

Ändring av detaljplan för Kv Järnet, Etapp II, mm, 1496K-DP590

Planbeskrivning *gäller tillsammans med detaljplan 1496K-DP590 antagen 2007*

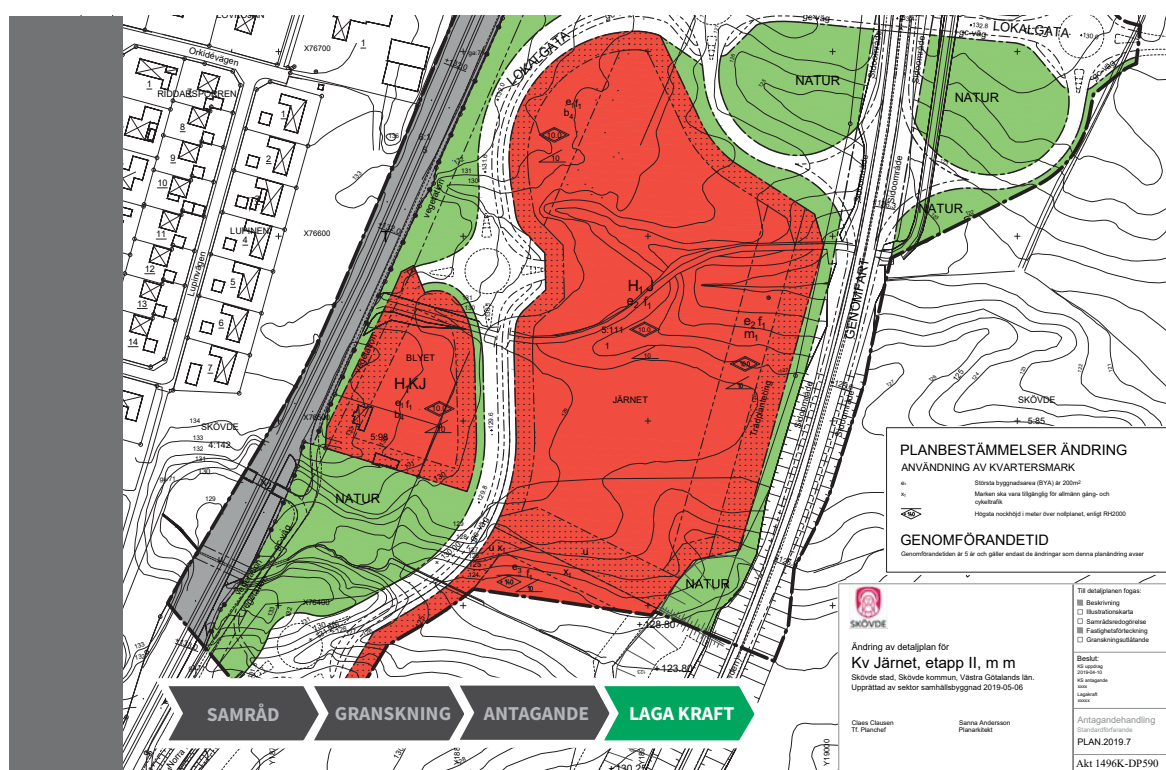
Antagandehandling

Dnr PLAN.2019.7

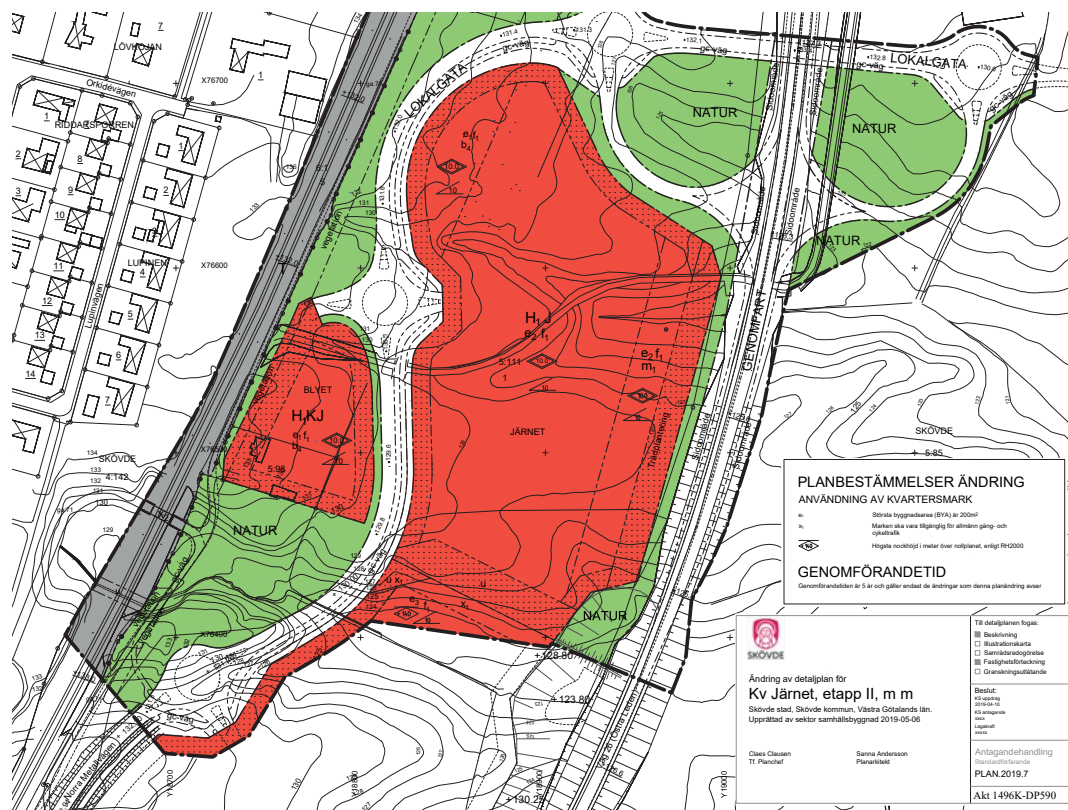
Laga kraft 2019-05-31

Upprättad 2019-05-06

Sektor samhällsbyggnad



Planområdets läge och avgränsning.



INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR	3
PLANBILAGOR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
PLANENS HANDLÄGGNING	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	8
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9

TIDPLAN

Preliminära tider är kursiverade

2019	
20/3	BSB (Beredning samhälls byggnad)
10/4	KS - Beslut om uppdrag och samråd
11-29 apr	Samrådsperiod
5/4	BSB
6/5	KS - Beslut om antagande
31/5	3 veckor överklagandetid
	Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

A. Behovsbedömning, SSB 2019-03-20.
B. Planbeskrivning, SSB 2007-08-23 (1496K-DP590)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är att utöka byggrätten för fastigheten Järnet 3 och därmed möjliggöra en framtida tillbyggnad innefattande lager och inlastning. Ett nytt x-område kommer läggas till i detaljplanen för att införa bestämmelse som ger Skövde kommun rätt att nyttja del av fastigheterna Järnet 3 och Järnet S:3 för allmän gång- och cykeltrafik. Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra ett eventuellt framtida förbindelsestråk mellan det aktuella planområdet och området Östra stallsiken.

Planändringen har intiterats av BROFAST AB

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i området Stallsiken som är beläget i norra delen av Skövde. Området gränsar till Norra Metallvägen i väster och Östra leden i öster.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Järnet 3 ägs av BROFAST AB. Järnet S:3 är en samfällighet och ägs utav BROFAST AB tillsammans med Shf Järnet 4 AB.

ÄNDRING AV DETALJPLAN 1496K-DP590

Enligt Boverket 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. Ändringen ska uppfylla plan-

och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen

ÄNDRINGAR

Gällande detaljplan för fastigheten Järnet 3 är 1496K-DP574 och 1496K-DP590. Ändringar av detaljplan 1496K-DP590 sammanfattas här nedan. I övrigt inga förändringar av detaljplan 1496K-DP590.

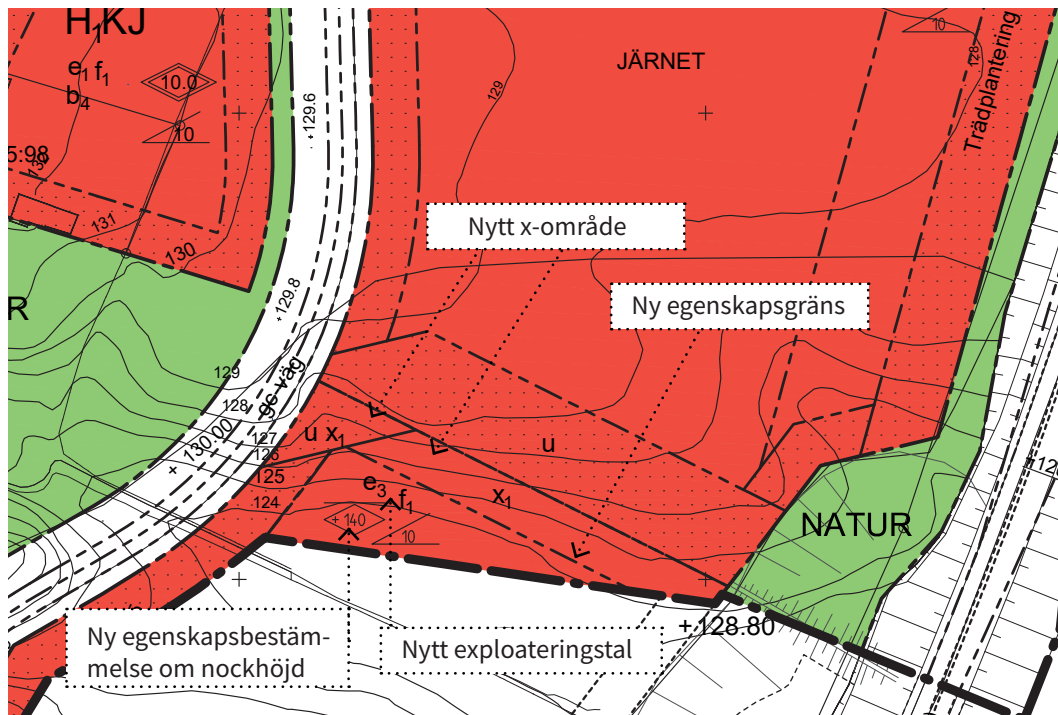
Följande ändringar görs :

- Ny egenskapsgräns, se figur på sid 5, skapar ett nytt egenskapsområde som är 10 meter brett. Egenskapsbestämmelser som tillkommer i detta nya egenskapsområde:
x₁- Marken ska vara tillgänglig för allmän gång-och cykeltrafik
- Ny egenskapsbestämmelse i befintligt u-område
x₁- Marken ska vara tillgänglig för allmän gång-och cykeltrafik
- Ny egenskapsbestämmelse
e₃ - Största byggnadsarea (BYA) är 200 m²
- Ny egenskapsbestämmelse som reglerar högsta nockhöjd i meter över nollplanet ersätter befintlig egenskapsbestämmelse om totalhöjd i meter.

PLANÄNDRINGENS KONSEKVENSER

Prövningen vid ändring av en detaljplan ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ändringar i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga planbestämmelser och i övrigt inte innebär några olägenheter.

Sektor samhällsbyggnad bedömning att föreslagna ändringarna är förenliga med detaljplanens syfte : **Handel** . Övrigt inte innebär några olägenheter.



Gällande detaljplan 1496K-DP590 med föreslagna ändringar.



Gällande detaljplan 1496K-DP590 utan ändringar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

I ÖP 2025 är området utpekats som område för handel.
Ändringen bedöms vara förenlig med ÖP 2025.



Utsnitt ur ÖP 2025

GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan är Detaljplan för kv Järnet, Etapp II, mm, 1496K-DP590, laga kraft 2007-09-21. Genomförandetid upphörde 2012-09-21.

Planens syfte är att skapa förutsättningar för nya etableringar av handels-kontors- och verksamhetsområden mellan Västra stambanan och Östra leden, riksväg 26, norr om Nohagavägen

Sektor samhällsbyggnad har gjort bedömningen att ändringen är förenlig med gällande detaljplans syfte.



Gällande detaljplan, Kv Järnet, Etapp II, mm. 1496K-DP590

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARANDE

Ändring av detaljplan sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Med hänsyn till att planförslaget inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse handläggs detaljplanen med begränsat standardförfarande.

Förutsättningarna för ett begränsat standardförfarande är att planförslaget ska godkännas av samtliga i samrådskretsen, om inte så sker kommer planförslaget genomgå granskningsskede innan antagande, i enlighet med standardförfarandet.

Begränsat standardförfarande bedöms vara möjligt då ändringen är av mindre betydelse samt att samrådskretsen är liten och tydligt avgränsad. Samtliga i samrådskretsen måste aktivt godkänna ändring av detaljplan för att förslaget direkt ska kunna antas efter samrådet.

UNDERSÖKNING 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. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

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

Kommunstyrelsen föreslås besluta vid sammanträde 2019-05-06 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en strategisk miljöbedömning inte föreligger.

Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen i Västra Götaland.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

FORMSAND

Inom planområdet har utfyllnad med formsand tidigare gjorts. Anmälan till Miljösamverkan Östra Skaraborg skall göras innan ev. schaktningsarbeten påbörjas.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ändring av detaljplan sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 och handläggs med begränsat standardförfarande.

Planprocess

Planprocessen har indelats i två skeden; samrådsskede och antagandeskede. KS (kommunstyrelsen) kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Tidplan

Beslut om uppdrag, samråd och granskning togs i KS den 10 april 2019. Samråd har pågått mellan den 11 april 2019 och den 29 april 2019. Kommunstyrelsen föreslås anta ändringen av detaljplanen 6 maj 2019.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet berör ingen allmän platsmark.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för ev anläggande och framtida drift av servisleddningar på kvartersmarken.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Servitut

I syfte att möjliggöra ett eventuellt framtida förbindelsestråk mellan det aktuella planområdet och området Östra stallsiken föreslås att upplåtelse av mark för allmän gång- och cykeltrafik säkerställs genom servitut inom reserverat område, på plankartan markerat med x₁.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan BROFAST AB och Skövde kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för ändring av detaljplan är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade. Genomförandetiden gäller endast för de ändringar som denna planändring avser.

Sektor samhällsbyggnad

Claes Clausen
Tf. Planchef

Sanna Andersson
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

ANTAGANDEHANDLING

Beteckning
PLAN 2007/04

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Kv JÄRNET, ETAPP II, m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2007-08-14

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
PLANBILAGOR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
AVVÄGNING ENLIGT MB	3
BYGGLOV	4
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning.....	4
Areal och markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Framtidsplan Skövde 2015.....	5
Riksintresse	5
Detaljplaner	5
Program	6
Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning	6
Naturinventeringar.....	6
Kommunala beslut i övrigt	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
Mark och vegetation.....	7
Geotekniska förhållanden.....	9
Fornlämningar och kulturmiljö	10
VERKSAMHETSOMRÅDE	10
Befintlig bebyggelse.....	10
Planerad bebyggelse	11
Tillgänglighet	12
Skyddsrum.....	12
GATOR OCH TRAFIK	12
Gatunät och angöring	12
Gång- och cykeltrafik.....	13
Kollektivtrafik	13
Järnvägsområde	14
Parkering	14
MILJÖBESKRIVNING	14
Väg- och tågtrafikbuller	14
Vibrationer från tågtrafik.....	14
Transport av farligt gods	15
Radon.....	15
Miljökvalitetsnorm	15
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	16
Vatten och avlopp.....	16
Dagvatten.....	16
Uppvärmning.....	16
Tele, El och fibernät	16
Avfallshantering	17
EKONOMISKA FRÅGOR.....	17
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	17

HANDLINGAR

	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒	☒
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒	☐	☐
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning	☐	☒	☒
Samrådsredogörelse	☐	☒	☒
Utställningsutlåtande	☐	☐	☒

PLANBILAGOR

- A. Utlåtande över grundförhållanden vid Stallsiken, Skövde kommun, Bygg- och Geokonsult AB 2001-01-26.
- B. Naturinventering av område vid Stallsiken, Skövde kommun, Slutrapport, Naturcentrum AB 2005-01-25.
- C. Dagvattenpolicy för Skövde kommun, tekniska kontoret, 2004-01-09.
- D. Handelsutredning, nyetablering inom Norrmalms handelsområde, HUI, 2005.
- E. Behovsbedömning, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, februari 2007.
- F. Naturinventering av område vid Kultomten, Skövde kommun, Rapport, Naturcentrum AB 2006-09-11.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättning för nya etableringar av handels-, kontors- och verksamhetsområden mellan Västra stambanan och Östra Leden, väg 26. Områdets lokalisering i direkt anslutning till väg 26 innebär att området lämpar sig väl för etablering av sällanköpsvaror. Ansökan om upprättande av detaljplan har framförts av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsenhet.

AVVÄGNING ENLIGT MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för planerad handels-, kontors- och industriverksamhet.

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 stad, norr om Skövde centrum och omfattar ett område mellan västra stambanan och Östra Leden, väg 26.

Planförslagets avgränsning motiveras av gällande detaljplanegränser och projektets omfattning.



Bild 1. Planområdets avgränsning

Planförslagets avgränsning motiveras av befintliga fastighetsgränser.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar en total areal på ca 11,4 ha.

Skövde kommun äger all mark inom planområdet förutom fastigheten Skövde 6:1 som ägs av Statens Banverk och Löjtnatshjärtat 3 som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015

Det i detaljplanen föreslagna området för nya verksamheter ingår i Framtidsplanens område nr 23 (Stallsiken/Horsås) och överensstämmer med angivna riktlinjer.

Riksintresse

Västra stambanan omfattas av riksintresse för kommunikationer.

Detaljplaner

För en mindre del av planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Beslutsdatum
Kv Järnet, mm	1496K-DP574	2006-09-28

Resterande del av området är inte tidigare detaljplanelagt.

För angränsande del av planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Beslutsdatum
Södra Lunden	1683K-ST211	1970-09-24
Norra Lunden	1683K-ST239	1973-06-28
Norra Lunden, del av	1683K-ST310	1987-08-07



Bild 2. Planöversikt, gällande planer

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. Planförslaget följer riktlinjer och intentioner i Framtidsplan 2015, ett program enligt plan- och bygglagens mening har därför inte bedömts nödvändigt att upprätta för planområdet.

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 eller hushållning 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, februari 2007, (Bilaga E).

Länsstyrelsen i Västra Götaland har vid samråd (2007-02-20) framfört att man delar Plan, Bygg o Lantmäterikontorets bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2007-03-08 BN § 34 att genomförandet av planen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte finns.

Naturinventeringar

I samband med upprättandet av en utredningsplan för Nollhagavägens förlängning mellan Östra leden (väg 26) och Gamla Mariestadsvägen, genomfördes en naturinventering av Naturcentrum AB hösten 2005 som låg till grund för utbyggnaden av Nollhagavägen men redovisade även vilka områden som kan användas till utfyllnads- och verksamhetsområden. Se bilaga B.

Naturcentrum AB utförde under hösten 2006 ytterligare en naturinventering som omfattar delar av planområdet och ett område öster om väg 26. Se bilaga F.

Kommunala beslut i övrigt

2007-03-08 BN § 33	Beslut om samråd
2007-03-08 BN § 34	Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger.
2007-05-24 BN § 99	Förslag till detaljplan för Kv Järnet, etapp II, m m ställs ut för granskning

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs till stor del av uppodlad mark utmed väg 26 (Östra leden) med en bredd som varierar mellan 100 – 200 meter från vägområdet, se bild 1. Området närmast stambanan består av en vegetationsridå med främst lövträd och enstaka tallar. I zonen närmast stambanan finns även en uppväxt trädgård samt rester av tidigare tomtplatser.

Naturcentrum AB har utfört två naturinventeringar inom Stallsikenområdet som båda berör områden inom planområdet.

Enligt naturinventeringen som utfördes av Naturcentrum AB 2005 berörs delområdena 6 och 7 av planförslaget.

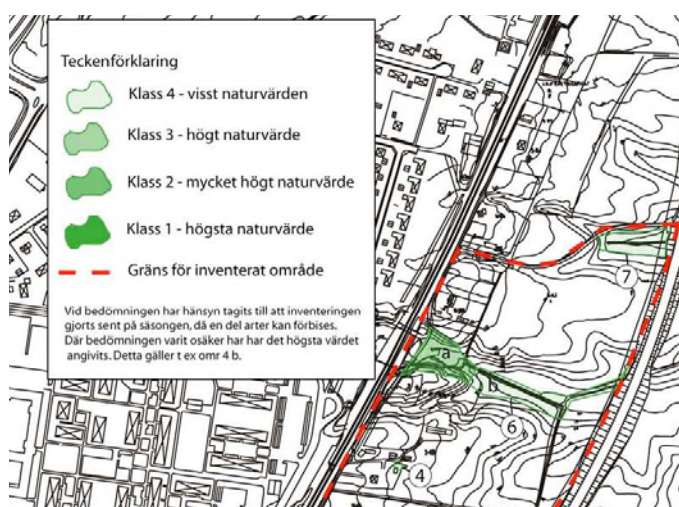


Bild 3. Utdrag från Naturinventering Stallsiken, Naturcentrum AB 2005.

Område 6 är en bäckravin där delområde **a** är lövskogsbevuxen med ganska branta sluttningar och en bäck med porlande vatten. Växtligheten utgörs av klippal, ek, lönn och alm. På marken växer rikligt med hasselsprötmossa, en art som är typisk för ädellövskog. Inom området har även noterats gyllingskivling och tegelticka. I planförslaget ingår större delen av bäckravinen inom NATUR-område. Bäckens kulverterats i nytt läge på det flackare partiet.

Område 7 utgörs av ett litet kärr/fuktäng kring ett öppet dike. Vegetationen domineras av älggräs, skogssäv och kaveldun. Enligt inventeringen framgår att man inte har noterat några skyddsvärda arter. Området ligger inom föreslaget verksamhetsområde, utfyllnad av området kommer att ske. Ansökan om borttagande av område 7 har inlämnats till Länsstyrelsen.

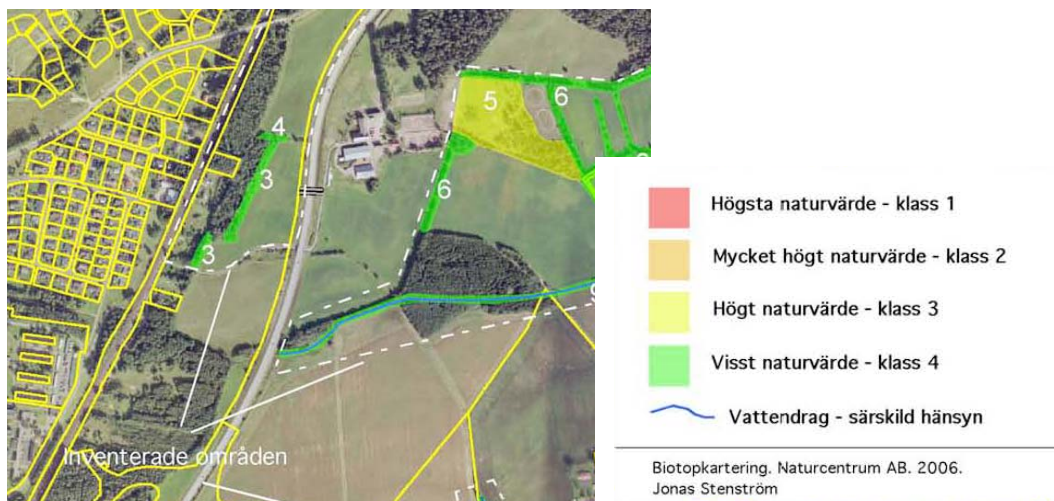


Bild 4. Naturinventering Kultomtens, Naturcentrum AB, 2006

Den norra delen av planområdet ingår i Naturinventeringen för ett område kring Kultomtens ridskola.

Område 3 som klassas som "visst naturvärde – klass 4" utgörs av bryn med enstaka lite grövre ekar som har en viss betydelse för landskapsbilden och biologisk mångfald. Inga särskilda arter påträffades. I rapporten rekommenderas att enstaka solitära ekar bör sparas. En inmätning av träden har utförts, i planförslaget skall så många träd som möjligt bevaras och inordnas inom kvartersmarken. De inmätta träden finns markerade på plankartan (cirkclar).



Bild 5. Delar av befintlig vegetation

I delområde 4 finns en kort kraftig stenmur som ligger norr om planområdet och påverkas inte av detaljplaneförslaget.

Vid planläggning av den första etappen av kv Järnet infördes en planbestämmelse om att trädplantering skall ske i naturmarken utmed väg 26. Även i det nu aktuella planförslaget har bestämmelse om trädplanering införts. Kommunen accepterar även uppfyllnadsslänter inom naturmarken mot väg 26. Uppläggning av slänt på allmän platsmark skall utföras i samråd med företrädare för kommunen.

Banverket har under planprocessen framfört att vid nyplantering av parkträd och större buskar i anslutning till järnvägsområdet skall man ta hänsyn till växtens storlek och utbredning, se bild 6. Träd och buskar intill järnvägen kan utgöra ett problem om de på ett menligt sätt skymmer sikten eller står så att de släpper stora mängder löv på spåren.

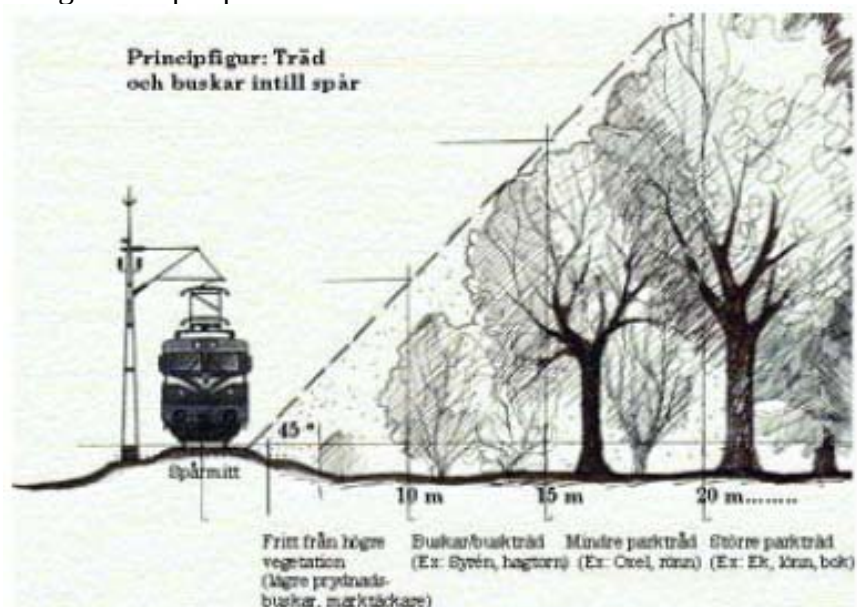


Bild 6. Principfigur, träd och buskar intill spår, Banverket

På ett avstånd av 20 meter från närmaste järnvägsspår har i planförslaget införts en bestämmelse som innebär att all vegetation skall vara anpassad till tågtrafikens behov, endast lågväxande buskar och markplantering.

Geotekniska förhållanden

Bygg- och Geokonsult AB utförde i januari 2001 en översiktlig geoteknisk utredning för Stallsikenområdet, se utlåtande bilaga A.

Enligt utredningen består jorden under ytskiktet av finsediment som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på fast botten, troligen morän. Ytskiktet består i provtagningspunkterna av mullhaltig silt med en mäktighet av ca 0,3 – 0,5 m. I lågpunkterna består dock jorden överst av torv som varierar mellan 1,5 – 2,5 m under befintlig markyta. Grundvattenmätningar som utförts visar att den fria grundvattenytan ligger mellan 0,2 – 1,7 meter under befintlig markyta.

Jorden bedöms huvudsakligen som mycket tjälfarlig och tillhör materialgrupp 5A.

Kontroll av förekomst av lättflyktiga petroleumvärden i jordproverna utfördes, samtliga undersökta jordprover uppvisade inga tecken på föroreningar. Kompletterande geotekniska undersökningar bör utföras inför byggskedet för att närmare utreda grundläggningsförhållandena.

På den östra sidan av väg 26, i anslutning till planerad anslutningsramp har Volvo Powertrain AB i samråd med Skövde kommun planer på att starta uppfyllnad med formsand.

Formsand består till största delen av finkornig tvättad naturlig sand med inblandning av 7 % lera (Bentonit) som bindemedel, 4 % mald stenkol och 3 % vatten. Blandningen gör att formsanden blir lätt att kompaktera och den packade sanden blir mycket stabil och tät.

Utfyllnad med formsand är anmälningspliktig, en anmälan kommer att inlämnas till Miljö- och Hälsoskyddskontoret.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar, en arkeologisk utredning för planområdet har beställts, resultatet av utredningen kommer att bifogas handlingarna innan antagandet av planförslaget.

VERKSAMHETSOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en mindre villafastighet som ligger inom planerat verksamhetsområde. Fastigheten har köpts in av Skövde kommun, byggnaderna kommer att rivas när området tas i anspråk för handels-, kontors- eller industriverksamhet. Huvudbyggnaden ligger ca 25 meter från närmaste järnvägsspår och läget är därför inte lämpligt för bostadsändamål.



Bild 7. Befintlig bebyggelse

Planerad bebyggelse

I planförslaget anges verksamhetsområden för handel, kontor och/eller småindustri och hantverk. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Planförslaget är en tredje etapp i utbyggnaden av Stallsikens handelsområde.

Inom Norrmalms handelsområde som ligger ca 1,5 km väster om planområdet planeras en utbyggnad av dagligvaruhandeln med ca 3 000 kvadratmeter och sällanköpshandeln med ca 5 000 kvadratmeter. En handelsutredning genomfördes av HUI på uppdrag av Skövde kommun inför den planerade utbyggnaden för att belysa vad som händer med den befintliga handeln i Skövde vid planerad expansion. Utredningen visade att den planerade utbyggnaden av dagligvaruhandeln inom Norrmalms handelsområde innebär en överetablering och att ombyggnaden kan förväntas påverka den befintliga handeln inom kommunen, se bilaga H.

Nya handelsetableringar inom planområdet har på grund av den redan tidigare planerade överetableringen av dagligvaruhandeln i närområdet begränsats till att inte tillåta försäljning av livsmedel.

Vid etablering av handel inom området gäller att dessa ytor inte får disponeras eller utformas som gallerior. Entréer till butiker skall nås direkt utifrån.

Föreslagna tomter har ett för kommersiell verksamhet mycket lämpligt läge i direkt anslutning till Stallsikenrondellen och väg 26 (Östra leden). Handels- och småindustrimarken inom planområdet avses i första hand användas för kompletterande verksamheter till Norrmalms handelscentrum och centrum så att utbudet av varor breddas och Skövdes roll som handelscentrum i gamla Skaraborg stärks.

Planområdets placering mellan Norra Metallvägen och väg 26 (Östra leden) innebär att det är av största vikt att planerade byggnader och tomter får en trevlig och attraktiv utformning. Stallsikenrondellen blir en ny infart mot Skövde och detta ställer stora krav på planeringen av tomterna så att inlastningszoner mm inte vänder en tråkig ”baksida” mot väg 26 (Östra leden) med uppställningsytor för varor, emballage etc.

I planförslaget har införts särskilda krav på byggnaders utformning, färgsättning, skyltning och yttre miljö. Skyltningen inom området bör samordnas inom ett designkoncept. Skyltar bör vara belysta (ej ljuslådor).

För att undvika stora öppna parkeringsytor bör dessa avgränsas genom träd- och buskplanteringar.

Nya byggnader skall begränsas till en total byggnadshöjd av 10 meter, undantaget skyltmaster. Huvudbyggnadens taklutning får vara maximalt 10°. Högst en tredjedel av fastigheternas yta får bebyggas.

Framtidsplanen 2015 anger vägar som är rekommenderade för transport av farligt gods. För aktuellt planområde gäller närheten till väg 26 som är primär transport-

led för farligt gods. Inom området mellan 30 till 50 meter från väg 26 medges verksamheter som är stadsbildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid. Bestämmelse om att verksamheten inte får vara personintensiv har införts i planförslaget.

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt gällande byggregler.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde, skyddsrum behöver inte byggas.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och angöring

Trafikmätning redovisar en trafikmängd på väg 26 (Östra leden) på 10 100 fordon/dygn (1998).

Planområdet angörs från Norra Metallvägen, en lokalgata som utgår från Nollhagavägen och skall byggas norrut mellan västra stambanan och väg 26 (Östra leden).

Norra Metallvägen skall enligt planförslaget anslutas till väg 26 och det framtida Horsåsområdet via en planskild överfart och anslutningsramper.

I planförslaget har Norra Metallvägen utformats med tre mindre cirkulationsplatser på väster sida om väg 26 och en på östra sidan. Cirkulationsplatserna innebär trafiksäkrare in- och utfarter från handelsområdena och minskar risken för köbildning.

I övrigt bör antalet utfarter till lokalgatan begränsas, exakta lägen för in- och utfarter kan i nuvarande planskede inte anges utan är beroende av kommande exploaterers utformning av kvartersmarken. Antalet in- och utfarter kommer att regleras i exploateringsavtal.

Utbyggnaden av Norra Metallvägen kommer att ske i etapper – den första etappen byggs under hösten 2007 och omfattar sträckan fram till och med den andra cirkulationsplatsen.

Den andra etappen som omfattar utbyggnad av den tredje cirkulationsplatsen och bron över väg 26 planeras starta 2008/2009.



Bild 8. Principskiss etapputbyggnad

Cirkulationsplatsen på den östra sidan av väg 26 byggs inte ut i sin helhet innan verksamheten på Kultomtens ridskola har flyttats till annan plats, utredning pågår om alternativa platser för ridskolan.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Norra Metallvägen finns i gällande plan en separat gång- och cykelväg som planeras att fortsätta längs Norra Metallvägens östra sida och följa lokalgatan över väg 26 via den planskilda överfarten för att i framtiden ansluta till den planerade bebyggelsen i Horsåsområdet.

Inom naturmarken på västra sidan av Norra Metallvägen kommer en gång- och cykelförbindelse att byggas som ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen mellan Lundenområdet och Kultomtens ridskola. Gång- och cykelvägen ansluter till Norra Metallvägen vid den södra cirkulationsplatsen.



Bild 9. Befintlig gång- och cykelväg mot Kultomtens ridskola.

Vid utbyggnaden av kv Järnets andra etapp kommer befintlig gång- och cykelväg till Kultomtens ridskola att stängas av. Gång- och cykelvägen ligger i en dalgång som skall fyllas ut och tas i anspråk för verksamhetsområden. Avstängningen innebär att det under en övergångsperiod inte kommer att finnas separat gång- och cykeltrafik till Kultomtens ridskola.

Den befintliga tunneln under stambanan har tidigare även nyttjats som tillfartsväg för bostäder på östra sidan om stambanan. Alla bostadshusen har förvärvat av Skövde kommun och har eller kommer att rivas. Tunneln kommer därför i framtiden enbart att trafikeras av allmän gång- och cykeltrafik - med undantag för Banverkets tjänstefordon för skötsel och underhåll av järnvägsområdet.

Befintlig gång- och cykelväg omedelbart öster om stambanan (norr om befintlig tunnel) ligger enligt banverket för nära spårområdet och har i utställningshandlingarna tagits bort. Om behov finns av gång- och cykelväg mot norr finns möjlighet att anlägga denna inom föreslagen naturmark mellan banverkets fastighet Skövde 6:1 och föreslaget verksamhetsområde i kvarteret Blyet.

Kollektivtrafik

En ny busslinje nr 6 avses starta i Skövde stadstrafik under augusti 2008. Linjens syfte är att under handelstid, helgfri måndag – fredag 10 – 18 samt helgfri lördag 9 – 16 förse de externa handelsområdena i Stallsiken och på Norrmalm med buss- trafik med turtäthet på entimmestrafik. Två busshållsplatser kommer att byggas utmed Norra Metallvägen.

Järnvägsområde

I planförslaget har en bestämmelse om stängselskyldighet mot järnvägsområdet införts ur säkerhetssynpunkt. Ett befintligt nätstängsel finns redan idag uppsatt utmed järnvägsbanken. Öppningsbar grind för arbetsfordon innefattas i bestämmelsen om grinden är stängd och låst under den tid då arbete inte pågår inom järnvägsområdet.



Bild 8. Stängsel utmed stambanan.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov skall tillgodoses inom fastigheterna. Parkeringsplatsbehovet bevakas i bygglovskedet och behovstalet är beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att etableras inom fastigheten. Banverket har i sitt samrådsyttrande angivit att uppställning av fordon inte tillåts inom 15 meter från närmaste spårmitt. Förslaget verksamhetsområde i kv Blyet har minskats så att ingen del av fastigheten ligger inom 15 meter från närmaste spårmitt.

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.

Väg- och tågtrafikbuller

För tillkommande byggnader inom planområdet kommer bygglovavdelningen i samband med byggsamrådet beakta att rekommenderade riktvärden för buller med avseende på arbetslokaler från tåg- och vägtrafik inte överskrider. I planförslaget har en generell bestämmelse införts som anger att inomhusnivåer från tåg- och vägtrafikbuller skall följa gällande riktlinjer för arbetslokaler.

Vibrationer från tågtrafik

En mätning av vibrationer från tågtrafik utfördes av AB Jacobson & Widmark för ett planerat bostadsområde ca 300 meter norr om planområdet, grundförhållandena bedöms vara likartade.

Resultatet av de utförda mätningarna visar att höga vibrationsnivåer genereras av tågtrafiken förbi området. I en slutsats framför utredarna att ”Sammanfattningsvis är risken för att ej uppnå miljömålet stor inom avståndet 50 m från spår, men bedöms som liten inom avståndet 75 m”. Utredningen utfördes med avseende på bostadsbebyggelse och för de byggrätter som ligger mellan 30 – 75 meter från järnvägsspår kan vibrationskänsliga verksamheter komma att kräva speciell grundläggning med avseende på vibrationer.

Vid uppförande av nya byggnader vid befintlig järnväg bestäms tillåtna vibrationsnivåer av varje enskild kommun, Skövde kommuns Miljö- och hälsoskyddskontor hänvisar till Banverkets riktlinjer.

Transport av farligt gods

Framtidsplanen 2015 anger vägar som är rekommenderade för transport av farligt gods. För aktuellt planområde gäller närheten till väg 26 som av Räddningsverket beslutats som primär transportled för farligt gods. Längs med allmän väg bör finnas ett bebyggelsefritt område på 30 meter. Inom området mellan 30 till 50 meter från väg 26 medges verksamheter som är stadsbildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid, i enlighet med angivna riktlinjer i Framtidsplan Skövde 2015. Bestämmelse om att verksamheten inte får vara personintensiv har införts i planförslaget.

Längs med järnväg rekommenderas ett bebyggelsefritt område på 30 meter från genomgående spår. Få personer skall normalt vistas inom området, viss biltrafik och parkering kan få förekomma. Planförslaget uppfyller angivna rekommendationer.

Radon

Bygg- och Geokonsult AB utförde i januari 2001 en översiktlig geoteknisk utredning för Stallsikenområdet, se utlåtande bilaga A.

Radonmätningar utfördes i 4 punkter med s.k. ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgår till mellan 1 – 9 kBq/m³. Marken klassas som lågradonmark i intervallet < 10 kBq/m³ och innebär att inga åtgärder behöver göras för radonsäkerhet.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område som kan utgöras av en eller flera kommuner, sjö eller vattendrag, län, mm.

Regeringen har i en förordning (SFS 2001:527) utfärdat miljökvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en 5-årsperiod. Resultatet och utvärderingen redovisas i en rapport ”Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005” (mars 2006), som sammanställts av Institutionen för tillämpad miljöteknik, Stockholms Universitet.

Utdrag ur rapporten: ”Mätprogrammet som genomförts under de 5 – 6 senaste säsongerna har omfattat de viktigaste luftföroreningarna och gett en bra bild av luftföroreningssituationen i Skövde. 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. Mätningarna bör innefatta hela våren då PM10 halterna är förhöjda, dvs. minst till och med april månad. En uppföljning av mätningarna av bensen vartannat eller vart tredje år kan också vara motiverat”.

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

De nya verksamhetsområdena skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. För utbyggnaden krävs nyläggning av spill- och vattenledningar inom allmän platsmark (Norra Metallvägen) och i anslutning till befintlig dagvattenledning i södra delen av planområdet.

För anslutning av planområdet till spillvattennätet krävs nybyggnad av en provisorisk pumpstation väster om väg 26.

Befintliga och planerade ledningar inom planförslaget säkras genom u- områdesbestämmelse.

Dagvatten

Omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark skall utformas i enlighet med den av Skövde kommuns framtagna dagvattenpolicy, se bilaga C.

En dagvattenhanteringsplan för verksamhetsområden skall upprättas och godkännas av tekniska kontoret. Gatumark inom planområdet avvattnas genom öppna diken som bräddas till befintligt dagvattenmagasin söder om planområdet.

Uppvärmning

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät kommer att vara möjlig för planområdet, en huvudledning är framdragen till området och kommer att kompletteras i lokalgatan. Anslutningspunkterna för fjärrvärmen skall placeras i de delar av byggnaderna som ligger närmast lokalgatan för att undvika långa servisanslutningar.

Tele, El och fibernät

TeliaSonera har mellanortskablar utmed järnvägen och väg 26 som är av riksintresse. Planförslaget innebär ingen direkt påverkan på kablarna.

I samband med utbyggnaden av lokalgatorna kommer fibernätet att byggas ut.

Planområdet skall anslutas till kommunens elnät. Diskussioner pågår mellan Skövde Elnät och företrädare för etablerarna om verksamhetsområdet skall vara lågspännings – eller högspänningskund. Ledningsdragningar och ev. behov av ytterligare eltransformator inom området påverkas av vilken typ av anslutning som beslutas.

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.

EKONOMISKA FRÅGOR

En exploateringskalkyl kommer att sammanställas av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsenhet som redovisar de ekonomiska konsekvenser som detaljplanen innebär för kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Ove Karlsson och Sören Jenefeldt samhällsbyggnadsenheten (SBE), Peter Nyström och Marie-Anne Eriksson, plan, bygg o lantmäterikontoret (PBLK), Stig Johansson, Roland Jonsson, Marie S Larsson och Mattias Lång, tekniska kontoret (TK), Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret (MHK), Per Ekberg, Näring Skövde och Maria Karlsson, Skövde Värmeverk AB.

Ramböll AB, Göteborg har upprättat förslaget till utformningen av gatunätet som ligger till grund för planförslaget. Projektledare är Hans Wiktorsson.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2007-08-23
Laga kraft 2007-09-21