

Detaljplan för Ekedal norra

Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr PLAN.2017.5

Laga kraft 2020-03-31

Upprättad 2018-10-30

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2018-11-14, § 280/18



INNEHÅLL

TIDPLAN	3	SOCIAL HÅLLBARHET	25
PLANHANDLINGAR	4	TEKNISK FÖRSÖRJNING	26
PLANBILAGOR	4	Vatten och avlopp (VA)	
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4	Dagvatten	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4	El och fiber	
Riksintresse		Värme	
PLANDATA	4	Avfall	
Lägesbeskrivning		STÖRNINGAR	29
Areal		Trafikbuller	
Markägoförhållanden		Magnetiska fält	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5	Luftkvalitet och risker	
Översiktsplan (ÖP 2025) / FÖP CENTRUM		Transport av farligt gods	
Detaljplaner		MILJÖKVALITETSNORMER	33
Boendestrategiskt program		MKN för omgivningsbuller	
PLANENS HANDLÄGGNING	7	MKN för utomhusluft	
Förfarande		MKN för vatten	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	35
Kommunala beslut i övrigt		Organisatoriska frågor	
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	9	Fastighetsrättsliga frågor	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	10	Ekonomiska frågor	
Mark och vegetation		Teknisk försörjning	
Strandskydd		Utredningar	
Biotopskydd		AVGIFTER OCH TAXOR	39
Geotekniska förhållanden mm		Vatten och avlopp	
Radon		Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Föreningar		Lantmäteriförrättning	
Fornlämningar och kulturmiljöer		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	39
Klimatanpassningsåtgärder		Genomförandetid	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	17	Utökad lovplikt	
Befintlig bebyggelse		MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	40
Planerad bebyggelse			
Offentlig och kommersiell service			
Tillgänglighet			
Skyddsrum			
Gestaltning			
Sol-/skuggstudier			
FRIYTOR	21		
Vegetation inom kvartersmarken			
Lek och rekreation			
Naturmiljö - Boulognerskogen			
GATOR OCH TRAFIK	23		
Allmänt			
Gång- och cykeltrafik			
Kollektivtrafik			
Motortrafik			
Varutransporter			
Parkering			
Ljussättning			

TIDPLAN

Preliminära tider är kursiverade

2017

12/6	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
19/6	KS - Beslut om uppdrag

2018

15/1	BSB
5/2	KS - Beslut om samråd och behovsbedömning
v 7-10	Samrådsperiod (12/2 - 12/3)
11/6	BSB
13/8	KS - Beslut om granskning
v 34-37	Granskningsperiod (20/8- 17/9)
30/10	BSB
26/11	<i>KS - Beslut om antagande</i>
	<i>3 veckor överklagandetid</i>
21/12	<i>Laga kraft ca</i>



Bilagorna A - F

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse, 2018-06-11

Granskningsutlåtande, 2018-10-30

PLANBILAGOR

A. Behovsbedömning 2017-11-09

B. PM Geoteknik, BG&M, 2017-06-22

C. Dagvattenutredning, Cowi, 2017-10-30

D. Trafikbullerutredning + PM bullerpåverkan på befintliga hus tagits fram av Cedås Akustik, Cedås Akustik, 2018-04-20

E. Bedömning av luftkvalitet och risk för planområden i Skövde, förhands-PM, ÅF-Consult, 2015-06-12

F. Översiktlig miljöteknisk undersökning, MITTA, rev A 180116

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en exploatering av ca 180 lägenheter.

Bebyggelsen utgörs av tre L-formade bostadskvarter med öppna bostadsgårdar mot Boulognerskogen i sydväst. Angöring sker från Henriksbergsgatan och parkering sker i huvudsak i garage under bostadskvarteren.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

RIKSINTRESSE

Planområdet berörs inte av något riksintresseområde.

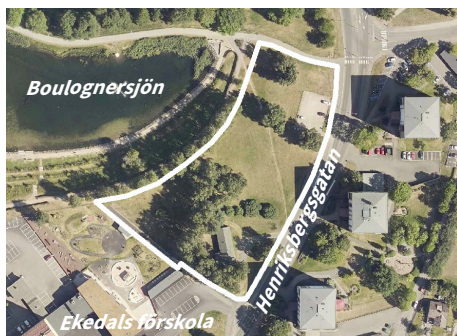
PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget på Östermalm, ca 500 meter öster om Resecentrum i Skövde, och gränsar i väster till Boulognerskogen, i öster till Henriksbergsgatan och i söder till Ekedals förskola/äldreboende.

AREAL

Planområdet omfattar en total areal av knappt 1 hektar.



Planområdets läge och avgränsning.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör fastigheterna Ekedal 1 och Skövde 5:250, som båda ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN (ÖP 2025) / FÖP CENTRUM

Skövde kommuns översiktsplan (ÖP 2025) anger nya bostäder som föreslagen markanvändning inom hela planområdet. I ÖP 2025 anges att området (nr 17) är lämpligt för flerbostadshus vars omfattning och utformning ska anpassas efter Boulognerskogens värden och karaktär. Därtill ska väl fungerande gångstråk finnas mellan Östermalm och Boulognerskogen. Området fanns även med i tidigare ÖP - Framtidsplan 2015 (2005).

Planområdet är även tillsammans med övriga Ekedal utpekad i en fördjupning av översiktsplanen för centrala Skövde (FÖP Centrum) från 2016 som ett förtätningsområde för bostäder och kontor, se bild till höger. En riktlinje för förtätningsområdet är att ny bebyggelse funktionellt och visuellt ska bidra till att koppla samman Östermalm med Boulognerskogen och stadskärnan.

Planförslaget bedöms vara förenligt med både ÖP 2025 och FÖP Centrum.

DETALJPLANER

Planområdet berör huvudsakligen en äldre detaljplan (ST202) med markanvändningen parkmark samt ett kvarter för parkeringsändamål. Därtill berörs mindre delar av detaljplan (ST57) som anger markanvändning för allmänt ändamål samt en detaljplan (DP621) som anger markanvändning för vård och kontor. Med syftet att justera en fastighetsgräns berör även planområdet en mindre del av en detaljplan (DP678) för bl.a. skoländamål där genomförandetiden fortfarande pågår.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K-ST202	Nordvästra delen Östermalm	1969-07-31
1683K-ST57	Östermalm	1947-08-01
1496K-DP621	Ekedal 1	2010-02-04
1496K-DP678	Ekedals förskola	2015-12-06

Planområdet gränsar till en detaljplan (DP507) öster om Henriksbergsgatan där markanvändningen är bostäder.

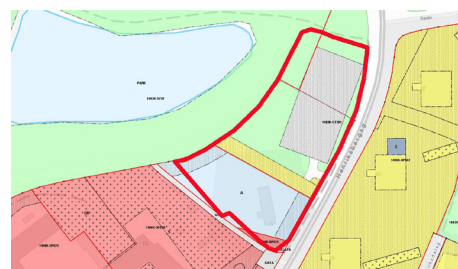
Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K-DP507	Värloken 1	2003-01-23



Utsnitt ur ÖP 2025, område 17.



Utsnitt ur FÖP Centrum, förtätningsområde L - Ekedal. Planområdet markerat med rött.



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.



*Boendestrategiskt program (2012),
Åtgärdsplan 2013-2015, samt
Analys över upplåtelse- och boendefor-
mer i Skövde (2014).*

BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

Kommunfullmäktige antog under 2012 ett boendestrategiskt program för Skövde kommun med syftet att utveckla attraktiva boendemiljöer för befintliga och nya invånare i Skövde.

Ett övergripande mål är att Skövde ska ha 60 000 invånare år 2025 och att det ska skapas förutsättningar att producera 300 bostäder per år (Detta mål har därefter höjts till 400 bostäder per år). Därtill att alltid kunna erbjuda färdig detaljplanlagd mark för minst 600 bostäder.

Ett av programmets delmål (nr 2) anger att en god variation av boendeformer, avseende bostadsstorlek och upplåtelseformer ska eftersträvas i planeringen av Skövdes bostadsområden för att ge möjlighet till valfrihet och en bred gemenskap. Programmet anger därtill att det finns ett behovet av både små och större lägenheter samtidigt som efterfrågan är stor på 3-4 rumslägenheter i centrala lägen i Skövde.

I delmål 12 - attraktiva bostadsområden - beskrivs ett centralt läge med stort tillgång till utbud och kommunikationer vara det mest attraktiva tillsammans med boende på Billingsens sluttningar enligt genomförda medborgarenkäter. En riktlinje är därför att fler ska ges möjlighet att bo centrumnära. Möjliga lägen för 1000 nya bostäder ska tas fram genom förtätning av de centrala delarna (Detta resulterade sedan i FÖP Centrum 2016).

Till programmet hör en *Åtgärdsplan för 2013-2015*. I denna efterlystes en fördjupad analys innehållande nulägesbeskrivning, behov/efterfrågan och åtgärdsförslag för fortsatt arbete avseende variationen av boendeformer och upplåtelseformer i Skövdes bostadsområden. Ett sådan togs fram under 2014 och visade bl.a. på en stor obalans mellan olika boendeformer på Östermalm, där 71% bestod av hyresrätter i flerbostadshus, 27% äganderätt småhus och endast 2% bostadsrätt i småhus. Slutsatsen blev därför att man inom Ekedalsområdet skulle styra upplåtelseformen med tyngdpunkt på bostadsrättslägenheter.

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARARANDE

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015. Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med utökat planförfarande.

Planprogram

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

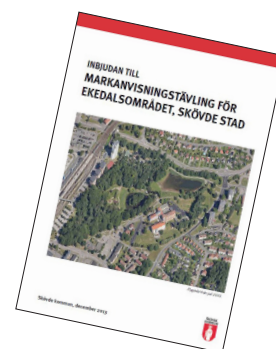
Då planförslaget har stöd i ÖP 2025 / FÖP C så bedöms det inte vara nödvändigt att detaljplanen föregås av ett programskede.

Markanvisningstävling

I december 2013 bjöd Skövde kommun in till en markanvisningstävling för Ekedalsområdet. Målsättningen var att tillkommande bebyggelsen visuellt och funktionellt på ett bra sätt skulle koppla stadsdelen Östermalm till Boulognerskogen och Skövde centrum samt att området totalt ska rymma minst 250 nya bostäder. Därtill ställdes som krav att förslaget skulle inrymma en förskola.

Under 2014 utsågs två vinnare för delområdet *Ekedal södra* som ligger söder om Ekedals äldreboende. Detaljplaner för det området samt för en förskola togs därefter fram. Förskolan färdigställdes under 2016 och merparten av bostäder inom delen *Ekedals södra* färdigställdes under 2018. Ett avslutande kvarter håller på att uppföras.

För den norra delen av Ekedalsområdet ansågs ingen av de inlämnade förslagen uppfylla de krav som angavs i tävlingsföresättningarna. Bristen utgjordes framförallt av tävlingsförslagens parkeringslösningar där stora markparkeringsplatser tog i anspråk en alltför stor del av den fria ytan. Detta resulterade i sig bl.a. i att exploateringsnivån bedömdes bli för liten med avseende centrala läget.



*Inbjudan till Markanvisningstävling,
dec 2013*



Bilaga A - Behovsbedömning

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

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

Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen beslutade vid sitt sammanträde 2018-02-05 § 29/18 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2017-11-23, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

KS 2017-06-19 § 139/17

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Ekedal norra.

KSAU 2017-01-25 § 22/17

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar ge PEAB, Riksbyggen och Skeppsviken Fastighets AB markreservation på ca 10 200 kvadratmeter av del av fastigheten Ekedal 1. Tiden för markreservation förlängdes sedan genom beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott (KSAU 2017-05-17 § 132/17).

PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING



Illustration över planförslaget

Detaljplaneförslaget innehåller ca 180 lägenheter i tre L-formade bostadskvarter som vänder ryggen åt trafiken i nordost och öppnar sig mot Boulognerskogen i sydväst. Kvarteren föreslås ges olika karaktärer med lite tuffare gestaltning i norr som gradvis lättas upp söderut. Byggnadskropparna har givits förskjutna placeringar och höjden varierar mellan 5-10 våningar inom kvarteren för att möjliggöra bra ljusförhållanden, erbjuda utblickar mot parken från bostäderna, hantera trafikbuller samt för att skapa så bra visuella kopplingar och gångstråk mellan Henriksbergsgatan och Boulognerskogen som möjligt.

Befintlig björkallé längs parkvägen nordväst om planområde föreslås ersättas av en ny allé då den befintliga är gammal och osäkerhet råder kring hur den klarar en exploatering i dess närhet. Detta ger en möjlighet till en naturlig förnygring av allén som anpassas till de nya förutsättningarna. Ny trädallé föreslås även längs Henriksbergsgatan för att stödja/markera gaturummet och bryta ned skalan på bebyggelsen i mötet med befintlig gång- och cykelväg. En kortare trädrad föreslås därtill norr bebyggelsen för att annonsera och leda in till Boulognerskogen från Henriksbergsgatan.

Angöring till det södra kvarteret sker via befintlig infart till Ekedals förskola. De två norra kvarteren föreslås få gemensam in-/utfart direkt från Henriksbergsgatan. Parkering till bostäderna sker i suterrängplanet under bostadskvarteren. Besöksparkering löses huvudsakligen i öppna markparkeringar i anslutning till infarterna. Befintlig busshållplats vid Henriksbergsgatan föreslås flyttas 25 meter norrut och förses med busskur och bussficka.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Marken inom området ligger på en lokal mindre höjdrygg och sluttar från en högsta höjd på ca +130 meter mot nordöst ned till ca + 123 meter. Nordväst om planområdet finns en brant slänt ner mot Boulognersjön som ligger på +124 meter.

Planområdet berörs inte direkt av några riksintressen, Natura 2000-områden, naturreservat, biotopskydd eller områden utpekade i naturvårdsprogram eller naturinventeringar.

Vegetationen inom planområdet utgörs av ett 50-tal träd, där den absoluta merparten är björkar av olika ålder. Därutöver ett par tallar, ett gammal gullregnsträd, en tuja och ett parti med högre buskar. Träden står direkt i gräsmatta och området saknar helt undervegetation.

Planområdet har inventerats av både stadsträdgårdsmästare och kommunekolog och befunnits inte ha några större naturvärden. Baserat på trädslag, ålder och de strukturer (avsaknad av håligheter och rik kärlväxtflora, signalarter, kontinuitet, mångformighet etc) bedöms det inte heller finnas några större förutsättningar för rödlistade eller skyddsvärda arter inom planområdet.

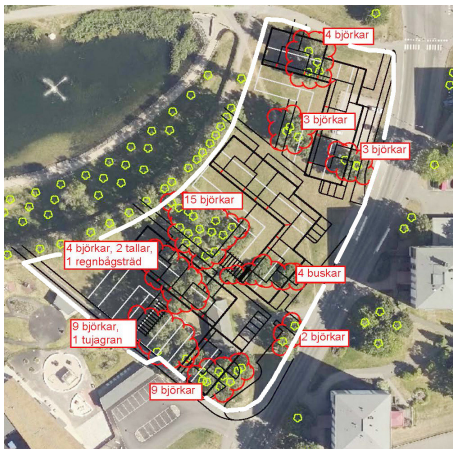
Samtliga träd och buskar påverkas av planerad bebyggelse, eventuellt kan 6-7 björkar sparas på den mellersta bostadsgården. Målsättningen är att nedtagna träd ska kompenseras med nya träd, företrädesvis placerade på kvartersmarken längs Henriksbergsgatan. Se mer under kapitlet *FRIYTOR*, sidan 21.

STRANDSKYDD

Strandskyddet, som regleras i Miljöbalkens 7 kapitel, har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Boulognersjön anlades 1933 som en konstgjord badsjö och har aldrig ingått i något naturligt system för tillförsel av vatten. Sjön försågs ursprungligen med vatten via en ledning direkt från Bergsäterkällan. Detta ersattes vid den nyligen genomförda renoveringen av badsjön 2014 med Vätternvatten från den vattenledning som passerar området. Sjön fylls på från denna med ca 10 liter/sekund, breddning sker norrut till Mörkebäcken och vattnet i sjön omsätts på ca 20 dagar under sommarmånaderna. Under vinterhalvåret töms ibland sjön delvis på vatten för att kunna genomföra renoveringsarbeten, rensning mm.

Idag råder inte strandskydd runt Boulognersjön. Det har heller aldrig funnits något strandskydd runt sjön då gällande stadsplan (St 57) för Boulognerskogen är från 1947 och strand-



Befintlig vegetation inom planområdet



Foton från bad i Boulognersjön överst (juli 2015) och delvis tömd sjö nederst (april 2018).

skyddslagstiftningen infördes först 1952. I stadsplanen är sjön utpekad som vattenområde med en remsa parkmark om ca 20-30 meter öster mot planområdet och norrut mot Hjälvägen.

Strandskydd som inträder vid ny planläggning

Länsstyrelsen påpekade i sitt samrådsyttrande över detaljplanen att om en äldre generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt PBL, inträder generellt strandskydd, i detta fall på 100 meter, runt de vatten som detaljplanen berör (enligt 10 a § lag (1998:811) om införande av miljöbalken). Vid förnyad kontakt med Länsstyrelsen har de angivit att lagstiftningen även gäller för en konstgjord sjö likt Boulognersjön. Detta innebär att strandskyddet inträder inom 100 meter från Boulognersjön för de delar som ingår i detaljplanen, se bild överst till höger. Skövde kommun måste därmed i detaljplanen motivera varför strandskyddet ska upphävas och vilka särskilda skäl som åberopas för detta.

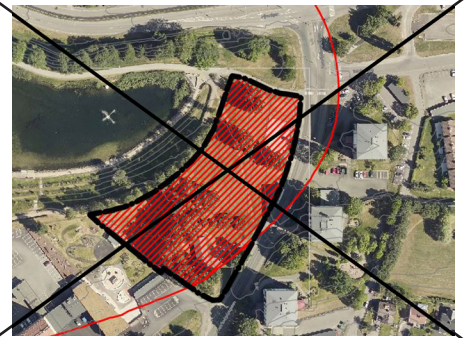
Upphävande av strandskydd i detaljplan

I PBL 4 kap. 17 § ger kommunen rätt att i en detaljplan upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. I miljöbalkens (MB) 7 kap. 18c § anges kriterier för vad som utgör de särskilda skälen, se text till höger.

Särskilt skäl för upphävande av strandskydd

Skövde kommuns huvudsakliga skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet är för att *"området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området"* (MB 7 kap. 18c § pkt 5).

Det angelägna allmänna intresset utgörs av att tillskapa 180 bostäder centralt i Skövde inom 1 km till stadskärnan och 500 meter till Resecentrum. Området finns utpekad i två översiktsplaner sedan 2005 som framtida område för flerbostadshus och nu senast i fördjupningen av översiktsplanen för centrala Skövde (FÖP Centrum) från 2016 som ett av åtta förtätningsområde där sammanlagt ca 1000 bostäder ska tillskapas inom 1 km från Skövde centrum. Detta i syfte att minska bilberoende, stärka kopplingar mot stadskärnan och nyttja befintlig infrastruktur mm. Den bostadsstrategiska programmet visar också på behovet av centralt belägna bostäder (se vidare sid 6). Av den mark som tas i anspråk för nya bostadskvarter består knappt 40% av parkmark i gällande planer, se bild till höger. En parkmark som i huvudsak utgörs av björkar i en gräsmatta, se bild till höger. Det angelägna allmänna intresset att tillskapa ca 180 centralt belägna bostäder bedöms väga tyngre än att bevara befintlig grönyta/parkmark och ett strandskydd som inträder. Skadan på strandskyddet bedöms som mycket begränsad.

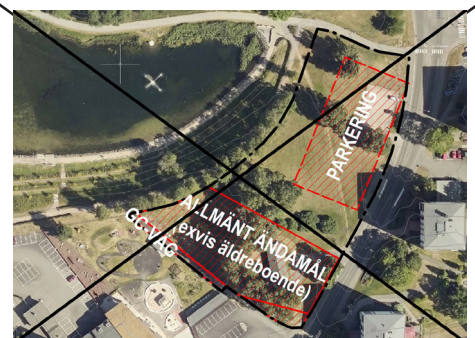


Strandskyddslinje 100 meter (röd linje) och skrafferat område där strandskydd inträder när ny detaljplan upprättas.

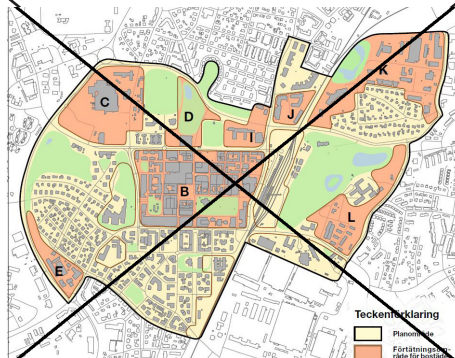
De särskilda skäl för att i detaljplan upphäva strandskyddet utgörs av om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Miljöbalken 7 kap. 18c §.



Tillåten markanvändning i gällande planer inom planområdet. Endast knappt 40% av marken utgörs av parkmark i gällande planer. Resten är byggrätt för allmänt ändamål, gc-väg och parkering.



Förtättningsområden för bostäder inom FÖP-centrum.

Bostadsbebyggelsen bedöms inte heller kunna tillgodoses på motsvarande central plats utanför strandskyddsområdet. FÖP Centrum pekar förvisso ut andra områden för bostäder men dessa kan huvudsakligen inte tas anspråk inom de närmaste 5 åren då de oftast förutsätter översiktlig analys (planprogram) och därefter detaljpanelläggning och byggnation. Därtill råder kommunen inte över marken i alla delar inom dessa områden.

En sammanställning – s.k. lokaliseringsutredning – över vilka förutsättningar som råder för de förtättningsområden som är utpekade i FÖP Centrum för bostadsändamål redovisas nedan:

B – Stadskärnan; Inriktningen är utveckling av centrumverksamheter med inslag av bostäder. Tillskotten bedöms som små och sker huvudsakligen genom omvandling av tidigare kontorslokaler eller påbyggnad. Omvandlingen sker på initiativ av privata fastighetsägare och mycket oklart när i tid dessa kan ske.

G – Arenaområdet samt Motorn 1 och 5; Inriktningen är idrott, utbildning, bostäder, kontor, park och parkeringshus. Omvandlingen ska föregås av programarbete och därefter detaljplanläggning(ar). Just nu mycket oklart hur många bostäder området kan rymma då det bl.a. konkurrerar med flera andra viktiga funktioner enligt ovan. Även flytt av befintlig ställverk är en förutsättning för nya bostäder i området. Möjligheten att uppföra nya bostäder bedöms ligga mer än 5 år framåt i tiden.



Kv Diana. Illustration till förslag om knapp 120 lägenheter inom område D.

D – Garpaparken och kv. Diana; Inriktningen är bostäder (kv Diana), park och dagvattenhantering. En markanvisningstävling för Kv Diana har resulterat i ett förslag med knappt 120 lägenheter som byggs ovan två parkeringsdäck för både allmänna och privata parkeringsplatser. Grundförhållanden är dock osäkra och en markförlagd 130 kV-ledning måste ev. flyttas. Fördjupade studier kring detta pågår för närvarande. När förutsättningarna är mer klara ska detaljpanelläggning påbörjas. Färdigställande av bostäderna bedöms tidigast kunna ske under slutet av nästa 5-årsperiod.



Kv. Soldaten 4. Illustration till förslag om ca 30 lägenheter inom område I.

E – Floraplatsen och kv. Duvan; Inriktningen är bostäder, kontor, verksamheter och park/grön funktionsyta. Den del som bedöms kunna utgöra mark för bostäder är privatägd. Marken är huvudsakligen privatägd och förutsätter initiativ av fastighetsägaren och därefter detaljplanläggning. Oklart med både omfattningen och när i tid området kan bebyggas med bostäder.

I – Helenaskolan och kv Soldaten 4; Inriktningen är utbildning, kontor och bostäder. Området som primärt är aktuellt för nya bostäder ligger i kv Soldaten 4. Där finns en detaljplan nyligen antagen (KS § 225/18, 2018-10-01) för ca 30 stycken lägenheter med möjlighet att uppföras under 2019.

J - Södra delen av högskoleområdet; Inriktning för utbildning, kontor och studentbostäder. Ett litet område med flera konkurrerande användningar. Finns idag inga förfrågningar från fastighetsägaren om att få omvandla/bebygga fastigheten med bostäder. Oklart med både omfattningen och när i tid området kan bebyggas med studentbostäder.

K - Mariesjöområdet; Inriktning för kontor, verksamheter, utbildning, studentbostäder och park. Ett större utvecklings-/omvandlingsområdet. Idag finns i västra delen innovations- och företagsparken Gothia Science Park (GSP) och i den östra delen olika typer av verksamheter. Expansionsytor inom programområdet behövs både för GSP och Högskolan men inslaget av bostäder kan bli betydande. Ett programarbete har påbörjats för området där förutsättningar och möjligheter till omvandling av de f.d. industrikvarteren i den östra delen till stadskvarter med en blandning av bostäder, kontor och service studeras. Programarbetet beräknas pågå under 2018-2019, därefter följt av detaljplaner för de olika kvarteren. Fastighetsägarbilderna är splittrade i området men förhoppningen är att ca 200 bostäder skulle kunna uppföras i slutet av kommande 5-årsperiod.

L - Ekedalsområdet; Inriktningen är bostäder och kontor. I den södra delen av Ekedal har nyligen färdigställts 160 hyreslägenheter och byggnation pågår om ytterligare 40 hyreslägenheter. Avsikten är att föreslagen detaljplans 180 lägenheter ska komplettera detta utbud och förse stadsdelen Östermalm med lägenheter i bostadsrättsform, något som helt saknas idag. Ett av målen i det Boendestrategiska programmet är att erbjuda olika boendeformer i alla Skövdes stadsdelar (se vidare sid 6).

Sammanfattningsvis kan det i bästa fall, enligt ovan beskrivning, inom den närmaste 5-årsperioden uppföras ca 500 bostäder inom FÖP Centrum, varav ca 180 inom planområdet Ekedal norra. Målet för bostadsproduktionen i Skövde är totalt 400 bostäder per år, vilket skulle medföra att Skövde centrum endast skulle kunna rymma knappt en 1/4-del av bostadsproduktionen under denna period. Behovet av de 180 bostäderna i Ekedal norra är därför en viktig del i utvecklingen av Skövde centrum och tillsammans med de 30 bostäderna i kv Soldaten 4 de enda nya bostäderna som ligger i närtid (1-2år). Byggandet av bostäderna i Ekedal norra är därtill den enda möjligheten att uppfylla det boendestrategiska målet om att erbjuda olika boendeformer inom stadsdelen Östermalm.

Den samlade bedömningen är att Ekedal norra behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför planområdet. Skövde behöver samtidigt alla utpekade förtätningsområden i FÖP Centrum för att på sikt nå målet om 1000 bostäder inom centrala Skövde.

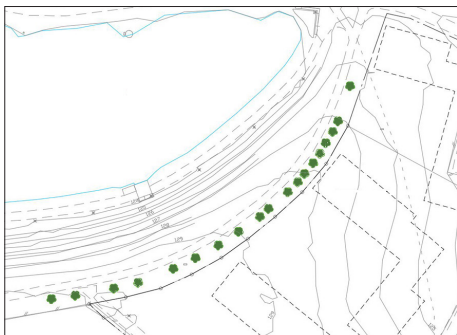


Gångpassager (orange) längs Boulognersjön och runt planområdet.

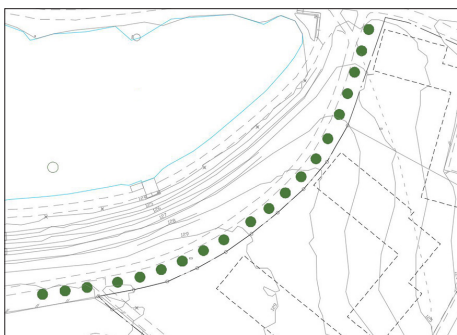
Planområdet och de planerade bostäderna är väl avskilda från Boulognersjön av en björkallé, bokhäck och en slänt med nyligen planterade körsbärsträd.



Björkallén nordväst om planområdet



Plan över 19 befintliga inmätta börkar



Plan över förslag till 20 nya björkar

Fri passage

Enligt MB kap 7 § 18f får dispens från strandskyddet inte omfatta ett område mellan bebyggelse och strandlinje som behövs för fri passage för allmänheten och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. En sådan passage bör vara minst några tiotals meter (prop 2008/09:119).

Avståndet mellan Boulognersjön och planområdet är 20-30 meter. Inom denna zon finns en nedre passage längs med sjöns kant (se bilder sid 10), samt en övre passage längs en promenadväg. Zonen mellan sjön och planområdet lutar brant, mellan 3-5 meter, och någon förbindelse mellan gångvägarna finns inte. Därtill finns en häck som definierar Boulognerskogens gräns innanför den övre passagen (se bilder till vänster samt på sidorna 15 och 22). I zonen finns nyplanterade körsbärsträd, ovan nämnda häck samt en björkallé som alla bevaras alternativ återskapas. Detta sammantaget bedöms ge goda förutsättningar för allmänheten att passera och för att bevara goda livsvillkor för det djur- och växtlivet som finns på platsen.

BIOTOPSKYDD

Den trädrad av 19 björkar som kantar befintlig gångväg nordväst om planområdet bedöms omfattas av ett generellt biotopsskydd enligt miljöbalken (MB) 7 kap. 11 §. Björkallén, som har färdigvuxna träd, planterades troligtvis på 1930-talet när Boulognersjön nedanför anlades och är idag runt 80 år gamla.

Björkallén har inventerats av stadsträdgårdsmästaren och träden bedömts huvudsakligen vara friska. Dock har allén ett par luckor och på några ställen står björkarna så tätt att trädskronorna växer in i varandra, se bilder till vänster. Att komplettera den uppvuxna allén och fylla igen luckorna med nya träd bedöms vara svårt. Björkar behöver god tillgång till vatten, normalt mellan 300-500 liter/dygn och är beroende av att de hydrologiska förhållandena är goda. Planerad bebyggelse bedöms riskera att påverka björkalléns tillgång till vatten. Något exakt skyddsavstånd till allén är samtidigt svårt att ange.

I samråd med stadsträdgårdsmästaren föreslås därför att björkallén tas ned och återplanteras med 20 st stora unga träd, ca 30 cm i diameter, och med ett avstånd på 8 meter emellan dem. Genom denna föryngring kan långsiktigt goda livsbetingelser med växtbäddar och avrinning mot björkraden skapas, därtill med en placering som anpassas till bostadskvarterens hörn och gångvägar. Förslaget är att välja en björksort (vitstammig) med något smalare krona som både skapar stadga och avgränsning av det stora parkrummet och samtidigt ger möjlighet till utblickar över parken från den planerade bostadsbebyggelsen.

En ansökan om dispens för att ta ned björkarna och återplantera allén har lämnats in till länsstyrelsen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN MM

En geoteknisk undersökning för planområdet genomfördes under hösten 2017 av BG&M. Denna kompletterar tidigare undersökningar från 2011, 2012 och 2013 som berör hela och angränsande delar av Ekedalsområdet.

Undersökningen som sammanfattas nedan, biläggs planhandlingarna i sin helhet (Bilaga B).

Enligt den geotekniska undersökningen består jorden av friktionsjord (sandig silt)/fyllning. Därunder följer finsediment såsom silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på för utförda sonderingar fast botten. Ytskiktet består inom planområdet av mullhaltig sandig silt/mullhaltig siltig sand ner till 0,1-0,5 meter. Inom delar av området består ytskiktet och underliggande skikt av fyllnadsmassor innehållande mulljord, silt och sand respektive en blandning av grus, silt, lera och sand.

Grundvattennivån bedöms ligga på lite drygt två meters djup och utredningen anger att det kan förekomma artesiskt vatten.

Slänten ner mot Boulognersjön bedöms som stabil. Utredningen rekommenderar att byggnader över 2 våning grundläggs på pålar samt att byggnader i 1-2 våning ej byggs närmare slänt än 20 meter. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Eftersom det kan bli aktuellt med schaktning och återfyllning under grundvattennivån krävs att detta studeras särskilt innan arbetet påbörjas.

Med hänsyn till jordens sammansättning samt närheten till grundvatten bedöms LOD genom perkolation som mindre lämpligt inom de delar av området som innehåller sandig silt. Inom övriga delar av området där den siltiga sanden (finsanden) påträffats är möjligheterna för LOD-lösningar större.

RADON

Enligt den geotekniska undersökningen ovan klassas marken som högradonmark, vilket medför att byggnader ska utformas radonsäkra.

Frågan kommer att följas upp vid bygglovprövningen.

FÖRORENINGAR

Markföroreningar

I syfte att undersöka eventuell förekomst av markföroreningar i utfyllnadsmassor inom planområdet har en översiktlig miljöteknisk undersökning genomförts, bilaga F. Resultatet av denna sammanfattas nedan och undersökningen biläggs planhandlingarna i sin helhet.



Bilaga B - PM Geoteknik, BG&M, 2017-06-22



Provtagningsplan



Slänt ned mot Boulognersjön



Bilaga F - Översiktlig miljöteknisk undersökning, MITTA, rev A 180116.

Något förhöjda halter av metaller samt små mängder av rödfyr och sotsand har identifierats i den norra delen av området. Risken för att utsättas för föroreningarna bedöms som låg och återanvändning av dessa massor bedöms kunna ske i andra anläggningsprojekt inom planområdet. Anmälan om schaktningsarbeten och anmälan om *användning av avfall för anläggningsändamål* ska dock ske till tillsynsmyndigheten Miljönämnden Östra Skaraborg innan schaktningsarbeten påbörjas. Påträffas mer rödfyr eller sotsand ska även detta anmälas. Ingen sanering bedöms behövas.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Boulognerskogen som angränsar till planområdet är upptaget i Skövdes Kulturmiljöprogram 2011. Parken är Skövdes äldsta och är en kulturmiljö av mycket stort stadshistoriskt intresse samt ett viktigt grönt rum i staden.

Planförslaget bedöms inte ha någon större inverkan på de kulturhistoriska värdena inom och i anslutning till planområdet.

Inga dokumenterade fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla områden eller objekt finns inom planområdet.

KLIMATANPASSNINGÅTGÄRDER

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

Bebyggelsens placering uppe på en liten ås innebär en mycket liten risk för att bebyggelsen påverkas av ev. höjda vattenstånd i näraliggande vattendrag.

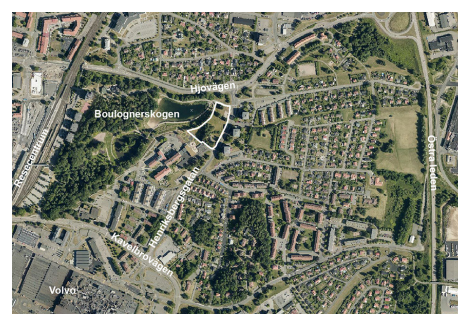
Stora delar av kvartersmarken kommer att hårdgöras. För att kompensera för det ökade flödet av dagvatten som förslaget ger upphov till föreslås LOD-lösningar inom kvarteret, se vidare under *TEKNISK FÖRSÖRJNING / DAGVATTEN* sidorna 26-27.

Det är viktigt att se till att inga instängda områden skapas på kvartersmarken och att även extrema regn säkert kan avledas på ytan så att inte skador på hus uppstår eller parkeringskällare vattenfylls. Vid höjdsättning av infarter och entréer måste hänsyn tas till markavrinning vid höga flöden.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Det har under en längre tid varit stor efterfrågan och behov av bostäder i centrala Skövde. Det boendestrategiska programmet (sidan 6) visar på ett behov av små lägenheter men också att det som efterfrågas centralt främst är 3-4 rumslägenheter. Samtidigt råder det obalans mellan olika upplåtelseformer på Östermalm då det nästan helt saknas bostadsrätter.

I syfte att skapa mer centrala bostäder bjöd Skövde kommun i december 2013 in till en markanvisningstävling för Ekedalsområdet. Tävlingen resulterade i att en detaljplan togs fram för delområdet *Ekedal södra* med totalt ca 200 bostäder, varav ca 160 små hyresrätter färdigställdes under 2018 och byggnation av ytterligare 40 lägenheter pågår. För den norra delen av Ekedalsområdet ansågs ingen av de inlämnade tävlingsförslagen då uppfylla de krav som angavs i tävlingsföresättningarna. I december 2016 återkom PEAB, Riksbyggen och Skeppsviken Fastighets AB med en gemensam begäran om markanvisning för Ekedal norra. De tre bolagen angav i sin ansökan att de hade ambitionen att med hög gestaltningsnivå och med parkeringslösningar under mark tillsammans med Skövde kommun arbeta fram en detaljplan som ger möjligheter till tilltalande och genomtänkta bostäder. Bolagens förfrågan ligger till grund för detta planförslag, se sidan 18 under *PLANERAD BEBYGGELSE*.



Stadsdelen Östermalm med planområdet markerat.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Östermalm bebyggdes huvudsakligen ut med bostäder mellan 1940-1970 och innehåller idag ca 1500 bostäder. Flertalet av dessa, ca 71%, utgörs av hyreslägenheter i flerbostadshus, ca 27% är småhus med äganderätt och resterande del (2%) är bostadsrätter i form av markbostäder samt ett par grupphem. Under tidigt 2000-tal tillkom ca 380 studentbostäder i västra delen av Boulognerskogen. Närmaste bostadsbebyggelse till planområdet utgörs av tre högre punkthus på 8-9 våningar med totalt ca 160 hyreslägenheter öster om Henriksbergsgatan

Ekedalsområdet, mellan Henriksbergsgatan och Boulognerskogen, var föregångaren till Östermalm och började byggas ut under 1870-talet som en arbetarförstad till Skövde Gjuteri och Mekaniska Verkstad, det som idag är Volvo. Ekedalsområdet domineras idag av Ekedals äldreboende, ursprungligen garnisonsjukhus därefter länslassarett. Söder om äldreboendet finns ett 70-tal äldre hyresbostäder i två-vånings flerfamiljshus samt nu även de 160 nya smålägenheterna som nämnts ovan.

Inom planområdet finns idag en enklare byggnad (paviljong) som fungerar som föreningslokal för *Kulturen Bosnien och Hercegovinas förening* (BEHAR). Byggnaden ägs av föreningen och marken upplåts med ett arrende. Byggnaden föreslås flyttas ut ur området. Diskussion om lämplig placering pågår för närvarande med BEHAR.



Planområdet och befintlig bostadsbebyggelse öster om Henriksbergsgatan.



Befintlig föreningslokal för BEHAR som föreslås flyttas ut från planområdet.

PLANERAD BEBYGGELSE

Bostäder

Detaljplaneförslaget innehåller ca 180 lägenheter i tre L-formade bostadskvarter som luter sig mot trafiken längs Hjövägen och Henriksbergsgatan och öppnar sig mot Boulognerskogen. Föreslagen placering och utformning av bebyggelsen ger stadga åt gaturummet längs Henriksbergsgatan där fasaderna föreslås vara strama och slutna. Mot Boulognerskogen är byggnadskropparna tvärtom lätta, luftiga och öppna. Genom materialval och sin utformning ska de ta utgångspunkt i och förstärka parkkaraktären. Se vidare under *Gestaltning* sidan 16.

Bostadskvarteren, som har liknande L-former, föreslås ges olika karaktärer med lite tuffare gestaltning i norr mot Hjövägen som gradvis lättas upp söderut. Detta ger varje kvarter en egen identitet och bryter ned skalan och skapar omväxling.

Byggnadskropparna har givits förskjutna placeringar och varierar i höjd på mellan 5-10 våningar inom kvarteren för att möjliggöra bra ljusförhållanden, erbjuda utblickar mot parken från alla bostäderna, hantera trafikbuller samt för att skapa så bra visuella kopplingar och gångstråk mellan Henriksbergsgatan och Boulognerskogen som möjligt.

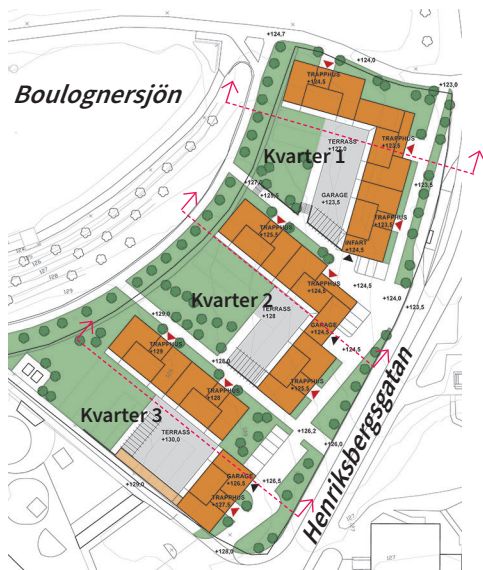
Bebyggelsen trappar ner våningsantalet västerut för att möta Boulognerskogen, se sektioner till vänster. Bebyggelsens skala och volymer bedöms på detta sätt samspela med både befintlig bostadsbebyggelse på 8-9 våningar öster om Henriksbergsgatan och med Boulognerskogen i väster.

Bostadentréerna är vända mot öster och norr och bidrar till att skapa rörelse och liv åt Henriksbergsgatan och mot passager genom bostadskvarteren samt åt Boulognerskogens norra entré.

Parkering sker under bostadskvarteren i sutterängplanet. Detta medför att lägenhetsentréerna ofta placeras en halvtrappa upp, vilket reduceras insyn och gör att passagera genom kvarteren upplevs mer offentliga.

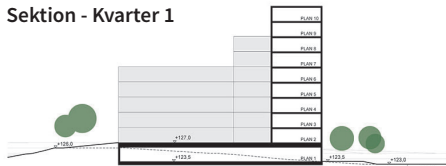
I nu aktuellt förslag från de tre exploatörerna Skeppsviken Fastighets AB, PEAB och Riksbyggen ryms totalt 176 bostadsrätter med en ungefärlig fördelning på knappt 5% 1 RoK, 35% 2 RoK, 30% 3 RoK samt 30% 4 RoK. Denna fördelning kan komma att förändras något utifrån hur den faktiska efterfrågan ser ut.

Plankartan anger största tillåtna bruttoarea per kvarter, exklusive garage (BTA ljus).



*Situationsplan med sektionssmarkeringar.
Utredningsskiss 2017-12-15,
Studio Ekberg AB*

Sektion - Kvarter 1



Förskola

För att ge planstöd för att justera en fastighetsgräns berör planområdet en mindre del av gällande detaljplan för Ekedals förskola (DP678). Skolmarken (S) föreslås utökas med ca 36 m² och gång- och cykelvägens område (GC) förskjuts något österut jämfört med DP678. Se bild till höger.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet gränsar i söder till en förskola som nyligen uppförts och som varit en viktig del i arbetet med att utveckla Ekedalsområdet. Avstånd till andra kommunala förskolor, grundskolor och gymnasium i närområdet redovisas till höger. I enlighet med nu gällande skollag ska elever placeras på den skola som vårdnadshavare önskar. Om alla elever inte kan beredas plats på den skola vårdnadshavare önskar ska närhetsprincipen vara styrande. Alla elever har rätt till en skola nära hemmet, vilket inte ovillkorligen innebär den skola som ligger närmast hemmet.

På ca 400 meters gångavstånd ligger Ekedals äldreboendet som idag rymmer ca 70 lägenheter för långtidsboende, korttidsboende, dagvård samt mottagningar för landstinget mm. På sikt planeras äldreboendet kunna rymma ca 120 lägenheter. Närmaste vårdcentral och apotek finns i Skövde centrum på ca 1 km gångavstånd.

I Skövde centrum finns även ett stort utbud av kommersiell service, livsmedelsbutik, restauranger mm. I Mariesjö (ca 500 meter) finns bensinstation och sällanköphandel.

Även Ekedalsområdet innehåller viss kommersiell service längs Kavelbrovägen i form av en spelbutik/närilivs och restaurang på ca 500 meters gångavstånd från planområdet.

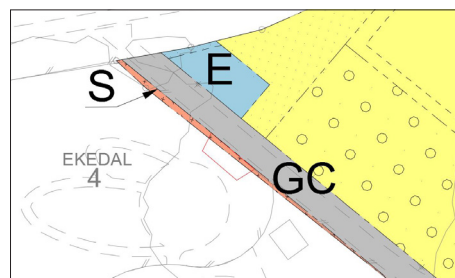
TILLGÄNGLIGHET

Nivåskillnaderna är totalt ca 7 meter mellan planområdets sydvästra och nordöstra hörn. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem.

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

SKYDDSRUM

Enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB) skyddskarta ligger planområdet inom skyddsområde B, vilket är den yttre ring som omgärdar Skövde centrum. I närområdet (200 meter) finns fem befintliga skyddsrum med sammanlagt drygt 900 skyddsrumspatser.



I planområdet ingår en smal markremsa för skoländamål (S) med syftet att justera fastighetsgränsen till Ekedals förskola.



Ekedals förskola, söder om planområdet.

Gångavstånd (ca) till skolor i närområdet:

- Ekedals förskola, < 200 meter
- Hattstugans förskola, 800 meter
- Eriksdaxsskolan (års 1-9), 800 meter
- Vasaskolan (års 7-9), 1,2 km
- Vasaskolan (års 7-9), 1,7 km
- Kavelbrogymnasiet, 700 meter
- Västerhöjdsgymnasiet, 1,5 km



Planområdet från nordöst.



Planområdet från nordväst.

GESTALTNING

Nedan modellbilder visar på en trolig gestaltning av bostadshusen. Förändringar kan komma att ske inom ramen för detaljplanens bestämmelser om att *byggnader ska ha markerad botten-/entré våning samt utformas med enkla volymer och ett stramt formspråk mot gatan. På gårdssidan ska gestaltningen vara lätt, luftig och öppen. Husen ska ha platta/flacka tak med en maximal lutning på 6 grader (planbestämmelse f₁).*

Mot Henriksbergsgatan är byggnaderna fasta och slutna och markerar tydligt gaturummet. Bostadskvarteret närmast Hjovägen har en fast byggnadskropp, förslagsvis i tegel eller puts. Därefter följer ett bostadskvarter med fasader som föreslås utgöras av trä och slutligen ett bostadskvarter med ett grönt skivmaterial. Kvarteren blir därmed egna individer vilket hjälper till att bryta ned skalan på bebyggelsen och skapa en variation längs gatan.

En förskjutning av de vinkelrätt sammanfogade byggnadskropparna inom varje bostadskvarter skapar större öppningar som släpper ned ljus på marken och skapar utblickar och kontakt med parken. Markbehandlingen föreslås vara enhetlig längs hela entré zonen mot Henriksbergsgatan för att hålla ihop kvarteren och för att ge den en mer allmän karaktär som bjuder in till att röra sig in mellan bostadskvarteren.

Mot Boulognerskogen är byggnadskropparna lätta, luftiga och öppna – genom sina material och sin utformning föreslås de ta utgångspunkt i och förstärka parkkaraktären. Samtliga bostadskvarter har långsträckta horisontella balkonger i bästa läge mot parken och sydvästsolen.



Modellbild från Bäckvägen.
Studio Ekberg AB / Studio Däversjö



Modellbild från Skövdebostäders punkthus öster om Henriksbergsgatan.
Studio Ekberg AB / Studio Däversjö



Modellbild från Boulognersjön.
Studio Ekberg AB / Studio Däversjö

SOL-/SKUGGSTUDIER

Plan- och bygglagen anger inga bestämmelser om hur många timmar en uteplats ska vara solbelyst. Ett vanligt planeringsmål är att det bör ges möjlighet till 4-5 timmar sol på uteplats vid vår-/höstdagjämning. Svensk byggtjänst anger i en äldre handbok att uteplats bör vara solbelyst 5 timmar mellan 09-17 vid vår-/höstdagjämning.

De föreslagna bostadskvarterens påverkan på omgivningen har studerats och det är främst de två norra bostadshusen på fastigheten Vårloken 1, öster om Henriksbergsgatan, som påverkas. Kl. 13.00 når solen befintliga uteplatser på bostadshusen västra sida. Vid kl 17.00 börjar de nya bostadskvarteren att skugga de nedersta våningarna, se skuggstudierna till höger. Detta ger ca 4 - 5 timmars möjlighet till sol på balkongerna vid vår-/höstdagjämningen. Allt eftersom solens höjd ökar under sommarhalvåret blir möjligheter till sol bättre. Skuggstudierna nere till höger visar situationen kvällstid vid midsommar.

FRIYTOR

VEGETATION INOM KVARTERSMARKEN

De 50-talet träd som finns inom planområdet idag föreslås ersättas med lika många nya, se bild nedan.



I syfte att stötta Henriksbergsgatan och bryta ned skalan i mötet med den högre bebyggelsen införs bestämmelse (n_1) om att det ska planteras träd på kvartersmark längs gatan. Det gäller även längs gångpassagen som leder in till Boulognerskogen norr om bebyggelsen. Samråd kring omfattning och val av träd ska ske med stadsträdgårdsmästaren.

Plankartan anger även att det ska planteras högre träd mellan parken och bostadsgårdar/garagebjälklag (n_2). Detta för att knyta an till parken och för att skapa en halvprivat/halvoffentlig zon mellan parkpromenad och bostadsgårdar. Även bostadsgårdarna ovan garagebjälklag föreslås ha inslag med vegetation. För att bjuda in till allmänna passager genom bostadskvarteren förelås träd även planteras längs dessa.

LEK OCH REKREATION

Området gränsar till Boulognerskogen som har ett bra utbud av ytor för lek, naturupplevelser, promenader, sol och bad mm.



Skuggstudier - vår/höstdagjämning. Illustrationerna visar skuggbilden den 20/3, kl. 13.00 (överst), kl 16.00 (mellersta), samt kl. 17.00 (nederst).



Skuggstudier - midsommar kväll. Illustrationerna visar skuggbilden vid midsommar (sommarsolståndet), kl. 18.00 (överst), kl 19.00 (mellersta), samt kl. 20.00 (nederst).



Närheten till Boulognerskogen ger stora möjligheter till utflykter för lek, naturupplevelser och kanske bad.



Den anlagda häcken och björkallén som utgör gränsen mellan Boulognerparken och föreslagna bostadskvarter.



Slänt nedanför häcken mot Boulognersjön

NATURLIVSMILJÖ - BOULOGNERSKOGEN

Boulognerskogen är en klassisk stadspark, ca 14 hektar stor, med en lång historia som rekreationspark. Parken anlades strax efter att järnvägsstationen uppfördes på 1860-talet och har fram till idag haft olika roller och användning. Här fanns under slutet av 1800-talet ett schweizeri, idag Högskolans kårhus, och parken nyttjades också för Skövde vattenkuranstalts gäster under flera decennier. De flesta av anläggningarna låg väster om parken i anslutning till järnvägsstationen.

Parken erbjuder varierade miljöer med omväxlande öppna och slutna partier och en hel del generösa vattenkontakter. I ett stadsperspektiv är parken mycket centralt belägen. Det finns få svenska städer som har ett så stort och skiftande naturparksområde så centralt beläget i staden. Befintliga studentbostäder har naggat parkens västra kant något men naturparkskaraktären är fortfarande intakt. Studentbostäderna hjälper dock till att definiera parken och skärma bort trafikbuller från järnvägen.

2009 togs en *Handlingsplan för Boulognerskogen* fram med syftet att lyfta fram parkens kvaliteter och studera möjlig utveckling. Med utgångspunkt i handlingsplanen arbetades under 2011- 2012 fram ett *Gestaltningssprogram för Boulognerskogen*. Detta program utgör nu grunden för en framtida utveckling av parken. Gestaltningssprogrammet redovisar 10 åtgärder för en mer attraktiv park. Av dessa har några genomförts. En av dessa är att en ca 1 km lång bokhäck planterats runt parken och tydliga entréer anlagts i syfte att definiera parkens gränser och därmed ge parken en starkare identitet. Avsikten är att man som besökare ska uppleva att man rör sig från en miljö till en annan, att man stiger in i ett särskilt rum. Häcken passerar strax väster om föreslagna nya bostadskvarter, se bild till vänster.

Marken som tas i anspråk för föreslagen bebyggelse utgörs delvis idag av parkmark men ligger upplevelsemässigt utanför Boulognerskogen. Placering och utformning av bostadskvarteren bedöms hjälpa till att definiera parkens gräns ytterligare.

Den befintliga björkallén längs parkpromenaden nordväst om planområdet (bild till vänster) föreslås ersättas av en ny allé då befintliga träd är gamla, ca 80 år, och osäkerhet råder kring hur de klarar en exploatering i dess närhet. Björkallén har därtill ett par luckor och på andra ställen växer träden i varandra. Förslaget är att ersätta allén med 20 st nya stora unga träd, ca 30 cm i diameter, och med ett avstånd på 8 meter emellan dem.

Genom denna föryngring kan långsiktigt goda livsbetingelser med växtbäddar och avrinning mot björkraden skapas, därtill kan placeringen av träden anpassas till bostadskvarterens hörn och gångvägar. Förslaget är att välja en björksort (vitstammig) med något smalare krona som både skapar stadga och avgränsning av det stora parkrummet och samtidigt ger möjlighet till utblickar över parken från den planerade bostadsbebyggelsen.

GATOR OCH TRAFIK

ALLMÄNT

Henriksbergsgatan som utgör den östra gränsen för planområdet sammanbinder Hjovägen i norr med Kavelbrovägen i söder och har funktion som genomfartsgata.

Henriksbergsgatan trafikeras enligt mätning från 2017 av drygt 6.600 fordon/årsmedelsdygn (ÅVDT). Hjovägen har enligt samtida mätning knappt 14.000 ÅVDT mot centrum och ca 15.500 ÅVDT österut mot Hjo.

Trafikökning föranledd av bostadsbebyggelsen beräknas bli måttlig, ca 750 fordon/dygn, och bedöms inte negativt påverka tillgänglighet, trafiksäkerhet eller framkomlighet på angränsande Henriksbergsgatan. En trafikprognos har gjorts för framtida trafikflöden för Henriksbergsgatan och Hjovägen för år 2025. Prognosen, som utgår ifrån att Skövde växer i enlighet med ÖP 2025, visar att trafiken på Henriksbergsgatan till år 2025 ökar till ca 8.500 ÅVDT. Hjovägen bedöms år 2025 få drygt 14.000 ÅVDT mot centrum och uppemot 19.500 ÅVDT österut mot Hjo.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

De nya bostadskvarteren har närhet till ett väl utvecklat system av gång- och cykelvägar (gc-vägar), se bild till höger.

Längs Henriksbergsgatan västra sida finns en gc-väg som ingår i det övergripande gc-vägnätet för centrala Skövde. Från denna finns en koppling norr om de nya bostadskvarteren till Boulognerskogen och dess system av gångvägar. Nyligen anlades en gc-väg mellan Henriksbergsgatan och Boulognerskogen direkt norr om Ekedals förskola. Till detta föreslår detaljplanen att det tillskapas gångpassager genom bostadskvarteren för att ytterligare stärka kontakten mellan Östermalm och Boulognerskogen. Entrézonerna mellan bostadskvarteren och Henriksbergsgatan föreslås gestaltas med enhetlig markbeläggning och möblering (belysning, bänkar, papperskorgar mm) som bjuder in till allmänna passager mellan bostadskvarteren.

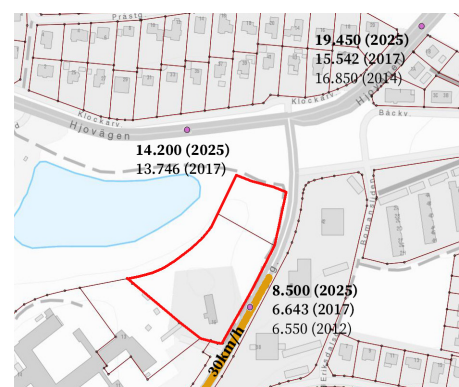
KOLLEKTIVTRAFIK

Stadsbussarna trafikerar idag Henriksbergsgatan med 20-minuterstrafik under dagtid. Befintlig busshållplats på västra sidan Henriksbergsgatan flyttas ca 25 m norrut till ett bättre läge närmare befintligt övergångsställe och invid befintlig passage in till Boulognerskogen, se bild till höger. Busshållplatsen förses med busskur och bussficka, vilket befintlig hållplats saknar.

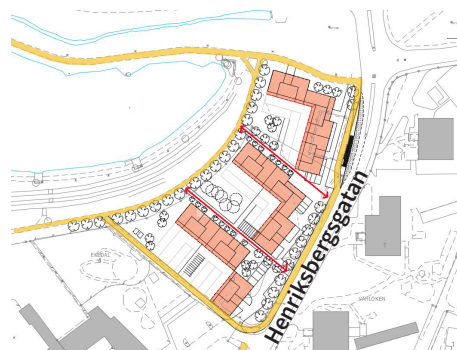
I gällande detaljplan för Ekedals förskola (DP 678) finns därtill en möjlighet förlägga en ny hållplats närmare Ekedals äldreboende, strax norr om Henriksbergsgatans korsningen med Grenanders gata. Avståndet mellan dessa hållplatser blir 175 m.



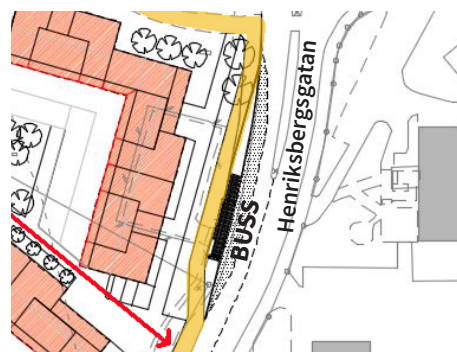
Henriksbergsgatan söderifrån med befintlig bostadsbebyggelse i öster.



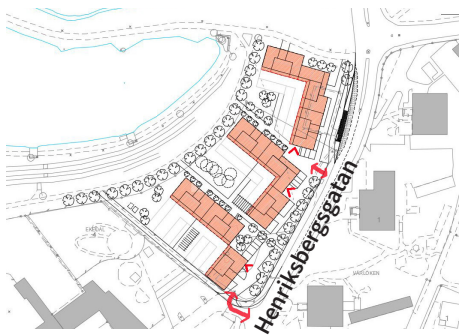
Trafikräkning hösten 2017 och prognos för 2025.



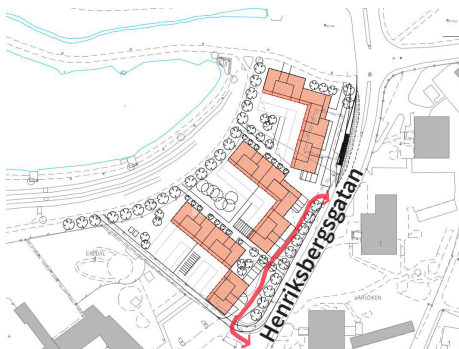
Befintliga gång- och cykelvägar runt bostadskvarteren (gult) samt möjliga passager genom området (röda pilar).



Nytt läge för busshållplatsen utanför det norra bostadskvarteret.



Infarter till bostadskvarteren och garage-nedfarter.



Möjlig passage för varuleveranser och för hämtning av avfall mm.

MOTORTRAFIK

Infart till det södra kvarteret sker via befintlig infart till Ekedals förskola. De två norra kvarteren föreslås få gemensam in-/utfart direkt från Henriksbergsgatan, se bild till vänster.

Parkering till bostäderna sker i suterrängplanet under respektive bostadskvarter. Besöksparkering löses huvudsakligen i öppna markparkeringar i anslutning till infarterna.

Den gemensamma tillfarten till de två norra bostadskvarteren föreslås säkras genom att en samfällighet/gemensamhetsanläggning bildas alternativt genom servitut eller nyttjanderätt.

VARUTRANSPORTER

För varutransporter till kvarteret och vid hämtning av avfall mm ska möjlighet ges att passera mellan de båda infarterna, se bild till vänster.

PARKERING

All parkering för kvarterens behov av ska tillgodoses inom kvartersmarken.

Som underlag för bedömning av antalet bilplatser (bpl) föreslås Skövde kommuns riklinjer för parkeringsbehov inom stadskärnan enligt nedan följas.

Bostäder, flerbostadshus : 8 bpl/1000 m² BTA

Parkering för bostäderna föreslås helt lösas i parkeringsgarage under bostadskvarteren. Besöksparkering löses huvudsakligen i anslutning till de båda infarterna.

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

Bostäder, flerbostadshus : 2,5 cpl/lgh

Cykelparkering föreslås lösas både i cykelförråd i garaget och på mark invid bostadsentréerna.

Behovet av bil och cykelplatser bevakas i bygglovskedet.

LJUSSÄTTNING

Detaljplanen föreslår en gemensamt gestaltad ljussättning och val av armaturer inom kvarteret i de delar som vänder sig mot Henriksbergsgatan och för gångpassagerna mellan kvarteren

Målet ska vara att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet och som gör det lätt att orientera sig samt skapar en god atmosfär.

SOCIAL HÅLLBARHET

Boverket har identifierat fem teman, som berör socialt hållbar stadsutveckling i allmänhet. Planförslaget stäms av gentemot dessa nedan:

Helhetssyn

Ekedal norra är utpekad i Översiktsplan 2025, liksom i FÖP Centrum, som ett viktigt centralt område för Skövdes framtida expansion.

Variation

Förslaget ökar variationen av olika upplåtelseformer genom att föreslå ca 180 bostadsrätter inom stadsdelen Östermalm som idag till 98% består av hyresrätter i flerbostadshus eller äganderätt i småhus. Förslaget bidrar även till en gestaltningsmässig variation då merparten av Östermalm bebyggts mellan 1940-1970.

Samband

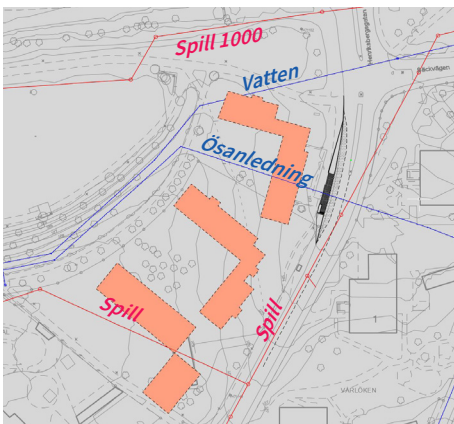
Förslaget länkar samman övriga Östermalm med Boulognerskogen genom att en idag öppen och till stora delar outnyttjad yta tas i anspråk för bostadsbebyggelse.

Identitet

Bostadskvarteren inbördes olika gestaltning med kopplingar till den näraliggande parken skapar en egen identitet.

Inflytande och samverkan

Ett stadsdel som har ett blandat bestånd av olika upplåtelseformer är en bra grogrund för möten och integration mellan människor.



Befintliga VA-ledningar i och i anslutning till planområdet. Ny dragning streckad.
Röd = Spillvatten (avlopp)
Blå = Vatten



Bilaga C - Dagvattenutredning, COWI, 2017-10-30



Utredningens bedömning kring omfattningen av hårdgjorda ytor (röd/gul/cyan) och grönytor inom planområdet. Befintliga anslutningspunkter till dagvattnet (grönt) finns norr om kvarteren.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill - och dagvatten och fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Idag går en befintlig spillvattenledning tvärs planområdets södra del och ansluter till ledning i Henriksbergsgatan. Denna föreslås läggas om inom parkmarken nordväst om planområdet och därefter ansluta till befintlig ledning längs Mörkebacken (dim 1000), se bild till vänster. Bebyggelsen föreslås antingen anslutas till denna nya ledning alternativt till ny gemensam anslutningsbrunn öster om den nya bebyggelsen och därifrån till befintlig ledning i Henriksbergsgatan.

Även en befintlig vattenledning i nordvästra hörnet av planområdet måste dras om något. Bebyggelsen föreslås ansluta till denna ledning. Möjligheten att placera en brandpost på denna finns som kan komplettera befintliga brandposter som ligger på ca 70 respektive 80 meters avstånd österut från planområdet.

Tvärs planområdet går också en äldre vattenledning (dim 200) direkt från Ösan till Volvo (Ösanledningen). Arbete med förläggning av en ny Ösanledning till Volvo pågår för närvarande. Denna ledning läggs öster om Östermalm och direkt till Volvos område. Detta arbete bedöms vara färdigt runt årsskiftet 2018/2019. Då kan befintlig ledning tas ur drift.

DAGVATTEN

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bl.a. att vid nyexploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att avrinningen från området inte ska öka vid en nyexploatering.

En dagvattenutredning har tagits fram av Cowi - *Norra Ekedal, dagvattenutredning till detaljplan*. Utredningen biläggs planhandlingarna (bilaga C) och sammanfattas nedan:

Med föreslagna exploatering kommer flödet inom området vid dimensionerande regn att öka från 12 till 155 l/s. För att inte öka flödet ut från området krävs därför en fördröjningsvolym om ca 180 m³ inom planområdet. Fördröjningsvolymerna bör så långt möjligt anläggas som ytliga magasin i planområdets östra och nordöstra delar. Om man har svårt att hitta lämplig väg för ytlig avrinning mot föreslagna magasin kan underjordiska magasin, eller en kombination av skåldiken och tex rörmagasin

anläggas. Områdets geologi gör att infiltrationslösningar inte rekommenderas.

Områdets topografi ger naturligt avrinning mot gårdarna väster om byggnaderna. Det är viktigt att se till inga instängda områden skapas där och att även extrema regn säkert kan avledas på ytan, så att inte skador på hus uppstår eller parkeringskällare vattenfylls.

Områdets verksamheter genererar låga föroreningshalter och kommunens riktlinjer föreskriver därför inte rening av dagvattnet.

Om behov uppstår kan fördröjning av dagvattenhanteringen från planområdet lösas i en gemensam anläggning för alla tre bostadskvarteren. Plankartan ger stöd för detta genom att en gemensamhetsanläggning för detta ändamål kan skapas inom områden (g) mellan de nya kvarteren och Henriksbergsgatan.

Närmaste anslutningspunkt i befintligt dagvattennät, dit vatten kan avledas efter fördröjning, finns dels norrut i Henriksbergsgatan dels till dagvattenkylvert för Mörkebacken, se bild på föregående sida.

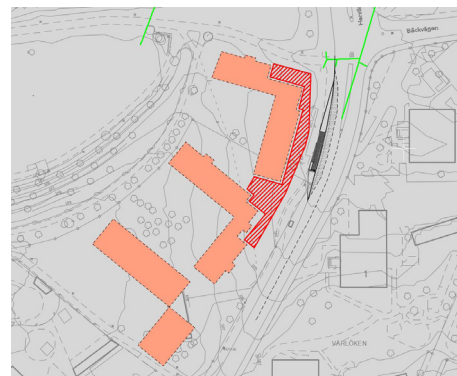
Vid höjdsättning av infarter och entréer måste hänsyn tas till markavrinning vid höga vattenflöden. Fall ska finnas bort från byggnader, så att man inte riskerar att få in vatten i hus vid höga flöden då vatten rinner av på ytan. För att säkerställa att ytvatten vid stora nederbördsmängder inte rinner ner i parkeringsgaraget kan det vara nödvändigt att skapa en lokal höjdrygg utanför nedfarten.

Enligt Skövde kommun skyfallskartering föreligger det inte några översvämningsrisker inom området vid ett 100-årsregn, då ytvatten avleds från planområdet ut på Henriksbergsgatan. Henriksbergsgatan tar dock emot ytvatten från bebyggelse inom ett större område. Vid skyfall då ytvattenledning sker ut på Henriksbergsgatan finns ett problemområde korsningen Henriksbergsgatan/Bäckvägen, där en lågpunkt skapar en vattensamling. Eftersom det är ett större område som bidrar till ytvattenflöde till korsningen Henriksbergsgatan/Bäckvägen rekommenderas att kommunen tar ett samlat grepp för att finna en förebyggande åtgärd.

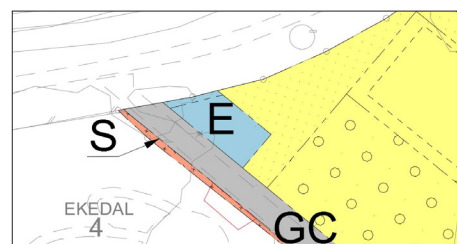
EL OCH FIBER

Nya byggnader föreslås försörjas med el från ny nätstation belägen i sydvästra hörnet av planområdet. Nytt kvarter (E) för detta ändamål anges på plankartan, se bild till höger. SkövdeNät AB:s befintliga ledningsnät (10 kV) påverkas av föreslagen byggnation i det sydvästra respektive nordvästra hörnet och föreslås förläggas direkt utanför planområdet i gc-väg och parkmark.

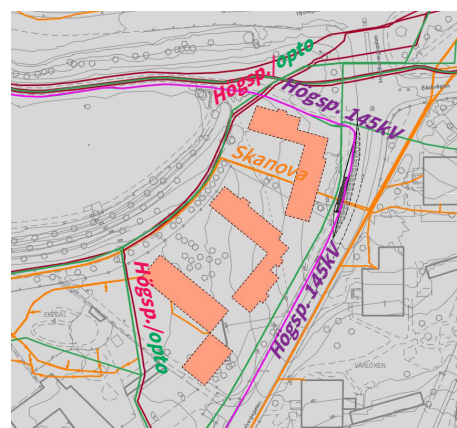
Vattenfall har en markförlagd 145 kV ledning längs med Henriksbergsgatan som viker av västerut in i Boulognerskogen norr om föreslagen bebyggelse. Avståndet mellan föreslagen



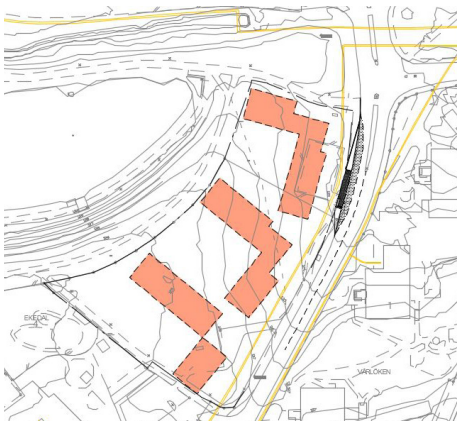
Möjligt läge för gemensamt fördröjningsmagasin i området lågpunkt i nordöst. Markerat område är ca 500 m².



Utsnitt ur plankartan. Nytt kvarter för tekniska anläggningar (E) dit ny nätstation förläggas.



Befintliga ledningar för el och fiber i och i anslutning till planområdet. Högsppänning 10kV (röd), Högsppänning 145kV (lila), Opto (grön), Skanova (gul)



Befintliga fjärrvärmeledningar i och i anslutning till planområdet (gul).

byggrätt för bebyggelsen till centrum av ledningen är som minst 1,5 meter. Planerat byggliv ligger dock på ca 3 meters avstånd. Ledningen bedöms vid behov även kunna flyttas ytterligare en dryg meter bort från byggrätten utan att behöva skarvas, men bebyggelsen måste ta hänsyn till ledningen (prefabstomme rekommenderas). Eventuellt krävs även andra åtgärder för att säkerställa framtida åtkomst till ledning. Befintlig ledningsrätt för högspänningsledningen föreslås justeras, se sidan 36. Närheten till ledningen och risker kring magnetiska fält beskrivs under *STÖRNINGAR/MAGNETISKA FÄLT* sidan 30.

Planområdet kan fiberanslutas till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät. Befintliga optokablar i sydvästra respektive nordvästra hörnet påverkas av exploateringen och föreslås förläggas direkt utanför planområdet. Befintlig optokabel längs Henriksbergsgatan bedöms kunna ligga kvar.

Skanova har en teleledning som löper tvärs planområdet. Denna föreslås läggas om norr om planområdet.

VÄRME

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

Sektor samhällsbyggnad förordar anslutning till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät. Befintlig fjärrvärmeledning med tillräcklig kapacitet finns mellan föreslagen bebyggelse och Henriksbergsgatan, se bild till vänster.

AVFALL

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Gemensam till-/ut-/genomfart för avfallsfordon ska redovisas vid bygglov. Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Plan- och bygglagens kap. 2 § 6a anger att bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. I *förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med ändringar t.o.m. SFS 2017:359* anges de riktvärden som gäller för trafikbuller från 2017-07-01, se riktvärden till höger.

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

Planområdet påverkas primärt av trafikbuller från Hjövägen i norr och Henriksbergsgatan i öster. Även visst trafikbuller förekommer från tåg på västra stambanan på andra sidan Boulognerskogen.

För att studera bullersituationen har en *Trafikbullerutredning + PM bullerpåverkan på befintliga hus* tagits fram av Cedås Akustik, 2018-04-20. Trafikbullerutredningen har studerat den sammanvägda bullernivån för väg- och tågtrafiken utifrån prognosticerade framtida trafikmängder, se *GATOR OCH TRAFIK/MOTORTRAFIK*, sidan 23. Utredningarna sammanfattas nedan och biläggas i sin helhet, bilaga D.

Trafikbuller vid planerade bostäder

Den sammanvägda ekvivalenta trafikbullernivån från väg- och järnvägen ligger som högst på mellan 59-61 vid fasaderna mot Hjövägen och Henriksbergsgatan, se bild nedan till höger. Då lägenheterna planeras vara genomgående, d.v.s. ha fönster mot både gata och gård, bedöms det vara möjligt att uppfylla riktlinjerna genom att minst hälften av varje berörd lägenhets bostadsrum placeras mot den tystare gården (med högst 55 dBA). Alternativet är att bostäder som är högst 35 m² stora placeras i dessa mer utsatta lägen.

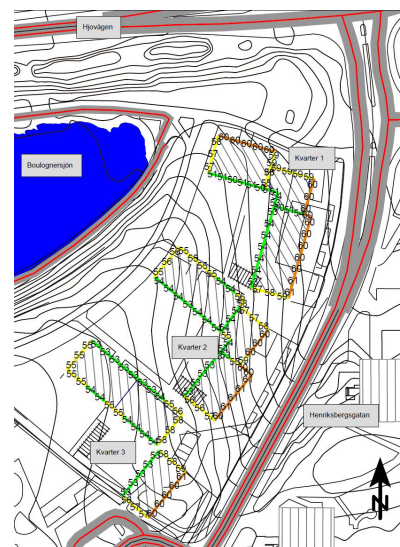
Den ekvivalenta trafikbullernivån ligger på mellan 48 - 57 dBA på gårdsidan och överskrider därmed riktlinjerna vid en del balkonger. Möjligheter att anordna en gemensam uteplats i markplanet på bostadsgården med nivåer under 50 dBA är dock goda och därmed kan även riktlinjen för uteplats uppfyllas.

Den maximala bullernivån från tågen är under 70 dBA. För vägtrafiken överskrider 70 dBA på gatusidan men ingenstans på gårdsidan där balkonger/uteplatser planeras.

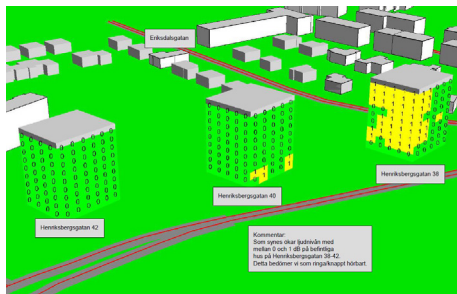
Plankartan förses med bestämmelser utifrån vad som anges i förordningen § 3-5.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
<i>Utomhus vid</i>		
- fasad	60 ¹⁾ dBA	
- uteplats i ansl. t. 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 och som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.



Ekvivalent buller från väg och järnväg. Färgkodning: 50-55 dBA (grönt), 55-60 dBA (gult) och 60-65 dBA (orange). För större bild och analyser över olika våningsplan och maxnivåer se bilaga D.



Ökning av trafikbullernivåerna med som mest 1 dBA (gult) vid befintliga bostäder på Henriksbergsgatan 38-42. Bilden hämtad från Trafikbullerutredning + PM bullerpåverkan på befintliga hus, bilaga D.



Informationsskrift från de fem myndigheter som ansvarar för hälsofrågor med anknytning till magnetfält.



Utredning från 2015, Västra Götalandsregionens Miljömedicinsk Centrum (VMC), där information kring påverkan från magnetfält har inhämtats.

Trafikuller vid befintliga bostäder längs Henriksbergsgatan

Utan föreslagen bebyggelse på Ekedal norra ligger trafikbullernivåerna på befintliga husfasader vid Henriksbergsgatan 38-42 idag på mellan 57-60 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70-75 dBA maximal ljudnivå. Med föreslagen bebyggelse ökar trafikbullernivåerna marginellt med som mest 1 dBA vid fasaderna, vilket är en knapp hörbar förändring, se bild till vänster. Förordningens (2015:216) riktvärden, se bild på sidan 27, gäller inte för befintlig bebyggelse. Skövde kommun har dock en policy för trafikbuller vid befintliga bostäder om att när denna överstiger 65 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 80 dBA maximal ljudnivå så kan man ansöka om bidrag för åtgärder som kan reducera bullret. I detta fall når inte de beräknade framtida trafikbullet upp till de nivåerna.

MAGNETISKA FÄLT

Magnetfält finns ständigt omkring oss. De är starkast närmast källan, till exempel kring kraftledningar eller omkring apparater, men styrkan avtar snabbt med avståndet.

I Sverige fördelas ansvaret för hälsofrågor med anknytning till magnetfält på fem myndigheter – Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålsäkerhetsmyndigheten. Myndigheterna genomför mätningar, utvärderar forskning inom området, ger råd och rekommendationer och tar fram föreskrifter.

Sverige har idag inte något lagstadgat gränsvärde när det gäller magnetfält. Istället tillämpas en så kallad *försiktighetsprincip*. Försiktighetsprincipen innebär att risker för människors hälsa ska undvikas så långt som det kan anses ekonomiskt rimligt. Som exempel på en försiktighetsprincip så rekommenderar tidigare Arbetsarkyddsstyrelsen (numera Arbetsmiljöverket) att gränsvärdet 0,2 mikrotelsa inte bör överskridas där människor stadigvarande vistas (bostad, arbetsplats mm).

Anledningen till att det inte finns något lagstadgat gränsvärde är att man ännu inte har klara bevis för när magnetfälten ökar cancerrisken. Det vetenskapliga underlaget, där forskning har pågått i mer än 30 år, anses fortfarande inte tillräckligt gediget för att man ska kunna sätta ett gränsvärde. Den forskning som finns tyder dock på att man kan se en viss ökning av leukemirisk hos barn som dagligen exponeras för magnetiska fält på 0,4 mikrotelsa eller mer. Sannolikheten för detta är dock mycket liten. Baserat på dagens kunskapsläge skulle ungefär ett fall av barnleukemi vartannat år (1/160 fall) kunna vara orsakat av magnetfält.

Direkt norr om det nordligaste bostadskvarter har Vattenfall en högspänningsledning på 145 kV. De magnetiska fälten från denna ledning har beräknats av Vattenfall för den senaste 2-årsperioden, se bilder sid 29 till höger.

Föreslagen byggrätt ligger 1,5 meter från centrum på 145kV-ledningen, planerat fasadliv dock på ca 3 meters avstånd.

I markhöjd innehåller byggnaden garage/förråd. I våning upp, med golvnivå ca 2,5 meter ovan mark, börjar första bostadsplanet. Av graferna till höger framgår att det magnetiska fältet på 1,5 meters avstånd och på 1,5 meters höjd blir ca 0,3 mikrottesla och på 3 meters höjd ca 0,15 mikrottesla. På 3 meters avstånd blir resultatet 0,15 resp. 0,10 mikrottesla. De magnetiska fälten avtar fort (med kvadraten på avståndet) och bedömningen är att de närmast planerade bostadsutrymmet ligger under 0,2 mikrottesla och att försiktighetsprincipen därmed tillämpas.

LUFTKVALITET OCH RISKER

I samband med ett tidigare planarbeten, bl.a. för bostadsområdet Ekedals södra (DP 685) på ca 300 meters avstånd från gjuteriet och Ekedals förskola (DP 678) som ligger direkt söder om planområdet, tog ÅF-Consult på uppdrag av Skövde kommun fram en utredning kring luftkvaliteten och risker med avseende på Volvos verksamhet - *Bedömning av luftkvalitet och risk för planområden i Skövde, förhands-PM, rev 2015-06-12*.

Utredningen, som biläggs planhandlingarna (bilaga E), sammanfattas nedan.

Luftkvalitet

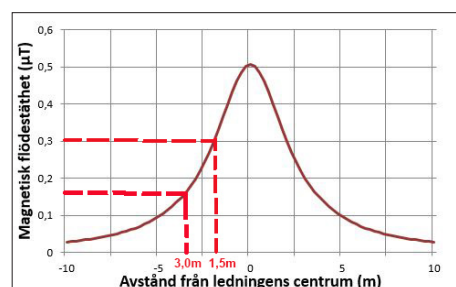
Planområdet ligger som närmast på 550 meters avstånd norr om Volvos Powertrain ABs gjuteri, byggnad G1, se bild sid 32. Volvo bedriver en verksamhet som kan ge upphov till utsläpp av flyktiga organiska ämnen, lukt och partiklar.

Utredningen har med hjälp av spridningsberäkningar studerat den sammanlagda nedfallet av partiklar utifrån Volvos framtida utsläppsrättigheter inklusive den prognostiserade framtida biltrafiken och lagt det ovanpå den bedömda bakgrundshalten. Beräkningarna visade att halterna av partiklar (PM_{10} och $PM_{2,5}$) ligger under den övre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormen (MKN).

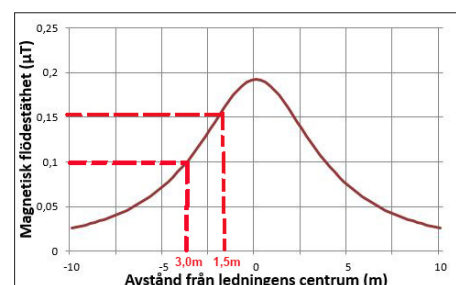
Risker

För att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor för människor och miljö har EU antagit det så kallade Sevesodirektivet.

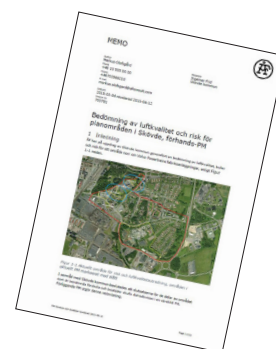
I Sverige är direktivet infört genom Sevesolagstiftningen, som omfattar lagen (1999:381) förordningen (2015:236) och föreskrifterna (MSBFS 2015:8) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, samt miljöbalken (1998:808), lagen om skydd mot olyckor (2003:778) och plan- och bygglagen (2010:900).



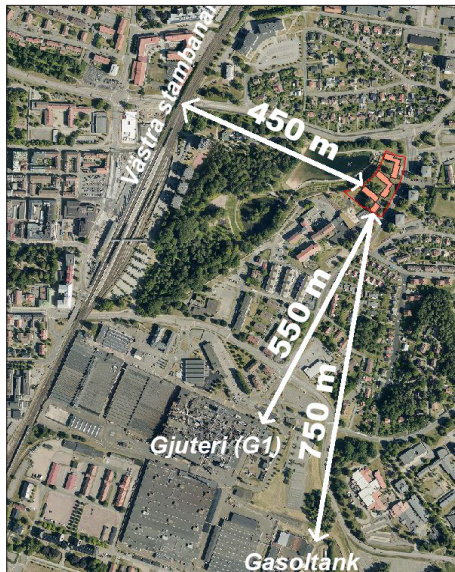
*Magnetfältberäkning 1,5 meter ovan mark.
Medelström på 110 A under perioden
2015-12-01 -- 2017-12-01.*



*Magnetfältberäkning 3 meter ovan mark.
Medelström på 110 A under perioden
2015-12-01 -- 2017-12-01.*



*Bilaga E - Bedömning av luftkvalité
och risk, ÅF, 2015-06-12*



Avstånd från planområdet till västra stambanan samt till Volvos anläggning söder om Kavelbrovägen.

Verksamhetsutövare som hanterar farliga ämnen i större mängder vid ett och samma tillfälle omfattas av reglerna. Det finns två olika kravnivåer i reglerna. Verksamheterna delas in i en högre och en lägre kravnivå.

Volvos anläggning räknas som en Seveso-verksamhet på den lägre nivån då man har lagring av ca 80 ton gasol i cisterner utomhus. Avståndet mellan gasoltanken och planområdet är som minst ca 750 meter, se bild till vänster.

Avståndet överstiger därmed den skyddszon på 700 meter som enligt ÅF:s utredning ovan (bilaga E) omgärdar gasoltankarna och med marginal utanför den gräns om 400 meter där allvarliga skador kan uppstå på människor vid händelse av en våldsam gasexplosion (BLEVE).

Inom Volvo pågår planer på att modernisera en produktionslinje vid anläggningen i Skövde. I samband med detta pågår arbete med att ta fram underlag för ett nytt miljötillstånd. Enligt upprättat samrådsunderlag för det arbetet framförs att:

"Volvo bedömer preliminärt att de planerade ändringarna i Gjuteri 1 kommer att medföra förbättringar från miljösynpunkt, exempelvis vad gäller buller, avfallshantering, energianvändning och transporter. Utsläppen till luft och vatten, användning av råvaror och kemiska produkter, förbrukning av vatten samt användning av ämnen som omfattas av Sevesolagstiftningen m.m. kommer inte att påverkas av de planerade ändringarna."

"De kemikalier som hanteras i Gjuteri 1 och som omfattas av Sevesoreglerna idag är gasol, svaveldioxid, kumeneväteperoxid, syrgas samt akrylat/epoxiharts. Handlingsprogram, grovanalys avseende risker med dessa ämnen, instruktioner och rutiner finns upprättat. Hanteringen av dessa ämnen bedöms inte utgöra några stora risker."

Även slutsatsen i den utredning som ÅF tog fram (bilaga E) 2015 bedömde att närheten till det närmare belägna Ekedal södra (ca 300 m från Volvo) var att *"risknivån för framtida boende och besökare till området var att betrakta som acceptabel. Erfarenhetsmässigt skulle en kvantifiering av risknivån (beräkning av samhällsrisk- och individrisk) för framtida boende inte föranleda planbestämmelser och byggnadstekniska krav för att begränsa konsekvenserna i händelse av olycka som placering av utrymningsvägar, obrännbar fasad etc"*.

De 550 meterna mellan planområdet och Volvos gjuteri överstiger även de äldre riktlinjerna om 500 meters skyddsavstånd till gjuteri som Boverket tidigare angav i handboken *"Bättre plats för arbete"* (Boverket 1995:5).

Sektor samhällsbyggnad gör utifrån ovan underlag bedömning att såväl luftkvaliteten som risksituationen är godtagbar för de planerade bostäderna.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Avståndet till farligt godstransporter på västra stambanan är mer än 450 meter och bedöms inte medföra någon förhöjd risk för de planerade bostäderna.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer 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.

Trafikbuller hanteras under avsnittet "STÖRNINGAR/TRAFIKBULLER", sidan 29.

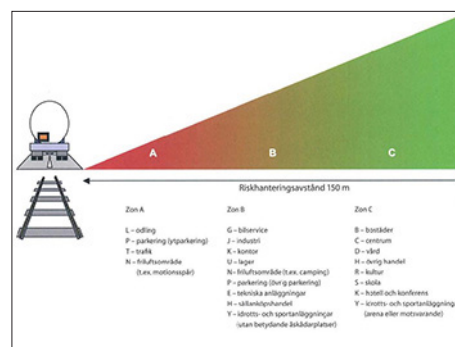
MKN FÖR UTOMHUSLUFT

Miljökvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljö kvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM_{10} och $PM_{2,5}$), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

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

Mätningar av värden i luft sker under en femårsperiod i Skövde. Den senaste mätningen är uppdaterad i maj 2015.

Beräknade värden för luftkvaliteten inom planområdet ligger klart under gränsvärdet för MKN, se tabell till höger. Värdena



Riskhanteringsavstånd på totalt 150 meter från farligt godsled då särskild analys kring risker bör göras. Bild från Länsstyrelsens riskpolicy och ÖP2025.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2015-05-09)
NO_x	40 $\mu g/m^3$	15-20 $\mu g/m^3$
$PM_{2,5}$	25 $\mu g/m^3$	9-13 $\mu g/m^3$
PM_{10}	40 $\mu g/m^3$	24-26 $\mu g/m^3$

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

är hämtade från framtaget PM för luftkvalitet mm (bilaga E), se vidare under rubriken *Luftkvalité* på sidan 31.

Sammantaget ligger uppmätta och beräknade halterna av kväveoxider, partiklar (PM_{2,5}, PM₁₀) samt bensen inom planområdet 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 planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Planområdet ingår i Ömboåns avrinningsområde. Ömboån mynnar i Ösan. Planområdets avvattning sker i huvudsak via Mörkebacken, viss kulvertering, Svesån och Ömboån innan det ca 4 km senare, mynnar i Ösan.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver med krav på lokalt omhändertagande bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar på det vatten som når Ösan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ösans vatten påverkas.

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

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. KS (kommunstyrelsen) kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden. Efter justerat antagandebeslut följer en tre veckors provotid innan detaljplanen kan vinna lagakraft.



Tidplan

Planprocessen har pågått under 2018 med samråd (febr/mars månad) och granskning (aug/sept månad) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen den 26 november 2018 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Byggstart med en etappvis utbyggnad är planerad till senast första kvartalet 2020.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

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

På kvartersmark ansvarar exploatörerna för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av servisledningar på kvartersmark. Skövde Värmeverk AB ansvarar för fjärrvärmenätet inom planområdet.

Avtal

I samband med exploatering av området avses kvartersmarken att säljas. Försäljningen kommer att regleras i avtal (markansyningsavtal/köpeavtal) som upprättas av sektor samhällsbyggnad. Utöver marköverföringar, bör i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- val av uppvärmningssystem.
- beskriva ambitionsnivån för gestaltningen av bostadshusen.
- plantering av trädrad inom på plankartan markerade zoner (n₁) mot Henriksbergsgatan och parkväg i norr. Val av trädsorter ska göras i samråd med Stadsträdgårdsmästaren.

- plantering av träd och vegetation på kvartersmarken mot Boulognerparken i väster (n₂). Val av trädsorter ska göras i samråd med Stadsträdgårdsmästaren.
- enhetlig gestaltning och möblering, ljussättning mm av intern entrégata/-zon mot Henriksbergsgatan.
- anlägga gångförbindelser genom kvarteret inom på plankartan markerade områden (x) som gestaltas så att de är tillgängliga och upplevs som allmänna passager.
- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av tre fastigheter för bostadsändamål.

I syfte att justera en fastighetsgräns mellan Ekedals förskola och allmän platsmark ska markreglering om ca 36 m² ske mellan Skövde 5:250 och Ekedal 4, se bild till vänster.

Gemensamhetsanläggningar

Plankartan anger område där gemensamhetsanläggning/ar (g) kan bildas för infart, parkering, dagvattenanläggning mm.

Ledningsrätter

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

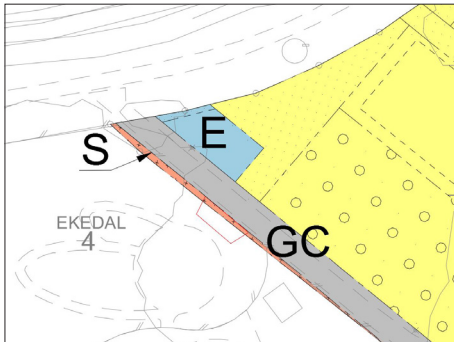
Exploateringen påverkar flera ledningsrätter, se bild till vänster.

Två ledningsrätter (1496K-4350.1 resp. 1496K-4350.2) för befintlig optokabel och starkströmsledning (jordkabel) i planområdets nordvästra resp. sydvästra hörn behöver justeras då ledningarna förelås dras om utanför bostadskvarteret.

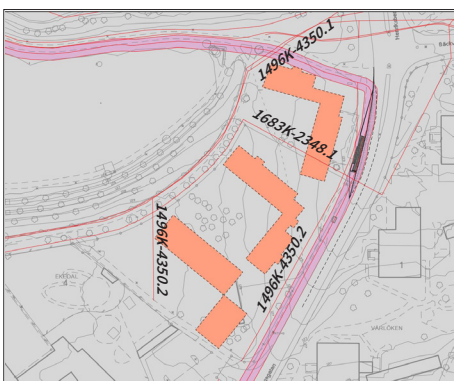
En ledningsrätt tvärs kvarteret (1683.2348.1) för Skanovas telekabel behöver justeras då telekabeln behöver läggas om utanför planområdet.

Ledningsrätt (1496K-4350.2) för optokabel väster om Henriksbergsgatan fortsätter gälla då ledningen föreslås ligga kvar.

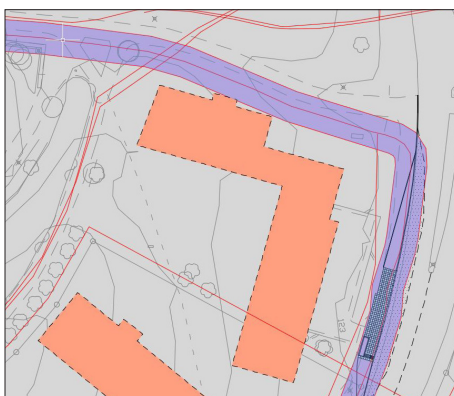
Ett ledningsrättsområde (6m brett) för Vattenfalls 145kV-ledning föreslås justeras så att rätten förskjuts norrut ca 1,5 meter och därmed hamnar utanför föreslagen ny bygggräns, se bild till vänster. Ny busshållplats och busskur inom gatumarken



En mindre del av Skövde 5:250 överförs till Ekedal 4 för skoländamål (S)



Rådande ledningsrätter (röda streck) inom och i anslutning till planområdet. Markerat område avser Vattenfalls ledningsrätt för befintlig 145kV-ledning.



Markerat område avser Vattenfalls ledningsrätt där detaljplanen föreslår en mindre justering av gränsen norr om bebyggelsen.

(Henriksbergsgatan) ovan ledningsrätten bedöms inte påverka ledningen negativt.

Därtill ger plankartan stöd för ny ledningsrätt för befintlig fjärrvärmeledning direkt öster om föreslagen bebyggelse.

Servitut

I syfte att möjliggöra passager genom bostadskvarteret föreslås att upplåtelse av mark för allmän gångtrafik över nybildade fastigheter ska säkerställas genom servitut inom reserverade områden, på plankartan markerade med x, se bild till höger.



Plankartan anger x-områden där allmänna gångpassager mellan Henriksbergsgatan och Boulognerparken föreslås säkras genom servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna ovan ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

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

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnads planenhet och de aktuella exploatörerna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och gator

Ny busshållplats anläggs längs Henriksbergsgatan och befintlig gc-väg justeras/förläggs bakom denna. Därtill tillkommer en mindre justering av gång- och cykelvägen mellan planområdet och Ekedals förskola.

Vatten och avlopp (VA)

Nya VA-ledningar ska läggas fram till föreslagen fastighet. Servispunkt anvisas av sektor service i fastighetsgräns.

Befintliga VA-ledningar påverkas av exploateringen och behöver dras om, se sidan 26.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering. En dagvattenutredning för planområdet visar på lösningar för hur detta kan ske, se sidan 26-27. Exploatören ska till bygglovet upprätta en dagvattenhanteringsplan som redovisar hur omhändertagande av dagvatten inom fastigheten/planområdet ska ske.

Elförsörjning

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

Befintliga elkablar påverkas av exploateringen och behöver dras om, se sidan 27-28.

Fiber

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

Befintliga optokablar påverkas av exploateringen och behöver dras om, se sidan 28.

Uppvärmning

Sektor samhällsbyggnad förordar anslutning till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät som ligger väster om Henriksbergsgatan.

Samråd ska ske med Skövde Värmeverk AB.

Avfallshantering

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

UTREDNINGAR

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

AVGIFTER OCH TAXOR

VATTEN OCH AVLOPP

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

BYGGLOV, BYGGANMÄLAN OCH PLANAVGIFT

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

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

UTÖKAD LOVPLIKT

Den generella bygglovplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för fällning av träd inom områden på plankartan markerade med n_1 .

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Claes Clausen, Johanna Larsson, Peter Svensson, Eva-Lena Öman samt Sara Johansson på Sektor samhällsbyggnad, Roger Björk och Tomas Lindberg på Sektor service, Mattias Lång på SkövdeNät AB, Jan Ove Johansson på Miljösamverkan Östra Skaraborg samt Daniel Strömvall på den kommunala lantmäterimyndigheten.

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

Sektor samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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