

Detaljplan för

Klippdalen m.m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



Upprättad 2015-10-21
Sektor samhällsbyggnad

PLANBESKRIVNING

Antagandehandling

Antagen av KS 2015-11-09
Laga kraft 2015-12-08

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	1
TIDPLAN (bedömd)	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR4	
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägoförhållanden.	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan 2025	
Detaljplaner	
Riksintresse	
Boendestrategisk plan	
PLANENS HANDLÄGGNING	5
Förfarande	
Planprogram	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	
Kommunala beslut i övrigt	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	6
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden mm	
Radon	
Föroreningar	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	7
Befintlig bebyggelse	
Planerad bebyggelse	
Offentlig och kommersiell service	
Tillgänglighet	
Skyddsrum	
Byggnadskultur och gestaltning	
FRIYTOR	10
Lek och rekreation	
Naturmiljö	
GATOR OCH TRAFIK	10
Gatunät, gång- och cykeltrafik	
Kollektivtrafik	
Parkering	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
Vatten och avlopp (VA)	
Dagvatten	
El, tele och opto	

Värme	
Avfall	
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR	13
Trafikbuller	
Markföroreningar	
Radon	
Klimatanpassningsåtgärder	
Djurhållning	
Miljökvalitetsnorm	
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	17
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	
Teknisk försörjning	
Utredningar	
AVGIFTER OCH TAXOR	20
Vatten och avlopp	
Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Lantmäteriförrättning	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	21
Genomförandetid	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21

TIDPLAN (bedömd)

2/9	BU
11/9	BN - Planbeslut
--2015--	
Mars	KS - Samrådsbeslut
Mars-April	Samråd och remiss (23/3 - 20/4)
Maj	Samrådsredogörelse
Augusti	KS - Granskningsbeslut
Augusti	Granskning och remiss
September	Granskningsutlåtande
November	KS - Antagandebeslut 3 veckor överklagandetid
December	Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning
- B. Samrådsredogörelse
- C. Granskningsutlåtande
- D. PM - Geoteknik Del av Skövde 4:82, Dälderna
Skövde kommun. BG&M AB
- E. Arkeologisk utredning
- F. Dagvattenutredning



Planområdets läge i Dälderna

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av 5 st friliggande villor och 4 st parhus/radhus med sutteränglösning.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget på Billingeslutningen, nordväst om Skövde centrum, på västra och östra sidan av Däldernavägen. Planområdet berör den kommunala fastigheten Skövde 4:82 samt den privata fastigheten Skövde 4:104. Avstånd till centrum är ca 3 km (fågelvägen).

Areal

Planområdet omfattar en total areal av ca 1 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Skövde 4:82 och Skövde 4:104. Skövde 4:104 är privatägd, resterande del av mark är under kommunalt ägo.



Planområdets avgränsning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2025

I ÖP 2025 anges planområdet som ett område lämpligt för bostäder i form av småhus. Planförslaget utgör en mindre del i ett större utbyggnadsområde för Dälderna, utpekad som nr 10 i översiktsplan 2025.

Detaljplaner

Planområdet saknar detaljplan. För angränsande plan öster om Däldernavägen gäller detaljplan för del av kvarteret Nattviolen, lagakraftvunnen 2005-05-12 (aktnummer 1496K - DP 548) vilken anger bostäder som huvudändamål. Planområdet gränsar även till detaljplan för Högklint, lagakraftvunnen 2004-11-22 (aktnummer 1496K-DP535), vilken anger bostäder som huvudändamål.

Riksintressen

Planområdet berör inte några riksintressen.

Boendestrategisk plan

Planområdet ingår i utbyggnadsordningen för bostäder i Skövde kommuns boendestrategiska program. Programmet anger det lämpligt med 8 st nya bostäder i planområdet.

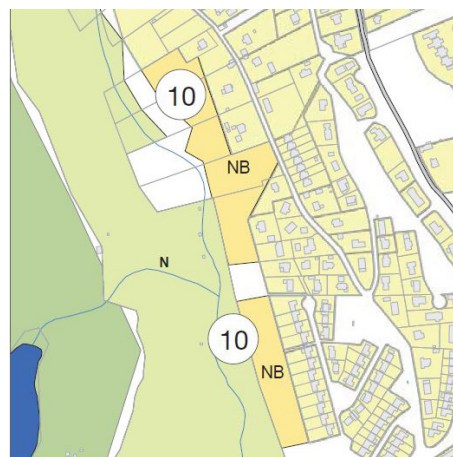
PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Den 1:a januari 2015 trädde ändringar i plan och bygglagen i kraft (SFS 2014:900). Då planarbetet påbörjades innan nuvarande ändring sker förfarandet med utgångspunkt från reglerna i plan och bygglagen PBL 2010:900. Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med normalt planförfarande.

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.



Utsnitt ur ÖP 2025 - nya områden för bostäder

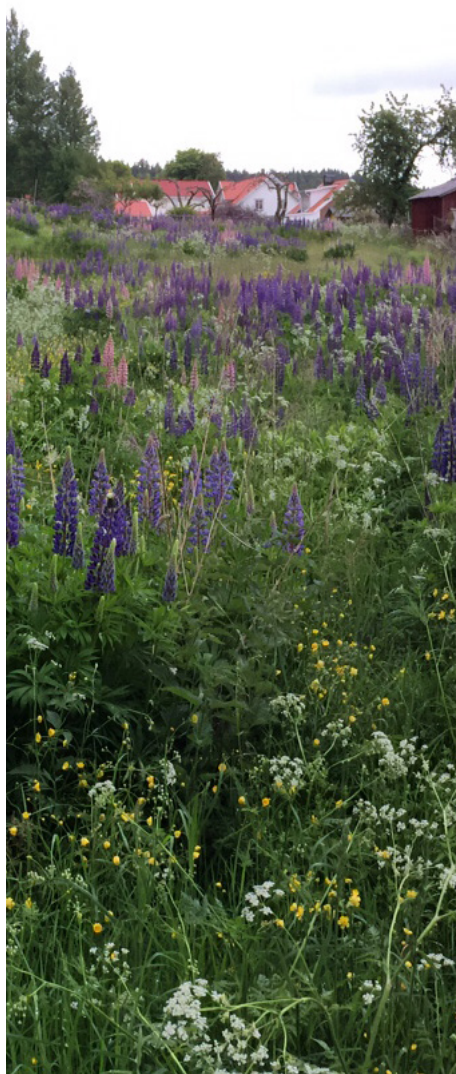


Gällande detaljplaner angränsande till planområdet.

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

Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har fått översänt en kopia av behovsbedömning 2015-01-28 och har i yttrande 2015-02-05, framfört att man delar samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning i frågan.

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2015-03-09 § 49 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.



Befintlig växtlighet i området

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består av ängsmark med inslag av medelålders lövträd. I trädskiktet har noterats sälg, björk och gran och i fältskiktet har arter som skogsbrässa, myska, tibast och nästrot noterats. Marken sluttar svagt från +240 m i väster ner mot +230 m i öster.

Planområdet berör inte några riksintressen eller Natura 2000-områden. I väster gränsar planområdet till det kommunala naturreservaten för Billingelevan från 2005. Västra delen av planområdet berör en del av område 5612 i Skövdes naturvårdsprogram från 1998 - Billingeklevslutningen mellan Billingehus och Lerdalavägen. För det totalt 30 ha stora naturvårdsområdet anges naturvärde klass 2, vilket normalt tilldelas objekt med mycket höga naturvärden av regionalt intresse. Området som berörs av detaljplanen bedöms totalt sett vara av mindre betydelse för hela naturvårdsområdet.

Söder om planområdet finns en befintlig promenadstig som sträcker sig från Däldernavägen till Billingeklevens naturreservat. Då stigen ligger utanför förslag till detaljplan kommer den inte att regleras i denna omgång.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har tagits fram av BG&M Konsult AB, 2014-10-31. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga B).

Av undersökningen framgår att jorden under ytskiktet består av friktionsjord som vilar på för utförda trycksonderingar fast botten - troligen morän, block eller berg. Ytskiktet består i provtagningspunkterna av ett 0.2 - 0.4 m tjockt lager av (grusig) mullhaltig sandig silt. Den underliggande friktionsjorden utgörs huvudsakligen av grusig sandig silt / grusig siltig sand. Friktionsjorden bedöms efter 1 meter som fast lagrad och det förekommer sten i jorden. Det skall observeras att jorden innehåller skiffer.

Grundvattennivån kan periodvis vara hög under året. Inom planområdet har grundvatten påträffats 0.7m under markytan för den norra delen, vilket bör beaktas i den fortsatta projekteringen.

Radon

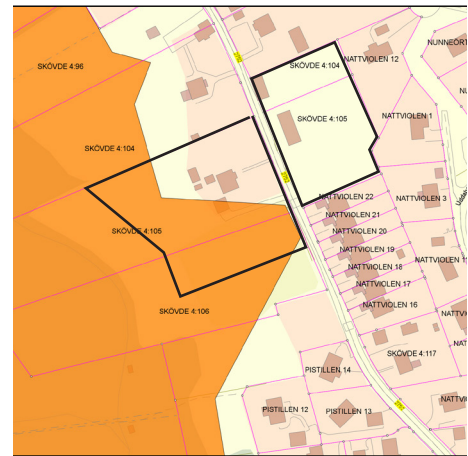
Vid geotekniska undersökningar inom planområdet har radonmätning utförts med så kallade ROAC-detektorer. Mätvärdena uppmättes i två punkter till 136 respektive 94 kBq/m³. Detta innebär att marken klassas som högradonmark (10-50kBq/m³) och att byggnader skall utformas radonsäkra enligt de krav som finns i BBR (Boverkets byggregler) såvida inte undersökningar kan påvisa att detta är onödigt.

Föroreningar

Några markföroreningar bedöms inte förekomma inom området.

Fornlämningar

Inga dokumenterade fornlämningar finns inom planområdet.



Utpekade område i det kommunala naturvårdsprogrammet.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Omgivande bebyggelse

Klippdalens planområde ingår i ett större område längs Däldernavägen (tid. Lerdalavägen). Området har utpekats som kulturhistoriskt värdefull helhetsmiljö i inven

tering gjord av Skaraborgs länsmuseum och Skövde kommun 1988. I denna beskrivs området ha en bebyggelse som "utgörs av små boningshus på västra sidan och tillhörande ekonomibyggnader huvudsakligen på östra sidan av vägen. Bostadshusen är mestadels av enkel- och parstugekaraktär och byggda under 1800-talets senare hälft. De flesta har moderniserats men oftast är skala och form ännu intakt. Ekonomibyggnaderna ligger i omedelbar anslutning till vägen, vilket är exempel på ett ålderdomligt byggnadsskick".

Efter 1988 har det tillkommit radhusbebyggelse och villabebyggelse i Högklintsområdet samt Uddabergsområdet norr och söder om Klippdalen.

Planerad bebyggelse

Planområdet föreslås omfatta 5 stycken friliggande villor och 4 stycken för grupphus med suterränglösning. Husen får vara 1-2 våningar. Grupphusen får vara av typen parhus, radhus eller kedjehus. Exploateringsbestämmelse e₂ anger att högst fem fastigheter får tillskapas för grupphusbebyggelse.

Högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) är för 1-planshus 250m², 1½ - 2-planshus 200m² och rad-/parhus med suterränglösning 125m² resp. 150m².

Högst en huvudbyggnad per fastighet tillåts. Byggrätterna är tillbakadragna 15m från för att passa in i gällande bebyggelsestruktur längs Däldernavägen. Huvudbyggnader väster om Däldernavägen bör placeras med långsidan parallellt med vägen för att överrensstämma med övrig bebyggelsestruktur. Komplementbyggnader (uthus, garage, carport etc) bör placeras bakom dessa huvudbyggnader.

För planerad bebyggelse väster om Däldernavägen anges högst 2 våningar. Byggnaderna skall vara källarlösa och grundläggning ska ske med förstärkt dränering. Högsta nockhöjd är 8 meter, för pulpettak gäller max 7 meter.

För bebyggelse öster om Däldernavägen anges 1 våning och suterränglösning med förstärkt dränering. För att uppfylla tillgänglighetskrav enligt plan- och bygglagen samt plan- och byggförordningen kommer bebyggelsen att trappas i höjdd för att ansluta till Däldernavägen på ett naturligt sätt.



Illustration för hur området kan se ut fullt utbyggt

Inom planområdet närmast fastighetsgränsen i söder, i anslutning till fastigheterna på Däldernavägen 34 möjliggörs en yta för att tillskapa en marksamfällighet. Marksamfälligheten sker som ett markköp från kommunen och en förrättning hos lantmäteriet av de boende på Däldernavägen 34. Ytan kommer att fungera för transport av byggmaterial och avfall för boende på Däldernavägen 34.

Samtliga fastigheter i planerad bebyggelse ansluter till naturlig markhöjd minst 1 meter innan gräns mot grannfastighet genom en (n) bestämmelse.

Takbeläggning begränsas till lertegel eller betongpannor i tegelröd färg alternativt tegelröd eller aluzinkfärgad bandtäckt plåt.

Offentlig och kommersiell service

Ekebackens och Ekängens förskola för åldrarna 1-5 år finns inom 1 kilometers avstånd från planområdet. Inom 2 kilometers avstånd ligger Uddagårdens, Påfågels och Solrosens förskola för åldrarna 1-5 år.

Närmaste grundskola är Kärplundaskolan eller Billingskolan som ligger inom 2 kilometers avstånd och riktar sig till åldrarna 6-11 år. Närmaste grundskola för åldrarna 12-16 år är Helenaskolan som ligger inom 3 kilometers avstånd. Samtliga avstånd är angivna som radier (fågelvägen).

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

Vårdcentral med läkare, distriktsjuksköterska, barnavårdcentral och apotek ligger i Kärplunda gårde ca 2 kilometer från planområdet. Livsmedelshandel finns i stadsdelen Billingsluttningen och Norrmalm ca 2 km från planområdet. I Norrmalm finns även ett större köpcenter med 20 tal butiker, restauranger, bensinstation och friskvårdsanläggning.

Tillgänglighet

De förekommer nivåskillnader inom planområdet på upp till 10 meter i öst-västlig riktning med en genomsnittlig marklutning på mellan 8-10 procent. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte byggas då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

FRIYTOR OCH REKREATION

Planområdet gränsar till naturreservatet för Billingskleven vilket ger goda möjligheter till lek och rekreation. Billings fritidsområde med utomhusbad, motionsslinga och skidbacke ligger ca 1 km sydväst om planområdet. Separat lektya anordnas inte. Lektya

för småbarnslek får anordnas på tomtmark. Närmaste lekplats är belägen i hörnet av Uddabergsvägen 6, ca 50 m från planområdet. Samtliga avstånd är angivna som radier (fågelvägen).

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Däldernavägen går tvärs igenom planområdet och delar upp området i en västlig och en östlig del.

För att reducera antalet utfarter till Däldernavägen angörs fyra stycken fastigheter i det västra området via en skaftgata. Skaftgatan kommer att regleras som en marksamfällighet där de fyra fastigheterna äger 1/4 var. Intill skaftgatan mot Däldernavägen anordnas plats avsedd för sorterbart avfall.

Planområdet öster om Däldernavägen kommer att angöras med egen utfart till Däldernavägen från respektive fastighet.

Bredden på Däldernavägen inom planområdet kommer att breddas med 1,25 m västerut, (totalt 7,25m bredd) vilket är det befintliga vägområdets bredd i planområdets södra gräns.

En gångbana finns framdragen till och med planområdets södra gräns och slutar kring fastigheten Nattviolen 16. Bredden på gångbanan är 1.25m. I planförslaget kommer gångbanan att fortsätta genom planområdet med en bredd av 1.25m längs östra sidan av vägen.

Däldernavägen är en lokalgata och saknar genomfartstrafik. År 2010 gjordes en radarmätning av årsdygnstrafiken (ÅDT) längs Däldernavägen som visade på 51 fordon. År 2012 gjordes ytterligare en trafikmätning med slangmätning som visade på 180 fordon i årsdygnstrafik (ÅDT).

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns vid hållplats Källtorpsvägen (Linje 613) och hållplats Däldernas kapell (Linje 4). Linje 613 trafikerar Skövde - Lerdala - Timmersdala och linje 4 trafikerar Rosenhaga - Skövde Resecentrum - Hasslum. (Avståndet är mätt fågelvägen).

Parkering

All fordonsparkering ska ske på kvartersmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Planerad bebyggelse ansluts till det kommunala vatten och spillvattennätet.

Dagvatten

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

En gemensamhetsanläggning bör bildas för vatten, avlopp och dagvattenledningar i skaftgatan som leder till de fyra fastigheterna på västra sidan Däldernavägen. Gemensamhetsanläggningen bör sedan förvaltas av en samfällighetsförening så att kommunen får en juridisk person att teckna avtal med.

Belastningen är ansträngd för dagvattenledningarna i Dälderna och beräknas inte klara en anslutning från planerad bebyggelse.

En dagvattenutredning gjord av Norconsult 2014-11-20 föreslår ett lokalt omhändertagande av dagvatten i form av fördröjningsmagasin. Magasinet kommer att ta hand om dagvatten för planerad bebyggelse samt befintlig bebyggelse norr om planområdet fram till fastigheten Skövde 4:91. Magasinet är dimensionerat för att hantera dagvatten från befintlig och planerad bebyggelse samt ytterligare ett par fastigheter. Grundvattenförhållandena varierar kraftigt inom planområdet likaså topografin. Magasinet som består av dagvattenkassetter placeras på kvartersmark för bostäder (U-område). Dräneringsvatten för planerad bebyggelse föreslås avledes gemensamt med dagvattnet.

El, tele och opto

Planerad bebyggelse kommer att anslutas till kommunens elnät SkövdeNät AB.

Värme

Byggnaderna ska vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Minimikrav och råd avseende ener-

gihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Planerad bebyggelse kommer inte att anslutas till kommunens fjärrvärmenät då avståndet till närmaste fjärrvärmeledning är för långt.

Uppvärmning föreslås ske genom enskilda uppvärmningssystem. Värmedistributionen inne i husen bör vara vattenburet eftersom det ökar flexibiliteten vid val av uppvärmningssystem både för dagens och för framtidens behov. Innan fastighetsägare väljer uppvärmningssystem rekommenderas att ta kontakt med kommunens energi- och klimatrådgivare för aktuell information om uppvärmningsmetoder.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid varje hus eller på anvisad plats från Avfallshantering Östra Skaraborg. För fastigheterna väster om Däldernavägen har en yta avsatts på den gemensamhetsanläggning dit sopkärlen placeras vid tömning. Övrig tid förvaras sopkärlen intill varje hus. Målsättningen är att alla hushåll ska källsortera sitt hushållsavfall.

Det sorterbara grovavfallet kommer hushållen själva att få lämna vid någon återvinningsstation. Närmaste återvinningsstation finns f.n. vid Ekebacken och Billingeöv.

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

Buller och vibrationer

Norr om planområdet finns Billingsryds bergtäkt, en sedan mitten av 1950-talet etablerad anläggning med diabasbrytning för mineralsullstillverkning, kross- och asfaltsverk. Verksamheten omfattar losshållning av berg och tillverkning av krossprodukter som läggs på upplag, för att därefter transporteras från området med lastbil som makadam eller asfalt. Sprängningarna genomförs dagtid och föregås av ljudsignal.

Sveriges geologiska undersökning (SGU) beslutade 1994-03-14 att diabasfyndet är ett riksintresse. Efter samråd med länsstyrelse och berörda förvaltningar har man bedömt att ett skyddsavstånd på 500 meter från riksintressets avgränsning är tillräckligt för att uppfylla gällande regler om rekommendationer beträffande buller och vibrationer.

Obehaget man kan uppleva vid sprängning är av två skilda arter, dels markvibrationer men även av luftstötstången som bildas. Styrkan på luftstöten, som brukar vara den som ger störst störningsupplevelse, varierar beroende på topografi och vindförhållande. Riktvärdet för maximala vibrationer med avseende på byggnadsskada är 10 mm/s. Enligt svensk standard SS (460 48 61) innebär vibrationsnivåer större än 1,0 mm/s en sannolik störning för människor. Även nivåer mellan 0,4 - 1,0 mm/s kan medföra en måttlig störning. Luftstötstångar till följd av sprängningar bör samtidigt inte överskrida riktvärdet 100 Pascal.

I närliggande detaljplaner norr och öster om planområdet redovisas resultat på vibrations- och luftstötstångsmätningar vid fastigheterna Skövde 4:86 (nuv. Klippet 1) och Skövde 4:76 (2003-07-03). Vibrationsnivåerna uppgick till 0,79 respektive 0,65 mm/s och luftstångens

reflektionstryck uppgick samtidigt till 26,0 respektive 20,5 Pascal. Både vibrationerna och luftstötstången var således acceptabla enligt riktvärden ovan. Det aktuella planområdet ligger ytterligare ca 250 respektive 300 meter längre bort från bergtåkten jämfört med dessa fastigheter och utsätts därmed sannolikt för än mindre störningar. Planområdets närmaste gräns som ligger ca 1 km sydost om riksintressets avgränsning bedöms därmed varken påverka utbyggnaden av bostäder enligt planförslaget eller möjligheterna att utöka diabasbrytningen i enlighet med riksintresseområdet.

För att minska kvarvarande markvibrationer kan detta åstadkommas genom att göra bottenplattan kantförstyvad och överdimensionerad. Plattan kan också isoleras mot marken med därför anpassat isolermaterial.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Inomhus	30 dBA	45 dBA
Utomhus - fasad - uteplats i ansl. t. bostaden	55 dBA	70 dBA

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Trafikbuller

Enligt gällande normer för trafikbuller i bostäder får den ekvivalenta ljudnivån i bostadsrum inte överstiga 30 dBA. Den maximala nivån för inte överstiga 45 dBA.

Den ekvivalenta nivån utomhus vid fasad får vara högst 55 dBA. På balkonger och uteplatser får den maximala nivån inte vara högre än 70 dBA.

En ökad trafikallstring till följd av planerad bebyggelse bedöms vara marginell. Däldernavägen är en mindre lokal gata och vänder sig i första hand till de boende i området. Bullernivåer bedöms öka marginellt och kommer inte att överstiga riktvärdena.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Radon

Radonmätning har utförts i två punkter inom planområdet med s.k. ROAC-detektorer.

Radonmätningens värden uppgår till 136 respektive 94 kBq /m³. Detta betyder att marken skall klassas som högradonmark som ligger i intervallet >50kBq /m³ vilket innebär att byggnader skall uppföras radonsäkra.

Klimatanpassningsåtgärder

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.

Planområdets läge i Dälderna innebär ingen risk för förväntade höjda vattenstånd. Inom planområdet bör varje fastighetsägare tänka på att hårdgöra så liten del av sin tomt som möjligt för att bättre kunna ta upp dagvatten lokalt. Endast en mindre del av planområdet planeras att hårdgöras som t ex gångvägar, parkerings- och kommunikationsytor.

Befintliga uppväxta träd bör så långt som möjligt bevaras.

Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande av dagvatten i så lång utsträckning det bedöms möjligt. Enligt dagvattenutredning från Norconsult är det rekommenderat med fördröjningsmagasin på allmän platsmark för optimal funktion.

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

Djurhållning

Hästanläggningar

Angränsande till planområdet i norr, på ca 25m avstånd, bedrivs hästversamhet i form av en beteshage för hästar. Verksamheten omfattar ca 3 st hästar. Riktlinje för avstånd mellan hästhållning och bebyggelse rekommenderar ett minsta avstånd av 25m för hästar i beteshage i omfattningen 1-10st. Riktlinjerna efterlevs för planerad bebyggelse.

Riktlinjer för Skövde kommun gällande 1-10 hästar:

- | | |
|--------------------|-----------|
| • stall | 100 meter |
| • gödselanläggning | 100 meter |
| • rasthage | >50 meter |
| • beteshage | >25 meter |

Riktlinjerna är lokala rekommendationer där varje fall har sina specifika omständigheter. Vid avståndsbedömning måste därför kunskap om nedanstående förhållanden ligga till grund för bedömningen av vilka skyddsavstånd som kan vara motiverade i det enskilda planeringsfallet:

- områdets karaktär (lantlig miljö, vilabebyggelse, hästby etc.
- antal hästgårdar och dess lokalisering
- gödselhantering, placering och utförande
- förhärskande vindriktning
- topografi, avskärmande vegetation eller bebyggelse
- förekomst / grad av näringsverksamhet
- de närboendes uppfattning / befintliga upplevelser av olägenhet
- de närboendes förkunskap om närheten till hästgården

Som underlag för att bedömma lämpligt avstånd mellan hästverksamhet och bostäder, skolor o.d. har byggnadsnämnden godkänt lokala riktlinjer som baseras på senaste forskning och praxis kring spridning av hästallergener.

Riktlinjerna finns även angivna i Skövde kommuns förslag till ny översiktsplan 2025. Vid försäljningen av tomter ska det klargöras i köpekontraktet att hästverksamhet förekommer i närheten av bostadsområdet.

Miljökvalitetsnorm

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.

MKN för luft

MKN beträffande luft finns utfärdade för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en femårsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO₂, PM₁₀ och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM₁₀, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM₁₀ som behöver kontrolleras i Skövde. Av resultatet från mätningar genomförda 2010 på mötesplatsen Kulturhuset vid Stationsgatan framgår att uppmätta halter av PM₁₀ understiger miljö kvalitetsnormen med god marginal. Även den nedre utvärderingströskeln underskrids.

En ny luftkvalitetsförordning (2010:477) har trätt i kraft och Naturvårdsverket har beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljö kvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljö kvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljö kvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljö kvalitetsnorm.

Miljösamverkan Östra Skaraborgs ansvar för mätning av partikelhalterna PM_{10} kommer att utökas och även innefatta halterna av $PM_{2,5}$.

MKN för vatten

I december 2009 fastställdes förvaltningsplan, åtgärdsprogram och MKN för Sveriges fem vattendistrikt. Bakgrunden är EU:s ramdirektiv för vatten och det övergripande syftet är att förvalta och förbättra tillståndet i landets sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten.

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.

MKN för vatten uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. För att bedöma detta har man klassificerat alla större sjöar, vattendrag mm utifrån aktuell ekologisk och kemisk status. Avsikten är att statusen inte får försämrats och huvudregeln är att alla vattenförekomster, helst före år 2015, ska uppnå minst god status.

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. Miljökvalitetsnormen (d.v.s. kvalitetskrav och tidpunkt) är att sträckan ska uppnå god ekologisk status år 2021 och fortsatt behålla den goda kemiska ytvattenstatusen år 2015.

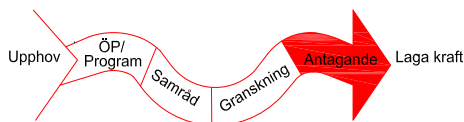
Planområdets avvattnings sker i huvudsak via Ömboån innan den så småningom mynnar i Ösan.

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.

Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Ett av dessa omfattar ett område som sträcker sig från Timmersdala och ca 5,0 mil söder ut 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. Fr.o.m. 1 januari 2015 tar kommunstyrelsen över ansvaret för planläggningsfrågor och kommer att behandla detaljplanen i detta första skede. Beslut om samråd är planerat till mars och beslut om antagande av detaljplanen till december 2015.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2014-2015 med samråd (mars) och granskning (augusti) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i december 2015. (För detaljerad tidplan se sidan 3)

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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

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

SkövdeNät AB ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar och tomtskift intill uppställningsyta för sopkärl på kvartersmark.

Avtal

I samband med exploatering av området avses kvartersmarken att säljas. Försäljningen kommer att regleras i köpeavtal som upprättas av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av flera fastigheter för bostadsändamål. Plankartan med tillhörande illustrationslinjer ska utgöra grund för fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggning

För att reglera utfarter från nya fastigheter väster om Däldernavägen inrättas området som en marksamfällighet och anläggningen som en gemensamhetsanläggning i samband med fastighetsbildningen.

Ledningsrätt

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

Ledningsrätt över fastigheten Skövde 4:104 öster om Däldernavägen kommer att upphöra. Anslutning kommer istället att ske via Däldernavägen fram till fastigheten.

Ekonomiska frågor

Kostnader - Intäkter

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan Mark och Exploatering och Planenheten på Sektor samhällsbyggnad.

Teknisk försörjning

Vägar och gator

Alla fastigheter inom planområdet angörs från Däldernavägen. Fastigheterna väster om Däldernavägen angörs via en nyanlagd skaftgata. Plankarta och planbeskrivning redovisar tänkt utformning, gatubredd för dessa.

Vatten och avlopp (VA)

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

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i fördröjningsmagasin på kvartersmark (u-område) och anslutas till det befintliga

ledningsnätet för dagvatten. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Elförsörjning

Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören SkövdeNät AB ifrån fasadmätarskåp och ut till tomtgräns dit SkövdeNät AB anvisar.

Fastigheter väster om Däldernavägen ska lägga kanalisation från fasadmätarskåpet på sin egen tomt och genom gemensamhetsanläggningen och ut till Däldernavägen dit SkövdeNät AB anvisar.

Tele och opto

Kommunen ansvarar för att kanalisation för tele och bredband läggs inom planområdet.

Uppvärmning

Uppvärmning inom området ska ske individuellt. Innan fastighetsägare väljer uppvärminigssystem rekommenderas att ta kontakt med kommunens energirådgivare för att få aktuell information om uppvärmningsmetoder och råd om isolering.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ska ske mellan exploatören, Sektor samhällsbyggnad, och Avfallsbolaget Östra Skaraborg (AÖS).

Utredningar

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

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Sektor service 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 fastighetsbildningen i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa. Sektor samhällsbyggnad ansöker om åtgärderna.

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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:
Per Isaksson, Jacob Wind, Peter Nyström, Ing-Mari Tibblin, Claes Claussen, Anna-Lena Nilsson, Jim Alexandersson, Linda Tubbin, Ingemar Frid, Inger Holm, Jenny Olausson, Eva Hellström, Anna Möller, Roland Jonsson, Elin Isaksson, Aron Sandling sektor samhällsbyggnad (SSB), Gunnar Hägg sektor service (SSE)

2015-10-21

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Linda Tubbin
Planchef

Tommi Lehto
Planarkitekt



Samhällsbyggnadsförvaltningen

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