

DETALJPLAN FÖR
KARSTORPS SERVICEOMRÅDE M M
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1990-11-26

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
PLANINGENJÖR CHRISTER JOHNSON

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till detaljplanen fogas:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Till utställningsskedet tillkommer:

- Samrådsredogörelse

Till antagandeskedet tillkommer:

- Utställningsutlåtande

Därutöver hör följande bilagor till planen:

- A. Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning (samrådsskedet).
- B. Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning (utställningsskedet).
- C. Illustrationskarta i skala 1:500.
- D. Sid 17-19 ur "Detaljhandelsutredning för Skövde", K-Konsult, Nordplan AB, 1988.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

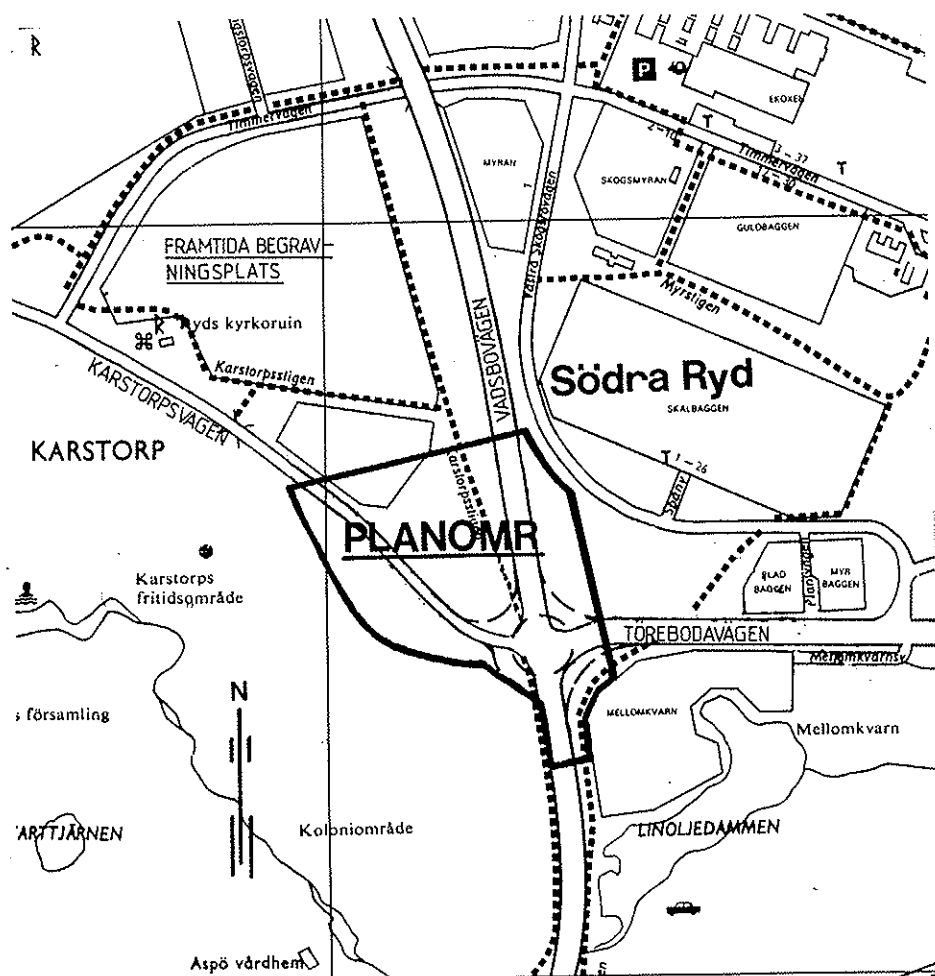
Syftet med planläggningen är att marken inom planområdets mellersta och västra del skall kunna bebyggas med en bilservicestation, hotell med vägkrog, kontors-hotell och byggnader för handel, dock ej för livs-

medelshandel. Vidare föreslås att Karstorpssvägen flyttas mot sydväst på en sträcka av ca 400 m räknat från Karstorpssrondellen. I övrigt redovisar detaljplanen befintliga förhållanden (Vadsbovägen, Karstorpssrondellen m m).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget öster om Karstorpss fritidsområde och sydväst om stadsdelen Södra Ryd. Marken norr om planområdet kommer att planläggas för ny begravningsplats. Planområdets avgränsning i norr har anpassats till planskiss för begravningsplatsen.



Planområdets avgränsning stämmer med detaljplanens syfte.

<u>Areal</u>	Planområdet omfattar en total areal på ca 10 hektar.
<u>Markägoförhållanden</u>	Skövde kommun äger all mark inom planområdet med undantag av en mindre del av Ryd 15:56.
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
<u>Översiktsplan</u>	Översiktsplan -90, Skövde kommun har varit utställd för samråd och är under okt - dec utställd för granskning. Planområdet ingår i rekommendationsområde 124 och planförslaget överensstämmer med föreslagna rekommendationer.
<u>Detaljplaner</u>	För planområdet gäller detaljplanerna nr 207, fastställd 1970-04-27 och nr 229, fastställd 1972-02-07.
<u>Kommunala beslut i övrigt</u>	Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Skövde kommun och Skanska AB. Avtalet kommer att behandlas av kommunfullmäktige i december 1990. Byggnadsnämnden och planberedningen har kontinuerligt informerats om planarbetet. Vid planberedningens sammanträde 1990-10-02 uttalades att frågan om etablering av hotell och livsmedelshandel inom planområdet borde ytterligare belysas. I planförslaget föreslås att marken får användas för bilservice, kontor och handel, dock ej livsmedelsförsäljning utöver den som normalt tillhör moderna bilserviceanläggningar. Beteckningen kontor innefattar även hotell. Konsekvenserna av etablering av livsmedelshandel i närheten av stadsdelen Södra Ryd har belysts på sid 17-19 i den detaljhandelsutredning för Skövde som utfördes 1988 av K-Konsult, Nordplan AB. Utrdningen är i princip tillämpbar i detta planärende. Trafikrestauranger har i samband med markanvisningstävlingen för Resecentrum undersökt marknaden för hotellverksamhet i Skövde centralort. Undersökningen visar att det finns ytterligare kapacitet för hotell-etablering i centralorten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Topografi

Terrängen mellan Karstorpsvägen och Karstorpsstigen sluttar ca 4 m mot öster. Karstorpsvägen som korsar planområdet i sydost-nordvästlig riktning går som högst ca 2.0 m över kringliggande mark (vägbank). Den stora höjdskillnaden mellan Karstorpsvägen och Karstorpsstigen gör att mellanliggande markområde skulle ha varit svårt att bebygga med den typ av bebyggelse som nu föreslås. Genom den föreslagna ändringen av Karstorpsvägens sträckning skapas betydligt bättre förutsättningar att exploatera området.

Mark och vegetation

Området mellan Karstorpsvägen och Karstorpsstigen består av jordbruksmark. Vegetationen mellan Karstorpsstigen och Vadsbovägen består i huvudsak av björkar. Trädbeståndet kommer att bevaras men en viss gallring kommer att ske.

Söder om Karstorpsvägen finns ett stort markområde för odlingslotter (ca 20.000 m²). Till följd av planläggningen kommer ca 1/4 av odlingslotterna att försvinna. Skövde kommun äger marken inom området och något upplåtelseavtal mellan Skövde kommun och de som nyttjar marken finns inte. Enligt överenskommelse med Karstorps koloniförening kommer föreningen att meddela brukarna till odlingslotterna att marken kommer att tagas i anspråk för ombyggnad av Karstorpsvägen.

Skogsområdet strax norr om planområdet fram till befintlig väg kommer att bevaras. Ett öppet gärde öster om skogsområdet kommer att skogsplanteras. Både skogsområdet och det nuvarande öppna gårdet kommer att ingå som naturmark i det planerade begravningsområdet och utgöra en skyddszon mellan serviceområdet och den egentliga begravningsplatsen.

Slänten mot Karstorpsstigen vid bensin- och transformatorstationen kommer att planteras.

Geotekniska förhållanden

Jorden består överst av ca 0,2 m sandig mulljord och därunder av sand och grusig sand till minst provtagningsdjupen 3,5 - 6,0 m. I det djupaste provhålet har konstaterats finsand på djup över 2,5 m. Jorden är i allmänhet fast lagrad. Grundvattnet ligger lågt.

Grundförhållandena är goda och grundläggningen bedöms genomgående kunna ske med platta på sand. I samband med detaljprojekteringen av området bör den geotekniska undersökningen kompletteras.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

1985 genomfördes en arkeologisk undersökning inom det planerade begravningsområdet norr om planområdet. Strax norr om planområdet påträffades ett fynd av en eldstad. Eldstaden indikerar att det kan ha funnits en boplats i området. En arkeologisk undersökning kommer därför att utföras inom planområdet innan några schaktningsarbeten påbörjas.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Serviceverk-
samhet m m

Planområdet föreslås innehålla ett område för bensinstation med verkstad (ca 900 m² BTA). Svenska Statoil AB har erbjudits detta område som ersättning för den mark man nu disponerar vid Hallenbergsrondellen.

Vidare föreslås planområdet innehålla hotell med vägkrog i ett plan med souterrängvåning (ca 1400 m² BTA), kontor i två plan med souterrängvåning (ca 2000 m² BTA) och tre byggnader vardera i ett plan för serviceföretag med tillsammans ca 5 600 m² våningsyta (BTA). Hur de olika byggnaderna kan placeras framgår av illustrationskartan. Illustrationskartan redovisar en tänkbar lösning. Byggnadernas storlek och placering, parkeringsplatsernas utformning, inlastningsvägar m m kommer att bestämmas slutligt i samband med detaljprojekteringen då man vet vilken typ av verksamhet som kommer att inrymmas i de olika byggnaderna.

Tillgänglighet

GC-vägarna inom planområdet kommer att få en lutning på högst 3%.

Kontorsbyggnaden och hotellet förutsättes bli försedda med hiss.

SKYDDSRUM

I skyddsrumspanen för Skövde tätort ingår planområdet i hemskyddsområde 38. Hemskyddsområdet är klassat som s k skyddsrumsort, övrigt område (SÖ-område). Den nuvarande statliga planeringsinriktningen innebär att skyddsrum inte behöver byggas inom ett SÖ-område. Befolkningsskyddet förutsättes istället lösas med hjälp av s k skyddade utrymmen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Vadsbovägen och Karstorpsvägen ingår i huvudnätet för biltrafik (infarts- genomfartsväg resp huvudgata).

Karstorpsrondellen blev anlagd 1988.

Karstorpsvägen föreslås som tidigare nämnts bli ombyggd och få en ny sträckning från Karstorpsrondellen och ca 400 m nordväst ut. Markområdet mellan den nya sträckningen av Karstorpsvägen och Karstorpsstigen kommer till följd av förslaget att kunna bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Dessutom erhålls genom vägändringen en trafiksäkrare anslutning till Karstorpsrondellen.

Byggnaderna inom planområdet nås via en intern gata. Gatan, som bör förses med trädplantering i princip enligt illustrationsritning, kommer att utgöra en gemensamhetsanläggning. Interngatans läge och sektion kan komma att behöva justeras i samband med detaljprojekteringen av området.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg föreslås utmed och söder om Karstorpsvägen från Karstorpsrondellen och nordväst ut.

Kollektivtrafik

Landsortslinjerna nr 500, 505, 510 och 610 trafikerar Karstorpsvägen fram till Kärnsjukhuset. Två hållplatser föreslås utmed Karstorpsvägen ca 150 m väster om Karstorpsrondellen.

Parkering

Parkering till de olika verksamheterna sker på resp fastighet.

Parkeringsplatser för handikappade kommer att anordnas i erforderlig omfattning.

Det exakta bilplatsbehovet kommer att beräknas vid bygglovprövningen.

STÖRNINGAR

Vägtrafikbuller

Vadsbovägen och Karstorpsvägen har en trafikmängd (prognos) på ca 9 800 fordon/dygn resp ca 5 800 fordon/dygn.

För att de riktvärden (ekvivalent nivå) som gäller för bullerstörning inomhus för hotell, kontor och butiker skall uppfyllas krävs:

minst 35 dBA fasadisolering i sovrum och minst 30 dBA fasadisolering för övriga utrymmen mot Vadsbovägen.

minst 33 dBA fasadisolering för övriga utrymmen mot Karstorpsvägen.

Övrigt

Söder om planområdet finns ett område för odlingslotter. Enligt miljö- och hälsoskyddskontoret bör odling av grönsaker inte ske närmare än 50 m från Karstorpsvägen. Ca 1/4 av odlingslotterna kommer att behöva tas bort till följd av planläggningen och MHK:s krav.

Väster om planområdet finns ett område för koloniträdgårdar. Enligt MHK bör riktvärdet för bullerstörningar inom koloniträdgårdar vara detsamma som för bostäder. För att ovanstående krav skall kunna uppfyllas krävs att en 1,5 m hög bullerskyddsvall anläggs mellan Karstorpsvägen och de närmast liggande koloniträdgårdarna. Tre koloniträdgårdar ligger närmare än 50 m från Karstorpsvägen. Med tanke på att en 1,5 m hög planterad bullerskyddsvall kommer att anläggas mellan Karstorpsvägen och koloniträdgårdarna och att den förhärskande vindriktningen är sydvästlig bedöms det inte vara några problem med att odla grönsaker inom koloniotomterna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom området kommer att anslutas till kommunens VA-nät.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet kommer att avledas till skogsområdet norr om planområdet för infiltration. Dagvattenhanteringen inom exploateringsområdet skall redovisas och bestämmas i samband med mark- och bygglovprövningen.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

El och tele

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunens elnät. En transformatorstation kommer att byggas inom planområdet. Inom exploateringsområdet finns inga riks- eller lokalkablar.

Avfall

Sophanteringen för bebyggelsen inom planområdet kommer att lösas i samråd mellan projektören och gatukontoret senast i samband med bygglovprövningen.

ADMINISTRATIVA
FRÅGOR

Genomförandetiden för denna plan är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

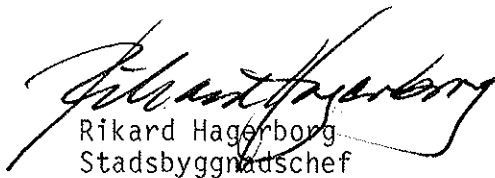
Beträffande fastighetsbildning, markanvisningsavtal
m m hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Skanska Fastigheter Väst AB kommer att vara byggherre
för bebyggelsen inom planområdet.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har bl a medverkat:
projekteringsingenjör Bo Hermansson, gatukontoret
markchef Sören Jenefeldt, planeringskontoret och
Claudia Jonermark, miljö- och hälsoskyddskontoret.

Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Christer Johnsson
Planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden 1991-02-18
Laga kraft länsstyrelsen 1991-03-12

DETALJPLAN FÖR
KARSTORPS SERVICEOMRÅDE M M
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET SKÖVDE KOMMUN

DATUM:1990-11-26

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
PLANINGENJÖR CHRISTER JOHNSSON

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Planprocessen indelas i tre skeden:

- samrådsskede
- utställningsskede
- antagandeskede

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i februari 1991.

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i januari 1991.

Markförvärv

Skövde kommun kommer att behöva förvärva en mindre del av Ryd 15:56. Området avses att genom fastighetsreglering bli överförd till angränsande kommunägd fastighet.

VA-, värme och elförsörjning

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till befintliga VA-, fjärrvärme- och elnät.

Elkablar, VA- och fjärrvärmeledningar inom bebyggelseområdet fram till respektive förbindelsepunkter kommer att ägas av Skövde kommun.

En transformatorstation kommer att byggas inom planområdet.

Anläggningsarbetena för vatten och avlopp, fjärrvärme och el kommer att genomföras under första halvåret 1991.

<u>Gator</u>	Karstorpsvägen kommer att byggas om och få en ny sträckning. Arbetena beräknas bli påbörjade under första kvartalet 1991.
<u>Gång- och cykelvägar</u>	Gång- och cykelvägen utmed Karstorpsvägen kommer att byggas ut fram till befintliga gång- och cykelförbindelser söder om Kärnsjukhuset. Arbetena beräknas bli påbörjade under första kvartalet 1991.
<u>Naturmark</u>	Naturmarken inom planområdet kommer att underhållas på sedvanligt sätt. Trädbeståndet mellan Vadsbovägen och Karstorpsvägen kommer att gallras.
<u>Bebyggelse</u>	Byggstart för vissa delar av den föreslagna bebyggelsen beräknas ske under hösten 1991. Bebyggelseområdet beräknas vara färdigställt i sin helhet under 1993.
<u>Genomförandetid</u>	Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.
ANSVARSFÖRDELNING	Skanska Fastigheter Väst AB kommer att vara samordnare vid exploateringen av bebyggelseområdet. Skövde kommun svarar för att VA-, el- och fjärrvärmeledningar blir anlagda fram till respektive förbindelsepunkt och att transformatorstationen blir byggd inom planområdet. Skanska Fastigheter Väst AB svarar för ombyggnaden av Karstorpsvägen och att gatan inom bebyggelseområdet blir anlagd. Skövde kommun är huvudman och väghållare för Karstorpsvägen.
AVTAL	Planeringskontoret upprättar markanvisningsavtal och övriga avtal för planens genomförande.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

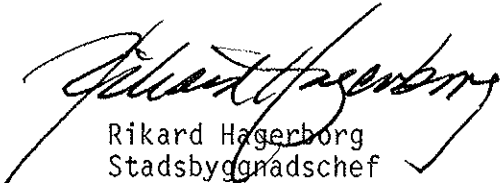
Kvartersmarken i planområdet avses bilda ett s k storkvarter innebärande att tomterna inom kvarteret gemensamt svarar för anläggning, drift och underhåll av den planerade förbindelseleden (gf). Fastighetsbildningen inom kvarteret avses ske i huvudsak enligt illustrationslinjerna. Förbindelsepunkter för VA skall anvisas vid tomtgränserna i anslutning till förbindelseleden. De allmänna ledningarna på kvartersmark avses säkerställas med ledningsrätt i redovisade u-områden.

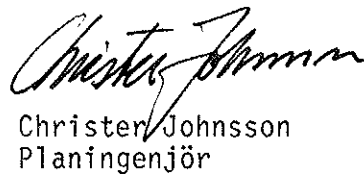
Upprättande av fastighetsplan erfordras inte.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Planeringskontoret har upprättat preliminär exploateringskalkyl för den del av planområdet, som är föremål för nya investeringar. Beloppen anges i tusental kronor.

	Utgifter	Inkomster
Mark	2.570	2.570
Anläggningar	2.450	2.450
Administration	380	380
Summa	5.400	5.400
VA-anläggningar	470	
El-anläggningar	950	
Fjärrvärme	1.160	
		Dessa utgifter täcks av avgiften


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Christer Johnsson
Planingenjör

Antagen av byggnadsnämnden 1991-02-18
Laga kraft länsstyrelsen 1991-03-12