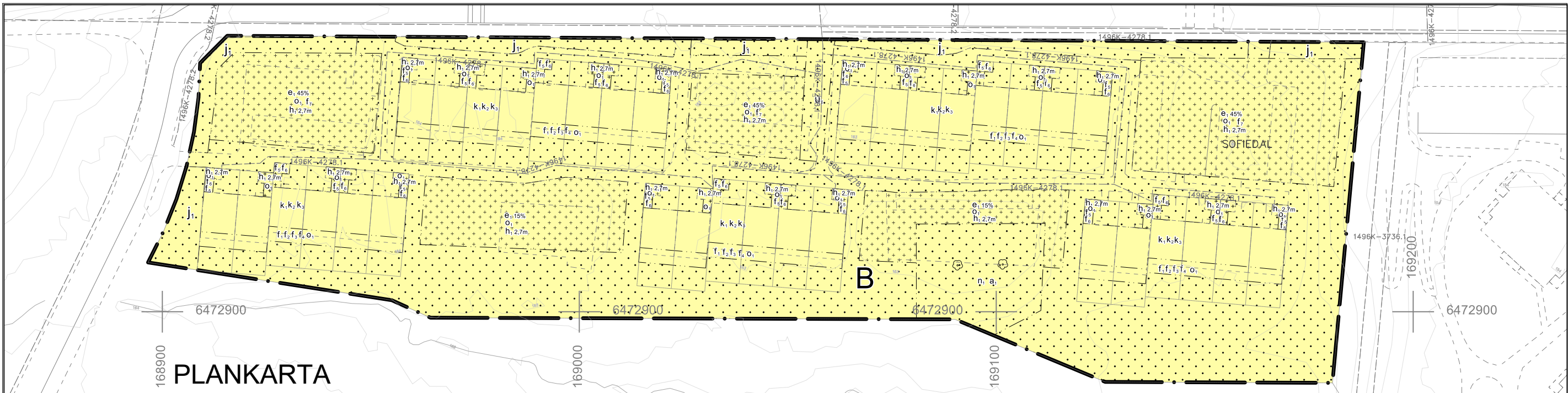




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Planområdesgräns.
Egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Kvartersmark

B Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.
Marken får endast förses med komplementbyggnader och bostadsförråd.

Höjd på byggnadsverk

h_1 Högsta nockhöjd är 2,7 meter.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

j_1 In- och utfartsförbud.

Takvinkel

o_1 Största takvinkel är 4 grader.

Utformning

- f_1 Endast inglasade uterum.
 f_2 Väggar mot söder ska vara av genomskinligt ofärgat glas.
 f_3 Tak ska utformas med vit sarg som följer befintliga balkonggolvs underkant. Höjden på uterum får inte överstiga balkonggolvens underkant.
 f_4 Minst 40% av taket ska vara av ljusgenomsläppligt material.
 f_5 Tak på bostadsförråd ska luta in mot egen tomtmark.
 f_6 Byggnaden ska följa de befintliga förråden vad gäller material och färg.
 f_7 Byggnaden ska följa befintliga garage vad gäller material och färg.

Utnyttjandegrad

- e_1 Största byggnadsarea är <angivet> % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Varsamhet

- k_1 Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och färgsättning.
 k_2 Fönster ska följa ursprunglig form, material, indelning och proportion.
 k_3 Frekvensen av accentfärgerna på fasader i norr och söder ska upprätthållas.

Ändrad lovplikt

- a_1 Marklov krävs även för fällning av träd.

Genomförandetid

Genomförandetid för detaljplanen är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft

Grundkartans beteckningar

	Byggnader		mur
	Byggnadsytor fyllda		stödmur
	vägbana		övrig marklinje
	staket		häck
	räcke		Fastighetsgräns linje
	bassängkant		Höjdskurvor
	järnväg		belysningsstolpe
	trumma		lövträd
	släntfot		VA-brunnslöck
	el-luftledning		el-kopplingskåp
	släntkrön		stolpe

UPPLYSNINGAR

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler
Grundkartan är upprättad av sektor samhällsbyggnad
Registerkarta: Skövde
Höjdsystem: RH2000
Koordinatsystem: SWEREF 9913 30

Sektor samhällsbyggnad

Lars Karlsson
Kart och mätchef



SKÖVDE

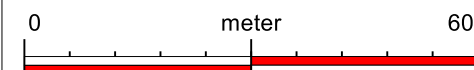
Detaljplan för

Fastigheten Sofiedal 35 m.fl.

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län
Upprättad av sektor samhällsbyggnad 2024-05-13

Johanna Eriksson
Planchef

Ahmad Essa
Planarkitekt



Skala 1:1000
(A3-format)

Till detaljplanen fogas:

- Beskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Beslut:

KS uppdrag
2022-11-14

KS antagande
2024-05-13
Laga kraft
2024-06-11

Antagandehandling
standardförfarand

PLAN.2021.34

1496K-P2024/7

Detaljplan för fastigheten Sofiedal 35 m.fl

Planbeskrivning

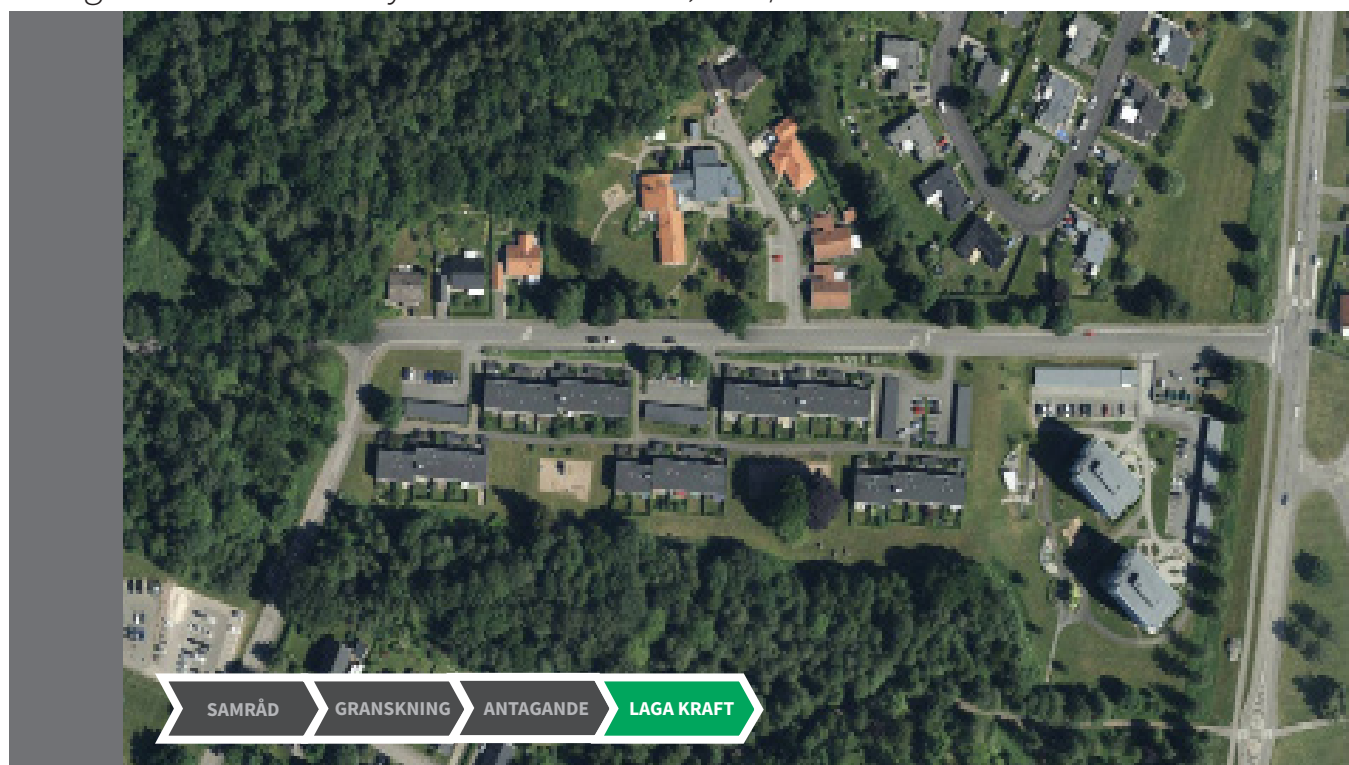
Antagandehandling

Dnr PLAN.2021.34 Laga kraft 2024-06-11

Upprättad 2024-04-24

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2024-05-13, § 88/24



SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

INNEHÅLL

TIDPLAN	3	Värme	
PLANHANDLINGAR	4	Avfall	
PLANBILAGOR	4	Trafikbuller	
PLANENS SYFTE	4	Industri- och verksamhetsbuller	
PLANENS HUVUDDRAG	4	Transport av farligt gods	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4	Miljö kvalitetsmål	
Riksintresse		MKN för omgivningsbuller	
PLANDATA	4	MKN för utomhusluft	
Lägesbeskrivning		MKN för vatten	
Areal		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	15
Markägförhållanden		Organisatoriska frågor	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5	Fastighetsrättsliga frågor	
Översiktsplan 2025		Ekonomiska frågor	
Detaljplaner		Teknisk försörjning	
Boendestrategiskt program		Utredningar	
PLANENS HANDLÄGGNING	6	AVGIFTER OCH TAXOR	18
Förfarande		Vatten och avlopp	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning		Bygglov, byggnmälan och planavgift	
Kommunala beslut i övrigt		Lantmäteriförrättning	
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	6	Genomförandetid	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	8		
Mark och vegetation			
Geotekniska förhållanden mm			
Radon			
Fornlämningar och kulturmiljöer			
Klimatanpassningsåtgärder			
BEBYGGELSEOMRÅDEN	9		
Befintlig bebyggelse			
Offentlig och kommersiell service			
Tillgänglighet			
Skyddsrum			
Byggnadskultur och gestaltning			
FRIYTOR	11		
Lek och rekreation			
Naturmiljö			
GATOR OCH TRAFIK	11		
Gång- och cykeltrafik			
Kollektivtrafik			
Parkering			
Ljussättning			
SOCIAL HÅLLBARHET	12		
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13		
Vatten och avlopp (VA)			
Dagvatten			
El och fiber			

TIDPLAN

2022

5/16	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
6/7	KS - Beslut om uppdrag

2023

04/19	BSB info om samråd
V 21-22	Samrådsperiod (22/5 - 8/6)

2024

02/21	BSB info om granskning
V 9-10	Granskningsperiod (26/2 -10/3)
24/4	BSB
13/05	KS - Beslut om antagande 3 veckor överklagandetid
11/06	Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

PLANBILAGOR

A. Behovsbedömning 2022-05-31

B. Länsstyrelsens yttrande 17/06/2022

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av inglasade uterum på baksidan mot skogsområdet i söder, och redskapsbod mellan befintliga förråd och huvudbyggnader i norr.

PLANENS HUVUDDRAG

Planens huvuddrag är att byggrätten inom fastigheten Sofiedal 35 justeras till befintliga förhållanden, samt att byggrätten utökas för att möjliggöra en tillbyggnad av befintliga radhus, med inglasade uterum mot söder och redskapsbod i norr mellan förråden och radhusen.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

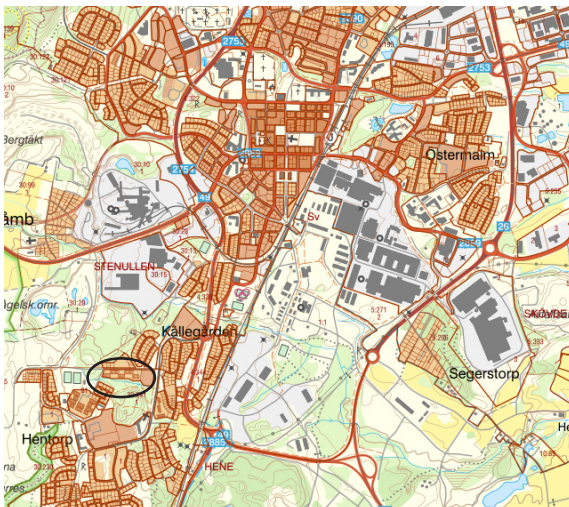
RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA- område som är kopplat till Karlsborgs flygplats. Planförslaget innebär ingen påverkan på MSA- området.

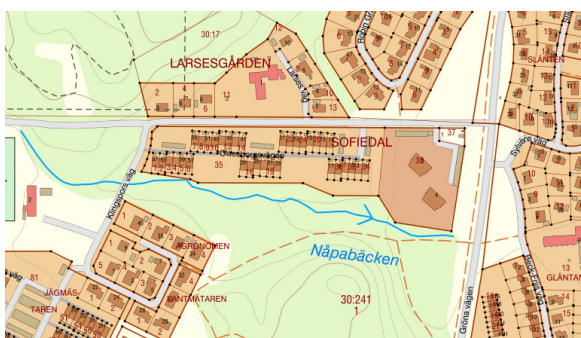
PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i norra delen av stadsdelen Hentorp, 2 km sydväst om Skövdes stadskärna. Planområdet angränsar i norr mot Claesborgsvägen, och i söder till ett skogområde. Öster om planområdet ligger ett bostadsområde med två punkthus, i väster finns en mindre väg- Klingsporsväg, och väster om denna finns naturmark.



Planområdets läge



Planområdets avgränsning

AREAL

Planområdet omfattar en total areal av cirka 1,9 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör fastigheterna Sofiedal 1 till 35. Sofiedal 35 ägs idag av Sofiedal Samfällighetsförening. Inom Sofiedal 35 finns totalt 34 fastigheter med enskilda ägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för befintlig bostadsbebyggelse.

Förslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2025 därför att planförslaget innebär att byggrätter utökas för att komplettera radhusen inom planområdet med inglasade uterum och redskapbod.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas av gällande detaljplan 1683K-ST167 Hentorpsområdet i Skövde som vann laga kraft 1964.

Den nya detaljplanen ska bara reglera fastigheten Sofiedal 35, områden som gränsar till planområdet omfattas av gällande detaljplan.

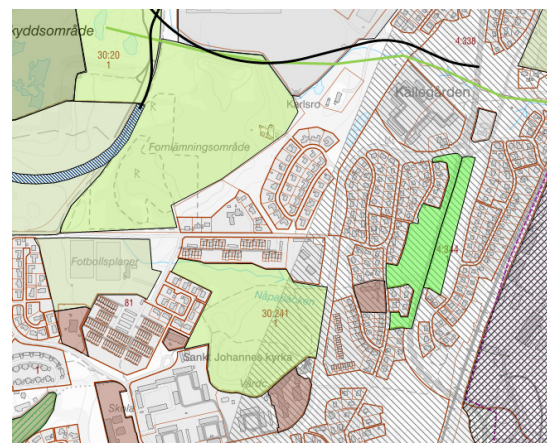
BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

Skövde kommun har ansvar att planera för bostadsförsörjningen inom kommunen. Som stöd i det arbetet finns sedan 2012 ett boendestrategiskt program med syftet att skapa förutsättningar för att alla kommuninvånare ska kunna bo i attraktiva boendemiljöer samt att Skövde kan växa med nya bostäder i enlighet med övergripande tillväxtmål. I programmet anges långsiktiga bostadspolitiska mål utifrån välfärd och tillväxt. Programmet reviderades senast i september 2018.

Planområdet är ett befintligt bostadsområde som byggdes på 70-talet. Planområdet har redan uppfyllt det boendestrategiska programmet vad gäller bland annat:

- Trygga, tillgängliga och hälsosamma boendemiljöer: Planområdet består av radhuslängor, garage, lekplatser och grönska. Det finns ingen höjdskillnad som hindrar att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna röra sig inom planområdet. Alla boende kan ta sig till alla delar inom planområdet.

- Goda kommunikationer: Planområdet har koppling till andra stadsdelar via kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och bilvägar.



Utsnitt ur ÖP 2025



Gällande detaljplan

Detaljplanen innebär bättre förutsättningar för de boende att utnyttja södersolen och utsikten mot skogen, vilket överensstämmer med det boendestratidiska programmet.

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARANDE

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

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning (undersökning om betydande miljöpåverkan). Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad bedömer, utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2022-06-17, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 2022-06-07, KS § 115/22 om planuppdrag för fastigheten Sofiedal 35, Skövde.

PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

Gällande detaljplan anger att fastigheten Sofiedal 35 får bebyggas med radhus och garage. Bebyggelsen stämmer inte överens med bestämmelserna i gällande detaljplan därför att radhusen och garagen är uppförda på prickmark (mark som inte får bebyggas).

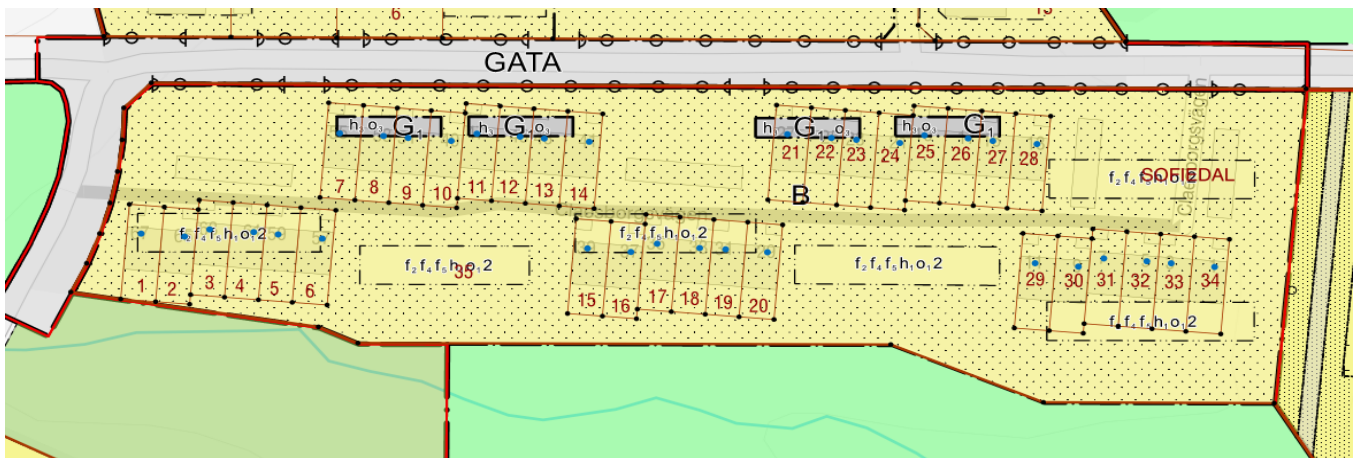
Idag finns ett önskemål om att radhusen byggs till, inom prickmark, med inglasade uterum mot söder och med redskapsbod mot norr.

Detaljplanen ska justera byggrätterna inom planområdet efter befintliga förhållanden, och utöka byggrätterna för att möjlig-



Skydda träden inom planområdet

göra att radhusen byggs till med inglasade uterum mot söder och redskapsbod mot norr.



Kartan visar befintliga förhållanden

Med hänsyn till ljusintag i radhuslägenheternas inomhusmiljö kommer de kommande uterummen att byggas i genomskinligt ofärgat glas med tunna bågar mot söder för att maximera ljusinsläppet. Höjden på uterummen kommer att begränsas på grund av befintliga balkonger. Taket på uterummen kommer till viss del att utgöras av de befintliga balkongerna, resten av taket ska vara pulpettak med fyra grader taklutning. Taket ska till viss del vara ljusgenomsläppligt.

Byggrätterna för uterummen kommer att sträcka sig utmed hela de södra fasaderna och 3,5 meter ut från befintliga byggnader. Det är betydelsefullt för områdets karaktär att inglasningen av uterummen får enhetlig utformning anpassad till radhusens karaktär oavsett om alla radhusägare väljer att glasa in uteplatsen samtidigt eller spritt över tid.

Kommande tillbyggnader ska uppfylla kraven vad gäller brandskydd, vilket innebär att brandklassad skiljevägg krävs i de fall där två uterum uppförs bredvid varandra eller närmare än 8 meter från varandra.

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogrammet för Skövde 2011, och med anledning av detta skyddas de befintliga radhusen med en varsamhetsbestämmelse, med avsikt att behålla områdets arkitektoniska karaktär. Den tidstypiska indelningen med accentfärger (idag i rött och blått) är sammanhängande i hela radhuslängan. Frekvensen av accentfärgerna som finns på södra och norra fasader är av stor betydelse för 70-talskaraktären. Frekvensen av accentfärgerna ska upprätthållas. Planen reglerar inte kulören, men bör vara typisk för 70-talet. För att behålla den kubistiska karaktären ska de inglasade uterummen utformas med en vit taksarg som döljer taklutningen.



Befintliga förråd



Grön yta inom planområdet

På den norra sidan av befintliga byggnader möjliggör detaljplanen för byggnation av redskapbod mellan befintliga hus och befintliga förråd. Taket på de nya förråden ska luta in om den egna tomtmarken, för att undvika att regnvattnet rinner mot den allmänna marken eller mot grannarna.

Åtkomst till fasadmätarskåpen ska alltid vara tillgänglig, och byggnation får inte uppföras över kabeln. Enligt en ritning vi har fått av Sofiedals samfällighetsförening och vid ett platsbesök efter samråd, sitter fasadmätarskåpen idag på förrådens vägg mot radhusen men inte inom ytan som kan bebyggas med redskapbod. Om byggnation av redskapbod mellan radhuskroppen och förråden kommer att hindra åtkomst till fasadmätarskåp, ska skåpen att flyttas till en yttervägg.

Serviskabel går från kabelskåpen till husen, ingen byggnation får uppföras över serviskabeln. Vid byggnation av redskapbod ska fastighetsägare kontakta Skövde energi AB för att kolla behovet av att flytta kabeln bort från byggnationen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Planområdet ligger lite högre än omkringliggande mark. Marken inom planområdet sluttar mot skogsområdet i söder, där Nåpabäcken rinner från väster mot öster.

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

Vegetationen påträffas inom områdets lekplatser, gräsmattor och mötesplatser. Inom den östra lekplatsen står två stora träd som planterades på 30- talet, de två träden kommer att bevaras med stöd av planbestämmelser på plankartan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN MM

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av isälvs sediment.

RADON

Marken inom området klassas som högradonmark, vilket medför att byggnader ska utformas radonsäkra. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.

FÖRORENINGAR

Markföroreningar

Enligt Miljönämnden östra Skaraborg, kan det finnas naturligt förhöjda halter av arsenik i jorden, vilket behöver tas hänsyn till vid schaktningsarbete.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogram 2011. Enligt kulturmiljöprogrammet är radhusen från tidigt 1970- tal och har en karaktär som är viktig att bevara. Eventuell ny bebyggelse bör främst vara mindre komplementbyggnader som placeras med stor hänsyn till befintlig och ges en god utformning.

Detaljplanen innebär att radhusens 1970- tals karaktär skyddas genom att reglera utformningen av tillkommande tillbyggnader samt bevara de befintliga radhusen med en varsamhetsbestämelse.



Lekplats inom planområdet

KLIMATANPASSNINGSGÅRDER

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. Skövde kommun har tagit fram en Risk- och sårbarhetsanalys ur ett klimatförändringsperspektiv som visar hur effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) påverkar Skövde kommun. De slutsatser och förslag på åtgärder som framkommit kan sedan ge stöd vid bedömningar av enskilda exploateringsområden. Analysen ligger till grund för det fortsatta arbetet med att bygga ett robust och attraktivt samhälle.

Detaljplanen bedöms inte ha en såpass stor påverkan på marken så att dagvattenhanteringssystemet kan påverkas. Planförslaget innebär ingen större förändring i förhållandet mellan hårdgjorda ytor och genomsläppliga ytor. Inglasade uterum kommer att bebyggas på redan hårdgjord yta. De nya tillbyggnaderna kommer inte att ändra dagens situation eftersom vattnet även fortsättningsvis kommer att avrinna ner mot Nåpabäcken i söder vid skyfall.

Befintliga uppväxta träd inom planområdet ska lämnas som idag. Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet är bebyggt sedan 70- talet med fem radhuslängor och fyra gemensamma komplementbyggnader. Radhusen består av två våningar, varje hus har en uteplats på markplan

och en balkong på övervåningen mot söder. Mot norr har varje radhus ett separat förråd. Övriga komplementbyggnader utgörs av bilgarage. Alla längor liknar varandra bortsett från de två längorna vid Claesborgvägen som har lite större övervåningar.

PLANERAD BEBYGGELSE

Planförslaget innebär att en del av uteplatserna i söder kan bebyggas med inglasade uterum. På norra sidan kan radhusen tillbyggas med redskapsbod mellan befintliga förråd och huvudbyggnad. Detaljplanen ska även möjliggöra att befintliga parkeringsplatser kan ersättas med garage.

Bostäder

Planförslaget innebär inte att nya bostäder ska bebyggas inom planområdet, utan att de befintliga bostäderna kan byggas till med inglasade uterum mot söder och redskapsbod mot norr.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet omfattar ingen offentlig eller kommersiell service. Ungefär två kilometer nordöst om planområdet ligger Skövde centrum med ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Skolor, vårdcentral, några livsmedels affärer och restauranger ligger inom ungefär 500 meters avstånd sydväst, söder och sydost om planområdet.

TILLGÄNGLIGHET

I dagsläget, är terrassernas golvnivå 15 cm lägre än lägenheternas golvnivå. Höjden på kommande uterum begränsas av befintliga balkonger. En ramp behöver uppföras för att hantera höjdskillnaden mellan lägenhetens golvnivå och uterummens, för att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda uterummen utan problem.

Inom planområdet finns inga större höjdskillnader som hindrar personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att röra sig mellan bl.a. Parkeringsplatser, lokala gator, lekplatser, grönska.

SKYDDSRUM

Norr om planområdet på andra sidan av Claesbergvägen ligger skyddsrum nummer 166679-1 som har 120 platser.



Grönska inom planområdet

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogram 2011. Radhusens karaktär från 70- talet ska bevaras. Tillbyggnadernas utformning ska anpassas till den befintliga karaktären vad gäller volymen och färgerna.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Lekplatserna inom planområdet har goda förutsättningar, de ligger nära radhusen, och de påverkas inte av trafikens risker omkring eller inom planområdet.

NATURMILJÖ

Planområdet omfattar gräsmattor och några stora träd, som kommer att bevaras av detaljplanen. Söder om planområdet ligger ett skogområde med höga träd.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Claesborgsvägen angränsar till planområdet i norr, längs Claesborgsvägen finns en gång- och cykelväg. De lokala gatorna inom planområdet är tillgängliga för gående och cyklister.

KOLLEKTIVTRAFIK

Längs Gröna vägen som ligger öster om planområdet finns kollektivtrafik. Närmsta hållplats ligger ungefär 150 meter öster om planområdet.

PARKERING

Parkeringsplatserna inom planområdet tillgodoser behovet för både boende och besökande.

Inom planområdet finns idag 29 markparkeringsplatser och 36 garageparkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser överstiger det minsta antal parkeringsplatser som krävs för radhus, vilket är 1,5 parkingplatser per bostad enligt Skövde kommuns parkeringsnorm. Planförslaget möjliggör att parkeringsplatser ersätts av garage.

LJUSSÄTTNING

Målet är att åstadkomma en ljussättning som skapar trygghet, som gör det lätt att orientera sig samt skapar atmosfär. Planområdet är idag väl upplyst, och lokala gator inom planområdet är



Friyta inom planområdet

utrustade med belysningsarmatur. De kommande tillbyggnaderna påverkar inte dagens situation.

SOCIAL HÅLLBARHET

Helhetssyn

Planområdet är ett befintligt bostadsområde vars 70- tals karaktär är välbevarad. Inom planområdet finns radhuslängor, garage, parkeringsplatser, lekplatser, gräsmattor och grönska. De kommande tillbyggnaderna ska ha enhetlig utformning som passar områdets karaktär. Planområdet nås av Claesborgsvägen som knyts samman med övriga gatunät i Skövde. Man kan lätt ta sig till planområdet med kollektivtrafik, cykel, bil eller till fots.

Variation

Planförslaget innebär att befintliga radhus kan byggas till med inglasade uterum mot söder. Planförslaget innebär inte en ökad variation av bostadstyper i stadsdelen.

Samband

Planområdet har koppling till andra stadsdelar via Claesborgsvägen som ligger norr om fastigheten Sofiedal 35. Det är lätt idag att ta sig till planområdet med kollektivtrafik, bil, cykel eller till fots. Detaljplanen kommer inte att ändra dagens situation.

Identitet

Planområdet byggdes på 70- talet som ett bostadsområde bestående av fem radhuslängor. Utformningen av husen har tydlig 70- tals karaktär vad gäller byggmaterial, färger, samt det kubistiska formspråket. Karaktären kommer att bevaras med stöd av detaljplanen. Radhusen kommer att kunna byggas till med inglasade uterum i söder och redskapbod i norr, och kommande byggnader kommer att utformas för att anpassas till den kubistiska stilen och den arkitektoniska karaktären från 70- talet.

Inflytande och samverkan

Planförslaget hjälper att skapa en bättre miljö inomhus för att utnyttja södersolen och den fina utsikten mot söder. Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i planförslaget.



Befintliga karaktär inom planområdet

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Fastigheten är redan ansluten till det kommunala ledningsnätet. Planförslaget innebär inga ändringar för vatten- och avloppsanslutningarna.

DAGVATTEN

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bl.a. Att vid nyexploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att avrinning från området inte ska öka vid en nyexploatering.

Det finns idag inget problem vid dagvatten eller skyfall inom planområdet. Inom planområdet finns redan ganska stora gröna ytor där dagvatten kan rinna och infiltreras.

Planområdet ligger högt, samt marken sluttar mot skogen i söder, så vattnet avrinner ner mot Nåpabäcken som ligger precis söder om planområdet.

EL OCH FIBER

Planområdet är redan anslutet till el- och fibernätet. Planförslaget innebär inga ändringar på befintliga förhållanden för detta.

VÄRME

Planförslaget innebär inga ändringar vad gäller värme inom planområdet.

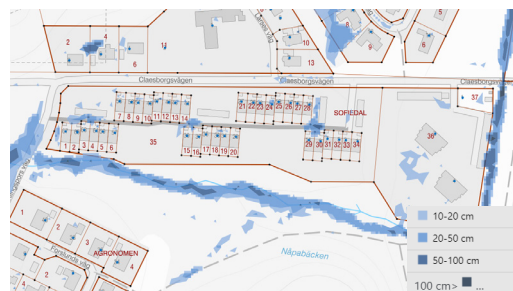
AVFALL

Detaljplanen justerar byggrätter inom planområdet. Om parkeringsplatser kommer att ersättas med garage så kan man i bygglovskedet säkerställa att de nya garagen inte kommer att påverka avfallshanteringen.

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Planområdet angränsar i norr till Claesborgsvägen, och eftersom denna gata är lågt trafikerad är trafikbullernivåerna låga. Detaljplanen leder inte att trafikflödet utökas till och från planområdet.



En karta visar max vattendjup 100 årsregn

INDUSTRI- OCH VERKSAMHETSULLER

Planområdet är ett bostadområde, och även omkringliggande områden är bostadområden. Det finns ingen industri eller verksamhet som alstrar buller i närområdet som kan påverka planområdet negativt.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Närmaste primärväg för farligt gods ligger 400 meter till öster om planområdet, och det finns ingen direkt anslutning till planområdet.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

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

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/be-räknat värde (2018-06-07)
NO _x	40 µg/m ³	5 µg/m ³
PM _{2,5}	25 µg/m ³	11 µg/m ³
PM ₁₀	40 µg/m ³	18 µg/m ³

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

MILJÖKVALITETSMÅL

Sveriges miljömål är ett miljömålssystem som består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål. Planområdet är ett befintlig bostadområde som bebyggdes i 60-talet. Den största ändringen som möjliggörs av detaljplanen är att inglasade befintliga uterum, marken där uterummen ska uppföras är idag redan hårdgjord. Detaljplanen leder inte till en betydande påverkan på vatten, luft, skog, odlingslandskap eller rikt växt- och djurliv. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte påverkar uppfyllandet av miljömålen.

MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER

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

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

MKN FÖR UTMHUSLUFT

Miljö kvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken

människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljökvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

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

De uppmätta halterna av kväveoxider, PM_{2,5}, PM₁₀ och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

MKN FÖR VATTEN

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

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

Planförslaget bedöms inte innebära förändringar som påverkar miljökvalitetsnormen för vatten. Marken inom planområdet sluttar mot söder där Nåpabäcken rinner. Dagvatten rinner från planområdet mot Nåpabäcken i södra gränsen av fastigheten Sofiedal 35. Det bedöms inte finnas någon större risk att förorenat vatten, exempelvis från områdets parkeringsytor, når Nåpabäcken.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Detaljplanen upprättas med standardförfarande och kommunstyrelsen kommer att behandla detaljplanen i samband med uppdrag och antagande.



Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2023-2024 med samråd under våren 2023 och granskning under feb-mars 2024 av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen mitten av året 2024.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet berör ingen allmän platsmark.

Inom planområdet ansvarar respektive tomtägaren för projektering och genomförande av nytt utrum och redskapsbod. Sofiedals Samfällighetsförening ansvarar för anläggande och framtida drift av servisleddningar på kvartersmarken.

Avtal

Ett avtal mellan sektorsamhällsbyggnad i Skövde kommun och Sofiedals Samfällighetsförening upprättades.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning är aktuell till följd av planförslaget.

Servitut

Det finns inget servitut inom planområdet

Gemensamhetsanläggningar

Det finns en gemensamhetsanläggning som omfattar fastigheten Sofiedal 35. Sofiedals samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning

Ledningsrätt

Det finns en ledningsrätt som betecknas 1496K-4278.1 och den är till förmån för Skövde energi elnät, en del av den ledningen kommer att hanteras inom u- område.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och gator

Inga nya vägar kommer att anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Vatten och avlopp (VA)

Nya ledningar behöver inte dras

Dagvatten

Nya ledningar behöver inte dras

Elförsörjning

Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt el-distributören Skövde Energi AB ifrån el-rum/fasadskåp till tomtgräns dit Skövde Energi AB anvisar. El-rum ska placeras mot yttervägg och uppfylla gällande krav på storlek.

Fasadmätarskåp måste sitta på yttervägg och vara åtkomliga utifrån. Det är ej tillåtet att bygga över kablar.

Kablarna mellan fasadmätarskåpet och huset tillhör fastighetsägarens elanläggning. Dessa kablar bör fastighetsägaren lägga i kabelskyddsrör innan eventuell byggnation för att möjliggöra framtida åtkomst vid eventuellt fel på kablarna eller byte till grövre kablar. Flytt av fasadmätarskåp och Skövde Energis kablar bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägarna har, tillsammans med Skövde Energi AB, ansvar för eventuell framtida utveckling och förändring.

Fiber

Planområdet är idag anslutet till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

De flesta markförlagda teleanläggningar ligger på prickmark. Några enstaka ledningsdragningar ligger på plusmark som är tänkt att bebyggas med redskapbod. Husen med adressen Claesborgsvägen 9, 21, 39, 51 och 65 behöver kontakta Skanova inför uppförande av redskapbod på norra sidan. Kablarna kan här behöva flyttas, alternativt skyddas. Vid flytt eller skydd av kablar bekostar den som initierar åtgärden det.



El fasadmätarskåp

Uppvärmning

Ingen ändring kommer att ske för den befintliga anslutningen för fjärrvärme.

Avfallshantering

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

UTREDNINGAR

Befintliga förhållanden för uteplatserna visar att en extra geoteknisk undersökning är inte nödvändig.

AVGIFTER OCH TAXOR

VATTEN OCH AVLOPP

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

BYGGLOV, BYGGANMÄLAN OCH PLANAVGIFT

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

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

Avgifter för grundkarta och fastighetsförteckning kommer sektor samhällsbyggnad att ta ut i enlighet med planavtalet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Sektor samhällsbyggnad: Claes Clausen (stadsarkitekt), Emma Malmrot (Bygglov), Matilda Lidberg (Bygglov), Tomas Ekelund (klimatanpassningsstrateg), Anna-Lena Nilsson (Kart-mät), Daniel Strömwall (kommunalt lantmäteri), Madeleine Lilja (kommunalt lantmäteri) och Bodil Lorentzon (planarkitekt).

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Ahmad Essa
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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