



SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

ANTAGANDEHANDLING

ORIGINAL

Detaljplan för
Kvn KÖPMANNEN och FÖRSÄLJAREN mm
Skövde stad, Skövde kommun, Skaraborgs län

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret Skövde kommun 1995-11-09

HANDLINGAR

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- 1. HANDLINGAR**
- 2. PLANBILAGOR**
- 3. SYFTET MED PLANEN**
- 4. OMRÅDESDATA**
 - 4.1 Lägesbestämning
 - 4.2 Areal
 - 4.3 Markägförhållanden
- 5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**
 - 5.1 Översiktsplan
 - 5.2 Gällande detaljplaner
- 6. KOMMUNALA UTTALANDEN OCH BESLUT I ÖVRIGT**
 - 6.1 Planberedningen
 - 6.2 Byggnadsnämnden
- 7. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**
 - 7.1 Terräng och vegetation
 - 7.2 Geotekniska och geohydrologiska förhållanden
 - 7.3 Radon
 - 7.4 Bebyggelse
 - 7.5 Fornminnen
 - 7.6 Skyddsplan
 - 7.7 Gator och trafik
 - 7.8 Park- och natur
 - 7.9 Gång- och cykelvägar
 - 7.10 Kollektivtrafik
 - 7.11 Vatten- och avloppsledningar
 - 7.12 Elförsörjning
 - 7.13 Järnvägsområden
 - 7.14 Bollplan
- 8. PLANFÖRSLAGET**
 - 8.1 Bakgrund
 - 8.2 Tidigare plansamråd
 - 8.3 Gator
 - 8.4 Gång- och cykelvägar
 - 8.5 Bebyggelseområden
 - 8.6 Tillgänglighet
 - 8.7 Parkering
 - 8.8 Avfall
 - 8.9 Vatten och avlopp
- 9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR**
- 10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**



SKÖVDE KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för

Kvn KÖPMANNEN och FÖRSÄLJAREN mm

Skövde stad, Skövde kommun, Skaraborgs län

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret Skövde kommun 1995-11-09

Planförfattare: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg

1:e planingenjör Georg Höglund

BESKRIVNING

Samråd

Utställning

Antagande

1. HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser	☒	☒	☒
Beskrivning	☒	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒	☒
Grundkarta	☒	☒	☒
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒		
Samrådsredogörelse		☒	☒
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning		☒	☒
Utställningsutlåtande			☒

2. PLANBILAGOR

A. Illustrationskarta.

B. Nordplan AB konsekvensbeskrivning - handelsutredning.

C. Trafikutredning.

3. SYFTET MED PLANEN

Syftet med planen är:

dels att skapa förutsättningar för ombyggnad av befintliga lagerlokaler inom kvarteret Köpmannen till varuhus MAXI ICA Stormarknad och ytterligare butiker.

5. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

5.1 Översiktsplan

I ÖP-90 för Skövde kommun, karta C ingår planområdet i befintligt och bestående arbetsområde och enligt karta D ingår planområdet i rekommendationsområde R100.

5.2 Gällande detaljplaner

Inom området gäller delar av följande detaljplaner:

- St 100 Utvidgning av Norrmalms stadsplan NORR GRUBBAVÄGEN, fastställd 1955-05-12.

- St 141 Ändring av stadsplanen för del av stadsdelen NORRMALM, fastställd 1961-04-24.

- St 159 Stadsplan för STOREGÅRDEN, fastställd 1964-02-13.

- St 244 Ändring och utvidgning av stadsplanen för NOLHAGAOMRÅDET m m, fastställd 1973-12-10.

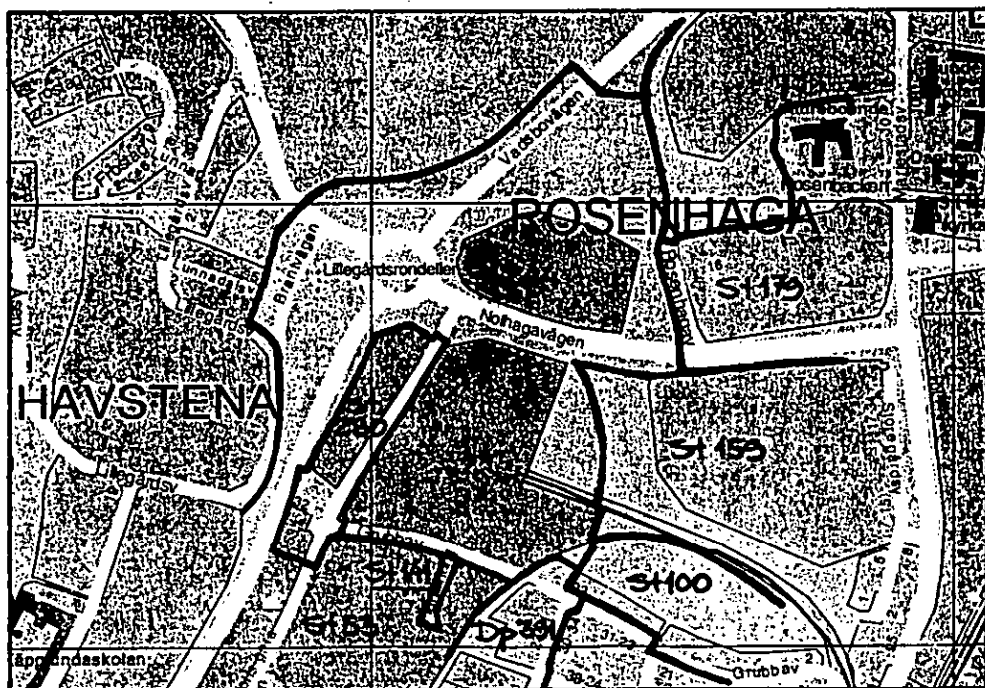
- St 280 Kv FÖRSÄLJAREN m m, ändring av stadsplan fastställd 1982-01-28.

- Dp 391 Detaljplan för MARIEHOVSOMRÅDET m m, antagen 1991-12-16.

Till planområdet gränsar följande detaljplaner:

- St 53 Stadsplan samt ändring i stadsplan för NORRA NORRMALM, fastställd 1946-12-15.

- St 179 Stadsplan för del av området ROSENHAGA fastställd 1966-10-31.



6. KOMMUNALA UTTALANDEN OCH BESLUT I ÖVRIGT

6.1 Planberedningen (PLB)

PLB har vid sammanträde 1994-03-01; § 2 uttalat att information noteras över redovisad utredning ang planändring för stormarknad. Fortsatt planutredning tillstyrkes ang infartsfrågan i anslutning till Gustav Adolfs gatas omarbetade sträckning vid anslutningen till Nollhagavägen. Kommunen framhåller betydelsen av att en butik finns kvar på Norrmalm.

PLB har vid sammanträde 1994-08-30; § 16 uttalat att ytterligare bearbetning tillstyrks av redovisad planskiss.

PLB har vid sammanträde 1995-04-04 - 05 behandlat planfrågan för kv Köpmannen och uttalat att det är angeläget att försöka hitta ett sätt att reducera påverkan på fackhandeln i centrum. En fördelning av kostnaderna skall göras så att kommunens insats blir så liten som möjligt. Planarbetet kan fullföljas.

6.2 Byggnadsnämnden (BN)

BN har vid sammanträde 1994-06-09; § 113 beslutat notera lämnad information ang planeringsläget för kv KÖPMANNEN.

7. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

7.1 Terräng och vegetation

Huvuddelen av kv Köpmannen är relativt plan. Den norra delen, omfattande c:a 65 m bredd, har dock en nivåskillnad på ca 6 m. Detta sluttningsparti fortsätter till angränsande naturområde i planområdets östra del som bl a utgörs av en markant terräng-svacka. Planområdets sydöstra del utgörs av parkmark med anlagda gång- och cykelvägar som fortsätter norrut i befintligt naturområde.

Vegetationen inom kvarteret består av en rad med storgväxta träd i den nordöstra delen samt av en trädrad utefter Grubbavägen. Träden avses kunna bevaras.

Inom naturområdet i den östra delen finns samlade trädpartier i gränsen mot kv Köpmannen. I övrigt finns spridda grupper och ridåer av träd inom park- och naturområdena.

7.2 Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

Några geotekniska och geohydrologiska undersökningen har inte företagits eftersom det inte är aktuellt med någon nybebyggelse inom kv Köpmannen.

För planerat nytt handelsområde mellan Gustav Adolfs gata och Nollhagavägen kommer dock geoteknisk utredning att krävas i samband med bygglovgranskningen för blivande nybebyggelse.

7.3 Radon

För planområdet har bedömts att radon kan förekomma i markluften. Vid ny- och ombyggnad kommer frågan att behandlas vid bygglovprövningen. Byggnadsnämnden kommer därför att kräva redovisning av tekniska lösningar som innebär att högsta årsmedelvärde av radonhalten i inomhusluften inte överskrider 200 bq/m³.

7.4 Bebyggelse

Inom Köpmannen 2 finns f d lagerhallen för ICA-Hakons verksamhet som uppfördes 1959 - 60. I anslutning till hallen finns en kontorsdel i en och två våningar. Merparten av verksamheten är nedlagd och större delen av byggnaden står nu oanvänd.

Inom Köpmannen 3 finns Pripps lagerlokaler för bryggeriprodukter.

Omedelbart öster om gränsen mot Köpmannen 3 har tomtplats för en scoutstuga upplåtits av kommunen. Tomtplatsen med anslutningsväg inordnas i planen som plats för samlingslokal.

Försäljaren 1 hyser fackhandelsbutiker och en pizzeria i en gemensam byggnad.

Även i Försäljaren 2 inryms flera fackhandelsbutiker och en mindre restaurang (pizzeria och gatukök).

Jets bensinstation (obemannad) finns på Försäljaren 3.

7.5 Fornminnen

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet..

7.6 Skyddsplan

Planområdet ingår i Skövde skyddsrumsort och omfattas av skyddsnivå 1.

För Köpmannen 2 har skyddsrumsbeked utfärdats av Skövde byggnadsnämnd 1991-06-24. Enligt beskedet skall två skyddsrum om vardera 180 platser byggas för att uppnå erforderlig behovstäckning.

7.7 Gator och trafik

I planen har medtagits ca 300 m av Nohagavägen. Nohagavägen mellan Lillegårdsrondellen i väster och Mariestadsvägen i öster, har stor betydelse som tvärgående huvudgata i stadens trafiknät. Efter planerad utbyggnad österut med korsning av västra stambanan och anslutning till Östra leden (Rv 48) kommer Nohagavägen att få ökad betydelse som huvudgata. (Se även planbilaga C).

Gustav Adolfs gatas norra del ingår i planen och föreslås få benämningen "HANDELSGATA" eftersom gatan bl a betjänar handelsområden inom kvarteren

Köpmannen och Försäljaren. För att erhålla nödvändiga magasinlängder för inkommande fordon från Vadsbovägen föreslås Gustav Adolfs gatas anslutning till Nohlagavägen bli flyttad ca 150 m åt öster.

Grubbavägens västra del mellan Gustav Adolfs gata och f d Kåpplundaspåret ingår som "L-gata" (Lokalgata) i oförändrat skick.

7.8 Park och natur

Ett mindre parkområde har medtagits i planområdets sydöstra del. Inom parkområdet finns gång- och cykelvägar anlagda.

Området mellan Storegården och Köpmannen som i gällande plan redovisas som parkmark har medtagits i planen och redovisas som allmänplats "NATUR".

De smala "grönområdena" mellan Nohlagavägen/Gustav Adolfs gata och intilliggande kvarter har redovisats som "NATUR"-områden. Inom dessa "NATUR"-områden finns och planeras gång- och cykelvägar.

7.9 Gång- och cykelvägar

Inom planområdet finns ett omfattande gång- och cykelvägnät. Detta plananpassas i sin helhet.

I samband med att Gustav Adolfs gatas anslutning till Nohlagavägen flyttas kommer en ny gång- och cykelväg att anläggas parallellt med gatans nya sträckning.

7.10 Kollektivtrafik

Två busslinjer inom Skövde tätortstrafik passerar på Nohlagavägen, varför nya bussfickor planeras på södra och norra sidan om Nohlagavägen.

På Vadsbovägen passerar ett stort antal busslinjer som angör vid busshållplatser i anslutning till befintlig gc-tunnel omedelbart sydväst om Försäljaren.

7.11 Vatten- och avloppsledningar

Samtliga ledningssystem finns utbyggda i Grubbavägen och delar av Gustav Adolfs gata. I anslutning till Nohlagavägens södra sida finns spillvatten- och vattenledningar.

7.12 Elförsörjning

Kv Köpmannens elförsörjning sker idag med lågspänning från transformatorstationen vid Grubbavägen. Vid en ombyggnad till stormarknad samt etableringar av fackhandelsbutiker kommer kravet på ökade elleveranser. Detta kan medföra överbelastning på bef station. En ny station för enbart Köpmannen 2 kan bli aktuell att lokalisera i anslutning till befintlig byggnad. Frågan bör aktualiseras av projektören för MAXI ICA Stormarknad med Skövde kommuns elverk.

7.13 Järnvägsområden

I planområdets östra del ingår spårområden, dels del av det sk Kärplundaspåret, dels spåranslutningen till f d ICA-Hakons lagerhall i kv Köpmannen.

I skrivelse från Banverket (94-281/37) till Skövde kommun anmäls avsikten att säga upp gällande avtal om industristamspåret i Skövde (Kärplundaspåret) tecknat mellan Statens Järnvägar och Skövde kommun mars-april 1984. Avtalet har löpt ut 1995-03-01, varefter vissa delar av spåret redan har rivits upp.

I föreliggande planförslag har därför inget järnvägsområde redovisats. De spårområden som ingår i planen redovisas som kvartersmark för annat användningsätt.

7.14 Bollplan

Inom kv Köpmannens östra del finns en bollplan inlagd för i första hand korpfboll. Denna del är kommunägd mark. Enligt preliminärt kontrakt kommer denna del av kv Köpmannen att bli överförd till ICA:s markområde och skall ingå i parkeringsområde för det blivande varuhuset. Bollplanen kommer alltså att försvinna.

8. PLANFÖRSLAGET

8.1 Bakgrund

ICA Partifastigheter KB / Fastighetsvärden AB är ägare till kv Köpmannen 2. Efter omorganisationer inom företaget har befintliga lagerlokaler till största delen blivit överflödiga och de står nu tomma.

Olika idéer om nyetableringar inom lokalerna har diskuterats, varvid den slutliga lösningen blev att företaget planerar att i den ca 19 000 m² BTA (bruttoarea) stora hallen inrymma en sk MAXI ICA Stormarknad tillsammans med ett antal fackhandelsbutiker. Omfattande ombyggnadsarbeten erfordras.

Avståndet mellan Lillegårdsrondellens östra del och Gustav Adolfs gatas anslutning till Nohlagavägen är för kort, vilket medför konfliktsituationer i korsningen. Därför har från kommunens sida föreslagits att Gustav Adolfs gatas anslutning till Nohlagavägen flyttas ca 150 m åt öster. Trafikljus kommer att anläggas i korsningen mellan Gustav Adolfs gatas nya anslutning med Nohlagavägen och infarten till OBS Stor-marknad.

Nytt handelsområde redovisas mellan Gustav Adolfs gatas föreslagna sträckning och Nohlagavägen.

I planen medtages kv Försäljaren i väster och naturområden i öster för att erhålla plananpassning för resp område.

8.2 Tidigare plansamråd

Till föreliggande planärende har framtagits en första omgång samrådshandlingar som var daterade maj 1995. Handlingarna var utskickade för samråd under tiden

1995-05-22 t o m 1995-06-07. Från Kooperativa förbundet inkom en omfattande anmärkningsskrivelse som förorsakade omarbetning av förslaget med i första hand ändrad sträckning på Gustav Adolfs gatas anslutning till Nohlagavägen eftersom Kooperativa förbundet bl a krävde att nuvarande in- och utfart till OBS Stormarknad inte får ändras i sitt läge.

8.3 Gator

I och med ombyggnaden av ICA:s lagerhall till MAXI ICA Stormarknad m fl fackhandelsbutiker kommer trafiken mot kv Köpmannen att öka väsentligt. Detta innebär en ökad trafikbelastning på Gustav Adolfs gatas anslutning till Nohlagavägen eftersom anslutningen till varuhusets besöksparkering skall ske till Gustav Adolfs gata. T-korsningen har i dag en begränsad kapacitet eftersom avståndet till Lillegårdsrondellen är för kort och även för trångt. För att avhjälpa dessa brister föreslås att Gustav Adolfs gatas anslutning till Nohlagavägen flyttas ca 150 m åt öster, och hamnar då mitt för in- och utfarten till OBS Stormarknad. En följdverkan av flyttningen av Gustav Adolfs gata blir att Nohlagavägen måste byggas om med nya refuger och flera körfält eftersom korsningen skall förses med trafiksignaler.

8.4 Gång- och cykelvägar

Inom planområdet finns ett omfattande system av gång- och cykelvägar utbyggt. Vid Gustav Adolfs gatas planerade ombyggda del erfordras en omläggning av den parallella gång- och cykelvägen. På Nohlagavägens södra sida kan befintlig gång- och cykelväg anslutas till planerad bussficka medan det fordras en ny gång- och cykelväg på den norra sidan. Denna del skall fortsätta in på OBS Stormarknads område. Planerat övergångsställe kommer att inordnas i den trafikljusreglerade korsningen. En ny gång- och cykelförbindelse föreslås mellan ICA- varuhusets norra entréområde och den befintliga nord-sydliga gc- vägen i planområdets östra del.

8.5 Bebyggelseområden

Endast området mellan Gustav Adolfs gatas planerade nya sträckning och Nohlagavägen är avsett för nyproduktion av bebyggelse för handelsändamål. Etableringsförhandlingar pågår för närvarande.

Utredningsarbetet för ombyggnaden av ICA:s lagerhall pågår. Skisser föreligger och utgör underlag till redovisningen av kv Köpmannens egenskapsgränser samt tilltänkt användningssätt av befintlig byggnad. Utredningsskisser ligger som underlag till planbilaga A.

8.6 Tillgänglighet

De ombyggda lokalerna samt nya byggnader skall utformas enligt nybyggnadsreglernas krav på tillgänglighet. Utformningen kommer att bevakas i samband med bygglovprövningen.

8.7 Parkering

Inom planområdets olika delområden förutsätts att erforderliga parkeringsplatser anordnas på kvartersmark. Frågan kommer att bevakas vid bygglovprövningen.

För MAXI ICA Stormarknad, fackhandel och befintliga kontorslokaler har framräknats följande behovstal för erforderliga parkeringsplatser:

<u>Ytor</u>	<u>BTA</u>
Kontor	2 360 m ²
Väggar	140 m ²
Handel *	15 520 m ²
Innergata	2 000 m ²
Lastintag/ Transportg	1 200 m ²
Väggar *	280 m ²
	21 500 m ²

Parkering

Kontor	2 500 m ² x 20 = 50 bilplatser
Handel *	15 800 m ² x 50 = 790 bilplatser
	840 bilplatser

Enligt illustrationskartan planbilaga A, har full behovstäckning redovisats.

8.8 Avfall

I planerade ombyggnader och i nya byggnader skall soprum inrättas och utformas enligt gällande normer. Avfallshanteringen skall utformas så att återvinning och återanvändning främjas. Även utanför byggnaderna bör plats reserveras för återvinningsstation för producentansvarsfraktioner.

Detaljutformning, storlek, placering m m utarbetas i samråd mellan projektören och tekniska kontorets rehallningsavdelning. Frågan kommer att bevakas vid bygglovprövningen.

Det rivningsmaterial som uppstår i samband med ombyggnaden bör i största möjliga utsträckning återvinnas.

8.9 Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunens VA-system.

Tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens VA-nät vad gäller vatten och spillvatten

Dagvatten skall tas omhand lokalt (LOD) genom infiltration i marken. Vid detaljutformningen av dagvattenssystemen skall samråd ske med tekniska kontorets projekteringsavdelning. Dessa frågor kommer att bevakas vid bygglovprövningen.

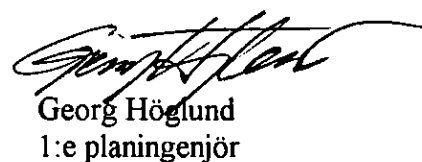
9. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

10. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna beskrivning har medverkat Ove Karlsson, tekniska kontoret.

Stadsbyggnadskontoret

	
Rikard Hagerborg Stadsbyggnadschef	Georg Höglund 1:e planingenjör

Antagen av KF i Skövde 1996-04-29 §53.
Laga kraft KS i Skövde 1996-09-19.



SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Kvn KÖPMANNEN och FÖRSÄLJAREN mm
Skövde stad, Skövde kommun, Skaraborgs län
Upprättad av Stadsbyggnadskontoret Skövde kommun 1995-11-09

Planförfattare: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg
I: e planingenjör Georg Höglund

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Planprocessen kan indelas i tre skeden, samråds-, utställnings- och antagandeskedet.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Kommunstyrelsen kommer att behandla detaljplanen i januari 1996.

Kommunfullmäktige beräknas anta detaljplanen i februari 1996.

Under utställningsskedet kommer berörda kommunala nämnder och styrelser att behandla detaljplanen.

Planutställningen beräknas ske i slutet av november och början av december.

Markförvärv

Detaljplaneförslaget förutsätter att kommunen dels förvärvar mark, dels överlåter mark. För genomförande av markregleringarna upprättar stadskansliets mark- och exploateringsavdelning erforderliga avtal.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall ha upprättats mellan ägaren till Köpmannen 2, ICA Partifastigheter KB/Fastighetsvärden AB och Skövde kommun innan planen antas.

Gator

Gustav Adolfs gatas norra del byggs om och får ny anslutning till Nohagavägen.

En omfattande ombyggnad av Nohagavägen kommer att erfordras eftersom den nybildade fyrvägs korsningen med Gustav Adolfs gatas nya anslutning mitt för in- och utfarten till OBS Stormarknad skall utformas med trafikljus.

Elförsörjning

Eldistributör i Skövde stad är kommunens elverk.

Tekniska frågor

Tekniska frågor i samband med gatuombyggnaderna såsom projekteringar, geotekniska undersökningar m m kommer att utredas av Skövde kommuns tekniska kontor.

Bebyggelse

Någon omfattande ny bebyggelse är inte planerad inom planområdet. Endast mindre anläggningar tillkommer inom planerat handelsområde mellan Gustav Adolfs gata och Nohagavägen.

En omfattande ombyggnad av befintliga, delvis tomma lagerlokaler till MAXI ICA Stormarknad m m är den primära orsaken till att denna detaljplan tas fram.

Ansvarsfördelning

Skövde kommun, byggnadsnämnden ansvarar för att erforderlig detaljplan upprättas med ekonomisk ersättning från ICA.

Skövde kommun, stadskansliet ansvarar för att erforderliga avtal mellan kommunen och olika intressenter upprättas.

Skövde kommun, tekniska kontoret, ansvarar för projektering av planerade ombyggnader av Gustav Adolfs gata och Nohagavägen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid blir 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen förutsätter att de huvudsakligen berörda fastigheterna Försäljaren 3, Köpmannen 2 och 3 samt kommunägda Skövde 4:142, skall ombildas för att anpassas till de nya kvartersavgränsningarna. Avtal mellan berörda parter upprättas som kan läggas till grund för beslut om fastighetsbildning.

Genom utvidgningen av kv Försäljaren i norr kan ytterligare fastigheter för handelsändamål nybildas.

Befintliga VA-ledningar skall säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

FASTIGHETSPLAN

Inom planområdet finns inga gällande tomtindelningar/fastighetsplaner.

Planen bedöms inte medföra något behov av att upprätta fastighetsplan i området.

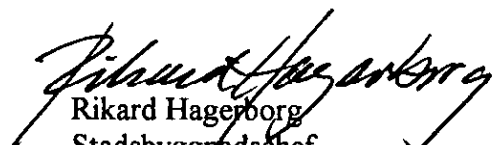
EKONOMISKA FRÅGOR

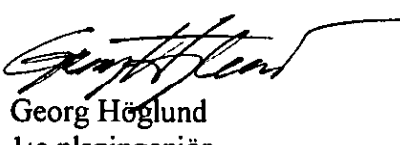
Kommunens kostnader för ombyggnad av Gustav Adolfs gata och korsningen Gustav Adolfs gata/ Nollhagavägen, markförvärv samt administration har beräknats till 4.500.000 kronor. Denna kostnad kommer att fördelas på fastigheten Köpmannen 2 samt det nya handelsområdet mellan Gustav Adolfs gata och Nollhagavägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har medverkat: Peter Nyström, stadsingenjörskontoret och Sören Jenefeldt, stadskansliet.

Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Georg Höglund
1:e planingenjör

Antagen av KF i Skövde 1996-04-29 §53.

Laga kraft KS i Skövde 1996-09-19.