



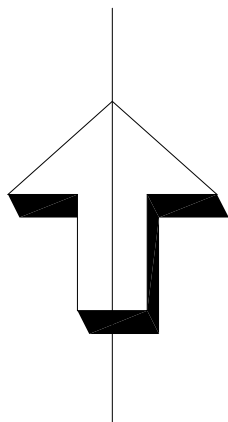
Serv _____ ga:76 _____

SKÖVDE 5:178

Fastighetsgräns
Servitut och gemensamhetsanläggning
Fastighetsbeteckning.
Byggnader, fasadlinjer redovisade
Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
Staket
Gata
Barr- och lövträd
Nivåkurvor
Rutnätspunkt

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagens (PBL) regler.
 Grundkartan är upprättad av Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen
 Registerkarta: Skövde
 Höjdsystem: RH 00 Koordinatsystem SWEREF99 13:13
 Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Peter Nyström
 Stadsbyggnadschef



Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning är tillåten.

_____	Detaljplanegräns
_____ - _____	Användningsgräns
_____ - - _____	Egenskapsgräns

GENOMFART	Genomfartstrafik
HUVUDGATA	Huvudgata (trafik mellan områden)
LOKALGATA	Lokaltrafik

E	Tekniska anläggningar
H ₁ K	Handel exklusive dagligvaror (livsmedel), Kontor
H ₂ K	Handel inklusive dagligvaror (livsmedel), Kontor
H ₁ KG	Handel exklusive dagligvaror (livsmedel), Kontor, Bilservice
H ₁ KY	Handel exklusive dagligvaror (livsmedel), Kontor, Idrott- och fritid

+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
gc-väg	Gång- och cykelväg får anordnas
dagvatten	Öppen dagvattenhantering får anordnas
hpl	I anslutning till vägområdet får busshållplats anläggas inom naturmarken
n_1	Skogsdungen/ridån får inte avverkas endast gallring är tillåten
n_2	Naturmarken ska i huvudsak hållas öppen, skogsbryn tillåts dock utvecklas liksom plantering av nya trädgrupper. Skötselplan ska upprättas.
sidoområde	Sidoområde / vägdike
tunnel	Gångtunnel under väg 26 får anläggas
typ 1	Huvudgata typ 1, för utformning se planbeskrivningen.
typ 2	Lokalgata typ 2, för utformning se planbeskrivningen.

e_1	Högst en tredjedel av fastighetens yta får bebyggas
e_2	Högsta tillåtna byggnadsarea för dagligvaruhandel (livsmedel), exklusive kolonial- och specialvaror, lager och personalutrymmen mm, år totalt 5,000 m ² inom hela planområdet.

	Byggnad får inte uppföras
g	Gemensamhetsanläggning ska bildas för tillfart till olika fastigheter inom kvarteret. I tillfart för läggs erforderliga allmänna underjordiska ledningar (VA, el, värme mm) med ledningsrätt. Gemensamhetsanläggning kan bildas för varutransporter mellan olika fastigheter inom kvarteret.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar mellan

	Körbar in-/utfart får inte anordnas. In-/utfart för varutransporter kan tillåtas.
+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
n ₃	Gångförbindelse ska finnas längs entréfasader mellan olika fastigheter inom kvarteret. Gemensamt tillfart till fastigheternas parkeringsstyr ska förses med gångbana. Kvarterensmarken ska utformas så att varutransporter inte behöver backa över gång-/körort eller parkeringsplatser för besökande.
n ₄	Stenmur ska bevaras
n ₅	Marken får inte hårdgöras utan ska utgöra område för perkulation/ infiltration av dagvatten från kvarteret och utformas så att en naturlig övergång till naturmarken åstadkoms
parkerings	Parkerings ska finnas. Minst 5% av området för parkeringsstyr och tillfarter ska vara grönytor. Minst 1 träd/10 biplatser ska finnas. Stora parkeringsstyr ska indelas i mindre enheter genom materialval och mönstereffekter.

Anvisningar och principer i *Kvalitets- och gestaltungsprogram för Horsås trädgårdsstad* maj 2008, ska vara vägledande för utformning av kvartermarken inom hela planområdet.

p Byggnader ska i huvudsak placeras nära byggrättens gräns mot väg 26, Nolhagavägen respektive Norra Metallvägens förlängning

	Högsta totalhöjd i meter
	Största taklutning i grader

b ₁	Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD1) i enlighet med kommunens dagvattenplan. Dagvatten från p-däck och större parkeringsytor (>50 bpl) ska föras med anordning för oljeavskiljning.
b ₂	Verksamheter får inte vara personintensiv. Huvudentréer får inte placeras mot väg 26.
b ₃	Anmälan ska ske till Miljöförvaltningen i Östra Skaraborg för skattning under fastslagit nivå för foramsandfyllning

f ₁	Entrée till butiker ska nås direkt från parkeringsplatsen. Gallerier är inte tillåtet. Skytår får endast göra reklam för inom fastigheten existerande verksamhet, inte vara blinkande, föränderlig eller dominerande. Skytår på byggnad får inte placeras ovan tak. Fristående skytår eller skyltpyloner får inte vara högre än inom kvarteret föreskriven högsta höjd.
f ₂	Särskild omsorg ska ägnas byggnadernas utseende mot Nohlagavägen, där fasader ska vara uppdalade i urskiljbara enheter med en högsta obrutna fasadlängd om 30 meter. Fristående skytår eller skyltpyloner tillåts inte mot Nohlagavägen.
f ₃	Byggnader och plank ska ha mörkgrön alternativt grå kulör. Galler, dörrar mm ska målas i samma kulör som byggnaden.

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

a_1	Genomförandetiden för ändamålet H ₂ (dagligvaror) börjar gälla 2013-01-01
a_2	Strandskyddet är upphävt

----- Illustrationslinje väg
 () () Illustrationslinje träd

 SKÖVDE KOMMUN	SKÖVDE KOMMUN
	Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

☒ Beskrivning	☐ Illustrationskarta
☒ Genomförandebeskrivning	☐ Fastighetsföretäckning
☒ Samrådsredogörelse	☐ Utställningsutlåtande

Detaljplan för

STALLSIKEN ÖSTRA

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län.

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen 2010-06-01

Claes Waxberg
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt

Beslutsdatum	Sign
Bn Samrådsbeslut 2010-02-04	
Bn Utställningsbeslut 2010-04-22	
Bn Antagandebeslut 2010-06-10	
Lagakraftträdande 2010-07-05	
PLAN 2009/16	

Skala 1:2000 (A1)

Detaljplan för

Stallsiken Östra

Skövde tätort, Skövde kommun, Västra Götalands län



Södra delen



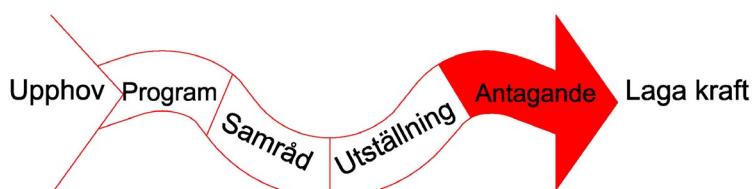
Norra delen

PLANBESKRIVNING

Upprättad 2010-06-01
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Antagen av BN 2010-06-10 § 75
Laga kraft 2010-07-05

Antagandehandling



TIDPLAN FÖR PLANPROCESSEN

26/1	BU
4/2	BN Beslut om samråd och behovsbedömning
V07 - 10	Samråd och remiss (12/2 - 15/3)
V11 -14	Samrådsredogörelse
13/4	BU
22/4	BN Utställningsbeslut
V17 - 21	Utställning och remiss (27/4 – 25/5)
17/5	KS
V21	Utlåtandet
1/6	BU
10/6	BN Antagande
	3 veckor överklagandetid
6/7	Laga kraft

INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR.....	4
PLANBILAGOR.....	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	4
PLANDATA.....	4
- Lägesbeskrivning	
- Areal	
- Markägförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
- Framtidsplan Skövde 2015	
- Detaljplaner	
- Riksintresse	
PLANENS HANDLÄGGNING.....	5
- Program och förfarande	
- Miljökonsekvensbeskrivning och Miljöbedömning	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING.....	7
NATUR.....	7
- Mark och vegetation	
- Strandskydd	
- Geotekniska förhållanden	
- Fornlämningar och kulturmiljöer	
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	9
- Befintlig bebyggelse och anläggningar	
- Planerad bebyggelse	
- Handel	
- Tillgänglighet	
- Skyddsrum	
- Gestaltning och utformning av kvartersmarken	
GATOR OCH TRAFIK.....	15
- Allmänt	
- Kapacitetsberäkningar	
- Gatutyper och beräknade trafikflöden	
- Gång- och cykeltrafik	
- Kollektivtrafik	
- Varutransporter	
- Parkering	
- Ljussättning	
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
- Vatten och avlopp	
- Dagvatten	
- Uppvärmning	
- Avfallshantering	
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR.....	20
- Trafikbuller	
- Transport av farligt gods	
- Formsand	
- Småbiotoper	
- Miljökvalitetsnorm	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	25

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANBILAGOR

- A. Planprogram Horsås trädgårdsstad
- B. Kvalitets- och gestaltungsprogram Horsås trädgårdsstad
- C. MKB, Planprogram Horsås trädgårdsstad
- D. Samrådsredogörelse, Planprogram Horsås trädgårdsstad
- E. Behovsbedömning
- F. Naturinventering av område vid Kultomtén, Skövde kommun, Rapport, Naturcentrum AB, 2006-09-11.
- G. Översiktlig geoteknisk undersökning, Horsås, BGAB, 2007-12-20
- H. Detaljerad stabilitetsutredning, Stallsiken, Kultomtén 5:85, SGI, 2008-06-10
- I. Arkeologisk undersökning (norra delen mm), Västergötlands museum, 2009-08-14
- J. Arkeologisk undersökning (södra delen), Västergötlands museum, 2009-10-27
- K. Handeln 2008, Analys av utvecklingen i Skövde och Skaraborg, Handelskraft Skövde, Oktober 2009
- L. Dagligvaruhandeln i Skövde till år 2013, Nordplan 2008-09-19
- M. PM - Kapacitet i korsningar vid Stallsiken, Ramböll, 2010-01-26.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättning för ett nytt verksamhetsområde med etableringar av handel, kontor och bilservice mm. Områdets lokalisering i direkt anslutning till väg 26 och nära befintligt handelsområde (Stallsiken) innebär att området bedöms lämpa sig väl för de föreslagna ändamålen.

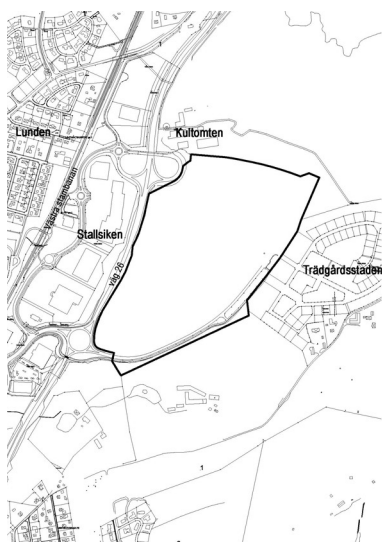
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för handel, kontor och bilservice.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Skövde, öster om befintligt handelsområde i Stallsiken. Planområdet gränsar till Östra leden (väg 26) i väster, Trädgårdsstadens första etapp i öster och Kultomtens ridskoleanläggning i norr.



Planområdets avgränsning och läge mellan handelsområdet i Stallsiken och första etappen av Trädgårdsstaden.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 28,5 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet berör del av fastigheten Skövde 5:85 som ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan Skövde 2015

För Skövde tätort gäller en fördjupning av översiktsplanen, kallad Framtidsplan Skövde 2015, antagen i januari 2005.

Planområdet ingår i det större område (nr 23) längs med vägarna 26 och 200 som är utpekad som nytt verksamhetsområde. Framtidsplanen anger bl.a. att hänsyn ska tas till de viktiga gröna stråk (bäckraviner) som löper i öst-västlig riktning samt att endast icke störande verksamheter bör planeras mellan väg 26 och planerat nytt bostadsområde (Trädgårdsstaden).

Detaljplaner

Området saknar idag detaljplan.

Planområdet gränsar i väster till tre detaljplaner för i huvudsak handels- och vägändamål samt i öster till en detaljplan för bostadsändamål enligt nedan:

Plannamn	Plannummer	Beslutsdatum
- Nohagavägen mm	1496K - DP564	2006-02-02
- Kv Järnet mm	1496K - DP574	2006-09-28
- Kv Järnet, etapp II mm	1496K - DP590	2007-08-23
- Horsås trädgårdsstad, E1	1496K - DP610	2009-01-22

Riksintresse

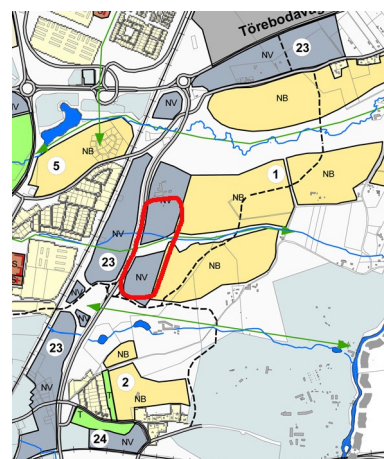
Planområdet berör inte i något riksintresseområde. Planområdet gränsar till väg 26 som är av riksintresse för kommunikationer.

PLANENS HANDLÄGGNING

Program och förfarande

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

Ett planprogram för utvecklingen av hela Horsåsområdet godkändes av fullmäktige den 16 juni 2008. Planprogrammet redovisade förslag till utvecklingen av hela Horsås med ca 1200 bostäder och med verksamhetsområden närmast Östra leden. Till planprogrammet hör ett Kvalitets- och gestaltungsprogram, miljökonsekvensbeskrivning (MKB) samt



Utsnitt ur Framtidsplanen med aktuellt verksamhetsområde markerat.



Planöversikt med planområdet och angränsande detaljplaner.



Illustration över hela programområdet.



Programarbetets olika dokument.



Utsnitt ur programskissen med lämpliga områden markerade för dagligvaruhandel och service mm som helt eller delvis riktar sig till de nya bostäderna i öster.

en redogörelse över programsamrådet. Programhandlingarna bifogas som bilagor A-D.

Som inriktning för de berörda delarna av planområdet anger planprogrammet bl.a. att:

- önskvärt innehåll är handel (dock ej storskalig dagligvaruhandel), kontor, service mm.
- en intern vägförbindelse mellan delområdena bedöms som nödvändig.
- delarna närmast planerat bostadsområde i öster kan innehålla mindre dagligvaruhandel, service och kontor som helt eller delvis riktar sig mot bostadsområdet (se skiss till vänster).

Kvalitets- och gestaltningsprogrammet anger vidare att utformning och byggnaderna i det planerade verksamhets- och handelsområdet bör ges en placering och gestalt som överensstämmer med trädgårdsstadens grundidéer, bl.a. genom att:

- den interna gatan som förbinder delområdena bör kantas av trädplanteringar.
- långa fasader vara uppdelade i urskiljbara enheter för att bryta ned skalan gentemot den nya bostadsbebyggelsen.
- parkeringsanläggningarna i huvudsak bör förläggas i kvarterens inre och att dessa bör brytas upp i mindre enheter genom materialval, mönstereffekter och trädplanteringar.
- bestämmelser om minst 1 träd / 10 bilplatser bör införas.

Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med normalt planförfarande.

Miljökonsekvensbeskrivning och Miljöbedömning

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

Innan programarbetet gjorde kommunen i samråd med länsstyrelsen i Västra Götaland bedömningen att genomförande av intentionerna i planprogrammet kunde medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen lät därför Flygfältsbyrå i Göteborg upprätta en separat MKB för programmet. Arbetet med MKB och planprogram pågick parallellt och uppgifter som framkommit under MKB-arbetet kunde därmed arbetas in vid utformningen av programförslaget. Programmets MKB fokuserade på bevarandointressen som landskapsbild, naturmiljö, kulturmiljö samt rekreation och friluftsliv. Därutöver behandlades påverkan



En miljökonsekvensbeskrivning togs fram i anslutning till programarbetet, bilaga C.

på naturresurser samt hälsa och säkerhet med avseende på kringliggande verksamheter, farligt gods, trafikbuller etc.

MKB:n finns som ett separat dokument (Bilaga C) och sammanfattad i planprogrammet (Bilaga A).

Under förutsättningen att de i MKB:n förslagna åtgärder 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.

Utifrån ovan redovisade bedömning beslutade byggnadsnämnden vid sammanträde 2010-02-04 BN § 10 att genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte finns. 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*.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

NATUR

Mark och vegetation

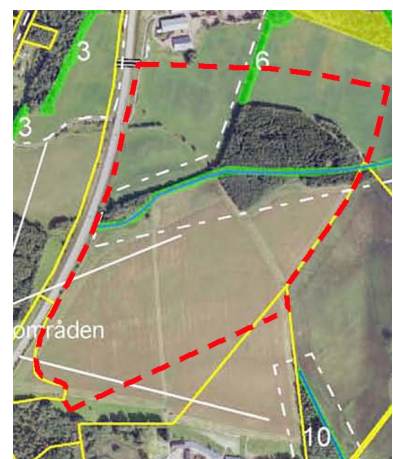
Huvuddelen av planområdet består av åker- och betesmark. Området delas i två delar av en sänka i väst-östlig riktning. I botten på sänkan rinner ett grävt dike som bl.a leder bort vatten från handelsområdet i Stallsiken. Diket övergår tillfälligt i ett översilningsområde med inslag av al. Centralt i sänkan finns också ett fint parti med ung aspskog. En stor fin ek återfinns nära väg 26. I övrigt innehåller sänkan ett triviallövbestånd bestående av al, asp, björk, hägg och sälg.

På uppdrag av Skövde kommun tog Naturcentrum AB 2006-09-11 fram en naturinventering för området kring Kultomten (bilaga F). Enda objektet som berörs inom planområdets gräns är det ovan beskrivna diket. Diket bedöms ha ganska låga värden då det i stort sett utgörs av en utgrävd kanal men har viss betydelse för landskapets variation och skulle genom återskapande av ett mer naturligt lopp och tillskapande av mindre dammar, strömsträckor etc kunna resultera i ökade naturvärden.

Längs delar av en äldre nord-sydlig skiftesgräns finns en stengårdsgård. Stenmurar i jordbruksmark omfattas av ett generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § i Miljöbalken (MB) och stenmuren har därför givits skydd (n₄) i detaljplanen. Se vidare under *Småbiotoper*, sidan 21.



Det grävda dike som löper genom planområdets lågdelar.



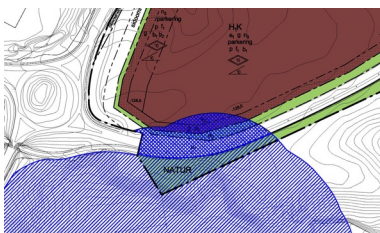
Utsnitt ur biotopkarta som tillhör naturinventering framtagen av Naturcentrum 2006-09-11. Planområdet markerat med röd streckad linje.



På ett ställe övergår diket i ett översilningsområde med albestånd som har visst biologiskt värde.



Naturmarken sett från öster.



Rådande strandskydd (enkelt skrafferat) och delar av detta som föreslås upphävas inom planområdet (dubbelt skrafferat).

Merparten av marken, ca 17 ha av totalt ca 28 ha, föreslås omvandlas till kvartersmark för verksamheter (handel och kontor mm). Befintlig och ny gatumark utgör ca 5,5 ha. Återstående naturmark utgör också ca 5,5 ha, varav 3,5 hektar runt sänkan/diket i planområdets mitt.

Den föreslagna naturmarken längs diket bildar en 50 - 100 meters bred zon som delar verksamhetsområdet i två delar. Naturmarken utgör områdets lågpunkt och är avrinningsområde för nästan hela planområdet. Målet är att låta diket meandra och mer likna ett naturligt vattendrag samt att ev. tillskapa ett par mindre dammar. Befintligt översilningsområde föreslås bevaras i de delar som inte berörs av en ny interngrata. Kulverteringen under interngratan bör göras så kort som möjligt och utformas så att den inte utgör hinder för bottenfaunan och de djur som följer vattendraget. Naturmarken skulle på detta sätt kunna öka den biologisk mångfalden och skapa en intressant landskapsbild och bidra till ett miljöanpassat omhändertagande av dagvatten. Se vidare under *Dagvatten*, sid 18.

En skötselplan för all naturmark ska upprättas där avsikten är att förhållandet mellan naturmarkens nuvarande öppenhet och befintliga skogsridåer i stort ska behållas. En försiktig utveckling av skogsbryn och mindre trädplanteringar i grupp är dock önskvärt för att bl.a. åstadkomma skuggning åt det utvecklade vattendraget. En gångväg planeras längs med naturmarken. Vid framtida åtgärder på väg 26 finns möjlighet att förlänga gångvägen under väg 26 och därmed koppla ihop det planerade handelsområdet med befintligt i Stallsiken.

Strandskydd

En mindre del av planområdet i söder omfattas av strandskydd 1680-P30. Området är redan ianspråktaget som vägområde för den nya Nolhagavägen och bedöms därför sakna betydelse för strandskyddets syfte. Strandskyddet förelås därför upphävas inom vägområdet och kvartersmarken men ligga kvar inom naturmarken längst i söder (se bild till vänster). Planbestämmelse (a₂) om att strandskyddet är upphävt införs på plankartan.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig geotekniska undersökning, Bygg- och Geokonsult AB, 2007-12-20 (Bilaga G), visar att jorden i huvudsak består av finsediment, såsom silt och lera, som vilar på fast botten, troligen morän, sten eller block. Ytskiktet består överst av något lerig/mullhaltig silt. Jorden bedöms huvudsakligen som halvfast, lösare skikt på 1-5 meter förekommer. Leran är starkt överkonsoliderad och kommer därför inte ge upphov till några nämndvärda sättningar. Grundvattennivån har vid undersökningarna enligt ovan påträffats på 0,3-1,7 m under markytan, vilket bedöms som relativt högt och bör beaktas vid grundläggning av nya byggnader. Några markföroreningar bedöms inte förekomma i området.

För det nordvästra verksamhetskvarteret finns en detaljerad stabilitetsutredning, SGI 2008-06-10 (bilaga H), som togs fram till en ansökan om att fylla området med formsand. Den detaljerade stabilitetsutredningen, som utgår ifrån en utfyllnad av området med formsand enligt tillståndet och med nya byggnader, bekräftar att området är stabilt. Risker för bakåtgripande skred bedöms som små då ingen aktiv erosion pågår i slänten och då jorden i området troligen inte innehåller kvicklera. Grundvattennivån ligger ca 3 meter under markytan. För mer information om formsand se sidan 21.

Fornlämningar och kulturmiljöer

Horsåsområdet har medeltida anor och i närområdet finns ett antal kända fornlämningar. Västergötlands museum genomförde under programarbetet en kulturhistorisk förstudie i syfte att beskriva kända fornlämningar, redovisa kulturlandskapets utveckling, redogöra för ev. konflikter med pågående planering mm. Några områden pekades ut och bedömdes behöva utredas ytterligare. Inom planområdet har två sådana arkeologiska undersökningar (bilagorna I och J) därefter genomförts. Vid dessa påträffades boplatser och järnframställningsplatser (Skövde RAÄ 167 och Skövde RAÄ 177) i den norra delen av planområdet. I den södra delen upptäckte man slaggförekomster. Fortsatta studier i form av arkeologiska förundersökningar är planerade under våren 2010 och ev. slutundersökning beräknas ske senast augusti 2010. Fynden bedöms inte påverka utformningen av planförslaget.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse och anläggningar

Planområdet saknar bebyggelse. Angränsande till området finns väster om väg 26 storskalig sällanköpshandel i Stallsiken, i norr Kultomtens ridskola samt i öster ett nytt bostadsområde under uppförande - första etappen av Trädgårdsstaden.

I planprogrammet för Horsås trädgårdsstad ingick i förutsättningen att ridskolan på Kultomtens skulle flytta. Arbeten med att hitta alternativa lägen påbörjades och resulterade slutligen i att en utredning, framtagen av konsulten HIR Malmöhus 2009-05-05, rekommenderade att ridanläggningen trots allt skulle ligga kvar på Kultomtens. Utredningen förordade att den tidigare betesmarken (ca 7 ha) som berör aktuellt planförslag helst skulle kvarstå som rasthagar men konstaterade att nytt förslag till arrendegräns, som reduceras från 35 ha till 32 ha, räckte för att husera ridskolans ca 60 hästar. Med bl.a. denna utredning som underlag beslutade kommunfullmäktige 2010-02-08 om att ridskolan skulle ligga kvar. En revidering av planprogrammet, som ska påbörjas under 2010, ska utförligare beskriva utveckling och konsekvenser för ridskolan samt ridskolans påverkan på framtida bostadsetapper i Trädgårdsstaden.



Sällanköpshandeln i Stallsiken här representerad av Biltema.



Kultomtens ridskola gränsar till planområdet i norr

Planerad bebyggelse

Detaljplanen är huvudsakligen avsedd för icke störande verksamheter med en byggrätt om totalt cirka 55.000 m² byggnadsyta (BYA). Planerade verksamheter är främst storskalig sällanköpshandel av samma modell som i handelsområdet väster om väg 26. Dagligvaruhandel motsvarande högst 5.000 m² BYA tillåts, dock först fr.o.m. 2013-01-01. Detaljplanen tillåter även etablering av kontor, hotell, bilservice samt idrottsändamål.

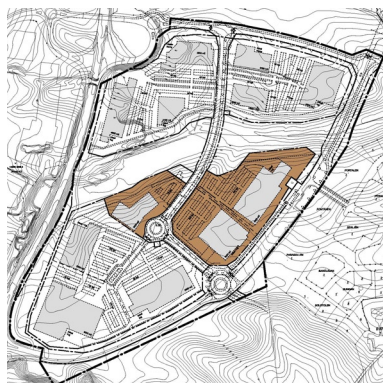
På nästa uppslag (sidorna 12-13) redovisas en *idéillustration* över maximalt tillåten exploatering tillsammans med beskrivning av de viktigaste förutsättningarna.

Handel

Under 2006-2007 antogs tre detaljplaner inom Stallsikens handelsområde, väster om väg 26. Totalt omfattar dessa planer ca 45.000 m² handelsyta, varav 35.000 m² redan är utbyggt.

Delvis som ett resultat av etableringen som följde på dessa planer ökade handelsindex i Skövde under 2007-2008 med 5 enheter till 123 och Skövde har nu näst högst index bland konkurrenterna Jönköping (122), Örebro (115), Trollhättan (113) och Uddevalla/Torp (147). Skövdes kraftiga expansion har resulterat i att mer handel stannar kvar i Skaraborg. Inte bara Skövde utan grannkommunerna har haft en bättre utveckling 2006-2008 än 2004-2006. Likväl är det så att Skaraborg fortfarande tappar över 2 miljarder kr i konsumtion varje år. Det är huvudsakligen sällanköpshandeln, dvs. kläder, skor, elektronik, möbler, bygg, fritidsvaror, m.m. som skaraborgarna väljer att åka utanför Skaraborg för att handla.

Planförslaget har därför som syfte att skapa mer mark så att Skövde kan satsa på ytterligare expansion inom framförallt sällanköpshandeln och därmed stärka Skövdes roll som handelscentrum i Skaraborg. De föreslagna kvarteren har ett för kommersiell verksamhet mycket lämpligt läge i direkt anslutning till övrig sällanköpshandel i Stallsiken och väg 26.



Kvarter som där det fr.o.m. år 2013 tillåts dagligvaruhandel (livsmedel) om totalt högst 5000 m² byggnadsarea.

Konsultföretaget Nordplan har utrett den framtida dagligvaruhandeln i Skövde, *Dagligvaruhandeln i Skövde fram till år 2013, 2008-09-19* (Bilaga L). Nordplan räknar med att dagligvaruhandel (livsmedel) i Skövde kommer att växa med ca 40-50 Mkr per år, vilket motsvarar etablering av en medelstor butik (3000 m²) på tre år eller en stormarknad (5000m²) på ca 5 år (från år 2008). Utifrån pågående etablering av ett Coop Extra vid Hallenbergsrondellen om ca 3000 m², bedömer utredningen att ytterligare tillräckligt underlag för etablering av storskalig dagligvaruhandel finns först runt år 2015. Kommunens Näring- och Samhällsbyggnadsenhet gör dock bedömningen att dagligvaruhandeln bör utvecklas parallellt med sällanköpshandeln i området och menar att utrymme finns redan från 2013. Detta motiveras bl.a. med att Skövdes relativt låga handelsindex för

dagligvaror (102) bör kunna öka, särskilt med avseende på den höga arbetsinpendlingen på drygt 10 000 personer/dag. Detaljplanen föreslår därför att dagligvaruhandel om maximalt 5000 m² byggnadsarea tillåts från 2013-01-01. En administrativ bestämmelse (a₁) om detta har införts på plankartan för de kvarter som bedöms lämpliga för ändamålet (se bild till vänster på föregående sida).

Idrottsverksamhet

I planprogrammet för Horsås trädgårdsstad pekades ett område på nuvarande Kultomten ut som lämpligt för idrotts- och fritidsändamål för den nya stadsdelen. Denna möjlighet försvann då beslut senare togs i kommunfullmäktige om att ridskolan skulle ligga kvar på Kultomten. Då målet kvarstår om att skapa ett väl fungerande stadsdel i Trädgårdsstaden med service och rekreation för de ca 4000 innevånarna som beräknas bo där om 10 år finns fortsatt ett behov av en större idrotts- och fritidsanläggning i närområdet. Detta ska beaktas vid revideringen av planprogrammet för Horsås trädgårdsstad, vilken ska påbörjas under hösten 2010. Större personintensiv idrotts-/fritidsverksamhet som även kan rikta sig till hela staden bör dock inte ligga inom Trädgårdsstadens bostadsetapper. Detta bl.a med avseende på den stora skalan på anläggningarna och trafikallstringen som de medför. I Stallsiken Östra skulle detta behov bättre kunna tillgodoses.

Planområdets läge vid väg 26 och byggrätter som tillåter stora volymer gör det lämpligt för idrotts- och fritidsändamål som riktar sig både till den nya stadsdelen och till övriga Skövde. Det nordöstra kvarteret bedöms vara mest lämpat med avseende på närheten till Trädgårdsstadens centrala delar. En idrotts-/kombihall på ca 2000 m² bedöms med tillhörande parkeringsanläggning uppta knappt halva kvarterets yta (se skiss till höger). Tas hela kvarteret i anspråk ryms exempelvis en större friidrottsanläggning om 5000 m², en fullstor fotbollplan, en mindre träningsplan och parkering till dessa.

Samordningsmöjligheter med planerad skola (årskurs 0-6) i etapp 2 av Trädgårdsstaden bör studeras. Avståndet är ca 500 meter gångvägen och möjligheten att skapa säkra gång- och cykelpassager över Norra Metallvägen/Nolhagavägen finns.

Tillgänglighet

Planområdet utgörs av ett svagt böljande jordbrukslandskap och avsikten är att de nya gatorna och bebyggelsen ska följa denna och att man ska undvika stora utfyllnader och slänter. Publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade enligt föreskrifter i Boverkets byggregler (BBR).

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte byggas då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.



Exempel med idrotts-/kombihall om ca 2000 m² inom delar av det nordöstra kvarteret.

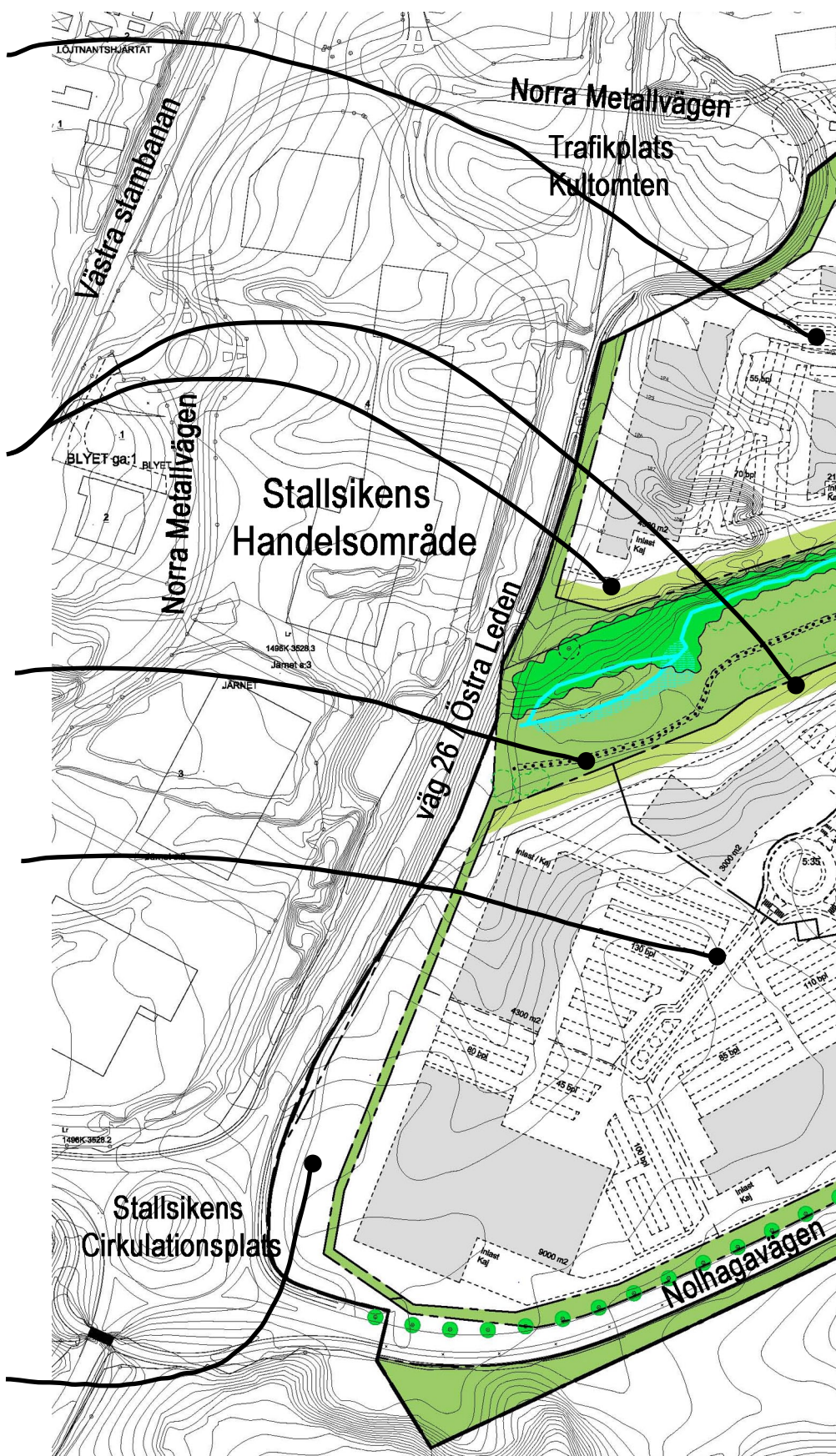
Kvarter för handel (ej dagligvaror), kontor och bilservice med maximal byggrätt på ca 12.000 m² byggnadsarea. Högsta byggnadshöjd 10 meter. Entréer ska nås direkt från parkeringsplatsen. Gallerior är inte tillåtet. Gångförbindelse ska finnas mellan olika fastigheter. Minst 1 träd/10 bilplatser ska planteras inom kvarteret. Om kvarteret delas upp i flera fastigheter ska gemensam tillfart med gångbana anordnas. Gemensamt vägsystem för varutransporter bör samordnas inom kvarteret.

En 10 meter bred zon avslutar all kvartermark mot naturmarken. Denna får inte hårdgöras utan ska nyttjas för perkulation/infiltration av dagvatten och utformas så att en naturlig övergång till naturmarken åstadkoms.

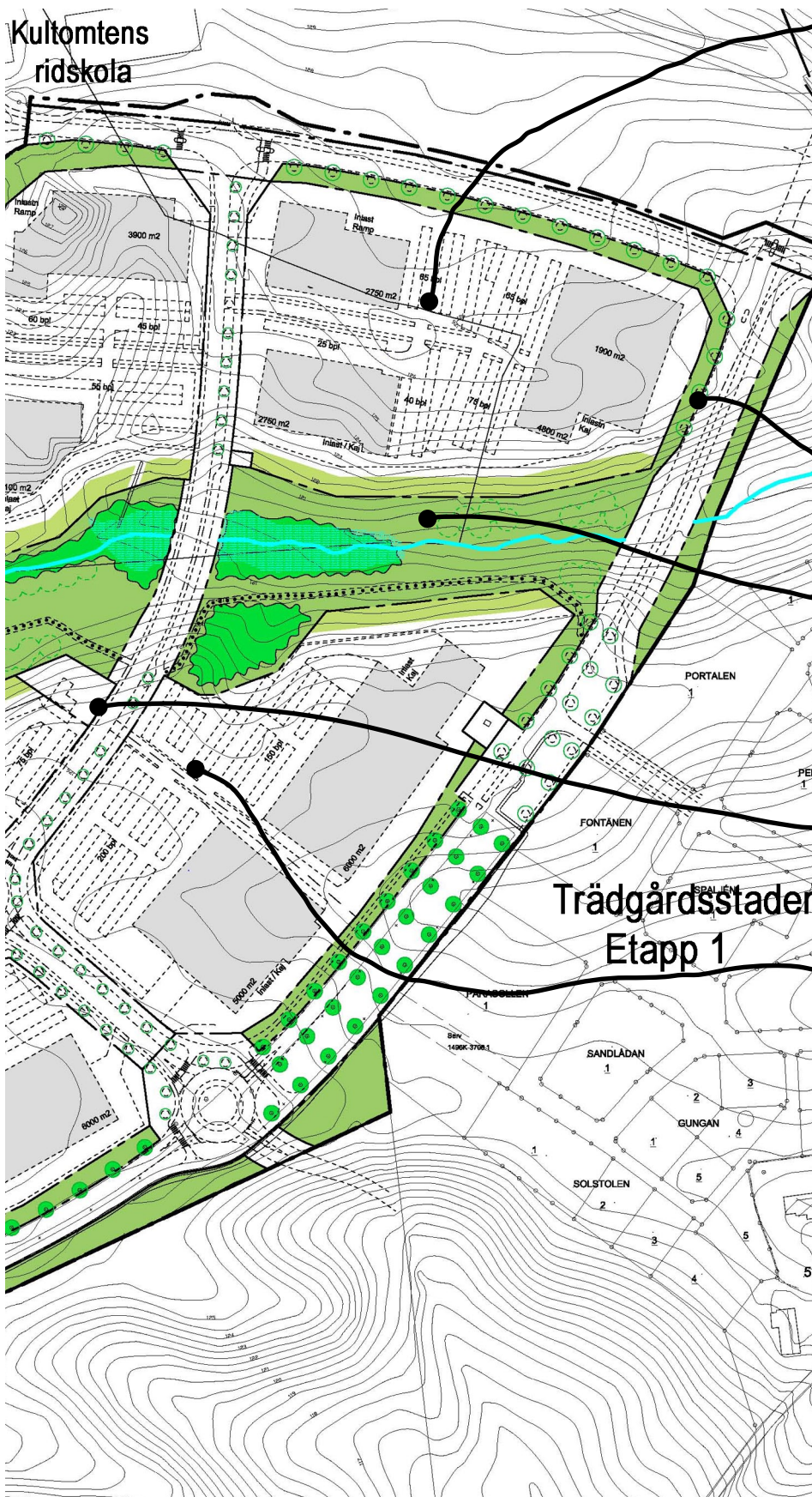
Gångväg anläggs längs sänkan i naturmarken. Vid framtida åtgärder på väg 26 finns möjlighet att förlänga gångvägen under väg 26 och därmed koppla ihop det planerade verksamhetsområdet med bef. handel i Stallsiken.

Kvarter för handel och kontor med maximal byggrätt på ca 22.000 m² byggnadsarea. Dagligvaruhandel (livsmedel) är tillåten fr.o.m. 2015-01-01 i kvarterets norra del. Högsta byggnadshöjd 10 meter. Entréer ska nås direkt från parkeringsplatsen. Gallerior är inte tillåtet. Gångförbindelse ska finnas mellan olika fastigheter. Minst 1 träd/10 bilplatser ska planteras inom kvarteret. Om kvarteret delas upp i flera fastigheter ska gemensam tillfart med gångbana anordnas. Gemensamt vägsystem för varutransporter bör samordnas inom kvarteret.

Mark reserveras för utbyggnad av Stallsikens cirkulationsplats och framtida möjlighet till plan-schildhet mellan Nollhagavägen och väg 26.



Idéillustration över möjlig maximalt tillåten exploatering.



Trädgårdsstaden

Etapp 1

Kvarter för handel (ej dagligvaror), kontor och/eller idrottsändamål med en maximal byggrätt på ca 10.000 m² byggnadsarea. Högsta byggnadshöjd 8 meter. Entréer ska nås direkt från parkeringsplatsen. Gallerior är inte tillåtet. Gångförbindelse ska finnas mellan olika fastigheter. Minst 1 träd/10 bilplatser ska planteras inom kvarteret. Om kvarteret delas upp i flera fastigheter ska gemensam tillfart med gångbana anordnas. Gemensamt vägsystem för varutransporter bör samordnas inom kvarteret.

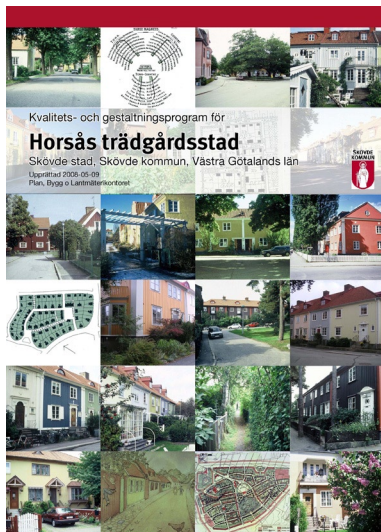
Nolhagavägen förlängs mot nästa etapp av Trädgårdsstaden och binds samman med ny gata från Kultomtens trafikplats.

*Naturmark utvecklas med mer-
andrande vattendrag, dammar
och våtmark mm för att öka
den biologiska mångfalden, ta
hand om dagvattnet och skapa
en trivsamt inslag mellan verk-
samhetskvarteren. Skötselplan
upprättas.*

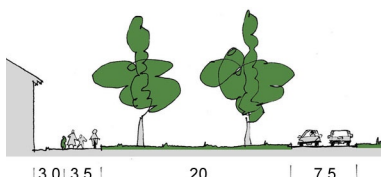
Ny intern gata anläggs med tillfarter till alla verksamhetskvarter. Gatan utformas med gc-banor och trädplantering.

Kvarter för handel och kontor med maximal byggrätt på ca 11.000 m² byggnadsarea. Dagligvaruhandel (livsmedel) om högst 5000 m² är tillåten fr.o.m. 2013-01-01. Högsta byggnadshöjd 8 meter. Särskild omsorg ska ägnas byggnadernas fasadutseende mot Nollhagavägen /Trädgårdsstaden.

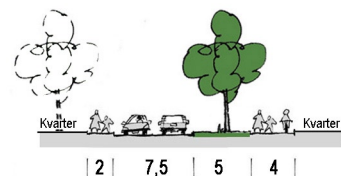
Entréer ska nås direkt från parkeringsplatsen. Gallerior är inte tillåtet. Gångförbindelse ska finnas mellan olika fastigheter. Minst 1 träd/10 bilplatser ska planteras inom kvarteret. Om kvarteret delas upp i flera fastigheter ska gemensam tillfart med gångbana anordnas. Gemensamt vägsystem för varutransporter bör samordnas inom kvarteret.



Kvalitets- och gestaltungsprogrammet för trädgårdsstaden behandlar även gestaltungsprinciper för det nya verksamhetsområdet.



Sektion för Huvudgata typ 1



Sektion för Lokalgata typ 2

Gestaltning och utformning av kvartersmarken

Skövde kommun har som mål att under 10-15 år bygga en ny stadsdel med ca 1200 bostäder i Horsås trädgårdsstad som upplevs som attraktiv, harmonisk och trygg. För att säkerställa detta och för att stadsdelen ska upplevs som en helhet har ett Kvalitets- och gestaltungsprogram tagits fram för att ge kommunen och byggherrarna en gemensam grund för utformningen av de olika etapperna. Som beskrivits tidigare (på sidan 6) så berörs även aktuellt verksamhetsområde av Kvalitets- och gestaltungsprogrammet, bl.a. genom att tillkommande byggnaderna bör ges en placering och gestalt som överensstämmer med trädgårdsstadens grundidéer.

I detaljplanen har därför införts bestämmelser om att byggnaderna i huvudsak ska placeras i gräns mot omgivande gator (p). För att bryta ned skalan i mötet med Trädgårdsstaden har bestämmelse införts om att särskild omsorg ska ägnas byggnadernas utseende mot Nohlagavägen, där fasader ska vara uppdelade i urskiljbara enheter med en högsta obrutna fasadlängd om 30 meter (f_2). Därtill har satts en högsta totalhöjd för byggnader mot Nohlagavägen/Trädgårdsstaden om 8 meter, jämfört med 10 meter för övriga kvarter.

Skyltar på byggnader får inte placeras ovan tak och inte vara blinkande, föränderlig eller dominerande och får endast göra reklam för den verksamhet som bedrivs inom fastigheten. Fristående skyltar eller skyltpyloner får inte vara högre än inom kvarteret föreskriven högsta höjd (f_1). I kvarteren närmast Trädgårdsstaden tillåts inte alls fristående skyltar eller skyltpyloner mot Nohlagavägen (f_2).

Utformningen av förlängningen av Nohlagavägen norrut följer kvalitets- och gestaltungsprogrammets princip med dubbla trädtrader mot Trädgårdsstaden (typ 1), se bild till vänster. Därtill kommer en enkel rad av samma trädslag på parkmarken mellan vägen och verksamhetsområdet.

Lokalgatan (interngata inom verksamhetsområdet) föreslås utformas med gång- och cykelbana på ena sidan följt av en trädtrad, vägbanan samt trottoar (typ 2). Första sträckan från Nohlagavägen till lokalgatans cirkulationsplats lämnar därutöver utrymme för trädplanteringar på båda sidorna av körytan. Se bild till vänster.

För att undvika stora öppna parkeringsytor finns bestämmelse om att minst 5% av området för parkeringsytor och tillfarter på kvartersmarken ska vara grönytor samt att det ska finnas 1 träd/10 bilplatser. Stora parkeringsytor ska därutöver indelas i mindre enheter genom materialval och mönstereffekter (parkering).

GATOR OCH TRAFIK

Allmänt

Området ansluts till väg 26 i två punkter, vid Nohlagavägen och vid Kultomten. Korsningen vid Nohlagavägen är idag utformad som cirkulationsplats medan korsningen vid Kultomten är en planskild trafikplats.

Kapacitetsberäkningar

Ramböll Sverige AB har på uppdrag av Skövde kommun beräknat trafikflöden och gjort kapacitetsbedömningar för ett maxscenari då hela planområdet är maximalt utbyggt för handel inklusive alla etapper av Trädgårdsstaden, *PM - Kapacitet i korsningar vid Stallsiken, Ramböll, 2010-01-26* (Bilaga M).

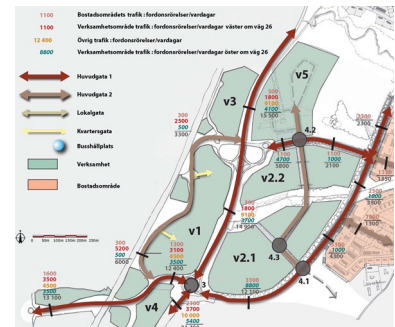
PM:et behandlar utformningen av Nohlagavägens korsningar med väg 26 och infarterna till Stallsiken Östra med hänsyn till korsningarnas kapacitet. Beräkningarna har gjorts utifrån antagandet att den maximala timtrafiken utgör 10 procent av dygnstrafiken. I vissa fall har dessutom kapaciteten beräknats med högre procenttal. Belastningsgrader under 0,6 innebär god framkomlighet medan belastningsgrader över 0,8 innebär låg framkomlighet. Totalt bedöms verksamhetsområdet fullt utbyggt med handel generera drygt 15.000 fordonrörelser/ vardagsdygn (f/vd). Tillsammans med en utbyggnad av Trädgårdsstadens bostadsetapper resulterar detta i en ökning av trafiken med 7.100 f/vd på väg 26 söderut, 4.600 f/vd på väg 26 norrut samt 5.100 f/vd på Nohlagavägen västerut.

Korsning mellan väg 26 och Nohlagavägen

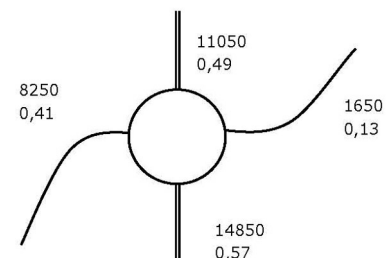
Med dagens trafikmängder, inkl. första etappen av trädgårdsstaden, bedöms framkomligheten vara god i befintlig cirkulationsplast. Den högsta belastningsgraden är 0,57 på infarten från väg 26 från söder (se figur 1 till vänster).

Med en fullt utbyggd Trädgårdsstad och handelsområde i Stallsiken Östra behöver cirkulationen kompletteras med fler körfält för att fungera tillfredställande. Om samtliga in- och utfarter samt själva cirkulationen förses med två körfält blir den högsta belastningsgraden 0,67 för väg 26 söderut (se figur 2 till höger). Kapacitetstaket för nuvarande utformning med ett körfält börjar nås när Stallsiken Östra och Trädgårdsstaden är utbyggda till ungefär hälften. Belastningsgraden kommer då att vara 0,74 för den mest belastade anslutningen (väg 26 söderut). En utökning av cirkulationen med fler körfält rymms inom detaljplanens vägområden.

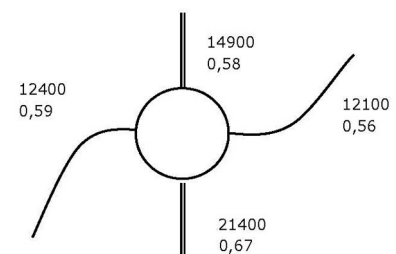
Detaljplanen lämnar även utrymme för en framtida planskild trafikplats. Möjligheter finns att sänka väg 26 lokalt och placera en rondell ovanför denna (se figur 3 på nästa sida). Modellen kräver lite utrymme jämfört med en klöverlösning likt den nya



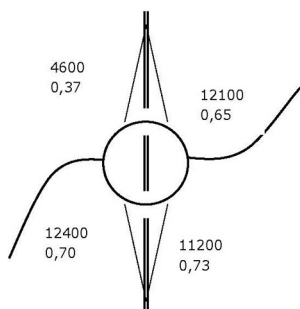
Översikt över beräknade maximala trafikflöden vid ett genomförande av Stallsiken Östra och hela Trädgårdsstaden. För större bild se bilaga M.



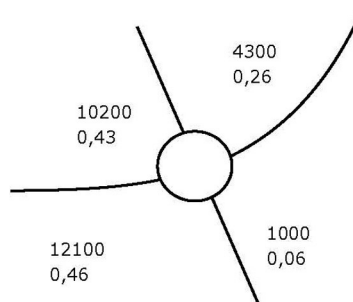
Figur 1. Flöden och kapacitet i Stallsikens cirkulationsplats - Dagens situation.



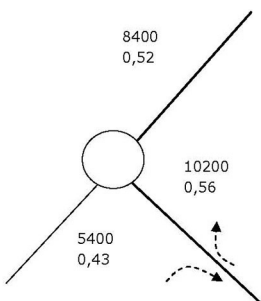
Figur 2. Flöden och kapacitet i en utbyggd cirkulationsplats i Stallsiken med Trädgårdsstaden och Stallsiken Östra fullt utbyggda.



Figur 3. Flöden och kapacitet i en planskild trafikplats i Stallsikens Östra - Trädgårdsstaden och Stallsikens Östra fullt utbyggda.



Figur 4. Flöden och kapacitet i föreslagen cirkulationsplats vid verksamhetsområdets södra entré från Nohlagavägen.



Figur 5. Flöden och kapacitet vid korsningen inne i verksamhetsområdet med maximitrafik om 15 procent av vardagsdygns-trafiken.

vid Kultomtén och har därutöver fördelen att Stallsikens Östra och Trädgårdsstaden upplevelsemässigt knyts samman på ett naturligt sätt med bebyggelsen väster om väg 26. Andra fördelar är att trafikbullret mot omgivningen och vägens barriäreffekt reduceras. Den högsta belastningsgraden för trafikplatsen blir på avfartsrampen från väg 26 (söderifrån) med 0,73. Genomfartstrafik på väg 26 passerar under cirkulationen i Nohlagavägen och drabbas inte av någon nedsatt framkomlighet.

Anslutning mellan Nohlagavägen och Stallsikens Östra

Korsningen förelås utformas med en cirkulationsplats. Belastningsgraden blir då under 0,5 (se figur 4 till vänster). En cirkulationsplats är också till fördel för oskyddade trafikanter som korsar Nohlagavägen. Cirkulationsplatsen klarar 15 procent maximitrafik utan att belastningsgraden överstiger 0,8.

Anslutning mellan Norra infartsvägen och Stallsikens Östra

Kapacitetsberäkningar visar att kapaciteten i en korsning reglerad med väjning räcker för de trafikmängder som antas trafikera denna korsning. Inte ens med en maximitrafikandel på 20 procent blir korsningen överbelastad.

Korsning inne i verksamhetsområdet

Även korsningen inne i verksamhetsområdet förelås utformas med en cirkulationsplats för att med säkerhet klara en maximitrafik om 15 procent av vardagsdygns-trafiken. Mellan denna cirkulationen och korsningen med Nohlagavägen bör det inte anläggas någon ytterligare anslutning. Då denna korta sträcka är relativt hårt belastad finns risk att ytterligare korsningar (in-/utfarter) för personbilstrafik kan störa de två andra korsningarna. Eventuellt kan enkelriktade in- respektive utfarter för varutransporter anordnas i riktning till och från Nohlagavägen enligt figur 5 till vänster. In-/utfartförbud för personbilstrafik på denna sträcka har därför införts på plankartan.

Gatutyper och beräknade trafikflöden

Utformningen av gaturummen följer principerna för trädgårdsstaden (se sektioner på sidan 14). Gatorna ska tillsammans bilda ett sammanhängande gatunät av väldefinierade gaturum i en tydlig hierarkisk ordning så att gatornas olika funktioner lätt identifieras. Detaljplanen innehåller två olika typer av gator.

Huvudgata typ 1 - Nohlagavägen

Nohlagavägen från Stallsikens trafikplats fram till entrén till verksamhetsområdet bedöms maximalt trafikeras av 12.100 f/vd, Trafikflöden mellan entrén till verksamhetsområdet och entrén till Trädgårdsstadens första etapp beräknas bli 4.300 f/vd, vilket ligger i paritet tidigare bedömning om 4.200 f/vd (i planprogrammet). Norrut längs förlängningen av Nohlagavägen skjunker därefter trafikflödena till 3.500 f/vd för att vi entrén till en framtida etapp 2 av Trädgårdsstaden vara ca 2.300 f/vd.

Lokalgata typ 2 - Interngatan

Interngatan genom verksamhetsområdet beräknas få ett maximalt trafikflöde om 10.200 f/vd i södra delen och 5.100 f/vd i den norra delen. Infarter till verksamheterna från denna ska samordnas kvartersvis för att underlätta framkomligheten. Planbestämmelse (g, n₃) om detta har införts på plankartan.

Gång- och cykeltrafik

Övergripande

Nolhagavägen har separat gång- och cykelbana som via tunnel under väg 26 ansluter till befintligt gång- och cykelvägnät mot centrum och övriga stadsdelar. Även Norra infartsvägen (förlängning av Norra Metallvägen) får separat gång- och cykelbana som via den nya planfria passagen över väg 26 vid Kultomtens når befintligt handelsområde i Stallsiken.

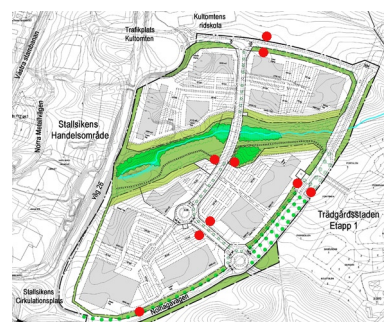
Inom verksamhetsområdet

Interngatan förses med separat gång- och cykelbana längs östra sidan och gångbana på den västra (se sektion sidan 14). Gemensamma infarter till kvarteren ska förses med gångbanor och gångpassager ska finnas längs byggnaderna entréfasader mellan olika fastigheter (bestämmelse n₃). En gångväg anläggs längs naturmarken i sänkan. Vid framtida åtgärder på väg 26 finns möjlighet att förlänga gångvägen under väg 26 och därmed koppla ihop det planerade verksamhetsområdet med befintligt handelsområde i Stallsiken.

Kollektivtrafik

Från december 2010 kommer stadstrafikens linje 6 (S. Ryd - Stallsiken - Norrmalm - Centrum) trafikera Nolhagavägen utanför planområdet. Ett hållplatsläge vid entrén till Trädgårdsstadens första etapp är byggd och ytterligare ett läge föreslås vid Norra infartsvägens anslutning till verksamhetsområdet. Från dessa hållplatsen leder gångvägar via övergångsställen till verksamhetsområdet båda entréer och interngatan. På längre sikt planeras en direktbuss (linje 7) trafikera Trädgårdsstaden mot centrum och Ryd. Det kan då även bli aktuellt med omläggning av linje 6.

För att tillgodose nutida önskemål om linjedragningar och hållplatslägen men även klara framtida alternativa färdvägar genom/förbi planområdet ger detaljplanen bl.a. utrymme för alternativa hållplatslägen i enlighet med bilden till höger.



Översikt över möjliga hållplatslägen för kollektivtrafiken.

Varutransporter

Ett gemensamt vägsystem för varutransporter bör samordnas inom kvarteren. Plankartan anger möjlighet att anordna gemensamhetsanläggningar för dessa (bestämmelse g). Planbestämmelse (n₃) finns dessutom om att kvartersmarken ska utformas så att varutransporter inte behöver backa över gång-/körytor eller parkeringsplatser för besökande.

Parkering

Verksamheternas parkeringsbehov ska tillgodoses inom fastigheten/kvartersmarken. Behovet av parkeringsplatser bevakas i bygglovskedet och behovstalet är beroende på vilken typ av verksamhet som kommer att etableras inom fastigheten. Som riktvärden föreslås Skövdes parkeringsutredning från 1988 enligt nedan användas:

	<u>Samutnyttjande</u>	<u>Utan samutnyttjande</u>
Sällanköpsvaror	20 bpl/1000m ²	28 bpl/1000m ²
Dagligvaror	25 bpl/1000m ²	35 bpl/1000m ²
Kontor	14 bpl/1000m ²	19 bpl/1000m ²
Idrott	Bedöms utifrån typ av aktivitet	

Ljussättning

Målet är att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet, som gör det lätt att orientera sig samt skapar atmosfär. Annell Citecos modell DL 500 eller liknande föreslås. För bästa färgåtergivning rekommenderas metallhalogen som ljuskälla.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Detaljplanen kommer att omfattas av verksamhetsområdet för kommunala VA-ledningar. Området ansluts via lokalgatan till kommunens befintliga ledningssystem inom naturmarken som löper centralt genom området.

Fram tills dess att Horsåsområdet är fullt utbyggt kommer endast enkelmatad vattenförsörjning inom tryckzon +183 m.ö.h. kunna erbjudas, med tanke på ev. sprinkleranläggningar.

Dagvatten

Dagvatten ska i huvudsak omhändertas lokalt på fastigheterna inom kvarteret i enlighet med Skövdes dagvattenpolicy (s.k. LOD-lösning). Vid större parkeringsytor (>50 bpl) med stor omsättning ställs krav på anordning för oljeavskiljning (bestämmelse b₁). Fastighetsägaren/exploatören ska upprätta en dagvattenhanteringsplan för exploateringsområdet i samband med byggsamrådet.

För att underlätta för LOD-lösningar på kvartersmark avslutas all kvartermark mot naturmarken/sänkan med en 10 meter bred zon som inte får hårdgöras utan ska nyttjas för perkulation/infiltration av dagvatten. Zonen ska även utformas så att en naturlig övergång till naturmarken åstadkoms (bestämmelse n₅).

Som ett sista steg i dagvattenhanteringen föreslås delar av naturmarken i sänkan utformas som en "våtmark" med en meandrande "bäck" och fördröjningsdammar etc. Rätt utformad kan detta också bidra till en ökad biologisk mångfald

och utgöra ett estetisk och trivsamt inslag mellan verksamhetskvarteren.

El, tele och fibernät

Planområdet ska anslutas till kommunens elnät. Ny högspänningsledning dras från Ryds fördelningsstation längs planerad huvudgata genom Trädgårdsstaden fram till planområdet. Inom planområdet finns två platser avsatta för nätstationer (kvartersbeteckning E), en för de norra kvarteren och en för de södra. Mellan den södra nätstationen och befintliga högspänningsledningar vid väg 26 ska ledningsrätt för reservmatning bildas över kvartersmarken (se beteckning u på plankartan).

Fastighetsägaren ska lägga och bekosta kanalisation åt Skövde Elnät (SE) ifrån elrummet och ut till tomtgräns. Hur kanalisationen ska utföras och var utmed tomtgränsen den ska mynna bestäms av SE. I denna kanalisation drar sedan SE in elserviserna. Elrummet ska placeras mot yttervägg.

Skanova (TeliaSonera) har mellanortskablar utmed västra sidan av väg 26. Planförslaget innebär ingen påverkan på dessa. I samband med utbyggnaden av lokalgatan finns möjlighet att bygga ut fibernätet inom planområdet.

Uppvärmning

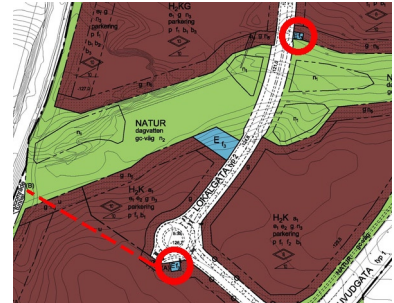
Planområdet föreslås försörjas med fjärrvärme från Skövde Värmeverk AB. Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom naturmarken mellan Nohlagavägen och verksamhetsområdet fram till en undercentral belägen i höjd med entrén till trädgårdsstadens första etapp (kvartersbeteckning E, se bild till höger).

Ny fjärrvärmekulvert kommer att projekteras i lokalgatan och ansluta till befintligt fjärrvärmenät i korsningen lokalgatan/Nohlagavägen. Anslutningspunkten för fjärrvärmen ska placeras i den del av byggnaden som ligger närmast fjärrvärmeledning (huvudkulvert). Anslutningspunkten för fjärrvärme placeras innanför närmsta yttervägg. Undercentralen ska placeras mot yttervägg med separat ingång.

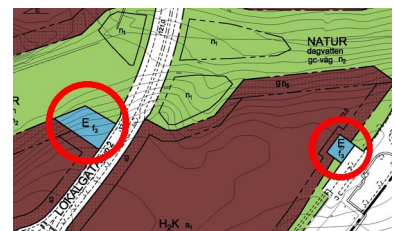
Avfallshantering

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Placering av lokaler för hantering av avfall och möjlighet till angöring för hämtning ska utformas i samråd med Avfallshantering Östra Skaraborg.

Plankartan anger ett kvarter (beteckning E, se bild till vänster) avsett för en lokal återvinningsstation längs interngatan direkt söder om naturmarken. Angöring kan ske direkt från gatan alternativt från angränsande kvartersmark för handelsändamål om så bedöms lämpligt.



Lägen för nätstationer och u-området för ledningar för reservmatning.



Kvartersmark (E) för återvinningsstation respektive befintlig undercentral för fjärrvärme till bostäderna i Trädgårdsstadens första etapp.

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättades i anslutning till det programarbete som föregått detaljplanen. Kommunen gör bedömningen att om man följer program-MKBns förslag till åtgärder så innebär ett genomförande av programförslaget och åtföljande detaljplaner, inte någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. Länsstyrelsen har meddelat att man delar kommunens bedömning. Programmets MKB biläggs detaljplanen (Bilaga C). De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas nedan.

Trafikbuller

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

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

Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Exempel på avsteg från riktvärdena ovan som under vissa förutsättningar kan accepteras. Boverket, Allmänna råd 2008:1

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder. Dessa har antagits av riksdagen, *Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop 1996/97:53*. Riktvärdena är dock inte inskrivna i någon författning och utgör inga bindande normer utan uttrycker riksdagens ambitionsnivå för åtgärder mot trafikbuller. Ansvariga myndigheter ska i stället i varje enskilt fall göra bedömningar där hänsyn tas till lokala faktorer och särskilda omständigheter. Riktvärdena anges till vänster. Boverket har i handboken *Buller i planeringen - allmänna råd 2008:1* angett att Naturvårdsverkets riktlinjer bör utgöra en huvudregel vid planering av och i anslutning till nya bostäder. Under senare år har det dock under vissa förutsättningar tillämpats avsteg från riktvärdena. Boverket anger att det kan vara motiverat med avsteg från riktvärdena för att tillgodose andra värden i en boendemiljö. Boverket anger att motiv till avsteg från riktvärdena exempelvis kan vara vid byggnation ”i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur”. Avstegen bör dock kompenseras genom bättre ljudmiljö inom annan del av det aktuella bostadsprojektet. Se exempel på avsteg till vänster.

Rambölles beräkningar, *PM - Kapacitet i korsningar vid Stallsiken, Ramböll, 2010-01-26* (Bilaga M), visar att en utbyggnad enligt maxalternativ med handel i hela verksamhetsområdet inklusive en utbyggnad alla trädgårdsstadens etapper (1.200 bostäder) innebär som mest ett trafikflöde på ca 4.300 f/vd på Nohagavägen utanför kvarteren för bostadsbebyggelse i Trädgårdsstadens första etapp. De beräknade trafikflödena är därmed i det närmaste de samma som tidigare bedömning om 4.200 f/vd som gjordes i planprogrammet och i detaljplanen för Trädgårdsstadens första etapp. Den marginella ökningen av trafiken (+100 f/vd) bedöms därmed inte förändra resonemang och slutsats som fördes i detaljplanen för Trädgårdsstadens första etapp och som återrefereras nedan.

Avståndet från Nohagavägen till närmast belägna bostadskvarter österut är ca 30 m. En bedömning av bullerallstringen, utgående från slät mark och en hastighet på 50 km/h, ger då

en ekvivalent ljudnivå vid fasad som ligger mellan ca 56-58 dBA för de ca 20 närmast belägna bostäderna, d.v.s. mellan riktvärdets 55 dBA och avstegsfallets 60 dBA. Bedömning görs att en tyst alternativt ljuddämpad sida (<50 dBA) går att åstadkomma med hjälp av den relativt täta bebyggelsen mot gatan och den kvartersstruktur Trädgårdsstaden har. De 20 berörda bostäderna utgör ca 10% av den föreslagna bebyggelsen inom första etappen och endast ca 1,7% av det totala antalet bostäder som planeras inom Trädgårdsstaden.

Utifrån Boverkets resonemang kring avsteg från riktlinjerna ovan och det begränsat antal bostäder som berörs infördes en planbestämmelse för de aktuella kvarteren i detaljplanen för Trädgårdsstadens första etapp (1496K - DP610, 2009-01-22) om att *minst hälften av varje lägenhets bostadsrum ska ha öppningsbart fönster i fasad med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Varje bostad ska ha en balkong och/eller uteplats (gemensam eller privat) som ska utföras och/eller placeras så att den utsätts för högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.*

Transport av farligt gods

Framtidsplan 2015 anger vägar som är rekommenderade för transport av farligt gods. För aktuellt planområde gäller närheten till väg 26 som av Räddningsverket beslutats vara primär transportled för farligt gods. Längs med allmän väg bör finnas ett bebyggelsefritt område på 30 meter, därav har närmsta bygggrätt placerats 30 meter från väg 26 i planförslaget. I enlighet med antagna riktlinjer i Framtidsplan 2015 medger detaljplanen verksamheter mellan 30 till 50 meter från väg 26 som är stadsbildsmässigt acceptabla men inte innebär att många människor vistas där någon längre tid. Riktlinjerna bedöms vara tillämpbara då det råder normala förhållanden på platsen med en kvartersmark som ligger ca 1 meter ovan väg 26 med mellanliggande dike. Väg 26 har dessutom i huvudsak en rak vägsträckning och vid cirkulationsplatsen är avståndet drygt 50 meter till närmaste föreslagna bygggrätt. Bestämmelse (b₂) om att verksamheten inte får vara personintensiv och att huvudentréer inte får vara placerade mot väg 26 inom denna zon har införts på plankartan.

Formsand

Inom det nordvästra verksamhetskvarteret pågår en utfyllnad av den kuperade terrängen med formsand (gjuterisand), en restprodukt från Volvo Powertrain ABs verksamhet i Skövde. Utfyllnad med formsand är anmälningspliktig och en anmälan har inlämnas till tidigare Miljö- och Hälsoskyddskontoret, nuvarande Miljöförvaltningen i Östra Skaraborg (MÖS).

Formsand består till största delen av finkornig tvättad naturlig sand med inblandning av 6-7 % lera (Bentonit) samt slaggranulat. Blandningen gör att formsanden blir lätt att kompaktera



Nya gränser och höjder för formsandsutfyllnaden inom nordvästra verksamhetskvarteret.

och den packade sanden blir mycket stabil och tät. Även om formsanden blir mycket tät finns möjligheter att materialet kan ta upp vatten i ett mycket långt tidsperspektiv och påverka markens hållfasthet, exempelvis ned mot sänkan/diket. En detaljerad stabilitetsutredning, SGI, 2008-06-10 (bilaga H) som togs fram vid ansökan om fyllnadsföretaget visar dock på att området bedöms förbli stabilt vid fyllning av sotsand och påbyggnad i enlighet med detaljplanens intention.

Ansökan om att få justera gränser och höjder i tidigare tillstånd för formsandsutfyllnaden utifrån motiven nedan har beviljats av MÖS enligt beslut 2010-03-05:

- formsandens utbredning bättre ska överensstämma med kvarterets utbredning och inte beröra interngatan och dess ledningsschakt samt slänter från väg 26.
- mark lämnas för att möjliggöra perkulation/infiltration av dagvatten inom område med bestämmelse n_5 .
- bättre kunna utnyttja de planerade höjderna för kvarteret.

Plankartan anger föreskrivna markhöjder på kvarteret som ligger ca 1 meter över förslag till nya formsandsnivåer. Detta bedöms medföra att man klarar grundläggning utan att påverka formsandsnivån. För schaktning under fastlagd nivå för formsandsfyllningen (exempelvis för ledningsschakt och ramper mm) anger plankartan en bestämmelse (b_3) om att anmälan om detta ska ske till Miljöförvaltningen i Östra Skaraborg.

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.

Längs delar av en äldre nord-sydlig skiftesgräns finns en stengårdsgård. De delar av stenmuren som ligger på kvartersmark har därför givits skydd (n_4) i detaljplanen.

Miljökvalitetsnorm

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 5-årsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO₂, PM₁₀ och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM₁₀, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM₁₀ som behöver kontrolleras i Skövde. Beräkningar med nomogrammetoden visar halterna av PM₁₀ med stor sannolikhet underskrider miljökvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvärderingströskeln överskrids. Fortsatta mätningar rekommenderas av främst partikelhalterna, PM₁₀, samt eventuellt också sot.

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. Idag 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*.

Planområdets avvattnings sker i huvudsak till naturmarken och diket som utgör områdets lågpunkt. Diket fortsätter österut för att ca 1.500 meter senare mynna i Ösan vid Horsås Gård.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver med krav på lokalt omhändertagande, oljeavskiljning och utveckling av vattendraget mm (se sid. 18) bedöms innebära 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.

Slutsats från planprogrammets miljökonsekvensbeskrivning och avslutande bedömning

Planprogrammets miljökonsekvensbeskrivning (Bilaga C) konstaterade att *ytterligare exploatering medför ökad trafik. Horsås har dock ett mycket bra läge med närhet till större arbetsplatser i centrum och Volvo. Möjligheterna för cyklister är goda och området avses försörjas med kollektivtrafik. Det finns därför goda förutsättningar för att trafiktillskottet från Horsås ska kunna vara relativt lågt per person och hushåll. De 1200 lägenheter som föreslås (i hela programområdet) bedöms inte heller vara av den storleksordningen att MKN riskerar att överskridas.*

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Kommunen kommer att vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Dagligvaruhandel (livsmedel) föreslås tillåtas först fr.o.m år 2013, se kapitlet om *Handel* sidan 12. För de kvarter som berörs av detta anger plankartan en administrativ bestämmelse (a₁) om att genomförandetiden börjar gälla 2013-01-01. Genomförandetidens utgång för detta ändamål är den samma som för övriga delar av detaljplanen enligt ovan.

En administrativ bestämmelse (a₂) har införts på kvartersmark som idag omfattas av strandskydd 1680-P30. Strandskyddet föreslås upphävas, se vidare under kapitlet om *Strandskydd* på sidan 8.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:
Stig Johansson, Per Ekberg, Sari Strömblad och Elin Isaksson på Naring- och Samhällsbyggnadsenheten (NSE), Peter Nyström, Lolita Dikanda och Claes Clausen, Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen (PBLF), Anna Möller, Per-Ove Andersson, Roland Jonsson, Marie S Larsson och Mattias Lång, Tekniska förvaltningen (TEF), samt Anna Olausson, Miljöförvaltningen i Östra Skaraborg (MÖS) .

Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Claes Waxberg
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

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

Detaljplan för

Stallsiken Östra

Skövde tätort, Skövde kommun, Västra Götalands län

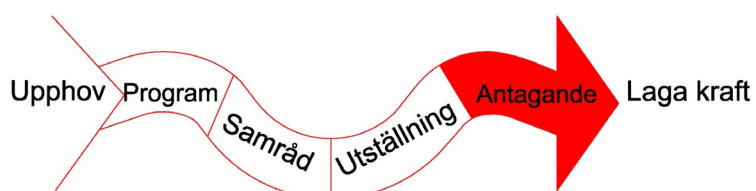


GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2010-06-01
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Antagen av BN 2010-06-10 § 75
Laga kraft 2010-07-05

Antagandehandling



INNEHÅLL

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	1
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	3
- Planprocess	
- Tidplan	
- Genomförandetid	
- Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	
- Markägoförhållanden	
- Avtal	
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	4
- Fastighetsbildning	
- Gemensamhetsanläggningar	
- Ledningsrätt	
- Fastighetsplan	
EKONOMISKA FRÅGOR.....	5
- Planekonomi	
- Kostnader - Intäkter	
- Drift-, underhålls- och kapitalkostnader	
- Detaljplanekostnader	
TEKNISKA FRÅGOR.....	5
- Vägar och gator	
- VA	
- Dagvatten	
- Värme	
- El, tele och bredband	
- Utredningar	
AVGIFTER OCH TAXOR.....	7
- Vatten och avlopp	
- Bygglov, bygganmälan och planavgift	
- Lantmäteriförrättning	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	7

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

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

Tidplan

Planprocessen har pågått under våren 2010 med samråd (febr/mars) och utställning (april/maj) av planförslaget. Byggnadsnämnden antog detaljplanen den 10 juni 2010 (för detaljerad tidplan se planbeskrivningen). Under hösten 2010 beräknas anläggningsarbeten av anslutningar från Nohagavägen samt interngatan påbörjas. Anslutningen mellan Nohagavägen och Norra infarten (förlängningen av Norra Metallvägen) planeras påbörjas under 2011.

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.

Dagligvaruhandel (livsmedel) tillåts först fr.o.m år 2013. För de kvarter som berörs av detta anger plankartan en administrativ bestämmelse (a₁) om att genomförandetiden börjar gälla 2013-01-01. Genomförandetidens utgång för detta ändamål är den samma som för övriga delar av detaljplan enligt ovan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

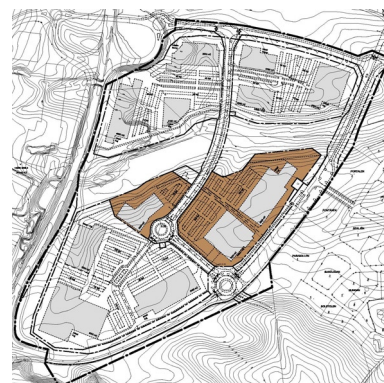
Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Tekniska kontoret ansvarar för allmänna ytor som natur-, och gatumark, optonät och VA-ledningar. Skövde Elnät ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet. Tekniska kontoret ansvarar även för kanalisation för tele och bredband inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar exploatörerna för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av s.k. servisledningar på kvartersmarken. Skövde Värmeverk AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till ny byggnad.

Markägoförhållanden

Planområdet berör del av fastigheten Skövde 5:85 som ägs av Skövde kommun.



Genomförandetiden för ändamålet dagligvaruhandel inom markerade kvarter börjar gälla först fr.o.m. 2013-01-01.

Avtal

I samband med exploatering av området avses kvartersmarken att säljas. Försäljningen kommer att regleras i avtal som upprättas av Skövde kommuns Näring- och samhällsbyggnadsenhet. Utöver marköverföringar, bör i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- Gemensam tillfart för besökare till flera fastigheter inom samma kvarter enligt detaljplanens bestämmelse n_3
- Gemensam allmän gångförbindelse längs butiksfasader mellan fastigheter inom samma kvarter enligt detaljplanens bestämmelse n_3
- Gemensam trafikföring för varutransporter till flera fastigheter inom samma kvarter enligt detaljplanens bestämmelse g
- Lämpliga allmänna gångförbindelser genom kvarteret.
- VA-, el- och värmeledningar mm till servispunkter/byggnader inne i kvarteret
- Omfattning av trädplanteringar och grönytor enligt detaljplanens bestämmelse *parkering*
- Upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med detaljplanens bestämmelse b_1 och Skövde kommuns dagvattenpolicy

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning (g) ska bildas för tillfart till olika fastigheter inom ett och samma kvarter. Tillfarterna ska förses med gångbana.

Gemensamhetsanläggning kan också bildas för varutransporter mellan olika fastigheter inom och mellan kvarter.

Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar över nybildade fastigheter ska säkerställas genom ledningsrätter och servitut inom reserverade områden, på plankartan markerade med u. Se vidare under *El, tele och bredband* sidan 6.

Därutöver ska ledningsrätter upprättas för allmänna underjordiska ledningar (VA, el, värme mm) till servispunkter/byggnader inne i kvarteren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen skall regleras i exploateringsavtal som upprättas av Skövde kommuns Näring- och samhällsbyggnadsenhet.

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna ovan ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

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

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan ska regleras i avtal mellan Skövde kommuns Näring- och samhällsbyggnadsenhet och Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vägar och gator

Nolhagavägen förlängs norrut och möter ny gata från Kultomtens trafikplats. En interngata som matar fastigheterna inom planområdet byggs mellan Kultomten och Nolhagavägen. Plankarta och planbeskrivningen redovisar utformning och gatubredder mm för dessa.

VA

Detaljplanen kommer att omfattas av verksamhetsområdet för kommunala VA-ledningar. Området ansluts via interngatan till kommunens befintliga ledningssystem inom naturmarken som löper centralt genom området. Tekniska kontoret anvisar förbindelsepunkt.

Dagvatten

Dagvatten ska i huvudsak omhändertas lokalt på fastigheterna inom kvarteret i enlighet med Skövdes dagvattenpolicy (s.k. LOD-lösning). Vid större parkeringsytor (>50 bpl) med stor omsättning ställs krav på anordning för oljeavskiljning (bestämmelse b₁). Fastighetsägaren/exploatören ska upprätta en dagvattenhanteringsplan för exploateringsområdet i samband med byggsamrådet.

För att underlätta för LOD-lösningar på kvartersmark avslutas all kvartermark mot naturmarken/sänkan med en 10 meter bred zon som inte får hårdgöras utan ska nyttjas för perkulation/infil-

tration av dagvatten. Zonen ska även utformas så att en naturlig övergång till naturmarken åstadkoms (bestämmelse n₅).

Som ett sista steg i dagvattenhanteringen förelås delar av naturmarken i sänkan utformas som en "våtmark" med en meandrande "bäck" och fördröjningsdammar etc. Rätt utformad kan detta också bidra till en ökad biologisk mångfald och utgöra ett estetisk och trivsamt inslag mellan verksamhetskvarteren.

Värme

Planområdet föreslås försörjas med fjärrvärme från Skövde Värmeverk AB. Befintliga fjärrvärmeledningar finns inom naturmarken mellan Nohlagavägen och verksamhetsområdet fram till en undercentral belägen i höjd med entrén till trädgårdsstadens första etapp (kvartersbeteckning E, se bild till vänster).

Ny fjärrvärmekulvert kommer att projekteras i lokalgatan och ansluta till befintligt fjärrvärmenät i korsningen lokalgatan/Nohlagavägen. Anslutningspunkten för fjärrvärmen ska placeras i den del av byggnaden som ligger närmast fjärrvärmeledning (huvudkulvert). Anslutningspunkten för fjärrvärme placeras innanför närmsta yttervägg. Undercentralen ska placeras mot yttervägg med separat ingång.

El, tele och bredband

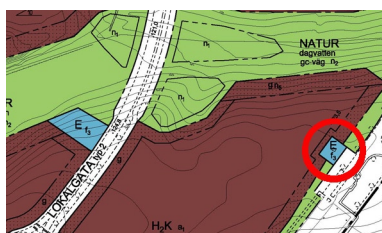
Planområdet ska anslutas till kommunens elnät. Ny högspänningsledning dras från Ryds fördelningsstation längs planerad huvudgata genom Trädgårdsstaden fram till planområdet. Inom planområdet finns två platser avsatta för nätstationer (kvartersbeteckning E, se bild till vänster), en för de norra kvarteren och en för de södra. Mellan den södra nätstationen och befintliga högspänningsledningar vid väg 26 ska ledningsrätt för reservmatning bildas över kvartersmarken (beteckning u på plankartan, se bild till vänster).

Fastighetsägaren ska lägga och bekosta kanalisering åt Skövde Elnät (SE) ifrån elrummet och ut till tomtgräns. Hur kanaliseringen ska utföras och var utmed tomtgränsen den ska mynna bestäms av SE. I denna kanaliseringen drar sedan SE in elserviserna. Elrummet ska placeras mot yttervägg.

I samband med utbyggnaden av interngatan finns möjlighet att bygga ut fibernätet inom planområdet.

Avfallshantering

Avfallshantering ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Placering av lokaler för hantering av avfall och möjlighet till angöring för hämtning ska utformas i samråd med Avfallshantering Östra Skaraborg.



Läge för befintlig undercentral till bostäderna i trädgårdsstadens första etapp.

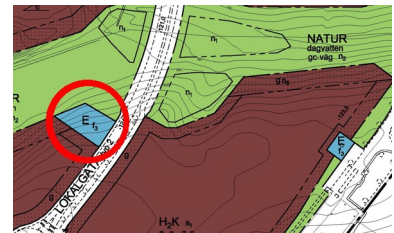


Lägen för nätstationer och u-området för ledningar för reservmatning.

Plankartan anger ett kvarter (beteckning E, se bild till höger) avsett för en lokal återvinningsstation längs interngatan direkt söder om naturmarken.

Utredningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvarteretsmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det erfordras ytterligare undersökningar.



Läge för återvinningsstation.

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 fastighetsreglering i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:
Stig Johansson, Per Ekberg, Sari Strömblad och Elin Isaksson på Näring- och Samhällsbyggnadsenheten (NSE), Peter Nyström, Lolita Dikanda och Claes Clausen, Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen (PBLF), Anna Möller, Per-Ove Andersson, Roland Jonsson, Marie S Larsson och Mattias Lång, Tekniska förvaltningen (TEF), samt Anna Olausson, Miljöförvaltningen i Östra Skaraborg (MÖS) .

Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Claes Waxberg
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

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