

Detaljplan för Soldaten 4

Planbeskrivning

Antagandehandling

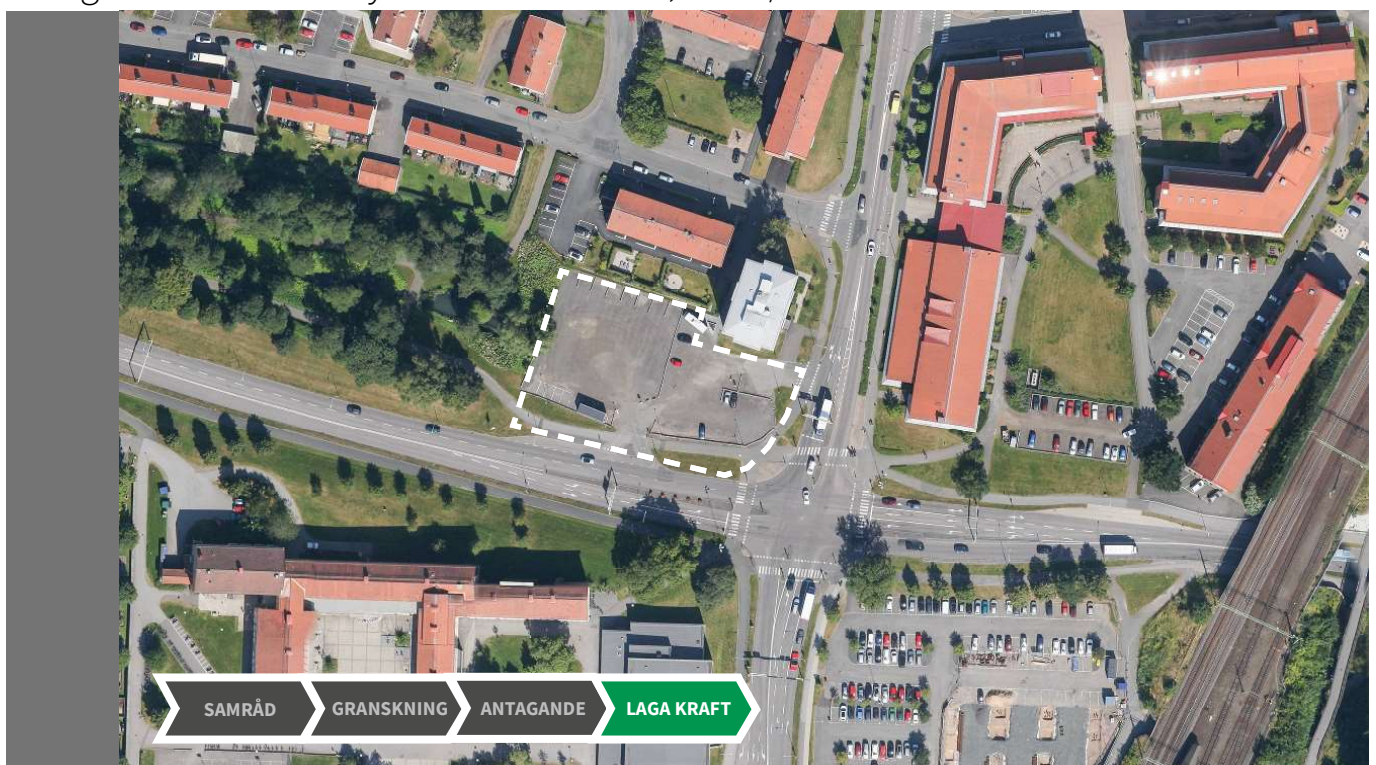
Dnr PLAN.2016.20

Laga kraft 2018-10-26

Upprättad 2018-09-10

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2018-10-01, § 225/18 Dnr PLAN.2016.20



Innehåll

TIDPLAN (<i>bedömd</i>)	3	GATOR OCH TRAFIK	19
PLANHANDLINGAR	4	Allmänt	
PLANBILAGOR	4	Gång- och cykeltrafik	
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4	Kollektivtrafik	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4	Parkering	
PLANDATA	4	TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
Lägesbeskrivning		Vatten och avlopp (VA)	
Areal		Dagvatten	
Markägoförhållanden		El och fiber	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5	Värme	
Översiktsplan 2025		STÖRNINGAR	22
FÖP Centrum		Trafikbuller	
Detaljplaner		Industri- och verksamhetsbuller	
Riksintresse		Transport av farligt gods	
Boendestrategisk plan		MKN för omgivningsbuller	
PLANENS HANDLÄGGNING	6	MKN för utomhusluft	
Förfarande		MKN för vatten	
Planprogram		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	25
Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning		Organisatoriska frågor	
Kommunala beslut i övrigt		Fastighetsrättsliga frågor	
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	8	Ekonomiska frågor	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	8	Teknisk försörjning	
Mark och vegetation		Utredningar	
Geotekniska förhållanden mm		AVGIFTER OCH TAXOR	27
Radon		Vatten och avlopp	
Föreningar		Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Småbiotoper		Lantmäteriförrättning	
Fornlämningar och kulturmiljöer		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	28
Klimatanpassningsåtgärder		Genomförandetid	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	12	Övrigt	
Befintlig bebyggelse			
Planerad bebyggelse			
Tillgänglighet			
Skyddsrum			
Solstudie			
Byggnadskultur och gestaltning			
FRIYTOR	19		
Lek och rekreation			
Naturmiljö			

TIDPLAN (*bedömd*)

15/1	BSB
5/2	KS - Beslut om samråd och behovsbedömning
v 7 - 10	Samrådsperiod (12/2 - 12/3)
8/5	BSB
4/6	KS - Beslut om granskning
v 24 - 26	Granskningsperiod (11/6 - 1/7)
10/9	BSB
1/10	KS - Beslut om antagande
v. 41 - 43	3 veckor överklagandetid
26/10	Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning, 2017-10-29
- B. PM Geoteknik, 2017-08-28
- C. Bullerutredning, 2018-04-26
- D. Saneringsrapport, 2011-08-17

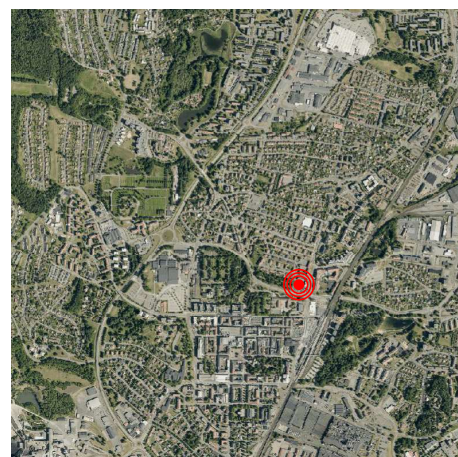
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, centrumändamål och kontor på platsen.

Planens huvuddrag innebär att befintlig användning i form av parkering ändras till att möjliggöra bostadsbebyggelse på platsen. Planerad bebyggelse kommer att innehålla bostäder i storleksordning 2-4 RoK och antalet lägenheter blir cirka 30 stycken. Förutom bostäder möjliggörs det för en etablering av centrumändamål och kontorsändamål på platsen.

Boendeparkering ordnas på kvarstersmarken i norra delen av fastigheten och uppfyller gällande riktlinjer för parkeringsbehov för Skövde kommun. Angöring sker från Mariestadsvägen i öster. Huvudentréer till planerad bebyggelse är vända mot söder och föregås av förgårdsmark samt GC-väg som vätter mot den planerade parkytan utmed Majorsgatan.

Övrig parkering till verksamheterna på platsen och i närområdet hänvisas till parkeringshuset på kv. Mode, cirka 75 meter sydost om planområdet.



Planområdets läge strax norr om Skövde resecentrum

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bebyggelse i form av bostäder.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i centrala Skövde intill korsningen Mariestadsvägen och Majorsgatan (byter namn i korsningen till Hjovägen). Planområdet angränsar till Högsolan i Skövde i öster samt Helenaskolan i söder. I norr angränsar förslaget



Planområdet markerat i bild

till fastigheten Soldaten 3 bestående av riksbyggens bostadsrättsförening nr. 11 som innehåller bostäder i sex våningar.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 0,4 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Soldaten 3 och 4 samt Skövde 4:305. Fastigheten Soldaten 4 är under kommunalt ägo och Skövde kommun blir huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2025

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för befintliga verksamheter, med ändamålet motortrafik, servicestation.

FÖP Centrum

I FÖP Centrums förtätningsområden anges den nordöstra delen där det aktuella planområdet är beläget som en potentiell utvecklingszon med behov av en strukturerad stadsmiljö med sammanlänkande effekter. Soldaten 4 är en del av den utvecklingszon som sammanbinder Mariesjöområdet och högskoleområdet med stadskärnan.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
ST 128	Soldaten	1959-01-26
ST 140	Soldaten, Korpralen och Furiren	1959-01-26
DP 398	Stora mörke	1992-05-07

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet:

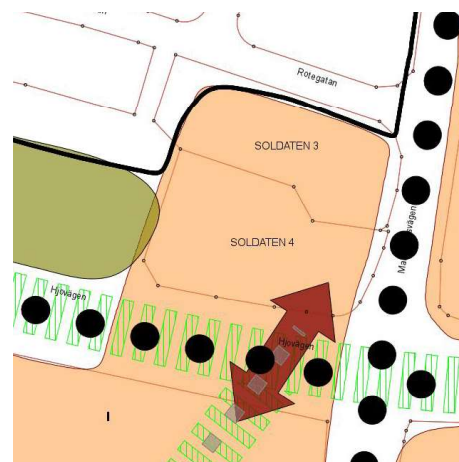
Plannummer	Namn	Beslutsdatum
ST 45	Området västra fältet	1942-05-15

Riksintresse

Planområdet berörs inte av något riksintresseområde.



Markanvändningen är befintlig verksamhet enligt ÖP 2025



Soldaten 4 ingår i en av många utpekade utvecklingszoner i Skövde enligt FÖP Centrum

Boendestrategisk plan

Kommunfullmäktige antog under 2012 en boendestrategiskt program för Skövde kommun, i syfte att utveckla attraktiva boendemiljöer för befintliga och nya invånare i Skövde. Enligt Skövde kommuns Boendestrategiska program är efterfrågan stor på tre- till fyrrumslägenheter i centrala lägen, både bostadsrätter och hyresrätter. Behov finns även av små, billiga hyreslägenheter med två rum eller färre, för målgrupper som unga, studenter, soldater och ensamstående samt av stora hyreslägenheter med fem rum eller fler, för målgrupper som inflyttande barnfamiljer eller familjer som inte kan/önskar äga eget boende. Därtill finns behov av boende för äldre.

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanarbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015. Då planen följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen handläggs detaljplanen med ett standardförfarande.

Planprogram

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanarbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program (PBL kap. 5 § 10).

Då planförslaget har stöd i FÖP Centrum så bedöms det inte vara nödvändigt att detaljplanen föregås av ett programskede.

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 ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning (2018-02-07).



Tidigare verksamhet på fastigheten i form av en station för drivmedelsförsäljning för fordon



Befintlig användning av fastigheten i form av fordonsparkering

Kommunala beslut i övrigt

KSAU 2016-09-21 § 176/16

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att ge Arne Lorentzon AB markreservation på fastigheten Soldaten 4 och beslutade därmed också om planuppdrag till sektor samhällsbyggnad.

KS 2018-02-05 §33/18

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra samråd för förslag till detaljplan för Soldaten 4.

Situationsplan Soldaten 4

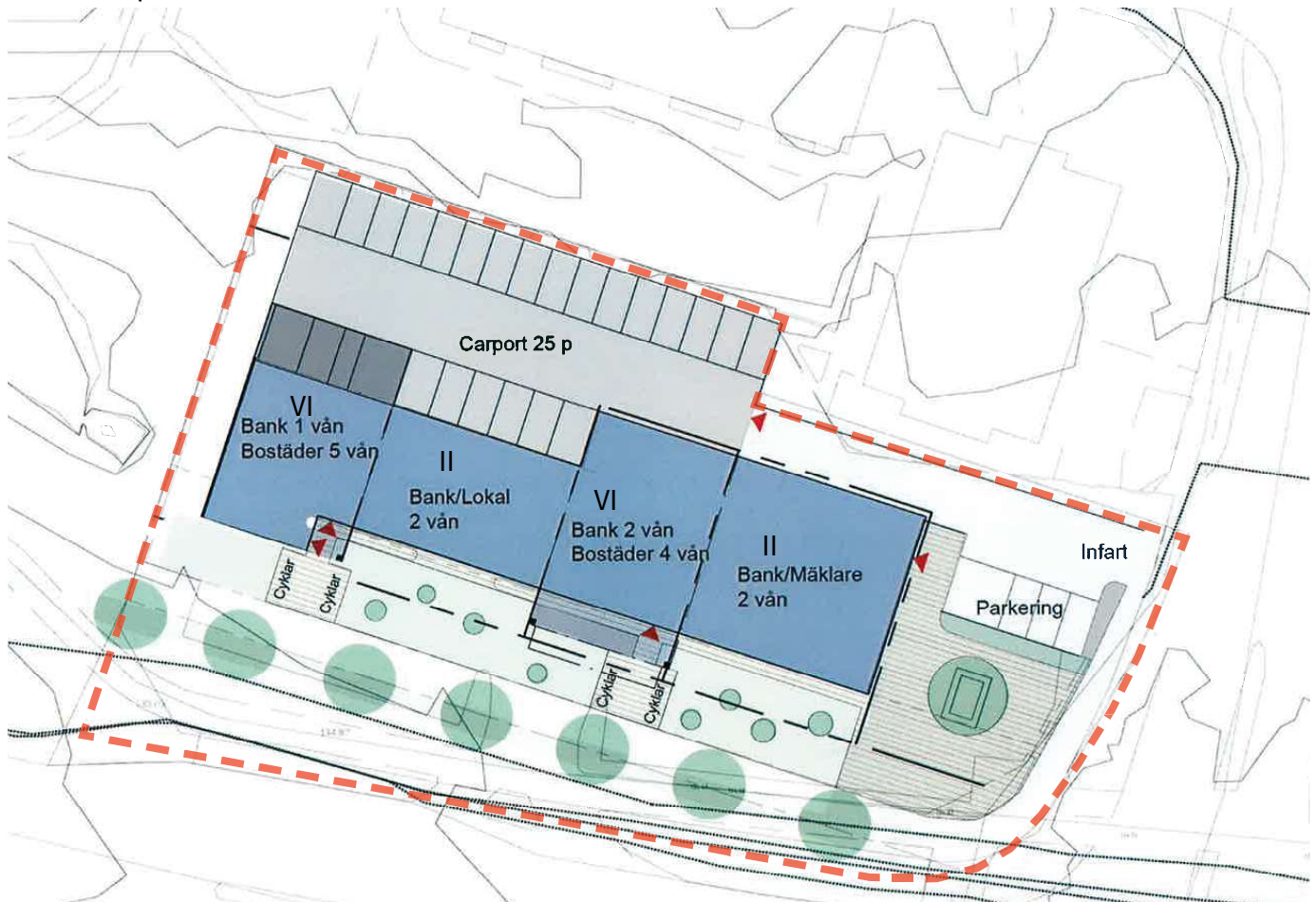


Illustration för hur planerad bebyggelse kan se ut fullt utbyggt

PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

Planförslaget innebär en byggnation med verksamheter i två våningsplan och bostäder i ytterligare fyra våningsplan. Bostäderna är åtskilda i två separata byggnadskroppar med lutrum mellan sig vilket enligt förslaget möjliggör att bakomvarande bebyggelse har siktlinjer söderut ett ökat antal soltimmar per dag. Föreslagen lägenhetsindelning redovisar 2-4 RoK och flertalet av lägenheterna har fönster med utblickar åt tre vädersträck.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av sex stycken våningsplan och planerad byggnation anpassar sig till övrig byggnation i omgivningen.

Entréer är placerade åt söder och föregås av en mindre förgårdsmark innehållandes plantering och cykelparkering för boende och besökare. Framför förgårdsmarken möter delar av det kommunala cykelvätnätet upp utmed Majorsgatan.

Befintlig gång- och cykelväg utmed Majorsgatan rätas upp. Den mark som frigörs av åtgärden kommer därefter att tjäna som parkmark och innehålla plantering utmed Majorsgatan. Samtliga åtgärder har som mål i att öka de stadsmässiga kvaliteterna i området.

Angöring till planområdet kommer att ske från Mariestadsvägen och infarten placeras till den nordöstra delen av fastigheten. Antalet bilplatser för boende följer Skövde kommuns riktlinjer för parkeringsbehov och uppgår till 25 stycken. Parkeringen löses på kvartersmark inom fastigheten. Detaljplanen möjliggör att samtliga bilplatser för boende kan anläggas som carportar. Det gemensamma taket kan med fördel täckas med vegetation. Vegetationen kan ske i form av sedumtak eller gräsbeväxt tak regnvatten kan fördröjas och minska andelen dagvatten inom fastigheten. Föreslagen åtgärd överensstämmer med Skövde kommuns riktlinjer för dagvattenhantering där en LOD-lösning förordas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Väster om planområdet och utmed Majorsgatan löper Garparavinen. Mörkebacken rinner längs Garparavinen fram till fastigheten och löper därefter kulverterad under befintlig fordonsparkering och under korsningen Mariestadsvägen/Majorsgatan och mynnar i öster vid Boulognerskogen. Ravinen ingår som en del i Garpaparken som är en park med många naturliga inslag och en öppen dagvattendamm. Dammen är en mycket viktig dagvattenrecipient med ett fluktuerande vattenstånd.

Planområdet har tidigare haft en markanvändningen i form av motortrafikändamål enligt stadsplan 128. På fastigheten stod

en bensinstation som hanterade drivmedlesförsäljning, verkstad och tvättmöjligheter. Stationen revs slutligen 2011 och fastigheten sanerades därefter till nivå känslig markanvändning, KM, i avtal mellan Skövde kommun och verksamhetsutövaren. En sträcka där en kulverterad dagvattenledning är belägen lämnades osanerad pga risken för skador på ledningens konstruktion vid arbete intill ledningen. Återstående föroreningar ska saneras i avtal med den forna verksamhetsutövaren och Skövde kommun. MÖS är tillsynsmyndighet då föroreningar påträffas och samråd kommer att ske inför planerad byggnation.

Den befintliga användningen av fastigheten sker i form av fordonsparkering. Ytan är till största delen hårdgjord och marken håller en relativt jämn nivå inom fastigheten, cirka +135 m och upp till +136 m inom enstaka delar av fastigheten. I och med planförslaget så rätas befintlig gång- och cykelväg längs med Majorsgatan ut och mark friställs därmed till parkmark med föreslagen trädplantering. Inom samma område går dock en av fjärrvärmenätets huvudmatningar och hänsyn behöver tas till detta vid projektering av området.

Inom planområdet finns en direktförlagd kabel, vilken ej är i bruk. Den innehåller bly, vilket kräver särskild hantering vid rasering. Kontakt ska tas med Skanova.

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

Geotekniska förhållanden mm

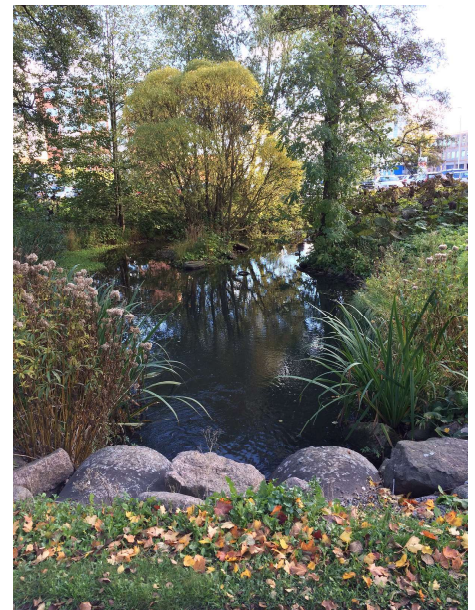
Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av sandsten.

En geoteknisk undersökning har tagits fram av BG&M Konsult AB 2017-08-28. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga B).

Jorden består under ytskiktet delvis av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten - troligtvis morän, block eller berg. Ytskiktet består av cirka 5 cm asfalt följt av en fyllning av grus, silt och sand ner till cirka 2 meter. Fyllningen innehåller även mulljord i ett par av borrhålen. Efter fyllningen ner till cirka 4 meters djup följer organiskt material i form av mulljord, gyttja och torv. Härutöver förekommer finsediment såsom silt och lera som vilar på för utförda sonderingar fast botten, troligen morän, block eller berg.

I några av borrhålen har torv/gyttja påträffats. Troligtvis rör det sig om delar av Mörkeäckens tidigare läge innan den kulverterades.

Då marken innehåller organiskt material såsom torv, gyttja, mulljord bedöms materialet som mycket kompressibelt och betydande sättningar kan därför uppstå vid belastning.



Öppen dagvattendamm väster om planområdet

Grundläggning skall ske med pålning, ett alternativ kan vara stödpålar. Erfarenheter kring tidigare genomförda pålningar i närområdet pekar på ett pålstopp kring nivån +105,0 meter, dvs cirka 30 meter under nuvarande marknivå.

Det bör beaktas att små mängder rödfyr har påträffats i borrhål 4 och 10 samt att jorden inom området innehåller sten och block.

Fastigheten kommer att saneras från samtliga föroreningar till dess att byggnation påbörjas. Saneringen kommer att ske i samråd med MÖS som är tillsynsmyndighet.

Radon

Resultatet från radonmätningen inom fastigheten uppgår till 26 resp. 21 kBq/m³. Mätvärden som understiger 50 kBq/m³ klassas som normalradonmark vilket medför att byggnader ska utformas radonsäkra.

Frågan kommer att följas upp vid bygglovsskedet.

Föroreningar

Markföroreningar

Den tidigare verksamheten på platsen har varit i form av drivmedelsförsäljning för fordon och en kombinerad GDS/tvättbassäng.

På uppdrag av OKQ8 har marken genomgått en sanering till nivån känslig markanvändning (KM), enligt saneringsrapport från RGS90 2011-08-17. Känslig markanvändning är den nivån som ska vara uppfylld vid bostadsbebyggelse där människor är stadigvarande. Ett område runt den kulverterade dagvattenledningen lämnades i befintligt skick med kvarvarande föroreningar. Anledningen har enligt saneringsrapporten varit de svåra förhållandena som råder kring en kulvertering med risk för skador vid utgrävning intill och under kulverten.

Enligt geoteknisk rapport från BG&M 2017-08-28 har även små mängder rödfyr påträffats i borrhål 4 och 10.

Den nuvarande kulverten avses att tas bort och en ny kulvert anläggas i ny sträckning för att möjliggöra tilltänkt byggnation. I samband med arbetet kommer samtliga föroreningar inom fastigheten att saneras till nivån känslig markanvändning, KM. Saneringen kommer att ske i samråd med MÖS som är tillsynsmyndighet.

All sanering av rödfyr är anmälningspliktig till MÖS och kommer att följas upp i bygglovsskedet.

Småbiotoper

Småbiotoper, som t.ex. stenmurar, diken, åkerholmar och stora träd ökar variationen i odlingslandskapet och är viktiga för den biologiska mångfalden. De utgör ofta livsmiljöer för



Pestskråpsbestånd intill Mörkebäcken.

bl.a. fåglar, ormar, fjärilar m.fl. Enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. 11 § omfattas dessa av ett generellt biotopskydd och får inte skadas. Länsstyrelsen kan lämna dispens från skyddet om särskilda skäl föreligger.

I samråd med kommunekologen har det gjorts en bedömning om att planområdet inte innehåller biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet enligt MB.

Fornlämningar och kulturmiljöer

I samband med tidigare schaktsanering av marken påträffades en mur i västra delen av området. Muren återfanns vid cirka tre meters djup och har stämts av med länsstyrelsens enhet för kulturmiljöfrågor. Länsstyrelsen har i skrivelse gjort bedömningen att muren som numera är borttagen efter senare tids exploatering, inte har några kulturhistoriska värden. Muren har sannolikt varit resterna av en byggnad, troligtvis ett badhus från 1800-talet.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har meddelat att inga ytterligare antikvariska åtgärder krävs inom det angivna planområdet.

Klimatanpassningsåtgärder

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) behöver utarbetas för hela kommunen. De slutsatser och åtgärder som framkommer i ett sådant arbete bör ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden.

I kommunens skyfallskartering utpekas delar av fastigheten som en lågpunkt där vatten kan ansamlas vid ett 100-årsregn.

Underlaget har sin grund i en flygmätning av kommunens samtliga ytor och utfördes i samtidigt som senare tids exploatering av fastigheten.

Fastigheten har fyllts ut, hårdgjorts och fått ändamålet parkeering. Medelmarknivå uppgår efter nyligen utförda platsmätningar till cirka +136 m och fluktuerar omkring 0,5 m inom fastigheten. Marken sluttar svagt åt öster och har sin slutgiltiga lågpunkt ungefär 150 meter öster om planområdet där marknivån uppgår till +132 meter.

Då marknivån håller cirka +136 meter inom fastigheten kan marknivån inte längre anses vara en lågpunkt i området efter senare tids exploateringar.

Väster om planområdet ringlar sig Mörkebäcken fram och går kulverterad under planområdet för att mynna i Boulognerskogen öster om planområdet. Mörkebäcken är en anhopning av Skövdes samtliga dagvatten med tillkommande vatten från Billingeslutningen via Kärplunda och Garpaparken.

En åtgärd för att tillgodose fysiska klimatanpassningsåtgärder vid detaljplanering kan vara att höjdsätta marknivån för tilltänkta exploateringar, i synnerhet bör sådana åtgärder iaktas intill vattendrag och kustnära områden där risk för översvämningar kan finnas.

Marknivån på kvartersmarken och särskilt byggrätten inom fastigheten Soldaten 4 har reglerats med en bestämmelse om färdigt golv vid en viss nivå. Bestämmelsen motiveras genom att minimera eventuella skador som kan uppkomma på byggnader och anläggningar vid höga flöden från Mörkebacken.

Marken runt kvartersmarken är lägre belägen och består till stora delar av vegetation som kan fungera som möjliga ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten.

När samtliga gröna ytor har mättats av vatten kommer den troligaste vägen för vattnet i området vara att ytledes rinna längs Majorsgatan/Hjovägen österut och ansamlas vid undergången för järnvägen öster om mörkekorset.

Inom planområdet kommer endast en mindre del av området att hårdgöras såsom parkerings- och kommunikationsytor.

Bilplatser som tillskapas inom fastigheten kommer att möjliggöra en konstruktion i form av carportar. I enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy möjliggörs även att anlägga vegetationstak i form av sedum eller gräs på carportarna. Åtgärden fördröjer och minskar andelen dagvatten inom fastigheten.

Marken inom fastigheten ska möjliggöra för fördröjning alternativt infiltration av dagvatten innan den släpps vidare till det allmänna dagvattennätet.

Sammantaget minskar andelen hårdgjorda ytor inom fastigheten i samband med den planerade byggnationen.

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovsprocessen.



Helenaskolans skolgård

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Intilliggande bebyggelse består av främst av flerbostadshus norr om planerad bebyggelse. Söder och öster om planförslaget utgörs byggnationen av skolverksamheter i form av högstadieskola samt högskola.

Sydöst om området planeras det för kontorsverksamhet i form av Regionens hus och ytterligare ett stenkast bort återfinns Skövde resecentrum.



Helenaskolan mot planerad byggnation

Planerad bebyggelse

Skövde kommuns Boendestrategiska program anger att efterfrågan är stor på tre- till fyrrumslägenheter i centrala lägen, både bostadsrätter och hyresrätter.

Behov finns även av små, billiga hyreslägenheter med två rum eller färre, för målgrupper som unga, studenter, soldater och ensamstående samt av stora hyreslägenheter med fem rum eller fler, för målgrupper som inflyttande barnfamiljer eller familjer som inte kan/önskar äga eget boende. Därtill behov av boende för äldre.

Planerad byggnation kommer att utgöras av hyresrätter med centrumändamål i bottenplan i form av kontorsverksamhet. Våningsantalet för planerad byggnation begränsas till maximalt sex våningar.

Offentlig och kommersiell service

Planerad byggnation har ett attraktivt läge i centrala Skövde med bara ett stenkast till resecentrum i Skövde. Pendlingsmöjligheterna är många med närhet till både fjärrtåg, fjärrbuss och lokaltrafik. Inom en radie om 100 meter återfinns Högskolan i Skövde, en låg- och mellanstadieskola, konditori/café, och en av Skövdes största parkområden, Garpaparken.

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

Tillgänglighet

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

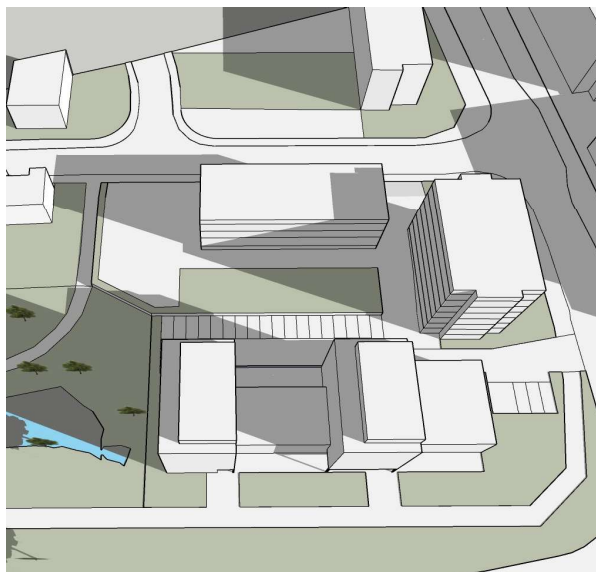
Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsområde A. I närområdet inom en radie av 200 meter återfinns 13 stycken skyddsrum.

Solstudie

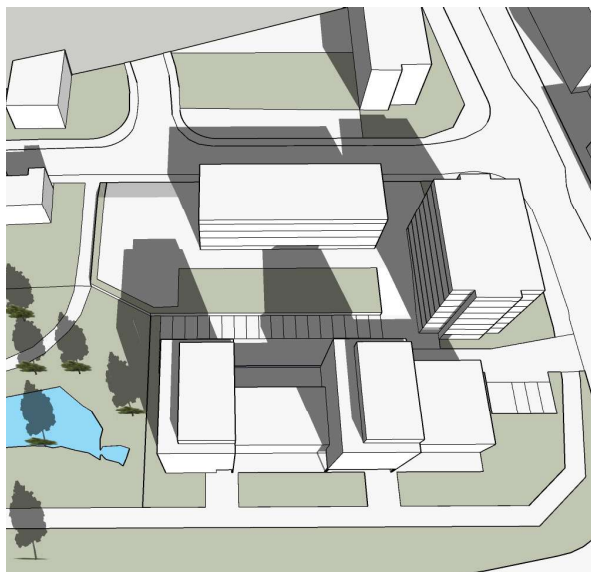
En solstudie tas ofta fram som ett hjälpmedel för att redovisa antalet soltimmar och skuggbildning som uppstår av en planerad exploatering, både på tilltänkt exploatering och intilliggande bebyggelse. Det får anses som särskilt motiverat med en solstudie i de fall det handlar om en förtätningsåtgärd i en centrumnära miljö, då påverkan på bebyggelse och friktor är större.

SOLSTUDIE AV PLANFÖRSLAG

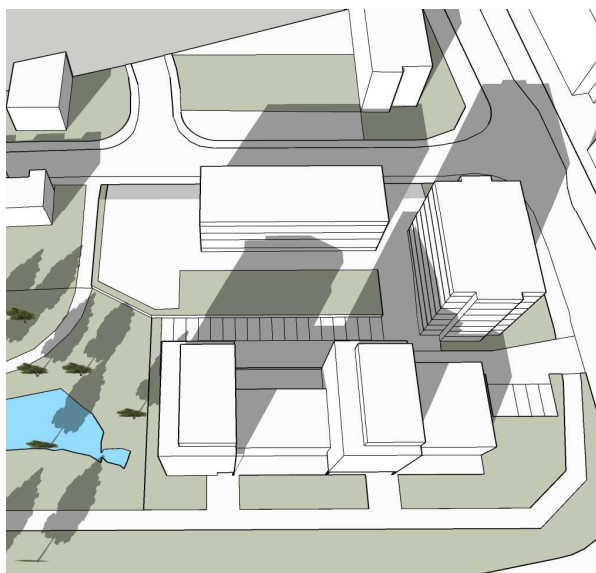


Solstudie 20 mars kl. 09

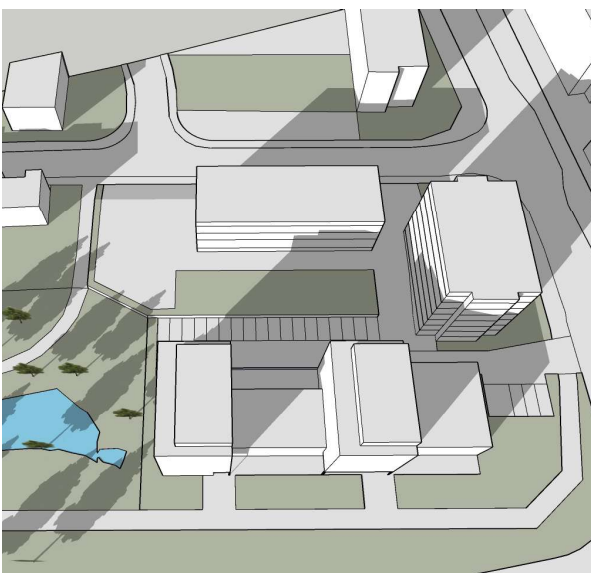
MARS



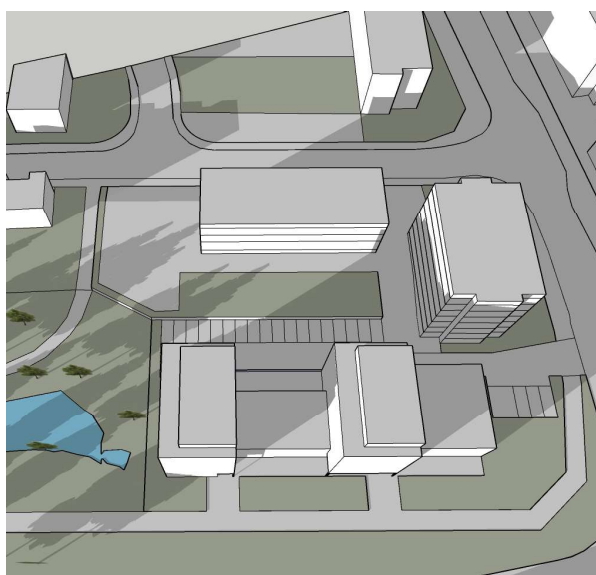
Solstudie 20 mars kl. 12



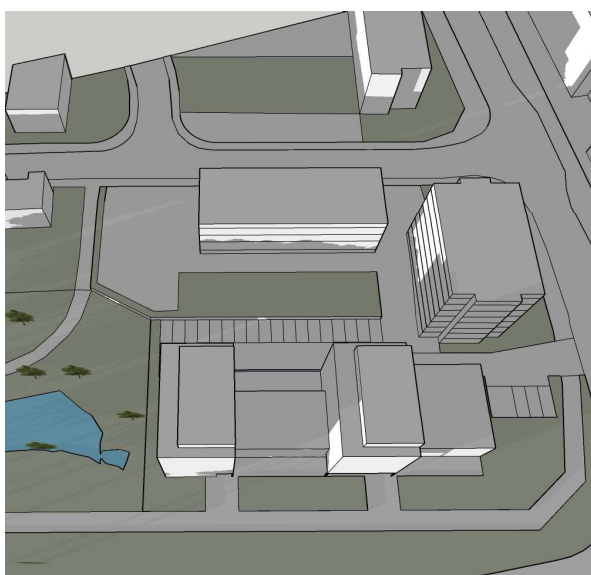
Solstudie 20 mars kl. 15



Solstudie 20 mars kl. 16

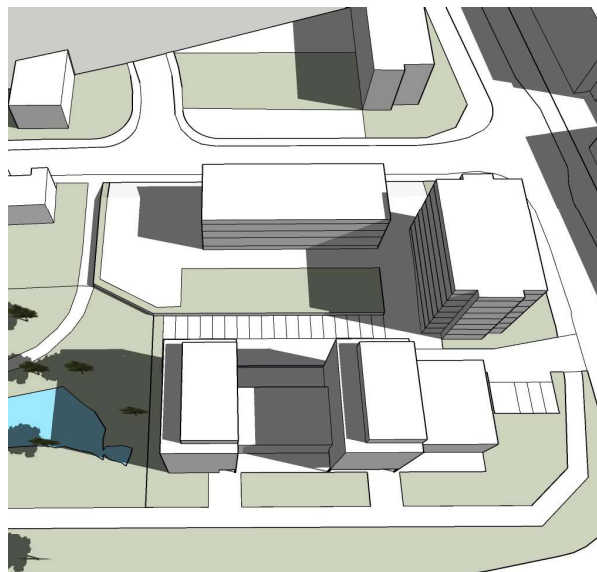


Solstudie 20 mars kl. 17



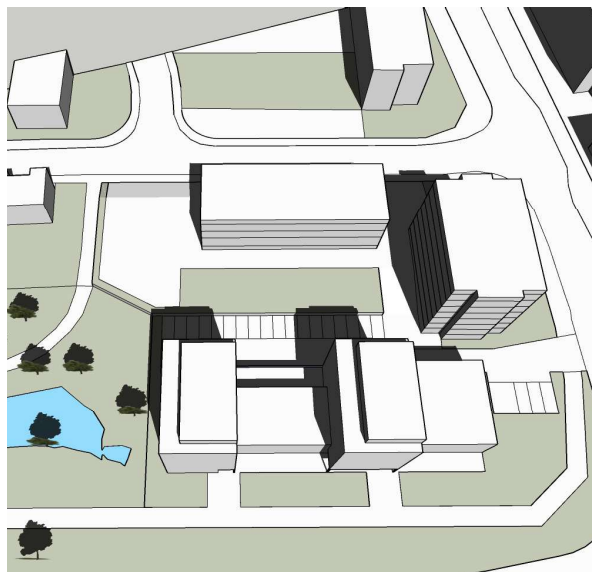
Solstudie 20 mars kl 18

SOLSTUDIE AV PLANFÖRSLAG

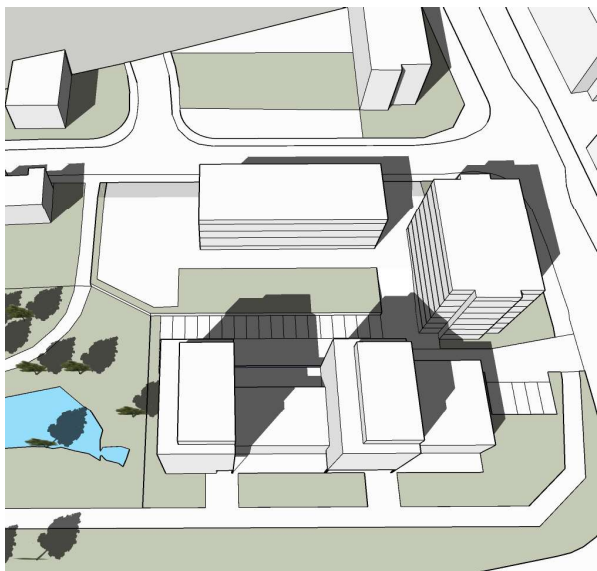


Solstudie 20 maj kl. 09

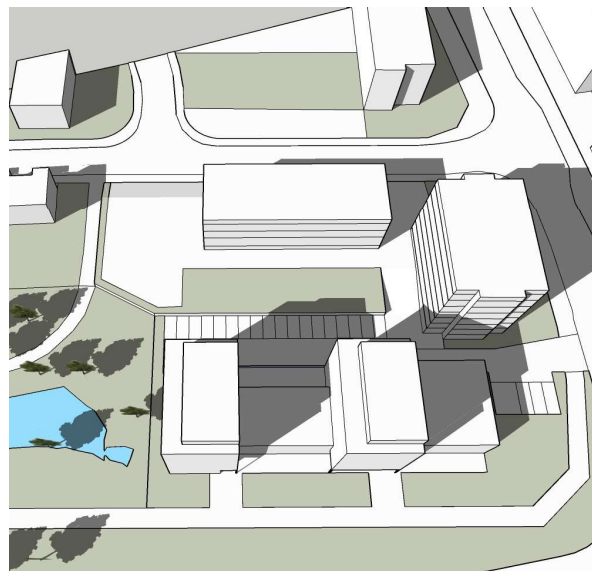
MAJ



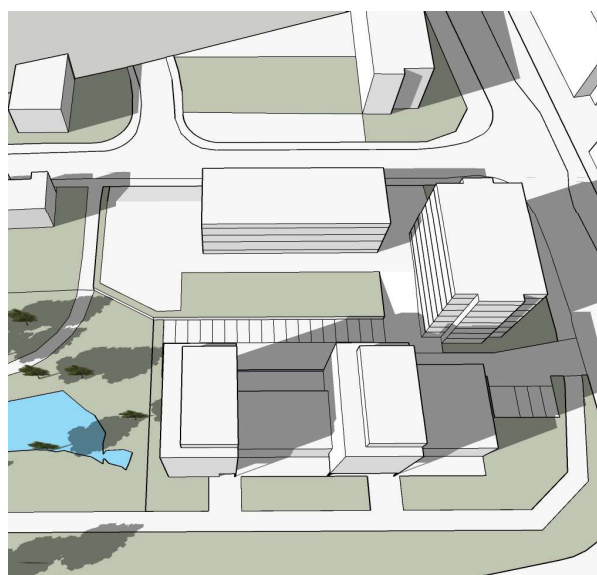
Solstudie 20 maj kl. 12



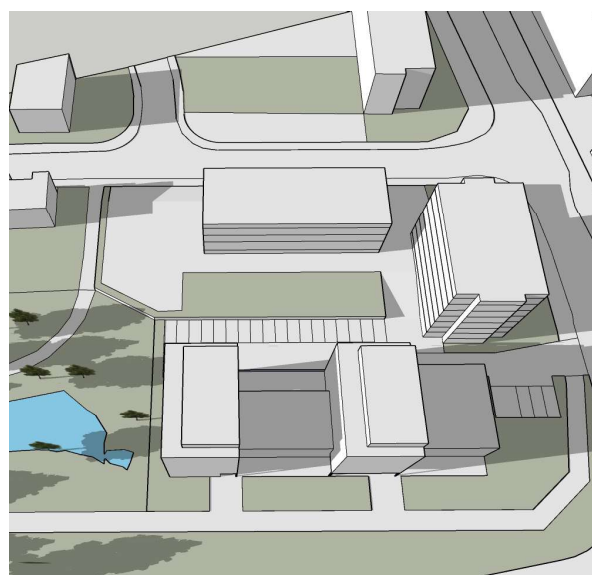
Solstudie 20 maj kl. 15



Solstudie 20 maj kl. 16

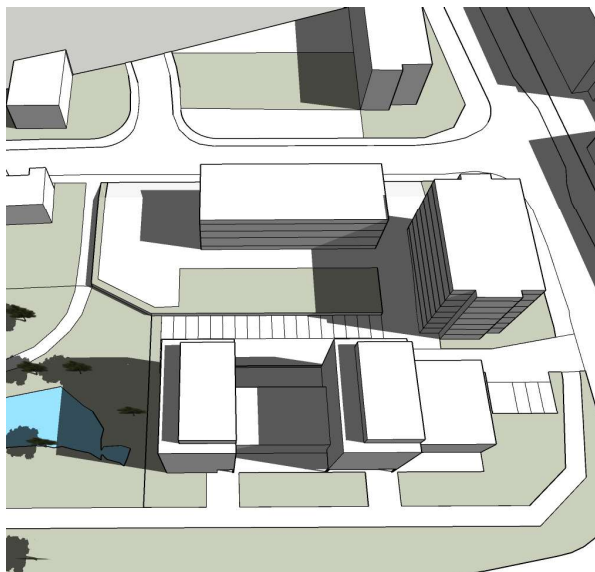


Solstudie 20 maj kl. 17



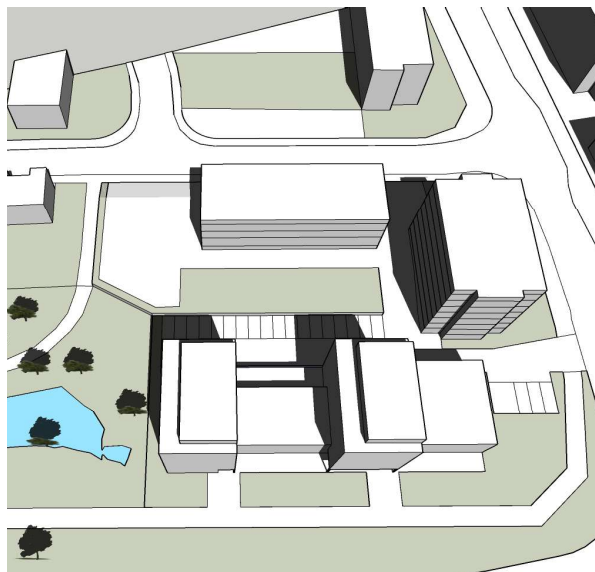
Solstudie 20 maj kl. 18

SOLSTUDIE AV PLANFÖRSLAG

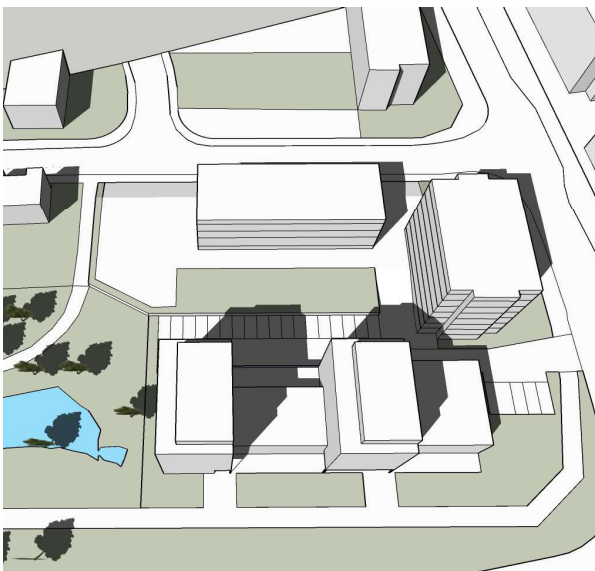


Solstudie 20 juni kl. 09

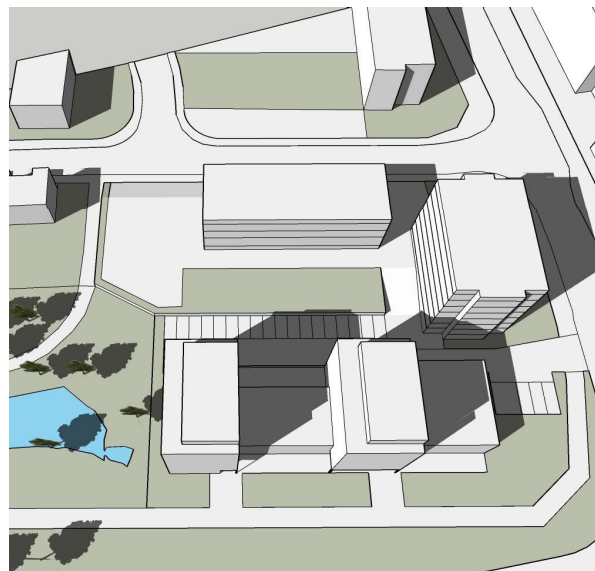
JUNI



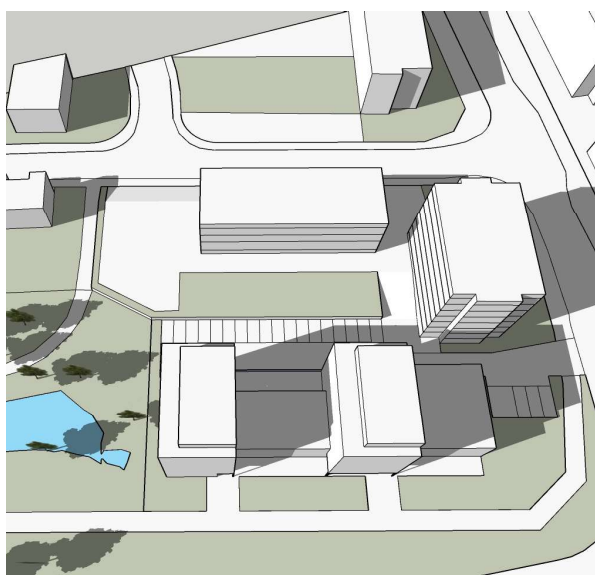
Solstudie 20 juni kl. 12



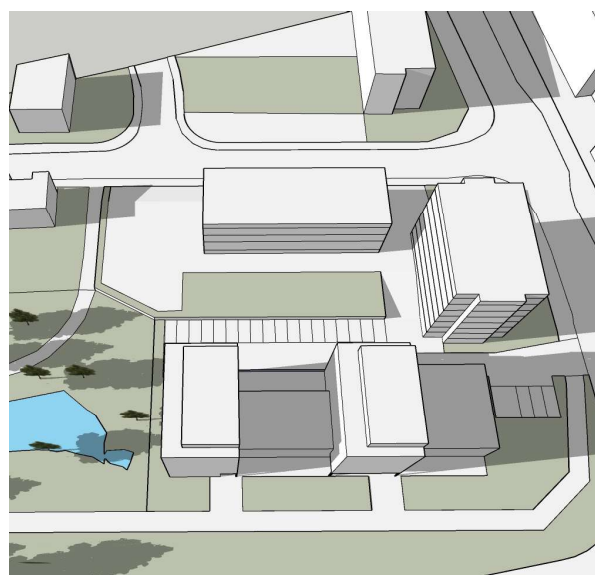
Solstudie 20 juni kl. 15



Solstudie 20 juni kl. 16



Solstudie 20 juni kl. 17



Solstudie 20 juni kl. 18

Studien är genomförd 20 mars, 20 maj samt 20 juni för att illustrera skillnaderna i skuggornas påverkan på omgivande bebyggelse. Under våren då solinstrålningen av naturliga skäl är lägre skapas längre och mer omfattande skuggbildning på omgivande bebyggelse. Under sommaren med högt solstånd blir skuggbildningen istället kort med mindre påverkan på omgivande bebyggelse. Ofta påverkar skuggbildningen då enbart friitor, gemensamma uteplatser och ytor för parkering m.m. Konsekvenser av planerad bebyggelse, nedan kallad förslaget, redogörs i efterföljande text;

Den 20 mars uppstår skuggbildning på delar av bebyggelsen norr om förslaget mellan klockan 12 och 17. För bebyggelse öster om förslaget uppträder skuggbildning på delar av bebyggelsen ungefär från klockan 14 och fram till 18 varpå Billingen tar vid och skuggar större delen av området.

Den 20 juni uppträder skuggbildning på bebyggelse öster om förslaget ungefär från klockan 15 till 17 varpå befintlig bebyggelse tar vid och skuggar omgivningen fram till solnedgång.

Slutsats: Det finns inga lagkrav som anger minsta antal soltimmar per dag för bebyggelse eller hur mycket skugga omgivande bebyggelse ska tåla. Boverket har i skriften "*Solklart - att lämna företräda för sol*" utarbetat rekommendationer om minst fem timmar sol mellan 09 - 17 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser.

För förslaget uppfylls boverkets rekommendationer om antal soltimmar i bostaden, ofta genom att planlösningen består av genomgående lägenheter och även genom att förslaget möjliggör för en södervänd yta med sittmöjligheter med minst fem timmar sol mellan 09 - 17.

Förslaget har beaktat både placeringen och utformningen för att maximera antalet soltimmar för bakomvarande bebyggelse. Det får därmed anses som en tillräcklig kompensation för en något ökad skuggbildning vid en förtätning i en centrumnära miljö.

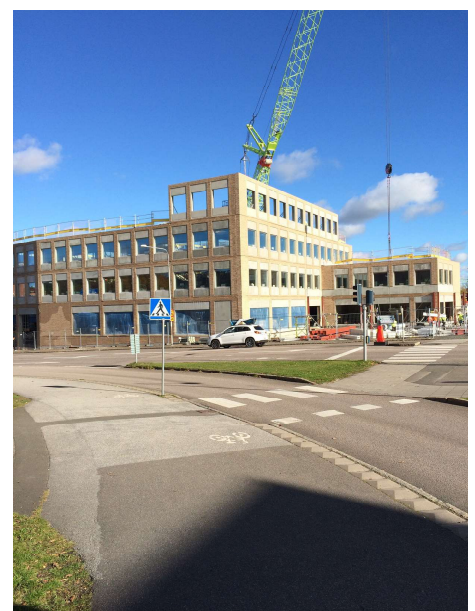
Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen på fastigheten Soldaten 4 ska till form och funktion utformas på ett sätt som stärker gaturummet mellan Helenaskolan och Högskoleområdet, detta enligt FÖP Centrum.

Bebyggelsen i området består av främst flerbostadshus, Helenaskolan samt Högskolan i Skövde. Fasadmaterialen i området består av huvudsakligen fasadtegel i ljusgula till rödaktiga toner.

Regionens hus, som blir en viktig mötespunkt i området, anpassar sig till områdets materialval och kulör i form av ljusa gulaktiga toner i dess fasadtegel.

För planerad byggnation kommer hänsyn tas till att byggnaden ska harmonisera med dess omgivning. Bottenvåningarna



Byggandet av regionens hus



Illustration för hur planerad bebyggelse kan se ut fullt utbyggd



Luftrum mellan bostäderna bevarar siktlinjer söderut

avsedda för verksamheter kläs lämpligen med tegelförsedda fasader med stora glasförsedda partier. Takmaterialet ovan verksamhetslokalerna samt på carportar kan med fördel bestå av vegetation i form av sedum eller gräs.

Våningarna för bostäderna sker som ett utstick och placeras ovan verksamheterna. Fasaden är tänkt att kontrastera mot bottenvåningen i material och kulör för att skapa ett spännande spel mellan materialen. Fasaden kan med fördel bestå av trä eller metall. Balkonger placeras åt väster för att fånga kvällssol.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Lek och rekreation får anordnas på kvartersmark av fastighetsägaren.

Då bostäderna är kvadrattermässigt mindre till ytan än vad genomsnittsfamiljen bor på kan det tänkas att lägenheterna vänder sig mot singelhushåll snarare än familjehushåll.

Intilliggande miljöer såsom Garparavinen och Garpaparken erbjuder ytterligare grönytor för lek och rekreation.

Naturmiljö

Intill planområdet i väster återfinns Garpaparken och Garparavinen. I ravinen rinner Mörkebäcken som är tätt omsluten av en artrik vegetation. Garparavinen erbjuder inte någon skyddsvärd biotop för vattenlevande organismer då tillflödet av vattnet är måttligt till högt och erbjuder därmed inte någon rofylld zon för djur.

Området är avstämt med Skövdes kommunekolog som dock påpekar att Garpaparken och den damm som återfinns i parken huserar en stor mängd fågelarter. Planerad byggnation har dock inga intentioner att exploatera i parken eller nära den damm som återfinns i parken. Troligtvis kommer dock nya boende önska en ökad skötsel av parkområdet samt att risken finns för att befintliga träd i närheten av den nya bostadsbebyggelsen inte kan finnas kvar eftersom de är nära fastighetsgräns.

GATOR OCH TRAFIK

Allmänt

Intill planområdet i östgående riktning inkommer en av Skövdes stora infartsleder, Hjovägen. Enligt trafikmätning angör cirka 13 500 fordon korsningen mörkekorset varje dag. Fordonen fördelas sedan ut till Mariestadsvägen, Majorsgatan och Stationsgatan. För korsningen mörkekorset pågår en trafikutredning som ska utmynna i ett förslag på åtgärd för att

öka framkomligheten för samtliga trafikslag och öka tryggheten för de oskyddade trafikanterna. Utredningen väntas vara klar under hösten 2018. Planområdet och trafikutredningen är samordnad och hänsyn till en eventuell trafikåtgärd är avvägd i planarbetet.

Bashastigheten är 40 km/h i Skövde centrum och gäller samtliga gator intill planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Intill planområdet och utmed Majorsgatan går en gång- och cykelväg från badhusrondellen till Högsolan. Det går även en gång- och cykelväg i norrgående riktning utmed Mariestadsvägen från Resecentrum till Södra Ryd.

Gång- och cykeltrafiken är trafikseparerad med vegetation eller kantsten och bedöms således vara tillfredställande trygg. Gång- och cykelvägen utmed Majorsgatan genom planområdet ska rätas ut, detta är en trafiksäkerhetshöjande åtgärd som finns med i kommunens arbete med att förbättra gång- och cykelnätet.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns vid Skövde resecentrum, cirka 200 meter från planområdet. Till resecentrum angränsar samtliga linjer i Skövde, både stadsbusstrafik samt regional busstrafik samt järnvägstrafik.

Parkering

Planområdets behov av boendeparkering tillgodoses inom kvartersmarken, 25 stycken bilplatser. Övrig parkering till verksamheterna på platsen hänvisas till parkeringshuset på kv. Mode, cirka 75 meter sydost om planområdet. Det finns tillgänglighetsanpassad parkering i anslutning till verksamhetslokalerna.

Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser föreslås Skövde kommuns riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov följas enligt nedan.

Inom stadskärnan

Bostäder, flerbostadshus: 8 bpl/1000m² BTA

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

Bostäder: 2,5 cpl/1000 m² BTA

Kontor : 13 cpl/1000 m² BTA

Målet är att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet, som gör det lätt att orientera sig samt skapar atmosfär.

För bästa färgåtergivning rekommenderas metallhalogen som ljuskälla.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bl.a. att vid nyexploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att avrinningen från området inte ska öka vid en nyexploatering. För planerad bebyggelse minskar andelen hårdgjorda ytor och ersätts med genomsläppligt markmaterial och vegetation. Planen möjliggör även för vegetationstak som ett led i att fördröja dagvattnet inom fastigheten.

El och fiber

Nya byggnader försörjs med el från SkövdeNät AB:s befintliga ledningsnät.

Planområdet kan fiberanslutas till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät.

Värme

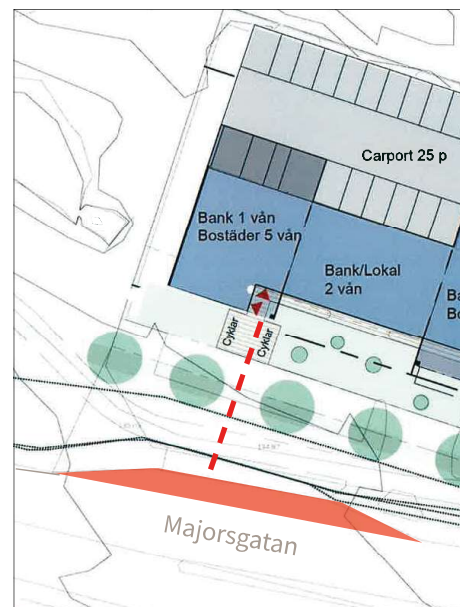
Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Sektor samhällsbyggnad förordar anslutning till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät. Befintliga fjärrvärmeledningar finns utmed Majorsgatan söder om planområdet.

Avfall

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

För planerad byggnation möjliggörs utrymme för hushållssopor i byggnaden för samtliga boenden. Plats för hämtning av avfall möjliggörs utmed Majorsgatan i befintlig lastzon för yrkesfordon. Lastzonen uppfyller AÖS utrymmeskrav för angöring.



Förslag till plats för hämtning av avfall. Zonen uppfyller utrymmeskrav för angöring med AÖS fordon. Den streckade linjen illustrerar sträckan från miljörum till angöringsplats.

Brand

Räddningstjänstens åtkomlighet för räddningsinsatser bedöms kunna tillgodoses inom planförslaget. Åtkomlighet för räddningsinsatser studeras djupare i den fortsatta projekteringen där bland annat en brandskyddsdokumentation krävs.

Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens rekommendationer för detta. Om brandvattenförsörjningen behöver utökas kan exploatören behöva komplettera med brandvattenposter.

Räddningstjänstens rekommendationer "Brandvattenförsörjning från brandposter" finns att ta del av på www.rtos.se/rekommendationer.

STÖRNINGAR

Trafikbuller

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Genom ett regeringsbeslut från 11 maj 2017 höjs de tidigare riktvärden i förordningen utomhus vid fasad och för mindre bostäder från den 1 juli 2017. Dessa riktvärden kan direkt tillämpas för alla påbörjade detaljplaner som utvärderas mot förordningen 2015:216. Aktuella riktvärden anges i tabellen intill.

Krav på inomhusvärden avseende buller för bostäder och andra typer av lokaler regleras i Boverkets byggregler BBR. Dessa gäller oavsett ljudnivå utomhus. För bostäder gäller för närvarande riktvärdet inomhus på 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå.

Väg och järnväg

Planområdet berörs av trafikbuller från Mariestadsvägen och Majorsgatan samt järnvägen. Den trafikbullerutredning som tagits fram (Akustikverkstan, reviderad 2018-04-26) redogör för ekvivalenta och maximala nivåer vid fasad. Angivna värden i rapporten avser den högsta beräknade nivån vid aktuell fasadpunkt, oavsett våningsplan för våningsplan 3 till 6. Nivåer för våning 1 och våning 2 redovisas separat eftersom dessa är planerade för verksamheter.

Resultatet från trafikbullerutredningen med sammanvägt resultat från väg och järnväg pekar på att kravet på förordningens 3§ om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrids med 2-3 dBA.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
<i>Utomhus vid</i>		
- fasad	60 ¹⁾ dBA	
- uteplats i ansl. t. bostaden	50 dBA	70 dBA
1) För bostad om högst 35 m ² gäller 65 dBA		

3§ i förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder

- 4§
1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
 2. Minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- 5§ Maximal ljudnivå (70 dBA) vid uteplats tillåts överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

4§ och 5§ i förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Då förordningens 3§ överskrider för planförslaget anger 4§ och 5§ i förordningen att riktvärdena ändå uppfylls då:

1. Minst hälften av bostadsrummen i bostaden är vända mot en sida där 55dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad, och
2. Minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

Kravet på högst 50 dBA vid uteplats kan exempelvis uppfyllas för samtliga lägenheter genom att 2/3 av balkongerna glasas in och skapar en avskärmd del av uteplatsen.

Industri- och verksamhetsbuller

Boverket har tagit fram en vägledning och riktvärden för utomhusbuller från industrier och verksamhetsområden vid planläggning av nyttillkommande bostäder (Rapport 2015:21). Dessa kan även tillämpas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler under tillämpningsbara tider. Riktvärdena som bör uppfyllas anges i tabellen intill.

Transport av farligt gods

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att Östra leden/väg 26 ska vara primär transportled för farligt gods. Alla järnvägar i Sverige bedöms som transportled för farligt gods. Mål och riktlinjer för riskavstånd till angränsande verksamheter finns redovisade i ÖP 2025. Dessa utgår ifrån en riskpolicy som arbetats fram av Länstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län. Riskpolicyn innebär att risker alltid ska bedömas vid framtagande av detaljplaner inom ett avstånd på 150 meter från en farligt gods led.

För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleden anger ÖP 2025 att det är viktigt att hänsyn tas till den riskbild som råder i aktuellt område. Persontäthet och exploateringsgrad, platsens unika förhållanden såsom topografi, bebyggelsens placering samt dess yttre och inre utformning är exempel på faktorer som påverkar risknivån.

Riskpolicyns riskhanteringsavstånd är indelad i tre zoner (A-C) utan fasta gränser, se bild i marginalen. Zonerna redovisar möjlig markanvändning i närheten till transportled för farligt gods.

Planområdet ligger 150 meter från järnvägen och därför har inga specifika åtgärder krävts.

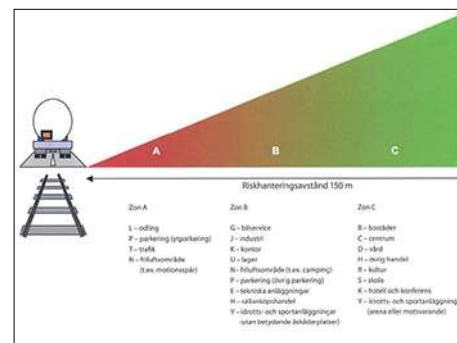
MILJÖKVALITETSNORMER

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

	L_{eq} dag (06-18)	L_{eq} kväll (18-22)	L_{eq} natt (22-06)
Zon A	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA

Zon A: Bostäder bör kunna accepteras
Zon B: Bostäder bör kunna accepteras om tillgång till ljuddämpad sida finns och byggnaderna bulleranpassas.

Riktvärden för buller (ekvivalenta nivåer) från industri- och verksamhetsområden som bör gälla utomhus vid fasad på bostad.



Riskhanteringsavstånd för farligt godsled. Bild från Länstyrelsens riskpolicy och ÖP2025

vanligtvis den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

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

MKN för omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som, i Skövde kommuns fall endast gäller för större vägar, järnvägar och flygplatser. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och bär ansvaret för bullerkartläggning och eventuell åtgärdsplan.

MKN för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljökvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

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

De uppmätta halterna av kväveoxider, PM_{2,5}, PM₁₀ och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

MKN för vatten

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

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.

För Skövdes och planförslagens 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.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2015-05-09)
NO _x	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM _{2,5}	25 µg/m ³	11 µg/m ³
PM ₁₀	40 µg/m ³	18 µg/m ³

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

Planområdets avvattning sker i huvudsak via Mörkebäcken innan det, cirka 5 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 miljö kvalitetsnormer för Ösans vatten påverkas.

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

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN



Organisatoriska frågor

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under hösten 2017 t.o.m. hösten 2018. Samråd sker (februari/mars) och granskning (maj/juni) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen under oktober 2018 (för detaljerad tidplan se sidan 3). Under våren 2019 beräknas anläggningsarbeten påbörjas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som park-, natur- och gatumark. Sektor service ansvarar för allmänt optonät och VA-ledningar. Skövde Elnät AB ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet. Sektor service ansvarar även för kanalisering för tele och bredband inom planområdet.

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

Skövde kommun kommer att ansvara för sanering av marken till klassning känslig markanvändning (KM).

Avtal

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad och Lorentzon AB (hädanefter benämnd exploatören). Ett av exploatören godkänt avtal bör föreligga innan granskningsskedet och ett undertecknat dito skall föreläggas kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet samt utförande av nedanstående allmänna anläggningar:

- exvis iordningställande av angränsande allmän plats.
- exvis ny-/omdragning av befintlig gång- och cykelbana.
- exvis omfattning av trädplanteringar och grönytor.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska ske mellan Soldaten 4 och Soldaten 3.

Genomförande av planen medför även att fastighetsreglering ska ske mellan Soldaten 4 och den kommunägda gatufastigheten Skövde 4:305.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i exploateringsavtal som upprättas av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad.

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna ovan ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Detaljplanekostnader

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

Teknisk försörjning

Vägar och gator

Fastigheten angörs via befintlig infart från Mariestadsvägen.

Vatten och avlopp (VA)

Planerad bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Planområdet ligger inom sektor service verksamhetsområde för VA som i sin tur anvisar förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Dagvatten

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

Elförsörjning

Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören SkövdeNät AB ifrån elrum till tomtgräns dit SkövdeNät AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och uppfylla nu gällande krav på storlek.

Fiber

Planområdet kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

Uppvärmning

Planområdet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet, ledningar för fjärrvärme finns intill planområdet. Samråd ska ske med Skövde Värmeverk AB.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

Utredningar

Geoteknik

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

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

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

Bygglov, bygganmälan och planavgift

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

Lantmäteriförrättning

Avgifter för avstyckning och fastighetsreglering i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 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.

Övrigt

Startbesked får inte ges förens kulverterad dagvattenledning flyttats från angiven byggrätt, detta anges under ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER på plankartan. Detsamma gäller för sanering av marken till klassning känslig markanvändning (KM).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Unnar Kristmannsson, Tommi Lehto, Claes Clausen, Liss-Kristin Jacobsson, Johanna Larsson, Bengt Johansson, Anna Möller, Daniel Lindh, Malin Gyllspång, Roland Jonsson, Daniel Strömvall, Anna-Lena Nilsson, Lars Karlsson, Aron Sandling, Eva-Lena Öman (Sektor samhällsbyggnad).

Annika Holmén, Tomas Lindberg (Sektor service)

Arkitektfirman Studio Ekberg har utarbetat förslaget till bostadsbebyggelse som ligger till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad, 2018-09-10

Unnar Kristmannsson
Planchef

Hanna Asp
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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