

Detaljplan för kv. Diana och Motorn 2

Planbeskrivning

Antagandehandling

PLAN.2018.8

Laga kraft 2021-07-15

Upprättad 2020-08-19

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2020-09-07, § 155/20



INNEHÅLL

PRELIMINÄR TIDPLAN	4	TEKNISK FÖRSÖRJNING	36
PLANHANDLINGAR	5	Dagvatten och skyfall	
PLANBILAGOR	5	Värme, el och fiber	
PLANENS SYFTE	5	Räddningstjänst	
PLANENS HUVUDDRAG	5	Avfall	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	6	STÖRNINGAR	42
PLANDATA	6	Trafikbuller	
Lägesbeskrivning		Magnetfält	
Areal		Transport av farligt gods	
Markägförhållanden		MILJÖKVALITETSNORMER	43
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7	MKN för utomhusluft	
Översiktsplan 2025		MKN för vatten	
Fördjupad översiktsplan		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	44
Detaljplaner		Organisatoriska frågor	
Boendestrategiskt program		Fastighetsrättsliga frågor	
PLANENS HANDLÄGGNING	8	Ekonomiska frågor	
Förfarande		Teknisk försörjning	
Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning		Utredningar	
Kommunala beslut i övrigt		AVGIFTER OCH TAXOR	50
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	9	Vatten och avlopp	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	10	Bygglov, byggnmälan och planavgift	
Mark och vegetation		Lantmäteriförrättning	
Småbiotoper		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	50
Geotekniska förhållanden		Genomförandetid	
Markföroreningar		MEDVERKANDE	51
Radon			
Fornlämningar och kulturmiljöer			
Klimatanpassningsåtgärder			
BEBYGGELSEOMRÅDEN	18		
Befintlig bebyggelse			
Planerad bebyggelse			
Planförslaget			
Social hållbarhet			
Skyddsrum			
Lek och rekreation			
Tillgänglighet			
GATOR OCH TRAFIK	32		
Allmänt			
Gång- och cykeltrafik			
Kollektivtrafik			
Motortrafik			
Transporter			
Parkering			

TIDPLAN

2019

v. 33	Beredning samhällsbyggnad
v. 37	Kommunstyrelsen beslutar om samråd och behovsbedömning
v. 39 - 42	Samrådsperiod

2020

v. 3	Beredning samhällsbyggnad
v. 6 - 11	Granskningsperiod
v. 34	Beredning samhällsbyggnad
v. 37	Kommunstyrelsen beslutar om antagande 3 veckor överklagandetid
v. 40	Laga kraft (om planen ej har överklagats)

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2019-02-05
- B. PM Geoteknik, 2018-03-27
- C. Riskbedömning avseende grundläggning, rev. A 2019-12-18
- D. Översiktlig riskanalys, 2018-04-16
- E. PM Geoteknik Motorn 2, 2019-03-19
- F. Dagvatten- och skyfallsutredning, version 2, 2019-11-15
- G. Trafikbullerutredning 2019-02-20
- H. Miljöteknisk undersökning, 2019-03-28

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i kv. Diana samt utökad vårdverksamhet på fastigheten Motorn 2.

PLANENS HUVUDDRAG

Planen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus vid Staketgatan och Lögegatan. En del mark som idag är allmän plats park kommer övergå till kvartersmark för bostadsbebyggelse. Totalt planeras det för drygt 100 bostäder. I kvarteret möjliggörs även för centrumändamål, som medger t. ex. butiker, kontor eller samlingslokaler med mera. I den södra delen av kv. Diana medges även parkeringsändamål, för att möjliggöra att bilplatser hyrs ut.

Fastigheten Motorn 2 planläggs för vårdverksamhet. För att möjliggöra en viss flexibilitet för verksamheten medger planförslaget även bostadsändamål. Byggrätten inom fastigheten utökas för att möjliggöra att det befintliga sjukhemmet kan byggas ut, med ca 60 vårdplatser. Efter den planerade tillbyggnaden medger byggrätten ytterligare expansion.

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

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostäder, vårdverksamhet och andra verksamheter som ryms inom centrumändamål, samt för parkering.

RIKSINTRESSE

Inga riksintressen berörs av planförslaget.

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i centrala Skövde, mellan St. Elins kyrkogård och Staketgatan. Planområdet utgörs av fastigheterna Motorn 2, Skövde 4:388 samt en del av Skövde 4:305 och en del av Apollo 1. Angränsande fastigheter är Motorn 1, 3 och 4, Kybele 1, Skövde 4:303, Skövde 4:310 och Repslagaren 3.

AREAL

Planområdet omfattar en total areal av drygt 1,6 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Skövde kommun äger fastigheterna Skövde 4:305 och Skövde 4:388. Skaraborgs läns sjukhem äger fastigheten Motorn 2. Fastigheten Apollo 1 ägs av en privat fastighetsägare.



Ungefärlig avgränsning av planområdet. Kvarteret Diana är en del av en stor fastighet, Skövde 4:305.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

Planförslaget är förenligt med intentionerna i Skövde kommuns översiktsplan ÖP 2025 och den fördjupade översiktsplanen för centrala Skövde. I ÖP 2025 redovisas planområdet som pågående markanvändning.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I den fördjupade översiktsplanen för centrala Skövde är kvarteret Diana utpekat som lämpligt för förtätning med bostäder samt parkering. Enligt riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen bör bebyggelsen till form och funktion bidra till att stärka Staketgatans gaturum. Gång- och cykelvägen under Staketgatan ska bevaras som ett stråk ut i Garpaparken.

Garpaparken beskrivs som en viktig länk mellan delområden i staden, som kan upplevas otrygg för gående och cyklister under mörkrets timmar. Omgestaltning av parken i kombination med ny bebyggelse kan minska områdets barriäreffekt. Enligt riktlinjerna bör parken förädlas och få en tydligare parkkaraktär.

DETALJPLANER

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K - DP 588	Kv. Diana	2007-06-20
1496K - DP 553	Motorn 3 och 4	2005-09-29
1683K - DP 331	Kv. Apollo	1988-02-18
1683K - ST15	Stadsplan för del av Skövde	1925

Gällande detaljplaner som gränsar till planområdet

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K - DP 484	Kv. Skolan m.m.	2001-09-03
1683K - DP 317	Kv. Repslagaren m.m.	1988-02-29
1683K - ST 203	Kv. Cybele m.m.	1969-03-31
1683K - ST209	Kv. Motorn m.m.	1970-02-26

BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

Kommunfullmäktige antog under 2012 ett boendestrategiskt program för Skövde kommun, i syfte att utveckla attraktiva boendemiljöer i Skövde.

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARARANDE

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

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan (bilaga A, Behovsbedömning).

Länsstyrelsen i Västra Götaland delar kommunens bedömning (yttrande 2019-03-13).

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Beslut om planuppdrag

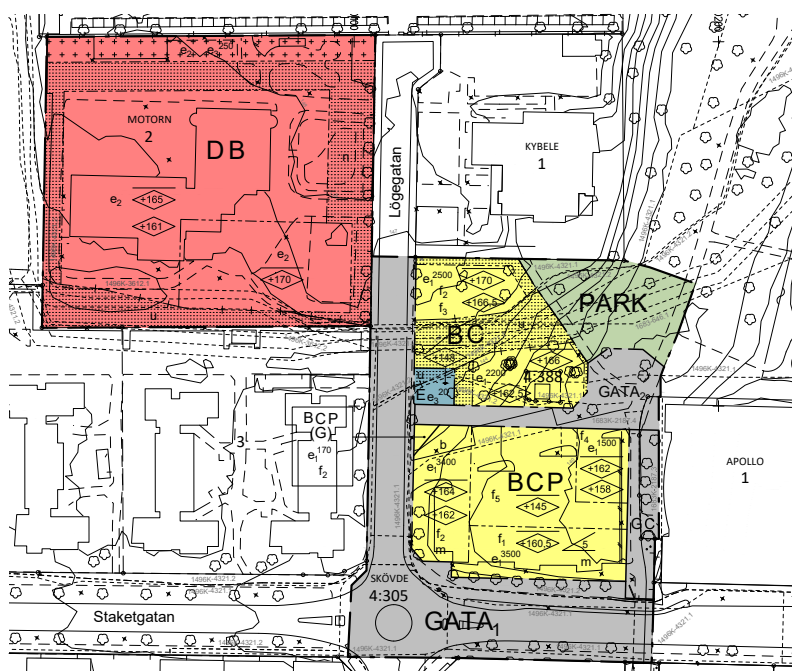
Kommunstyrelsen beslutade 2018-10-29 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta en detaljplan för kvarteret Diana och Motorn 2 (Kommunstyrelsens protokoll, 2018-10-29 § 252/18).

Beslut om markreservation

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-11-29 att godkänna avtal om markreservation med Skeppsviken Fastighets AB (KSAUs protokoll, 2017-11-29 § 282/17).

Beslut om intresseförfrågan

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-09-21 att ge mark- och exploateringschefen i uppdrag att gå ut med en öppen intresseförfrågan för kv. Diana (KSAUs protokoll, 2016-09-21 § 177/16).



PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

Motorn 2 planläggs för vård som huvudändamål, som redovisas med röd färg. För att underlätta en viss flexibilitet för verksamheten medger planförslaget även bostadsändamål. Byggrätten inom fastigheten utökas för att möjliggöra att det befintliga sjukhemmet kan byggas ut, med ytterligare ca 60 vårdplatser. Den samlade byggnadsarean inom fastigheten får uppgå till högst 40 % av fastighetens yta, vilket innebär att efter den planerade tillbyggnaden åt sydöst finns det ytterligare möjligheter att expandera. En bestämmelse om utökad lovplikt tydliggör att lönnarna längs Lögegatan omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken. För att fälla träden krävs det marklov samt dispens.

Planen möjliggör även för ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus vid Staketgatan och Lögegatan. En del mark som idag är allmän plats park kommer övergå till kvartersmark för bostadsbebyggelse, som redovisas med gul färg. Totalt planeras det för drygt 100 bostäder. I kvarteret möjliggörs även för centrumändamål, som medger t. ex. butiker, kontor eller samlingslokaler med mera. I den södra delen av kv. Diana medges även parkeringsändamål, för att möjliggöra att bilplatser hyrs ut.

En del parkmark övergår till gatumark för att möjliggöra en torgyta som även ska kunna användas som vändyta. Vid Lögegatan planläggs en yta för tekniskt ändamål, som redovisas med blå färg, för en nätstation.

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



Oxlarna i slänten längs Staketgatan.



Almen vid Lögegatan.



Lönnar på Motorn 2, längs Lögegatan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Inom fastigheten Motorn 2 sluttar marken från +148 m i nordöst ner mot + 145 m i sydväst. Inom det blivande kvarteret Diana sluttar marken från + 146 m i norr ner mot +140 m i sydöst.

Stora delar av planområdet är redan hårdgjorda eller bebyggda. Den del av Garpaparken som tas i anspråk för bebyggelse utgörs av en gräsbevuxen slänt med flera stora träd av olika arter; alm, lind, lönn, bok, tall, klibbal och robinia.

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden, naturreservat eller naturvårdsprogram. Träden i Garpaparken är inventerade under 2016.

SMÅBIOTOPER

Inom planområdet finns ett särskilt skyddsvärt träd, en stor alm med hållighet. Ett samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken har hållits med länsstyrelsen. Almen är ett riskträd i gatumiljö. Även om trädet har ett värde i sig, så ingår det inte i något större sammanhang av betydelse för naturmiljö. Att ta ner trädet innebär att det kommer förlora sitt värde som stående hålträd. För att minimera påverkan på naturvärden skulle en så stor del av stammen som möjligt flyttas som biodepå till naturmark, där död ved får förmultna över tid.

Längsmed Staketgatan och en del av Lögegatan finns en rad med 11 oxlar. Träden är drygt 20 cm i diameter och uppfyller kriterierna för att omfattas av det generella biotopskyddet för alléer (Miljöbalken 7 kap. 11 §). Träden kommer behöva tas bort för den planerade byggnationen och det förutsätter en dispens från det generella biotopskyddet. Dispens söks hos länsstyrelsen som ställer krav på kompensationsåtgärder för att bevilja dispensen.

Inom fastigheten Motorn 2 finns en rad med lönnar som också omfattas av det generella biotopskyddet. Lönnarna planeras att bevaras.

För att hantera dagvatten- och skyfallsproblematik runt Diana kommer Lögegatan att byggas om. Vid val av åtgärd har bland annat konsekvenser för de biotopskyddade lönnarna beaktats. Det planerade ingreppet i Lögegatan har anpassats så att lönnarna inte ska påverkas.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Avancerade grundläggningsförhållanden inom Diana

Grundläggningsförhållandena inom kv. Diana är avancerade och ett flertal utredningar har tagits fram, samt riskbedömningar och jämförelser mellan olika alternativ (bilaga B, Skanska, bilaga C, Mitta, bilaga D, VBK).

Risker finns både för den planerade entreprenaden samt för närliggande byggnader och anläggningar. De risker som finns samt dess konsekvenser bedöms som hanterbara, men arbetet bör planeras noggrant. Risker samt konsekvenser ökar med grundläggningsdjupet. Det aktuella förslaget till byggnation grundläggs på en grundare nivå än tidigare förslag, vilket minskar riskerna. På grund av de komplicerade förhållandena och eftersom närliggande byggnader och anläggningar inte är pålade bör ändå en riskanalys och ett kontrollprogram tas fram innan arbetena påbörjas. Det är viktigt att noggrant kunna följa upp rörelser i grundvattennivån samt eventuella rörelser i intilliggande byggnader och anläggningar i samband med arbetenas gång. För- och efterbesiktning bör utföras av närliggande byggnader och anläggningar.

De fastigheter och anläggningar som bedöms påverkas mest av planerad byggnation är Apollo 1, Kybele 1, Motorn 3, Repslagaren 3, Tyr 5 - Tyr 7, Skolan 2, Lögegatan och Staketgatan, samt porten under Staketgatan.

Om det blir nödvändigt att sänka grundvattennivån kan det krävas tillstånd för markavvattning och grundvattenbortledning.

Jordlager och grundvattennivåer inom Diana

Jorden utgörs direkt under markytan av fyllning innehållande mullhaltig grusig siltig sand alt. mullhaltigt siltigt sandigt grus med en mäktighet varierande mellan 0,6 och 2,5 meter.

Inom områdets norra och västra delar underlagras fyllningen av siltig finsand och finsandig silt med en mäktighet om ca 33 meter som via 0,5-1,0 meter morän vilar på underliggande berg. Silten och sanden bedöms huvudsakligen som löst till mycket löst lagrad. Även fastare skikt förekommer.

Inom områdets centrala, södra, östra och sydvästra delar finns torv och gyttja direkt under fyllningen. Torven och gyttjans mäktighet ökar åt områdets östra delar och är enligt tidigare undersökningar som störst ca 7-8 meter.

Under torv och gyttjelagret finns ett lager av silt och finsand. Detta lager är gyttjigt och lerigt i de översta två metrarna. Även tunna skikt av lera förekommer. Lagrets mäktighet varierar mellan ca 20 och 25 meter och bedöms huvudsakligen som löst till mycket löst lagrat. Det förekommer även fastare skikt.

Detta lager underlagras av ca 2,4-5,6 meter morän och stenjord/blockjord som är mycket fast lagrad.

Vid jordbergsonderingarna har bergytan påträffats drygt 30 meter under markytan, på nivå mellan +105,5 och +112,7.

Generellt för hela det undersökta området gäller att det förekommer stenar i silt- och sandlagret. Närmare bergytan förekommer även block i några av undersökningspunkterna.

Grundvattennivån inom de östra delarna av området ligger mellan nivåerna +139,0 och +139,9 och nivån sjunker åt öster där de uppmätta nivåerna varierar mellan +138,5 och +138,8.

Riskbedömning inom Diana

Torven och gyttjan bedöms som mycket sättningskänslig, både vid en ökad belastning och vid en grundvattensänkning. Med hänsyn till närliggande byggnader och anläggningar bedöms urschaktning av torven/gyttjan och en samtidig grundvattensänkning som riskfyllt och olämpligt. Grundläggning behöver ske på stödpålar. Gyttjan och torven har även en låg skjuvhållfasthet, vilket kan hanteras med masstabilisering.

På grund av silt- och sandskiktets lösa lagring finns risk att vibrationerna som uppkommer i samband med slagning av pålar medför att materialet i detta skikt omlagras. Detta kan medföra både horisontala jordrörelser samt vertikala sättningar. Detta medför i sin tur att kringliggande konstruktioner kan skadas. Exempel på skador som kan uppkomma är sprickor i markyta, ojämnheter på markyta eller lutande plan, sprickor i byggnader, m.m. Särskild vikt bör läggas vid val av påltyp (och eventuell spont, om det blir aktuellt). Provpålning rekommenderas.

Planerat grundläggningsdjup medför ett minskat behov av grundvattensänkning och eventuellt kommer det inte behövas alls. Det bör ändå belysas att en grundvattensänkning inom området kommer att medföra sättningar inom närområdet, vilket kan orsaka skador på närliggande vägar och konstruktioner. Ett kontrollprogram bör upprättas för att noggrant kunna följa grundvattennivåer och markrörelser.

Motorn 2

Den geotekniska utredningen för Motorn 2 har tagits fram av Mitta (bilaga E).

Jorden består direkt under ytskiktet/fyllningen av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten, troligen fast lagrad friktionsjord, sten eller block. Jorden inom området innehåller rikligt med alunskiffer.

Vid undersökningstillfället påträffades inget grundvatten i de öppna borrhålen. Utifrån undersökningen för Diana bedöms grundvattennivån ligga på nivån ca +140, motsvarande drygt 5 meter under nuvarande marknivå.

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området. Sättningsproblematik bedöms ej föreligga såvida organisk yttjord samt förekommande fyllning utskiftas före grundläggning.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning (sedan allt organiskt material borttagits).

Jorden är erosionsbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten. Schaktning i friktionsjord kan över grundvattenytan ske med en släntlutning av 1:1,5. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring. Eftersom det kan bli aktuellt med schaktning och återfyllning under grundvattennivån krävs att detta studeras och planeras särskilt innan arbetet påbörjas.

Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenöversmättnad på grund av t.ex. regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder.

MARKFÖRORENINGAR

Inom planområdet har föroreningar påträffats som möjligtvis kan ha ett samband med parkeringsverksamheten. Det har även påvisats förhöjda halter av arsenik, vilket antas ha naturligt ursprung, då marken är rik på alunskiffer, inom både Diana och Motorn 2 (bilaga E och bilaga H, Mitta).

Miljösamverkan Östra Skaraborg ska kontaktas i god tid inför schaktarbeten eller liknande inom hela planområdet. All schaktning, markarbeten och massahantering inom planområdet ska ske i samråd med miljönämnden.

Arsenikhalterna överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning och i förekommande fall även riktvärden för mindre känslig markanvändning. Riktvärdena är dock inte bindande och det bedöms inte heller nödvändigt att ta fram platsspecifika riktvärden för att kunna planlägga området för bostads- och vårdändamål. Förutsättningar och rekommendationer redovisas utförligare för respektive fastighet inom planområdet.

Diana

En miljöteknisk undersökning har genomförts av Mitta (bilaga H). Bland annat har arsenik, bly och PAH påträffats.

Arsenikförekomsten bedöms ha naturligt ursprung. Förekomsten av bly kan ha ett samband med att området nyttjats som parkering (sambandet är inte fastställt). Parkeringsverksamheten kan även ha gett upphov till förekomst av PAH, alternativt har det funnits i fyllnadsmaterialet innan det transporterades till området.

Förekommande föroreningar är relativt orörliga och ej heller flyktiga, vilket reducerar risken för exponering samt spridning. Föroreningar som påvisats i jord har inte påfunnits i grundvattnet. Det tyder på att föroreningarna inte sprids i någon större omfattning från jord till vatten. En viss fastläggning av föroreningar från fyllnadsmaterialet kan möjligen också ske i torven. Partiklar i grundvattnet kan dock innehålla föroreningar, men rörligheten hos dessa torde inte vara så stor så länge uttag av grundvatten eller länsvattenhållning ej sker.

Grundvattnet har lågt pH och hög konduktivitet och innehåller relativt stor mängd suspenderade ämnen och organiskt kol.

Åtgärder inom Diana

- Förekommande förorening av PAH i provpunkt MP4 (se bilaga H) behöver avgränsas i samband med exploatering av området och massorna tas omhand på ett miljöriktigt sätt. I övrigt tyder resultaten från undersökningen inte på att det förekommer föroreningar i sådan omfattning att de utgör en risk för människors hälsa.
- Resultaten tyder ej på att det förekommer omfattande petroleumföroreningar. Det kan dock inte uteslutas att det förekommer lokalt små förekomster då området sedan lång tid brukats för parkering.
- En masshanteringsplan bör tas fram inför kommande entreprenadarbeten. Möjligheten till att återanvända massor från området inom eller utanför området bör redovisas. Det bör även framgå hur överskottsmassor ska hanteras om de inte kan återanvändas, d. v. s. vilken typ av mottagningsanläggning som kan bli aktuell för olika typer av massor.
- Masshantering ske på sådant sätt att spridningen av partikelburna föroreningar minimeras.
- Grundvattnet inom området har lågt pH. Ett pH under 7 kan ha korrosiv inverkan på exempelvis ledningar, vilket är viktigt att beakta vid nyinstallationer.
- I det fall länsvatten skall avledas måste förekomsten av organiskt material beaktas. Om större volymer med mycket organiskt material avleds till recipient kan detta medföra övergödning, påverkan på pH och syreförbrukning. Samråd avseende lämplig hantering skall göras med Miljösamverkan östra Skaraborg i det fall länsdumpning kommer bli aktuellt.
- Innan markarbeten och avhjälpandeåtgärd utförs kan det, beroende på omfattningen, behöva göras en anmälan till Miljösamverkan östra Skaraborg enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899).
- Det skall påpekas att det oavsett är viktigt att all exploatering av området skall beakta förekomsten av föroreningar för att inte orsaka risker för exponering eller spridning.
- Schaktarbeten skall utföras med försiktighet. Det råder förhöjd risk för förekomst av petroleumföroreningar i anslutning till eventuella oljeavskiljare och ledningsschakt.
- Om okända föroreningar upptäcks under anläggningsarbetena rekommenderas att miljökontrollant tillkallas.

Motorn 2

I ett par jordprover från Motorn 2 har förhöjda halter av arsenik noterats. Halterna antas ha naturligt ursprung, eftersom det förekommer rikligt med alunskiffer i jorden och eftersom det inte finns några andra indikationer på föroreningar. Det bedöms inte föreligga någon föroreningssituation (bilaga E).

Med tanke på de förhöjda bakgrundshalterna av arsenik ska Miljösamverkan Östra Skaraborg kontaktas i god tid inför schaktarbeten, markarbeten eller massahantering.

Utanför planområdet

I den befintliga byggnaden på Apollo 1 har det funnits ett tryckeri som var i drift 1990 - 2007. Det klassas som en potentiell förorening med riskklass 3.

Längre utanför planområdet, i Garpaparken, fanns vid det förra sekelskiftet en soptipp för hushållsavfall. Den gamla tippen är klassad som deponi med riskklass 4, vilket är den lägsta riskklassen. Efter dialog med Miljösamverkan Östra Skaraborg är bedömningen att det inte är aktuellt med några särskilda åtgärder i planförslaget.

RADON

Marken klassas som högradonmark och byggnader ska utformas radonsäkra, vilket följs upp vid bygglovsprövning.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Planområdet ligger utanför det område av Skövde centrum som länsstyrelsen har avgränsat för fast fornlämning. Den norra gränsen för detta område går ca 100 m söder om planområdet. Inom fastigheten Motorn 1, som angränsar i väster till Motorn 2, finns en fyndplats där några sten- eller lerkulor påträffats vid början på det raserade järnåldersgravfältet. Fyndet gjordes i början på 1900-talet.

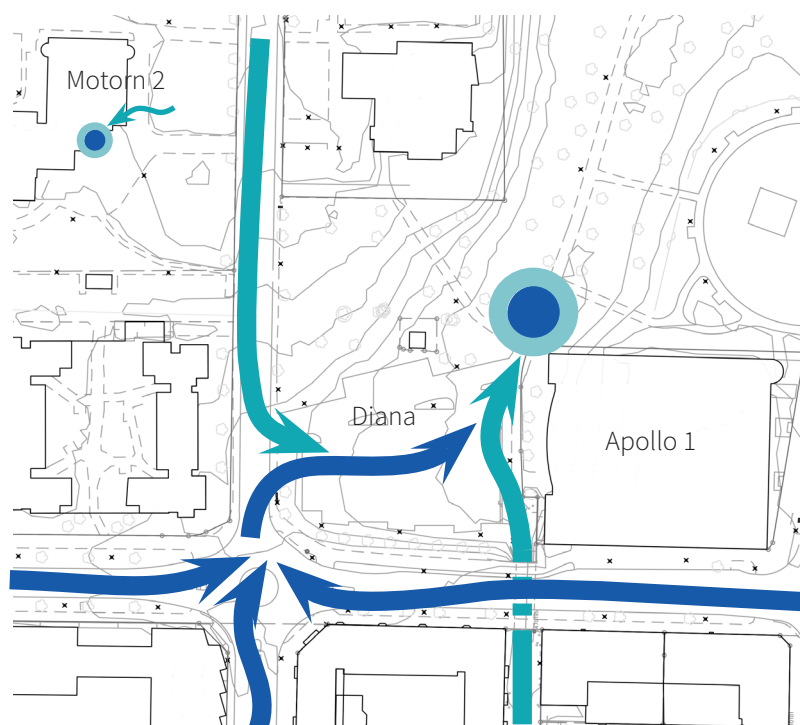
Garpaparken, St. Elins kyrkogård och byggnaderna på Apollo 1 och Kybele 1 (SLA-huset respektive Pingstkyrkan) omnämns i Skövde kommuns kulturmiljöprogram. Parkens och kyrkogårdens kulturmiljövärden bedöms inte påverkas av planförslaget. Delar av den planerade tillkommande bebyggelsen kommer förhållandevis nära in på Pingstkyrkan och SLA-huset. Vid utformning av den nya bebyggelsen behöver hänsyn tas till omgivande bebyggelse och planförslaget bedöms inte medföra påverkan på byggnadernas kulturmiljövärden.

KLIMATANPASSNINGÅTGÄRDER

Vid större regn rinner i nuläget stora mängder vatten in på Diana, från det sydvästra hörnet vid korsningen mellan Staketgatan och Lögegatan. Lögegatan planeras att byggas om så att vattnet kan rinna längre norrut på Lögegatan innan det rinner vidare ner i parken. Apollo 1 är än mer utsatt eftersom byggnadens golv ligger lågt i förhållande till marknivåerna i parken, samtidigt som det finns flera instängda områden i parken, vilket innebär att vid regn som är något kraftigare än 10-årsregn drabbas Apollo 1 redan idag av översvämningar. Problemet bedöms inte förvärras av planförslaget, men för att förbättra situationen för Apollo behövs åtgärder i Garpaparken. Åtgärderna beskrivs i avsnittet "Dagvatten och skyfall" på sid 36-40.

Den befintliga byggnaden på Motorn 2 är idag utsatt för översvämningssproblem, eftersom entrén idag ligger i en sänka på fastigheten. Planerad ombyggnad och förändringar av marknivåer kommer förbättra situationen.

Vårdtagarna på sjukhemmet är extra utsatta vid värmeböljor. De befintliga stora träderna på fastigheten ger viss skugga och bidrar till lägre temperaturer lokalt och är värdefulla att bevara även ur den aspekten.



Vid kraftiga regn rinner stora mängder vatten längs flera gator mot det sydvästra hörnet av Diana. Grannfastigheten Apollo 1 ligger utsatt för översvämning. För att komma till rätta med problemen krävs ombyggnad av Lögegatan och förändringar i Garpaparken. Även inom Motorn 2 finns en översvämningssproblematik vid den befintliga huvudentrén som ligger i en sänka.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Den närmaste bebyggelsen söder om Staketgatan utgörs av kvartersbebyggelse med främst bostäder, men med inslag av verksamheter, i till exempel kvarteret Tyr och kvarteret Repslagaren. Byggnaderna är 4-5 våningar höga och är uppförda under olika tidsåldrar, från tidigt 1900-tal till 2000-talet. Fasaderna är av tegel eller putsade, främst i dova jordtoner, från brunt och tegelrött till ljust gul, bruten vit och grått.

Norr om Staketgatan har kvartersstrukturen börjat luckras upp, och bebyggelsen är mer varierande.

Motorn 2 - Skaraborgs läns sjukhem

Sjukhemmet på Motorn 2 består av en äldre byggnad från 1905, som byggts om och till i omgångar under 1950-talet, 1990-talet och 2010-talet. Den äldsta delen är en robust volym i tre våningar, på en hög sockel av kalksten och med ett stort, brant tak och frontespiser åt tre väderstreck. De flesta av originalfönstren har bytts ut. Fönstrens storlek och form varierar, men huvudprincipen är att de är indelade i tre lufter; med en övre tvärpost och en nedre mittpost. Luftarna är i sin tur indelade med spröjs. Fasaderna ser på äldre ritningar ut att ha varit putsade, men är idag klädda med ett brungult fasadtegel. Taket är av svart plåt. Ett av byggnadens invändiga särdrag är det ljusa trapphuset med ett stort takfönster över trapploppet. Trappan är av kalksten, som lagts i ett rutnärsmönster på vilplanen.

Tillbyggnaderna från 1990-talet har en enkel och nedtonad utformning, med slätputsade, ljusa fasader och en lätt profilerad takfot. Taket är av svart plåt. Tillbyggnaden är i tre våningar, med suterrängsvåning inräknad.

Senare tillbyggnader är inglasade vistelseytor, vinterträdgårdar, med en varierande fönsterindelning i en gråbrun kulör.

Sjukhemmet är en känslig verksamhet som är beroende av befintlig infrastruktur. Det förekommer transporter till och från sjukhemmet dygnet runt.

Motorn 3 och 4 - flerbostadshus

Flerbostadshusen på Motorn 3 och 4 är uppförda i början av 2000-talet. Byggnaderna är mellan 5 och 6 våningar höga och är placerade i en öppen kvartersstruktur. Byggnaderna är indelade i olika rätblocksförmade volymer med varierande storlek och förskjutningar i fasadliv. Fasaderna är ljust grå med en dekorativ relief.



Den äldsta delen av Skaraborgs läns sjukhem.



Senare tillbyggnader av Skaraborgs läns sjukhem.



Flerbostadshus på Motorn 3 och 4 i fonden.

Kybele 1 - Pingstkyrkan

Pingstkyrkan uppfördes i början av 1970-talet. Det är en modernistisk byggnad med fasader i kalksandsten, stora, bearbetade glaspartier mot Garpaparken och ett kyrktorn med ett kors i glasbetong, som blir genomlyst mot himlen. Entrépartiet har en kraftig omfattning och fina snickerier. Pingstkyrkan är omnämnd i Skövde kommuns kulturmiljöprogram.

Pingstkyrkan har ett högt besöksantal, framförallt under helger.

Apollo 1 - bostäder och lokaler

Byggnaden är uppförd i slutet av 1980-talet, i suterräng med tre våningar mot Staketgatan (samt en indragen fjärde våning) och fyra våningar mot Garpaparken. Fasaderna är klädda med fasadskivor av sten i olika beige, mörkgrå och rödgrå nyanser. Fönstren är mörkt bruna och långt indragna i fasadlivet. I bottenvåningen är entrépartierna indragna med en arkad framför. Byggnaden är omnämnd i Skövde kommuns kulturmiljöprogram.



Pingstkyrkan.



Apollo 1, vy längs Staketgatan.

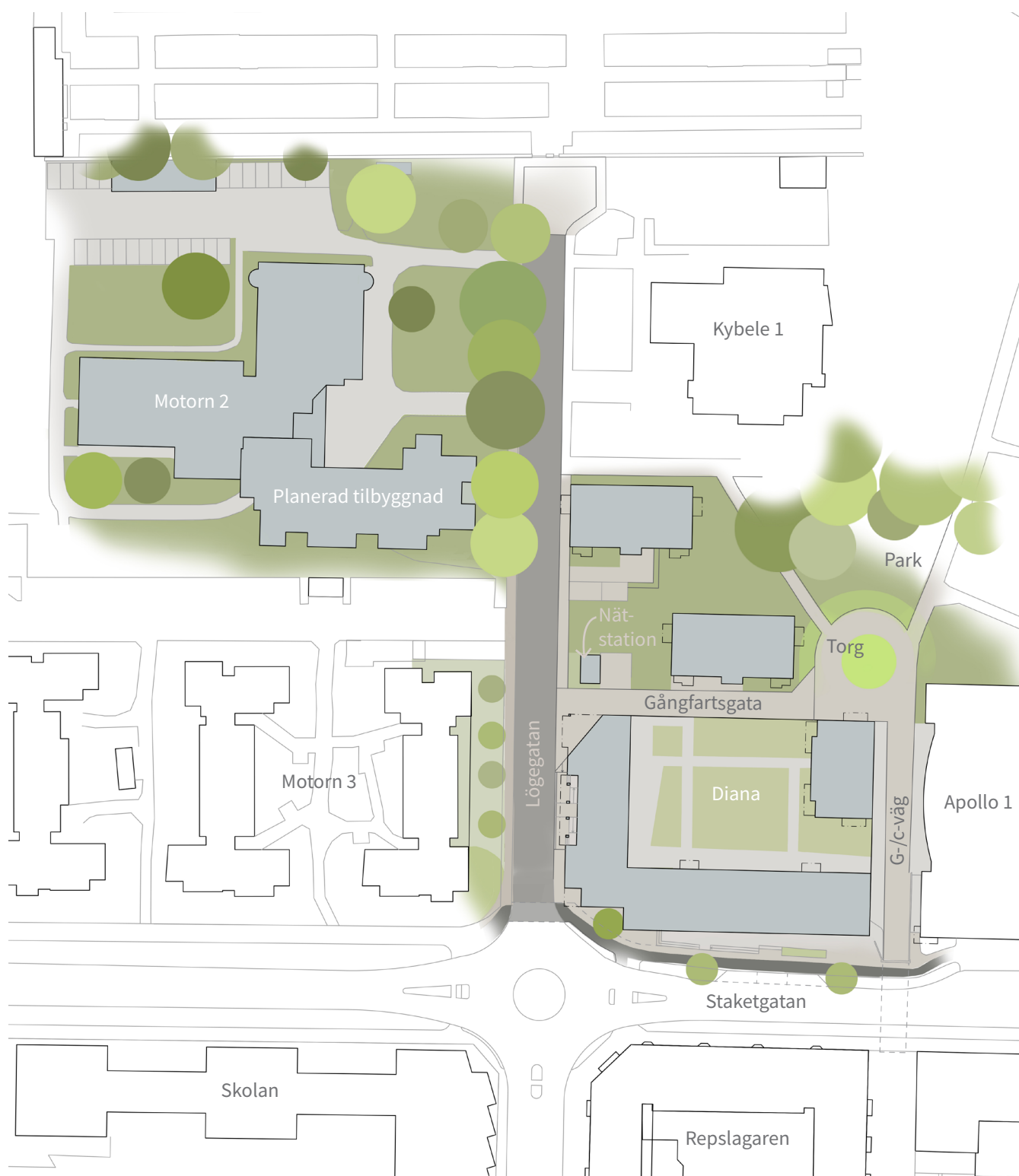


Illustration av planerade förändringar på Motorn 2 (förslag av Ritningen arkitektbyrå) och planerad byggnation på Diana (förslag av KUB arkitekter). På Motorn 2 planeras en större tillbyggnad åt sydöst och ombyggnad av entrén. Utgångspunkten för Diana är att förlänga rutnätsstaden och att stärka gaturummet utefter Staketgatan. Kvarteret sluts i hörnet mot Lögegatan för att ge ett tydligt hörn i stadsrummet och för att stänga ute bullret och skapa en skyddad innergård. Mot Garpaparken luckras strukturen upp och möter parkrummet på ett friare sätt. En ny gångfartsgata leder från Lögegatan, genom kvarteret och via ett litet torg vidare till Garpaparken. En ny nätstation placeras vid Lögegatan.

PLANERAD BEBYGGELSE

Motorn 2

På Motorn 2 möjliggörs för en utbyggnad av sjukhemmet. Det aktuella förslaget är en tillbyggnad åt sydöst, i sju våningar. Den nya volymen planeras främst för att tillskapa nya rum för vårdtagare, uppemot ca 60 nya vårdplatser. De befintliga stora träden längs Lögegatan betraktas som en kvalitet för de boende och hänsyn ska tas till träden vid byggnation.

I samband med tillbyggnaden planeras den befintliga entrén att flyttas från sitt nuvarande läge i en sänka till planet ovanför. Entréns nuvarande läge är betydligt lägre än Lögegatan och det är utsatt för översvämningsrisk. Genom att entrén flyttas upp och marknivåerna anpassas kommer situationen att förbättras. Även tillgängligheten för de boende förbättras, samt byggnadens invändiga logistik.



Skiss/illustration av tillbyggnad på Motorn 2, vy från sydöst (Ritningen arkitektbyrå).



Skiss/fasadvy åt öster, längs Lögegatan (Ritningen arkitektbyrå).

Diana - beskrivning och illustrationer av Skeppsviken/KUB arkitekter

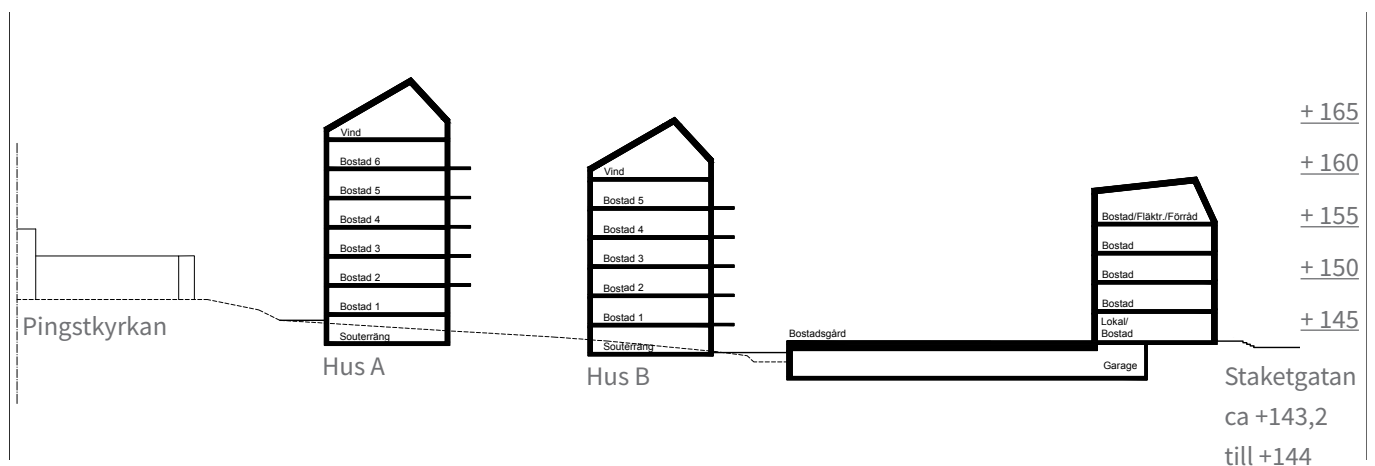
Utgångspunkten för förslaget är att förlänga rutnätsstaden och att stärka gaturummet utefter Staketgatan. Kvarteret sluts i hörnet mot Lögegatan för att ge ett tydligt hörn i stadsrummet och för att stänga ute bullret och skapa en skyddad innergård. Mot Garpaparken luckras strukturen upp och möter parkrummet på ett friare sätt.



I slänten upp mot Pingstkyrkan planeras för två lamellhus. Byggnadernas placering har styrts av det ledningsstråk som går genom området.

Skalan i förslaget varierar mellan 5-6 våningar i kvartersformen och 6-7 våningar i slänten upp mot Pingstkyrkan.

Mot Staketgatan och in på Lögegatan ligger lokaler i bottenvåningen i anslutning till trottoaren. Lokaler förstärker områdets stadskaraktär och bidrar till att skapa en trygg och attraktiv stadsdel. Bottenvåningarna utförs med en hög bearbetningsgrad, för att ge en tydlig stadsmässighet åt de nya byggnaderna.

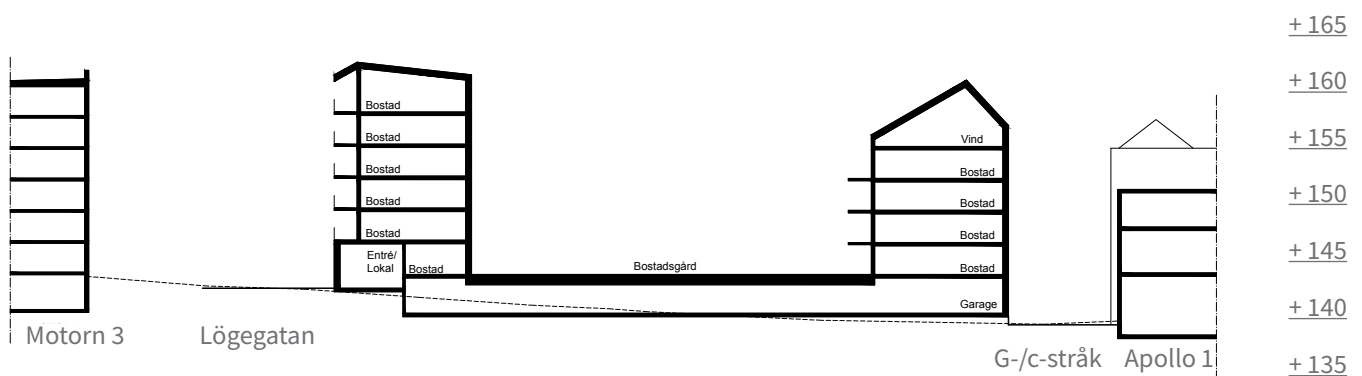




Bostadsentréerna är genomgående med entrémöjlighet från gata, gård och parkeringshus. I den kvartersformade byggnaden är balkonger mot Staketgatan indragna i byggnaderna för att inte sticka ut i gaturummet. Mot Lögegatan och mot gården är gestaltningen friare, med större utanpåliggande balkonger. Även lamellhusen i slänten har utanpåliggande balkonger.

Mot Staketgatan artikuleras takvåningen för att volymen inte skall kännas för hög. Mot gården hålls takfoten låg för att släppa in så mycket sol som möjligt.

Garage förläggs i suterrängplan, nedsänkt i förhållande till Staketgatan och med en vånings höjd mot Apollohuset. Infart till garaget sker från den norra sidan, via en ny gårdsgata som ansluter till Lögegatan.



I mötet mellan Garpaparken, Apollohuset och den nya bebyggelsen bildas en ny plats. Här möter den nya gårdsgatan parkens gång- och cykelstråk.

Stråket som passerar väster om Apollohuset, förstärks rumsligt genom den nya bebyggelsen. Stråket fortsätter sedan som tidigare genom passagen under Staketgatan, vidare mot Repslagaregatan. I stråket förläggs även entréer till bostadshusen, vilket ger artikulering av fasaderna i markplanet och bidrar till att skapa trygghet i stråket.



Mot gaturummen ges byggnaderna en tydligt stadsmässig utformning med hög bearbetningsgrad och ett utförande i traditionella och hållbara byggnadsmaterial. Lamellhusens fasader mot Staketgatan och Lögegatan föreslås utförda i tegel, där de olika husvolymerna har olika kulör. Byggnaderna har en utformning som fungerar både i närskalan (fotgängarperspektivet) och i Staketgatans större stadsrum. Bottenvåningarna har avvikande utformning och en hög detaljeringsgrad för att tillföra kvaliteter i gatuplanet. Utformningen signalerar att lokaler finns.

Entréer är genomgående och tydligt annonserade mot såväl gata som gård. Trapphus i lamellhusen är uppglasade mot gatorna för att skapa rytm i gaturummet och för att bidra till tryggheten genom visuell kontakt och genom belysning under dygnets mörka timmar.

Gårdsfasaderna samt lamellhusens fasader avses vara utförda i puts i en ljus kulör. Lamellhusen föreslås ljusa med brytning av jordfärger. De skall samspela med grönskan och den sluttande terrängen i parkrummet.

PLANFÖRSLAGET

Markanvändning

BC - Kvartersmark för bostadsändamål och centrumändamål

Beteckningen BC möjliggör för funktionsblandning, både bostäder och centrumändamål, t. ex. butiker, caféer, samlingslokaler, kontor, med mera. Huvudändamålet är bostäder, som redovisas med gul färg på plankartan, men beteckningen ger en hög grad av flexibilitet i användningen.

BCP - Bostads- och centrumändamål samt parkering

Beteckningen möjliggör för funktionsblandning, samt för garage där bilplatser kan hyras ut, utöver att tillgodose parkeringsbehovet inom fastigheten.

BCP (G) - Bostads-, centrum-, och parkeringsändamål samt gångbana

Beteckningen innebär att det är olika användning i olika plan. Huvudändamålet är bostadsändamål och därutöver medges även centrum- och parkeringsändamål. Det sekundära ändamålet är allmän plats, gångbana. Avsikten är att säkerställa en rinnväg mellan Lögegatan och gångfartsgatan och samtidigt möjliggöra att byggnaden får sträckas ut över rinnvägen (gångbanan), med en pelare i det nordvästra hörnet. För att en pelare ska få placeras inom området kan det behövas ett servitut. Lägsta fri höjd över gångbanan ska vara 3,0 m.

För att rinnvägen ska få rätt fall måste den följa den sydöstra användningsgränsen. Fri bredd ska vara minst 3,0 m. Rinnvägen får ej blockeras.

DB - Kvartersmark för vård och bostadsändamål

Användningen vård innefattar områden för vårdverksamhet för människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Användningen betecknas på plankartan med D och redovisas med röd färg.

I användningen vård ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård. Även sådan verksamhet som kompletterar den huvudsakliga användningen ingår. Det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.

Syftet med att även medge bostadsändamål är att underlätta en viss flexibilitet för verksamheten.

E - Teknisk anläggning

Kvartersmark för teknisk anläggning redovisas med blå färg och beteckningen E. Avsikten är att möjliggöra för en nätstation.

Gata₁

Staketgatan och Lögegatan planläggs som allmän plats, gata.

Gata₂

Från Lögegatan och in i kvarteret Diana planläggs för en gångfartsgata och en torgyta, som även ska kunna användas som vändyta. Gångfartsgatan och torgytan utgör allmän plats.

GC

Mellan Apollo 1 och Diana planläggs allmän plats för gång- och cykelväg. Gränsen mot Apollo 1 följer gällande detaljplan, som antogs 2007. Det innebär att ytor inom fastigheten Apollo 1 redan är planlagda som allmän plats. Skövde kommun har rätt att lösa in mark som är reglerad som allmän plats. Kommunen är även skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren begär det.

Park

Norr om den planerade torgytan inkluderas en del av Garpa-parken i planområdet för att inte lämna en rest av den gamla planen där. Ytan planläggs som allmän plats park, som i gällande plan.

Markens nyttjande

Byggrätterna begränsas av egenskapsgränser med prickad mark runt om. Byggnader får inte placeras på prickad mark. Inom kryssmark får komplementbyggnader uppföras, t. ex. förråd, garage eller miljöhus.

Inom respektive byggrätt begränsas byggnadernas utbredning med e-tal. Inom Diana regleras högsta tillåtna bruttoarea (vilket förenklat uttryckt innebär att alla våningar räknas med, mätregler finns i Svensk standard). För ett ge någon mån av flexibilitet inför fortsatt projektering är e-talen satta med en viss marginal, drygt 5 %. Utgångspunkten är att det planerade garaget ska kunna fylla ut hela användningsområdet (med beteckningen BCP), samt att flertalet av de planerade balkongerna ska kunna glasas in. Om balkonger glasas in är det önskvärt att utelämna de översta balkongerna för att bevara den rena takformen, som är betydelsefull för byggnadernas karaktär.

Inom Motorn 2 anges att den samlade byggnadsarean inom fastigheten får uppgå till högst 40 % av fastighetens yta. (Byggnadsarea motsvarar i princip en byggnads avtryck på marken, mätregler finns i Svensk standard). Det innebär att sjukhemmet har ytterligare möjlighet att expandera, efter den tillbyggnad som planeras nu.

Byggnaders höjd

Byggnaders höjd regleras i de flesta fallen på plankartan med högsta tillåtnanockhöjd och högsta tillåtna byggnadshöjd (vilket förenklat uttryckt motsvarar höjden där fasadliv möter takplan). Högsta tillåtna höjd anges på plankartan i meter över nollplanet.

I förslaget som vann markanvisningstävlingen om Diana har byggnaderna karaktäristiska asymmetriska tak. Bestämmelsen f_1 innebär att längs Staketgatan får byggnadens takfot som högst ligga i nivå med det översta våningsplanets golvnivå. Takfotens höjd ska mätas i huvudsakligt fasadliv. Avsikten är att fasadlivet längs Staketgatan inte ska upplevas som för högt och att takformen ska accentueras i enlighet med det vinnande förslaget i markanvisningstävlingen.

Bestämmelsen f_5 medger att skärmtak för cyklar, eller liknande byggnadsverk, får uppföras på gårdsbjälklag och får i så fall överskrida angiven högsta tillåtna nockhöjd där med högst 3 m.

Övriga bestämmelser

Både inom Motorn 2 och Diana finns markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, med beteckningen u. Ledningarna är befintliga och skyddas av ledningsrätter. Enstaka ledningar kommer delvis dras om och ledningsrättsåtgärd behövs.

Inom den västra byggrätten längs Lögegatan finns bestämmelsen b, som innebär att byggnad ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +143,26 meter över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Bestämmelsen innebär att fastighetsägaren ansvarar för en säker utformning av byggnaden längsmed rinnvägen mellan Lögegatan och gångfartsgatan. Höjden är satt 50 cm över gatans planerade nivå vid anslutningen mellan Lögegatan och rinnvägen till gårdsgatan.

Bestämmelsen f_2 tillåter att balkonger kragar ut över Lögegatan gångbana samt gång- och cykelväg, förutsatt att lägsta fri höjd är 3,7 m. Avsikten är att möjliggöra utkragande balkonger på den norra byggnaden i slänten och delvis utkragande balkonger på byggnaden längs Lögegatan, även vid byggnadens sydvästra hörn, där det varit nödvändigt att anpassa gränsen mellan allmän plats och kvartersmark till befintlig g-/c-väg längs Staketgatan.

Inom den norra byggrätten finns även bestämmelsen f_3 som medger att balkonger får kraga ut över prickmark, men högst 0,5 m ut över u-område. Lägsta fri höjd över u-området ska vara 4,5 m. Avsikten är att underlätta en god utformning av bostäderna samtidigt som de berörda ledningsägarnas krav tillgodoses. Enligt samma bestämmelse får balkonger, kraga ut högst 0,5 m utanför den norra egenskapsgränsen, förutsatt att de sticker ut högst 0,5 m utanför fasadliv. Balkonger som kragar ut över den norra egenskapsgränsen får ej glasas in. Avsikten är att säkerställa ett ur brandteknisk synpunkt tillräckligt avstånd till Pingstkyrkan, ifall byggrätten på Kybele 1 skulle utnyttjas maximalt.

I den nordöstra byggrätten finns bestämmelsen f_4 som medger att balkonger får kraga ut över den planerade torg-/vändigtan. Lägsta fri höjd ska vara 5,0 m, för att tillgodose krav på transportväg till avfallsutrymmen.

Inom Motorn 2 har en skyddbestämmelse för träden längs Lögegatan. Bestämmelsen tydliggör att träden omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken och att det krävs dispens för att fälla träden, liksom marklov. Dispens söks hos länsstyrelsen. Det är viktigt att skydda träden under byggnationen. Stam, grenar och rotzon behöver skyddas.

En tomtindelning för Motorn 2, fastställd 1955-02-20, upphör att gälla inom planområdet.

Planens genomförandetid är 10 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Skydd mot störningar

Diana ligger något utsatt för trafikbuller från främst Staketgatan. En bullerutredning visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (se avsnitt Trafikbuller eller bilaga G). För att säkerställa att trafikbullerförordningen efterföljs finns en bestämmelse att där trafikbullernivåer överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå¹ vid bostadsbyggnads fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden mellan kl. 22.00 och 06.00.

¹För lägenheter som är mindre än 35 m² är motsvarande värde 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden ska det finnas tillgång till en uteplats där trafikbullernivåer uppgår till högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

SOCIAL HÅLLBARHET

Planområdet är mycket centralt beläget med god tillgång till ett brett utbud av både offentlig, privat och kommersiell service.

Inom kvarteret Diana planeras att byggas både bostadsrätter och hyresrätter, med varierande lägenhetsstorlekar. Med lokaler i entréplan mot Staketgatan och Lögegatan bidrar projektet med funktionsblandning som är positiv för stadslivet. Projektet kan även förväntas bidra med en ökad upplevd trygghet längs stråken till Garpaparken och längs Staketgatan.

SKYDDSRUM

Planområdet ligger inom skyddsområde A. Inom ca 300 m radie finns drygt 2000 skyddsrumspatser.

LEK OCH REKREATION

Alldeles i anslutning till planområdet finns Garpaparken och St. Elins kyrkogård, som också är en grön lunga i staden, med storvuxna träd och vackra stråk. Inom gångavstånd finns flera lekplatser, fritidsanläggningar, grönområden och parker.

Inom Motorn 2 finns en trivsamt och påkostad trädgårdsanläggning, med stora träd, perennrabbatter och hönsbush.

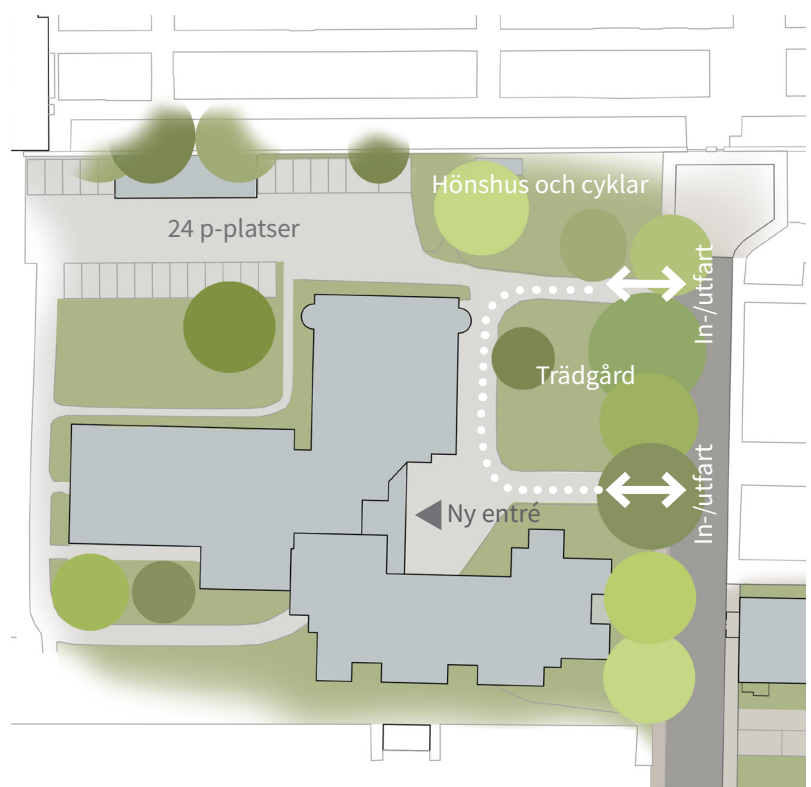
Bostadsgården på Diana kommer vara privat och avskild eftersom den ligger en våning upp från gång- och cykelvägen i parken.

TILLGÄNGLIGHET

Motorn 2

Tillgängligheten till fastigheten påverkas av befintliga nivåskillnader.

I samband med den planerade tillbyggnaden planeras den befintliga entrén att flyttas från sitt nuvarande läge i en sänka till planet ovanför, vilket tillsammans med förändrade marknivåer förbättrar tillgängligheten inom fastigheten. Bland annat blir det en mer tillgänglig koppling mellan entrén och sjukhemmets trädgårdsanläggning.



Genom att entrén flyttas upp en våning och marknivåerna ändras kommer tillgängligheten att förbättras. På den nordvästra delen av fastigheten planeras för drygt 20 bilplatser för att tillgodose behov av personalparkering. Transporter till och från sjukhemmet sker med infart från Lögegatan. På fastigheten finns möjlighet att köra runt och sedan ut igen på Lögegatan. Transporter till och från sjukhemmet förekommer dygnet runt.

Diana

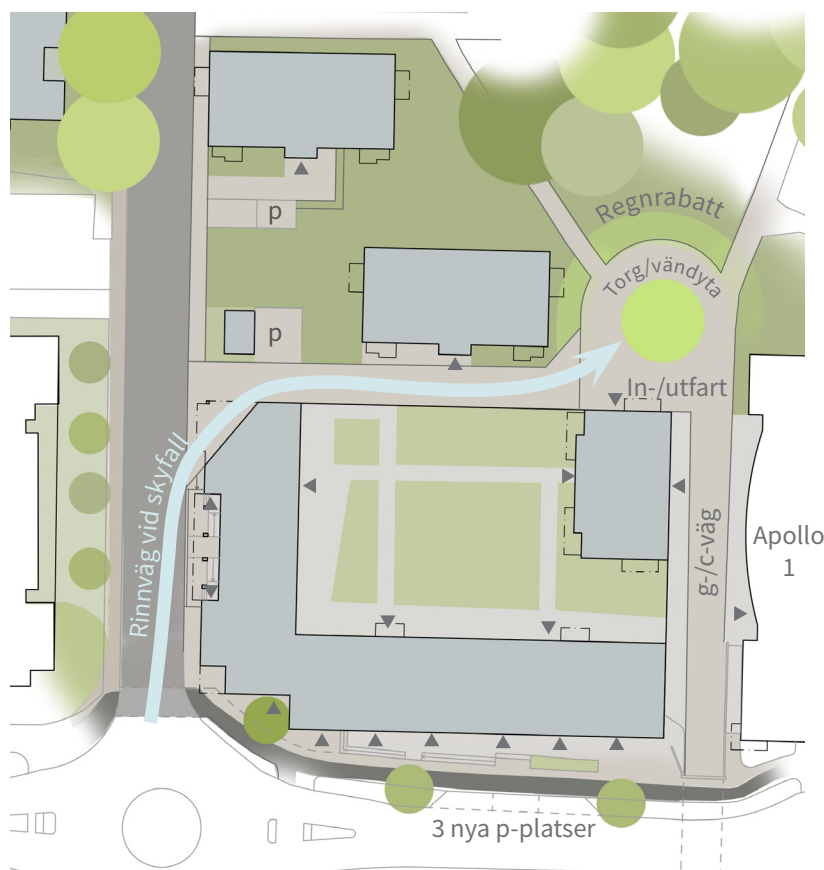
Längs Staketgatan planeras kantstensparkering för att kunna tillgodose krav på angöringsplats och parkeringsplats inom 25 m från entré till bostadshus och lokaler. Den nya bebyggelsen är inte planerad att trappas för att följa gatans lutning. Istället kommer det behövas trappor och ramper från gång- och cykelbanan för att komma i nivå med vissa av entréerna.

Längs Lögegatan finns redan idag kantstensparkering. Även platser i garaget kan anpassas för att uppfylla kravet. För de två byggnaderna i slänten behövs någon ytterligare plats inom 25 m från respektive entré.

På grund av befintliga nivåskillnader är Lögegatans lutning uppemot 7 % och lutningen på den nya gångfartsgatan blir runt 5 %.

Vid skyfall kommer stora mängder vatten rinna förbi byggnaderna, längs Lögegatan och den planerade gångfartsgatan. För att byggnaderna inte ska riskera att skadas krävs en höjdsättning som medför att nivåskillnader behöver tas upp med trappa och ramp eller liknande, t. ex. från gångbana till entréer.

Ombyggnad av gång- och cykelbanan från Repslagaregatan och förbi Apollo 1 innebär att entrésituationen till Apollohuset kan behöva ses över med tanke på tillgängligheten.



Vid byggnadens nordvästra hörn behöver vatten kunna rina förbi ytledes. Byggnaden tillåts att sträckas över rinnvägen, med en pelare i hörnet. Situationen ställer särskilda krav på byggnadens och gatans utformning.

Kantstenen vid hörnet rekommenderas att vara minst 0,3 m hög. För att underlätta en god utformning med tanke på tillgänglighet har andra alternativ studerats. Nivåskillnader kommer behöva tas upp med ramp och trappa. Utformningen studeras vidare under det fortsatta arbetet.

► Entré (skissat läge)

GATOR OCH TRAFIK

ALLMÄNT

Staketgatan är ett viktigt stråk mellan resecentrum och Arenaområdet och vidare mot Billingen. I den fördjupade översiktsplanen för centrala Skövde beskrivs olika gatukaraktärer för ett rikare stadsliv. Staketgatan ska utformas som en stadsgata med rumslig stadskaraktär. Det innebär till exempel att gaturummets sektion ger plats för folkliv, att sträckor kompletteras med trädplantering och att gående och cyklister prioriteras med separerade gång- och cykelvägar.

Med tanke på stråkets funktion att knyta samman staden med Billingen är det särskilt viktigt med ett tilltalande utförande och tydlig skyltning.

Lögegatan planeras att byggas om så att gatans lågpunkt förskjuts norrut, för att åstadkomma en säker rinnväg förbi den planerade bebyggelsen. För att förskjuta lågpunkten behöver gatan fyllas upp och få en flackare lutning från rondellen.

Under byggnationen kommer trafiksituationen på Staketgatan påverkas för samtliga trafikslag.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Staketgatan är ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Standarden på gång- och cykelvägen framför Diana och Apollo 1 påverkas av hållplatsläget för kollektivtrafiken.

Lögegatan är idag utformad med trottoarer på båda sidor av vägen. I planförslaget finns utrymme för att bredda gångbanan något på den östra sidan. Höjdsättning av gångbanan på den östra sidan av Lögegatan behöver samordnas med höjdsättningen av den planerade bebyggelsen. Under planarbetet har olika alternativ studerats. Det alternativ som ligger till grund för planförslaget innebär att en del av gångbanan ligger högre än normalt jämfört med körbanan, med en låg mur istället för extra hög kantsten.

Genom Garpaparken finns en gång- och cykelväg som leder vidare mot Norrmalm och Högsolan. Den nya gångfartsgatan kopplar samman gång- och cykelvägen med Lögegatan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet ligger ca 600 m från resecentrum. I närheten av planområdet finns flera hållplatser för kollektivtrafik. Hållplatsen vid Sandtorget trafikeras av de flesta av stadsbusslinjerna. Utanför angränsande fastighet Apollo 1 finns ett hållplatsläge för regionala bussar.

Ett tidigare förslag innebar att hållplatsläget framför Apollo 1 skulle sträckas ut även framför Diana, med en ficka med plats för 6 bussar i rad. Det alternativet skulle kräva mer utrymme framför Diana på bekostnad av gång- och cykelvägen, som skulle bli mycket smal. Det skulle även vara nödvändigt att förlänga bron över Repslagaregatan, vilket skulle vara svårt att lösa tekniskt. Planförslaget innebär att bussfickan inte kan förlängas framför Diana.

Den fortsatta planeringen av projektet behöver ske i samråd med Västtrafik, med tanke på hur trafiksituationen på Staketgatan kommer påverkas under byggnationen.

MOTORTRAFIK

Staketgatan är en central gata som till viss del används för genomfart. I den övergripande trafikplaneringen i Skövde finns åtgärder som bland annat syftar till att leda om genomfartstrafiken till Majorsgatan istället.

Enligt mätningar från januari 2019 uppgår trafiken på Staketgatan till ca 5 400 fordon/dygn (årsmedeldygnstrafik, ÅDT). Mätningen är troligtvis påverkad av pågående arbeten. I äldre mätningar, från 2013, uppgår trafiken till ca 7 000 fordon/dygn (ÅDT), vilket sannolikt är en mer korrekt bild av nuläget.

Planförslaget bedöms medföra en ringa påverkan på trafiksituationen i området.

TRANSPORTER

Motorn 2

Transporter till och från Motorn 2 sker med infart från Lögegatan. På fastigheten finns möjlighet att köra runt och sedan ut igen på Lögegatan. Transporter till och från sjukhemmet förekommer dygnet runt. Från sjukhemmets sida har det rapporterats problem med att bilar som står parkerade på Lögegatan ibland står så illa till att de blockerar in-/utfart för transporter och för räddningstjänsten. Önskemål har framförts om att minska antalet parkeringsplatser på Lögegatan utmed fastighetsgränsen till Motorn 2 för att förbättra situationen.

Diana

Längs Lögegatan planeras en ändamålsplats (en lastplats) för varuleveranser och avfallshämtning. Varutransporter till Apollo 1 sker huvudsakligen på fastighetens östra sida, men det förekommer även i mindre omfattning på den västra sidan.

Torgytan som planeras i det nordöstra hörnet av Diana ska kunna användas för transporter till Apollo 1. Vändytan är dimensionerad för typfordon Los (sopbil) och alltså inte för exempelvis räddningstjänstens höjdfordon.

PARKERING

Skövde kommuns riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov varierar för olika användningsområden och hänger samman med omfattningen på bebyggelsen, mätt i bruttoarea (BTA). Riktlinjerna kan förändras över tid.

Grundprincipen är att de planerade bostädernas och verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartermarken. Inom stadskärnan kan det finnas möjlighet för byggherren att teckna avtal med Skövde kommun om friköp.

I centrala lägen, med god tillgång till kollektivtrafik, skulle ett alternativ till friköp kunna vara mobilitetsåtgärder, t. ex. bilpoolsplatser. En princip för detta bör i så fall arbetas in i markanvisningsavtalet.

I riktlinjerna saknas tal för att beräkna parkeringsbehov för vårdverksamhet. Sjukhemmets bedömning är att det kommer behövas drygt 20 bilplatser för personalparkering när verksamheten utökas. Platserna ryms inom fastigheten.

Hur parkeringsbehovet tillgodoses bevakas i bygglovsskedet.

Utdrag ur riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehov

Användning	Bilplatser/1000 m ²
Flerbostadshus	8
Kontor	15
Handel, dagligvaror	35
Handel, sällanköp	25
Bank	25
Restaurang	60

På liknande sätt beräknas platsbehovet för cyklar på fastigheten. För bostäder anges behovet i antal cykelplatser per bostad/lägenhet. För kontor och butiker anges behovet i antal platser/1000 m² bruttoarea.

Användning	Cykelplatser
Flerbostadshus	2,5
Studentbostäder	1,5
Kontor	18
Butik	30
Kontor	15

Befintliga allmänna parkeringsplatser för bil och cykel

Planförslaget rymmer möjlighet att hyra ut bilplatser, men i det aktuella förslaget till byggnation planeras endast parkeringsplatser för det egna behovet. Det innebär att drygt 70 allmänna parkeringsplatser för bil respektive ca 40 cykelplatser tas bort. Nyligen genomförda parkeringsutredningar för centrala Skövde visar att det finns ett överskott på bilplatser centralt. Det kommer vara möjligt att hänvisa till andra, närbelägna parkeringsplatser.

Cykelplatserna används antagligen främst av besökare till gymmet på Apollo 1. I viss mån kan nya cykelplatser för gymmet anordnas inom Apollo 1.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet "Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun", antaget av kommunstyrelsen 2011-02-14. Enligt riktlinjerna ska dagvatten i första hand tas om hand lokalt. Utgångspunkten är att avrinningen från området inte ska öka.

I samband med det tekniska samrådet ska en översiktlig dagvattenhanteringsplan redovisas. Planen ska godkännas av VA-huvudmannen.

Under planarbetet har Norconsult tagit fram en utredning som behandlar dagvatten och skyfall (bilaga F), som beskriver nuläge och existerande problematik samt presenterar åtgärdsförslag:

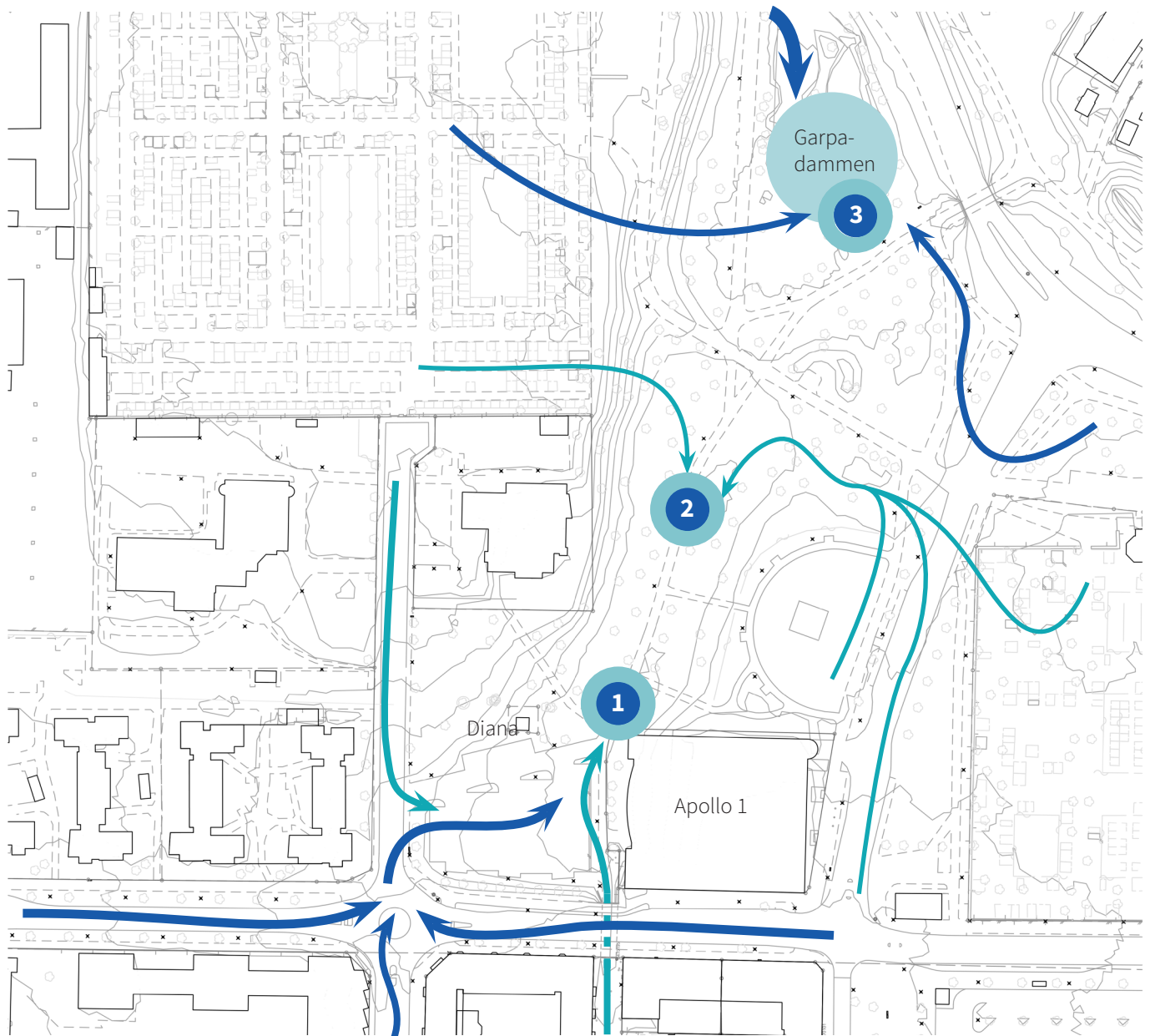
Nuläge

Kvarteret Diana utgör en lågpunkt i centrala Skövde och riskerar höga vattennivåer vid kraftiga regn. En verksamhetslokal i bottenplanet på grannfastigheten Apollo 1 har tidigare drabbats av översvämningar.

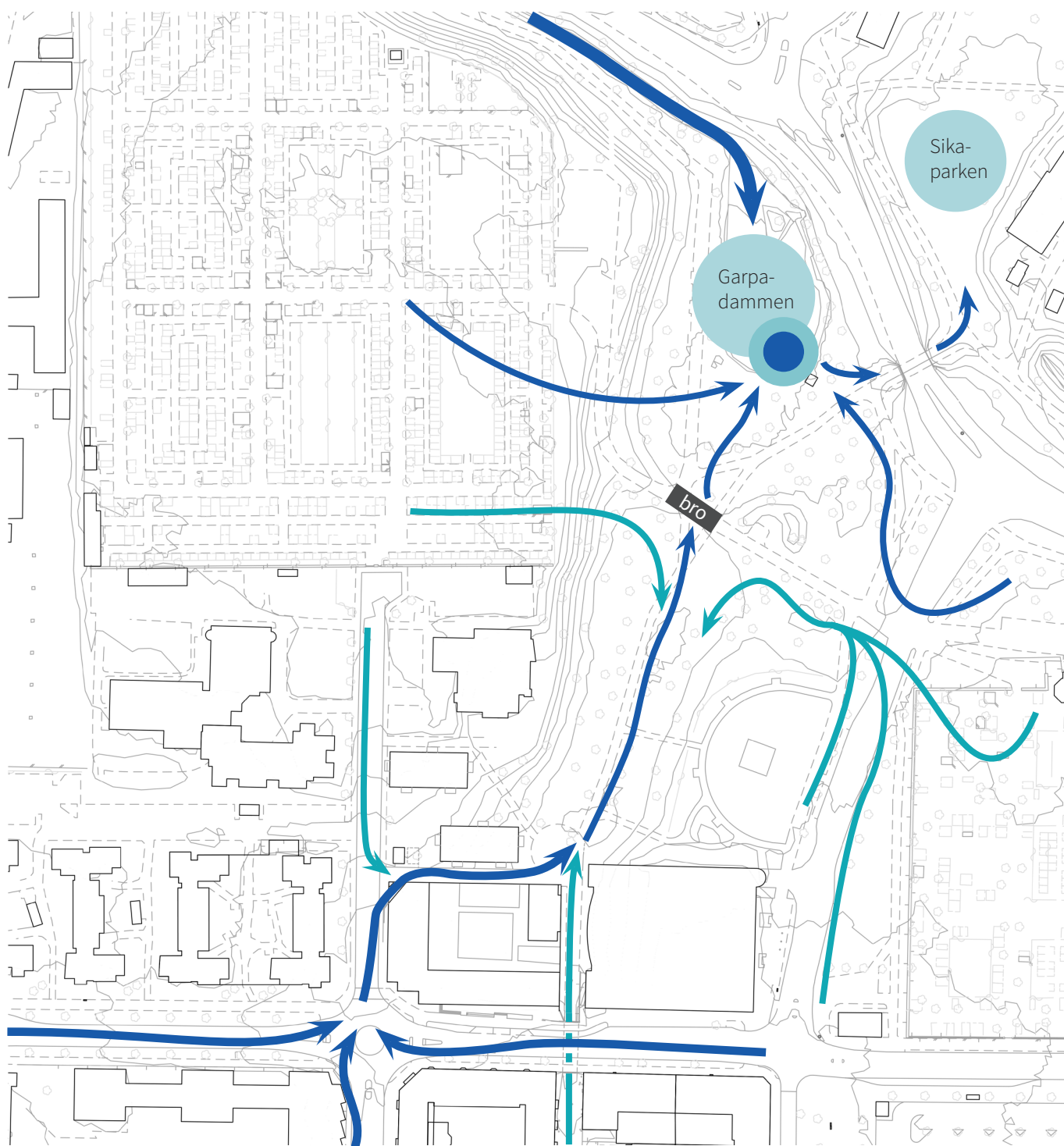
Vid större regn rinner i nuläget stora mängder vatten in på Diana, från det sydvästra hörnet vid korsningen mellan Staketgatan och Lögegatan.

Diana avvattnas genom ytlig avrinning och dagvattenledningar i nordöstlig riktning och avrinner slutligen till Mörkebäcken, nordöst om Garpaparken. Ledningssystemet är dimensionerat för att avleda ett 10-årsregn. Vid kraftigare regn hindras vattnet från att rinna undan ytledes på grund av tre lågpunkter i parken. Den befintliga parkeringen och lokalen i bottenplanet på Apollo 1 är belägna i den första lågpunkten i flödesriktningen, och riskerar att översvämmas.

Garpadammen, i norra delen av parken, har ett stort avrinningsområde. Tillrinningen sker bland annat från nordväst, via Mörkebäcken, som i sin tur tar emot dagvatten från avrinningsområdet via en 1000 mm betongledning och två 1200 mm betongledningar.



Principiell illustration av nuläge: Vid större regn rinner i nuläget stora mängder vatten in på Diana, från det sydvästra hörnet vid korsningen mellan Staketgatan och Lögegatan. Vatten rinner även på Repslagaregatan, under Staketgatan och vidare längs Apollo 1. Det finns tre instängda områden i parken där vatten ackumuleras. Byggnaden på Apollo 1 riskerar att översvämmas redan vid regn som är kraftigare än 10-årsregn.



Principiell illustration av åtgärder: Södra delen av Lögegatan byggs om så att gatans lågpunkt flyttas och vattnet kommer rinna längre norrut innan det rinner vidare ner i parken. Gång- och cykelbanan förbi Apollo 1 byggs om för en flackare lutning. En ny rinnväg skapas genom Garpaparken. Vid den smala bilvägen upp till kyrkogården behövs en bro där vattnet kan passera under. Vattennivån i Garpadammen förväntas kunna stiga till +139,21 m. Därefter kommer vattnet brädda under Majorsgatan till översvämningsytan i Sikaparken, norr om Majorsgatan.

Åtgärdsförslag

Då hög andel hårdgjord yta råder inom planområdet innan exploatering är fördröjningsbehovet efter exploatering litet. Anläggningar föreslås utgöras av öppna fördröjningslösningar. Exempelvis kan regnrabatter anläggas på innergården av planerad byggnad eller kring planerad vändplats vid utkanten av Garpaparken. Om en regnrabatt anläggs med reglerhöjden 0,3 m krävs en yta motsvarande ca 75 m². Avtappning och bräddning från fördröjningsanläggningar rekommenderas att ske till befintlig dagvattenledning i nordlig riktning genom parken.

För att skydda planerad bebyggelse och befintliga lokaler på Apollo 1, krävs anpassningar av höjdsättningen av Lögegatan och av g-/c-vägen som sträcker sig från porten under Staketgatan till Garpaparken.

Lögegatan planeras att byggas om så att gatans lågpunkt förskjuts norrut. På så vis kan vattnet från korsningen med Staketgatan rinna längre norrut på Lögegatan innan det rinner vidare ner i parken. För att förskjuta lågpunkten behöver gatan fyllas upp och få en flackare lutning från rondellen. Möjligheterna att bygga om gatan begränsas av hänsyn till omgivande fastigheter, befintliga ledningar i gatan samt värdefulla och biotopskyddade träd längre upp på Lögegatan, vid sjukhemmet.

Rinnvägen från Lögegatan till gångfartsgatan ligger inom område med beteckningen BCP (G) på plankartan. Det innebär att plankartan medger att bebyggelse sträcks över rinnvägen. För att rinnvägen ska få rätt fall måste den följa den sydöstra användningsgränsen. Fri bredd ska vara minst 3,0 m. Rinnvägen får ej blockeras.

Hörnet mot den nya bebyggelsen på Diana bör utformas med en hög kantsten för att skydda fasadliv vid kraftiga regn och ytlig avrinning. Kantstenen rekommenderas att vara minst 0,3 m hög. För att underlätta en god utformning med tanke på tillgänglighet har andra alternativ studerats. På plankartan finns bestämmelsen b, som innebär att byggnaden ska utföras så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +143,26 m över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion. Nivån +143,26 är 0,5 m över gatans planerade nivå, vid anslutningen mellan Lögegatan och rinnvägen till gårdsgatan.

Även g-/c-vägen från porten under Staketgatan föreslås att höjas för att få en flackare lutning. Avsikten är att förenkla ytterligare åtgärder längre bort i parken, och att minska konsekvenserna för befintliga ledningar och träd i parken. Åtgärderna behövs för att vattnet ska kunna rinna vidare, istället för att samlas i lågpunkterna, som i nuläget. I samband med ombyggnad av g-/c-vägen bör en skyddande kant anläggas mot Apollo 1, t. ex. en avskiljande låg mur. Utformningen studeras vidare i kommande projektering och bör tas fram i samråd med fast-

ighetsägaren, så att tillgängligheten till byggnaden på Apollo 1 tillgodoses på ett bra sätt.

En smal bilväg genom parken, som leder upp till kyrkogården, utgör en vattendelare med höjden + 140,02. För att undvika att dagvattnet ackumuleras söder om vattendelaren, måste en avledningsväg skapas under bilvägen. Det medför samtidigt att vattennivån kommer att stiga söder om vattendelaren i avledningsstråket när dagvattendammen fylls. Vattennivån förväntas kunna stiga till +139,21 m. Därefter kommer dagvattnet brädda under Majorsgatan till en stor översvämningssyta norr om vägen, i Sikaparken.

Konsekvenser

Ombyggnaden av Lögegatan ger en ny ytledes rinnväg förbi den planerade bebyggelsen. Genom åtgärderna i Garpaparken är planerade och befintliga byggnader säkra från stående vatten i parken.

Ingreppet i Lögegatan har begränsats för att minska konsekvenserna för omgivande fastigheter, befintliga ledningar, samt de biotopskyddade lönnarna på Motorn 2.

Åtgärderna i parken innebär att några träd behöver tas bort. Det gäller fyra lindar som redan är skadade. Vid bilvägen till kyrkogården, där det behövs en bro för att vattnet ska kunna rinna under vägen, står idag en rödek som skulle kunna flyttas till en annan plats i parken. Förändringarna i parken skulle vara lämpliga att göra i samband med den omgestaltning som är planerad sedan tidigare.

VÄRME, EL OCH FIBER

Sjukhemmet är en känslig verksamhet som är beroende av befintlig infrastruktur.

Nya byggnader kan anslutas till befintliga ledningsnät för fjärrvärme, el och fiber, via befintliga ledningar i Lögegatan.

Genomförandet av detaljplanen kan medföra att Skövde stadsnätets ledningar behöver dras om inom både Motorn 2 och Diana.

RÄDDNINGSTJÄNST

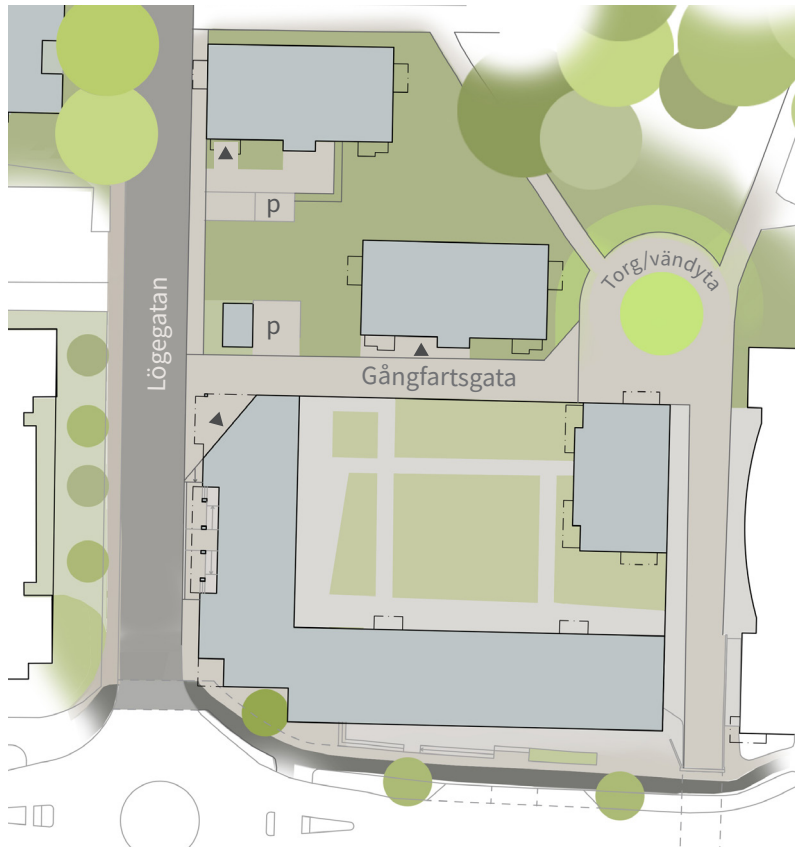
Den planerade torg-/vändigytan i Garpaparken är inte dimensionerad för räddningstjänstens höjdfordon. Utrymning kan lösas på annat sätt, t. ex. med utformningen av trapphus. Hur utrymning och räddningsinsatser ska gå till studeras djupare i den fortsatta projekteringen där bland annat en brandskydds-dokumentation krävs.

Brandposter finns i Lögegatan och i Staketgatan.

AVFALL

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

Inom Diana planeras avfallsutrymmen i bostadsbyggnadernas entréplan mot Lögegatan respektive mot gångfartsgatan.



Illustration/skiss entréer till avfallsutrymmen efter förslag av Skeppsviken/KUB Arkitekter.

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Diana

En trafikbullerutredning har tagits fram av Akustikverkstan AB (bilaga G).

Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016). I utredningen konstateras att trafikbullernivåerna generellt ligger under riktvärden vid fasad för bostäder. För att klara riktvärden vid uteplatser kan exempelvis gemensamma uteplatser anordnas i de centrala delarna av planområdet.

För de planerade byggnaderna närmast Staketgatan och Lögegatan uppnås kraven i förordningen genom att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en tystare sida. En särskild planbestämmelse inom dessa byggrätter säkerställer en lämplig utformning av bostäderna där.

Motorn 2

Utifrån Skövde kommuns översiktliga bullerutredning bedöms bebyggelse på Motorn 2 kunna klara riktvärdena i trafikbullerförordningen. Förutsättningarna bedöms vara så goda att någon vidare utredning inte bedöms nödvändig.

MAGNETFÄLT

Planområdet genomkorsas av ett flertal olika ledningar, bland annat elledningar som ger upphov till magnetfält.

Vattenfall har utfört beräkningar av magnetfälten vid ledningarna och planförslaget bedöms förenligt med försiktighetsprincipen.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Planområdet ligger ca 500 m från järnvägen, som är närmaste transportled för farligt gods.

<i>Utrymme</i>	<i>Ekvivalent nivå</i>	<i>Maximal nivå</i>
<i>Utomhus vid</i>		
<i>- fasad</i>	60 ¹⁾ dBA	
<i>- uteplats i anslutning till bostaden</i>	50 dBA	70 dBA
<i>1) För bostad om högst 35 m² gäller 65 dBA</i>		

Riktvärden enligt förordning 2015:216 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

- 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och*
- 2. Minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.*
- 3. Maximal ljudnivå (70 dBA) vid uteplats tillåts överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.*

MILJÖKVALITETSNORMER

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

MKN FÖR UTOMHUSLUFT

Inga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas av planförslagens genomförande.

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 miljö kvalitetsnormer 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 miljö kvalitetsnormer.

MKN FÖR VATTEN

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljö kvalitetsnormer anger den miljö kvalitet 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.

För Skövdes och planförslagens del är statusen/miljö kvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2015-05-19)
NO _x	40 µg/m ³	10-15 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.

status och god kemisk ytvattenstatus. Planområdets avvattnings sker i huvudsak genom Garpaparken, vidare i Mörkebäcken, innan det efter ca 5 km mynnar i Ösan. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå de antagna miljö kvalitetsnormerna för Ösans vatten. Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen (bilaga F) kommer ett genomförande troligtvis bidra till en ökad möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för recipienten.

Delar av Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Ett av dessa omfattar ett område som sträcker sig från Timmersdala och cirka 5,0 mil söderut och är cirka 0,5 mil brett i norr och cirka 2,5 mil brett i söder. Planområdet utgör en mycket liten del av grundvattenområdet och bedöms inte påverka vattnets status.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede.

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå under 2020. Planförslaget ställdes ut på samråd under hösten 2019 och granskningen genomfördes under våren 2020. Planförslaget föreslås antas av kommunstyrelsen under hösten 2020 och därmed skulle byggstart kunna ske tidigast under hösten 2020. Dock bör åtgärder i Garpaparken genomföras först, för att säkerställa rinnvägen genom parken. Investeringar i Garpaparken är budgeterade till 2021.

Övergripande ordning - preliminär tidplan

2020	Laga kraft detaljplan (om den ej överklagas)
2021 - 2022	Åtgärder i Garpaparken Förberedande arbeten; gator, ledningar, nätstation
2022-2023	Byggnation av södra delen av kv. Diana påbörjas
2024-2025:	Byggnation i slänten påbörjas
Runt 2027	Utbyggnad av sjukhemmet Gatorna färdigställs

En översiktlig tidplan har upprättats för projektering och ombyggnad av allmänna platser i anslutning till planområdet, t. ex. Lögegatan, Staketgatan, g-/c-vägen utanför Apollo 1 och förändringarna i Garpaparken. Inför byggnationen behövs även



en plan för sjukhemmets transporter. Den fortsatta planeringen av projektet behöver även ske i samråd med Västtrafik, med tanke på hur trafiksituationen på Staketgatan kommer påverkas under byggnationen.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som park-, natur- och gatumark. Sektor service ansvarar för VA-ledningar och för allmänt optonät, samt för kanalisation för tele och bredband inom planområdet.

Skövde energi AB ansvarar för det kommunala elnätet samt för fjärrvärmenätet inom planområdet.

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

Avtal

Skövde kommun avser att sälja marken i kvarteret Diana. Försäljningen kommer att regleras i ett markanvisningsavtal samt köpeavtal som upprättas av sektor samhällsbyggnad. Markanvisningsavtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet. Därutöver bör också bland annat följande klargöras:

- princip för hur mobilitetsåtgärder ska kunna tillgodoräknas när parkeringsbehovet räknas ut.
- fastighetsägarens ansvar för att byggnaden längs Lögegatan utformas så att naturligt översvämmande vatten upp till nivån +143,26 m över nollplanet inte skadar byggnadens konstruktion.
- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.
- om fördröjning för fastighetens behov anläggs på parkmark, t. ex. i form av regnrabatter vid torgytan.
- iordningställande av angränsande allmän plats, t. ex. Lögegatan, Staketgatan, g-/c-vägen utanför Apollo 1 och torgytan i Garpaparken.
- flytt av ledningar och ledningsrättsåtgärd.

För Motorn 2 bör ett exploateringsavtal upprättas. Avtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet samt utförande av allmänna anläggningar, t. ex. flytt av högspänningsledning och ledningsrättsåtgärd.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av flera fastigheter för bostadsändamål respektive bostads- och centrumändamål, samt en fastighet för teknisk anläggning för en nätstation. Befintlig fastighet Skövde 4:388 för nätstation regleras in i Skövde 4:305. Sedan avstyckas en ny fastighet för nätstation i det nya läget närmare Lögegatan.

Planområdets gräns mot Apollo 1 följer gällande detaljplan, DP 588, som vann laga kraft 2007. Det innebär att ytor inom fastigheten Apollo 1 redan är planlagda som allmän plats. Skövde kommun har rätt att lösa in mark som är reglerad som allmän plats. Kommunen är även skyldig att lösa in marken om fastighetsägaren begär det.

Motorn 2 omfattas idag av en tomtindelning som ska upphävas, så den inte hindrar ev. framtida fastighetsbildning (tomtindelning 1683K-TI8:110).

Ledningsrätt

Planområdet genomkorsas av ett flertal ledningar som omfattas av ledningsrätter. För ledningar som flyttas behöver ledningsrättsåtgärd ske. Även skrotade ledningar berörs, som kan tas bort helt. Berörda ledningsrätter kan omprövas eller avregistreras.

Inom planområdet finns följande ledningsrätter:

1683-646.1	Starkström
1496K - 3612.1	Starkström
1496K - 4321.1	Elledningar
1496K - 4321.2	Optokablar
1683K - 2187.3	Vatten och avlopp
1496K - 3235.3	Starkström

Förbättrad avrinning genom Garpaparken medför ingrepp som berör ledningar som omfattas av följande ledningsrätter och servitut:

1683-646.1	Starkström
1496K - 4321.1	Elledningar
1496K - 4321.2	Optokablar
1496K - 2868.1	Väg

Servitut

Inom planområdet finns ett par servitut som rör infart till Apollo 1 samt gångtrafik runt Apollo 1:

1683K-2187.4 Infart

1683K-2187.2 Allmän gångtrafik

Servitutet som medger infart kan upphävas eftersom planförslaget säkerställer en gångfartsgata och vändyta som allmän plats, som därmed kan nyttjas även av Apollo 1.

Servitutet för allmän gångtrafik behöver finnas kvar, eftersom servitutet omfattar några olika ytor, varav vissa ligger utanför planområdet. Gränserna för servitutet kan uppdateras för de berörda ytor som planläggs som allmän plats.

För att en pelare ska få placeras inom området med beteckningen BCP(G) kan det behövas ett servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

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

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan Skövde kommun och Skeppsviken AB respektive med Stiftelsen Skaraborgs läns sjukhem.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och gator

En gångfartsgata planeras i kvarteret Diana, med infart från Lögegatan. Vid den norra byggrätten behövs också en infart för att tillgodose tillgänglig angöring/parkering inom 25 m från entrén.

Under tiden som Lögegatan byggs om kan det vara nödvändigt att lösa sjukhemmets transporter med en tillfällig väg.

Längs Staketgatan planeras ny kantstensparkering och en förhöjd entrézon framför byggnaden. Gång- och cykelvägen utanför Apollo 1 behöver byggas om för att få både en rätare sträckning och en flackare lutning. I samband med ombyggnad av g-/c-vägen bör en skyddande kant anläggas mot Apollo 1, t. ex. en avskiljande låg mur. Val av lösning och utformning studeras vidare i kommande projektering och bör tas fram i samråd med fastighetsägaren, så att tillgängligheten till fastigheten tillgodoses.

Höjdsättning av gångbanan på den östra sidan av Lögegatan behöver samordnas med höjdsättningen av den planerade bebyggelsen. Under planarbetet har olika alternativ studerats. Det alternativ som ligger till grund för planförslaget innebär att en del av gångbanan ligger högre än normalt jämfört med körbanan, med en låg mur istället för extra hög kantsten.

Vatten och avlopp (VA)

Nya VA-ledningar ska läggas fram till de nya fastigheterna. Servispunkt anvisas av sektor service i fastighetsgräns.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering. I dagvattenutredningen föreslås fördröjning i regnrabatter.

Exploatören ska till bygglovet upprätta en dagvattenhanteringsplan som redovisar hur dagvatten ska tas omhand.

Elförsörjning

Befintlig transformatorstation ersätts och flyttas till ett läge utmed Lögegatan. Befintliga ledningar påverkas och behöver dras om delvis, både inom Diana och inom Motorn 2.

Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Skövde energi AB ifrån elrum/fasadskåp till tomtgräns dit Skövde energi anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och ska uppfylla nu gällande krav på storlek.

Fiber

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

Genomförandet av detaljplanen kan medföra att Skövde stadsnäts ledningar behöver dras om inom både Motrn 2 och Diana.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns i Lögegatan.

Avfallshantering

I de nya bostadshusen planeras för miljörum i bottenplan. Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfallshantering östra Skaraborg (AÖS).

UTREDNINGAR

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev. uppfyllnader m. m.) kommer det att erfordras ytterligare undersökningar.

Grundläggningsförutsättningarna inom Kv. Diana är avancerade och arbetet bör planeras noggrant. Grundläggning behöver ske på stödpålar och särskild vikt bör läggas vid val av påltyp (och eventuell spont).

En grundvattensänkning inom området kommer att medföra risk för sättningar inom närområdet, vilket kan orsaka skador på närliggande vägar och konstruktioner.

På grund av de komplicerade förhållandena och eftersom närliggande byggnader och anläggningar inte är pålade bör en riskanalys och ett kontrollprogram tas fram innan arbetena påbörjas. Det är viktigt att noggrant kunna följa upp rörelser i grundvattennivån samt eventuella rörelser i intilliggande byggnader och anläggningar i samband med arbetenas gång. För- och efterbesiktning bör utföras av närliggande byggnader och anläggningar.

AVGIFTER OCH TAXOR

VATTEN OCH AVLOPP

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

BYGGLOV, BYGGANMÄLAN OCH PLANAVGIFT

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

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

MEDVERKANDE

Förslaget till byggnation på Diana har arbetats fram av KUB arkitekter för Skeppsviken.

Förslaget till byggnation på Motorn 2 har arbetats fram av Ritningen arkitektbyrå för Skaraborgs läns sjukhem.

Geotekniska utredningar, riskbedömningar med mera har tagits fram av Mitta, Skanska och VBK.

Utredning om dagvatten och skyfall har tagits fram av Norconsult.

Bullerutredning har tagits fram av Akustikverkstan.

Tjänstemän från Skövde kommun som har medverkat i planarbetet är Bo Sandin och Mikael Zsiga från Mark och exploatering, Annika Holmén, VA-chef, Anna Onnela, Andreas Lilliestierna, Peter Svensson, Aron Sandling och Eva-Lena Öman från Gata och natur, samt Sanna Andersson och Claes Claussen från Bygglov.

Sektor samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson
Planchef

Sigrid Boëthius Väärt
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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