

Detaljplan för

VIPAN 4, del av

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2009-09-17
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Antagen BN 2009-09-17
Laga kraft 2009-10-12

Antagandehandling



TIDPLAN VIPAN 4, utökning av

24/2 - 09	BU
5/3	BN Samrådsbeslut och behovsbedömning
V 13 – 17	Samråd och remiss (23/3 – 24/4)
V 18	Samrådsredogörelse
19/5	BU
28/5	BN Utställningsbeslut
V 23 – V 27	Utställning och remiss (1/6 – 3/7)
10/8	KS
V 33	Utställningsutlåtande
8/9	BU
17/9	BN Antagande
	3 veckor överklagandetid
12/10	Laga kraft



Innehåll

Planhandlingar.....	3
Planbilagor	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Avvägning enligt miljöbalken	3
Bygglov	3
Plandata	3
Tidigare ställningstaganden	4
Förutsättningar och förändringar	5
Verksamhetsområde.....	7
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning.....	9
Miljöbeskrivning.....	11
Administrativa frågor	12
Medverkande tjänstemän.....	12

Detaljplan för

VIPAN 4, del av

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen,
Skövde kommun

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

PLANBILAGOR

A. Illustration

B. Behovsbedömning av behov av miljöbedömning, Plan,
Bygg o Lantmäterikontoret, 2009-02-16.

C. Geoteknisk undersökning, BGAB Bygg- och Geokonsult
AB, maj 2009.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att anpassa gränser och planbestämmelser till rådande förhållanden och att utöver befintlig industriverksamhet möjliggöra en utveckling av handels- och kontorsverksamhet inom den norra delen av fastigheten Vipan 4. Områdets lokalisering i direkt anslutning till Vadsbovägen och Hallenbergsrondellen innebär att området lämpar sig väl för etablering av handel och kontor. Ansökan om upprättande av detaljplan har framförts av fastighetsägaren till Vipan 4.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för handels-/kontorsverksamhet.

BYGGLOV

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

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet ligger i Skövde stads sydvästra del i direkt anslutning till Hallenbergsrondellen och omfattar den norra delen av



*Översikt över planområdets läge
och avgränsning.
Ortofoto 2006*



fastigheten Vipan 4. Området gränsar i väster till Cementas industriområde och i öster till Vadsbovägen (väg 2754). Planförslagets avgränsning motiveras av befintliga fastighetsgränser och gällande detaljplaner.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 3 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Vipan 4 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015

Planområdet är i fördjupningen av översiktsplanen för Skövde stad, Skultorp och Stöpen - Framtidsplan 2015 - betecknat som befintligt verksamhetsområde.

Detaljplaner

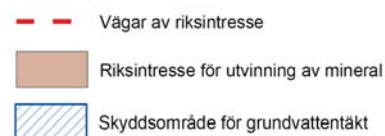
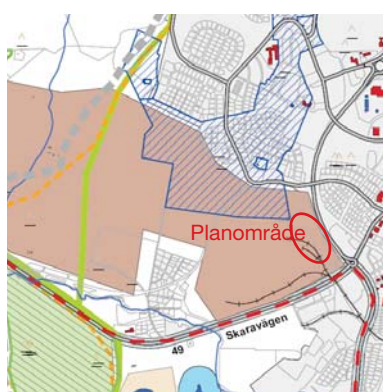
Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Namn	Plannummer	Beslutsdatum
Vadsbovägen	1683K-ST 163	1964-04-30
Hallenbergssrondellen mm	1496K-DP481	2001-03-08

Resterande del av området är inte tidigare detaljplanlagt.



Planöversikt, gällande planer



Riksintressen

Planområdet ligger i utkanten av ett område som är av riksintresse för utvinning av mineral. Detta innebär att ny verksamhet inte får förhindra eller avsevärt försvåra fortsatt utvinning av kalksten.

Enligt vår uppfattning kommer inte den planerade verksamheten att påverka fortsatt utvinning av kalksten inom riksintresseområdet eftersom planområdet tidigare varit planlagt för industriändamål och den del som ligger utanför gällande plan är ianspråktagen för industriverksamhet.

Brytning av kalksten sker som närmast ca 1000 m från planområdet. Avståndet kommer att öka eftersom brytningen sker successivt åt väster.

Planområdet ingår inte i riksintresse för natur, friluftsliv eller kulturminnesvård.

Program

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. Då planförslaget i huvudsak syftar till att anpassa gränser och planbestämmelser till rådande förhållanden och följer riktlinjer och intentioner i

Framtidsplan 2015, bedöms inte ett program för planområdet behöva upprättas.

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan ellerushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning av behovet av miljöbedömning upprättades av plan, bygg o lantmäterikontoret, 2009-02-16 (Bilaga B).

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i skrivelse daterad 2009-02-11 framfört att man delar plan, bygg o lantmäterikontorets bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

2009-03-05 BN § 24	Beslut om samråd
2007-03-05 BN § 25	Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger.
2009-05-28 BN § 70	Beslut att detaljplane förslaget ställs ut för granskning

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

De ytor inom området som inte är bebyggda är till större delen asfalterade transport- och uppställningsytor. Tidigare industrijärnvägsspår inom fastigheten är nedlagt.

Inom fastigheten finns ingen befintlig vegetation som skall bevaras. Mellan fastigheten Vipan 4 och Vadsbovägen finns några grupper av popplar, träden är av dålig kvalitet och kommer att tas bort när den planerade gång- och cykelvägen längs Vadsbovägen byggs eller i samband med schaktningsarbetet för att ta bort den befintliga vallen mellan Vipan 4 och Vadsbovägen.

I samband med nyetableringar inom fastigheten är det angeläget med vegetation i anslutning till parkeringsytor och andra hårdgjorda ytor.

Längs Vadsbovägen bör en rad med träd planteras.



Geotekniska förhållanden

En översiktlig grundundersökning har utförts av BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, maj 2009 (Bil C).

Jorden består överst av ett lager fyllning (grusig sand, kalkstenskross m m) med en varierande tjocklek 0,3 - 2,4 meter. Därunder finns brun grusig och siltig sand.

För rekommendationer kring grundläggning hänvisas till den geotekniska undersökningen.

Marken bedöms som högradonmark vilket innebär att byggnader skall utföras radonsäkra.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inom området finns inga objekt som är skyddade av kulturminneslagen.

VERKSAMHETSOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns några byggnader kvar av varierande ålder och storlek. Under 2008 har flertalet av de tidigare byggnaderna inom området rivits (rivningslov Bygg 2008/386).



Illustration CH Arkitekter AB

De kvarvarande byggnaderna inrymmer företag med verksamhet inom handel, kontor och lager. Omvandlingen mot handel och service har pågått under lång tid.

Några av de befintliga byggnaderna kommer att byggas om till ändamålsenligare lokaler, bl a planeras en av de tidigare förrådsbyggnaderna att byggas om till ett kontor för ca 12 - 15 arbetsplatser.

Omgivande bebyggelse

Väster om planområdet ligger Cementas industrianläggning med byggnader och kalkstensbrott. Tillverkningen har bedrivits sedan 1924 och består huvudsakligen av framställning av cementklinker för cement, tillverkning av byggnadsmaterialprodukter baserade på kalksten, cement och tillsatsmedel och produktion av krossade och malda kalkstensprodukter. Inom området finns även en driftcentral för processtyrning, verkstäder, förråd, lager, transportavdelning, kontor, laboratorium, administration och personalbyggnad. Sammanlagt arbetar ca 90 personer på fabriken och produktion bedrivs dygnet runt. Transporter till och från anläggningen sker framförallt under dag- och kvällstid. Angöringen till området sker från Skaravägen (Rv 49). Kalkstenen bryts i dagbrottet genom sprängning som ger upphov till buller, vibrationer och stoftspridning. Även krossningen av stenmaterialet, schaktning, lastning och transport av sprängsten ger upphov till buller och damning.

Miljödomstolen har i deldom daterad 2004-10-12, Vänersborgs Tingsrätt lämnat Cementa tillstånd för produktionen. Miljödomstolens beslut innehåller villkor för bl a utsläpp av stoft och kväveoxider, buller från verksamheten mm. Cementa har även tillstånd att i cementugn förbränna avfall som sammanlagt får uppgå till 100 000 ton per år.

Miljö- och hälsoskyddskontoret i Skövde är tillsynsmyndighet för verksamheten.

Krossanläggningen ligger ca 500 meter och stenbrotten mer än 1000 meter väster om planområdet och bedöms inte negativt påverka den planerade verksamheten.



Illustration CH Arkitekter AB

Planerad bebyggelse

Området planeras att bli omvandlat från i huvudsak terminalområde till verksamhetsområde för kommersiell verksamhet med handel, service och kontor. Verksamheten får inte vara störande för omgivande bebyggelse.

Inom området planeras bl a en etablering med livsmedelsförsäljning. Planerad byggnad omfattar ca 3 000 m².

Området har ett för kommersiell verksamhet gynnsamt läge i direkt anslutning till Hallenbergsrondellen, Vadsbovägen (väg 2754) och Skaravägen (väg 49).

Området ligger exponerat mot Vadsbovägen/Hallenbergsrondellen som är en mycket viktig infartspunkt mot Skövde centrum. Detta ställer krav på att planerade byggnader och tomten får en trevlig och attraktiv utformning som skapar en välkomnande atmosfär. Läget längs en av Skövdes viktiga trafikleder innebär stora krav på planeringen av tomten så att inlastningszoner mm inte vänder en tråkig "baksida" mot Vadsbovägen med uppställningsytor för varor, emballage etc.

I planförslaget har införts särskilda krav på byggnaders utformning, färgsättning och yttre miljö.

Nya byggnader begränsas till en totalhöjd av 10 meter, undantaget skyltmaster. Huvudbyggnadens taklutning får vara maximalt 10°. Högst en tredjedel av fastighetens yta får byggas.

Illustrationsplanen som bifogas som bilaga A visar ett förslag till utformning av området. Utformningen av området är helt beroende av vilken typ av verksamhet som etableras inom området.

Tillgänglighet

Tillgängligheten på mark och i byggnader ska tillgodoses enligt gällande byggregler.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver inte byggas.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och angöring

Planområdet skall angöras från befintlig anslutning till Vadsbovägen. Vadsbovägen har en trafikmängd av ca 15 000 fordon/

vardagsdygn. Skaravägen har söder om Hallenbergsrondellen en trafikmängd av ca 14 000 fordon/vardagsdygn.

För trafik inom fastigheten Vipan 4 finns väg- och parkerings-servitut till förmån för Vipan 3.

Inom planområdet kan det eventuellt behövas inrättas en gemensamhetsanläggning för angöring och teknisk försörjning om delar av Vipan 4 ombildas till flera fastigheter.

Gång- och cykeltrafik

Separata dubbelriktade gång- och cykelvägar som ingår i det centrala cykelvägnätet finns utbyggda utmed Skaravägen och Varnhemsvägen mot centrum.

En separat gång- och cykelväg finns även längs Vadsbovägens västra sida från Hallenbergsrondellen fram till befintlig infart till Kv Vipan. En fortsättning av gång- och cykelvägen norrut fram till Södra Bergvägen planeras, projekteringsarbete pågår.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser finns på Skaravägen resp Varnhemsgatan, avstånd cirka 225 - 400 meter (fågelvägen).

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov skall tillgodoses inom fastigheten. Parkeringsplatsbehovet bevakas i bygglovskedet och behovstalet är beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att etableras inom fastigheten.

Gällande parkeringsnorm för butiker (dagligvaror) och kontor i halvcentralt läge utan samutnyttjande är 23 platser/1000 m² bruttoyta (BTA). Parkeringsnormen för samutnyttjande i halvcentralt läge skall beräknas från fall till fall.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens vatten- och avloppsnät. Befintliga byggnader inom området är anslutna till servisledningar för vatten- och avlopp i den sydvästra delen av fastigheten Vipan 4.

Inom planområdet kan det eventuellt behövas inrättas en gemensamhetsanläggning för angöring och teknisk försörjning om delar av Vipan 4 ombildas till flera fastigheter.

Dagvatten

Dagvatten från området skall omhändertas lokalt (LOD) inom planområdet. Fastighetsägaren skall redovisa en dagvattenhanteringsplan vid byggsamrådet och planera och bygga ett väl fungerande dagvattensystem inom fastigheten. Förorenat

dagvatten från större parkeringsplatser > 50 pl, kan behöva ledas via utjämningsmagasin och oljeavskiljare innan det går vidare till LOD.

Uppvärmning

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät kommer att vara möjlig för planområdet. En huvudledning för fjärrvärme passerar genom planområdet (ledningsrätt Lr 1). I planförslaget har ledningen säkrats genom u-områdesbestämmelse. Anslutningspunkterna för fjärrvärmen skall placeras i de delar av byggnaderna som ligger närmast ledningen för att undvika långa servisanslutningar.

Tele

Befintliga telekablar finns längs fastighetens östra sida och bedöms inte att påverkas av den planerade utbyggnaden.

EI

Planområdet är anslutet till kommunens elnät. En befintlig transformatorstation finns inom planområdet som i planförslaget föreslås flyttas till ett nytt läge i anslutning till den östra fastighetsgränsen. Befintliga elledningar omfattas av ledningsrätt (Lr 2).

Vattenfall Eldistribution AB har befintliga 24 kV ledningar mellan fördelningsstationen OT72 Skövde och Cementas nätstation 13501 Gullhögen som passerar Vipan 4 (servitut).

Vattenfalls kablar från OT72 går förutom till Cementa även till Västra fördelningen, Skövde Elnät, kablarna kommer att vara i drift ytterligare några år.

Inom Vattenfall Eldistribution AB pågår planering kring en ombyggnad och nyläggning av ledningarna. I planförslaget föreslås omläggning av kablarna i en ny sträckning inom planområdet. Föreslaget läge för kablarna säkras i planförslaget genom u-områdesbestämmelse.

Fibernät

Optokanalisation finns inom kv Vipan. Ny kanalisation utmed Vadsbovägen planeras i samband med schaktningen för nya vatten- och avloppsledningar.

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Placering av lokaler för hantering av avfall och möjlighet till angöring för hämtning skall utformas i samråd med Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

MILJÖBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig att upprätta för detaljplanen eftersom verksamheten inom planområdet inte kommer att utsättas för eller innebära en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Vägtrafikbuller

Enligt riktvärden för trafikbuller inomhus i arbetslokaler bör ljudnivån inte överstiga 40 dB(A), ekvivalent nivå. Byggnadernas behov av ljuddämpning av fasader kommer att bevakas av bygglovavdelningen i samband med bygganmälan/byggsamråd.

Bullerstörningar från planerad verksamhet får inte inverka störande på omgivande bebyggelse.

Radon

Byggnaderna skall utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m³ och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,5 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt. Av den geotekniska undersökningen framgår att marken bedöms vara högradonmark vilket innebär att byggnader skall utföras radonsäkra.

Miljökvalitetsnorm

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 den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

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 som största föroreningskälla.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en 5-årsperiod ("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. Beräkningar med nomogrammetoden visar halterna av PM₁₀ med stor sannolikhet underskrider miljö kvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvärderingströskeln överskrids. Fortsatta mätningar rekommenderas av främst partikelhalterna, PM₁₀, samt eventuellt också sot.

Med stöd av ovanstående bedömer vi att någon speciell utredning inte krävs för att redovisa om miljö kvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås bli 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Stig Johansson, Näring- och Samhällsbyggnadsenheten (NSE), Claes Clausen, Peter Nyström och Lolita Dikanda, Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen (PBLF), Maria Karlsson, Skövde Värmeverk AB, Roland Jonsson och Mattias Lång, Tekniska förvaltningen (TEF), och Karin Kjellberg, Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS).

Arkitektfirman CH Arkitekter AB har utarbetat förslaget till utformning som ligger till grund för planförslaget.

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

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