

Detaljplan för del av Värsås 1:15 m.fl.

Planbeskrivning

Lagakrafthandling

Dnr PLAN.2016.10

Laga kraft 2020-12-09

Upprättad 2020-10-07

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2020-11-09 § 201/20



INNEHÅLL

TIDPLAN	3	GATOR OCH TRAFIK	16
PLANHANDLINGAR	4	Allmänt	
PLANBILAGOR	4	Gång- och cykeltrafik	
PLANENS SYFTE	4	Kollektivtrafik	
PLANENS HUVUDDRAG	4	Motortrafik	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4	Parkering	
Riksintresse		SOCIAL HÅLLBARHET	17
PLANDATA	5	TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
Lägesbeskrivning		Vatten och avlopp (VA)	
Areal		Dagvatten	
Markägoförhållanden		El och fiber	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6	Värme	
Översiktsplan 2025		Avfall	
Detaljplaner		STÖRNINGAR	21
Boendestrategiskt program		Trafikbuller	
PLANENS HANDLÄGGNING	7	Industri- och verksamhetsbuller	
Förfarande		Transport av farligt gods	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning		Djurhållning	
Kommunala beslut i övrigt		MILJÖKVALITETSNORMER	22
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	8	MKN för omgivningsbuller	
Mark och vegetation		MKN för utomhusluft	
Småbiotoper		MKN för vatten	
Jordbruksmark		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	24
Geotekniska förhållanden mm		Organisatoriska frågor	
Radon		Fastighetsrättsliga frågor	
Föreningar		Ekonomiska frågor	
Fornlämningar och kulturmiljöer		Teknisk försörjning	
Klimatanpassningsåtgärder		Utredningar	
Avtal		AVGIFTER OCH TAXOR	27
BEBYGGELSEOMRÅDEN	12	Vatten och avlopp	
Befintlig bebyggelse		Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Planerad bebyggelse		Lantmäteriförrättning	
Offentlig och kommersiell service		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	27
Tillgänglighet		Genomförandetid	
Skyddsrum		MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27
Byggnadskultur och gestaltning			
FRIYTOR	15		
Lek och rekreation			
Naturmiljö			

TIDPLAN

2019

4/2 KS - Beslut om uppdrag

2020

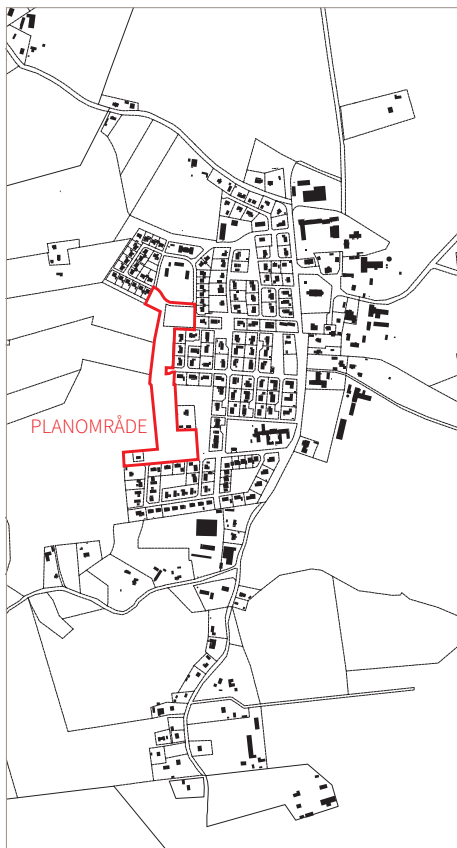
9/3 KS - Beslut om samråd, behovsbedömning och granskning

v. 12-13 Samrådsperiod (6/3-29/3)

v. 24-27 Granskningsperiod (8/6-3/7)

9/11 KS - Beslut om antagande

9/12 Laga kraft



Planområdets läge och avgränsning visas med röd markering i kartan.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2018-11-26
- B. Geoteknisk utredning 2019-04-08
- C. Skuggstudie 2019-01-16

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för byggnation av cirka 6 villor samt ett gruppboende i västra delen av Värsås tätort. Planen ska även möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse, utan att styra om denna ska vara i form av exempelvis radhus eller friliggande villor. I planområdet ingår även en parkeringsyta, samt öppna grönytor och skogsområden, som genom planläggningen ska säkerställas för dessa ändamål.

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet omfattar fastigheterna Värsås 1:15, Värsås 8:51 och Värsås 8:95. Området består idag främst av öppna gräsytor och barrskog.

Ett genomförande av planen innebär att ny bebyggelse kan tillföras som komplement till befintliga kvarter. Bebyggelsen består av bostäder i form av friliggande villor och liknande, samt ett gruppboende i norr. Den befintliga parkeringsytan i nordväst kommer i och med planen att bli planenlig.

Det motionsspår som leder genom området planeras att behållas, och till viss del justeras.

Planområdet genomkorsas av ledningar. Där ledningarna korsar kvartersmark planläggs markreservat för allmänna underjordiska ledningar (u-område).

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för totalförsvaret som benämns MSA-område, inom detta ska flygtrafiken garanteras hinderfrihet. Planförslaget kommer inte att möjliggöra högre bebyggelse, vilket innebär att den planerade bebyggelsen inte kommer att inverka på riksintresset. Inga övriga riksintressen berörs av planen.

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet ligger i Väsås, cirka 12 kilometer från centrala Skövde. Området täcker den västra utkanten av tätorten och gränsar mot ett skogsområde.

AREAL

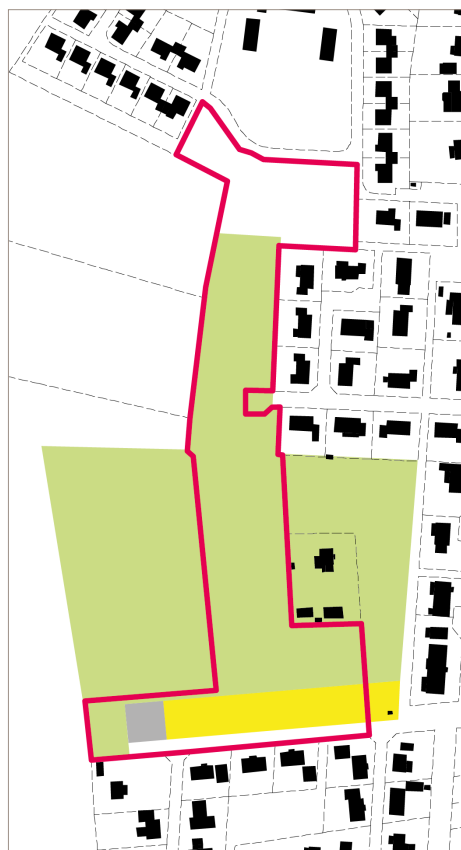
Planområdet omfattar en total areal av cirka 2,8 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Skövde kommun äger all mark inom planområdet. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Väsås 1:15 och 8:1, samt hela Väsås 8:51 och Väsås 8:95.



Berörda fastigheter.



Planområdet i förhållande till föreslagen markanvändning i ÖP 2025.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

Översiktsplanen (ÖP 2025) anger kommunens viljeriktning för användningen av mark- och vattenområden fram till år 2025. Vårsås pekas ut som central tätort för den sydöstra kommundelen, och därför är det viktigt att orten kan nå upp till en viss servicenivå. Intentionen, enligt ÖP 2025, är att den nuvarande tätortsstrukturen i Vårsås ska bibehållas och att Vårsås ska ges förutsättningar för att kunna bibehålla och utveckla nuvarande servicenivåer.

Den södra delen av planområdet bedöms i ÖP 2025 som lämpligt för lokalisering av nya bostäder, medan övriga delar redovisas som tätortsnära natur eller pågående markanvändning. Vårsås 8:51 anges för verksamheter, vilket förklaras av att det idag ligger ett pumphus på platsen. Pumphuset är inte längre i bruk, och därför bedöms en förändring av markanvändningen som lämplig.

Fastigheterna längs Aftonpromenaden och Eneborgsvägen följer i stort översiktsplanen. I norr planeras en yta som parkering, något som redan finns på platsen idag.

Ytan för bostäder invid Västerleden strider mot översiktsplanen, baserat på markanvändningskartan. Dock pekas orten ut som central tätort för kommundelen och ska därför ges utrymme till viss utveckling. Det gör att byggnation här kan anses vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Det konstateras också att en flytt av motionsspåret i den södra delen inte bedöms ha någon större påverkan på spårets längd.

DETALJPLANER

Gällande detalj-/byggnadsplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Plannummer	Beslutsdatum
16-VÄK-391	1972-10-03
1686-P114	1990-04-18
16-VÄK-422	1978-06-05

Nedan anges närliggande detalj-/byggnadsplaner. Närmast planområdet anger dessa planer markanvändningen bostadsändamål.

Plannummer	Beslutsdatum
16-VÄK-302	1960-03-28
16-VÄK-281	1956-03-25

Värsås 1:15 är idag planlagd för park eller plantering samt natur. Värsås 8:51 är planlagt som område för allmänt ändamål, och på platsen finns idag ett pumphus som inte är i bruk. Värsås 8:95 är planlagd för barnstuga och föreslås i den nya detaljplanen att planläggas för att inrymma ett gruppboende. Kvartersmarken regleras för att ge utrymme även åt andra former av bebyggelse, för att det ska finnas flexibilitet i planen.

BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

Kommunfullmäktige antog under 2018 ett reviderat boendestrategiskt program för Skövde kommun, i syfte att utveckla attraktiva boendemiljöer för befintliga och nya invånare i Skövde. En av programmets riktlinjer är att boendemöjligheterna på landsbygden ska tas till vara och utvecklas. En annan riktlinje är att bostäder för utsatta grupper ska integreras och vara jämnt fördelade i hela Skövde kommun.

Till det boendestrategiska programmet hör en utbyggnadsordning för åren 2013-2025. Det aktuella området finns inte redovisat i utbyggnadsordningen.

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARANDE

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

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

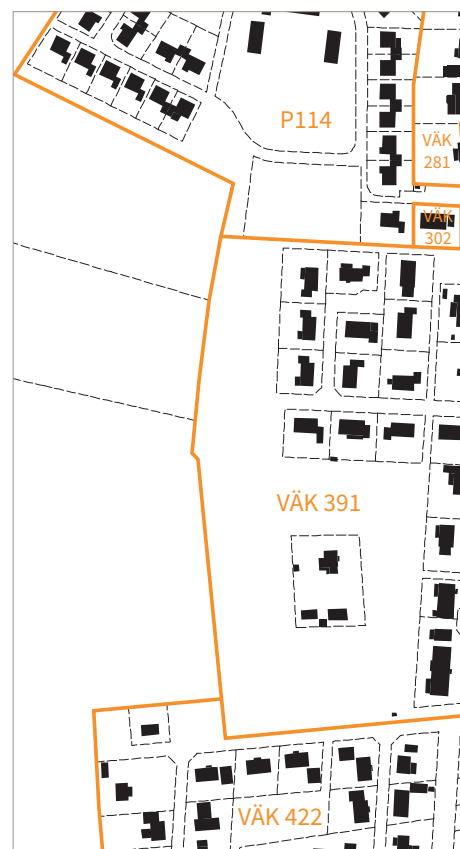
Sektor samhällsbyggnad bedömer, utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen i Västra Götalands län har i ett yttrande, daterat 2018-12-12, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

KS 2019-02-04 § 20/19

Kommunstyrelsen beslutade att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för del av Värsås 1:15 m.fl.



Detaljplangränser som gäller idag. Väster om redovisade detaljplangränser är marken inte reglerad i detaljplan idag.



Vegetationen består av barrskog i söder och öppna gräsytor i norr



Jordkällare/stenkällare norr om Aftonpromenaden

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet sluttar något ned mot norr. Marken är blöt och avvattnas med hjälp av diken som sträcker sig in i planområdet.

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

Vegetationen består av barrskog i söder och öppna grönytor i norr. Inom området finns en motionsslinga.

SMÅBIOTOPER

Småbiotoper, som t.ex. stenmurar, diken, åkerholmar och stora träd ökar variationen i odlingslandskapet och är viktiga för den biologiska mångfalden. De utgör ofta livsmiljöer för bl.a. fåglar, ormar, fjärilar m.fl. Enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. 11 § omfattas dessa av ett generellt biotopskydd och får inte skadas. Länsstyrelsen kan lämna dispens från skyddet om särskilda skäl föreligger.

Vid Västerleden finns en stenmur. Stenmuren omfattas inte av det generella biotopskyddet och kommer att finnas kvar i sitt ursprungliga läge vid en exploatering.

Strax nordväst om Västerledens slut finns den östra utlöparen av ett avvattningsdike. Diket är skyddat och reglerat genom bestämmelserna för Stommens dikningsföretag.

Norr om Aftonpromenaden, väst/sydväst om fastigheten Vårsås 3:3, finns en jordkällare/stenkällare. Jordkällaren bedöms inte påverkas vid en exploatering då den ligger utanför de föreslagna fastighetsgränserna.

Sydost om jordkällaren/stenkällaren finns ett odlingsröse/stenhög, som ligger inom en yta som planeras för villabebyggelse. Stenhögen/odlingsröset bedöms inte omfattas av det generella biotopskyddet då den inte ligger inom eller i anslutning till odlingsmark.

JORDBRUKSMARK

Marken inom planområdet är detaljplanelagd sedan tidigare och bedöms, i och med sin form, storlek, placering och hydrologiska förutsättningar, inte vara brukningsvärd.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN MM

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av grå till röd-grå gnejs. Jordartskartan visar att den södra delen av området består av sandig morän, och att den norra delen består av glacial lera. Området är inte utpekade som skredbenäget.

Enligt ÖP 2025 är markerna väster om motionsspåret mycket blöta, och grundvattnet står högt. En detaljerad beskrivning av motionsspåret (www.skaraborgsleder.se) slår larm om att spåret bör undvikas vid kraftiga regn då dräneringen är sämre i spårets flacka partier.

En geoteknisk undersökning har tagits fram av konsult Bohusgeo AB 2019-04-08. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga B).

Marken bedöms lämplig att bygga på, men med vissa restriktioner och rekommendationer.

Markytans nivå i den norra delen är ca +130 och i den södra delen varierar markytan mellan ca +133 och +136. Markytan är i huvudsak plan, inom den södra delen är markytans lutning ca 1:40.

Jorden består under ytskiktet överst av i huvudsak av silt, sand, torrskorpilsilt eller torrskorplera och tjockleken varierar i huvudsak mellan ca 1 och ca 2 m. Lera finns delvis inom den norra delen av området och har påträffats till mellan ca 2 och ca 4 m djup under markytan. Lokalt, inom begränsade partier, saknas lera.

Grundvattennivåerna är höga. I friktionsjorden, under leran, har mätningarna visat på en vattennivå på +130.8, vilket är 1 m över markytan i de norra och mellersta delarna av området. Grundvattentrycket i de norra delarna beskrivs som artesiskt, vilket innebär att grundvattnet står under sådant tryck i djupare lager att det i rör stiger över ytan. Vattnet finns i friktionsjorden och hålls nere av ett lager lera.

Inga stora nivåskillnader som kan utgöra ett problem med avseende på släntstabiliteten finns. Släntstabiliteten bedöms därför under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek ska schaktbotten tjälskyddas.

Grundläggningsförutsättningarna bedöms generellt sett som goda inom planområdet. Rekommentationerna är olika för olika delar av området. I södra delen bedöms grundläggning kunna utföras med kantförstyvad platta på mark. I de norra och mellersta delarna förekommer lera. Eftersom lera förekommer ska varje byggnads grundläggning bestämmas då laster, nivå-sättning mm. föreligger. Leran bedöms dock preliminärt kunna påföras viss belastning utan att långtidssättningar uppkommer och det bedöms preliminärt finnas förutsättningar för *lättare enplansbyggnader* att grundläggas med kantförstyvad platta på mark. För ytterligare riktlinjer under arbetet, se Bilaga B.

RADON

Värsås ligger inte inom riskområde för radon. Byggnader ska utformas radonskyddade så att de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrids.

I den geotekniska undersökningen står att: *Markradonhalten har uppmätts till mellan ca 12 till ca 23 Bq/kg. Med anledning av de uppmätta nivåerna, och att jordlagren utgörs av i huvudsak sand eller silt, kan marken preliminärt klassas som lågradon-mark eller normalradonmark enligt BFR R85:1988.*

I samband med byggandet bör kompletterande mätningar utföras på schaktbotten och/eller på tillförda massor som exempelvis makadam mm.

FÖRORENINGAR

Det finns inga registrerade föroreningar eller riskklassade verksamheter inom eller i anslutning till planområdet.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Det finns inga registrerade fornlämningar inom eller i närheten av området.

Inga byggnader inom området förekommer i Riksantikvarie-ämbetets bebyggelseregister.

Sydost om planområdet, på Lärkvägen 1, finns en byggnad som är medtagen i Kulturmiljöprogrammet från 2011. Byggnaden beskrivs som en god representant för 1970-talets mer exklusiva villabebyggelse. Den planerade bebyggelsen längs Aftonpromenaden bedöms inte ha någon påverkan på värdet av byggnadsobjektet på Lärkvägen 1.

Även delar av bebyggelsen öster om planområdet tas upp, utmed Syrénvägen, Västerleden och Videvägen, som en kulturmiljö bestående av välbevarade kataloghus från åren 1965-1975. Här finns olika varianter av villor i 1 till 1 1/2 plan med källare. Inga enskilda byggnadsobjekt uppmärksammas inom

det området, utan det är området som helhet som är av betydelse. Detsamma gäller för Solskensvägen, där villorna istället exemplifierar bebyggelsen under 70- och 80-talet.

I nordväst ligger också ett område som ingår i Vårsås kyrkby, Vårsås 14:1; Skattegården. Här är det gårdsmiljön med byggnader som lyfts fram.

Planförslaget tar hänsyn till den helhetsbild som finns beskriven i kulturmiljöprogrammet, genom att bebyggelsen inte tillåts placeras närmre gatan än övrig bebyggelse i området. Tanken är att det befintliga gaturummets karaktär ska kunna bibehållas, och i viss mån förstärkas.

KLIMATANPASSNINGÅTGÄRDER

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

Vid skyfall kommer vattnet att tillfälligt ansamlas i de låglänta naturområden som finns i norra och mellersta delen av planområdet, samt väster om planområdet. Även vägarna kan här komma att stå under vatten vid ett häftigare regn, och flera av vägarna utgör rinnvägar för vattnet. Här finns även en del avvattningsdiken. I övrigt hänvisas till avsnittet *Dagvatten, under Teknisk försörjning*.

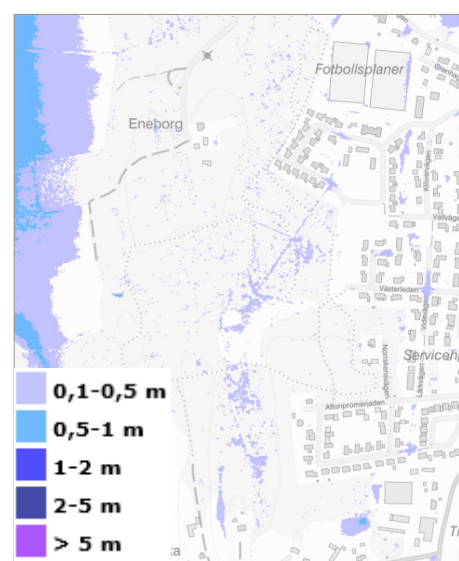
Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande, vilket bevakas i bygglovsprocessen.

AVTAL

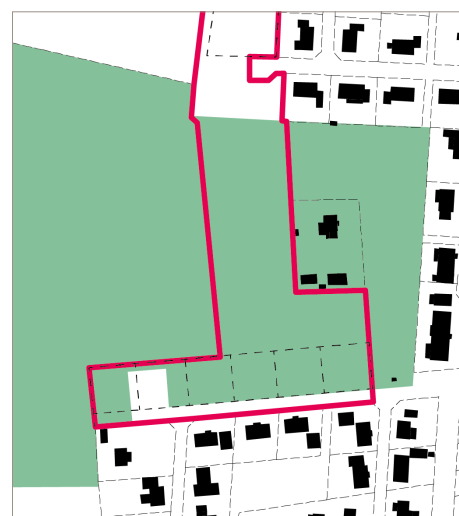
Det finns totalt tre avtal, tecknade mellan Skövde kommun och annan part, som berörs av planen. Den södra delen av planområdet berörs av en överenskommelse för skolskog, i väster finns ett jaktarrende, och i anslutning till Västerleden har Vårsås Hembygdsförening en nyttjanderätt.

Överenskommelse om skolskog

En överenskommelse mellan Skövde kommun och Vårsås skola ger skolan rätt att utnyttja ett utpekat område för aktiviteter under skoltid. Området avsett för skolskog ska justeras i samband med planarbetet, så att ytorna avsedda för villabebyggelse utmed Aftonpromenaden inte längre ingår i skolskogsområdet.



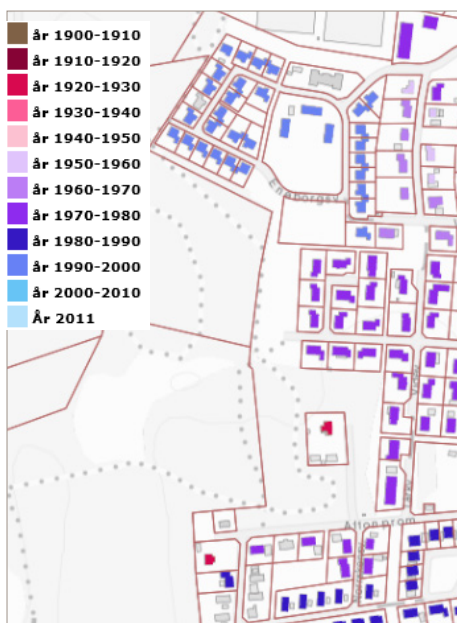
Sänkor i området, som kan komma att vattenfyllas vid ett skyfall.



Det område som idag ingår i skolskogen (grönt).



Område med nyttjanderätt.



Majoriteten av bebyggelsen som omger planområdet uppfördes under mitten av 1900-talet. I nordväst tillkom ytterligare ett område under 90-talet.



Illustration över hur gruppboenheten kan komma att se ut.

Jaktarrende

Utanför planområdet, i väster, finns ett jaktarrende. Planen påverkar arrendeområdet marginellt, då den motionsslinga som finns inom området justeras något.

Nyttjanderätt

I anslutning till Västerleden finns en mindre yta som Väsås Hembygdsförening, enligt avtal, har rätt att använda. Syftet är att skolbarn ska kunna odla på platsen samt att man i utbildningssyfte vill kunna bygga gårdsgårdar. Besök på platsen vittnar om att såväl odling som gårdsgårdsbygge har ägt rum.

Ytan regleras som naturmark i planen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Det finns idag en mindre byggnad, ett pumphus, inom planområdet. Pumphuset har ingen funktion idag och planeras att tas ned.

Närliggande delar av tätorten uppfördes till stor del under mitten av 1900-talet, ett område i taget. I öster och söder finns äldre gårdar och bebyggelse från tidigt 1900-tal. Hela tätorten är utbyggd i etapper, med hela områden från olika årtionden.

PLANERAD BEBYGGELSE

Bostäder

Den planerade bebyggelsen utgörs av bostäder, vilket framgår av bestämmelsen "B" i plankartan.

I nordöstra delen av området finns fastigheten Väsås 8:95, här planeras för en gruppbostad om totalt ca. 6 bostäder. Byggnaden kan uppföras i ett plan och utan inredd vind, och omfattar en yta på ca. 750 kvadratmeter. Huvudentrén planeras mot norr, med parkering i fastighetens östra del. I enlighet med den geotekniska undersökningen tillåts endast ett plan och ingen källare på området. Den södra delen av planområdet planeras för ca. 6 friliggande villor. Dessa kommer att ligga längs den norra sidan av Aftonpromenaden. Den tillkommande villabebyggelsen utformas med hänsyn till placering och storlek på befintliga villor i området. I plankartan regleras detta med "e" som innebär att största byggnadsarea är 25 % per fastighetsarea. Minsta fastighetsstorlek är 850 kvadratmeter. I enlighet med den geotekniska utredningen kommer husen inte att kunna byggas med någon källare.



Illustrationsplan som visar de fastigheter som ingår i detaljplanen; en parkering och en bostadsfastighet vid Eneborgsvägen, en yta för bostadsbebyggelse vid Västerleden, samt ca sex villafastigheter längs den norra sidan av Aftonpromenaden.

Kvartersmarken vid Västerleden lämnas öppen för olika typer av småhusbebyggelse, dvs. friliggande eller sammanbyggd. En minsta fastighetsstorlek sätts här på 950 kvadratmeter. Slutsatserna i den geotekniska undersökningen innebär att endast källarlösa hus tillåts. Av samma anledning ska bebyggelsen utföras i ett plan, vilket regleras genomnockhöjd och att vind ej får inredas. Planbestämmelsen "b₄" anger att häck, mur eller staket ska uppföras i användningsgräns mot naturmark. Detta för att tydliggöra vad som är tomtmark respektive allmänna ytor.

Kommunens uppfattning är att det finns ett intresse för vilatomter i Värsås.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Närmsta kommunala skola och förskola ligger ca. 500 meter från planområdet, i den nordöstra delen av tätorten.

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.

TILLGÄNGLIGHET

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem.

Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

SKYDDSRUM

Inom ett avstånd på 500 meter från planområdet finns 75 skyddsrumspplatser. Planområdet ligger utanför skyddsområde A/B (Skövde tätort).

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Området präglas av villabebyggelse med förhållandevis stora tomter. De nya fastigheterna anpassas efter detta, för att kom-

plettera den befintliga kvartersstrukturen på ett bra sätt. Av samma anledning ska de nya husen byggas med ett avstånd till gatan i paritet med omgivande bebyggelse.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Väster om planområdet finns ett 2,5 kilometer långt elljusspår, Vårsås motionsspår, som till stor del sträcker sig genom blandskogsterräng. Ett genomförande av planförslaget innebär att delar av motionsspårets nuvarande sträckning behöver justeras. Detta innebär i praktiken att både motionsspår och belysning behöver flyttas/ersättas i anslutning till Aftonpromenaden.

Det finns två lekplatser i nära anslutning till planerad bebyggelse. En finns mellan Vallvägen och Videvägen, 100-200 meter från grupphusfastigheten och kvartersmarken vid Västerleden. Den andra i kvarteret på den södra sidan av Aftonpromenaden. Vårsås Väg förening ansvarar för de allmänna lekplatserna i Vårsås.

På ytan söder om vändplanen på Västerleden finns något som kallas "barnens äng", där hembygdsföreningen har aktiviteter för barn. Här ägnar de sig bland annat åt odling och testar att bygga gårdsgård.

NATURMILJÖ

Planområdet berörs inte av objekt eller områden beskrivna i Naturvårdsprogrammet. Området ingår inte heller i något Natura 2000-område.

En sökning i Artportalen för åren 2000-2018 visar att de rödlistade arterna Kungsfågel och Gulsparv har påträffats. De har blivit sedda mellan åren 2016-2018 i anslutning till motionsspåren väster om planområdet. Dessa arter är inte skyddade enligt Artskyddsförordningen och bedöms inte heller påverkas av en framtida nybyggnation.



Illustration med förändrad sträckning på motionsslingan i den sydöstra änden. Befintlig sträckning visas i blått och går på mark som planeras som tomtmark.



Den fridlysta busken Tibast förekommer inom planområdet. På bilden syns den lila vårbloomingen.

I den södra delen av området, intill den jordkällare som finns på platsen, växer en spridd samling av den fridlysta busken Tibast. Området där Tibast påträffats berörs inte av den planerade byggnationen.

GATOR OCH TRAFIK

ALLMÄNT

Den nya bebyggelsen planeras så att anslutning till de befintliga bostadsgatorna blir naturlig. De nya bostäderna placeras i luckor i den befintliga kvartersstrukturen och som gräns mot omgivande natur.

Anslutning och transporter inom den kvartersmark som ligger vid Västerleden kommer att utformas av den som köper och bygger. Eventuellt kan en gemensamhetsanläggning krävas.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Bortsett från den gång- och cykelväg som finns utmed Djursät-ravägen, kan gång- och cykelvägnätet i Vårsås beskrivas som fragmenterat. Tätorten har dock ett vägnät som till största delen består av bostadsgator, vilka bedöms som lämpliga för såväl gång- som cykeltrafik.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns ca. 300 meter från planområdet.

MOTORTRAFIK

Den planerade nya bebyggelsen bedöms inte leda till att trafikmängden och trafiksituationen i närområdet förändras påtagligt. Den tillkommande bebyggelsen kopplas till olika bostadsgator och den mängd trafik som genereras sprids därmed ut i det befintliga vägnätet.

PARKERING

Vad gäller gruppboenden bedöms behovet av parkeringsplatser kunna tillgodoses inom fastigheten.

SOCIAL HÅLLBARHET

Den planerade bebyggelsen och övrigt innehåll i planområdet kompletterar den befintliga bebyggelsestrukturen och blir en naturlig del av tätorten. Det särskilda boende som planeras tillför en ny boendeform i tätorten, vilket ökar variationen på orten. Även gestaltungsmissigt skapas en ökad variation, då en ny tids arkitektur tar plats i området.

Den nya bebyggelsen planeras i utkanten av Värsås, vilket begränsar möjligheterna till sammanlänkning av stråk och bebyggda områden. Den planerade utvecklingen innebär dock en förstärkning av vissa kopplingar till den motionsslinga som finns i skogsområdet väster om tätorten.

Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i planförslaget. Inom planområdet finns platser som idag är barnens ytor; en bollplan för spontanlek och en odlingsyta kallad barnens äng. Barnens äng berörs inte av någon förändring. Delar av bollplanen planeras dock som kvartermark, men detaljplanen gör det möjligt att flytta bollplanen strax norr om befintligt läge. Bollplanen har mål som är i dåligt skick, ojämnt underlag och hög markfuktighet. Sammantaget, med de offentliga lekplatser och tillgängliga klippta gräsytor och skogspartier som finns i närområdet, innebär det att barn och unga har fortsatt tillgång till platser för spontanlek.

Fler bostäder på orten ger mer underlag till kommunal och kommersiell service, vilket är funktioner som både tätorten och omgivande landsbygd har nytta av.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Delar av planområdet ligger utanför det nuvarande verksamhetsområdet för VA. Verksamhetsområdets gränser kommer därför att justeras, så att även den bebyggelse som föreslås i planförslaget ingår.

Fastigheten Vårsås 8:95 är idag ansluten till ledningsnätet för dagvatten, i dess nordvästra hörn. Anslutning till vatten sker via Vallvägen.

På den kvartersmark som ligger invid Västerleden kan det eventuellt behövas servitut för VA-ledningar inom området. Detta kommer att påverkas av hur köparen väljer att utforma bebyggelsen på området och eventuella fastigheter.

DAGVATTEN

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bl.a. att vid nyexploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. I de mellersta och norra delarna, där marken till viss del består av lera behöver andra lösningar användas i första hand.

En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att mängden avrinning från området inte ska öka vid en nyexploatering. Inom planområdet kommer endast en mindre del av området att hårdgöras, det är de ytor som blir bebyggda, samt t ex gångvägar, parkerings- och kommunikationsytor.

Rekommendationen i den geotekniska undersökningen är infiltration. Detta för att ej minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka omkringsliggande vegetation mm.

Skogsstyrelsens markfuktighetskartering ger en bild av markens fuktighet, där mörkblå står för "blöt" mark och ljusblå står för "fuktig/frisk" mark. Karteringen visar att de norra och södra delarna av planområdet inte påverkas av fuktiga markytor, men de mellersta delarna visar varierande grader av fuktigt och blött. För de fastigheter som planeras i den södra och norra delen av planområdet bedöms dagvattenförhållandena som goda. Fastigheterna som ligger intill Västra leden ligger på mark som bedöms som fuktig. Området klassas i den geotekniska undersökningen som artesisk, dvs grundvattnet står



Den mellersta delen av planområdet redovisas som fuktig i Skogsstyrelsens markfuktighetskartering.

under tryck och vattnet stiger i mätrören cirka en meter över marknivån.

Väster om planområdet finns äldre diken för markavvattning, de tillhör "Stommens dikningsföretag av år 1936" (beteckning R-E1b-2190). Ett dikningsföretag är en samfällighet där ett antal fastighetsägare har gått ihop för att avvattna marken. En kortare sträcka av ett dike sträcker sig in i den västra delen av planområdet. Den planerade utvecklingen i området bedöms inte ha någon inverkan på diket, förutsatt att utfyllnaden av kvartersmarken vid Västerleden löses inom kvartersmarkens yta. Till dikningsföretaget hör ett båtnadsområde, dvs. en yta som visar vilka markområden som får nytta (båtnad) av att vattennivån sänks. Den norra halvan av planområdet ligger inom detta båtnadsområde. Om vattenförhållandena inom båtnadsområdet påverkas får åtgärder inte utföras utan omprövning från Länsstyrelsen. Under detaljplanens samrådsskede rekommenderade Länsstyrelsen Skövde kommun att begära omprövning av markavvattningsföretaget, vilket Skövde kommun därefter gått vidare med.

Sedan 1994 råder markavvattningsförbud i stora delar av södra Sverige, med avsikt att bevara de våtmarker som finns. Markavvattning är åtgärder som utförs för att exempelvis avlägsna oönskat vatten. Naturvårdsverkets kartering visar att planområdet ligger inom ett område med markavvattningsförbud. Vid förändringar inom detta område, till exempel vid breddning av diken, krävs en dispensansökan (enligt 11 kap. 14 § MB) hos Länsstyrelsen. Därefter kan en tillståndsprövning ske.

Den norra delen av planområdet ligger också inom ett område för markavvattning, beskrivet som U-företag (överenskommelse utan beslut). U-företaget har beteckningen U 0459.



*Stommens dikningsföretag av år 1936:
Dike/rör/vall i väster, och båtnads-
område markerat med blå yta.*

EL OCH FIBER

Nya byggnader försörjs med el från Vattenfalls ledningsnät. Inom planområdet finns en 10-kV-kabel, placerad inom u-område i plankartan. Även de servisledningar som finns inom planområdet behöver beaktas inför den framtida byggnationen.

Fiber finns draget utmed Djursätravägen. Fastigheter inom planområdet kan fiberanslutas genom Landsbyggsfiber Skövde AB.

VÄRME

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

För gruppbestadens del planeras bergvärme.

AVFALL

För gruppbestaden i norr är lösningen enkel, då fastigheten ligger invid en gata som redan idag trafikeras av fordon för soptömning.

Invid Aftonpromenaden förutsätts att samma lösning som redan används för fastigheten Vårsås 4:10 även kan fungera för de nya fastigheterna norr om gatan. Här backar fordonet in för tömning av sopkärl.

Vid Västerleden hänvisas de tillkommande boende att lösa uppställning av sopkärl för tömning inom kvartersmarken, eventuellt genom att skapa en gemensamhetsanläggning. För att möjliggöra för vändning av hämtningsfordon kommer den som köper fastigheten att få stå för utbyggnad av vändplatsen.

Utformning av uppställningsplatser ska utgå från Avfall Sveriges "*Handbok för avfallsutrymmen*". Uppställningsplatsen ska vara plan och hårdgjord och tillräckligt stor för att kunna inrymma avsedda kärl. Dragvägen (avståndet mellan uppställningsplatsen för avfall och för hämtningsfordonet) ska inte överstiga 10 meter.

På områdets fastigheter ska avfallshanteringen utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Planområdet påverkas inte av höga trafikbullernivåer. Den planerade nya bebyggelsen bedöms inte leda till sådana trafikmängder att bullersituationen i området förändras påtagligt.

INDUSTRI- OCH VERKSAMHETSULLER

Boverket har tagit fram en vägledning och riktvärden för utomhusbuller från industrier och verksamhetsområden vid planläggning av nyttillkommande bostäder (Rapport 2015:21). Dessa kan även tillämpas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler under tillämpningsbara tider.

Planområdet bedöms inte påverkas av verksamhetsbuller.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Planområdet är beläget 230 meter från väg för farligt gods (Djursätravägen).

DJURHÅLLNING

Det förekommer i dagsläget inte djurhållning inom avstånd som innebär påverkan på planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Nedan går att läsa om gränsvärden och mätningar.

MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som, i Skövde kommuns fall endast gäller för större vägar, järnvägar och flygplatser. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och bär ansvaret för bullerkartläggning och eventuell åtgärdsplan.

Trafik-/industri och verksamhetsbuller hanteras i avsnittet "Störningar".

MKN FÖR UTOMHUSLUFT

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

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

Planområdet ligger inte i närheten av någon av de identifierade källor till luftföroreningar som finns i Skövde kommun, varken verksamhet eller mer trafikerade vägar. Den trafik som tillkommer om planens innehåll genomförs bedöms inte heller påverka luftkvaliteten nämnvärt. I tabellen till vänster redovisas de uppmätta och beräknade värden som gäller för kommunen som helhet (partiklar) och utanför centralorten (kväveoxider). De uppmätta halterna av kväveoxider, $PM_{2,5}$ och PM_{10} i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer.

Det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2015-05-19)
NO_x	40 $\mu g/m^3$	<5 $\mu g/m^3$
$PM_{2,5}$	25 $\mu g/m^3$	11 $\mu g/m^3$
PM_{10}	40 $\mu g/m^3$	18 $\mu g/m^3$

Tabell över gällande gränsvärden på årsbasis för MKN samt aktuella värden för Skövde och planområdet.

MKN FÖR VATTEN

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljökvalitetsnormer anger den miljökvalitet som ska uppnås för varje enskild vattenförekomst och vid vilken tidpunkt den senast ska vara uppfylld. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2015 eller med förlängd tidsfrist till 2021.

Skövde tillhör *Västerhavets vattendistrikt*, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

Planområdets avvattning sker i huvudsak via bäcken Djuran, innan det ca 7 kilometer senare mynnar i Tidan. Statusen/miljökvalitetsnormen på Tidan, sträckan Tidan till Tibro, har god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Djuran har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver med krav på lokalt omhändertagande och infiltration bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar på det vatten som når Tidan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Tidans vatten påverkas. Det bedöms inte heller finnas några direkta möjligheter att bidra till en förbättring.

Delar av Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Planområdet ligger ca 10 kilometer från den närmsta gränsen till dessa och bedöms inte påverka vattnets status.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR



Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen behandlar detaljplanen i samrådsskedet och för antagande.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2019 och 2020 med samråd (mars 2020) och granskning (juni-juli 2020) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i november 2020 (för detaljerad tidplan se sidan 3). Villafastigheterna kommer att ställas i ordning i samband med att dessa ska säljas.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Värsås Vägförening ansvarar för allmänna platser inom planområdet. Vägföreningen är väghållare för de vägar som finns, och ansvarar även för den naturmark som finns inom planområdet.

Sektor service ansvarar för allmänt optonät och VA-ledningar. Sektor service ansvarar även för kanalisation för tele och bredband inom planområdet. Vattenfall ansvarar för elnätet inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar exploatörerna för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av servisleddningar på kvartersmark.

Skövde kommun ansvarar för flytt av motionsspår och de kostnader det innebär.

Skövde kommun ansvarar för en eventuell ansökan om dispens från markavvattningsförbudet. Ansökan ska ske hos Länsstyrelsen.

Skövde kommun ansvarar för att se till att området avsett för skolskog justeras.

Avtal

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

- Val av uppvärmningssystem
- Plantering av häck, alternativt anläggning av staket/mur, i fastighetsgräns mot naturmark
- Utbyggnad av vändplats på Västerleden

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter per kvarter för ändamål som framgår av plankartan.

Värsås 8:51 uppfyller idag inte kravet på minsta fastighetsstorlek om 850 kvadratmeter. Inte heller ytan väster om Värsås 8:51 uppfyller kravet på 850 kvadratmeter. Om fastigheterna ska stämma med detaljplanen krävs fastighetsreglering.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i exploateringsavtal som upprättas av sektor samhällsbyggnad i Skövde kommun.

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna ovan ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

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

Skötsel av allmän plats hanteras av vägföreningen i Värsås.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnad och enheten mark och exploatering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Ny bebyggelse kopplas till befintliga ledningar genom anslutning till de nya fastigheterna.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande och infiltration förordas. Dock bör andra lösningar och inte lokalt omhändertagande gälla i de områden där marken till stor del består av lera (vid Västerleden och Eneborgsvägen).

Elförsörjning

Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Vattenfall AB ifrån elrum/fasadskåp till fastighetsgräns dit Vattenfall AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg.

Fiber

Planområdet kan anslutas till fiber via Landsbygdsfiber Skövde AB. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation från teknikrum till fastighetsgräns dit Landsbygdsfiber Skövde AB anvisar.

Uppvärmning

Individuell uppvärmning föreslås.

Avfallshantering

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

UTREDNINGAR

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det att 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 *Ekonomiska frågor - Detaljplanekostnader*).

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 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:

Birgit Bjelkengren (Plan), Bodil Lorentzon (Plan), Eva-Lena Öman (Gata Natur), Roland Jonsson (Gata, Natur), Maria Toftby (Mark och exploatering), Annika Holmén (SSE, V/A), Maria Liabäck (SSE, Fastighet)

Sektor samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson
Planchef

Bodil Lorentzon
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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