

**Plan, Bygg o Lantmäterikontoret**

Enhet/Handläggare
Marianne Magnusson

Detaljplan för

Hasslum etapp I

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2006-06-08

Diarienummer PLAN 2006/1

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Marianne Magnusson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒	☒
Lista över samråds-kretsen med fastighetsförteckning	☒	☐	☐
Lista över utställnings-kretsen med fastighetsförteckning	☐	☒	☒
Samrådsredogörelse	☐	☒	☒
Utställningsutlåtande	☐	☐	☒

PLANBILAGOR

- A. Översiktlig geoteknisk undersökning, Hasslum, Skövde 405-104, BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, december 2005.
- B. Illustration planområde
- C. Arkeologisk utredning
- D. Planprogram för Hasslum (november 2005)
- E. Samrådsredogörelse programskede (januari 2006).
- F. Översiktlig miljöteknisk utredning med avseende på asfaltsdeponi, 060215

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av 14 småhus. Den aktuella planen är första etappen av en större planerad utbyggnad av Hasslumsområdet beskriven i program som godkänts av Byggnadsnämnden i februari 2006.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Området bedöms vara lämpligt för bostäder och exploateringen kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning. Några miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas, se närmare beskrivning under rubrikerna ”Behov av miljöbedömning” samt ”Inverkan på miljön”. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med miljöbalkens(MB) grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kapitlet samt bestämmelser om miljökvalitetsnormer i 5 kap MB.

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).

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i östra delen av Skövde, norr om Hasslumsvägen och söder om Horsåsvägen. Väster och sydost om planområdet ligger villaområden. I öster gränsar området till framtida utbyggnadsetapper och därbortom Räddningsverkets övningsområde. Detaljplanens avgränsning motiveras av projektets omfattning, utbredningen av ett angränsande skogsparti i väster samt fastighetsgränsen till fastigheten Skövde 5:198 och Hasslumsvägens gatusträckning. Hasslumsvägen ingår inte i planområdet.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av ca 2,7 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheterna Skövde 5:178 samt Skövde 5:177 som båda och ägs av Skövde kommun.

Tomter kommer att tillhandahållas genom kommunens tomtkö. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsenhet upprättar erforderliga avtal för försäljning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I förslag till ”Framtidsplan Skövde 2015 – en fördjupning av översiktsplanen för tätorterna Skövde, Skultorp och Stöpen” är området Hasslum (delområde 2) re-

serverat för bostadsbebyggelse. Som riktlinjer anges i Framtidsplanen att området i första hand är lämpligt för småhus. Skyddsavståndet till Räddningsverkets övningsområde bedöms vara tillräckligt för att området ska vara lämpligt för bebyggelse. I Framtidsplanen anges vidare att den huvudsakliga trafikmatningen till området sker via Hasslumsvägen. VA-försörjningen beräknas kunna ske genom anslutning till befintliga ledningssystem. På längre sikt när Horsåsområdet byggs ut med bostäder kan Hasslumsområdet komma att få vägförbindelse med Nollhagavägen.

Detaljplaner

För del av planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Östra Hasslum	1683K – ST265	1979-01-25

Resterande del av planområdet är inte planlagt tidigare.

Detaljplaner för angränsande områden saknas

Riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

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.

Ett program för planområdet upprättades i november 2005 och sändes ut till Länsstyrelsen, kommunal lantmäterimyndighet, kommunala förvaltningar m fl med möjligheter att lämna synpunkter. Berörda fastighetsägare har fått skriftlig inbjudan med möjlighet att lämna synpunkter i samrådet samt att inbjudan om samråd annonserats i lokalpressen. Två informationsmöten med närboende har hållits under arbetet med programmet.

Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse. Programmet för Hasslum och samrådsredogörelsen för programskedet ingår som underlag i planhandlingarna och bifogas som bilaga D och E. I programmet redovisades ett förslag om att via lokala trafikföreskrifter stänga av Hasslumsvägen för genomfartstrafik då vägen är hårt belastad av fordonstrafik. Förslaget har behandlats av tekniska nämndens trafikutskott 2006-01-24. Trafikutskottet vill avvakta med beslut om avstängning tills effekterna på genomfartstrafiken med anledning av Nollhagavägens anslutning till Östra leden under år 2007 blivit kända. Man förväntar sig då en kraftig reducering av genomfartstrafiken.

Då genomfartstrafiken på Hasslumsvägen tillåts fortsätta kommer med anledning av säkerheten för oskyddade trafikanter, en gång- och cykelbana att byggas på norra delen av Hasslumsvägen mellan Solhagavägen och Törnestorpsvägen, i stället för enbart gångbana så som beskrivits i programmet.

I programmet angavs inget förslag på huvudman för allmänna platser i planområdet. I planbeskrivningen till detaljplanerna kommer Skövde kommun att stå som huvudman för allmän platsmark.

Kommunala beslut i övrigt

BN 2006-02-02 § 6 Planprogram för Hasslum godkänns.

BN 2006-02-02 § 8 Samrådsbeslut detaljplan Hasslum etapp I

BN 2006-04-19 § 85 Utställningsbeslut detaljplan Hasslum etapp I

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Den 1 maj 2005 ändrades lydelsen i 5 kap 18 § Plan och Bygglagen (PBL). Enligt övergångsbestämmelserna i lag om ändring i plan- och bygglagen(1987:10), SFS 2005:149, ska äldre föreskrifter i 5 kap 18 § PBL gälla för planer och program som formellt börjat förberedas före den 1 maj 2005. Detaljplaneprogrammet för Hasslum får formellt anses ha börjat förberedas genom att kommunfullmäktige antog "Framtidsplanen Skövde - En fördjupning av översiktsplanen för tätorterna Skövde, Skultorp och Stöpen" i januari 2005, varvid den äldre lydelsen av nämnda lagrum ska tillämpas.

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 hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ skall tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Behovet av miljöbedömning ska utredas så tidigt i planprocessen som möjligt varvid ett preliminärt ställningstagande bör tas redan i programskedet. I planprogrammet för Hasslum (se bilaga D) utreddes behovet av miljöbedömning varvid någon betydande påverkan på miljön i eller omkring området för planprogram inte antogs uppkomma.

Detaljplaner som inte berör Natura2000-områden eller anger förutsättningar för kommande tillstånd för verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till MKB-förordningen, och avser användning av små områden på lokal nivå ska anses medföra betydande miljöpåverkan endast om kriterierna i bilaga 4 förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar är uppfyllda.

Behovsbedömning enligt bilaga 4 förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar för detaljplan Hasslum etapp I

1. Planens eller programmets karaktäristiska egenskaper.

- Detaljplaner ska i Sverige omfattas av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG).
- Nybyggnation av enfamiljshus i exploateringsområdet bedöms inte få någon påtaglig negativ inverkan på andra planer eller programs miljöpåverkan.
- Detaljplanen har en viss positiv betydelse för integrering av miljöaspekter för en hållbar utveckling, genom att ge exempel på uppvärmningsmetoder som minskar energiförbrukningen och behovet av uppvärmning med fossila bränslen. Detta är ett led i miljömålsarbetet vilket kan leda till en liten men minskad belastning på miljön.
- Genomförandet av planen förväntas inte skapa några betydande miljöproblem. Till följd av detaljplanen som medger utbyggnad av 14 tomter, ökar antalet boende som använder Hasslumsvägen. Ökningen är liten och bedöms inte medföra några betydande konsekvenser för miljön. Trafiksäkerheten på Hasslumsvägen för oskyddade trafikanter kommer också att förbättras genom byggandet av en ny cykel- och gångbana. I området föreslås enskilda uppvärmningsanordningar av småhusen. Energi som utvinns ur sol, berg eller jord bedöms inte medföra några negativa verkningar för miljön. Vedeldade pannor ska vara miljögodkända varför utsläpp genom vedeldning ska kunna hållas på nivåer så att hälsorisker för omgivningen inte uppstår. Några miljö kvalitetsnormer beräknas inte överskridas. Riktlinjer för buller från vägtrafik och järnväg förväntas inte överskridas. Dagvatten kommer att omhändertas lokalt så långt markens beskaffenhet tillåter.

2. Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.

- Det område som kommer att påverkas bedöms i huvudsak omfatta planområdet som är ca 2,7 ha stort. Lågpunkter i terrängen utanför planområdet i dess nordöstra del kan få ta emot dagvatten från exploateringsområdet.
- Markanvändningen i planområdet kommer att ändras från att ha varit skogsmark, uppställningsplats för militära förrådsbyggnader samt jord- och asfaltsupplag till att avse hus för bostadsändamål.
- Den påverkan som uppstår pga. exploatering av planområdet är i första hand knutet till ändrad markanvändning. Hårdgjorda ytor i form av gator och garageuppfarter genererar dagvatten. Då området i dag till huvudsaklig del är bevuxet med vegetation som konsumerar grundvatten kommer de hydrologiska förhållandena att ändras när större delen av vegetationen av-

verkas. Området blir blötare än tidigare vilket ökar behovet av dränering och infiltration. Livsbetingelser för flora och fauna ändras. Ett ökat slitage på mark och vegetation av de skogsområden utanför planområdet som finns kvar efter exploatering kan förväntas pga. lek och annan utevistelse. Påverkan på de lösa jordlagrens formationer kan ske vid grävningsarbete för grundläggning av hus, anläggning av gator etc. Jordlagrens ytformer bedöms i huvudsak kunna behållas då anpassning till rådande terrängförhållandena skett vid förläggning av gatumark.

- Djurhållning med nötboskap förekommer på Troentorps gård ca 350 m nordost om planområdet. Betande djur kan förekomma på betesmarken strax nordost om planområdet. Påverkan på planområdet kan bestå av lukt från ladugårdsanläggning, förekomst avflugor och allergener. Påverkans omfattning bedöms som ringa.
- En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts i planområdet. Vid undersökningen har jordens stabilitet bedömts. Ingen risk finns för skred i området.
- En mindre del av norra planområdet har tidigare använts som asfaltstipp. En miljöteknisk undersökning avseende förekomst av polycykliska aromatiska kolväten PAH 16 har genomförts. Höga halter av PAH 16 är skadliga för vattenlevande organismer och människor. Rapporten visar att halterna av PAH16 i asfalten inte är att betrakta som miljöfarligt avfall. Halten PAH16 överskred dock de gränsvärden som rekommenderas för mark som ska användas för bostadsändamål (känslig markanvändning). Asfaltsresterna och förorenad mark kommer att saneras genom borttagande. För vidare information se rubriken Inverkan på miljön, sam bilaga F översiktlig miljöteknisk undersökning.
- Avståndet till Räddningsverkets övningsområde är ca 300 m. På övningsområdet bedrivs övningsverksamhet med brandövningar m.m. Påverkan som kan uppstå är i huvudsak att rök kan synas från övningsområdet. I Skövdes översiktsplan Framtidsplan Skövde 2015 – en fördjupning av översiktsplanen för tätorterna Skövde Skultorp och Stöpen har avståndet till övningsområdet ansetts tillräckligt för att inga säkerhets- eller hälsorisker ska uppstå.
- Totaleffekten av påverkan bedöms sammantaget som liten i området. Även om en del vatten dräneras bort kommer den huvudsakliga delen av området att bestå av trädgårdar vilka har möjlighet att infiltrera regnvatten. Dräneringsverkan förväntas bli liten då husen byggs utan källare. Dagvatten räknas som spillvatten men bedöms vara förhållandevis rent då det kommer från hårdgjorda ytor från tomter och lågtrafikerade gator.

Områdets värdefullaste växtlighet är tallarna som med sina djupgående rotsystem förväntas klara exploateringen i området bra. Tallarna står glest och har tidigare varit utsatta för vind vilket gör att de även i fortsättningen

bedöms stå emot vind bra. Vissa tallar kommer att behöva tas bort för att ge plats för byggande av gator och hus. Slitage på fältskiktet, i synnerhet det avsnitt av skogen som ligger i väster utanför planområdet, mellan den nya bebyggelsen och befintligt villaområde kan uppstå, men bedöms inte utgöra något större problem då området inte hyser några hänsynskrävande arter.

- Fågelliv och fauna kommer att förändras i området men kommer att kunna finnas kvar till viss del pga. den skog som sparas i den omgivande naturmarken. Området hyser i dag en del asp, sälg och björk vilka till stor del kommer att tas ner till förmån för bebyggelse vilket påverkar insekts- och fågellivet negativt. Arter som förväntas minska till följd av bebyggelsen är grodor och mygg som i dag kan reproducera sig i den fuktiga miljön.
- Några betydande risker för människors hälsa bedöms inte uppstå till följd av exploateringen. Med hänsyn taget till avstånd från ladugårdsanläggningen, förhärskande vindriktning, topografin i området samt befintliga vegetationsskärmar bedöms avståndet till ladugårdsanläggningen och betande djur vara tillräckligt för att inte förorsaka hälsorisker. Efter borttagande av asfaltsrester och förorenad mark i planområdet bedöms några hälsorisker inte uppstå. Buller från trafik bedöms inte utgöra något hälsoproblem.
- Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra några risker för miljön. Miljökvalitetsnormer förväntas inte överskridas.

Ställningstagande

Samråd angående behov av miljöbedömning har skett med Länsstyrelse och andra berörda myndigheter i samband med samråd av planprogram Hasslum. Länsstyrelsen och övriga myndigheter delade då kommunens syn att behov av miljöbedömning inte förelåg. Byggnadsnämnden godkände planprogrammet och beslutade därvid att behov av miljöbedömning ej förelåg, vid sitt sammanträde 2006-02-02. Inga synpunkter som framförts i samrådet för detaljplan eller resultatet av den miljötekniska undersökningen, har föranlett omprövning av det i planprogrammet tidigare ställningstagandet.

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser. De förhållanden som berör dessa frågor beskrivs i planprogrammet för Hasslum (bilaga D), samrådsredogörelsen för planprogrammet (bilaga E), Översiktlig miljöteknisk utredning (bilaga F) samt under rubrikerna Mark och vegetation, Teknisk försörjning samt Inverkan på miljön. Med stöd av beskrivningar under nämnda rubriker görs bedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i östra delen av Skövde norr om Hasslumsvägen samt öster om det befintliga villaområdet vid Lövkullevägen. Avvägda marknivåer i planområdet varierar mellan ca +134 till + 126 m med marken sluttande mot nordost. Områdets södra delar är de nivåmässigt högsta, till följd av en randmoränbildning som tillkom under inlandsisens avsmältning. Randmoränbildningen har högt geologiskt naturvärde (klass 2 i Skövde naturvårdsprogram). Vid arbeten i området bör man visa hänsyn genom att större schaktningsarbeten undviks.

Marken består till stor del av skogsmark. En trädgallring utfördes hösten 2005 där asp och stor del av den säl och björk som fanns i området togs ner. Norra delen av planområdet har tidigare använts som uppställningsplats för militära förrådsbyggnader samt jordupplag och asfaltstipp. Till följd av militärens verksamhet finns flera grusvägar inom planområdet. Ett grävt dike i planområdets centrala del leder grundvatten mot lågpunkter i terrängen i nordost.

Tallarna i planområdet har en ålder av ca 160 år och ett stamomfång på ca 2,4 m. Trädvegetationen domineras i övrigt av klen till medelgrov björk samt flerstammiga sälgar. Ett litet inslag av yngre ek finns också. Ur bevarandesynpunkt är de grova tallarna samt ekar av särskilt intresse att bevara. Ett mindre antal tallar kommer att avverkas pga byggande av gata. På kvartersmark (blivande tomtmark) kommer tomtägarna själva att ansvara för vilken vegetation som ska sparas respektive tas bort.

För vegetation på allmän platsmark planbestämmelse NATUR som bedöms som viktig att bevara, införs bestämmelser i detaljplanen om att befintliga träd så långt möjligt ska bevaras. Grova tallar ska ha särskilt hög prioritet vad gäller bevarande. Stor restriktivitet ska tillämpas i fråga om fällning av träd på dessa ytor. Grova träd inom dessa områden ska bevaras och endast tas ned om de utgör en säkerhetsrisk eller står i vägen för utbyggnad av gatunätet. Grova träd ska inte fällas av den anledningen att de beskuggar tomter. Vegetation som ska bevaras ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Vid skötsel av dessa områden bör man sträva efter att behålla karaktären av skogsmark med träd och buskskikt i olika nivåer och främja inslag av ädellövträd samt blommande träd och buskar. Man bör också sträva efter att trädbeståndet får en olikåldrig karaktär så att återväxten tryggas på lång sikt. Inom dessa områden ska också död ved i form av trädlågor på marken tillåtas för att gynna den biologiska mångfalden. Skötsel av området utförs efter behov enligt bedömning från tekniska kontorets parkenhet.

Det befintliga öppna diket som går genom planområdet omfattas inte av biotopskyddsbestämmelserna då det inte går genom jordbruksmark.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

Utlåtandet från den översiktliga geotekniska undersökningen bifogas planhandlingarna. För detaljerad information om markförhållanden, hydrologi, grundläggning, schaktning, sprängning m.m. hänvisas till bilaga A.

Markförhållande

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av BGAB, Bygg- och Geokon-sult AB i december 2005 (se bilaga A).

Jordens ytskikt består av mullhaltig silt. Under ytskiktet består jorden huvudsakligen av finsediment (lerig silt respektive siltig lera) som direkt eller via skikt av friktionsjord (siltig sand) vilar på fast botten, troligen morän, block eller berg. Jordens mäktighet varierar mellan 1,3-3,0 m. Jorden bedöms huvudsakligen som halvfast lagrad.

I två av provtagningspunkterna i planområdet samt en strax norr om planområdet påträffades asfaltsrester i jorden under ytskiktet.

Berggrunden i området består av grå till rödgrå gnejs.

Grundvatten

Grundvattnets strömningsriktning inom området bedöms följa markens topografi mot en sänka som går i väst-östlig riktning strax norr om planområdet, och från denna österut till lågpunkter i terrängen. Fri vattenyta i provtagningshål inom planområdet har uppmätts på 0,8 m respektive 1,8 m djup under befintlig markyta (troligtvis ytvatten).

Tjälfarlighet

Jorden bedöms tillhöra materialtyp 5A och tjälfarlighetsklass 4 enligt Anläggnings AMA.

Radon

Mätningar visar att marken klassas som högradonmark. Byggnaderna ska utformas radonsäkra enligt de krav som finns i BBR (Boverkets byggregler).

Föroreningar

Då asfaltsrester hittats i jorden inom planområdet rekommenderades det i den geotekniska undersökningen att en miljöteknisk markundersökning skulle utföras för att undersöka förekomst av polycykliska aromatiska kolväten PAH 16. Dessa ämnen kan vara skadliga för djurliv och människors hälsa om de förekommer i höga halter.

Den nu genomförda översiktliga miljötekniska undersökningen visar att halterna av PAH 16 inte är att betrakta som miljöfarligt avfall men överstiger ändå de rekommenderade gränsvärden för mark som ska användas för bostadsändamål, varför den förorenade jorden ska tas bort. Se närmare beskrivning under rubriken Inverkan på miljön, samt Bilaga F översiktlig miljöteknisk utredning.

Lokalt omhändertagande av dagvatten

Omhändertagande av dagvatten ska ske på tomtmark med möjlighet att låta överflödigt vatten brädda ut till kommunens dagvattenanläggning.

Sättningar och skred

I Skövdes översiktsplan Framtidsplanen 2015 redovisas en översiktlig karta över områden som kan utgöra risk för skred pga. jordartsskiktens sammansättning. Enligt den översiktliga geotekniska undersökningen finns ingen risk för skred i planområdet. Det bedöms heller inte finnas någon risk för sättningar i marken.

Grundläggning

Grundläggning ska ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyrvad bottenplatta.

Fornlämningar

Registrerade fornlämningar inom området saknas. En arkeologisk utredning av planområdet har utförts av Västergötlands museum. Enligt meddelande från Länsstyrelsens kulturmiljöenhet 2006-05-22 har utredningen inte visat på förekomst av fornlämningar inom planområdet. Marken kan därför tas i anspråk för planerat ändamål. Resultatet av utredningen sammanfattas i en rapport som bifogas planhandlingarna (bilaga C).

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av ett militärförråd. Väster om planområdet vid Lövkullevägen och Sholhagavägen finns ett villaområde med i huvudsak enplans trähus av blandad ålder. Takbeklädningen består av svarta eller röda tegel- eller betongpannor.

Söder om och direkt gränsande till planområde, finns fastigheten Skövde 5:198 som är en äldre trähusbyggnad med tillhörande uthus. Sydost om planområdet invid Törnestorpsvägen finns ett mindre villaområde som även innehåller lokaler för verksamhet.

En bit öster om planområdet ligger Räddningsverkets övningsområde som till stor del består av skogsmark. Ca 350 m norr om planområdet ligger Troentorps gård med röda mangårds- och ladugårdsbyggnader.

Planerad bebyggelse

Planområdet omfattar 14 tomter för styckebyggda småhus med en tomtareal av ca 1000 m². Vid utformningen har den befintliga spillvattenledningen som går igenom planområdet styrt förläggningen av gatu- och tomtmark. Ovanpå ledningsområdet har gatumark samt en skyddszon förlagts, för att tomtmark inte ska tas i anspråk vid underhållsarbeten på ledningen. För att spara så mycket som möjligt av tallskogen och randmoränens ytformer, har de södra delarna av planområdet avsatts som naturmark.

En transformatorstation placeras invid lokalgatan i planområdets södra del.

Inom planområdet får det uppföras styckebyggda 1½ planshus med en maximal takvinkel på 45° och med en begränsadnockhöjd till 8,0 m. Enplanshus med ensidig taklutning pulpettak, får uppföras med en maximal takvinkel på 22° och högsta nockhöjd till 7,0 m. Tvåvåningsbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på 8,0 m och maximal takvinkel 22°. I planförslaget införs bestämmelser om förbud mot källare. Takbeläggning begränsas till lertegel eller betongpannor i tegelröd färg alternativt tegelröd eller aluzinkfärgad plåt.

Offentlig service

Planområdet tillhör Lundens skolområde. Till skolnämnden har lagts fram förslag om att Hasslumsområdet i framtiden ska tillhöra Eriksdals skolområde då nya kollektivtrafikförbindelser i Hasslumsområdet gör detta möjligt. Förslaget ska behandlas i skolnämnden 2006-05-31. Om förslaget antas kommer Eriksdals skolområde att gälla för alla nyinflyttade barn i området fr.o.m. höstterminen 2006.

Kommunal förskola och grundskola 6-12 år samt fritidshem finns närmast i Lunden som ligger ca 1,1 km norr om det planerade bebyggelseområdet. På grund av de fysiska barriärer som järnvägen och Östra leden utgör, blir avståndet i praktiken ca 2,3 km mellan skola och exploateringsområde. En annan kommunal förskola som finns i närheten är Hattstugan vid Eriksdalskolan på Östermalm, ca 2 km från planområdet. Andra grundskolor 6-12 år samt fritidshem är Norrmalmskolan, Kärplundaskolan och Eriksdalsskolan. Grundskola på högstadienivå 13-16 år finns i Rydsskolan i Södra Ryd, Helenaskolan i Skövde centrum samt Eriksdalsskolan på Östermalm. Kommunala gymnasieskolor är Västerhöjdskolan belägen i centrala Skövde, och Kavelbroskolan på Östermalm.

Social service i form av vårdcentral, folktandvård och apotek finns närmast vid Kärplunda gårde (2,3 km). Tillgång till badanläggning och sporthall finns i Skövde centrum (2,4 km) och ishall vid Billingebo (2,3 km).

Samtliga avstånd är angivna som radier (fågelväg) om inget annat anges.

Kommersiell service

Livsmedelshandel finns i stadsdelen Norrmalm samt vid Norrmalms köpcentrum (1,6 km). Här finns också restauranger, bensinstation och butiker för sällanköpsvaror. Vid Mariesjö (1,1 km) finns bensinstationer och specialaffärer inom bygghandel. Samtliga avstånd är angivna som radier (fågelväg).

Tillgänglighet

Planområdet har små nivåskillnader. Lutningen på den brantaste delen av lokalgatan närmast Hasslumsvägen uppgår till ca 3-4 %, medan resten av planområdet är i det närmaste plant. Det nya bostadsområdet kommer att kunna nås med buss med hållplatsläge vid Hasslumsvägen invid infarten till bostadsområdet.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver inte byggas.

FRIYTOR

Inom och i anslutning till planområdet bevaras naturmark som kan fungera som spontant lekområde för barn. Någon separat lekplats inom planområdet anläggs inte. Lekytor för de minsta barnen får anordnas inom tomtmark.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelväg

Planområdet angörs via en lokalgata från Hasslumsvägen.

Den del av lokalgatan som går i väst – östlig riktning utformas med 6,0 m bred körbana och 1,5 m bred gångbana med kantsten. Bestämmelser om utfartsförbud från fastighet införs.

Den del av lokalgatan som går i nord-sydlig riktning utformas med en 6,0 m bred körbana samt en 1,5 m bred gångbana som är skild från körbanan genom en gräsbeklädd yta. Utfart från tomterna i planområdets västra del får anvisas i samband med bygglovprövningen.

Tomterna som ligger i planområdets östra del angörs via en lokalgata som är 5,0 m bred med en tillkommande vinge på 1,5 m för gångtrafik.

Befintliga grusvägar i planområdet kommer att tas ur bruk med undantag av del av grusväg väster om fastigheten Skövde 5:198 som kommer att vara kvar som gångväg. Fastigheten Skövde 5:198 har idag infart från grusvägen väster om fastigheten. Infarten flyttas så att fastigheten angörs från lokalgatan.

För samtliga delar av lokalgatorna gäller att cykling sker i körbanan. Lokalgatorna ska förses med erforderlig gatubelysning.

Utanför planområdets norra gräns planeras i en framtida detaljplanetapp en gångstig i väst-östlig riktning för att knyta ihop skogsområdena i väster och öster.

En ombyggnad av Hasslumsvägen kommer att ske under hösten 2006 där en cykel och gångbana byggs mellan Solhagavägen och Törnestickevägen samt en vändplats för buss. Ombyggnaden ingår inte i detaljplanen för Hasslum etapp I.

Kollektivtrafik

Bostadsområdet kommer att kunna nås med buss. Ett hållplatsläge samt vändzon för busstrafiken kommer att byggas invid Hasslumsvägen. Avstånd till busshållplats ca 200 m.

Parkering

All fordonsparkering ska ske på kvartersmark. Någon speciell besöksparkering kommer inte att anordnas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. I programsamrådet framfördes synpunkter om lukt från den befintliga avloppsledningen som går igenom planområdet. Tekniska kontoret utreder frågan och kommer att vidta åtgärder mot problemet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas på tomtmark. Jorden består av silt som med sina fina jordpartiklar försvårar infiltration av dagvatten ner i marken. På tomtmark kan det därför bli aktuellt att anlägga ett fördröjningsmagasin med bräddavlopp till kommunens dagvattenanläggning. Lämplig metod för omhändertagande av dagvatten prövas i samband med handläggning av bygglov. Grönområdet som går igenom planområdet och som utgör skyddszon för spillvattenledningen, kommer att utnyttjas för infiltration av dagvatten från gatumark. Dagvatten som inte är möjligt att infiltrera kommer att rinna mot lågpunkterna i terrängen nordost om planområdet.

Elförsörjning

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens elnät. En ny transformatorstation placeras i anslutning till lokalgatan i planområdets sydvästra del. Nydragning av elkablar placeras på allmän platsmark. Befintliga elkablar kan bli aktuella att flytta vid anläggning av gata samt den samtida ombyggnaden av Hasslumsvägen.

Tele

Befintliga telefonkablar saknas i planområdet. Befintlig telefonkabel norr om Hasslumsvägen kan bli aktuell att flytta i samband med ombyggnad av Hasslumsvägen. Kommunen ansvarar för att kanalisation för tele och bredband läggs inom planområdet, vilket utgörs av ett tomt rör utan innehåll av kabel eller fiber. Varje fastighetsägare får själv träffa avtal med operatör om telekommunikation.

Uppvärmning

Planerade bostäder kommer inte att anslutas till fjärrvärme hos Skövde kommuns värmeverk av lönsamhetsskäl, då avståndet till närmaste fjärrvärmeledning är för långt. Befintliga fjärrvärmeledningar i Hasslum är heller inte dimensionerade för ytterligare anslutningar. Uppvärmning får i stället ske av varje fastighet separat. Ur miljösynpunkt bör uppvärmning med direktverkande el utan värmeåtervinning samt uppvärmning med fossila bränslen undvikas som ett led i strävan av att uppfylla miljö kvalitetsmålen på nationell och regional nivå. För att öka flexibiliteten i val av uppvärmningssystem bör distributionssystemet i husen vara vattenburet.

Byggnaderna ska vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR) kapitel 9.

Ett väl isolerat hus minskar energiförlusterna till omgivningen och ger en god driftsekonomi. För att optimera energihushållningen kan husens klimatskal förbättras ytterligare genom val av lämpligt U-värde (värmegenomgångskoefficient) på isolering, som är ett mått på hur väl en byggnadsdel isolerar mot värmeförluster. Ju lägre värde desto bättre isolerande egenskaper. Utöver de krav och råd som ges i BBR är det en fördel ur driftsekonomisk synpunkt om isolering av takbjälklag har ett U-värde på högst 0,10 och isoleringen i väggarna högst 0,16. Om golvvärme används bör isoleringen under golvplattan ha ett U-värde på högst 0,20 samt fönster ett U-värde på högst 1,2.

Alternativ som i första hand rekommenderas för enskild uppvärmning på grund av miljöskäl och fördelaktig driftsekonomi är:

- Biobränslepannor (pellets, ved, spannmål m.m.). Vedpanna ska vara miljögodkänd och kombineras med ackumulatortank. Vid eldning av biobränsle kan restriktioner i eldningen införas om eldningen medför olägenheter för omgivningen.
- Värmepump för bergvärme, jordvärme eller uteluft. Jordvärmeslinga bör läggas på ett jorddjup av 90 cm. Bergvärme och jordvärme är tillståndspliktig verksamhet inom Skövde kommun för detaljplanelagda områden, samlad bebyggelse samt inom kambrosilurområden. Ansökan görs till kommunens Miljö- och Hälsoskyddskontor.
- Elpanna i kombination med värmepump för bergvärme, jordvärme eller uteluft. Krav och restriktioner avseende värmepump för bergvärme och jordvärme, se föregående punkt.
- Solfångare som ett komplement till biobränslepanna för att värma tappvarmvatten sommartid eller för att göra värmepumpar för berg- och jordvärme effektivare.

I andra hand rekommenderas:

- Frånluftsvärmepump där energi utvinns ur ventilationsluften som ett komplement till elpanna. Ur driftsekonomiskt perspektiv är detta ett sämre alternativ än ovanstående förstahandsval då den ger en relativt liten energibesparing.

Innan fastighetsägare väljer uppvärmningssystem rekommenderas att kontakt tas med kommunens energirådgivare för att få aktuell information om uppvärmningsmetoder och råd om isolering.

Avfallshantering

Hämtning av avfall kommer att ske vid varje hus eller på anvisad plats från Avfallshantering Östra Skaraborg. Målsättningen är att alla hushåll ska källsortera sitt avfall. Det sorterade avfallet kommer hushållen själva att få lämna vid någon återvinningsstation. Återvinningsstationer finns vid Lundenvägen, Ica-Maxi och

Coop Forum på Norrmalm. Husägarna har också möjlighet att, efter anmälan till miljö- och hälsoskyddskontoret, kompostera matavfall.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Någon miljöbedömning med separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig i samband med planens upprättande, eftersom den planerade utbyggnaden inom planområdet inte har bedömts bli utsatt för eller innebära betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Radon

Radonmätning har utförts inom planområdet. Mätvärdena visar att marken är att betrakta som högradonmark varför byggnader ska utformas radonsäkra. För detaljerad information om mätvärden, se den översiktliga geotekniska undersökningen bilaga A.

Trafikbuller

Enligt gällande normer för trafikbuller i bostäder får den ekvivalenta (genomsnittliga) ljudnivån i bostadsrum inte överstiga 30 dBA i bostadsrum. Den maximala nivån får inte överstiga 45 dBA. På balkonger och uteplatser får den maximala nivån inte vara högre än 70 dBA. Den ekvivalenta nivån utomhus vid husfasad får vara högst 55 dBA.

En preliminär bullerberäkning för Hasslumsvägen har utförts som grundar sig på 2500 fordonsrörelser per dygn enligt senast utförda mätning 1998, med tillägg för 500 fordonsrörelser/dygn bl.a. föranledd av exploateringen av det nya bostadsområdet med samtliga bebyggelseetapper utbyggda, och med en hastighetsbegränsning av 50 km/h. Resultatet av beräkningen visar att riktvärdena för buller 55 dB(A) ekvivalent nivå invid fasad samt vid uteplats 70 dB(A) maximal nivå inte kommer att överskridas för tomterna inom planområdet.

Planområdet kommer på sikt att få en ökad trafikmängd av personbilar när bostadsområdets samtliga bebyggelseetapper är utbyggda. Två av lokalgatorna i planområdet kommer att betjäna trafik till senare bebyggelseetapper. De av trafik mest berörda tomterna finns i planområdets södra del där fordonsrörelserna beräknas uppgå till ca 300-400 per dygn. Uteplats bör inte förläggas närmare än 15 m från vägens mitt på lokalgatan för att inte överskrida gränsvärdet 70 dBA. I samband med bygglovprövningen skall placeringen av dessa hus särskilt studeras så att angivna riktvärden för trafikbuller inte överskrids.

Djurhållning

Nordost om exploateringsområdet ligger gården Troentorp som bedriver kött-djursuppfödning. Verksamheten omfattar ca 80 djurenheter (de) och är därmed varken anmälnings- eller tillståndspliktig vars gräns går vid 100 respektive 200 de. Vid beräkningen av antal djurenheter skiljer sig beräkningssättet beroende på djurens ålder respektive om det är en mjölkko. Detta innebär att uppfödningssamheten i praktiken omfattar ett betydligt större antal djur, ca 200-300 djur.

Störningar som kan uppstå med anledning av djurhållningen är allergener, lukt från gödselbrunnar, flugor och läten från djur.

Vilket skyddsavstånd som är lämpligt i varje enskilt fall utgörs av en samlad bedömning där man tar hänsyn till djurslag, antal djurenheter (de), markens topografi, klimat, förhärskande vindriktning, hur gödselanläggning är utformad och hur vegetationen i terrängen är placerad. Vidare skiljer man på närhet till stallar där koncentrationen av djur är högre respektive betesmarker där koncentrationen av djur är lägre. Även områdets karaktär av lantlighet inverkar då djurhållning och närhet till djur i lantliga lägen är en naturlig del av markanvändningen.

Den del av den nya bebyggelsen som ligger närmast ladugårdsanläggningen ligger i exploateringsområdets nordöstra del vid Horsåsvägen, ett avstånd av ca 350 m från ladugården. Under sommartid går djuren på bete på olika platser i Skövdeområdet. Ett mindre antal djur betar sommartid mark norr och söder om Horsåsvägen. Vid bete söder om Horsåsvägen befinner sig djuren på ca 30-300 m avstånd beroende på var i hagen de går.

Inom exploateringsområdet blåser det oftast från sydväst vilket medför att eventuella allergener, lukt m.m. förs bort från bostadsområdet. Ladugårdens gödselplatta och urinbrunn är förlagda på norrsidan som vetter bort från exploateringsområdet. Den skog som sparas utanför planområdets nordöstra del utgör också en skyddande skärm. Betesmarkerna är öppna och vidsträckta med en låg koncentrationen av djur och bör därför inte anses medföra några betydande hälsorisker.

Vid en samlad bedömning får avståndet till ladugården med gödselanläggningen anses vara tillräckligt stort för att inte hälsorisker ska uppkomma. Vid försäljningen av tomter ska det klargöras i köpekontraktet att ladugårdsanläggning och betesdjur förekommer i närheten av bostadsområdet.

Förorenat område

I planområdets norra del har vid den översiktliga geotekniska undersökningen asfaltsrester upptäckts i jorden. Asfaltsresterna härrör från en asfaltsdeponi som användes mellan åren 1990 och 2000. En översiktlig miljöteknisk undersökning har utförts i området vilket påvisar förekomst av polycykliska aromatiska kolväten PAH 16 som är skadliga för vattenlevande organismer och cancerframkallande för människor, då ämnena avges till luft och lakas ur i vatten. En vanlig orsak till för höga halter av PAH16 är asfalt som tidigare innehöll stenkolsstjära som bindemedel. Nyproducerad asfalt innehåller numera av miljöskäl en annan typ av bindemedel.

Rapporten (se bilaga F) visar att halterna av PAH16 i asfalten inte är så höga att den betraktas som miljöfarligt avfall. Asfalten innehöll inte stenkolsstjära som bindemedel, men halterna av PAH16 överskred ändå de gränsvärden som rekommenderas för mark som ska användas för bostadsändamål (känslig markanvändning). Förekomst av PAH 16 finns inom ett mindre begränsat området i planområdets norra del. Kommunen som markägare har fullgjort upplysningsskyldigheten till Miljö och hälsoskyddskontoret enligt 10 kap 9 § Miljöbalken. Asfaltsres-

terna och förorenad mark kommer att saneras genom borttagande. Samhällsbyggnadsenheten kommer att inge en anmälan om sanering av förorenat område enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd till Miljö och Hälsoskyddsnämnden som reglerar hur saneringen ska utföras.

Efter borttagandet av den förorenade jorden kommer någon hälsorisk inte att föreligga för boende och djurliv i området.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område som ska beaktas vid all planering. En miljökvalitetsnorm ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna reglerar den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen partiklar (PM 10) och ozon bedöms inte överskridas för planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås att bli 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Sören Jenefeldt, samhällsbyggnadsenheten (SBE), Inger Holm, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret (PBLK), Marie-Anne Eriksson, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret (PBLK), Anna Möller tekniska kontoret (TK), Claes Eliasson Miljö och Hälsoskyddskontoret (MHK), Sari Strömblad Miljö och Hälsoskyddskontoret (MHK), samt Dan André Skövde elnät.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Marianne Magnusson
Fysisk planerare

Antagen BN 2006-06-08
Laga kraft 2007-03-08