

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Kv VALLMON, utökning

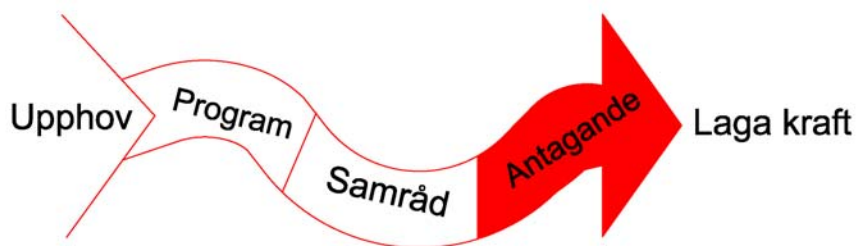
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2007-11-08

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm



Innehållsförteckning

HANDLINGAR	3
PLANBILAGOR.....	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	3
BYGGLOV	3
PLANDATA	3
Lägesbeskrivning.....	3
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplaner	4
Program	4
Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Mark och vegetation.....	6
Geotekniska förhållanden.....	7
Fornlämningar	8
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Planerad bebyggelse	8
Parkering och angöring	8
Tillgänglighet	9
Brandskydd.....	9
Skyddsrum.....	9
GATOR OCH TRAFIK	9
Gatunät, gång- och cykelväg.....	9
Kollektivtrafik	9
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	9
Vatten och avlopp.....	9
Dagvatten.....	9
Elförsörjning.....	9
Tele	9
Uppvärmning.....	10
Avfallshantering	10
MILJÖBESKRIVNING	10
Trafikbuller.....	10
Radon.....	10
Miljökvalitetsnorm	10
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	11

HANDLINGAR

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

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning av behov av miljöbedömning, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, april 2007.
- B. Illustration Vintersportcentrum Billingen, Lennart Lundquist Ark SAR, november 2006.
- C. Översiktlig geoteknisk undersökning, Kåpplunda Gruva, BGAB, maj 2001.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra en nybyggnad av ett friliggande enbostadshus. Del av området är inte tidigare detaljplanlagt men ligger i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i Kv Vallmon.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

BYGGLOV

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

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget väster om Ekängsvägen på Billingsluttningen. Avståndet till Skövde centrum är knappt 2 km (fågelvägen). Området gränsar i norr till Karl Magnussons väg och i öster till Ekängsvägen. Sydväst om planområdet ligger Kåpplunda Gruva.

Detaljplanens avgränsning motiveras av projektets omfattning och gällande detaljplanegränser.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 0,7 hektar.

Markägförhållanden

Fastigheterna Vallmon 1 och Skövde 4:365 är privatägda. Fastigheten Skövde 4:167 ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Framtidsplan Skövde 2015 – En fördjupning av översiktsplanen för tätorterna Skövde, Skultorp och Stöpen antogs av kommunfullmäktige i januari 2005. Föreslagen tomt ligger i anslutning till område 9 i Framtidsplanen. Området är reserverat för nya bostäder.

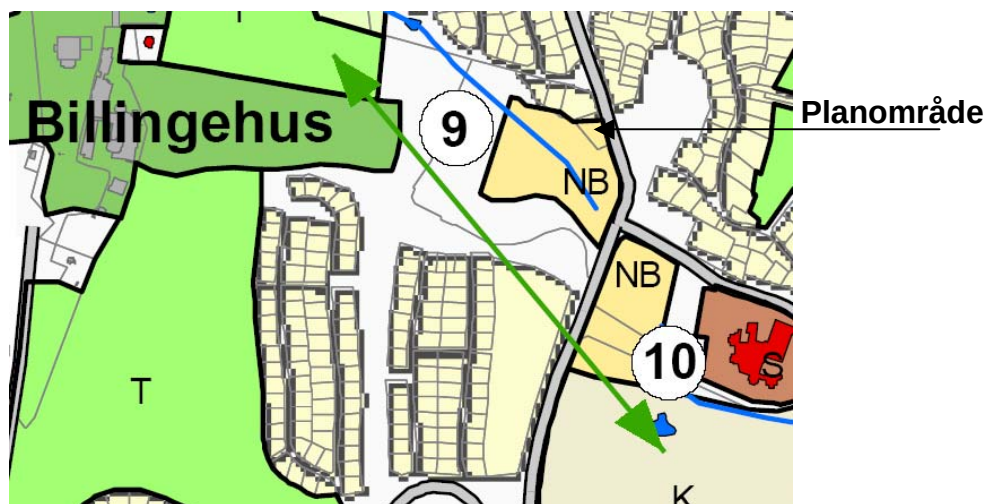


Bild 1. Utdrag ur Framtidsplanen, Karta A.

Detaljplaner

Den södra delen av planområdet omfattas inte av detaljplan för övriga delar gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Dälderna, söder om	1683K – ST213	1970-10-26
Dälderna	1683K – ST189	1968-02-20

För angränsande område gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Dälderna, östra delen	1683K – ST250	1974-09-03

Program

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Framtidsplanen varför upprättande av planprogram inte erfordras.

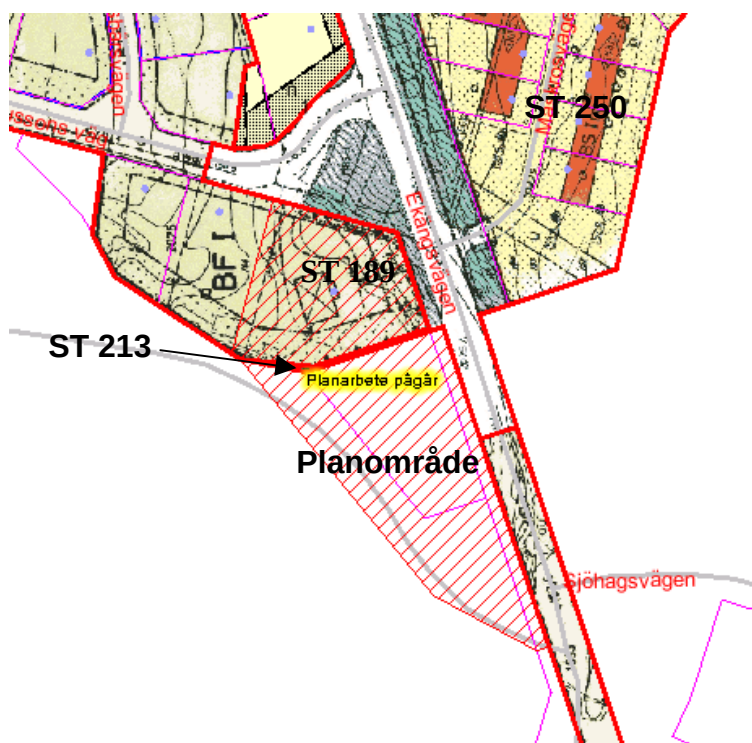


Bild 2. Gällande detaljplaner, utdrag

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning av behovet av miljöbedömning upprättades av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, april 2007, (bilaga A).

Länsstyrelsen i Västra Götaland har vid samråd (2007-04-16) framfört att man delar Plan, Bygg o Lantmäterikontorets bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2007-04-19 BN § 78 att genomförandet av planen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte finns.

Kommunala beslut i övrigt

2007-04-19 BN § 77

Samråd skall ske med upprättade samrådshandlingar gällande förslaget till detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Vallmon 1 har en uppväxt trädgård med stora högväxta träd. Den södra delen av planområdet utgörs av obrukad hagmark och klippta gräsytor. Området är kuperat och sluttar i huvudsak från norr mot sydväst, även mot Ekängsvägen finns en betydande nivåskillnad framförallt i den norra delen. Höjderna varierar från +162,6 i norra delen till +152,5 i söder.



Bild 3. Slänt mot Ekängsvägen



Bild 4. Vy från söder

Inom området finns både uppväxta och nyplanterade lövträd, främst på sluttningarna mot Ekängsvägen och på den västra sluttningen mot befintlig grusväg.

Nya byggnader bör placeras så att så många befintliga träd som möjligt kan bevaras.

Området söder och väster om planområdet utgörs av ett gammalt stenbrott där man tidigare har brutit kalk. Brottet har delvis fyllts igen med fyllnadsmassor. Inom området finns rester av gamla ugnar och en del rödfyr som lämningar från kalkbränningen.

I den pågående utredningen kring Billingebackens utbyggnad kommer brottet att ingå, området närmast planområdet avses att nyttjas för parkering, se bilaga B.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning av Kärplunda Gruva där planområdet ingår som en del utfördes av BGAB, Bygg- och Geokonsult AB under våren 2001, bilaga C.

Inom planområdet finns ett borrhål (nr 13) där provtagningen visade att jorden består av mörkbrun något sandig mullhaltig silt innehållande skiffer ner till 0,3 m under ytskiktet, därefter brun stenig grusig sandig silt innehållande skiffer och rikligt med kalksten. Trycksonden slog stopp vid 1,0 m under ytskiktet.

Vid provtagning av grundvatten påträffades inget vatten.



Radonmätning har utförts (R1) mätvärdet uppgick till 14 kBq/m³.

Mätvärden mellan 10 – 50 kBq/m³ klassificeras som normalradonmark men inom delar av området förekommer jord som innehåller rikligt med skiffer, varför marken enligt utlåtandet bör klassas som högradonmark vilket innebär att byggnader skall utformas radonsäkra.

Bild 5. Utdrag geoteknisk undersökning, BGAB

Provtagningar för att kontrollera förekomst av lättflyktiga kolväten utfördes, inget av proverna uppvisade tecken på förorening.

Ytterligare information om grundläggning, schaktning mm hänvisas till den geotekniska undersökningen, bilaga C.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet eller i dess närhet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Vallmon 1 finns en befintlig bostadsfastighet som byggdes 1936 (tillbyggnad på 1980-talet).



Bild 6. Befintligt bostadshus Vallmon 1.

Planerad bebyggelse

Inom planområdet möjliggörs nybyggnad av ett enfamiljshus med högst två våningar. Befintliga nivåförhållanden medger att byggnaden utförs med souterrängvåning.

Önskemål har framförts om byggrätt för nybyggnad av en garage-och förrådsbyggnad i den sydvästra delen inom fastigheten Vallmon 1. I planförslaget medges nybyggnad av garage/förråd som får placeras fram till en meter från gräns mot grannfastighet.

Parkering och angöring

Angöring skall ske från Ekängsvägen vid befintlig anslutning av väg in till stenbrottet, Vallmon 1 angörs från Karl Magnussons väg.



Bild 7. Angöring till Ekängsvägen

Parkeringsbehov skall tillgodoses inom fastigheterna.

Tillgänglighet

Tillgänglighet i byggnader och inom kvartersmark skall följa gällande byggregler.

Brandskydd

Alla krav på brandskydd i planerade byggnader kommer att fastläggas vid bygglovprövningen.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde, skyddsrum behöver inte byggas.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykelväg

Planerad nybyggnad skall angöras från Ekängsvägen som är en huvudgata och har en uppmätt trafikmängd på ca 4500 fordon/dygn (2001). Vallmon 1 angörs från Karl Magnussons väg.

Ekängsvägens korsning med Dalvägen planeras att byggas om till en cirkulationsplats senast i samband med utbyggnaden av Billingebacken, den nya rondellen illustreras på plankartan.

Separat gång- och cykelväg finns på den östra sidan av Ekängsvägen.

Kollektivtrafik

Ekängsvägen trafikeras av stadstrafiklinje 4 som har en turtäthet om ca 2 - 3 turer i timman under dagtid. Hållplats finns öster om Ekängsvägen ca 350 meter norr om planområdet..

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Ny byggnad skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Befintliga ledningar finns i grönområdet öster om Ekängsvägen, avstånd ca 45 meter.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet skall omhändertas lokalt i enlighet med Skövde kommuns policy för lokalt omhändertagande av dagvatten. Uppfyllnader inom området skall utföras så att inte dagvatten från befintligt stenbrott blir instängt.

Elförsörjning

Ny byggnad skall anslutas till Skövde Elnät. Befintliga elkablar finns längs Ekängsvägens västra gångbana.

Tele

Befintliga telekablar bedöms inte påverkas av den planerade utbyggnaden.

Fastigheten skall anslutas till telenätet. Köparen får själv träffa avtal med operatör om telekommunikation.

Uppvärmning

Byggnaderna skall vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning (regleras i BBR kap. 9). För att uppnå en effektiv energianvändning föreslås att fastigheten värms med en värmepump som värmer via ett vattenburet system.

Avfallshantering

Hämtning av avfall kommer att ske vid fastigheten. Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd skall ske med Avfallsbolaget Östra Skaraborg (AÖS).

MILJÖBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig i samband med planens upprättande, eftersom det planerade enbostadshuset inom planområdet inte har bedömts bli utsatt för eller innebära betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Trafikbuller

Den närmaste föreslagna byggrätten ligger ca 16 meter från Ekängsvägens vägmitt. Ekängsvägens trafikmängd uppmättes 2001 till ca 4500 fordon vardagsdygn.

Tidigare gjorda beräkningar av trafikbuller visar att bullernivåerna på ett avstånd av 20 meter och med en trafikmängd av 4500 fordon uppgår till ca 62 dB(A) utomhus och ca 35 dB(A) inomhus (fasadisolering 27 dB(A)).

Antagna riktvärden för bostäder är 55 dB(A) utomhus och 30 dB(A) inomhus. Byggnadens fasader och minst en uteplats skall projekteras och utföras så att inte angivna riktvärden för vägtrafikbuller överskrids.

En bestämmelse har införts i planförslaget som innebär att om ljudnivån vid fasad överstiger 55 dB(A) ekvivalentnivå bör ljudnivån utanför minst hälften av bostadsrummen vara högst 45 dB(A).

Radon

Radonmätning har utförts i samband med en översiktlig geoteknisk undersökning på en punkt inom planområdet, mätvärdet uppgick till 14 kBq/m³.

Mätvärden mellan 10 – 50 kBq/m³ klassificeras som normalradonmark men inom delar av området förekommer jord som innehåller rikligt med skiffer, varför marken enligt utlåtandet bör klassas som högradonmark vilket innebär att byggnaden skall utformas radonsäker.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljökvalitet som får finnas inom ett geografiskt område som kan utgöras av en eller flera kommuner, sjö eller vattendrag, län, mm.

Regeringen har i en förordning (SFS 2001:527) utfärdat miljökvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en 5-årsperiod. Resultatet och utvärderingen redovisas i en rapport "Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005" (mars 2006), som sammanställts av Institutionen för tillämpad miljöteknik, Stockholms Universitet.

Utdrag ur rapporten: "Mätprogrammet som genomförts under de 5 – 6 senaste säsongerna har omfattat de viktigaste luftföroreningarna och gett en bra bild av luftföroreningssituationen i Skövde. De uppmätta halterna av NO₂, PM10 och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer. 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. Beräkningar med nogrannmetoden visar halterna av PM10 med stor sannolikhet underskrider miljökvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvärderingströskeln överskrids. Fortsatta mätningar rekommenderas av främst partikelhalterna, PM10, samt eventuellt också sot. Mätningarna bör innefatta hela våren då PM10 halterna är förhöjda, dvs. minst till och med april månad. En uppföljning av mätningarna av bensen vartannat eller vart tredje år kan också vara motiverat".

Med stöd av ovanstående bedömer vi att någon speciell utredning inte krävs för att redovisa om miljökvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås bli 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Sören Jenefeldt, Näring- och Samhällsbyggnadsenheten (NSE), Marie-Anne Eriksson, plan, bygg o lantmäterikontoret (PBLK) och Anna Möller, tekniska kontoret (TK).

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2007-11-08
Laga kraft 2007-12-17