

Detaljplan för Storegården 1, norra delen

Planbeskrivning

Antagandehandling

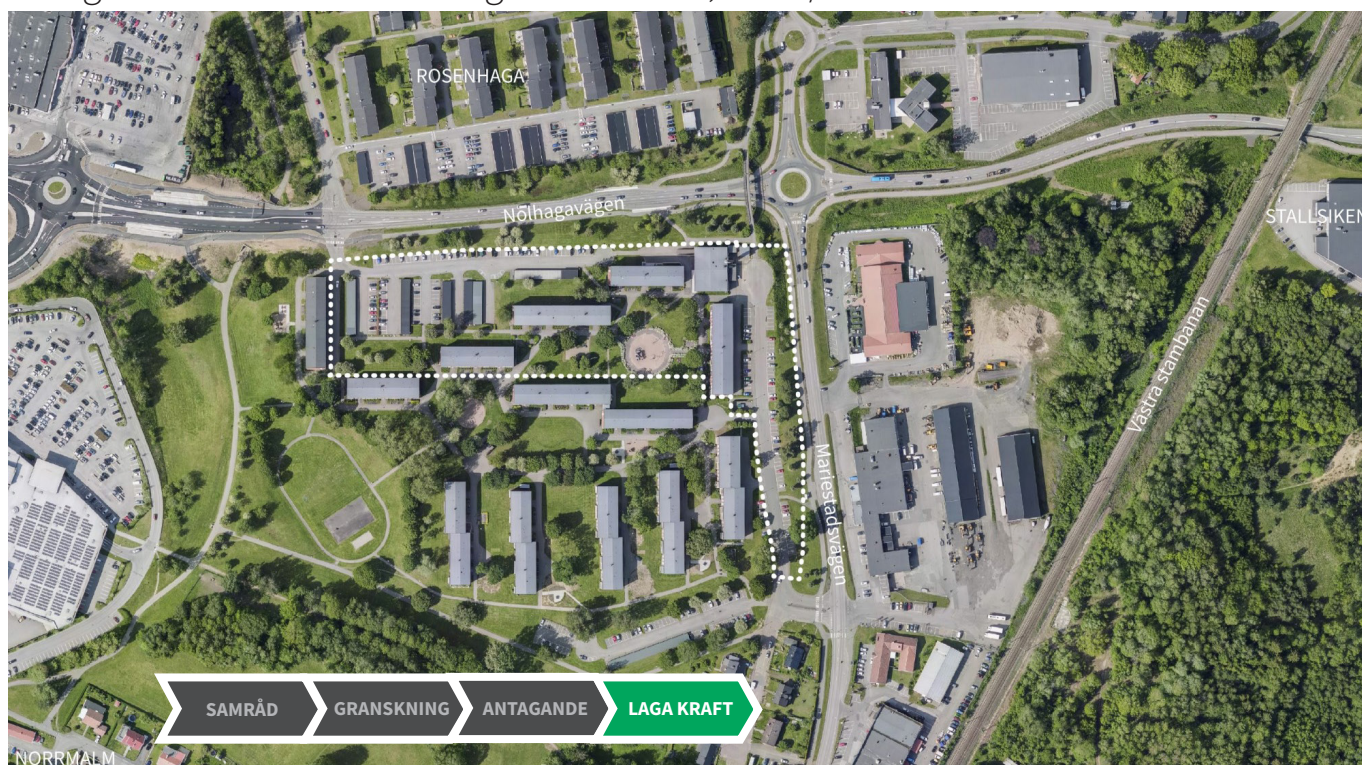
PLAN.2019.32

Laga kraft 2021-09-29

Upprättad 2021-06-14

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunfullmäktige 2021-09-06, § 127/21



INNEHÅLL

TIDPLAN	3	GATOR OCH TRAFIK	21
PLANHANDLINGAR	4	Allmänt	
PLANBILAGOR	4	Gång- och cykeltrafik	
PLANENS SYFTE	4	Kollektivtrafik	
PLANENS HUVUDDRAG	4	Motortrafik	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	5	Storegårdsvägen, nordöstra delen	
Riksintresse		Parkering	
PLANDATA	5	SOCIAL HÅLLBARHET	23
Lägesbeskrivning		TEKNISK FÖRSÖRJNING	23
Areal		Vatten och avlopp (VA)	
Markägförhållanden		Dagvatten	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6	El och fiber	
Översiktsplan 2025		Värme	
Detaljplaner		Avfall	
PLANENS HANDLÄGGNING	7	STÖRNINGAR	25
Förfarande		Trafikbuller	
Miljöbedömning		Transport av farligt gods	
Kommunala beslut i övrigt		MILJÖKVALITETSNORMER	25
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	8	MKN för utomhusluft	
Mark och vegetation		MKN för vatten	
Geotekniska förhållanden		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	27
Markmiljö		Organisatoriska frågor	
Radon		Fastighetsrättsliga frågor	
Fornlämningar och kulturmiljöer		Ekonomiska frågor	
Klimatanpassningsåtgärder		Teknisk försörjning	
Ekosystemtjänster		Utredningar	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	12	AVGIFTER OCH TAXOR	31
Befintlig bebyggelse		Vatten och avlopp	
Planerad bebyggelse		Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Planförslaget		Lantmäteriförrättning	
Offentlig och kommersiell service		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	32
Tillgänglighet		Genomförandetid	
Skyddsrum		Villkor för startbesked	
FRIYTOR	21	Ändrad lovplikt	
		MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	32

TIDPLAN

Preliminära tider är kursiverade

2020

15/4	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
4/5	KS - Beslut om uppdrag
28/10	BSB - information
nov	Samrådsperiod (2/11 - 29/11)

2021

15/3	BSB - information
mar-apr	Granskningsperiod (22/3 -18/4)
14/6	BSB
6/9	KS - Beslut om antagande 3 veckor överklagandetid
29/9	Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2020-04-17
- B. PM Geoteknik 2018-07-05
- C. Komplettering geoteknik 2020-06-30
- D. Miljöteknisk markundersökning 2018-08-09
- E. Komplettering miljöteknisk provtagning 2020-08-20
- F. Dagvattenutredning 2020-10-01
- G. Trafikbulerutredning 2021-02-02

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med bostäder inom norra delen av fastigheten Storegården 1, samtidigt som kulturmiljövärdet i området som helhet skyddas. Syftet är även att öka trafiksäkerheten på den nordöstra delen av Storegårdsvägen och att förbättra förutsättningarna för att tillgodose parkeringsbehovet inom Storegården.

PLANENS HUVUDDRAG

Bostadsområdet Storegården består idag av 13 flerbostadshus och gällande plan anger bostadsbebyggelse som huvudändamål samt att en mindre del även tillåter handel.

I förslaget till ny detaljplan är huvudändamålet även fortsatt bostadsbebyggelse medan handel upphör och ersätts av bostäder och centrumverksamhet. Mark som idag är planlagd för parkerings- och garageändamål kommer övergå till bostadsändamål. Byggrätten inom fastigheten utökas för att möjliggöra förtätning. Den tillkommande bebyggelsen består av två nya huskroppar varav den ena är en lamell, liknande formen på befintlig bebyggelse. Det andra huset planeras ersätta områdets tidigare panncentral som inte längre är i bruk. Här möjliggör planförslaget för ett högre punkthus.

Storegårdsvägens nordöstra del ligger inom planområdet och är idag allmän väg. I planförslaget är vägen planlagd som kvartersmark och den befintliga cykelvägen placeras separerat från vägen med dess många parkerade bilar. Detta är en trafik-

säkerhetshöjande åtgärd för cykelstråket som är en viktig del i kommunens huvudcykelstråk.

Storegården har höga kulturmiljövärden. Den planerade tillkommande bebyggelsens volymer och placering är anpassade till den befintliga strukturen och bedöms endast ha en viss påverkan på områdets kulturmiljövärde. En befintlig mindre byggnad med panncentral behöver rivas för planens genomförande, vilket bedöms som måttlig påverkan på kulturmiljövärdet i området som helhet.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostäder samt centrumverksamhet i en mindre del.

Riksintresse

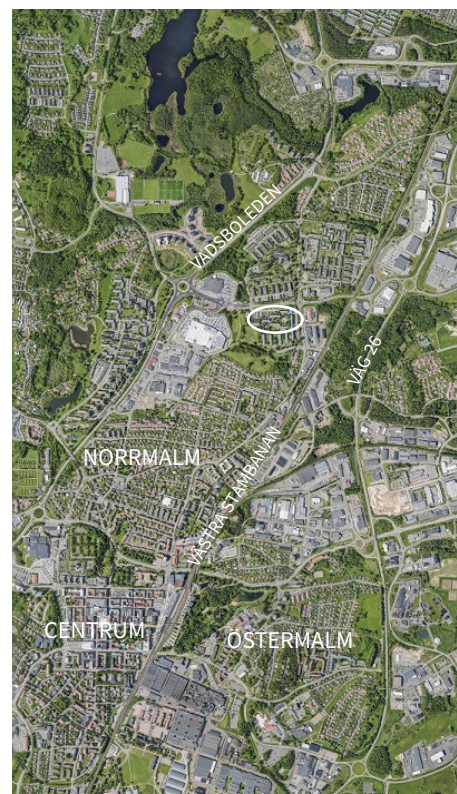
Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA-område som är kopplat till Karlsborgs flygplats. Planförslaget innebär ingen påverkan på MSA-området.

Planområdet berörs inte av något annat riksintresseområde.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är en del av bostadsområdet Storegården som är beläget i stadsdelen Rosenhaga, cirka två kilometer från Skövde



Planområdets placering i Skövde.



Planområdets avgränsning visas med vit prickad linje.

centrum. Planområdet gränsar till Nollhagavägen i norr, Mariestadsvägen i öster, ett parkområde i väster och i söder mot bostadsområdets södra del.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 2,8 hektar.

Markägoförhållanden

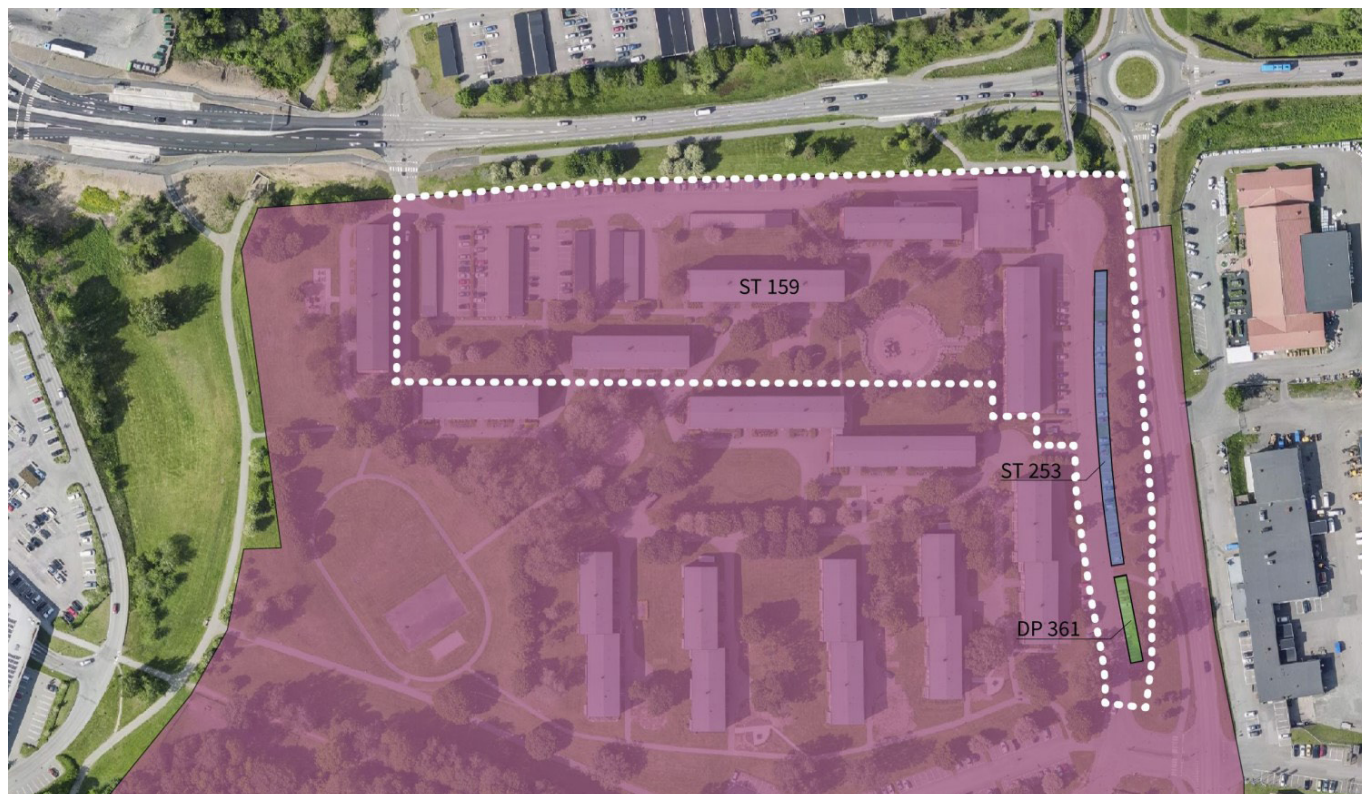
Planområdet berör fastigheterna Storegården 1, Storegården 3 och Skövde 4:142. Storegården 1 ägs av Willhem Fastigheter Väst AB och övrig mark ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2025

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för befintlig bostadsbebyggelse.

Förslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2025 därför att området består av ett befintligt bostadsområde som förtätas med ytterligare bostäder.



Gällande detaljplaner inom planområdet, gräns för planområdet markeras med vit prickad linje.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger helt/delvis inom planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K - ST 159	Stadsplan för Storegården	1963-10-17
1683K - ST 253	Del av Storegårdsvägen	1974-11-07
1496K - DP 361	Del av Skövde 4:142	1990-02-20

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K - ST 179	Del av området Rosenhaga	1967-09-01
1496K - DP 564	Nolhagavägen mm	2006-02-28

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015. Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med utökat planförfarande. Med allmänt intresse avses att allmän platsmark övergår till kvartersmark. Bedömningen är att beslut om detaljplanens antagande kan fattas av kommunstyrelsen eftersom det allmänna intresset inte anses som betydande.

Miljöbedömning

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan (bilaga A, Behovsbedömning).

Länsstyrelsen i Västra Götaland delar kommunens bedömning (yttrande 2020-05-07).

Skälen för bedömningen är huvudsakligen:

- Den direkta eller indirekta inverkan på den omgivande miljön bedöms totalt sett vara liten.
- Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på kulturvärden. Viss hänsyn behöver tas i planförslaget, exempelvis var det är tillåtet med tillkommande bebyggelse och hur stora volymer som tillåts.
- Planen kan medföra en positiv påverkan på både sociala och materiella värden.
- Planen medför inte betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2020-05-06 (KS §104/20) att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Storegården 1.

Beslut om positivt planbesked

Planchefen gav beslut om positivt planbesked på delegation 2018-02-26 (PLAN.2017.17).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Marken sluttar från omkring +149 meter i väster ner mot cirka +145 meter i östra delen och +142 meter i söder.

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

Vegetationen inom planområdet består av träd (bland annat lönn, kastanj, björk och oxel m.fl.), buskar och gräsmattor. Mot Mariestadsvägen finns en slänt med kommunal mark där högre gräs och träd dominerar.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av granit. Enligt SGUs jordartskarta består marken i området generellt av isälvssediment med hög genomsläpplighet. Den generella grundvattenströmningens riktning i området bedöms av SGU vara östlig. Den närmaste recipienten Ösan rinner i nordlig riktning ca 2,2 km öster om undersökningsområdet.

Ett geotekniskt PM har tagits fram av Bohusgeo 2018-07-05 och kompletterats 2020-06-30. En kort sammanfattning av dessa redovisas nedan. Undersökningarna biläggs i sin helhet (Bilaga B och C).

Marken består huvudsakligen av fyllning av sand och under det naturligt lagrad sand.

Grundvattennivån bedöms vara belägen mellan cirka fem och sju meter under markytan.

Jordlagren utgörs av friktionsjord. Inom huvuddelen av området är det begränsade nivåskillnader och släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande. På grund av siltinnehållet bedöms jorden vara starkt flytbenägen och måttligt tjällyftande.

Förutsättningarna för en ytlig grundläggning, med exempelvis platta på mark, på de naturliga jordlagren bedöms som goda. De utförda undersökningarna är emellertid av en översiktlig karaktär. I samband med detaljprojekteringen bör kompletterande undersökningar göras för att bestämma dimensionerande parametrar.

Markmiljö

Jordnära Miljökonsult AB har på uppdrag av Skövde kommun utfört en miljöteknisk markundersökning för del av planområdet (2018-08-09). Då större delen av denna undersökning var utanför nuvarande planområde har komplettering skett på uppdrag av Willhem AB (2020-08-20). Nedanstående text är en sammanfattning av undersökningarna som biläggs i sin helhet (Bilaga D och E).

Utifrån utförd undersökning bedömer Jordnära att det inte föreligger en oacceptabelt förhöjd risk för negativa effekter på människors hälsa och miljö till följd av föroreningar i jord inom undersökningsområdet.

Markföroreningar

Förhöjda halter av arsenik har påträffats i både naturlig jord och i fyllnadsmassor i det aktuella området. De förhöjda halterna bedöms vara en naturligt förhöjd bakgrundshalt. Medelhalten av arsenik underskrider tillämpat riktvärde. Utifrån detta samt att fyllning av rödfyr som annars är vanligt förekommande i Skövdeområdet inte har påträffats görs bedömningen att det inte föreligger en oacceptabelt förhöjd risk till följd av arsenikhalterna med nuvarande markanvändning och exploatering. Föroreningsnivåerna motsvarar vad som tidigare redovisats för gröntorna invid och strax söder om nuvarande flerbostadshus.

Vid den byggnad som inrymt panncentral och verkstad finns risk för föroreningar till följd av spill och läckage av olja och möjligen lösningsmedel, VOC samt metaller. Eventuellt oljeläckage från oljeavskiljare på Storegården 1 bedöms som liten. Intill den före detta panncentralen finns en transformator vilket innebär viss risk för PCB-förorening. Inom den del av undersökningsområdet som tillhör Storegården 1 finns risk för tjärasfalt, som vanligtvis innehåller höga halter av PAH och kan innebära en risk för kontaminering av underliggande markmaterial. I undersökningen från 2018 rekommenderas utökad undersökning inför byggnation av punkthuset. Detta utförs lämpligast i samband med rivning av befintlig byggnad (fd. panncentral).

Vattenföroreningar

Tidigare miljötekniska markundersökningar i närområdet har inte innefattat undersökningar av grundvattnet. Fastigheterna

öster om undersökningsområdet bedöms ligga nedströms grundvattenriktningen och sannolikt är grundvattnet mellan dessa områden avskuret av väg och järnväg, därför har eventuella risker utifrån dem inte beaktats. Söder om undersökningsområdet finns inga identifierade riskverksamheter i Länsstyrelsens EBH-databas och sannolikt har detta varit bostadsområde sedan 1950-1960-talet och dessförinnan ett obebyggt område.

Söder och sydväst om planområdet finns identifierade riskklassade objekt. Initialt planerades även undersökning av grundvatten men då grundvatten inte påträffades vid skruvborring (ca 4 m djup) uteslöts detta.

Rekommendationer

Jordnära miljökonsult AB rekommenderar att:

- Urschaktning sker vid områden där eventuellt ätbara växter och träd ska planteras samt att en urschaktning, kombinerad med installation av geotextil, sker där lekytor ska anläggas. Detta för att begränsa exponeringen för naturligt förekommande halter av arsenik.
- Överskottsmassor från eventuella markarbeten eller byggnationer ska hanteras som förorenade, vilket innebär merkostnader för kvittblivning, miljökontroll och eventuella skyddsåtgärder. Vid schakt skall särskild uppsikt hållas med avseende på avvikande massor, t. ex massor innehållande rödfyr.
- Vid rivning av den fd. panncentralen på Storegården 1 bör vidare undersökningar av mark utföras för att säkerställa boendemiljön i eventuella nya bostäder. Om det förekommit läckage eller spill av olja eller lösningsmedel från panncentral eller verkstad finns t. ex risk för ånginträngning i boendemiljön.

Radon

Radiumhalten har uppmätts till mellan ca 50 och ca 100 Bq/kg. Med ledning av uppmätta värden, samt att marken består av sand, klassas marken som högradonmark. Detta medför att byggnader ska utformas radonsäkra, vilket följs upp vid bygglovsprövning.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Inga dokumenterade fornlämningar finns inom planområdet. Närmsta dokumenterade fornminnen ligger på minst 400 meters avstånd från aktuellt område. I övrigt är inga andra skyddsvärda områden eller riksintressen belägna i närheten av området.

I Skövde kommuns kulturmiljöprogram beskrivs Storegården som ett av Skövdes två ursprungligt bibehållna flerbostadshusområden från 1960-talet, med ett mycket stort kulturhistoriskt värde. Området är tidstypiskt planerat och gestaltat, med tre- till fyra vånings lamellhus placerade runt generösa, gröna gårdar, som är utformade med stor omsorg.

Läs mer om kulturhistoriskt värdefull miljö på sidan 14.

Klimatanpassningsåtgärder

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. En klimatanpassningsplan som behandlar effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) håller på att utarbetas för hela kommunen.

Planområdets läge innebär ingen risk för förväntade höjda vattenstånd. Inom planområdet kommer endast en mindre tillkommande del av området att hårdgöras som t. ex gångvägar, parkerings- och kommunikationsytor.

Befintliga uppväxta träd bör om möjligt bevaras då de är en stor kvalitet för området. Träden ger områdets bostadsgårdar en lummig karaktär samtidigt som de ger skugga och bidrar till lägre temperaturer lokalt. Två träd skyddas genom planbestämmelse. Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande.

Utifrån framtagna dagvattenutredning (Ramboll, Bilaga F) framgår det att skyfall kan hanteras inom planområdet. Utredningen har undersökt 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Planområdet ligger högt och därmed blir det inte utsatt för inkommande vatten utifrån vid större skyfall utan det handlar enbart om det vatten som uppkommer inom området. Vatten från området rinner vid större skyfall antingen norrut eller österut och rör sig vidare genom Stallsiken för att slutligen nå Ösan cirka 2 kilometer österut. Utfarten mot Nohagavägen klarar sig bra men lite stående vatten kan förekomma på Mariestadsvägen utanför bostadsområdet.

Föreslagen skyfallshantering utgår från att bevara principen för rinnvägar likt befintlig situation. Detta betyder att en höjdsättning med bräddmöjligheter åt norr behövs för största delen av området. För den östligaste delen förutsätts en höjdsättning med avrinning söderut.

Inom området finns några lokala lågpunkter där ny bebyggelse planeras. Höjdsättningen av områdets nya markytor måste göras med lutning ut från byggnad för att skapa en säker avrinning vid skyfall. Tillgängligheten till området vid eventuellt skyfall är god.

Av dagens genomsläppliga ytor är det endast omkring cirka 275 m² av kvartersmarken som blir hårdgjort i och med planförslaget. Detta är en liten andel av hela planområdet och anses därför inte som ett problem om föreslagna åtgärder från utredningen genomförs.

I övrigt hänvisas till avsnittet Dagvatten på sidan 24 och Bilaga F.

Ekosystemtjänster

Inom planområdet finns generösa, sammanhängande grönytor och stora träd som förser området med ekosystemtjänster, t. ex. att stödja biologisk mångfald, luft- och vattenrening, klimatreglering och rekreation. Med tanke på områdets storlek och läge i staden är det viktigt att bevara förutsättningarna för dessa ekosystemtjänster. Bland annat därför regleras bebyggandets omfattning och skyddsbestämmelser har införts på några av de träd som på sikt har god möjlighet att utveckla höga naturvärden.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Storegården bebyggdes 1964-67 efter att stadsplanen lagts ut 1963. Husen byggdes efter ritningar av Svenska Riksbyggens Arkitektkontor, Stockholm. Byggherre var AB Skövdebostäder. Den befintliga bebyggelsen består huvudsakligen av lamellhus



Panncentralen med sitt assymetriska tak och sin höga skorsten, bilden är tagen från nordväst.

placerade parallellt eller i vinkel med varandra runt generösa, gröna gårdar, som är utformade för lek och vistelse. Bostadsbyggnaderna har en tydlig anpassning till terrängen och är tre till fyra våningar höga, med källare eller suterrängvåning och i vissa fall med garage i markplan. Taken är flacka sadeltak. Sockeln är putsad mörkt grå, med vita fönster eller mörkbruna garageportar. Fasaderna är av rött tegel, som skiftar mellan ljusare och mörkare nyanser. Fogarna är ofärgade och något ljusare än teglet. Fönstren är vita, med en till två lufter med asymmetrisk indelning. Vita betongskärmar ramar in balkongerna, som till större delen är indragna i fasadlivet. Balkongfronterna av plåt är varmt gula eller milt gröna, vilket ger en viss variation mellan husen. Även entréer är placerade indragna i fasad, med tunna omfattningar av natursten. De ursprungliga entrépartierna har bytts ut mot aluminiumpartier. Hängrännor och stuprör är svarta.

I områdets nordöstra hörn ligger en lägre byggnad som från början var avsedd för panncentral, handel och bostadskollektiv, men som under många år har använts som föreningslokal. Byggnaden har en tidstypisk utformning, med asymmetriskt tak, tegelfasader och vita fönsterpartier. Ett genomförande av planen medför att byggnaden rivs och ersätts av en ny större och högre bostadsbyggnad.

Vid den före detta panncentralen finns en hög, murad skorsten. Strax bredvid finns en nätstation, som ska vara kvar.



En av bostadsbyggnaderna på Storegården med sina generösa grönytor och balkongfronter i grönt och gult.

Nätstationen har fasader av rött tegel och ett flackt tak med en bred plåtinklädnad runt takfoten.

Garage och parkeringar är placerade längs området yttrekanter, ut mot Storegårdsvägen. Garage har fasader av trä, och flacka tak. Fasaderna är bruna med röda portar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Storegårdens kulturhistoriska kvaliteter består bland annat av områdets struktur, gårdsbildningarna och den tydliga trafiksepareringen. Förutom detta så är kulturmiljövärdet i bostadsområdet även kopplat till tidstypisk arkitektur i form av material, färgval och utformningen av bostäderna.

Den planerade tillkommande bebyggelsen införlivas i den befintliga strukturen då den placeras i norr. Det föreslagna lamellhuset bidrar till en ny gårdsbildning i området. Punkthusets placering i nordöstra hörnet, bidrar till att göra området mer synligt på längre håll och väl utformat kan det stärka områdets karaktär. De grönytor som tas i anspråk är inte särskilt stora och används idag inte som uppehållsytor utan det är främst hårdgjorda ytor som omvandlas.

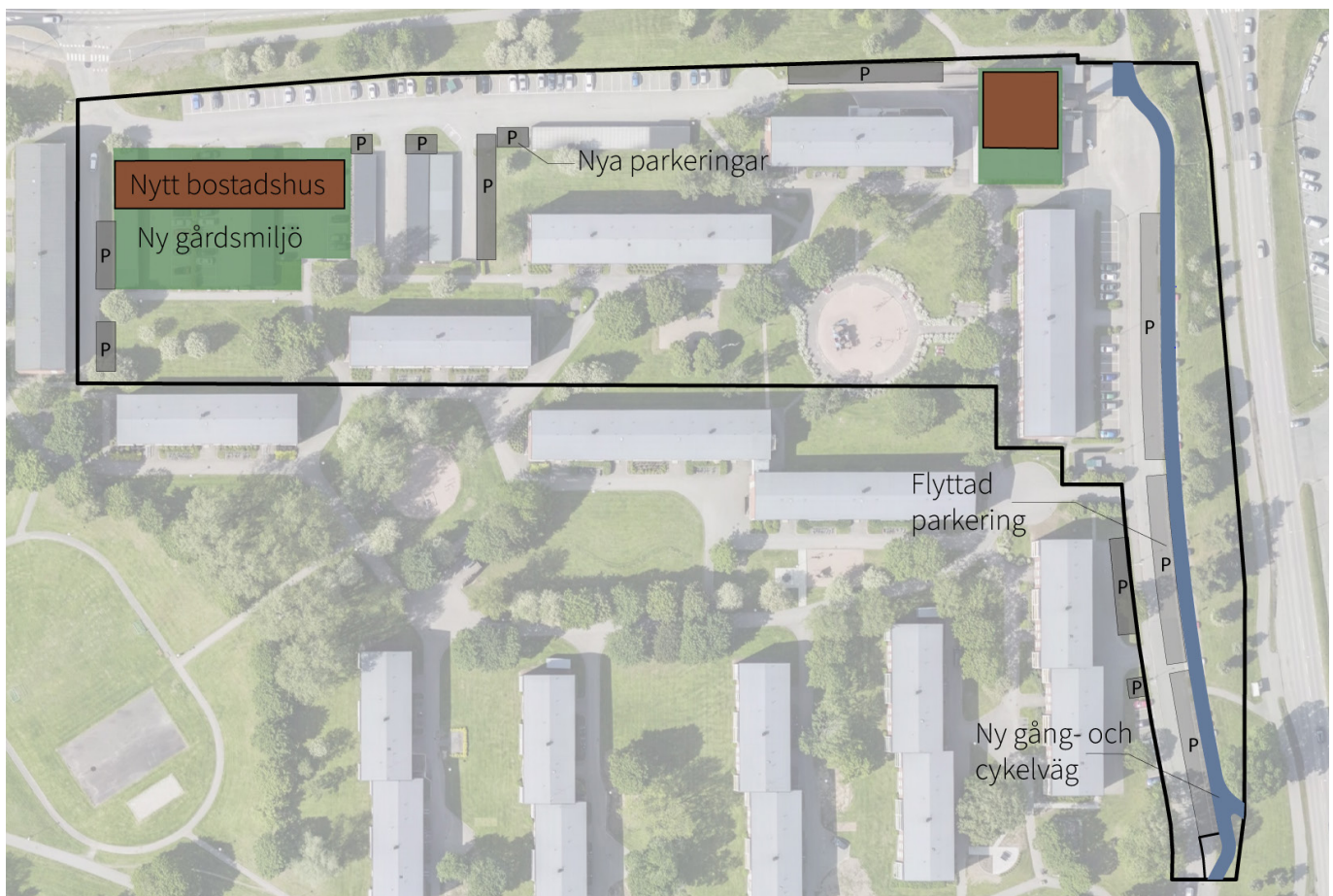


Illustration över planområdet och planerade förändringar.

Trafiksepareringen i området kommer i och med planförslaget förtydligas ytterligare med en tydligare uppdelning mellan parkeringsytor/vägar och bostadsgårdar.

Hänsyn till områdets kulturmiljö tas i planförslaget genom bland annat var det är tillåtet med tillkommande bebyggelse och hur stora volymer som tillåts, utformningsbestämmelser för den tillkommande bebyggelsen samt med varsamhetsbestämmelser. Ytterligare hänsyn behöver sedan tas i det fortsatta arbetet med slutgiltig gestaltning av den tillkommande bebyggelsen.

De tillkommande byggnaderna behöver utformas med hänsyn till den befintliga bebyggelsens värden. Exempel på anpassningar kan vara material- och kulörval som harmonierar med de befintliga, eller kompletterar de befintliga på ett sätt som ytterligare lyfter helheten. En kontrasterande utformning kan också vara intressant, under förutsättning att det bildar en tilltalande helhet med den befintliga bebyggelsen.

Panncentralen hade en viktig central roll i områdets ursprungliga planering och dess kulturmiljövärde försvinner då byggnaden rivs. Påverkan på kulturmiljövärdet i området som helhet bedöms ändå som måttlig. Påverkan på kulturmiljövärdet har vägts mot värdet av att tillgodose behovet av fler bostäder i vår växande kommun. Väl genomfört kan förslaget innebära ett positivt tillskott i miljön.



Vy över Storegården från sydväst. Förslag till utformning från Studio Ekberg/Willhem.

Planerad bebyggelse

Planerad bebyggelse består av ett tillskott om två nya byggnader samt utökad möjlighet till komplementbyggnader såsom carport/garage, miljöhus och cykelförråd.

Planförslaget möjliggör för två nya byggnader i norra delen av bostadsområdet; ett högre punkthus som ersätter den tidigare panncentralen och ett lamellhus som bidrar till en ny gårdsbildning med befintliga byggnader i den nordvästra delen. Förtätningen ger ett tillskott på cirka 100 nya bostäder och fördelas på 1:or, 2:or och 3:or.

Byggnaderna planeras som 5 våningar samt källare (lamellen) samt 10 våningar, en vindsvåning eller indragen våning och källare (punkthuset). Byggnader som är över 20 meter från mark kan beröra luftfarten och planförslaget remitteras därför till Luftfartsverket.

Bilderna från Studio Ekberg/Willhem visar en möjlig utformning av de nya byggnaderna och beskrivs av arkitekterna så här: *Byggnaderna är i sin utformning tänkta att anpassas till omgivningen med hänsyn, respekt och omtanke för det befintliga samtidigt som det markerar ett nytt uttryck som skapar en viss grad av mångfald i området. Fasadmaterial föreslås därför att vara grön puts och ljus grågrön panel vid de indragna balkongerna. Vid entréer föreslås ockragul stående träpanel. För punkthuset föreslås även en markerad sockel. Takmaterial i mörkgrå bandtäckt plåt. Färgerna inspireras av befintliga balkongfronter i området.*



FASAD MOT VÄSTER

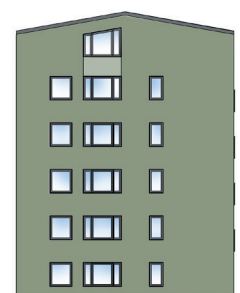
Illustration av förslag till utformning av punkthuset, Studio Ekberg/Willhem.



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER

Illustration av förslag till utformning av lamellhuset, Studio Ekberg/Willhem.

Planförslaget

Markanvändning

- B Kvartersmark för bostäder redovisas med gul färg och beteckningen B.

Inom området finns idag ett antal garagelängor, två av dessa kommer försvinna. Planförslaget medger nya byggrätter för garage/carport mot Nollhagavägen och Mariestadsvägen för att skapa skydd mot buller. Ny byggrätt för garage/carport tillkommer även inom området.

- BC Kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet. Huvudanvändningen är bostäder och ytan redovisas därför med gul färg och beteckningen BC.

I användningen centrum ingår olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Även komplement till centrumverksamheten ingår i användningen.

- E Kvartersmark för teknisk anläggning redovisas med blå färg och beteckningen E. Avsikten är fortsatt nätstation på platsen. Högsta byggnadshöjd är 4 meter. Avstånd från byggrätt till närmsta brännbara byggnadsdel måste vara 5 meter av brandtekniska skäl. Utrymningsvägar måste finnas. En del av marken är prickad vilket betyder att byggnad ej får uppföras.



Vy över Storegården från nordöst. Förslag till utformning från Studio Ekberg/Willhem.

CYKEL GÅNG Allmän plats för cykel och gång, redovisas med ljus grå färg.

PARK Allmän plats för parkområde, redovisas med grön färg.

Markens nyttjande

Byggrätterna begränsas av egenskapsgränser med prickad mark runtom. Byggnader får inte placeras på prickad mark. Inom kryssmark får komplementbyggnader uppföras, t. ex. förråd, cykelförvaring, garage/carport eller miljöhus till en höjd av max 4,5 meter. Ytan söder om planerat lamellhus är inte avsedd för garage/carport, detta regleras med bestämmelse n₂ "ej parkering" i kombination med korsmark.

Inom respektive ny byggrätt för bostäder begränsas byggnadernas utbredning med e-tal. För ett ge någon mån av flexibilitet inför fortsatt projektering är e-talen satta med en viss marginal. För lamellbyggnaden gäller 3 750m² BTA (bruttoarea) och för punkthuset 3 700m² BTA. Utöver detta tillåts, för bägge byggnaderna, även källare, som kan vara helt eller delvis under mark. Om balkonger ska glasas in måste detta inrymmas i tillåten BTA.

Byggnaders höjd och utformning

Byggnaders höjd regleras på plankartan med högsta tillåtna nockhöjd och högsta tillåtna byggnadshöjd. Högsta tillåtna höjd anges på plankartan i meter för respektive byggnad. För lamellhuset är avsikten att möjliggöra för ett källarplan samt 5 våningar, nockhöjd 19 meter. För punkthuset är avsikten att möjliggöra för ett helt eller delvis nedsänkt källarplan, tio våningar och en indragen elfte våning alternativt vindsvåning, nockhöjd 35 meter.

Eftersom Storegården är ett område med höga kulturmiljövärden regleras utformningen av tillkommande lamellbyggnad enligt följande:

- Lamellhusets bredd får vara maximalt 13 meter (f_1). Denna bestämmelse gör att husets bredd liknar den på befintliga bostadshus inom området.
- Takfoten ska vara obruten (f_2). Denna bestämmelse säkerställer att hisschakt och liknande inte blir uppstickande.
- Balkonger och liknande byggnadsdelar får kraga ut 0,5 meter från fasadliv (f_3). Denna bestämmelse säkerställer liknande utformning som befintlig bostadsbebyggelse.
- Takvinkel för befintlig bebyggelse och nytt lamellhus är max 15 grader och regleras på plankartan.

Övriga bestämmelser

Storegårdens bostadsområde finns utpekad i kommunens kulturmiljöprogram och följande varsamhetsbestämmelser gäller. Planbestämmelse k_1 "Storegårdens bostadsområde utgör en sammanhållen helhet med höga kulturmiljövärden. Vid nybyggnad i området och om- och tillbyggnad ska särskild hänsyn tas till byggnadernas och miljöns värden och karaktärsdrag." Planbestämmelse k_2 skyddar befintlig bebyggelse och fastställer följande "Befintliga byggnaders värden vad gäller karaktäristiska fasadmateriell och kulörer; fasader av rött tegel; vitmålade balkongskärmar; gröna och gula balkongfronter av plåt; samt omfattningar av natursten runt entréer ska bibehållas".

Markreservat för allmännyttiga ledningar betecknas med u_1 på plankartan. Ledningarna är befintliga och flera av dem skyddas även med ledningsrätt. Enstaka ledningar kommer dras om och justering av ledningsrätt behövs.

Del av gårdsmiljön skyddas från all typ av bilparkering med bestämmelse n_2 . Den del som ligger söder om det planerade lamellhuset är enbart avsedd för cykelförråd och liknande, ej parkering av bilar i garage, carport eller genom markparkering.

Två träd inom bostadsområdet skyddas med bestämmelsen n_1 samt a_2 , det innebär att träden endast får tas ner om de är sjuka eller utgör risk och att marklov krävs för att ta ner träden. De utpekade träden har stor potential att utveckla höga naturvärden på sikt.

Mellan den allmänna gång- och cykelvägen och angränsande parkering ska någon form av skydd finnas, räcke alternativt vägg på carport/garage, planbestämmelse n_3 . Syftet med planbestämmelsen är för att hindra att parkerade bilar inkräktar på gång- och cykelvägen. Samma bestämmelse reglerar även att det ska finnas minst två släpp till gång- och cykelvägen. Syftet är att det ska vara möjligt att röra sig mellan gc-väg och bostadsområde på ett lätt sätt.

Inom området ska fördröjning av dagvatten ske på kvartersmarken (m_1).

Fastighetsägaren till Storegården 3 har rätt att köra till fastigheten samt tillfälligt parkera intill denna, planbestämmelse a_1 .

Föroreningar kan förekomma vid panncentralen. Undersökning av marken ska utföras i samband med rivning. Startbesked får inte ges för uppförande av ny byggnad förrän det gjorts en miljöteknisk markundersökning som visar att riktvärden för känslig markanvändning klaras (a_3).

Offentlig och kommersiell service

Skövde centrum ligger cirka två kilometer från planområdet. Precis västerut finns köpcentret Elins Esplanad och cirka 400 meter österut Stallsikens Handelsområde.

Närmsta förskola och grundskola finns cirka 300 meter norrut. I enlighet med nu gällande skollag ska elever placeras på den skola som vårdnadshavare önskar. Om alla elever inte kan beredas plats på den skola vårdnadshavare önskar ska närhetsprincipen vara styrande. Alla elever har rätt till en skola nära hemmet, vilket inte ovillkorligen innebär den skola som ligger närmast hemmet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger på en platå, med branta slänter ned mot Mariestadsvägen och Nohlagavägen. Gång- och cykelvägar som ansluter från planområdet till omgivande gator behöver anpassas för att uppfylla krav på tillgänglighet på allmän plats. Inom Storegården är marken endast lätt kuperad och det finns goda förutsättningar att tillgodose krav på tillgänglighet.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsområde B. Inom fastigheten Storegården 1 finns cirka 1 140 befintliga skyddsrumspplatser. Planarbetet föranleder inte någon förändring av detta.



*Storegårdsvägen med parkeringar på bägge sidor.
Fotot är taget där cykelbron idag ansluter från norr, till
vänster i bild skimtar Mariestadsvägen.*

FRIYTOR

Inom bostadsområdet Storegården finns idag väl utformade bostadsgårdar med lekytor och stora öppna gräsytor för lek och aktivitet.

I närliggande parkområdet söder om Storegården finns ytterligare naturupplevelser och möjlighet till aktivitet.

Den föreslagna bebyggelsen innebär att ytor som idag används till parkering delvis omvandlas till en ny gårdsmiljö för lamellbyggnaden. Den föreslagna bebyggelsen innebär även att delar av befintliga grönytor tas i anspråk för parkering. De berörda grönyterna ligger på den norra sidan om befintlig bebyggelse, och är idag inte utformade för vistelse. Befintliga träd berörs av förändringen. Träd som är särskilt värdefulla att bevara skyddas i planförslaget. Värdefull gårdsmiljö skyddas från ytterligare parkering.

GATOR OCH TRAFIK

Allmänt

Planområdet ligger intill två större vägar, Nolhagavägen och Mariestadsvägen med skyltad hastighet 40km/h. Enligt mätningar från 2018 uppgår trafiken på Mariestadsvägen till cirka 8 600 fordon/dygn (årsmedeldygnstrafiken ÅDT) och för Nolhagavägen ca 13 650 fordon/dygn. De senaste åren har en del trafikarbeten utförts på omgivande vägar, därför är det inte relevant med trafikmätningar under dessa år.

Ombyggnation ska ske av cirkulationen vid Nolhagavägen/Mariestadsvägen som byggs om till 2 filer i vardera köriktningen. När denna blir klar kommer det vara enklare att svänga höger ut på både Nolhagavägen och Mariestadsvägen från Storegården.

Storegården planerades och byggdes på 60-talet då trafikseparering var en viktig del. Detta syns än idag då bostadsområdet har en kärna av gröna bostadsgårdar och biltrafik endast tillåts i ytterkanterna. Detta kommer kvarstå i planförslaget och ytterligare förtydligas i och med att ett till lamellhus placeras som ett skydd mot parkeringsytan i norr och Nolhagavägens trafikbuller.

Förtätningen inom Storegården bedöms inte påverka omgivande vägar nämnvärt.

Gång- och cykeltrafik

Området har god tillgång till gång- och cykelnät. En del av huvudcykelstråket går idag längs Storegårdsvägen. Längs Sto-

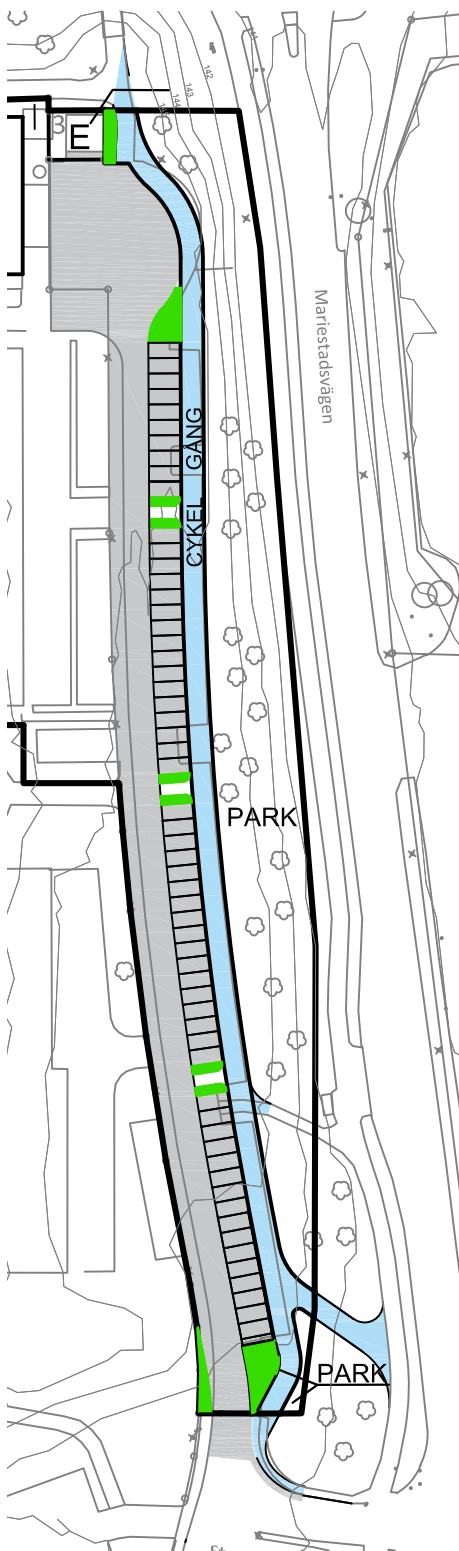


Illustration som visar hur gång- och cykelvägen (ljusblå) ska separeras från gata och parkering.

regårdsvägen är det idag parkering på bägge sidor vilket inte är trafiksäkert för oskyddade trafikanter.

Anläggandet av en separat gång- och cykelväg har påbörjats under våren 2021 på det som idag är parkering mot Mariestadsvägen. Parkeringen kommer ersättas på Storegårdsvägen som byggs om till en smalare gata utan trottoar. Se illustration intill.

Gång- och cykelbanan från bron ner till Nolhagavägen kommer breddas för att öka tillgängligheten.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns precis norr om planområdet längs Nolhagavägen. Härifrån trafikerar Västtrafiks linje 4 och 6. Vid Mariestadsvägen, cirka 50 meter sydöst om planområdets närmsta bebyggelse finns hållplats för linje 1. Båda kollektivtrafikstråken är utpekade som viktiga i ett långsiktigt perspektiv i kollektivtrafikplanen för Skövde.

Motortrafik

Planområdet nås från Nolhagavägen i norr och från Mariestadsvägen i öster.

Storegårdsvägen, nordöstra delen

Storegårdsvägens nordöstra del nyttjas idag av boende inom Storegården, allmän gång- och cykeltrafik samt Skövde Energi. Kommunen äger och drifvar vägen. Planförslaget möjliggör för fastighetsägaren Willhem att köpa vägen och skapa nya parkeringsplatser när cykelvägen separeras från vägen. Skövde Energi kommer även fortsatt ha möjlighet att nyttja vägen för tillkomst till transformatorstationen på Storegården 3.

Parkering

Bostädernas behov av parkering ska tillgodoses inom kvarter-smarken. Skövde kommuns riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov varierar för olika användningsområden och hänger samman med omfattningen på bebyggelsen, mätt i bruttoarea (BTA). Riktlinjerna kan förändras över tid. Grundprincipen är att de planerade bostädernas och verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvarter-smarken.

Med tanke på planområdets relativt centrala läge, goda tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelnätet är det rimligt att utgå från riktlinjerna för lägen inom stadskärnan.

Bostäder : 8 bpl/1000 m² BTA

Kontor : 15 bpl/1000 m² BTA

Butiker, dagligvaror: 35 bpl/1000 m² BTA

Butiker, sällanköp: 25 bpl/1000 m² BTA

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

Bostäder : 2,5 cpl/lgh (1,5 cpl/lgh studentboende)

Kontor : 18 cpl/1000 m² BTA

Butiker: 30 bpl/1000 m² BTA

Planförslaget är flexibelt och medger en exploatering som förutsätter fler parkeringsplatser än de som redovisats, utifrån Skövde kommuns nuvarande riktlinjer. Hur parkeringsbehovet tillgodoses bevakas i bygglovsskedet. Förtätningen kommer i första hand inrymma bostäder men planens flexibilitet tillåter även centrumverksamhet inom punkthuset. Om detta blir aktuellt ska tillräcklig parkering rymmas för den verksamhet som planeras. Olika verksamheter har olika behov av parkering, tillgången på parkering kommer därför styra vilket innehåll som är möjlig i framtiden. I dagsläget är endast bostäder aktuellt.

Fram till årsskiftet 20/21 arrenderade Willhem parkeringsplatser av kommunen längs Storegårdsvägen. Detaljplanen möjliggör för fastighetsägaren att köpa Storegårdsvägen och intilliggande parkeringsyta. Genom exploateringsavtal behåller Willhem rätten att nyttja parkeringsplatserna fram till köp.

SOCIAL HÅLLBARHET

Ett genomförande av planförslaget skulle innebära ett värdefullt tillskott av bostäder i Skövde. Inom området finns generösa ytor för lek och vistelse och i närheten av området finns en större park. Det finns även ett brett utbud av samhällsservice och kommersiella verksamheter inom gångavstånd, samt lättillgängligt med cykel respektive kollektivtrafik. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder genomförs i och med att gång- och cykelvägen separeras från biltrafik och parkering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Byggnaderna ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet finns i området.

Nya anslutningspunkter anläggs vid planerad ny fastighetsgräns.



Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten.

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

En dagvattenutredning har tagits fram av Ramboll för området 2020-10-01 (Bilaga F). Jordarter inom området bedöms ha goda möjligheter för infiltration, vilket är en bra förutsättning för att tillämpa en öppen dagvattenhantering utifrån principen LOD som förespråkas av Skövde kommun. I utredningen föreslås ett antal nedsänkta växtbäddar samt ett öppet dike. I dessa kan både fördröjning och viss infiltration ske.

Avvattning från planområdet sker idag via ledningsnätet i Storegårdsvägen, bäcksystemet genom Stallsiken och vidare mot recipienten Ösan.

Vissa av områdets ytor kommer omvandlas men totalt sett så ökar mängden hårdgjord yta mycket lite. Av dagens genomsläppliga ytor på kvartersmarken är det endast omkring cirka 275 m² som blir hårdgjort i och med planförslaget.

Planbestämmelse säkerställer att fördröjning av dagvatten ska ske inom kvartersmark.

El och fiber

Nya byggnader försörjs med el från Skövde Energis befintliga ledningsnät. Transformatorstationen på Storegården 3 räcker till för att försörja även tillkommande bebyggelse. Transformatorstationen har utrymningsväg som vetter mot Storegården 1, denna utrymningsväg måste vara fri både under byggskede och därefter.

Planområdet kan ansluta till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät för fiber.

Värme

Befintliga fjärrvärmeledningar finns till Storegården 1. Ny bebyggelse kan ansluta till dessa. Om befintliga ledningar inom planområdet behöver flyttas krävs gott om plats eftersom det handlar om matarledningar av större dimension.

Hantering av befintlig servis under byggskedet beslutas i god tid innan byggnation i samråd mellan Willhem och Skövde Energi kraftvärme.

Avfall

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Planen har tagit höjd för framtida återvinningshus eller molok, marken där dessa är tänka att finnas har bestämmelsen komplementbyggnad (korsmark) lagts till.

Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

STÖRNINGAR

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram som visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen.

Akustikverkstan Konsult AB, har på uppdrag av Willhem AB, utfört beräkningar av förväntade trafikbullernivåer för Storegården, (bilaga G) 2021-02-02. Beräkningsresultaten har jämförts mot riktvärden i förordning 2015:216 t.o.m. SFS 2017:359.

I utredningen framgår att husen uppfyller kravet att inte överskrida 60 dBA ekvivalent nivå på fasad, oavsett våning. Husen har tillgång till gemensam uteplats inne på området där krav om uteplats enligt avsnitt 3 uppfylls (se faktaruta intill). Så länge det finns en primär uteplats som klarar kraven så kan sekundära uteplatser uppföras där kraven inte uppfylls.

Transport av farligt gods

Närmsta bostad inom planområdet ligger cirka 240 meter från järnvägen, som är närmaste transportled för farligt gods.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis lägsta tillåtna miljö kvalitet inom ett geografiskt område.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Nedan går det att läsa om gränsvärden och mätningar, någon ytterligare utredning krävs inte.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
<i>Utomhus vid</i>		
- fasad	60 ¹⁾ dBA	
- uteplats	50 dBA	70 dBA
<i>1) För bostad om högst 35 m² gäller 65 dBA</i>		

Riktvärden enligt förordning 2015:216 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

- 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
- 2. Minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*
- 3. Maximal ljudnivå (70 dBA) vid uteplats tillåts överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.*

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2018-06-07)
NO_x	40 $\mu g/m^3$	15 $\mu g/m^3$
$PM_{2,5}$	25 $\mu g/m^3$	11 $\mu g/m^3$
PM_{10}	40 $\mu g/m^3$	18 $\mu g/m^3$

Tabell över gällande gränsvärden på årsbasis för MKN samt aktuella värden för Skövde och planområdet.

MKN för utomhusluft

Inga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas av planförslaget genomförande.

Miljö kvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljö kvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM_{10} och $PM_{2,5}$), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan. Mätningar genomförs vid kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för mätningar.

De uppmätta halterna av kväveoxider, $PM_{2,5}$, PM_{10} och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Se tabell intill.

MKN för vatten

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljö kvalitetsnormer anger den miljö kvalitet som ska uppnås för varje enskild vattenförekomst och vid vilken tidpunkt den senast ska vara uppfylld. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2015 eller med förlängd tidsfrist till 2021.

För Skövdes och planförslaget del är statusen/miljö kvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status.

För näringsämnen i Ösan är status måttlig. Något motsägelsefullt så visar undersökning av kiselalger i denna sträcka av Ösan låg påverkan av näringsämnen och organisk förorening.

När det gäller kemiska ämnen så finns ingen samlad statusklassning utan överallt överskridande ämnen (kviksilver). För de enstaka parametrar som är bedömda är underlaget ganska tunt, 1-2 mätningar. Koppar, zink och bly är bedömda med god status. Någon grundligare bedömning av påverkan på MKN är svår att göra med det underlag som finns för vattenförekomsten.

Planområdets avvattnings sker i huvudsak via ledningsnätet i Storegårdsvägen, bäcksystemet genom Stallsiken södra och under väg 26 och vidare mot recipienten Ösan.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver med krav på fördröjning inom kvartersmarken bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar på det vatten som når Ösan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ösans vatten påverkas. Läs mer om dagvatten på sid 24.

Den dagvattenutredning som är framtagen för området föreslår öppen dagvattenhantering med ytor för fördröjning och infiltration. De anläggningar som föreslås är nedsänkta växtbäddar och gräsklädda diken. Genomförs detta så blir situationen bättre än idag.

Delar av Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Planområdet ligger inom en av dessa men den del av vattenförekomsten som nyttjas idag är skyddad med Aspö vattenskyddsområde och ligger utanför planområdet. Resterande del av vattenförekomsten är redan hårt belastad med risken "Bostäder" så ytterligare bebyggelse innebär ingen påtaglig försämring.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen (KS) kommer att behandla detaljplanen i antagandeskedet. Under samråds- och granskningsskedet informeras Beredning samhällsbyggnad (BSB) om planförslaget.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 1,5 år med samråd (höst 2020) och granskning (vår 2021) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen hösten 2021 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Under våren 2021 har anläggningsarbeten av gång- och cykelvägen påbörjats. Det är av stor vikt att detta genomförs innan det närliggande projektet att kapacitetshöja cirkulationsplatsen vid Nollhagavägen/Mariestadsvägen påbörjas. Detta för att ge bra förutsättningar för oskyddade trafikanter. Anläggning av gång- och cykelväg ingår därmed i projektet med cirkulationen och planeras att färdigställas innan detaljplanen fått laga kraft. Parkering längs Storegårdsvägen ska anläggas i samband med det projektet.

Byggstart för nya bostäder är planerat till mitten på 2022.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som gång- och cykelväg, park- och naturmark. Sektor service ansvarar för optonät och VA-ledningar. Skövde Energi AB ansvarar för det kommunala elnätet samt för fjärrvärmenätet inom planområdet. Flytt av elledningar som idag går längs Storegårdsvägen kommer ske. Dessa ledningar ska uppgraderas och flyttas till den nya gc-vägen. Sektor service ansvarar även för kanalisation för tele och bredband inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av servisledningar på kvartersmark. Skövde Energi AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till ny byggnad.

Avtal

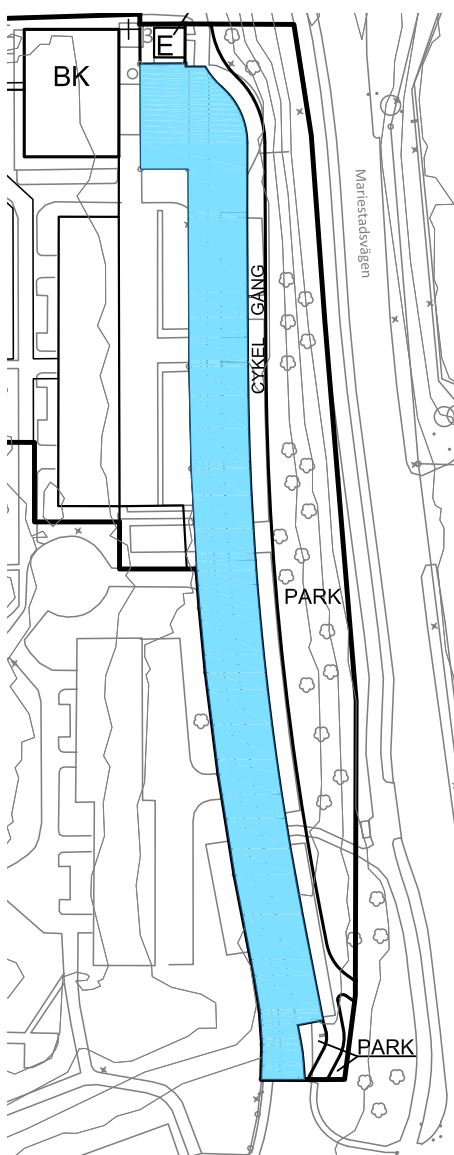
Ett exploateringsavtal har tecknats med exploatören. Avtalet ligger till grund för överlåtelsen av de nordöstra delarna av Storegårdsvägen och som enligt plankartan är kvartersmark.

Avtalet reglerar även följande:

- Att kommunen anlägger ny gata med parkering som exploatören bekostar vid fastighetsregleringen
- Att servitut med rätt att använda väg samt tillfälligt parkera på Storegården 1 till förmån för Storegården 3 ska tillskapas
- Att de befintliga vatten- och dagvattenledningar som efter fastighetsregleringen är belägna på Storegården 1 tillfaller exploatören
- Att gatubelysning längs Storegårdsvägen efter fastighetsregleringen tillfaller exploatören
- Att parkeringsprincipen ska uppfyllas
- Ev. ledningsflytt eller skydd av ledning vid byggnation

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

Markregleringar ska ske mellan Skövde 4:142 och Storegården 1 (2 500 m²). Marken är idag planlagd som allmän platsmark (gata och parkering) samt kvartersmark (parkering) men blir genom planförslaget kvartersmark för gata och parkering. Se bild intill.



Mark som övergår från Skövde kommun till Storegården 1 markerat i ljusblått.

Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar över kvartersmark ska säkerställas genom ledningsrätter och servitut inom reserverade områden, på plankartan markerade med u_1 .

Inom planområdet berörs följande ledningsrätt av åtgärd:

1496K-4335.1 ledningsrätt för elledningar. Del av ledningen kommer att behöva flyttas då den idag dels ligger där det nya lamellhuset samt möjliga nya garage/carport mot Nolhagavägen ska placeras (markerat i magenta i bilden till höger) samt väldigt nära det planerade punkthusets norra fasad (markerat i blått). Ledningsrätten behöver justeras för dessa lägen. Ledningar i Storegårdsvägen kommer flyttas till den nya gc-vägen och ledningsrätten kommer därför upphöra för denna del (markerat i orange).

Övriga ledningsrätter samt servitut för ledningar inom planområdet kvarstår och får skydd i detaljplanen genom att dessa får bestämmelsen u_1 där de passerar kvartersmark.

Servitut

Bestämmelse a_1 finns på plankartan avseende officiälservitut längs Storegårdsvägen. Servitutet säkerställer att Skövde Energi kan komma till samt parkera vid befintlig transformatorstation på Storegården 3.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnad för anläggande av gc-väg inklusive ny belysning finansieras av intilliggande projekt på Nolhagavägen samt markförsäljning inom planområdet.

Flytt och/eller skydd av berörda ledningar på grund av byggnation bekostas av Willhem AB. Det handlar om ledningen som går genom planerad lamell samt ledningen norr om punkthuset, denna berörs troligen.

Flytt av servispunkt för vatten bekostas av VA i samband med närliggande sanering.

Ytterligare minst en till brandpost tillkommer. VA bekostar en av dessa i samband med omläggning av ledningar vid cirkulationen Nolhagavägen/Mariestadsvägen.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Driftkostnaderna för den nya gång- och cykelvägen täcks av minskade driftkostnader för Storegårdsvägen.



Illustrationen visar berörda delar av ledningsrätten markerat i olika färg.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan Skövde kommun och Willhem AB.

Teknisk försörjning

Vägar och gator

Ny gång- och cykelväg anläggs från Mariestadsvägen till cykelbron över Nohagavägen.

Nordöstra delen av Storegårdsvägen smalnas av och marken övergår till fastigheten Storegården 1. Möjlighet finns att anlägga parkering och eller garage/carport.

Tillgängligheten vid gång- och cykelvägen från cykelbron till Nohagavägen ska förbättras i och med att gc-vägen breddas.

Belysning

Längs Storegårdsvägen finns idag kommunal belysning. I och med planförslaget kan marken där denna är placerad övergå till Willhem. Ny kommunal belysning placeras längs den nya sträckningen för gång- och cykeltrafik. Befintlig gatubelysning längs Storegårdsvägen ingår i markköpet.

Skötsel allmänna platser

Skötselstandard för områdets allmänna platser enligt Skövde kommuns gällande *Driftinstruktioner för offentlig mark*. Slänterna mot Mariestadsvägen och Nohagaleden sköts som klippt gräsyta med inslag av partier där gräs och örter tillåts växa ut i ax och blom.

Vatten och avlopp (VA)

Nya ledningar dras inom fastigheten, ny servispunkt anläggs i ny fastighetsgräns på Storegårdsvägen i södra delen av planområdet.

Dagvatten

Enligt framtagen dagvattenutredning så ansluts ny dagvattenhantering till befintligt nät inom fastigheten Storegården 1. Exakta anslutningspunkter måste utredas av fastighetsägaren. En dagvattenhanteringsplan ska upprättas av fastighetsägaren och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet.

De befintliga dagvattenledningar som går i Storegårdsvägen kommer övergå till Willhem vid markförvärv. Justering av dagvattenbrunnar kommer ske när vägen görs om i samband med anläggning av separat gång- och cykelväg.

Elförsörjning

Fastighetsägaren ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Skövde Energi AB ifrån elrum/fasadskåp till fastighetsgräns dit Skövde Energi AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och ska uppfylla nu gällande krav på storlek.

Fiber

Befintlig bebyggelse är inte ansluten till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Ny och befintlig bebyggelse kan ansluta till nätet. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till fastighetsgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

Uppvärmning

Ledningar för fjärrvärme finns till området. Samråd ska ske med Skövde Energi AB.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan fastighetsägaren och Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

Utredningar

De geotekniska och markmiljötekniska undersökningar som gjorts tidigare har kompletteras, omfattningen av dessa är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken kommer det att erfordras ytterligare undersökningar för bland annat markmiljö runt nuvarande panncentral.

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Skövde kommuns taxa.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

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

Lantmäteriförrättning

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Villkor för startbesked

Föreningar kan förekomma vid panncentralen. Undersökning av marken ska utföras i samband med rivning och marken ska vid eventuell förening återställas till nivå för känslig markanvändning (KM).

- Startbesked får inte ges för uppförande av ny byggnad förrän det gjorts en miljöteknisk markundersökning som visar att riktvärden för känslig markanvändning klaras (a_3).

Ändrad lovplikt

Den generella bygglovplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för:

- Marklov krävs även för fällning av träd (a_2)

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Sigrid Boëthius Väart, Lina Irwe, Andreas Lilliestierna, Unnar Kristmannsson, Malin Gyllspång, Peter Svensson, Anna Onnela, Mari Nilsdotter, Per Olsson, Annika Holmén, Claes Clausen, Emma Malmrot, Gunnar Hägg och Mattias Lång.

Arkitektfirman Studio Ekbergs skisser ligger till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad

Caroline Hagström
Chef sektor samhällsbyggnad

Hanna Asp
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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