



Detaljplan för området

Kv. Armborstet mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2003-12-04

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒	☒
Illustrationskarta	☒	☒	☒
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒		
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning		☒	
Samrådsredogörelse		☒	☒
Utställningsutlåtande		☒	

PLANBILAGOR

A. Planeringsföresättningar upprättade 2003-04-25

B. Illustrationskarta – ATRIO / PBLK 2003-09-25

C. Övrig illustrationsmaterial

D. Översiktlig geoteknisk undersökning, BGAB (403-66) – 2003-08-25

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bebygga området med bostäder i högst två våningar (kedjehus alt. radhus). Planförslaget innebär också att Ugglestigen stängs av och avslutas med en vändplan.

AVVÄGNING ENLIGT NRL

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Billingstorpssvägen och Gamla Kungsvägen ca 200 m väster om bostadsområdet Folkets Park.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 2,0 ha.

Markägförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom detaljplanen.

Avtal

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan Skövde kommun och NCC Construction Sverige AB. Avtalet som bl a reglerar frågor betr. detaljplan, utformning, upplåtelse, överlåtelse, fastighetsbildning mm kommer att behandlas av kommunfullmäktige.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

Enligt översiktsplan 90 redovisas området som befintligt övrigt markområde (rekommendationsområde 140). I rekommendationerna anges bl a att: "Större förändringar prövas genom detaljplaneändringar."

De markområden som enligt översiktsplanen (ÖP 90) är avsedda för bostäder är i stort sätt utbyggda. Arbetet med att fastställa platser för nya framtida områden för bostäder inom centralorten pågår i samband med revideringen av översiktsplanen. Tillgången på centralt belägen mark lämpad för bostäder inom Skövde stad är begränsad och för de få områden som är aktuella blir exploateringsintresset mycket stort.

Högspänningsledning

Inom planområdet finns högspänningsledningar. Kommunfullmäktige beslutade i juni 2002 att luftledningen skall ersättas med en jordkabel. Arbetet med kabelfieringen har nyligen avslutats och återstående arbete med att ta bort stativ och fundament kommer att vara avslutat senast vid årsskiftet 2003/2004.

Kommunfullmäktiges beslut har gjort det möjligt att efter planläggning bebygga området med bostäder.

Program

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret har tillsammans med Samhällsbyggnadsenheten, Tekniska kontoret och Miljö- och hälsoskyddskontoret upprättat planeringsföresättningar som underlag för skissarbete/projektering av planområdet.

- Av planeringsföresättningarna (bilaga A) framgår bl a
- att** området bedöms vara lämpligt för grupphus (radhus, kedjehus, parhus) i högst två våningar och att lämpligheten att bebygga området med flerbostadshus också får prövas som alternativ.
 - att** vid placeringen av nya byggnader skall skälig hänsyn tas till omgivande bebyggelse.
 - att** föreslagna byggnader skall anpassas till omgivningens karaktär.
 - att** bostäderna skall ha tillfredställande dagsljus och kunna nås av direkt solljus i tillräcklig omfattning.
 - att** Ugglestigen stängs av för genomfart och förses med en vändplan.
 - att** den allmänna bilparkeringen inom planområdet föreslås bli borttagen.
 - att** reservvattentäkten i planområdets nordöstra hörn skall vara kvar och skyddas mot påverkan.
 - att** en mindre miljökonsekvensbeskrivning upprättas för planområdet.

Byggnadsnämnden och planberedningen har informerats om innehållet i planeringsföresättningarna 2003-04-24, § 69 resp. 2003-05-21.

ATRIO arkitekter i Jönköping har på uppdrag av exploatören (NCC) upprättat ett skissförslag (bilaga A och B) – situationsplan, husritningar, sektioner och perspektiv med planeringsföresättningarna som grund.

Skissförslaget har därefter utgjort underlag för byggnadsnämndens beslut om samråd (2003-09-25, § 157) och för detaljplaneförslaget (samrådshandling).

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanerna nr 1683K-St86 fastställd 1954-02-05, nr 1683K-St27 fastställd 1959-10-06, nr 1683K-St163 fastställd 1964-04-30, nr 1683K-St171 fastställd 1965-05-06 och nr 1683K-St190 fastställd 1968-02-26.

Till planområdet gränsar detaljplanerna nr 1683K-St86 fastställd 1954-02-05, nr 1683K-St112 fastställd 1957-11-18, nr 1683K-St165 fastställd 1964-05-14, nr 1683K-St171 fastställd 1965-05-06, nr 1683K-St276 fastställd 1981-03-02

och nr 1683K-Dp432 antagen 1994-06-09.

Skyddsområde för vattentäkt

Planområdet ligger inom ett skyddsområde för reservvattentäkt (akt 1683K - P31), fastställt av länsstyrelsen 1976-12-23. Brunnsområdet till vattentäkten (Billingsbrunnen) ligger i planområdets nordöstra hörn. Avståndet mellan brunnen till vattentäkten och närmaste byggrätt är 30,0 m och plankartan har försetts med en bestämmelse (brunnsområde) som innebär att inom brunnsområde får endast vattentäktverksamhet bedrivas.

På sikt kommer skyddsbestämmelserna till vattentäkten att ses över för att anpassas till dagens förhållanden och krav enligt miljöbalken.

Grundvattenytan uppskattas ligga minst 19,0 m under planerade byggnader (färdigt golv).

Dagvattnet kommer att anslutas till kommunens ledningsnät med tanke på att planerade bostäder ligger inom skyddsområdet till vattentäkten. Enligt skyddsföreskrifterna skall "avloppsledningar med tillhörande brunnar utföras av täta rör och med täta fogar".

Den planerade bebyggelsen bedöms inte orsaka någon skada på vattentäkten och gällande skyddsbestämmelser utgör inget hinder för att bebygga området.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

En mindre miljökonsekvensbeskrivning har upprättats för detaljplanen. MKB:n behandlar frågor betr. vägtrafikbuller, elektromagnetiska fält, radon, vattentäkt, grönområde, stadsbild, miljö kvalitetsnorm och markförorening

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Höjdförhållandena framgår av grundkartan till detaljplanen. Marken inom planområdet sluttar åt öster och nivåskillnaden inom föreslagen byggrätt är ca 13,0 m vilket gör det möjligt att bebygga området med suterränghus.

Skövde kommuns naturvårdsprogram är en sammanställning av områden med höga naturvärden och utgör ett viktigt underlag vid fysisk planering. Planområdet berörs inte av något område i naturvårdsprogrammet. Området har tidigare till största delen utgjort kraftledningsgata.

Den vegetation som finns inom exploateringsområdet kommer inte att kunna bevaras – 16 pilträd, 9 oxlar, 7 granar och en ca 25,0 m lång buskrad. Området kommer att planteras med träd och buskar i lämplig omfattning (se illustrationskarta). Pilträden utmed Billingstorpssvägen kommer att tas ner och ersättas med lågväxande lönnar.

Ianspråktagandet av grönområdet påverkar Skövde stads totala tillgång och behov av grönområden väldigt litet.

Plankartan har försetts med två bestämmelser som anger krav på plantering av vegetation, n1 som anger att träden utmed Billingstorpssvägen skall ersättas med nya och n2 som anger att föreslaget bostadskvarter skall planteras med träd och buskar i skälig omfattning.

Träden inom föreslaget parkområde kommer att bevaras och skyddas under byggtiden.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för området av BGAB, Bygg- och Geokonsult AB (403-66) (se bil. D).

Av undersökningen framgår att: "Jorden består under ytskiktet av friktionsjord som vilar på trycksondering fast botten - troligen morän, block eller berg."

Ytskiktet består i provtagningspunkterna av ett 0,2 - 0,4 m tjockt lager av sandig, mullhaltig silt. Den underliggande jorden består huvudsakligen ner till mellan 0,8 och 1,3 m:s djup av grusig sandig silt innehållande mulljord och sten."

"Den underliggande friktionsjorden består huvudsakligen av något stenig grusig sandig silt och friktionsjorden bedöms som halvfast - fast lagrad. Det bör observeras att jorden innehåller skiffer. Trycksondens nedträngningsdjup varierade mellan 2,1 och 4,3 m."

Inget grundvatten har påträffats i provtagningspunkterna eller i grundvattenrören vid undersökningen.

I samband med upprättandet av skyddsområde och tillhörande skyddsbestämmelser för vattentäkten konstaterades att grundvattnet låg på nivån +145, 5 m vid Billingsverket. Lägsta marknivå inom föreslagen byggrätt är + 163,5 m (diff. 18,0 m)

En radonmätning har utförts i tre punkter. Resultatet från mätningen visar att marken klassas som högradonmark vilket innebär att byggnader skall utformas radonsäkra.

Förekomsten av lättflyktiga petroleumkolväten (oljor) i marken har undersökts och resultatet från samtliga jordprov uppvisade inga tecken på föroreningar.

I undersökningen redovisas slutligen ett förslag till grundläggning av byggnaderna vilket innebär att: "Grundläggning skall ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning (sedan allt organiskt material borttagits)."

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

I Thomas Carlqvist och Lars Bergströms inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer i Skövde kommun omnämns stadsdelen Billingssluttningen. Av texten framgår att: "När generalplanen över Skövde lades fram 1948 hade endast en mindre del av Billingssluttningen blivit bebyggd med bostadshus. Området utgjordes då ännu huvudsakligen av jordbruksmark med bebyggelse kopplad till denna. Arkitekten Freds Forbat hade i generalplanen skrivit att en lämplig ny bebyggelse kunde innehålla ett hyreshusområde, några radhus och i övrigt huvudsakligen villabebyggelse. Forbat fick också redan efter några år möjligheten att förverkliga dessa tankar i den stadsplan över Billingssluttningen som fastställdes 1954. Planen började omedelbart byggas ut som en grannskapsenhet med hyreshus, några större villaområden och några grupper med radhus. Denna variation med olika bostadsformer var karaktäristisk för efterkrigstidens planering och resulterade i Skövde i ett bostadsområde på Billingssluttningen som ännu efter 30 år äger stora estetiska kvaliteter. Den stora merparten av bebyggelsen har därtill ännu inte, delvis på grund av ringa ålder, utsatts för några större förändringar."

Den föreslagna bebyggelsen (låg grupphusbebyggelse) är väl anpassad till bebyggelsens karaktär inom stadsdelen.

Bebyggelseområde

Planerad bebyggelse

Arkitektkontoret ATRIO arkitekter i Jönköping har på uppdrag av NCC och med de planeringsförutsättningar som upprättats för området som underlag för skissarbete redovisat ett förslag. Förslaget består av situationsplan, husritningar, sektioner, perspektiv och framgår av illustrationskarta (bil. B) och övrigt illustrationsmaterial (bilaga C).

I planförslaget föreslås att området bebyggs med 22 gruppbyggda småhus typ kedjehus. Höjdskillnaden inom området (ca 13,0 m) har gjort att samtliga hus har en souterrängvåning.

11 st souterränghus (hustyp A), 4-5 rum och kök – 140 m² våningsyta

11 st souterränghus (hustyp B), 4-5 rum och kök – 140 m² våningsyta

Husen är placerade utmed en angoringsgata från vilken entrén till resp. hus nås.

Byggnadernas låga takvinkel och topografin gör att utsikten från övervåningarna inte kommer att skymmas av framförliggande hus.

Varje hus med tillhörande tomt kommer att upplåtas med äganderätt (friköpta). Om efterfrågan på husen enligt planförslaget blir mindre än beräknat kommer förslaget att omarbetas och anpassas till en efterfrågan som gör det möjligt att bebygga området, t ex en kombination av kedjehus med äganderätt och radhus (högst två våningar) med hyresrätt alt. enbart radhus med hyresrätt. Planförslaget har utformats för att möjliggöra en flexibilitet inom ramen för vad detaljplanen

medger (högst två våningar, takvinkel – max 8°, byggnadshöjd – max 7,0 m och 4500 m² som största totala tillåtna bruttoarea).

Den geotekniska undersökningen redovisar att: "Eftersom byggnader anläggs i slänt finns periodvis risk för riklig vattenföring, vilket bör beaktas vid projekteringen." För föreslagna hus inom bostadskvarteret måste dräneringen utformas och genomföras med stor omsorg och noggrannhet.

Ekologiska utgångspunkter

Av markanvisningsavtalet framgår att: "Bolaget (NCC) är medvetet om betydelsen av byggnadernas utformning för en ekologisk hållbar utveckling och skall så långt möjligt anpassa byggnadsmaterial och byggnadsutförande efter detta, både med hänsyn till energiförbrukning och underhållsbehov."

Befintlig bebyggelse

Av planeringsförutsättningarna framgår att: "Vid placering av nya byggnader skall skälig hänsyn tas till omgivande bebyggelse."

Utsikten från övervåningen till de hus (soterränghus) som finns inom kvarteret Skölden väster om planområdet kommer inte att skymmas av de planerade byggnaderna (se bilaga B) och avståndet från tomtgräns till föreslagna bostadshus kommer att bli ca 15,0 m.

Avståndet mellan husen inom kvarteren Brynjan och Visiret och föreslagna bostadshus kommer att vara minst 30,0 m.

Enligt vår uppfattning har stor hänsyn tagits till omgivande bebyggelse vid upprättandet av planförslaget.

Offentlig service

Inom en radie av 1500 m finns daghem (Billingsborg - 250 m), grundskola för åldrarna 6 - 11 år (Billingsborgskolan - 350 m), grundskola för åldrarna 12 - 15 år (Helenaskolan - 1200 m cykelväg) och fritidshem (Billingsborgskolan - 350 m). Vidare finns vårdcentralen Billingen vid servicehuset Kåpplunda gårde ca 1500 m från planområdet.

Kommersiell service

Vid Gamla Kungsvägen ca 400 m nordost om planområdet finns ett mindre varuhus med livsmedelshall och specialaffärer. I centrum ca 1000 m öster om planområdet finns ett stort kommersiellt utbud.

Tillgänglighet

De planerade bostäderna skall utformas så att hög tillgängligheten garanteras. Frågan kommer att beaktas vid projektering av byggnad och markområde och bevakas i samband med byggnadsplan/byggsamråd.

Planområdet ligger ca 1 km från centrum och nivåskillnaden är ca 25 m. Närmaste busshållplats ligger vid Norra Bergvägen ca 300 m öster om planområdet. Gångförbindelsen mellan planområdet och busshållplatsen lutar som högst 9,0 %.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför prioriterat område för skyddsrummbyggnad (särskilt riskområde). Skyddsrum behöver således inte byggas inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Den stora sluttande gräsytan under kraftledningen används i dag som lekområde sommartid men framförallt vintertid som skid- och tefatsbacke för de mindre barn som bor i grannskapet men även sommartid. Parkområdet från Vintergatan och ca 75,0 m österut kommer även fortsättningsvis att kunna fungera som skid- och tefatsbacke.

I det flerbostadshusområde (kv. Sandstenen och Trappen) som ligger strax nordost om Billingsstorpsvägen finns i mitten av området ett relativt stort grönområde som är avsett för lek och rekreation för boende inom kvarteren.

Ca 1,5 km nordväst om planområdet finns Billings fritidsområde med mycket goda möjligheter till friluftsliv och rekreation.

En mindre småbarnslekplats (allmän) kommer att anordnas inom parkmarken i planområdets östra del.

Gator och trafik

Gatunät

Föreslaget bostadsområde ansluts till Billingsstorpsvägen via två bostadsgator/angöringsgator. De båda gatuanslutningarna bedöms vara trafiksäkra. Trafiksäkerheten inom bostadsområdet för de minsta barnen (upp till 7 år) kommer att vara god om fordonshastigheten inte överskrider 30 km/h.

Ugglestigen föreslås bli avstängd för genomfartstrafik och försedd med en vändplan. Möjligheten att tillåta genomfartstrafik på bostadsområdets angöringsgata har undersökts men bedömts vara olämpligt med tanke på trafiksäkerheten.

Möjligheten att förbättra trafikförhållandena i korsningen Vintergatan – Gamla Kungsvägen kommer att undersökas av Tekniska kontoret.

Gång- och cykelvägar

En gångförbindelse kommer att anläggas från Vintergatan genom parkområdet fram till Gamla Kungsvägen och förses med belysning.

Skolvägen för barnen till Billingskolan bedöms som säker.

Kollektivtrafik

Vid Norra Bergvägen nordost om planområdet finns busshållplats för tätortslinje 65. Tätortslinjen trafikerar sträckan Resecentrum - Billinge hus med 14 dubbelturer under vardagar. Gångavståndet från planområdet till närmaste busshållplats vid Norra Bergvägen varierar från 200 m till 325 m vilket är en bra standard för småhusbbyggelse.

Parkering och angöring

Parkering anordnas vid varje hus på tomtmark. Besöksparkering anordnas i slutet på resp. bostadsgata.

P-platserna i anslutning till Billingstorp svägen föreslås bli bevarade som enskild parkering (Skövdebostäder AB).

Den allmänna parkeringsplatsen i mitten av planområdet (50 p-platser) föreslås bli borttagen. P-platsen utnyttjas i första hand av kringboende som bostadsparkering (Skövdebostäders bostäder norr och öster om planområdet). Dag- och nattetid parkeras ca 15 resp. 30 personbilar på p-platsen. Något behov av en allmän p-plats bedöms inte finnas eftersom boendeparkering i första hand skall ske på tomtmark. Möjligheten att tillskapa ytterligare p-platser inom närliggande bostadskvarter och i anslutning till lokalgatorna har undersökts och ett tiotal ytterligare p-platser kan komma att tillskapas. Enligt Skövdebostäder finns lediga p-platser inom bef. bostadsparkering.

Miljökonsekvensbeskrivning

Vägtrafikbuller

Trafikmängderna på Norra Bergvägen och Billingstorp svägen är förhållandevis små och några särskilda åtgärder mot vägtrafikbuller krävs inte.

Boverkets gränsvärden för vägtrafikbuller inomhus (dag- och nattetid) och utomhus (BBR 90) kommer inte att överskridas.

Högspänningskabel

Arbetskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut har gemensamt gett ut en informationsskrift – Magnetfält och eventuella hälsorisker. I skriften framförs bl a att människor inte bör vistas regelbundet och under längre tider på platser (t ex bostäder, skolor, daghem och arbetslokaler) där det finns ett konstant magnetfält med förhöjt värde. För närvarande finns inga fastställda gränsvärden för lågfrekventa magnetfält (50 Hz) vid kraftledningar. Det lägsta riktvärdet för magnetfält som diskuterats i dag är 0,2 mikrottesla.

För att magnetfältets styrka från en elkabel vid en byggnad inte skall överstiga 0,2 mikrottesla bör avståndet till kabeln inte understiga 10,0 m (försiktighetsprincip). Avståndet mellan befintlig elkabel och närmastliggande föreslagna byggnader varierar mellan 14,0 m och 24,0 m.

Avståndet 10,0 m mellan tomtgräns och högspänningskabel uppfyller enligt Vattenfall de krav som anges i "Starkströmsföreskrifterna 1999:5".

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen gjordes också en radonmätning. Mätningar har utförts i tre punkter (R1-R3) och mätvärdena uppgår till 57, 116 resp. 73 kBq/m³. Detta betyder att marken klassas som högradonmark (>50 kBq/m³) vilket innebär att byggnaderna skall utformas radonsäkra. Frågan kommer att följas upp av Bygglovavdelningen i samband med bygganmälan. Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ resp. 0,5µSv/h. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids måste en mätning göras i husen efter färdigställandet.

Vattentäkt

Planområdet ligger inom ett skyddsområde för reservvattentäkt (akt 1683K - P31), fastställt av länsstyrelsen 1976-12-23.

Den planerade bebyggelsen bedöms inte orsaka någon skada på vattentäkten och gällande skyddsbestämmelser utgör inget hinder för att bebygga området.

Grönområde

Den vegetation som finns inom exploateringsområdet kommer inte att kunna bevaras men bortfallet kommer att kompenseras med nyplantering av träd och buskar.

Stadsbild

Den föreslagna bebyggelsen (låg grupphusbebyggelse) är väl anpassad till bebyggelsens karaktär inom stadsdelen.

Miljökvalitetsnorm

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

Miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly bedöms inte överskridas för planområdet.

Markförorening

Marken bedöms inte vara förorenad med petroleumkolväten.

Konsekvenser

Den sammanvägda bedömningen är att planerad bebyggelse inte bedöms leda till eller bli utsatt för betydande påverkan på miljön, de boendes hälsa eller naturresurser.

Teknisk försörjning

Spillvatten

Området kommer att anslutas till kommunens spillvattennät.

Dagvatten

Principiellt skall dagvatten så långt möjligt tas omhand lokalt och infiltreras i marken inom ett exploateringsområde. Tekniska kontoret och miljö- och hälso-skyddskontoret anser att det i det här fallet är olämpligt att infiltrera dagvattnet i marken eftersom planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt.

Dagvattnet inom exploateringsområdet och vatten från husgrundernas dränering kommer att anslutas till dagvattennätet. Dagvattnet från området kommer via ledningsnätet att släppas ut i en anlagd damm (kvävefälla) vid Vadsbovägen ca 300 m öster om planområdet.

Vatten

Området kommer att anslutas till kommunens vattenledningsnät.

Planområdet korsas av ett flertal vattenledningar, bl a två Vätternvattenledningar (400 mm). För att få en tillräckligt stor byggrätt för bostäder blir det nödvändigt att flytta vissa vattenledningar. Ny sträckning har säkerställts på plankartan med u-område.

El

Området kommer att anslutas till kommunens elnät.

En 50 kV:s elkabel korsar planområdet genom föreslagen parkmark från Vintergatan till Gamla Kungsvägen.

Som tidigare nämnts finns det inga fastställda gränsvärden för lågfrekventa magnetfält vid kraftledningar. Det lägsta riktvärdet för magnetfält som diskuterats i dag är 0,2 mikrotelsla. Av försiktighetsskäl bör minsta avstånd mellan högspänningskabel och byggnad där människor stadigvarande vistas (t ex bostad, daghem, kontor) inte understiga 10,0 m.

Avstånd mellan elkabeln och befintliga fastighet i anslutning till planområdet är följande:

Tomt	Avstånd: elkabel - tomtgräns	Avstånd: elkabel - bostadshus
Brynjan 1	11,2 m	17,4 m
Brynjan 2	12,0 m	18,6 m
Brynjan3	12,4 m	19,6 m
Brynjan 4	10,1 m	14,3 m
Visiret 13	10,3 m	21,6 m
Visiret 14	10,3 m	18,8 m
Skölden 4	16,1 m	22,3 m
Kometen 2	11,2 m	18,5 m

Tele

Inom planområdet finns telekablar utmed Billingstorpsvägen som behöver säkras på plankartan med ett u-område (område för underjordiska ledningar).

Uppvärmning

Tekniska kontoret har utrett möjligheten att ansluta bostäderna inom planområdet till kommunens fjärrvärmenät. Utredningen visar att det av strikt kommunalekonomiska skäl inte är lämpligt att bygga ut fjärrvärmenätet till planområdet.

Byggnaderna skall vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning. Energiåtgången för uppvärmning av hus och tappvarmvatten bör inte överstiga 10 000 kWh per år.

Enligt NCC kommer husen att utrustas med frånluftsvärmepump och utformas så att energibehovet blir ca 8 500 kWh exklusive hushållsel per hus och år och distributionssystemet kommer att vara vattenburet.

Samråd kommer att ske mellan byggherren, NCC och Skövde kommuns energisparrådgivare.

Avfall och kompostering

Hushållen kommer att ges möjlighet att källsortera sitt avfall. Köken till samtliga hus kommer att utformas och utrustas för källsortering. Hushållen själva kommer att få lämna det sorterade avfallet vid någon av de återvinningscentraler som finns inom centralorten. Det osorterade hushållsavfallet kommer att kunna lämnas i ett gemensam byggnad för hushållsavfall bredvid bostadsgatan i anslutning till Billingstorpsvägen.

Husägarna har också möjlighet att, efter anmälan till miljö- och hälsoskyddskontoret, kompostera matavfall.

Samråd kommer att ske mellan byggherren, NCC och Avfallshantering Östra Skaraborg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Beträffande fastighetsbildning, ansvarsfördelning, husförsäljning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

NCC Construction AB kommer att vara byggherre och ATRIO Arkitekter i Jönköping kommer att vara projektör för föreslagna gruppbestäder inom planområdet.

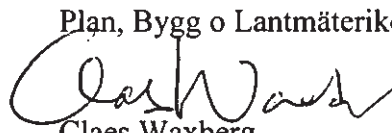
Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov, rivningslov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL).

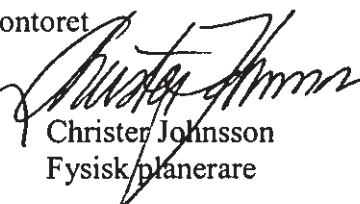
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Stig Johansson och Roland Jonsson, Tekniska kontoret, Sören Jenefeldt, Samhällsbyggnadsenheten, Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret, Peter Nyström och Bo Bergman, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret


Claes Waxberg
Planchef


Christer Johnsson
Fysisk planerare



Detaljplan för området

Kv. Armborstet mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2003-12-04

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Planprocessen

Planprocessen kan uppdelas i tre skeden: samråds-, utställnings- och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen i januari 2004.

Under **samrådsskedet** har berörda kommunala förvaltningar m fl behandlat detaljplanen. Se lista över samrådskretsen.

Samrådet har genomförts under två veckor i november.

Under **utställningsskedet** kommer berörda kommunala nämnder och styrelser m fl att behandla detaljplanen. Se lista över utställningskretsen.

Planutställningen genomförs under fem veckor i december 2003 / januari 2004.

Markförvärv

Skövde kommun äger all mark inom planområdet. I första hand kommer varje hus med tillhörande tomt att upplåtas med äganderätt.

Mark och vegetation

Pilträden utmed Billingsstorpsvägen kommer att tas ner och ersättas med lågväxande lönnar. De träd inom planområdet som skall bevaras och som riskerar att bli skadade under byggtiden skall skyddas t ex med en hägnad.

Va-ledningar

Föreslagen bebyggelse kommer att anslutas till befintlig va-ledningar i Billingsstorpsvägen och Ugglestigen. Läget för anslutningspunkterna kommer att framgå av nybyggnadskartan till exploateringsområdet.

Va-ledningarna inom respektive bostadsgata kommer att anläggas och ägas av Skövde kommun. Va-arbetena kommer att påbörjas tidigast under februari 2004 av Tekniska kontoret.

Planområdet korsas av ett flertal vattenledningar, bl a två Vätternvattenledningar (400 mm). För att få en tillräckligt stor byggrätt för bostäder blir det nödvändigt att flytta vissa vattenledningar vilket framgår av bilaga E – Ledningskarta.

Planerad bebyggelse

I planförslaget föreslås att området bebyggs med 22 gruppbyggda småhus typ kedjehus. Höjdskillnaden inom området (ca 13,0 m) har gjort att samtliga hus har en soterrängvåning.

Om efterfrågan på husen enligt planförslaget blir mindre än beräknat kommer förslaget att omarbetas och anpassas till en efterfrågan som gör det möjligt att bebygga området, t ex en kombination av kedjehus med äganderätt och radhus (högst två våningar) med hyresrätt alt. enbart radhus med hyresrätt.

Bygglov kan komma att beviljas vid byggnadsnämndens sammanträde i mars 2004. Byggstart är planerad till juni 2004 och byggtiden beräknas bli 10 månader.

17 av bostäderna kommer i första hand att erbjudas till de personer som finns med i kommunens tomtkö och resterande 5 hus kommer att förmedlas av NCC.

Befintliga byggnader

Utsikten från övervåningen till de hus (soterränghus) som finns inom kvarteret Skölden väster om planområdet kommer inte att skymmas av de planerade byggnaderna (se bilaga B) och avståndet från tomtgräns till föreslagna bostadshus kommer att bli ca 15,0 m.

Lek och rekreation

Parkområdet från Vintergatan och ca 75,0 m österut kommer även fortsättningsvis att kunna fungera som skid- och tefatsbacke.

En mindre småbarnslekplats (allmän) kommer att anordnas inom parkmarken i planområdets östra del.

Gatunätet

Ugglestigen föreslås bli avstängd för genomfartstrafik och försedd med en vändplan. Anläggningsarbetena kommer att genomföras under våren 2004.

Miljökonsekvensbeskrivning

Den sammanvägda bedömningen är att planerad bebyggelse inte bedöms leda till eller bli utsatt för betydande påverkan på miljön, de boendes hälsa eller naturresurser.

Gång- och cykelvägar

En gångförbindelse kommer att anläggas från Vintergatan genom parkområdet fram till Gamla Kungsvägen och sträckan kommer att vara försedd med belysning. Anläggningsarbetena kommer att genomföras under våren 2004.

Parkering

Tillskapandet av ytterligare p-platser inom flerbostadshusområdet norr om planområdet förutsätter ändring av gällande detaljplaner.

Värmeförsörjning

Planerade bostäder kommer inte att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Elförsörjning

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till Skövde elnäts elnät.

Radon

Byggnaderna kommer att byggas radonsäkra och NCC kommer att ombesörja kontrollmätning av radonhalten i samtliga bostäder.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

NCC Construction Sverige AB kommer att vara byggherre för de gruppbyggda husen och ATRIO arkitekter i Jönköping kommer att vara husprojektör.

Fördelning av ansvar mellan Skövde kommun och NCC Construction Sverige AB framgår av markanvisningsavtalet till exploateringen.

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänplatsmark (parkmark och gata).

I första hand kommer varje hus med tillhörande tomt att upplåtas med äganderätt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inledningsvis skall en exploateringsfastighet bildas för hela kv. Armborstet. Därefter kommer denna fastighet i etapper indelas i bostadsfastigheter i anslutning till respektive angöringsgata. Angöringsgatan och övrig gemensam kvartersmark kommer att ombildas till en marksamfällighet vari aktuell grupp av bostadsfastigheter kommer att ha del. Ledningsrätt kommer att upplåtas för att fastighetsrättsligt säkerställa de allmänna va-ledningar som kommer att anläggas inom kvartersmarken. Upplåten ledningsrätt till förmån för Vattenfalls befintliga ledning kommer att upphävas när ledningen är riven. Fastighetsplan är inte aktuell att upprätta för kv. Armborstet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samhällsbyggnadsenheten har upprättat en kalkyl för exploatering av området. Kostnaden för mark inkl. anläggningar på allmän plats (exkl. lekplats) till ca 3500 kkr. Denna kostnad kommer att täckas genom markförsäljning i området. Dessa intäkter har beräknats till ca 3500 kkr.

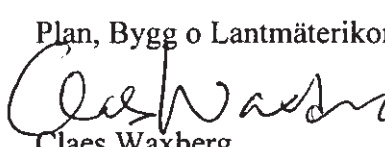
Anläggningskostnaden för va och el har beräknats till 815 kkr. resp. 350 kkr. Dessa kostnader täcks av respektive verksamhets taxor och bestämmelser för anslutnings- och bruksavgifter.

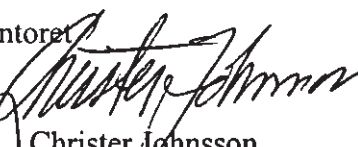
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Stig Johansson och Roland Jonsson, Tekniska kontoret, Sören Jenefeldt, Samhällsbyggnadsenheten, Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret, Peter Nyström och Bo Bergman, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret


Claes Waxberg
Planchef


Christer Johansson
Fysisk planerare

**FASTIGHETSFÖRTECKNING**
2003-10-21, kompl. 2003-11-04

1(3)

Fastighetsförteckning tillhörande en av Lantmäteriafdelningen i Skövde upprättad grundkarta för ett av planchef Claes Waxberg och fysisk planerare Christer Jonsson 2003-09-25 upprättat förslag till detaljplan för kvarteret **Armborstet mm** Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län.

Beteckning på kartan Fastighetsägare, adress övrigt

Fastigheter inom planområdet

Skövde 4:53 Skövde kommun,
Samhällsbyggnadsenheten
541 83 Skövde

Fastigheter utanför planområdet

Brynjan 1 ½ Stefan Wirén
Vintergatan 36
541 33 Skövde

½ Karin Wirén
adr. se ovan

Brynjan 2 ½ Peter Fingal
Ugglestigen 6
541 33 Skövde

½ Helena Fingal
adr. se ovan

Brynjan 3 Lennart Nyman
Ugglestigen 4
541 33 Skövde

Brynjan 4 Sören Palmqvist
Ugglestigen 2
541 33 Skövde

Bågen 7 Arne Andersson
Vintergatan 46
541 33 Skövde

Folkparken 1 AB Skövdebostäder
Box 303
541 27 Skövde

Fossilet 2 ½ Stefan Pettersson
Billingstorpssvägen 6
541 32 Skövde

½ Susanne Pettersson
adr. se ovan

H:\PDOC\ARBETE\BOBIMARKÄGARFÖR\MarkARMBORSTETmm.doc

Kalkstenen 1		AB Skövdebostäder
Kometen 2	½	Erkki Auvinen Gamla Kungsvägen 59 541 32 Skövde
	½	Salme Kyllikki Auvinen adr. se ovan
Skölden 1		Sture Ljungqvist Vintergatan 44 541 33 Skövde
Skölden 2	½	Per-Arne Remmerfelt Stenbocksvägen 7 541 48 Skövde
	½	Ulla Anderberg Smedjevägen 9 541 70 Skövde
Skölden 3		Allan i Sarenmalm AB Vintergatan 40 541 33 Skövde
Skölden 4		Bo -Erik Kristensson Vintergatan 38 541 33 Skövde
Spjutet 13		Bengt Eriksson Vintergatan 35 541 33 Skövde
Stigbygeln 7		Jan Brissman Vintergatan 33 541 33 Skövde
Trappen 1		AB Skövdebostäder
Visiret 1	½	Gunilla Karlsson Vintergatan 34 541 33 Skövde
	½	Christer Karlsson adr. se ovan
Visiret 2	½	Lars Westin Ugglestigen 5 541 33 Skövde
	½	Virpi Ervasti adr. se ovan
Visiret 3		Britta Modin Ugglestigen 3 541 33 Skövde

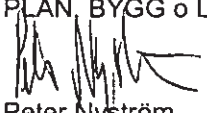
Visiret 4		Bo Printzell Ugglestigen 1 B 541 33 Skövde
Visiret 12	½	Harold Dahlberg Gamla Kungsvägen 62 541 32 Skövde
	½	Margit Dahlberg adr. se ovan
Visiret 13	½	Björn Andersson Ugglestigen 1 A 541 33 Skövde
	½	Benita Karlsson adr. se ovan
Visiret 14	½	Ove Fellbrant Gamla Kungsvägen 60 541 32 Skövde
	½	Lisbeth Fellbrant avr. se ovan

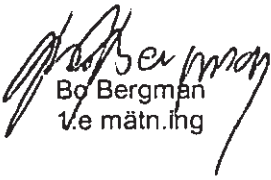
Rättigheter inom planområdet

servitut	last	förmån
Starkström	Skövde 4:53	Vattenfall, Västrät AB

Några ytterligare servitut eller särskilda rättigheter av betydelse för detaljplaneförslaget besväras såvitt kunna utrönas ej den i förteckningen upptagna fastigheten.

PLAN, BYGG o LANTMÄTERIKONTORET


Peter Nyström
Förvaltningschef


Bo Bergman
f.e. mätn.ing