

Detaljplan för

Hentorp Södra

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2011-12-06
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Antagen av BN 2011-12-15
Laga kraft 2012-09-05



Antagandehandling



INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	1
TIDPLAN (bedömd)	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
- Lägesbeskrivning	
- Areal	
- Markägförhållanden.	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
- Framtidsplan Skövde 2015	
- Översiktsplan 2025 - Samrådsförslag	
- Detaljplaner	
- Riksintresse	
PLANENS HANDLÄGGNING	6
- Förfarande	
- Planprogram	
- Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	7
- Mark och vegetation	
- Geotekniska förhållanden mm	
- Radon	
- Föroreningar	
- Fornlämningar och kulturmiljöer	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	10
- Befintlig bebyggelse	
- Planerad bebyggelse	
- Offentlig och kommersiell service	
- Tillgänglighet	
- Skyddsrum	
FRIYTOR	12
- Lek och rekreation	
- Naturmiljö	
GATOR OCH TRAFIK	13
- Övergripande trafiknät	
- Internt trafiknät	
- Framtida trafikflöden	
- Heneporten	
- Gång-och cykelvägar	
- Skolvägar	
- Kollektivtrafik	
- Parkering	
- Ljussättning	

TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
- Vatten och avlopp (VA)	
- Dagvatten	
- El, tele och opto	
- Värme	
- Avfall	
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR	18
- Trafikbuller	
- Radon	
- Miljökvalitetsnorm	
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	22
- Organisatoriska frågor	
- Fastighetsrättsliga frågor	
- Ekonomiska frågor	
- Teknisk försörjning	
- Utredningar	
AVGIFTER OCH TAXOR	26
- Vatten och avlopp	
- Fjärrvärme	
- Bygglov, bygganmälan och planavgift	
- Lantmäteriförrättning	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	26
- Genomförandetid	
- Lovplikt	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27

TIDPLAN (bedömd)

23/8	BU
1/9	BN - Samrådsbeslut och behovsbedömning
v36-39	Samråd och remiss (5/9-30/9)
v40	Samrådsredogörelse
4/10	BU
13/10	BN - Granskningsbeslut
v43-46	Granskning och remiss
5/12	KS
v47-48	Granskningsutlåtande
6/12	BU
15/12	BN - Antagande
	3 veckor överklagandetid
9/1 (2012)	Laga kraft ca

PLANHANDLINGAR

Plan- och illustrationskarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse 2011-10-13

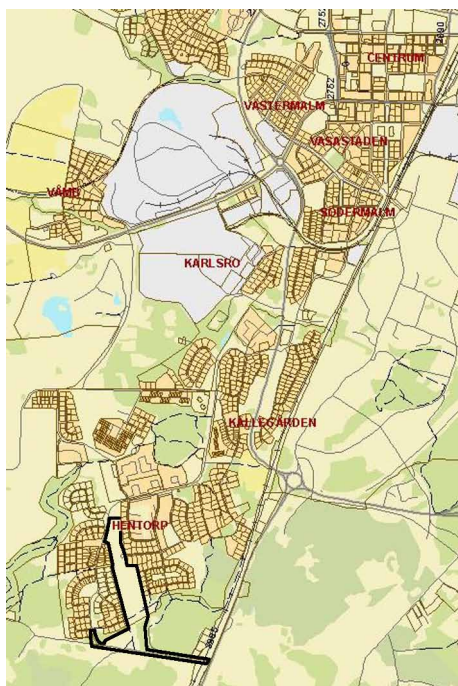
Granskningsutlåtande 2011-12-06

PLANBILAGOR

- A. Planprogram, 2011-04-26
- B. Samrådsredogörelse 1 (planprogrammet)
- C. Samrådsredogörelse 2 (planprogrammet)
- D. Behovsbedömning, 2010-10-11
- E. Geoteknisk undersökning, Bygg- och Geokonsult AB (BGAB), 2005-09-26
- F. PM Geoteknisk undersökning, BGAB 2011-08-24
- G. Trafikutredning, Ramböll, 2010-10-05 (tillhörande planprogram 2010-10-11/samrådshandling nr 1)
- H. Trafikutredning, Ramböll, 2011-04-13, Kompl. PM
- I. Trafikbullerutredning, Akustikbyrån, 2011-01-20
- J. Bullerutredning Hentorp, Ramböll, 2011-04-18
- K. Särskild arkeologisk utredning, VGM, 2011-07-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva ny bebyggelse för seniorboende, villatomter, samt rad-/grupphus inom park och naturmark i södra Hentorp.



Planområdets läge och avgränsning.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i södra delen av stadsdelen Hentorp, ca 3 km sydväst om Skövde centrum. Området gränsar i norr och väster till Gröna vägen och bostadsbebyggelsen längs Göktytestigen, Tornugglevägen och Berguvsvägen, i öster av bostadsbebyggelsen längs Karl Dahlins väg, Karl Eks väg och Juristvägen. I söder ingår bussgatan mellan Heneporten och spårviddshindret vid Gröna vägens ände.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 9,5 hektar.

Detaljplaner

Merparten av området är tidigare detaljplanlagt. Gällande detaljplaner berörs av detaljplaneförslaget är:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
DP 378	Heneområdet mm	1990-11-08
ST 167	Hentorpsområdet	1964-06-26

ST167 anger parkmark för planområdets nordöstra del och DP378 anger naturmark för övriga delar. Båda planernas huvudsakliga innehåll är i övrigt småhusbebyggelse. Den sydligaste delen samt en mindre central del saknar idag detaljplan.

Nedan anges de detaljplaner som gränsar till planområdet. Innehållet i dessa är huvudsakligen bostadsändamål för småhusbebyggelse.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
ST 298	Kv Hovrätten, Tingsrätten	1985-07-15
DP 486	Nötkråkan	2001-09-27
DP 578	Kv Berguven mm	2006-09-28

Riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde men gränsar till riksintresse för naturvård. Se vidare under rubriken *Mark och vegetation* på sidan 8.



Illustration över planprogrammets förslag till bebyggelse i Hentorp Södra. Byggnadsnämnden godkände planprogrammet 2011-05-05 som underlag för framtagande av denna detaljplan.

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med normalt planförfarande.

Planprogram

Detaljplanen har föregåtts av programarbete som pågått under hösten 2010 - våren 2011. Under programarbetet hölls samråd med allmänna remissinstanser och närboende vid två tillfällen (okt/nov 2010 resp. febr/mars 2011). I programarbetet studerades olika principer för trafikförsörjning och utformning av bostadskvarteren. Byggnadsnämndens godkände därefter, 2011-05-05 § 55, ett planprogram, daterat 2011-04-26, som underlag för framtagande av en detaljplan för området.

Planprogrammet ingår i planhandlingarna (bilaga A).

Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning

och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen bedömer utifrån under programskedet framtagna behovsbedömning (bilaga B) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2010-09-30 § 130 att genomförandet av förslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

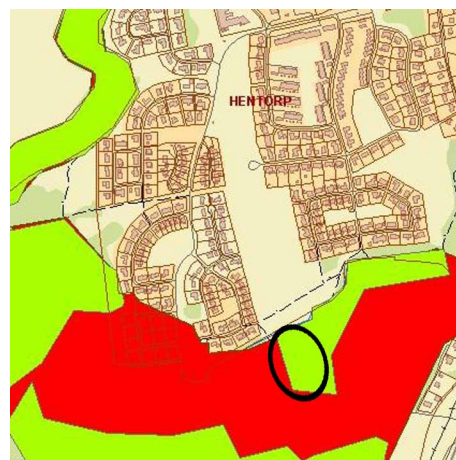
Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande över programsamråd nr 1, daterat 2010-11-09, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

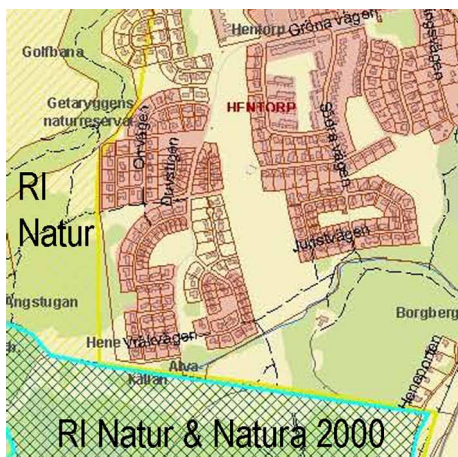
Mark och vegetation

Planområdet består till största del av f.d. ängs- och åkermark. I den norra delen sluttar marken relativt brant från Gröna vägens höjd på +173m österut ned till +165m. Även den mellersta delen och södra delen sluttar åt öster, dock betydligt svagare (+166m till +164,5m resp. 167,5m till +164m).

Vegetationen består till största delen av slybevuxen ängs- och åkermark med begränsade naturvärden. Undantaget är ett område i söder, markerat med ellips i bilden till höger. Detta område är utpekad i kommunens Naturvårdsprogram (klass 1) och har höga naturvärden och bör påverkas så lite som möjligt. Området har tidigare varit en del av en stor betesmark med löv och barrträd men har nu övergått till en mer lundartad karaktär med ett rikt fågelliv och en markflora med bland annat trolldruva, gullviva, ormbär och hässlebrodd. I trädskiktet finns värdefulla träd såsom grov björk och sälk, som är en viktigt födoresurs för insekter på våren, samt blommande och bärande träd och buskar såsom hägg och måbär. I norra delen av detta område finns en meandrande bäck och centralt finns en vattensamling viktig för groddjur. Randzonen på detta område har mätts in och utgör gräns mot ny föreslagen gata från bussgatan norrut mot planerad bebyggelse, se illustration och plankarta.



Lövskogsinventering (grön) och Naturvårdsprogram (röd). Markering avser inventerad del som berör planområdet.



Angränsande RI Natur och Natura 2000



Naturreservatet för Hene-Skultorp

Riksintressen och Natura 2000

Söder om vägen mellan Heneporten och Gröna vägen, vilken utgör planområdets södra gräns, ligger gränserna för ett Riksintresse för Naturvård (RI Natur) för Sydbilningen och Natura 2000 för Hene, se bild till vänster. Angränsande del består till allra största del av före detta åkermark som nu används som betesmark i decennier. Denna del av Natura 2000 området har framförallt stort värde för friluftslivet. De naturvärden som är knutna till denna del av området bedöms inte påverkas negativt av föreslagna exploatering.

Naturreservat

Ytterligare lite längre söderut från planområdet ligger gränsen till Naturreservatet Hene-Skultorp, se bild till vänster. Inte heller naturvärdena i detta område bedöms påverkas negativt av föreslagna exploatering.

Geotekniska förhållanden mm

För planområdet finns en översiktlig geoteknisk undersökning, framtagen av BGAB 2005-09-26 (bilaga E), kompletterad med ett PM 2011-08-24 (bilaga F). Denna visar att under ytskiktet består jorden av friktionsjord som vilar på fast botten, troligen morän, block eller berg. Tunare skikt av finsediment påträffades dock i borrhålen.

Grundvattnets strömningsriktning inom området bedöms vara sydostlig. Den relativt låga grundvattennivån vid undersökningstillfället kan vara påverkad av en längre tid med relativt liten nederbörd. Grundvattennivån kan troligen påverkas under snösmältningsperioder samt perioder med riklig nederbörd då området är beläget vid foten av en kraftigare slänt. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bedöms som möjlig inom området. Grundvattenytan kan dock periodvis under snösmältning och regnperioder stiga, vilket innebär att det krävs noggrann projektering för att förhindra att vattnet går baklänges in i byggnaderna.

Grundläggning ska ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Grundsulor får ej utföras smalare än 0,5 meter. För områdets sydligaste kvarter, där flerbostadshus planeras, kommer det att krävas någon form av grundförstärkningsåtgärder. En mer detaljerad undersökning för detta område bör tas fram när man vet mer kring utformning och placering av byggnaden. För en mer utförlig redogörelse hänvisas till bilagorna E och F.

Radon

Marken i området klassas som högradonmark, vilket innebär att byggnader ska utformas radonsäkra såvida

inte undersökning kan påvisa att detta är onödigt (planbestämmelse b)

Föroreningar

Markföroreningar bedöms inte förekomma.

Fornlämningar och kulturmiljöer

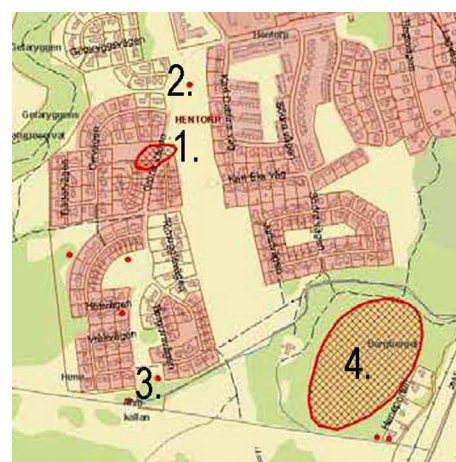
I nordväst finns bebyggelselämningar inom programområdet i form av sentida torpställe bestående av en husgrund, spridda grundstenar, terrasseringar och stenmur. Området är idag beväxt med fruktträd, bärbuskar och lövträd. Området bedöms inte påverkas av föreslagen exploatering.

Angränsande till planområdet finns 50 meter norrut en hällkista i kalksten (fast fornlämning). Avståndet från denna till närmast föreslagen bebyggelse är ca 150 meter. Längst ned utanför planområdet i sydväst finns ett delvis övertorvat röse. Även Borgberget är enligt Riksantikvarieämbetet betecknad som *övrig kulturhistorisk lämning – plats med tradition*.

De kända fynden ovan innebar att Länsstyrelsens kulturmiljöenhet under programsamrådet önskade att en särskild arkeologisk utredning gjordes. En sådan utredning genomfördes av Västergötlands museum under sommaren 2011 (bilaga K). I ett av de 31 sökschakt man grävde (schakt 22, se bild till höger) påträffades förhistoriska anläggningar, två härdar. Vid rensning av en av dessa härdar hittades en keramikskärva samt en slaggbit. Utredningen föreslår att man går vidare med en förundersökning kring schakt 22. Föreslagen exploatering (se illustration sid 10) påverkar fornlämningen som därför efter förundersökning och eventuell slutundersökning föreslås tas bort i den omfattning som behövs. Ansökan om detta ska skickas in till Länsstyrelsen.

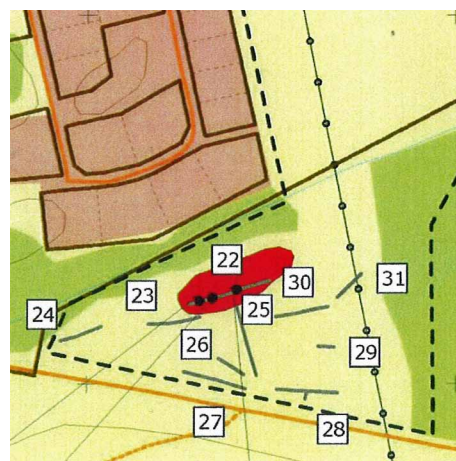
Söder om Borgberget finns, enligt Riksantikvarieämbetet fornsök, en fast fornlämning i form av en mindre gravanläggning (hö) från bronsålder-järnålder. Denna bedöms dock inte påverkas av föreslagen breddning av bussgatan.

Enligt en Arkeologisk utredning, framtagen av Skaraborgs länsmuseum (Rapport 1989:3), gick en gammal landsväg mellan Våmbs by söderut mot Hene och Norra Kyrketorp. Den återfinns redan på 1692 års karta men är troligtvis äldre än så. Idag är spåren av landsvägen, som passerade den västra delen programområdet, svåra att identifiera. Planförslaget föreslår att det anläggs en enkel stig som löper i den gamla landsvägens ungefärliga sträckning mellan befintlig och föreslagen ny bebyggelse innanför den västra gränsen av planområdet.



Dokumenterade fornlämningar i och i anslutning till området.

- 1) Bebyggelselämningar,
- 2) Hällkista,
- 3) Röse
- 4) Borgberget



Funnen fornlämning (rött område) inom planområdets södra del innehållandes två förhistoriska härdar. Då fornlämningen bedöms påverkas av föreslagen exploatering föreslås ytterligare förundersökning, dokumentering och därefter borttagande av anläggningen där denna påverkas av exploateringen.



Flygbild från 2009 över planområdet och dess närmsta omgivningar.



Illustration över föreslagen bebyggelse i Hentorp Södra.
För större bild se planbeskrivningens framsida eller plankartan.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Bebyggelsen som gränsar till planområdet domineras av enbostadshus. Norr om planområdet finns flerfamiljshus uppförda i mitten av 1960-talet. Bebyggelsen öster om planområdet består i norra delen av enbostadshus och radhus som är uppförda i mitten av 1960-talet, och söderut av enbostadshus uppförda i mitten av 1980-talet och i början av 2000-talet. Flertalet hus har fasader i rött tegel och taken har oftast mörka nyanser i svart och brunt. Bebyggelsen väster om planområdet består av enbostadshus som är uppförda från 1990-talet och fram till idag. Karaktären här domineras av ljusa färger och rött taktegel.

Planerad bebyggelse

Målet är att skapa förutsättningar för seniorboende i lägenheter och i gruppbyggda småhus kompletterat med tomter för friliggande hus och rad-/grupphus. Området bedöms rymma ungefär 100 bostäder, varav drygt hälften beräknas utgöras av seniorboende. Se bild till vänster.

Förslaget till placering av bebyggelsen följer i stort det planprogram (bilaga A) som föregått detaljplanen. Avsikten är att den nya bebyggelsen till innehåll och utformning ska komplettera och stödja den befintliga bebyggelsen i området.

Bostäder

I den norra delen föreslås en mindre grupp med fem Seniorvillor (parhus) placeras grupperade kring en gemensam gård. Norr om dessa lämnas ett område fri från bebyggelse upp mot en befintlig hällkista. Området utgör en självständig del och angörs från Karl Eks väg. Bebyggelsen får uppföras i högst en våning och ska vara samstämmigt utformade. Se plankarta för mer bestämmelser kring byggrätt och utformning.

Seniorvillor har specialiserat sig på bekvämt boende för seniorer (55+). De energisnåla parhusen är framtagna i samarbete med seniorer och specialanpassats efter deras önskemål. Husen har en öppen planlösning och en boyta på 90 m² med tillhörande garage och förråd. Husen byggs vanligtvis i grupper om 5-10 parhus. Husen är byggda i ett plan på platta på mark och har stomme och bjälklag i trä. Planlösning och funktioner för kök, badrum och tvätttrum är anpassade för seniorer. Parhusen är också byggda för ett bra inneklimat och hög energianvändning. Mer information om detta boende finns att läsa på deras hemsida - www.seniorvillor.se

Centralt i området planeras för 30 tomter om ca 600-800 m² avsedda för friliggande bebyggelse (villor) i 1-2 våningar. Högst en 1/4-del av tomternas yta får bebyggas, vilket innebär en total byggnadsyta (BYA) på mellan 150-200 m² beroende på tomtens storlek. Se plankartan för mer bestämmelser om placering, utformning och utförande mm.

Den sydöstra delen av det centrala området föreslås reserveras för gruppbyggda småhus. Beroende på utformning, storlek och placering bedöms området rymma mellan 10-15 bostäder. Bebyggelsen ska utformas samstämmigt där val av material och kulörer på tak och fasader som ska harmonisera inom kvarteret. Se plankartan för mer bestämmelser om byggrätt, utformning och utförande mm.

Längst i söder vid mötet med det öppna landskapsrummet innan Hene-Skultorps naturreservat avslutas bebyggelsen med Bovierans seniorboende. Tillfart till parkering för boende sker söder-västerifrån direkt ifrån dagens bussgata. Angöring och gästparkering får ske från den nya lokalgatan i öster. Se även här plankartan för mer bestämmelser om placering, utformning och utförande mm.

Bovieran byggs enligt samma modell över hela Sverige. I dagläget finns två färdiga projekt i Partille och Örebro, sju är under uppförande (Nyköping, Varberg, Västerås, Rättvik, Sala, Jönköping och Lidköping) och ytterligare drygt 15 st är i projekterings-/planeringsstadiet. Bovieran utgörs av 48 lägenheter i bostadsrättsform, varav 12 st. är 2 RoK på 64 m² och 36 st. 3 RoK på 81-85 m². Byggnaden består av tre sammanhängande huskroppar i tre våningar, placerade i u-form kring en stor överbyggd vinterträdgård om ca 1500 m². Bovieran har en gemensam entré där lägenheterna nås via hiss försedda loftgångar inifrån vinterträdgården.

Husen byggs enligt principen för lågenergihus. Den inglasade innergården fungerar som en solfångare och värmen som ackumuleras används i lägenheternas golvvärmesystem. En väderanläggning och vädringsluckor ventilerar och kontrollerar klimatet i vinterträdgården. Mer information om boendet finns att läsa på Bovierans hemsida - www.bovieran.se

Offentlig och kommersiell service

Mellan 300 - 800 meter norr om planområdet ligger Henneskolan som är en grundskola för barn i åldrarna 6-11 år. Ytterligare ca 200 meter norrut ligger Claesborgs förskola för barn i åldrarna 1-5 år. Närmaste grundskola för åldrarna 12-16 år är Vasaskolan som ligger ca 3 km nordost om planområdet.



*Seniorvillor:
Fasadritningar & foto från gårdssidan*



*Bovieran Partille:
Överst modellbild, därunder exteriör & interiör från vinterträdgården.*



Stadsdelens offentliga och kommersiella närservice är lokaliserad direkt norr om planområdet.

Hentorps vårdcentral med distriktsläkare och barnhälsovård ligger längs med Gröna vägen, ca en kilometer nordost om planområdet.

En mindre livsmedelsbutik - *ICA Hentorpshallen* - ligger 500-1000 meter nordost om programområdet. Det finns även en bensinstation knappt 2 kilometer nordöst om planområdet. Till Skövde centrum och dess utbud av livsmedel, butiker, restauranger och kultur mm är avståndet 3-4 kilometer.

Tillgänglighet

De delar av planområdet där det planeras bostäder är relativt plant och förutsättningar för att åstadkomma god tillgänglighet är därmed stor. All markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga har möjlighet att nå målpunkter utan problem.

Krav enligt Boverkets byggregler (BBR) på att installera hiss gäller till enskilda bostäder belägna högre upp än två våningar.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte byggas då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Angränsande till planområdet finns tre lekplatser av varierande ålder och innehåll. De planerade bostäderna har mellan 150-400 meters gångväg till någon av dessa. Lekplatser användning varierar över tiden då hushållssammansättningar förändrats. Tekniska förvaltningens parkenhet som kontinuerligt övervakar behoven av lekplatser har uttryckt önskemål om att detaljplanen ska ge plats för ytterligare lekplatser. Inom planområdet finns därför två områden utpekade där lekplats kan anläggas (se illustration och plankarta). När/om någon av dessa kommer att anläggas beror på hur angränsande lekplatser standard ser ut och i vilken omfattning dessa används.

Naturmiljö

Planområdet har nära till fin naturmiljö. Västerut till Getaryggen och golfbanan, söderut till Hene-Skultorps naturreservat och österut till Borgberget. Inom planområdet sparas dels mindre kilar av natur mot befintliga bostäder dels den lite större ängen norrut upp mot Hentorps skola.



Närområdets stora utbud av lek- och rekreationsmiljöer och hur man når dessa.

GATOR OCH TRAFIK

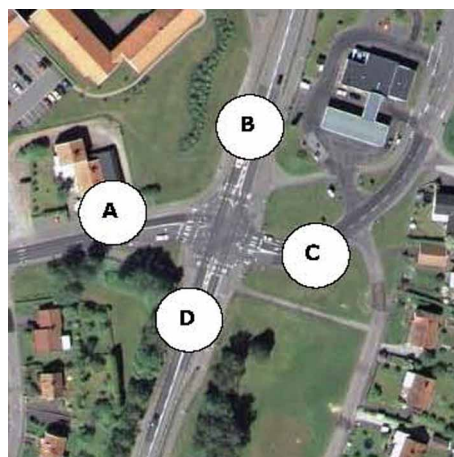
Trafikkonsulten Ramböll har på uppdrag av Skövde kommun gjort ett par trafikutredningar med huvudsyftet att studera hur den föreslagna exploateringen kan trafikförsörjas och hur den påverkar dagens gatunät och tillgänglighet till befintlig bebyggelse. Trafikutredningarna har studerat effekterna på det interna trafiknätet inom planområdet och dess anslutningar, olika alternativa sätt att utforma gatunätet som försörjer stadsdelen Hentorp samt hur dessa påverkar trafikmängderna på Gröna vägen. Därutöver har olika utformningar av korsningen Gröna vägen - Falköpingsvägen studerats i detalj. Resultatet av trafikutredningarna presenteras i sammandrag nedan. För ett mer utvecklat resonemang kring olika alternativs konsekvenser, gjorda antaganden, beräkningsmodeller mm se planprogrammet (bilaga A) och trafikutredningarna i sin helhet (bilagorna G och H)

Övergripande trafiknät

Idag försörjs hela stadsdelen Hentorp i stort sett uteslutande via Gröna vägen, vilken som mest har ett trafikflöde om ca 6100 fordon rörelser/dygn (f/d) vid korsningen med Falköpingsvägen. Detta medför kapacitetsproblem, bristande trafiksäkerhet med många direktutfarter på Gröna vägen och trafikbuller till angränsade bostäder mm. Med just avslutad utbyggnad av ytterligare ca 50 bostäder i kv Sofiedal blir situationen än mer påfrestande. Ramböll studerade under programarbetet olika alternativ för att hantera den ökade trafiken på Gröna vägen. Dessa sammanfattas nedan:

- Fall A – Nollalternativ, dvs. endast Gröna vägen
- Fall B – Gröna vägen samt sydlig anslutning via Heneporten
- Fall C – Gröna vägen samt sydlig anslutning och en ny koppling mellan Månsavägen och Falköpingsvägen
- Fall D – Gröna vägen, utan sydlig anslutning mot Heneporten men med ny koppling Månsav. – Falköpingsv.

Alla alternativen presenterades i det första programrådet och redovisas i bilaga G. Utifrån inkomna synpunkter under programsamråden och Rambölls rekommendation valdes alternativ B - *Gröna vägen med en sydlig anslutning via Heneporten* - som utgångspunkt för det fortsatta planarbetet för Hentorp Södra. För att bättre utnyttja Gröna vägens kapacitet (vägen har separat gc-bana och inga tomtutfarter söder om Heneskolan) och samtidigt åstadkomma en mer flexibel lösning som fördelar befintlig och tillkommande trafik på ett bra och solidariskt sätt så föreslogs även att dagens spårviddhinder på Gröna vägen tas bort så att biltrafik tillåts passera på bussgatan.

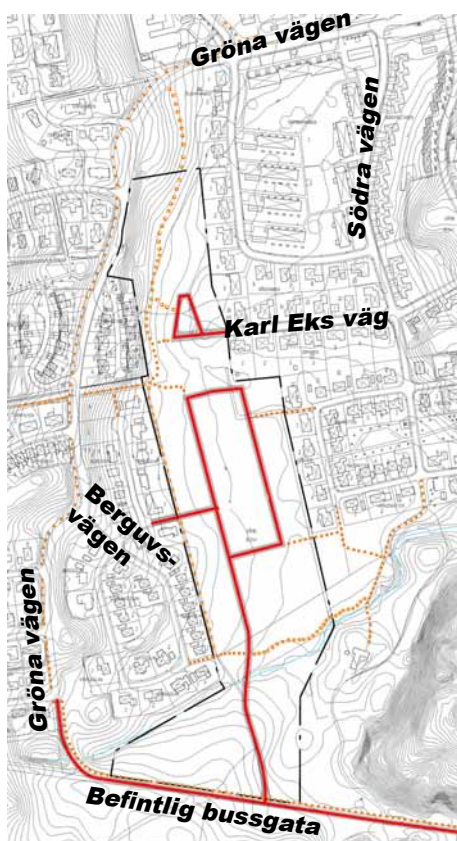


För att höja kapaciteten i korsningen Gröna vägen - Falköpingsvägen föreslår trafikkonsulten Ramböll att Falköpingsvägen får extra körfält alternativt att hela korsningen byggs om till en cirkulationsplats.

Mer information om detta finns i planprogrammet och Rambölls trafikutredningar (bilagorna A, G och H).



Områdets läge i förhållande till det övergripande trafiknätet.



Föreslaget intern gatunät.



Uppskattad trafikallstring från den planerade bebyggelsen.

Internt trafiknät

Planområdet matas från tre olika tillfarter - Karl Eks väg, Berguvsvägen-Slagugglevägen samt ny väg söderifrån. Tillfarten via Karl Eks väg försörjer endast en mindre grupp med fem seniorvillor och har ingen koppling för biltrafik till de andra delarna av programområdet. Huvuddelen av föreslagen ny bebyggelse har tillfart från Berguvsvägen-Slagugglevägen alternativt från ny sydlig anslutning från befintlig bussgata. En förutsättning för att skapa den sydliga anslutningen är att bussgatan breddas, alternativt nyanläggs, och att den förses med gång- och cykelbana. Se bild till vänster.

Framtida trafikflöden

Enligt Ramböll beräknas den föreslagna nya bebyggelsen totalt generera ca 500 f/d, se bild nedan till vänster. Karl Eks väg beräknas, från dagens låga trafikflöden, få ett tillskott på ca 50 f/d. Trafikflödena på övriga nya interna gator inom planområdet bedöms få som högst 250 f/d. Både den västra tillfarten till planområdet från Slagugglevägen, liksom den sydliga tillfarten från befintlig bussgatan beräknas få ca 250 f/d, se bild på nästa sida.

En mätning av trafikflödet på Gröna vägen vid Heneskolan genomfördes mellan 28 mars - 4 april 2011. Resultatet visade på ett medelflöde på ca 1350 f/d. Utifrån denna har Ramböll gjort antaganden om aktuell trafikallstringen från övrig bebyggelse, se bild överst på nästa sida.

De framtida trafikflödena inom de södra delarna av Hentorp påverkas dels från trafik alstrad av ny föreslagen bebyggelse inom planområdet enligt ovan och dels från omfördelning av befintlig trafik. För att uppskatta omfördelningen av befintlig trafik då bussgatan öppnas för biltrafik gör Ramböll ett antagande för varje enskild tvärgata till Gröna vägen för sig. Från den sydligaste tvärgatan Vråkvägen, antas cirka 75 % köra söderut. För varje tvärgata till Gröna vägen görs antaganden med sjunkande andel som svänger söderut ju längre norrut gatan ligger. För Getaryggsvägen antas andelen var cirka 10-15 % som svänger söderut. De som väljer att köra söderut med startpunkt längre norrut än Getaryggsvägen längs Gröna vägen antas vara så pass få att inga enskilda antagande görs för dessa.

För nyanlagd bebyggelse görs ett antaganden om att 80 % på den sydligaste tomten väljer den sydliga tillfarten, via den nya vägen, och 20 % från resterande tomter i Hentorp Södra. Resterande bedöms köra norrut, via Slagugglevägen/Berguvsvägen, det vill säga 20 % från den sydligaste tomten och 80 % från resterande tomter. Antagandena bygger på avstånd och målpunkters placering.

I beräkningarna antas kollektivtrafiken i framtiden trafikera Gröna vägen med 10-minuterstrafik (idag 15-minuterstrafik). Övriga tung trafik antas ej ha ökat.

Om man jämför med nuvarande trafikflöden så ökar trafiken söderut från dagens 126 f/d bussar till totalt 500 f/d på Gröna vägen vid spårviddshindret och vid Heneporten till 750 f/d, se bilder till höger.

Norrut på Gröna vägen ökar trafiken med som mest ca 200 f/d. Vid Heneskolan (och norrut) bedöms trafiken öka med endast ca 50 f/d. Att ökningen på Gröna vägen blir så liten beror på att den alternativa vägen söderut via Heneporten öppnas.

Som jämförelse redovisar även Ramböll uppskattade framtida trafikmängder om spårviddshindret behålls, bild längst ned till höger. Detta bedöms resultera i en ökning med ca 150 fler fordon per dygn inom planområdet och med mellan 200-300 fler fordon per dygn längs Gröna vägen norrut från Berguvsvägens anslutning.

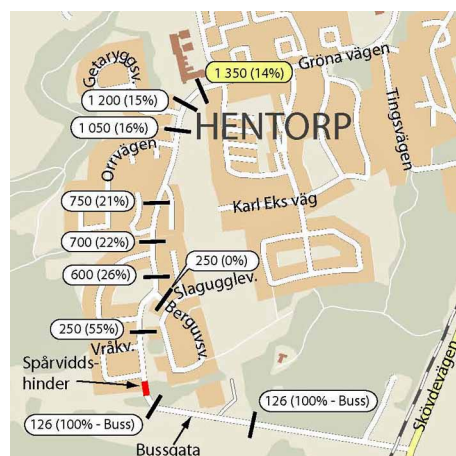
Heneporten

Heneportens bredd tillåter idag inte mötande trafik. Västtrafik m.fl. har i yttrande under de olika samråden framfört starka önskemål om att Heneporten ska breddas om den även ska tillåtas trafikeras av biltrafik till Hentorp.

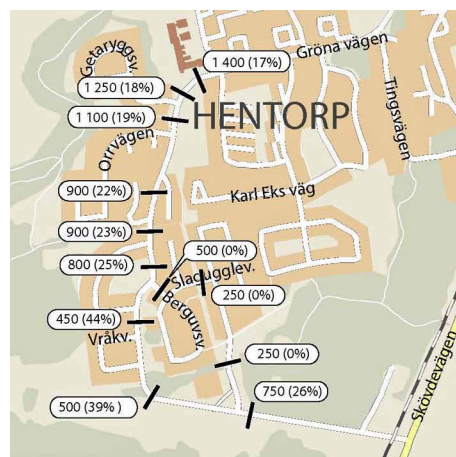
Enligt Ramböll ska de uppskattade trafikmängder vid Heneporten, ca 750 f/d ¹⁾, anses gälla både för om befintlig port behålls och för en ev. breddad sådan. Detta då det främst är målpunkternas placering som styr vägvalen. Några kapacitetsproblem bedömer de inte ska uppstå.

En breddning av porten och/eller att bygga en separat gång- och cykelport, trots att detta kan bli kostsamt, kan dock vara rimligt att överväga då dagens utformning kan anses vara bristfällig ur standard- och trafiksäkerhetssynpunkt. Ett alternativ till en ombyggd port kan vara en signalreglering med prioritet för bussen, d.v.s. att motsatt riktning får rätt när bussen kommer, och/eller med prioritet för gång- och cykeltrafik. Hur en signalreglering bäst kan utformas bör detaljstuderas. En signalreglering anses vara en möjligt lösning med hänvisning till det låga trafikflödet. Maximalt förväntas sträckan trafikeras av lite drygt en bil varannan minut i vardera riktningen i högtrafik, exklusive busstrafiken. Några längre köer p.g.a. signalregleringen är således inte troliga.

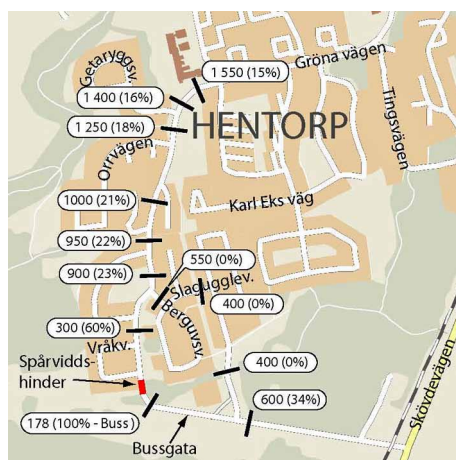
Förutsättningarna (bredd, avstånd, sikt mm) för att anordna en fullvärdig anslutning mellan vägen genom Heneporten och Skövdevägen anser Ramböll också vara mycket goda.



Dagens trafikflöden beräknade utifrån genomförd mätning, vilken markerats med gult i figuren.

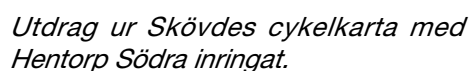


Uppskattade framtida trafikflöden i fordon/dygn (f/d) om spårviddshindret tas bort.



Uppskattade framtida trafikflöden i fordon/dygn (f/d) om spårviddshindret behålls.

1) Gäller ny biltrafik + ev. busslinje, se mer nästa sida



Kommunstyrelsen har givit tekniska nämnden i uppdrag att utreda de tekniska och ekonomiska förutsättningar för en ev. breddning av Heneporten. En utredning, som utförts av Thyréns 2011-11-11, har studerat olika alternativ för genomförandet. Det alternativ som Tekniska förvaltningen och Näring- och samhällsbyggnadsenheten rekommenderar kommunstyrelsen innebär att befintlig vägport ersätts med en ny port i samma läge. Denna port, som få separat gång- och cykelbana, föreslås få en bredd 10,5 meter och en fri höjd på 4,7 meter. Detaljplanen ger stöd för detta alternativ. Om det blir aktuellt med alternativ i helt nytt läge utanför detaljplaneområdet så bedöms det vara förenligt med detaljplanens intentioner.

Längs med Gröna vägen finns en gång- och cykelväg (gc-väg) separerad från biltrafiken som erbjuder säker cykelväg in mot Skövde centrum och övriga stadsdelar. Denna föreslås förlängas söderut längs norra sidan av bussgatan mot Heneporten och där ansluta till befintlig gc-väg längs Skövdevägen. Därmed skapas gena förbindelser mellan Skultorp och Skövdes västra delar. Se utdrag ur Skövdes cykelkarta till vänster.

Skolvägar

Planområdet föreslås få interna gator med blandtrafik där den nord-sydliga lokalgatan föreslås försees med gångbana. Beräknade trafikflöden inom programområdet är samtidigt relativt små, som högst 250 f/d, och hastigheterna bedöms bli låga. Detta medför att oskyddade trafikanter, exempelvis barn på väg till skolan, bedöms kunna röra sig trafiksäkert genom området. Via Slagugglevägen-Berguvsvägen når man befintligt separerat gc-nät (och busshpl) längs Gröna vägen norrut mot Heneskolan. Till planområdet ansluter även i väster en befintlig gc-väg mot Gröna vägen. Passagen över Gröna vägen för att nå befintlig gc-stråk väster om denna bör säkerställas med övergångsställe med mittrefug. Därtill ges möjlighet att anlägga en gc-väg från i höjd med parhusen och norrut via naturmarken mot Heneskolan. Avstånden mellan planerade bostäder och Heneskolan är via ovan redovisade gc-vägnät mellan 500-800 meter. Se bild till vänster.

Kollektivtrafik

Linje 1 (Skultorp-Resecentrum-KSS) passerar idag igenom Hentorp med kvartstrafik i båda riktningarna. Längs Gröna vägen finns två hållplatser som kan betjäna programområdet. Gångavståndet till någon av dessa är mellan 200 - 400 meter ifrån den planerade bebyggelsen. Busslinjen gör att planerad ny bostadsbebyggelse redan från början kan anses vara välförsörjd med kollektivtrafik.

Nytt förslag till kollektivtrafikens utveckling 2013-2017 har godkänts av kommunfullmäktige. I denna föreslås inte längre linje 1 trafikera Hentorp utan bli en direktbuss Skultorp-Resecentrum-KSS. Istället föreslås nuvarande linje 2 (KSS-Resecentrum) förlängas ned till Hentorp och ges en vändplan i höjd med det sydligaste bostadskvarteret, se alt 2 i bild till höger. Föreslagen turtäthet för denna blir 15-minuterstrafik i högtrafik och 20-minuterstrafik i lågtrafiktid. Det betyder 8 resp. 6 bussrörelser/h. Diskussion pågår mellan Skövde kommun och Västtrafik om/när genomförandet av omläggning kan ske.

Parkering

Skyldighet att anordna parkering för bostäderna och verksamheterna ligger på fastighetsägaren och ska ske inom kvartersmarken/fastigheten. Skövde kommuns parkeringsnorm för områden utanför stadskärnan anger nedanstående minimikrav:

Bilplatsbehov (bpl)

Bostäder; Flerbostadshus	12 bpl/1000 m ² BTA
Gruppshus	1,5 bpl/bostad
Villor	2 bpl/bostad

Cykelplatsbehov

Utrymme för cykelparkering ska finnas i erforderlig omfattning inom bostadskvarteret för flerbostadshus.

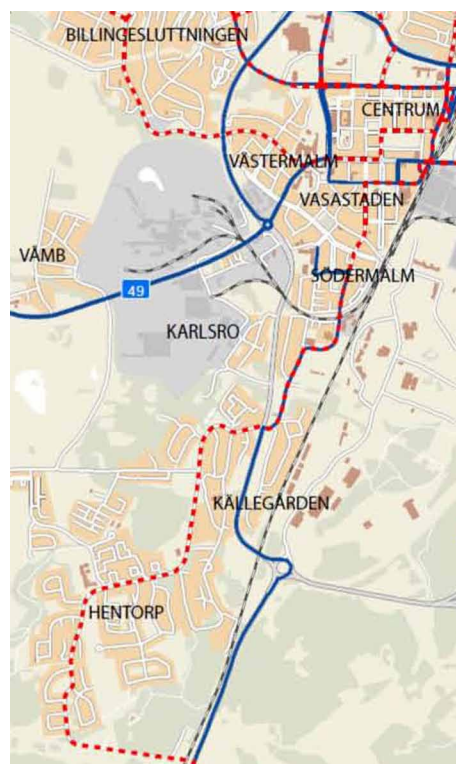
Ljussättning

Vid projektering av gatornas lusanläggningar ska målet vara att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet och som gör det lätt att orientera sig i området. För bästa färgåtergivning rekommenderas metallhalogen som ljuskälla.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet finns angränsande till planområdet.



Dagens kollektivtrafik genom Hentorp och de södra delarna av Skövde. Stadstrafik (rödprickig linje) och landsbygdstrafik (blå linje)



Alternativa lägen för ny busshållplats i södra delen av Hentorp. Alt 2 föreslås bli nytt hållplatsläge för en ny förlängd linje 2 ner till Hentorp.

Delara av befintliga avloppsledningar (dim 160) som berör bostadskvarten för seniorvillorna och grupphusområdet föreslås dras om. Plankartan anger därutöver u-område för avloppsledning som ska ligga kvar inom del av kvarteret för seniorvillorna.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering, antagna av kommunstyrelsen 2011-02-14.

Befintligt öppet dagvattendike i gränsen till befintligt villaområde i öster behöver dras om något i dess norra del så att det ligger inom avsatt naturområdet.

El, tele och opto

Nya byggnader föreslås försörjas med el från någon/några av Skövde Elnäts fyra befintliga nätstationer i närområdet.

Planområdet kan anslutas till Skövde öppna stadsnät.

Värme

Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Alla fastigheter (flerbostads-, grupphus-, parhus och villabebyggelse) tillhörande Hentorp Södra ska anslutas till Skövde Värmeverks fjärrvärmenät. Befintliga ledningar finns i Berguvsvägen-Slagugglevägen men även annan anslutningspunkt kan bli aktuell. Ledningsdragning av huvudkulvert kommer huvudsakligen förläggas inom gatumark.

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Hämtning av avfall sker vid varje hus eller på anvisad plats från Avfallshantering Östra Skaraborg. Målsättningen är att alla hushåll ska källsortera sitt avfall. Sorterat avfall lämnar hushållen själva vid någon återvinningsstation.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Inomhus	30 dBA	45 dBA
Utomhus vid		
- fasad	55 dBA	
- uteplats i		70 dBA
ansl. t. bostaden		

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

Trafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder. Dessa har antagits av riksdagen, *Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop 1996/97:53*. Riktvärdena är dock inte inskrivna i någon författning och utgör inga bindande normer utan uttrycker riksdagens ambitionsnivå för åtgärder mot trafikbuller. Ansvariga

myndigheter ska i stället i varje enskilt fall göra bedömningar där hänsyn tas till lokala faktorer och särskilda omständigheter. Riktvärdena anges till vänster på sidan 18.

Boverket har i handboken *Buller i planeringen - allmänna råd 2008:1* angett att Naturvårdsverkets riklinjer bör utgöra en huvudregel vid planering av nya bostäder. Under senare år har det dock under vissa förutsättningar tillämpats avsteg från riktvärdena. Boverket anger att det kan vara motiverat med avsteg från riktvärdena för att tillgodose andra värden i en boendemiljö. Boverket anger att motiv till avsteg från riktvärdena exempelvis kan vara ett kollektivtrafiknära läge och byggnation i centrala delar av städer och större tätorter.

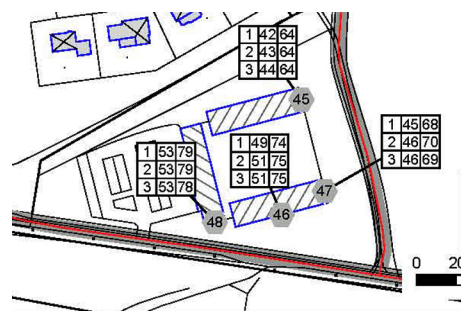
Biltrafik

Trafikbullersituationen längs Gröna vägen upp till Hentorpskolan, på Berguvsvägen-Slagugglevägen samt på gator inom planområdet har studerats av Ramböll 2011-04-18 (bilaga J). Denna visar att den ekvivalenta ljudnivån idag som mest uppgår till 55 dBA vid den mest exponerade byggnaden längs Gröna vägen. Detta sammanfaller med gränsen för de riktvärden som gäller för trafikbuller gentemot bostäder. Riktvärden för maximalnivåerna inomhus överskrids idag längs Gröna vägen nattetid om kollektivtrafiken är stor mellan kl. 22 - 06. För närvarande är det 7 busspassager på Gröna vägen på vardagskvällar mellan kl 22 - ca 23.30 och 1 busspassage mellan 05.30 - 06.

Med oförändrad hastighet (50 km/h) längs Gröna vägen beräknas den ekvivalenta ljudnivån öka med ca 1 dBA. Med en sänkning till 40 km/h på Gröna vägen beräknas ljudnivåerna bli oförändrade jämfört med dagens situation. Maximalnivåerna för befintlig bebyggelse längs Gröna vägen påverkas inte av den ökade trafiken.

Om bussarna fortsätter trafikera Gröna vägen förlängning - Heneporten bedöms knappt 20 lägenhetsbalkonger utmed vägen komma att utsättas för maximala bullernivåer över riktvärdena med runt ca 5 dBA, se bild till höger. De berörda lägenheterna utgör knappt hälften av kvarterets totala antal lägenheter. Samtliga berörda lägenheter har dock en andra "uteplats" i anslutning till lägenhetsentreerna inifrån vinterträdgården.

Utifrån Boverkets resonemang kring möjligt avsteg från riklinjerna ovan och det faktum att man klarar de ekvivalenta nivåerna (vilket är viktigare), den alternativa uteplatsen, det kollektivtrafiknära läget mm så föreslår detaljplanen inga mer krav på åtgärder. Ytterligare skäl att göra ett mindre avsteg från riktvärdena är att de prognostiserade bullernivåerna utgår från att vägen trafi-



Utsnitt över beräknad bullersituation vid Bovierans kvarter där riktvärden för maximalnivåerna utomhusbuller (70 dBA) överskrids vid de uteplatser som vänder sig mot bussgatan/Gröna vägens förlängning.

Tabellerna anger våningsplan/ekvivalent nivå/maximal nivå. Se vidare bilaga J.

keras av vanliga bussar. Skövde kommun och Västtrafik satsning på att ersätta dagens bussar med nya tystare gasdrivna bussar ger sannolikt lägre bullernivåer än vad som angivits i utredningen.

Järnväg

Stambanan och Skövdevägen ligger på mellan 400-500 meters avstånd från den närmast planerade bebyggelsen. För att studera ev. trafikbuller från dessa har Skövde kommun låtit Akustikbyrå AB ta fram en trafikbullerutredning, 2011-01-20 (bilaga I). Denna visar att alla planerade bostäder inom programområdet har möjlighet att bli bra boenden vad gäller bullernivåer från väg- och järnvägstrafik då riktvärden för ekvivalent och maximala trafikbuller utomhus är uppfyllda.

Radon

Marken i området klassas som högradonmark. Radongashalten och gammastrålningen i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ respektive 0,5 µSv/h.

En planbestämmelse införs om att byggnad ska uppföras radonsäkert såvida inte grundundersökningar kan påvisa att detta är onödigt. Frågan kommer att följas upp av bygglovsenheten i samband med byggsamrådet.

Miljökvalitetsnorm

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 den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

MKN för luft

MKN beträffande luft finns utfärdade för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en 5-årsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO₂, PM₁₀ och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM₁₀, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM₁₀ som behöver kontrolleras i Skövde. Beräkningar med nomogrammetoden visar att halterna av PM₁₀ med stor sannolikhet underskrider miljö kvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvärderingströskeln överskrids. Miljöförvalt-

ningen Östra Skaraborgs ansvar för mätning av partikelhalterna. Avsikten är att fortsätta mätningarna av PM10 kommer att utökas i enlighet med luftkvalitetsförordning 2010:477 och även innefatta mätning av halterna för finare partiklar (PM2,5).

MKN för vatten

I december 2009 fastställdes förvaltningsplan, åtgärdsprogram och MKN för Sveriges fem vattendistrikt. Bakgrunden är EU:s ramdirektiv för vatten och det övergripande syftet är att förvalta och förbättra tillståndet i landets sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten.

Skövde tillhör *Västerhavets vattendistrikt*, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

MKN för vatten uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. För att bedöma detta har man klassificerat alla större sjöar, vattendrag mm utifrån aktuell ekologisk och kemisk status. Avsikten är att statusen inte får försämrats och huvudregeln är att alla vattenförekomster, helst före år 2015, ska uppnå minst god status.

För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen (d.v.s. kvalitetskrav och tidpunkt) är att sträckan ska uppnå god ekologisk status år 2021 och fortsatt behålla den goda kemiska ytvattenstatusen år 2015.

Planområdets avvattnings sker i huvudsak via en bäck i södra delen av området öster ut via den angränsande naturmarken. Under Skövdevägen är vattendraget kulverterad för att därefter fortsätta öppet genom militärens övningsområde österut via Tovatorpsån - Paradissjön - Svesån - Ömboån innan det ca 10 km senare, mynnar i Ösan.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver med krav på lokalt omhändertagande 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.

Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Ett av dessa omfattar ett område som sträcker sig från Timmersdala och ca 5,0 mil söder ut och är ca 0,5 mil brett i norr och ca 2,5 mil brett i söder. Programområdet utgör en ytterst liten del av grundvattenområdet och bedöms inte påverka vattnets status.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Planprocess

Planprocessen har under hösten 2010- våren 2011 inletts med två samråd kring förslag till planprogram för Hentorp Södra. Byggnadsnämndens godkände efter revideringar därefter (2011-05-05 § 55) planprogrammet (bilaga A) som underlag för framtagande av en detaljplan för området. Yttranden inkomna under programsamråden har sammanställts och bemöts i Samrådsredogörelse 1 och 2 (bilagorna B och C).

Framtagande av detaljplanen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede (detta skede). Byggnadsnämnden har behandlat detaljplanen i samtliga skeden. Vid samråds- och granskningsskedet har remissinstanser och sakägare m.fl. givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget till detaljplan. Därefter föreslås byggnadsnämnden besluta om att anta detaljplanen. Efter ett beslut om antagande ges de som under samråds- eller granskningsskedet har lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda möjlighet att överklaga byggnadsnämndens beslut till Länsstyrelsen.

Tidplan

Processen kring detaljplaneförslaget har pågått under hösten-vintern 2011 med samråd (september månad) och granskning (okt/nov månad). Byggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen den 15 december 2011 (för detaljerad tidplan se sidan 3). Anläggningsarbeten beräknas påbörjas under andra halvan av 2012.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Tekniska förvaltningen ansvarar för allmänna ytor som natur-, och gatumark, optonät och VA-ledningar. Skövde Elnät ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet. Tekniska förvaltningen ansvarar även för kanalisering för tele och bredband inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar exploatören/fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av s.k. servisledningar på kvartersmarken.

Skövde Värmeverk AB ansvarar för fjärrvärmeledningarna inom planområdet, liksom för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till ny byggnad. Vid

kvarter för grupphusbebyggelse sker endast anslutning i en punkt. Anslutningspunkten sker ut mot närmsta fjärrvärmekulvert.

Avtal

I samband med exploatering av området avses kvartersmarken att säljas. Försäljningen av fastigheter och kvartersmark för bostäder kommer att regleras i avtal (köpeavtal/exploateringsavtal/markanvisningsavtal) som upprättas av Skövde kommuns Näring- och samhällsbyggnadsenhet. Utöver marköverföringar, kan i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- anslutning till Skövde Värmeverks fjärrvärmenät.
- krav på energieffektivt byggande.
- omfattning av trädplanteringar som insynskydd.
- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.
- informationsplikt om näraliggande verksamheter, exempelvis Skövde scoutkårs verksamhet på Borgberget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter per kvarter för bostadsändamål. Behovet av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen saknas då all mark ägs av kommunen. Plankartans förslag till fastighetsgränser ska utgöra underlag för fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom bostadskvarter för grupphusbebyggelse (grupp) kan gemensamhetsanläggning (g) bildas för parkering, gemensamma ytor, intern kommunikation och ledningar mm.

Ledningsrätt

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

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i avtal som upprättas av Skövde kommuns Näring- och samhällsbyggnadsenhet.

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna ovan ska i huvudsak täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Hela eller del av kostnaderna för en eventuell breddning av befintlig tunnel under järnvägen (Henepporten) kan komma att hanteras som en investeringskostnad.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan Skövde kommuns Näring- och samhällsbyggnadsenhet och Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen.

Teknisk försörjning

Vägar och gator

Nuvarande bussgata föreslås utgöra ny huvudgata för trafik genom Hentorp. Denna breddas till 7 meter och förses med en ny gång- och cykelbana med 3 meters bredd. Framtida projektering/utredning får avgöra om denna ska förläggas söder eller norr om vägbanan.

Nya lokalgator anläggs inom planområdet. Dessa ansluts dels till befintliga lokalgator (Karl Eks väg resp. Berguvsvägen-Slagugglevägen) dels till den breddade bussgatan (nya huvudgatan).

Den utredning av de tekniska och ekonomiska förutsättningarna kring en ev. breddning av Henepporten som Tekniska förvaltningen låtit Thyréns ta fram redovisar tre möjliga alternativ. Det alternativ som Tekniska förvaltningen och Näring- och samhällsbyggnadskontoret kommer rekommendera kommunstyrelsen innebär att befintlig vägport ersätts med en ny port i samma läge. Denna port, som få separat gång- och cykelbana, föreslås få en bredd 10,5 meter och en fri höjd på 4,7 meter.

Vatten och avlopp (VA)

Nya ledningar förläggs i gatu- och naturmark inom planområdet. Ny vattenledning föreslås anslutas till befintlig

vattenledning belägen inom planområdet i höjd med kv Göktytan. Nya avloppsledningar kopplas dels till befintlig ledning i Juristvägen dels till befintlig pumpstation i sydost.

Delar av befintliga avloppsledningar (dim 160) som berör bostadskvarten för seniorvillorna respektive grupphuset måste dras om. Plankartan anger därutöver ett mindre u-område för vattenledning som ska ligga kvar inom del av kvarteret för seniorvillorna.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom respektive fastighet i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering.

Befintligt öppet dagvattendike, i gränsen till befintligt villaområde i öster, dras om något i dess norra del så att det ligger inom angivet naturområde.

Avvattnings av gatu- och naturmark sker till det öppna dagvattendiket.

El, tele och opto

Nya byggnader föreslås försörjas med el från någon/några av Skövde Elnäts fyra befintliga nätstationer i närområdet. Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisering åt eldistributören Skövde Elnät ifrån elrum/fasadmätarskåp till tomtgräns dit Skövde Elnät anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg.

Planområdet kan anslutas till Skövde öppna stadsnät.

Uppvärmning

Alla fastigheter (flerbostads-, grupphus-, parhus och villabebyggelse) tillhörande Hentorp Södra ska anslutas till Skövde Värmeverks fjärrvärmenät.

Befintliga ledningar finns i Berguvsvägen- Slagugglevägen men även andra anslutningspunkter kan bli aktuella. Ledningsdragning av huvudkylvert kommer huvudsakligen förläggas inom gatumark.

Anslutningspunkten ska vara belägen direkt innanför närmsta grundmur ut mot närmsta fjärrvärmekylvert. Angående anslutningspunkter, typ av fjärrvärmecentral, avtal om anslutning av fastigheten till fjärrvärmenätet ska kontakt tas med Skövde Värmeverk AB.

Avfallshantering

Hämtning av avfall sker vid varje hus eller på anvisad plats från Avfallshantering Östra Skaraborg.

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ska ske mellan exploatören, Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen och Avfallsbolaget Östra Skaraborg (AÖS).

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det erfordras ytterligare undersökningar.

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med tekniska förvaltningens taxa.

Fjärrvärme

Avgiften för fjärrvärmeanslutning ska ingå i tomtpriset, under förutsättning att anslutningspunkten är belägen direkt innanför närmsta grundmur ut mot närmsta fjärrvärmekulvert. Kostnader för fjärrvärmecentral (värmeväxlare) och installation av denna tillkommer.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

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

Lantmäteriförrättning

Avgifter för avstyckning och fastighetsreglering 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.

Lovplikt

Efter en samlad bedömning föreslås att endast den generella bygglovplikten inom detaljplanlagt område (plan- och bygglagen 9 kap.) ska gälla.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:
Stig Johansson Näring- och samhällsbyggnadsenheten (NSE), Peter Nyström, Ing-Marie Tibblin och Anna-Maria Nilsson Plan, Claes Clausen Bygg o Lantmäteriförvaltningen (PBLF), Anna Möller, Roland Jonsson, Marie Larsson Tekniska förvaltningen (TEF), Mattias Lång Skövde Elnät, Maria Karlsson Skövde värmeverk AB (SVV) samt Anna Olausson Miljöförvaltningen Östra Skaraborg (MÖS) .

Därutöver har Seniorvillor och Bovieran bistått med information om respektive projekt.

Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Claes Waxberg
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

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