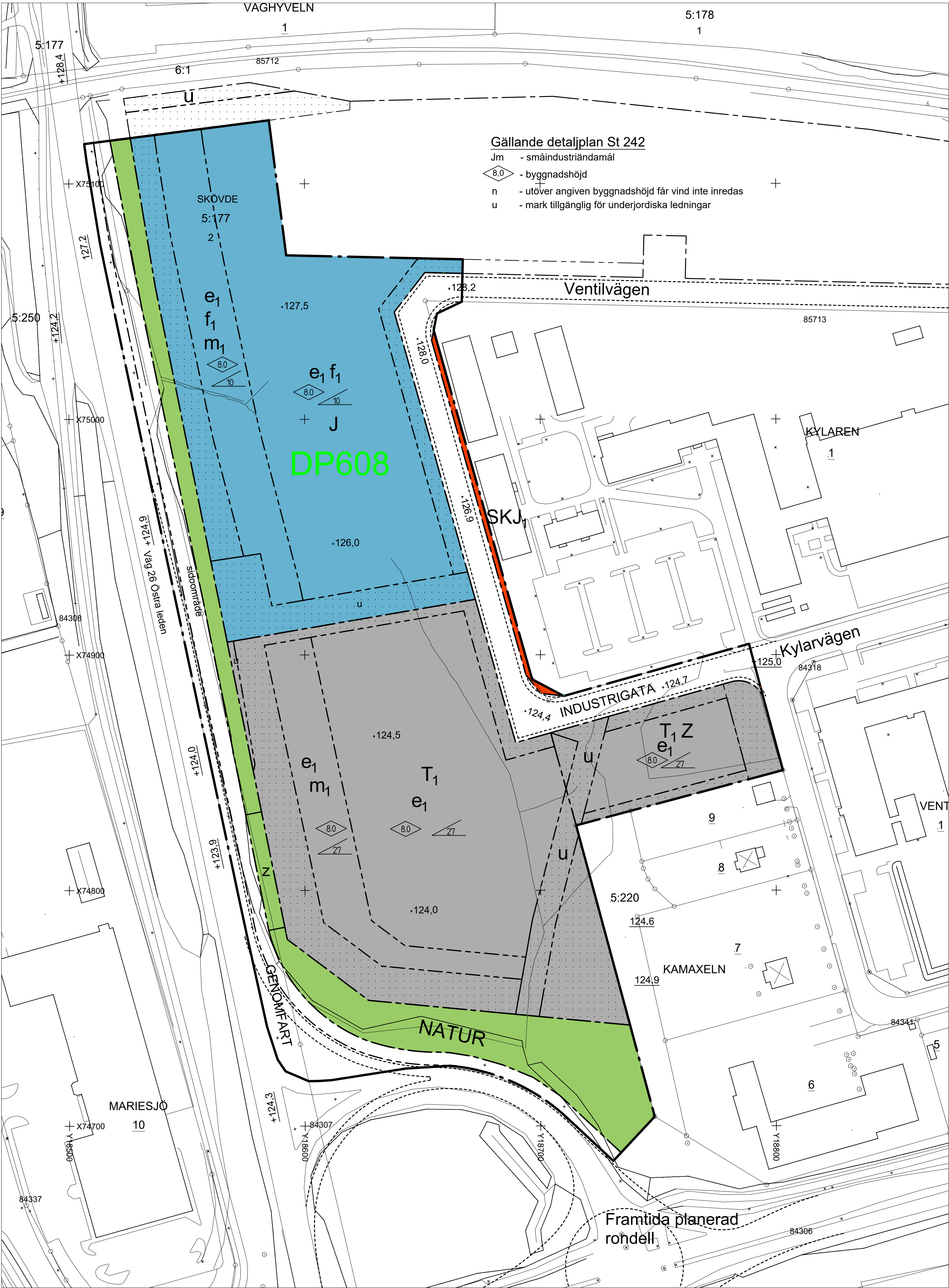


OBS!

En ändring av DP608 har gjorts. Karta med ändring och planbeskrivning ligger först.

I övrigt gäller ursprunglig detaljplan DP608.

PLANKARTA



UPPLYSNINGAR

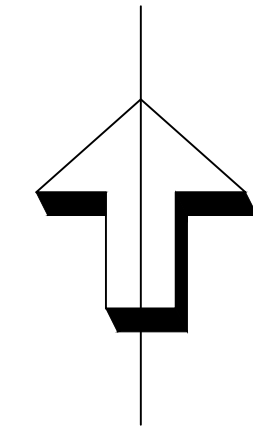
Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagens (PBL) regler
Grundkartan är upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret
Registerkarta: Skövde
Höjdsystem: RH 00 Koordinatsystem RT R05 5 GON V 64:0, standard 2

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Dorota Andersson
Lantmäterichef

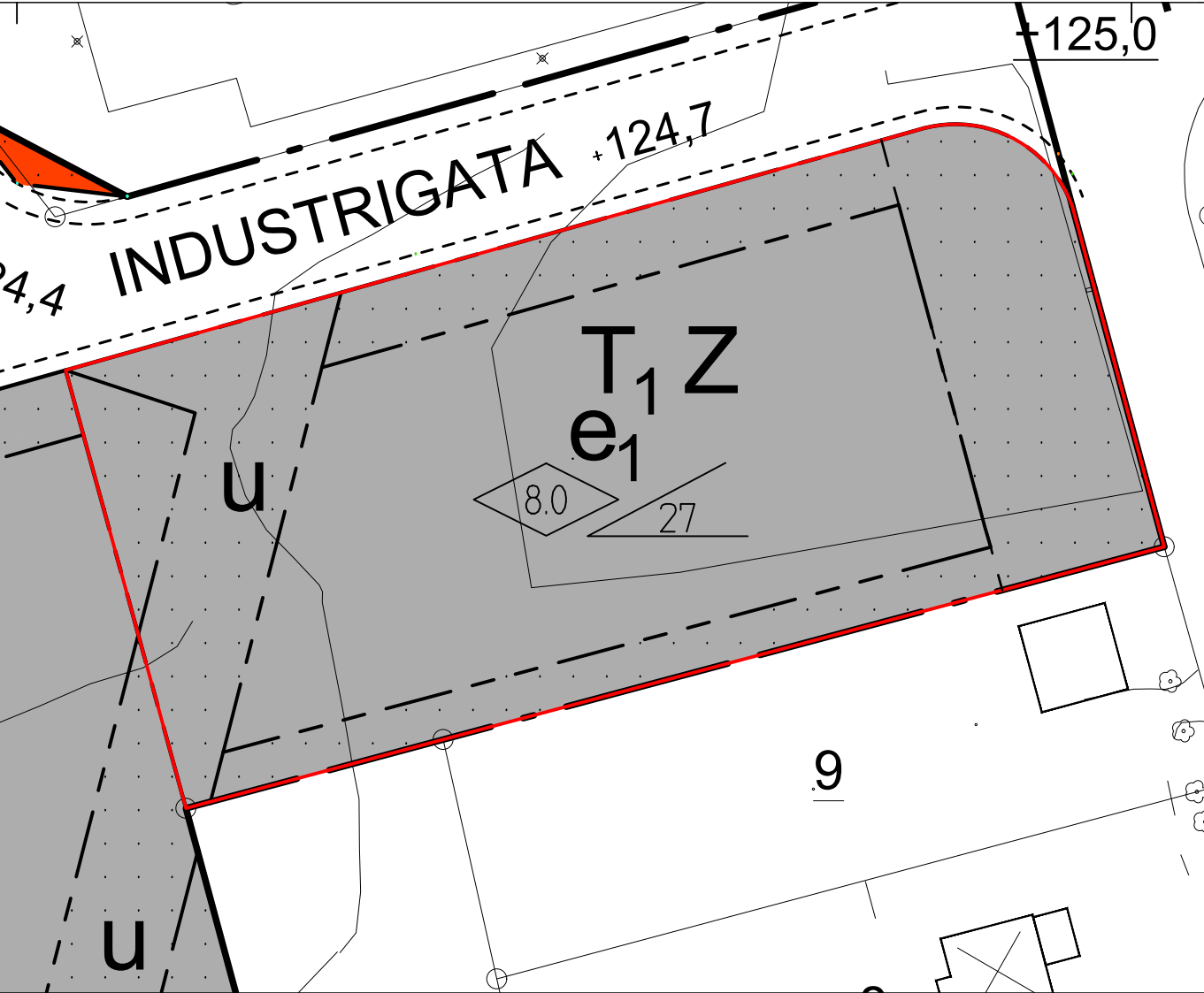
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Gata
- Barr- och lövträd
- Nivåkurvor
- Rutnätspunkt, stompunkt



Planändring avses inom område med röd avgränsning

- T1 Z Brandstation. Verksamheter
- Föreslagen fastighetsgräns



Ändring av detaljplan för
HASSLUM väster om kv Kylaren
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län.
Upprättad av sektor samhällsbyggnad 2021-05-17

Caroline Hagström
Sektorchef Samhällsbyggnad

Bodil Lorentzon
Planarkitekt

Skala 1:1000 (A1-format)
0 10 20 30 40 50 100 m

- Till detaljplanen fogas:
- Beskrivning
 - Illustrationskarta
 - Samrådsredogörelse
 - Fastighetsförteckning
 - Granskningsutlåtande

Beslut:
KS uppdrag
2020-10-20
KS antagande
2021-06-07
Lagakraft
2021-07-01

Lagakraftshandling
Standardförfarande
PLAN.2020.21

Akt 1496K-DP608

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Föreslagen fastighetsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GENOMFART Genomfartstrafik
- INDUSTRIGATA Industritrafik
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- J Industri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen
- SKJ Skola, kontor och industri med ringa påverkan för omgivningen
- T1 Brandstation
- T1 Z Brandstation. Verksamheter

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Fri Rubrik text

- sidoområde Z Sidoområde
Marken skall vara tillgänglig för utryckningstrafik

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e Högst en tredjedel av fastighetens yta får bebyggas

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning och omfattning

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 0,0 Största taklutning i grader på huvudbyggnad

Utseende (ny bebyggelse)

- f Särskilda krav på utformning, färgsättning, skyltning och yttre miljö. Skyltar får inte placeras på tak

SKYDD MOT STÖRNINGAR

- m Verksamheten får inte vara personintensiv, huvudentré får inte placeras mot väg 26

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- + 000,0 Befintlig mark/gatuhöjd



SKÖVDE KOMMUN
Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

Detaljplan för
HASSLUM väster om kv Kylaren
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län.
Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret 2008-08-21

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50 100 150

Beslutsdatum	Sign
Bn godkännande 2008-08-21 BN § 124	
Antagande 2008-11-06 BN § 166	
Lagakraftvinnande 2008-12-04	
PLAN 2008/01	

Ändring av detaljplan för Hasslum, väster om kv Kylaren, 1496K- DP608

Planbeskrivning

Gäller tillsammans med detaljplan 1496K - DP608, laga kraft 2008-12-04

Antagandehandling

Dnr PLAN.2020.21

Laga kraft 2021-07-01

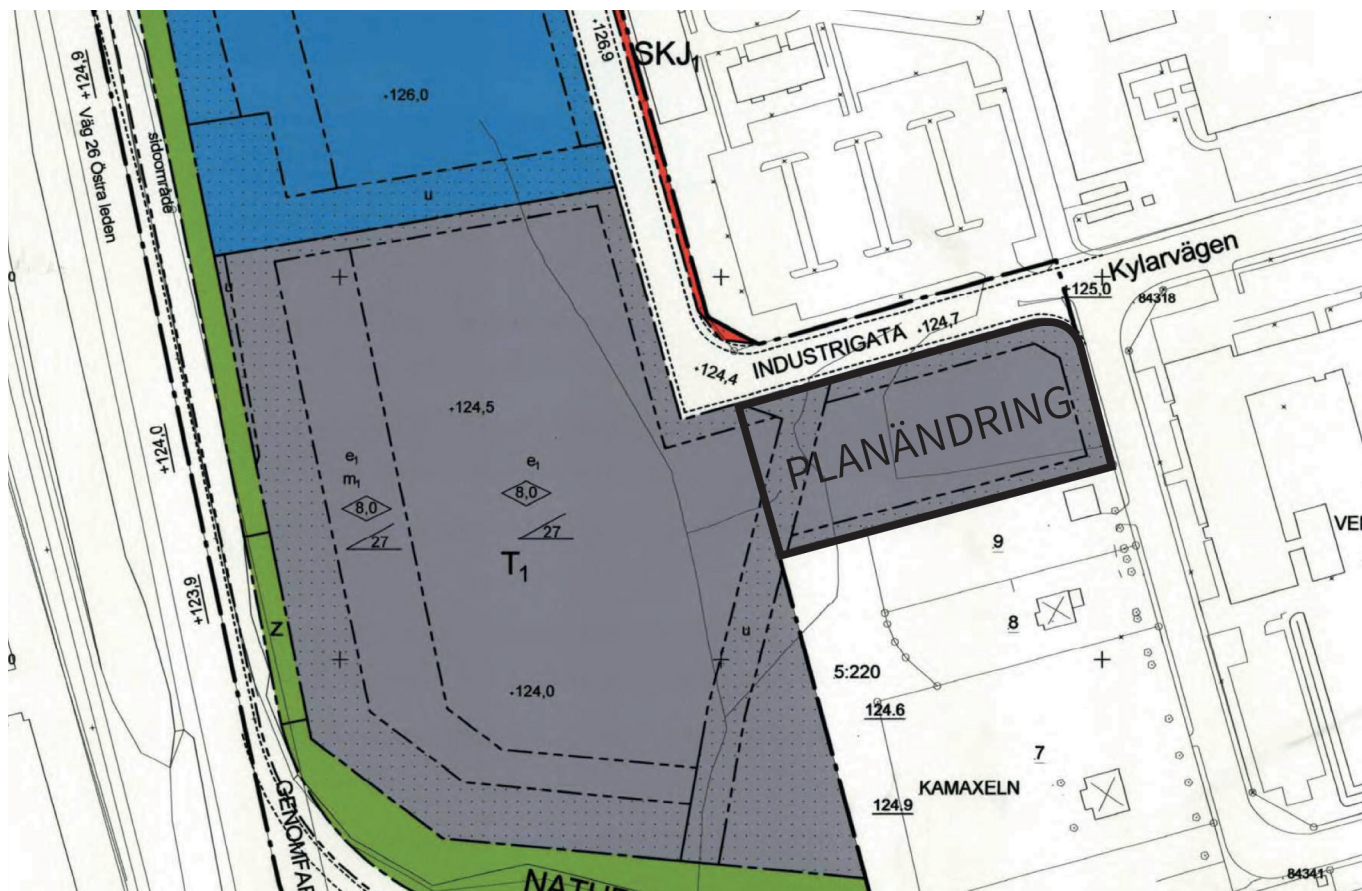
Upprättad 2021-05-17

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunfullmäktige 2021-06-07, § 105/21



Planområdets läge och avgränsning



INNEHÅLL

TIDPLAN	2
PLANHANDLINGAR	3
PLANBILAGOR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	3
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
PLANENS HANDLÄGGNING	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
BEYGGELSEOMRÅDEN	12
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14

TIDPLAN

Preliminära tider är kursiverade

2020-2021

18/11	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
30/11	KS - Beslut om uppdrag, samråd (och ev. granskning)
v.50-53	Samrådsperiod (7/12 - 28/12)
v.13-15	Granskningsperiod
7/6	KS - Beslut om antagande
	3 veckor överklagandetid
1/7	Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2020-09-29
- B. Planbeskrivning (1496K - DP608), 2008-12-04
- C. Översiktlig miljöteknisk undersökning, 2021-03-26

PLANENS SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra för etablering av verksamheter inom en del av ett område som idag är planlagt för brandstation.

PLANENS HUVUDDRAG

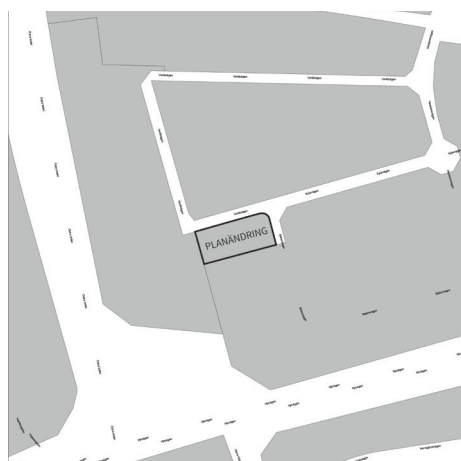
Planändringen innebär att en del av ett område som idag är planlagt för brandstation (T_1) utökas med markanvändningen verksamheter (Z). Bestämmelsen Z innebär att olika typer av verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan kan etableras, så som lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen, men handel med skrymmande varor ingår inte. De egenskapsbestämmelser som gäller inom området idag gäller även efter planändringen.

Den föreslagna ändringen bedöms rymmas inom syftet med Detaljplan för Hasslum, väster om kv Kylaren.

Planändringen har initierats av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

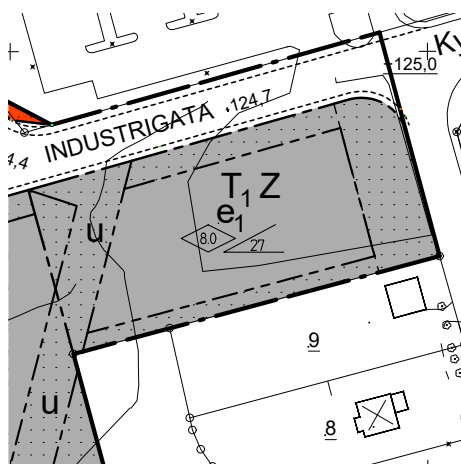
Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för föreslagen användning.



Utsnitt ur ÖP 2025, med planändringsområdet utpekad



Gällande detaljplaner för och angränsande till planändringsområdet



Föreslagen planändring

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planändringsområdet är beläget i Hasslums verksamhetsområde i östra delen av Skövde stad. Angränsande vägar är Ventilvägen och Batterivägen. Området angränsas i norr av NTI (gymnasie för tech, science och IT), och i öster av Praktiska gymnasiet med bland annat program inom fordon, transport, bygg, anläggning, vård och omsorg m.m. I söder kommer en bilprovning snart att uppföras. Även andra typer av verksamheter, såsom bilförsäljning, installationsverksamhet (Asseblin), Assistanskår m.m. är beläget i närheten. Planändringsområdet är idag obebyggt.

AREAL

Planändringsområdet omfattar en total areal av ca. 3800 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör den kommunägda fastigheten Skövde 5:177.

ÄNDRING AV DETALJPLAN 1496K-DP608

Enligt Boverket kan en ändring av detaljplan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens, PBL:s, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

ÄNDRINGAR

Ändringen berör fastigheten Skövde 5:177 som omfattas av Detaljplan för Hasslum, väster om kv Kylaren (1496K - DP608). Följande ändringar görs:

- En del av ett område som idag är planlagt för brandstation (T₁), utökas med markanvändningen verksamheter och ges beteckningen T₁Z.
- Andelen prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) utökas inom den östra delen av planändringsområdet, samt i planändringsområdets nordvästra del.
- En ny fastighetsgräns illustreras i öster. Detta eftersom verksamheten i söder har önskemål om att utnyttja den östra (prickade) delen framöver.

PLANÄNDRINGENS KONSEKVENSER

Sektor samhällsbyggnad bedömning är att den föreslagna ändringen är förenlig med detaljplanens syfte samt att ändringen i övrigt inte innebär några olägenheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

Planändringsområdet ligger inom en yta som i Skövde kommuns översiktsplan, ÖP 2025, utpekats för befintliga verksamheter. Inom en radie av ca. 400 meter runt planområdet utpekats verksamheter som lämplig markanvändning.

Förslaget bedöms som förenligt med ÖP 2025 efterom området även fortsättningsvis avses att användas för verksamheter.

PLANPROGRAM FÖR MARIESJÖ

Kommunstyrelsen gav 2016-05-02 § 98/16, sektor samhällsbyggnad i uppdrag att ta fram ett planprogram för Mariesjöområdet. Planprogrammet redovisar förslag till en omvandling av Mariesjöområdet, från verksamhetsområde till kvartersstad med blandat innehåll av bostäder, kontor och service samt lokaler för utbildning, forskning och teknikpark.

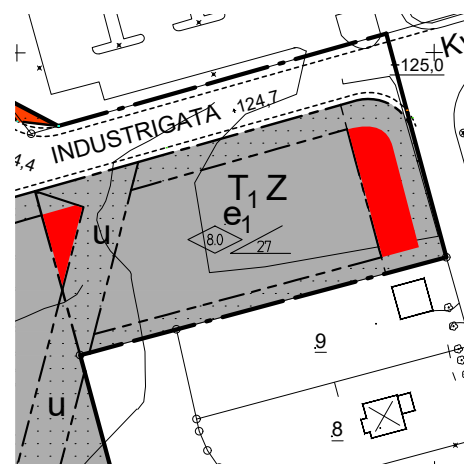
För att frigöra mark i Mariesjö, behöver befintliga verksamheter flyttas till en ny plats. Eftersom hela markytan inom det område som idag är avsett för brandstation inte kommer att behövas framöver, är delar av området lämpligt att nyttja vid flytt av den typ av verksamheter som idag är belägna i Mariesjö.

GÄLLANDE DETALJPLAN

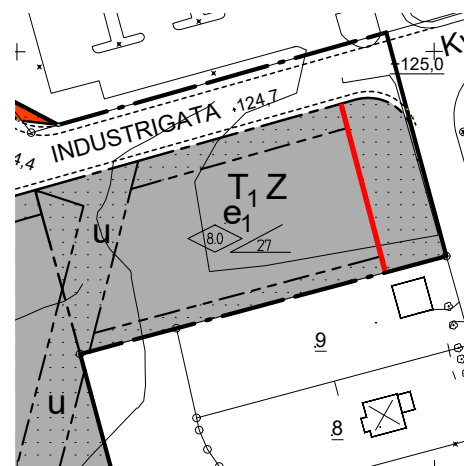
Planens syfte är ”...att skapa förutsättningar för en utökning av verksamhetsområden i Hasslum och att reservera mark för en framtida placering av en ny brandstation. Områdets lokalisering i direkt anslutning till Östra leden (väg 26) innebär ett strategiskt lämpligt läge för en framtida brandstation. Området är sedan tidigare planlagt som trafik- och parkområde.”

Sektor samhällsbyggnad har gjort bedömningen att den föreslagna ändringen är förenlig med gällande detaljplans syfte. Dels med hänsyn till att planändringen möjliggör för den utökning av verksamhetsområden i Hasslum som eftersträvas, och dels då planändringen inte motverkar att en ny brandstation kan etableras inom området.

Gällande detaljplan (1496K - DP608) fick laga kraft 2008-12-04. Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft, och är således slut 2023-12-04. Eftersom genomförandetiden inte har gått ut, så gäller den återstående tiden även för planändringen.



Ytor där prickad mark tillkommer
(markerat i rött)



Illustrerad ny fastighetsgräns
(markerad i rött)

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARARANDE

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015. Med hänsyn till att planändringen bedömdes som en liten åtgärd, med en liten samrådsrets, valdes ett *begränsat standardförfarande* inför samrådet.

Under samrådet inkom synpunkter, vilket innebar att en övergång krävdes från *begränsat standardförfarande* till *standardförfarande*. I enlighet med standardförfarandet ska en granskning av planen genomföras innan planen kan tas upp för antagande. Inför granskningen informerades den politiska beredningsgruppen för samhällsbyggnad (BSB) om de synpunkter som kommit in under samrådstiden, samt de förändringar som därefter gjorts.

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. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning (undersökning om betydande miljöpåverkan). Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk 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.

Kommunstyrelsen beslutade i samband med beslut om planuppdrag, att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en strategisk miljöbedömning inte föreligger.

Undersökningssamråd har hållits med Länsstyrelsen i Västra Götaland som, enligt yttrande daterat 2020-10-14, delar sektor samhällsbyggnads bedömning att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

OMGIVNINGSPÅVERKAN

Markanvändning

Befintlig detaljplan är ca 5,7 hektar stor, där ungefär hälften av området är reglerat med markanvändning för industri (J) som inte får vara störande, och den andra hälften med markanvändning för brandstation (T_1). Användningen T_1 innebär att en brandstation kan etableras, samt alla de byggnader och anläggningar som kan behövas, t.ex. magasin, verkstäder och lastanordningar.

En planändring innebär att även verksamheter kommer att tillåtas inom en del av det område som idag är avsett för brandstation. Bestämmelsen innebär att verksamheter med begränsad omgivningspåverkan kan etableras, så som lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen, men handel med skrymmande varor ingår inte.

Det bör nämnas att markanvändningen industri (J) tillåts inom angränsande detaljplaner. I sydost under benämningen Jm (Område för småindustriändamål), och i öster under benämningen JKB (Industri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen). Nordost om planändringsområdet gäller användningen SKJ₁ (Skola, kontor och industri med ringa påverkan för omgivningen). Angränsande gatustruktur är planlagd som industrigata.

Som nämns tidigare, bedöms den föreslagna ändringen som förenlig med syftet med Detaljplan för Hasslum, väster om kv Kylaren. Den tillkommande bestämmelsen (Z) innebär att andra typer av verksamheter och funktioner än de som tillåts idag, kommer att beviljas inom ändringsområdet. I vissa avseenden tillåts dock även sådant som redan idag ryms inom markanvändningen T_1 (brandstation), så som verkstad och lastanordning. Med hänsyn till att angränsande detaljplaner tillåter industri med ringa påverkan för omgivningen, bedöms den föreslagna planändringen inte medföra en stor påverkan på omgivningen ur ett större perspektiv.

Vad gäller trafikmängder, alstrar en brandstation trafikrörelser bestående av uttryckningar av större och mindre fordon, samt av bilburen personal och besökare. Huruvida den tillkommande markanvändningen (T_1Z) kan tänkas alstra mer eller mindre trafik, är beroende av verksamhetens karaktär.

Vid en etablering av en ny brandstation planeras uttryckning ske direkt ut på väg 26 (västerut), och därför bedöms inte framkomlighet eller uttryckningstider påverkas negativt till följd av den föreslagna planändringen.

Påverkan på närliggande skolverksamhet

Öster om planändringsområdet, inom fastigheten Ventilen 1, finns en skolverksamhet med tillhörande studentbostäder. Bostäderna är belägna som närmast 15 meter från planändringsområdet.

Skövde kommuns översiktliga trafikbullerkartering visar att bostäderna idag nås av mellan 55 och 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Ett genomförande av planändringen bedöms inte innebära en sådan trafikökning att angivna riktvärden för trafikbuller riskerar att överskridas. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 65 dBA vid bostadsbyggnadens fasad, enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Bestämmelsen Z anger att endast sådana verksamheter med begränsad omgivningspåverkan kan etableras inom ändringsområdet.

Områdets historik med avseende på föroreningsrisk

De fastigheter som finns i planområdets närhet vilka föranlett misstankar om möjlig markförorening, är Kylaren 1 samt Ventilen 1. På Kylaren 1 har det förekommit bland annat ytbehandling, och på Ventilen 1 har det funnits verkstäder av olika slag. De byggnader där de mest förorenande aktiviteterna har ägt rum är lokaliserade 110 meter (Ventilen 1) respektive 65 meter (Kylaren 1) från planändringsområdet. Fastigheterna söder om planändringsområdet (Kamaxeln 8-9) är äldre bostadsfastigheter som inte använts för industriändamål, och på Generatoren 8 (nordväst) finns en verktygsbutik som uppfördes runt år 2014. Innan verktygsbutiken uppfördes var fastigheten obebyggd. Skövde 5:177 är ännu obebyggd.

Vad gäller spridningsförutsättningarna via grundvattnet, är planändringsområdet beläget på ungefär samma höjdnivå som angränsande fastigheter. Grundvattnets strömningsriktning bedöms följa markens topografi, enligt en grundundersökning av Skövde 5:177 och Generatoren 8, daterad 2007.

Ingen formsand (sotsand) förekommer inom planändringsområdet, enligt de översiktliga karteringar som finns. Eftersom det finns formsand i närområdet finns det ändå skäl att vara uppmärksam på detta. Om formsand påträffas ska vägledningen för "Schaktning i områden utfyllda med formsand", beslutad av Miljönämnden Östra Skaraborg 2014-12-10, § 67, följas.



Byggnader inom fastigheterna Kylaren 1 (nordost) och Ventilen 1 (sydost) avsedda för verkstäder och motsvarande. Bebyggelsen närmast planändringsområdet är avsedd för bostäder, gymnastiksal, matsal, lärosalar och dylikt.

Den västra halvan av ändringsområdet har tidigare sluttat ner mot en sänka i väster. På senare tid har jordmassor i anslutning till sänkan avbanats, och därefter har stora delar av sänkan fyllts ut. De fyllnadsmassor som tillförts planändringsområdet har placerats inom den västra halvan och härrör i huvudsak från KSS och Volvo.

Markmiljöutredning

Provtagning av marken inom planändringsområdet har utförts i tre punkter; i sydväst, i områdets mitt, samt i nordost. I samtliga punkter genomfördes jordprover, och i den mittersta punkten utfördes även ett grundvattenprov. Resultatet (se bilaga C) visar att alifater i halter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM), men under riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM), påträffades i en provpunkt. Föroreningen påträffades 1-1,5 meter under markytan. Underliggande jordmassor påvisar inga förhöjda halter.

Baserat på de resultat som erhållits från undersökningen och den tilltänkta markanvändningen, så bedöms ingen oacceptabel risk föreligga för människors hälsa eller miljön. Det är dock av vikt att det under exploatering av området hålls noga uppsikt på eventuell förekomst av avvikande jord som kan tyda på förorening.

Ingen åtgärd bedöms nödvändig för att uppfylla krav på den tilltänkta markanvändningen.

Grundvattnets sårbarhet

Drastickarteringen över Skövde kommun visar grundvattnets sårbarhet för föroreningar, och ju lägre värde desto lägre sårbarhet. Planändringsområdet ligger inom ett lerområde med drastivärde 92. I jämförelse med övriga delar av Skövde kommun, ligger planändringsområdet inom en yta med ett förhållandevis lågt drastivärde. Endast områden med kalksten överlagrad av moränlera har ett lägre drastivärde.

Området ligger inte inom grundvattenskyddsområde.

Den marktekniska undersökningen (bilaga C) visar att grundvattennivån vid provtagningen låg på 4,37 meter under markytan.



Vy över planändringsområdet och brandstationstomten från nordväst (bild från Översiktlig miljöteknisk undersökning, bilaga C).

Dagvatten och skyfall

Med hänsyn till att planändringsområdet idag är obebyggt, kan ett genomförande av planen leda till förändrade ytvattenflöden. Skövde kommuns skyfallskartering visar att det idag inte finns några större ytor inom planändringsområdet där vatten ansamlas vid skyfall. I dagsläget leds dagvattnet från planändringsområdet, både ytledes och under mark, i riktning mot sydväst och vidare till Egnells dammar. Ytvattnet leds så sett naturligt i topografin och vidare söderut mot recipienten.

Ett genomförande av planändringen kan innebära att mer ytvatten än tidigare når brandstationstomten i väster. Mot bakgrund av de markarbeten som nyligen gjorts, där såväl brandstationstomten som ändringsområdet planats ut, bedöms risken för att större ytvattenmängder från ändringsområdet ska nå brandstationstomten som små. Brandstationstomten ligger inte heller instängt, vilket innebär att det finns goda förutsättningar att leda vidare ytvattnet. Väster och söder om brandstationstomten finns ytor planlagda för "natur", dit vattnet är tänkt att ledas vidare. Eftersom planändringsområdet och brandstationstomten kan bebyggas till som mest en tredjedel av fastighetens yta, finns det även goda förutsättningar för infiltration och avledning. Både planändringsområdet och brandstationstomten omgärdas av prickad mark där exempelvis diken kan anordnas.

Med tanke på att utryckningsvägen från brandstationen ut på Östra leden planeras i väst/sydväst, behöver brandstationstomtens nuvarande topografi i stort behållas i detta läge, så att en lämplig anslutning till Östra leden uppnås. Även efter ett uppförande av en ny brandstation bedöms avrinningen därför ske västerut.

De dagvattenhanteringsplaner som ska tas fram, både inför byggnationen av planändringsområdet och av brandstationstomten, bedöms som tillräckliga för att utreda dagvatten- och skyfallsfrågan. En dagvattenhanteringsplan visar vilka detaljlösningar som krävs, samt hur dagvattenhanteringen ska utföras. Planen ska visa på tillkommande hårdgjorda ytor, och att avrinningen från fastigheten inte ökar jämfört med i dagsläget. Dagvattenhanteringsplanen ska godkännas före byggsamrådet. Dimensioneringen av de dagvattenanläggningar som föreslås bör anpassas efter dagens förhållanden med klimatfaktor.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer anger den miljökvalitet som ska uppnås för varje enskild vattenförekomst och vid vilken tidpunkt den senast ska vara uppfylld.

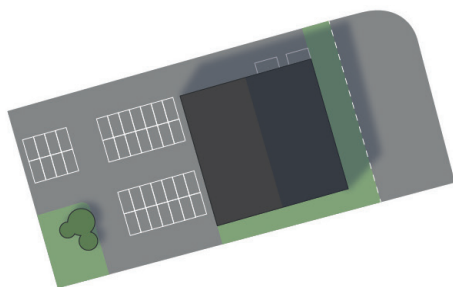
I detta fall leds vattnet idag ytledes i riktning mot Egnells dammar, och planeras att även fortsättningsvis göra det. Den naturmark som finns i anslutning till Egnells dammar ger möjlighet att infiltrera och rena vattnet innan det når dammarna. Från dammarna leds vattnet via Ömboån till recipienten Ösan i öster. Inom avrinningsområdet i stort, bedöms den ekologiska statusen som "måttlig" och den kemiska "uppnår ej god status". Målsättningen är att både Ömboån och Ösan ska nå en "god ekologisk status 2027" och en "god kemisk ytvattenstatus".

Förorenande markanvändning, som till exempel industrier och verkstäder, ger ofta upphov till högre föroreningsinnehåll. Att förebygga föroreningar, samt rena dagvattnet där föroreningarna uppkommer, kan minska påverkan på vattenkvaliteten.

Genomförandet av planändringen bedöms inte motverka att miljökvalitetsnormen för Ömboån och Ösan uppnås. Denna bedömning grundas främst på att området är förhållandevis litet samt att mindre verkstäder och lättare industri som ger små risker för miljö, hälsa och säkerhet, kan etableras. Utöver detta finns det möjlighet för vattnet att renas innan det når recipienten.

Övrigt

Planområdet ingår inte i riksintresse, naturskydd eller område för höga naturvärden. Inga fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla områden finns i planområdet. En sökning i artportalen på rödlistade arter registrerade år 2000-2020 visar inga fynd inom planändringsområdet.



Exempel på hur parkering kan lösas, om fastigheten styckas av och därefter bebyggs med en verksamhet motsvarande 30 procent av fastigheten i två våningsplan

BEBYGGELSEOMRÅDEN

PLANERAD BEBYGGELSE

Prickad mark

Andelen prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) föreslås utökas inom den östra delen av planändringsområdet. Detta eftersom det finns intresse att framöver nyttja detta område som in-/utfart för den bilprovning som ska etableras direkt söder om planändringsområdet.

Även en mindre markyta i det nordvästra hörnet av planändringsområdet föreslås prickas.

Övriga egenskapsbestämmelser

De övriga egenskapsbestämmelser som gäller idag, kommer att gälla även fortsättningsvis inom planändringsområdet. Dessa bestämmelser är e₁ (Högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas), en högsta byggnadshöjd på 8 meter, samt en största taklutning på 27 grader.

PARKERING

Den framtida verksamhetens parkeringsbehov bedöms kunna tillgodoses inom fastigheten. Som underlag för bedömningen av antalet parkeringsplatser används Skövde kommuns riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun. Riktlinjerna anger det antal bilplatser (bpl) som krävs för en viss typ av verksamhet, i förhållande till bebyggelsens bruttoarea (BTA). I detta fall får högst en tredjedel av fastigheten bebyggas, vilket motsvarar ca. 1270 kvadratmeter. Om fastigheten styckas av, enligt den fastighetsgräns som illustreras i plankartan, får ca. 940 kvadratmeter uppföras.

Nedanstående bör ligga till grund för bedömningen:

Industri, tillverkning: (utanför stadskärnan)	15 bpl/1000 m ² BTA
--	--------------------------------

Industri, lager eller grossist: (utanför stadskärnan)	8 bpl/1000 m ² BTA
--	-------------------------------

Industri, serviceföretag: (utanför stadskärnan)	20 bpl/1000 m ² BTA
--	--------------------------------

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

Industri:	4 cpl/1000 m ² BTA
-----------	-------------------------------

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

SKYDDSRUM

Inom en radie på 150 meter finns totalt 374 skyddsrumspplatser.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Standardförfarandet är indelat i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede.

Tidplan

Beslut om uppdrag, samråd (samt granskning vid behov) togs i KS den 30/11 2020. Samråd pågick mellan den 7/12 och den 28/12 2020. Planens granskning pågick mellan den 2 april och den 19 april 2021. Planen antas i juni 2021.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planändringen berör ingen allmän platsmark.

Inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för eventuellt anläggande och framtida drift av servisledningar på kvartersmark.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Sektor samhällsbyggnads enhet Mark- och exploatering samt Planenheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätt

Det u-område som idag finns inom planändringsområdet ska finnas kvar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnads enhet för mark- och exploatering samt enhet plan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för gällande detaljplan (1496K- DP608) utgår 2023-12-04. Eftersom genomförandetiden inte har gått ut, så gäller den återstående tiden även för planändringen.

Sektor samhällsbyggnad

Caroline Hagström
Sektorchef Samhällsbyggnad

Bodil Lorentzon
Planarkitekt

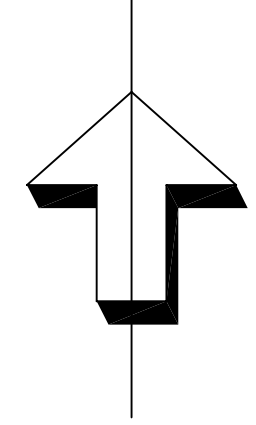
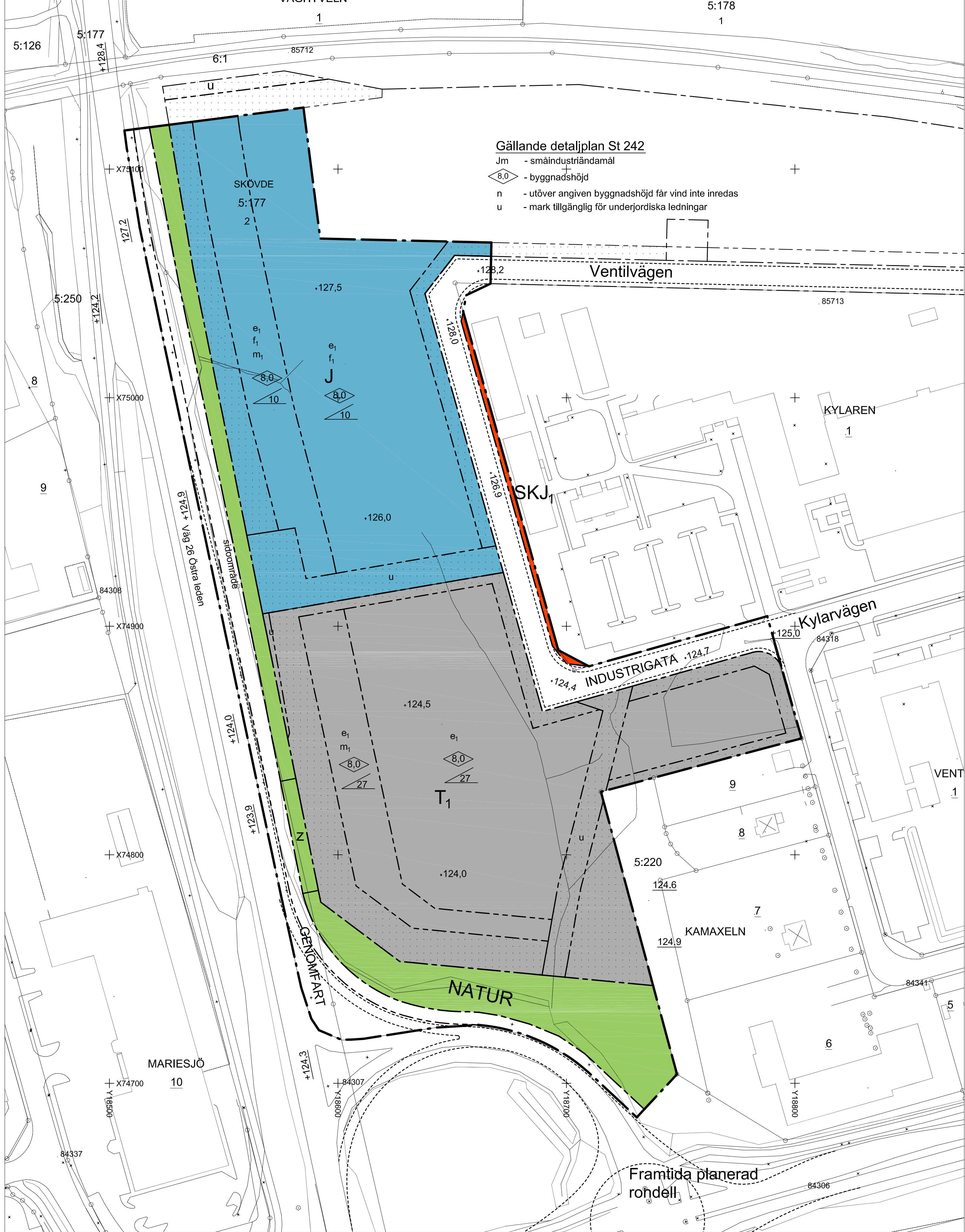


SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

- GRÄNSBETECKNINGAR
- Detailplanegräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Föreslagen fastighetsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GENOMFART Genomfartstrafik
- INDUSTRIGATA Industritrafik
- NATUR Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- J Industri, verksamheten får inte vara störande för omgivningen
- SKJ, Skola, kontor och industri med ringa påverkan för omgivningen
- T₁ Brandstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- z Marken skall vara tillgänglig för utryckningstrafik
- .127,0 Föreskriven gatuhöjd över nollplanet
- sidoområde Sidoområde

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Högst en tredjedel av fastighetens yta får bebyggas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- .124,5 Föreskriven lägsta höjd över nollplanet

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 8,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 27 Största taklutning i grader på huvudbyggnad
- f₁ Särskilda krav på utformning, färgsättning, skyltning och yttre miljö. Skyltar får inte placeras på tak

STÖRNINGSSKYDD

- m₁ Verksamheten får inte vara personintensiv, huvudentré får inte placeras mot väg 26

Inomhusnivåer från trafikbuller skall följa gällande riktlinjer för arbetslokaler /kontorslokaler

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är femton år från den dagen planen vinner laga kraft

ILLUSTRATION

- Illustrationslinje
- + 000,0 Befintlig mark/gatuhöjd

UPPLYSNINGAR

Detailplanen är upprättad enligt plan- och bygglagens (PBL) regler
Grundkartan är upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret
Registerkarta: Skövde
Höjdsystem: RH 00 Koordinatsystem RT R05 5 GON V 64:0, standard 2

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Dorota Andersson
Lantmäterichef

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
- Staket
- Gata
- Barr- och lövträd
- Nivåkurvor
- Rutnätpunkt, stompunkt



SKÖVDE KOMMUN
Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning
- Utställningsutlåtande

Beslutsdatum
2008-08-21 BN § 124

Sign

Antagande
2008-11-06 BN § 166

Lagakraftvinnande
2008-12-04

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 150

HASSLUM väster om kv Kylaren

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län.
Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret 2008-08-21

PLAN 2008/01

Detaljplan för

HASSLUM, väster om kv Kylaren

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2008-08-21
Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Antagen BN 2008-11-06
Laga kraft 2008-12-04

Antagandehandling



TIDPLAN DETALJPLAN HASSLUM väster om kv Kylaren

26/2	BU
06/3	BN Samrådsbeslut och behovsbedömning
V 22 – 26	Samråd och remiss (26/5 – 30/6)
V32	Samrådsredogörelse
12/8	BU
21/8	BN Utställningsbeslut
V36 – V39	Utställning (1/9 – 29/9) och remiss (1/9 – 6/10)
6/10	KS
V42	Utlåtandet
28/10	BU
6/11	BN Antagande
	3 veckor överklagandetid
1/12	Laga kraft ca



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	4
PLANBILAGOR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
AVVÄGNING ENLIGT MB	4
BYGGLOV	4
PLANDATA.....	5
Lägesbeskrivning	5
Areal och markägförhållanden	5
 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Framtidsplan Skövde 2015	5
Program.....	6
Detaljplaner	6
Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning.....	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Mark och vegetation.....	6
Geotekniska förhållanden.....	7
Fornlämningar och kulturmiljö.....	8
 VERKSAMHETSOMRÅDE	8
Befintlig bebyggelse	8
Planerad bebyggelse.....	8
Tillgänglighet	9
Skyddsrum	9
 GATOR OCH TRAFIK	9
Gatunät och angöring.....	9
Gång- och cykeltrafik	10
Kollektivtrafik	10
Parkering	10
 MILJÖBESKRIVNING	10
Vägrafikbuller	10
Radon	10
Transport av farligt gods.....	10
Järnvägsområde.....	11
Miljö kvalitetsnorm	11
 TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
Vatten och avlopp.....	12
Dagvatten	12
Uppvärmning.....	12
Tele och fibernät	13
El.....	13
Avfallshantering	13
 EKONOMISKA FRÅGOR	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13



Detaljplan för Hasslum väster om kv Kylaren

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län
Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret,
Skövde kommun

Datum: 2008-08-21

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg
Fysisk planerare Inger Holm

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförande-
beskrivning, lista över utställningskretsen med fastighets-
förteckning.

PLANBILAGOR

A. Översiktlig geoteknisk undersökning vid Hasslums verksamhetsområden, Skövde kommun, Bygg- och Geokonsult AB 2007-09-28.

B. Behovsbedömning, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, 2008-01-24.

C. Dagvattenpolicy för Skövde kommun, tekniska kontoret, 2004-01-09.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för en utökning av verksamhetsområden i Hasslum och att reservera mark för en framtida ny placering av en brandstation. Områdets lokalisering i direkt anslutning till Östra leden (väg 26) innebär ett strategiskt lämpligt läge för en framtida brandstation.

Området är tidigare planlagt som trafik- och parkområde.

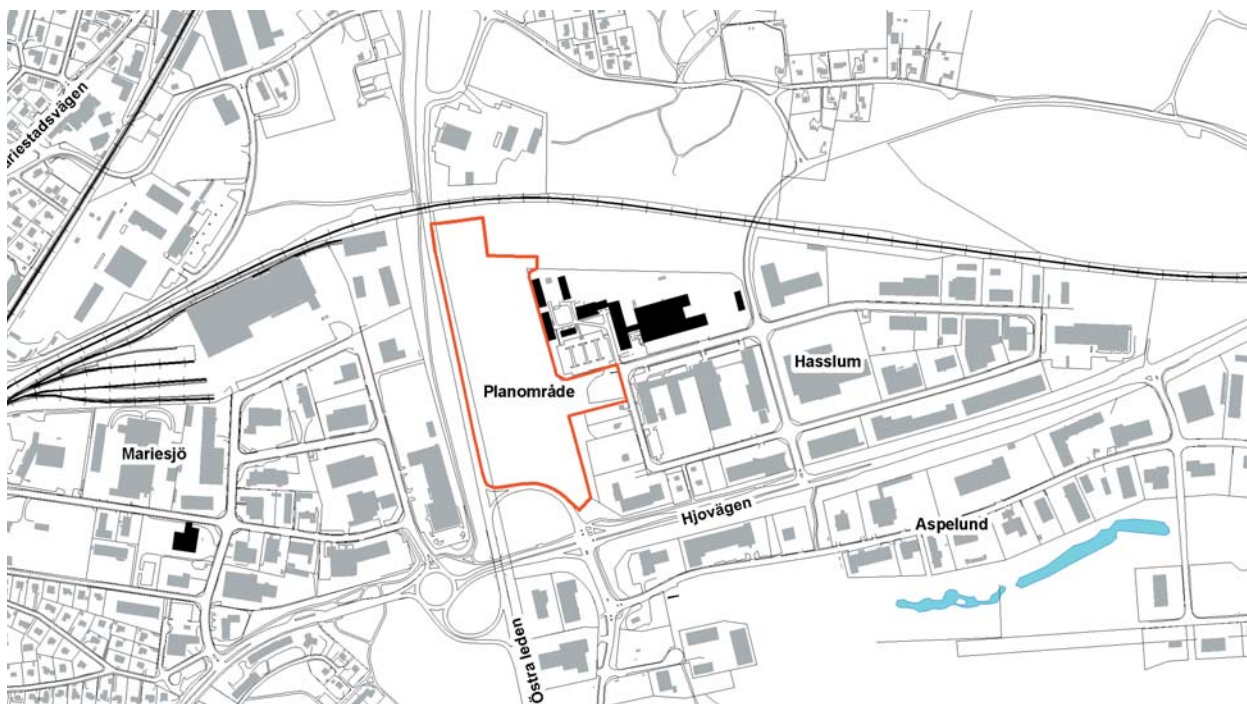
Stora delar av området var tidigare bevuxet med tall- och lövskog, under sommaren 2008 har större delen av vegetationen i den norra delen av planområdet avverkats. Öppna ytor utgörs av ängsmark med partier av buskar och sly. Planområdet är kuperat med en bäckravin som går genom området. Bäckens skall ledas om i nytt läge och stora delar av området avses att fyllas med formsand från närliggande gjuteri. Ansökan om upprättande av detaljplan har framförts av Näring- och samhällsbyggnadsenheten (NS).

AVVÄGNING ENLIGT MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för planerad verksamhet.

BYGGLOV

Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov och marklov som framgår av 8 kap Plan- och Bygglagen (PBL). Marklov krävs för utfyllnad av formsand.



Översikt

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet ligger i Skövde stad, nordost om Skövde centrum. Detaljplanen omfattar delar av fastigheten Skövde 5:177. Planområdet gränsar i söder till trafikplatsen/korsningen Hjovägen (Rv 49) och Östra Leden (väg 26), i väster till väg 26, i öster till kv Kylaren och kv Kamaxeln. Karlsborgsbanans järnvägsspår går ca 25 meter norr om planområdet.

Namn	Plannummer	Beslutsdatum
Kaplansgatans anslutning till Hjovägen	1496K-DP514	2003-04-24
Kv Kylaren	1496K-DP492	2002-04-25
Hasslum industriområde, norra	1683K-ST242	1973-10-03
Östra Leden	1683K-ST290	1984-04-11

Planförslagets avgränsning motiveras av gällande detaljplannegränser och projektets omfattning.

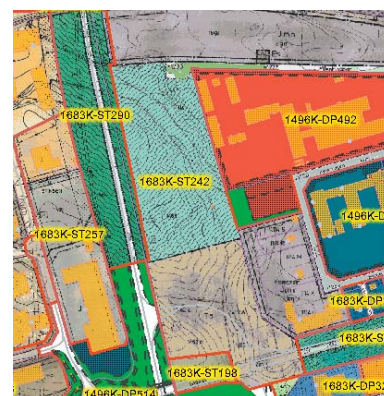
Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar en total areal på ca 5,7 ha. Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015

Det i detaljplanen föreslagna området för nya verksamheter och brandstation har i Framtidsplanen betecknats som planlagd övrig mark.



Utdrag gällande planer



Program

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Planförslaget är en utökning av befintligt verksamhetsområde och ett program enligt plan- och bygglagens mening har därför inte bedömts nödvändigt att upprätta för planområdet.

Detaljplaner

Planområdet är planlagt för trafikändamål och parkmark.

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hus-hållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 § § ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning av behovet av miljöbedömning upprättades av plan, bygg o lantmäterikontoret, 2008-03-03, (Bilaga B).

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i skrivelse daterad 2008-03-03 framfört att man delar plan, bygg o lantmäterikontorets bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

2008-03-06 BN § 29

Beslut om samråd

2008-03-06 BN § 30

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Stora delar av området var tidigare bevuxet med tall- och lövskog, under sommaren 2008 har större delen av vegetationen i den norra delen av planområdet avverkats. Öppna ytor utgörs av ängsmark med partier av buskar och sly. Planområdet är kuperat med en bäckravin som går genom området. Marknivåerna varierar inom området mellan +129 till + 117,5 meter med marken sluttande mot söder.

En inventering av vegetationen har genomförts som visar att en björkdunge i södra delen av området är värd att bevara. Dungen kommer dock inte att vara möjlig att bevara i ett längre perspektiv, björkarna växer inom den del av planområdet där markytan kommer att höjas för att möjliggöra en ny etablering av brandstation.

Bäcken som går genom området avvattnar områden nordväst

om planområdet. Bäckens skall ledas om i ny sträckning väster om Östra leden (väg 26) och marken kring befintlig bäck kommer att fyllas upp.

Inom planområdet har Volvo Powertrain AB i samråd med Skövde kommun planer på att starta uppfyllnad med formsand.

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

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

För att reglera uppfyllnadens höjd har bestämmelser om föreskriven markhöjd över nollplanet införts.

Geotekniska förhållanden

Bygg- och Geokonsult AB utförde i september 2007 en översiktlig geoteknisk utredning för Hasslums verksamhetsområde, se utlåtande bilaga A. Enligt utredningen består jorden under ytskiktet huvudsakligen av finsediment som direkt eller via skikt av friktionsjord med varierande mäktighet vilar på för trycksondering fast botten.

Ytskiktet består av mullhaltig silt till 0,3 - 0,4 m djup. I anslutning till bäckravinen utgörs ytskiktet av dy och torv till ca 1 m djup.

De underliggande finsedimenten utgörs av siltig lera som överst är utbildad som torrskorpa. Leran är siltig och delvis varvig. Friktionsjorden bedöms som fast lagrad medan finsedimenten huvudsakligen bedöms som halvfast med inslag av lösare lagring.

Grundvattnets strömningsriktning bedöms följa markens topografi, i ravinområdet är strömningsriktningen mer lokal ner mot ravinbotten. Inom området har grundvattennivåer uppmätts mellan 2,1 - 0,3 meter under markytan.

Radonmätningar redovisar mätvärden mellan 10 – 34,9 kBq/m³. Detta betyder att marken klassas som normalradonmark, som ligger i intervallet 10 - 50 kBq/m³, vilket innebär att byggnader skall utformas med radonskydd.

Vid kontroll av eventuella föroreningar i upptagna jordprover, uppvisades inga tecken på att föroreningar av lättflyktiga kolväten förekommer.

Området bedöms som olämpligt för lokalt omhändertagande av dagvatten på grund av jordens höga finjordshalt.

För ytterligare information om grundläggningsförhållanden, schaktning, mm hänvisas till utlåtandet i den översiktliga geotekniska utredningen, bilaga A.



Kv Kylaren



Kv Kamaxeln

Fornlämningar och kulturmiljö

Inga fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla områden finns inom planområdet.

VERKSAMHETSOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga byggnader. Öster om planområdet inom kv Kylaren finns byggnader som inrymmer lokaler för skolverksamhet, omsorgs- och föreningslokaler. Enligt gällande detaljplan för kv Kylaren betecknas kvarteret för skol-, kontors- och industriändamål.

Kv Kamaxeln är i gällande detaljplan avsett för industriverksamhet. Inom kvarteret finns två äldre enbostadshus som fortfarande används som bostäder.

Planerad bebyggelse

Området omedelbart norr om planområdet är i gällande detaljplan avsett för småindustriändamål. Planförslaget har anpassats till gällande detaljplan och innebär att den tidigare planerade vändplanen på Ventilvägen slopas och en ny industrigata byggs mellan Kylarvägen och Ventilvägen för angränsning till de nya verksamhetstomterna och planerad brandstation.

Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.

I planförslaget reserveras en del av marken för en ny brandstation i en en- till tvåvåningsbyggnad på ca 4000 m² som skall inrymma kontor, personallokaler, träningshall, gym, vagnhall m m. Inom tomten skall finnas möjligheter till fysisk aktivitet såsom bollplan eller liknande.

I anslutning till byggnaden skall finnas möjlighet till att uppföra en mast med en höjd av ca 42 meter. Personalantalet bedöms till ca 30 personer dagtid och ca 25 besökare.



En flyttning av brandstationen, kan enligt Räddningstjänsten Östra Skaraborg bli aktuell om ca 15 år.

Nya byggnader skall begränsas till en total byggnadshöjd av 8 meter, undantaget skyltmaster. Högst en tredjedel av fastigheternas yta får bebyggas.

Planområdets placering längs väg 26 (Östra leden) innebär att det är av största vikt att planerade byggnader och tomter får en trevlig och attraktiv utformning. Planområdets läge längs en av Skövdes viktigaste trafikleder innebär stora krav på planeringen av tomterna så att inlastningszoner mm inte vänder en tråkig "baksida" mot väg 26 (Östra leden) med uppställningsytor för varor, emballage etc.

Framtidsplanen 2015 anger vägar som är rekommenderade för transport av farligt gods. För aktuellt planområde gäller närheten till väg 26 som är primär transportled för farligt gods. Inom området mellan 30 till 50 meter från väg 26 medges verksamheter som är stadsbildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid. Bestämmelse om att verksamheten inte får vara personintensiv har införts i planförslaget.

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt gällande byggregler.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde, skyddsrum behöver inte byggas.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och angöring

Planområdet skall angöras via Ventilvägen och Kylarvägen, till Hasslumsvägen, en huvudgata som utgår från väg 49 (Hjovägen).

Antalet utfarter till industrigatorna bör begränsas, exakta lägen för in- och utfarter kan i nuvarande planskede inte anges utan är beroende av kommande exploatörers utformning av kvartermarken. Antalet in- och utfarter kommer att regleras i exploateringsavtal.

I planförslaget medges möjlighet för uttryckningstrafik att direkt köra ut på väg 26.

I planförslaget ingår utrymme för en ombyggnad av den norra rampanslutningen i korsningen Hjovägen/Östra leden med påkörningsfil och ändrad korsningsradie. Den nuvarande anslutningen upplevs som snäv och med begränsad sikt som innebär att trafikrytmen störs.

Trafikmatningen till planområdet från riksvägnätet sker via en trevägskorsning Hjovägen (väg 49) - Hasslumsvägen. Korsningen har en hög trafikbelastning med en uppmätt trafikmängd av 12 200 resp 4 300 fordon per dygn. Det är önskvärt att korsningen i framtiden byggs om till en rondell.



Väg 26, Östra leden

Gång- och cykeltrafik

Det övergripande separata gång- och cykelvägnätet finns utmed Hjovägen (väg 49), Östra leden (väg 26) och längs delar av Hasslumsvägen. I övrigt hänvisas cyklister till det lokala gatunätet.

Kollektivtrafik

Stadstrafiklinje 4 mellan resecentrum och Hasslum (Lövkullevägen) trafikerar Hasslumsvägen med ca 20 turer per vardagsdygn.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov skall tillgodoses inom fastigheterna.

Parkeringsplatsbehovet bevakas i bygglovskedet och behovstalet är beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att etableras inom fastigheten.

MILJÖBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig att upprätta för detaljplanen eftersom verksamheten inom planområdet inte kommer att utsättas för eller innebära en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Vägtrafikbuller

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

Radon

Bygg- och Geokonsult AB utförde i september en översiktlig geoteknisk utredning för Hasslums verksamhetsområde, se utlåtnade bilaga A.

Radonmätningar redovisar mätvärden mellan 10 – 34,9 kBq/m³. Detta betyder att marken klassas som normalradonmark, som ligger i intervallet 10 - 50 kBq/m³, vilket innebär att byggnader skall utformas med radonskydd.

Transport av farligt gods

Framtidsplanen 2015 anger vägar som är rekommenderade för transport av farligt gods. För aktuellt planområde gäller närheten till Väg 26 som av Räddningsverket beslutats som primär transportled för farligt gods.

Avståndet från närmaste föreslagen bygggräns till närmaste väggkant på väg 26, Östra leden är 30 meter.

Föreslagen kvartermark kommer att ligga i ungefär samma höjd som befintlig gatuhöjd på väg 26. Markytan mellan väggkanten och föreslagen tomtgräns är gräsbevuxen och utgörs av vägdike med tillhörande slänter.

Trafikflödet på väg 26 är ca 10 100 fordon/dygn, andelen tunga fordon har inte uppmätts men kan antas vara i storleksord-



ningen 10 %. Om andelen fordon skyltade med farligt gods antas vara i nivå med riksgenomsnittet som är ca 2,5 % så passerar ca 25 fordon/dygn skyltade med farligt gods på väg 26 i anslutning till planområdet.

Farligt gods på väg regleras av bestämmelserna enligt ADR-S (Räddningsverket). Farligt gods indelas i nio olika klasser och av dessa är det främst brandfarliga och giftiga gaser som kan påverka planområdet. Vid ett eventuellt läckage av brandfarlig vätska och gas är det mest troligt att huvuddelen sprids ut över vägen och i det närliggande vägdiket och följer vägdiket.

Riskenivån bedöms vara låg men som riskreducerande åtgärd har en bestämmelse införts i planförslaget att inom området mellan 30 till 50 meter från vägen får verksamheten inte vara personintensiv.

Planbestämmelsen överensstämmer med rekommenderade riklinjer i Framtidsplan Skövde 2015 som anger att:

” Längs med allmän väg bör finnas ett bebyggelsefritt område på 30 meter. Inom området mellan 30 till 50 meter från väg 26 medges verksamheter som är stads-bildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid”.

Järnvägsområde

Norr om planområdet finns Karlsborgsbanan som kan nyttjas för industrispåranslutning efter särskild prövning med hänsyn till den befintliga plankorsningen mellan väg 26 (Östra leden) och järnvägsspåret. I dagsläget är all tågtrafik nedlagd. Med anledning av att Karlsborgsbanan framtid inte är avgjord och att den kan komma att användas som industrispår så bör det finnas ett byggnadsfritt avstånd på 25 meter från spårmit. Närmaste byggrätt inom planområdet ligger mer än 25 meter från spårmit.

Miljökvalitetsnorm

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

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

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

Utdrag ur rapporten: ”Mätprogrammet som genomförts under de 5 – 6 senaste säsongerna har omfattat de viktigaste luftföroreningarna och gett en bra bild av luftföroreningssituationen



i Skövde. De uppmätta halterna av NO₂, PM10 och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM10, NO₂, NOx, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM10 som behöver kontrolleras i Skövde. Beräkningar med nomogrammetoden visar halterna av PM10 med stor sannolikhet underskrider miljökvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvärderingströskeln överskrids. Fortsatta mätningar rekommenderas av främst partikelhalterna, PM10, samt eventuellt också sot. Mätningarna bör innefatta hela våren då PM10 halterna är förhöjda, dvs. minst till och med april månad. En uppföljning av mätningarna av bensen vartannat eller vart tredje år kan också vara motiverat”.

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det nya verksamhetsområdet och brandstationen skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Befintliga vatten- och avloppsledningar finns inom planområdet. Utfyllnaden av området kräver omläggning av befintlig vattenledning i ny sträckning genom planområdet.

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

Dagvatten

Omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark skall utformas i enlighet med den av Skövde kommun framtagna dagvattenpolicyn, se bilaga D.

Dagvattenbrunnar inom parkeringsytor skall förses med brunnsinsatser, klass 1 för slam- och oljeavskiljning.

Inom kvartersmark som har uppfyllningar av formsand kommer dagvattnet att uppsamlas i dagvattenledningar och avledas till befintlig bäck i södra delen av planområdet.

Vid uppfyllnaden av bäckravinen inom planområdet kommer en omläggning av bäcken att genomföras på västra sidan av väg 26. En fördröjnings- och sedimenteringsdamm skall anläggas omedelbart söder om Karlsborgsbanans spårområde och det befintliga vägdiket på västra sidan av väg 26 fördjupas något för att avleda bräddvatten från dammen till det befintliga dagvattensystemet i korsningen Hjovägen - väg 26.

Befintligt dagvattenutlopp från Kylarvägen förlängs via ledning (ca 130 m) med utsläpp till befintlig vägtrumma i södra delen av området.

Uppvärmning

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät kommer att vara möjlig, en huvudledning korsar planområdet

Anslutningspunkterna för fjärrvärmen skall placeras i de delar



av byggnaderna som ligger närmast lokalgatan för att undvika långa servisanslutningar.

Tele och fibernät

TeliaSonera har mellanortskablar utmed Östra leden, väg 26 som är av riksintresse. Planförslaget innebär ingen direkt påverkan på kablarna.

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

EI

Planområdet skall anslutas till kommunens elnät. Befintliga och planerade ledningsdragnings säkras i planförslaget genom u- områdesbestämmelser.

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Placering av lokaler för hantering av avfall och möjlighet till angöring för hämtning skall utformas i samråd med Avfallshantering Östra Skaraborg.

EKONOMISKA FRÅGOR

En kalkyl kommer att sammanställas av Närings- och samhällsbyggnadsenheten som redovisar de ekonomiska konsekvenser som detaljplanen innebär för kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås bli 15 år från den dagen planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Stig Johansson, Närings- och Samhällsbyggnadsenheten (NS), Dorota Andersson och Diana Björck-Laursén, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret (PBLK), Per-Ove Andersson, Roland Jonsson, Marie S Larsson och Mattias Lång, Tekniska kontoret (TK), Claes Eliasson, Miljö- och hälsoskyddskontoret (MHK) och Maria Karlsson, Skövde Värmeverk AB.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

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

Detaljplan för

HASSLUM, väster om kv Kylaren

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2008-08-21

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Antagen BN 2008-11-06

Laga kraft 2008-12-04

Antagandehandling



TIDPLAN DETALJPLAN HASSLUM väster om kv Kylaren

26/2	BU
06/3	BN Samrådsbeslut och behovsbedömning
V 22 – 26	Samråd och remiss (26/5 – 30/6)
V32	Samrådsredogörelse
12/8	BU
21/8	BN Utställningsbeslut
V36 – V39	Utställning (1/9 – 29/9) och remiss (1/9 – 6/10)
6/10	KS
V42	Utlåtandet
28/10	BU
6/11	BN Antagande
	3 veckor överklagandetid
1/12	Laga kraft ca



INNEHÅLL

TIDPLAN.....	4
Planprocessen.....	4
Markfrågor.....	4
Vegetation.....	4
Dagvatten och VA-ledningar	4
Värme	5
El och opto	5
Telenät	6
Gatunät.....	6
Parkering	6
Bebyggelse.....	6
Genomförandetid	6
 ANSVARSFÖRDELNING	7
Huvudmannaskap	7
 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	7
 EKONOMISKA FRÅGOR	7
 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	7

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Planprocessen

Planprocessen är indelad i tre skeden samrådsskede, utställningsskede och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i november 2008. Under utställningstiden kommer berörda kommunala nämnder och styrelser att behandla detaljplanen.

Planutställningen beräknas bli under sammantaget fyra veckor i september 2008.

Byggstarten för den första utbyggnaden av verksamhetsområdet i den norra delen av planområdet planeras starta under våren 2009.

Formsandsuppfyllnaden beräknas att påbörjas under våren 2009.

Markfrågor

Skövde kommun äger all mark inom planområdet. Vid exploatering av området avses marken att säljas, försäljningen kommer att regleras i avtal som upprättas av Närings- och Samhällsbyggnadsenheten (NSE).

Vegetation

Stora delar av området var tidigare bevuxet med tall- och lövskog, under sommaren 2008 har vegetationen i den norra delen av planområdet avverkats. Öppna ytor utgörs av ängsmark med partier av buskar och sly.

En inventering av vegetationen har genomförts som visar att en björkdunge i södra delen av området är värd att bevaras. Dungen kommer dock inte att vara möjlig att bevara i ett längre perspektiv, björkarna växer inom den del av planområdet där markytan kommer att höjas för att möjliggöra en ny etablering av brandstation.

Bäcken som går genom området avvattnar områden nordväst om planområdet. Bäcken skall ledas om i ny sträckning väster om Östra leden (väg 26) och marken kring befintlig bäck kommer att fyllas upp.

Inom planområdet har Volvo Powertrain AB i samråd med Skövde kommun planer på att starta uppfyllnad med formsand.

Dagvatten och VA-ledningar

För att möjliggöra en uppfyllnad inom planområdet krävs en omläggning av den befintliga bäcken som rinner diagonalt ge-

nom planområdet. Tekniska kontoret har föreslaget en omläggning av bäcken på den västra sidan av väg 26 (Östra leden). I förslaget ingår att anlägga ett öppet fördröjningsmagasin strax söder om Karlsborgsbanan som bräddar ut i vägdiket på västra sidan om väg 26. Projekteringen visar att dikesbotten behöver sänkas något. I höjd med den norra rampen vid korsningen Hjovägen/väg 26 leds dagvattnet över till befintligt dike på den östra sidan via en befintlig vägtrumma.

Vid Kylarvägen finns en befintlig dagvattenrumma som avleder dagvatten från området öster om planområdet, dagvattenledningen skall förlängas ca 120 meter mot sydväst.

Inom planområdet finns en befintlig vattenledning V200 som kräver flyttning till ny sträckning vid utfyllnaden av området.

Det nya verksamhetsområdet skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. För utbyggnaden krävs nyläggning av spill- och vattenledningar inom allmän platsmark (gatumark). Vid den planerade nya utfarten för utryckningsfordon krävs en kulvertering av vägdiket på en sträcka av ca 50 meter.

Befintliga och planerade ledningar inom planförslaget säkras inom kvartersmark genom u- områdesbestämmelser.

Omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark skall utformas i enlighet med den av Skövde kommuns framtagna dagvattenpolicy, se bilaga D. Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen lämpar sig dock inte området för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), se bilaga C.

Dagvattenbrunnar inom parkeringsytor skall förses med brunnsinsatser, klass 1 för slam- och oljeavskiljning.

Från områden som uppfyllts med formsand skall dagvatten avledas via dagvattenledningar.

Värme

Anslutning till befintligt fjärrvärmenät kommer att vara möjlig för planområdet. Anslutningspunkterna för fjärrvärmen skall placeras i de delar av byggnaderna som ligger närmast industrigatan för att undvika långa servisanslutningar.

Inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar som kräver flyttning till ny sträckning vid utfyllnaden av området.

Fjärrvärmeledningar inom planförslaget säkras inom kvartersmark genom u- områdesbestämmelser.

El och opto

Planområdet skall anslutas till kommunens elnät.

Inom planområdet finns befintliga el- och optokablar som kräver flyttning till ny sträckning vid utfyllnaden av området.

El- och optokablar i planförslaget säkras inom kvartersmark genom u- områdesbestämmelser.

Elrum skall placeras mot yttervägg och bör placeras utmed



den fasad som ligger närmast lokalgatan. Detta för att undvika långa serviser. Fastighetsägaren skall lägga och bekosta kanalisation åt Skövde Elnät från elrum till tomtgräns. Var utmed tomtgränsen kanalisationen skall mynna bestäms av Skövde Elnät. I denna kanalisation drar sedan Skövde Elnät in elservisen.

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

Telenät

Befintligt telenät i närheten av planområdet bedöms inte påverkas av planerad exploatering.

Gatunät

Planförslaget innebär en förlängning av Ventilvägen som skall knytas samman med Kylarvägen så att rundkörning möjliggörs. Industrigatan byggs med en bredd av 8,5 meter och förses med gångbana mot kv Kylaren (bredd 2 meter) och en vinge (bredd 1,5 meter) på motsatt sida.

I planförslaget medges möjlighet för utryckningstrafik att direkt köra ut på väg 26.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov skall tillgodoses inom kvartersmark.

Bebyggelse

I planförslaget anges verksamhetsområden för industri. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

Nya byggnader skall begränsas till en total byggnadshöjd av 8 meter, undantaget skyltmaster. Högst en tredjedel av fastigheternas yta får bebyggas.

I planförslaget reserveras en del av marken för en ny brandstation i en en- till tvåvåningsbyggnad på ca 4000 m² som skall inrymma kontor, personallokaler, träningshall, gym, vagnhall m m. Inom tomten skall finnas möjligheter till fysisk aktivitet såsom bollplan eller liknande.

I anslutning till byggnaden skall finnas möjlighet till att uppföra en mast med en höjd av ca 42 meter. Personalantalet bedöms till ca 30 personal dagtid och ca 25 besökare.

En flyttning av brandstationen, kan enligt Räddningstjänsten Östra Skaraborg bli aktuell om ca 15 år.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid upphör 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet.

Tekniska kontoret ansvarar för allmänna ytor som naturmark, gatumark, optonät och VA-ledningar.

Inom kvartersmark ansvarar exploatörerna för projektering och genomförande av ny bebyggelse.

Skövde Värmeverk AB svarar för fjärrvärmeledningar.

Skövde Elnät ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet.

TeliaSonera svarar för telekablar inom planområdet

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter för ändamål som framgår av plankartan. Fastighetsbildningen vad avser kommunägd mark kommer också att anpassas till de ändringar som planen medför i fråga om kvartersavgränsningen.

Någon fastighetsplan är inte aktuell att upprätta inom planområdet då exploatering endast berör kommunägd mark.

Ledningar inom kvartersmark kommer att säkerställas med ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

En kalkyl kommer att sammanställas av Närings- och samhällsbyggnadsenheten som redovisar de ekonomiska konsekvenser som detaljplanen innebär för kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Stig Johansson, Sören Jenefeldt och Per Ekberg Närings- och Samhällsbyggnadsenheten (NSE), Peter Nyström, Dorota Andersson och Diana Björck Laursén, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret (PBLK), Per-Ove Andersson, Roland Jonsson, Marie S Larsson och Mattias Lång, Tekniska kontoret (TK), Claes Eliasson, Miljö- och hälsoskyddskontoret (MHK) och Maria Karlsson, Skövde Värmeverk AB.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

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