

Detaljplan för Hammaren 16 m.fl. Planbeskrivning

Upprättad 2017-11-20 Sektor samhällsbyggnad

Laga kraft 2018-01-03

Antagandehandling Plan.2016.23

Antagen av kommunstyrelsen 11 dec 2017, § 258/17



INNEHÅLL

TIDPLAN (bedömd)	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägförhållanden.	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan 2025	
Detaljplaner	
Riksintresse	
Boendestrategisk plan	
PLANENS HANDLÄGGNING	5
Förfarande	
Planprogram	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	
Kommunala beslut i övrigt	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	7
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden mm	
Radon	
Föroreningar	
Fornlämningar och kulturmiljöer	
SOCIAL HÅLLBARHET	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN	10
Befintlig bebyggelse	
Planerad bebyggelse & verksamheter	
Tillgänglighet	
Skyddsrum	
FRIYTOR	13
Skolgård	
Parker	
GATOR OCH TRAFIK	14
Gång- och cykeltrafik (gc-trafik)	
Kollektivtrafik	
Fordonstrafik	
Varutransporter	
Parkering	
Ljussättning	

TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
Vatten och avlopp (VA)	
Dagvatten	
El och fiber	
Värme	
Avfall	
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR	18
Omgivningsbuller	
Markföroreningar	
Radon	
Klimatanpassningsåtgärder	
Angränsande verksamheter	
Miljö kvalitetsnorm	
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	22
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	
Teknisk försörjning	
Utredningar	
AVGIFTER OCH TAXOR	25
Vatten och avlopp	
Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Lantmäteriförrättning	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	25
Genomförandetid	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25

TIDPLAN (*bedömd*)

7/12, 2016	BSB (beredning samhällsbyggnad)
9/1, 2017	KS - Beslut om uppdrag
5/4	BSB
2/5	KS - Samrådsbeslut och behovsbedömning
v19-22	Samrådsperiod (8/5 - 5/6)
14/8	BSB
4/9	KS - Granskningsbeslut
v37-40	Granskningsperiod (11/9 - 9/10)
20/11	BSB
11/12	KS - Beslut om antagande
	3 veckor överklagandetid
12/1, 2018	Laga kraft ca



Bilagor till planhandlingen

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2017-02-06, rev 2017-03-20
- B. Planprogram för del av Norrmalm, 2014-12-02
- C. Samrådsredogörelse (Planprogram), 2014-12-02
- D. Historisk inventering, BG&M, 2017-01-31
- E. Miljöteknisk markundersökning, BG&M 2017-03-14
- F. Trafik- och bullerutredning, Ramböll 2017-03-10

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att ändra del av befintligt industriktvarter till nytt kvarter för skola, service, handel och kontor mm.

Detaljplanen föreslår en omvandling av industrifastigheten Hammaren 16 till skola, kontor och handel samt ger planstöd för Kulturfabriken och övrig kontorsverksamhet, lager mm på del av fastigheten Hammaren 14. Angöring till skolan och Kulturfabriken sker, liksom idag, från Rådmansgatan samt till befintlig lager-/kontorsverksamhet från Hammargatan. Rådmansgatan och Gustav Adolfs gata omgestaltas för att serva delvis nya trafikantgrupper.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

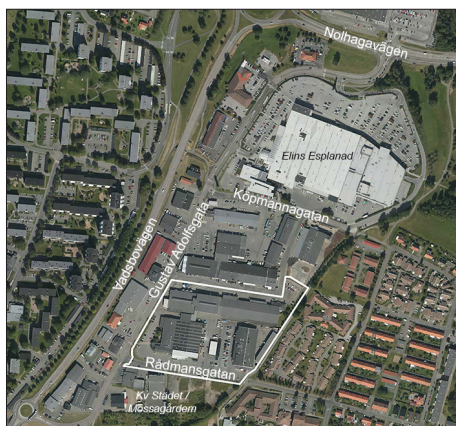
PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget inom Norrmalms handels- och verksamhetsområde, ca 1,5 km norr om Skövde centrum. Området gränsar i öster till befintligt gång- och cykelstråk och bostadsområden på Norrmalm, i väster till Gustav Adolfs gata samt i söder till Rådmansgatan och planerade bostadskvarter inom kv Städet & Mossagården.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 3,8 hektar.



Planområdets läge och avgränsning.

Markägförhållanden

Planområdet berör de privata fastigheterna Hammaren 16 och del av Hammaren 14. Därtill gatumark inom Skövde kommuns fastighet Skövde 4:305 samt mindre delar av de kommunalt ägda fastigheterna Städet 10-12.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2025

I översiktsplanen (ÖP 2025) från 2012 utpekas planområdet som mark för handelsändamål. 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.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet återfinns nedan. Föreslagen markanvändning i dessa är industri, lager och därmed jämförbart ändamål.

Plannr	Namn	Beslutsdatum
ST 53	stadsplan för norra Norrmalm	1946-02-15
DP 449	del av Hammaren, Smultronet	1997-02-20
DP 528	Hammaren 13 mm	2003-12-04

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet. Innehållet i dessa är bostäder i öster och gatumark i väster.

Plannr	Namn	Beslutsdatum
DP 430	Mariehov m.fl	1994-08-18
DP 504	del av Gustav Adolfs gata	2002-10-31

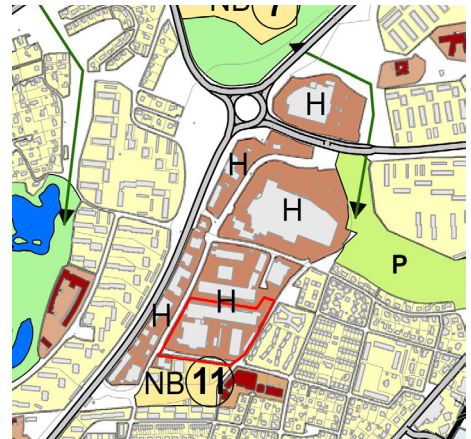
Riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

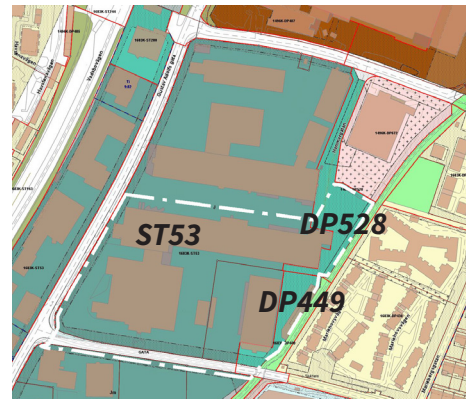
PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2014:900) i dess lydelse efter januari 2015. Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med ett utökat förfarande.



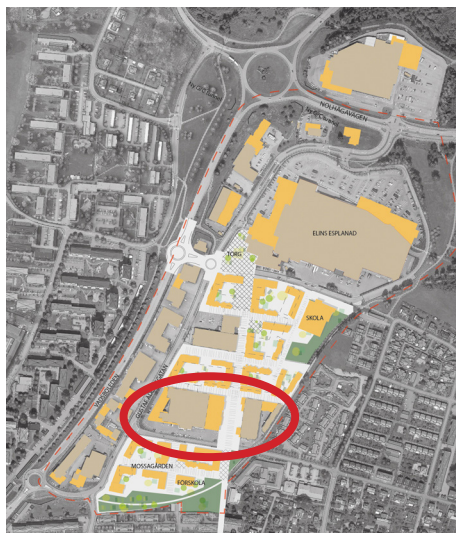
Utsnitt ur ÖP 2025 med planområdet markerat i rött.



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.



Planprogrammet för del av Norrmalm och samrådsredogörelse Bilaga B och C



Planprogrammets visionsbild år 2040 med planområdet inringat.



Behovsbedömning Bilaga A

Planprogram

För att konkretisera ÖP:s inriktning mot en lämplig omfattning av handeln samt utreda förutsättningar och visa på visioner för utveckling mot en mer blandad bebyggelse inom Norrmalms handels- och verksamhet område tog samhällsbyggnadsförvaltningen (numera sektor samhällsbyggnad) under 2014 fram ett planprogram för området, *Planprogram för del av Norrmalm, 2014-12-02* (KS § 19/15). Planprogrammets mål är att utveckla Norrmalms handels- och verksamhetsområde till ett stadsdelscentra där funktioner som bostäder, skola, service, handel och kontor blandas. Ett långsiktigt mål i planprogrammet är att bryta upp områdets storskaliga kvartersstruktur för att skapa förutsättningar för nya mindre stadskvarter. I Planprogrammet redovisas en visionsbild för år 2040 där ett nytt syd-nordligt gatustråk anläggs genom industrikvarteret varifrån man kan nå de nya mindre stadskvarteren. Planprogrammet redovisar även förslag till översiktlig markanvändning där Hammaren 14 föreslås innehålla mindre kvarter med ett blandat innehåll om bostäder, handel, kontor, kultur, skola mm. Markanvändningen för Hammaren 16 föreslås i planprogrammet vara kontor, handel och småindustri/hantverk. Att småindustri/hantverk föreslogs som användning beroende på att fastighetsägaren då (2014) önskade behålla dagens verksamheter. Småindustri/hantverk är en användning som inte bedöms vara lämpligt att samlokalisera med skola och är därför inte längre aktuellt. Planförslaget innehåll bedöms överensstämma väl med planprogrammets intentioner om att omvandla denna del av Norrmalm till ett stadsdelscentra - en blandstad. Planprogrammet utgör bilaga (B) till planhandlingarna.

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 ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

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

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2017-02-23, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

Kommunala beslut i övrigt

KS 2017-01-09 § 6/17.

Kommunstyrelsen beslutar ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Hammaren 16 m.fl.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Området, som är plant (+153,0 till +153,5 m), är antingen bebyggt eller utgörs av hårdgjord mark (asfalt).

Inom planområdet finns ingen direkt vegetation.

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

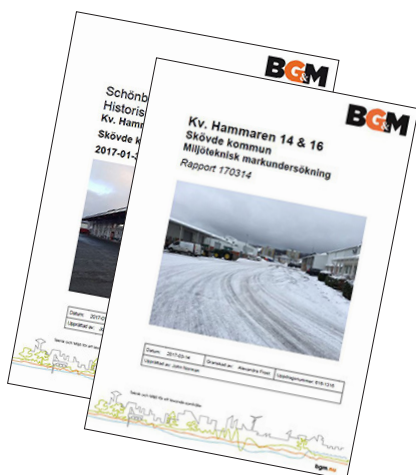
Geotekniska förhållanden mm

De geotekniska förutsättningarna bedöms vara goda. Enligt SGU:s översiktliga kartering består berggrunden av sandsten. En geoteknisk utredning från 1996 för den norra delen av handels- och verksamhetsområdet (Elins Esplanad) anger att det under ytskiktet finns grusig siltig sand skiktad med siltig sand till minst 3-4 meters djup. Grundvattenytan ligger djupare än 5 meter ner och jordarna bedöms vara självdränerande. Detta bekräftas även av den miljötekniska markundersökning som BG&M tagit fram för att bedömning av ev. förekomst av föroreningar inom planområdet, se under *Föroreningar*, sid 8. Denna anger att ytskiktet huvudsakligen består av fyllning innehållandes grus, silt och sand med ett varierat djup ned till 0,3 - 2,0 meters djup, samt att den naturliga jorden utgörs av friktionsjord, i de flesta provtagningspunkter av siltig sand.

Då det huvudsakligen rör sig om en ändring av innehållet i befintliga byggnader så bedöms de översiktliga geotekniska undersökningarna räcka i plansammanhang. Större på-/tillbyggnader kan dock erfordra ytterligare geoteknisk grundundersökning.

Radon

Både SGU:s översikt och den geotekniska utredningen visar på att gammastrålningen är hög, över 30 µR/h, vilket medför krav på att byggnader ska utföras radonsäkra. Frågan kommer att följas upp vid bygglovprövningen.



Bilaga D - Historisk inventering

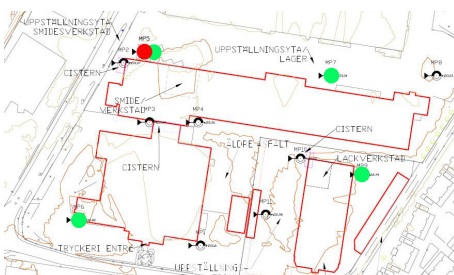
Bilaga E - Miljöteknisk markundersökning

¹⁾ MKM = Mindre Känslig Markanvändning (kontor, handel etc), samt
KM = Känslig Markanvändning (skola, bostad mm).

MKM och KM 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.

²⁾ Platsspecifikt riktvärde

Jorden inom planområdet har en naturlig inblandning av alunskiffer, vilket påverkar bakgrundshalten av metaller såsom arsenik och kadmium. Detta medför att de generella riktvärdena för KM¹⁾ inte fullt ut är applicerbara på berört område utan platsspecifika riktvärden har tagits fram för metaller. Uträkning av de platsspecifika värdena presenteras i bilaga till den miljötekniska markundersökningen.



Punkter där föroreningar hittats.

Röd - oljeföroreningar överstigande MKM

Grön - arsenik något överstigande KM

Föroreningar

Som underlag för bedömning av förekomst av ev. markföroreningar har en miljöteknisk markundersökning tagits fram av BG&M Konsult AB, 2017-03-14 (bilaga E). Som underlag för denna upprättade BG&M Konsult, 2017-01-31 en historisk inventering kring vilka verksamheter som förekommit på platsen (bilaga D).

En sammanfattning av dessa redovisas nedan:

Historiskt sett har Hammaren 14 och 16 använts för handel och småindustri, som generellt inte kan förknippas med några föroreningsrisker utöver en smidesverksamhet under 1950-1980-talet samt historiska avfallsupplag och uppställningsytor för metall detaljer. Därtill har tre stycken oljecisterner för uppvärmning påträffats vid inventeringen. Idag används lokalerna i huvudsak för handel och kontor.

Provtagningen visar att det finns en oljeförorening vid en provpunkt som överstiger riktvärde för MKM¹⁾, se bild t.v. nedan. Denna bedöms härröra från en äldre oljecistern eller hantering av petroleumprodukter på platsen eller i anslutning till cisternen. I samma provpunkt har även ett gammalt asfaltslager återfunnits i fyllningen innehållande PAH över rekommenderade haltgränser för farligt avfall.

Arsenik i halter strax över platsspecifika riktvärden²⁾ för KM¹⁾ har återfunnits på fyra platser inom planområdet, se bild t.v. nedan. Arseniken bedöms utgöras av naturlig bakgrundshalt. Laboratoriets mätosäkerhet är 30%, vilket skulle kunna innebära att uppmätta halter understiger platsspecifika riktvärdet på 15 mg/kg TS, men det kan också innebära att halterna är tydligt över det platsspecifika värdet.

Föroreningarna bedöms inte ha någon kontakt med grundvattnet och är belägna under hårdgjorda ytor, vilket medför att risken för spridning bedöms vara låg.

Rekommendationer

Den oljeförorening som identifierats ska saneras ner till MKM genom urgrävning då området planeras för lager, service, kontor och idrottshall.

Ska områdena användas för odling, fruktträd eller grönytor inom skolområdet bör de översta 70 cm av jordmånen schaktas ur och återfyllas med rena och täta jordlager som avskiljs med geotextil. Trädgropar med ren jord avskilda med geotextil bör användas för fruktträd. Om områdena fortsättningsvis är hårdgjorda kan föroreningen (arsenik) ligga kvar.

Utredningen rekommenderar att ovan skyddsåtgärder vidtas inom hela planområdet då alunskiffer med ställvis högre halter av arsenik kan förekomma överallt.

Vid schaktarbeten eller sanering ska kontakt tas med Miljösamverkan Östra Skaraborg i god tid.

Fornlämningar och kulturmiljöer

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

SOCIAL HÅLLBARHET

Konsekvenser för social hållbarhet och barnperspektiv mm redovisas översiktligt i planprogrammet - bilaga B.

Omvandlingen av verksamheterna inom planområdet är en viktig injektion i omställningen av hela Norrmalms handels och verksamhetsområde till ett stadselscentra som på sikt planeras innehålla bostäder, skola, service, handel och kontor etc. Planförslaget innehåll stämmer väl överens med intentionerna i framtaget planprogram för området.

Det verksamhetsområde som tidigare skilde angränsande stadsdelar åt och fungerade som en barriär länkar med sitt nya innehåll, särskilt högstadieskolan och kulturfabriken, samman de angränsande stadsdelarna både funktionellt och upplevelsemässigt. Omvandlingen av dagens industri-/genomfartsgator till stadsgator är en viktig del i detta, se kapitel *GATOR OCH TRAFIK* sidan 12.

Förslaget utnyttjar befintlig teknisk infrastruktur (gator, VA mm) och kompletterar stadsdelen med en social dito (skola), vilken det redan idag finns stort behov av både i närområdet och i Skövde som helhet.

Omvandling av f.d. industrilokaler till nya funktioner, i detta fall skola, kulturfabrik mm, skapar spännande, variationsrika miljöer och har stora förutsättningar att ge området en egen identitet.

Planområdet har god tillgänglighet, är centralt lokaliserad i Skövde med ca 6000 personer boende inom 800 m promenadavstånd och kan nås via ett bra utbyggt gång- och cykelvägnät. Högstadieskolan ligger nära olika parkmiljöer med goda möjligheter till rekreation.

Möjligheter att tillföra en viktig servicefunktion genom förtätning/omvandling av ett centralt beläget verksamhetsområde är hållbart ur både socialt, ekologisk och ekonomiskt perspektiv.



Omvandlingen av den tidigare skjort/fritidsklädesfabriken Melka, först till stadsmuseum och nu till Kulturfabrik med musikskola och stadsmuseum, får exemplifiera den pågående omvandlingen av Norrmalm verksamhetsområde som både socialt, ekologisk och ekonomiskt hållbart.

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 mm. En översikt kring vilka verksamheter som idag finns inom Norrmalms handels- och verksamhetsområde redovisas under kapitlet *Angränsande verksamheter på sidan 20.*

Inom den del av Hammaren 14 som ingår i planområdet finns idag huvudsakligen två byggnader.

Dels en lång byggnad i planområdets norra gräns, ursprungligen uppförd för Smedmans Smides & mekaniska verkstad i slutet av 1950-talet. Från 1998 byggdes lokalerna om och idag finns här VGR:s Skövdedepå med kontor, kundtjänst och lager i den västra delen, Digo industrigolv med kontor och lager i mittdelen samt HSB fastighetsservice med kontor och lager i den östra delen. Sydväst om denna finns en byggnad som uppfördes 1946 för AB Melkas fabrik som tillverkade skjortor och fritidskläder här fram till slutet av 1970-talet. Byggnaden som byggts till i omgångar har därefter inrymt ett flertal aktörer, bland annat Skaraborg Läns Annonsblad (SLA), en distriktsläkarmottagning, en möbelbutik och Rusta. Rolfs Tryckeri AB hade verksamhet i lokalerna fram till 2015. Idag finns kontorslokaler för ett flertal företag i den västra delen och i den ursprungliga östra delen ligger idag *Kulturfabriken* med Skövde stadsmuseum och Skövde musikskola.

Byggnaden på Hammaren 16 byggdes under 1970-talet för Schönborgs Plåt AB. Byggnaden har byggts om på senare år och kan idag liknas vid ett småindustri-/kontorshotell med många mindre hyresgäster. Två kategorier av hyresgäster finns. Dels verksamheter som har vissa omgivningsstörande effekter såsom buller, emissioner och en hel del trafikorörelser. Till denna kategori hör svetsbolag, billackeringsfirma, plåtslageri, budfirmor samt lagerhantering mm. Dessa verksamheter ska flytta ut från fastigheten under 2017. Den andra kategorin hyresgäster är kontor, handel och olika servicefunktioner. Här finns bl.a. redovisningsbyrå, konsultföretag, utbildnings-/studieförbund, café med försäljning samt kemptvätt mm.



Översikt Norrmalm med planområdet.



Huvudsaklig användning av byggnaderna inom planområdet idag.



Kulturfabriken på Hammaren 14 från Rådmansgatan.



Schönborgs småindustri-/kontorshotell på Hammaren 16.

Planerad bebyggelse & verksamheter

Någon egentlig ny bebyggelse planeras inte inom området utan planförslaget föreslår en omvandling av några befintliga verksamheter och ger planstöd för andra redan pågående verksamheter som inte är av industriell karaktär.

Hammaren 16 - Skola, kontor och handel

Behovet av en grundskola inom Norrmalm med närområde är stort. Höstterminen 2015 startade Raoul Wallenbergskolan (RWS) upp en F-6 skola i f.d. Ahlsells lokaler på den norrut angränsande fastigheten Hammaren 14. Omvandlingen föregicks av en detaljplan (DP 672).

Nu önskar RWS starta en 7-9 skola (högstadium) inom befintlig småindustri-/kontorshotell på fastigheten Hammaren 16. RWS har tillstånd enligt Skolinspektionen att bedriva skolverksamhet i Skövde och Skövde kommun har ställt sig positiv till etableringen. RWS är en friskola med hela Skövde som upptagningsområde, även om huvuddelen av eleverna kan antas bo i närområdet. RWS har för avsikt att från höstterminen (ht) 2017 starta ett högstadium, först i mindre skala (30 elever åk 7) i befintliga lokaler på Hammaren 14 för att sedan till ht 2018 flytta högstadiet till ombyggda lokaler på Hammaren 16. RWS avser sedan att gradvis växa in i de nya lokalerna på Hammaren 16 med 180 elever ht 2018, 300 elever ht 2019 och slutligen fyra hela paralleller åk 7-9 med totalt 360 elever till ht 2020. Fullt utbyggd bedöms skolan uppta ca 3200 m² av byggnadens totala yta av 5400 m². I nordvästra hörnet föreslås en påbyggnad för att bl.a. inrymma fläktrum, se bilder till höger.

Den sydligaste delen av byggnaden som idag innehåller ett flertal kontor, utbildningsföretag, handel mm om totalt ca 2200 m² lokalyta bedöms fortsatt kunna vara verksamma och inrymmas i samma byggnad som skolan. Detaljplanen föreslår därför en markanvändning för Hammaren 16 för *skola, kontor och handel - SKH*, se plankarta.

Del av Hammaren 14 - Centrumändamål, lager kontor mm
Pågående verksamheter inom berörd del av Hammaren 14 består, som beskrivits på föregående sida, dels av Kulturfabriken och olika kontor i befintlig byggnad väster om Hammaren 16, dels av lager och kontor i byggnad längs planområdets norra gräns. Verksamheterna i den västra byggnaden har antingen beviljats bygglov som avvikelser från gällande äldre stadsplan (ST53 som



Planillustration till Hammaren 16.
Skolentré från norr och öster.



Skoldelen med skolgård från nordost.



Skoldelen med skolgård från nordväst.



Kulturfabriken.
Från invigningen i februari 2017.



Öppna parkeringsytor mot Gustav Adolfs-gata där detaljplanen medger framtida tillbyggnader i enlighet med planprogrammets intentioner.



Utsnitt ur visionsbild år 2040 till Planprogrammet för del av Norrmalm. Hela visionsbilden finns på sidan 6. Gult = ny och beige = befintlig bebyggelse. Planområdesgräns i rött.

anger småindustri) alternativt skett med tidsbegränsat lov. Kulturfabriken är ett exempel på det senare där bygglovet är tidsbegränsat och gäller t.o.m. 2019-12-31. Verksamheterna följer intentionerna i planprogrammet och denna del av fastigheten förelås därför få markanvändningen *centrum - C*, då den planeras kunna innehålla publika verksamheter som ska vara lätt att nå för många människor. Centrumändamålet preciseras till att gälla för *skola, kontor, handel, samlingslokal och service*. I enlighet med planprogrammets förslag om en ny mer stadsmässig bebyggelse längs Gustav Adolfs gata ges en utökad byggrätt åt detta håll, se foto och illustrationsbild till vänster. Då det råder oklarheten kring exakt läge och utformning av ett framtida nytt nord-sydligt gatustråk genom kvarteret så medges ingen ny byggrätt mellan fastigheterna Hammaren 14 och Hammaren 16.

För den norra byggnaden föreslås markanvändningen *verksamheter - Z*, vilket inrymmer pågående användning som *lager, kontor, service* samt en möjlig framtida användning för gymnastikhall, *idrott*. Föreslagen användning i den norra byggnaden fungerar därmed även som buffert mellan byggnaderna med mer publika verksamheter (Kulturfabrik, högstadieskola mm) längs Rådmansgatan och de verksamheter som finns norr om Hammargatan, där den gällande äldre detaljplanen medger industriverksamhet. Markanvändningen Z är tänkt fungera under en övergångsperiod fram till att en omvandling kan ske av övriga kvarter inom Hammaren 14 i enlighet med planprogrammets visionsbild år 2040 med stadskvarter med blandat innehåll av service, handel och bostäder mm.

Tillgänglighet

De nivåskillnader som förekommer är mycket små. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte byggas då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

FRIYTOR

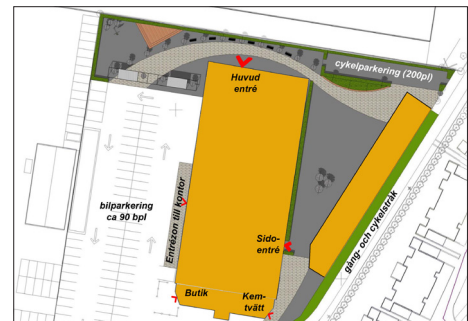
Skolgård

I Plan- och bygglagen kap. 8 § 9 står bl.a. att om tomten ska bebyggas med "skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska det i första hand ordnas friyta". I § 10 samma kapitel står att detta ska gälla i "skälig utsträckning" om tomten redan är bebyggd. Vad som menas med tillräckligt stor och i skälig utsträckning förklaras något mer i Boverkets allmänna råd:

"Vid placering och anordnande av friytor för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet bör särskilt beaktas friytans storlek, utformning, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet...Friytan bör placeras i direkt eller i nära anslutning till byggnadsverk som innehåller lokaler för skola årskurs sju till nio och eleverna bör självständigt kunna ta sig mellan byggnadsverket och friytan....Vid placering och anordnande av friyta på en bebyggd tomt bör det allmänna rådet tillämpas i skälig utsträckning."

Skolgården upptar en yta av ca 2200 m², varav 200 m² utgörs av cykelparkering, se planillustration till höger. Återstående friyta på ca 2000 m² blir fördelad på en fullt utbyggd skola med 360 elever, ca 5,5 m²/elev. Skövde kommun har inga riktlinjer för hur stor friyta per elev som bör finnas för ett högstadium. En jämförelse med befintliga högstadieskolor inom Skövde visar att Vasaskolan har en friyta om ca 10 m²/elev och Helenaskolan har friyta om lite drygt 15 m²/elev. För att åstadkomma mer friyta har studerats möjligheten att anlägga en takterrass om ca 750 m², se illustration till höger. Då blir friytan totalt ca 7,6 m²/elev. Möjlighet att anordna något mer friyta på bekostnad av parkeringsplatser bedöms också finnas, se mer under rubriken *Parkering*, sid 17.

Det inte bara storleken på friytan som är avgörande för om en skolgård är lämplig för utevistelse. Som Boverket allmänna råd beskriver ovan så är utformningen, tillgänglighet, säkerhet m.m. också viktiga faktorer. Här ger skolgårdens tydliga avgränsning och lokalisering bort från biltrafik och trafikbuller exempelvis goda förutsättningar för en bra en luft- och ljudmiljö. Möjligheten att anordna både soliga och skuggiga platser bedöms också vara goda. Närheten till allmänna parker via gång- och cykelstråket i öster är också bra, se mer nedan under *Parker*.



Planillustration till Hammaren 16. Skolgården (gråmarkerad) har en friyta om ca 2000 m².



Illustration över möjligheten att komplettera skolgården med en takterrass.



Övergripande grönstruktur från Planprogrammet med ett grönt stråk utmed befintlig gång- och cykelväg mellan befintliga och planerade parker med olika innehåll. Skoltomt markerad i rött.



Trafik- och bullerutredning
Bilaga F



Gång och cykelnät (grönt) i anslutning till planområdet. Gc-kopplingar mellan de två nord-sydliga gc-stråken finns dels i norr via Köpmannagatan samt i söder via en planerad gc-väg genom Mossagården (idag gångstig).

För större bild se Trafikutredningen sid 11.

Detta sammantaget, och att det rör sig om en redan bebyggd tomt, gör att det bedöms finnas förutsättningar att uppfylla lagkraven om friyta enligt ovan. Frågan kommer följas upp i bygglovskedet.

Parker

Norrut, längs befintlig gång- och cykelväg på ca 300 meters avstånd, når man Storegårdsparken som innehåller en stor, öppen och relativt tyst parkmiljö.

Söderut, längs samma gång- och cykelväg på ca 200 meters avstånd, planeras en stadsdelspark inom kv Städet/ Mossagården som ska kunna erbjuda olika parkmiljöer. Se bild över områdets planerade grönstruktur från Planprogrammet, till vänster.

GATOR OCH TRAFIK

Trafikkonsulten Ramböll har på uppdrag av Skövde kommun upprättat en trafikutredning - *Trafik- och bullerutredning, Hammaren 16, 2017-03-10* - som beskriver konsekvenserna av de förändringar som detaljplanen medger samt ger förslag till åtgärder mm. Utredningen utgör underlag för detta kapitel och biläggs planhandlingarna i sin helhet (Bilaga F).

Analysen av den befintliga trafikstrukturen runt planområdet och framtida planer har gjorts med särskild hänsyn till att barn och ungas möjligheter att utnyttja trafiksystemet. För en högstadieskola antas samtliga elever kunna ha möjlighet att självständigt ta sig till skolan.

Gång- och cykeltrafik (gc-trafik)

Öster om planområdet och gränsande till RW-skolan finns en friliggande gc-väg i nord-sydlig riktning från Henrik Gjutares gata upp till bostadsområdet Rosenhaga och vidare norrut. En gc-bana i nord-sydlig riktning finns även längs Gustav Adolfs gatas östra sida, väster om planområdet. Denna föreslås breddas från dagens ca 3 meter till 5 meter, se sektion sid 15. Dessa gc-stråk har kopplingar till det övergripande gc-nätet i Skövde. De närmaste kopplingarna i gc-vägnätet mellan dessa nord-sydliga gc-stråk finns för norrifrån kommande via ny gc-bana längs Köpmannagatan och för söderifrån kommande via en framtida planerad gc-väg genom Mossagårdens koloniområde, idag bara en gångstig, se utsnitt ur Skövde cykelvägnät till vänster.

På Rådmansgatan, liksom övriga delar av lokalgatunätet på Norrmalm, gäller blandtrafik. Det innebär att cykling sker i gatan tillsammans med bilar. Trafiken på denna sträcka av Rådmansgatan prognosticeras till en årsmedeldygnstrafik på 2.500 till år 2030.

Gångnätet i Norrmalms bostadsområden är finmaskigt med gångbanor längs områdets gator vilket ger god tillgänglighet för fotgängare till bostadsområden i söder och öster. Mot väster och norr finns barriärer i form av Vadsbovägen och Nollhagavägen, men dessa kan passeras planskilt.

Sammantaget bedöms det finnas goda möjligheter att med föreslagna åtgärder ovan få en hög andel av besökare till skolorna att gå eller cykla från stora delar av Skövde. Detta då skolorna ligger mycket centralt i Skövde med ca 4 km till Södra Ryd i norr, ca 5 km till Hentorp i söder, med hela Billingesluttningen inom 3 km avstånd i väster och med Trädgårdsstaden och Hasslum på samma avstånd i öster.

Kollektivtrafik

Området är välförsörjt med kollektivtrafiken, se bild till höger. Närmast och bäst via linje 6 (resecentrum - Södra Ryd) som trafikerar Gustav Adolfs gata i båda riktningarna med 15-minuterstrafik på vardagar och 20-minuterstrafik på helgerna. Närmaste busshållplats gränsar till planområdet strax norr om korsningen med Rådmansgatan, vilket innebär mindre än 200 meters promenad på gångbanor till Kulturskolans entré respektive ca 300 meter promenad till RW-skolans entré.

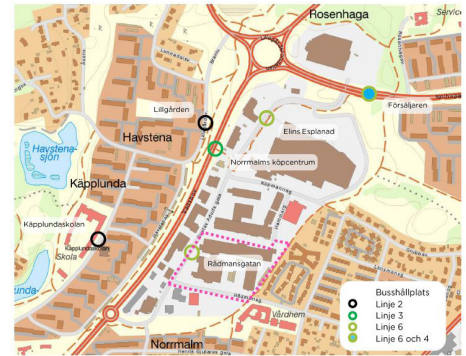
I närområdet finns också hållplatser för linje 2 (resecentrum - sjukhuset), linje 3 (resecentrum - Södra Ryd) och linje 4 (Trädgårdsstaden - Billingesluttningen - Hasslum). Dessa linjer trafikerar området med 20-minuterstrafik.

Sammanfattningsvis finns det bra bussförbindelser till Norrmalm från Skövde centrum och från Skövdes norra delar. Bussförbindelser till de södra delarna av Skövde förutsätter bussbyte, vilket minskar attraktiviteten.

Fordonstrafik

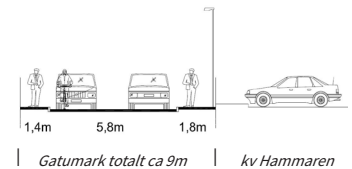
Som en konsekvens av att Gustav Adolfs gata och Rådmansgatan delvis får en ny funktion med nya och mer oskyddade trafikantgrupper så föreslås dessa få bredare sektioner och ny mer stadsmässig gestaltning, se sektioner till höger. Ett vänstersvängande fält föreslås anläggas för norrifrån kommande trafik på Gustav Adolfs gata och befintlig busshållplats ska förskjutas något norrut. Detaljplanen föreslår en utökning av gatumarken så att detta kan genomföras.

Tillfart för fordonstrafik till RW-skolan och Kulturfabriken föreslås ske likt idag från Rådmansgatan där angöring och parkering i huvudsak sker söder och väster om de båda byggnaderna.

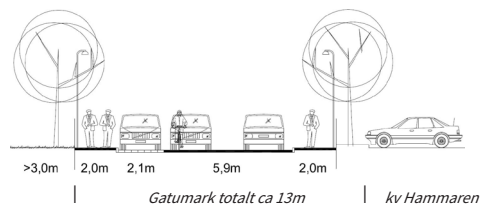


Stadstrafikens busslinjer och hållplatser i närområdet.

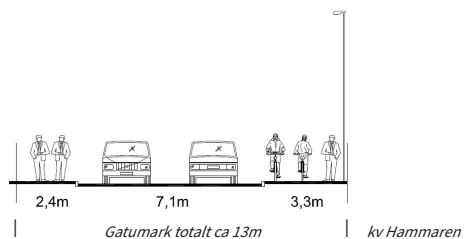
För större bild se Trafikutredningen sid 7.



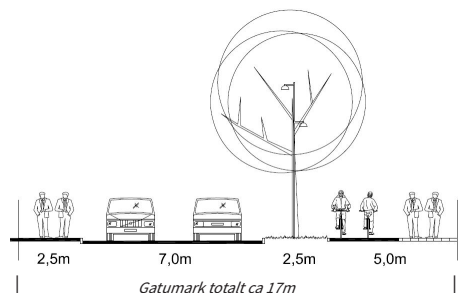
Rådmansgatan, befintlig sektion



Rådmansgatan, förslag till ny sektion



Gustav Adolfs gata, befintlig sektion



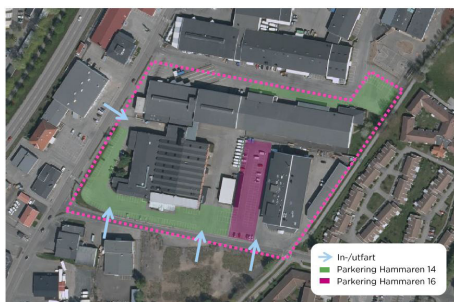
Gustav Adolfs gata, förslag till ny sektion

Prognos för framtida trafik i området baseras på en prognos för trafiken år 2020 som Ramböll tog fram 2014 i anslutning till arbetet med Planprogrammet för denna del av Norrmalm. Dessa trafikmängder har sedan i aktuell trafikutredning justerats utifrån föreslagen användning av kvartersmarken samt räknats upp för de större vägarna för att gälla för år 2030. För Gustav Adolfs gata utanför planområdet innebär det en ökning från dagens drygt 7000 i årsmedeldygnstrafik (ÅDT) till ca 8500 ÅDT för år 2030. För Rådmansgatan bedöms ökningen bli från dagens lite drygt 2000 ÅDT till 2500 ÅDT år 2030.

Kommunfullmäktige har nyligen beslutat om principer för sänkning av hastighetsgränser inom Skövde tätort, vilket bl.a. innebär att gator med hastighetsgränsen 50 km/h sänks till 40 km/h (Kf 2017-02-27 § 22/17). Detta medför att både Gustav Adolfs gata och Rådmansgatan kommer få en skyltad hastighet om 40 km/h, vilket ökar trafiksäkerhet och minskar gatornas barriäreffekt.

Varutransporter

Varutransporter angör likt idag fastigheterna från Rådmansgatan och Gustav Adolfs gata. Från Gustav Adolfs gata förelås endast till-/utfart ske för varutransporter.



*Markparkering, samt ut-/infarter till Hammaren 16 och berörd del av Hammaren 14. Infart från Gustav Adolfs gata förelås endast tillåtas för varutransporter.
För större bild se Trafikutredningen sid14.*

Parkering

Parkering sker likt idag på kvartersmark med infart från Rådmansgatan, se bild till vänster.

Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser ska Skövde kommuns riklinjer för parkeringsbehovet enligt nedan följas.

Kontor :	25 bpl/1000 m ² BTA
Handel, sällanköp :	25 bpl/1000 m ² BTA

Skövde kommuns riklinjer för parkering anger inte något bilplatsbehov för skola. Bedömning får göras utifrån det aktuella fallet. Parkeringsbehovet för fullt utbyggd skola (360 elever) uppskattas vid maxbelastning till ca 25 bpl, vilket är jämförbart med exempelvis Vasaskolans och Helenaskolans som vardera har ca 35 bpl (för 560 elever).

De kvarvarande ca 2.200 m² kontor/handel motsvarar ett behov enligt riktlinjer om 55 bpl. Tillsammans med skolbehovet om 25 bpl blir det totalt 80 bpl. Planförslaget (sid 11) redovisar totalt 90 bpl och antalet skulle därmed kunna sänkas till förmån för mer cykelparkering och/eller mer friyta för skolgården.

Parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel (cpl) enligt nedan som ska följas:

Kontor : 13 cpl/1000 m² BTA
 Butiker : 20 cpl/1000 m² BTA
 Grundskola : 50 cpl/100 elever

Planförslaget 200 cpl för skolans behov, se bild till höger, räcker således för att klara riktlinjerna.

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)

Fastigheterna är idag anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp i Rådmansgatan med tillräcklig kapacitet för de nya verksamheterna.

Brandposter angränsande till planområdet finns vid Rådmansgatan i söder, Gustav Adolfs gata i väster (2st) samt vid Hammargatan i norr, se bild till höger.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bl.a. att vid nyexploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att avrinningen från området inte ska öka vid en nyexploatering.

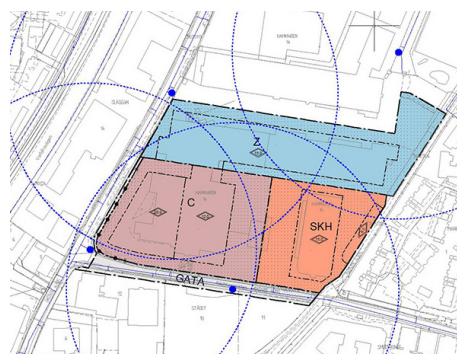
Idag är i princip all yta inom planområdet hårdgjord och fastigheterna är anslutna till befintliga dagvattenledningar med god kapacitet i Rådmansgatan. Troligtvis kommer delar av skolgården utformas med mer genomsläppliga ytor (grus, planteringar). Marken har god genomsläpplighetsförmåga och möjligheten till LOD genom infiltration bör studeras vidare. Föreslagna trädplanteringar längs Rådmansgatan reducerar de hårdgjorda ytor ytterligare.

El och fiber

Fastigheterna är idag anslutna till SkövdeNät AB:s ledningsnät. Befintliga serviskablar kommer troligtvis att räcka till då förbrukningen för de nya verksamheterna bedöms minska jämfört med tidigare verksamheter.



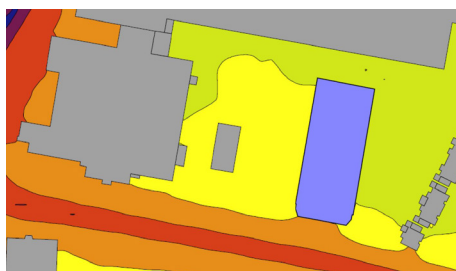
Föreslagen cykelparkering, ca 200 platser, för skolan i anslutning till befintligt gång- och cykelstråk.



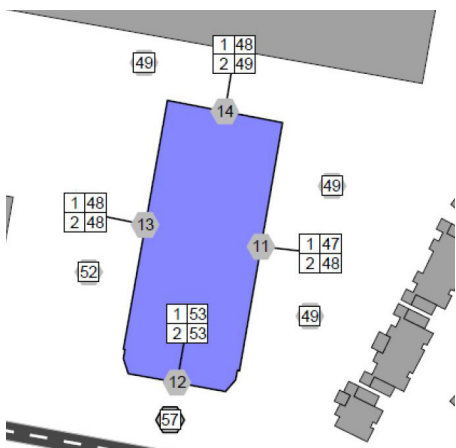
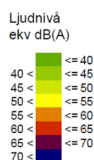
Befintliga brandposter angränsande till planområdet (markerade cirklar med 150 meters radie).



Trafik- och bullerutredning
Bilaga F



Trafikbullerutbredning -
sammanvägd ekvivalent
nivå för väg och järnväg.
Gröna ytor har under 50
dBA.



Trafikbuller, punktberäkning för skol-
byggnad - sammanvägd ekvivalent nivå
för väg och järnväg.

Fastigheterna är anslutna till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät med ledningar i Rådmansgatan. Förstärkningar av och hänsyn till dessa ledningar är nödvändigt.

Värme

Fastigheterna är idag anslutna till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät via befintliga ledningar i Rådmansgatan samt gång- och cykelvägen öster om planområdet.

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

Avfall

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ska ske mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

Omgivningsbuller

Trafik- och bullerutredningen (bilaga F) redovisar en prognos för den framtida bullersituationen för planområdet år 2030. Denna sammanfattas nedan.

Trafikbuller

Några lagfästa riktvärden för trafikbuller utomhus kring skolor finns inte. Ofta har därför riktvärden för bostäder använts även för skolmiljöer. För bostäder gäller fr.o.m. jan 2015 ny förordning (2015:216) som anger att trafikbuller inte bör överskrida 55 dBA vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA vid uteplats. År 2015 tog även Boverket fram en skriften *Gör plats för barn och unga* att användas som vägledning vid planering och utformning av skolmiljöer. I denna står bl.a. följande kring buller:

"På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA".

Ramböll har utifrån den prognostiserade väg- och tågtrafiken för år 2030 bl.a. beräknat den sammanlagda ekvivalenta ljudnivån från båda källorna. De ekvivalenta ljudnivåerna för skolgården beräknas till 49-52 dBA. För skolbyggnaden är ljudnivåerna vid samtliga fasader under 55 dBA ekvivalent ljudnivå och under 70 dBA maximal ljudnivå. Därmed bedöms Boverkets vägledning enligt ovan för den planerade skolgården på Hammaren 16 vara uppfylld. Även bullernivåer för den del av Kulturfabri-

ken som innehåller musikskola (sydöst) bedöms klara Boverkets vägledning om 55 dBA.

Industribuller

Efter planförslagets genomförande bedöms det inte finnas några verksamheter kvar i området som kommer påverka skolan i form av höga ljudnivåer från industribuller.

Bullernivåer inomhus

För bullernivåer inomhus gäller Boverkets byggregler (BBR). Beräkningarna för utomhusbuller visar även på att krav på ljudnivåer inomhus klaras med normal dämpningsförmåga i fasad och fönster.

Både inomhusbuller och omgivningsbuller bevakas i bygglovskedet.

Markföroreningar

Som underlag för bedömning kring förekomst av ev. markföroreningar har en miljöteknisk markundersökning tagits fram av BG&M Konsult AB, 2017-03-14 (bil E). En sammanfattning av denna redovisas på sidan 8.

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.

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 sedan ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden.

Planområdet ligger på höjden mellan två större avrinningsområden, vilket medför att risken för framtida översvämningar bedöms vara mycket liten. Därtill kommer troligtvis delar av skolgården utformas med genomsläppliga ytor (grus, planteringar) som då ersätter motsvarande dagens hårdgjorda ytor. Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) bör studeras. Föreslagen ny sektion av Rådmansgatan med trädplanteringar reducerar dagens hårdgjorda ytor ytterligare. Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovprocessen.



Planområdet och angränsande fastigheter och kvarter. Inom dessa delar pågår idag ingen verksamhet som kan beskrivas vara av industriell karaktär eller medföra fara för människors hälsa eller andra större olägenheter.

Angränsande verksamheter

För de till planområdet angränsande kvarteren Släggan och Städet samt fastigheten 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 mm. Det återstår idag ingen verksamhet angränsande till planområdet som kan beskrivas vara av industriell karaktär. Innehållet i angränsande kvarter och fastigheter är idag:

- Hammaren 14: Bensinförsäljning (ca 150 m norr om planområdet), handel, kontor, service, lager och grundskola F-6.
- Kv Släggan: Handel, kontor, bowlinghall, restaurang, bilglasverkstad, service, tryckeri (JustNu).
- Kv Städet: Handel, lager, distribution. Alla dessa verksamheter håller på att avvecklas inför en omvandling till nytt kvarter för bostäder, förskola och stadsdelspark.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att innehållet och närheten från verksamheterna ovan till planerad skola inte medför fara för människors hälsa och säkerhet eller andra större 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 ett sådant 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.

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.

I luftkvalitetsförordning (2010:477) har Naturvårdsverket beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljökvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljökvalitetsnormer för fina partiklar ($PM_{2,5}$). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljökvalitetsnormer och underrättar Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljökvalitetsnorm.

I Skövde kommun ansvarar Miljösamverkan Östra Skaraborgs för mätning av partikelhalterna. Mätningarna av partiklar innefattar sedan 2014 både partikelstorlek PM_{10} och $PM_{2,5}$.

Mätningar av värden i luft sker under en femårsperiod i Skövde. Den senaste mätningen är uppdaterad i maj 2015.

Mätningar av kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM_{10} och $PM_{2,5}$) görs i gaturum vid Kulturhuset.

Årsmedelvärdet för NO_2 har sänkts från $18 \mu g/m^3$ år 2010 till $13,2 \mu g/m^3$ år 2014 och nivån understiger med god marginal MKN.

Årsmedelvärdet för PM_{10} var 2014 $18 \mu g/m^3$ att jämföras med 2010 då värdet låg på $13 \mu g/m^3$.

För $PM_{2,5}$ låg årsmedelvärdet år 2014 på $11 \mu g/m^3$. Både halterna av PM_{10} och $PM_{2,5}$ understiger MKN med god marginal.

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 ska uppnå minst god status.

Riktvärden för MKN

Kväveoxider (NO_2)

MKN: årsmedelvärde $40 \mu g/m^3$

Partiklar

MKN PM_{10} : årsmedelvärde $40 \mu g/m^3$ och $50 \mu g/m^3$ per dygn under 35 dygn på ett år.

MKN $PM_{2,5}$: årsmedelvärde $25 \mu g/m^3$.

För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen (d.v.s. kvalitetskrav och tidpunkt) är att sträckan ska uppnå god ekologisk status år 2021 och fortsatt behålla den goda kemiska ytvattenstatusen år 2015.

Planområdets avvattning sker i huvudsak via befintliga dagvattenledningar i Rådmansgatan. Avvattningen sker vidare mot sydöst i kulverterade system till Mörkebäcken och österut via Östermalm/Aspelund till Ömboån innan det slutligen når Ösan.

Idag är i princip all yta inom planområdet hårdgjord. Ett iordningsställande av skolgård med mer genomsläppliga ytor (grus, planteringar) innebär tillsammans med nya trädplanteringar längs Rådmansgatan att avrinningen från planområdet minskar. Därtill ska möjligheter sökas att ta hand om dagvattnet mer lokalt genom infiltration i marken. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande medför därför att möjligheten att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ösans vatten bedöms öka något lite.

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

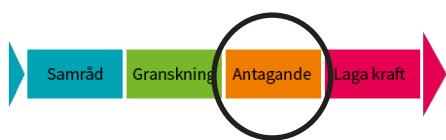
Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Tidplan

Planprocessen pågår under 2017 med samråd (maj/juni månad) och granskning (sept/okt månad) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen den 11 dec 2017 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.



Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor (gatumarken). Sektor service ansvarar för allmänt fibernät och VA-ledningar. Skövde Elnät AB ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av omvandling och ev. ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av servisledningar på kvartersmark.

Skövde Värmeverk AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till byggnad.

Avtal

Detaljplanens genomförande ska regleras i mark- och exploateringsavtal mellan Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad och fastighetsägarna till Hammaren 14 respektive Hammaren 16. Ett av fastighetsägarna godkänt avtal bör föreligga innan granskningsskedet och ett undertecknat dito ska föreläggas kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Avtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, fördelning av kostnader och ansvar för genomförandet av ombyggnad av Rådmansgatan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I syfte att överföra kvartersmark till allmän platsmark (Rådmansgatan) ska markregleringar ske till Skövde 4:305 från fastigheterna Hammaren 14 (60 m²) och 16 (415 m²) samt Städet 10-12 (totalt ca 640 m²), se bild till höger. Därtill föreslås en mindre markbit (ca 30 m²) i planområdets östra gräns överföras från Skövde 4:305 till Hammaren 16.

Ledningsrätt

Inom fastigheten Hammaren 14 finns idag en ledningsrätt (1496K-3174.2) för VA- och fjärrvärmeledningar längs med befintligt gång- och cykelstråk i planområdets nordöstra gräns. Inom sträckan finns idag inga ledningar och förslaget är därför att ledningsrätten upphävs inom denna delsträcka, se bild till höger.

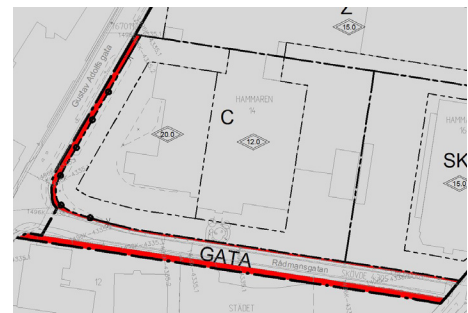
Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen är kopplade till omgestaltung och breddning av Rådmansgatan och Gustav Adolfs gata.

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna för Rådmansgatan ska dels täckas av gatukostnadsbidrag från fastigheterna Hammaren 14 och 16 och dels via framtida markförsäljning inom kv Städet.



Kvartersmark (röd) på båda sidor om Rådmansgatan som föreslås överföras till gatumark i syfte att förse Rådmansgatan med en ny bredare sektion.



Ledningsrätt (grön yta) som föreslås upphävas.

Omfattningen regleras i ett mark- och exploateringsavtal, se pkt om avtal ovan. Gustav Adolfs gata är huvudsakligen ett eget investeringsprojekt och finansieras inom detta.

Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen har reglerats i avtal mellan Sektor samhällsbyggnads planenhet och berörda fastighetsägare.

Teknisk försörjning

Vägar och gator

Rådmansgatan breddas och omgestaltas. Gustav Adolfs gata breddas, omgestaltas och förses med vänstersvängande körfält för norrifrån kommande trafik vid korsningen med Rådmansgatan.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheterna är idag anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp i Rådmansgatan.

Dagvatten

Fastigheterna är idag anslutna till befintliga dagvattenledningar i Rådmansgatan.

Elförsörjning

Fastigheterna är anslutna till SkövdeNät AB:s ledningsnät. Befintliga serviskablar kommer troligtvis att räcka till då förbrukningen för de nya verksamheterna bedöms minska jämfört med tidigare verksamhet. Kablar som hamnar i blivande körytor ska kläs in i rör eller flyttas.

Fiber

Fastigheterna är idag anslutna till Skövdes stadsnät. Förstärkningar av detta nät kommer att vara nödvändigt.

Uppvärmning

Fastigheterna är idag anslutna till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät via befintliga ledningar i Rådmansgatan samt gång- och cykelvägen öster om planområdet.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ske mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Större på-/tillbyggnader kan dock erfordra ytterligare geoteknisk grundundersökningar.

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Skövde kommuns 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

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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Claes Clausen, Daniel Lindh, Eva-Lena Öman samt Bo Sandin på Sektor samhällsbyggnad, Roger Björk och Gunnar Hägg på Sektor service, Mattias Lång på SkövdeNät AB, Jan Ove Johansson och Manne Johansson på Miljösamverkan Östra Skaraborg samt Daniel Strömvall på den kommunala lantmäterimyndigheten.

Arkitektfirman PE Arkitekter har utarbetat förslaget till högstadieskola och skolgård på fastigheten Hammaren 16 som ligger till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad
2017-11-20

Unnar Kristmannsson
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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