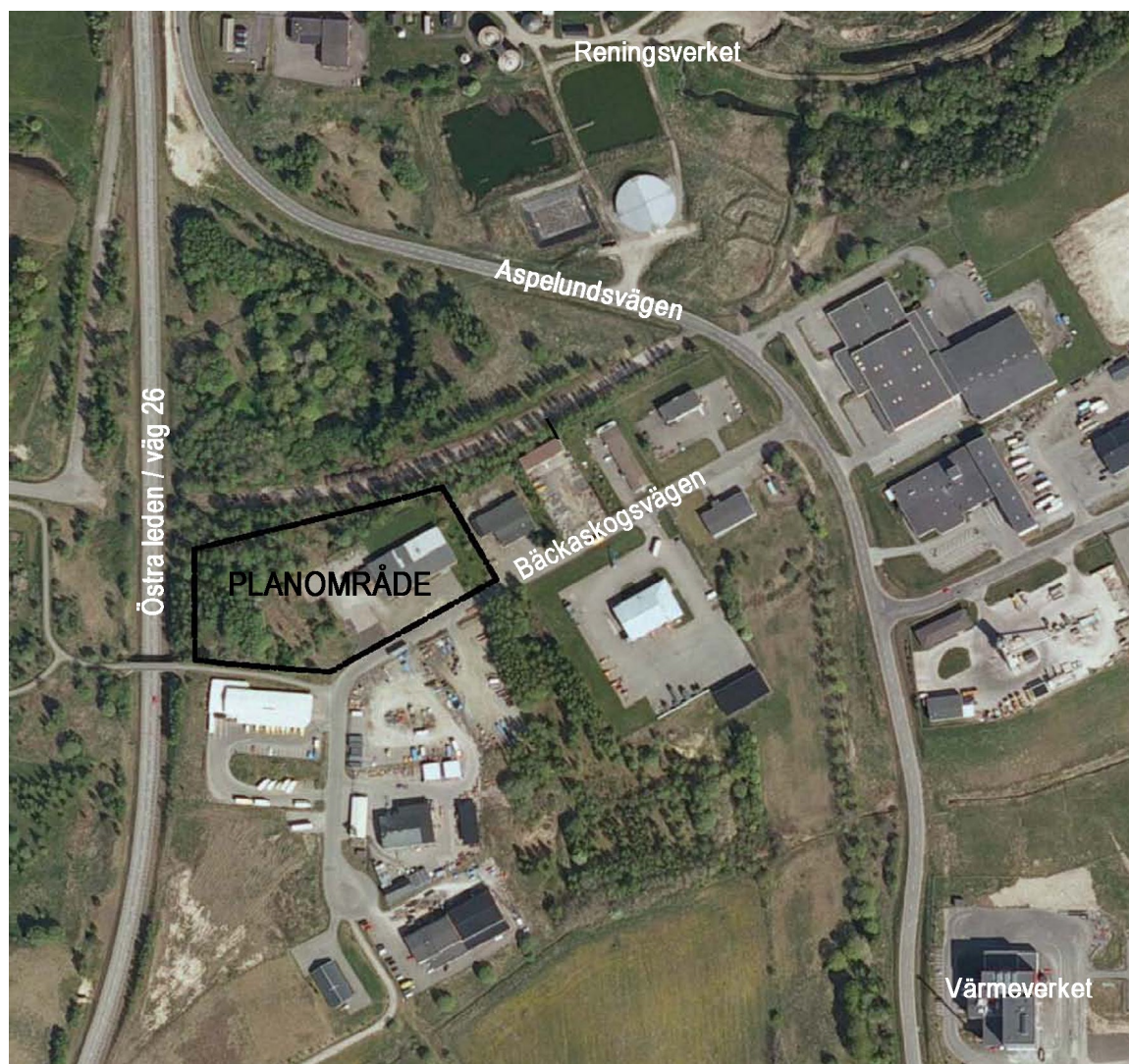


Detaljplan för

Timboholm 4, utökning

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

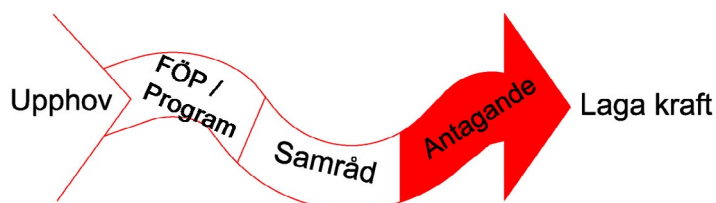


PLANBESKRIVNING

Upprättad 2010-08-17
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Antagen av byggnadsnämnden 2010-08-26 § 97
Laga kraft 2010-09-22

Antagandehandling



INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR.....	3
PLANBILAGOR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	3
BYGGLOV.....	3
PLANDATA.....	3
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Framtidsplan 2015	
Detaljplaner	
Riksintresse	
PLANENS HANDLÄGGNING.....	4
- Planprogram och förfarande	
- Miljöbedömning	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING.....	5
Natur	
- Mark och vegetation	
- Geotekniska och geohydrologiska förhållanden	
- Radon	
- Föroreningar	
- Fornlämningar	
Bebyggelseområde	
- Befintlig bebyggelse	
- Planerade tillbyggnader	
- Tillgänglighet	
Gator och trafik	
- Gatunät, gång- och cykelväg	
- Kollektivtrafik	
- Parkering och angöring	
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	7
Vatten och avlopp	
Dagvatten	
Elförsörjning	
Uppvärmning	
Avfallshantering	
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR.....	8
Trafikbuller	
Farligt gods transporter	
Formsand	
Miljö kvalitetsnormer	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	10

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANBILAGOR

A. Behovsbedömning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra tillbyggnad av befintlig industributik och en utökning av fastigheten Timboholm 4.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

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 är beläget i Timboholms industriområde, knappt 2 km öster om Skövde centrum.

Areal

Planområdet omfattar en areal av cirka 1,45 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet berör den privata fastigheten Timboholm 4 samt delar av de kommunala fastigheterna Skövde 5:255 och Skövde 5:250.

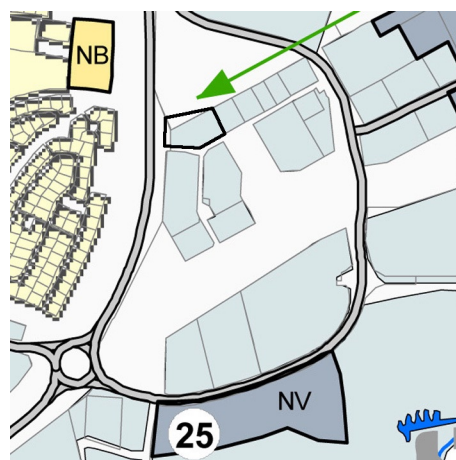
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan 2015

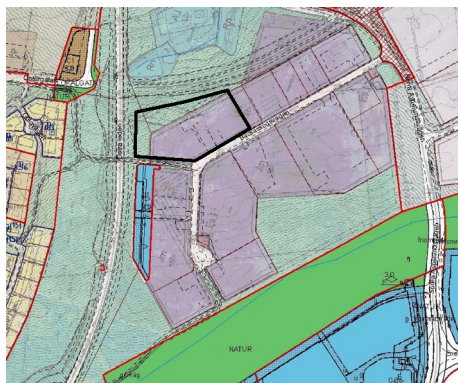
För Skövde tätort gäller en fördjupning av översiktsplanen, kallad *Framtidsplan Skövde 2015*, antagen i januari 2005. I denna anges aktuellt område som befintligt verksamhetsområde (ljus gråblått).



Planområdets läge.
Ortofoto från 2006.



Utdrag Framtidsplan Skövde 2015
med aktuellt planområde markerat.



Gällande detaljplan (Sp 271) med aktuellt planområde markerat.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området (St 271), antagen 1980-06-16, utgörs av en större plan som togs fram inför utbyggnaden av Timboholms industriområde och Östra leden mm. Inom aktuellt planområde anger denna småindustri inom kvartersmarken och naturmark norr och väster om denna. Detaljplanen anger att högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas. Högsta byggnadshöjd anges till 8,0 meter.

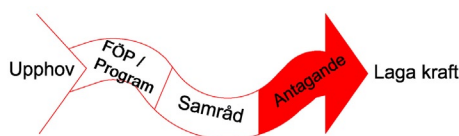
Riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planprogram och förfarande

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. Planförslaget överensstämmer med riktlinjerna i Framtidsplan 2015. Ett program enligt plan- och bygglagens mening har därför inte bedömts nödvändigt att upprätta för planområdet.



Principbild över enkelt planförfarande

Detaljplanearbetet sker med enkelt förfarande med stöd av plan- och bygglagens 5 kap 28 § då förslaget bedöms:

- vara av begränsad betydelse
- sakna intresse för allmänheten (utöver samråds-kretsen)
- vara förenligt med översiktsplanen

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 eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ skall tillämpas om planens genomförande antas medföra en 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.

Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen bedömer utifrån framtagen behovsbedömning (bilaga A) att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande

de miljöpåverkan. Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen och delar förvaltningens uppfattning.

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2010-04-22 § 52 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

Planområdet berörs inte av några riksintressen, Natura 2000-områden eller naturreservat, inte heller av naturvårdsprogram eller natur-/kulturmiljöinventeringar.

Marken sluttar svagt från ca +125 m i sydväst ner mot ca +121 m i norr. Planområdet utgörs i de mellersta/östra delarna av hårdgjord alternativt bebyggd mark och i norr/väster av naturmark bestående av i huvudsak utglesad björkskog som inte bedöms ha något större biologisk värde. Planområdet/fastigheten avslutas norrut med ett öppet dike som gränsar till gamla Varolavägen.

Planen föreslås tillåta en exploatering som kan medföra att merparten av vegetationen inom planområdet försvinner. Närmast Östra leden (väg 26) kvarstår inom naturmarken en vegetationsskärm om ca 10 meters bredd.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av gnejs. Som underlag för den tidigare planläggningen genomförde K-Konsult 1977-12-21 översiktlig geoteknisk undersökning. Undersökningen, som främst berör kvartersmarken sydöst om Bäckaskogsvägen, redovisar en jordlagerföljd med en torrskorpa på ca 2 meter, följt av halvfast lera och silt till ett djup av ca 12-15 meter och därunder friktionsmaterial och berg. Grundvattennivån ligger på ca 1-2 meters djup i de höglänta delarna. Behovet av ytterligare geoteknisk undersökning kommer att bedömas i samband med byggnamälan/byggsamråd.

Radon

Planområdet ligger utanför område där gammastrålningen kan överstiga 30 µR/h och medför därför inga krav på att byggnader skall utföras radonsäkra.



Vegetationen inom planområdet består mest av utglesad björkskog. Bilden tagen från gamla Varolavägen.



Ortofoto över planområdet. Vegetationsskärmen närmast Östra leden sparas (beteckning naturmark i den äldre gällande detaljplanen).

Föroreningar

Vid etableringen av industrikvarteren på 1980-talet fylldes områdets svackor delvis ut med formsand (förbrukad gjuterisand) från Volvo. De södra delarna längs Bäckaskogsvägen kan eventuellt beröras av denna formsandsutfyllnad. Se vidare under *Miljöbeskrivning/Störningars* sidan 8.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse

Kvarteren runt Bäckaskogsvägen har från 1980 och framåt bebyggts med industribyggnader för lager och småindustri mm. På den aktuella fastigheten Timboholm 4 finns idag en distributik – Swerotec. Butiken riktar sig främst till företag inom industri, bygg, skog och lantbruk med försäljning och lagerhållning. Man har även en verkstad där man erbjuder service och reparationer.



Indistributikens Swerotec's entrésida mot Bäckaskogsvägen.



Illustration över befintlig byggnad (grå) med planerad samt framtida möjliga tillbyggnad (blå resp. skrafferad blå).

Planerade tillbyggnader

Det som initierat planläggningen är att fastighetsägaren till Timboholm 4 har inkommit med förfrågan om att i ett första skede få bygga till fastigheten med ytterligare ca 1000 m² norrut, se illustration till vänster.

I planförslaget bibehålls gällande markanvändning och bestämmelser för fastigheten Timboholm 4 (småindustriändamål, max 8,0 meters byggnadshöjd och att högst en tredjedel av tomten får bebyggas). Ändamålet – småindustri – föreslås kompletteras så att även dagens distributik inryms i detta. Planförslaget innebär en utökning av fastighetens yta från dagens ca 10.000 m² till ca 14.500 m². Detta medför en total byggrätt om ca 4.800 m². I ett första skede föreslås befintlig byggnad om ca 1.400 m² byggas till norrut med ca 1.000 m². Framtida expansion föreslås huvudsakligen ske västerut (se illustration till vänster).

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna inom planområdet är små. Markplanering ska utformas så att personer med nedsatt rörelseförmåga kan nå målpunkter utan problem.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykelväg

Området trafikmatas från Aspelundsvägen via Bäckaskogsvägen som är en återvändsgata. Befintlig gång- och cykelbro tvärs väg 26 mot bostadsområden på Östermalm och centrala Skövde innebär goda möjligheter att nå området gåendes och med cykel.



Befintlig gång- och cykelväg/bro mot Östermalm ansluter direkt väster om planområdet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken (stadsbussarna) trafikerar inte Timboholms industriområde. Närmsta hållplats för stadstrafiken (linje 4) finns vid hållplats Björkvägen på Östermalm. Därifrån är det ca 700 meters promenad på lokalgator och gc-vägar till Bäckaskogsvägen/planområdet.

Parkering och angöring

All fordonsparkering och angöring sker på kvartersmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

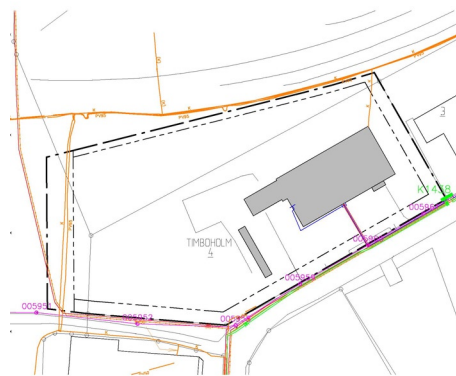
Planområdet försörjs med VA via befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar belägna i Bäckaskogsvägen.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska omhändertas i enlighet med kommunens dagvattenpolicy, planbestämmelse b₁. Dagvattenledningar finns i Bäckaskogsvägen.

El, tele och opto

Skövde Elnät har ledningar i Bäckaskogsvägen. Skanova har ledningar och ledningsrätt som gränsar direkt till föreslagna ny fastighetsgräns i norr. Både Skövde Elnät och Skanova har ledningar som berör planområdets västra del, se bild till höger. Plankartan anger ett u-område för dessa.

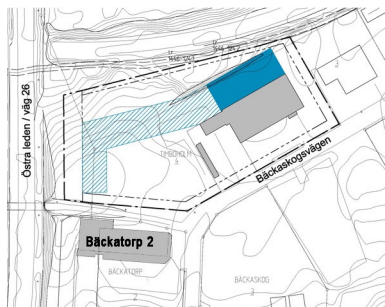


Skanovas och Skövde Elnäts ledningar i och i anslutning till planområdet.

Uppvärmning

Byggnaden har idag individuellt uppvärmningssystem. Fjärrvärmeledningar finns i Aspelundsvägen och i början på Bäckaskogsvägen. Möjligheten att försörja fastigheten med fjärrvärme bör diskuteras mellan fastighetsägaren och Skövde Värmeverk AB.

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR



Exponeringen av trafikbuller och farligt gods transporter mm på Östra leden på framtida tillbyggnader inom planområdet är likartade som för den angränsande fastigheten Bäckatorpet 2.

Trafikbuller

Riktvärden för vägtrafikbuller inomhus i arbetslokaler anger att ljudnivån inte bör överstiga 40 dBA ekvivalent nivå.

Östra leden har utanför planområdet ca 10.000 fordon/årsmedeldygn, varav ca 15% bedöms utgöras av tunga fordon. I anslutning till planläggning för en utökning av den angränsande fastigheten Bäckatorpet 2 (juni 2006), utförde tekniska kontoret vägtrafikbullerberäkningar som visar att det räcker om byggnadernas fasader mot Östra leden kan dämpa ljudnivåer på 30 dBA för att riktvärdet ovan om 40 dBA ska kunna klaras. Detta klaras med ett standard treglasfönster. Förutsättningarna (avstånd, trafikmängder etc) är likartade för framtida byggrätter inom aktuell detaljplan, se bild till vänster.

Frågan kommer att följas upp i bygglovskedet.

Farligt gods transporter

Framtidsplan 2015 anger vägar som är rekommenderade för transport av farligt gods. Aktuellt planområde gränsar till Östra leden/väg 26 som av Räddningsverket beslutats vara primär transportled för farligt gods. Längs med allmän väg bör finnas ett bebyggelsefritt område på 30 meter. Riktlinjerna i Framtidsplan 2015 medger byggnader/verksamheter mellan 30 till 50 meter från transportled för farligt gods som är stadsbildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid.

Riktlinjerna ovan bedöms vara tillämpbara då det råder bra förhållanden på platsen med en kvartersmark som ligger ca 4 meter ovan väg 26 med mellanliggande dike. Väg 26 har dessutom en rak vägsträckning utanför planområdet. Närmsta byggrätt har placerats ca 32 meter från väg 26 i planförslaget. Bestämmelse (b₂) om att verksamheten inte får vara personintensiv och att huvudentréer inte får vara placerade mot väg 26 inom en zon upp till 50 meter från vägen har införts på plankartan.

Formsand

De södra delarna längs Bäckaskogsvägen kan eventuellt beröras av en utfyllnad med formsand (sotsand) som vidtogs vid etableringen av industrikvarteren på 1980-talet. Information införs på plankartan om att om man vid markarbeten påträffar formsand så ska man omedelbart stoppa arbetena och omgående anmäla detta till Miljönämnden Östra Skaraborg.

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 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 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.

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, vattendrag mm 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/miljö kvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en *måttlig ekologisk status* och *god kemisk ytvat-*

tenstatus. 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*.

Planområdets avvattning sker i huvudsak norrut till ett öppet dike inom naturmarken. Vattnet fortsätter, totalt ca 1700 meter, via kulverterade och öppna diken genom Aspelunds industriområde till Ömboån som i sin tur, ca 900 meter senare, mynnar i Ösan.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås att vara 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har följande personer medverkat:

Per Ekberg och Elin Isaksson på Näring- och Samhällsbyggnadsenheten (NSE), Peter Nyström, Ing-Marie Tibblin och Lolita Dikanda, Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen (PBLF), Anna Möller Tekniska förvaltningen (TEF), samt Lillemor Öberg, Miljöförvaltningen Östra Skaraborg (MÖS).

Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Claes Waxberg
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

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