

# Detaljplan för Billinge hus 1

## Planbeskrivning

Antagandehandling

PLAN.2017.8

Laga kraft 2018-12-28

Upprättad 2018-10-17

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunfullmäktige 2018-11-26, § 142/18



## Innehåll

|                                               |    |                                     |    |
|-----------------------------------------------|----|-------------------------------------|----|
| PELIMINÄR TIDPLAN                             | 3  | GATOR OCH TRAFIK                    | 21 |
| PLANHANDLINGAR                                | 4  | Allmänt                             |    |
| PLANBILAGOR                                   | 4  | Gång- och cykeltrafik               |    |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG                   | 4  | Kollektivtrafik                     |    |
| AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN                  | 5  | Motortrafik                         |    |
| PLANDATA                                      | 5  | Varutransporter                     |    |
| Lägesbeskrivning                              |    | PARKERING                           | 24 |
| Areal                                         |    | GRUNDLÄGGNING                       | 25 |
| Markägoförhållanden                           |    | SOCIAL HÅLLBARHET                   | 26 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN                   | 6  | NATURMILJÖ                          | 27 |
| Översiktsplan 2025                            |    | TEKNISK FÖRSÖRJNING                 | 28 |
| Detaljplaner                                  |    | Vatten och avlopp (VA)              |    |
| PLANENS HANDLÄGGNING                          | 6  | Dagvatten                           |    |
| Förfarande                                    |    | El och fiber                        |    |
| Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning |    | Värme                               |    |
|                                               |    | Brand                               |    |
|                                               |    | Avfall                              |    |
| PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING                | 7  | STÖRNINGAR                          | 31 |
| DETALJPLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR                 | 8  | Buller                              |    |
| Riksintresse                                  |    | Risker                              |    |
| Mellankommunalt och regionalt perspektiv      |    | Klimatanpassningsåtgärder           |    |
| Pågående markanvändning                       |    | MILJÖKVALITETSNORMER                | 31 |
| Offentlig och kommersiell service             |    | KONSEKVENSER                        | 32 |
| Mark, vegetation och natur                    |    | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN        | 33 |
| Geotekniska förhållanden                      |    | Organisatoriska frågor              |    |
| Radon                                         |    | Fastighetsrättsliga frågor          |    |
| Föroreningar                                  |    | Ekonomiska frågor                   |    |
| Avrinning                                     |    | TEKNISK FÖRSÖRJNING                 | 35 |
| Gator och trafik                              |    | Vatten och avlopp (VA)              |    |
| Kollektivtrafik                               |    | Dagvatten                           |    |
| Gång- och cykeltrafik                         |    | El                                  |    |
| Parkering                                     |    | Fiber                               |    |
| Fornlämningar                                 |    | Uppvärmning                         |    |
| Stadsbild                                     |    | Avfallshantering                    |    |
| Historik                                      |    | Utredningar                         |    |
| Kulturmiljöer                                 |    | AVGIFTER OCH TAXOR                  | 37 |
| Bebyggelsekaraktär                            |    | Vatten och avlopp                   |    |
| PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER           | 15 | Bygglov, bygganmälan och planavgift |    |
| Bebyggelse och utnyttjandegrad                |    | Lantmäteriförrättning               |    |
| Reglering i plankarta                         |    | ADMINISTRATIVA FRÅGOR               | 37 |
| Konsekvensanalys kulturmiljö                  |    | Genomförandetid                     |    |
| TILLGÄNGLIGHET                                | 21 | MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN              | 38 |
| SERVICE                                       | 21 | PLANBILAGOR - Förteckning           | 39 |
| FRIYTOR                                       | 21 |                                     |    |

## PRELIMINÄR TIDPLAN

2017

---

V. 25                      Beslut om uppdrag (KS)

2018

---

V. 10                      Beslut om samråd och behovsbedömning (KS)

V. 11-14                  Samråd

V. 25                      Beslut om granskning (KS)

V. 27-34                  Granskning

V. 44                      Beslut om antagande (KS)

3 veckor överklagandetid

V. 48                      Laga kraft

Förklaring:

---

KS = Kommunstyrelsen

## PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser samt illustration (Detaljplanen är upprättad enligt PBL 2010:900)

Planbeskrivning (denna handling)

Illustrationsplan

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR (En förteckning med planbilagornas namn, datum och utförare finns sist i planbeskrivningen)

- A. Behovsbedömning 2017-05-22
- B. Naturvärdesinventering 2017-09-04
- C. Kulturmiljöunderlag Billingen fritidsområde 2017-11-17
- D. Dagvatten och VA 2017-11-24
- E. Getotekniskt PM 2017-11-22
- F. Miljökonsekvensbeskrivning 2018-10-10
- G. Trafikbulerutredning avseende detaljplaner för Billinge hus 1 samt Billinge hus 2 m.fl. Rev 2018-01-04
- H. Parkeringsutredning – Detaljplan billinge hus 1 och 2 Skövde kommun 2018-01-26
- I. Trafik till och från Billingen antaganden och prognos 2017-12-18
- J. Trafikutredning, Detaljplan Billinge hus 1 och Billinge hus 2 Skövde kommun 2018-04-27
- K. Kollektivtrafik till Billingen, Skövde kommun 2018-04-24

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av befintlig konferens- och hotellverksamhet vid Billinge hus i Skövde samt att säkerställa att befintlig bebyggelse blir planenlig. Åtgärderna görs som del i en kommande utveckling av anläggningarna uppe på Billingen för att främja friluftsliv och turism.

I huvuddrag föreslås en tillbyggnad av ny kongresshall och en utökning av antal hotellrum genom om- och påbyggnad av befintligt hotell.

Planarbetet löper parallellt med detaljplan för Billinge hus 2 m.fl. som geografiskt kringgärdar planområdet och blnd annat ska möjliggöra en utökning av Billingebacken och en skidlift/gondolanläggning.

Användningen inom området avses vara densamma som tidigare men som anpassning till ny lagstiftning regleras bestämmelsen inom planområdet från Ra - fritids-, idrotts och rekreation (i äldre plan) till O - tillfällig vistelse.

Totalt sker en möjlig ökning med cirka 9 600 kvadratmeter BTA. Från befintligt cirka 20 000 kvadratmeter BTA till totalt 29 600 kvadratmeter BTA.

Tillhörande illustration till planhandlingarna visar en möjlig disponering av ytorna och säkerställer att angöring, parkeringsbehov med mera kan lösas inom och i anslutning till fastigheten.

Hänsyn ska tas till befintlig anläggning som helhet och bebyggelsens höga kulturvärden. I underliggande antikvarisk utredning samt denna handling återfinns en inventering samt konsekvensbeskrivning av bebyggelseförslaget.

I branten öster om hotellet och i den sydöstra delen av planområdet finns mycket höga naturvärden, som inte ska påverkas av exploateringen.

Antalet parkeringsplatser som krävs för anläggningen har beräknats till 360 stycken. Dessa får inte plats inom fastigheten, delvis på grund av de hänsynstaganden som krävs för naturmiljö och terräng. En möjlig lösning för att tillgodose parkeringsbehovet är att hotellet avtalar om att förhyra platser på kommunens stora parkeringsyta vid Hagenstugan.

Planarbetet sker på initiativ av den privata fastighetsägaren för Billinge hus 1 för att kunna anpassa befintlig verksamhet till dagens behov.

Planavtal rörande utbyggnaden har upprättats mellan kommunen och markägaren.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för en hotell- och konferensanläggning.

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

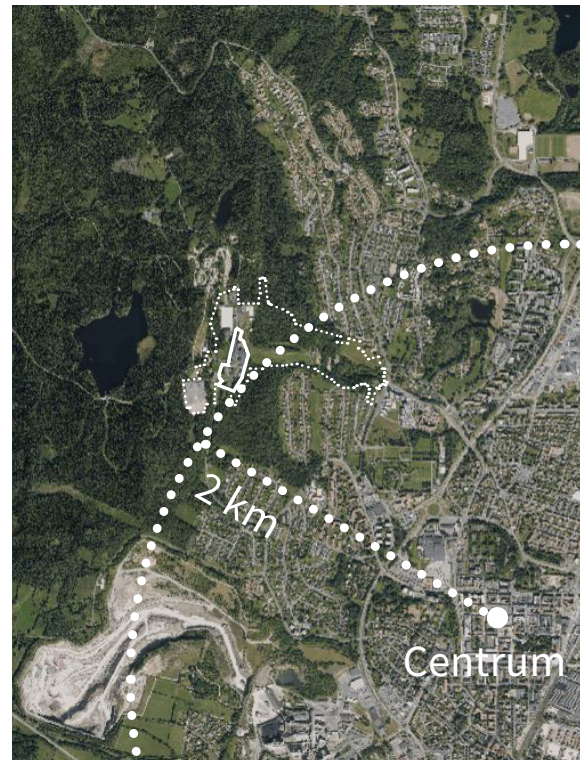
Planområdet är beläget på berget Billingen ca 2 km nordväst om Skövde centrum. Området ligger i anslutning till riksintresse för både naturvård och friluftsliv. Det angränsar till tätortsnära natur med höga naturvärden. Området omges av och är en del av en större anläggning med friluftsbad (i norr), skidspår och konferenshall (i väst) och skidbacke (i nordöst).

### Areal

Planområdet utgörs av fastigheten Billingehus 1 med en yta på ca 2,9 ha.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Billingehus 1. Fastigheten är privatägd och ägs av Host Billingehus i Skövde AB.



*Planområdet ligger ca 2 km nordväst om centrum. Planarbetet löper parallellt med angränsande detaljplan för Billingehus 2 m.fl.*



*Vit heldragen linje avser plangräns. Planområdet omges av planområdet för Billingehus 2 m.fl. som är markerat med vit prickad linje*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Översiktsplan 2025**

Planen är förenlig med Skövde kommuns översiktsplan ÖP 2025 där området är markerat med pågående markanvändning. Det omgivande fritidsområdet är ett av de viktigaste tätortsnära skogsområdena i Skövde för att tillgodose människors behov av naturupplevelser och rekreation. Inriktningen som anges i översiktsplanen är att friluftsområdet ska utvecklas till ett nationellt centrum för idrott, motion, rekreation och upplevelser.

**Detaljplaner**

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

ST 197 - Stadsplan för område vid Alphyddan upprättad 1968

ST 228 - Ändring av stadsplan för del av Billingeus upprättad 1971

Inga övriga planer gränsar till planområdet.

## PLANENS HANDLÄGGNING

**Förfarande**

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess ly-

delse efter januari 2015. Med hänsyn till det stora allmänna intresset handläggs detaljplanen med utökat planförfarande.

**Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning**

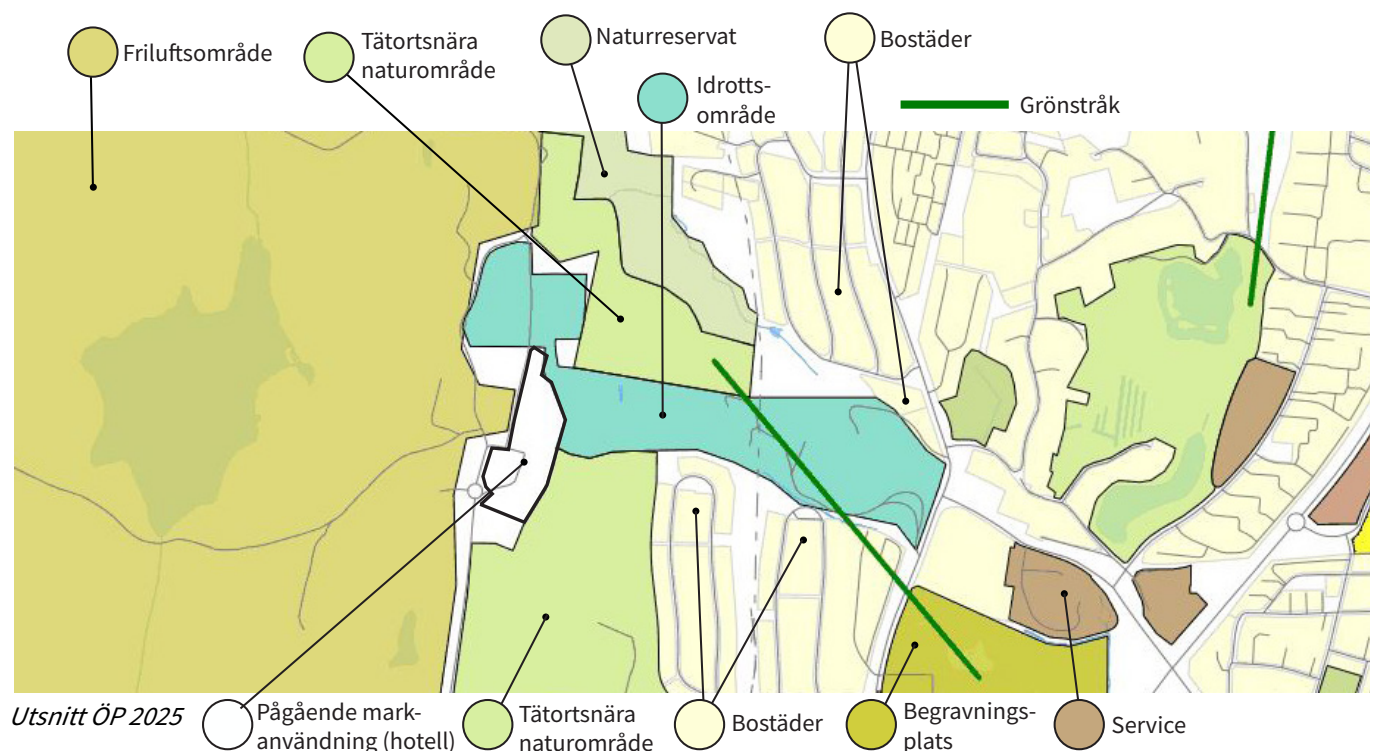
Sektor samhällsbyggnads bedömning är att ett genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning bör tas fram för båda planernas samlade påverkan (bilaga A, Behovsbedömning 2017-05-22).

Länsstyrelsen i Västra Götaland delar kommunens bedömning (yttrande på behovsbedömning 2017-06-27).

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram av Cowi AB (bilaga F, Miljökonsekvensbeskrivning 2018-10-10). Arbetet har pågått parallellt med planarbetet och miljökonsekvensbeskrivningen har påverkat utformningen av detaljplanen.

**Kommunala beslut - Beslut om planuppdrag**

Kommunstyrelsen beslutade 2017-06-19 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för Billingeus 1 (Kommunstyrelsens protokoll, 2017-06-19 § 137/17).



## PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av befintlig konferens- och hotellverksamhet vid Billinge-  
hus i Skövde samt att säkerställa att befintlig be-  
byggelse blir planenlig.

Planområdet utgörs av fastigheten Billinge-  
hus 1 med en yta på ca 2,9 hektar bebyggd med hotell-,  
konferens- och restauranganläggning samt område  
för angöring och ytor som används för rekreation.

Befintlig bebyggelse görs planenlig genom en över-  
syn av befintliga byggrätter i äldre planer. Utöver  
detta medges en påbyggnad på delar av befintlig  
hotellbebyggelse med 1-2 våningar samt en utök-  
ning av byggrätten i söder för att möjliggöra till-  
byggnad av ny kongresshall.

Användningen inom området avses vara den sam-  
ma som tidigare men som anpassning till ny lag-  
stiftning regleras bestämmelse inom planområdet  
från Ra- fritid, idrott och rekreation (i äldre plan)  
till O - tillfällig vistelse.

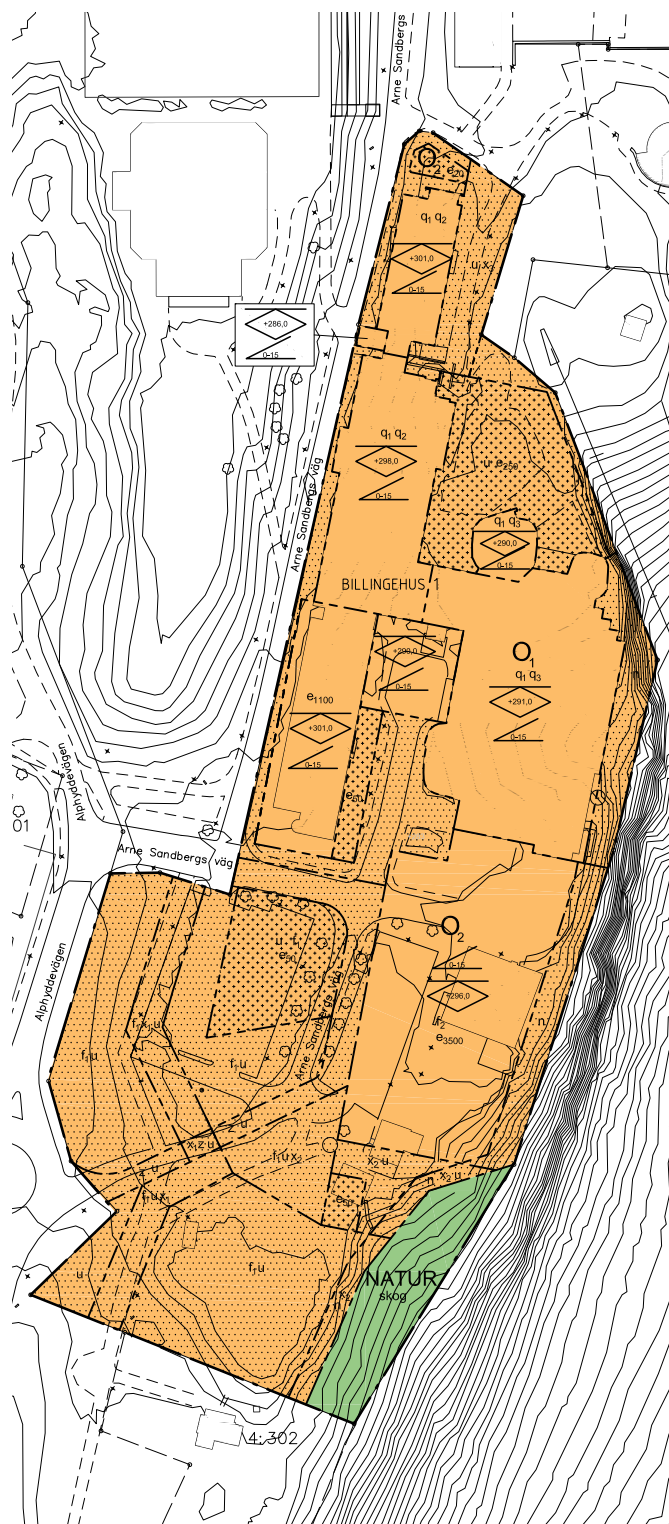
Tillhörande illustration till planhandlingarna visar  
en möjlig disponering av ytorna där det framgår  
hur angöring, parkeringsbehov med mera kan lö-  
sas inom och i anslutning till fastigheten.

I samband med planarbetet tas en rad utredningar  
fram i enlighet med behovsbedömningen (bilaga  
A) för att säkerställa markens lämplighet för den  
föreslagna markanvändningen.

Kortfattat ska hänsyn tas till befintlig anläggning  
som helhet och befintlig bebyggelses höga kul-  
turvärden. I underliggande antikvarisk utredning  
samt planbeskrivningen återfinns en inventering  
samt konsekvensbeskrivning av bebyggelseförsla-  
get. För att säkerställa att utpekade värden bevaras  
har bestämmelser om bevarande respektive var-  
samhet införts på plankartan.

Vidare framkommer att högre naturvärden åter-  
finns i de östra delarna av planområdet (i rasbran-  
ten) vilket har varit styrande i beslutet att inte låta  
området påverkas av exploateringen.

Utredningar rörande trafik, mobilitet och parke-  
ring ger bland annat riktvärden för hur många par-  
keringsplatser som krävs för att täcka hotellets be-  
hov i framtiden.



Användning inom planområdet

|                |                                                                                  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| NATUR          | Allmän platsmark - natur                                                         |
| O <sub>1</sub> | Kvartermark - Tillfällig vistelse,<br>hotell och konferens                       |
| O <sub>2</sub> | Kvartermark - Tillfällig vistelse,<br>hotell och konferens. Transformatorstation |

Miljökonsekvensbeskrivningen syftar främst på detaljplanens samlade påverkan tillsammans med detaljplanen för Billinge 2 m.fl.

## DETALJPLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

### Riksintresse

Planområdet tangerar område för riksintresse för friluftsliv och för naturvård. Gränsen för riksintressena går genom utkanten av den sydvästra delen av planområdet. Riksintressena berörs utifrån den samlade påverkan planen har tillsammans med angränsande detaljplan för Billinge 2 m.fl. Riksintresset för naturvård bedöms inte påverkas av genomförandet och riksintresset för friluftsliv anses främjas. Riksintresse för försvaret bedöms inte påverkas.

### Mellankommunalt och regionalt perspektiv

Översiktsplanerna i de tre kommunerna Falköping, Skara och Skövde har samma inriktning i sina beskrivningar om Billingen och dess riksintressen och natur-, kultur- och friluftsvärden. Hänsyn ska tas till höga natur- och kulturvärden samtidigt som

värdefulla friluftsområden och vandringsleder ska bevaras och utvecklas.

Billings friluftsområde kan ses som en av noderna i det nätverk av besöksmål som finns i Skaraborg. Billinge 2 som nod och besöksmål bedöms bevaras och förstärkas i och med genomförandet av föreslagna detaljplan.

### Pågående markanvändning

Planområdet är planlagt för nuvarande hotellverksamhet i och med den äldre stadsplanen från slutet av 1960-talet. Hotellet och planområdet ingår i Billings fritidsområde med olika typer av verksamheter och aktiviteter kopplade till Billingen som natur- och rekreationsområde. Inom planområdet finns tre längor längst i väster med befintlig hotellverksamhet, i öster finns restaurang samt konferensrum. Söder om hotellet finns parkeringsytor för verksamheten samt Alphyddan - en byggnad från femtiotalet med tidigare serveringsverksamhet etc.

Alphyddavägen i söder är den huvudsakliga bilvägen upp till området.

I anslutning till planområdet finns lövskogsklädda branter som hyser höga naturvärden.



Pågående markanvändning. Prickad linje avser ungefärliga plangränser

## Offentlig och kommersiell service

I anslutning till planområdet finns redan idag ett relativt stort och varierat utbud av service sammanlänkat med möjligheterna till friluftaktiviteter. Exempelvis finns i området ett bad, motionsspår, föreningslokaler, utförsåkning och liftar samt en bandyplan med skridskoåkning för allmänheten.

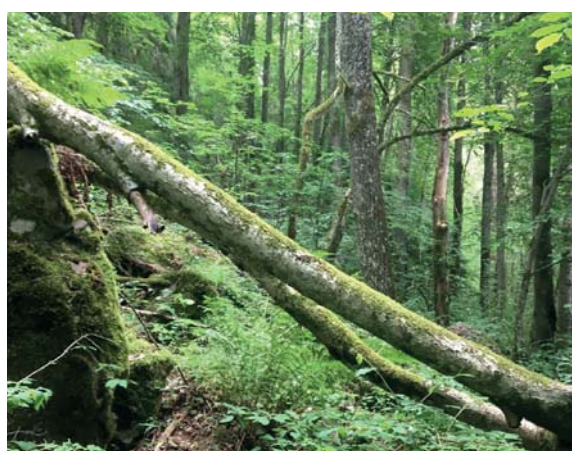
## Mark, vegetation och natur

Planområdet ligger uppe på Billingeplatån i anslutning till en brant i öster. Marken sluttar från +278 meter i öster upp mot en höjdpunkt på +283 meter för att sedan slutta ner mot +280 meter i väster. Mot angränsande fastighet i söder sluttar marken neråt med 2-4 meter.

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden eller naturreservat.

Naturen på Billingen och i närområdet har höga värden. I samband med detaljplanen har naturområdet närmast i söder inventerats då det bedömts finnas risk att det kan komma att påverkas negativt.

En naturvärdesinventering har utförts av COWI (bilaga B, Naturvärdesinventering 2017-09-04). Enligt inventeringen är vegetationen varierad och artrik med flera känsliga arter anpassade till en mörk lundmiljö där spridningsavståndet är kort och spridning sker långsamt. De mest känsliga arterna inom objektet identifierades vid branten i sitt brantaste parti. Där skulle även en relativt liten exploatering som kraftig utglesning av trädbeståndet få negativa konsekvenser för naturmiljön. Värdena i området är knutna till skogens ålder och



*Naturtyp i branten - blockrik skog med äldre träd*



*Område med naturvärdesklass 1 vilket är det högsta värdet på en 4-gradig skala. Området har särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på nationell eller global nivå. Vit streckad linje avser aktuellt inventeringsområde*

därmed svåra att återskapa. För att bibehålla värdena är det viktigt att man undviker att fragmentisera (skilja av delar från varandra) området.

Området har naturvärdesklass 1 vilket betyder att området har särskild betydelse för biologisk mångfald på nationell eller global nivå med högsta artvärde och högsta biotopvärde.

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram i samband med planarbetet (Bilaga E -Geotekniskt PM 2017-11-22). Marken inom området utgörs huvudsakligen av en asfalterad parkering och är även delvis bebyggd. Markytan sluttar lätt åt sydöst inom området och öster om området sluttar marken brant åt öster.

Jorddjupet är genomgående litet inom området och bergnivån har påträffats mellan 0,4 och 5,0 meter under markytan.

Jorden inom området består under ytskiktet överst av fyllning som via friktionsjord vilar på underliggande berg, fanerozoisk diabas enligt SGU:s jordartskarta.

I grundvattenrör uppmättes grundvattenytan på nivån 2-2,5 meter under markytan.

Den underliggande friktionsjorden/moränen bedöms ej som sättningsbenägen.

### Radon

En radonmätning har utförts och marken ska klassas som normalradonmark vilket innebär att byggnader skall uppföras med radonskydd.

### Föroreningar

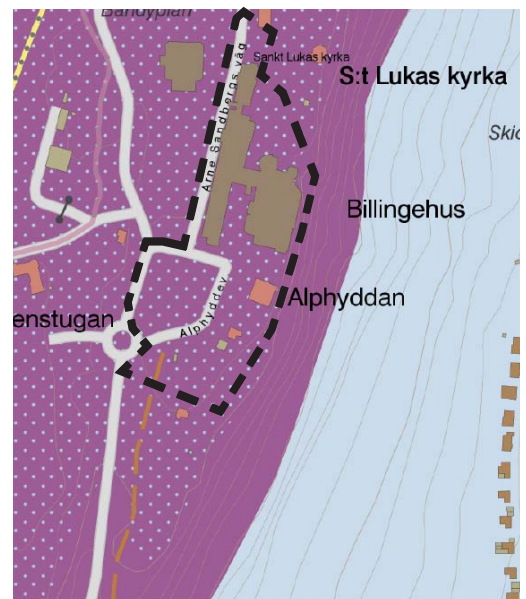
Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Om det påträffas föroreningar ska anmälan göras till Miljösamverkan Östra Skaraborg som är tillsynsmyndighet.

### Avrinning

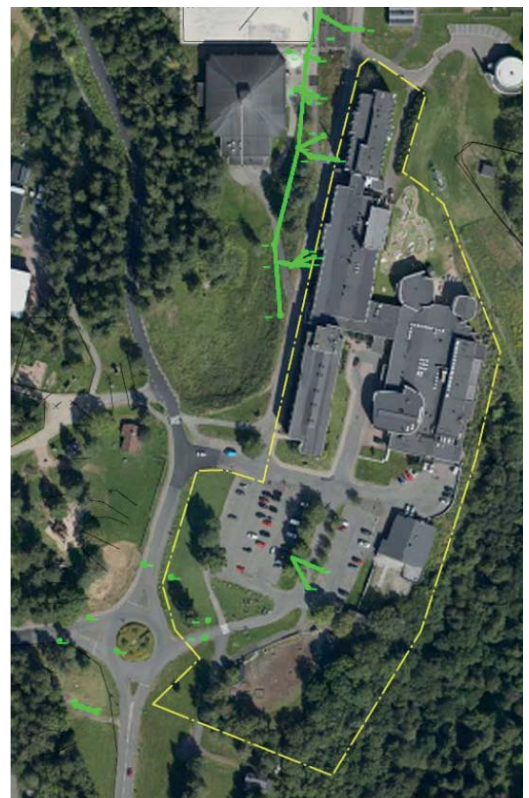
Idag rinner vatten från västra delen av hotellet västerut ner mot Arne Sandbergs väg och därefter norrut. Nedanför vägen mot väster finns en dagvattenledning. Från östra delen av hotellet bedöms vattnet rinna österut och nedför sluttningen.

Mellan parkeringarna i den södra delen finns en vattendelare där vattnet rinner mot öst respektive väst. I anslutning till parkeringarna finns två dagvattenbrunnar som troligen leder till ett privat dagvattennät.

I dagsläget saknas information om detta ledningsnät. För att klarlägga befintliga förhållanden avseende dagvattenledningar krävs en separat utredning, där man går ner i brunnar och utreder hur ledningar går och mäter dimensioner.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta



Kända delar av befintligt ledningssystem och brunnar

Om dagvattenbortledning ska förläggas i ledning bör en sådan utredning utföras. Om hantering sker genom lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms detta ej vara nödvändigt, då befintligt ledningssystem inte belastas mer än tidigare. Området bedöms inte belastas med vatten från omkringliggande områden.

### Gator och trafik

Det finns en bilväg upp från staden, Alphyddevägen, som börjar vid Norra Bergvägen och fortsätter norrut genom området och ansluter till Lerdalavägen.

Trafiken till och från Billinge hus uppgår idag till knappt 2000 fordon per dygn. Det motsvarar nästan 70 % av trafiken på södra delen av Alphyddevägen, mellan Norra Bergvägen och Snövägen respektive Regnbågsvägen. Leveranser och annan nyttotrafik antas utgöra ca 5 % av trafiken till och från Billinge hus.

De flesta av hotellets besökare kommer med egen bil, uppskattningsvis 75-80 %. Gäster som kommer med chartrad buss utgör ca 20 %.

I söder på hotellets fastighet finns idag en mindre väg som används som angöring till fastigheten i söder (Frisksportarnas verksamhet). Denna väg bör säkerställas som rättighet genom servitutsavtal.

### Kollektivtrafik

I Skövde kommuns trafikstrategi finns en målbild att kollektivtrafiken ska utgöra 22 % av resorna gjorda i kommunen år 2025, vilket motsvarar en ökning med ca 30 % jämfört med jämförelseåret 2011. Ökningen ska ske genom en minskning av det individuella bilresandet.

I dagsläget finns endast anropsstyrd kollektivtrafik upp på berget, linje 21, som har ca 800 resor per år.

### Gång- och cykeltrafik

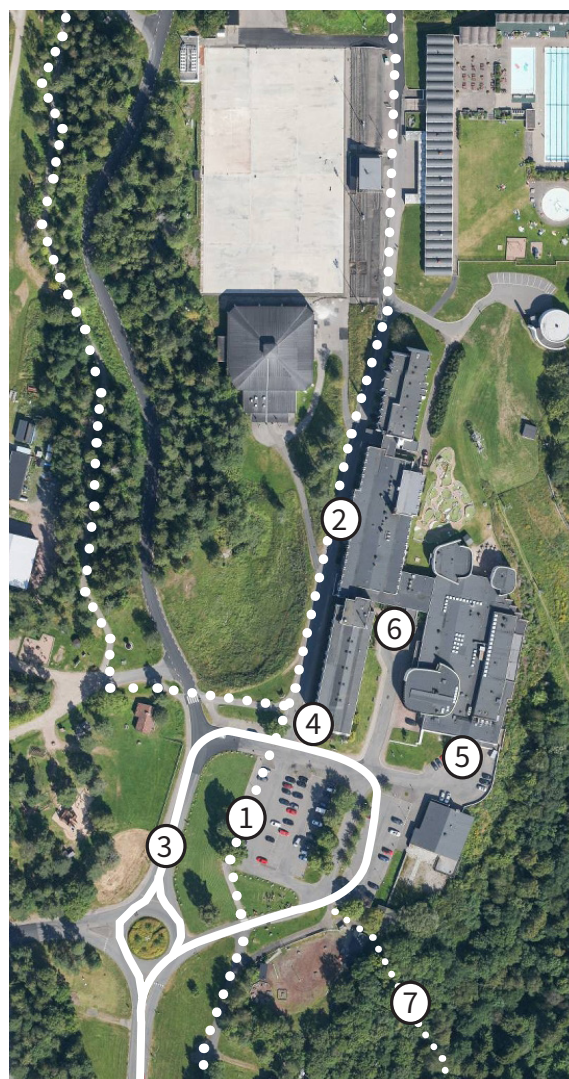
En gång- och cykelbana löper längs med Alphyddevägens östra sida fram till parkeringen framför hotellet.

Därefter fortsätter gångbanan på den västra sidan om vägen. Längs Arne Sandbergs väg finns en smal trottoar. Cyklister är hänvisade till körbanan.

Det finns fyra olika stråk i nord-sydlig riktning men få kopplingar i öst-västlig riktning, från hotellet och badet till spårområdet.

### Parkering

Parkeringsplatser finns idag framför hotellet på deras fastighet. I dagsläget täcker antalet parkeringar parkeringsbehovet för hotellets befintliga verksamhet.



Trafik- och entrésituation idag

1. Gång- och cykelväg längs med Alphyddevägen, löper ut på hotellets parkering/Arne Sandbergs väg.

2. Arne Sandbergs väg - gata med trottoar delvis på båda sidor. Används för inlastnings- och genomfartstrafik.

3. Alphyddevägen - trafik till och från området. Enkelriktad rundkörning är möjlig framför hotellet och Alphyddan.

4 Inlastning - befintlig inlastning för bl.a. linne.

5. Inlastning - befintlig inlastning för bl.a. restaurangens räkning.

6. Hotellentré.

7. Stig och trappa upp till området.

## Fornlämningar

Inga dokumenterade fornlämningar finns inom området.

## Stadsbild

Hotellet Billingeus är, tillsammans med St. Lukas kyrka och Billingebacken, ett framträdande inslag i Skövdes stadsbild. De är väl synliga från många platser och på långt håll, redan på väg in i staden. Hotellet dominerar visuellt, med ett fritt och exklusivt läge. I Skövde kommuns kulturmiljöprogram beskrivs Billingeus som en klassisk Skövdeprofil, komponerad i samklang med det omgivande landskapet.

## Historik

Uppe på Billingens platå har bebyggelsen varit sparsam. Jordmånen är näringsfattig och naturen präglas av mossor och urskog. Bakåt i tiden utgjorde berget en del av stadens betesmarker. Boskap fördes uppför sluttningen på olika fästigar. Naturtillgångarna i Billingens kalk- och skifferlager har utnyttjats i många småskaliga verksamheter som under 1900-talet utvecklades till stenindustri. Mellan åren 1827-1953 pågick kalkstensbrytning och kalkbränning vid Käplunda gruva, i den östra delen av planområdet. I mitten av 1900-talet sprängdes ett par bergrum in för att användas till förvaring av lok och senare för att användas av det statliga civilförsvaret under kalla kriget. Ingångarna till bergrummen är numera igensatta.

Under det sena 1800-talet var det vanligt att stadens borgare i naturromantisk anda vandrade upp på Billingen.

Vid sekelskiftet började en änka sälja kaffe i sin stuga däruppe. I början på 1900-talet gick den lilla rörelsen över till en annan ägare som byggde till

stugan med ett torn och en terrass. Stugan kom att kallas Alphyddan. På 1950-talet revs stugan och ersattes av den byggnad som står där idag och som fortsatt kallas Alphyddan.

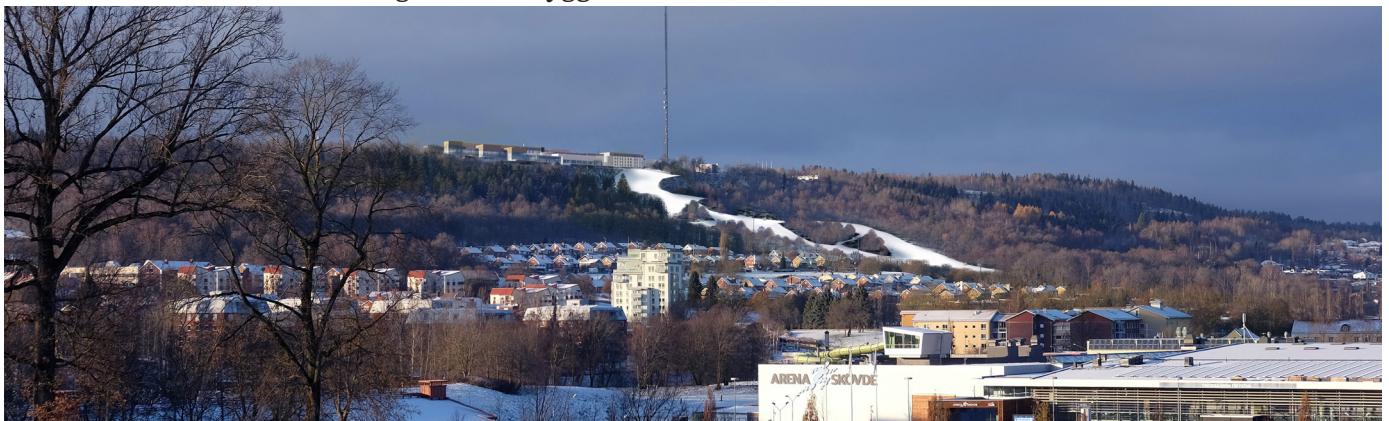
I takt med folkhemmets uppbyggnad och det mer jämlika samhällets utveckling demokratiserades begreppen fritid och rekreation. Anläggningarna på Billingen är ett påtagligt uttryck för detta. Sport- och konferensanläggningen tillkom genom en privat donation av makarna Arne och Maja Sandberg, som anlätade Boustedt och Heineman arkitekter AB för att förverkliga visionen om ett friluftsparadis på Billingen. Skövdes företrädare, med Gustav Lake i spetsen, såg projektets värde för sin stad och lovade att upplåta mark samt bygga vägar och parkeringsplatser. En ny stadsplan antogs 1968 och hela anläggningen invigdes 1970, komplett med hotell, bad, idrottsplaner, slalombacke och kyrka.

1971 tillbyggdes hotellet med ytterligare en del mot norr.

1981 tillbyggdes den norra delen med ytterligare ett våningsplan, samt gjordes en fasadförändring gällande balkongerna.

1982-85 genomfördes en större tillbyggnad med en ny hotelldel i söder samt en ombyggnad med en ny huvudentré.

Hotellanläggningen har haft olika ägare under åren. Skövde kommun har tidigare ägt anläggningen och under 80-talet ägdes den av den statliga hotell- och restaurangkoncernen SARA. Idag ägs hotellet av Host Billingeus i Skövde AB och ingår i hotellkedjan First Hotels. Anläggningen har under en längre tid varit i behov av en upprustning och anpassning av verksamheten för att tillmötesgå dagens behov av hotell- och kongressverksamhet.



*Vy från Skövde mot Billingen och Billingeus med tillägg av påbyggda hotelldelar och ny kongresshall samt planerad utökning av backen*

Tidigare ingick även badanläggningen och Blå hallen som en del av hotellets verksamhet men de har idag övergått till att ägas och drivas av Skövde kommun.

## Kulturmiljöer

Billingehus har i kommunens kulturmiljöprogram bedömts ha stora kulturhistoriska värden. Därför har Acanthus arkitektur och kulturvård AB tagit fram ett kulturmiljöunderlag (Bilaga C, Kulturmiljöunderlag 2017-11-17) som är gemensamt för detaljplanerna för Billingehus 1 respektive Billingehus 2 m.fl.

Billingebadet, kyrkan och de äldre delarna av hotellet har pekats ut som särskilt värdefulla. Även den senare delen av hotellet har kulturhistoriska värden, liksom Alphyddan och det lilla bostadshuset söder om Alphyddan. Strax sydöst om planområdet ligger ett villaområde med 1950- och 1960-talsbebyggelse som lyfts fram som värdefull i Skövde kommuns kulturmiljöprogram.

### *Antikvariska rekommendationer ur kulturmiljöunderlaget*

- De höga kulturhistoriska värdena bör bevaras.
- Förändringar bör gestaltas så att den ursprungliga anläggningens kulturhistoriska värden tillvaratas och är möjliga att uppleva.
- De höga kulturhistoriska värdena bör beaktas i detaljplan enligt krav på varsamhet, PBL kap. 8 §§ 14 och 17 samt enligt förbud mot förvanskning, PBL kap. 8 § 13.
- En konsekvensbedömning bör upprättas avseende de planerade förändringarnas påverkan på de höga kulturmiljövärdena.
- Antikvariska förundersökningar bör upprättas inför ombyggnader och tillbyggnader.

## Bebyggelsekaraktär

### *Anläggningen som helhet*

Bebyggelsen, badet, kyrkan och hotellet utgör en sammanhållen helhet, men har var för sig ett eget uttryck. Gemensamt för alla delar är en robust och naturnära utformning som relaterar både till omgivningen och till byggnadernas användning. Placeringen på kanten av berget ger en exklusivitet och en fantastisk utsikt som komponerats in i rummen. Arkitekturen är konstnärlig och uttrycksfull. I sina bästa delar är byggnaderna omsorgsfullt bearbetade, från grund till takfot, med vackra, livfulla fasader.



*Historisk vybild från väster en vinterdag - Restaurang och konferensdelar med låga volymer, dynamisk fasaduppgbyggnad, snäckformer och fönsterpartier tillsammans med hur helheten förhåller sig till berget är karaktäristiskt för anläggningen*



*Kyrkobyggnad norr om hotellet - St. Lukas*



*Billingebadet norr om hotellet*



*Hotellet Billingehus*

### Hotellet

Hotellbebyggelsen är tydligt indelad i olika enheter. Delarna som främst rymmer restaurang och konferenslokaler karaktäriseras av ljusa, slutna låga byggnadskroppar i en till två våningar med uppbrutna hörn, snäckformiga volymer och sammanhängande större fönsterpartier. Fasaderna är tidstypiska klädda med vit kalksandsten, i kombination med stora fönsterpartier och dörrar samt mindre inklädnader i fasader med mörkt brunlaserat trä eller plåt. (Det ursprungliga fasadmaterialet var vitmålat tegel, men det höll för dålig kvalitet och ersattes tidigt med kalksandsten.)

Hotellrumsdelarna är placerade efter varandra och uppförda i 3-4 våningar med en höjdsträvande karaktär.

Delar av hotellbebyggelsen har en dynamisk fasaduppbyggnad som utgörs av strävpelare (som del av betongkonstruktionen) som löper från en bred bas och smalnar av uppåt och avslutas över takfoten. Strävpelarnas breda bas skapar en illusion av att fasaderna lutar utåt. Strävpelarna är kraftfulla och ger en reslighet och intrycket av att byggnaden är något upplyft. Strävpelarna ger även ett djup och ett skuggspel, som tillsammans med de stora fönsteröppningarna gör att fasaderna upplevs som genombrutna och luftiga.

Även fönstertypen med högsmala fönsterslitsar i kombination med större fönsterrutor är tidstypisk, tillsammans med de asymmetriskt placerade balkongerna av betong med järnräcken samt fronter klädda med brunlaserade brädor av trä.

Den rundade volymen som inrymmer en föreläsningssal är utmärkande med sina högsmala fönsterslitsar och lameller i brunlaserat trä.

Den norra tillbyggda hotelldelen relaterar väl till den äldre byggnaden men har genom fönstersättning, brädinklädnader samt balkongernas utformningen en stramare och mer symmetrisk karaktär, som är typisk för 1970-talet.

Den södra hotelldelen relaterar mindre väl till de äldre delarna. Volymen är mer bastant och fönstersättningen är mer statisk. De äldre byggnadernas strävpelare har här fått en mindre lyckad motsvarighet i påhängda vertikala element. Det kulturhistoriska värdet i den här delen är knutet till att byggnaden är ritad av samma arkitekt som ritat övriga delar, och att den på ett tydligt sätt visar stili-dealens växlingar och byggindustrins utveckling.

Bortsett från de kulturhistoriska kvaliteterna präglas bebyggelsen idag av ombyggnation och tillägg under 70- och 80-talet samt ett allmänt nedgången skick både gällande markmiljön, bebyggelseexteriörer samt interiörer.

På sidan 19 och 20 finns fler foton som visar ovan angivna kulturmiljömässiga kvaliteter och värden.



Byggnader med kulturhistoriskt värde (gul) respektive byggnader med högt kulturhistoriskt värde (rött)

## PLANFÖRSLAGET OCH DESS KONSEKVENSER

### Bebbyggelse och utnyttjandegrad

- Planförslaget medger en påbyggnad av befintliga hotellldelar med 1-2 våningar.
- Sammantaget föreslås en påbyggnad på befintliga hotellldelar med ca 6100 m<sup>2</sup> BTA som uppskattningsvis skulle möjliggöra ca 150 nya hotellrum.
- Vidare ges en utökad byggrätt söder om hotellet där nuvarande Alphyddan ligger. Avsikten är att uppföra en ny kongressanläggning som kopplas till hotellet. Sammantaget föreslås en kongresstillbyggnad på drygt 3000 m<sup>2</sup> BYA (planen möjliggör upp till 3500 m<sup>2</sup> BYA).

### Regleringar i plankarta

Inom planområdet regleras följande,

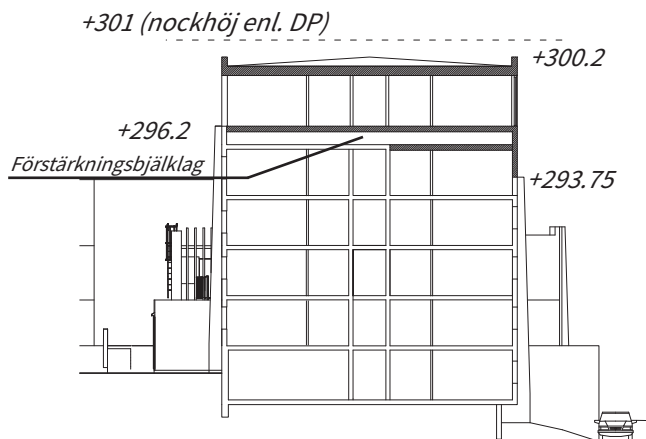
- Allmän plats - natur regleras markanvändningen i en mindre del av den kuperade delen av planområdets sydöstra del som innehåller stora naturvärden. Avsikten är att säkerställa att dessa värden kan omhändertas och skötas av Skövde kommun såsom huvudman.
- Kvartersmark - markanvändningen tillfällig vistelse, hotell och konferens (O<sub>1</sub> och O<sub>2</sub>). O<sub>2</sub> medger även att en transformatorstation får uppföras inom användningen.
- Prickad mark där byggnad inte får uppföras. Här får dock parkeringar anläggas, om inte kompletterande bestämmelser anger annat.
- Kryssmark som anger att komplementbyggnader får uppföras. Detta exempelvis för skärmtak för cyklar, uteservering, förråd eller transformatorstation där användningen medger det.



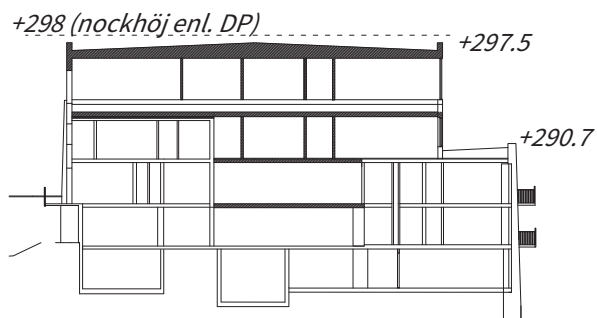
*Illustration över förslaget nere från Skövde*

- 
- LEGEND**
- Befintlig byggnad
  - Delar som byggs på
  - Tillbyggnad
  - Parkeringsytor
  - Grönytor
  - Nockhöjd
  - Entréer
- 00 meter
- Transformatorstation - inpassas med rådande höjdskillnader avskärmas visuellt av omgivande växtlighet
- a 19 meter
- b 16 meter
- c 8 meter
- uteservering
- HKP
- Inlästning linne
- förråd
- cykel-p
- 117 p
- 91 p
- 13 meter
- 9 meter
- 19 meter
- Lage för transformatorstation om behov uppstår för hotellet att bli högspänningskund
- Befintlig stig
- Mark släntas
- Breddning av rördellben för både in- och utfart
- Befintlig cykelväg försås väster om ursprungligt läge
- infart till frisksportarna behålls

## Detaljplan för Billinge 1

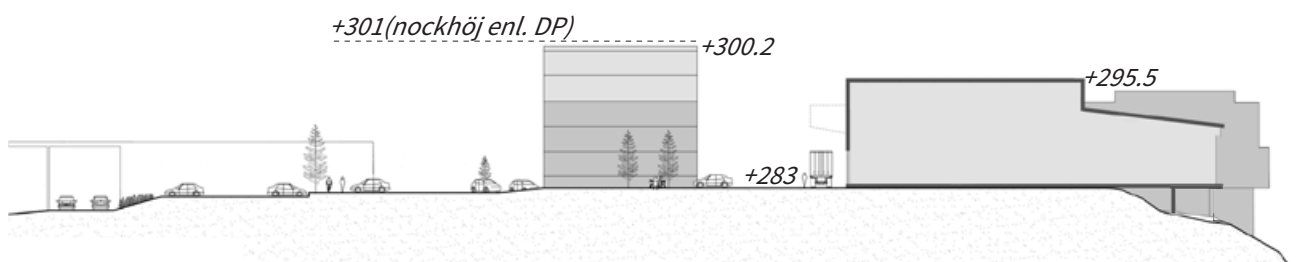


Sektion som visar påbyggnad av den norra delen av hotellet



Sektion som visar påbyggnad av hotellets äldsta del

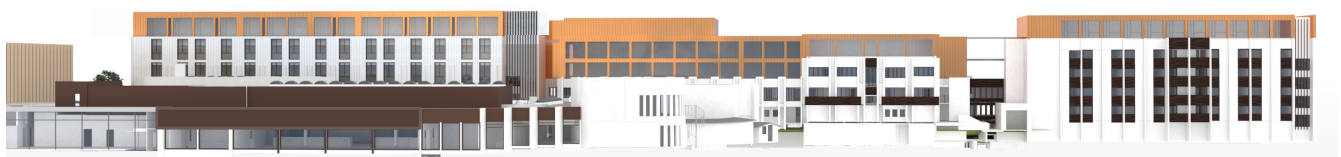
- u-område för att säkerställa att delar av marken är tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.
- En högsta nockhöjd (högsta punkten på taket) angivet som plushöjd över mark. Höjden är utformad för att möjliggöra för två våningars påbyggnad och utöver det lite mån för att möjliggöra olika tekniska lösningar. Utöver denna får master, skorstenar och tekniska installationer sticka upp.
- Begränsning av taklutningen att ligga i ett spann mellan 0 - 15 grader.
- Egenskapsbestämmelse skog på naturmark, som tydliggör vilken typ av vegetation som finns och säkerställer att den ska bibehållas (men med möjlighet att ta ner riskträd). ). För att skydda de höga och känsliga naturvärdena får inga nya stigar anläggas. Inga andra nya anläggningar tillåts heller, men befintliga anläggningar får underhållas. Med anläggas avses större markarbeten, som terrassering, som t. ex. förutsätter urschaktning, sprängning eller fyllning, eller utskiftning, det vill säga utbyte av jord- eller bergmaterial. Avsikten är att det fortfarande ska vara möjligt att skapa ett attraktivt stigsystem för cykling, liknande de stigar som redan finns i skogen söder om backen. Stigsystemet ska planeras i samarbete med sektor samhällsbyggnad och ska utföras med skonsamma metoder.
- Egenskapsbestämmelse på kvartersmark, n som anger ej parkering samt att befintliga marknivåer ska bibehållas. Här är bergschaktning ej tillåtet. Avsikten är att



Sektion från söder visande tillkommande kongress samt påbyggd hotelldel mot söder



Fasad över tillkommande bebyggelse från väster



Fasad över tillkommande bebyggelse från öster

minska risken för skador i det angränsande känsliga naturområdet.

- Skyddsbestämmelser ( $q_1$ ,  $q_2$  samt  $q_3$ ) som anger, Särskilt värdefull bebyggelse som ska bevaras. Byggnaden får ej förvanskas (PBL kap. 8 §13). Ljusa stenfasader och strävpelare av vitmålad betong ska bevaras. Mörkbruna dörrar och fönsterpartier ska bevaras. Balkonger med balkongfronter av mörkbrunt trä ska bevaras.
- Karaktäristiska snäckformade volymer ska bevaras. De olika volymernas varierande takhöjder ska bevaras. Volymerna får, med undantag för tekniska installationer, inte byggas på.
- En generell varsamhetsbestämmelse som anger att, hotellet, tillsammans med st. Lukas kyrka och Billingebadet, utgör del av en sammanhållen helhet med höga kulturmiljövärden. Arkitekturen är konstnärlig och uttrycksfull. Vid nybyggnad i området och vid om-, till- och påbyggnad, ska särskild hänsyn tas till byggnadernas och miljöns värden och karaktärsdrag som beskrivs i avsnittet Bebyggelsekaraktär i planbeskrivningen. Öppningar och tillägg i fasader ska göras med särskild hänsyn till byggnadens arkitektoniska egenart.
- e-tal som begränsar bebyggelsens byggnadsarea.
- Utformningsbestämmelse  $f_1$ , som säkerställer trädtrader på parkeringsplatsen.
- Egenskapsbestämmelse inom bygrätt på kvartersmark  $f_2$ , som anger att delar av byggnaden får kraga ut över prickmark med högst 2 meter i öster. Detta med avsikt att minska risken för skador i det angränsande känsliga naturområdet.
- Markreservat för allmännyttig kör-, gång- och cykeltrafik.
- Utökad lovplikt, med hänsyn till de höga kulturmiljövärdena. Bygglov krävs för alla utvändiga ändringar, t. ex. för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta takmaterial.
- Genomförandetid på 10 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.



Flygbild över området från 70-talet



Vykort över området innan tillbyggnader



Alphyddan från 1950-talet

## Konsekvensanalys kulturmiljö

I kulturmiljöunderlaget (Bilaga C) rekommenderas bland annat att de höga kulturhistoriska värdena hos anläggningen inom detaljplanerna Billinge hus 1 och Billinge hus 2 m.fl. bör bevaras och förändringar såsom om- och tillbyggnader bör gestaltas så att den ursprungliga anläggningens kulturhistoriska värden tillvaratas och är möjliga att uppleva.



*Billingshus (hotellet) från sydväst*



*Billingshus (hotellet) med karaktäristiska strävpelare och balkonger*



*Billingshus hotellentré med dess snäckformade konferensrum*

Plan- och bygglagen har bestämmelser som innebär krav på varsamhet, samt förvanskningförbud, vid ändringar av byggnader med kulturhistoriska värden, vilket behöver tänkas in i planerad utformning av tillkommande byggnader och anläggningar.

Planen är utformad med intentionerna att möjliggöra förändringar men samtidigt skydda befintliga värden och kvaliteter.

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ökning av byggnadsvolymer i området. Förändringarna innebär en stor påverkan på byggnadernas yttre miljö och sammanhang. Det blir mindre luftigt runt byggnaderna och de större tillkommande byggnadsvolymer kan ge ett dominerande intryck. Samtidigt bedöms förändringarna innebära en möjlighet att lyfta den yttre miljön på ett sätt som gör att byggnaderna kommer mer till sin rätt. Om det görs med omsorg kan det bli ett positivt tillskott som lyfter helheten.

I båda detaljplanerna införs q-bestämmelser (bestämmelser som föreskriver att utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad eller anläggning inte får förändras, tas bort eller att det ska underhållas på visst sätt) för att skydda de mest värdefulla delarna av bebyggelsen. Vid gestaltningen av tillkommande strukturer i området är det viktigt att ha en arkitektonisk idé om helheten och att gestalta på ett sätt som inte förtar uttrycket i de befintliga byggnaderna. Detaljplanerna möjliggör för olika lösningar, men betonar vikten av att vid ny- och ombyggnad ta särskild hänsyn till befintliga byggnaders värden och karaktärsdrag.

Befintliga byggnaders formspråk, högkvalitativa material och färgsättning bevaras. Den höga kvaliteten bör gå igen även i tillbyggnader och tillskott i miljön.

De planerade förändringarna i båda planerna tillsammans innebär stora ingrepp i en unik miljö. Äktheten kommer att påverkas och helhetsintrycket av området kommer förändras. Det är avgörande att förändringarna genomförs med varsamhet och verkshöjd.

En antikvarisk förundersökning förutsätts ske inom ramen för bygglovskedet för Billingshus 1. En sådan förundersökning ska täcka både byggnadernas interiör såväl som exteriör och blir en förutsättning för att detaljplanens ambitioner följs upp ur ett antikvariskt perspektiv.

Vid underhåll av byggnader och miljöer inom området bör det strävas efter att bevara det som är original och återställa förvanskande ändringar.

Ett genomförande av detaljplanen för Billingshus 1 medför att Alphyddan rivs. Alphyddan har bedömts inneha höga kulturhistoriska värden och byggnaden speglar områdets långa kontinuitet av friluftsliv. Att byggnaden rivs medför en stor negativ konsekvens.

Sammanfattningsvis bedöms det att genomförandet av detaljplanerna medför att det kommer att ske en stor påverkan på hotellets och övriga anläggningars kulturvärden. Men detaljplanerna medför också att anläggningens historia kan fortsätta att utvecklas. Sammantaget bedöms att de negativa konsekvenserna för områdets kulturvärden kopplade till den värdefulla bebyggelsen, som helhet blir måttliga till stora.

### 1. Utpekade övergripande kulturvärden

- Byggnaderna vid Billinge hus och anläggningen som helhet speglar den utveckling som skett vad gäller friluftsliv och idrottande sedan sent 1800-tal fram till i våra dagar. Denna historiska kontinuitet är av kulturhistoriskt värde och bör bevaras.
- Anläggningen som sådan speglar också utvecklingen av friluftsliv, fritid och hälsa vilket utgör ett dokumentvärde av socialhistoriskt intresse.

#### *Avvägningar mot utpekade övergripande kulturvärden*

- Ändringar och tillägg utgör en förutsättning för kontinuitet och bibehållet innehåll. Ovanstående värde bedöms överensstämma med detaljplanens syfte.

### 2. Utpekade värden för bebyggelsens helhetsintryck

- Unik och välbevarad modernistisk miljö.
- Alla enheter är delar av en helhet.
- Byggnaderna har sitt utförande och material höga arkitektoniska värden.
- Anläggningen är utformad i en konsekvent och mycket tidstypisk modernistisk arkitektur.
- Genomtänkt placering på kanten av berget med fantastisk utsikt som komponerats in i rummen är tidstypiskt.
- Avläsbarheten av byggnadernas funktion i kombination med byggnadernas modernistiska individuella karaktärer, volymer och skulpturalt snäckformade betong- och tegelbyggnader.

#### *Avvägningar mot utpekade kulturvärden för bebyggelsens helhetsintryck*

- Tillkommande kongressanläggning placeras som en förlängning av befintlig bebyggelse längs med bergskanten och förhåller sig därmed till det utpekade värdet av bebyggelsens placering.
- Höjden och takvinkel regleras till att harmoniera med befintlig bebyggelse.
- I illustrerat förslag visas hur olika delar skiljs ut och formas utifrån sin funktion.
- Fönstermaterial och fasadmaterial ska harmoniera med befintlig bebyggelsens karaktär. Visuellt bedöms detta ge en begrän-



*Tidstypisk fasaddetalj i mexisten*



*Del av den äldsta hotellbyggnadens fasad mot öster med varierande takhöjder och fönsterutformning. (Äventyrsgolfbanan i förgrunden är från senare tid.)*

sad påverkan ur ett helhets- respektive gatuperspektiv.

- Hotellbebyggelsen ges i planen möjlighet att bygga på med två våningar. Bestämmelse om varsamhet för tillkommande bebyggelse införs. Befintlig bebyggelse med högt kulturhistoriskt värde skyddas.

#### *Reglering i plankarta*

- Bebyggelsens höjd regleras med en nockhöjd (plushöjd över kommunens nollplan)
- Taklutningen regleras till 0-15 grader.
- En generell varsamhetsbestämmelse införs på hela plankartan samt en skyddsbestämmelse för den bebyggelse som har högt kulturhistoriskt värde.

### **3. Utpekade värden för bebyggelsens detaljer och byggnadsdelar**

- Rustika och äkta material av hög kvalitet. Kalksandsten och vitmålad betong i kombination med mindre partier av trä och plåt.
- Variation finns i fasaderna mellan slutna och öppna ytor samt genom stora glaspartier.
- Utanpåliggande balkonger och plana papp-täckta tak.
- Dynamisk fasaduppbyggnad som utgörs bl.a. av strävpelare, (som på vissa delar är en del av betongkonstruktionen) som löper från en bred bas och smalnar av uppåt och avslutas i över takfoten. Strävpelarnas breda bas skapar en illusion av att fasaderna lutar utåt.

#### *Avvägningar mot utpekade kulturvärden för bebyggelsens detaljer och byggnadsdelar*

- Utformningen på detaljnivå förutsätts följa de intentioner som anges i tillhörande kulturmiljöunderlag och säkerställas i bygglovskedet.

#### *Reglering i plankarta*

- Plankartans varsamhetsbestämmelse gäller generellt inom planområdet. På de delar som lyfts fram som mest värdefulla finns skyddsbestämmelser som tydliggör vad som ska skyddas och bevaras.

### **TILLGÄNGLIGHET**

Markplaneringen ska utföras så att personer med variationer i rörelse- eller orienteringsförmåga enkelt kan nå målpunkter inom planområdet. För att tillgodose tillgängligheten för alla föreslås 5 parkeringsplatser reserveras för rörelsehindrade inom hotellets fastighet. En parkeringsplats för rörelsehindrade anläggs inom rekommenderat avstånd (< 25 meter) från hotellentrén.

### **SERVICE**

Planförslaget syfte är att gynna en utveckling av området som lockar fler besökare vilket i sin tur kan påverka utbudet positivt.

### **FRIYTOR**

Framför hotellets anläggning planeras en entréyta som kopplar kongressentrén till hotellentrén. Befintlig hotellentré avses rustas upp.

I anslutning till, söder om ny kongressbyggnad, föreslås i illustrationen en terrass med sittplatser.

Nordöst om hotellet finns en yta som idag används som äventyrsgolfbana. Här visar illustrationen på möjligheten att anlägga en uteservering. Ytan ligger i anslutning till Billingebackens nedfart och den gondolstation som planeras i detaljplan för Billinge 2 med flera.

Mellan den norra och mellersta hodelldelen förbättras möjligheten att, i en bredare trapppassage, ta sig vidare mot befintliga Blå hallen (planerade Billigecentret) och anslutande motionsspår.

### **GATOR OCH TRAFIK**

#### **Allmänt**

Cowi AB har tagit fram utredningar om trafik och trafikbuller, med antaganden och prognoser för år 2020 respektive 2035 (bilagorna G, H, I, J och K). Prognoserna utgår från en analys av dagens trafik, med underlag i form av trafikmätningar och uppgifter från hotellet, campingen och Skövde kommun. En del av uppgifterna är uppskattningar och antaganden, t. ex. om besöksantal och val av färdmedel.

Som följd av satsningen på att utveckla Hotell Billinge genom om- och tillbyggnad samt Billigens fritidsområde med fler motionsspår, längre och mer flexibel backe och modernare bad med mera beräknas antalet besökare till Billingen öka.

Hotellens utbyggnad kommer att innebära en biltrafikökning från dagens cirka 600 fordon till och från hotellet per dygn till cirka 870 i framtiden. (Prognosår 2020/2035)

Ökningen till hotellet bedöms, sammantaget med trafikökningen för området som helhet, inte leda till kapacitets- eller bullerproblem.

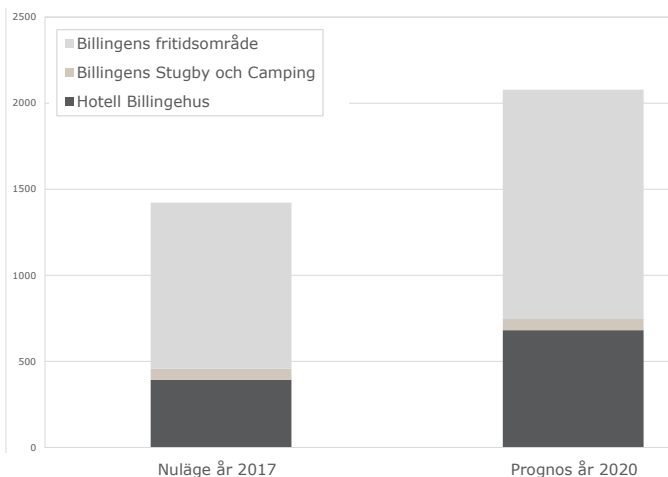
### Gång- och cykeltrafik

Tillgängligheten, både till toppen av Billingen och inom området, för fotgängare och cyklister anses låg. Den gång- och cykelväg som går parallellt med Alphyddevägen är både smal och har en brant lutning. Lutningen på Alphyddevägen är över 12%, något som försvårar tillgängligheten för gång- och cykeltrafik. Gång- och cykelvägen ansluter till planområdet vid den södra fastighetsgränsen.

Inom planområdet anläggs gångbanor på ömse sidor av gatan in till hotellet. Läget på den befintliga cykelbanan som löper över hotellets fastighet ändras något.

För ökad trafiksäkerhet och tydlighet anläggs gångstråk både inom och i utkanten av parkeringsytorna. Gångbanan längs Alphyddevägen kopplas ihop med området genom en gång- och cykelväg genom parkeringsytan i syd/nordlig riktning. Genom den södra parkeringsplatsen anläggs ett gångstråk som leder upp till entrén till konferenshallen. Kopplingen mellan parkeringen vid Hagenstugan och hotellet säkras genom en gångbana som knyter ihop områdena.

En eventuell koppling/övergångsställe norr om rondellen vid Alphyddevägen skulle kunna anläggas för att knyta samman parkeringsytan vid Hagenstugan med hotellet och dess entréer. Detta styrs dock inte i detaljplanen.



Antal besökare per dag, nuläge jämfört med prognos för 2020

### Kollektivtrafik

I dagsläget finns endast anropstyrd kollektivtrafik, med ett hållplatsläge strax väster om planområdet. På plankartan finns ett markreservat för allmännyttig körtrafik, markerat med z, för att det ska vara möjligt för exempelvis busstrafik att köra runt via fastigheten Billingeus 1, på liknande sätt som idag.

I angränsande detaljplan för Billingeus 2 m.fl. planeras för en gondol och möjligheten till biljett-samverkan med kollektivtrafiken utreds.

### Motortrafik

För prognosår 2020 beräknas trafiken till och från Billingeus öka med 150 fordon/dygn, jämfört med 2017. De vägavsnitt som beräknas påverkas av ökad trafikmängd utöver normal trafikökning är:

- Alphyddevägen
- Norra Bergvägen, från Alphyddevägen till Dalvägen
- Södra Bergvägen, från Alphyddevägen till Alströmersgatan.

För prognosår 2035 beräknas trafiken till och från Billingeus öka med 360 fordon per dygn jämfört med 2017. De vägavsnitt som beräknas påverkas av ökad trafikmängd utöver normal trafikökning är:

- Alphyddevägen
- Norra Bergvägen, från Alphyddevägen till Dalvägen.

Generellt sett är tillgänglighet och framkomlighet för fordonstrafik till och inom området god. Området har en spridd verksamhet, med allt från hotell-, konferens- och lunchgäster till skidåkare under vintern och besökare till Billingebadet på sommaren. Besökare förväntas ankomma förhållandevis spritt under dygnet. Dock kan vissa tillfällen, exempelvis större tävlingar och stora konferenser öka belastningen på trafiksystemet.

Vid hotellentrén bibehålls dagens funktion, vilket innebär att fordon kan köra runt framför entrén och hämta och lämna.

Närmast framför hotellets entréer föreslås en bilfri entréyta tänkt att ge plats åt hotell- och kongressgäster i samband med större evenemang.

I aktuellt förslag nås befintlig parkering i norr via två infartsvägar på den norra sidan och tre på den



Översiktlig trafiklösning på platån. Vit prickad linje avser stråk för gående och cyklister. Vit heldragen linje avser skidspår

#### 1. Gång- och cykelbana upp

Gång- och cykelbanan upp på berget går över hotellets fastighet. Hotellets parkering utökas. Gång- och cykelbanan löper över parkeringen fram till Billingeportalen. En tillfart till Frisksportarnas stuga anordnas också över hotellets fastighet, öster om gång- och cykelbanan.

#### 2. Nya gångstråk från parkeringen

Från den stora parkeringen vid Hagenstugan dras ett nytt gångstråk fram till Billingeportalen. Lekplatsen kommer ligga kvar och anpassas efter det nya stråket.

#### 3. Arne Sandbergs väg

Arne Sandbergs väg utformas som en renodlad gångfartsgata, med framkomlighet för uttryckningsfordon. En gångbro leder fram Billingeacentret. Gångbron fortsätter sedan runt Grytan, tillbaka till Billingeportalen.

#### 4. Stråk till och från gondolen

Stråk till gondolen utformas för god tillgänglighet. Tillgängligheten till Billingebadet skulle kunna förbättras med en kompletterande entré nära gondolstationen. Nuvarande ägare till Billinge hus 1 är positiv till att låta allmänheten röra sig över fastigheten mellan gondolen och Arne Sandbergs väg.

#### 5. Gångstig och trappa i branten

Gångstigen avses finnas kvar såsom idag för att kunna ta sig upp till fots till Billinge hus m.m. Eftersom det finns flera alternativa färdvägar upp på branten samt att terrängen är mycket brant så tillgänglighetsanpassas den ej.

#### 6. Motortrafik

Rundkörning från Alphyddevägen in vid hotellets entré och ut vid den nya portalbyggnaden ges samma utformning som idag. Möjlighet till dubbelriktad trafik görs från rondellen vid Alhyddevägen fram till ny kongressentré för en effektivare parkeringslösning. För att möjliggöra dubbelriktad trafik justeras in- och utfarten till cirkulationsplatsen väster om planområdet.

#### 7. Angöring och backvändning för olika typer av varutransporter.

#### 8. Nya parkeringsytor för hotellets räkning. Ytorna har anpassats till närliggande naturvärden och höjdskillnader.

östra. Åtkomst till den södra parkeringen sker via två infartsvägar från Arne Sandbergs väg. Arne Sandbergs väg öppnas upp för trafik i båda riktningarna på denna sträcka. För att möjliggöra dubbelriktad trafik justeras det östra benet på den cirkulationsplats som ligger strax väster om planområdet.

Ytor för lastbil och turistbuss anläggs längs med Arne Sandbergs gatas östra sida, strax norr om entrén till konferenshallen. En gångbana kopplar samman entrén till kongressen med hotellentréområdet.

I dag finns ett servitut som låter besökare till Billingebacken, badet etc. att köra en rundslinga inne på hotellets fastighet. Samma trafiklösning med en rundkörning framför hotellet kommer även i framtiden att användas.

Befintlig tillfart till Frisksportarnas stuga ligger kvar över hotellets fastighet. Tilfarten behöver säkerställas med servitut.

### **Varutransporter**

Hotellets verksamhet kräver att lastning och lossning sker på samma ställe som innan om- och tillbyggnaden. Detta medför att en lastningszon med plats för en lastbil anläggs i den södra delen av hotellentréområdet. Utformningen kräver backrörelser av den tunga trafiken.

Angöring med backvändning kommer även att krävas i hörnet av den södra hotelldelen där nuvarande linneinlastning är belägen.

In- och utlastningen har studerats och bedömts fungera även i framtiden.

### **PARKERING**

Skövdes parkeringsnorm för hotellverksamhet föreskriver ca 30 platser per 1000 kvm/BTA vilket är betydligt fler parkeringsplatser än vad som föreskrivs i liknande lägen i andra kommuner. Vidare finns exempelvis ej några riktvärden för kongressverksamhet eller parkeringstal för cykel, tal för HCP, cykelparkering, MC eller buss till hotell.

En parkeringsutredning (Bilaga I) har därför tagits fram för att utifrån uppskattat besökarantal och färdsätt få fram ett tydligare underlag över parkeringsbehoven.

År 2020 uppskattas hotell- och konferensverksamheten på Hotell Billinge generera ett behov av cirka 280 parkeringsplatser. Antalet anställda på hotellet förväntas öka och år 2020 generera ett behov av cirka 80 parkeringsplatser.

Sammanlagt blir det totala parkeringsbehovet cirka 360 parkeringsplatser varav fem platser är reserverade för personer med funktionsvariationer.

Parkeringsplatser anläggs vid hotellets befintliga parkeringsplats men ytorna utökas något och effektiviseras för att rymma

fler platser än idag. I den södra delen av planområdet, på vad som tidigare var en äventyrsbana, anläggs även parkeringsplatser. Totalt ryms ca 208 parkeringsplatser inom planområdet enligt illustrationen.

Hänsyn har tagits till höjdskillnader ner mot Billingebranten och mot fastigheten i söder för att undvika onödigt stora utfyllnader och markingrepp. Detta har detaljstuderats där det bedömts nödvändigt och redovisas i enkla sektioner på illustrationen.

Möjlighet finns även att använda parkeringsplatser vid Hagenstugan vilket behöver säkerställas med ett avtal mot kommunen. I samband med bygglovansökan behöver exploatören redovisa hur parkeringsbehovet ska tillgodoses.

Parkeringsplatser för 13 stycken cyklar föreslås anläggas i den nordöstra delen av parkeringen.

Gemensam uppställningsyta för bussar till hotellet och fri-luftsområdet bör anläggas vid parkeringen vid Hagenstugan. I enlighet med trafikprognosen behövs uppställningsyta för cirka 5-6 bussar.

## GRUNDLÄGGNING

Ett PM för geoteknik har utförts av MITTA (Bilaga E, Getotekniskt PM 2017-11-22) som visar att området i huvudsak består av ett jorddjup på 0,4 - 5,0 meter.

Grundläggning av byggnader i området bör därför ske på frostskyddad nivå med sulor alternativt på förstyvad bottenplatta på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning.

Grundläggning skall ej ske direkt på berg. Sprängning och återfyllning med minst 0,3 m krossmaterial skall utföras.

Vidare ska belysas att jorden är erosionsbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas. Innan fyllning skall schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig.

Då området för planerad byggnation är relativt plant samt mark/jordlagret över berget är tunt i området bedöms stabiliteten som god.

Öster om planerad byggnad stupar berget dock mycket brant, hänsyn till detta bör tas vid val av grundläggningsmetod samt placering av byggnaden. Lasterna bör här föras ner till bergnivå.

För ytterligare beskrivning hänvisas till getekniskt PM och dess bilagor.

Om det påträffas markföroreningar ska anmälan omedelbart göras till Miljösamverkan östra Skaraborg som är tillsynsmyndighet.



*Brant slutning öster om området*



*Mätpunkter gjorda inför kommande tillbyggnad*

## SOCIAL HÅLLBARHET

### Helhetssyn

Billingshus ligger idag något avsides men är genom sin placering högt upp på berget Billings kant visuellt synlig och del av stadsbilden. Anläggningen har ett viktigt historiskt symbolvärde och är väl förankrat i Skövdes identitet.

Idag finns anropstyrd förbindelse med kollektivtrafik upp på Billingen.

Uppe vid anläggningen finns goda möjligheter till vackra utblickar samt nära till idrott och rekreation. Anläggningen är tidstypisk för perioden runt 60- och 70-talet och har under lång tid varit viktig såväl för Skövdebor som långväga besökare.

Detalplanens förslag innebär att den befintliga byggnaden Alphyddan behöver rivas. Här har en avvägning gjorts mellan att kunna genomföra en tillbyggnad som har ett värde för befintlig frilufts- och hotellanläggning gentemot de negativa konsekvenser som en rivning innebär. Värden som försvinner bör dokumenteras i samband med att Alphyddan rivs.

Tillkommande bebyggelse innebär en begränsning av vyerna från Billingen, bland annat från Alphyddevägen i höjd med rondellen söder om hotellet och vid nuvarande parkering. Dock har under arbetets gång kunnat konstateras att för allmänheten är vyerna redan i dag begränsade av den skogbevuxna slänt som utgör en ekologisk bevarandevärd miljö. Vidare finns en yta mellan alphyddan och inlastningen till befintlig restaurang som visserligen erbjuder utblickar men som i dagsläget inte är utformat för att uppehålla sig på.

Sammantaget, de anpassningar och upprustningar som görs samt möjlighet till ökad tillgänglighet av friluftsliv/idrott och rekreation, bedöms åtgärderna påverka området som helhet positivt ur besökare och medborgares perspektiv.

### Variation

Bebyggelsens utformning är starkt sammanhållen och kopplad till 60- och 70-talet.

Befintlig bebyggelse har en genomtänkt kontakt med naturen vilket fortsatt tas till vara i enlighet med illustrerat förslag.

I anslutande detaljplan föreslås ny byggnation strax väster om hotellet, mellan Alphyddevägen och Arne Sandbergs väg, en portalbyggnad med ett välkomnande anslag och en samlande funktion.

## Samband

Hotelllets entré är idag i behov av en upprustning. Orienterbarheten är dålig med ett undanskymt läge bakom hotelldelen mot söder. Vidare är belysningen längs Alphyddevägen eftersatt och flera av stråken för gång - och cyklister uppfattas som otrygga.

Vid utbyggnad av anläggningen bör en uppdelning i vad som är hotell- respektive kommunal anläggning tydliggöras. Med tydlighet menas inte upprättande av barriärer utan att läsbarheten (markbeläggning, skyltning etc.) ska utformas så att besökaren ska kunna ta del av helheten men ändå vara trygg i vad som är privat respektive offentligt.

Samtidigt är det viktigt att kontaktytorna mellan respektive område aktiveras såsom den gemensamma angöringen längs Alphyddevägen eller möjligheten till en uteservering riktad ut mot ny skidbacke.

En upprustning av stråk och belysning är nödvändig för grundläggande trygghet inom fastigheten men även på anslutande kommunal mark. Vidare är det viktigt med tydligt läsbara stråk in till hotelllets entréer med möjligheten att röra sig gena vägar inom hotelllets anläggning samt mellan kommunens anläggningar, naturområdet och hotellet.

Sammantaget bedöms ny utformning med ett ökat besökarsantal möjliggöra fler spontana möten mellan olika grupper av besökare.

## Identitet

Anläggningens identitet är präglad av 1900-talets tankar kring allmänhetens tillgång till fritid och rekreation. Denna identitet bedöms nu, i samband med detaljplanen, anpassas till dagens samhälleliga krav.

## Inflytande och samverkan

Utvecklingen av hotellet sker samtidigt som övriga frilufts- och rekreationsmöjligheter rustas upp av kommunen. Tidsmässigt löper arbetsprocesserna parallellt men är i övrigt åtskilda.

## NATURMILJÖ

Inventeringsområdet bedöms vara mycket känsligt för störningar i form av exploatering. Vegetationen är varierad och artrik med flera känsliga arter anpassade till en mörk lundmiljö där spridningsavståndet är kort och spridning sker långsamt.

Om exploatering av inventeringsområdet genomförs kommer naturvärdesobjektets naturvärden att påverkas starkt negativt och biologisk mångfald gå förlorad. De mest känsliga arterna inom objektet identifierades vid branten där branten sluttar som mest. Där skulle även en relativt liten exploatering som kraftig utglesning av trädbeståndet få negativa konsekvenser



*Beräknade flöden från ytor inom Billingehus 1. Andel som rinner till ledningsnät har inte uppskattats efter planerad byggnation då utformningen av framtida dagvattensystem är okänd*

för naturmiljön. Att ta ned vissa större trädindivider eller bestånd påverkar de fuktberoende naturvärdena negativt då mikroklimatet skapat av träden skulle försvinna och en ny brynzon bildas.

Exploateringen omfattning har tagit hänsyn till naturinventeringen och bedöms inte påverka de inventerade värdena eller orsaka nya brynzoner. Byggnaden ska placeras och utformas så att det går att bygga och underhålla utan att påverka de höga naturvärdena i branten.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp (VA)

Framtida VA-hantering i området har utretts tillsammans med Skövde kommun.

Slutsatserna bygger på underlag som har varit tillgängligt vid utredningstillfället och bör ses över i samband med ett senare skede.

I samband med ombyggnation av området skall befintliga vattenledningar av gjutjärn förlagda i Arne Sandbergs väg ersättas. Dessa ligger utanför planområdet men nyttjas av hotell- och konferensanläggningen. Delar av ledningsnätet har ersatts av kommunen i tidigare etapper.

Bedömningen är att inga spillvattenledningar behöver ersättas.

Enligt en preliminär bedömning är kapaciteten i spill- och dricksvattennät tillräcklig även efter utbyggnad av Billingehusens friluftsområde. I samband med detaljprojektering av området måste teoretiska vattenbehov och spillvattenflöden redovisas till kommunen för att säkerställa att den preliminära bedömningen stämmer.

Vattenledningen bredvid Alphyddevägen till Arne Sandbergs väg måste läggas om för att säkra upp dricksvattenförsörjningen till området. Fyllningshöjder måste beaktas för ovanstående ledningsavsnitt då den nya parkeringen anläggs.

Om detaljprojektering visar att kapaciteten i systemet är otillfredsställande kan en kapacitetsökning uppnås genom en uppgradering av befintlig pumptrustning i närmast ligande pumpstation. Kapacitetsökning kan uppnås genom att byta pumpen till en större dimension. I samband med detta är det viktigt att säkerställa att kraftmatningen till den nya pumpen är tillräcklig.

### Dagvatten

Billingehus ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering, Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun. Här regleras bland annat vilken rening som behövs beroende på vilken typ av ytor som avvattnas och vilken recipient som dagvattnet avleds till. Vid utveckling/förtätning av befintliga bebyggda områden får avrinningen från området inte öka jämfört med dagsläget vid ett 10-årsregn med en klimatkfaktor på 1,2.

En dagvattenutredning (Bilaga D) har tagits fram av COWI. Här framgår att flödesökningen när mer yta blir hårdgjord kommer att behöva kompenseras med genomsläppliga material, lokal fördröjning i dike eller annan enklare anläggning. Hur mycket som kommer att gå till eventuellt förekommande ledningsnät beror på hur man väljer att utforma dagvattenhanteringen.

Föroreningshalter från parkeringsytor vid Billinge hus 1 bedöms som måttliga då parkeringsplatserna bedöms ha en liten omsättning. Bedömningen baseras på att konferens- eller hotellgäster normalt stannar över en längre period. Dock bör vatten från parkering genomgå viss rening innan det släpps vidare till den känsliga naturmarken.

Recipienten Svesån bedöms som mindre känslig. Viss rening kommer därför att krävas. Enligt Skövde kommuns riktlinjer kan genomsläpplig asfalt, gräs- eller grusarmering övervägas vid anläggning av nya parkeringsytor.

Andra behandlingsformer kan exempelvis utgöras av makadamfyllda magasin, gräsbeklädda diken eller någon typ av filterlösning.

Beroende på hur den nya byggnationen utformas (lutning på tak etc.) kan en större eller mindre del av avrinningen från den nya konferensanläggningen rinna av mot ledningsnät. För att undvika påverkan på känslig naturmark i anslutning till den nya konferensanläggningen bör de ytor som idag avvattnas mot rasbranten fortsätta att avvattnas åt det hållet, så att vegetationen i rasbranten inte torkar ut.

Det vatten som rinner mot naturmarken kan infiltreras via utkastare och öppna rännalsplattor. Utkastare och rännalsplattor bör placeras så att avrinningen sprids ut och risken för erosion minskar.

Då dagvattnet enligt dagvattenutredningen inte bedöms som förorenat efter att vattnet från parkeringsytor genomgått viss rening samt att närmaste recipient som omfattas av miljökvalitetsnormer befinner sig på ett avstånd om ca 4 km från planområdesgränsen bedöms inte dagvatten från planområdet påverka möjligheten för recipienten att uppnå miljökvalitetsnormen.

## **El och fiber**

Hotellet försörjs med el från SkövdeNät AB:s ledningsnät.

Fastighetsägaren/exploatören ska bygga nytt servisställverk i anslutning till befintlig inmatning. Elrum ska ligga mot yttervägg och uppfylla nu gällande krav på storlek. Den befintliga transformatorstationen inne i hotellet behöver ersättas med en ny som ska placeras utanför hotellet.

Norr om hotellet finns en yta med kryssmark med användning som medger en transformatorstation. Transformatorstationen bör få en diskret utformning och integreras i befintliga nivåskillnader, gärna omgiven av växtlighet. Placering och utformning ska bestämmas närmare i samråd med SkövdeNät AB och sektor samhällsbyggnad.

Ifall att hotellet i framtiden skulle behöva bli högspänningskund finns det möjlighet att placera en transformatorstation exempelvis inom kryssmarken söder om den planerade kongresshallen.

Fiber finns utbyggt till hotellet.

### **Värme**

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

I hotellet finns en pelletsanläggning som även försörjer Billingebadet och Blå hallen med värme via ett kulvertsystem.

Pelletsanläggningen avses ersättas och fastighetsägaren har föreslagit att värma upp byggnaderna på fastigheten med bergvärme alternativt samordna en uppvärmningslösning med närliggande kommunal verksamhet.

### **Brand**

Räddningstjänstens åtkomlighet för räddningsinsatser bedöms kunna tillgodoses inom planförslaget. Åtkomlighet för räddningsinsatser studeras djupare i den fortsatta projekteringen där bland annat en brandskyddsdokumentation krävs.

Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens rekommendationer för detta. Om brandvattenförsörjningen behöver utökas kan exploatören behöva komplettera med brandvattenposter.

Räddningstjänstens rekommendationer ”Brandvatten-försörjning från brandposter” finns att ta del av på [www.rtos.se/rekommendationer](http://www.rtos.se/rekommendationer).

### **Avfall**

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Förslag på lägen där hämtning och lämning av avfall anges på till plankartan tillhörande illustration. En samordning av avfallshanteringen med omkringliggande verksamheter bör ses över i den fortsatta projekteringen.

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

## STÖRNINGAR

### Buller

Utredningen om trafikbuller omfattar både detaljplan för Billinge 1 och detaljplan för Billinge 2 med flera. Generellt visar resultaten att den utökade trafiken på grund av en utveckling av Billinges friluftsområde inte kommer att få någon betydande påverkan på trafikbullernivåer för de bostäder eller den skola som ligger i närheten av området. Den normala trafikökningen medför att trafikbuller kommer att öka vid berörda vägar och att riktvärden kommer överskridas vid berörda bostäder oavsett om detaljplanerna genomförs eller inte. Genomförande av detaljplanerna medför endast en marginell ökning jämfört med bullret från normal trafikökning och förändrar inte förhållandet till riktvärdena.

Trafikbullernivåerna kommer inte upp i sådana nivåer att åtgärder bedöms motiverade.

I beräkningarna har hastighetsbegränsningen 50km/h använts och vidare har gondolliften ej räknats in för att få fram ett maximalt påverkansscenario. I verkligheten bedöms påverkan bli mindre då exempelvis Skövde kommun nyligen ändrat hastigheter på vägar som ingår i beräkningarna till 40 km/h.

### Risker

Användningen inom planområdet medför inte några risker avseende farligt gods. Marken är erosionsbenägen varför rekommendationer i PM Geoteknik ska beaktas. Risk för skred har inte bedömts föreligga.

### Klimatanpassningsåtgärder

Planområdets läge uppe på Billingen bedöms medföra att det inte föreligger några risker för förväntade höjda vattenstånd eller påverkan avseende kraftiga regn.

Inom planområdet är i stor andel av ytorna redan idag hårdgjorda med parkering, vägar och bebyggelse. Därmed bedöms marken redan vara ianspråktagen. En dagvattenutredning har tagits fram med rekommendationer rörande fördröjning och rening av dagvatten.

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

### MILJÖKVALITETSNORMER

Sektor samhällsbyggnad bedömer med nuvarande kunskap att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljökvalitetsnormer överskrids.

Konsekvenser som planen har sammantaget med angränsande detaljplan för Billinge 2 m.fl. framgår i framtagna miljökonsekvensbeskrivning för projektet som helhet.

## KONSEKVENSER

Miljökonsekvensbeskrivningen omfattar den samlade påverkan av båda detaljplanerna för Billinge-  
hus 1 och för Billinge-  
hus 2 med flera.

De största konsekvenserna av båda planerna tillsammans rör kulturmiljövärden, med måttliga till stora konsekvenser. Även konsekvenserna för stads- och landskapsbilden bedöms som måttliga till stora, men avgörandet om påverkan är positiv eller negativ ligger hos betraktaren.

Detaljplanen för Billinge-  
hus 2 bedöms medföra stora konsekvenser för naturvärden då ytor med ovanliga och höga naturvärden tas i anspråk för

att utöka Billingebacken. I detaljplanen för Billinge-  
hus 1 har det varit möjligt att begränsa exploateringen på ett sådant sätt att naturvärden inte bedöms ta skada. Konsekvenserna för naturvärden bedöms därför som små.

Bullerpåverkan från trafik och från fritidsområdets verksamheter bedöms ge små till måttliga konsekvenser. Detaljplanernas genomförande bedöms inte innebära att några miljökvalitetsnormer riskerar att överskridas. Planförslagen bedöms medföra positiva konsekvenser för friluftsliv och för tillgänglighet och trafiksäkerhet.

| Miljöaspekter                | Konsekvenser                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Naturmiljö                   | Billinge-<br>hus 2 med flera: stora konsekvenser på grund av stor påverkan på värdefull natur.<br><br>Billinge-<br>hus 1: små konsekvenser. Tillåten exploatering har anpassats till de höga naturvärdena i branten. |
| Kulturmiljö                  | Konsekvensbedömningen baseras främst på påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen kring Billinge-<br>hus.<br><br>Måttliga till stora konsekvenser.                                                     |
| Stads- och landskapsbild     | Tillkommande byggnadskroppar blir synliga på långt avstånd. Billinge-<br>backen kommer utgöra en större öppen yta mellan skogspartier. Måttliga till stora konsekvenser - kan både vara positiva och negativa.       |
| Buller, vibrationer och ljus | Bullerpåverkan från trafik och drift av verksamheten, bland annat i form av snöproduktion och pistning.<br><br>Små till måttliga konsekvenser.                                                                       |
| Byggtiden                    | Påverkan från anläggningsarbeten i form av exempelvis buller, vibrationer och damning. Riktvärden och standarder ska tillämpas. Fysiska skydd för områden som ska bevaras. Små till måttliga konsekvenser.           |

| Miljöaspekter                             | Konsekvenser                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Klimat                                    | Ökad avrinning från Billingebacken. Fördröjningsåtgärder. Ingen påverkan på bebyggelse vid framtida höga nederbördssituationer. Åtgärder för hållbart resande. Små konsekvenser. |
| Yt-, grundvatten och övriga naturresurser | Ingen påverkan på möjligheten att nå miljökvalitetsnormer för vatten. Liten påverkan på skogsbruk.<br><br>Små konsekvenser.                                                      |
| Luft                                      | Ingen påverkan på möjligheten att leva upp till miljökvalitetsnormer för luft.<br><br>Små konsekvenser.                                                                          |
| Säkerhet och tillgänglighet               | Området planeras för att uppnå god säkerhet för oskyddade trafikanter, samt tillgänglighet för alla.<br><br>Positiva konsekvenser.                                               |
| Rekreation och friluftsliv                | Förutsättningarna för rekreation och friluftsliv förbättras och positiva konsekvenser bedöms uppstå.<br><br>Positiva konsekvenser.                                               |

## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### Organisatoriska frågor

#### *Planprocess*

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen har behandlat detaljplanen i samtliga skeden.

#### *Tidplan*

Planprocessen beräknas pågå under 2017 och 2018 och ett antagande av detaljplanen beräknas under hösten 2018. (för en mer detaljerad tidplan se sidan 3). Under 2018 beräknas anläggningsarbeten kunna påbörjas.

#### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

All mark inom planområdet är privatägd och regleras till största delen som kvartersmark. En liten del av planområdet planläggs som allmän plats natur.

Sektor service ansvarar för allmänt optonät, dagvatten och VA-ledningar. Skövde elnät AB ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet. Sektor service ansvarar även för kanalisation för tele och bredband inom planområdet.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för anläggande och framtida drift av servisleddningar på kvartersmarken. Skövde värmeverk ansvarar för fjärrvärmeledning-  
ar.

#### *Avtal*

I samband med exploatering av området bör följande avtal upprättas för att klargöra ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- Val av uppvärmningssystem.
- Fördelning av parkeringsplatser inom kvartersmark och på kommunal mark utanför planområdet.
- Rättighet för fastighet Skövde 4:302 att nyttja del av hotellets fastighet för angöring till sin egen fastighet.
- Allmänna gångförbindelser genom kvartersmarken.
- Rättighet för hotellet att vid underhåll av bebyggelse på egen fastighet nyttja delar av Arne sandbergs väg.
- Rättighet för Skövde kommun att utföra vissa markarbeten inom hotellets nordöstra hörn vid samband med utbyggnad och underhåll av närliggande gondolstation.
- Rättighet för Skövde kommun att tillåta besökare att röra sig över hotellets fastighet i norr.

- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.
- Utbyggnad av rondell för dubbelriktad trafik från rondell vid Alphyddevägen in på hotellets fastighet.

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad och Host hotelejdendom AB (hädanefter benämnd Host). Exploateringsavtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet samt utförande av nedanstående allmänna anläggningar:

- Rättighet för, samt ändringar/omdragning av befintliga kör-, gång- och cykelvägar
- nyttjande och eventuellt anläggande av parkeringsplatser utanför hotellets fastighet.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### *Fastighetsbildning*

Ingen ny fastighetsbildning bedöms nödvändig vid genomförandet. Om fastighetsägaren till Billinge 1 önskar så har de rätt att kräva att Skövde kommun löser in område inom fastigheten som är planlagd som allmän plats; natur. Omvänt har kommunen rätt att kräva inlösen av marken.

#### *Ledningsrätt*

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

I planområdets nordöstra del behövs ny ledningsrätt tillskapas för utbyggnad av fjärrvärme. Ledningsägarna ansvarar för att söka ledningsrätt.

#### *Servitut*

Inom planområdet finns ett servitut för gång- och cykelväg genom de södra delarna av planområdet samt ett servitut för bilväg längs Arne Sandbergs väg och Alphyddevägen. Servituten upprättades 2016 och bedöms behöva justeras för att anpassas till vad som föreslås i detaljplanerna för Billinge 1 samt Billinge 2 m.fl.

I planområdets norra del behöver ett nytt servitut upprättas över Billinge 1 för en gångväg från den planerade gondolstationen till Arne Sandbergs väg.

Servitut ska upprättas för infartsväg över parkering i söder till förmån för fastigheten Billinge 4:302 (Frisksportarna).

## **Ekonomiska frågor**

### *Planekonomi*

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

### *Detaljplanekostnader*

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan Skövde kommun och Host hotelejemdom AB.

### *Ersättningsskyldighet*

Införande av q-bestämmelser i detaljplanen förändleder inte att någon ersättning från kommunen ska utgå till fastighetsägaren. (enl. 14 kap. 10§ PBL)

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Vatten och avlopp (VA)*

I samband med ombyggnation av området skall befintliga vattenledningar av gjutjärn förlagda i Arne Sandbergs väg ersättas. Delar av ledningsnätet har ersatts av kommunen i tidigare etapper.

Vattenledningen bredvid Alphyddevägen till Arne Sandbergs väg måste läggas om för att säkra upp dricksvattenförsörjningen till området. Fyllningshöjder måste beaktas för ovanstående ledningsavsnitt då den nya parkeringen anläggs.

Enligt en preliminär bedömning är kapaciteten i spill- och dricksvattennät tillräcklig även efter utbyggnad av Billingens friluftsområde. I samband med detaljprojektering av området måste teoretiska vattenbehov och spillvattenflöden redovisas till kommunen för att säkerställa att den preliminära bedömningen stämmer.

Om detaljprojektering visar att kapaciteten i systemet är otillfredsställande kan en kapacitetsökning uppnås genom en uppgradering av befintlig pumputrustning i närmast liggande pumpstation. Kapacitetsökning kan uppnås genom att byta pumpen till en större dimension. I samband med detta är det viktigt att säkerställa att kraftmatningen till den nya pumpen är tillräcklig.

### *Dagvatten*

Billinge hus ligger inom verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten ska hanteras i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering, *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*. En dagvattenhanteringsplan ska tas fram senast till det tekniska samrådet. I dagvattenhanteringen är det viktigt att ta hänsyn till de höga naturvärdena i närliggande brant.

### *Elförsörjning*

Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören SkövdeNät AB ifrån transformatorstation till nytt servisställverk. Placering och utförande av kanalisation ska ske i samråd med SkövdeNät AB.

### *Fiber*

Planområdet kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät.

Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

### *Uppvärmning*

Fastighetsägaren har föreslagit att värma upp byggnaderna på fastigheten med bergvärme alternativt samordna en uppvärmningslösning med närliggande kommunal verksamhet.

Vid borrning för bergvärme ska en anmäla göras till miljösamverkan östra Skaraborg. Då berggrunden är sedimentär är det krav på återfyllning av energibrunnar som penetrerar alunskifferlagret.

### *Avfallshantering*

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

### *Utredningar*

De undersökningar som gjorts bedöms tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken kommer det att erfordras ytterligare undersökningar.

## **Fortsatt arbete och uppföljning**

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken kan det erfordras ytterligare undersökningar.

Inför genomförandet av detaljplanen krävs fortsatt utredning av följande:

- Eventuellt behöver grundvattennivåer utredas på utvalda platser.
- Inför bygglovspliktiga förändringar av särskilt värdefull bebyggelse kan en antikvarisk förundersökning och konsekvensbedömning krävas, för att säkerställa en god gestaltning och att kulturmiljövärden inte förvanskas.

Under byggskedet bör kontroll utföras, inom ramen för entreprenörernas egenkontroll, av exempelvis hantering av

förorenade massor och länshållningsvatten, skydd av värdefulla områden och objekt samt vibrationer i byggnader som riskerar att påverkas.

Följande aspekter bör följas upp efter genomförandet av detaljplanen:

- Skötselplan för naturområden i och i anslutning till skidbacken.

## AVGIFTER OCH TAXOR

### **Vatten och avlopp**

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

### **Bygglov, bygganmälan och planavgift**

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

### **Lantmäteriförrättning**

Avgifter för avstyckning och fastighetsreglering tas ut 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.

### **Utökad lovplikt**

Krav på utökad lovplikt har införts på plankartan. Bygglov krävs för utvändigt underhåll, för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

*I arbetet med denna detaljplan har följande medverkat:*

Arkitekterna Krook & Tjäder har, i samråd med Skövde kommun, utarbetat förslaget till detaljplan samt anläggningar och bebyggelse som ligger till grund för planförslaget. Handläggande plankonsult har varit Petter Frid.

Från Skövde kommun har följande tjänstemän deltagit,

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Karin Holgersson   | Kultur och fritid     |
| Annika Holmén      | VA                    |
| Claes Clausen      | Bygglov               |
| Emma Malmrot       | Bygglov               |
| Johanna Larsson    | Bygglov               |
| Daniel Lindh       | Gata och natur        |
| Aron Sandling      | Gata och natur        |
| Daniel Strömvall   | Kart och mät          |
| Anna-Lena Nilsson  | Kart och mät          |
| Lars Karlsson      | Kart och mät          |
| Bo Sandin          | Mark och exploatering |
| Birgit Bjelkengren | Plan                  |

## Sektor samhällsbyggnad

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Unnar Kristmannsson | Sigrid Boëthius Väärt |
| Planchef            | Planarkitekt          |

## PLANBILAGOR

### Förteckning med namn och datum

- A. Behovsbedömning 2017-05-22, Skövde kommun
- B. Naturvärdesinventering 2017-09-04, COWI AB
- C. Kulturmiljöunderlag Billingen fritidsområde 2017-11-17, Acanthus arkitektur och kulturvård AB
- D. Dagvatten och VA 2017-11-24, COWI AB
- E. Getotekniskt PM 2017-11-22, MITTA AB
- F. Miljökonsekvensbeskrivning 2018-10-10, COWI AB
- G. Trafikbulerutredning avseende detaljplaner för Billinge hus 1 samt Billinge hus 2 m.fl. Rev 2018-01-04, COWI AB
- H. Parkeringsutredning – Detaljplan billinge hus 1 och 2 Skövde kommun 2018-01-26, COWI AB
- I. Trafik till och från Billingen antaganden och prognos 2017-12-18, COWI AB
- J. Trafikutredning, Detaljplan Billinge hus 1 och Billinge hus 2 Skövde kommun 2018-04-27, COWI AB
- K. Kollektivtrafik till Billingen, Skövde kommun 2018-04-24, COWI AB



**SKÖVDE**

Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida [www.skovde.se](http://www.skovde.se)