

Detaljplan för

Kv. Fältspaten m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Antagande av BN 2012-06-07, § 85

Laga kraft 2012-07-02

Upprättad 2012-03-06

Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Antagandehandling

TIDPLAN Kv. Fältspaten m m

2011

23/8 BU

1/9 BN Samrådsbeslut och behovsbedömning

2012

V 3 - 5 Samråd och remiss (16/1 – 6/2)

6/3 BU

15/3 BN Utställningsbeslut

V16 – V18 Utställning (16/4 – 14/5)

2/5 TU

7/5 KS

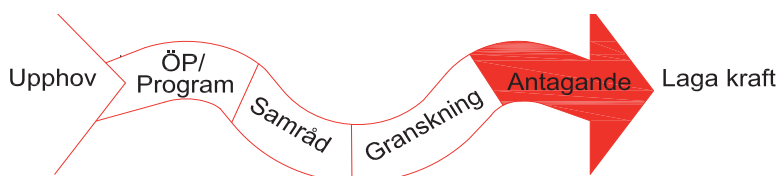
15/5 KN

29/5 BU

7/6 BN Antagande

3 veckor överklagandetid

29/6 - 12 Laga kraft



Innehåll	
HANDLINGAR	4
PLANBILAGOR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
AVVÄGNING ENLIGT MB	4
BYGGLOV	4
PLANDATA.....	5
Lägesbeskrivning	5
Areal	5
Markägförhållanden.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Framtidsplan Skövde 2015	5
Detaljplan.....	5
Riksintressen	5
Program.....	5
Miljöbedömning.....	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
Mark och vegetation.....	6
Geotekniska förhållanden.....	7
Fornlämningar och kulturmiljö.....	7
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	7
Befintlig bebyggelse	7
Planerad bebyggelse.....	8
Tillgänglighet	8
Skuggstudie	9
Brandskydd	9
Skyddsrum	9
Omgivande bebyggelse	9
Kommersiell och offentlig service	9
GATOR OCH TRAFIK	10
Gatunät, gång- och cykeltrafik.....	10
Kollektivtrafik.....	10
Parkering	10
FRIYTOR	10
STÖRNINGAR	11
Vägtrafikbuller	11
Radon.....	11
Miljökvalitetsnorm	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	12
Vatten och avlopp.....	12
Dagvatten	12
Uppvärmning.....	12
Tele	13
El och opto	13
Avfallshantering	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

Detaljplan för Kv. Fältspaten m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra
Götalands län
Upprättad av Plan, Bygg och Lantmäteri-
förvaltningen, Skövde kommun

Datum: 2012-03-06

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg
Fysisk planerare Christer
Johnsson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning,
lista över utställningskretsen med fastighetsför-
teckning.

PLANBILAGOR

- A. Illustrationsmaterial, ABAKO i Göteborg,
2011-12-22.
- B. Behovsbedömning, PBLK 2011-08-23
- C. Vägtrafikbullerutredning, Akustikverkstan AB,
2010-06-16, kompl 2010-10-07
- D. Ledningskarta, PBLK/TK
- E. Geoteknisk undersökning, BGAB, 2011-10-31

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att
bebygga planområdet med två flerbostadshus
(punkthus) i åtta och tio våningar och med ett
totalt antal av 78 lgh. Bostäderna är avsedda för
äldre och kan komma att bli s.k. trygghetsboende.

AVVÄGNING ENLIGT MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med
Miljöbalkens grundläggande hushållnings-
bestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms
vara lämpligt för bostäder och exploateringen
kommer att medföra en från allmän synpunkt god
hushållning.

BYGGLOV

Efter en samlad bedömning föreslås att inom
planområdet skall de regler gälla för bygglov
och marklov som framgår av 9 kap Plan- och
Bygglagen (PBL).



PLANDATA

Lägesbeskrivning

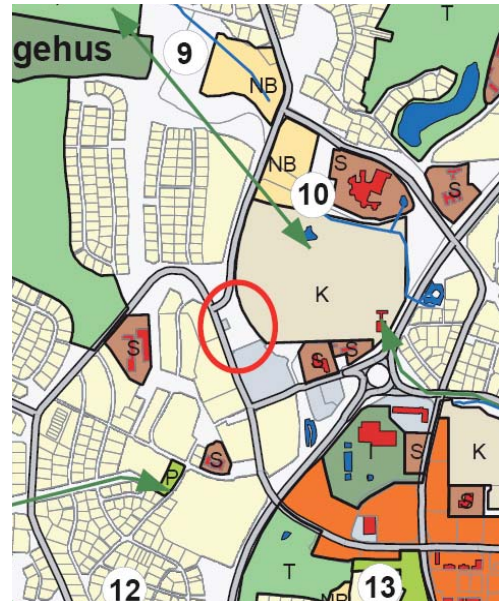
Planområdet är beläget på Billingsslutningen öster om Norra Bergvägen och strax norr om ICA Kvantum.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 8 250 kvm.

Markägförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet (Fältspaten 1 och del av Skövde 4:53).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Framtidsplan Skövde 2015

I Framtidsplan 2015 är området redovisat som "Övrig mark".

Planprogram

Ett planprogram finns upprättat för planområdet och som godkänts av byggnadsnämnden 2010-02-04, § 2. I planprogrammet redovisades tre olika förslag och efter samråd och utvärdering förordades alternativ 2. Förslaget innebar hus i 3 – 4 våningar grupperade kring en gård, ca 55 – 70 lgh.

Skövde kommun har ett uttalat behov av att till skapa nya bostäder för äldre i form av s.k. trygghetsboende. Behovet är tänkt att tillfredställas genom initiativ från marknadens aktörer. Skövdebostäder har en klar målsättning av att vara en av dessa aktörer och har uttalat att kv. Fältspaten är en lämplig plats på grund av dess läge.

Efter diskussion och behovsanalys har tidigare ställningstagande omprövats och Skövdebostäder bedömer tillsammans med PBL-förvaltningen och Näring och Samhällsbyggnadsenheten att flerbostadshus i form av två sammanbyggda punkthus (8 – 10 vån.) svarar bättre mot byggherrens specifika behov.





Lämpligheten av att bebygga området med bostäder enligt det nya förslaget prövas i detaljplanen. Befintligt planprogram kommer inte att revideras.

Detaljplan

Planområdet berörs av fyra detaljplaner. Dp 429 (1994-08-18), Dp 385 (1991-08-5), St 158 (1963-09-12) och St 144 (1962-01-30). Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Enligt gällande detaljplaner är marken inom planområdet avsedd för kiosk/gatukök, gatumark, parkmark och parkering.

Behovsbedömning

Kommunen skall genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. 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 (bil. D).

Byggnadsnämnden har i beslut bedömt att planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger (Bn, 2011-09-01, § 131)

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande (2011-10-28) framfört att man delar kommunens bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Vidare framförs att: "Ett genomförande enligt förslaget kan dock innebära viss miljöpåverkan med avseende på bullerstörningar från biltrafiken. Länsstyrelsen förutsätter att Boverkets avstegsregler avseende riktvärde för trafikbuller tillämpas."

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade om samråd 2011-09-01, § 132.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Höjdförhållandena inom planområdet framgår av grundkartan till detaljplanen. Marken sluttar svagt mot öster mellan +161 till +158 m och består i huvudsak av öppna gräsytor och parkeringsplatser.



Inom planområdet finns värdefull trädvegetation (bl a ekar) som är viktiga att bevara. På plankartan förses träden med en bevarandebestämmelse (n1 alt. n2) vilket innebär att trädet alt. träden inte får fällas.

Bostadskvarteret skall planteras med träd och buskar i lämplig omfattning (se situationsplanen)

Geotekniska förhållanden

Företaget BGAB har utfört en geoteknisk undersökning daterad 2011-10-31 (Utlåtande 511-086). Av undersökningen framgår bl a följande.

- Jorden består under ytskiktet av friktionsjord som vilar på fast botten - troligen morän, block, berg eller fast lagrad friktionsjord.
- Grundvatten har påträffats ca 3,0 m under bef. markyta.
- Med utgångspunkt från de radonmätningar som gjorts klassas marken som högradonmark och byggnaderna skall därför utformas radonsäkra.
- Grundläggning skall ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta på fast naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning sedan allt organiskt material borttagits.
- Eftersom byggnaderna anläggs i slänt finns risk för riklig vattenföring, vilket bör beaktas vid projekteringen.
- Marken är lämplig för infiltration av dagvatten (LOD)

Fornlämningar och kulturmiljö

Västergötlands museum har genomfört en arkeologisk utredning efter beslut av länsstyrelsen. Resultatet av utredningen (Rapport 2010:21) visar att det inte finns några förhistoriska lämningar inom planområdet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns inga byggnader.

Programområdet gränsar till AB Skövdebostäders bostadsområde från slutet av 1950-talet. Bostadsområdet, som var AB Skövdebostäders andra stora bostadsprojekt efter Lakestan, är utpekat som *kulturhistoriskt värdefull närmiljö* i den inventering som genomfördes av Skaraborgs länsmuseum och Skövde kommun 1988. Området, som totalt består av åtta kvarter, har en variation i utformning och placering av huskropparna som är väl anpassad till topografin. Här finns parallellställda lamellhus i de västra delarna, kringbyggda gårdar med smalhus längs Norra Bergvägen och avslutningsvis de karaktäristiska punkthusen





längst i norr mitt emot programområdet. Bostadsområdet är som helhet välbevarat och har många kvaliteter såväl övergripande som på detaljnivå. Några entrépartier har moderniserats och inglasning av en del balkonger har skett men husen är i övrigt intakta.

Bostadsområdet kan anses vara ett bra exempel på 1950-talets arkitektur.

Planerad bebyggelse

Skövde kommun har ett uttalat behov av att till skapa nya bostäder för äldre eventuellt i form av s.k. trygghetsboende. Skövdebostäder har en klar målsättning av att vara en av dessa aktörer och har uttalat att kv. Fältspaten är en lämplig plats på grund av dess läge.

Skövdebostäders lägenhetsbestånd väster om Norra Bergvägen domineras av mindre trerums-lägenheter utan tillgång till hiss. Målet är att inom planområdet skapa förutsättningar för att komplettera detta bestånd med både mindre och större lägenheter med dagens krav på tillgänglighet.

Behovet av centralt belägna bostäder till rimlig produktionskostnad (rimlig hyresnivå) för äldre förutsätter en relativt hög exploatering motsvarande den i planförslaget.

Förslaget till bebyggelse som upprättats av arkitektkontoret ABAKO i Göteborg i samråd med Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen och på uppdrag av Skövdebostäder består av situationsplan, fasader och vyer (perspektiv).

Illustrationsmaterialet redovisar två flerbostadshus (punkthus) med åtta och tio våningar sammanbyggda i bottenplan plus källarplan och med ett totalt antal av 78 lgh.

Trapphusen till byggnaderna nås via ett entréutrymme/foajé i den sammanbyggda delen av bottenplanet. Den gemensamma delen inrymmer även expedition, gästrum för uthyrning och gemensamhetslokal med pentry. På byggnadernas översta plan finns terrasser för utevistelse sommartid.

Området skall byggas utifrån en ekologisk grundsyn. Syftet är att åstadkomma ett byggande som leder till minskad miljöbelastning och förbättrad hushållning med energi och naturresurser.

Stadsbilden kommer att förändras genom de två tillkommande punkthusen. Utsikten från de närlig-



gande punkthusen inom kv. Orstenen strax väster om Norra Bergvägen kommer att påverkas men inte i en sådan omfattning att den föreslagna bebyggelsen bedöms som olämplig.

Eftersom föreslagna byggnader ligger öster om bef. bebyggelse kommer skuggförhållandena för närmastliggande flerbostadshus att påverkas enbart vid tidig morgon.

Trygghetsboende

Sedan 2007 finns ett statligt investeringsstöd för särskilt boende med heldygnsomsorg. Under 2009 beslutades att investeringsstöd även skall kunna lämnas till en ny boendeform - trygghetsboende för äldre. Vissa krav ställs för att ett trygghetsboende skall kunna komma ifråga för statligt investeringsstöd. Kraven innebär bl a följande.

- Bostäderna ska innehas av personer som fyllt 70 år.
- Det ska finnas utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation.
- Trygghetsboende skall bemannas med personal vissa tider varje dag för att skapa kontakt med de boende, erbjuda gemensamma måltider och erbjuda kulturella aktiviteter.
- Trygghetsbostäder ska vara planerade så att det är möjligt att bo kvar om man får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel för förflyttning.

Föreslagen bebyggelse kommer att uppföras som ett "trygghetsboende för äldre".

Tillgänglighet

Planerad byggnad skall utformas så att hög tillgänglighet garanteras.

Inom föreslagen parkeringsplats finns p-platser för rörelsehindrade.

De boende skall erbjudas möjlighet till källsortering av förpackningar (sopsortering).

Marken inom Billingsslutningen lutar kraftigt inom stora delar av stadsdelen

Brandskydd

Byggnaderna ska utformas så att tillfredställande utrymning kan ske vid brand. Föreslagna byggnader kommer att utformas med trapphus av sådan klass att nödutrymning inte behöver ske via stegfordon

En brandskyddsdokumentation ska upprättas som redovisar förutsättningar för och utformning av brandskydd.





Frågan kommer att bevakas i samband med tekniskt samråd innan startbesked.

Utryckningsfordon (t ex ambulans) når byggnadens foajé från Norra Bergvägen.

Skyddsrum

Skyddsrum byggs först i ett s.k. anpassnings-skede. Exploatören skall begära ett skyddsrumsbesked från Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, angöring och parkering

Föreslagna bostäder med tillhörande parkering nås från Norra Bergvägen.



S:ta Birgittas kyrkogård och kapell nås från Norra Bergvägen via en allmän gata som korsar planområdet. Befintlig infartsgata flyttas ca 25,0 m söder ut.

Inom planområdet finns två bef. parkeringsplatser. Den norra parkeringen innehåller 19 allmänna bilplatser och kommer att tas bort.

Den södra innehåller 39 bilplatser och är idag reserverade för Skövdebostäders hyresgäster. Markupplåtelsen är reglerad i ett arrendavtal mellan Skövde kommun och Skövdebostäder. Parkeringen kommer att vara kvar och utökas österut till totalt 51 p-platser. Parkeringen kommer att ingå i den framtida tomten till planerade bostäder (Fältspaten 1).

Situationsplanen redovisar totalt 47 p-platser varav 27 är i garage.



Enligt Skövde kommuns parkeringsnorm krävs 12 bilplatser/1000 kvm BTA (halvcentralt läge). Föreslagna bostäder (78 lgh) innehåller totalt ca 7000 kvm BTA vilket genererar ett bilplatsbehov motsvarande 84 platser. Med tanke på att bostäderna är avsedda för äldre (70+) görs bedömningen att de 47 p-platser som redovisas på situationsplanen bör vara tillräckligt.

Gc-trafik

Gc-väg finns utmed Norra Bergvägen och Dalvägen längs planområdets norra och västra gräns. Utrymme för cykelparkering kommer att finnas

inom bostadskvarteret.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för tätortstrafik finns på Norra Bergvägen i nära anslutning till planerade bostäder. .

TEKNISK FÖRSÖRJNING

De ledningar och kablar som finns inom och i anslutning till planområdet framgår av Ledningskartan till planförslaget, bilaga F.

Vatten och avlopp

Byggnaderna kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät.

Två större vattenledningar (150 och 250 mm) korsar området i nord - sydlig riktning. Ledningarna kommer att behöva flyttas och ersättas i ny sträckning.

Dagvattenhantering

Dagvattnet skall så långt möjligt tas omhand lokalt och i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.

Vattenskyddsområde

Norra delen av programområdet ligger inom Billingesluttningens vattenskyddsområde för reservvattentäkt (1683K-P31), 1976-12-23. Skyddsbestämmelserna utgör inget hinder för att bebygga området med bostäder men hänsyn skall tas till gällande restriktioner vid bygg- och anläggningsverksamhet inom planområdet. Det är inte tillåtet att installera berg- och jordvärmeanläggningar.

Elförsörjning

Byggnaderna kommer att anslutas till kommunens elnät (Skövde Elnät).

Bredband

Optokanalisation finns i gc-vägen i planområdets västra del.

Tele

I gc-vägen utmed Norra Bergvägen finns telekablar. Telekablaras lokalisering påverkas inte av planförslaget.



Uppvärmning

Möjlighet finns att ansluta föreslagen bebyggelse till befintliga fjärrvärmenät.

Byggnaderna kommer att uppföras som lågenergihus med en mycket låg energiförbrukning.

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Enligt situationsplanen föreslås en byggnad för sophantering i anslutning till parkeringen öster om byggnaderna.

Samråd kommer att ske mellan byggherren/husprojektören och Avfallshantering Östra Skaraborg.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Vägtrafikbuller

Trafikmängden på Norra Bergvägen är 5 300 fordon/åmvd och 3 200 fordon/åmvd på Dalvägen. Dimensionerad hastighet är 40 km/h.

Akustikverkstaden AB har gjort en vägtrafikbullerutredning för planerad bebyggelse 2011-09-05 (Rapport 10-50-R1). I rapporten redovisas gällande riktvärden vilket bl a innebär att frifältsvärdet utomhus vid fasad inte bör överskrida 55 dB(A), ekvivalentnivå. Av sammanfattningen i rapporten framgår att: "Vägtrafikbullerberäkningar har gjorts vid planerade bostäder i kv. Fältspaten, Skövde. Beräkningarna har gjorts för två olika alternativ och enligt gällande beräkningsmodell för vägtrafikbuller samt utvärderats enligt gällande riktvärden.

Det aktuella kvarteret ligger i de centrala delarna av Skövde och är beläget bredvid två relativt kraftigt trafikerade gator, Dalvägen och Norra Bergvägen. Både ekvivalenta och maximala nivåer överskrider riktvärdena utan bulleråtgärder. Två åtgärdsalternativ presenteras i rapporten som visar möjligheten att sänka ljudnivåerna på fasaderna. Med balkonger åtgärdade så som i alternativ 1b kan man anse att bostäderna är acceptabla ur bullersynpunkt med tanke på deras centrala lägen."

I alt. 1b förutses balkongerna vara partiellt avskärmade.

Av rapporten framgår också att en balkong med tätt räcke och som utrustas med ljudabsorberande beklädnad i taket sänks ljudnivån med 7-8 dB(A) i förhållande till den beräknade fasadnivån.

Plats	L_{eq24h} , dB(A)	L_{Fmax} , dB(A)
Utomhus	55	-
Vid uteplats	55	70
Inomhus	30	45

Tabell 1. Riktvärden för trafikbuller för bostäder.



Plankartan har försetts med en planbestämmelse som anger att: "Balkong mot gata skall utformas så att maximalvärdet för vägtrafikbuller inte överskrider 70 dB(A). Förslag till åtgärder framgår av bilaga C till planbeskrivningen (Rapport 11 - 35 R2, 2011-09-26).

Behovet av centralt belägna lägenheter är stort och syftet med exploateringen är att så långt möjligt tillgodose denna efterfrågan.

Fasaderna skall ha en ljuddämpande verkan som gör att gällande riktvärden inomhus kan uppfyllas.

Radon

Byggnaderna skall utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m³ och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,5 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Vegetation

Det träd som på plankartan har markerat med planbestämmelsen n2 kommer att bevaras (n2= Trädet får inte fällas). Under byggtiden skall trädet skyddas mot skador. Frågan har reglerats i det avtal som upprättats mellan Skövde kommun och AB Skövdebostäder.

Tomten till bostäderna skall planteras med träd och buskar i en omfattning som kompenserar bortfallet av bef. träd och buskar.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

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 föroreningskälla.

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 miljökvalitetsnormer. 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 halterna av PM₁₀ med stor sannolikhet underskrider miljökvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvär-





deringströskeln överskrids. Fortsatta mätningar rekommenderas av främst partikelhalterna, PM₁₀, samt eventuellt också sot.

En ny luftkvalitetsförordning (2010:477) har trätt i kraft och Naturvårdsverket har beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljökvalitetsnormer av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljökvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljökvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljökvalitetsnorm. Miljöförvaltningen Östra Skaraborgs ansvar för mätning av partikelhalterna PM₁₀ kommer att utökas och även innefatta halterna av PM_{2,5}.

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 m m utifrån aktuell ekologisk och kemisk status. För Skövde och planförslagets del är statusen / miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. På grund av planområdets geografiska läge och omfattning bedöms att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar menligt på vattenkvaliteten i Ösan.

Planområdet berörs av två grundvattenförekomster enligt "Vattenkartan" tillgänglig genom Länsstyrelsens hemsida.

Grundvattenförekomsterna kommer inte att påverkas menligt eftersom dagvattnet från bostadskvarteret kommer att tas omhand enligt Skövde kommuns dagvattenpolicy.

I samband med revideringen av gällande översiktsplan (Framtidsplan Skövde 2015) kommer ovannämnda grundvattenförekomster att belysas.

Någon speciell utredning krävs inte för att redovisa om miljökvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

GENOMFÖRANDEN AV DETALJPLANEN

Gator och trafik

S:t Birgittas kyrkogård och kapell nås från Norra Bergvägen via en allmän gata som korsar planområdet. Befintlig infartsgata flyttas ca 25,0 m söder ut.

Inom planområdet finns två bef. parkeringsplatser. Den norra bef. parkeringen innehåller 19 allmänna bilplatser och kommer att tas bort. Den södra bef. parkeringen kommer att bevaras och utökas från 39 bilplatser (reserverade) till 51 bilplatser.

För de planerade bostäderna kommer en ny parkeringsplats att byggas med 47 bilplatser varav 27 är i garage. Totalt kommer det att finnas 98 bilplatser, varav 27 platser i garage inom kvartersmarken.

Bef. Angöringsplats utmed Norra Bergvägen kommer att vara kvar.

Vatten och avlopp

Två större vattenledningar (150 och 250 mm) korsar området i nord - sydlig riktning. Ledningarna kommer att behöva flyttas och ersättas i ny sträckning. Tekniska förvaltningen kommer att anvisa en förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Dagvattnet skall så långt möjligt tas omhand lokalt och i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.

Vattenskyddsområde

Skyddsbestämmelserna utgör inget hinder för att bebygga området med bostäder men hänsyn skall tas till gällande restriktioner vid bygg- och anläggningsverksamhet inom planområdet.

Elförsörjning

Exploatören/fastighetsägaren ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Skövde Elnät från elrum till anvisad plats i tomtgräns. Elrum skall placeras mot yttervägg.

Kablar och elskåp som behöver flyttas till följd av planförslaget skall bekostas av exploatören.

Bredband

Planerade bostäder kan anslutas till Skövde öppna stadsnät. Optokanalisation finns i gc-vägen utmed Norra Bergvägen.

Tele

I gc-vägen utmed Norra Bergvägen finns telekablar. Telekablarernas placering påverkas inte av planförslaget.



Uppvärmning

Möjlighet finns att ansluta föreslagen bebyggelse till befintligt fjärrvärmenät.

Byggnaderna kommer att uppföras som lågenergihus med en mycket låg energiförbrukning (ca 15 kWh/kvm och år).

Avfallshantering

Avfallshantering skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Utredningar

Konsultföretaget BGAB har utfört en geoteknisk undersökning (511-086, 2011-10-31). Undersökningen har kompletterats (BGAB, Geoteknik PM 1, 2012-04-20) betr. bergschakt, LOD och geohydrologi.

Akustikverkstaden AB har gjort en vägtrafikbullerutredning för planerad bebyggelse 2011-09-05 (Rapport 10-50-R1). Båda undersökningen kan eventuellt komma att behöva kompletteras.

Ytterligare speciella utredningar som underlag för detaljplanen bedöms inte behöva göras.

Organisatoriska frågor

Planprocessen är indelad i tre skeden: samråds-skede, granskningsskede och antagandeskede. Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen den 3 maj 2012.

Byggstart är planerad till våren 2013.

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark - "GC-VÄG" inom planområdet.

Försäljning av mark och ansvarsfördelning mellan Skövde kommun och byggherren AB Skövdebostäder regleras i avtal/köpekontrakt.

Byggherren ansvarar för projektering och genomförande av byggnationen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen innebär att Fältspaten 1 ombildas genom marköverföring från den kommunägda fastigheten Skövde 4:53 till Fältspaten 1.

På den ombildade fastigheten kommer mark för underjordiska lågspänningsledningar att säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt. Området är på plankartan markerat med u.

Befintlig ledningsrätt (1683K - 2546) för underjordisk lågspänningsledning i planområdets västra kant upphävs.

Inom Fältspaten 1 tillskapas ett utfartsservitut till förmån för Skövde 4:303. På plankartan markeras detta med y.

Ekonomiska frågor

En kostnads- och intäktskalkyl kommer att upprättas för exploateringsområdet.

Kostnaden för att upprätta detaljplanen skall belasta projektet och bekostas av AB Skövdebostäder.

Avtal

Köpekontrakt kommer att upprättas mellan Skövde kommun och Skövdebostäder AB.

Avgifter och taxa

Avgift för vatten och avlopp regleras i tekniska förvaltningens taxa.

Avgifter för bygglov m m erläggs enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Avgift för fastighetsbildning regleras enligt den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna plan är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Övrigt

Efter en samlad bedömning skall inom planområdet de regler gälla för bygglov som framgår av 9 kapitlet Plan- och bygglagen.

Marklov krävs för trädfällning inom kvartersmarken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:
Anna Möller, Roland Johnsson, Tekniska förvaltningen, Anna Olausson, Miljöförvaltningen Östra Skaraborg, Stig Johansson och Carol Jarpa de Emilson, Näring och Samhällsbyggnadsenheten och Peter Nyström, Ing-Marie Tibblin och Anna-Lena Nilsson, Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen.

Byggherren har anlitat arkitektkontoret ABAKO i Göteborg som konsult.

Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk planerare



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

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