



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Handläggare
Christer Johnsson

Beteckning
PLAN 2006/23
ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Tulpanen 21 och 22 m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2007-04-10

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson



Postadress
SKÖVDE KOMMUN
Plan, Bygg o
Lantmäterikontoret
541 83 Skövde

Besöksadress
Stadshuset
Fredsgatan 4
SKÖVDE

Telefon
0500-49 80 00 vx
Direkttelefon
0500-498050

Telefax
0500-41 11 20
Mobiltelefon

E-post adress
Plan.bygg.lantmaterikontoret@skovde.se
Handläggarens E-post adress
Christer.johnsson@skovde.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
PLANBILAGOR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	3
BYGGLOV	3
PLANDATA	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Framtidsplan Skövde 2015.....	4
Detaljplaner	4
Program för planområdet.....	4
Behovsbedömning.....	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
Mark och vegetation.....	5
Geotekniska förhållanden.....	6
Fornminnen	6
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	6
Befintlig bebyggelse.....	6
Planerad bebyggelse	6
Tillgänglighet	6
Skyddsrum.....	7
GATOR OCH TRAFIK	7
Gatunät och parkering	7
Gc-trafik	7
Kollektivtrafik	7
Teknisk försörjning	7
Vatten och avlopp.....	7
Dagvatten.....	7
El- och teleförsörjning.....	7
Uppvärmning.....	8
Avfall.....	8
INVERKAN PÅ MILJÖN	8
Biltvätten	8
Radon.....	9
Riskbedömning.....	9
Miljökvalitetsnorm	10
Föroreningar (mark)	10
Stadsbild	10
Övrigt.....	10
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
Genomförandetid.....	10
Fastighetsbildning	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	10

HANDLINGAR

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

PLANBILAGOR

- A. Illustrationsmaterial.
- B. Översiktlig geoteknisk undersökning (BGAB, Bygg- och geokonsult AB, 2006-09-15)
- C. Ledningskarta
- D. Behovsbedömning
- E. Riskbedömning (FB ENGINEERING AB, 2007-03-20)
- F. Beräkning av utbredningsbuller från en planerad Gör-det själv-tvätt i Skövde, Akustikverkstan, 2007-05-16.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att uppföra en butiksbyggnad i ett plan om ca 1 100 m² byggnadsyta och en biltvätt med fyra tvättplatser.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

BYGGLOV

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Kavelbrovägen och öster om Henriksbergsgatan i stadsdelen Östermalm.

Areal

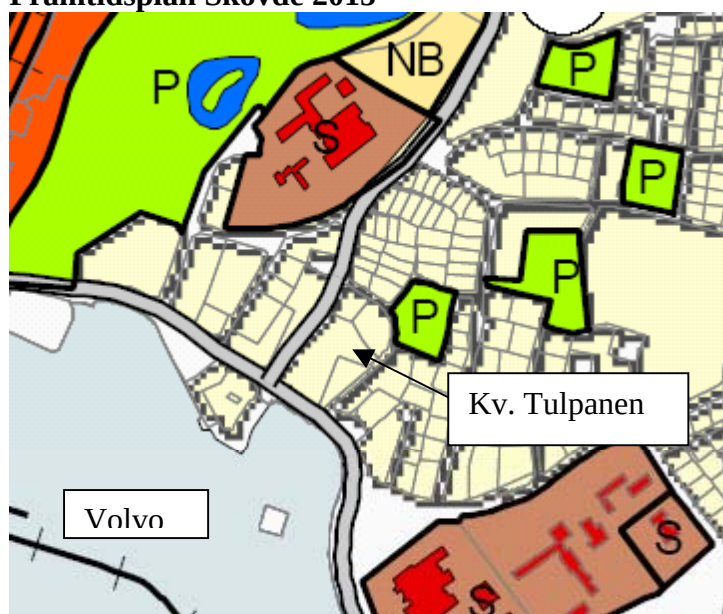
Planområdet omfattar en total areal på ca 2,3 ha.

Markägförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015



Utdrag ur Framtidsplan Skövde 2015

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanen nr 375 antagen 1990-08-16.

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. Det har inte bedömts nödvändigt att upprätta ett särskilt planprogram för området.

Behovsbedömning

Kommunen skall genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan

skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning (bil. E).

Byggnadsnämnden behandlade behovsbedömningen vid sitt sammanträde 2007-03-08.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har vid samråd (2007-02-21) framfört att man delar Plan, Bygg o Lantmäterikontorets bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Förhållanden som berör påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser beskrivs under rubriken Inverkan på miljön.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Vegetationen inom planområdet består av ett tjugotal träd och buskar. Vegetationen har inget speciellt bevarandevärde men kommer att sparas där det är möjligt.

Befintlig häck utmed fastighetens östra gräns (ca 50 m) skall bevaras och säkerställs på plankartan med en bestämmelse (n1 = häck skall bevaras i befintlig storlek (höjd ca 2,0m, bredd ca 0,7 m).

Området öster om föreslagen butiksbyggnad fram till befintlig tomtgräns skall planteras med träd och buskar i lämplig omfattning (n2). Fasaden föreslås bli försedd med spaljéer för växter (f1). Övriga delar av planområdet kommer också att planteras med träd och buskar i lämplig omfattning.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts för planområdet av BGAB, Bygg- och Geokonsult AB (2006-09-15) i samverkan med PICON Teknikkonsult AB.

Av resultatet framgår bl a att: ”Jorden består under ytskiktet av friktionsjord härunder följer inom delar av området finsediment som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på för trycksondering fast botten – troligen morän, block eller berg.”

Grundvattnet ligger minst 2,8 m under befintlig markyta.

Lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms som möjligt med beaktande av att jorden har låg permeabilitet.

”Grundläggning skall ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstytvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packa fyllning (sedan allt organiskt material borttagits).”

Fornminnen

Någon känd fast fornlämning finns inte inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga byggnader.

Planerad bebyggelse

Gällande detaljplan medger en kontorsbyggnad (ca 3000 m² kontorsyta) i två plan och en suterrängvåning till en högsta byggnadshöjd av 7,0 m.

I detaljplaneförslaget ändras användningen till område för handel. En butiksbyggnad i ett plan om ca 1 100 m² byggnadsyta föreslås bli byggd i områdets mellersta och södra del. I områdets norra del föreslås en biltvätt med fyra tvättplatser.

CH-arkitekter i Skövde har anlitats av byggherren som projektör.

Placering och utformning av butiksbyggnaden, biltvätten, parkeringsplats och varuintag framgår av situationsplanen till förslaget.

Entrén till butiken är vänd väster ut och fordonstrafiken kommer att nå butik och biltvätt från Henriksbergsgatan.

Biltvätten innehåller fyra tvättplatser och är placerad ca 25,0 m från närmast ligande bostadshus. Biltvätten får inte orsaka olägenheter för omgivande bostäder. Skövde kommuns riktlinjer ”Policy för miljökrav på fordonstvätt i Skövde kommun” skall gälla för bilvårdsanläggningen.

Tillgänglighet

Planerad butiksbyggnad skall utformas så att hög tillgänglighet garanteras.

Skyddsrum

Skyddsrum byggs först i ett s.k. anpassningsskede. Exploatören skall begära ett skyddsrumsbesked från Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och parkering

Kavelbrovägen och Henriksbergsgatan ingår i huvudnätet för biltrafiken (huvudgator) och korsningen mellan de båda gatorna är signalreglerad.

Henriksbergsgatan kommer på sikt att byggas om och få en ny sträckning. Planförslaget hindrar inte en framtida ombyggnad av gatan.

Området angörs från Henriksbergsgatan väster ifrån. Parkeringsplatsbehovet bedöms utifrån gällande parkeringsnorm att var 38 platser (35 p / 1000 m² butiksyta) för butiken och 8 platser för biltvätten. På situationsplanen redovisas 54 p-platser.

Gc-trafik

Butiken kan nås med cykel på ett säkert sätt för boende inom Östermalm och Centrum. Gc-vägen utmed Kavelbrovägen ingår i Gc-huvudvägnätet.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för tätortstrafiken finns vid Kavelbrovägen i nära anslutning till planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De ledningar och kablar som finns inom och i anslutning till planområdet framgår av Ledningskartan till planförslaget, bilaga E.

Vatten och avlopp

Byggnaden kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät.

Dagvatten

Dagvattnet skall så långt möjligt att tas omhand lokalt och i enlighet med Skövde kommuns Dagvattenpolicy. En dagvattenhanteringsplan skall upprättas och innehållet kommer att redovisas senast i samband med bygganmälan/byggsamråd. Enligt tekniska kontoret skall dagvattnet från området fördröjas/perkoleras innan vattnet når dagvattensystemet.

Den geotekniska undersökningen redovisar att: ”Lokalt omhändertagande av dagvattnet bedöms som möjligt med beaktande av att jorden har låg permeabilitet.”

El- och teleförsörjning

Butiksbyggnaden och biltvätten kommer att anslutas till kommunens elnät (Skövde Elnät).

I den sydvästra delen av planområdet finns en högspänningskabel (130 kV) som ägs av Vattenfall och lågspänningskablar som ägs av Skövde Elnät. Kablarna bedöms kunna ligga kvar och säkerställs på plankartan med ett u-område (område för underjordiska ledningar)

Inom planområdet finns inga telekablar som påverkas av planförslaget.

Uppvärmning

Det finns möjlighet att ansluta föreslagen byggnad till befintligt fjärrvärmenät (Skövde Värmeverk AB).

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd kommer att ske mellan byggherren för butiken och biltvätten och Avfallsbolaget Östra Skaraborg.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Biltvätten

Enligt Miljöbalken är det förbjudet att tvätta bil på gatan eller andra asfalterade ytor med rengöringsmedel.

I Skövde centralort finns 5 st biltvättanläggningar, 4 för automattvätt och 1 för självtvätt (4 tvättplatser).

Enligt Wash Tec, leverantör av föreslagen biltvättanläggningen, tvättar ca 20% av bilägarna bilen själv vilket gör att behovet av självtvättanläggningar är stor.

Biltvätten får inte orsaka olägenheter för omgivande bostäder. Naturvårdsverkets utomhusriktnivåer för externt industribuller (SNV RR 1978:5 rev. 1983) för bostäder skall tillämpas. Riktnivåerna har angetts som bestämmelse på plankartan.

Akustikverkstan AB har på uppdrag av byggherren utföra en bullerutredning. I rapporten (bilaga F) redovisas gällande utomhusriktnivåer för externt industribuller (nyetablerad industri) vid angränsande bostäder.

Bullergränser för befintlig och nyetablerad industri:

Tidsperiod	Befintlig L_{Aeq} (dB)	Nyetablerad L_{Aeq} (dB)	L_{AFMax} (dB)
Dag 7-18	55	50	-
Kväll 18-22	50	45	-
Natt 22-07	45	40	55

Tabell 1. Utomhusriktnivåer för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå dB(A). Tabellen gäller frifältsvärden för befintlig och nyetablerad industri.

Av sammanfattningen i bullerutredningen framgår att: "Beräkningar gällande externt buller från Gör-det-självtvätten visar att man genom att täta till fasaderna på sidan och bakåt mellan mark och tak klarar kraven på 40 dB(A) nattetid vid närliggande tomtgräns för intilliggande bostäder. De olika nivåerna kan ses i figur 1 i rapporten för de berörda byggnaderna. Resultatet av beräkningen är för värsta scenario då alla tvättplatser är upptagna och man spolar med högtryckstvätt i respektive tvättbås."

"Det är alltså viktigt att täta till ordentligt så att inga springor finns på sidorna och bakåt på tvätten för att man ska klara gällande krav."

Miljö- och hälsoskyddsnämndens uppfattning är att anläggningen enbart får användas under dagtid (07.00 - 22.00)

Frågan kommer att följas upp i samband med bygganmälan/byggsamråd.

Etablering av biltvätt måste föregås av en anmälan enligt Miljöbalkens regler. Anmälan som behandlas av Miljö- och hälsoskyddskontoret reglerar bl a öppettider för biltvätten. Skövde kommuns "Policy för miljökrav på fordonstvätt i Skövde kommun" skall gälla för bilvårdsanläggningen.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen gjordes en radonmätning som visar att radonhalten i jordluften är relativt hög (högradonmark) vilket innebär att grunden skall uppföras radonsäker.

Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ resp. 0,5µSv/h. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids måste en mätning göras i byggnaden efter färdigställandet.

Riskbedömning

En riskanalys för planområdet har gjorts av Flygfältsbyrån i Göteborg (Riskbedömning kv. Tulpanen 21 & 22 och Runskriften 1, Flygfältsbyrån, 2007-03-22) i förhållande till bl a de gasoltankar som finns inom Volvos område. De förslag till åtgärder som föreslås i riskanalysen kommer att beaktas och frågan kommer att bevakas i samband med bygganmälan / byggsamråd (se bilaga E)

Förslag på säkerhetshöjande åtgärder enligt Riskbedömningen

- Utrymningsvägar ur byggnader inom planområdet förläggs på en fasad som vetter från Volvos anläggning.
- Placering av friskluftintag bör ske så långt från Volvos anläggning som möjligt.
- En begränsning av fönsterarea som vetter mot Volvos anläggning bör eftersträvas för den nya byggnaden inom planområdet. Detta för att begränsa sekundära skador på personer orsakade av kringflygande glas främs i händelse av en explosion.
- Byggnad inom planområdet föreslås utrustas med nödstängning av mekanisk

ventilation lokalt placerad i byggnaden på en plats där driftpersonal finns tillgänglig. Dessutom föreslås att livsmedelshallen förses med anslutning till Volvo Powertrains centrala driftsövervakning så att nedstängning av ventilationen kan ske därifrån i händelse av olycka.

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnorm 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.

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

Föroreningar (mark)

I samband med den geotekniska undersökningen undersöktes förekomsten av lättflyktiga petroleumkolväten. Resultatet visar att det inte förekommer lättflyktiga kolväten inom planområdet.

Stadsbild

Den planerade byggnaden har en relativt stor volym i förhållande till angränsande bostadsbebyggelse. Det är därför av stor vikt att fasaderna ägnas särskild uppmärksamhet. Detta gäller särskilt fasaden mot sydost (baksidan av byggnaden). Mellan häcken i tomtgräns som skall bevaras och sydost fasaden skall minst 5 träd planteras samt buskar. Fasaden bör kompletteras med spaljéer för klätterväxter.

Övrigt

Konsekvenser beträffande kulturhistoriska värden och vegetation har redovisats under rubrikerna Fornminnen och Mark och vegetation.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Fastighetsbildning

Beträffande fastighetsbildning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Roland Johnsson, Tekniska kontoret, Karin Kjellberg Miljö- och Hälsoskyddskontoret, Sören Jenefeldt, Samhällsbyggnadsenheten och Marie-Anne Eriksson, Plan, Bygg och Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk planerare