



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Ringaren 6 m m

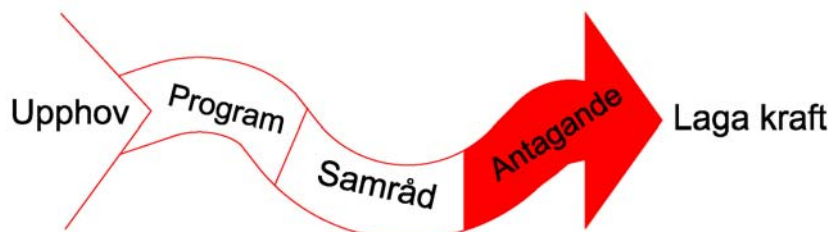
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2008-03-10

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson



HANDLINGAR	3
PLANBILAGOR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
BYGGLOV	4
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	6
Program för planområdet.....	7
Behovsbedömning	7
Riksintresse	7
Utbyggnad av högskolan och teknikpark	7
Kommunala beslut i övrigt.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Mark och vegetation.....	8
Geotekniska förhållanden.....	8
Fornlämningar	8
BEBYGGELSEOMRÅDE	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Planerad bebyggelse	9
Tillgänglighet	11
Skyddsrum.....	11
GATOR OCH TRAFIK	11
Gatunätet	11
Parkering	12
Gång- och cykelvägar.....	12
Kollektivtrafik	12
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
Spillvatten och vatten	12
Dagvatten.....	12
El, tele och fibernät	12
Uppvärmning.....	13
Avfall.....	13
U-område.....	13
INVERKAN PÅ MILJÖN	13
Vägtrafikbuller	13
Tågtrafikbuller.....	14
Vibrationer.....	14
Farligt gods.....	14
Radon.....	15
Magnetfält	15
Miljökvalitetsnorm	16
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

HANDLINGAR

	Samråd	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒
Illustrationskarta	☒	☒
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒	
Utlåtande		☒

PLANBILAGOR

- A. Illustrationsmaterial.
- B. Behovsbedömning
- C. Ledningskarta
- D. Miljöbedömning
- E. Bullerberäkning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att flytta den gällande byggrätten något mot väster för att bättre passa för en planerad byggnation av lokaler för Höskolan och Gothia Science Park. Markanvändningen kontor och skola och största tillåtna lokalyta (14 500 m² BTA) ändras inte i förhållande till gällande plan.

Föreslagen planändring skiljer sig från gällande plan på så vis att byggrätten närmast befintlig bebyggelse tas bort, våningsantalet utökas från två och tre våningar till fyra och fem våningar, kortaste avstånd till järnvägen blir 51,0 m, den låga bef. f.d. vaktstugan bevaras och nuvarande gatusträckning för Kanikegränd behålls. Konsekvenserna av planändringen i fråga om väg- och tågtrafikbuller, vibrationer och transport av farligt gods är i huvudsak desamma som för gällande plan.



Jämförelse mellan byggnadens placering enligt gällande plan och det nya föreslagna läget.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

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). Utökad lovplikt för nedtagning av träd har införts i planförslaget.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Hjovägen och Kanikegränd öster om stambanan och väster om Kaplansgatan. Planförslagets avgränsning motiveras av gällande detaljplanegränser och projektets omfattning.

Areal

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

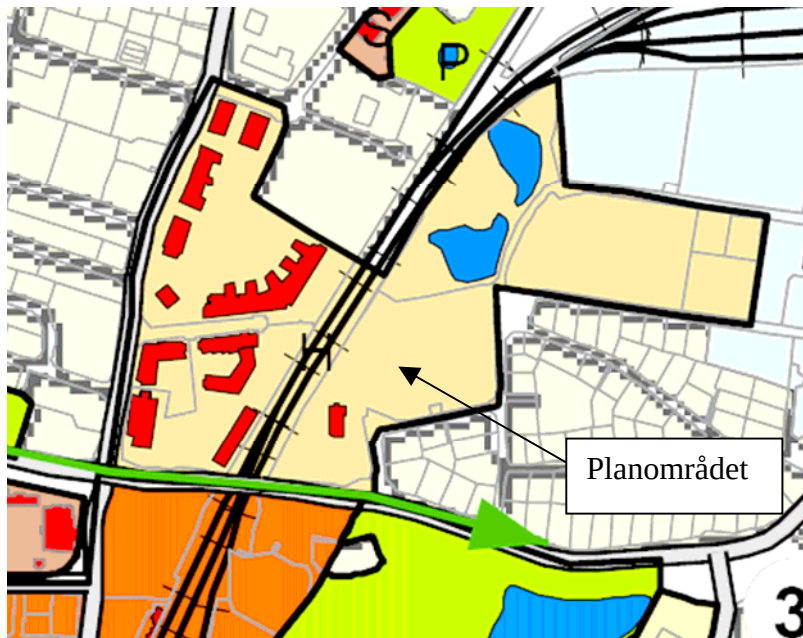
Markägoförhållanden

Kalkstenen AB äger fastigheten Ringaren 6 och övrig mark inom planområdet ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

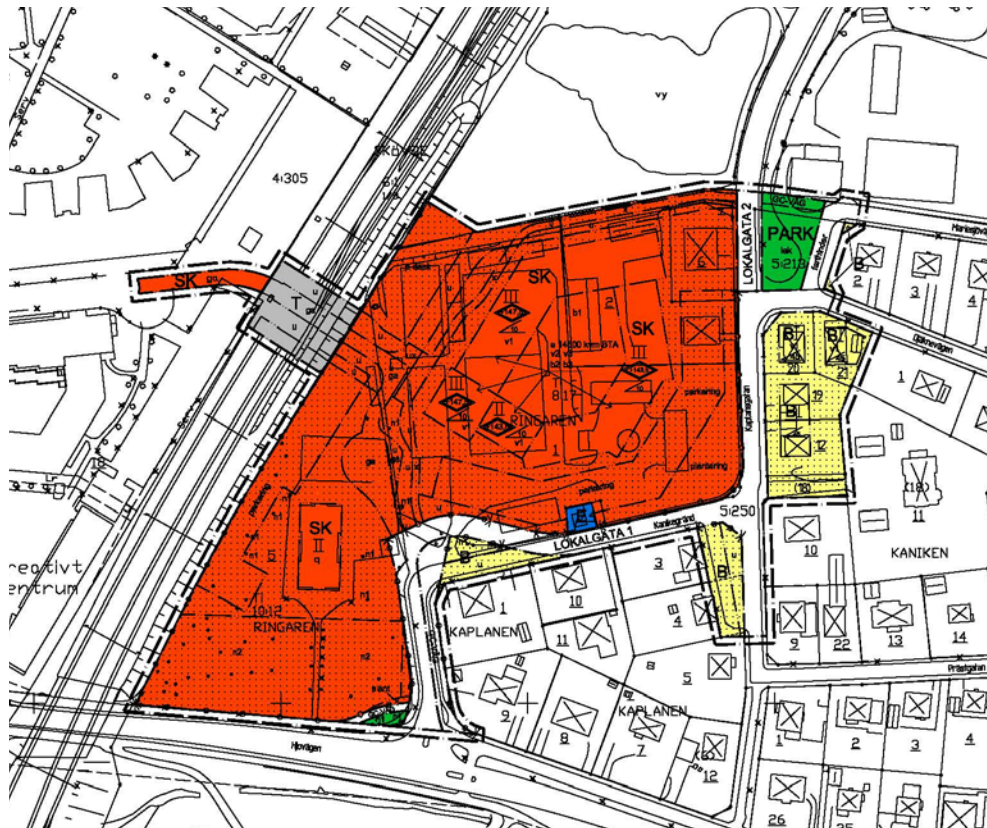
I Framtidsplan Skövde 2015 är området redovisat som område för högskola.



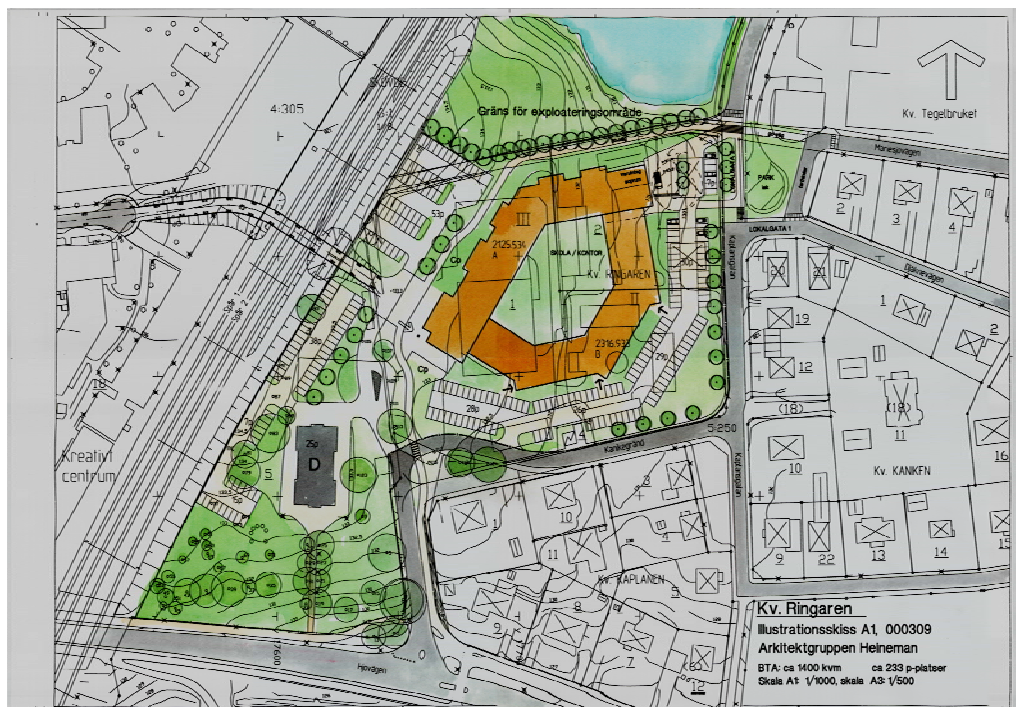
Utdrag ur karta A

Detaljplaner

Planområdet berörs direkt av detaljplan 1683K-DP 476 antagen 2000-09-05.
Genomförandetiden gick ut 2005-09-06.



I gällande plan är området avsett för skola och kontor



Illustrationskarta till gällande plan Dp 476

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. Ett program enligt plan- och bygglagens mening har inte formulerats för planområdet eftersom planändringen i första hand innebär att byggrätten ändras och begränsas till den norra och västra delen av planområdet och att högsta antal våningar ökar med en eller två våningar.

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. D).

Byggnadsnämnden har i beslut bedömt att planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger (Bn, 2007-12-14, § 243)

Länsstyrelsen i Västra Götaland har vid samråd framfört att man delar Plan, Byggo Lantmäterikontorets bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Riksintresse

Västra stambanan är ett riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken. Planförslaget får inte skada riksintresset på ett påtagligt sätt.

Utbyggnad av högskolan och teknikpark

Styrelsen för Skövde högskola konstaterar att högskolan behöver nya lokaler för bl a forskning. Forskning som sker i samverkan med företag har ökat avsevärt de senaste åren. Behovet av lokaler beräknas till ca 5000 m² lokalyta.

Enligt Gothia Science Park är ”i stort sett all tillgänglig yta i parken uthyrd, vilket innebär att en nybyggnation är enda möjligheten att expandera och få fler företag att etablera sin verksamhet i teknikparken.”

I början av februari undertecknade Högskolan i Skövde och Skövde kommun ett hyresavtal för gemensamma lokaler med Kalkstenen AB. Kalkstenen AB kommer att vara byggherre för projektet och lokalerna (11 000 m²) beräknas vara klara för inflyttning i slutet av 2009.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade om samråd vid sitt möte 2007-12-14 BN § 242

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Vid Kanikegränd norr om Kaplanen 1 finns fyra almar. Parkavdelningen bedömer att almarna inom en nära framtid kommer att angripas av skadeinsekter och har därför inte har något bevarandevärde.

De träd som skall bevaras har markerats på plankartan med planbestämmelsen n1 (befintligt träd får inte fällas).

En rad med träd skall planteras utmed Kanikegränd och Kaplansgatan vilket framgår av illustrationskartan. Plankartan har markerats med bestämmelsen n2 – träd skall planteras i rad med ett inbördes avstånd på 9,0 m.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts över planområdet av Sycon Teknikkonsult AB (1999-12-10). De geotekniska förhållandena har inte förändrats och slutsatserna i undersökningen är tillämpliga även på den nya förslagna byggnaden.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns fem byggnader, ett uthus, två bostadshus och två äldre byggnader (kontorsbyggnad i två våningar och en mindre f.d. vaktbyggnad). De två äldre byggnaderna kommer att bevaras medan övriga byggnader kommer att rivas. Skillnaden jämfört med gällande plan är att den mindre f.d. vaktbyggnaden kommer att bevaras.



Planerad bebyggelse

Föreslagen byggnad består av fyra sammanbyggda huskroppar (punkthus) där de två yttersta byggnaderna har fyra våningar och de två mellersta fem våningar.

Planerade byggnad kommer att fungera som en gemensam mötesplats (forskningscentrum) för Skövde Högskolan och Gothia Science Park (teknologipark) och inrymma totalt 11 560 m² lokalyta (BTA). Föreslagen markanvändning (kontor och skola) och största tillåtna bruttoarea (14 500 m² BTA) är i planförslaget samma som i gällande plan.

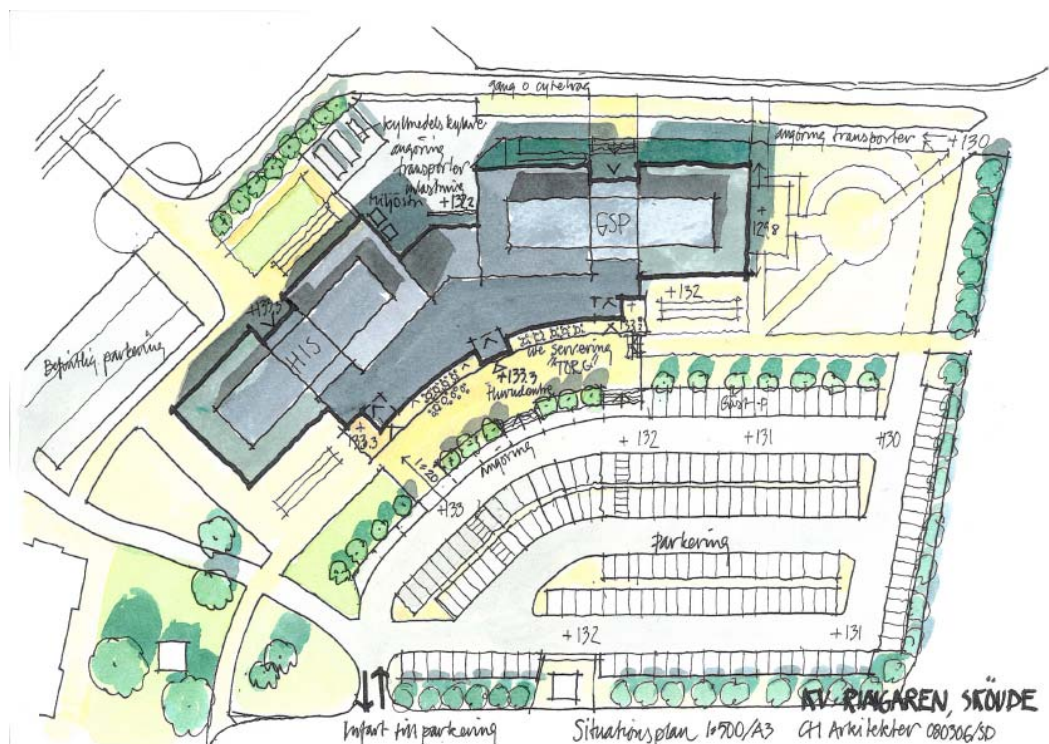
Skövde Högskola

Högskolan kommer att disponera hälften av lokalerna vilka i huvudsak skall användas för forskning som till stor del är inriktad på samverkan med företag.

Gothia Science Park (GSP)

Teknikpark Gothia Science Park består i dag av 45 företag som tillsammans ger sysselsättning för ca 200 personer. GSP beskriver sig som: ”En samlad miljö för expansiva och kunskapsintensiva företag på campusområdet vid Högskolan i Skövde.”

”Närheten och kopplingen till samt samarbetet med högskolan är en förutsättning för Gothia Science Parks arbete med att stödja innovation, samverkan och konkurrenskraft hos kunskapsbaserade företag. Närheten till högskolan skapar en naturlig plats för kreativa möten mellan företag, studenter och forskare.”



Illustrationskarta – CH-arkitekt



Vy från söder



Vy från öster



Vy från sydväst

Tillgänglighet

De planerade lokalerna skall utformas så att tillgängligheten garanteras.

Skyddsrum

Enligt gällande plan behöver inte skyddsrum byggas inom området.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet kommer att trafikmatas från Hjovägen via Kanikegränd söderifrån och via Bangårdsgatan och Kaplansgatan norrifrån.

Gatunätet

Fordonstrafiken kommer som i gällande plan att nå parkeringen till föreslagen byggnad i första hand från Kanikegränd. Den tyngre trafiken (sopbil, varubil m.fl.) når området från Kaplansgatan via Bangårdsgatan norrifrån. Parkering, anläggning, varutransporter, entréer m m framgår av illustrationskartan, bilaga A.

Jämfört med gällande plan förändras förhållandena för fordonstrafiken enbart beträffande sträckningen av Kanikegränd. Nuvarande sträckning behålls med vissa ändringar i anslutning till infarten till Ringaren 6 (planområdet). Den sträckning av Kanikegränd som redovisas i gällande plan har inte genomförts och ändringen bedöms inte som nödvändig för att förbättra trafiksäkerheten. In- och utfart till planområdet flyttas ca 15,0 m öster ut på Kanikegränd i förhållande till bef. in- och utfart för att förbättra säkerheten för fordonstrafiken. Placeringen av in- och utfarten till och från Kanikegränd regleras på plankartan med ett utfartsförbud (utfart för motorfordon får inte anordnas).



Den uppgrusade ytan inom Ringaren 6 används idag till parkering med tillsammans ca 170 platser. Tillsammans med övriga befintliga p-platser finns det idag 218 p-platser inom kvarteret. På illustrationskartan till planförslaget redovisas ca 190 p-platser som tillsammans med befintliga p-platser blir 238 p. Illustrationskartan till gällande plan redovisar 233 p-platser totalt inom kvarteret.

Den tunga byggtrafiken skall under byggtiden nå exploateringsområdet norrifrån via Kaplansgatan.

Parkering

Parkeringsplatsbehovet för planerad byggnad bedöms till 190 platser (133p för GSP och 58 p för Skövde Högskola). Bedömningen grundar sig på behovstalen 23p / 1000 m² BTA för kontor och 10p / 1000 m² för forskning/undervisning och att byggnaden kommer att få en lokalyta på 11 560 m². Utnyttjas resterande del av byggrätten (2 940 m² BTA) krävs ytterligare ca 45 p-platser.

Gång- och cykelvägar

Några förändringar i förhållande till gällande plan görs inte. Planområdet nås med cykel västerifrån via gc-tunnel under stambanan, söderifrån via Kanikegränd och österifrån via Mariesjövägen. Kanikegränd föreslås bli försedd med en gc-bana från Hjovägen och fram till planområdet. Planförslaget förhindrar inte möjligheten att anlägga en gc-förbindelse från studentbostäderna inom kv. Kurorten till planerad byggnad.

Kollektivtrafik

600 m väster om kv. Ringaren finns Resecentrum med väl utbyggd kollektivtrafik.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De ledningar och kablar som finns inom och i anslutning till planområdet framgår av ledningskartan till planförslaget, bilaga C. På ledningskartan redovisas också föreslagna förbindelsepunkter för vatten, avlopp, el och fjärrvärme.

Spillvatten och vatten

Området kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät. En vattenledning behöver flyttas.

Dagvatten

Dagvattnet kommer att tas omhand enligt Skövde kommuns dagvattenpolicy. En dagvattenledning behöver flyttas.

El, tele och fibernät

Föreslagen byggnad kommer att anslutas till kommunens elnät (Skövde Elnät). Vissa elkablar (högspänning, lågspänning, signal m fl) kommer att behöva flyttas.

Inom planområdet finns telekablar och vissa kablar kommer att behöva flyttas.

Planerad byggnad kan anslutas till Skövde kommuns fibernät (Skövde Fibernät). Vissa tomrör för fibernätet kommer att behöva flyttas.

Uppvärmning

Föreslagen byggnad ges möjlighet att anslutas till Skövde Värmeverks fjärrvärmennät. Avståndet mellan planerad byggnad och en fjärrvärmeledning får inte understiga 1,5 m

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd kommer att ske mellan byggherre, husprojektör och Avfallsbolaget Östra Skaraborg.

U-område

Läget för va-, fjärrvärmeledningar och el-, telekablar kommer att säkerställas med ett u-område på plankartan (område för allmänna underjordiska ledningar).

INVERKAN PÅ MILJÖN

Det underlag och de slutsatser som redovisas i beskrivningen till gällande plan är i huvudsak även tillämpliga på föreslagen ändring. I planförslaget flyttas byggnaden 17,0 m närmare banvallen, från 68,0 m till 51,0 m.

Vägrafikbuller

Efter detaljplanens genomförande beräknas trafikmängden på Kanikegränd bli som mest ca 1 250 fordon/vardagsmedeldygn (f/vmd) väster och norr om fastigheten Kaplanen 1. Trafikmängden på Kanikegränd norr om fastigheterna Kaplanen 3 och 10 beräknas inte öka till följd av planförslaget. Samma förhållande gäller för trafikmängden på Kaplansgatan. I dag är trafikmängden på Kanikegränd väster om fastigheten Kaplanen 3 som mest ca 200 f/vmd färre jämfört med den beräknade trafikmängden enligt planförslaget. I förhållande till gällande plan är framtida beräknad trafikmängder desamma.

Av beskrivningen till gällande plan framgår att: "Enligt Boverkets Byggregler (BBR 90) är gränsvärdet för vägrafikbuller inomhus i nybyggda bostäder 30dB(A) ekvivalent nivå, 45 dB(A) maxnivå nattetid och 55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus. Några gränsvärden för bostäder i befintlig miljö finns inte enligt Infrastrukturpropositionen, 1996/97:53 är riktvärdet för vägrafikbuller utomhus vid befintliga bostäder 65 dB(A) ekvivalentnivå. Eftersom Kanikegränd inte trafikeras av någon tung trafik nattetid blir det den ekvivalenta nivån som blir dimensionerande för de befintliga bostäderna.

Tekniska kontoret har utfört vägrafikbullerberäkningar och resultatet framgår av bilaga E. Nedan angivna ljudnivåer är dygnsekvivalenta. För fastigheten Kaplanen 1 visar beräkningarna att ljudnivån blir 53 dB(A) vid den norra fasaden och 51 dB(A) vid den västra fasaden och för fastigheten Kaplanen 10 beräknas ljudnivån bli 50 dB(A) vid den norra fasaden.

För fastigheten Kaplanen 9 är ljudnivån idag 56 d(B) vid den västra fasaden och 61 dB(A) vid den södra. Ljudnivån kommer enligt beräkningar inte att öka till följd av den planerade bebyggelsen.

Den ekvivalenta ljudnivån vid byggnaderna på fastigheterna Kaplanen 3 och Kaniken 10, 12, 19 – 21 är i dag som högst 44 dB(A) och kommer enligt kompletterande bullerberäkningar enbart att öka med 1 dB(A) till följd av den planerade bebyggelsen.”

Förslaget att behålla nuvarande sträckning av Kanikegränd får till följd att bullernivån vid den norra fasaden till byggnaden på fastigheten Kaplanen 1 ökar med 5 dB(A) till 53 dB(A), ekvivalentnivå. Det beräknade värdet ligger under gränsvärdet utomhus vid fasad för nybyggda bostäder (55 dB(A)).

Tågtrafikbuller

Av beskrivningen till gällande plan framgår att AKUSTIK verkstan i Skaraborg AB har gjort en bullerutredning för området (Rapport nr: 99064-B, 2001-01-19) och av utredningen framgår bl a att: ”Med hänsyn till förutsättningarna föreslås att man som krav sätter 30 dB(A) för ekvivalentnivå och 50 dB(A) för maxnivå vid enstaka tågpassage i undervisningsrum. Nivåer över 50 dB(A) maxnivå kan dock upplevas som störande, varför man bör sätta detta krav även för andra rum där människor vistas, kontorsrum etc.” och att ”fasaden närmast järnvägen skall ha en ljudisolering på 39 dB(A).”

Bullerutredningen utgår från frifältsvärdena 65 dB(A), ekvivalentnivå och 86 dB(A), maximalnivå 35 m från spåren. Avståndet till närmaste spår för genomgående trafik till den nya ändrade byggrätten är 51,0 m.

I Banverket och Naturvårdsverkets gemensamt upprättade policy ”Buller och vibrationer från spårburen linjetrafik, Riktlinjer och tillämpning” daterad 2006-02-01 framgår att riktvärdet för buller inomhus i undervisningslokaler är 45 dB(A), maxnivå.

Plankartan har försetts med en bestämmelse som anger att: *”justerats och fått följande lydelse. ”Buller från tågtrafik får inte överskrida 50 dB(A), maxnivå inomhus för kontor och 45 dB(A), maxnivå inomhus för undervisningslokaler.”*

Vibrationer

I samband med upprättandet av gällande detaljplan gjordes en vibrationsutredning av AKUSTIK – verkstaden. I utredningen konstateras att: ”Vibrationsfrågan kan avföras som problem.”

Farligt gods

En stor mängd farligt gods transporteras på järnvägen genom Skövde. Under ett normaldygn passerar sammanlagt 48 godståg (2004), ungefär hälften i vardera riktningen. De allra flesta transporterna går mellan kl. 20.00 och 05.00. De spår som ligger närmast planområdet används enbart för uppställning av järnvägsvagnar.

En av ytterligare fyra mindre entréer är placerad mitt emot gångtunneln under järnvägen.

I Framtidsplan 2015 (översiktsplan) föreslås ett bebyggelsefritt område på 30 m från genomgående spår. Få personer skall normalt vistas inom området och viss biltrafik och parkering kan få förekomma. Göteborgs kommun har tagit fram en fördjupad översiktsplan för transport av farligt gods där det föreslås en säkerhetszon på 30 m för en stabil och tät kontorsbebyggelse. Länsstyrelsen lämnade ett granskningsyttrande över den fördjupade översiktsplanen och enligt yttrandet godtog kontorsbebyggelse fram till 30 m från järnvägen.

Av beskrivningen till gällande plan framgår att Räddningstjänsten Östra Skaraborg ansåg att avståndet mellan närmaste spår och byggnad skall vara minst 40 m.

För att minimera individ- och samhällsriskerna vid en eventuell olycka med utsläpp av farligt gods föreslås följande skyddsåtgärder.

1. Fasaden mot järnvägen förses med gasdetektorer som skall larma vid giftutsläpp och stänga av byggnadens ventilation. Personalen skall vara informerad vid händelse av olycka.
2. Friskluftsintag får inte placeras i fasad mot järnvägsområdet.
3. Byggnaden förses med nödutgångar som inte mynnar ut mot järnvägsområdet.

En särskild riskbedömning bedöms inte behöva göras med tanke på ovanstående förslag.

Västra stambanan som är ett riksintresse för kommunikationer bedöms inte skadas av planändringen.

Radon

Marken inom planområdet är att betrakta som högradonmark vilket innebär att byggnaderna skall utformas radonsäkra.

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 husen efter färdigställandet.

Magnetfält

Alla elektriska ledningar, bl a järnvägens kontaktledningar, omges av elektromagnetiska fält - elektriska och magnetiska fält.

I informationsskrift – Magnetfält och eventuella hälsorisker framförs bl a att människor inte bör vistas regelbundet och under längre tider på platser (t ex bostäder, skolor, daghem och arbetslokal) där det finns ett konstant magnetfält med förhöjt värde.

För närvarande finns det inga fastställda gränsvärden för statiska magnetfält vid kraftledningar. Det lägsta riktvärdet för magnetfält som diskuterats i dag är 0,2 mikrottesla.

Tekniska kontoret har utfört mätningar 75 m från järnvägen vid studentbostäderna söder om planområdet. Resultatet från mätningarna visar att magnetfältets styrka är ca 0,03 mikrottesla när det inte förekommer någon trafik på järnvägen. När tåg passera genom bangårdsområdet stiger värdet tillfälligt till ca 0,3 mikrottesla. Som jämförelse kan nämnas att magnetfältets styrka i långfärdstågens passagerarvagnar kan vara upp till 50 mikrottesla.

De som vistas i föreslagen byggnaden kommer inte att utsättas för ett konstant magnetfält med förhöjt värde.

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljö kvalitets 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 kvalitets som får finnas inom ett geografiskt område.

Regeringen har i en förordning (SFS 2001:527) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar och miljö kvalitetsnormerna bedöms inte överskridas för planområdet.

Byggnämnden / byggsamråd

Frågor beträffande trafikbuller, vibrationer, farligt gods och radon kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med byggnämnden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna plan är tio år efter det att planen vunnit laga kraft. Beträffande fastighetsbildning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen. 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:

Per-Ove Anderson och Marie Larsson, Tekniska kontoret, Karin Kjellberg, Miljö- och Hälso skyddskontoret, Stig Johansson, Näring och samhällsbyggnadsenheten och Jenny Wilsson, Plan, Bygg och Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk planerare