



Detaljplan för området

Kv. Skövdegärdet, del av mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2004-10-28

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

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

PLANBILAGOR

A. Illustrationskarta, skala 1:1000

B. Övrig illustrationsmaterial

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att tillskapa en byggrätt för kontor, bilservice och handel på bef. parkeringsplats inom fastigheten Våmb 30:23 (2). Parkeringsplatsen ersätts med en ny ca 50 m öster om bef. kontorsbyggnad.

AVVÄGNING ENLIGT MB

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget utmed Skaravägen (Rv 49) vid infarten till Karlsroområdet och omfattar till största delen Våmb 30:23 (1 och 2).

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 2,0 ha.

Markägförhållanden

Stolen Fastighets AB är ägare till fastigheten Våmb 30:23 och Skövde kommun äger övrig mark inom detaljplanen.

Avtal

Stolen Fastighets AB har ansökt om planändring och ett planarbetsavtal har upprättats med Plan, Bygg o Lantmäterikontoret som bl a reglerar åtaganden, kostnadsfördelning, tidplan mm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

Enligt översiktsplan 90 är området avsett för verksamheter (arbetsområde). Ny bebyggelse får tillkomma om denna prövats lämplig i en detaljplan.

I revideringen av översiktsplan 90 redovisas planområdet som område för verksamhet.

Program

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret har i samråd med Samhällsbyggnadsenheten, Tekniska kontoret och Miljö- och hälsoskyddskontoret upprättat planeringsföresattningsplaner som underlag för detaljplanarbetet.

Av planeringsförutsättningarna framgår bl a

att området bedöms vara lämpligt för kontor, bilservice och handel i högst två våningar.

att föreslagen byggnad skall anpassas till omgivningens karaktär.

att parkering till befintlig och planerad verksamhet skall redovisas inom fastigheten.

att trädningen inom Våmb 30:23 (2) skall till största delen bevaras.

att de fem högväxta ekar som finns ca 30 m öster om bef. kontorsbyggnad skall bevaras.

Byggnadsnämnden och planberedningen har informerats om innehållet i planeringsförutsättningarna. Byggnadsnämnden beslutade om samråd 2004-08-19, § 122

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplan nr 1683K-St270 fastställd 1980-08-05.

Till planområdet gränsar detaljplanerna nr 1683K-St 125, 1959-04-03 och 1496K-Dp 481, 2001-03-08.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En MKB enligt 5 kap. 18 § PBL kommer inte att upprättas eftersom ett genomförande av detaljplanen inte bedöms få en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. De frågor som berör miljö, hälsa och säkerhet beskrivs under rubriken Miljöbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Höjdförhållandena framgår av grundkartan till detaljplanen. Marken inom planområdet är relativt plan med undantag för en trädbevuxen markant höjd (ca 4 m hög) norr om Bruksgatan. På båda sidor om kullen finns parkeringsplatser (70p + 30p). Dungen innehåller ett femtiotal träd (ek, björk, lönn m fl) av vilka ett flertal är högväxta. Trädbeståndet kommer att gallras och de träd som sparas kommer att säkerställs på plankartan med en bestämmelse (n2=Befintliga träd får inte fällas). Trädgallringen föreslås ske i samråd med kommunens parkenhet.

En nyplanterade trädrad finns utmed Skaravägen. Tre av träden närmast Gruvgatan kommer av siktsskäl att behöva tas ner.

Vegetationen inom planområdet söder om Bruksgatan vid kontorsbyggnaden består av träd- och buskplanteringar och klippta gräsytor. Fem högväxta praktfulla ekar finns öster om kontorsbyggnaden och ekarna kommer att bevaras och säkerställs på plankartan med en bestämmelse (n1=Befintligt träd får inte fällas). Området öster om ekarna består av högväxt gräs.

Skövde kommuns naturvårdsprogram är en sammanställning av områden med höga naturvärden och utgör ett viktigt underlag vid fysisk planering. Planområdet berörs inte av något område i naturvårdsprogrammet.

De träd inom planområdet som kommer att bevaras skall skyddas under byggtiden.

En trädrad behöver planteras mellan föreslagen parkering och fastigheten Våmb 30:13 (skyddsplantering).

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning kommer att göras och resultatet kommer att redovisas senast i samband med bygganmälan/byggsamråd.

Förekomsten av radon och lättflyktiga petroleumkolväten (oljor) i marken kommer även att undersökas.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse

I dag sysselsätter Paroc AB ca 450 personer i Sverige varav 104 är placerade i Skövde.

Söder om Bruksgatan finns en kontorsbyggnad som är i fyra våningar och innehåller ca 5 450 m² lokalyta (BTA). I den inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i Skövde centralort som gjorts av Skaraborgs länsmuseum (Thomas Carlquist och Lars Bergström) finns inte kontorsbyggnaden omnämnd. Kontorsbyggnaden som uppfördes i slutet av 1970-talet har inget speciellt kulturhistoriskt värde och krav på varsamhet och hänsyn utöver vad som anges i PBL 3 kap 10 § bedöms inte vara nödvändiga.

Byggnaden angörs från Bruks- och Gruvgatan och bilparkering finns vid entrén (16 p) och norr om Bruksgatan (ca 100p). I gällande plan är området avsett för kontor i fyra våningar och med en högsta tillåten byggnadshöjd på 14,0 m. En av hyresgästerna i kontorsbyggnaden är Paroc Ab.

Enligt gällande plan är området norr om Bruksgatan avsett för kontor. Träddungen skall bevaras och marken får inte bebyggas.

Planerad bebyggelse

I planförslaget tillskapas en byggrätt för kontor, bilservice och handel som bedöms lämplig. Byggnad får ha högst två våningar och tillåten största bruttoarea är 1400 m². Av planeringsförutsättningarna framgår att föreslagen byggnad skall anpassas till omgivningens karaktär.

Särskild hänsyn skall tas till stadsbild och trafiksäkerheten vid utformning och placering av byggnad och skylt.

Tillgänglighet

Föreslagen bebyggelse skall utformas så att hög tillgängligheten garanteras. Frågan skall beaktas vid projektering av byggnad och bevakas i samband med bygganmälan/byggsamråd.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom riskområde med benämning särskilt utsatt område. Skyddsrum byggs först i ett s.k. anpassningsskede. Stolen Fastighets AB kommer att begära ett skyddsrumsbesked från Plan, Bygg o Lantmäterikontoret och innehållet i beskedet kommer att redovisas i utställningshandlingarna till detaljplanen.

Gator och trafik

Gatunät

Föreslagen ny byggrätt nås från Bruksgatan. I hörnet mot vägkorsningen Skaravägen - Gruvgatan inom planområdet föreslås ett område som inte får innehålla föremål som hindrar sikten för fordonstrafiken (bestämmelse på plankartan, frisiktsområde).

Gång- och cykelvägar

Mellan Skaravägen och planområdet finns en gc-väg som ingår i det övergripande gc-nätet i Skövde.

Kollektivtrafik

Vid den södra sidan av Skaravägen strax norr om planområdet finns en busshållplats för landsbygdstrafiken. Landsortslinje 200 trafikerar sträckan Skövde (Resecentrum) – Skara med 20 dubbelturer under vardagar och linje 1 mellan Resecentrum och Lidköping via Skara med 11 dubbelturer under vardagar.

Parkering

I dag finns totalt ca 115 p-platser för personal och besökare till kontorsbyggnaden vilket motsvarar 21 platser/1000 m² BTA. De ca 70 p-platser som försvinner när bef. parkeringsplats bebyggs kommer att ersättas med nya p-platser inom fastigheten (Våmb 30:23, 1).

Enligt gällande normtal, halvcentralt läge är bilplatsbehovet för kontor 23 platser/1000 m² BTA och för butik (ej dagligvaror) 28 platser/1000 m² BTA. Planområdet ligger strax utanför det område där p-platsbehovet är reglerat (centralt och halvcentralt läge). P-platsbehov och placering av p-platser kommer slutligen att avgöras i samband med bygglovprövningen.

Miljöbeskrivning

Vägtrafikbuller

Skaravägen trafikeras av ca 13 000 (f/vmd) med 9 % andel tung trafik (2003 års mätning).

Enligt riktvärden för vägtrafikbuller inomhus i arbetslokaler bör ljudnivån inte överstiga 40dB (A) ekvivalent nivå.

Tekniska kontoret har gjort en vägtrafikbullerutredning som visar att fasaden mot Skaravägen måste dämpa ljudnivån med 30 dB (A) för att inte gränsvärdet för arbetslokaler inomhus skall överskridas. Ett vanligt treglasfönster (standardfönster) dämpar utifrånkommande ljud med ca 30 dB (A) – ekvivalent nivå. Frågan kommer att följas upp i samband med bygganmälan/byggsamråd.

På plankartan anges en bestämmelse (b) som innebär att fasad mot Skaravägen skall utformas så att bullernivån inomhus inte överskrider 40dB(A), ekvivalent-nivå.

Bensinstation

Enligt planförslaget kan byggrätten norr om Bruksgatan användas för bensinstation. Vid nyplanering av bensinstation rekommenderas ett skyddsavstånd på 100 m till bostad. Närmaste bostadshus (Skövdegärdet 2) ligger ca 90 m öster om föreslagen ny byggrätt. Mellan bostadshuset och den nya byggrätten finns en trädbeväxt kulle (4m hög).

Tät kontorsbebyggelse bör inte ligga närmare än 25 m mätt från påfyllnads- och luftningsrör. Avståndet mellan föreslagen ny byggrätt och kontorsbyggnaden söder om Bruksgatan är ca 35 m.

Vid etablering av en bensinstation skall de föreskrifter som gäller beträffande hantering av brandfarliga gaser och vätskor vid (SÄIFS 1997: 8) tillämpas.

Radon

En radonmätning kommer att göras i samband med den geoteknisk undersökning.

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 alltså inte vad som är tillåtet att släppa ut utan den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly bedöms inte överskridas för planområdet.

Markförorening

Enligt uppgifter från Paroc AB har marken inom föreslagen byggrätt norr om Bruksgatan (bef. parkeringsplats) tidigare utgjorts av åker- eller ängsmark och någon industriell verksamhet har aldrig förekommit inom området. Det bedöms således att det inte finnas något behov av att göra en miljöteknisk markundersökning inom området. Förekomsten av radon och lättflyktiga petroleumkolväten (oljor) i

marken kommer likväl att undersökas och då i samband med den geotekniska undersökningen.

Farligt gods

Enligt Räddningsverkets skrift, Sverigeatlas 2001 – Rekommenderade färdvägar för transporter av farligt gods, utgör Rv 26 och Rv 49 (Skaravägen) primär transportled och skall användas för bl a genomfartstrafik.

Farlig godstrafik utgör en miljörisk på och omkring våra vägar. Miljö- och hälsofarliga ämnen kan vid en olycka med farligt gods påverka människor och miljö.

Avståndet mellan närmaste körfält på Skaravägen och föreslagen byggrätt är 20 m och bedöms som tillräcklig. Samråd har skett med Vägverket som delar konceptets uppfattning.

I den arbetsplan som upprättats för väg 26 (dåvarande Rv. 48) delen Borgunda – Skövde med ny förbifart utanför Skultorp ingår en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Av MKB: n framgår att 10 – 15 % av trafikmängden på Rv. 26 utgör tung trafik och att 3 – 5 % av lastbilstrafiken utgör transporter av farligt gods. Rv 26 har en trafikmängd på 10 000 ÅDT strax söder om Hallenbergsrondellen (Falköpingsvägen) och trafikeras således av ca 50 lastbilar per dygn med farligt gods. Samma förhållanden gäller för Skaravägen utmed planområdet.

I MKB: n framförs också att: ”Även farligt godstrafiken inne i Skövde längs Falköpingsvägen och dess förlängning bedöms minska då genomfartstrafiken leds via Östra leden utanför tätorten. Detta i kombination med låga trafikflöden och förväntade låga olyckskvoter gör att sannolikheten för olyckor med farligt gods bedöms vara liten.”

Rv 49, Skaravägen kommer dessutom på sikt att få en ny sträckning från i höjd med Våmbs samhälle och fram till Falköpingsvägen eventuellt söder om företaget Paroc AB. Den nya sträckningen kommer att leda till en betydande minskning av den tunga trafiken på Skaravägen utmed planområdet vilket också kommer att leda till en påtaglig minskning av transporter med farligt gods.

Föreslagen ny byggnad ligger på samma avstånd till Skaravägen som lagerbyggnaden väster om planområdet.

Enligt vår uppfattning utgör transporter av farligt gods på Skaravägen inget hinder för att uppföra en byggnad enligt detaljplaneförslaget eftersom sannolikheten att en olycka med farligt gods kommer att inträffa är ytterst liten och kommer att bli ännu mindre i framtiden.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät.

Dagvatten

Dagvattnet skall så långt möjligt tas omhand lokalt och infiltreras i marken inom exploateringsområdet (LOD). Grundundersökningen skall redovisa förutsättningar för infiltration.

En etablering av bensinstation förutsätter att dagvattensystemet inom tomten är försett med oljeavskiljare.

I övrigt skall dagvattenbrunnarna inom hårdgjorda ytor (parkeringsplats mm) förses med brunnsinsatser för avskiljning av bl a olja (filter). Vid ett olyckstillfälle kan miljöfarliga ämnen i mindre mängder på så vis hindras från att förorena grundvatten eller kringliggande vattendrag.

El

Området kommer att anslutas till Skövde elnät.

Tele

De telekablar som finns inom planområdet har säkerställts på plankartan med u-område (marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar).

De telekablar som finns i anslutning till föreslagen byggrätt norr om Bruksgatan kommer eventuellt att flyttas i syfte att utöka föreslagen byggrätt.

Uppvärmning

Ny byggnad förutsätts bli ansluten till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall och kompostering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Samråd kommer att ske mellan byggherren och Avfallshantering Östra Skaraborg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Beträffande ansvarsfördelning och kostnader hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Fastigheten Våmb 30:23 (1 och 2) ägs av Stolen Fastighets AB.

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:

Anna Möller, Tekniska kontoret, Sören Jenefeldt, Samhällsbyggnadsenheten, Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret, Peter Nyström och Bo Bergman, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk planerare