

Detaljplan för

Del av Kv Hammaren

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2015-02-18
Sektor samhällsbyggnad

Antagen av KS 2015-03-09
Laga kraft 2015-04-03



Antagandehandling

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	1
TIDPLAN (bedömd)	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägförhållanden.	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan 2025	
Detaljplaner	
Riksintresse	
Boendestrategisk plan	
PLANENS HANDLÄGGNING	5
Förfarande	
Planprogram	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	6
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden mm	
Radon	
Föroreningar	
Fornlämningar och kulturmiljöer	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	8
Befintlig bebyggelse	
Planerad bebyggelse	
Tillgänglighet	
Social hållbarhet & Barnperspektivet	
FRIYTOR	9
Skolgård	
Natur-/Parkmiljö	
GATOR OCH TRAFIK	10
Gatunät, gång- och cykeltrafik	
Kollektivtrafik	
Skolskjuts	
Skolväg	
Varutransporter	
Parkering	
Ljussättning	

TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
Vatten och avlopp (VA)	
Dagvatten	
El, tele och opto	
Värme	
Avfall	
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR	13
Omgivningsbuller	
Markföroreningar	
Angränsande verksamheter	
Radon	
Klimatanpassningsåtgärder	
Miljö kvalitetsnorm	
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	19
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	
Teknisk försörjning	
Utredningar	
AVGIFTER OCH TAXOR	21
Vatten och avlopp	
Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Lantmäteriförrättning	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	22
Utökad lovplikt	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22

TIDPLAN

2/9	BU
11/9	BN - Beslut om uppdrag och delegation
2/9	BU - Beslut om samråd (delegationsbeslut)
v 40-43	Samråd och remiss (29/9-27/10)
v 44-47	Samrådsredogörelse
2/12	BU
11/12	BN - Granskningsbeslut
v 51-04	Granskning och remiss (15/12 - 23/1)
v 05-06	Granskningsutlåtande
25/2	KSAU
9/3	KS - Antagandebeslut
	3 veckor överklagandetid
7/4 (ca)	Laga kraft



Detaljplanens olika bilagor.



Planområdets läge och avgränsning.



Utsnitt ur Översiktsplan 2025

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse, 2014-12-02

Granskningsutlåtande, 2015-02-18

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning (Planprogram), 2014-09-02
- B. Planprogram för del av Norrmalm, 2014-12-02
- C. Samrådsredogörelse (Planprogram), 2014-12-02
- D. Miljötekniska markundersökning, BG&M, 2014-11-19
- E. Bullerutredning, Ramböll, rev 2015-01-27

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för att ändra del av befintlig industrifastighet till nytt kvarter för skoländamål.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för föreslaget ändamål och kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning med mark.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget inom Norrmalms handels- och verksamhetsområde, ca 1,5 km norr om Skövde centrum.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 7800 m².

Markägoförhållanden

Planområdet berör privatägd mark inom del av fastigheten Hammaren 14.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2025 (ÖP 2025)

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för handel. Norrmalms handelsområde är tillsammans med city och Stallsiken de tre områden i Skövde dit ny handel i första hand ska lokaliseras. I Norrmalms fall gäller detta främst genom omställning av befintliga lokaler.

Planområdet utgör en mindre exponerad del av Norrmalms handelsområde och är därmed också mindre intressant för handeln.

Detaljplaner

Planområdet berör detaljplan för Hammaren 13, DP 528, antagen 2003-12-04. DP 528 anger "*småindustri som bedöms lämplig i förhållande till närliggande bostäder*" som markanvändning för den aktuella kvartersmarken.

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet. Innehållet i dessa är industri i väster, handel i norr och bostäder i öster:

Plannr.	Namn	Beslutsdatum
ST 53	Stadsplan för Norrmalm	1946-02-15
DP 391	Marieshovsområdet mm	1991-12-16
DP 557	Köpmannen 2 och 3 mm	2005-12-08

Planområdet berör även en gällande fastighetsplan (tomtindelning - Ti 194) fastställd 1961-09-08 (akt 1683K - 194). Denna föreslås upphävas. Några nya fastighetsindelingsbestämmelser behöver inte upprättas.

Riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen. Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med normalt planförfarande.

Planprogram

Parallellt med detta detaljplanearbete har det pågått ett mer översiktligt arbete med ett planprogram för Norrmalms handels- och verksamhetsområde mm. Aktuellt planområde ingår i detta programområde, se illustrationer till höger.

Planprogrammets syfte är att översiktligt utreda förutsättningar och visa på visioner för utveckling mot en mer blandad bebyggelse inom Mossagården, kv Städet samt Norrmalms handels- och verksamhetsområde.

I planprogrammet studeras områdets möjliga utveckling utifrån två tidsperspektiv;

En *visionsbild* som beskriver en möjlig önskvärd utveckling fram till år 2040 för hela programområdet samt en *målbild* för år 2020 utifrån konkreta förfrågningar från fastighetsägare inom området, se illustrationer till höger.



Gällande detaljplan DP528



Gällande Fastighetsplan Ti 194 upphävs



Planprogrammets visionsbild 2040.



Planprogrammets målbild 2020



Planprogram med tillhörande samrådsredogörelse, bilagorna B och C



Behovsbedömning, bilaga A



Flygbild över området.

Målet med planprogrammet är att skapa ett funktionsintegrerat stadsdelscentra med bostäder, handel och service av olika slag mm. Det framtida behovet av en grundskola på Norrmalm har bedömts vara stort och planprogrammet har identifierat aktuellt planområde inom kv Hammaren som lämplig för detta ändamål.

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. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

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.

Sektors samhällsbyggnad (f.d. Samhällsbyggnadsförvaltningen) bedömer utifrån framtagna behovsbedömning tillhörande Planprogrammet som beskrivs ovan (bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2014-09-11 § 88 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger. Länsstyrelsen framför i sitt samrådsyttrande att man delar den åsikten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Planområdet är huvudsakligen plant och ytorna hårdgjorda med undantag för den allé av oxlar som löper utmed gränsen mot f.d. banvallen, numera gång- och cykelstråk, i öster. Trädallén har skydd i gällande detaljplan och föreslås få så även i denna, planbestämmelse 7.

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden eller naturreservat, inte heller av områden utpekade i naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar.

Geotekniska förhållanden mm

Områdets grundförhållanden bedöms vara goda, detta baseras bl.a. på en geoteknisk undersökning som togs fram 1990 inför exploatering av det angränsande Marie-sjöområdet. Denna beskriver att området kan bebyggas

med hus i flera våningar (1-5) utan att sättningar bildas. Under humuslagret finns ett sandlager, innehållande grus och stenar, och därunder fasta lager av sten, block eller berg på mellan 1,5 - 6 meters djup. Marken bedöms vara stabil och risk för ras eller skred föreligger inte.

Enligt nyligen genomförd miljöteknisk markundersökning (BG&M 2014-11-19) så utgörs jorden överst av fyllning bestående av företrädesvis grus och sand som har en mäktighet som varierar mellan 0,25-0,6 m. Den underliggande naturliga jorden domineras av friktionsjord, huvudsakligen isälvsgrus och sand.

Intilliggande geotekniska undersökningar visar på grundvattennivåer mellan 6 – 10 m djup.

Radon

Planområdet är beläget inom högriskområde för radon. Byggnader ska utformas radonsäkra så att de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrids.

Föroreningar

Som underlag för bedömning av förekomst av ev. markföroreningar har en miljöteknisk markundersökning tagits fram av BG&M Konsult AB, 2014-11-19 (bil D).

En sammanfattning av denna redovisas nedan:

Byggnaden har tidigare använts som ostlager och nu senast som grossistbutik (Ahlsejls).

Vid undersökningen påträffats endast något förhöjda halter av arsenik och kadmium i jord, som överskrider gällande riktvärde för känslig markanvändning(KM)¹⁾. Då berggrunden runt Skövde till stora delar består av sedimentära bergarter med naturliga inslag av bl.a. arsenik bedöms de något förhöjda halterna inte orsakats av antropogen påverkan. Mot bakgrund av de låga halterna är bedömningen att risken för exponering av arsenik är mycket liten och att den inte innebär någon hälsorisk.

Då marken utgörs av isälvsmaterial såsom sand och grus bedöms risken för spridning från intilliggande fastigheter via ledningsbäddar m.m. som liten.

Generellt bedöms inte några saneringsinsatser krävas. För att tillämpa försiktighetsprincipen kan en åtgärd vara att lägga en geotextil mellan naturlig jord och påförd fyllning, till exempel vid lekytor etc.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Planområdet innehåller inga dokumenterade fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla områden eller objekt.



Oxelallén längs gång- och cykelbanan (f.d. banvallen)



Miljöteknisk markundersökning, bil. D

¹⁾ KM - Känslig markanvändning - är av Naturvårdsverket framtagna generella riktvärden (rekommendationer) vilket är ett av flera verktyg i riskbedömning av förorenade områden. De är inte juridiskt bindande värden. Överskridande av riktvärdena behöver inte nödvändigtvis medföra negativa effekter.



Angränsande byggnader/verksamhet.
Överst: Städkonsult
Mitten: Hjälpmedelcentralen
Underst: Skaraborgs Golv & Digo



Planerad skola i Ahlsells f.d. lokaler



Utsnitt ur planprogrammets målbild 2020. För hela mål-/visionsbilden se bilder på sidan 5.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Norrmalms handels- och verksamhetsområde präglas av relativt stora kvarter. Bebyggelsen är ofta f.d. industribyggnader i 1-2 våningar som under de senaste 20 åren gradvis omvandlats till handel, kontor och lager.

Byggnaderna i kvarteren närmast planområdet innehåller bl.a. lokaler för ett lokalvårdsföretag (Städkonsult), lager och kontor för en hjälpmedelcentral (VG Regionen), samt lager och kontor för en grossist-/entreprenörsverksamhet inom golv/byggmateriel (Skaraborgs Golv och Digo).

Planerad bebyggelse

Behovet av en grundskola inom Norrmalm med närområde är stort och privata alternativ till kommunalt drivna skolor välkomnas politiskt. I pågående arbete med planprogram för en utveckling av denna del av Norrmalm till en funktionsintegrerad stadsdelscentra för omkringligande stadsdelar har aktuellt planområde identifierats som lämpligt för skoländamål, se utsnitt ur planprogrammets målbild 2020 till vänster. Bedömningen grundar sig främst på det goda kommunikationsläget och det stora antalet bostäder som finns i närområdet. Vidare att tomten är belägen en bit från de mest trafikbullerutsatta miljöerna kring Gustav Adolfsgata men samtidigt nära till flera parkområden och befintligt gång- och cykelstråk.

Skola

Fastighetsägaren, Västerhuset AB, har fått en förfrågan från Raoul Wallenbergsskolan (RWS) om att få etablera en grundskola i f.d. Ahlsells lokaler.

RWS, som har tillstånd från Skolinspektionen att öppna en grundskola i Skövde, önskar från hösten 2015 starta en 2-parallell F-6 skola inklusive fritidsverksamhet. Avsikten är att starta första läsåret med ca 100 elever och sedan successivt fylla på för att till fjärde läsåret (2018) vara fullt utbyggd med ca 350 elever.

Skolan kommer att inrymmas i f.d. Ahlsells lokaler som byggs om för ändamålet. Byggnaden, som idag är ca 2.500 m² stor, ska rymma 14 klassrum, grupprum, kök/matsal, bibliotek, slöjdsalar, rum för hemkunskap och diverse personalrum mm. Idrottslokaler ryms inte i byggnaden utan för ämnet idrott och hälsa får man hyra externa lokaler utanför skolområdet.

Tillgänglighet

Planområdet saknar större nivåskillnader så förutsättningarna för att markplaneringen kan utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå entrépunkter utan problem är mycket goda.

Social hållbarhet & Barnperspektivet

Konsekvenser för social hållbarhet och barnperspektiv mm redovisas översiktligt i planprogrammet - bilaga B. Nedan redovisas kortfattat konsekvenser med avseende på tillgänglighet, trafiksäkerhet, trygghet och rekreation. Skolan har god tillgänglighet, är centralt lokaliserad med ca 6000 personer boende inom 800 m promenadavstånd och kan nås via ett bra utbyggt gång- och cykelvägnät. Dagens något hårda trafikmiljöer väster om skolan föreslås enligt planprogrammet gradvis utvecklas med flera social mötesplatser och trafikrum som mer utgår från de oskyddade trafikanterna. Skolan ligger nära olika parkmiljöer med goda möjligheter till lek och rekreation. Se mer nedan under *FRIYTOR* och *GATOR OCH TRAFIK*.

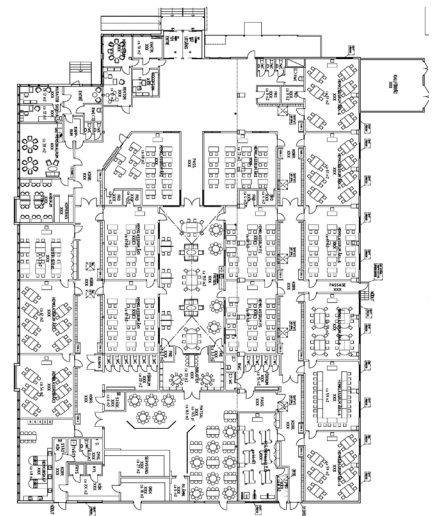
FRIYTOR

Skolgård

Skolgården, exklusive angöring, inlastning, parkering mm är ca 3.500 m² stor. Detta motsvarar den friyta per elev på 10 m² som Skolöverstyrelsen tidigare angav i sina allmänna råd för skolgårdar. I Boverkets remisshandling till nya allmänna råd kring friytor läggs fokus mer på friytans kvalitéer, exempelvis på goda sol-/skuggförhållanden, bra luft- och ljudkvalitén, om den är utformad för både flickors och pojkars lek samt om terräng- och vegetationsförhållanden är variationsrika mm. Friytans placering, liksom närhet till allmänna parker är också avgörande.



Skolgården med angränsande parkmark. Illustration CH Arkitekter



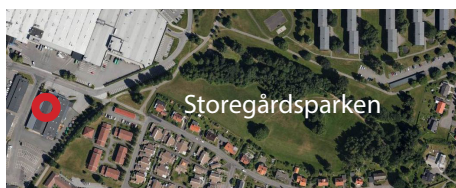
Plan över skollokalerna.



Övergripande grönstruktur som den redovisas i Planprogrammet med ett utvecklat grönt stråk utmed gc-vägen (f.d banvallen) mellan parker med olika innehåll.



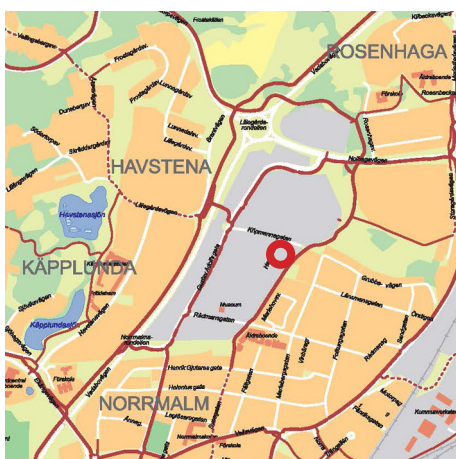
Befintlig parkmark som i enlighet med gällande detaljplan föreslås utrustas för bollspel. Bakom träddiån skymtar skoltomten.



Skolan (röd ring) ligger nära stora fri-
ytor i Storegårdsparken



Norra delen av kv Hammaren, anslu-
tande gator och planområdet (rött).



Utdrag ur Skövdes cykelkarta.
Gång- och cykelbanor i rött.
Planområdet markerat med röd ring.



Utsnitt ur Busslinjenätet för Skövde.
Planområdet markerat med röd ring.

Viktigt är därför att skolgården kan innehålla möjligheter till en rad olika rastaktiviteter, anpassade efter elevernas olika åldrar och behov. Skolgårdens orienteras åt sydöst, bort ifrån trafikmiljöer norr och väster om skolbyggnaden. Möjligheten att anordna både soliga och skuggiga platser bedöms vara goda. Gården avses inhägnas för att säkerställa barnens säkerhet.

Natur-/parkmiljö

Förutom skolgården så är avsikten även att skolan ska kunna nyttja näraliggande parkområden för skolverksamheten. Dessa bedöms utgöra bra komplement till den relativt lilla skolgården. Bland annat föreslås en mindre bollplan anläggas på parkmarken direkt öster om skoltomten, se illustration sid 9. Stöd för detta finns i gällande detaljplan för Mariehovsområdet (DP 391) som anger att parkmarken kan rymma *"en mindre bollplan (25x45m)"*. Bollplanen ska vara allmänt tillgänglig då den även ska kunna nyttjas av kringboende i befintliga och planerade bostäder inom närområdet.

Skolan gränsar också i nordöst till ett ca 7 ha stort öppet, kuperat parkområde söder om bostadsbebyggelsen i Storegården, se bild till vänster. Därtill finns en lekplats i Mossagården, på ca 300 meters avstånd, som man når via befintligt gång- och cykelstråk.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet nås via Köpmannagatan som idag som mest trafikeras av ca 2000 fordon/vardagsdygn (f/vd) direkt efter korsningen med Gustav Adolfsgatan. Köpmannagatan har relativt stor andel tung trafik då Elins Esplanad har sin huvudsakliga varumottagning härifrån. Infarter till varumottagningen ligger strax väster om Köpmannagatans korsning med Hammargatan, se bild till vänster. Köpmannagatan avslutas i höjd med planerad skola i en gång- och cykelförbindelse samt tillfart till Elins Esplanads parkeringsanläggning.

Angöring för på-/avstigning samt cykelparkering ligger vid den planerade skolans entré vid Köpmannagatan.

Den planerade skolan ligger vid ett större gång- och cykelstråk som förbinder södra Norrmalm med bostadsområdena norrut, exempelvis Storegården och Rosenhaga. Österifrån når man huvudsakligen den planerade skolan via lokalgator med liten trafik. Från de större bostadsområdena Havstena och Kärpplunda på andra sidan Vadsbovägen finns gång- och cykelbanor som passerar Vadsbovägen planskilt.

Kollektivtrafik

Stadstrafikens linje 6 trafikerar Norrmalm och angör hållplatserna vid Elins Esplanad och vid Rådmansgatan på Gustav Adolfs gata med halvtimmetrafik under dagtid. På Vadsbovägen trafikerar stadsbussar linje 3 och 13 hållplatsen Norrmalms köpcentrum som också trafikeras av regionbussar linje 500, 505, 610 och 613. Gångavståndet från planerad skola till ovan hållplatser är mellan 300-450 meter.

Skolskjuts

Elev som går på annan skola i Skövde kommun - kommunal skola eller friskola - än den för elevens folkbokföringsadress anvisade, har rätt att få skolskjuts om avståndskriteriet är uppfyllt och då skolskjutsen kan anordnas utan att det för kommunen medför organisatoriska eller ekonomiska svårigheter. Avståndskriteriet innebär minst 2 km gångväg för barn årskurs F-3 och minst 3 km gångväg för barn årskurs 4-6. Kommunen tillhandahåller då i första hand busskort att nyttja för ordinarie kollektivtrafik, se ovan under *Kollektivtrafik*.

Skolväg

Från busshållplatserna längs Gustav Adolfs gata (se ovan under *Kollektivtrafik*) kan man färdas på gång- och cykelbana längs Gustav Adolfs gatan och vidare på trottoaren på södra sidan av Köpmannagatan fram till skolan.

Köpmannagatan bedöms vara tillräckligt bred för att kunna ersätta trottoaren med en gång- och cykelbana. Förutom en säkrare skolväg skulle detta medföra en möjlighet till tvärförbindelse mellan de olika nord-sydliga gc-tråken genom Norrmalm, se bild på sidan 10.

Ev. passager över Köpmannagatan och Gustav Adolfs gata kan ske vid markerade övergångsställen. För övriga gång- och cykelförbindelser se ovan under *Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Varutransporter

Mottagning av varutransporter till, och hämtning av avfall från, skolan sker via Hammargatan vid skolbyggnadens sydvästra hörn. På detta sätt skiljs dessa transporter huvudsakligen från besökare till skolan.

Parkering

Skövde kommuns riklinjer för parkeringsbehovet anger inte något bilplatsbehov för skola. Bedömning får göras utifrån det aktuella fallet. Huvudregeln är att all parkering för verksamheternas behov ska lösas på kvartersmark.



Köpmannagatan österut, strax innan korsningen med Hammargatan. Vit byggnad till höger är planerad skolbyggnad. Varumottagning till Elins Esplanad till vänster.



All långtidsparkering och inlastning mm sker från Hammargatan. Korttidsparkering för av-/påstigning föreslås ske i parkeringsficka längs Köpmannagatan.



Ortofoto över område som motsvaras av skissen ovan. Planområdet i rött.

Parkeringsbehovet för skolan uppskattas vid maxbelastning till ca 30 bilplatser (bpl), varav ca 10 bpl för anställda och resterande för hämtning och lämning av barn.

Detaljplanen anger utrymme för 15 bpl som reserveras för skolans behov. På entrésidan, längs Köpmannagatan, anordnas ca 6-7 korttidsplatser för på-/avstigning. Därtill finns inom denna delen av kv Hammaren, direkt söder om skolgården, lite drygt 45 bpl att samutnyttjas för skolan och angränsande verksamheter, se bild/ortofoto sid 11.

Ljussättning

Då verksamheten inom byggnaden/området skiftar och blir mer publik och personintensiv bör även ljussättningen inom kvarteret ses över. Målet bör vara att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet, som gör det lätt att orientera sig samt skapar atmosfär. Ljuskällor med god färgåtergivning rekommenderas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Byggnaden är idag ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten- och avlopp som ligger i Hammargatan. Kapaciteten i dessa bedöms räcka för den planerade verksamheten. Befintliga VA-ledningar väster om f.d. banvallen är säkerställda genom ledningsservitut. Plankartan anger ett u-område för dessa.

Dagvatten

Planområdet utgörs idag till största delen av hårdgjorda ytor som avvattnas via brunnar anslutna till det kommunala dagvattensystemet. Vid anläggande av en skolgård bör provas att ta hand om mer av dagvattnet lokalt på tomten. Marken är genomsläpplig och grundvattnet ligger djupt vilket bedöms ge goda förutsättningar för infiltration och/eller fördröjning av dagvatten.

El, tele och opto

Byggnaden är idag ansluten till SkövdeNät AB:s ledningsnät. Befintliga serviskablar och befintlig serviscentral kan behöva bytas då effektbehovet troligtvis ökar, främst orsakat av nytt skolkök. Exploatören ska hålla med kanalisation från elrum och ut till tomtgräns dit SkövdeNät AB anvisar.

Byggnaden kan anslutas till Skövde öppna stadsnät som är ett öppet stadsnät. Exploatören ska hålla med kanalisation från teknikrum och ut till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

Värme

Byggnaden är idag ansluten till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät. Anslutningspunkten är placerad innanför grundmuren vilket medför att Skövde Värmeverk AB ansvarar för projektering, anläggande och framtida drift av fjärrvärmeledningarna inom kvartersmark.

Befintliga fjärrvärmeledningar väster om f.d. banvallen är säkerställda genom ledningsrätt. Plankartan anger ett u-område för dessa.

Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Avfall

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd ska ske med Avfallsbolaget Östra Skaraborg (AÖS).

MILJÖBESKRIVNING/StÖRNINGAR

Omgivningsbuller

För bedömning av omgivningsbuller har en bullerutredning tagits fram av Ramböll, rev. 2015-01-27 (bil. E). Denna sammanfattas nedan.

Trafikbuller

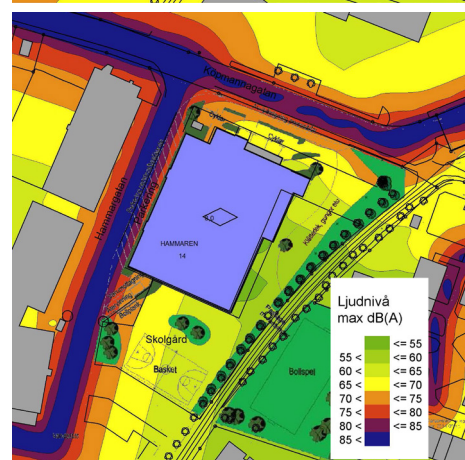
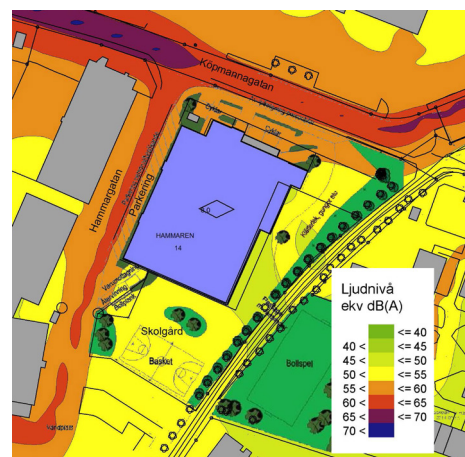
Riktvärden för trafikbuller från bil- och tågtrafik som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder anges i tabell till höger. Några riktvärden specifikt för skolor och förskolors utemiljöer finns inte. Däremot anger bullerutredningen att det finns utarbetade tillämpningar av riktvärdena för bostäder där även undervisningslokaler omfattas. WHO:s riktlinjer för buller och vägledande miljödomar bekräftar detta. Om riktvärdet också gäller utomhus vid skolfasader kan diskuteras, men i första hand görs bedömningen att det är inomhusnivå under lektionstid (30 dBA) i kombination med utomhusnivån vid vistelseytor (55 dBA) som är viktigast att uppnå.

Buller från biltrafik år 2030.

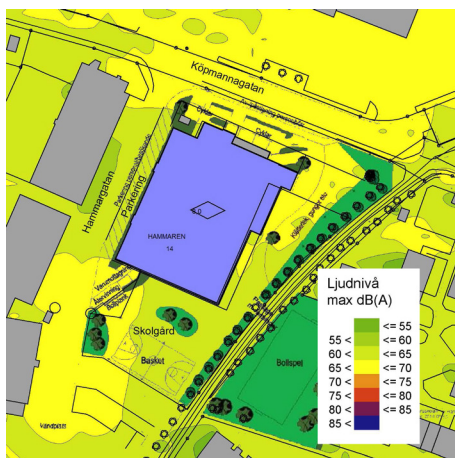
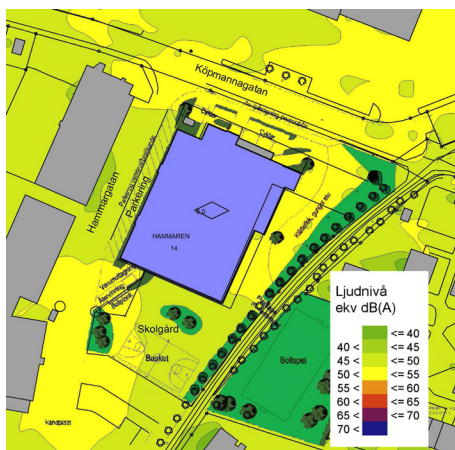
Bullerutredningen har utgått från det tänkta framtida trafikscenarion (planprogrammets alt 2A) som bedöms ge mest trafikökning på Köpmannagatan. Ekvivalenta ljudnivåer beräknas då öka till som mest 55 dBA mot Köpmannagatan och 56 dBA mot Hammargatan. På markerade lektyor mot Köpmannagatan överskrids 55 dBA närmast vägen. På del av skolgården söder om skolbyggnaden överskrids 70 dBA maximal ljudnivå om tunga fordon trafikerar Hammaragatan utanför skolan. Se bilder till höger.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Inomhus	30 dBA	45 dBA
Utomhus vid - fasad - uteplats	55 dBA	70 dBA

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder, ofta tillämpade även på skolmiljöer.



Buller från biltrafik alt 2A för år 2030.
Överst: Ekvivalenta nivåer år 2030
Nederst: Maximala nivåer



Buller från tågtrafik för år 2030
Överst: Ekvivalenta nivåer
Nederst: Maximala nivåer

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dB(A)			Högsta ljudnivå i dB(A)
	Dagtid 07-18	Kväll 18-22	Natt 22-07	
Undervisningslokaler	50	50	50	-

Tabellen visar riktvärden för industribuller utomhus för skol- och förskolegårdar under tid som verksamhet pågår. Riktvärden ska vara ett stöd i bedömningar som kan se olika ut i fall till fall och kan leda till avsteg från riktvärden både uppåt och nedåt.

Buller från tågtrafik år 2030.

Beräkning av tågtrafikbuller med trafikprognos på Västra Stambanan för år 2030 visar på ljudnivåer som inte överskrider riktvärdena. Beräknade frifältsvärden vid skolbyggnadens fasader mot järnvägen visar på ekvivalenta ljudnivåer upp till 51 dBA och maximala ljudnivåer upp till 66 dBA, se bilder till vänster. Större delen av skolgården får under 50 dBA ekvivalent ljudnivå från tågtrafiken.

Industribuller

Naturvårdsverket har, efter de upphävda Allmänna Råden RR78:5 som tidigare hanterade industribuller, presenterat riktlinjer för industribuller i väntan på den nya vägledning, se tabell till vänster.

Beräkning har gjorts för att bestämma vilka ljudeffektnivåer fläktarna kan ha för att riktvärdet 50 dBA ekvivalentnivå inte ska överskridas. Bedömningen är att riktvärdena inte kommer att överskridas på den del som i första hand är markerad som skoltomt.

Sammanvägd bullernivå

Länsstyrelsen och Miljösamverkan Östra Skaraborg har under detaljplanarbetet framfört önskemål om en redovisning av den sammanvägda bullernivån från alla bullerkällor.

I Boverkets allmänna råd (Boverket, 2008) anges hur hänsyn bör tas till den samlade bullersituationen. När det förekommer buller från flera källor ska särskilt höga krav ställas på hänsyn och åtgärder för att skapa en godtagbar ljudmiljö. Det anges att flera ljudkällor ska adderas för en bedömning av den totala ljudnivån på luddämpade sidor samt vid dimensionering av fasadisolering (gäller inomhusvärden). Däremot anger råden att riktvärden vid fasad ska prövas för respektive bullertyp för sig. Det betyder att en sammanvägning av nivåer inte ska ske vid avstämning gentemot riktvärden vid fasad (gäller utomhusvärden).

Bullerutredning har dock enligt önskemål ovan kompletterats med en redovisning av sammanvägda bullernivåerna från väg- och tågtrafiken. Resultatet av denna medför en ökning av den ekvivalenta ljudnivån med 1-2 dBA jämfört med ljudnivån från den enskilt dominerande källan (väg), se bild på nästa sida.

Industribuller från fläktarna på Elins Esplanad har inte vägs in i sammanvägningen. Skälet till detta är att industribuller inte prövas på samma sätt som trafikbuller, då buller från verksamheter är kopplat till den enskilda verksamhetsutövarens tillstånd. Med förutsättning att riktvärdet 50 dBA inte överskrids är ljudnivån från fläk-

tarna lågt i förhållande till andra bullerkällor. Om den totala ljudnivån ändå skulle sammanvägas kommer den högsta tillåtna ljudnivån vid skolgårdens gräns innebära att den totala ljudnivån vid skolgårdens gräns kommer öka med ca 1 dBA. Detta gäller även lektytor mot Köpmannagatan. Vid ytor söder om byggnaden blir effekten mindre, påverkan av ljud från Elins Espland kommer här att vara försumbar och sannolikt inte hörbar.

Bullerutredningen hänvisar också till en studie i Lerum som visar på att det vid en total ljudnivå om 55 dBA ekvivalentnivå endast var 0,2 % av alla personer som upplevde att de blev mer störda av buller om bullret kom från två källor (väg och tåg) jämfört med en källa. Utredningen gör därav bedömningen att de ljudnivåer som förekommer på skolgården inte är sådana att den sammanvägda ljudnivån ger mer störningar än samma ljudnivå från en källa.

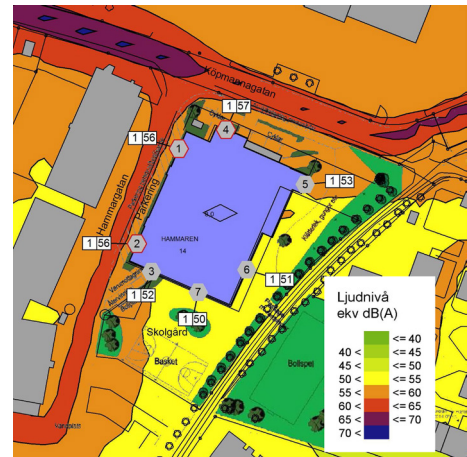
Bullerskyddsåtgärder

Bullerutredningen visar på att det med hjälp av två bullerskärmar går att klara riktlinjerna även för den sammanvägda bullernivån. En skärm placeras i tomtgräns mot Köpmannagatan och en skärm placeras mot Hammargatan, den senare som avgränsning mot lastzonen, se bild till höger. Båda skärmarna föreslås vara 2,0 meter höga. Skärmen mot Köpmannagatan bedöms enbart vara nödvändig att uppföra om trafikscenariot 2A blir aktuellt i framtiden i kombination med att skolgården utformas så att lektytor placeras direkt mot Köpmannagatan.

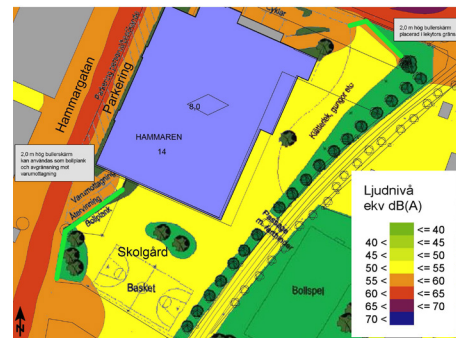
Slutsatser

Genomförda beräkningar visar att den sammanvägda trafikbullernivån från väg och tågtrafik kan ge upphov till dygnsekvivalenta ljudnivåer som uppgår till något över 55 dBA ekvivalentnivå på delar av skolgården år 2030. I första hand gäller detta ett scenario där Köpmannagatan får en roll som genomfart (alt 2A). Det finns möjlighet att inom fastigheten placera bullerskydd (plank) som gör att vistelsezoner inte överskrider 55 dBA. Detaljplanen ger stöd för detta. Mot Köpmannagatan kan även vistelsezoner som alternativ även dras tillbaka från vägen.

Risken för att riktvärden för externt industribuller ska överskridas inom skolområdet vistelsezoner bedöms som liten. För att säkerställa en god ljudmiljö på skolgården rekommenderas att Hammargatan inte tillåter genomfart med tung trafik. Under förutsättning att riktvärden klaras görs bedömningen att skoleleverna ur hälsosynpunkt inte kommer att påverkas negativt av redovisade trafikbullernivåer. Som helhet görs bedömningen att den aktuella tomten ur ljudsynpunkt kan betraktas ha en lämplig placering.



Buller - sammanvägda ekvivalenta nivåer från bil- och tågtrafik för alt 2A år 2030.



Buller - sammanvägda ekvivalenta nivåer från bil- och tågtrafik för alt 2A år 2030 med två bullerplank om 2-meters höjd (gröna linjer)

Riktvärden för inomhusnivåer (30dBA), som regleras i Boverkets Byggregler, bedöms klaras med normal byggteknik och 3-glasfönster. Frågan följs upp vid bygglovet.

Markföreningar

Som underlag för bedömning kring förekomst av ev. markföreningar har en miljöteknisk markundersökning tagits fram av BG&M Konsult AB, 2014-11-19 (bil D). En sammanfattning av denna redovisas på sidan 7.

Angränsande verksamheter

För angränsande delar av kv Hammaren 14 gäller idag en äldre stads-/detaljplan (ST53) från 1946 där tillåten markanvändning är industri. Genomförandetiden för den gamla stadsplanen har gått ut och pågående verksamheter inom kvarteren har gradvis under de senaste 20 åren ändrats till att idag huvudsakligen innefatta handel, kontor, service och lager. Det återstår idag ingen verksamhet angränsande till planområdet som kan beskrivas vara av industriell karaktär.

Byggnaderna i kvarteren närmast planområdet innehåller bl.a. lokaler för ett lokalvårdsföretag (Städkonsult), lager och kontor för en hjälpmedelcentral (VG Regionen), lager och kontor för en grossist-/entreprenörsverksamhet inom golv/byggmaterial (Skarborgs Golv och Digo), samt varumottagning till köpcentrat Elins Esplanad. Se bild till vänster.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att närheten från dessa verksamheter till planerad skola inte medför fara för människors hälsa och säkerhet eller andra olägenheter. Sektor samhällsbyggnad avser därtill vid en eventuell förfrågan om bygglov för etablering av ny industriverksamhet i anslutning till planområdet att utnyttja möjligheten som PBL 9 kap 28 § ger att besluta om anstånd med avgörandet om lov till dess att en ny detaljplan för området tagits fram. Utgångspunkterna för detta planarbete ska då ta stöd i planprogrammets inriktning mot målet att skapa en stadsdel med blandade funktioner såsom bostäder, service, handel, parker mm, där inte någon ny industriverksamhet ryms.

Radon

Planområdet är beläget inom högriskområde för radon. Byggnader ska utformas radonsäkra så att de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrids. Frågan kommer att följas upp vid bygglovprövningen.



Angränsande verksamheter utgörs huvudsakligen av handel, kontor, service och lager. Ingen industriell verksamhet förekommer inom närområdet.

Klimatanpassningsåtgärder

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli mildare och blötare. En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) behöver utarbetas för hela kommunen. De slutsatser och åtgärder som framkommer i ett sådant arbete bör ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden.

Planområdet ligger på höjden mellan två större avrinningsområden, vilket medför att risken för framtida översvämningar är mycket små. Därtill ska skolgårdens öppna, genomsläppliga ytor (grus, gräs) ersätta stora delar av dagens hårdgjorda (asfalterade). Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) ska studeras. Befintlig uppväxt trädallé ska bevaras.

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovprocessen.

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 femårsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO_2 , PM_{10} och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM_{10} , NO_2 , NO_x , O_3 , SO_2 , bensen, bly och CO är det egentligen bara PM_{10} som behöver kontrolleras i Skövde. Av resultatet från mätningar genomförda 2010 på mötesplatsen Kulturhuset vid Stationsgatan framgår att uppmätta halter av PM_{10} understiger miljö kvalitetsnormen med god marginal. Även den nedre utvärderingströskeln underskrids.

I luftkvalitetsförordning (2010:477) har Naturvårdsverket beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen

samma miljö kvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljö kvalitetsnormer för fina partiklar ($PM_{2,5}$). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljö kvalitetsnormer och underrättar Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljö kvalitetsnorm.

I Skövde kommun ansvarar Miljö samverkan Östra Skaraborgs för mätning av partikelhalterna. Nya mätningarna av PM_{10} / $PM_{2,5}$ har genomförts under 2014. Analys av mätningarna pågår för tillfället.

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 ytvattnenstatus. Miljö kvalitetsnormen (d.v.s. kvalitetskrav och tidpunkt) är att sträckan ska uppnå god ekologisk status år 2021 och fortsatt behålla den goda kemiska ytvattnenstatusen år 2015.

Planområdet ligger på höjden mellan två större avrinningsområden, ett norr-österut med Ösan som recipient och ett söder-österut mot Ömboån. Planförslaget innebär att dagens hårdgjorda asfalterade ytor i stor omfattning kommer ersättas av en skolgård med mer genomsläppliga markmaterial som grus och gräs. Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) ska dessutom studeras. Detta medför att konsekvenserna av detaljplanens genomförande reducerar det vatten som

idag når Ösan. Möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ösans vatten påverkas därmed positivt.

Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Ett av dessa omfattar ett område som sträcker sig från Timmersdala och ca 5,0 mil söder ut och är ca 0,5 mil brett i norr och ca 2,5 mil brett i söder. Planområdet utgör en liten del av grundvattenområdet och bedöms inte påverka vattnets status.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Byggnadsnämnden har behandlat detaljplanen i de två första skedena under 2014. Fr.o.m. 1 januari 2015 har kommunstyrelsens tagit över ansvaret för alla planläggningsfrågor. Planerat antagandebeslut i mars 2015 kommer därför tas av dem.

Tidplan

Planprocessen har pågått under hösten/vintern 2014/2015 med samråd (oktober månad) och granskning (december-januari månad) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i mars 2015 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid 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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet berör ingen allmän platsmark.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar på kvartersmarken.



Avtal

Ett nyttjanderättsavtal eller motsvarande ska upprättas mellan Sektor samhällsbyggnads projektenhet och fastighetsägaren Västerhuset AB avseende parkmarken öster om planområdet. Avtalet ska reglera i ordningsställande och skötsel av ny bollplan samt hur allmänhetens tillträde till parkmarken kan säkerställas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av en fastighet för ändamål som framgår av plankartan.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan (tomtindelning - Ti 194) fastställd 1961-09-08 (akt 1683K - 194) upphävs. Några nya fastighetsindelningsbestämmelser behöver inte upprättas.

Ledningsrätt

Befintliga VA- och fjärrvärmeledningar belägna väster om f.d. banvallen är säkerställda genom ledningsrätt. Plankartan anger ett u-område för dessa.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Det finns inga kommunala kostnader kopplade till genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan fastighetsägaren Västerhuset AB och Sektor samhällsbyggnad (f.d. Samhällsbyggnadsförvaltningen).

Teknisk försörjning

Vägar och gator

Detaljplanens genomförande förutsätter inte att några nya gator anläggs. Möjligheten och konsekvenserna av att ersätta befintlig trottoar längs Köpmannagatan södra sida med en gång- och cykelbana ska studeras.

Vatten och avlopp (VA)

Anslutningspunkt till det kommunala ledningsnätet för vatten- och avlopp finns i Hammargatan. Kapaciteten i dessa bedöms räcka för den planerade verksamheten.

Dagvatten

Vid anläggande av en skolgård bör provas att ta hand om mer av dagvattnet lokalt på tomten. Marken är genomsläpplig och grundvattnet ligger lågt vilket bedöms ge goda förutsättningar för infiltration och/eller fördröjning av dagvatten.

Elförsörjning

Byggnaden är idag ansluten till SkövdeNät AB:s ledningsnät. Befintliga serviskablar och befintlig serviscentral kan behöva bytas då effektbehovet troligtvis ökar, främst orsakat av nytt skolkök. Exploatören ska hålla med kanalisation från elrum och ut till tomtgräns dit SkövdeNät AB anvisar.

Tele och opto

Byggnaden kan anslutas till Skövde öppna stadsnät som är ett öppet stadsnät. Exploatören ska hålla med kanalisation från teknikrum och ut till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

Uppvärmning

Byggnaden är idag ansluten till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät. Anslutningspunkten är placerad innanför grundmuren vilket medför att Skövde Värmeverk AB ansvarar för projektering, anläggande och framtida drift av fjärrvärmeledningarna inom kvartersmark.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ske mellan exploatören, Samhällsbyggnadsförvaltningen, och Avfallsbolaget Östra Skaraborg (AÖS).

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts i närområdet bedöms vara är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Eventuella påbyggnader och större uppfyllnader mm kan erfordra ytterligare undersökningar.

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med tekniska förvaltningens taxa.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Någon särskild planavgift tas inte ut (se detaljplanekostnader ovan).

Lantmäteriförrättning

Avgifter för avstyckning och fastighetsreglering i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Utökad lovplikt

Den generella bygglovplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för fällning av träd i allé inom område markerat med *n*.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat bl.a.:

Claes Clausen, Anna Möller, Marie Larsson, Jan Bremer samt Daniel Strömwall på Sektor samhällsbyggnad, Mattias Lång SkövdeNät AB, Roger Björk och Gunnar Hägg på Sektor service, samt Anna Toftedal på Miljösamverkan Östra Skaraborg.

CH Arkitekter har utarbetat förslaget till skola och skolgård som ligger till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad

Eva Darolf Linnros
Sektorchef samhällsbyggnad

Ingemar Frid
Planarkitekt



Sektors samhällsbyggnad

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