

Detaljplan för del av

Grubbagården 2

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2016-11-23
Sektor samhällsbyggnad



Antagandehandling
PLAN.2014.24

Antagen av KS 2012-12-12
Laga kraft 2017-04-03

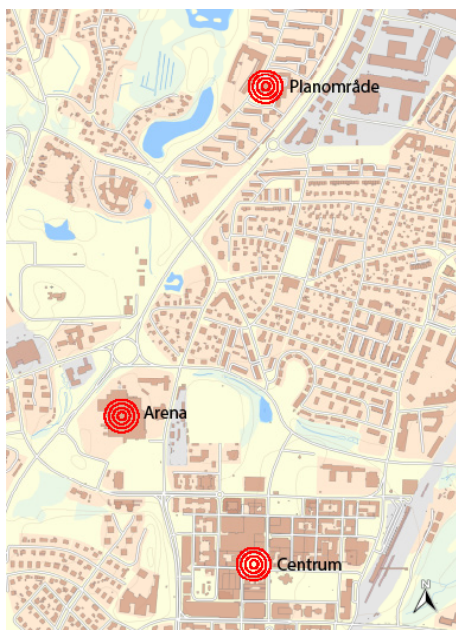
INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	1
TIDPLAN (bedömd)	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägförhållanden.	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan 2025	
Detaljplaner	
Riksintresse	
Boendestrategisk plan	
PLANENS HANDLÄGGNING	5
Förfarande	
Planprogram	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	
Kommunala beslut i övrigt	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	7
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden mm	
Radon	
Föroreningar	
SOCIAL HÅLLBARHET	9
BEBYGGELSEOMRÅDEN	11
Befintlig bebyggelse	
Planerad bebyggelse	
Byggnadskultur och gestaltning	
Offentlig och kommersiell service	
Tillgänglighet	
Skyddsrum	
FRIYTOR	17
Lek och rekreation	
Naturmiljö	
GATOR OCH TRAFIK	17
Gatunät, gång- och cykeltrafik	
Kollektivtrafik	
Varutransporter	
Parkering	
Ljussättning	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
Vatten och avlopp (VA)	
Dagvatten	

El och fiber	
Värme	
Avfall	
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR	19
Trafikbuller	
Markföroreningar	
Radon	
Småbiotoper	
Klimatanpassningsåtgärder	
Djurhållning	
Miljökvalitetsnorm	
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	
Teknisk försörjning	
Utredningar	
AVGIFTER OCH TAXOR	25
Vatten och avlopp	
Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Lantmäteriförrättning	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	25
Genomförandetid	
Utökad lovplikt	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26

TIDPLAN (bedömd)

30/11	KS - Uppdragsbeslut
2/5	KS - Samrådsbeslut och behovsbedömning
V.19-21	Samråd och remiss (9/5 - 29/5)
V.22	Samrådsredogörelse
3/10	KS - Granskningsbeslut
V.41-43	Granskning och remiss (22/8-11/9)
V.44	Granskningsutlåtande
12/12	KS - Antagande
	3 veckor överklagandetid
3/1	Laga kraft ca



Orienteringskarta

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2016-03-04
- B. Trafikbulerutredning 2016-01-29
- C. Skuggstudie 12 vån 2016-04-27
- D. Översiktlig geoteknisk utredning 1961-03-03
- E. Geoteknisk utredning 2016-03-04

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ett flerbostadshus för i huvudsak bostadsändamål, där det idag ligger en livsmedelsbutik.

Livsmedelsbutiken är utpekad som en kulturhistorisk värdefull byggnad i Skövdes kulturmiljöprogram, antaget 2012-02-02. En byggnation på angiven plats innebär rivning av livsmedelsbutiken. Förslaget innebär en förtätning av bostäder i befintligt område. För att i området behålla kvaliteten och bygga vidare på och tydliggöra karaktären och stadsdelsvärdena är det viktigt att detaljplanen möjliggör för en centrumfunktion i gatuplan. Den nya bebyggelsen ska anpassas till befintlig bebyggelse och struktur. Förslaget berör mark som idag är bebyggd med livsmedelsbutik och tillhörande parkeringsytor.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i stadsdelen Havstena ca 1.5 km från Skövde centrum och gränsar till Kåpplunda och Norrmalm.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 0.2 ha.



Planområdets läge och avgränsning.

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2014:900). Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med utökat planförfarande.

Planprogram

Det tidigare kravet i gamla plan- och bygglagen (PBL 1987:10) om att en detaljplan, om det inte är onödigt, skall grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, finns inte kvar i nya PBL.

Några andra skäl till att detaljplanen ska föregås av ett programskede bedöms inte finnas.

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 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 i Västra Götaland har i tidigt samråd, daterat 2016-03-04, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

Kommunala beslut i övrigt

BN 2012-02-02 §16

Byggnadsnämnden antar kulturmiljöprogram för Skövde kommun.

KN 2012-02-15 §5

Kulturnämnden antar kulturmiljöprogram för Skövde kommun.

KS 2015-11-09 §199/15

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för

Grubbagården 2.

KS 2016-05-02 §95/16

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra samråd för Grubbagården 2.



Ortofoto med planområdet markerat i bild

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Marken håller en jämn nivå över stora delar av planområdet. En höjdskillnad på ca 1 meter förekommer inom planområdet och berör främst zoner med vegetation.

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

Vegetationen består av bruksgräs med inslag av lövträd. Trädskiktet består av björk, alm och oxel. Samtliga träd i och kring planområdet har inventerats av kommunekologen som gjort bedömningen att de flesta almar som finns inom området drabbats av almsjuka. Återstående almar bör hållas under uppsikt.

Geotekniska förhållanden mm

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av kambrisk sandsten.

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram av BG&M Konsult AB, 2016-03-04. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga E).

Av undersökningen framgår att jorden under ytskiktet består av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten - troligen morän, block.

Ytskiktet består i provtagningspunkterna av ett 0,5 - 1,7 m tjockt lager av stenig grusig siltig sand. Friktionsjorden bedöms som halvfast - fast lagrad. Jorden innehåller även alunskiffer.

Grundvatten påträffades inte vid undersökningstillfället. I tidigare undersökning från 1961 uppges att grundvatten ej påträffats på minst 6 meters djup.

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området.

Rekommenderad grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning.

Radon

Radonmätning har utförts i 2 punkter med s.k. ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgår till 13 resp. 20kBq/m³ vilket normalt ska klassas som normalradonmark.

Undersökningen utfördes dock under en period då markytan var tjälad. Omständigheten kring undersökningen är sannorlikt anledningen till att radonhalterna var lägre än förväntat. Marken bör således klassas som högradonmark (>50 kBq/m³) vilket innebär att byggnader ska uppföras radonsäkra. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.

Föreningar

Några markföreningar bedöms inte förekomma inom planområdet.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Inga dokumenterade fornlämningar finns inom planområdet. Utanför planområdet finns tre stycken dokumenterade fornlämningar i form av två rösen och en bytomt;

- Röse - RAÄ nummer Skövde 69:1
- Röse - RAÄ nummer Skövde 19:1
- Bytomt - RAÄ nummer Skövde 138:1

Planområdet ingår i ett område som är utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö. På platsen står idag en livsmedelsbutik som är tänkt att ersättas av ett punkthus för bostäder.

Livsmedelsbutiken och bostadsområdet där butiken ingår är utpekad i Skövdes kulturmiljöprogram, antaget 2012-02-02. Flerbostadshusområdet är ett av Skövdes bäst bevarade från 1960-70 talet, både när det gäller byggnaderna men även planmässigt. Affärslokalen har ett högt egenvärde, men har även ett högt värde för helheten i området Havstena. Byggnaden anses vara ett nyckelelement inom den lilla centrumbildning som finns, vilket är tidstypiskt för 1960-talets folkhem, med rötter i 1940- 50-talets grannskapsenheter. Centrumbildningen och grönytorna är av största vikt för områdets läsbarhet.

Med anledning av de höga kulturvärdena har särskild hänsyn tagits till det planmässiga värdet, centrumbildningen och grönytornas värde i det pågående planarbetet och genom relevanta planbestämmelser. Parken söder om planområdet har i tidigt planarbete utgått ur planområdet och förblir under kommunalt ägo som ett led i att säkerställa grönytornas vikt för områdets läsbarhet. I detaljplanen finns planbestämmelsen f_1 , vilket betyder att planerad bebyggelse genom sina proportioner, materialval och kulör ska ta hänsyn till den omgivande kulturhistoriska miljön. Planbestämmelse f_2 och e_2 som säkerställer att planerad bebyggelse får en centrumfunktion för publikt ändamål i bottenplan.

SOCIAL HÅLLBARHET

Exploatering av planområdet eftersträvar till att erbjuda nytt centralt boende och återuppta den forna funktion som platsen hade ur ett 60-talets folkhemstänk där förskola, skola, butik, park och bostäder ingår i ett helhetstänk för området. Genom att ersätta livsmedelsbutiken med bostäder med

en centrumfunktion möjliggörs det för ett centralt beläget boende med de kvaliteer som detta medför.

Genom planerad byggnation ökas möjligheten till en större blandning av hyresgäster i området. Med de kompletterande större lägenhetsstorlekarna i området tillskapas det varierande hyresnivåer och kvaliteer på lägenheter. Detta kan i sin tur bidra till att minska segregation och öka integration.

Planerad byggnation kommer att erbjuda lägenheter i centralt läge i storleksordningen 3-4 RoK och vända sig till den större familjen. Kvaliteer som återfinns i området är kollektivtrafik, vård, skola, förskola, en stadsdelspark, handel samt stora grönytor för lek och rekreation.



Illustration för hur området kan se ut fullt utbyggt.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en handelsbyggnad med inriktning livsmedel. Aktuell detaljplan ST 142 medger handelsändamål i 1 plan. 2014 lades senaste verksamheten ner och fastighetsägaren har sedan dess haft svårigheter att få lokalen uthyrd till en ny verksamhetsutövare som fungerar på platsen. Byggnaden ingår i ett större arkitektoniskt sammanhang som är karakteristiskt för 60-talets bostadsområden. Handelsbyggnaden med dess förskjutna byggnadsdelar, takfotssarg i kopparplåt och fasadbeklädnad av gult tegel är typiska för tiden.

Området med butik, skola, förskola, park och promenadstråk omnämns i Skövdes kulturmiljöprogram som ett område med högt kulturhistoriskt värde. Butiksbyggnaden har ett högt kulturhistoriskt egenvärde och är identifierad som en viktig mötesplats i den centrumbildning som nämnts ovan.



Befintlig bebyggelse på plats. Vy mot nordost.



Illustration för hur ny bebyggelse kan se ut fullt utbyggt. Vy från norr.

Planerad bebyggelse

Skövde kommun står inför en hög efterfrågan på nya bostäder. För att uppnå uppsatta visionsmål ingår det i arbetet att skapa förutsättningar för förtätning. Förtätningprojekt i centrala delar sker vanligtvis på bekostnad av värdefulla grönytor och kan bidra till att välbefinnandet och folkhälsan på sikt minskar hos de närboende. Folkhälsoeffekter kopplade till grönska pekar på ett maximalt avstånd om 300 meter mellan ett grönområde och en bostad.

I förslaget till detaljplan påverkas inte befintliga grönytor, förslaget möjliggör istället att ersätta handelsbyggnaden med en ny byggnad för bostäder.

Kommunen står inför ett omfattande arbete med att förtäta centrala delar av staden för nya bostäder. Grubbagården 2 ingår som en del i flertalet förtätningprojekt som kommunen arbetar med. I Kommunens visionsarbete har vi ett befolkningsmål om att nå 60 000 invånare år 2025 och måste kunna erbjuda nya och gamla invånare bostäder i attraktiva lägen för att kunna växa som stad.

I förslag till ny detaljplan medges bostadsbebyggelse på platsen och innebär att befintlig handelsbyggnad rivs. Förslaget medger byggnation av ett punkthus i maximalt 12 våningar vilket skulle generera ett 40-tal lägenheter.

En ny bebyggelse på platsen avser att knyta an till den befintliga miljön gestaltningsmässigt och funktionsmässigt. Genom planbestämmelse f_1 regleras gestaltningen för den nya byggnaden genom att bebyggelsen anpassas till det höga kulturvärdet i omgivningen. Genom planbestämmelse e_2 och f_2 säkerställs en centrumfunktion i bottenplan för publikt ändamål. Till centrumfunktionen kommer även en torgmiljö tillskapas den nya byggnaden som vänder sig mot Havstenavägen och parken i söder. Torgmiljön ska innehålla vegetation och sittmöjligheter för besökande.

Syftet med centrumfunktionen och torgmiljön avspeglar det planeringsmässiga idealet om en central mötesplats i ett 60-tals folkhemsområde.

Den planerade byggnaden ges ett lätt och luftigt uttryck och harmoniserar på detta vis med omgivande bebyggelse samt parken i söder genom dess kulör och materialitet.

För att få ett fungerande i Havstena i framtiden med den ökande befolkningen i området, behöver planen även beakta Havstenavägen och intilliggande förskola och skola.

SSB har initierat ett internt samarbete om en helhetslösning för området där en ny angöringsplats för Käpplundaskolan, en ny cykelbana längs havstenavägen och en uppgradering av parken är under pågående.

Med en ny verksamhet i bottenplan tillsammans med torget, skolan, förskolan, parken och cykelstråket tros Havstena få tillbaka en modern tappning av en centrumbildning likt den som var karakteristiskt för 60-talets bostadsplanering.



Illustration för hur ny bebyggelse kan se ut fullt utbyggt. Vy från sydväst.

Byggnadskultur och gestaltning

Punkthuset

Detaljplanen möjliggör för en byggnation av ett punkthus med maximalt 12 våningar. Bebyggelsen utmed Havstenavägen består i nuläget av lamellhus med 4 våningar samt punkthus utmed Vadsbovägen med 8 våningar. Utmed Vadsbovägen bedöms det planerade punkthuset passa in i den omgivande miljön höjdmässigt, ofta då placeringen är tillbakadragen från övriga punkthus och genererar på detta vis en jämn stadssiluett i området. Från Havstenavägen accentuerar byggnadens 12 våningar en forna centrumbildning i Havstena. Tillsammans med en centrumfunktion i bottenplan, en torgbildningen och en stadsdelspark framför byggnaden tillskapar vi en central nod utmed Havstenavägen där människor kan mötas och utbyta idéer.

Centrumfunktionen i bottenplan ska vända sig mot torgmiljön och parken i söder. Genom att anlägga vegetation och sittmöjligheter kommer torgmiljön att förstärkas som Havstenas mittpunkt.

Det planerade punkthuset kommer att arbeta med en variationsrik arkitektur med inslag av skilda våningselement och en lekfull och luftig utsmyckning. Den ska likaså andas lätthet och ha ett modernt formspråk i samtidens anda. Målsättningen är att anknyta till den värdefulla kulturmiljön i området och förstärka omgivande parkmiljö och dess karaktär.

Målsättningen uppnås genom att byggnaden bryts ned till en T-formad plan med indraget trapphus, vilket ger vertikalt stående volymer. Dessa bryts i sin tur ned och balanseras av horisontellt betongade balkonger. Fasaden föreslås bestå av grågrön plåt perforerad med kvadratiska hål. Den kompletteras av stora halvinglasade balkonger med glasträcken och innanför dessa generösa glaspazier. Tillsammans ger detta associationer till orangerier, växthus och andra traditionella trädgårds- och parkpaviljonger med konstruktioner i järn och glas. Samtidigt ger den perforerade plåten ett djup och en ökad detaljering.

Anknytning till omgivande bebyggelse sker genom fönstersättningen - vilken framstår som aktuell även i samtidens arkitektur och därmed kopplar samman dåtid med nutid. Viss anknytning till efterkrigstidens arkitektur finns även i fasadfärgen.

SSB bedömer att det är möjligt för planerad bebyggelse att anknyta till omgivande höga kulturvärden genom att det sker ett nära samarbete mellan SSB:s antikvariska representant och exploatör.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste förskola är Uddagårdens, Påfågeln och Solrosens förskola som finns inom ett avstånd om 500 m från planområdet. Inom 1 km från planområdet finns Snäckans och Trängens förskola. Inom 1.5 km avstånd ligger Rosenhaga, Billingsholms, Lundagårdens, Ekebackens och Ekängens förskola.

Närmaste grundskola för årskurs F-6 är Kåpplundaskolan, Billingskolan, Lundensskolan och Norrmalmskolan. Närmaste grundskola för årskurs 7-9 är Helenaskolan. Samtliga skolor finns inom ett avstånd av 1.5 km och är angivna som radier (fågelvägen).

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.

Vårdcentral med läkare, distriktsjuksköterska, barnavårdcentral och apotek ligger i Kåpplunda gårde ca 500 m från planområdet.

Livsmedelshandel återfinns i stadsdelen Norrmalm, ca 500 m från planområdet. Norrmalm erbjuder även ett större köpcenter med 20-tal butiker, restauranger, automatstation för drivmedel, museum friskvårdsanläggning.

Sol och skuggstudier

Riktlinjer för hur många timmar en uteplats ska vara solbelyst anges inte av plan och bygglagen. Boverket har tidigare haft krav för antalet timmar en uteplats bör vara solbelyst men detaljregleringar likt dessa har minskat och bör numera ses som planeringsmål.

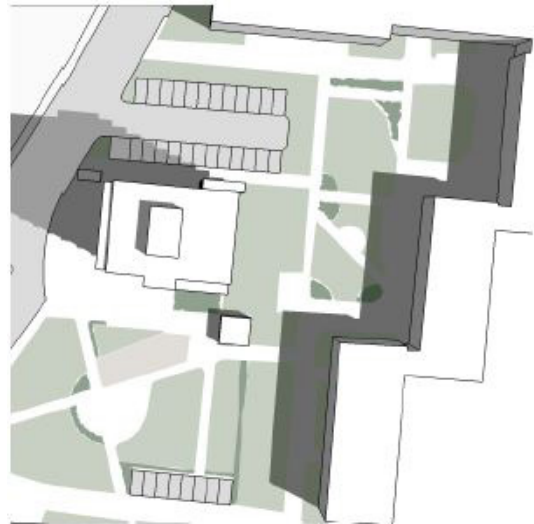
En god tumregel som forskning visar på och som även anges i svensk byggtjänsts handbok anger antalet timmar till: minst 5 timmar sol mellan 09.00 - 17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostad och på närmiljöns lekytor och sittplatser.

En skuggstudie har tagits fram för planerad byggnation. Studien visar på att det under vårdagjämning uppträder en skuggbild på omgivande bebyggelse i norr. Dess södra fasad skuggas från planerad byggnation och uppehåller sig under ca 3 timmar. Resterande sommarperiod är fasaden solbelyst större delen av dagen då skuggbildning från planerad byggnation ej når fram till dess fasad.

På omgivande bebyggelse i öster uppträder en skuggbild från Billingen tillsammans med planerad byggnation från ca 17.00 på dess fasad. Resterande sommarperiod skuggar den östra byggnaden sig själv fram till ca 13.00 och därefter solbelyst fram till ca 16.00. Därefter börjar planerad byggnation skugga dess fasad från ca 17.00 tätt följt av skuggbildning från Billingen som uppträder över större delen av området.



Klockan 09.00



Klockan 09.00



Klockan 18.00

*Skuggstudie gjord av Studio Ekberg.
Studien visar skuggbildning vårdagjämning
20 mars kl. 09.00 resp. kl. 18.00.*



Klockan 18.00

*Skuggstudie gjord av Studio Ekberg.
Studien visar skuggbildning 20 juni kl. 09.00
resp. kl. 18.00.*

Tillgänglighet

Inom planområdet förekommer små nivåskillnader i topografin. Nivåskillnaderna berör främst zoner med vegetation och plantering. Planområdet består i övrigt av en plan gång och cykelbana, bostadsgård, torgplats och bilplatser.

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Tillgängligheten inom kvartersmarken ska följa gällande byggregler.

Krav enligt Boverkets byggregler (BBR) på att installera hiss gäller till enskilda bostäder belägna högre upp än två våningar. Publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte byggas då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

FRIYTOR

Lek och rekreation får anordnas på kvartersmark av fastighetsägaren. Den kommunala parken i söder behöver genomgå en behovsinventering och upprustning med avseende på att uppfylla förväntningarna för en attraktiv stadsdelspark.

Väster om planområdet på andra sidan Havstenavägen ligger Havstenasjön och Kärplundsjön. Kring sjöarna finns promenadstråk och grönytor för rekreation. I området finns även fotbollsplan och naturområden för spontanlek.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

År 2011 gjordes en trafikmätning på Havstenavägen för området som visade på en genomsnittlig årsdygnstrafik (ÅDT) om ca 3200 fordon per dygn.

I höjd med Kärplundaskolan är hastigheten 30 km/h som ett led i kommunens övergripande mål om sänkt hastighet intill skolområden. Havstenavägen planeras att genomgå en förändring inom en snar framtid med syftet att motverka höga hastigheter och öka trafiksäkerheten för samtliga trafikanter. Gatan var en gång utformad som en större genomfartsgata och inbjöd till höga trafikföden

och hastigheter. Då de centrala delarna av Skövde växer inkluderas Havstenaområdet snart som ett centralt läge och behöver därför omvandlas till en stadsdelsgata för att hantera trafikflöden och hastigheter.

Intill planområdet på bägge sidor om Havstenavägen finns gångbana i nordsydlig riktning. Cykeltrafikanter i området är i dagsläget hänvisade att cykla bland övrig motortrafik på Havstenavägen eller längs den GC-bana som återfinns längs Vadsbovägen. GC-banan längs Vadsbovägen saknar tydliga kopplingar i västlig riktning för trafikanter med målpunkt Kärplundaskolan. För att tydliggöra och trygga cykeltrafikanternas väg till Kärplundaskolan längs Havstenavägen planerar kommunen att tillskapa en cykelbana längs den östra sidan av Havstenavägen. Den befintliga gångbanan breddas således för att inrymma även cykeltrafikanter.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats är Kärplundaskolan på Havstenavägen. Hållplatsen trafikeras vardagar av linje 2 och vardagar och helger av linje 5. Samtliga linjer har ca 3 avgångar i timmen i vardera riktning.

Parkering

Bostadens behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovs-skedet och beror på byggnadsyta, antal lägenheter, typ av verksamhet samt omfattningen av denna. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser föreslås Skövde kommuns nya riklinjer för parkeringsbehovet enligt nedan följas.

Bostäder, flerbostadshus 12 bpl/1000 m² BTA

Den nya parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel (cpl) enligt nedan som ska följas:

Bostäder, flerbostadshus: 2.5 cpl/lgh

Bostäder, studensbostadshus: 1.5 cpl/lgh

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten skall anslutas till det kommunala ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering, antagna av kommunstyrelsen 2011-02-14. Den totala mängden dagvatten bedöms minska för området då antalet hårdgjorda ytor minskas och ersätts med vegetation. Takarealen på planerad

bebyggelse överensstämmer med befintlig bebyggelse vilket innebär att dagvattenmängden från takvatten inte bedöms öka.

El och fiber

Nya byggnader försörjs med el från SkövdeNät AB:s befintliga ledningsnät.

Planområdet kan fiberanslutas till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät lokaliserat längs Havstenavägen.

Värme

Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR). Sektor samhällsbyggnad förordar anslutning till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät.

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Inom planområdet utmed Havstenavägen anordnas plats för kärlskåp avsedd för hushållsavfall. Plankartan möjliggör även för en lösning med underjordisk behållare framför ett kärthus. Fördelar med underjordiska behållare är de platsbesparande egenskaper de genererar samt att pollarna som sticker upp ovan jord främjar sikt, exempelvis vid in/utfart till parkering.



Två exempel på underjordiska behållare varav en helt nedgrävd och en halvt nedgrävd variant.

MILJÖBESKRIVNING/StÖRNINGAR

Trafikbuller

Enligt gällande normer för trafikbuller i bostäder får den ekvivalenta ljudnivån i bostadsrum inte översitga 30 dBA. Den maximala nivån får inte översiga 45 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasad får vara högst 55 dBA. På balkonger och uteplatser får den maximala nivån inte vara högre än 70 dBA.

Planområdet berörs av trafikbuller från Havstenavägen och Vadsbovägen. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen, enligt trafikförordningen 2015:216 §4.

Havstenavägen har i nuläget en hastighetsbegränsning på 70km/h. Resultatet från trafikbullerutredningen pekar på att kravet på högst 50 dB(A) på uteplats uppfylls för alla lägenheter, i många fall genom att inglasning och täta

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Utomhus vid		
- fasad	55 ¹⁾ dBA	
- uteplats i ansl. t. bostaden	50 dBA	70 dBA
1) För bostad om högst 35 m ² gäller 60 dBA		

Riktvärden enligt förordning 2015:216 för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

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.
3. Maximal ljudnivå (70 dBA) vid uteplats tillåts överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Förutsättningar för att göra avsteg från bullerriktvärden i förordning 2015:216.

balkongräcken skapar en avskärmad del över en yta. Även kravet på högst 70 dB(A) i maximal ljudnivå på uteplats uppfylls genom åtgärderna.

Kravet på 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad uppfylls för samtliga lägenheter upp till och med plan 7. På plan 8-12 har lägenheter i sydöstläge fasadnivåer som överskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå på vissa delar av fasaden. De uppfyller dock kraven i minst hälften av bostadsrummen i kombination med att den maximala ljudnivån vid fasad underskrider 70 dB(A).

Förutsättningar för att göra avsteg ifrån bullerriktvärdena enligt förordningen 2015:216 för planerad byggnad möjliggörs då:

1. Minst hälften av bostadsrummen i bostaden är vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Plankartan har inarbetats med en störningsbestämmelse m₁ som anger att vid ekvivalent ljudnivå överstigande 55 dBA vid fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida som klarar 55 dBA vid fasad.

Ytterligare en störningsbestämmelse m₂ anger att balkonger ska ha täta räcken och vara delvis inglasade.

Markföreningar

Några markföreningar bedöms inte finnas inom planområdet.

Radon

Radonmätning har utförts i 2 punkter med s.k. ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgår till 13 reps. 20kBq/m³ vilket normalt skall klassas som normalradonmark.

Undersökningen utfördes dock under en period då markytan var tjälad. Omständigheten kring undersökningen är sannorlikt anledningen till att radonhalterna var lägre än förväntat. Marken bör således klassas som högradonmark (>50 kBq/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.

Planområdet är anslutet till befintligt ledningsnät i Havstenvägen för vatten, spill och dagvatten.

Inom planområdet kommer en mindre del av ytan att hårdgöras i form av t ex gångvägar, parkerings- och kommunikationsytor.

Befintliga zoner av vegetation och träd ska så långt det är möjligt att bevaras. Ytterligare vegetation kommer att tillkomma planområdet i form av plantering och gräsytor och ökar således det lokala omhändertagande av dagvatten genom infiltration i marken.

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

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.

I luftkvalitetsförordning (2010:477) har Naturvårdsverket beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljö kvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsätt-

ningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljökvalitetsnormer för fina partiklar ($PM_{2,5}$). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljökvalitetsnormer och underrättar Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljökvalitetsnorm.

I Skövde kommun ansvarar Miljösamverkan Östra Skaraborgs för mätning av partikelhalterna. Mätningarna av PM_{10} uppdateras under 2014 och kommer då att utökas med att 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 avvattnning sker i huvudsak via ledningar och Mörkebacken som via Ömboån ca 5 km senare, mynnar ut 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 mycket 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. Kommunstyrelsen kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under våren/hösten 2016 med samråd (maj månad) och granskning (oktober månad) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen den 12/12 2016 (för detaljerad tidplan se sidan 3). Under 2017 beräknas anläggningsarbeten påbörjas.

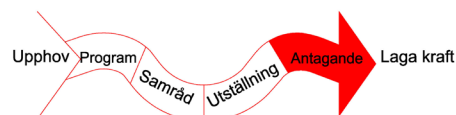
Genomförandetid

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

Sektor service ansvarar för allmänt optonät och VÄ-ledningar. SkövdeNät AB ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av servisledningar på kvartersmark. Skövde Värmeverk AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till ny byggnad.



Avtal

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad och AB Skövdebostäder (hädanefter benämnd exploatören). Ett av exploatören godkänt avtal bör föreligga innan granskningskedet och ett undertecknat dito skall föreläggas kommunstyrelsen/kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av en fastighet för ändamål som framgår av plankartan.

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.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen skall regleras i exploateringsavtal som upprättas av Skövde kommuns Sektor samhällsbyggnad.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnad och AB Skövdebostäder.

Teknisk försörjning

Vägar och gator

Fastigheten inom planområdet angörs från Havstenavägen.

Vatten och avlopp (VA)

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

Dagvatten

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

Elförsörjning

Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt el-distributören SkövdeNät AB ifrån elrum till tomtgräns dit SkövdeNät AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg.

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.

Uppvärmning

Samråd ska ske med Skövde Värmeverk AB

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker 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 m.m.) kan det erfordras ytterligare undersökningar.

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

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

Bygglov, bygganmälan och planavgift

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

Lantmäteriförrättning

Avgifter för avstyckning och fastighetsreglering 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Claes Clausen, Emma Malmrot, Anna Möller, Peter Nyström, Eva-Lena Öman, Aron Sandling, Ingvar Johansson, Roland Jonsson, Malin Gyllspång, Daniel Strömwall Sektor samhällsbyggnad (SSB) Gunnar Hägg Sektor service (SSE)

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

Sektor samhällsbyggnad

Claes Clausen
tf. Planchef

Tommi Lehto
Planarkitekt



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