

Detaljplan för Glimmern 1

Planbeskrivning

Antagandehandling

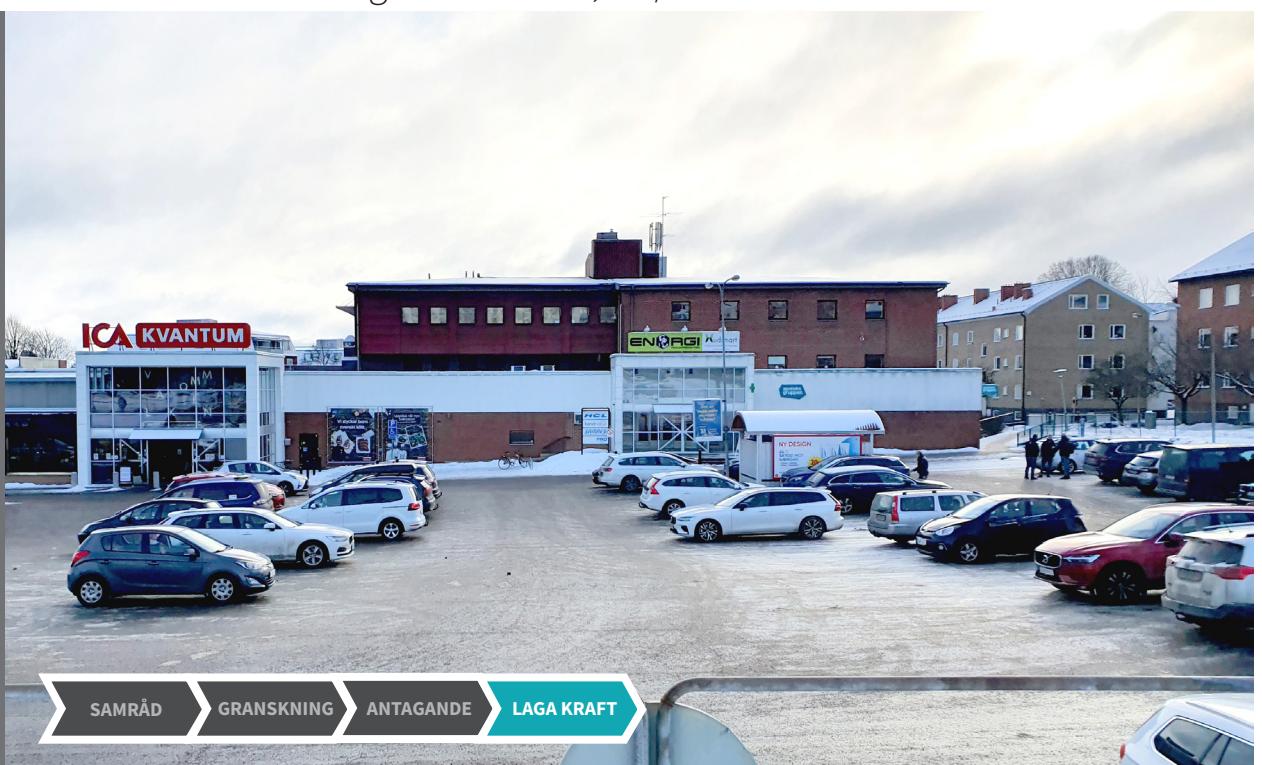
PLAN.2019.31

Laga kraft 2022-11-19

Upprättad 2021-12-06

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunfullmäktige 2022-01-31, § 5/22



SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

INNEHÅLL

PRELIMINÄR TIDPLAN	3	STÖRNINGAR	36
PLANHANDLINGAR	4	Trafikbuller	
PLANBILAGOR	4	MILJÖKVALITETSNORMER	36
PLANENS SYFTE	4	MKN för omgivningsbuller	
PLANENS HUVUDDRAG	4	MKN för utomhusluft	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	6	MKN för vatten	
PLANDATA	6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	38
Lägesbeskrivning och markägoförhållanden		Organisatoriska frågor	
Areal		Fastighetsrättsliga frågor	
		Ekonomiska frågor	
		Teknisk försörjning	
		Utredningar	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7	AVGIFTER OCH TAXOR	45
Översiktsplan 2025		Vatten och avlopp	
Detaljplaner		Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Boendestrategiskt program		Lantmäteriförrättning	
PLANENS HANDLÄGGNING	8	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	45
Förfarande		Genomförandetid	
Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning		MEDVERKANDE	46
Kommunala beslut i övrigt			
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	9		
Mark och vegetation			
Geotekniska förhållanden			
Radon			
Föroreningar			
Klimatanpassningsåtgärder			
Fornlämningar och kulturmiljöer			
BEBYGGELSEOMRÅDEN	18		
Befintlig bebyggelse			
Planerad bebyggelse			
Planförslaget			
Social hållbarhet			
Tillgänglighet			
Skyddsrum			
GATOR OCH TRAFIK	31		
Allmänt			
Gång- och cykeltrafik			
Motortrafik			
Kollektivtrafik			
Varutransporter			
Parkering			
TEKNISK FÖRSÖRJNING	34		
Vatten, avlopp och brandposter			
Dagvatten			
El och fiber			
Värme			
Avfall			

PRELIMINÄR TIDPLAN

2021

v. 11 Beredning samhällsbyggnad

v. 12 t. o. m. v. 15 Samrådsperiod

v. 33 Beredning samhällsbyggnad

v. 34 t. o. m. v. 36 Granskningsperiod

v. 49 Beredning samhällsbyggnad

2022

31 januari Kommunfullmäktige beslutar om antagande
3 veckor överklagandetid

Februari *Laga kraft*



Planområdets läge och avgränsning.

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2020-09-14
- B. PM Geoteknik 2020-12-15
- C. Miljöteknisk markundersökning, rev. A 2021-07-05
- D. Trafikbullerutredning 2020-11-19
- E. Trafikbullerutredning del 2, 2021-02-09
- F. Gestaltningstilaga, 2021-07-01
- G. PM Arkeologisk förundersökning 2021-06-09
- H. Skyfallsanalys för Fältspaten 2021-08-17
- I. PM Geoteknik, reviderad 2021-10-19
- J. Trafikbullerutredning för bef. bostäder 2021-10-25
- K. Arkeologisk avgränsande förundersökning 2021

PLANENS SYFTE

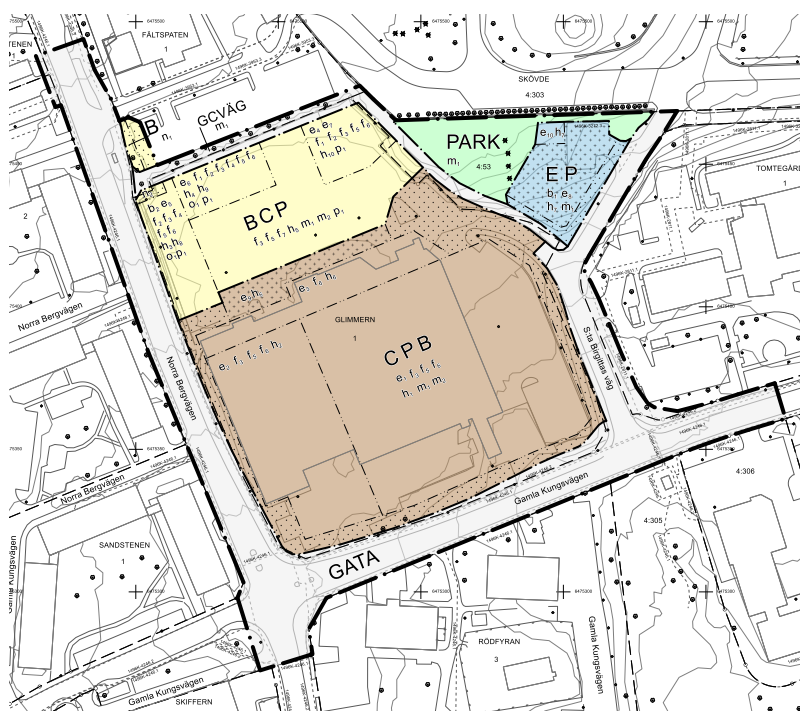
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning med bostadsbebyggelse och kompletterande verksamheter inom fastigheten Glimmern 1, samt att förbättra trafiksituationen runt fastigheten.

PLANENS HUVUDDRAG

Planens huvuddrag är att mark som är planlagd för handel, kontor eller parkering övergår till kvartersmark för bostadsbebyggelse, centrumändamål och parkering.

Byggrätten inom fastigheten Glimmern 1 utökas för att möjliggöra parkeringsdäck, garage, samt bostadsbebyggelse och kompletterande verksamheter. Den befintliga byggnadens bruttoarea uppgår till ca 11 500 m². Planförslaget möjliggör för en total bruttoarea om ca 39 600 m².

På nuvarande parkeringsyta framför Ica planeras bostadsbebyggelse med inslag av verksamheter i entréplanet mot Norra Bergvägen, samt garage i två våningar. Garaget ska tillgodose efterfrågan på bilplatser för både befintliga verksamheter och för tillkommande bostadsbebyggelse. Ovanpå garaget planeras en gårdsmiljö till bostäderna.



Utsnitt ur plankarta. Inom gul yta är bostadsändamål huvudändamål. Inom brun yta är centrumändamål huvudändamål. Inom blå yta är tekniskt ändamål huvudändamål. Även parkering medges.

Vid Norra Bergvägen planeras två lameller med sadeltak, i vinkel mot varandra, liknande den halvöppna kvartersstrukturen på andra sidan gatan. I det nordöstra hörnet planeras ett högt punkthus. Med hänsyn till påverkan på stadsbilden och närheten till andra miljöer med höga kulturmiljövärden förutsätts en särskilt omsorgsfull utformning.

I den sydöstra delen av fastigheten planeras för ett parkeringsdäck i tre våningar, varav en i suterräng. Ovanpå parkeringsdäcket planeras ytterligare bostäder.

I det aktuella förslaget till byggnation ryms totalt ca 200 lägenheter. Planförslaget medger ytterligare framtida expansionsmöjligheter, med t. ex. mer verksamhetsyta eller fler bostäder, under förutsättning att parkeringsbehovet kan tillgodoses inom fastigheten. En del parkmark och kvartersmark för parkering övergår till kvartersmark för teknisk anläggning och parkering. Avsikten är att möjliggöra för en nätstation samt för en förpacknings- och tidningsinsamling i anslutning till den befintliga parkeringen.

Kvartersmark tas i anspråk för att kunna bredda Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg och för att kunna bredda gång- och cykelvägar. Vid Norra Bergvägen tas kvartersmark i anspråk för att möjliggöra för en bättre utrustad busshållplats.

Delar av Fältspaten 1 och Glimmern 1 tas i anspråk för att möjliggöra ett mer finmaskigt nät för allmän gång- och cykeltrafik.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för de ändamål som planen möjliggör.

RIKSINTRESSE

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

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet ligger centralt i Skövde, strax väster om Vadsbovägen.

Planområdet utgörs av fastigheten Glimmern 1, och angränsande delar av Gamla Kungsvägen och Norra Bergvägen, S:ta Birgittas väg, samt grönytan nordöst om Glimmern 1. Angränsande ytor ligger inom fastigheten Skövde 4:53. Planområdet omfattar även en del av Fältspaten 1, Orstenen 1, Sandstenen 2 och Tomtegården 1, för att möjliggöra förbättringar av trafiksituationen runt Glimmern 1.

Planområdet angränsar till S:ta Birgittas kyrkogård i norr, äldreboendet Tomtegården i öster och bostadsbebyggelse i söder, väster och norr.

Fastigheter som ligger helt eller delvis inom planområdet

Ägare Skövde kommun	Annan ägare
Skövde 4:53	Glimmern 1
Tomtegården 1	Fältspaten 1
	Orstenen 1
	Sandstenen 2

Fastigheter som angränsar till planområdet

Ägare Skövde kommun	Annan ägare
Skövde 4:306	Skövde 4:303
Skövde 4:305	Rödfyan 3
Tomtegården 3	Skiffern 1
	Sandstenen 1

AREAL

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

I ÖP 2025 är marken inom Glimmern 1 avsedd för verksamheter och den föreslagna markanvändningen skulle kunna betraktas som en avvikelse mot översiktsplanens markanvändningskarta. Förslaget att komplettera med bostadsändamål inom fastigheten bedöms ändå förenligt med översiktsplanens intentioner, som t. ex. att befintlig infrastruktur ska nyttjas effektivt, att ny bebyggelse ska planeras så att den bidrar till minsta möjliga resandeökning med bil och att mera centralt belägna områden primärt ska upplåtas för byggnation med högre exploateringsgrad. Verksamheter kommer även fortsättningsvis att medges.

Enligt översiktsplanen ingår angränsande S:ta Birgittas kyrkogård i ett viktigt grönstråk i centrala Skövde. Den planerade nya allmänna gång- och cykelvägen ger en bättre koppling till grönstråket än den som finns idag över fastigheten Fältspaten 1.

DETALJPLANER

Gällande detaljplaner, helt eller delvis inom planområdet

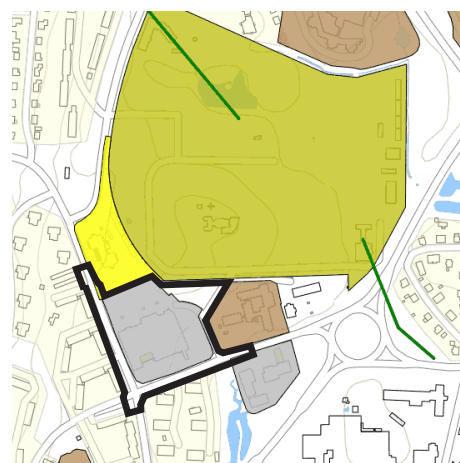
Plannummer	Namn	Beslutsdatum
DP 649	Fältspaten m.m.	2012-06-07
DP 503	Kv. Tomtegården m.m.	2002-10-31
DP 385	Glimmern 1	1991-08-15
ST190	Billingssluttningen	1967-10-30
ST 163	Område kring Vadsbovägen	1963-11-25
ST 158	Kv. Glimmern m.m.	1963-06-27
ST 144	Område vid Dalvägen	1961-11-27
ST 86	Billingssluttningen	1952-11-27

Gällande detaljplaner som gränsar till planområdet

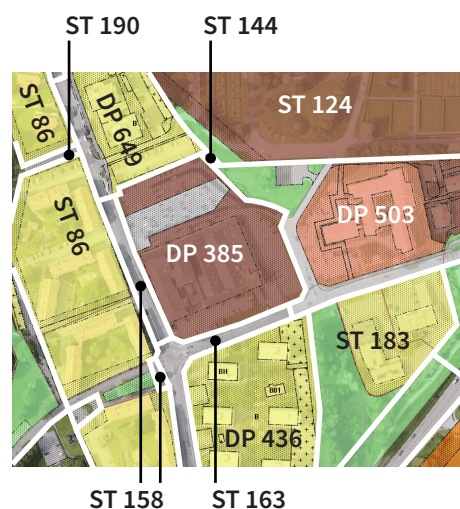
Plannummer	Namn	Beslutsdatum
DP 436	Kv. Rödfyran m.m.	1995-03-16
ST 183	Del av kv. Rödfyran m.m.	1967-01-23
ST 124	S:ta Birgittas kyrkogård	1957-10-31

BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

Kommunfullmäktige antog under 2012 ett boendestrategiskt program för Skövde kommun, i syfte att utveckla attraktiva boendemiljöer i Skövde.



Utsnitt ur ÖP 2025. Svart linje avser ungefärligt planområde.



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARANDE

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande och ska antas av kommunfullmäktige, eftersom den föreslagna markanvändningen skulle kunna betraktas som en avvikelse mot översiktsplanens markanvändningskarta.

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan (bilaga A, Behovsbedömning). Skälen för bedömningen är huvudsakligen:

- Planförslaget är förenligt med intentionerna i Översiktsplan 2025.
- Planen skapar möjlighet att kombinera bostäder och verksamheter.
- Planen medför inte betydande påverkan på naturvärden.
- Planförslaget bedöms inte behöva medföra negativ påverkan på kulturmiljövärden. Planområdet omges av miljöer med kulturhistoriska värden, som planen behöver relatera till. Väl genomfört kan förslaget innebära ett positivt tillskott i miljön.
- Planen kan medföra en positiv verkan på sociala och materiella värden.
- Planen medför inte betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.

Länsstyrelsen i Västra Götaland delar kommunens bedömning (yttrande 2020-10-08).

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. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning (undersökning om betydande miljöpåverkan). Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Beslut om att upprätta detaljplan

Kommunstyrelsen beslutade 2020-10-12 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för Glimmern 1 (Kommunstyrelsens protokoll, 2020-10-12, § 179/20).

Medborgarförslag om övergångsställe på Norra Bergvägen

Kommunstyrelsen beslutade 2018-05-07 om ett svar på ett medborgarförslag om att flytta ett övergångsställe på Norra Bergvägen (Kommunstyrelsens protokoll 2018-05-07, §111/18).

Det är lämpligt att avvakta med flytten av övergångsstället med hänsyn till planarbetet för Glimmern 1, eftersom placeringen av övergångsstället bör anpassas till en eventuell flytt av det västra hållplatsläget på Norra Bergvägen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

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

Planområdet består till största delen av redan bebyggda eller asfalterade ytor. I nordöstra delen av planområdet finns en större gräsyta. Det finns även några större buskage och några grövre träd inom planområdet. Inget av träden omfattas av det generella biotopskyddet eller bedöms som särskilt skyddsvärda.

Marken sluttar från ca +160 m i nordväst ner mot +149 m i sydöst.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Mitta (bilaga B). Undersökningen reviderades efter granskningsskedet på grund av ny utbredning och nya höjder på bebyggelsen, men de geotekniska parametrarna för grundläggning förändrades inte (Bilaga I). De geotekniska förutsättningarna skiljer sig något åt i den nordvästra respektive den sydöstra delen av Glimmern 1.

Förutsättningar i nordvästra delen av Glimmern

Inom ytan norr om befintlig byggnad sluttar markytan genomgående lätt åt söder ner mot befintlig byggnation. Området avgränsas åt norr, öster och väster av en 1-2 meter hög stödmur.



Området utgörs av asfaltsytor med en tjocklek om ca 10 cm och nyttjas idag som parkering. Direkt under asfalten följer fyllning huvudsakligen bestående av grus och sand, i enstaka punkter förekommer även silt i fyllningen. Fyllningen har en mäktighet om 0,5 - 1,5 meter och bedöms hålla hög relativ fasthet. Fyllningen innehåller även rikligt med alunskiffer.

Under fyllningen utgörs jorden av friktionsjord ner till för utförda sonderingar fast botten – troligen fast lagrad friktionsjord, block eller berg.

Friktionsjorden utgörs i de övre lagren huvudsakligen av grusig sand som med djupet övergår till mer finkorniga jordar innehållande bl.a. siltig finsand. Även friktionsjorden innehåller alunskiffer och bedöms hålla hög relativ fasthet.

I anslutning till stödmuren finns jord av lösare lagring, troligtvis är denna jord omrörd i samband med att muren anlades. Dessa massor bör packas innan grundläggning.

Grundvattennivån inom området har undersökts genom montering av ett öppet grundvattenrör. Grundvattennivån bedöms ligga djupare än 4,9 m under mark. Det bör dock beaktas att området ligger i en sluttning vilket innebär att vattentillrinningen tidvis kan vara riklig.

Förutsättningar i sydöstra delen av Glimmern

Inom ytan öster om befintlig byggnad släntar marken ner åt söder och öster mot S:ta Birgittas väg respektive Gamla Kungsvägen.

Området utgörs av asfaltsytor med en tjocklek om ca 10 cm och nyttjas idag som parkering. Direkt under asfalten utgörs jorden av fyllning med en mäktighet varierande mellan 1,0 och 1,5 meter i områdets norra delar för att sedan öka till mellan 2,0 och 3,0 meter i de södra delarna. Fyllningen bedöms vara av varierande karaktär vad gäller fasthet och innehåll, ställvis förekommer organiskt material och rödfyr i fyllningen.

Under fyllningen utgörs jorden av friktionsjord, (huvudsakligen grusig sand och siltig sand) ner till för utförda sonderingar fast botten troligen fast lagrad friktionsjord, block eller berg.

Friktionsjorden bedöms hålla hög relativ fasthet. Det bör beaktas att jorden även här innehåller rikligt med alunskiffer. Innan grundläggning bör all förekommande fyllning utskiftas.

Stabilitet och sättningar

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till den fast lagrade friktionsjorden samt de relativt små höjdvariationerna i och i anslutning till

området. Det förekommer ej heller någon risk för ras och blockutfall i eller i anslutning till området.

Friktionsjorden inom området bedöms ej som sättningsbenägen. Detta under förutsättning att all organisk jord samt löst lagrad fyllning utskiftas innan grundläggning (gäller främst östra delen av området). Även den löst lagrade jorden i anslutning till stödmuren bör packas åt innan grundläggning.

Grundläggning och schaktning

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad tillförd fyllning (sedan allt organiskt material borttagits samt löst förekommande befintlig fyllning).

Schaktning i friktionsjord kan över grundvattenytan ske med en slänthlutning av 1:1,5. Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättnad på grund av t. ex. regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder.

Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten

Med hänsyn till jordens sammansättning inom området samt avståndet till grundvatten bedöms lokalt omhändertagande genom infiltration som genomförbart. Ytlig och spridd infiltration kan sannolikt utföras under förutsättning att marklutningar skapas från hus.

Sandsten, isälvssediment och sandig morän

Enligt översiktliga kartor från Sveriges geologiska undersökning består berggrunden av sandsten och jordarterna av isälvssediment och sandig morän.

RADON

Marken klassas som högradonmark och byggnader ska utformas radonsäkra, vilket följs upp vid bygglovsprövning.

FÖRORENINGAR

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Mitta (bilaga C). Den planerade markanvändningen bostäder bedöms som känslig markanvändning. Inom i stort sett hela det undersökta området förekommer fyllnadsmassor. Olika föroreningar har påträffats i halter som överskrider riktvärden för både känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning. Det aktuella förslaget till byggnation bedöms ändå utgöra låg risk för människors hälsa, eftersom det är utformat så att det inte medför exponering för den befintliga jorden.

Samråd ska ske med Miljösamverkan Östra Skaraborg

Vid markarbeten bedöms risken för exponering och spridning öka och det finns behov av riskreducerande åtgärder. Massor behöver hanteras på ett miljömässigt korrekt sätt. Samråd ska ske med Miljösamverkan Östra Skaraborg i god tid inför markarbeten, schaktning med mera.

Metallföroreningar i form av främst arsenik

Metallföroreningar i form av främst arsenik har påträffats i halter över riktvärden för känslig markanvändning och för mindre känslig markanvändning i hela det undersökta området. I ett prov överskrider akuttoxisk halt av arsenik. Andra metaller (kadmium, nickel, vanadin) förekommer i halter över känslig markanvändning i främst norra delen. Föroreningarna förekommer i både den naturliga jorden och i fyllnadsmassor. Inget grundvatten kunde provtas då grundvattenröret var torrt. Grundvattnet bedöms ligga djupt.

Byggnation ska utformas så exponering för jorden inte sker

I det aktuella förslaget till byggnation ska vistelseytor utomhus inte anläggas på befintlig markyta. Istället ska en terrass anläggas ovanpå ett två våningar högt parkeringsgarage. Det medför att ingen exponering för befintlig jord sker. Därmed bedöms planerad byggnation utgöra låg risk för människors hälsa och det bedöms inte behövas några särskilda avhjälpandeåtgärder. Jord från området bedöms inte lämplig att återanvända till planteringar, lekytor eller liknande, på grund av de höga halterna av arsenik och andra metaller.

Det är inte lämpligt att anlägga planteringar, lekplatser eller liknande vistelseytor där människor kan riskera att exponeras för befintlig jord. Om planteringar, lekplatser eller liknande vistelseytor ska anläggas på marken ska de utföras på ett sådant sätt att de inte orsakar att människor riskerar att exponeras för befintlig jord. Det kan t. ex. hanteras genom att befintlig jord schaktas ur till 70 cm djup och ersätts med ny jord, där riktvärden för känslig markanvändning inte överskrider. Under den nya jorden behövs en avskiljande duk eller liknande, för att hindra kontaminering av den nya jorden. Andra lösningar kan också vara aktuella. Inför eventuellt anläggande ska samråd ske med Miljösamverkan Östra Skaraborg.

För att tydligt uppmärksamma om situationen finns en planbestämmelse på plankartan, om att på grund av föroreningar i jorden ska anläggningar, planteringar, lekplatser och liknande vistelseytor utföras på ett sådant sätt att de inte orsakar att människor riskerar att exponeras för befintlig jord.

Samlad bedömning och slutsater om Glimmern 1

Utifrån undersökningen och analysresultaten görs följande samlade bedömning gällande föroreningssituationen inom undersökningsområdet:

- Fyllnadsmassor förekommer inom i stort sett hela det undersökta området.
- Föroreningarna består av metaller, främst arsenik, som förekommer över hela det undersökta området. Halterna av arsenik är höga. Övriga metaller som påträffats i halter över riktvärden för känslig markanvändning påträffas främst i norr.
- Vid framtida markarbeten bedöms risken för exponering och spridning öka och ur arbetsmiljösynpunkt bedöms riskreducerande åtgärder behövas.
- Överblivna massor från exploateringen kan inte återanvändas till grönytor, lekområden eller odling. Odling i befintlig jord kan ej ske utan odling ska ske i upphöjda odlingsbäddar med ny jord, med markduk mot befintlig jord.
- Det kan vara möjligt att återvinna massor inom fastigheten till vissa ändamål, men inte till grönytor, lekområden, odlingar eller liknande. Återvinning av massor kräver anmälan till MÖS. I annat fall ska urschaktade massor från området omhändertas av godkänd avfallsmottagare och återfyllnad ska ske med rena massor.
- Utöver att jorden ej återanvänds enligt ovan, bedöms riskreducerande åtgärder inte krävas i huvuddelen av området, då ytan till större delen ska bebyggas. Det har dock detekterats mycket höga halter av arsenik överstigande gräns för akuttoxicitet i området. Skyddsåtgärder krävs i de grönytor som blir kvar runt byggnaderna, liksom vid trädraden mellan Glimmern 1 och Fältspaten 1. Lämpligen utförs först kontroll av den ytliga jorden med avseende på metaller, varefter beslut om eventuella lämpliga skyddsåtgärder kan tas.
- I ytan som tas i anspråk för parkeringsdäcket krävs inte heller några riskreducerande åtgärder utöver omhändertagande av urschaktade massor.
- I samtliga grönytor både grönområde och mindre grönytor runt parkeringsdäck etc. innebär de förhöjda halterna av metaller att riskreducerande åtgärder krävs. Riskreducerandeåtgärder kan bestå av anläggande av skyddssikt med rena massor, eventuellt kombinerat med urgrävning av ytliga massor. Markduk ska anläggas under eventuellt skyddsskikt. Tjockleken på skyddsskiktet ska uppgå till 70 cm. Tunnare skyddsskikt (minst 20 cm) kan eventuellt tillåtas efter överenskommelse med MÖS.

- Vid markarbeten i det konstaterat förorenade området bör kontakt tas med tillsynsmyndigheten och eventuell anmälan om åtgärd i förorenat område upprättas.



KLIMATANPASSNINGSAÅTGÄRDER

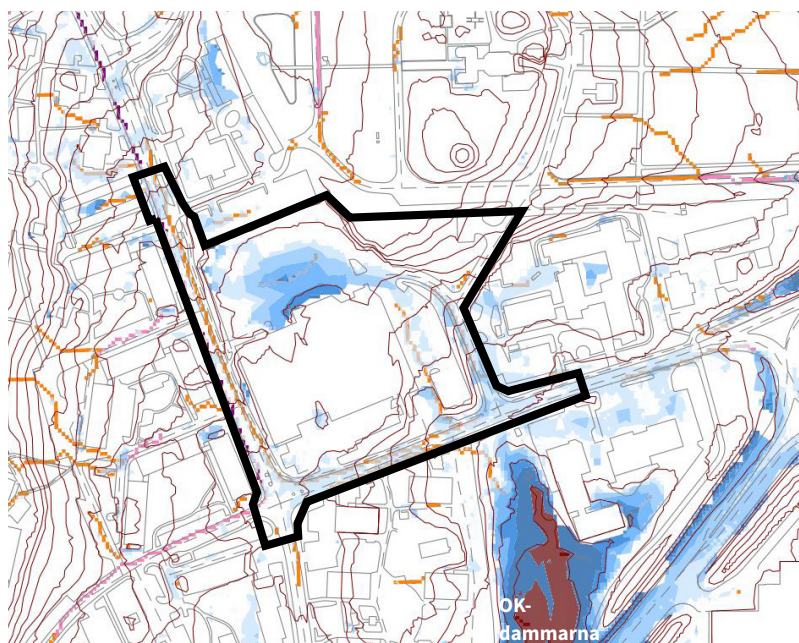
Värmestress

En befintlig stor, öppen, asfalterad parkeringsyta kommer ersättas av garage med gårdsbjälklag, som har goda förutsättningar att ge ett mer behagligt lokalklimat vid värmeböljor. Vid Norra Bergvägens busshållplatser skulle trädplanteringar kunna ge bättre möjligheter att vänta på bussen i skugga.

Dagvatten

Planen kommer medföra möjligheter att förbättra hanteringen av dagvatten, eftersom planområdet idag till stora delar är hårdgjord yta för parkering. Dagvatten ska omhändertas i enlighet med Skövde kommuns policy.

Delar av den befintliga grönytan avses att tas i anspråk för en förpacknings- och tidningsinsamling. Åtgärden medför att några grövre täd behöver tas bort. Det bedöms ändå finnas goda möjligheter att hantera dagvatten inom planområdet. Ytan som hårdgörs är liten i förhållande till den befintliga parkeringsytan som bebyggs. Dagvattenmagasin bör anläggas under den nya platsen för förpacknings- och tidningsinsamlingen. Träd som tas bort bör ersättas med nya. Även befintliga träd vid Fältspatens parkering behöver tas bort. Dessa träd ska ersättas med en ny trädplantering.



Utsnitt ur Skövde kommuns översiktliga skyfallskartering utifrån ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och 15 minuters varaktighet. Ju mörkare blå eller röd färg desto djupare vatten. Svart linje avser ungefärligt planområde. Orange, rosa och lila linjer visar rinnvägar.

Skyfall

Situationen vid skyfall har bedömts med stöd av Skövde kommuns översiktliga skyfallskartering, med utgångspunkt i ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 och 15 minuters varaktighet. En skyfallsanalys har tagits fram av Skanska (bilaga H).

Med nuvarande utformning samlas vatten på den befintliga parkeringsytan i norra delen av Glimmern. Ytan är höjdsatt på ett sätt som medför risk för översvämning av befintlig byggnad innan vattnet bräddar ut till S:ta Birgittas väg och avrinner till OK-dammarna.

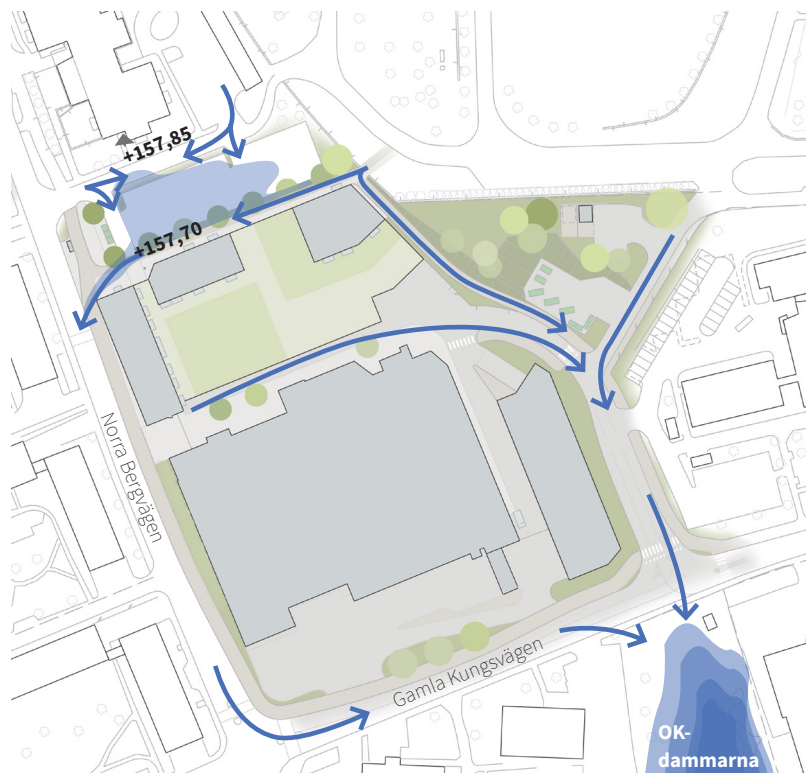
Vatten ansamlas även inom Fältspaten. Volymerna bedöms uppstå lokalt. Bedömningen har gjorts med stöd av höjdmoddell. En lågpunkt finns inom parkeringen i den södra delen av Fältspaten. Strax norr om lågpunkten finns en källarnedgång. Med nuvarande utformning kan vatten rinna vidare från Fältspatens parkering ned till Glimmern, innan det skulle stiga så högt att det skulle riskera att översvämma Fältspatens källare. I nuläget bidrar volymerna till risk för översvämning av befintlig bebyggelse på Glimmern, innan vattnet rinner vidare till OK-dammarna.

Vid ett genomförande av planförslaget ska marken höjdsättas på ett sådant sätt att en ytledes rinnväg åstadkoms åt sydväst från Fältspatens parkering ut till Norra Bergvägen. Höjdsättningen ska utföras så att vatten rinner undan mot Norra Bergvägen innan det stiger till en nivå där det riskerar att rinna ned

Lägsta punkten på gångbanan framför Fältspatens källarnedgång är +157,85.

Vatten ska kunna rinna undan från Fältspatens parkering via en ytledes rinnväg åt sydväst ut till Norra Bergvägen, från +157,7 med lutning 4 promille.

Det nordvästra hörnet av Glimmern har ett utsatt läge ut mot rinnvägen och byggnaden ska utformas och utföras så att den inte tar skada vid naturligt översvämmande vatten upp till nivån +157,9.



Principiell illustration av rinnvägar efter planförslagets genomförande.

till Fältspatens källare. Förutsättningarna för höjdsättningen av rinnvägen påverkas bland annat av befintlig höjdsättning av Norra Bergvägen och befintliga ledningar där. För att inte bilar på Fältspatens parkering ska riskera att skadas av djupt stående vatten så behöver marknivån inom parkeringen delvis höjas något. De föreslagna förändringarna skulle innebära att mer vatten än idag skulle fördröjas inom Fältspaten. Samtidigt kommer mer vatten än idag avrinna från Fältspaten ut till Norra Bergvägen och vidare till Gamla Kungsvägen, istället för ner till Glimmern. Från Gamla Kungsvägen kommer vattnet rinna till OK-dammarna, som i nuläget.

Inom Glimmern 1 kan nuvarande höjdsättning förbättras så att vatten kan rinna av mot S:ta Birgittas väg innan det riskerar att översvämma den befintliga byggnaden.

Förslag till höjdsättning har påbörjats och ligger till grund för bedömningen. Höjdsättningen ska färdigställas i kommande projektering i samverkan mellan exploatören och sektor samhällsbyggnad.

Vid ombyggnaden av korsningen mellan S:ta Birgittas väg och Gamla Kungsvägen ska de ytledes rinnvägarna mot OK-dammarna värnas, så att så mycket som möjligt rinner dit och inte bort längs Gamla Kungsvägen. Sektor samhällsbyggnad ansvarar för utformningen.



S:t Birgittas kapell och kyrkogård.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Fastigheten Glimmern 1 omges av miljöer som lyfts fram i Skövde kommuns kulturmiljöprogram, dels efterkrigstidens flerbostadshusbebyggelse på Billingesluttningen och dels S:t Birgittas kyrkogård. Flerbostadshusen har kulturmiljövärden både var för sig och tillsammans, som ett stort, sammanhängande område som visar på en viktig period i Skövdes utveckling som stad.

Utanför planområdet, på S:t Birgittas kyrkogård, finns ett fornminne. Grönytan i den nordöstra delen av planområdet ligger inom fornlämningsområdet. Det innebär att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att genomföra ingrepp i grönytan, som t.ex. att anlägga gång- och cykelväg och ny plats för förpacknings- och tidningsinsamling. Tillstånd har sökts och en arkeologisk förundersökning har genomförts utan att några fynd påträffats (bilaga G).

Förutom fasta fornlämningar finns det även mer sentida kulturmiljövärden som är kopplade till kyrkogårdens tidstypiska utformning. Bland annat finns det en låg kalkstensmur mellan kyrkogården och grönytan inom planområdet. För att skapa en bättre koppling för oskyddade trafikanter föreslås en ny gång- och cykelväg fram till kyrkogården och en ny öppning i muren. Den nya öppningen förutsätter också tillstånd från länsstyrelsen.

Gamla Kungsvägen är en gammal vägsträckning, från ca 1700-talet och är klassad som övrig kulturhistorisk lämning.



S:t Birgittas kyrkogård.



Bostadsbebyggelse från efterkrigstiden.



Glimmern 1 och Rödpyran 3, sett från nordöst.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Den närmaste bebyggelsen runt Glimmern 1 är av varierad karaktär, med varierande användning, som flerbostadshus, studentbostäder, bensinstation, äldreboende, förskola och kyrkogård.

Glimmern 1

Den befintliga byggnaden på Glimmern 1 är en stor byggnad uppförd på 1940-talet, där om- och tillbyggnader har genomförts under 1960-talet och runt 2000-talet. Byggnaden har tidigare varit en konfektionsfabrik. Idag finns bl. a. livsmedelsbutik, gym och apotek i byggnaden.

Våningsantalet varierar. Volymen längs Norra Bergvägen är den högsta, med tre våningar utöver en suterrängvåning. Taken är flacka. Fasaderna är huvudsakligen av brunrött tegel med mörkbruna fönster. Senare tillbyggnader har stora glaspartier och fasader av ljusa skivmaterial.

Inlastningen på den södra sidan ger intrycket att byggnaden vänder baksidan mot Gamla Kungsvägen.

Publika funktioner och nya fönster har gjort byggnaden mer öppen ut mot Norra Bergvägen, vilket varit en positiv förändring för gatumiljön.

Sandstenen 1 och 2

Flerbostadshusen från 1950-talet är placerade i en halvöppen kvartersstruktur, som följer Norra Bergvägens sträckning och ger form åt gaturummet. På förgårdsmarken mellan gångvägen och byggnaderna finns plats för cyklar, perennplanteringar och storsvuxna, vårblostande träd.

Utformningen är enkel och tidstypisk med små variationer mellan kvarteren. Byggnaderna är tre våningar höga utöver källare. Taken är symmetriska sadeltak med röda takpannor. Fasaderna är av gult eller rött tegel med lätta skiftningar. Den höga sockeln är putsad med en grov spritputs i en grå kulör. Fönstren är vita och varierar i storlek och indelning.

Entréerna är placerade ut mot Norra Bergvägen och är markerade på olika sätt, med större slätputsade vita partier, nätta skärmtak och lätt snedställda, vitmålade skärmar av betong, eller omfattningar av sten. De glasade entrépartierna har karosseripanel och dörrhandtag av trä. Balkonger är främst placerade inåt gårdarna, med fronter av sinuskorrugerad plåt.

Utformningen är enkel, men med kvalitativa material och ett hantverksmässigt utförande.

Bebyggelsen omfattas av Skövde kommuns kulturmiljöprogram.

Orstenen 1

Punkthusen i kvarteret Orstenen är 4-5 våningar höga och är av karaktären hus i park. Byggnaderna gör ett förhållandevis nätt avtryck på marken, och har en kompakt form.

Det assymmetriska taket är ett starkt karaktärsdrag. Fasaderna är putsade, i en ljus gul kulör, med röda detaljer (färgsättningen är inte original). Balkongernas placering varierar från utanpåliggande till helt indragna i fasadlivet.

Bebyggelsen omfattas av Skövde kommuns kulturmiljöprogram.

Rödfyran 3

Flerbostadshusen i kvarteret Rödfyran är 5 våningar höga, utöver suterrängvåning. Byggnaderna har en kompakt, något avlång grundform och enkel utformning. Fasaderna är av rött tegel. Balkonger är nästan helt indragna i fasadlivet.



Lamellhus på Sandstenen.



Punkthus på Orstenen.



Flerbostadshus på Rödfyran.



Äldreboende på Tomtegården 1.



S:t Birgittas kapell.



Fältspaten sett från öster.

Tomtegården 1

Den ursprungliga byggnaden uppfördes på 1960-talet och har en delvis bevarad tidstypisk utformning. Fasaderna är huvudsakligen av tegel i lätt skiftande röda nyanser, murat i förband. Delar av byggnaden har putsad fasad. Fönstersättningen är tidstypisk och ett karaktäristiskt drag är de större fönsterpartierna med kraftiga vitputsade omfattningar.

I början av 2000-talet gjordes en större utbyggnad. Tillbyggnaderna har fasader av gult tegel. I samband med att tillbyggnaderna uppfördes gjordes även en påbyggnad på den äldre byggnaden.

S:t Birgittas kapell och kyrkogård

Kyrkogården som anlades på 1940-talet har en tidstypisk parkliknande karaktär med en promenadvänlig struktur. Höga pelaraspar, oxlar i alléer och i häckar, alm och lind är några av kyrkogårdens karaktärsträd. Runt kyrkogården löper en kalkstensmur. Den ursprungliga delen av kapellet är ritad av Gunnar Asplund och Sven Ivar Lind. Byggnaden har sedan utökats i omgångar under 1900-talet. Kappellets karaktär präglas av fasaderna av kalksten och det höga, branta skiffertaket.

Kyrkogården och kapellet ingår i Skövde kommuns kulturmiljöprogram.

Fältspaten 1

Flerbostadshusen på Fältspaten är två punkthus i 8-10 våningar, som är sammanbyggda i entréplanet med en låg mellandel. Fasaderna är putsade vita med gröna detaljer. Sockelvåningen och den låga mellanbyggnaden har fasader av tegel i skiftande grå nyanser. Fältspaten byggdes 2014.



Illustrationer av QPG arkitektur. Illustrationen visar aktuellt förslag till bebyggelse. Utöver de illustrerade volymerna möjliggör planförslaget ytterligare bebyggelse på södra delen av fastigheten.

PLANERAD BEBYGGELSE

Förslaget till byggnation, gestaltningsidéer och illustrationer har arbetats fram av QPG arkitektur för KAB Fastigheter (bilaga F).

På nuvarande parkeringsyta framför Ica planeras bostadsbebyggelse, med inslag av verksamheter i entréplanet mot Norra Bergvägen, samt garage i två våningar. Garaget ska tillgodose efterfrågan på bilplatser för både befintliga verksamheter och för tillkommande bostadsbebyggelse. Ovanpå garaget planeras en gårdsmiljö till bostäderna.

Vid Norra Bergvägen planeras två lameller med sadeltak, i vinkel mot varandra, liknande den halvöppna kvartersstrukturen på andra sidan gatan. Vardera lamell rymmer ca 30 lägenheter. I det nordöstra hörnet av Glimmern planeras ett högt punkthus med drygt 90 lägenheter. Punkthuset kommer stå i fonden av ett av kyrkogårdens huvudstråk. Byggnaden kommer även komma i blickfånget i vyer nedifrån stan.

I den sydöstra delen av fastigheten planeras för ett parkeringsdäck i tre våningar, varav en i suterräng, med tre våningar med bostäder ovanpå, ca 40 lägenheter. Därutöver möjliggör planförslaget för ytterligare framtida expansion längs Gamla Kungsvägen, under förutsättning att parkeringsbehov kan tillgodoses och att fastighetens behov av in- och utlastning ändras, eller kan tillgodoses på annat sätt än idag.



Vy från S:t Birgittas väg.



Vy från S:t Birgittas kyrkogård.



Vy från Norra Bergvägen.



Vy från Norra Bergvägen mot torgytan.

Gestaltning

Med hänsyn till påverkan på stadsbilden och närheten till andra miljöer med höga kulturmiljövärden förutsätts en genomarbetad och kvalitativ gestaltning av den tillkommande bebyggelsen.

Punkthusets läge och höjd förpliktigar till särskild omsorg om utformningen. På långt håll är det byggnadens silhuett, fönstersättning och färgsättning som har störst betydelse för uttrycket. Tak och tekniska installationer ska utformas välintegrerade med byggnaden, samt bidra till ett estetiskt tilltalande intryck av byggnadens silhuett och byggnaden som helhet.

På närmare håll ökar betydelsen av detaljutformning, material och texturer. Fasader mot allmän plats ska utformas med en bearbetad detaljeringsgrad som är i paritet med de äldre byggnadernas hantverksmässiga kvaliteter. Det gäller i än högre grad entréplanens fasader, som har särskilt stor betydelse för hur det offentliga rummet upplevs. Med högkvalitativa material som tegel, klinker, natursten, eller puts stärks intrycket av omsorg om gatumiljön, vilket främjar områdets attraktivitet och upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet. Ett tänkbart alternativ till puts kan vara en färg med putskaraktär, med en ballast som ger en putsliknande textur.

Huvudentréer ska placeras mot allmän plats för att främja tillgänglighet, upplevelse av trygghet och förutsättningar för stadsliv. Hög entrétäthet längs en gata är generellt en attraktiv stadskvalitet. En färgsättning i varma jordtoner harmonierar med befintliga byggnader längs Norra Bergvägen och bidrar till ett lugn i utformningen av gatumiljön.

Gestaltningen och de arkitektoniska kvaliteterna bevakas vidare i bygglovsskedet med stadsarkitektens medverkan.



Fasadvy mot norr, mot Fältspaten. Förslag av QPG arkitektur.

PLANFÖRSLAGET

Markanvändning

BCP - Kvartersmark för bostads-, centrum- och parkeringsändamål

Beteckningen möjliggör för funktionsblandning, både bostäder, parkering och centrumändamål, t. ex. butiker, caféer, samlingslokaler, kontor, med mera. Huvudändamålet är bostäder, som redovisas med gul färg på plankartan, men beteckningen ger en hög grad av flexibilitet i användningen.

B - Kvartersmark för bostadsändamål

En del av nuvarande Fältspaten 1 inkluderas i planområdet och planläggs för bostadsändamål som i gällande plan. Avsikten med att ta med ytan är att möjliggöra för underjordsbehållare för avfall på platsen.

CPB - Kvartersmark för centrum-, parkerings- och bostadsändamål

Beteckningen möjliggör för funktionsblandning. Huvudanvändningen är centrumändamål, som redovisas med brun färg på plankartan. Därutöver medges även parkerings- och bostadsändamål.

EP - Kvartersmark för teknisk anläggning och parkering

Kvartersmark för teknisk anläggning och parkering redovisas med blå färg på plankartan. Avsikten är att möjliggöra för en nätstation och en förpacknings- och tidningsinsamling utöver parkering.

Park

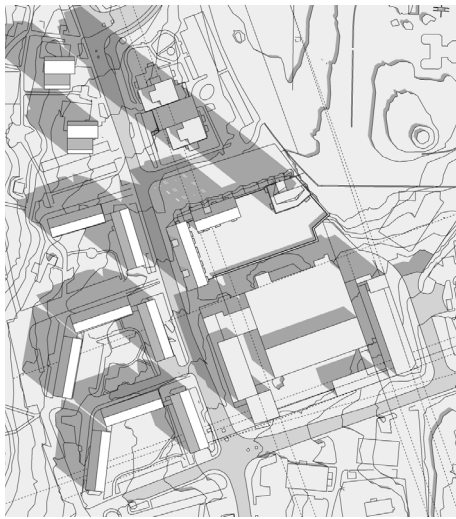
Kvarvarande grönyta nordöst om Glimmern 1 planläggs som allmän plats park.

Gata

Norra Bergvägen, Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg planläggs som allmän plats gata, som i nu gällande planer. Gränserna justeras något i planförslaget, bland annat för att möjliggöra bredare gång- och cykelvägar samt fler fält i korsningen mellan Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg.

Gång, cykel

Den nya gång- och cykelvägen mellan Fältspaten 1 och Glimmern 1 och vidare ut till S:ta Birgittas väg planläggs som allmän plats, gång- och cykelväg.



Vårdagjämning 21 mars kl. 09.00.



Vårdagjämning 21 mars kl. 12.00.



Vårdagjämning 21 mars kl. 15.00.

Markens nyttjande

För att möjliggöra planerad byggnation utökas byggrätten inom Glimmern 1. Byggrätterna begränsas av egenskapsgränser. Byggnader får inte placeras på prickad mark. Inom korsmark får komplementbyggnader placeras, t. ex. skärmtak, förråd, garage eller miljöhus.

Inom respektive byggrätt begränsas byggnadernas volym med e-tal som reglerar bruttoarea, eller i några fall byggnadsarea. Planförslaget möjliggör för en total bruttoarea om ca 39 600 m² på Glimmern 1. Den befintliga byggnadens bruttoarea uppgår till ca 11 500 m². I det aktuella förslaget till byggnation nyttjas ca 19 000 m² bruttoarea utöver befintlig byggnad. Det innebär att planförslaget möjliggör ytterligare framtida utveckling om ca 9 100 m² bruttoarea i den södra delen av fastigheten, för mer verksamhetsyta, parkering eller bostäder, under förutsättning att parkeringsbehov kan tillgodoses och att fastighetens behov av in- och utlastning ändras, eller kan tillgodoses på annat sätt än idag.

I skuggstudien illustreras möjlig volym om samtliga byggrätter skulle nyttjas fullt ut.

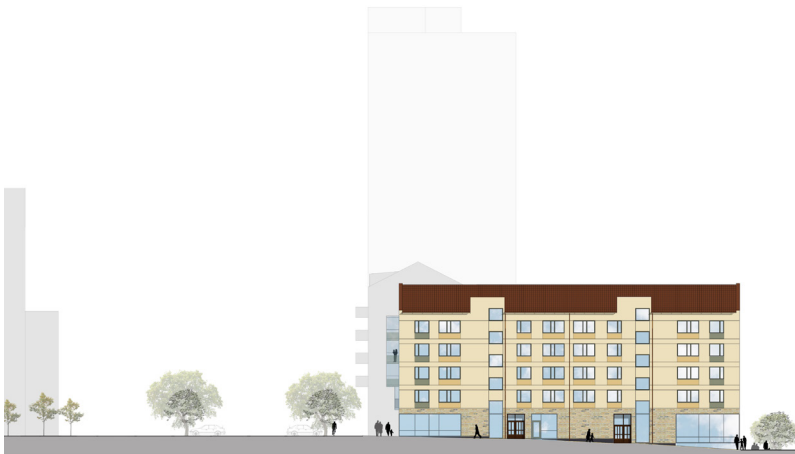
Byggnaders höjd

Byggnaders höjd regleras på plankartan med högsta tillåtna nockhöjd. I ett par fall regleras även högsta tillåtna byggnadshöjd (vilket förenklat uttryckt motsvarar höjden där fasadliv möter takplan), t. ex. byggrätterna för lamellhusen, där syftet är att möjliggöra spetsiga sadeltak och samtidigt begränsa höjden på fasadlivet mot Norra Bergvägen respektive Fältspaten.

Längs Norra Bergvägen möjliggörs för 5 våningar och därutöver vind, sett från Norra Bergvägen. I vinkel mot Norra Bergvägen möjliggörs för 6 våningar och därutöver vind, sett från norr.

Inom byggrätten som medger ett högre punkthus regleras totalhöjden till +210 m över nollplanet. Syftet är att möjliggöra för upp till 18 våningar sett från norr, med entréplanet inräknat. Avsikten är att inga byggnadsdelar, tekniska installationer eller liknande ska överskrida totalhöjden.

Inom byggrätterna vid Gamla Kungsvägen regleras endast nockhöjd. I den västra delen är tillåten nockhöjd anpassad till den befintliga byggnaden, som har ett flackt tak och är fyra våningar hög mot Gamla Kungsvägen. I den östra delen medges en något högre nockhöjd, som i kombination med att Gamla Kungsvägen faller österut, möjliggör motsvarande 4-6 våningar mot Gamla Kungsvägen.



Fasadvy mot öster, mot Norra Bergvägen. Förslag av QPG arkitektur.

Placering, utformning och takvinkel

Bestämmelsen p_1 reglerar att byggnad ska placeras minst 0,5 m från användningsgräns mot den nya allmänna gång- och cykelvägen. Avsikten är att säkerställa en entrézon mellan byggnaden och gång- och cykelvägen.

Bestämmelsen f_1 tillåter att balkonger får kraga ut upp till 1,0 m över allmän plats. Lägsta fri höjd ska vara 3,7 m. Avsikten är att möjliggöra att balkonger kragar ut över den nya gång- och cykelvägen, men samtidigt säkerställa att det finns tillräckligt utrymme om t. ex. ledningar i gång- och cykelvägen behöver grävas fram.

Enligt bestämmelsen f_2 ska entréplanets våningshöjd vara minst 3,4 m, utom där entréplanets golvnivå behöver anpassas till översvämningsrisk vid skyfall. Syftet är att säkerställa att det kommer vara möjligt att använda entréplanet till lokaler, vilket kräver en högre rumshöjd än bostäder. Med våningshöjd avses mått från golv till golv. Avsikten är även att ge sockelvåningen ett resligare intryck i förhållande till våningarna ovanför. För att underlätta utformning i enlighet med andra planbestämmelser gäller kravet inte där entréplanets golvnivå behöver anpassas till översvämningsrisk vid skyfall.

Bestämmelsen f_3 innebär att mot allmän plats ska entréplanets fasadmateriell huvudsakligen vara tegel, klinker, eller natursten. Ovanför entréplanet tillåts även puts eller färg med putskaraktär på fasader mot allmän plats. Avsikten är att säkerställa en utformning med ett uttryck och en detaljeringsgrad som är i paritet med befintliga byggnaders hantverksmässiga kvaliteter. Med högkvalitativa material och en bearbetad utformning stärks intrycket av omsorg om gatumiljön, vilket främjar områdets attraktivitet och upplevelsen av trygghet i det offentliga rummet.

Inom byggrätterna för lamellhusen finns bestämmelsen f_4 som reglerar att huvudbyggnads tak ska vara sadeltak i tegelröd kulör. Bestämmelsen o_1 reglerar att takfallens lutning ska vara inom spannet 20-35 grader. Syftet med dessa bestämmelser är att lamellhusens form ska harmoniera med befintlig bebyggelse med kulturmiljövärden längs Norra Bergvägen. Avsikten är inte att reglera utformningen av det planerade gårdsbjälklaget, som delvis ligger inom samma egenskapsgränser.

Med bestämmelsen f_5 regleras att färgsättningen huvudsakligen ska gå i jordtoner, som harmonierar med den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen längs Norra Bergvägen. Avsikten är att färgsättningen ska harmoniera med befintliga byggnader längs Norra Bergvägen, och att ge ett lugn i utformningen av gatumiljön.

Bestämmelsen f_6 reglerar att huvudbyggnad ska ha minst en huvudentré mot allmän plats eller liknande publik plats inom kvartersmark. Avsikten är att säkerställa en utformning som främjar god tillgänglighet, upplevelse av trygghet och förutsättningar för stadsliv. Hög entrétäthet längs en gata är en attraktiv stadskvalitet. Entréer eller andra dörrpartier ska utformas så att dörrar inte slås upp ut i gång- och cykelväg.

Inom byggrätten som är avsedd för garage med gårdsbjälklag finns bestämmelsen f_7 som möjliggör att skärmtak över uteplats, lektya eller liknande får uppföras på gårdsbjälklaget. Högsta tillåtnanockhöjd får i så fall överskridas med högst 2,0 m.

Utförande

Inom kvartersmarken med beteckningen EP finns bestämmelsen b_1 som säkerställer att det ska vara minst 5,0 m avstånd från brännbar byggnadsdel till byggrätten som primärt är avsedd för en nätstation. Syftet är att säkerställa att byggnadsverk inom korsmarken utformas och/eller placeras på ett sätt som inte hindrar eller försvårar uppförandet av en nätstation inom den tilltänkta byggrätten.

I nordvästra delen av Glimmern 1 finns bestämmelsen b_2 som reglerar att byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån 157,9 m över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Syftet är att byggnaden ska utformas på ett sådant sätt att den inte tar skada av vatten som vid skyfall avrinner längs den ytledes rinnvägen från Fältspaten 1 ut till Norra Bergvägen.

Markens anordnande

Inom den berörda delen av Fältspaten 1 finns bestämmelsen n_1 som reglerar att marken inte får användas till parkering. Syftet är att inom den berörda delen av Fältspaten 1 behålla liknande bestämmelser som i gällande detaljplan DP 649 och samtidigt möjliggöra för underjordsbehållare för avfall.

I nordvästra delen av Glimmern 1 finns bestämmelsen n_2 som reglerar att den ytledes rinnvägen från Fältspaten 1 till Norra Bergvägen ej får blockeras. Syftet är att motverka översvämningensrisk som kan uppstå vid skyfall, om vatten hindras från att avrinna från Fältspaten till Norra Bergvägen. Vid skyfall ska vatten kunna rinna ytledes från Fältspaten 1 ut till Norra Bergvägen, innan vattnet stiger till en nivå där det riskerar att rinna ner till källaren på Fältspaten.

Markföroreningar

På grund av de höga halterna av arsenik och andra metaller i jorden finns bestämmelsen m_1 som uppmärksammar om att jorden är förorenad och att anläggningar ska utföras så att de inte orsakar att människor riskerar att exponeras för befintlig jord.

I det aktuella förslaget till byggnation ska vistelseytor utomhus inte anläggas på befintlig markyta. Istället ska en terrass anläggas ovanpå ett två våningar högt parkeringsgarage. Det medför att ingen exponering för befintlig jord sker.

Om planteringar, lekplatser eller liknande vistelseytor ska anläggas på marken ska de utföras på ett sådant sätt att de inte orsakar exponering för befintlig jord. Det kan t. ex. hanteras genom att befintlig jord schaktas ur till 70 cm djup och ersätts med ny jord, där riktvärden för känslig markanvändning inte överskrids. Under den nya jorden behövs en avskiljande duk eller liknande, för att hindra kontaminering av den nya jorden.

Andra lösningar kan också vara aktuella. Inför eventuellt anläggande ska samråd ske med Miljösamverkan östra Skaraborg.

Trafikbuller

Glimmern 1 ligger utsatt för trafikbuller från Norra Bergvägen och Gamla Kungsvägen.

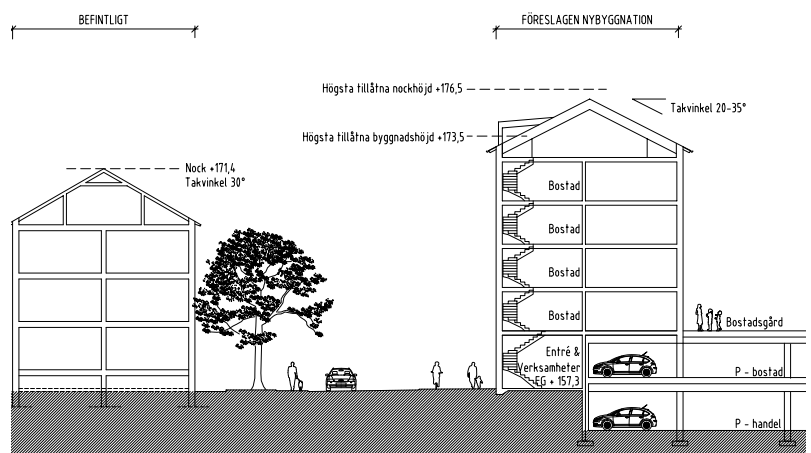
Trafikbullerutredningar visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (se avsnitt *Trafikbuller* eller bilaga D och E). För att säkerställa att trafikbullerförordningen efterföljs finns bestämmelsen m_2 om att där trafikbullernivåer överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå¹ vid bostadsbyggnads fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden mellan kl. 22.00 och 06.00.

¹För lägenheter som är mindre än 35 m² är motsvarande värde 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden ska det finnas tillgång till en uteplats där trafikbullernivåer uppgår till högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

En lösning som föreslås i trafikbullerutredningen är att utforma fasaden mot Gamla Kungsvägen helt utan fönster. En sådan utformning skulle kunna ha en kraftigt negativ påverkan på upplevelsen av gaturummet. För att främja ett tryggt och attraktivt gaturum skulle andra lösningar vara att föredra, t, ex. att utforma och placera byggnaderna så att de skärmar av trafikbuller på samma sätt som den planerade bebyggelsen i norra delen av planområdet. Planförslaget är flexibelt och rymmer en mångfald av lösningar.

Angränsande bebyggelse utmed Norra Bergvägen kommer att klara Naturvårdsverkets riktlinjer, se bilaga J.



*Sektion genom Sandstenen, Norra Bergvägen och Glimmern.
Förslag av QPG arkitektur. Lamellhuset skärmar av trafikbuller så att
gårdssidan blir tystare.*

SOCIAL HÅLLBARHET

Offentlig och kommersiell service

Planområdet utgör ett lokalt centrum, tack vare läget och de blandade verksamheter som finns där idag, som livsmedelsbutik, gym och apotek. Det är också nära till vårdcentral, förskola och skola, samt till utbudet i centrum. Norra Bergvägen ingår i kommunens huvudcykelvägnät och planområdet är välförsörjt med kollektivtrafik.

Planförslaget möjliggör bebyggelse som kan bli ett positivt tillskott i stadsmiljön. Genom att möjliggöra förtätning kan det attraktiva läget tas bättre till vara. Det lokala centrum som redan finns kan ges möjligheter att utvecklas. Ett genomförande kan också bidra till ökade kvaliteter i gaturummet, som kan göra det mer attraktivt att gå, cykla och resa kollektivt.

Trygghet

Gatumiljön vid Gamla Kungsvägen domineras av motortrafik, lastplatser och markparkering, och kan upplevas otrygg. Planerade åtgärder förbättrar situationen för oskyddade trafikanter, vilket kan ha viss positiv effekt på upplevd trygghet. Andra åtgärder som skulle vara positiva är mer publik bebyggelse närmare Gamla Kungsvägen, med fler entréer mot gatan. Planförslaget rymmer sådana möjligheter, även om det inte planeras i det aktuella förslaget till byggnation, utöver det planerade sydöstra parkeringsdäcket med bostäder ovanpå.

Den nya planerade gång- och cykelvägen mellan Fältspaten och Glimmern, mot kyrkogården och vidare mot S:ta Birgittas väg kan också riskera att upplevas otrygg, vilket bör vägas in i utformningen av gång- och cykelvägen såväl som den nya bebyggelsen. Entréer och fönster mot gång- och cykelvägen kan bidra till upplevelsen av trygghet.

I utformningen av parkmarken och anslutande parkeringsyta är det på motsvarande sätt viktigt att väga in hur det påverkar upplevelsen av trygghet vid förpacknings- och tidningsinsamlingen.

Rekreation och lek

Den angränsande kyrkogården är ett värdefullt grönområde och inom promenadavstånd finns också Billingens fritidsområde, Rhododendrodalen och Billinge Kleven naturreservat.

Närmaste kommunala lekplats ligger vid Gamla Kungsvägen, inom ca 500 m.



Gamla Kungsvägen sett från öster.



Busshållplats vid Norra Bergvägen.



Vy från S:ta Birgittas kyrkogård mot Fältspaten.

Barn- och ungdomsperspektiv

Barns och ungas rättigheter beaktas i planförslaget framförallt genom att förutsättningarna för oskyddade trafikanter förbättras i området som helhet.

TILLGÄNGLIGHET

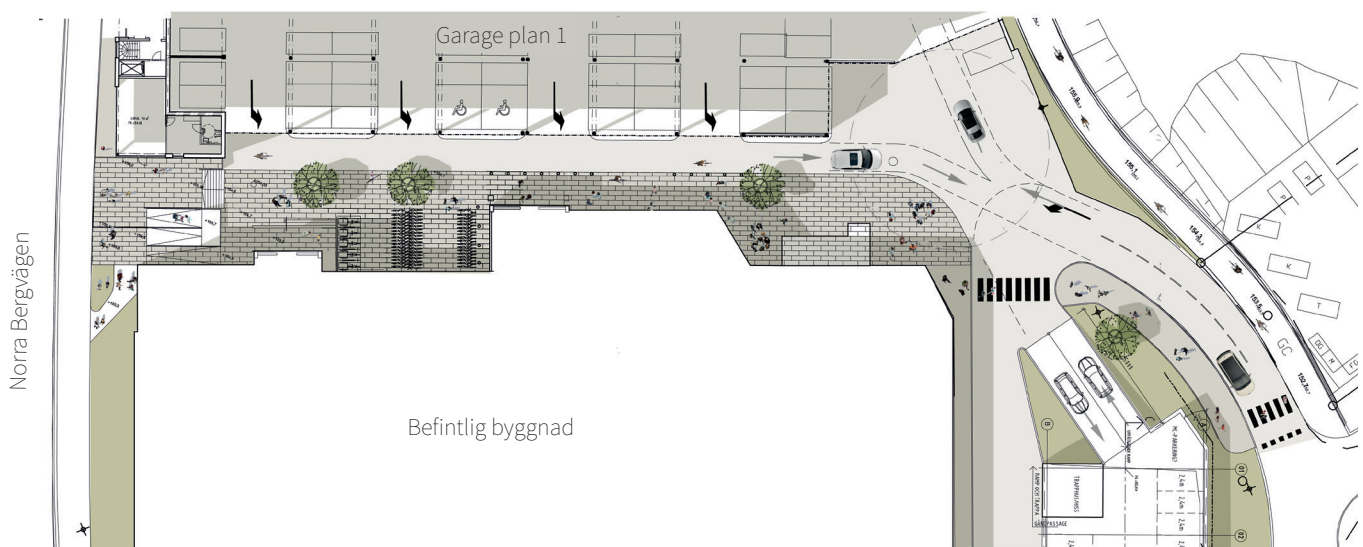
Inom Glimmern 1 finns det goda förutsättningar att tillgodose krav på tillgänglighet. Anslutningen från Norra Bergvägen till befintliga verksamheter kan förbättras i samband med byggnationen.

Den nya gång- och cykelvägen mellan Norra Bergvägen och S:ta Birgittas kyrkogård ökar tillgängligheten till kyrkogården. Resten av den nya gång- och cykelvägen, vidare mot S:ta Birgittas väg, blir förhållandevis brant och det bör finnas plats att stanna till och vila på, samt sittplatser längs sträckan.

Planförslaget möjliggör att den västra busshållplatsen på Norra Bergvägen kan utrustas bättre och tillgänglighetsanpassas.

SKYDDSRUM

Planområdet ligger inom skyddsområde B. Inom ca 300 m radie finns drygt 2000 skyddsrumspatser.



*Ny torgyta mellan befintliga verksamheter och den nya planerade bebyggelsen. Förslag av QPG Arkitektur.
Kopplingarna för oskyddade trafikanter förbättras. Torgytan fredas från biltrafik. Utrymme finns för större cykelparkering nära entréerna till de olika verksamheterna.*

GATOR OCH TRAFIK

ALLMÄNT

Planförslaget syftar bland annat till att förbättra trafiksituationen inom planområdet. I enlighet med Skövde kommuns trafikstrategi ska gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras.

Både Gamla Kungsvägen och Norra Bergvägen är viktiga kopplingar mellan Billingsluttningen och centrum, Norrmalm och Mariesjö. Gamla Kungsvägen kopplar även samman Billingsluttningen med Vadsbovägen, vilket präglar trafiksituationen på den berörda sträckan. Tyngdpunkten i gaturummet ligger idag på motortrafiken; gång- och cykelbanor är smala och på S:ta Birgittas väg saknas det helt. Längs Gamla Kungsvägen finns ett flertal in- och utfarter och stora ytor används till markparkering och lastplatser. Norra Bergvägen är också vältrafikerad, men med mer balans mellan trafikslagen.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Norra Bergvägen ingår i huvudcykelvägnätet och är en viktig koppling till Billingskolan. De befintliga gång- och cykelvägarna inom planområdet är förhållandevis smala. Planförslaget möjliggör att de kan breddas.

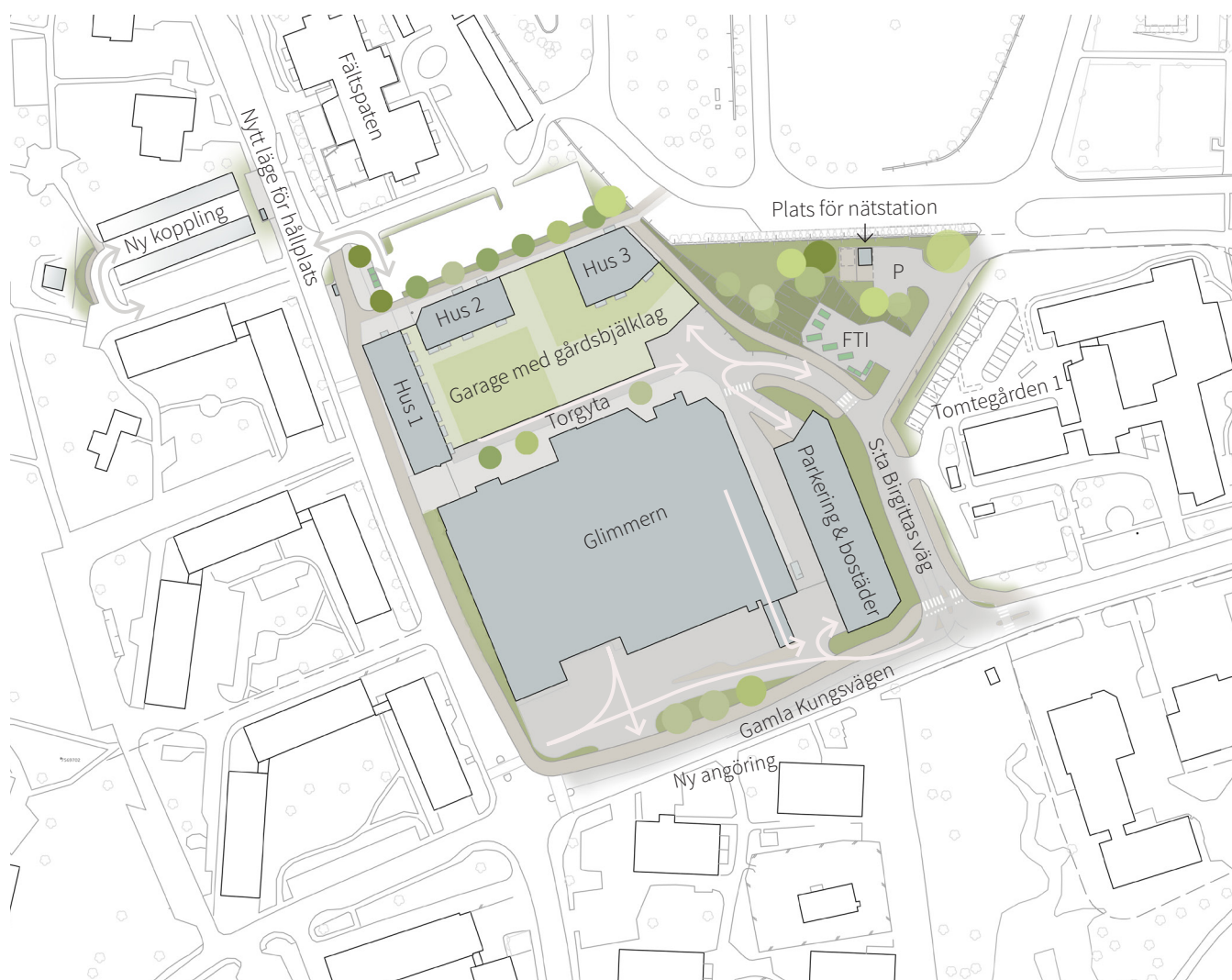
En ny gång- och cykelväg ska anläggas mellan Fältspaten 1 och Glimmern 1. Den nya gång- och cykelvägen ska leda fram till S:ta Birgittas kyrkogård och vidare till S:ta Birgittas väg. Längs S:ta Birgittas väg anläggs även en ny gångväg upp mot kyrkogården. För att koppla samman olika stråk bättre med varandra anordnas nya övergångsställen på Gamla Kungsvägen, S:ta Birgittas väg och Norra Bergvägen.

MOTORTRAFIK

Angöring till den nya bostadsbebyggelsen på Glimmern 1 ska ske från Norra Bergvägen, via Fältspatens befintliga in- och utfart.

Befintliga verksamheter på Glimmern ska även fortsättningsvis angöras från Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg. I rusningstrafik uppstår stora problem med trängsel i korsningen där. För att förbättra framkomligheten ska korsningen breddas med ett vänstersvängfält in från Gamla Kungsvägen och ett vänstersvängfält ut från S:ta Birgittas väg.

Den nya utformningen av korsningen förutsätter fastighetsreglering mellan Skövde 4:53, Glimmern 1 och Tomtegården 1. En konsekvens är att åtta befintliga bilplatser försvinner från Tomtegården. I gengäld kommer Tomtegården börja nyttja de befintliga parkeringsplatserna vid grönytan, i enlighet med ett befintligt servitut.



KOLLEKTIVTRAFIK

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. Busshållplatser finns på Norra Bergvägen. Ett genomförande av planförslaget medför möjlighet att flytta den västra hållplatsen lite norrut, så att den kan utrustas med väderskydd och tillgänglighetsanpassas. Det nya hållplatsläget innebär att en befintlig infart behöver tas bort och en ny koppling behöver anläggas till garagen på Orstenen 1 och Sandstenen 2.

VARUTRANSPORTER

I samband med varuleveranser uppstår trafikproblem på Gamla Kungsvägen. För att förbättra situationen ska en ny angröring anordnas och mer utrymme för backrörelser inom Glimmern 1.

PARKERING

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

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

Planförslaget är flexibelt och medger en exploatering som förutsätter fler parkeringsplatser än de som redovisats, utifrån Skövde kommuns nuvarande riktlinjer. Hur parkeringsbehovet tillgodoses bevakas i bygglovsskedet.

Ett genomförande av planförslaget innebär att några av Skövdebostädernas parkeringsplatser på Fältspaten 1 försvinner. Avsikten är att dessa platser ska ersättas med motsvarande antal i garaget på Glimmern, efter överenskommelse mellan Skövdebostäder och KAB fastigheter.

Exempel ur Skövde kommuns riktlinjer inom stadskärnan:

Användning	Bilplatser/1000 m ²
Flerbostadshus	8
Kontor	15
Handel, dagligvaror	35
Handel, sällanköp	25
Bank	25
Restaurang	60

På liknande sätt beräknas platsbehovet för cyklar på fastigheten. För bostäder anges behovet i antal cykelplatser per bostad/lägenhet. För kontor och butiker anges behovet i antal platser/1000 m² bruttoarea.

Exempel ur Skövde kommuns riktlinjer inom stadskärnan:

Användning	Cykelplatser
Flerbostadshus	2,5
Studentbostäder	1,5
Kontor	18
Butik	30

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, AVLOPP OCH BRANDPOSTER

Fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet finns i Norra Bergvägen och i Gamla Kungsvägen. I samband med ombyggnad av Norra Bergvägen och Gamla Kungsvägen bör befintliga dricksvattenledningar förnyas.

För att dagvatten och spillvatten inte ska behöva pumpas föreslås att nya ledningar anläggs i S:ta Birgittas väg ut till Gamla Kungsvägen, med serviser vid fastighetsgräns mellan Glimmern 1 och S:ta Birgittas väg.

Ny vattenledning läggs i den nya gång- och cykelvägen mellan Glimmern och Fältspaten och kopplas till den befintliga ledningen i Norra Bergvägen. Det är viktigt att synkronisera byggnationen på Glimmern med anläggande av nya ledningar. Brandposter finns i Gamla Kungsvägen och i Norra Bergvägen. En ny brandpost placeras längre in från Norra Bergvägen.

DAGVATTEN

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antaget av kommunstyrelsen 2011-02-14. Enligt riktlinjerna ska dagvatten i första hand tas om hand lokalt. Utgångspunkten är att avrinningen från området inte ska öka. I samband med det tekniska samrådet ska en dagvattenhanteringsplan redovisas. Planen ska godkännas av VA-huvudmannen.

Avvattning från planområdet sker idag via dagvattenledningar i Norra Bergvägen och Gamla Kungsvägen, ut till OK-dammarna söder om planområdet. Därifrån rinner vattnet vidare mot Mörkebäcken och Ösan.

Ett genomförande av planförslaget kommer medföra möjligheter att förbättra hanteringen av dagvatten, eftersom planområdet idag till stora delar är hårdgjord yta för parkering. Genomförandet kan troligtvis bidra till en ökad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

I det aktuella förslaget till byggnation är avsikten att anlägga fördröjningsmagasin inom fastigheten. Om fastigheten styckas av kan det behövas servitut eller gemensamhetsanläggning som ommattar fördröjningsmagasinet. För att dagvatten inte ska behöva pumpas föreslås att en ny dagvattenledning anläggs i S:ta Birgittas väg ut till Gamla Kungsvägen.

Dagvattenmagasin bör även anläggas under den nya platsen för förpacknings- och tidningsinsamlingen.

EL OCH FIBER

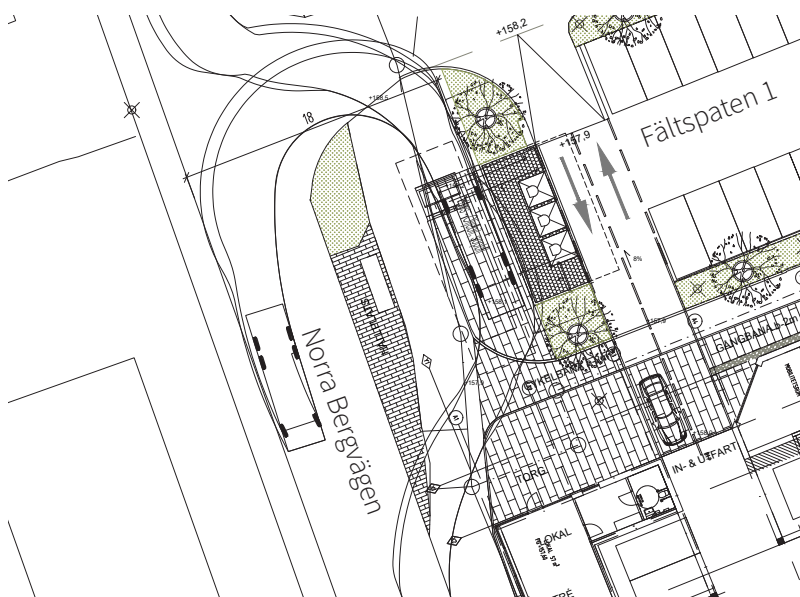
Nya byggnader försörjs med el från Skövde energis befintliga ledningsnät. Ett ökande behov av laddinfrastruktur kan medföra att det behövs en ny nätstation i området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät.

VÄRME

Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Samråd om anslutning ska ske med Skövde energi och med andra berörda intressenter. Om fjärrvärmeledningen förläggs inom Skövde 4:303 krävs tillstånd från länsstyrelsen för ingrepp i fornlämningsområdet. Tillstånd har sökts och en arkeologisk förundersökning har genomförts utan att några fynd påträffats (bilaga G). Befintlig anslutning i södra delen av Glimmern 1 bör ses över i samband med eventuella ombyggnader där, bland annat så att det är tillräckligt mycket täckning över ledningen.

AVFALL

Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samverkan med Avfallshantering Östra Skaraborg. Det aktuella förslaget innebär att underjordsbehållare placeras på västra delen av Fältspaten och att en plats för hämtning anordnas innanför Norra Bergvägens gång- och cykelväg. Vid hämtning behöver fordonet svänga upp över gång- och cykelvägen. Lösningen förutsätter bland annat tidsstyrd hämtning, som bör regleras med en lokal trafikföreskrift. Hämtning av avfall får inte ske under rusningstrafik. Ingen backning får ske på cykelbanan. Vid anläggande av underjordsbehållare ska befintliga energibrunnar inom Fältspaten beaktas.



*Placering av underjordsbehållare och angöring för att hämta avfall.
Förslag och illustration av QPG arkitektur.*

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
<i>Utomhus vid</i>		
- fasad	60 ¹⁾ dBA	
- uteplats i ansl. till bostaden	50 dBA	70 dBA
<i>Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör</i>		
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.		
<i>Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges för uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</i>		
1) För bostad om högst 35 m ² gäller 65 dBA		

Sammanställning av riktvärden enligt förordning 2015:216 §§ 3-5 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

	<i>L_{eq} dag</i> (06-18)	<i>L_{eq} kväll</i> (18-22)	<i>L_{eq} natt</i> (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 luddämpad sida finns och byggnaderna bulleranpassas.			

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

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Trafikbullerutredningar har tagits fram av Akustikverkstan AB (bilaga D och E). Utredningarna visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016), både i den norra delen av Glimmern 1 och i den södra delen.

Utgångspunkten för utredningarna är det aktuella förslaget till byggnation på den norra delen av fastigheten och en preliminär volymstudie för den södra delen av fastigheten.

Eftersom förutsättningarna varierar beroende på hur volymerna placeras finns planbestämmelsen m₂ som ska säkerställa att kraven i trafikbullerförordningen följs.

Norra delen av Glimmern 1

I utredningen konstateras att trafikbullernivåerna generellt ligger under riktvärden vid fasad för bostäder. För den planerade byggnaden längs Norra Bergvägen uppnås kraven i förordningen genom att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en tystare sida. För att klara riktvärden vid uteplatser kan dessa anordnas på innergården (Akustikverkstan, bilaga D).

Södra delen av Glimmern 1

I utredningen är utgångspunkten en volymstudie som inte skärmar av bullret på samma sätt som den planerade byggnationen på den norra delen av Glimmern. Utredningen visar ändå att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Akustikverkstan, bilaga E). En lösning som föreslås i trafikbullerutredningen är att bygga en helt sluten fasad utan fönster mot Gamla Kungsvägen. För att främja ett tryggt och attraktivt gaturum skulle andra lösningar vara att föredra. Planförslaget är flexibelt och rymmer en mångfald av lösningar.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar 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. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan. Mätningar genomförs vid kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för mätningar.

De uppmätta halterna av kväveoxider, $PM_{2,5}$, PM_{10} och bensen i Skövde ligger väl under gällande 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 men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå de antagna miljökvalitetsnormerna för Ösans vatten. Det finns goda förutsättningar att förbättra hanteringen av dagvatten, eftersom planområdet idag till stora delar är hårdgjord yta för parkering. Ett genomförande kan bidra till en ökad möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten.

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.

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

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

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR



Planprocess

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

Tidplan

Planförslaget ställdes ut på samråd från 22 mars till och med 19 april 2021 och granskning under hösten 2021. Planförslaget beräknas antas av kommunfullmäktige under våren 2022.

Byggstart kan ske tidigast under 2022. Investeringar i omgivande gator och anläggningar är budgeterade till 2023.

En översiktlig tidplan behöver upprättas för projektering och ombyggnad av allmänna platser i anslutning till planområdet, t. ex. Norra Bergvägen, Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg. Även anläggande av plats för förpacknings- och tidningsinsamling (FTI) behöver planeras. Eventuellt behöver tillfällig parkering lösas för Tomtegården och Billingsens hemtjänst.

Inför byggnationen behövs även en plan för Tomtegårdens transporter.

Övergripande ordning - preliminär tidplan

2022	Laga kraft detaljplan (om den ej överklagas)
2022	Byggnation av det sydöstra parkeringsdäcket med bostäder
2023	Flytt av FTI och andra förberedande arbeten: gator, ledningar, nätstation.
2024	Byggnation av garage och bostadsbyggnader påbörjas
2026	Färdigställande. Även gatorna färdigställs.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som park- och gatumark.

Sektor service ansvarar för VA-ledningar och för allmänt optonät, samt för kanalisation för tele och bredband inom planområdet.

Skövde energi AB ansvarar för det kommunala elnätet samt för fjärrvärmenätet inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar exploatören för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av servisledningar på kvartersmark.

Marken ska höjdsättas så att ytledes rinnvägar åstadkoms, för att motverka risk för översvämning inom både Glimmern 1 och Fältspaten 1 vid skyfall. Höjdsättningen ska tas fram i samverkan mellan exploatören och sektor samhällsbyggnad.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för utformningen av korsningen mellan S:ta Birgittas väg och Gamla Kungsvägen, där de ytledes rinnvägarna mot OK-dammarna ska värnas, så att så mycket vatten som möjligt rinner dit vid skyfall och inte bort längs Gamla Kungsvägen.

Skövde kommun (Tomtegården/Fastighet) ansvarar för utformning, genomförande och drift av parkeringsytan enligt servitutet.

Avtal med KAB

Detaljplanens genomförande ska regleras i ett exploateringsavtal mellan sektor samhällsbyggnad och KAB Fastigheter AB. Innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige ska exploateringsavtalet ha undertecknats.

Exploateringsavtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet. Avtalet bör även klargöra bland annat följande:

- Iordningställande av angränsande allmän plats, t. ex. Norra Bergvägen, Gamla Kungsvägen, S:ta Birgittas väg, ombyggnad av korsningen, den nya gång- och cykelvägen samt parkmarken.
- Förstärkning av gång- och cykelväg eller ersättning för skador som uppstår i samband med avfallshämtning.
- Delad infart med Skövdebostäder.
- Bättre inlastning samt eventuell infart från Gamla Kungsvägen till det nya parkeringsdäcket.
- Att dagvattenhanteringsplan ska tas fram.

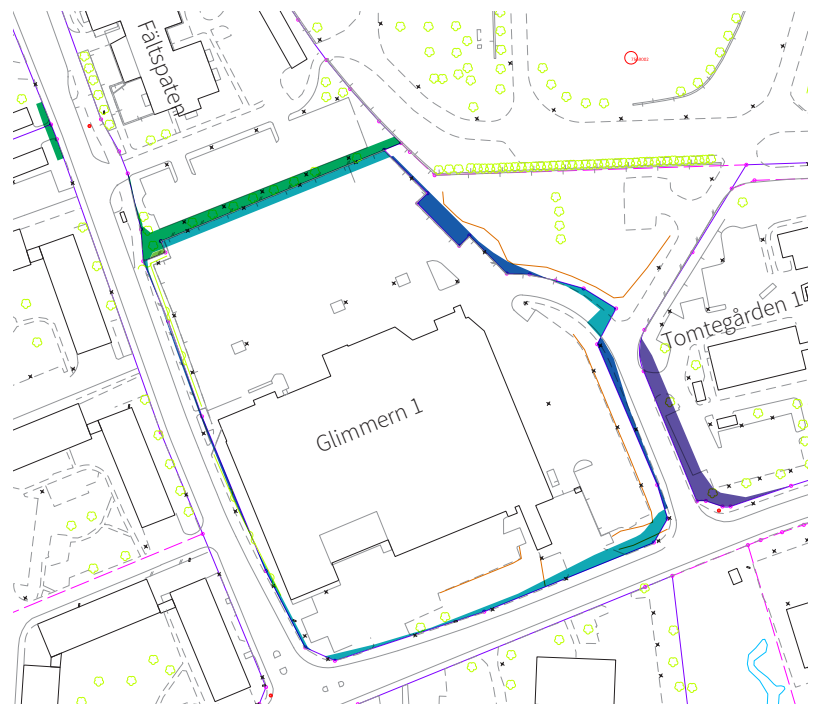
Avtal med Skövdebostäder

Ett avtal bör upprättas som reglerar marköverföringar och anläggande av ny väg till befintliga garage, samt ny gångväg vid Sandstenen 2 och Orstenen 1. Marköverföringar rör även Fältspaten 1.

Avtal med Skövde församling

Ett avtal bör upprättas om ny öppning i kyrkogårdsmur samt anläggande av anslutning mellan den nya gång- och cykelvägen och befintliga stråk inom kyrkogården.

	Till Glimmern 1 från Fältspaten 1	7 m ²
	Till Glimmern 1 från Skövde 4:53	275 m ²
	Till Skövde 4:53 från Glimmern 1	547 m ²
	Till Skövde 4:53 från Tomtegården 1	292 m ²
	Till Skövde 4:53 från Fältspaten 1	309 m ²
	Sandstenen 2	25 m ²
	Orstenen 1	16 m ²



FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av flera fastigheter, för bostads- och centrumändamål, samt för parkering och tekniskt ändamål.

Plankartan medger tredimensionell fastighetsbildning, så att det nedersta garageplanet ska kunna tillhöra samma fastighet som verksamheterna på nuvarande Glimmern 1.

De planerade förbättringarna av trafiksituationen förutsätter fastighetsreglering. Reglering behöver ske mellan Glimmern 1, Skövde 4:53, Fältspaten 1, Tomtegården 1, Tomtegården 3, Sandstenen 2 och Orstenen 1.

Servitut

Inom planområdet finns servitutet 1496K-3272.3 som belastar fastigheten Skövde 4:53 till förmån för Tomtegården 1. Servitutet ger rätt att nyttja den berörda ytan för parkering. Avsikten är att möjliggöra för en nätstation intill den befintliga parkeringen.

Det kan bli aktuellt att bilda ett servitut till förmån för Glimmern 1 att nyttja en del av Fältspaten 1 till underjordsbehållare och avfallshämtning, samt rätt till in- och utfart via Fältspaten 1.

Om det bildas en ny fastighet för bostadsbebyggelsen behövs ett servitut för ledningar från den nya bebyggelsen ut till serviser

vid fastighetsgränsen mellan Glimmern 1 och S:ta Birgittas väg. Det kan även bli aktuellt med ett servitut för fördröjningsmagasin för dagvatten.

Gemensamhetsanläggning

Om det bildas en ny fastighet för bostadsbebyggelsen bör en gemensamhetsanläggning bildas för det nedersta våningsplanet som ska nyttjas som garage av de befintliga verksamheterna på Glimmern 1. Det kan även bli aktuellt med en gemensamhetsanläggning för fördröjningsmagasin för dagvatten.

Ledningsrätter

Inom planområdet, i Gamla Kungsvägen, finns el- och fiberledningar som delvis ska flyttas i samband med att vägen breddas. Utanför planområdet berörs ledningsrätter för el, fiber, vatten och avlopp av den nya planerade kopplingen till garagen på Orstenen 1 och Sandstenen 2.

Berörda ledningsrätter:

1496K-4246.1 Ledningsrätt för starkströmsledningar

1496K-4246.2 Ledningsrätt för optokabel

1683K-2241.1 Ledningsrätt för vatten och avlopp

Om det anläggs en fjärrvärmeledning till Glimmern 1 via Skövde 4:303 bör den omfattas av en ledningsrätt. En eventuell ledningsrättsåtgärd bekostas av exploatören.

Inom Tomtegården 1 finns ledningsrätten 1496K-2811.1 för fjärrvärme, som berörs av att S:ta Birgittas väg ska breddas. Fjärrvärmeledningen i sig påverkas inte.

Inom Fältspaten 1 finns ledningsrätten 1496K-3953.3 för starkström. Ledningsrätten berörs inte av planförslaget, men bör uppmärksammas i det fortsatta arbetet med projektering av underjordsbehållare och angöring till garaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnaderna för att upprätta detaljplanen har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnad och KAB Fastigheter AB.

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

Exploatören är med och medfinansierar flera av de åtgärder kommunen planerar för att förbättra infrastrukturen runt fastigheten.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och gator

Korsningen mellan Gamla Kungsvägen och S:ta Birgittas väg ska breddas med fler körfält och bredare gång- och cykelväg. Längs S:ta Birgittas väg anläggs även en ny gångväg upp mot kyrkogården.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för utformningen av korsningen mellan S:ta Birgittas väg och Gamla Kungsvägen, där de ytledes rinnvägarna mot OK-dammarna ska värnas, så att så mycket vatten som möjligt rinner dit vid skyfall och inte bort längs Gamla Kungsvägen.

En ny gång- och cykelväg ska anläggas mellan Fältspaten 1 och Glimmern 1. Den nya gång- och cykelvägen ska leda fram till S:ta Birgittas kyrkogård och vidare till S:ta Birgittas väg. Befintlig cykelväg längs Norra Bergvägen ska breddas. En del av gång- och cykelvägen ska förstärkas där avfallsbil behöver köra för att nå underjordsbehållarna på Fältspaten.

Marken ska höjdsättas så att ytledes rinnvägar åstadkoms, för att motverka risk för översvämning inom både Glimmern 1 och Fältspaten 1 vid skyfall. Höjdsättningen ska tas fram i samverkan mellan exploatören och sektor samhällsbyggnad.

För att underlätta genomförandet kan det vara lämpligt att den entreprenör som KAB anlitar även anlägger den nya gång- och cykelvägen, samt eventuellt även den nya platsen för förpacknings- och tidningsinsamlingen.

Den västra busshållplatsen vid Norra Bergvägen ska flyttas norrut, så att den kan utrustas med väderskydd och tillgänglighetsanpassas. Sektor samhällsbyggnad ansvarar för utformning och anläggande. Den nya kopplingen till Skövdebostäders garage ska arbetas fram i samverkan med Skövdebostäder.

Vatten och avlopp

I samband med ombyggnad av Norra Bergvägen och Gamla Kungsvägen bör befintliga dricksvattenledningar förnyas.

För att spillvatten inte ska behöva pumpas föreslås att en ny ledning anläggs i S:ta Birgittas väg ut till Gamla Kungsvägen, med serviser vid fastighetsgräns mellan Glimmern 1 och S:ta Birgittas väg.

Ny vattenledning läggs i den nya gång- och cykelvägen mellan Glimmern och Fältspaten och kopplas till den befintliga ledningen i Norra Bergvägen. Det är viktigt att synkronisera byggnationen på Glimmern med anläggande av nya ledningar.

Brandposter finns i Gamla Kungsvägen och i Norra Bergvägen. En ny brandpost placeras längre in från Norra Bergvägen.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med Skövde kommuns antagna riktlinjer för dagvattenhantering. Exploatören ska till bygglovet upprätta en dagvattenhanteringsplan som redovisar hur dagvatten ska tas omhand.

För att dagvatten inte ska behöva pumpas föreslås att en ny dagvattenledning anläggs i S:ta Birgittas väg ut till Gamla Kungsvägen.

Dagvattenmagasin bör anläggas under den nya platsen för förpacknings- och tidningsinsamlingen.

Skötsel allmänna platser

Skötselstandard för områdets allmänna platser är enligt Skövde kommuns gällande *Driftinstruktioner för offentlig mark*.

Gatubelysning

Befintlig kommunal gatubelysning behöver anpassas till ny utformning av gator.

Ny kommunal belysning behöver anläggas vid den nya gång- och cykelbanan mellan Fältspaten och Glimmern och vidare till S:ta Birgittas väg. Belysningen längs gång- och cykelvägen ska utformas så att den även bidrar till upplevd trygghet vid förpacknings- och tidningsinsamlingen.

Förändringarna behöver samordnas under processen så det blir enhetligt.

Elförsörjning

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

Ett ökande behov av laddinfrastruktur kan medföra att det behövs en ny nätstation i området. Inom område med beteckningen E finns plats för en nätstation. Uppförande av nätstationen förutsätter tillstånd från länsstyrelsen för ingrepp i fornlämningsområdet. Tillstånd har sökts och en arkeologisk förundersökning har genomförts utan att några fynd påträffats (bilaga G).

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Samråd om anslutning ska ske med Skövde energi och med andra berörda intressenter. Om fjärrvärmeledningen förläggs inom Skövde 4:303 krävs tillstånd från länsstyrelsen för ingrepp i fornlämningsområdet. Tillstånd har sökts och en arkeologisk förundersökning har genomförts utan att några fynd påträffats (bilaga G).

Fiber

Den nya bebyggelsen 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.

Avfallshantering

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

Det aktuella förslaget, som redovisas på sid.35, innebär att underjordsbehållare placeras på västra delen av Fältspaten och att en plats för hämtning anordnas innanför Norra Bergvägens gång- och cykelväg. Vid hämtning behöver fordonet korsa gång- och cykelvägen. Lösningen förutsätter bland annat tidsstyrd hämtning, som bör regleras med en lokal trafikföreskrift. Hämtning av avfall får inte ske under rusningstrafik. Ingen backning får ske på cykelbanan. Vid anläggande av underjordsbehållare ska befintliga energibrunnar inom Fältspaten beaktas.

UTREDNINGAR

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartermarken (grundläggning, ev. uppfyllnader m.m.) kan det 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 då kostnaden för att upprätta detaljplanen har reglerats i ett planavtal.

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

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

MEDVERKANDE

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Förslaget till byggnation på Glimmern har arbetats fram av QPG Arkitektur för KAB Fastigheter.

Geoteknisk utredning och miljöteknisk markundersökning har tagits fram av Mitta.

Trafikbullerutredningar har tagits fram av Akustikverkstan.

Höjdsättning av mark och förslag till hantering av skyfall arbetas fram i samverkan med Skanska.

Avgränsande arkeologisk förundersökning har utförts av Västergötlands museum.

Tjänstemän från Skövde kommun som har medverkat i planarbetet är Denise Forsell och Ida Andersson från Mark och exploatering, Annika Holmén, VA-chef, klimatanpassningsstrateg Tomas Ekelund, Hanna Asp, Magnus Blombergsson, Sigrid Boëthius Väart och Linda Kjerfve från Plan, Andreas Lilliestierna, Peter Svensson, Mari Nilsson och Per Olsson från Gata och natur, samt Liss-Kristin Jacobsson och Claes Clausen från Bygglov.

Sektor samhällsbyggnad

Magnus Blombergsson
Planchef

Bodil Lorentzon
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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