

Detaljplan för

Margrelundsområdet

Skultorps tätort, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2012-06-20
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Antagen av BN 2012-06-28
Laga kraft 2012-08-09



Antagandehandling



INNEHÅLL

TIDPLAN 2012	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
<i>Lägesbeskrivning</i>	
<i>Areal</i>	
<i>Markägoförhållanden.</i>	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
<i>Framtidsplan Skövde 2015</i>	
<i>Översiktsplan 2025 - Utställning</i>	
<i>Detaljplaner</i>	
<i>Riksintresse</i>	
PLANENS HANDLÄGGNING	5
<i>Förfarande</i>	
<i>Planprogram</i>	
<i>Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning</i>	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	6
<i>Mark och vegetation</i>	
<i>Geotekniska förhållanden</i>	
<i>Radon</i>	
<i>Föroreningar</i>	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	8
<i>Befintlig bebyggelse</i>	
<i>Planerad bebyggelse</i>	
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	
<i>Tillgänglighet</i>	
GATOR OCH TRAFIK	10
<i>Gatunät, gång- och cykeltrafik</i>	
<i>Kollektivtrafik</i>	
<i>Parkering</i>	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
<i>Vatten och avlopp</i>	
<i>Dagvatten</i>	
<i>El, tele och opto</i>	
<i>Värme</i>	
<i>Avfall</i>	
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR	12
<i>Buller</i>	
<i>Transport av farligt gods</i>	
<i>Markföroreningar</i>	
<i>Radon</i>	

<i>Miljökvalitetsnorm</i>	
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	15
<i>Organisatoriska frågor</i>	
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	
<i>Ekonomiska frågor</i>	
<i>Teknisk försörjning</i>	
<i>Utredningar</i>	
AVGIFTER OCH TAXOR	18
<i>Vatten och avlopp</i>	
<i>Bygglov, bygganmälan och planavgift</i>	
<i>Lantmäteriförrättning</i>	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
<i>Utökad lovplikt</i>	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	19

TIDPLAN 2012

24/1	BU
2/2	BN - Samrådsbeslut och behovsbedömning
v 10-13	Samråd och remiss (5/3-2/4)
24/4	BU
3/5	BN - Granskningsbeslut
v 21	Samrådsredogörelse
v 21-24	Granskning och remiss (22/5-14/6)
4/6	KS
v 25	Granskningsutlåtande
19/6	BU
28/6	BN - Antagande
	3 veckor överklagandetid
23/7	Laga kraft ca

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse

PLANBILAGOR

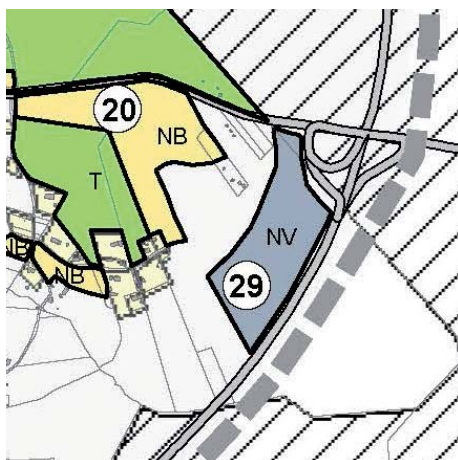
- A. Behovsbedömning, 2012-01-17
- B. Översiktlig geoteknisk undersökning, 512-175 BGAB, 2012-02-27

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra för ett truckcenter med bensinstation, verksamheter samt möjlighet till utbildningslokaler. Marken är idag ej planlagd.



Planområdets läge och avgränsning.



Utsnitt ur Framtidsplan 2015.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i Skultorps tätort, söder om Skövde stad. Det är ca 5,5 km till Skövde centrum från planområdet. Området avgränsas av riksväg 26 i öst och Sofierovägen i väst.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 10,8 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastighet Skultorp 50:1, som är privatägd. Samt fastigheten Klagstorp 2:2, som ägs av staten Fortifikationsverket.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015

För Skövde tätort gäller en fördjupning av översiktsplanen, kallad *Framtidsplan Skövde 2015*, antagen i januari 2005.

I Framtidsplanen anges att planområdet (nr 29) är ett område för nyetablering av verksamheter. Området ligger i direkt anslutning till trafikplats Skultorp på den nya sträckningen av riksväg 26 förbi Skultorp. Marken är

relativt plan och bevuxen med barrskog. Området har ett bra "annonsläge" utmed riksvägen.

Översiktsplan 2025 - Utställning

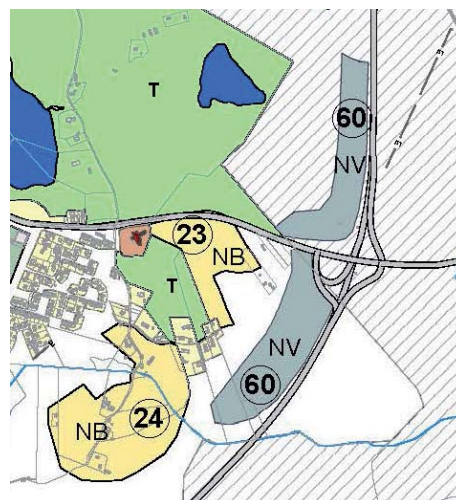
Ett förslag till ny översiktsplan har arbetats fram under 2010/2011. Det framtagna förslaget till ny översiktsplan - ÖP 2025 - har varit på utställning och beräknas behandlas i KF i juni 2012. I denna utpekats planområdet som område för nyetablering av verksamheter. Området beskrivs på samma sätt som i Framtidsplan Skövde 2015.

Detaljplaner

Planområdet är ej tidigare detaljplanlagt. Det finns heller inga detaljplaner som gränsar till planområdet.

Riksintresse

Öster om planområdet passerar riksväg 26 som ingår i vägar av riksintresse.



Utsnitt ur ÖP 2025 - utställningsförslag.

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med normalt planförfarande.

Planprogram

Det tidigare kravet i gamla plan- och bygglagen (PBL 1987:10) om att en detaljplan, om det inte är onödigt, ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, finns inte kvar i nya PBL.

Några andra skäl till att detaljplanen ska föregås av ett programskede bedöms inte finnas.

Miljöbedömning 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 behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.



Behovsbedömning, bilaga A.

Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen bedömer utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2012-02-02 § 4 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Marken sluttar huvudsakligen svagt söderut inom planområdet, i den norra delen av området finns dock ett något högre område, de avvägda nivåerna varierar mellan +140 och +135.

Området ingår inom område för grusinventering.



Flygbild mot söder över planområdet.

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden eller naturreservat, inte heller av naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar. Planområdet gränsar till lövskogsinventeringen i söder.

Marken inom planområdet utgörs huvudsakligen av skogsmark. Vegetationen i den norra delen består främst av gallrad tallskog medan den södra delen mestadels består av blandskog. Den fortsatta planeringen får utvisa om någon del av skogen kan bevaras. Krav på ekologisk kompensation kan komma att ställas.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av sandsten.

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Bygg- och Geokonsult AB (BGAB) 2012-02-27, se bilaga B. En sammanfattning av denna redovisas nedan.

Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som delvis underlagras av finsediment, som vilar på för trycksondering fast botten – troligen morän, block eller sten. Inom de södra delarna av området förekommer sankare områden där ytskikt av torv förekommer.

Ytskiktet består i provtagningspunkterna av ett lager av mullhaltig grusig sandig silt/vegetationstäcke. Under följer mullhaltig sandig silt/mullhaltig siltig sand ner till mellan 0,2–0,6 m djup. Den underliggande friktionsjorden utgörs huvudsakligen av siltig sand delvis finsand som delvis innehåller grus. Härunder följer sandig silt och lerig sandig silt. I de högre belägna delarna har sandskiktet en större mäktighet. I de lägre belägna delarna av området (södra delen) har sandig silt påträffats direkt under ytskiktet. Jorden bedöms överst som halvfast - fast lagrad. Lösare skikt har påträffats efter 3–5 m djup i de lägre belägna delarna av området (södra delen).

På grund av den höga finjordshalten har jorden flytjordsegenskaper i framför allt den södra delen.

Grundvattnets strömningsriktning inom området bedöms följa markens topografi mot söder inom området. Marken är i de lägre belägna delarna efter någon meters djup huvudsakligen relativt tät vilket innebär att grundvattnets strömningshastighet stannar av inom framför allt den södra delen. Det ska dock påpekas att skikt av genomsläppligare material påträffats där vattenföringen kan vara betydligt större.

Inom området förekommer sankare partier där vattennivån är ytlig och källor kan förekomma inom området. Det kan även förekomma artesiskt vatten inom området.

Vidare ska belysas att jorden är erosionbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten.

Eftersom det kan bli aktuellt med schaktning och återfyllning under grundvattennivån krävs att detta studeras och planeras särskilt innan arbetet påbörjas. Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad på grund av exempelvis regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder.

Det bedöms inte finnas någon skredrisk inom området. Hänsyn ska tas till riksväg 26 vid grundläggning.

Radon

Radonmätning har utförts i samband med den översiktliga geotekniska undersökningen. Mätvärdena uppgår till 19 kBq/m³ respektive 7 kBq/m³. Det betyder att marken klassas som normalradonmark, vilket innebär att byggnader ska utformas med radonskydd.

Frågan kommer att följas upp vid bygglovprövningen.

Föroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

Fornlämningar och kulturmiljöer

I nuläget finns inga kända eller dokumenterade fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla områden inom planområdet. En arkeologisk utredning kommer att utföras inom planområdet och resultatet presenteras i planbeskrivningen.



Befintlig bebyggelse sydväst om planområdet.



Befintlig bebyggelse väster om planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. Det finns två bostadshus väster om planområdet och även ett flertal bostadshus strax utanför planområdets sydvästra del. För att ta hänsyn till befintlig bebyggelse har prickmarken förstärkts med bestämmelsen m₂, som reglerar att marken inte får användas för uppställning körbana eller heller inte hårdgöras eller grusas, och n, som reglerar att träd och vegetation ska bibehållas och vid behov ersättas med nyplantering, i närheten av befintlig bebyggelse. Även bestämmelsen skydd har tillkommit, som reglerar att en bulleravgränsande och vegetationsbeklädd terrängformation ska anordnas till minst +140.

Planerad bebyggelse

Verksamheter

Inom planområdets bestämmelse bilservice (G_1) finns det planer på att anlägga en bensinstation. Nya byggnader ska begränsas till en byggnadshöjd på åtta meter. Maximal takvinkel begränsas till 22 grader.

Avstånd från lossningsplats till bostad, kontor och skola är rekommenderat till 100 meter. Den befintliga bebyggelsen befinner sig idag på ett avstånd på 100 meter från byggrätten (G_1) inom planområdet. Vilket innebär att det inte är möjligt att anlägga en bensinstation närmare bebyggelsen än rekommenderat.

Inom planområdets norra del finns planer på att anlägga ett truckcenter. Det innebär parkeringsytor för lastbilar i max tre timmar (ca 16-20 platser) samt eventuell inhägnad för sovplatser där lastbilarna kan ställas upp. Bestämmelsen bilservice och industri (G_2J) tillåter denna typ av verksamhet, med undantag av hantering av drivmedel. Nya byggnader ska begränsas till en totalhöjd på tio meter. Undantaget är skyltmaster.

Bestämmelsen industri (J) finns inom hela planområdet och innefattar möjlighet för produktion, lagring och annan hantering av varor. Verksamheten får inte vara störande för omgivande bebyggelse. I dagsläget är inte typ av verksamhet inom planområdet bestämt.

Det finns planer på att anlägga en fordonsgymnasium inom planområdet. Bestämmelsen skola (S) innefattar alla slag av skolverksamhet och finns i planområdets sydvästra del, 100 meter från väggkant längs riksväg 26.

Planförslaget har bestämmelse (f) för särskilda krav på utformning, färgsättning, skyltning och yttre miljö. Förslaget planområde har ett bra läge i direkt anslutning till riksväg 26. Placeringen innebär att det är av största vikt att den planerade bebyggelsen får en trevlig och attraktiv utformning. Läget längs riksväg 26 innebär stora krav på planeringen av exploateringen så att inlastningszoner, uppställningsytor för varor och emballage etc inte skapar en tråkig baksida mot riksväg 26. Samma hänsyn ska även tas till befintlig bebyggelse i direkt anslutning till planområdet. Skyltningen inom området bör även samordnas.

Högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas.

Ljussättning och belysning ska inte blanda trafik eller dra till sig trafikanternas uppmärksamhet så att trafiksäkerheten riskeras.



Skiss planerad bebyggelse.

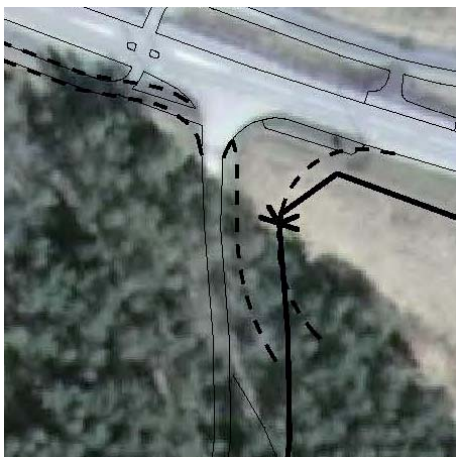


Illustration av planområdets anslutning till Klagstorpsvägen.



Illustration av framtida accelerationsfält längs riksväg 26.

Offentlig och kommersiell service

500 meter nordväst om planområdet ligger Skogens förskola. Ca en kilometer nordväst om planområdet ligger Sjötorpasjöns badplats. Ungefär två kilometer väster om planområdet ligger Skultorps centrum.

Tillgänglighet

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Det nya verksamhetsområdet ska anslutas norr ut till Klagstorpsvägen. Den befintliga enskilda Sofierovägen kvarstår i befintligt skick och innefattar även gång- och cykeltrafik.

Inom planområdet är utfartsförbud utplacerat på del av Sofierovägen, del av Klagstorpsvägen och längs riksväg 26 för att begränsa var infart till planområdet får anläggas.

Genomfart genom planområdet ska vara möjlig till kommande verksamhetsområde sydväst om planområdet, vilket regleras i plankartan med (g).

Vid en mätning 2010 uppgick trafikmängden på riksväg 26 till ca 10 000 fordon/dygn norr om trafikplats Skultorp och ca 9 000 fordon/dygn söder om trafikplats Skultorp. Hastigheten på riksväg 26 är skyltad till 100 km/tim.

Trafikmätning gjord 24 april-26 april 2012 på Klagstorpsvägen väster om trafikplatsen redovisade 1301 fordon/dygn. Mätning utfördes även på Sofierovägen under samma tidsperiod vilken redovisade 40 fordon/dygn.

På Klagstorpsvägen öster om trafikplatsen är det ca 500 fordon/dygn. Hastigheten på vägen är 70 km/tim.

Exploatören uppskattar det framtida trafikflödet till planområdet till ca 400 fordon per dygn.

Framtida utrymme för ett accelerationsfält har säkrats i planområdets nordöstra del.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns 35 meter utanför planområdets norra del. För att möjliggöra utbyggnaden av infarten till planområdet föreslås att busshållplatsen flyttas västerut på Klagstorpsvägen.

Det finns även hållplatser längs riksväg 26.

Parkering

En pendlingsparkering med 13 parkeringsplatser finns norr om planområdet, mellan riksväg 26 och infarten till Sofierovägen.

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Behovet av bilplatser bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt verksamhetens omfattning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området ligger utanför det kommunala ledningsnätets verksamhetsområde för vatten och avlopp men kan anslutas till närmast belägna, befintliga kommunala VA-ledningar.

Dagvatten

Dagvatten från verksamhetsområdet ska omhändertas på kvartersmark. Dagvatten från planområdet får inte ledas till slänter och dikesanvisningar för riksväg 26. För ändamålet avsedda ytor för en ny fördröjningsdamm och oljeavskiljare för rening av dagvattnet anges i detaljplanen (b).

Uppskattat totalt flöde från planområdet under ett tio minuters tvåårsregn blir ca 900 l/s vilket ger en total volym på ca 550 m³. Om fördröjningsdammen anläggs med ca 500 m³ volym så bedömer Tekniska förvaltningen att befintlig trumma strax söder om planområdet klarar tillkommande vattenmängd.

Bräddning får ske till befintligt dike i sydost. De topografiska förhållandena medför att allt dagvatten från fördröjningsdammen så småningom hamnar i ett dike som går söder om planområdet som mynnar i Rosån, Ömsån och slutligen i Ösan.

El, tele och opto

Ny byggnation kan försörjas med el från Sjogerstads eldistributionsförenings elnät. Befintliga ledningar finns längs Sofierovägen, väster om planområdet. En plats för transformatorstation finns utpekad på plankartans nordvästra del.

Planområdet kan anslutas till Skövde öppna stadsnät. Skövde stadsnät har befintliga ledningar norr om planområdet.

Skanova har befintliga ledningar i planområdets norra del.

Värme

Det finns ingen anslutning till fjärrvärmenätet i närheten av planområdet.

Inom planområdet kommer uppvärmning ske med en för exploatören enskild lösning.

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

Avfall

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

Buller

Planområdet gränsar till Försvarmaktens mark och till det finkalibriga bullerområdet från skjutfältet nordost om planområdet. Den angränsande verksamheten bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.

Vid projekteringen ska hänsyn tas till trafikbuller från riksväg 26. Byggnader ska utformas så att buller från vägtrafik inte överskrider rekommenderade riktvärden. Boverkets Byggregler (BBR) samt svensk standard för ljudklassning (SS 25268:2007) ska beaktas vid nybyggnation av skola, verksamhets- och kontorslokaler.

Transport av farligt gods

Framtidsplan 2015 anger vägar som är rekommenderade för transport av farligt gods. För aktuellt planområde gäller närheten till riksväg 26 som av myndigheten för samhällsskydd och beredskap beslutats som primär transportled för farligt gods.

Utställningsförslaget för ÖP 2025 anger att en framtiden riskpolicy innebär att riskhanteringsprocessen ska beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en farligt godsled. Persontäthet och exploateringsgrad är exempel på faktorer som påverkar risknivån. En lämplig lokalisering innebär att hänsyn tas till platsens unika förhållanden såsom topografi, bebyggelsens placering samt dess yttre och inre utformning.

I enlighet med antagna riktlinjer i Framtidsplan 2015 medger detaljplanen verksamheter mellan 30 till 50 meter från väg 26 som är stadsbildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid. Riktlinjerna bedöms vara tillämpbara då det

planerade verksamhetsområdet är planerat väster om riksväg 26 och ligger högre (+137) än riksväg 26 (+135).

Bestämmelse (m₁) om att verksamheten inte får vara personintensiv och att huvudentréer inte får placeras mot riksväg 26 har införts på plankartan.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

Radon

Radonmätning har utförts i samband med den översiktliga geotekniska undersökningen. Mätvärdena uppgår till 19 kBq/m³ respektive 7 kBq/m³. Det betyder att marken klassas som normalradonmark, som ligger i intervallet 10-50 kBq /m³.

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer (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.

MKN för luft

MKN beträffande luft finns utfärdade för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en femårsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO₂, PM₁₀ och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM₁₀, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM₁₀ som behöver kontrolleras i Skövde. Av resultatet från mätningar genomförda 2010 på mötesplatsen Kulturhuset vid Stationsgatan framgår att uppmätta halter av PM₁₀ understiger miljö kvalitetsnormen med god marginal. Även den nedre utvärderingströskeln underskrids.

En ny luftkvalitetsförordning (2010:477) har trätt i kraft och Naturvårdsverket har beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljö kvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljö kvalitetsnormer för

fina partiklar ($PM_{2,5}$). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljökvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljökvalitetsnorm.

Miljösamverkan Östra Skaraborgs ansvar för mätning av partikelhalterna PM_{10} kommer att utökas och även innefatta halterna av $PM_{2,5}$.

MKN för vatten

I december 2009 fastställdes förvaltningsplan, åtgärdsprogram och MKN för Sveriges fem vattendistrikt. Bakgrunden är EU:s ramdirektiv för vatten och det övergripande syftet är att förvalta och förbättra tillståndet i landets sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten.

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.

MKN för vatten uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. För att bedöma detta har man klassificerat alla större sjöar och vattendrag utifrån aktuell ekologisk och kemisk status. Avsikten är att statusen inte får försämrats och huvudregeln är att alla vattenförekomster, helst före år 2015, ska uppnå minst god status.

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. Miljökvalitetsnormen (d.v.s. kvalitetskrav och tidpunkt) är att sträckan ska uppnå god ekologisk status år 2021 och fortsatt behålla den goda kemiska ytvattenstatusen år 2015.

De topografiska förhållandena inom planområdet medför att allt dagvatten från fördröjningsdammen så småningom hamnar i ett dike som går söder om planområdet och mynnar i Rosån, Ömsån och slutligen i Ösan.

Planområdet berör två grundvattenförekomster, Falköping-Skövde och Hagelberg. Statusen för båda grundvattenförekomsterna är god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Bästa möjliga rening av dagvatten bör tillämpas för att inte påverka de två grundvattenförekomsterna som finns inom planområdet.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar på det vatten som når Ösan och grundvattenförekomsterna i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ösans och grundvattenförekomsternas vatten påverkas.

Planområdet utgör en liten del av grundvattenområdet och bedöms inte påverka vattnets status.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.



Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under första halvan av 2012, med samråd av planförslaget i mars 2012 och granskning av planförslaget i slutet av maj 2012. Byggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen den 28 juni 2012 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Planerad byggstart beräknas till hösten 2012.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 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.

Avtal

Avtal som reglerar kostnaderna för anläggningar i anslutning till planområdet ska upprättas innan planen vinner laga kraft.

Ett exploateringsavtal är upprättat för återförvärv av mark samt för att reglera framtida ersättning för genomfart på planområdet.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Tekniska förvaltningen ansvarar för allmänna ledningar som optonät och VA-ledningar. Tekniska förvaltningen ansvarar även för kanalisation för tele och bredband. Allmänna VA-ledningar kommer att förvaltas av tekniska förvaltningen.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt för projektering, drift och underhåll av dagvattenanläggning.

Skövde kommun är väghållare och huvudman för Klagstorpssvägen som är gräns för planområdet i norr.



Skiss planerade fastigheter.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör ombildning/nybildning av en fastighet, som Hans Leuchovius AB har erhållit i byte genom ett markbytesavtal med Skövde kommun, för ändamål som framgår av plankartan. Denna fastighet bör kompletteras med ett område av Klagstorp 2:2 i kvarterets norra del (ca 1781 m²). Detaljplanegränsen blir ny fastighetsgräns för den ombildade fastigheten. Från denna fastighet kan ett antal fastigheter nybildas, se redovisad illustrationsskiss. Viss gemensam mark kan eventuellt avsättas som samfälld mark för berörda fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning (g) ska bildas för tillfart till fastigheterna inom kvarteret och för genomfart till angränsande verksamhetsområde.

Tillfarten till kvarteret ska ske på Sofierovägen (på en sträcka av 40-50 m) som sedan gammalt är inrättad som en gemensamhetsanläggning Skultorp ga:10 (väg) förvaltd av Bussakvarns vägsamfällighet. Andelstalsserien för denna gemensamhetsanläggning är inaktuell. Ett avtal ska träffas för att reglera förhållandet.

Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar över nybildade fastigheter ska säkerställas genom ledningsrätter och servitut inom reserverade områden, på plankartan markerade med u.

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen och Hans Leuchovius.

Teknisk försörjning

Vägar och gator

Det nya verksamhetsområdet ska anslutas norr ut till Klagstorpsvägen. Exploatören ansvarar för att anslutningen till Klagstorpsvägen och planområdet utförs enligt gällande normer.

Genomfart genom planområdet ska vara möjlig till kommande verksamhetsområde sydväst om planområdet.

Vatten och avlopp

Området ligger utanför det kommunala ledningsnätets verksamhetsområde för vatten och avlopp men kan anslutas till närmast belägna, befintliga kommunala VA-ledningar. Befintlig tryckavloppsledning finns i Klagstorpsvägen norr om planområdet.

Om inte anslutning till kommunalt vattenledningsnät sker ska särskilt redovisas hur räddningstjänstens behov av släckvatten tillgodoses.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med Riktlinjer för dagvattenhantering, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. En dagvattenhanteringsplan ska upprättats av fastighetsägaren samt godkännas av Tekniska förvaltningen före det tekniska samrådet. Dagvatten från verksamhetsområdet ska omhändertas på kvartersmark. Bräddning får ske till befintligt dike i sydost.

Dagvatten från det planerade verksamhetsområdet ska avledas via dagvattenledningar till en ny spärrdamm med oljeavskiljare som ska anläggas inom avsedda ytor som anges i detaljplanen (b). Vid placering av dagvattendamm ska hänsyn tas till riksväg 26. Dagvatten från planområdet får inte ledas till slänter och dikesanvisningar för riksväg 26.

Elförsörjning

Befintliga ledningar finns längs Sofierovägen, väster om planområdet. En plats för transformatorstation finns utpekad på plankartan. Ytan för teknisk anläggning (E) är 100 m² och bygggrätten är begränsad av 1,5 meter prickmark längs användningsgränsen. Övriga ledningsdrag-

ningar och transformatorstationsplatser får tillgodoses i efterhand då varken typ av verksamhet eller placering är bestämd i nuläget.

Planerad bebyggelse ska anslutas till Sjögerstads elektriska distributionsförenings elnät.

Tele och opto

Skanova har befintliga ledningar i planområdets norra del, säkrat med (u) på plankartan.

Skövde stadsnät har befintliga ledningar norr om planområdet.

Uppvärmning

Ledningar för fjärrvärme saknas inom planområdet.

Uppvärmning sker med en enskild lösning. Byggnaderna ska vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ske mellan exploatören, Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen, och Avfallsbolaget Östra Skaraborg (AÖS).

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det erfordras ytterligare undersökningar.

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med tekniska förvaltningens 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 avstyckning och fastighetsreglering i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Den generella bygglovplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) föreslås gälla.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Mia Magnusson, Näring- och samhällsbyggnadsenheten (NSE), Peter Nyström, Ing-Marie Tibblin, Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen (PBLF), Roland Jonsson, Tekniska förvaltningen (TEF), samt Janove Johansson Miljöförvaltningen Östra Skaraborg (MÖS) .

Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Claes Waxberg
Planchef

Linda Kjerfve
Fysisk planerare



Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

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