

Detaljplan för

ASPÖ GÅRD

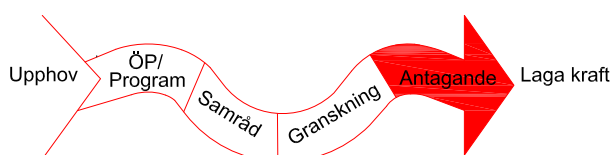
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2014-12-02
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagen av BN 2014-12-11
Laga kraft 2015-01-03



Antagandehandling



INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	1
TIDPLAN (bedömd)	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
<i>Lägesbeskrivning</i>	
<i>Areal</i>	
<i>Markägförhållanden.</i>	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<i>Översiktsplan 2025</i>	
<i>Planprogram</i>	
<i>Detaljplaner</i>	
<i>Riksintresse</i>	
<i>Boendestrategisk program</i>	
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	
PLANENS HANDLÄGGNING	6
<i>Förfarande</i>	
<i>Planprogram</i>	
<i>Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning</i>	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	8
<i>Mark och vegetation</i>	
<i>Strandskydd</i>	
<i>Geotekniska och geohydrologiska förhållanden</i>	
<i>Vatten</i>	
<i>Radon</i>	
<i>Framtida klimatförändringar</i>	
<i>Rekreation och friluftsliv</i>	
<i>Fornlämningar och kulturmiljö</i>	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	20
<i>Befintlig bebyggelse</i>	
<i>Planerad bebyggelse</i>	
<i>Byggnadskultur och gestaltning</i>	
<i>Ekologiskt byggande</i>	
<i>Offentlig service</i>	
<i>Kommersiell service</i>	
<i>Tillgänglighet</i>	
FRIYTOR	26
<i>Lek och rekreation</i>	
<i>Naturmiljö</i>	
SOCIAL HÅLLBARHET	28
GATOR OCH TRAFIK	29
<i>Gatunät och gatutyper</i>	
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	

<i>Kollektivtrafik</i>	
<i>Parkering</i>	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	30
<i>Aspö vattentäkt</i>	
<i>Vatten och avlopp (VA)</i>	
<i>Dagvatten</i>	
<i>El, tele och opto</i>	
<i>Värme</i>	
<i>Avfall</i>	
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR	32
<i>Trafikbuller</i>	
<i>Småbiotoper</i>	
<i>Skyddade arter</i>	
<i>Djurhållning</i>	
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	40
<i>Organisatoriska frågor</i>	
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	
<i>Ekonomiska frågor</i>	
<i>Teknisk försörjning</i>	
<i>Utredningar</i>	
AVGIFTER OCH TAXOR	42
<i>Vatten och avlopp</i>	
<i>Bygglov, bygganmälan och planavgift</i>	
<i>Lantmäteriförrättning</i>	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	43
<i>Genomförandetid</i>	
<i>Utökad lovplikt</i>	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	43

TIDPLAN (bedömd)

29/4	BU
8/5	BN - Samrådsbeslut
V 20 - 24	Samråd och remiss (12/5 - 13/6)
V 26-33	Samrådsredogörelse
2/9	BU
11/9	BN - Granskningsbeslut
V 38 - 42	Granskning och remiss (15/9 - 17/10)
13/10	KS
V 43 - 47	Granskningsutlåtande
2/12	BU
11/12	BN - Antagande
	3 veckor överklagandetid
5/1 - 15	Laga kraft ca

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Planprogram Karstorphområdet, augusti 2009.
- B. Övergripande miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning, WSP Samhällsbyggnad Örebro, oktober 2008.
- C. Samrådsredogörelse planprogram, augusti 2009
- D. Behovsbedömning
- E. Inventering av fladdermöss och biotoper för mindre hackspett vid Aspö, Skövde kommun, Naturcentrum AB, 2014-02-04.
- F. Utlåtande avseende påverkan på vegetation och naturvärden i Aspö ravin, BGM, 2014-08-11.
- G. Aspö vattenskyddsområde, tekniskt underlag med utbredning av vattenskyddsområde och skyddsföreskrifter, Sweco Environment, oktober 2011.
- H. PM-Geoteknik 130502, Aspö, Skövde kommun. Nybyggnad Flerbostadshus, BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, maj 2013.
- I. Miljöteknisk markundersökning, PM 140807, BGM, augusti 2014.
- J. Synpunkter avseende stabilitet, BGM, juni 2014.
- K. Trafikbullerutredning för nya bostadsområden vid Aspö gård i Skövde kommun, Akustikverkstan, maj 2013.
- L. Trafikbullerutredning för nya bostadsområden vid Aspö gård i Skövde kommun, Akustikverkstan, augusti 2014.
- M. Dagvattenhanteringsplan för Aspö gård, Skövde kommun. Reviderad 2014-08-27. MarkCon AB, augusti 2014.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att utifrån en ekologisk grundsyn ge området en markanvändning för bostadsändamål, förskola samt stadsbondgård.

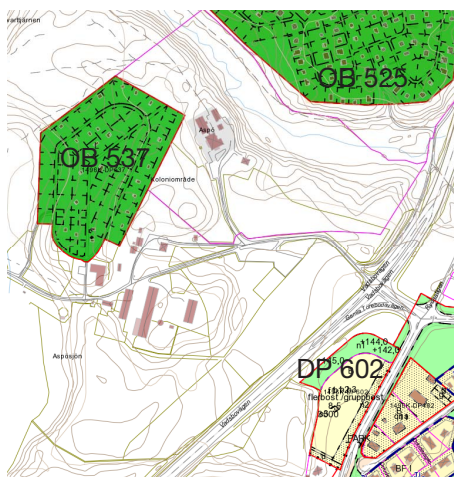
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i norra delen av Skövde, väster om Vadsbovägen, söder om Karstorphs koloniområde



Närliggande planer.

Detaljplaner

Området saknar idag detaljplan. Nedan anges de planer som finns i angränsande områden till planområdet. Väster och norr om planområdet finns två planer med områdesbestämmelser med syftet att reglera grunddragen i markanvändningen inom befintliga koloniområden vid Aspö gård resp. Karstorps fritidsområde. Sydost om området på östra sidan av Vadsbovägen finns en antagen detaljplan för bostäder som ännu inte genomförts.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
OB 537	Aspö Gård, del av	2005-01-03
OB 525	Karstorps fritidsområde	2003-12-04
DP 602	Kv Ringblomman mm	2008-06-16
DP 559	Kvarnsjöområdet	2006-02-02

Riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

Boendestrategiskt program

Kommunfullmäktige antog under 2012 ett boendestrategiskt program för Skövde kommun i syfte att utveckla attraktiva boendemiljöer för befintliga och nya invånare i Skövde. Det boendestrategiska programmets utbyggnadsordning anger en målsättning om att Aspö ska bebyggas med 188 hyreslägenheter under åren 2016-19.

Kommunala beslut i övrigt

2013-10-28 § 115/13 fastställdes Aspö vattenskyddsområde samt föreskrifter av Kommunfullmäktige.

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med normalt planförfarande.

Planprogram

Enligt den tidigare plan- och bygglagen (PBL 1987:10) ska en detaljplan grundas på ett program som angav utgångspunkter och mål för planen, om detta inte ansågs onödigt. Ett förslag till planprogram upprättades i mars 2008 och sändes ut på samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m. fl. Syftet med planprogrammet var att ta fram ett samlat planeringsunderlag för den framtida fysiska planeringen för Karstorpsområdet. Programmet beskriver förutsättningarna för att omvandla delar av Karstorpsområdet



Handlingar till boendestrategiskt program

till attraktiva och lämpliga lägen för bostadsbebyggelse samt att reservera markytor för idrottsområdet Billingehov/Lillegårdens framtida behov av utbyggnad.

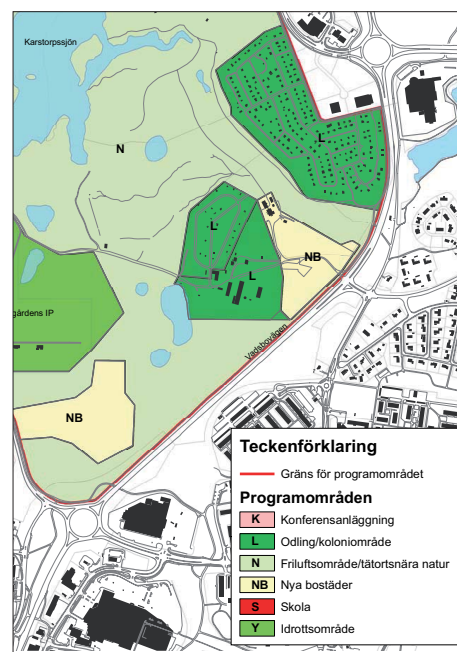
Under programsamrådet inkomna synpunkter har sammanställts och kommenterats i en samrådsredogörelse. Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige 2009-09-28 som underlag för framtagande av detaljplaner inom programområdet. Till planprogrammet hör en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) se vidare under kapitlet Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning. Programhandlingarna bifogas som bilagor A-C.

Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska, enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §), miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

I samband med programarbetet lät kommunen WSP Samhällsbyggnad i Örebro upprätta en övergripande miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning. Arbetet med MKB och planprogram pågick parallellt och uppgifter som framkom under MKB-arbetet kunde därmed inarbetas i programförslaget. Programmets MKB fokuserade på bevarandeintressen som naturmiljö, boendemiljö, förorenings-situationen, mark, vatten, vägtrafikbuller, luft/klimatfaktorer, byggnader och anläggningar inom området, landskap, forn- och kulturlämningar samt rekreation och friluftsliv. Handlingen bifogas som separat dokument (bilaga B). Under förutsättningen att de i MKB:n föreslagna åtgärderna följs gör kommunen bedömningen att ett genomförande av programförslaget (och därmed framtida detaljplaner inom området) inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Länsstyrelsen har i skrivelse under programsamrådet meddelat att man delar kommunens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån framtagna behovsbedömning, bilaga D, och redovisningen ovan att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats för detaljplanen. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i denna beskrivning under kapitlet MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR.



Utdrag ur planprogrammet för Kars- torpsområdet.



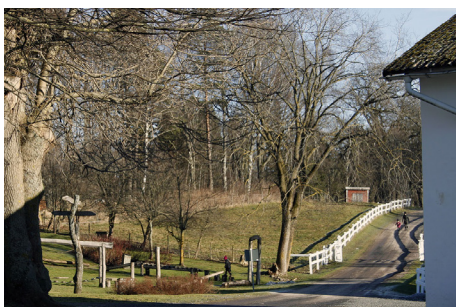
Ankomstväg till Aspö med befintlig allé.



Betesdjur på stadsbondgården.



Haglandskap Aspö.



Befintlig väg inne i Aspö.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2013-05-30, framfört att man delar kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Planområdet är en del av Karstorpsområdets kamelandskap, ett böljande öppet landskap som formades under istiden. Marken är kuperad och sluttar kraftigt i norr ner mot ett sankområde, de avvägda nivåerna varierar mellan +134,0 m och +147,5 m. Planområdet utgörs främst av betesmarker kring Aspö gård. I anslutning till den gamla gårdsbildningen finns grupper av vegetation med bland annat större ekar samt en allé längs infarten som utgörs av hästkastanj och ek. Ytterligare en allé bestående av äppleträd kantar vägen fram till Aspö gårds huvudbyggnad. Alléerna fungerar i dagsläget som ankomstväg och är en viktig del av områdets karaktär.

Stenmurar, åkerholmar, alléer, våtmarker, odlingsrösen och diken i jordbruksmark omfattas av ett generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § i Miljöbalken (MB), eftersom de kan utgöra livsmiljöer för hotade eller skyddsvärda djur- och växtarter. Dispens krävs från länsstyrelsen vid åtgärder som berör dessa miljöer, se vidare under *Småbiotoper*, sid 33. Samtliga alléer inom planområdet omfattas av biotopskyddet, även den gamla delen av allén strax norr om den befintliga ankomstvägen. Dammen intill stadsbondgården omfattas också denna av biotopskyddet.

I norra delen av planområdet ligger Aspöravinen, som är upptagen i det kommunala naturvårdsprogrammet där den bedöms ha ett högt naturvärde (klass II). I ÖP 2025 anges ravinområdet samt övriga områden i anslutning till det planerade bostadsområdet som tätortsnära naturområde. I översiktsplanen utpekas ett viktigt grönstråk i detaljplaneområdets sydöstra del.

Aspöravinen genom vilken Karstorpssjön dräneras har branta sidor med en ravinbotten som täcks av en sumpskog med klibbal. I sluttningarna finns gran, ek, fågelbär, ask, rönn, alm och hägg. Ravinområdet med sin orörda skog har stora kvaliteter med ett rikt fågelliv samt flera hotade arter som exempelvis kärlväxten desmeknopp och fem olika svamparter. I Mellomkvarnsbäcken i ravinens botten lever Bäcknejonögat. I samband med detaljplanearbetet har Naturcentrum AB genomfört en inventering av fladdermöss och biotoper för mindre hackspett i planområdet, arter vilka är skyddade av artskyddsförordningen (2007:845), bilaga E. Skyddet innebär att störningar som påverkar artens fortlevnadschanser, reproduktion eller utbredning är otillåten. Dammen har inventerats för större

vattensalamander, som också omfattas av artskyddsförordningen. Mer information finns under *Skyddade arter*, sid 34.

I ravinens södra sluttning, i anslutning till planområdets norra gräns, växer en jätteek som har ett mycket högt naturvärde. Det är av stor vikt att träd som detta inte beskuggas utan hålls solbelyst större delen av dagen. Tillgängligheten till området kring ravinen är viktig inte minst för det rörliga friluftslivet. De branta sluttningarna i ravinen utgör också en naturlig gräns då de begränsar möjligheterna att exploatera delar av Aspö norra för bostadsbebyggelse.

Det öppna landskapet i kombination med de täta skogspartierna och våtmarkerna skapar goda förutsättningar för ett rikt och intressant naturområde. Landskapets sammansättning är gynnsamt både för växt- och djurliv och kan betraktas som känsligt för förändringar. De förändringsprocesser som är tydligast i området idag är en begynnande igenväxning. I MKB:n till planprogrammet, bilaga B, utpekade flera områden som värda att bevara, s.k. värdekärnor. För planområdet gäller sex områden, se illustration till höger.

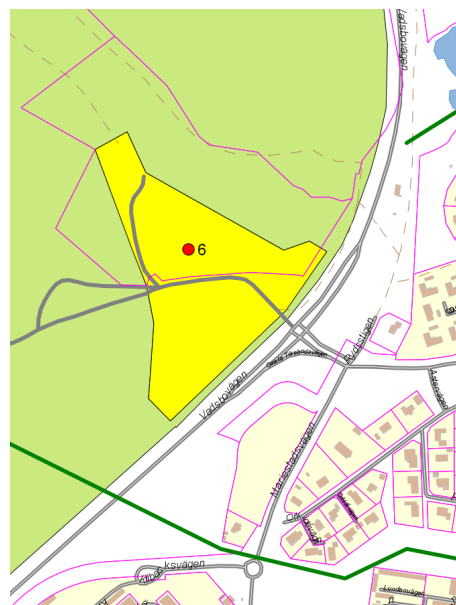
Förklaring värdekärnor, enligt MKB:n:

2. Område ingår i Aspöravinen och klassas som naturvärde klass II. Ingår i tätortsnära naturområden vilket innebär att området bör bevaras orört.

3. Område ingår i kulligt landskap och klassas som naturvärdesklass III och ingår i tätortsnära skogsområden. En exploatering innebär att delar av det öppna hagmarkslandskapet tas i anspråk för bebyggelse, vägar och friområden kring bebyggelse. En del av det kulliga landskapet planas troligen ut och ängskaraktären riskerar att försvinna. Genom att avgränsa området vid norrsluttningen och ravinen med stora ekdungar kan stora delar av det kulliga och öppna landskapet Aspö och södra Karstorp bevaras. En förutsättning är dock att nuvarande brukningssätt med bete bevaras och i vissa delar intensifieras om igenväxning ska kunna undvikas.

4. Område omfattar den södersluttning som vänder sig mot Aspö koloniområde. Västsluttningen innehåller många stora lövträd som inramar Aspö gård och delvis avgränsar mot den föreslagna bebyggelsemiljön söder om Aspö fd vårdhem.

5. En kraftig sluttning som inramar beteshagen öster om Aspö gård. Ekdungen ger en distinkt avgränsning mot Vadsbovägen och utgör ett viktigt område att bevara som beteshage, alternativt aktivitetsområde kring bondgården eller som en fristående naturparksdel i en bebyggelse miljö.



Utsnitt ur ÖP 2025. Tåtortsnära naturområden samt grönstråk i anslutning till det planerade bostadsområdet.



Utsnitt ur MKB:n. Värdekärnorna 2, 3, 4, 5, 6 och 7 pekade ut inom detaljplaneområdet i miljökonsekvensbeskrivningen, bilaga B.



Ortofoto med planområdet markerat.

6. Allé vid infart till Aspö. Stora kastanjetråd och ekar kantar infarten till bondgården och f.d. sjukhemmet. Alléen åtnjuter biotopskydd och är karaktäristisk för området. Vid föreslagen bebyggelse bör alla träd bevaras, dock bör en översyn av beståndet och en förnygring samt behov av förnyelse beaktas.

7. Vackert, mjukt avrundat ravinlandskap med stora ekar och hagmark som tidigare betats. Ravinen är karaktäristisk i landskapsbilden och delar av Aspöområdet mot södra Karstorp. Betesdrift är nödvändigt om landskapets karaktär ska kunna bevaras.

Samtidigt som arbetet med detaljplanering av Aspö gård har pågått har en naturinventering och förslag på skötsel för Aspö-Karstorpsområdet genomförts av Pro Natura och Skövde Naturskyddsförening. Inventeringens syfte har varit att ta fram en skötselplan som kan utgöra underlag för naturvårdsarbete och har genomförts som ett så kallat LONA-projekt med ekonomiskt stöd från länsstyrelsen i Västra Götalands län. Planområdet berörs inte av något Natura 2000-område eller naturreservat.

Strandskydd

I direkt anslutning till detaljplaneområdet ligger Aspösjön som omfattas av strandskydd (100 meter). Syftet med strandskyddet är att säkerställa att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten samt att djur- och växtliv har goda livsvillkor. Inom strandskyddsområdet planeras en upprustning av den befintliga badplatsen samt anläggande av en ny utomhusscen i parkområdet i planområdets västra del.

Då syftet med strandskyddet bedöms kunna upprätthållas föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmark, gatemark samt vattenområde w_1 . Åtgärder inom park- och naturmark föreslås hanteras med dispensgivning. Plankartan anger en administrativ gräns för strandskyddet.

Kvartersmark, gatemark och vattenområde

I den del av planområdet som berörs av strandskyddet finns i dagsläget en befintlig stadsbondgård, nätstation, pumphus samt en brygga.

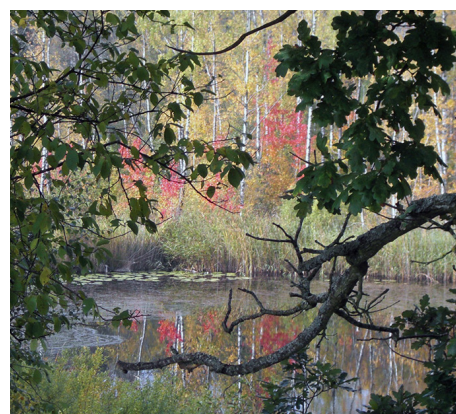
Den pågående verksamheten som stadsbondgård förvaltas av det allmännyttiga bostadsbolaget AB Skövdebostäder och är öppen för allmänheten vilket den avses vara även i framtiden. Samlingslokalen i anslutning till gården utnyttjas för kurser men kan även hyras av hyresgäster hos AB Skövdebostäder samt allmänheten för olika tillställningar som bröllop och födelsedagsfester. I planförslaget inryms stadsbondgårdens verksamhet på kvartersmark, varav en begränsad del ligger inom



Aspösjön med befintlig brygga.



Befintlig dansbana vid Aspösjön.



Aspösjön.

strandskyddsområde, se plankarta. Strandskyddets syften bedöms kunna upprätthållas då verksamheten är allmänt tillgänglig och inte bedöms innebära någon väsentlig påverkan för livsvillkoren för djur och växtlivet inom strandskyddsområdet.

Nätstationen används idag för att försörja stadsbondgården och de omkringliggande verksamheterna med el och är viktig för gårdens fortsatta energiförsörjning. Befintligt pumphus används för att försörja koloniträdgården, angränsande till planområdet, med vatten för bevattningsändamål. Pumphuset avses att flyttas västerut inom planområdet då nuvarande lokalisering kan översvämmas vid höga vattenstånd. Flytten innebär att tillgängligheten till stranden vid Aspösjön stärks. På plankartan utpekas kvartersmark för pumphus samt nätstation.

Den befintliga bryggan är allmänt tillgänglig och avses fortsätta vara detta. Målet är att öka allmänhetens tillträde till Aspösjön, vilket är ett av syftena med strandskyddet. På plankartan utpekas området kring bryggan som öppet vattenområde med mindre badbrygga. Strandskyddsområdet berör även den befintliga vägen som leder igenom Karstorp. Vägen fungerar idag som angöringsväg till Aspö koloniförening.

I planförslaget föreslås att strandskyddet upphävs inom kvartersmark, gatumark samt vattenområde w_1 . Upphävandet motiveras med att den användning som föreslås inte strider mot strandskyddets syften och inte bedöms innebära någon väsentlig påverkan för livsvillkoren för djur och växtlivet inom strandskyddsområdet. I miljöbalkens 7 kap. 18 c - 18 g §§ anges sex särskilda skäl för att kunna upphäva strandskyddet. Som skäl för upphävande av strandskyddet inom kvartersmark, gatumark samt för vattenområde w_1 anges nr 1 - att marken *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. För pumphuset och bryggan anges även skäl nr 3 - att marken *behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området*.

Dansbana och scen



Skiss över möjlig utformning av utomhusscen. CH arkitekter 2009.

Inom planområdet finns i dagsläget en dansbana. Dansbanan är lokaliserad på naturmark och bedöms vara en parkanläggning vilket innebär att strandskyddet kan hanteras med dispens. I planområdets västra del, inom strandskyddsområdet, planeras en scen att uppföras. Scenen avses vara en kall utomhusscen som nyttjar den naturliga slänten som läktare. Scenen är lokaliserad på parkmark och bedöms vara en parkanläggning vilket innebär att strandskyddet kan hanteras med dispens.

Dansbanan och scenen avses vara allmänt tillgängliga och bedöms öka allmänhetens tillträde till Aspösjön vilket är ett av syftena med strandskyddet. Anläggningarna bedöms inte innebära någon väsentlig påverkan för livsvillkoren för djur och växtlivet inom strandskyddsområdet.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

I samband med utformningen av *Tekniskt underlag med utbredning av vattenskyddsområde och skyddsföreskrifter för Aspö vattenskyddsområde* har Sweco Environment upprättat en rapport 2011, bilaga G. I rapporten beskrivs bland annat de geologiska, hydrologiska och hydrogeologiska förutsättningarna för Aspö vattenskyddsområde samt en sårbarhetsbedömning av denna. I rapporten finns även skyddsföreskrifter för området. Skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet fastställdes av Kommunfullmäktige 2013-10-28, KF § 115/13.

Aspöområdet utgörs av en isälvsavlagring som sträcker sig från norr till söder och består främst av grusiga lager med inslag av moränartade partier. Nettonederbörden, den del av nederbörden som inte avdunstar, uppgår till ca 250-300 mm/år. I isälvsaterialet bedöms ca 80% av nettonederbörden bilda grundvatten, vilket ger en grundvattenbildning på ca 200-240 mm/år.

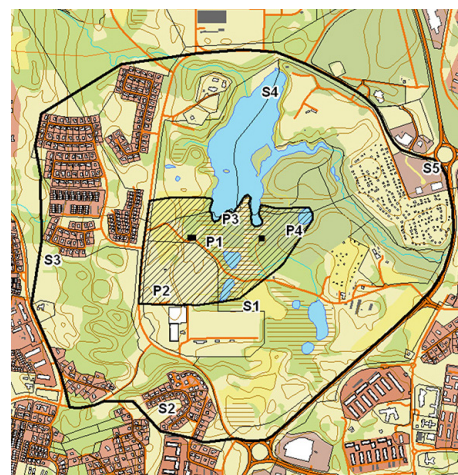
Grundvattenmagasinet vid Aspö uppvisar mycket goda hydrauliska egenskaper. Den naturliga grundvattennivån ligger ca 3-4 m under markytan. Det grundvatten som tas ur vattentäkten bildas främst på den isälvsavlagring inom vilken vattentäkten är belägen. Den naturliga grundvattenströmmningen i isälvsavlagringen är mot nordost. I anslutning till vattentäkten sker tillströmningen av grundvatten även från väster. Det är främst inom områden sydväst om vattentäkten som grundvattenbildningen till vattentäkten sker. Resultaten från provpumpningen visar att grundvattennivån i den norra och östra delen av grundvattenmagasinet sannolikt hålls uppe av Karstorpssjön.

Några markföroreningar av lättflyktiga kolväten bedöms inte förekomma i området.

I samband med detaljplanearbetet har en översiktlig geoteknisk undersökning genomförts av BGAB, Bygg- och Geokonsult AB i april 2013, bilaga H.

Markförhållanden

Jorden under ytskiktet bestod främst av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten, troligen lagrad morän, block eller sten. Ytskiktet i de högre belägna provtagningspunkterna bestod främst av mullhaltig grusig siltig sand/sandig siltig mulljord/mullhaltig grusig sandig silt till ca 0,2-1,0 m djup. I de lägre belägna provtagningspunk-



Utsnitt ur rapport för Aspö vattenskyddsområde av Sweco Environment AB, bilaga E. Utbredning av vattenskyddsområde för Aspö vattentäkt. Primär skyddszon markerat med raster och den sekundära med heldragen svart linje.



Utsnitt ur rapport för Aspö vattenskyddsområde av Sweco Environment AB. Utbredning av vattenskyddsområde med planområdet markerat.

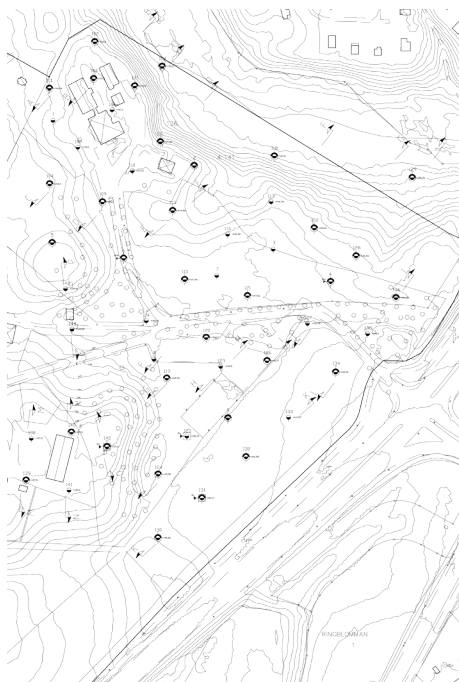


Illustration provtagningspunkter. Utdrag ur översiktlig geoteknisk undersökning av BGAB, bilaga F.

terna bestod ytskiktet i provtagningspunkt 104 av grusig sandig mulljord ner till 0,4 m djup. I provtagningspunkt 118 och 120 bestod ytskiktet av 0,8 m torv respektive 0,3 m gyttjig sandig silt. I provtagningspunkt 142 utgjordes ytskiktet av fyllning 0,2 m. Den underliggande friktionsjorden utgjordes främst av sand med inblandning av sten, grus och silt men skikt av siltigare jord förekom. Det bör observeras att jorden innehåller skiffer. Blockförekomst kan finnas. I borrhål 108 och 129 i sänkan norr om området påträffades torv, silt och lera direkt under ytskiktet silten var överst som torrskorpa, leran och silten bedöms ha en mäktighet understigande 10 m. Torven påträffades i provtagningspunkt 108 mellan 1,1 - 2,0 m djup.

Vid provgrop 142 påträffades fyllning som innehöll bland annat tegel, asfalt, betong, grus, silt och sand ner till 1,5 m djup. Härunder följde ett tunnare lager av gyttjig sandig silt ner till 1,6 m. Underliggande friktionsjord utgjordes av siltig morän. Friktionsjorden bedöms huvudsakligen som halvfast - fast lagrad. Trycksondens nedträngningsdjup varierade mellan 2,3 och 23,6 m. Berget ligger enligt SGU:s brunnsarkiv på djup mellan 34-48 m (närbelägna brunnar).

Förorenad mark

Med anledning av att det påträffades fyllnadsrester vid provgrop 142 har BGM genomfört en utredning, 2014-08-07, avseende föroreningar i mark i området som ansluter till provgropen, bilaga I. Enligt rapporten har någon betydande förorening ej påträffats och då området inte avses bebyggas utan användas som allmänna ytor av den planerade förskolan så föreslås i rapporten att fyllningen ligger kvar på plats. Det rekommenderas att geotextil i kombination med minst 0,5 m tillförd fyllning läggs ut som skydd.

Grundvatten

Grundvattnets strömningsriktning bedöms följa markens topografi inom området ner mot de intilliggande lågområdena. I de öppna provtagningspunkterna på höjderna påträffades inget grundvatten. I de öppna provtagningshålen uppmättes den fria vattenytan:

Nr	Nivå	Meter under befintlig markyta
108	+132,0	1,5 m
118	+133,9	0,1 m
129	+134,1	0,6 m
139	+135,7	1,8 m
140	+135,7	1,3 m
142	+135,7	1,3 m

I de öppna grundvattenrören 129 och 142 påträffades den fria grundvattenytan på nivån +133,7 respektive +135,7,

motsvarande 1,0 respektive 1,3 m under befintlig markyta. I det öppna grundvattenröret 134 påträffades inget vatten.

Tjälfarlighet

Friktionsjorden bedöms främst tillhöra tjälfarlighetsklass 2 och materialgrupp 3B enligt AMA Anläggning. Om grundläggning sker där siltigare jord påträffats bedöms jorden tillhöra tjälfarlighetsklass 3 och materialgrupp 4 enligt AMA Anläggning.

Stabilitet

Områdets kuperade karaktär kräver att hänsyn tas till befintliga slänter. Som riktvärde för byggnaders placering anges att byggnader inte bör placeras närmare släntröner än 15 m inom områdets norra delar där de största slänthöjderna förekommer och de högsta byggnaderna är planerade. I övrigt bör byggnader inte placeras närmare än 8 meter från släntröner. BGM har utfört översiktliga stabilitetsberäkningar, 2014-07-03, med grund i de ritningar som upprättats av Abako arkitekter i samband med detaljplanearbetet, bilaga J. Enligt beräkningarna utgör byggnaderna inga problem. Det påpekas dock att problem kan uppkomma på grund av att parkeringar, vägar m.m. placeras för nära släntröner i områdets norra del. Detta innebär att det behövs en förstärkningsåtgärd exempelvis stödmur längs med delar av sträckningen. Vidare arbeten i form av en detaljerad stabilitetsberäkning krävs för att klargöra slutligt utförande etc.

Grundläggning

Allt organiskt material ska bortschaktas innan massförflyttningar påbörjas. Därefter ska markytan packas med minst 8 överfarter med en djupslående vält innan fyllningsarbeten påbörjas. När allt organiskt material borttagits ska grundläggning ske på frotskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på fast naturligt lagrad jord, eller väl packad fyllning. Där det är möjligt kan grundläggning utföras enligt BKR geoteknikklass GK1. Tillåtet grundtryck f_d sättes till 100 kPa. Grundsulor får inte utföras smalare än 0,5 m. Alternativt kan grundläggning ske enligt GK2. Fyllning ska utföras enligt AMA Anläggning 10. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas. Innan fyllning ska schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig.

Särskilda skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde ska följas vid markarbeten, bilaga G.

Schaktning

Schaktning i friktionsjord kan över grundvattenytan ske med en slänthöjd av 1:1 å 1:1,5. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Då det kan bli aktuellt med schaktning och återfyllning under

grundvattennivån krävs att detta studeras och planeras särskilt innan påbörjat arbete.

Särskilda skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde ska följas vid markarbeten, bilaga G.

Vatten

Planområdet ingår i den sekundära skyddszonen för vattenskyddsområdet för Aspö reservvattentäkt. Den sekundära skyddszonen har som uppgift att bibehålla eller förbättra kvaliteten på grundvattnet och bör omfatta minst en så stor del av tillrinningsområdet att uppehållstiden för grundvattnet, från skyddszonens yttre gräns till vattentäkten beräknas vara minst ett år. Hela planområdet omfattas av skyddsföreskrifterna för Aspö vattenskyddsområde, bilaga G.

Aspö vattentäkt har ett högt skyddsvärde eftersom den är reservvattentäkt för Skövde tätort i händelse av att den ordinarie vattenförsörjningen från Borgunda vattenverk slås ut. Redan i dagsläget tar Skaraborgs sjukhus Skövde råvatten till sin process från vattentäkten. Det är därför viktigt att exploateringen vid Aspö gård inte påverkar vattentäkten negativt varken med avseende på kvalitet eller kvantitet. Eftersom den ytliga jordarten i vattentäktens närområde utgörs av isälvsmaterial, vilket är ett mycket vattengenomsläppligt geologiskt material, bedöms sårbarheten i området vara mycket stor. En eventuell förorening kan därmed snabbt transporteras genom isälvs materialet mot uttagsbrunnen, vilket är viktigt att ta hänsyn till vid exploateringen. För att påverka grundvattenbildningen i så liten grad som möjligt ska även hänsyn tas till de naturliga flödena inom området vid exploateringen.

Inom vattenskyddsområden är åtgärder som hindrar oönskad spridning av förorenat dagvatten särskilt viktigt. Inom området kan med fördel lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) anläggas där friktionsjord förekommer, med hänsyn till vattenskyddsområdet ställs särskilda krav på dagvattenhanteringen, se vidare under TEKNISK FÖRSÖRJNING sid 30. Eftersom jorden bitvis är tätare (siltig jord) måste varje anläggning dimensioneras och projekteras var för sig. Dagvatten från nyanlagda vägar inom området ska avledas ur skyddsområdet för Aspö reservvattentäkt.

Radon

I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen utfördes en radonmätning. Marken klassas som högradonmark vilket innebär att byggnader ska uppföras radonsäkra. Frågan följs upp vid bygglovsprövningen.

Framtida klimatförändringar

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli mildare och blötare. Planområdets läge vid Aspösjön innebär en risk för förväntade höjda vattenstånd. Områdets kuperade karaktär medför att det främst är de västra delarna i anslutning till sjön som påverkas av en sådan utveckling, framförallt vägen genom området samt möjligtvis delar av den befintliga bebyggelsen kring stadsbondgården. I dagsläget förekommer periodvis översvämningar av vägområdet i anslutning till Aspösjöns norra del. Det planerade exploateringsområdet för bostäder bedöms inte påverkas av framtida översvämningar.

Inom planområdet kommer endast en mindre del av området att hårdgöras och andelen hårdgjorda ytor ska kompenseras. Befintliga uppväxta träd ska så långt som möjligt bevaras. Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande. Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovprocessen.

Rekreation och friluftsliv

Såväl planområdet som de direkt anslutande omgivningarna används i stor omfattning för rekreation och friluftsliv. Hela planområdet, förutom de planerade exploateringsområdena, ingår i tätortsnära naturområden enligt ÖP 2025. Med utgångspunkt från Aspö gård finns möjlighet för det rörliga friluftslivet att ansluta till promenader inom Karstorpsområdet eller Billingeleden. En exploatering kan på kort tid förstöra naturliga promenadstråk vilket i sin tur kan påverka känsliga miljöer som rasbranter i raviner genom erosion eller passager över känsliga våtmarker etc. Med hänsyn till Karstorpsområdets betydelse för det rörliga friluftslivet ska stor hänsyn tas till befintliga förhållanden vid exploateringen. Ur rekreationssynpunkt är det också viktigt att öppna betesmarker även i framtiden hålls öppna genom bete.

Området kring Aspöravinen används i nuläget som skolskog för Lundenskolan. Under 2012-2014 utnyttjar även Billingskolan området. I stort sett är en klass i skogen per dag och området används året runt, men mer frekvent under sommarhalvåret än under vintern. Platserna som används är framförallt området närmast Vadsbovägen. Lägerplatser finns uppbyggda vid kanten av fårhagen i närheten av jätteeken samt nere i ravinen. I området arrangeras även friluftsdagar och skoljoggen. I samband med den nya exploateringen kommer skolskogen att försvinna. Det är viktigt att Lundenskolan även i framtiden har tillgång till naturområden.



Huvudbyggnaden vid Aspö gård.



Personalbostaden belägen invid huvudbyggnaden.



Ekonomibyggnader med djurhållning.



Gårdsbebyggelse och hagmark.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Kulturmiljöer speglar människors samspel med varandra och med omgivningen. Målet för kulturmiljövården är att bevara och levandegöra kulturarvet för att skapa en kontinuitet i utvecklingen av den yttre miljön, främja den lokala kulturella identiteten och öka medvetenheten om historiska sammanhang.

Aspö Gård är en av två gårdar som ursprungligen brukat jorden i Karstorpområdet och såväl byggnader som kringliggande lövskog och betesmarker härrör från det tidigare odlingslandskapet. Förr bestod området av mer öppna jordbruksmarker, förutom i anslutning till sjöarna. Efter nedläggningen av jordbruksverksamheten på de bägge gårdarna har igenväxning startat, men tack vare den pågående betningen av kvarvarande öppna ytor har hastigheten på igenväxningen minskat.

Till Aspö Gård hör ett mindre bostadshus, en ladugårdsbyggnad, maskinhall samt ett antal ekonomibyggnader som idag används i den pågående verksamheten som stadsbondgård och för föreningsverksamhet. Verksamheten vid Aspö Gård drivs av det allmännyttiga bostadsbolaget AB Skövdebostäder vilka har ett samarbetsavtal med Sötåsensskolan som sköter all djurhållning. Djurhållningen bidrar delvis till att hålla betesmarkerna i hävd. Aspö gård är den första stadsbondgården i landet i sitt slag och besöks regelbundet av förskolor och skolklasser som här har möjlighet att se delar av ett levande jordbruk på nära håll.

Bebyggelsen vid Aspö gård är upptagen i kulturmiljöprogrammet, bebyggelsen som omtalas är huvudbyggnaden, personalbostaden samt ekonomigården. Huvudbyggnaden samt personalbostaden finns även beskriven i boken *Skövde stadsplanering och bebyggelse 1760-1960* av Thomas Carlquist och Lars Bergström, som redovisar den inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ägde rum under åren 1989-91.

Utifrån ett kulturhistoriskt perspektiv representerar Aspö framförallt stadsnära större jordbruksenheter med rötter i jordbrukssamhället, men även utvecklingen av det moderna samhällets vårdinstitutioner. Bebyggelsen vid Aspö är numera ett av få exempel på stora egendomar i Skövde centralorts närhet som bevarats fram till våra dagar. Huvudbyggnaden på Aspö Gård fyller en viktig funktion som kultur- och identitetsbärare i området. Genom sin inkorporering i landskapet är den ett viktigt inslag i den omgivande miljön. Byggnaden återuppfördes 1909 av arkitekt Lars Kellman på uppdrag av major Valdemar Dyrsen efter att den gamla mangårdsbyggnaden brunnit. Arkitekt Lars Kellman är upphovsman till flera andra



Illustration, befintliga byggnaders placering.

monumentala byggnader i Skövde, bl.a. Hotel Billingen och Elimkyrkan. I likhet med flera andra av Kellmans verk uppvisar huvudbyggnaden på Aspö en mycket påkostad utformning. Byggnaden har en för tiden modern arkitektur med slätputsade fasader och är byggd i en rustik villastil som förekom i början på 1900-talet. Huset är gestaltat i tidens smak och var vid uppförandet modernt utrustat.

Huvudbyggnaden har under många år använts som vårdhem och kompletterades 1963 med en tillbyggnad mot norr. Den har också använts som tillfälliga skollokaler för Karstorps förskola men har under de senaste åren inte varit i bruk. Exploatören har under denna period undersökt möjligheterna att använda byggnaden för bostadsändamål. Under 2006 gjordes en projektering för 9 större lägenheter i huvudbyggnaden samt den modernare

tillbyggnaden. Under 2012 utfördes en mer begränsad projektering som enbart inkluderade huvudbyggnaden, sammanlagt 8 mindre lägenheter. Trots de olika projekteringsalternativen så har exploatören inte lyckats få ekonomi i något av förslagen. Trots senare ombyggnader och förändringar i samband med att byggnaden använts som vårdhem har byggnadens tidstypiska karaktärsdrag huvudsakligen bevarats väl.

1942 uppfördes en personalbostad öster om huvudbyggnaden som idag hyrs ut av AB Skövdebostäder för bostadsändamål.

Det finns inga kända fornlämningar inom exploateringsområdet. I samband med detaljplanearbetet har en arkeologisk undersökning genomförts. Länsstyrelsen har i beslut meddelat: *"Länsstyrelsen har därmed ur antikvariskt synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål."*

Då området kring huvudbyggnaden till stor del är exploaterad så har Länsstyrelsen i granskningsyttrande meddelat att Länsstyrelsen bedömer att ytterligare arkeologisk utredning inom den aktuella detaljplanen inte är aktuell. Man påminner dock om eventuella fornlämningar framkommer i området eller i samband med exploateringen så är det kommunens/exploatörens ansvar att kontakta Länsstyrelsen för samråd.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag Aspö gård. Till gårdsbildningen hör ett mindre bostadshus, en ladugårdsbyggnad, maskinhall samt ett antal ekonomibyggnader som används i den pågående verksamheten som stadsbondgård och för föreningsverksamhet. Samlingslokalen i anslutning till gården utnyttjas för kurser men kan även hyras av hyresgäster hos AB Skövdebostäder samt allmänheten för olika tillställningar som bröllop och födelsedagsfester. Inom området finns också en scen för uppträdande och dans samt en anlagd strand vid Aspösjön för bad och kanotfärder.

I anslutning till planområdet finns ett koloniområde, anlagd 1989 av AB Skövdebostäder. Kolonilotterna utarrenderas till bolagets hyresgäster.

Planerad bebyggelse

Utöver de existerande verksamheterna planeras två bostadsområden att uppföras samt en förskola i anslutning till stadsbondgården. Förskolan är avsedd att



Planerad byggnation, illustration Abako.

rymma fem avdelningar vilket innebär ca 100 barn. Upp-
tagningsområdet kommer troligtvis att vara såväl inom
Aspöområdet som från andra delar av Skövde. Utöver
detta planeras en utomhusscen och en ny brygga vid
Aspösjön att uppföras. I dagsläget finns även planer på
att utveckla de pågående verksamheterna i anslutning till
stadsbondgården med exempelvis gårdsförsäljning m.m.

Nya bostadsområden

Exploateringsområdet för bostäder består av två delar.
Den ena delen sträcker sig mellan Vadsboleden och allén
in mot Aspö gård, här kallad Aspö södra, och består idag

av parkeringsytor och hagmark. Den andra delen innefattar den öppna ängsytan norr om allén, här kallad Aspö norra. Enligt gällande planprogram, bilaga A, planeras Aspö södra, med anledning av bullerstörningar från Vadsbovägen, för en bebyggelse i två våningar medan Aspö norra planeras för en bebyggelse i maximalt 8 våningar, totalt ca 190 lägenheter. Det känsliga läget i anslutning till de gamla byggnaderna, den parkliknande miljön och närheten till ravinen kräver särskild omsorg vid gestaltningen.

Förslaget inrymmer ca 240 bostäder. Visionen för området bygger på att området ska vara en ekologisk stadsdel och en av grundtankarna med den planerade byggnationen är att området ska upplevas som bilfritt. Av denna anledning avses biltrafiken endast att tillåtas i begränsad omfattning inom planområdet. För att möjliggöra en minskad bilanvändning avser exploatören att uppföra cykel- och bilpooler för de boende inom området.

Aspö norra

I Aspö norra avses en högre bostadsbebyggelse i varierade höjder mellan 6-8 våningar att uppföras. Den planerade bebyggelsen, i form av punkthus, förläggs mot ravinen med avsikten att skapa en öppen yta framför byggnaderna som kan användas för odling samtidigt som bebyggelsen placeras på avstånd från områdets publika delar. För att knyta an till områdets ekologiska profil är förslagets grundtanke att minimera biltrafik och parkeringsplatser inom området. I syfte att dölja parkeringsytorna tillhörande den nya byggnationen leds biltrafiken av från vägen in till området och följer därefter gränsen för kvartersmark bakom punkthusen, försänkt i upp till två meter i slutningen mot ravinen. Parkeringar finns på båda sidor om vägen. Parkeringslösningen medför markarbeten längs med ravinområdet där marken, beroende på befintlig marknivå, fylls ut eller schaktas bort. Intentionen är att dölja parkeringsytorna från områdets offentliga delar.

I byggnadsvolymen längst österut i delområdet planeras ett trygghetsboende.

Den nya byggnationen innebär att personalbostaden och huvudbyggnaden rivs samt att befintlig brynvegetation tas bort och skogsidån flyttas norrut, se vidare under *Naturmiljö sid 27*.

Aspö södra

Angöringen till Aspö södra bygger på liknande principer som Aspö norra. Biltrafiken leds av från ankomstvägen och följer gränsen för kvartersmark utmed Vadsbovägen. Samtliga parkeringsplatser är placerade utmed Vadsbovägen, en per bostad i carport och resten som öppna platser med plank för att fungera som bullerskydd. Aspö

södra planeras för en lägre bebyggelse i två våningar, undantaget byggnadsvolymen i den nordvästra delen av området, som är tänkt att fungera som gruppboende, vilken tillåts att byggas i 5 våningar.

Förskolan

Förskolan avses inrymma fem avdelningar vilket innebär ca 100 barn. Intentionen är att djuren på stadsbondgården ska integreras i förskolans pedagogik och ekologiska profil. Bilburen trafik angör förskolan söderifrån via den nya tillfartsvägen väster om Vadsbovägen. I anslutning till förskolan avses parkeringsytor för förskolan samt besöksparkeringar för allmänheten att uppföras. Fotgängare och cyklister har möjlighet att angöra förskolan antingen söderifrån och vidare på befintlig gång- och cykelbana längs med Vadsbovägen eller norrifrån via Aspövägen.

Mellan den planerade förskolebyggnaden och stadsbondgården östra ladugårdsbyggnad skapas ett entrétorg där det finns möjlighet för barnen att passera till stadsbondgården och den omkringliggande naturen i en bilfri miljö.

Byggnadskultur och gestaltning

Stora delar av den befintliga bebyggelsen vid Aspö gård har ett högt kulturhistoriskt och miljöskapande värde och omfattas därmed av 8 kap. 13 § PBL. Av denna anledning har flertalet av byggnaderna inom planområdet försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser på plankartan.

Skyddsbestämmelse, q, innebär att de karaktärsdrag och karaktäristiska byggnadsdetaljer som omnämns i bestämmelsen ska bevaras. Vid underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid.

Varsamhetsbestämmelse, k, innebär att de byggnadsdelar och karaktärsdrag som omnämns i bestämmelsen särskilt ska beaktas vid ändring av byggnad och byggnadsdelar. Se nedan för vad som gäller för respektive byggnad.

Magasinet

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som på plankartan anges med varsamhetsbestämmelse (k). Bestämmelsen omfattar de byggnadsdelar och karaktärsdrag som redovisas nedan.

Särdrag:

- Byggnadens färgsättning, faluröd slamfärg med röda knutar. Mörka portar och fönsterluckor med vita foder.
- Tak belagt med lertegel.
- Små rektangulära fönster med mörka fönsterluckor.



Bostadshusets symmetriska proportioner i byggnadsvolym och fönstersättning. Taket är belagt med lertegel.



Utedass, faluröd färgsättning med få vita detaljer och mörk port.



Utedassets taktassar är belagd med skyddsbestämmelse q₂.



Utedassets interiöra takstomme är belagd med skyddsbestämmelse q₂.



Magasinet, faluröd färgsättning med få vita detaljer. Taket belagt med lertegel.



Ekonomibyggnad, faluröd färgsättning med röda knutar och få vita detaljer.



Ekonomibyggnadens skorsten är belagd med skyddsbestämmelse q_2 .



Ekonomibyggnadens kalkstenssockel är belagd med skyddsbestämmelse q_2 .

Ekonomibyggnad

Ekonomibyggnaden är en miljöskapande komponent i det kulturhistoriska sammanhanget. Plankartan anger varsamhetsbestämmelse (k) för denna byggnad samt skyddsbestämmelse (q_2). De element som berörs av skyddsbestämmelse (q_2) redogörs på plankartan. Varsamhetsbestämmelse (k) omfattar de karaktärsdrag som redovisas nedan.

Särdrag:

- Byggnadens färgsättning, faluröd slamfärg med röda knutar och få vita detaljer. Mörka portar.
- Tak belagt med lertegel.

Bostadshus

Det gula bostadshuset är en viktig miljöskapande komponent. Plankartan anger skyddsbestämmelse (q_3) för byggnaden. Bestämmelsen omfattar de karaktärsdrag och byggnadsdelar/element som redovisas nedan.

Särdrag:

- Tak belagt med lertegel.
- Byggnadens symmetriska proportioner, byggnadsvolymen samt fönstersättning.
- Byggnadens förhållande till riktlinjerna i intilliggande vägar och rörelsemönster.

Utedass

Gammalt utedass med höga kulturhistoriska värden. För att kunna flytta utedasset till ett mer välanpassat läge finns särskild byggrätt angiven på plankartan för detta ändamål. Enligt plan- och bygglagen ska flytt av byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden, PBL 8 kap. 17 §.

Plankartan anger skyddsbestämmelse (q_1) för byggnaden, samt varsamhetsbestämmelse (k). De element som berörs av skyddsbestämmelsen q_4 redogörs på plankartan. Varsamhetsbestämmelsen omfattar de byggnadsdelar och karaktärsdrag som redovisas nedan.

Särdrag:

- Tak beklätt med svart takpapp
- Byggnadens färgsättning, faluröd slamfärg med röda knutar och mörk port.

Ny bebyggelse vid stadsbondgård

För att göra det möjligt att komplettera byggnadsbeståndet i anslutning till det kulturhistoriskt intressanta områdena i stadsbondgårdens gårdsmiljö med exempelvis gårdsbutik har två byggrätter medgivits. På grund av det

känsliga läget medges endast mindre byggnader vilka gestaltningsmässigt ska anpassas till den befintliga bebyggelsens karaktärsdrag. Se plankartans bestämmelser.

Ny bebyggelse förskola

Den planerade förskolans känsliga läge intill den befintliga stadsbondgården medför att bebyggelse endast tillåts i maximalt två våningar samt att särskild omsorg ska ägnas åt byggnadskroppens utformning och val av material. Se plankartans bestämmelser. Den planerade förskolan avses knyta an till den befintliga miljön genom en ladugårdsliknande byggnadsvolym i två plan med sadeltak och stora portar/skjutdörrar, såvida utförandet inte medför försämrade planeringsförutsättningar avseende utformningen av förskolans innermiljö.

Ny bostadsbebyggelse

Enligt gällande planprogram, bilaga A, utgör naturen och topografin inom hela Karstorpsområdet utgångspunkten för utformning och placering av ny bebyggelse. Alléer, värdefull brynvegetation, dungar med uppväxta träd och stora solitära träd kommer till stor del att bevaras och stor vikt ska läggas vid utformningen av den nya bebyggelsen så att det natursköna områdets kvaliteter kommer till sin rätt. Inom Aspöområdet ska även hänsyn tas till den befintliga bebyggelsen. Den nya bebyggelsens arkitektur och gestaltning bör samtidigt uttrycka sin egen tids tolkning och tillämpning av ett naturnära boende. Vid val av hustyp ska naturliga förutsättningar som topografi, solförhållanden och utblickar tas tillvara och närmare detaljstuderas.

I inkommet förslag beskrivs den nya byggnationen som en ambition att skapa en miljö där husen anpassar sig till och smälter in i omgivningen. Området med lägre bebyggelse har grupperats som små oskiftade byar kring var sin bygata, medan den högre bebyggelsen avtecknar sig med naturens former och färger mot bakomliggande skogsbryn.

I plankartans bestämmelser f_5 medges att vegetationstak får upprättas på komplementbyggnader.

Ekologiskt byggande

Området ska planeras och byggas utifrån en ekologisk grundsyn. Ambitionen är att området ska ligga i framkant när det gäller klimatsmarta lösningar. Den enskilda byggherren avgör själv innehållet i sin miljöprofil.

Offentlig service

Centralt belägen i planområdet, i anslutning till stadsbondgården, finns tomtmark om totalt ca 6 800 m² avsedd för förskoleverksamhet. Förskolan beräknas bestå



*Planerad bebyggelse i Aspö norra. Vy mot köksträdgården och punkthusen
Illustration Abako.*



*Planerad bebyggelse i Aspö södra. Vy mot gemensam gård och bygata.
Illustration Abako.*



Planerad bebyggelse i Aspö södra. Vy från radhus mot punkthus och köksträdgård. Illustration Abako.



Möjlig gestaltning av den planerade förskolan intill stadsbondgården. Illustration Abako.



Befintlig lekmiljö i anslutning till stadsbondgården.



Befintlig vandringsled genom hagmarkerna inom planområdet.

av 5 avdelningar och ha plats för ca 100 barn. I närområdet finns förskole- och skolverksamhet i Lundenområdet, Lundagårdens förskola, Lundensskolan (grundskola), Lindens sär- och träningsskola, fritidshem, fritidsklubb och fritidsgård. Närmsta grundskola för årskurs F-6 finns i Lundensskolan på ca 600 m avstånd, och för årskurs 7-9 i Rydsskolan ca 2,3 km avstånd. Båda skolorna kan nås via gång- och cykelbanor separerade från biltrafik.

Kommersiell service

Normmalms handelsområde ligger ca 1,1 km sydost om planområdet och har ett brett utbud av kommersiell service. Till Skövde centrum är det ca 3,5 km.

Tillgänglighet

Planområdet utgörs av ett böljande öppet landskap. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Krav enligt Boverkets byggregler (BBR) på att installera hiss gäller till enskilda bostäder belägna högre upp än två våningar. Publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

Området i och omkring Aspö gård utnyttjas för fritidsaktiviteter av olika slag och har stort värde som rekreationsområde för många Skövdebor. Behovet av besöks- och handikappsparkeringar till rekreationsområden, Aspö gård och andra offentliga delar av planområdet ska tillgodoses så att god tillgänglighet uppnås.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Planområdet och dess omgivningar innehåller en stor variation av olika typer av friytor vilka kan användas för lek och rekreation året om. I bygglagstiftningen finns särskilda regler om utformningen av byggnader och tomter avsedda för barn. Enligt 8 kap. 9 § plan- och bygglagen ska tomter som bebyggs med lokaler för förskola ha en friyta som är tillräckligt stor för att vara lämplig för lek och utevistelse. Friytan ska finnas på tomten eller i närheten av denna. I dagsläget saknas nationella riktlinjer för storlek på friyta för barns lek och utevistelse på förskolor. Enligt planförslaget kommer friytan för den planerade förskolan att vara ca 5 000 m² om byggnaden uppförs i två våningar.

Naturmiljö

Målsättningen har varit att bevara det mesta av naturmiljön inom planområdet och hänsyn har tagits till de värdekärnor som beskrivs i planprogrammets MKB. Befintlig vegetation i slutningen mot stadsbondgården samt skogsdungen söder om mangårdsbyggnaden bevaras. Det är viktigt att hagmarkerna i planområdets södra del bevaras med fortsatt djurhållning eller slåtter för att motverka igenväxning. Befintlig brynvegetation gentemot Aspöravinen kommer i samband med exploateringen att tas bort och ersättas med en nedsänkt angöringsväg med parkeringsytor längs med ravinkanten. Under detaljplaneprocessen har BGM, 2014-08-11, tagit fram ett utlåtande avseende påverkan på vegetation och naturvärden i Aspö ravin, bilaga F. I rapporten framgår att detaljplanen medger ett visst intrång i bäckravinen, då ett ca 3000 m² stort område i kanten på ravinen avses exploateras. Ingreppet innebär att tre större träd fälls och att brynvegetation, i form av buskar, sly och småträd, tas bort längs delar av detaljplanens norra gräns mot ravinen och ersätts med en asfalterad bilväg och parkeringsplatser för de boende i området.

Vidare framgår att den stora ek som växer i Aspöravinsens södra del kommer att frihuggas för att främja solbelysning på stammen och betingelserna i övrigt för eken. Vid placering av byggnader och parkeringsplatser har särskild hänsyn tagits till eken för att minimera beskuggning av denna. Planförslaget avviker ifråga om brynvegetationen från vad som angivits i planprogrammet och miljökonsekvensbeskrivningen vilket motiveras av exploitören med att ytan inom planområdet är begränsad och ett tillgodoseende av målen med en god bostadsmiljö samt exploitörens vision om att undvika biltrafik och parkering i bostadsområdets mitt. Enligt rapporten så kommer ingreppet i ravinen att innebära en påverkan på miljön i den östra delen av ravinen. Utan åtgärder blir det ljusare i denna del av ravinen, slytillväxten kommer att öka, den skuggade miljön, fuktiga klimatet och upplevelsen av att komma in i den mörka trädklädda ravinen kommer att förändras i den del av ravinen där brynvegetationen tas bort. Borttagande av vegetation i ravinslätten kan leda till ökad erosion och slamtransport i ravins bäck i detta område.

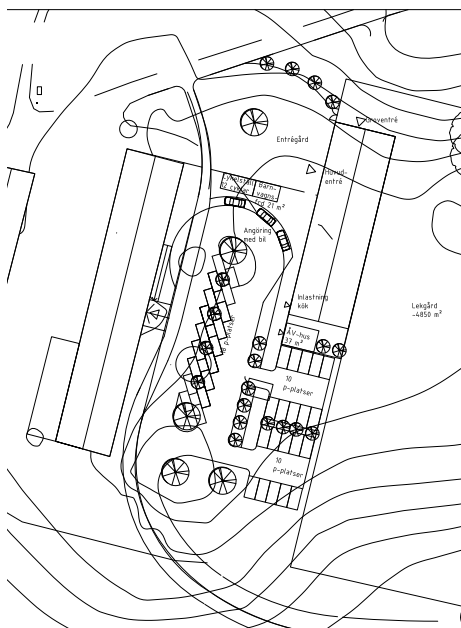
För att minska konsekvenserna för naturmiljön och friluftsinteresset föreslår rapporten att lämpliga åtgärder utförs, exempelvis återplantering av lämplig beskuggande brynvegetation samt en omdragning av stigen i ravins sydslätt. Vid behov bör åtgärder vidtas för att byggnationen inte ska medföra ökad erosion i ravinen och uppslammade ämnen i bäckravinen. I planförslaget regleras höjderna för lägsta nivåer för markarbeten i norra delen av kvartersmarken i Aspö norra och områden för



Fotomontage övergång mellan kvartersmark och ravinen. Illustrationen visar befintlig stig före och efter byggnation. Brynvegetation till vänster i bilden har återplanterats.



Fotomontage övergång mellan kvartersmark och ravin. I illustrationen visas den befintliga jätteeken som växer i ravinkanten och som avses frihuggas.



Förskolan och allmänna parkeringsplatser angörs söderifrån med den planerade nya vägsträckningen. Illustration Abako.

bevarande/återplantering av brynvegetation pekas ut, se plankartans bestämmelser.

SOCIAL HÅLLBARHET

Planförslaget innebär att områdets befintliga funktion som stadsbondgård kompletteras med bostäder, förskola, trygghetsboende och gruppboende. Samtliga bostäder avses vara hyreslägenheter i varierande storlekar mellan 2-5 rum förvaltade av det allmännyttiga bostadsföretaget Skövdebostäder. Inom och i direkt anslutning till planområdet är idag ett flertal föreningar aktiva; Aspö koloniförening, Skövde Linedancers, Skövde Squaredansare, Skövde Biodlarförening, Skövde Fotoklubb och Skövde Naturskyddsförening. De befintliga verksamheterna är knutna till stadsbondgården. Föreningslivet utgör en viktig del av områdets karaktär och identitet samt fyller en viktig funktion som mötesplats i staden. Av denna anledning har utformningen av planförslaget till stor del haft som utgångspunkt att skapa förutsättningar för de befintliga verksamheterna och föreningslivet inom området att kunna fortsätta bedrivas.

Karstorp och Aspö är omtyckta platser av många Skövdebor och har många besökare. Stadsbondgården, koloniområdet och naturen i Karstorpområdet bidrar till att planområdet är en viktig målpunkt i Skövde där invånare från olika stadsdelar möts. Det är därför viktigt att området fortsätter att vara tillgängligt för allmänheten. Det planerade bostadsområdet medför nya förutsättningar för att utveckla kollektivtrafiken i anslutning till planområdet, vilket bedöms förbättra den allmänna tillgängligheten till befintliga mötesplatser och målpunkter vid Aspö gård.

Gång- och cykelvägen längs med Vadsbovägen används redan idag som slinga, 6 km, för rundvandring och motionsstråk trots den bullerutsatta miljön. Närheten till Vadsbovägen uppfattas av vissa användare som en trygghetsfaktor i och med känslan av att bli sedd av förbipasserande trafik. För att stärka förbindelselänken till centrum och främja gång- och cykeltrafik till och från området avses en del av den befintliga gång- och cykelvägen i anslutning till planområdet att omgestaltas. Ett tydligt gestaltat stråk bidrar till den utökade användning av alternativa transportmedel, ex. cykel, som den ekologiska profilen för Aspö gård förutsätter i sin vision. Platsens lokalisering samt utnyttjandegrad innebär att det finns goda förutsättningar att, i framtiden, utforma ett tydligt och väl sammanhållet stråk mellan Södra Ryd och centrum som kan bidra till att länka samman stadsdelarna och minska de barriärer som finns i staden.

Visionen för Aspö gårds ekologiska profil och områdets unika förutsättningar med stadsbondgårdens verksam-

heter och möjligheterna till egen odling skapar goda förutsättningar för att utforma en tydlig identitet som utmärker området och samspelar med områdets karaktär.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och gatutyper

Aspö Gård angörs från Vadsbovägen i höjd med Gamla Törebodavägen. För att underlätta angöringen till planområdet och förbättra trafiksäkerheten planeras en ombyggnad av fyrvägs korsningen som ansluter till Vadsbovägen till en signalreglerad korsning.

Gång- och cykeltrafik

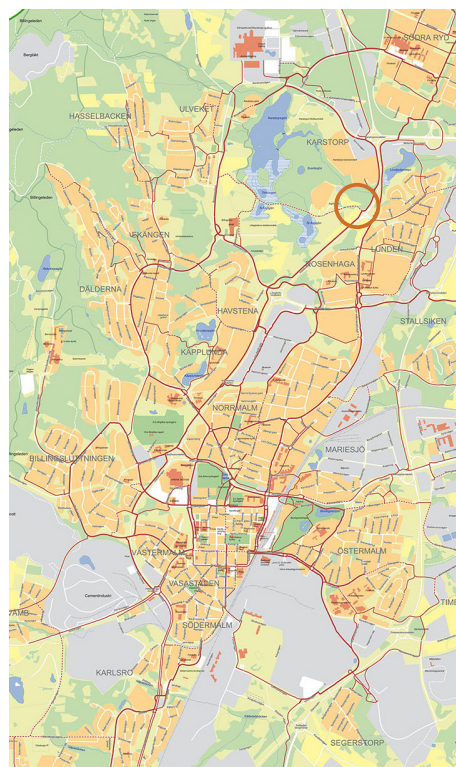
Gång- och cykelväg finns utmed Vadsbovägens västra sida och ingår i huvudnätet för gång- och cykeltrafik. För att underlätta passage över Vadsbovägen utreds möjligheterna att bygga om den befintliga ko-tunneln, söder om planområdet, till en underfart för oskyddade trafikanter. Det planeras också för en planskild korsning för oskyddade trafikanter i form av en gång- och cykelbro kopplad till den gamla delen av allén, strax norr om infarten till området. En befintlig gång- och cykelväg förbinder Ulveksområdet med Aspö gård.

Kollektivtrafik

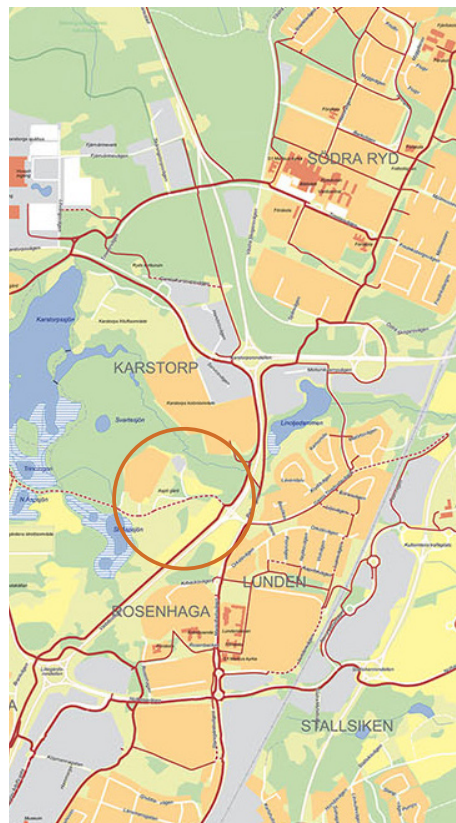
Närhet till en väl fungerande kollektivtrafik är en viktig förutsättning för att minska bilbehovet och skapa en god tillgänglighet till området för såväl boende i området som besökare. Närmaste hållplats för kollektivtrafik är i dagsläget Astervägens hållplats på Gamla Törebodavägen, ca 250 meter från planområdet. För att förbättra tillgängligheten till planområdet och skapa bättre förutsättningar för resande med kollektivtrafik så planeras nya busshållplatser att anläggas vid Vadsbovägen.

Parkering

Området i och omkring Aspö Gård utnyttjas för närvarande för fritidsaktiviteter av olika slag och har stort värde som rekreationsområde för många Skövdebor. Behovet av besöks- och handikappsparkeringar till rekreationsområden, Aspö gård och andra offentliga delar av planområdet ska tillgodoses så att god tillgänglighet uppnås. Närmaste allmänna parkering finns vid Billinge hov/Lillegårdens idrottsområde, ca 1 km promenadavstånd. Förskolans behov av parkeringsplatser för en verksamhet med fem avdelningar bedöms vara 25 stycken och ska ligga i anslutning till förskolebyggnaden. Möjlighet att använda förskoleområdets parkering för allmän par-



Befintliga gång- och cykelstråk i Skövde tätort. Planområdet markerat med cirkel.



Befintliga gång- och cykelstråk i anslutning till planområdet.

kering finns utanför förskolans öppettider. Möjligheten att vid behov upprätta ytterligare parkeringsplatser för allmänheten finns centralt placerat i planområdet. All fordonsparkering för kvarterens behov ska ske på kvartersmark. Med hänsyn till områdets ekologiska profil och att det inom området kommer att finnas tillgång till både bilpool och cykelpool medges avsteg från Skövde kommuns riktlinjer för parkeringsbehov.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Aspö vattentäkt

I ÖP 2025 utpekas Aspö vattentäkt som viktig för vattenförsörjningen i kommunen och att den måste skyddas mot föroreningar, kemikalieutsläpp eller andra ingrepp som påverkar kvalitet eller tillgång på vatten. Det är därmed viktigt att exploateringen vid Aspö gård inte påverkar vattentäkten negativt varken med avseende på kvalitet eller kvantitet. Planområdet ligger inom skyddsområdet (sekundär skyddszon) för Aspö vattentäkt. Detta innebär att skyddsföreskrifterna för Aspö vattenskyddsområde upprättade av Sweco Environment ska följas, bilaga G.

I Swecos rapport fastställs att vattentäkten har ett mycket högt skyddsvärde då den är reservvattentäkt för Skövde kommun och för Skaraborgs sjukhus Skövde i händelse av att den ordinarie vattenförsörjningen från Borgunda vattenverk slås ut. Redan i dagsläget tar sjukhuset råvatten till sin process från vattentäkten. Eftersom den ytliga jordarten i vattentäktens närområde utgörs av isälvsmaterial, ett mycket vattengenomsläppligt geologiskt material, bedömer rapporten att områdets sårbarhet är mycket stort. Ett områdes sårbarhet betecknar markens och grundvattnets känslighet för att påverkas av en förorening, d.v.s. markens förmåga att reducera en förorenings farlighet under transporten i mark till grundvattnet. En eventuell förorening kan därmed snabbt transporteras genom isälvs materialet mot uttagsbrunnen.

I rapporten beskrivs ett antal riskkällor i anslutning till vattentäkten. Med risk avses i detta sammanhang en möjlig fara från en verksamhet eller ett förhållande. För att motverka riskerna har skyddsföreskrifter tagits fram vilka har en inverkan på den planerade exploateringen, framförallt i anläggningsskedet. Bland annat får större pålnings-, sprängnings-, schaktnings- och grävningssarbeten inte ske utan tillstånd av Miljöförvaltningen Östra Skaraborg (MÖS). Utfyllnad med massor som medför risk för förorening av grundvattnet är förbjudet. För de boende i området kommer konsekvenserna av skyddsföreskrifterna att vara små. Det kommer vara förbjudet att tvätta

bilar och andra fordon inom området och det kommer att krävas en anmälan för uppställning och återkommande parkering av arbetsmaskiner och tunga fordon.

För att motverka en ökad dagvattenavledning i området till följd av en ökad andel hårdgjorda ytor inom planområdet ska andelen hårdgjorda ytor kompenseras. För att påverka grundvattenbildningen i så liten grad som möjligt ska även hänsyn tas till de naturliga flödena inom området vid exploateringen. Det ska också finnas riskreducerande åtgärder såsom oljeavskiljare vid parkeringsytor och andra större hårdgjorda markytor för att minska föroreningsbelastningen.

Vatten och avlopp (VA)

Planerad bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Anslutningen kräver utökning av kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering, antagna av kommunstyrelsen 2011-02-14. Skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde ska följas. Dagvattenhanteringsplanen ska upprättas i samarbete med Tekniska förvaltningen och Miljöförvaltningen Östra Skaraborg. Under planprocessen har en dagvattenhanteringsplan tagits fram, bilaga M.

El, tele och opto

Planområdet kan anslutas till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät. Den planerade bebyggelsen ska anslutas till SkövdeNät AB. Inom planområdet finns en befintlig nätstation intill Aspö stadsbondgård vilken avses vara kvar, ytterligare en nätstation placeras utefter Aspövägen.

Värme

Målsättningen är att området ska bebyggas med välisolerade, täta hus med senaste energibesparande teknik. Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR). Passiv- och lågenergihus/teknik välkomnas. Samhällsbyggnadsförvaltningen förordar anslutning till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät.

Avfall

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Målsättningen är att alla hushåll ska kunna källsortera sitt avfall.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Inomhus	30 dBA	45 dBA
Utomhus vid - fasad - uteplats i ansl. t. bostaden	55 dBA	70 dBA

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättades i oktober 2008 av WSP Samhällsbyggnad i Örebro i anslutning till det programarbete som föregått detaljplanen. Kommunen gör bedömningen att om man följer förslaget till åtgärder som redovisas i program-MKBn så innebär ett genomförande av programförslaget/detaljplanen inte någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Länsstyrelsen har meddelat att man delar kommunens bedömning. Programmets MKB biläggs detaljplanen, bilaga B. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas nedan.

Trafikbuller

Trafiken på Vadsbovägen ger upphov till störningar i boendemiljöer genom buller. De av Naturvårdsverket uppsatta och av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder ska följas, se tabell till vänster. Boverket har i handboken *Buller i planeringen - allmänna råd 2008:1* angett att riktvärdena till vänster bör utgöra en huvudregel vid planering av nya bostäder. Under vissa förutsättningar kan avstegsfall från dessa tillämpas. Avstegsfall från riktvärdena bedöms inte vara tillämplbart inom planområdet.

Under arbetet med planprogrammet genomfördes en översiktlig bullerutredning av Akustikverkstan 2008. Utredningen visade att de sydöstra delarna av planområdet är utsatt för buller från Vadsbovägen över ovanstående gränsvärden. För att kompensera bullerstörningen har bebyggelsens höjd begränsats till två våningar och krav på bullerreducerande åtgärder ställts längs Vadsbovägen. I samband med detaljplanearbetet har Akustikverkstan genomfört ytterligare en bullerberäkning, 2013-05-06, bilaga K. Beräkningarna är utförda utan fastigheter på de nya bostadsområdena eftersom byggnadsvolymnernas utformning inte var fastställda när beräkningen utfördes.

Ytterligare en bullerutredning har tagits fram 2014-08-28 av Akustikverkstan, bilaga L. Beräkningarna har utförts med trafikljus i korsningen Vadsbovägen/Gamla Törebodavägen och hastigheten på Vadsbovägen satts till 40 km/h. Beräknade maximala ljudnivåer uppfyller riktvärdet för trafikbullernivåer vid alla planerade bostäder. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer uppfylls vid nästan samtliga bostäder under förutsättning att de planerade carportarna har en höjd på minst 3 meter samt att bullerskärmar uppförs söder och norr om carportarna.

Ett överskridande av riktvärdet utomhus med 1 dB(A) noteras vid det östligaste punkthuset i Aspö norra.

Överskridandet berör lägenheterna på plan 5-8 med fasad mot Vadsbovägen. Om berörda fönster väljs att vara fasta så utsätts inte de boende för ljudnivån utanför dessa fönster. Ett icke öppningsbart fönster bör kunna jämföras akustiskt mot en fasadvägg om inomhusnivån garanteras. En annan möjlighet är att helt ta bort fönstren.

Planförslagets bestämmelser ger stöd för uppförande av de föreslagna bullerskyddande åtgärderna. För att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller kan efterlevas så omfattas den nordöstra byggnaden i Aspö norra av planbestämmelse b_1 , *ekvivalent ljudnivå får ej överstiga gällande riktvärden för ekvivalent buller vid uteplatser och fasad med öppningsbara fönster*. Bestämmelsen innebär att öppningsbara fönster inte får placeras vid fasad där den ekvivalenta ljudnivån överstiger 55 dBA, vilket är aktuellt riktvärde. Riktvärdena för buller bevakas i bygglovsskedet.

Småbiotoper

Småbiotoper, som t.ex. stenmurar, diken, åkerholmar och stora träd ökar variationen i odlingslandskapet och är därför 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.

Alléerna i Aspöområdet omfattas av det generella biotopskyddet och dispenser för åtgärder ska sökas hos länsstyrelsen. För att säkerställa biotopskyddet i detaljplanen har samtliga alléer försetts med bestämmelserna n_4 och n_6 i plankartan. Detta innebär att träd som ej utgör fara för person eller egendom ska bevaras samt att nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 50 cm. Träden ska också skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Marken får inte hårdgöras. Bestämmelse n_5 som innefattar äppleträdsalléen har utökats med lovplikt för fällning av träd med stamomfång större än 40 cm samt att nedtaget träd ska ersättas med träd av samma art. Den generella lovplikten som gäller inom detaljplan (8 kap. plan och bygglagen) har utökats med lovplikt för fällning av träd med stamomfång större än 80 cm. Detta mått omfattar samtliga träd i de biotopskyddade alléerna förutom äppleträdsallén vilka skyddas av planbestämmelse n_5 . I planprogrammets MKB, bilaga B, framgår att äppleträdsallén är i behov av förnygring.

Exploateringen innebär att fyra träd i äppleträdsallén tas ned för att möjliggöra kranspår vid byggnation samt anläggning av räddningsväg till Aspö norra. Nedtagning-

arna av de fyra träden kompenseras med en förlängning av äppleträdsallén i nord-västlig riktning. Ett femte träd i allén utmed Aspövägen avses tas ned för att möjliggöra angöring till det planerade bostadsområdet i Aspö norra. I bestämmelse n₆ framgår att infart får upprättas i denna del av allén. Exploatören ansvarar för att dispensansökan genomförs hos Länsstyrelsen innan planen antas.

Dammen intill stadsbondgården ingår också i det generella biotopskyddet och omfattar en yta på ca 85 m². Planförslaget innebär att dammen läggs igen till förmån för angöringsgata till den planerade förskolan samt besöksparkering för stadsbondgården. Dammen bedöms inte ha några påtagliga ekologiska värden och har inventerats för större vattensalamander, se *Skyddade arter* nedan. I närområdet återfinns flera vattenområden och våtmarker, inom planområdet finns Aspösjön och Mellomkvarnsbäcken. Med hänsyn till att planområdet berörs av sekundär skyddszon för vattenskyddsområde med tillhörande skyddsföreskrifter föreslås att kompensationsåtgärder för borttagning av biotopskydd inte vidtas beträffande den berörda dammen. Exploatören ansvarar för att dispensansökan genomförs hos Länsstyrelsen innan planen antas.

Skyddade arter

I samband med detaljplanearbetet har Naturcentrum AB genomfört en inventering av fladdermöss och biotoper för mindre hackspett i planområdet, bilaga E. Dessa arter är skyddade av artskyddsförordningen (2007:845).

Mindre flugsnappare har observerats i planområdet, arten är skyddad av artskyddsförordningen. Enligt den naturinventering som genomförts av Pro Natura och Skövde Naturskyddsförening i Aspö-Karstorpsområdet som ett så kallat LONA-projekt under 2011-2012 har mindre flugsnappare registrerats som tillfällig dock ej 2011-2012. Senaste observationen gjordes sommaren 2007-2008, under perioden 2012-2014 finns inga kända observationer av mindre flugsnappare.

Dammen

Den biotopskyddade dammen ingick i Naturcentrum AB:s inventering för större vattensalamander vilken omfattas av artskyddsförordningen. Under sommaren 2013 bestod dammen mest av lervälling. För att vara lämplig för större vattensalamander måste en damm hålla relativt mycket vatten över hela sommaren och får inte torka ut. I rapporten fastställs att inga salamandrar kunde upptäckas och dammen bedöms inte ha varit en lokal för framgångsrik reproduktion för större vattensalamander under 2013.

Mindre hackspett

I inventeringen bedöms planområdet ha ca 10 hektar med lämpliga miljöer för mindre hackspett vilket är för litet för att innehålla ett helt revir. Det påpekas dock att de lämpliga miljöerna har kontakt med större områden med lämpliga miljöer längre österut mot Karstorpasjön. Enligt inventeringen är det därför mycket möjligt att de lämpliga miljöerna inom planområdet ingår i ett mindre hackspettsrevir. Område 1 och 3, se illustration till höger, bedöms som lämpliga häckmiljöer för mindre hackspett men utgör sannolikt inte några kärnområden för arten. De kan däremot ingå i mindre hackspettsrevir. Kärnområdena bedöms finnas närmare Karstorpasjön, där arten tycks häcka regelbundet.

Utdrag ur inventeringens slutsatser och diskussion:

"Eftersom den mindre hackspetten är relativt arealkrävande kan det få konsekvenser för den lokala populationen om de lämpliga miljöerna inom inventeringsområdet försvinner. På en regional nivå bedöms det däremot inte ha någon påverkan på populationen."

"Tar man bort hela eller stora delar av områdena 1 och 3, tar man sannolikt inte bort någon häckning för mindre hackspett direkt - i alla fall inte som det såg ut 2013 - men man riskerar att påverka överlevnadschanserna för de närmaste paren av arten som sannolikt födosöker inom områdena."

Fladdermöss

Under inventeringen påträffades nio arter av fladdermöss i området, vilket är en hög siffra. Platsen kan därmed betraktas som artrik men man har under inventeringsarbetet inte kunnat avgöra om arterna har kolonier i området eller om det enbart används för att söka föda.

Utdrag ur inventeringens slutsatser och diskussion:

"Artskyddsförordningens 4 § 4 punkt innebär ett förbud mot skada eller förstörelse av fortplantningsområden och viloplatser. I Naturvårdsverkets handbok för artskyddsförordningen (Naturvårdsverket 2009) beskrivs reproduktionsplatser (fortplantningsområden) som hanreviren och yngelkolonier samt i några fall även övervintringsplatser. Viloplatser beskrivs som "platser som används för dagvaste eller hibernation". Om man tolkar dessa formuleringar strikt har vi inte kunna peka på några specifika fortplantningsområden eller viloplatser inom det undersökta området. Dock har vi visat att det hyser jagande individer av många arter och alltså ingår i de jaktmarker som behövs i en trakt för det ska vara möjligt för fladdermöss att leva där."

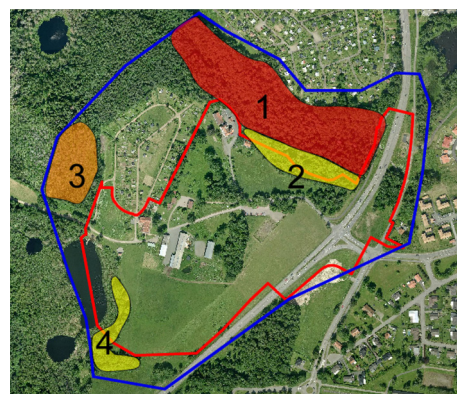


Illustration över områden med lämpliga mindre hackspettsbiotoper. Rött = mycket lämplig biotop. Orange = lämplig biotop. Gult = delvis lämplig biotop. Utdrag ur Inventering, bilaga E.

"Ingrepp som kan minska området värde för fladdermöss är om de grova lövträden fälls, om äldre byggnader rivs eller ersätts av nya. Den parkartade landskapstypen är troligen också av värde med sina många bryn och med solitärträd och öppna ytor av varierande storlek. Om denna landskapstyp bryts upp minskar sannolikt värdena för fladdermöss. Det är däremot inte säkert att villabebyggelse, gärna med trädgårdar, buskage och fruktträd, är negativa för åtminstone de vanligaste fladdermusarterna."

Djurhållning

På Aspö gård bedrivs idag en stadsbondgård. AB Skövdebostäder driver verksamheten i samarbete med Sötåsenskolan som har ansvaret för all djurhållning. För att upprätthålla områdets karaktär av stadsbondgård och utflyktsmål är det viktigt med en fortsatt djurhållning. Kor och andra betesdjur är utmärkta landskapsvårdare och bidrar till att hålla landskapet öppet. Djurhållningen på Aspö gård är en viktig förutsättning för att motverka igenväxning av hagmarkerna och upprätthålla kulturlandskapet. Det öppna landskapet och närheten till betesdjur bedöms tillföra en positiv dimension till boendemiljön. Närheten mellan gården och den nya bebyggelsen innebär emellertid att det finns risk för spridning av allergener samt för olägenheter i form av buller, lukt, flugor osv.

Lämpligt skyddsavstånd mellan nya bostäder och djurhållning utgörs av en samlad bedömning där hänsyn tas till djurslag, antal djurenheter, markens topografi, klimat, förhärskande vindriktning, hur gödselanläggningen är utformad och hur vegetationen i terrängen är placerad. Det är också skillnad på närhet till ladugård där koncentrationen av djur är högre respektive betesmarker där koncentrationen av djur är lägre. Även områdets karaktär av lantlighet inverkar på djurhållning och närhet till djur i lantliga lägen är en naturlig del av markanvändningen. Vid en samlad bedömning ska avståndet mellan de nya bostäderna och hagmarkerna samt gödselanläggning anses vara tillräckligt stort för att hälsorisker inte ska uppkomma. I plan- och bygglagen regleras möjligheten att ha djur i närhet till bostäder, men i dagsläget saknas bra enhetliga nationella riktlinjer för rekommenderade skyddsavstånd.

Djurhållningen på Aspö gård är säsongsrelaterad, och samtliga djur hålls i inhägnade beteshagar. Under sommarsäsongen kommer ca 8-10 kor och 10 får med lamm att vistas i hagmarkerna. Nötkreaturen kommer, liksom i dagsläget, att ha tillgång till den östra ladugårdsbyggnaden för väderskydd men vistas större delen av dygnet i betesmarkerna. Fåren har tillgång till inomhusyta i den västra byggnaden. I anslutning till den västra ladugårds-

byggnaden avses det också att hållas ett begränsat antal grisar. På gården kommer även finnas olika smådjur som exempelvis höns, kaniner, gårdskatt, ankor m.m. På vinterhalvåret finns inga djur på gården.

Hästar avses inte hållas på gården. Om hästhållning blir aktuellt i framtiden ska de av kommunen uppsätta riktlinjerna följas.

Eftersom djurhållningen är småskalig och enbart sker under sommartid och främst i hagmark kommer användningen av ladugårdsbyggnader och gödselhantering endast att vara i begränsad omfattning. För att säkerställa ett lämpligt skyddsavstånd mellan gödselbrunn och den planerade förskolan kommer den befintliga gödselbrunnen att tas bort. Ny yta för gödselhantering omlokaliseras till den södra delen av gårdsområdet med ett ungefärligt avstånd till den planerade förskolan på 65 meter. Där skapas en täckt mindre komposteringsanläggning där mulden kan användas till områdets odlingsytor.

I planförslaget är kvarterens marken för förskolan placerad i nära anslutning till djurhållningen. Intentionen är att djuren ska integreras i förskolans pedagogik och ekologiska profil, det korta avståndet bedöms därför vara en fördel. Närheten till pälsdjur innebär emellertid en begränsning för en "vanlig" förskola med tanke på allergi och astma-risk. Med grund i förskolans avsedda specialinriktning och den begränsade omfattningen av gödselhanteringen samt att anläggningen är täckt bedöms ett avstånd på 65 meter mellan gödselhantering och förskola som tillräcklig. Ladugårdsbyggnaden närmast förskolan avses endast att användas som väderskydd vilket innebär att djurhållningen i byggnaden kommer att vara begränsad. Denna begränsning i kombination med förskolans inriktning bidrar till bedömningen att ett rimligt skyddsavstånd till förskolans tomtgräns bedöms vara 25 meter.

Den nya bostadsbebyggelsen lokaliseras norr och öster om beteshagarna och ladugården. Den förhärskande vindriktningen i området är över året sydvästlig men även sydliga vindar är vanligt förekommande. Detta innebär att vinden främst blåser i riktning mot bostadsbebyggelsen vilket kan ge upphov till olägenheter. Områdets lantliga karaktär och tradition som stadsbondgård i kombination med landskapets böljande terräng samt att den befintliga vegetationen i form av trädgångar mellan hagarna och den nya bebyggelsen kommer att vara kvar bidrar till bedömningen att ett lämpligt skyddsavstånd mellan beteshage och närmaste bostadstomt ska vara 25 meter.

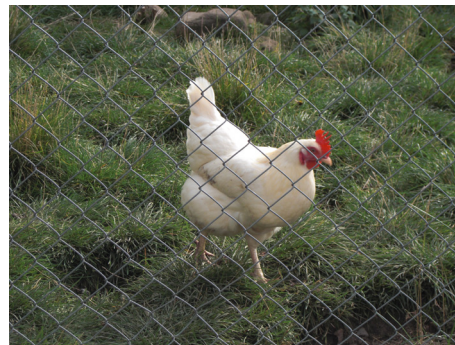
Skyddsföreskrifter för vattenskyddsområdet som rör djurhållning ska följas, bilaga G. I enlighet med 2 § i Lokala föreskrifter för att skydda människors hälsa och



I dagsläget betar kossor hagmarkerna inom planområdet sommartid.



Fårhållning är en befintlig del av djurhållningen på stadsbondgården.



Hönsgård på stadsbondgården.



Griskultingar på stadsbondgården.

miljö, antagen av kommunfullmäktige 2010-12-20, ska tillstånd för djurhållning av nötkreatur, häst, get, får eller svin samt pälsdjur eller fjäderfä som inte är sällskapsdjur inom detaljplanelagt område behövs. Ansökan görs hos Miljösamverkan Östra Skaraborg.

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.

MKN för luft

MKN beträffande luft finns utfärdade för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en femårsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO₂, PM₁₀ och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM₁₀, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM₁₀ som behöver kontrolleras i Skövde. Av resultatet från mätningar genomförda 2010 på mötesplatsen Kulturhuset vid Stationsgatan framgår att uppmätta halter av PM₁₀ understiger miljö kvalitetsnormen med god marginal. Även den nedre utvärderingströskeln underskrids.

En ny luftkvalitetsförordning (2010:477) har trätt i kraft och Naturvårdsverket har beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljö kvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljö kvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljö kvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljö kvalitetsnorm.

Miljösamverkan Östra Skaraborgs ansvar för mätning av partikelhalterna PM10 kommer att utökas och även innefatta halterna av PM2,5. Föreslagen bebyggelse bedöms inte vara av den omfattning att MKN riskerar att överskridas.

MKN för vatten

I december 2009 fastställdes förvaltningsplan, åtgärdsprogram och MKN för Sveriges fem vattendistrikt.

Bakgrunden är EU:s ramdirektiv för vatten och det övergripande syftet är att förvalta och förbättra tillståndet i landets sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten. Skövde tillhör Västerhavets vattendistrikt, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

MKN för vatten uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. För att bedöma detta har man klassificerat alla större sjöar, vattendrag mm utifrån aktuell ekologisk och kemisk status. Avsikten är att statusen inte får försämrats och huvudregeln är att alla vattenförekomster, helst före år 2015, ska uppnå minst god status.

För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. För närvarande bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen (d.v.s. kvalitetskrav och tidpunkt) är att sträckan ska uppnå god ekologisk status år 2021 och fortsatt behålla den goda kemiska ytvattenstatusen år 2015.

Planområdet avvattnas via Ömboån, delavrinningsområde ovan Luttran.

Det föreligger risk för att grundvattnet inte uppnår kemisk status 2015. Det föreligger ingen risk för att grundvattnets kvantitativa status inte uppnås 2015. Grundvattenförekomster finns inom sand- och grusförekomst samt sedimentär bergförekomst.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver med krav på kompensation för hårdgjorda ytor, att dagvatten från nyanlagda vägar måste avledas ur vattenskyddsområdet samt riskreducerande åtgärder såsom oljeavskiljare vid parkeringsytor och andra större hårdgjorda markytor innebär att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar på det vatten som når Ösan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ösans vatten påverkas. En dagvattenhanteringsplan ska upprättas i samarbete med Tekniska förvaltningen och Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS).

Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Ett av dessa omfattar ett område som sträcker sig från Timmersdala och ca 5,0 mil söder ut och är ca 0,5 mil brett i norr och ca 2,5 mil brett i söder.

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

bör dock påpekas att särskild uppmärksamhet krävs då planområdet ligger inom vattenskyddsområde och att särskilda riktlinjer finns, bilaga G.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2014 med samråd (maj - juni månad) och granskning (sept. - okt. månad) av planförslaget. Byggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen i december 2014 (för detaljerad tidplan se sidan 3). Ett genomförande beräknas ske under 2015 - 2016.

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.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

All mark inom planområdet ägs av AB Skövdebostäder som även ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet. Som särskilt skäl för enskilt huvudmannaskap anges förutsättningarna för AB Skövdebostäder, som i dagsläget är fastighetsägare och förvaltare av pågående verksamheter inom planområdet samt de planerade, att ta ett helhetsgrepp kring planområdet inklusive val av standard på allmänna platser.

Tekniska förvaltningen ansvarar för optonät och VA-ledningar, samt för kanalisation för tele och bredband till planområdet. SkövdeNät AB ansvarar för det kommunala elnätet.

På kvartersmark ansvarar exploatören för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av s.k. servisledningar inom kvartersmark. Skövde Värmeverk AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av flera fastigheter för bostads- och skoländamål samt nätstation m.m.

Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar och kablar ska säkerställas genom ledningsrätter.

Med anledning av att befintliga ledningar inom exploateringsområdet avses att dras om eller tas bort vid exploateringen så har dessa inte utmarkerats på plankartan. Förändringar av befintlig ledningsdragning bekostas av exploatören och utförs i samråd med berörda parter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen har inga kostnader i samband med exploateringen.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan AB Skövdebostäder och numera Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Teknisk försörjning

Vägar och gator

AB Skövdebostäder är huvudman för samtliga allmänna vägar och gator inom planområdet.

Vatten och avlopp (VA)

Befintlig VA-ledning finns i naturmarken i planområdets sydöstra del och spillvattenledning i Aspörvninen. Om ledningarna har tillräcklig kapacitet utreds i granskningsskedet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering. En dagvattenhante-
ringsplan kommer att upprättas av AB Skövdebostäder i samarbete med Tekniska förvaltningen och Miljösam-
verkan Östra Skaraborg.

Elförsörjning

Ny nätstation behövs för att försörja ny bebyggelse, platsangivelse finns på plankartan. Befintlig nätstation ska finnas kvar. Exploatören/fastighetsägaren ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören SkövdeNät AB inne på kvartersmark. Utförandet bestäms av SkövdeNät AB. SkövdeNät AB ska ges möjlighet att säkra kablar och kabelskåp med ledningsrätter. Elrum ska placeras mot yttervägg.

Tele och opto

Planområdet kan anslutas till Skövde öppna stadsnät. Vid exploatering ska befintliga ledningar inom planområdet flyttas. Flytt bekostas av exploatören. Samråd ska ske med respektive ledningsägare.

Uppvärmning

De nya byggnaderna föreslås anslutas till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät. Befintliga fjärrvärmeledningar finns vid Vadsbovägen öster om planområdet. Befintlig ledning inom planområdet ska flyttas vid exploateringen. Flytt bekostas av exploatören. Samråd ska ske med Skövde Värmeverk AB.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, Samhällsbyggnadsförvaltningen och Avfallsbolaget Östra Skaraborg (AÖS).

Utredningar

I samband med detaljplanearbete har AB Skövdebostäder ansvarat för och bekostat nedanstående utredningar.

- Arkeologisk utredning
- Geoteknisk undersökning
- Bullerutredning
- Dagvattenhanteringsplan
- Inventering av skyddsvärd vegetation (biotopskydd, brynvegetation, dungar och solitära träd).

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med tekniska förvaltningens taxa.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

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

Lantmäteriförrättning

Avgifter för avstyckning och en fastighetsreglering samt rättighetsupplåtelse 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

Den generella bygglovplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för:

- fällning av träd i äppleträdsallén
- fällning av träd med stamomfång större än 80 cm

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Per Isaksson, Elin Isaksson, Peter Nyström, Ing-Marie Tibblin, Claes Clausen, Jarl Stiernstedt, Anna Möller Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF), Mattias Lång och Dan André SkövdeNät AB, Katarina Carlsten, Kenneth Jensen och Gunnar Hägg Tekniska förvaltningen (TEF va) samt Jan-Ove Johansson Miljöförvaltningen Östra Skaraborg (MÖS).

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Eva Darolf Linnros
Samhällsbyggnadschef

Jenny Olausson
Planarkitekt



Samhällsbyggnadsförvaltningen

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