

KS § 2/25

Detaljplan för fastigheten Våmb 30:23

KS2024.0441

Behandlat av	Datum	Ärende
1 Kommunstyrelsens arbetsutskott	2024-12-11	221/24
2 Kommunstyrelsen	2025-01-08	2/25

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta Detaljplan för fastigheten Våmb 30:23

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra för vård (kriminalvård) på fastigheten Våmb 30:23. Efter en mindre justering efter granskningen har delar av Skövde kommuns fastighet Skövde 4:368 inkluderats i planområdet. Fastigheterna ligger belägna i Karlsro industriområde och planområdet är ca 1,4 hektar och ägs till största del av Lorentzon Våmb AB. Planavtal har upprättats med Lorentzon Våmb AB för att fördela kostnader.

Fastigheten Våmb 30:23 omfattas för närvarande av en detaljplan som möjliggör kontor. Denna markanvändning föreslås kvarstå, men detaljplanen ska lägga till markanvändningen Vård (Kriminalvård) samt att tillåten höjd höjs.

Inom delar av fastigheten Skövde 4:368 anges markanvändningen som park för att säkerställa hantering av dagvatten och skyfall. Även i de södra delarna av fastigheten Våmb 30:23 är markanvändningen park för detta ändamål.

Planförslaget följer översiktsplanen genom att ytkrävande anläggningar/offentlig verksamhet föreslås. Det finns ett allmänt intresse av ärendet och därför handläggs detaljplanen med ett utökat planförfarande.

Under samrådet har 16 yttranden inkommit. Nio av dem innehåller inga synpunkter, men Länsstyrelsen och Miljösamverkan östra Skaraborg har framfört synpunkter gällande dagvatten och skyfall, olycksrisk samt buller. Skövde kommun håller på att upprätta en trafikutredning. En förhandskopia används vid granskningen, och den slutgiltiga versionen läggs till vid antagandet. Detta gäller även för bullerutredningen, där den slutgiltiga versionen också läggs till vid antagandet.

Under granskningen har 11 yttranden inkommit. Sex av dem innehåller inga synpunkter, men Länsstyrelsen har framfört synpunkter gällande miljö kvalitetsnormer för vatten och risk för översvämning. Vidare har en sakägare motsatt sig detaljplanen. Övrigt har det kommit in synpunkter på trafikutredningen och plankartans utförande.

Bakgrund

Sektor samhällsbyggnad har mottagit en intresseförfrågan för fastigheten Våmb 30:23 med syftet att möjliggöra för *kontor* och *vård (kriminalvård)* på platsen. Fastigheten har idag en gällande detaljplan som möjliggör för kontor.

Enligt Översiktsplanen (ÖP2025) och den framtida ÖP 2040 har området avsatts för verksamheter. Föreslagen markanvändning följer vad som anges i översiktsplanen.

Med stöd av undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare behovsbedömningen) görs bedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.

Förslaget

Fastigheten ägs av Lorentzon Våmb AB och omfattas av en gällande detaljplan som möjliggör kontorsändamål. Avsikten är att vidareutveckla fastigheten genom att lägga till användningen *vård (kriminalvård)*. Planområdet är ca 1,4 hektar. Efter en mindre justering efter granskningen har delar av Skövde kommuns fastighet Skövde 4:368 inkluderats i planområdet.

Planområdet lutar svagt åt sidorna med högsta punkten nära den befintliga byggnaden. En sänka finns på den södra sidan av byggnaden vid infarten till källarplanet. På östra sidan av fastigheten finns Stena Recycling AB, som sorterar metallskrot. I norr finns tre flerbostadshus och i väst/syd finns verksamheter som hanterar transport, samt Sport Center.

Planförslaget föreslår markanvändning för Kontor och Vård (kriminalvård). Den befintliga byggrättens omfattning bibehålls, men höjden justeras för att möjliggöra en ökad höjd jämfört med den nuvarande detaljplanen, vilket tillåter upp till 5 våningar.

Inom delar av fastigheten Skövde 4:368 anges markanvändningen som park för att säkerställa hantering av dagvatten och skyfall. Även i de södra delarna av fastigheten Våmb 30:23 är markanvändningen park för detta ändamål.

Utformningen bygger på att den befintliga byggnaden bevaras och utvecklas för att användas för Vård (Kriminalvård). Bebyggelsen planeras att sträcka sig från den befintliga byggnaden mot Gruvgatan.

Planområdet regleras genom egenskapsbestämmelser för att styra byggnadsvolymen, bland annat höjd och byggnadsarea. För att hantera riskerna från Skaravägen finns bestämmelser om ventilation, friskluftsintag och bullerskydd för att säkerställa att bullernivån från närliggande verksamheter inte påverkar bullermiljön inom planområdet. Vidare skyddas befintliga träd genom krav på bygglov, där trädfällning endast får ske om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Det finns även villkor för bygglov som kräver att startbesked inte får ges förrän sanering av förorenad mark har genomförts.

Efter granskningen har Länsstyrelsen fortsatt att framföra synpunkter gällande risken för översvämning samt miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten. Planområdet har justerats något för att få plats med allmän plats (Park) för att möjliggöra fördröjning och rening av vattnet.

Ett exploateringsavtal ska även upprättas för att fördela kostnaderna för de åtgärder som krävs på allmän plats (park). Läs mer om detta under nästa rubrik. Det finns även bestämmelser gällande risk för olyckor, som anger hur ventilationen ska placeras.

Planprocessen följer ett utökat förfarande. Start under tidigt 2024 med samråd i juli 2024, granskning i oktober 2024 och ett antagande i januari 2025. Planavtal har upprättats med Lorentzon Våmb AB för att fördela kostnader.

Detaljplanen föreslås upprättas med en förenklad berednings- och beslutsprocess, där kommunstyrelsen beslutar om planuppdrag och antagande av detaljplanen. Inför samråd och granskning av detaljplanen informeras beredningen för samhällsbyggnad (BSB) om förutsättningar och förslag men något beslut om samråd eller granskning föreslås inte tas av kommunstyrelsen. Motiven till detta är att främst att åstadkomma en snabbare planprocess, frigöra tid och minska det administrativa arbetet.

Motivering av beslut

Inkomna synpunkter och/eller invändningar som framförts under samrådstiden 4 juli - 23 augusti 2024, har behandlats och bemötts i bifogad samrådsredogörelse.

Granskningen har ägt rum under tiden 2024-09-30 t.o.m. 2024-10-21. Totalt har 11 skrivelser inkommit, varav 6 stycken utan erinran. Inkomna synpunkter har behandlats och bemötts i bifogad granskningsutlåtande. Nedan redovisas en kort sammanfattning av de större synpunkter och/eller invändningar mot förslaget som inkommit. Därtill vilka förändringar och tillägg till detaljplanen som föreslås.

Sammanfattning av större synpunkter som inkom under granskningen.

Gällande risk för översvämning anser Länsstyrelsen att bestämmelsen n3 – ”Skyfallshantering ska anordnas” är otillräcklig och behöver förtydligas. Den ska kompletteras med exempelvis specificerad fördröjningsvolym och andra åtgärder samt placeras korrekt i plankartan, då den i nuläget är felaktigt placerad. För att säkerställa åtgärderna ska bestämmelsen också kopplas till villkor för bygglov eller startbesked och placeras under rubriken "Skydd mot störningar".

Vidare efterfrågas en redovisning av hur åtgärder utanför planområdet säkerställs för att hantera översvämningssrisker. Kommunen har hänvisat till en förenklad analys av skyfall i dagvattenutredningen, men motiveringen till varför detta är tillräckligt framgår inte tydligt och behöver klargöras.

Länsstyrelsen har även synpunkter kring miljö kvalitetsnorm för vatten (MKN-vatten). Länsstyrelsen anser att åtgärder som svackdiken och fördröjningsmagasin, nödvändiga för att följa MKN-vatten, inte har säkerställts i planförslaget. Trots förslag att reglera åtgärderna på allmän platsmark enligt Boverkets rekommendationer har kommunen avfärdat detta utan att presentera alternativa lösningar. Hänvisning till bygglovsprocessen och kommunens riktlinjer anses otillräckligt. Kommunen måste säkerställa åtgärderna på ett plantekniskt godtagbart sätt, då dessa inte kan hanteras under "Skydd mot störningar".

Trafikverket saknar redovisning av transportvolym och påverkan på väg 49 och Gruvgatan. De avvisar trafikutredningen som underlag för detaljplanen då den kräver separat

dialog och föreslår att den utgår. Istället efterfrågas en bedömning av trafikallstring och påverkan på väg 49 i dess nuvarande skick.

Plankartan har även justerats genom en förändring av egenskapsområdet efter synpunkter från det kommunala lantmäteriet.

Med anledning av under granskningen inkomna synpunkter, föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

Plankarta

- Efter Länsstyrelsens synpunkter har plankartan utökats för att möjliggöra ett område för allmän plats (Park), vilket säkerställer kommunens rådighet och genomförandet av lösningar för skyfall och dagvatten. Som en konsekvens har bestämmelser som rör dagvatten och skyfall tagits bort från kvartersmark och ersatts med en generell planbestämmelse (n3) om att skyfallshantering ska anordnas för kvartersmarken.
- Efter synpunkter från det kommunala lantmäteriet gällande rubriken för sekundära bestämmelser har kommunen beslutat att ta bort alla sekundära bestämmelser, då behovet för dessa inte längre finns. Bestämmelsen för största byggnadsarea inom användningsområdet har justerats från 2 700 m² till 3 000 m².

Planbeskrivning

- Bestämmelser kring översvämningsrisk har förtydligats, och text om u-området under rubriken "Rättigheter" har tagits bort.
- Trafikutredningen har ersatts med en bedömning av trafikallstring.
- Dagvatten- och skyfallsutredningen samt tillhörande texter har uppdaterats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om utökningen av planområdet och nya egenskapsbestämmelsen på allmän plats.
- Efter synpunkter från kommunala lantmäteriet har planbestämmelsen, minst 40 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig, ändrats att den nu istället refererar användningsområdet. Vidare har texten om u-området tagits bort från rubriken "Rättigheter".
- Efter Miljösamverkan Östra Skaraborgs synpunkt har planbeskrivningen kompletterats med information.
- Efter Trafikverkets synpunkter har trafikutredningen tagits bort från planhandlingarna och ersatts med en bedömning av trafikallstring.

Justering av planhandlingarna enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för ny granskning. Eftersom utökningen syftar till att uppfylla kraven för hantering av skyfall och dagvatten, kommunen äger den berörda fastigheten, och inga nya planfrågor uppstår, bedöms förändringen vara acceptabel.

Handlingar

Tjänsteutlåtande: Detaljplan för fastigheten Våmb 30:23
Bullerutredning BILAGA
Dagvattenutredning
Granskningsutlåtande 2024-12-04.pdf
Provtagningsplan BILAGA

Riskutredning BILAGA
Samrådsredogörelse 20240923.pdf
Våmb_DVU_Kompl_PM-2024-11-29.pdf
Översiktlig geoteknisk undersökning BILAGA
Översiktlig miljöteknisk markundersökning BILAGA
ANTAGANDE Planbeskrivning 20241204.pdf
ANTAGANDE Plankarta Våmb 30-23 20241204.pdf
Behovsbedömning

Skickas till

Sektor samhällsbyggnad