



Detaljplan för området

Kvarnsjöområdet etapp I

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Stadsbyggnadskontoret, Skövde kommun

Datum 2005-01-28

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Samråd	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☐
Planbeskrivning	☒	☐
Genomförandebeskrivning	☒	☐
Illustrationskarta	☒	☐
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒	☐
Utlåtande		☐

PLANBILAGOR

A. Illustrationskarta i skala 1:1000

B. Geotekniska undersökningar, K-KONSULT, 1989-05-18, SKANSKA, 1991-11-14

C. Karta redovisande naturvårdsobjekt (nr 5707) och känd fornlämning (Ryd 28:1)

D. Bullerutredning, Akustikverkstan AB, 2004-11-12

E. Miljöanalys, Kan Energi Sweden AB, 2003-04-16

F. Mätning av vibrationer från tågtrafik, 2001-06-11 rev. 2001-10-29

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bebygga området med 22 styckebyggda småhus.

AVVÄGNING ENLIGT MB

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om stadsdelen Lunden mellan Gamla Törebodavägen och Mellomkvarnsbäcken.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 5,5 ha.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

Enligt översiktsplan 90 är området avsett för bostäder (karta D - rekommendationsområde 126).

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanen 1683K-Dp 419 antagen 1993-11-10. Genomförandetiden gick ut 2003-12-01.

Till planområdet gränsar detaljplanerna 1496K-Dp 511, antagen 2003-04-24 och 1683-Dp 376 antagen 1990-06-28. Genomförandetiden för Dp 511 går ut 2010-07-20 och för Dp 376 gick genomförandetiden ut 2000-07-20.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd utmed Linoljedammen och Mellomkvarnsbäcken. Begränsningen av gällande strandskydd framgår av plankartan. De delar av strandskyddet som påverkar planområdet utgörs av allmän platsmark, naturmark. Föreslagna områden för bostäder berörs inte av strandskyddet.

Program för planområdet

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Det har inte bedömts nödvändigt att upprätta ett särskilt planprogram för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även

bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ skall tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser. De förhållanden som berör dessa frågor beskrivs under rubrikerna Strandskydd, Mark och vegetation, Fornlämningar samt Miljöbeskrivning. Med stöd av beskrivningar under nämnda rubriker görs miljöbedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade 2004-12-02, §227 att godkänna att samråd skall ske med upprättade samrådshandlingar.

Planberedningen har informerats under planarbetets gång. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ingår i Skövde kommuns verksamhetsplan för 2005 – 2007 med byggstart hösten 2005

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken sluttar svagt åt öster med undantag av bäckravinen i planområdets norra del där marken sluttar kraftigt ner mot Mellomkvarnsbäcken.

Vegetationen kring Mellomkvarnsbäcken består främst av lövskog (al, alm och lön) med inslag av tall och marken ingår i kommunens Miljövårdsprogram (område 5708). Skövde kommuns naturvårdsprogram är en sammanställning av områden med höga naturvärden och utgör ett viktigt underlag vid fysisk planering. Lövskogsområdet har naturvärde klass IV, den lägsta klassen och bedöms ha ett visst värde. På plankartan utgör området naturmark, allmän platsmark och områdets karaktär kommer att bevaras.

Marken inom planområdets övriga delar består huvudsakligen av igenväxt f d åkermark. Området innehåller också ett antal mindre träd och buskar som saknar bevarandevärde. Inom de områden som på plankartan redovisas som naturmark finns 5 träd (2 st lönnar, 2 st askar och 1 st säl) med höga bevarandevärden och som försetts med bevarandebestämmelse, n1.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för området av K-konsult 1989-05-18 (K89-6, se bil. B). Undersökningen gjordes i samband med upprättandet av gällande detaljplan och resultatet visar att grunden består av sand och siltig sand till stora djup. Grundvattenytan registrerades till ca 2 m under markytan inom området för bostäder.

Marken är stabil inom området men i anslutning till ravinen mot norr kan jordkrypningar förekomma. En zon på ca 15 m:s bredd närmast ravinkrönet bör inte bebyggas.

Skanska Teknik AB utförde 1991-11-14 (K91-8, se bil. B) en geoteknisk och geohydrologisk undersökning som innefattar planområdet. Syftet med undersökningen var bl a att belysa förutsättningarna för grundläggning av den planerade bebyggelsen. Undersökningen visar att planerad bebyggelse kan grundläggas direkt på naturligt lagrad jord eller på uppfyllnad av packad friktionsjord. Före grundläggning bortschaktas befintliga organiska yttjorlar och eventuella uppfyllnader.

Vid dimensionering av grundkonstruktioner kan förutsättas att den naturligt lagrade jorden utgörs av fast lagrad finsand. Ställvis är jorden flytbenägen och tjälfarlig vilket måste beaktas vid schakt- och grundläggningsarbeten.

Fornlämningar

Inom den del av planområdet som är avsett för bostäder finns inga kända fasta fornlämningar. Vid Mellomkvarnsbäcken i planområdets norra del finns en registrerad fornlämning (Ryd 28:1, se bilaga C)

En bussgata kommer att byggas utmed planområdets västra gräns från Gamla Törebodavägen över Mellomkvarnsbäcken och fram till Mellomkvarnsvägen. Parallellt med projekteringen av bussgatan kommer en arkeologisk förundersökning att göras för fornlämningen. Enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister utgörs de historiska värdena av bebyggelse- och kvarnlämningar (130 x 70 m stort område) utmed Mellomkvarnsbäcken. På plankartan utgörs fornlämningsområdet av naturmark, allmän platsmark.

Bebyggelseområde

Befintlig och planerad bebyggelse

Inom planområdet finns tre äldre uthus som kommer att rivas.

Den planerade bebyggelsen omfattar 22 tomter för styckebyggda småhus. Föreslagna fastighetsindelning ger tomtstorlekar på mellan 950 m² och 1500 m².

Avgränsningen av området har i norr styrts av vegetationen (naturvårdsobjekt) och bäckravinens utbredning, i öster av närheten till järnvägen (80 m:s skyddsavstånd), i söder till Gamla Törebodavägen och i väster av planerad bussgata.

Inom planområdet får uppföras enplansvillor med en maximal taklutning på 45° och med en begränsadnockhöjd till 8,0 m. Enplansvillor med ensidig taklutning, pulpettak får uppföras med en maximal taklutning på 22° och högsta nockhöjd till 7,0 m. Inom de 10 tomter som gränsar till föreslagna Naturområden får tvåvåningsbyggnader uppföras med en maximal taklutning på 22° och med en högsta nockhöjd på 8,0 m.

Samtliga byggnader skall uppföras utan källare.

Offentlig service

Lundagårdens förskola för barn i åldrarna 1-5 år ligger ca 900 m söder om planområdet. Lundenskolan, grundskola för elever 6-12 år och särskola för elever 6 – 16 år ligger 800 m söder om planområdet.

I stadsdelen Södra Ryd ca 1,2 km norr om planområdet finns närmaste vårdcentral med distriktsläkare, barnhälsovård mm

I närheten av Lundenskolan finns en stadsdelskyrka (S:t Markus).

Kommersiell service

Norrmalms handelscentrum med livsmedelshandel och specialbutiker ligger ca 1,5 km sydväst om planområdet.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna inom planområdet är små. Området kommer att kunna nås med kollektivtrafik. En bussgata kommer att byggas utmed planområdets västra sida. Busshållplatser med väderskydd kommer att uppföras ca 35 m norr om Gamla Törebodavägen.

Husen skall uppföras med hög tillgänglighetsstandard.

Friytor

Lek och rekreation

Någon småbarnslekplats kommer inte att anordnas inom planområdet. Naturmarken inom området ger goda möjligheter till lek. Eventuellt kommer en mindre småbarnslekplats att anläggas inom planetapp II. I anslutning till Linoljedammen och inom bäckravinen till Mellomkvarnsbäcken finns gångstigar.

Naturmiljö

Ca 1,5 km väster om planområdet finns Karstorps friluftsområde med goda möjligheter till friluftsliv och rekreation.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ansluts till Gamla Törebodavägen via en bostadsgata. Gamla Törebodavägen ingår i huvudnätet för fordonstrafik och har en trafikmängd på 700 fordon vardagsmedeldygn och tillåten fordonshastighet är 50 km/h. Gatuanslutningen till Gamla Törebodavägen bedöms som trafiksäker med tanke på siktförhållandena. Vid en framtida utbyggnad av Horsåsområdet (öster om stambanan) beräknas trafikmängden på Gamla Törebodavägen öka till ca 2000 fordon vardagsmedeldygn.

Gatan inom området har fått en utformning som ger en hastighetsdämpande effekt. Trafiksäkerheten inom bostadsområdet för de minsta barnen (upp till 7 år) är god om fordonshastigheten inte överskrider 30 km/h.

In- och utfart till fastigheten Ryd 15:62 kommer till viss del att ändras. Fastigheten kommer att nås via planerad bostadsgata och ca 180 m av nuvarande tillfartsväg försvinner. På plankartan har tillfartsvägen försetts med en bestämmelse, körväg – enskild tillfart. Samråd har skett med ägarna till fastigheten Ryd 15:62.

Den högsta tillåtna fordonshastigheten på Gamla Törebodavägen är 50 km/h men sträckningen av vägen gör att fordonshastigheten riskerar att bli högre än den tillåtna. Tekniska kontoret kommer att följa upp trafikförhållandena på Gamla Törebodavägen och vid behov vidta åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten.

Kollektivtrafik

En bussgata planeras bli byggd utmed planområdets västar sida från Gamla Törebodavägen över Mellomkvarnsbäcken fram till Kummiltorpsvägen.

Busslinje 62 trafikerar sträckan Resecentrum – Södra Ryd/Kärnsjukhuset via bl a Mariestadsvägen, Vadsbovägen, Törebodavägen och Västra Skogsrovägen. Sträcka Vadsbovägen – Törebodavägen föreslås bli ersatt med en ny sträcka från Mariestadsvägen till Törebodavägen via Gamla Törebodavägen, ny bussgata och Mellomkvarnsvägen.

En busshållplats med väderskydd kommer att byggas sydväst om planområdet och nås bekvämt via en gångväg. Gångavståndet till hållplatsen blir mycket bekvämt och som längst ca 250 m.

Gång- och cykelvägar

Bostadsgatan inom planområdet kommer inte att få någon separat gångbana. Gatan lutar som mest ca 3,0 %

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det övergripande gc-nätet via gc-vägen utmed Gamla Törebodavägen och planerad bussgata (se illustrationskartan).

Gång- och cykelvägen till Lundenskolan bedöms som säker för barn äldre än 10 år (avskild gc-väg).

Parkering och angöring

Parkering anordnas på tomtmark. Någon speciell besöksparkering kommer inte att anordnas.

Miljöbeskrivning

Tåg- och vägtrafikbuller

Akustikverkstan AB har utfört en tågtrafikbullerutredning daterad 2004-11-22 och som framgår av bilaga D.

Gällande riktvärden:

1. 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
2. 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas högst 5 ggr per natt)

3. 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet (vid fasad)
4. 55 dB(A) ekvivalentnivå på minst ett uteutrymme/balkong i anslutning till bostad/lägenhet (frifältsvärdet 52 dB(A))
5. 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (frifältsvärde 67 dB(A))

Punkterna 1-4 är enligt Boverkets byggregler (BBR, klass C i SS 02 52 67 (2)) och punkt 5 enligt propositionen ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter” 1996/97:53 antagen av riksdagen 1997-03-20

Av utredningen framgår att frifältsvärdena för de 7 tomter som ligger närmast järnvägen är höga - 62 dB(A), ekvivalentnivå och 83 dB(A), maximalnivå. För att kunna bebygga tomterna närmast stambanan krävs att bullret skärmas av med en skärm. Enligt utredningen föreslås att bef. bullerplank utmed fastigheten Ryd 15:62 invid stambanan skall kompletteras norr ut fram till Mellomkvarnsbäcken och söderut fram till Gamla Törebodavägen med ett bullerplank (ca 100 m nytt bullerplank). Föreslagen åtgärd förutsätter ett godkännande från Banverket.

Trots bulleravskärmningen blir utomhusnivåerna något förhöjda för de tomter som ligger närmast stambana (mellan 56 dB(A) och 58 dB(A)). Riktvärdena inomhus kommer inte att överskridas. Uteplats i sydväst läge invid byggnaden kommer i skydd av huset att få ett lågt utomhusvärde (ca 45 dB(A), ekv.nivå och 60 dB(A) maximalnivå). I samband med bygglovprövningen, då man vet respektive byggnads utformning och placering på tomten, skall en kompletterande bedömning göras på var och en av de sju tomter som anges i den bullerutredning som tillhör planförslaget (bilaga D) och till bedömningen skall också tillfogas förslag till åtgärder för att inte gällande riktvärden skall överskridas.

Buller från busstrafiken (38 dubbelturer/dygn) på den planerade bussgatan utmed planområdets västar sida kommer i viss mån att påverkar närmastliggande bostäder. Busstrafiken kommer att pågå från kl. 06.00 till 22.00 med tillsammans 72 turer i båda riktningar (2 x 38) och fordonshastigheten blir 30 km/h. Eftersom antalet turer är begränsat blir maximalvärdet dimensionerande - 45 dB(A), inomhus nattetid (22.00 – 07.00) och 70 dB(A) vid uteplats i anslutning till bostad. Riktvärdet inomhus kommer inte att överskridas och för att utomhusvärdet för uteplats vänd västerut inte skall överskridas krävs en enkel bulleravskärmning. Uteplats åt öster kommer i skydd av byggnaden att få ett lågt utomhusvärde.

Plankartan har försetts med tre bestämmelser som berör trafikbuller.

1. Byggnadens fasad skall utformas så att bullernivån inomhus inte överskrider 30 dB(A), ekvivalentnivå eller 45 dB(A) maximalnivå.
2. Buller från tåg- eller fordonstrafik får inte överstiga 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A), maximalnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostaden inom varje tomt.
3. Bygglov får ej ges förrän åtgärder mot tågtrafikbuller ha genomförts (bullerplank utmed Västra stambanan enligt illustrerat läge på plankartan).

Vibrationer

I samband med upprättandet av detaljplanen för bostadsområdet söder om planområdet (1496K-Dp 511) gjordes en utredning avseende vibrationer från tågtrafiken. Resultatet från undersökningen visar att det inte krävs någon speciell grundläggning för byggnader som uppförs på ett avstånd längre än 75 m från stambanan. Kortaste avstånd mellan närmaste spår och närmaste byggrätt är ca 86 m.

Miljökvalitetsnorm

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

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

Radon

Radonmätning har utförts inom planområdet och värden har uppmätts som gör att marken klassas som normalradonmark. Radongashalten och gammastrålningen i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ respektive 0,5 uSv/h.

De tekniska lösningar som krävs för att radongashalten i inomhusluften inte skall överskrida gränsvärdena är väl kända och har tillämpats under lång tid.

Transport av farligt gods på järnvägen

En stor mängd farligt gods transporteras på järnvägen genom Skövde. Enligt Framtidsplan Skövde 2015 bör bostadsbebyggelse inte placeras närmare stambanan än 80 m (riktvärde). Avståndet mellan planerade bostäder och närmaste spår (spår 1) för genomgående trafik är 85 m.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten skall tas omhand lokalt och infiltreras i marken inom respektive tomt. Plankartan har försetts med en bestämmelse som anger att dagvatten skall infiltreras.

El

Området kommer att anslutas till kommunens elnät. En transformatorstation finns strax sydväst om planområdet.

Tele

Inom planområdet finns inga telekablar som behöver säkerställas på plankartan med ett u-område (område för underjordiska ledningar).

Uppvärmning

Planerade bostäder kommer inte att anslutas till kommunens fjärrvärmeverk.

På uppdrag av Tekniska kontoret gjorde Kan Energi Sweden AB en miljöanalys i samband med upprättandet av detaljplanen för bostadsbebyggelsen söder om Gamla Törebodavägen (se bilaga E). Syftet med utredningen var att beskriva om det ur miljösynpunkt var motiverat att ansluta bostäderna till kommunens fjärrvärmenät. Jämförelsealternativet var frånluftsvärmepump (luft/luft) där spetslasten tas från el-patron. Resultatet från analysen visade att alternativet med frånluftsvärmepump är det bästa valet med hänsyn till klimatpåverkan (koldioxid) samt utsläpp av kväveoxider, kolväten, svaveldioxid och partiklar.

Tekniska kontoret anser också att det inte är ekonomiskt lönsamt att ansluta planerade bostäder till fjärrvärmenätet.

Byggnaderna skall vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning (regleras i BBR kap. 9). Skövde kommuns energisparrådgivare kommer att kunna ge information om olika uppvärmningsalternativ.

Avfall och kompostering

Hämtning av avfall kommer att ske vid varje hus. Målsättningen är att alla hushåll skall källsortera sitt avfall. Det sorterade avfallet kommer hushållen själva att få lämna vid någon återvinningsstation. Husägarna har också möjlighet att, efter anmälan till miljö- och hälsoskyddskontoret, kompostera matavfall.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Beträffande fastighetsbildning, tomtförsäljning mm hänvisas till Genomförande-beskrivningen.

Inlösen av mark för allmänt ändamål behöver inte göras.

Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov, rivningslov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Christer Ottosson, Anna Möller och Anna-Carin Eriksson, Tekniska kontoret, Sören Jenefeldt, Samhällsbyggnadsenheten, Karin Kjellberg, Miljö- och hälsoskyddskontoret, Inger Andersson, Museet och Bo Bergman, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk Planerare