



Detaljplan för Tegelbruket 5 mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg och Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2002-08-22

Planförfattare: Planchef: Lars Johan Ekelöf

Fysisk planerare: Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

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

PLANBILAGOR

A. Illustrationsmaterial.

B. Geoteknisk undersökning (BGAB Bygg- och Geokonsult AB, 1999-12-21)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bebygga den västra delen av kvarteret Tegelbruket (Tegelbruket 5) med byggnader för kontor (teknologipark). Planförslaget innebär också att den nyligen om- och påbyggda f.d. tegelugnen bevaras medan två låga enkla byggnader kommer att behöva rivas. Träddungen med sina högväxta träd vid Kaplansgatan kommer att bevaras.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms vara lämpligt för kontor (teknologipark) och exploateringen kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom Mariesjöområdet söder och öster om Kaplansgatan och norr om Mariesjövägen.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 1,9 ha.

Markägförhållanden

Skövde kommun är ägare till fastigheten Tegelbruket 5 och upplåter fastigheten till Skövde Företagspark AB med tomträtt.

En ca. 3,5 m bred markremsa av Kaplansgatan (gatumark) kommer att överföras till fastigheten Skövde 5:193 (kvartersmark). Frågan är reglerad i avtal mellan Skövde kommun och ägaren till fastigheten Skövde 5:193.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

I översiktsplan 90 (karta C) redovisas området som befintligt och bestående arbetsområde. Planområdet omfattas också av rekommendationsområde 100. I rekommendationerna anges bl a att: "Förändringar görs successivt och prövas från fall till fall. Större förändringar prövas genom detaljplaneändringar"

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplan nr 174 fastställd 1965-11-12 och följande detaljplaner gränsar till planområdet – nr 57 fastställd 1947-08-01, nr 150 fastställd 1952-11-06 och nr 476 antagen 2000-04-20.

Program för planområdet

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Ett program enligt plan- och bygglagens mening har inte upprättats för planområdet men däremot har det gjorts en utredning om högskolans utbyggnad från 2001 fram till 2005 som även inbegriper behovet av lokaler för en teknologipark där kv. Tegelbruket ingår som ett utbyggnadsalternativ.

Teknologiparken Gothia Science Park

Teknologiparken Gothia Science Park består i dag av tre byggnader för kontor som alla ligger i anslutning till Skövde Högskola. Byggnaderna utgörs av "US-byggnaden" inom kv. Ringaren (Kanikegränd 1), fd tegelbruksbyggnaden inom kv. Tegelbruket (Kaplansgatan 16A) och fd Kreativt centrum (stödföretag) inom kv. Mörke väster om stambanan. Teknikparken består av ca. 25 medlemsföretag som tillsammans sysselsätter ca 130 personer.

Syftet med Gothia Science Parks verksamhet är att tillhandahålla en kreativ miljö som underlättar start och tillväxt av kunskapsbaserade företag. Detta sker genom att erbjuda aktiviteter, tjänster och lokaler. Gothia Science Park (GSP) arbetar aktivt med "groddföretag" från Högskolan i Skövde och "avknoppningar" från regionens företag.

I teknologiparken bli det en blandning av tillväxtföretag, storföretags utvecklingsavdelningar och groddföretag. Företagens gemensamma nämnare är hög kunskapsnivå och behov av närhet till en högskola med den profil som finns i Skövde.

Genom planförslaget skapas förutsättningar att utvidga teknologiparken med ca 12.000 kvm bruttoarea (BTA).

Utbyggnad av Gothia Science Park

Skövde kommun har tillsammans med högskolan genomfört en utredning om lokalbehov och förslag till lokalisering av högskolelokaler från 2001 t o m 2005. Utredningen redovisar också behovet av lokaler för teknologipark vilket uppskattas till ca. 5000 kvm bruttoarea (BTA). Utredningen redovisas i tabellform och framgår av bilaga B.

Planberedningen har diskuterat innehållet i utredningen och rekommenderar att kv. Tegelbruket används för teknikföretag (teknologipark).

Kommunfullmäktige har informerats om utredningens innehåll och planberedningen samt byggnadsnämnden har informerats kontinuerligt under arbetets gång.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret har tillsammans med stadskansliets mark- och exploateringsavdelning och miljö- och hälsoskyddskontoret upprättat planeringsförutsättningar som underlag för mark- och husprojektering inom fastigheten Tegelbruket 5. Husprojektören har utifrån planeringsförutsättningarna utarbetat ett förslag till utbyggnad.

Skövde Högskola

Detaljplanen medger att planerad bebyggelse får inrymma lokaler för undervisning.

Samråd

De boende utmed Mariesjövägen och Kanikegränd inom Mariesjöområdet har informerats om de planeringsförutsättningar och skisser som upprättats för Tegelbruket 5 vid ett möte i tegelbruksbyggnaden (fd ringugnen) den 12 nov. 2001.

De boende har tidigare vid två tillfällen informerats om planerna för högskolans och teknologiparkens utbyggnad.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Någon MKB har inte upprättats för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller naturresurser. Dessa frågor beskrivs under rubrikerna Natur och Miljöbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Höjdförhållandena inom planområdet framgår av grundkartan till detaljplanen. Höjdskillnaden mellan marknivån i mitten av fastigheten (Tegelbruket 5) och Kaplansgatan och Mariesjövägen är ca 2,5 m vilket ger förutsättningar att bygga med souterrängvåning framförallt i den mellersta delen av fastigheten.

Den östra delen av fastigheten har nyligen fyllts upp och iordningställt till en provisorisk parkeringsplats.

Inom planområdet finns ca. 25 träd. Trädbeståndet består av högväxta lövträd. Träden har mätts in och karterats på grundkartan för att utgöra ett viktigt underlag vid planeringen av området. En försiktig gallring av trädbeståndet har skett i samråd med kommunens kommunekolog. De träd som skall bevaras kommer att skyddas med hjälp av två olika bestämmelser på plankartan (n1 och n2).

De träd inom planområdet som skall bevaras och som riskerar att bli skadade under byggtiden skall skyddas t ex med en hägnad. Skyddet innefattar även åtgärder för att förhindra marktryck som kan skada träden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts över planområdet av BGAB Bygg- och Geokonsult AB (1999-12-21), se bilaga D.

I undersökningen framförs under rubriken MARKFÖRHÅLLANDEN att:

”Marken består delvis av hårdgjorda ytor samt gräsytor. Marken inom området

ligger förhållandevis lågt, jämfört med anslutande gator (ca 2 – 2,5 m lägre). Höjder framgår av ritning G:1.

Jorden består överst huvudsakligen av fyllning. Härunder följer inom stora delar av området torv och dy som underlagras av finsediment, silt och lera som direkt eller via skiktet av friktionsjord vilar för tryck- och slagsondering fast botten, troligen morän, block eller berg.

Tryck- och slagsondens nedträngningsdjup varierade mellan 15,5 och 21,8 m djup.”

Under rubriken GRUNDVATTEN framgår bl a att: ”I det öppna grundvattenröret nr 6 påträffades den fria grundvattenytan på nivån + 124,4 (motsvarande 1,05 m under befintlig markyta).

Under rubriken GRUNDLÄGGNING framgår att: ”Byggnaderna bedöms bli relativt tunga (50 kN/m²). Byggnaderna bör grundläggas med pålar. Pålningen bör utföras med stödpålar till fast botten. Preliminärt bedöms pålstopp ligga på nivån +100 till +102. Preliminärt pålstopp är enbart för en översiktlig bedömning av kostnaderna.”

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Tegelbruket 5 finns tre byggnader en ombyggd f.d. tegelugn (ringugn) och två enkla envånings byggnader.

I Thomas Carlqvists och Lars Bergströms inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer i Skövde är tegelugnen omnämnd. I inventeringen beskrivs tegelugnen ha ett mycket högt bevarandevärde men också miljön vid tegelbruket är kulturhistoriskt värdefull. Ringugnens kulturhistoriska värde framgår också av den dokumentation som genomfördes av Mikael Hedin år 2000.

I inventeringen anges betr. miljön vid Mariesjö tegelbruk följande: ”Miljön innefattar resterna av Mariesjö tegelbruk samt den f.d. disponentbostaden. Tegelugnen på Mariesjö är den enda industribyggnad som kvarstår från stadens industrialiserande på 1870-talet och tillhör samtidigt den första generationen av industriella tegelbruk i Sverige. Ugnen är därför ett teknikhistoriskt minnesmärke av såväl lokalt som nationellt hög klass, då mycket få anläggningar av denna art kvarstår välbevarade till idag.”

För tegelugnen anges i inventeringen att: ”Byggnadsår trol. ca. 1870, byggherre ing. JA Frigell. Tegelbruket på Mariesjö tillhör den första generationen av industriella tegelbruk i Sverige och det är möjligt att kvarstående tegelugnen i Skövde, en s.k. ringugn, är en av landets första i sitt slag. Ringugnens introducerades i Sverige omkring 1870 och gav möjlighet till kontinuerlig drift, då

eldningszonen under bränningen flyttades runt i ugnen. Det har funnits nära 500 ringugnar i riket och av de 20 å 30 som ännu finns kvar är de flesta i dåligt skick.

Ing. Frigell drev bruket till omkring 1905, då det övertogs av systersonen, sjökapten Sixten Ehrenpohl. När bränningen upphörde 1969 hade dåvarande ägaren, David Lorentzon, drivit det sedan 1952. Vid bruket tillverkades huvudsakligen mur- och fasadtegel. Flera kända byggnader i Skövde, däribland Kulturhuset Oden och varuhuset Commerce, har fasadtegel från Mariesjö.

Ugnen har 16 brännkammare och är uppförd med utvändig beklädnad av kalksten. Den höga skorstenen är med sin form karaktäristisk för byggnadstiden; först i slutet av 1800-talet började man bygga runda fabriksskorstenar av radialtegel. Överbyggnaden är en träkonstruktion med faluröd locklistpanel, där den inte är klädd med plåt efter en brandskada 1982. Torklada och maskinhus, båda belägna öster om tegelugnen, ödelades då av en större eldsvåda.”

Den ursprungliga överbyggnaden på tegelugnen har rivits och blivit ersatt med en ny påbyggnad för kontor med i stort samma taklutning och volym som den ursprungliga. Utbyggnaden på ugnens norra sida har rivits så att fasaden har frilagts och en spånlada väster om ringugnen har också rivits. Endast en begränsad del av de invändiga delarna av ugnen har kunnat bevaras till följd av ras och skador i takvalven. Byggnadens ursprungliga kulturhistoriska värde har därmed avsevärt minskat.

Kommunens målsättning var att bevara så mycket som möjligt av den ursprungliga byggnadens karaktär samtidigt som ny verksamhet skulle kunna bedrivas i byggnaden. En förutsättning för detta var att den gamla överbyggnaden ersattes med en ny sådan. Man kunde då erhålla arbetslokaler som uppfyller de krav som ställs bl a beträffande arbetsmiljön (takhöjder, ljusintag mm).

Byggnaden som den tar sig ut i dag speglar utifrån givna förutsättningar enligt vår uppfattning en rimlig avvägning mellan kommunens båda ambitioner.

Planerad bebyggelse

Den planerade bebyggelsen inom Tegelbruket 5 innebär en utbyggnad av teknologiparken -Gothia Science Park.

Enligt planförslaget föreslås ett punkthus ca. 40,0 m norr om f.d. tegelugnen i sju våningar och med entrén mot söder. Byggnaden öster om punkthuset kommer enligt gjorda skisser att vara i två våningar plus en souterrängvåning med entréer både mot öster och väster. Byggnaderna kommer tillsammans att innehålla ca. 12.000 kvm bruttoarea (BTA).

Detaljplanen medger också att planerad bebyggelse får inrymma lokaler för undervisning.

Tillgänglighet

De planerade lokalerna skall utformas så att tillgängligheten garanteras.

Gångförbindelsen från högskoleområdet inom kv. Göta (Högskolevägen) via gc-tunneln under stambanan till planområdet lutar ca. 4,0% med undantag av en kort sträcka i gc-tunneln som lutar 7,4 %. Gångvägsanslutningen från kv. Tegelbruket till gc-vägen strax sydväst om planområdet lutar högst 5,0 %.

Parkeringsplatser för handikappade finns i anslutning till entrén till överbyggnaden på fd tegelugnen (kontorslokaler).

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför prioriterat område för skyddsrumsbbyggande (särskilt riskområde). Skyddsrum behöver således inte byggas inom området.

GATOR OCH TRAFIK**Planområdet**Angöring och parkering

Planområdet kommer att trafikmatas från Hjovägen via Bangårdsgatan och Kaplansgatan norr ifrån (se bilaga A).

Tegelbruket 5 kan även nås från kv. Ringaren söder ifrån via planerad parkering utmed Kaplansgatan och Kanikegränd (se bilaga C) och möjlighet finns också att förlänga planerad intern gata fram till Tegelbruket 5 via Kaplansgatan (LOKALGATA 2 i gällande plan).

Trafik- och entréförhållandena till Högskolan och Teknikparken kommer att ses över för att göras mer enkel, tydlig och säker. Det är viktigt att Teknikparken och Högskolan uppfattas som ett gemensamt campusområde. Frågan kommer att aktualiseras i ett kommande detaljplanearbete.

Under en övergångstid kommer dock kontoren i fd tegelugnen även att kunna nås från Kaplansgatan via Kanikegränd.

Kaplansgatan slutar idag med en vändplan i höjd med den västra infarten till SWEBUS och vägsträckan från vändplanen och söderut i höjd med Djäknevägen är avstängd för motorfordonstrafik med undantag för trafik till och från fastigheterna Skövde 5:193 och Ringaren 6. Gatan föreslås bli öppnad för trafik och avslutad med en mindre vändplan i anslutning till kv. Ringaren som enligt gällande plan är avsett för högskolans verksamhet och för kontor. Den fd tegelugnen (kontor) med tillhörande parkering inom Tegelbruket 5 kommer också att kunna nås från den nyöppnade delen av Kaplansgatan.

Kaplansgatans bredd kommer att minskas och del av nuvarande gatumark kommer att överföras som kvartersmark till bostadsfastigheten Skövde 5:193.

Parkeringsplatser till de föreslagna kontorslokalerna kommer att anordnas inom tomten. P-platsbehovet uppskattas till minst 23 p-platser/1000 kvm BTA

Mariesjöområdet

Hjovägen - Kaplansgatan

Skövde kommun planerar tillsammans med Vägverket att öppna en ny anslutning från Mariesjöområdet mot Hjovägen vid trafikplats Mariesjö. Tanken är att förlänga Kaplansgatan (vid Gustaf E bil AB) söderut till trafikplatsen.

Vägverket har upprättat en förstudie med huvudsyftet att beskriva olika alternativ för att ansluta Kaplansgatan till Hjovägen. Förstudien omfattar i sin helhet sträckan från korsningen med Bangårdsgatan till korsningen med Hasslumsvägen.

När den ev. framtida cirkulationsplatsen väster om Östra leden öppnas kommer stora delar av den tunga trafiken till och från Mariesjö industriområde att nyttja denna anslutning. Detta innebär i sin tur att korsningen Hjovägen – Bangårdsgatan avlastas vilket bedöms som viktigt eftersom korsningen under vissa tider under dagen är hårt trafikbelastad.

Arbetet med att upprätta en detaljplan för en framtida cirkulationsplats väster om Östra Leden har påbörjats och detaljplanen beräknas bli antagen av byggnadsnämnden i december 2002.

Byggstart för vägprojektet beräknas bli i början av år 2003 och byggarbetstiden uppskattas bli ca. 6 månader.

Hjovägen – Bangårdsgatan

Den föreslagna förlängningen av Kaplansgatan till Hjovägen vid trafikplats Mariesjö kommer att avlasta korsningen Hjovägen – Bangårdsgatan framförallt från tung trafik. Trafikmängden på Bangårdsgatan beräknas bli halverad från ca. 7000 fordon/dag (ÅDT) till ca. 3500 fordon/dag (ÅDT).

En översyn av trafiksignalen i korsningen kommer också att behöva göras i syfte att underlätta utfarten för fordonstrafiken från Djäknevägen.

Övriga trafikfrågor

Gång- och cykelvägar

Planområdet nås med cykel västerifrån via planerad gc-förbindelse genom kv. Ringaren (se bilaga A) och från kringliggande gator norr och söder ifrån.

Kollektivtrafik

Vid Hjovägen i anslutning till korsningen med Bangårdsgatan finns busshållplats för tätortstrafik (linje 64) och landsbygdstrafik (linje 400 och 402). Gångavståndet från planområdet till busshållplatsen är från ca. 300 m till ca. 450 m.

Miljöbeskrivning

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändigt att upprätta för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte kommer att utsättas för eller leda till en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Den dominerande miljöpåverkan på planerad bebyggelse är buller och vibrationer från järnvägstrafiken på västra stambanan väster om planområdet.

I samband med upprättandet av områdesplanen för Trängenområdet genomfördes omfattande studier, mätningar och beräkningar av störningar (buller, vibrationer mm). Materialet som finns tillgängligt på Miljö- och hälsoskyddskontoret och Plan, Bygg och Lantmäterikontoret är i aktuella delar tillämpligt för denna detaljplan.

Tågtrafikbuller

Närmast planerad byggnad inom kv. Tegelbruket ligger ca. 135,0 m från stambanan.

Enligt uppgift från Banverket är den maximala bullernivån mellan 75 och 80 dB(A) ca. 135 m från stambanan.

KM Akustikbyrån har genomfört en undersökning av tågtrafikbuller i Skövde kommun. Undersökningen visar bl a att den maximala bullernivån är 85 dB(A) c. 75 m från spår 2 och att den ekvivalenta ljudnivån är 65 dB(A) c. 90 m från spår 2.

Vid järnvägstrafik är maximalnivån det dimensionerande bullret eftersom det inte är konstant på samma sätt som vägtrafik.

Några gränsvärden för tågtrafikbuller inomhus i kontorslokaler finns inte.

I samband med upprättandet av detaljplanen för kv. Ringaren gjorde AKUSTIK verkstan i Skaraborg AB en bullerutredning. Innehållet i utredningen är i vissa delar även tillämpligt för den planerade bebyggelsen inom kv. Tegelbruket.

Av AKUSTIK verkstans bullerutredningen framgår bl a att den starka ljudkällan utgörs av X2000 och godståg som passerar Skövde station med full hastighet under 6 respektive 30 sekunder (X2000 – ca. 8 ggr/dag resp. godståg – ca. 3 ggr/dag) och att ljudnivåer över 50 dB(A) maxnivå kan upplevas som störande för människor som vistas i t ex kontorsrum.

Antas att frifältsvärdet för ljudnivån är 80 dB(A), maximalnivå ca 135 m från stambanan och ett riktvärde inomhus på 50 dB(A) krävs en ljuddämpning av fasaden på 33 dB(A) vilket motsvarar en normal fasadisolering (treglas standardfönster).

Frågan kommer att diskuteras ytterligare i samband med bygganmälan / byggsamråd.

Vibrationer

En vibrationsutredning kommer att behöva göras för planerade byggnader inom detaljplaneområdet.

För att en god inomhusmiljö skall erhållas (SS 460 48 61) skall den vägda svängnings-hastigheten understiga 0,4 mm/s.

I samband med upprättandet av områdesplanen för Trängenområdet väster om stambanan genomfördes omfattande studier och mätningar av vibrationer från tågtrafiken av Miljö- och hälsoskyddskontoret. De uppmätta vibrationerna har i samtliga fall understigit 0,3 mm/s. Om markförhållandena inom kv. Tegelbruket motsvarar markförhållandena inom Trängenområdet bör markvibrationerna från tågtrafiken inte utgöra ett problem för den planerade bebyggelsen.

Farligt gods

En stor mängd farligt gods transporteras på järnvägen genom Skövde. Under ett normaldygn passerar sammanlagt ca. 45 godståg, ungefär hälften i vardera riktning. De flesta transporterna går mellan kl. 20.00 och 05.00 och endast 3-4 godståg passerar Skövde under övrig tid.

En riskanalys avseende transport av farligt gods på stambanan har utförts i samband med upprättandet av en miljökonsekvensbeskrivning för kv. Kurorten (studentbostäder) som ligger strax öster om bangårdsområdet mitt emot Resecentrum. Av länsstyrelsens yttrande över MKB:n framgår bl a att: "Länsstyrelsen har sedan tidigare rekommenderat en säkerhetszon på 50 m längs Västra Stambanan för lokalisering av bebyggelse. Denna säkerhetszon har främst gällt säkerhet mot urspårning." Vidare framgår att: "En vägledning vid bedömningen kan fås av Göteborgs kommuns "Översiktsplan för sektorn farligt gods" och Länsstyrelsens i Göteborg och Bohus län granskningsyttrande. Enligt yttrandet godtas vid transportleder för farligt gods, tät bostadsbebyggelse fram till 80 m från järnväg samt stabil och tät kontorsbebyggelse fram till 30 m från järnvägen. Det skall vidare finnas ett bebyggelsefritt område om minst 30 m från leden."

I planförslaget är minsta avståndet mellan planerad bebyggelse och närmast genomgående spår ca. 135,0 m.

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område som skall beaktas vid all planering. En miljö kvalitetsnorm ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna reglerar alltså inte vad som är tillåtet att släppa ut utan den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Regeringen har i en förordning (1998:897) utfärdat miljökvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Tillåtet högsta värde för kvävedioxid får inte överskridas efter den 31 dec. 2005. Högsta tillåtna värdena för svaveldioxid och bly i luften gäller redan i dag.

Någon speciell utredning i syfte att redovisa om miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly uppfylls för planområdet bedöms inte behöva göras.

Radon

Radonmätning har gjorts för planområdet och resultatet visar att marken kan klassificeras som lågradonmark med uppmätta värden på 3, 5 och 11 kBq/m³ markluft (se bilaga D).

Plankartan innehåller en bestämmelse som anger högsta årsmedelvärde för radon och gammastrålning i inomhusluften. Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med bygganmälan / byggsamråd. Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ resp. 0,5 µSv/h. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids måste en mätning göras i husen efter färdigställandet.

Teknisk försörjning

Spillvatten

Inom Tegelbruket 5 finns en avloppspumpstation (privatägd) med tillhörande ledningar som är ansluten till kommunens spillvattennät.

Fd tegelugnen (kontorslokaler) och planerade byggnader är ansluten resp. kommer att anslutas till bef. pumpstation.

Vatten

Området kommer att anslutas till kommunens vattenledningsnät.

Dagvatten

Principiellt skall dagvatten så långt möjligt tas omhand lokalt (LOD) och infiltreras i marken inom ett exploateringsområde.

Av grundundersökningen framgår inte om området är lämpligt för lokalt omhändertagande av dagvattnet men med tanke på att grundvattnet ligger högt inom området i förhållande till befintlig mark bedöms LOD som mindre lämpligt.

Den geotekniska undersökningen kommer att kompletteras med en principlösning för hur dagvattnet från husdränering, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor skall tas omhand.

Förslaget kommer att utgöra underlag för projektering av dagvattensystemet.

El

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens elnät.

Tele

Inom planområdet finns inga telekablar (landskablar).

Uppvärmning

Befintlig byggnad (fd tegelugnen) är ansluten till kommunens fjärrvärmenät och planerad bebyggelse kommer att anslutas.

I Kaplansgatan väster om planområdet finns en fjärrvärmeledning. Den del av ledningsområdet som berör Tegelbruket 5 har säkerställts på plankartan med ett utområde.

Avfall

Planerade byggnader skall förses med soprum. Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna plan är tio år efter det att planen vunnit laga kraft. Beträffande fastighetsbildning hänvisas till genomförandebeskrivningen.

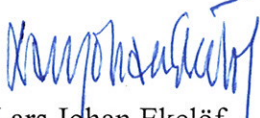
Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov, rivningslov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Ove Karlsson och Anna Möller, Tekniska kontoret, Sören Jenefeldt, Stadskansliet, Karin Kjellberg, Miljö- och hälsoskyddskontoret och Bo Bergman, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, bygg o Lantmäterikontoret


 Lars Johan Ekelöf
 Planchef


 Christer Johnsson
 Fysisk planerare



Detaljplan för Tegelbruket 5 mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2002-08-22

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR MM

Planprocessen

Planprocessen kan uppdelas i tre skeden: samråds-, utställnings- och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i december 2002.

Under **samrådsskedet** kommer berörda kommunala förvaltningar m fl att behandla detaljplanen. Se lista över samrådskretsen.

Samråd kommer att genomföras under sju veckor i juni/juli/augusti 2002.

Under **utställningsskedet** kommer berörda kommunala nämnder och styrelser m fl att behandla detaljplanen. Se lista över utställningskretsen.

Planutställningen kommer att genomföras under tre veckor i september.

Förutsättningar och förändringar

Befintlig bebyggelse

Inom fastigheten Tegelbruket 5 finns tre byggnader en f.d. tegelugn och två envånings enkla byggnader varav de båda envåningsbyggnaderna kommer att rivas.

I Thomas Carlqvists och Lars Bergströms inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer i Skövde är tegelugnen (ringugn) omnämnd. I inventeringen beskrivs tegelugnen ha ett mycket högt bevarandevärde men också

miljön vid tegelbruket är kulturhistoriskt värdefull. Ringugnens kulturhistoriska värde framgår också av den dokumentation som genomfördes av Mikael Hedin år 2000.

Den ursprungliga överbyggnaden på ringugnen har rivits och blivit ersatt med en ny påbyggnad för kontor med i stort samma taklutning och volym som den ursprungliga. Utbyggnaden på ugnens norra sida har rivits så att fasaden har frilagts och en spånlada väster om ringugnen har också rivits. Endast en begränsad del av de invändiga delarna av ugnen har kunnat bevaras till följd av ras och skador i takvalven. Byggnadens ursprungliga kulturhistoriska värde har därmed avsevärt minskat.

Kommunens målsättning var att bevara så mycket som möjligt av den ursprungliga byggnadens karaktär samtidigt som ny verksamhet skulle kunna bedrivas i byggnaden. En förutsättning för detta var att den gamla överbyggnaden ersattes med en ny sådan. Man kunde då erhålla arbetslokaler som uppfyller de krav som ställs bl a beträffande arbetsmiljön (takhöjder, ljusintag mm).

Planerad bebyggelse

I gällande plan är fastigheten Tegelbruket 5 avsedd för småindustri och i förslaget till ny detaljplanen ändras markanvändningen till område för kontor.

Den planerade bebyggelsen inom kv. Tegelbruket innebär en utbyggnad av teknologiparken -Gothia Science Park.

Enligt planförslaget föreslås ett punkthus ca. 40,0 m norr om f.d. tegelugnen i sju våningar och med entrén mot söder. Byggnaden öster om punkthuset kommer enligt gjorda skisser att vara i två våningar plus en souterrängvåning med entréer både mot öster och väster. Byggnaderna kommer att innehålla tillsammans ca. 12.000 kvm bruttoarea (BTA).

Markförvärv

En ca. 3,5 m bred markremsa av Kaplansgatan (gatumark) föreslås bli överförd till fastigheten Skövde 5:193 (kvartersmark). Frågan är reglerad i avtal mellan Skövde kommun och ägaren till fastigheten Skövde 5:193.

För planens genomförande krävs en fastighetsreglering.

Va- ledningar

Inom planområdet finns inga allmänna spill- och vattenledningar.

En dagvattenledning korsar planområdets sydöstra del och en mindre del av ledningssträckningen kommer att behöva ersättas med en ny ledning.

Den geotekniska undersökningen kommer att kompletteras med en principiös lösning för hur dagvattnet från husdränering, parkeringsplatser och andra hårdgjorda ytor skall tas omhand.

Tele- och elkablar.

Inom planområdet finns inga högspänningskablar eller telekablar.

På fastigheten Mariesjö 5 strax norr om planområdet finns en transformatorstation. Elcentralernas placering i de nytilkomna byggnaderna skall ske med hänsyn till transformatorns läge.

Värmeförsörjning

De föreslagna byggnaderna kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Viss del av fjärrvärmenätet är beläget inom kvartersmark och marken redovisas i planförslaget som u-område.

Mark och vegetation

Den östra delen av fastigheten har nyligen fyllts upp och iordningställt till en provisorisk parkeringsplats.

De träd inom planområdet som skall bevaras och som riskerar att bli skadade under byggtiden skall skyddas t ex med en hägnad. Skyddet innefattar även åtgärder för att förhindra marktryck som kan skada träden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts över planområdet av BGAB Bygg- och Geokonsult AB (1999-12-21), se bilaga D.

Under rubriken GRUNDLÄGGNING framgår att: "Byggnaderna bedöms bli relativt tunga (50 kN/m²). Byggnaderna bör grundläggas med pålar. Pålningen bör utföras med stödpålar till fast botten. Preliminärt bedöms pålstopp ligga på nivån +100 till +102. Preliminärt pålstopp är enbart för en översiktlig bedömning av kostnaderna."

Fornlämning

Inga kända fasta fornlämningar finns inom området

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Gator

Planområdet kommer att trafikmatas från Hjovägen via Bangårdsgatan och Kapplansgatan norr ifrån.

Kv. Tegelbruket kan även nås från kv. Ringaren söder ifrån via planerad parkering utmed Kapplansgatan och Kanikegränd och eventuellt via en förlängning av planerad interngata.

Under en övergångstid kommer dock kontoren i fd tegelugnen även att kunna nås från Kapplansgatan via Kanikegränd.

Skövde kommun planerar tillsammans med Vägverket att öppna en ny anslutning

från Mariesjöområdet mot Hjovägen vid trafikplats Mariesjö. Tanken är att förlänga Kaplansgatan (vid Gustaf E bil AB) söderut till trafikplatsen.

Den föreslagna förlängningen av Kaplansgatan till Hjovägen vid trafikplats Mariesjö kommer att avlasta korsningen Hjovägen – Bangårdsgatan framförallt från tung trafik. Trafikmängden på Bangårdsgatan beräknas bli halverad från ca. 7000 fordon/dag (ÅDT) till ca. 3500 fordon/dag (ÅDT).

Miljöbeskrivning

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändigt att upprätta för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte kommer att utsättas för eller leda till en betydande påverkan på miljön, människors hälsan eller hushållning med naturresurser. Den dominerande miljöpåverkan på planerad bebyggelse är buller och vibrationer från järnvägstrafiken på västra stambanan

Tågtrafikbuller

Frifältsvärdet för ljudnivån antas vara 80 dB(A), maximalnivå ca 135 m från stambanan. Riktvärdet inomhus bör vara högst 50 dB(A), maximalnivå och för att riktvärdet inomhus inte skall överskridas krävs en ljuddämpning av fasaden på 33 dB(A) vilket motsvarar en normal fasadisolering (treglas standardfönster).

Vibrationer

Vibrationsförhållandena behöver undersökas för de planerade byggnader inom detaljplaneområdet.

För att erhålla en god inomhusmiljö (SS 460 48 61) krävs att den vägda svängningshastigheten understiga 0,4 mm/s.

Radon

Radonmätning har gjorts för planområdet och resultatet visar att marken kan klassificeras som lågradonmark med uppmätta värden på 3, 5 och 11 kBq/m³ markluft (se bilaga B till planbeskrivningen). Föreslagna byggnad behöver således inte uppföras med radonskydd.

Miljö kvalitetsnorm

Någon speciell utredning i syfte att redovisa om miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly uppfylls för planområdet bedöms inte behöva göras.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Tekniska kontoret ansvarar för genomförande av anläggningsarbeten inom allmän plats.

Byggherren ansvarar för bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark (gatumark)

Avtal

Avtal har upprättats mellan ägaren till fastigheten Skövde 5:193 och Skövde kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att viss del av den kommunägda Skövde 5:250 genom fastighetsreglering skall överföras till bostadsfastigheten Skövde 5:193.

Rättighetsupplåtelse

Befintlig fjärrvärmeledning inom Tegelbruket 5 skall rättsligt säkerställas med ledningsrätt.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan behöver inte upprättas.

Befintlig fastighetsplan (tomtindelning) för Tegelbruket 5 avses att upphävas genom en administrativ bestämmelse i planen.

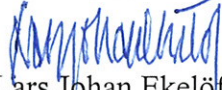
EKONOMISKA FRÅGOR

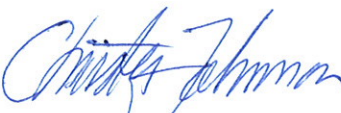
Projektet kommer att belastas med kostnader för ombyggnad av delar av Kaplansgatan och eventuell flyttning av dagvattenledning. Kostnaderna är sen tidigare budgeterade.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Sören Jenefeldt, Stadskansliet, Ove Karlsson, Tekniska kontoret, Karin Kjellberg, Miljö- och hälsoskyddskontoret och Bo Bergman, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret


Lars Johan Ekelöf
Planchef


Christer Johnsson
Fysisk planerare