

Ändring av detaljplan för Karstorps serviceområde m.m. 1683K-DP380

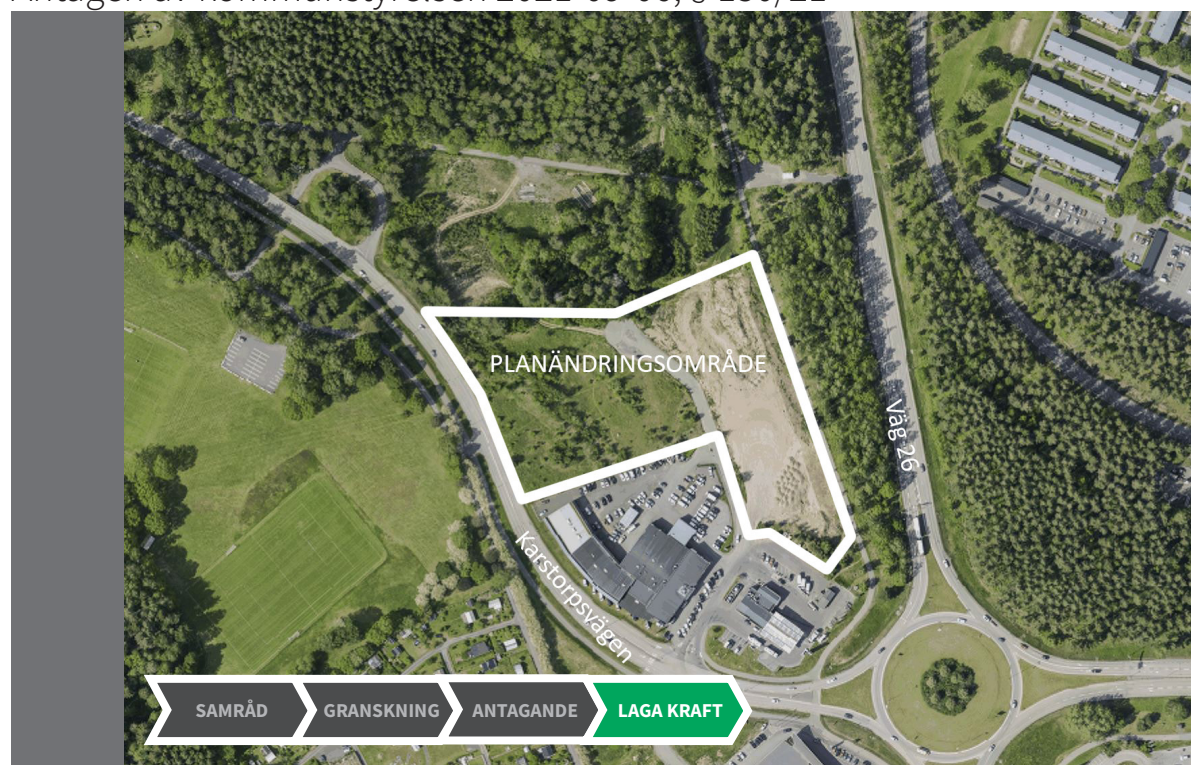
Planbeskrivning

Gäller tillsammans med detaljplan 1683K - DP380 laga kraft 1991-03-12

Antagandehandling Dnr PLAN.2020.35 Laga kraft 2021-09-29

Upprättad 2021-08-17 Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2021-09-06, § 130/21





Kartan visar gällande detaljplan för Karstorp serviceområde m.m., 1683K-DP380. Avgränsningen av planändringsområdet har markerats med svart tjock linje.

INNEHÅLL

TIDPLAN	2
INLEDNING	3
ÄNDRING AV DETALJPLAN 1683K-DP380	5
Planförfarande	
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägoförhållanden	
Planändringar	
Konsekvenser av planändringen	
Genomförande av planändringen	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	13
FÖRUTSÄTTNINGAR	14
MILJÖKVALITETSNORMER	19
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	20

TIDPLAN

Preliminära tider är kursiverade
BSB (Beredning samhällsbyggnad)
KS (Kommunstyrelsen)

2021

15/3	BSB
6/4	KS - Beslut om uppdrag och behovsbedömning
v. 15-18	Samrådsperiod (april/maj)
v. 24-27	Granskningsperiod (juni/juli)
6/9	KS- Beslut om antagande
	3 veckor överklagandetid
okt	Laga kraft ca.

INLEDNING

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2021-02-16
- B. Planbeskrivning till detaljplan för Karstorps serviceområde mm. (1683K - DP380), 1991-03-12

PLANÄNDRINGENS SYFTE

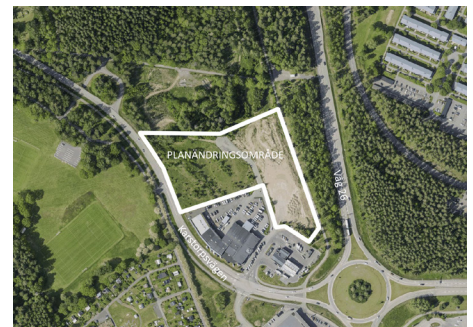
Planändringens syfte är att komplettera och möjliggöra en markanvändning för verksamheter (Z) inom området som i befintlig detaljplan är reglerat med kontor och handel dock ej livsmedelsförsörjning (KH₁).

Inom markanvändningen verksamheter (Z) tillåts service, lager, verkstäder, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

PLANÄNDRINGENS HUVUDDRAG

Bakgrunden till ändringen är att det finns en efterfrågan att etablera verksamheter med begränsad omgivningspåverkan i områden med utbyggd infrastruktur i centrala lägen. För att det ska vara möjligt att etablera sådana verksamheter inom planändringsområdet behöver befintlig markanvändning (KH₁) kompletteras med markanvändning för verksamheter (Z). Planändringen innebär även att några egenskapsbeteckningar tillkommer eller ändras för att få till en lämplig byggrätt som är anpassad till platsen.

Den föreslagna ändringen bedöms rymmas inom syftet med befintlig detaljplan (Detaljplan för Karstorps serviceområde m.m.) Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan bedöms som ett lämpligt tillskott i området. Den ursprungliga planens grundstruktur kommer att bevaras, planändringen bedöms inte ge större risker för människors hälsa och säkerhet och människors rörelsemönster blir likartad den som medges i befintlig detaljplan.



Flygfoto med planändringsområdet markerad med vit linje.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för föreslagen användning.

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. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning (undersökning om betydande miljöpåverkan). Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad bedömer, utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A), att ett genomförande av planändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen har beslutat vid sammanträde 2021-04-06 § 45/21 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, daterat 2021-03-04, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

Riksintresse

Planändringsområdet ligger inom riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA-område som är kopplat till Karlsborgs flygplats och berör större del av Skövde kommun. Planförslaget innebär ingen påverkan på MSA-området.

ÄNDRING AV DETALJPLAN 1683K-DP308

För ett geografiskt område kan det bara finnas en detaljplan som reglerar de ändamål och bestämmelser som gäller för området. En detaljplan gäller fram tills att den ersätts med en ny, upphävs eller som i detta fall ändras.

Enligt plan- och bygglagens (PBL) kan en ändring av detaljplan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens, PBL:s, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

När en ändring av en detaljplan fått laga kraft så gäller dess planbestämmelser tillsammans med den gällande detaljplanens bestämmelser. Enligt PBL 5 kap 38 § ska man vid en ändring av detaljplaner tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan. Planbeskrivningen till den ändrade detaljplanen (detta dokument) kompletterar den gällande detaljplanens planbeskrivning och ska läsas tillsammans med denna (bilaga B). Ändringar av planbestämmelser förs in direkt på den gällande plankartan.

Vid ändring av detaljplan för Karstorps serviceområde m.m. bevaras den befintlig detaljplans grundstruktur. Omgivningspåverkan och människors rörelsemönster för användningen Z (verksamheter) är lik den markanvändning (KH₁) som befintlig detaljplan medger. Sektor samhällsbyggnad bedömning är att den föreslagna ändringen är förenlig med detaljplanens syfte samt att ändringen i övrigt inte innebär några olägenheter.

I syftet för befintliga detaljplan (Detaljplan för Karstorps serviceområde mm laga kraft 1991-03-12) står följande: ”*Syftet med planläggningen är att marken inom planområdets mellersta och västra del skall bebyggas med bilservicestation, hotell med vägkrog, kontorshotell och byggnader för handel dock ej livsmedel. Vidare föreslås att Karstorpsvägen flyttas mot sydväst på en sträcka av ca 400 meter räknat från Karstorpsrondellen. I övrigt redovisar detaljplanen befintliga förhållanden (Vadsbovägen, Karstorpsrondellen mm).*” Flytt av Karstorpsvägen har skett efter antagandet av befintlig detaljplanen.



Orienteringsbild med planändringsområdets läge markerat med röd linje.

PLANFÖRFARARANDE

Processen för ändring av detaljplan följer plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015. Ändringen av detaljplanen är förenligt med översiktsplanen, länsstyrelsens granskningsyttrande och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse och planändringen antas inte heller medföra betydande miljöpåverkan. Därför handläggs detaljplanen med standardförfarande.

LÄGESBESKRIVNING

Planändringsområdet är beläget ca 4,5 km norr om Skövde centrum, öster om Karstorp svägen och väster om väg 26. Området angränsar i söder av en återförsäljare för Mercedes-Benz samt en bensinstation. I norr angränsar området av planlagd mark för begravningsplats och moské, inget av dem är utbyggt.

AREAL

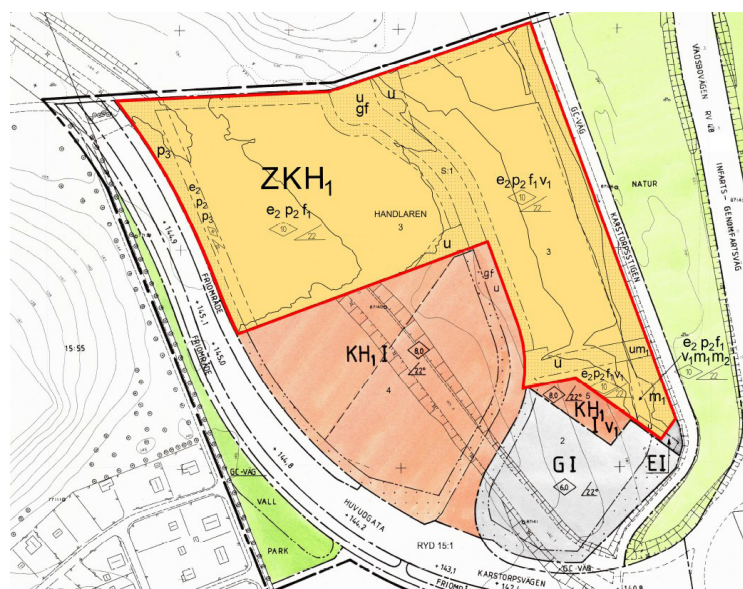
Planändringsområdet omfattar en total areal av ca 2,2 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planändringsområdet berör fastigheten Handlaren 3 som är privatägd och Handlaren s:1 som ägs och förvaltas av delägande fastigheter.



Utsnitt ur gällande detaljplan utan föreslagna ändringar.
Tjock svart linje visar avgränsningen av planändringsområdet.



Föreslagen planändringen.
Röd linje visar avgränsningen av planändringsområdet.

PLANÄNDRINGAR*Planbestämmelser som är helt nya*Användning av kvartersmark

Z	Verksamheter Området som i gällande detaljplan är reglerat med kontor och handel dock ej livsmedelsförsörjning (KH₁) utökas med markanvändning för verksamheter. Inom markanvändningen verksamheter tillåts service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.
---	---

Egenskapsbestämmelser och linje för kvartersmark

e ₂	Den sammanlagda byggnadsarean inom användningen ZKH₁ får högst vara 7310 kvadratmeter. Byggnadsarean motsvarar ca 33% av den totala markytan som är reglerad med markanvändningen ZKH₁. Utnyttjandegraden regleras med högsta tillåtna byggnadsarea istället för högsta tillåtna bruttoarea för att säkerställa plats för friytor.
p ₂	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i densamma. Bestämmelsen möjliggör att t.ex. verksamhetsradhus kan uppföras där varje radhus tillhör en egen fastighet. Bestämmelsen möjliggör även att nya byggnader inom fastigheten Handlaren 3 kan sammanbyggas med befintliga byggnader på fastigheten Handlaren 4.
p ₃	Upplag av avfall får inte finnas. Planbestämmelsen är reglerad inom ett 10 meter brett område utmed Karstorpsvägen. Syftet med bestämmelsen är att förhindra att containrar med skräp inte placeras närmast Karstorpsvägen. Områdets framsida är mot Karstorpsvägen och det är ett bra skyltläge.

f_1	Skyltar får endast göra reklam för inom fastighetens existerande verksamhet, inte vara blinkande, föränderlig eller dominerande. Skylt får inte placeras ovan tak. Fristående skyltar eller pyloner får inte vara högre än 12 meter. Bestämmelsen gäller inom all kvartersmark för ZKH₁. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att skyltar uppförs på ett sätt som är brukligt inom verksamhetsområden i Skövde.
m_1	Verksamheten ej får vara personintensiv. Kvartersmark som är 50 meter eller närmare till farligt gods led (väg 26) regleras med denna bestämmelse.
m_2	Huvudentré får inte placeras mot väg 26. Byggbar kvartersmark som är 50 meter eller närmare till farligt gods led (väg 26) regleras med denna bestämmelse.
	I nordvästra delen av planändringsområdet har egenskapsgränslinjen justerats och blivit rak istället för kurvig. Syftet med ändringen är att underlätta placering av huvudbyggnad i egenskapsgräns utan att behöva göra en böjd byggnad. se vidstående illustration.

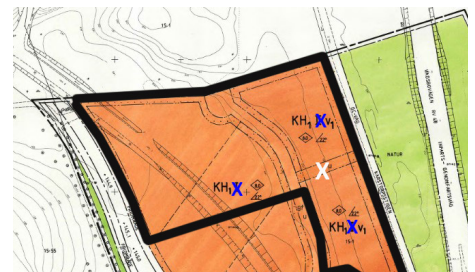


Utsnitt ur planändringsområdet
Vit streckprickad linje visar egenskapsgränsens läge innan planändringen.
Blå streckprickad linje visar egenskapsgränsens läge efter planändringen.

Planbestämmelser som ändras

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Högsta byggnadshöjd är 10 meter. Byggnadshöjden har alltså ökats från 8 till 10 meter i planändringen. Bestämmelsen möjliggör för fler typer av etableringar inom reglerad markanvändning.
u	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Fyra nya u-områden tillkommer och ett u-området tas bort. De följer sträckningen av befintliga ledningar och/eller ledningsrätter.



Utsnitt ur gällande detaljplan, planändringsområdet är markerat med svart tjock linje.
Vitt kryss = u-området i gällande detaljplan utgår
Blått kryss = bestämmelse om våningsantal utgår

*Planbestämmelser som utgår**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark*

I,II	Högsta antal våningar Bestämmelsen som reglerar våningsantal utgår inom planändringsområdet. Bestämmelsen är otydlig och våningsantal kan vara ett svårtolkat begrepp därför är bestämmelsen mindre lämplig att använda. Byggnaders höjd begränsas genom reglering av byggnadshöjd och takvinkel.
------	--

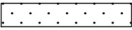
Planbestämmelser som kvarstår inom planändringsområdet

Dessa planbestämmelser som är kvar från befintlig detaljplan ska tolkas enligt den definition som gällde vid upprättandet av befintlig detaljplan laga kraft 1991.

Användning av kvartersmark

KH ₁	Kontor och handel dock ej livsmedelsförsörjning. I gällande detaljplan ingår hotell med vägkrog, kontorshotell och byggnader för handel dock ej livsmedel i användningsbestämmelsen.
-----------------	---

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

	Största taklutning i grader. Taklutning får högst vara 22 grader.
gf	Mark tillgänglig för gemensam förbindelseled.
v ₁	Sluttningshus skall anordnas där terrängens lutning så medger. Finns reglerat öster om Handelsvägen.
Prickmark	Mark som inte får bebyggas.
	Prickmarken utökas något i nordvästra delen av planändringsområdet då egenskapsgränsen mot Karstorpsvägen justeras och blir rak. u-områdena har även prickats. När befintlig detaljplan upprättades var definitionen för prickmark (Marken får inte bebyggas) att inga byggnader tillåts men t.ex. parkering är tillåtet men inte mur och plank. Samma gäller även efter planändringen d.v.s parkering är tillåten på prickmark.

KONSEKVENSER AV PLANÄNDRINGEN

Planändringsområdet är beläget i ett strategiskt bra läge nära större vägar och väl utbyggd infrastruktur. Verksamheter (Z) med begränsad omgivningspåverkan bedöms vara lämpligt tillskott i området. Den tillkommande användningsbestämelsen Z innebär att andra typer av verksamheter som ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet och funktioner kan etableras inom planändringsområdet. Som tidigare nämnts bedöms föreslagen planändring vara förenlig med syftet med befintlig detaljplan för Karstorps serviceområde m.m. Service rymms redan inom befintlig markanvändning KH₁. Befintlig detaljplans grundstruktur bevaras, omgivningspåverkan och människors rörelsemönster är lik den som befintlig detaljplan medger.

Exploateringsgraden regleras till byggnadsarea istället för bruttoarea för att säkerställa att det blir friytor runt byggnaderna för parkering och lokalt omhändertagande av dagvatten. Byggnadshöjden kommer utökas från 8 meter till 10 meter vilket påverkar stadsbilden något men inte betydande. En byggnadshöjd på 10 meter är vanligt i Skövde i verksamhetsområden med liknande karaktär och bedöms lämpligt.

Hänsyn har tagits till stadsbilden och angränsande markanvändning genom kompletterande av egenskapsbestämmelser som reglerar utformning av skyltar och att upplag av avfall inte får placeras inom 10 meter från Karstorpsvägen. Områdets framsida och skyltläge är mot Karstorpsvägen. Planen tvingar inte att byggnader placeras i egenskapsgränsen mot Karstorpsvägen. Detta skulle kunna förhindra en ändamålsenlig markanvändning med goda trafikflöden beroende på vad som etableras. Planen möjliggör emellertid att nya byggnader placeras i linje som befintliga byggnader utmed Karstorpsvägen.

Reglering av våningsantalet tas bort då denna bestämmelse är otydlig och våningsantal kan vara ett svårtolkat begrepp. Bestämmelsen om största taklutning på 22 grader är fortfarande kvar. Den begränsar hur indirekt hur hög byggnaden kan bli.

Vilken trafikmängd den tillkommande markanvändningen (Z) kan tänkas att alstra beror på vilken typ av verksamhet som etableras. Sektor samhällsbyggnads bedömning är att det inte kommer alstra mer trafik än vad gällande markanvändning tillåter trots att byggnadshöjden föreslås att höjas från 8 meter till 10 meter. Handelsvägen kommer vara kvar i sitt läge och fortsätta vara en gemensamhetsanläggning.

Avståndet är mellan väg 26 och planändringsområdet östra gräns är mellan ca 30 - 65 meter. Med hänsyn till farligt gods led (väg 26) kompletteras planändringsområdet följande två

egenskapsbestämmelserna m_1 (verksamheten får ej vara personintensiv) och m_2 (huvudentré får inte placeras mot väg 26) inom området som är 50 meter från väg 26 och är byggbart. Det berör en mycket liten del av planändringsområdet. Ingen byggrätt finns inom 30 meter från väg 26.

Byggnader kan sammanbyggas i fastighetsgräns vilket bl.a möjliggör för etablering av verksamhetsradhus.

GENOMFÖRANDE AV PLANÄNDRINGEN

Organisatoriska frågor

Planprocess

Planarbetet har bedrivits med enkelt standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) regler för standardförfarande. Planändringsförslaget har varit ute på samråd och granskning. Antagandet av planändringen tas av kommunstyrelsen. Planändringen kan tidigast få laga kraft i oktober 2021.

Tidplan

Planprocessen startade vintern 2020/2021. Samråd pågick mellan 13 april - 4 maj 2021. Granskningen pågick mellan 17 juni - 8 juli 2021. Planändringen antas hösten 2021.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planändringen berör ingen allmän platsmark. Inom kvarter-smark ansvarar berörd fastighetsägare för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för eventuellt anläggande och framtida drift av servisledning på kvartersmark. Skövde Energi(fjärrvärme) har ansvaret för projektering, anläggning och framtida drift och underhåll av fjärrvärmeledningar på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Nya fastigheter eller ändring av ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar sker genom förrättning först efter ansökan till lantmäterimyndigheten.

Ledningsrätt

De ledningsrätter som finns kvarstår.

Gemensamhetsanläggning

Tillkommande fastigheter i området ska ingå i gemensamhetsanläggningen för Handelsvägen.

Ekonomiska frågor

Planavtal har upprättats mellan exploatör och planenheten.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från att ändringen fått laga kraft.

Genomförandetiden för befintlig detaljplan har gått ut.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Kommunalt VA finns i området och alla fastigheter ska anslutas till det. Ingår i verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

VÄRME, EL OCH FIBER

Anslutning kan ske till Skövde Energis fjärrvärmenät.

Ny bebyggelse kan ansluta sig till Skövde stadsnät som är ett öppet stadsnät. Det går att ansluta sig till fiber.

AVFALL

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS). Innehavare av hushållsavfall har ansvar för att sortera och lämna det enligt gällande nationella lagar, förordningar och föreskrifter samt i enlighet med AÖS föreskrifter och anvisningar meddelade till dessa föreskrifter.

BRAND

Räddningstjänsten åtkomlighet för räddningsinsatser bedöms kunna tillgodoses inom planändringsområdet. Åtkomlighet för räddningsinsatser studeras djupare i den fortsatta projekteringen där bland annat en brandskyddsdokumentation krävs.

Brandposter finns i området. Enligt avstämning med Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS) är det tillräckligt för att försörja planändringsområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

Planändringsområdet ligger inom en yta som i Skövde kommuns översiktsplan, ÖP 2025, utpekats för befintliga verksamheter. Planändringsförslaget bedöms som förenligt med ÖP 2025 eftersom området möjliggör för verksamheter.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Det område som avses att ändras berörs av gällande detaljplan för Karstorps serviceområde m.m. (laga kraft 1991-03-12). I den står följande *"Syftet med planläggningen är att marken inom planområdets mellersta och västra del skall bebyggas med bilservicestation, hotell med vägkrog, kontorshotell och byggnader för handel dock ej livsmedel. Vidare föreslås att Karstorpsvägen flyttas mot sydväst på en sträcka av ca 400 m räknat från Karstorpsrondellen. I övrigt redovisar detaljplanen befintliga förhållanden (Vadsbovägen, Karstorpsrondellen mm)."*

Flytt av Karstorpsvägen har skett efter antagandet av befintlig detaljplanen.

ASPÖ GRUNDVATTENTÄKT

På andra sidan av Karstorpsvägen, väster om planändringsområdet, finns ett vattenskyddsområde för Aspö grundvattentäkt. Det är en mycket viktig vattentäkt och måste därför skyddas mot föroreningar, kemikalieutsläpp och andra ingrepp som påverkar kvalitet eller tillgång på vatten på både kort och lång sikt. Planområdet är beläget utanför vattenskyddsområdets gräns och ändrad markanvändning utgör inte någon risk för negativ påverkan. Skövde kommun bedömer att planens genomförande inte påverkar Aspö vattenskyddsområdet negativt.



Utsnitt ur ÖP 2025, med planändringsområdet markerat med tjock svart linje.

Grå yta = Befintliga verksamheter
Gulgrön yta = Begravningsplats
Ljusgrön yta = Tätortsnära naturområde



Gällande detaljplan för och angränsande. Planändringsområdet är markerat med vit linje.

Lila yta = Begravningsplats
Brun yta norr om ändringsområdet = Moské
Brun yta söder om ändringsområdet = Kontor/Handel
Blågrå yta = Industri/Handel/Kontor ej störande för omgivningen
Mörkgrön yta = Kolonistområde
Gul yta = Bostäder
Orange yta = Vård

FÖRUTSÄTTNINGAR

MARK OCH VEGETATION

Planändringsområdet berörs inte av naturskydd eller område med för höga naturvärden och ingår inte i riksintresse för naturvård och friluftsliv. Det finns inga skyddsvärda träd. Marken består av gräs, enstaka träd. I öster har marken fyllts upp, marklov har beviljats för det.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

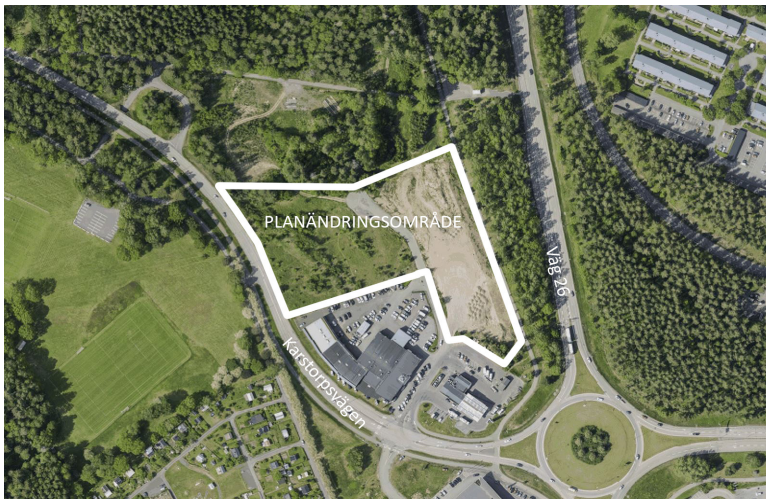
I befintlig detaljplan för Karstorps serviceområde m.m. (laga kraft 1991-03-12) står det om de geotekniska förhållandena att jorden består överst av ca 0,2 meter sandig mulljord och därunder av sand och grusig sand till minst provtagningsdjupen 3,5 - 6 meter. I det djupaste provhålet har konstaterats finsand på djup över 2,5 meter. Jorden är i allmänhet fast lagrad. Grundvattnet ligger lågt. Grundförhållandena är goda och grundläggning bedöms genomgående kunna ske med platta på sand.

En geoteknisk undersökning har även utförts för området i norr, i anslutning till planändringsområdet, vid upprättandet av detaljplanen för kv Moskén m.m. (laga kraft 2005-09-28). I den står det att jorden består under ytskiktet av friktionsjord som vilar på för trycksondering fast botten – troligen morän, block eller berg.

Ytskiktet består i provtagningspunkterna av ett 0,2 - 0,3 meter tjockt lager av sandig, mullhaltig silt/ mullhaltig, sandig silt/ mullhaltig sand. Den underliggande friktionsjorden utgörs huvudsakligen av sand med inblandning av sten, silt och grus. Viss inblandning av skiffer förekommer i jorden. Friktingsjorden bedöms som halvfast - fast lagrad. Trycksondens nedträngningsdjup varierade mellan 5,2 och 6,1 meter. Grundläggning skall ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning (sedan allt organiskt material borttagits). Grundläggning kan utföras enligt BKR geoteknikklass GK1 (där så är möjligt). Tillåtet grundtryck fd sattes till 100 kPa. Grundsulor får ej utföras smalare än 0,5 meter. Alternativt kan grundläggning ske enligt GK2. Fyllning skall utföras enligt SBN80, avsnitt 23:2341 resp. 23:2342.

Schaktning i friktionsjord kan över grundvattenytan ske med en släntlutning av 1:1 å 1:1,5. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för besvärande sidoerosion och bottenuppluckring. Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad genom t.ex. regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder.

Utförda geotekniska utredningar bedöms tillräckliga för upprättandet planändringen av Karstorps serviceområde m.m. I



Flygfoto med planändringsområdet markerad med vit linje.

samband med detaljprojektering av området kan det krävas kompletterande geoteknisk undersökning när byggnadsteknik, placering, byggnadens tyngd, utformning o.s.v är känt.

Radon

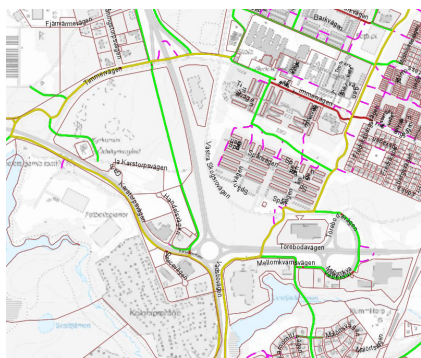
Del av området ligger inom utpekat riskområde för radon. Byggnader ska utformas radonskyddade så att de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrids.

FÖRORENAD MARK

Det finns inga kända markföroreningar i området. Marken i östra delen av planändringsområdet har fyllts upp. Beslut om marklov för uppfyllnad av tomt för framtida byggnation gavs år 2014 av byggnadsnämnden. Massorna kommer från Skaraborgs sjukhus Skövde och ska inte innehålla markföroreningar. Om en förorening skulle upptäckas vid markarbeten ska det anmäls till Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS). Det gäller oavsett om du är entreprenör eller markägare. Ett lager i marken som har en annorlunda färg eller lukt kan det vara en förorening.

FORNLÄMNINGAR

En arkeologisk utredning är gjord inom planändringsområdet inom Karstors serviceområde är gjord 1993-02-15 av det som då hette Skaraborgs länsmuseum. En sotfläck som tolkades vara från en tillfällig och intensiv brand hittades och har tagits bort. I övrigt inget av arkeologiskt intresse och fortsatta antikvariska åtgärder ansågs inte befogade (rapport 1991:24 Arkeologisk utredning - Karstors serviceområde, Ryd socken, Skövde kommun, Västra Götaland). Inga nya fyndigheter är registrerade hos riksantikvarieämbetet december 2020. Ryds kyrkoruin som är en fornlämning är beläget ca 200 meter norr planändringsområdet och påverkas inte av planändringen. Mellan kyrkoruinen och planändringsområdet är det planlagt för Moské.

Parkeringsnorm utanför stadskärnanBilplats (bpl)Industri, tillverkning: 15 bpl/1000 m² BTAIndustri, lager, grossist: 8 bpl/1000 m² BTAIndustri, serviceföretag: 20 bpl/1000 m² BTAKontor: 25 bpl/1000 m² BTAButiker, dagligvaror: 40 bpl/1000 m² BTAButiker, sällanköpsvaror: 30 bpl/1000 m² BTAHotell: 30 bpl/1000 m² BTACykelplats (cpl)Industri: 4 cpl/1000 m² BTAKontor: 13 cpl/1000 m² BTAButiker: 20 cpl/1000 m² BTA*Gul linje = Huvudcykelvägnät**Grön linje = Övrigt cykelvägnät**Röd linje = Alla cykelvägar**Rosa line = Vägtrafiknät cykel***BEBYGGELSE**

Planändringsområdet har varit obebyggd sedan befintlig detaljplan vann laga kraft 1991-03-12. I söder angränsar planändringsområdet till återförsäljare av Mercedes-Benz och en bensinstation och i norr av mark som är planlagt för begravningsplats och moské, inget av dem är ännu utbyggt.

GATOR OCH TRAFIK

Vilken trafikmängd den tillkommande markanvändningen (Z) kan tänkas att alstra beror på vilken typ av verksamhet som etableras. Bedömningen är att det inte kommer alstra mer fordonstrafik än vad gällande markanvändning tillåter trots att byggnadshöjden föreslås att höjas från 8 meter till 10 meter. Handelsvägen kommer vara kvar i sitt läge och fortsätta vara en gemensamhetsanläggning.

Gång- och cykeltrafik

Till planändringsområdet finns en gång- och cykelväg utmed Karstorpssvägen som ingår i huvudnätet för gång- och cykelvägar. Det finns även en gång- och cykelväg som sträcker sig utmed östra delen av planändringsområdet, den ingår i det övriga gång- och cykelvägnätet.

Parkering

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom kvartersmark vilket bedöms vara möjligt. Parkering kan ske på prickmark.

Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av verksamheten. Parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel(cpl). Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser föreslås Skövde kommuns riktlinjer för parkeringsbehov att följas. Riktlinjerna anger den parkering som krävs för en viss typ av verksamhet, i förhållande till bebyggelsens bruttoarea (BTA). Se vidstående tabell "Parkeringsnorm utanför stadskärnan".

Riktlinjerna för parkering är från 2013 och kan komma att revideras innan hela området är utbebyggt. I det fallet gäller de reviderade riktlinjerna.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste busshållplats är hållplats Skåningstorpssvägen. Det är ca 600 meter gångväg från hållplatsen till från planändringsområdet. Där stannar linje 1 Sjukhuset- Resecentrum- Skulptorp som går en gång i kvarten. Linje 13 Ryd- Resecentrum-Skulptorp stannar här också under vardagarna men inte så ofta. Från hållplatsen till planändringsområdet är det 600 meter via gång-

och cykelvägen väster om väg 26. Till Aspö hållplats är det ca 900 meter där går Linje 1.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler och bedöms klara det.

STÖRNINGAR

Farligt gods led

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att väg 26 ska vara primär transportled för farligt gods.

Mål och riktlinjer för riskavstånd till angränsande verksamheter finns i redovisade i ÖP 2025. Dessa utgår ifrån en av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län utarbetade riskpolicy. Riskpolicyn innebär att risker alltid ska bedömas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter avstånd från en farligt gods led. Riskpolicyns riskhanteringsavstånd är indelad i tre zoner (A-C) utan fasta gränser visar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods i de olika zonerna se Tabell 1. Föreslagen markanvändning (verksamheter) ligger inom zon B och bedöms som lämpligt.

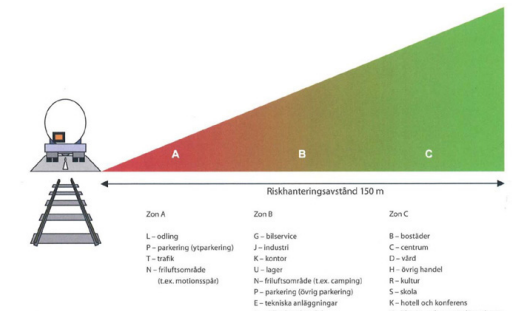
Länsstyrelsen i Skåne har fastlagt generella riktlinjer för samhällsplanering invid rekommenderade transportleder för farligt gods – RIKTSAM - som preciserar riskpolicyn något mer, se Tabell 2.

För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleder anger ÖP 2025 att det är viktigt att hänsyn tas till den riskbild som råder i aktuellt område. Persontäthet och exploateringsgrad, platsens unika förhållanden såsom topografi, bebyggelsens placering samt dess yttre och inre utformning är exempel på faktorer som påverkar risknivån.

Avståndet är mellan väg 26 och planändringsområdet östra gräns är mellan ca 65 - 30 meter. Med hänsyn farligt gods led (väg 26) kommer planändringsområdet att kompletteras med en egenskapsbestämmelse som reglerar att verksamheten inte får vara personintensiv inom område 50 meter eller närmare än väg 26. I gällande detaljplan är det byggnadsfritt inom 30 meter från väg 26 och fortsätter att vara det.

Nivåskillnaden inom hela planändringsområdet är 4 meter, marken sluttar från väster till öster. Marken vid planändringsområdets östra gräns är 1 meter högre än väg 26.

Det råder god sikt utmed vägen. Den skyltade hastigheten är 100 km/h. Området är beläget nära Karstorps rondellen. Det är djupa diken vilket ger ett skydd mot att flytande gaser och



Tabell 1 riskhanteringsavstånd 150 meter

Avstånd	Markanvändning	Exempel på lämplig markanvändning
0-30 m	Bebyggelsefritt	Parkering (ytparkering), trafik, odling, friluftområde
30-70 m	Låg persontäthet, personer alltid i vaket tillstånd	Handel (sällanköphandel), industri, bilservice, lager, tekniska anläggningar, parkering
70-150 m	Ej hög persontäthet eller utsatta personer	Bostäder (småhusbebyggelse), handel (övrig handel), kontor (i ett plan), lager, idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats), centrum, kultur
>150 m	Inga restriktioner	Bostäder (flerbostadshus i flera plan), kontor (i flera plan inkl. hotell), vård, skola, idrotts- och sportanläggningar (med betydande åskådarplats)

Tabell 2 Riktlinjer för bebyggelse intill farligt godsled enligt RIKTSAM.

vätska vid eventuell olycka sprider sig in i området. Statistiskt sett sker mycket få olyckor med farligt gods under transporten, majoriteten av olyckorna sker vid lastning/lossning.

Föreslagen planändring bedöms utgöra tillräckligt skydd för personer som vistas i området.

Bensinstation

I anslutning till planändringsområdet i söder finns en befintlig bensinstation. Påfyllningsplats är mot Karstorpsvägen och är beläget ca 60 meter från planändringsområdet. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) rekommenderar skyddsavstånd om 25 meter mellan byggnad där människor vistas och påfyllningsplats för bensin. Det är ca 5 stycken drivmedelsleveranser i veckan, ibland något mer, till bensinstationen. Vid leverans av drivmedel åker lastbilarna runt bensinstationen när de ska lämna platsen.

Dagvatten och skyfall

Planändringsområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

Marken är lämpligt för lokalt omhändertagande av dagvatten. I nordost, i anslutning till planområdet, finns en dagvattendamm dit en dagvattenledning sträcker sig. Dagvattnet infiltreras i dagvattendammen. Förutsättningarna att följa Skövde kommuns riktlinjer för dagvattenhantering och ta om hand om dagvattnet lokalt bedöms goda. I samband med det tekniska samrådet ska en översiktlig dagvattenhanteringsplan redovisas. Planen ska godkännas av VA-huvudmannen. Enligt Skövde kommuns skyfallskartering från 2017 är området inte drabbat av översvämning vid skyfall. Det finns inga instänga ytor. Planändringen bedöms heller inte ge en översvämningsrisk.

Grundvattnet bedöms inte påverkas av genomförandet av planändringen.

Buller

Det planerade verksamhetsområdet kommer att påverkas av trafikbuller från Karstorpsvägen och väg 26. 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 bygglovsenheten i samband med bygglov/tekniskt samråd. Krav på inomhusvärden avseende buller för lokaler regleras i Boverkets byggregler BBR. Dessa gäller oavsett nivå utomhus.

MILJÖKVALITETSNORMER

MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som i Skövde kommuns fall endast gäller för större vägar, järnvägar och flygplatser. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och bär ansvaret för bullerkartläggning och eventuell åtgärdsplan.

MKN FÖR UTOMHUSLUFT

Miljökvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljökvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM_{10} och $PM_{2,5}$), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luft kvalitet (2010:8). Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan. Mätningar genomförs vid kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för mätningar. De uppmätta halterna av kväveoxider, $PM_{2,5}$, PM_{10} och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

MKN FÖR VATTEN

I Sverige har vattenmyndigheterna, Länsstyrelserna samt Havs och vattenmyndigheten utarbetat MKN för de vattenförekomster som är definierade inom vattenförvaltningsarbetet. MKN uttrycker den ekologiska och kemiska kvalitet som ska ha uppnåtts vid en viss tidpunkt. Den tidigare målsättningen var att alla definierade vattenförekomster skulle ha uppnått en god kemisk och ekologisk status år 2015. Detta har dock inte uppfyllts, varvid ytterligare åtgärder behövs i det fortsatta arbetet. Arbetet med vattenförvaltningen drivs i förvaltningscykler om sex år, vilket bl.a. innebär att en ny statusklassning genomförs vart sjätte år. Den första cykeln avslutades år 2009, den följande år 2015 och nästkommande cykel avslutas följaktligen år 2021.

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.

Allt dagvatten i området omhändertas lokalt tills det når grundvattnet i sand och grusförekomsten Hagelberg. Grundvattenförekomsten uppnår miljö kvalitetsnormerna god kvalitet och god kemisk status. Planändringen bedöms inte ändra markanvändningen så att föroreningsmängderna från området ökar och innebär därmed ingen risk för försämring av grundvattenförekomsten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Följande har medverkat i planändringen

Liss-Kristin Jacobsson och Claes Clausen från bygglovenheten, Peter Svensson och Solveig Svensson från gata- och naturenheten och Anna-Lena Nilsson från kart- och mätenheten.

Sektor samhällsbyggnad

Caroline Hagström
Sekotorchef

Anna Olsson
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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