



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

NATTVIOLEN, del av

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2005-02-03

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Samråd	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒	☐
Utlåtande	☐	☒

PLANBILAGOR

A. Geoteknisk/Hydrogeologisk utredning (inkl radonundersökning) för Uddabergsområdet, AB Jacobson & Widmark 1991-06-20 (J & W 1420002).

B. Illustrationsmaterial - Götenehus, 2004-03-04.

C. Planprogram "LERDALAVÄGEN" upprättat i dec 2003 och samrådsredogörelse som behandlar inkomna synpunkter i programskedet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att området kan bebyggas med sju enbostadshus. Planområdet är enligt gällande detaljplan för Uddabergsområdet, antagen 1992-09-07 avsett för 12 bostadslägenheter i flerbostadshus (två våningar). Området har inte be-

byggts enligt tidigare planer och den nu planerade exploateringen innebär vissa förändringar inom området.

Planändringen som överensstämmer med intentionerna enligt gällande detaljplan och är av begränsad betydelse, föreslås att planläggas enligt plan- och bygglagens regler om enkelt planförfarande (PBL 5:28).

AVVÄGNING ENLIGT MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostäder och exploateringen kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget på Billingssluttningen, nordväst om Skövde centrum, avstånd till centrum är ca 3 km (fågelvägen). Planområdet ligger utmed Däldernavägen och gränsar i söder och öster till befintlig bostadsbebyggelse i Uddabergsområdet.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 0,4 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Skövde 4:361 ägs av Sjödalshus AB, fastigheten Skövde 4:106 är privatägd och fastigheten Skövde 4:82 (gatumark) ägs av Skövde kommun.

För genomförandet av detaljplanen i sin helhet (sju bostadsfastigheter) krävs att del av fastigheten 4:106 överförs till fastigheten 4:361.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

Området ingår i rekommendationsområde R 120 som anger att området består av samlad bebyggelse i form av enbostadshus av blandad kvalitet och ålder.

Detaljplaner

För planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Uddabergsområdet	1683K – DP407	1992-09-17

I anslutning till planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Uddabergsområdet (Områdesbestämmelser)	1683K – DP384	1991-05-27

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom området utgörs främst av ängsmark som ”buskat” igen. Planområdet ligger i en sluttningszon med stora nivåskillnader, höjdförhållandena varierar mellan ca +233 – ca +223 från den högsta till den lägsta punkten. Marken sluttar relativt brant och ställer stora krav på tomternas utformning.

Området har ett attraktivt läge och erbjuder vacker utsikt över stadens norra delar.

I norra delen av planområdet fanns tidigare luftburna högspänningsledningar som begränsade utbyggnaden av nya bostäder. Kraftledningarna monterades ner under vintern 2003/2004, ledningarna ersattes genom nedgrävning av jordförlagda kraftledningar i ny sträckning utmed Vadsbovägen (Kv Motorn – Södra Ryds fördelningsstation).

Geotekniska och hydrogeologiska förhållanden

En geoteknisk/hydrogeologisk utredning för Uddabergsområdet genomfördes under februari - juni 1991 av AB Jacobson & Widmark (J&W 1420002).

Markens översta skikt består till övervägande del av siltig, sandig morän. Under den översta metern är moränen kompakt, relativt homogen och blockfattig.

Ur hydrogeologisk synpunkt består området av s k berggrundsakvifer, lerskiffer eller kalksten med vertikala sprickor. På berget ligger ett relativt tätt skikt av morän.

Det finns risk för stora fluktuationer av grundvattennivån på grund av variationer i jordlagerföljden och att man skall vara uppmärksam på att lokala variationer av grundvattenytan kan förekomma. Den kraftiga lutningen gör att trycknivån på grundvattnet under moränen lokalt kan vara hög. Detta kan orsaka problem vid djupare grundläggning, både under byggnadsskedet och senare vid tidvisa variationer i grundvattennivån. Den täta moränen medför att höga grundvattentryck under t ex vårfloden inte hinner fortplanta sig tillräckligt snabbt. Riskerna för botenuppluckring ökar.

Med hänsyn till jordens sammansättning inom området samt det höga grundvattenståndet bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) som olämpligt inom området. På grund av klena dagvattenledningar inom området skall fördröjningsmagasin för dagvatten anläggas inom kvartersmark.

Byggnaderna kan grundläggas direkt på mark i morän samt i medelfast till fast lagrad sand.

Eftersom byggnader skall anläggas i slänt finns periodvis risk för riklig vattenföring, vilket bör beaktas vid projekteringen. Det bör även påpekas att jorden är flytbenägen.

Utförligare rekommendationer för grundläggning och schaktning mm finns i bilagda utlåtandet från den genomförda geotekniska undersökningen. Se bilaga A.

Avskärande dike bör anläggas utmed sluttningen för att undvika stora ytvattenflöden mot lägre liggande tomter. De avskärande diken bör även innefatta fördröjningsmagasin och en dräneringsledning på ca 2 meters djup.

Inom området bör extraordinära åtgärder vidtas för dränering och byggnaderna inom planområdet skall uppföras med mycket väl dränerade grundplattor.

På grund av jordens flytbenägenhet bör inte schaktning och ledningsarbeten utföras under vintertid eller i samband med regn.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett uthus i direkt anslutning till Däldernavägen som skall rivas, i övrigt är området obebyggt. Omedelbart norr om planområdet finns ytterligare ett uthus som behöver rivas för att tillgodose de planerade tomternas sikt-förhållanden mot Däldernavägen.

Planerad bebyggelse

Inom planområdet planerar Götenehus AB att uppföra sju radhus med suterrängvåning. Husen avses få en boyta av 141,6 m², varav 74,3 m² i entréplanet. Varje hus får direkt angöring mot Däldernavägen (Lokalgata) från carport/biluppsättningsplats.

Däldernavägens lutning innebär att husen ”trappas” i höjdlängd utmed gatan.

Varje hus skall inrymma vardagsrum, kök och ett sovrum på entréplanet och 2 sovrum, arbetsrum/förråd, bad och tvätt i suterrängplanet.

Husen får på entréplanet balkong mot öster och uteplats mot väster (Däldernavägen), i suterrängplanet anläggs en uteplats mot öster som kan nås via ett av sovrummen i suterrängvåningen eller via en utvändig trappa.



Bild 2. Föreslagen situationsplan, illustrerad på gällande detaljplan,
Götenehus AB 2004-03-18

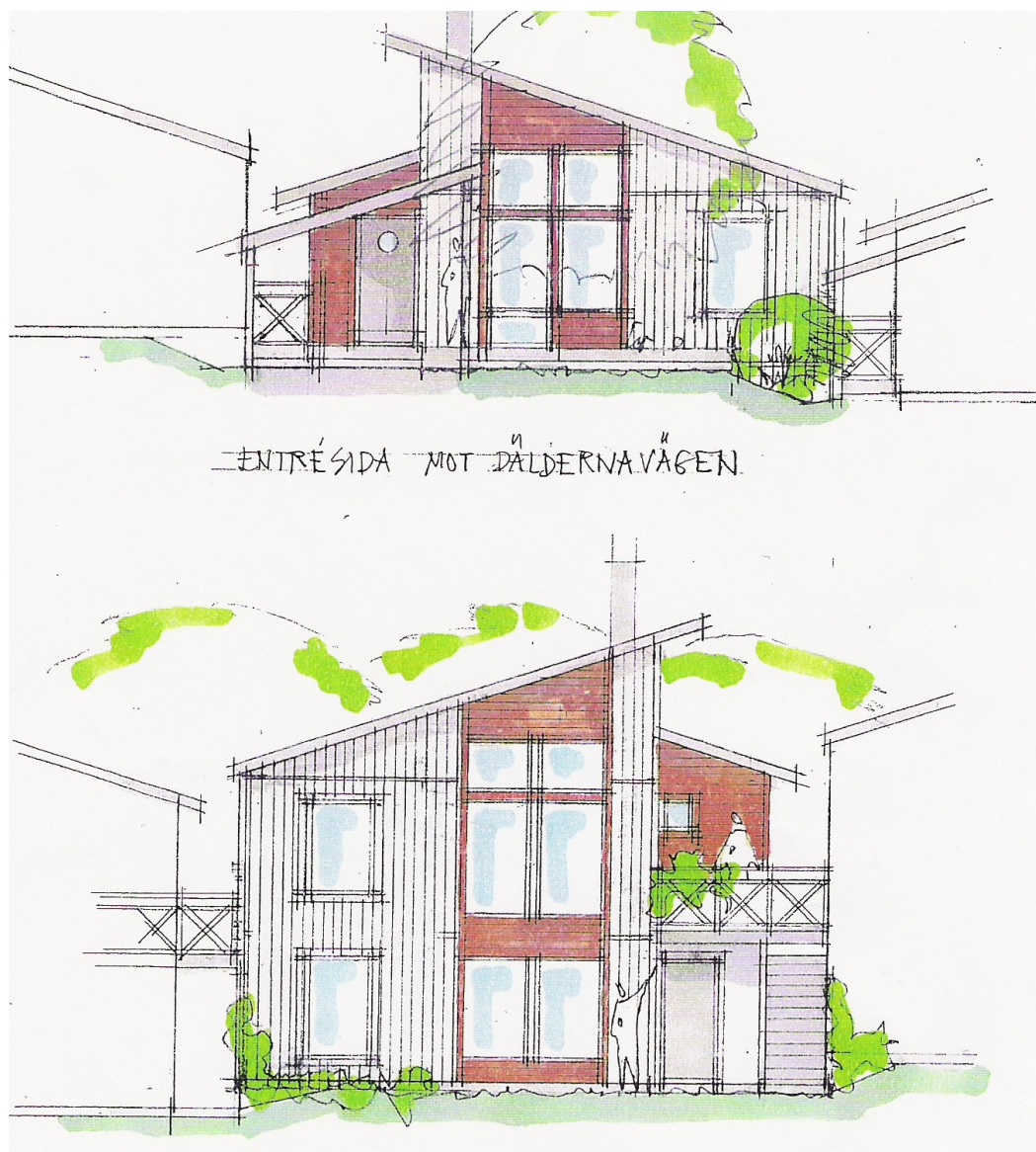


Bild 3. Fasader, Götenehus AB 2004-03-18

Offentlig service

Ekebackens och Ekängens förskola för åldrarna 1 – 5 år och Kärplundaskolan, grundskola för barn i åldrarna 6 – 11 år ligger ca 0,8 respektive 1,8 km från planområdet. Helenaskolan som är en grundskola för ungdomar i åldern 12 – 16 år ligger ca 3 km söder om planområdet. Samtliga avstånd är angivna som radier (fågelväg).

Vårdcentral med distriktsläkare, barnhälsovård, apotek mm ligger vid Kärplunda Gärde ca 2 km söder om planområdet.

Kommersiell service

Närmaste större affärscentrum är Norrmalms handelsområde i anslutning till Nollhagarondellen, avståndet från planområdet är omkring 2 km.

Tillgänglighet

Planområdet ligger på Billingssluttningen. Nivåskillnaden på Däldernavägen inom planområdet är ca 3,5 meter, vilket innebär en lutning på ca 4 %.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde, skyddsrum behöver inte byggas.

Fritid och rekreation

Planområdet har närhet till naturområden som ger mycket goda möjligheter till lek och någon separat lekplats kommer inte att anordnas, lekytor för de minsta barnen får anordnas inom tomtmark.

Lillegårdens idrottsplats med fotbollsplaner, ishall och tennishall ligger ca 1,5 – 2,0 km öster om planområdet. I övrigt finns vidsträckta ströv- och fritidsområden i planområdets närhet.

Billingens fritidsområde med utomhusbad, spårcentral m m ligger ca 1 km väster om planområdet (fågelvägen).

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Däldernavägen är klassad som lokalgata. Vid trafikutredning 1996 redovisade mätningarna för Däldernavägen en trafikmängd på ca 500 fordon/årsmedeldygn. En stor del av trafikmängden utgörs av trafik till och från Lerdalaområdet. Bilisterna använder Däldernavägen som ”smitväg” och infart till Skövde.

I arbetet med pågående detaljplaneläggning för Höglintssområdet, norr om planområdet ingår att Däldernavägen enbart skall trafikeras av lokaltrafik för att därmed behålla sin bygatekaraktär.

Däldernavägens lutning innebär att biltrafiken ändå kan lockas till högre hastigheter. Enligt planförslaget får de nya husen direktutfart mot Däldernavägen som innebär att fordon kommer att backas ut på Däldernavägen. För att minska hastigheten på Däldernavägen skall hastighetsdämpande åtgärder vidtas i form av vägbulor eller annan åtgärd. Farthindret är reglerat i planförslaget genom planbestämmelse – hinder (farthinder, typ puckel eller annan åtgärd). Utformningen av farthindret skall ske i samråd med tekniska kontoret, Skövde kommun.

I planförslaget har en administrativ bestämmelse om utökad lovplikt införts, bygglov för bostadsändamål får inte lämnas innan åtgärder har utförts som innebär avstängning av genomfartstrafiken på Däldernavägen.

Gång- och cykeltrafik

Däldernavägen (Lokalgata) som bedöms bli avsevärt trafiksäkrare efter avstängningen av genomfartstrafiken, har en sektion i anslutning till planområdet på ca 6 meter. Däldernavägen saknar separat gång- och cykelväg, fotgängare och cyklister samsas med biltrafiken inom vägområdet.

Kollektivtrafik

Landsbygdslinjen 214 mellan Skövde och Lerdala trafikerar Däldernavägen med tre turer per dag i vardera riktningen. I samband med planens genomförande skall busslinjen flyttas över till Lerdalavägen.

Stadstrafiken busslinje nr 64 trafikerar Ekängsvägen söder om planområdet, avstånd mellan busshållplats och planområdet är ca 1 km.

Parkering

All fordonsparkering skall ske på kvartersmark.

MILJÖBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig att upprätta för detaljplanen eftersom den planerade utbyggnaden inom planområdet inte kommer att utsättas för eller innebära en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Radon

Radonmätning har utförts med s.k. ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgår till högst 2 kBq/m^3 , vilket klassas som lågradonmark. I angränsande områden har dock högre värden uppmätts, planen innehåller därför en bestämmelse som anger högsta årsmedelvärde för radon och gammastrålning i inomhusluften. Radongashalten och gammastrålningen i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m^3 respektive $0,5 \text{ } \mu\text{Sv/h}$.

Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med bygglovanmälan. De tekniska lösningarna som krävs för att radongashalten i inomhusluften inte skall överskrida gränsvärdena är väl kända och har tillämpats under lång tid.

Trafikbuller

Trafikmängden på Däldernavägen uppmättes 1996 till 500 fordon/årsmedeldygn.

Bedömningar av vägtrafikbuller utfördes i samband med upprättandet av detaljplanen för Uddabergsområdet som visade att för en trafikmängd av 700 fordon/årsmedeldygn uppgick den ekvivalenta ljudnivån 10 – 15 meter från vägmitt vid en hastighet av 50 km/tim till omkring 55 d(B)A.

Den beräknade nivån är ett godtagbart värde för utomhusmiljön i bostadsområden.

I samband med bygglovprövningen skall särskilt studeras så att angivna riktvärden för trafikbuller inte överskrids. Riktvärden för trafikbuller är 30 d(B)A ekvivalentnivå inomhus, 45 d(B)A maximalnivå inomhus nattetid, 55 d(B)A ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 d(B)A maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna re-

glerar den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område som kan utgöras av en eller flera kommuner, sjö eller vattendrag, län, mm.

Regeringen har i en förordning (SFS 2001:527) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar.

Kvävedioxidnormerna träder i kraft 2005-12-31. Normerna för kolmonoxid gäller från 2005-01-01, bensennormerna från 2010-01-01 och partikelnormerna från 2004-12-31.

Dagens blyhalter i utomhusluft anses inte längre utgöra något problem. Miljö kvalitetsnormen överskrids inte (Naturvårdverket).

Halterna av svaveldioxid i Sverige har minskat stadigt och är idag låga. Detta beror huvudsakligen på att svavelinnehållet i bränslen har sänkts genom lagstiftning. Intransport av förorenad luft med höga halter av svaveldioxid har påtagligt minskat på grund av industriell omstrukturering av östra Europa samt genom internationella överenskommelser om minskade utsläpp (Naturvårdverket).

Halterna av kvävedioxid har minskat i Sverige sedan början av 1980-talet, till stor del till följd av skärpta avgaskrav på motorfordon. På grund av den samtidigt ökande trafikmängden har dock minskningen varit långsam, inom Västra Götalands län ligger halterna därför fortfarande över miljö kvalitetsnormen vid vissa hårt trafikerade vägar i Göteborg (åtgärdsprogram upprättades 2001).

Med stöd av ovanstående bedömer vi att någon speciell utredning inte krävs för att redovisa om miljö kvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Befintliga ledningar finns i södra delen av planområdet och omedelbart öster om planområdet. Komplettering av servisledningar och en dagvattenledning (ca 20 meter) krävs. Ledningarna har inom kvartersmark säkerställts genom u-områdesbestämelse.

Dagvattenavledningen föreslås ske med traditionella dagvattenledningar. Enligt den gotekniska undersökningen bedöms lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) som olämpligt inom planområdet, men befintliga dagvattenledningar inom området är underdimensionerade och kräver att dagvatten från fastigheterna fördröjs i magasin inom tomtmark innan avledning till kommunens ledning. Den kommunala dagvattenledningen avleds till befintlig dalgång öster om området.

Ett avskärande dike (terrängsvacka) med fördröjningsmagasin och dräneringsledning skall utföras inom kvartemarken längs tomtgränsen i öster för att minska grundvattentrycket för de lägre placerade fastigheterna. En planbestämelse om

att marken skall möjliggöra avledning av dagvatten (ytvatten) har införts i planförslaget.

Uppvärmning

Husen skall uppvärmas individuellt. Anslutning till fjärrvärmenätet har tidigare diskuterats som ett alternativ, men enligt Fjärrvärmeverket har man inga planer på att dra fram fjärrvärmeledningar till området.

Tele

Inom planområdet finns inga telekablar som behöver säkerställas i planförslaget.

Bredband

Tekniska kontoret kommer att förbereda delar av området för anslutning till digitalt nät genom att anlägga kanaler i samband med övrig ledningsläggning.

El

Planerad bebyggelse skall anslutas till kommunens elnät.

Avfall och kompostering

Hämtning av avfall kommer att ske vid varje fastighet. Kommunen förordar källsortering av avfall som skall lämnas av fastighetsägarna vid någon återvinningsstation. Sopkärnen storlek har betydelse för kostnaderna för hämtning, i nuläget finns tre olika storlekar att välja på. Önskemål om kompostering av matavfall skall anmälas till miljö-, och hälsoskyddskontoret.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås att bli 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Beträffande fastighetsbildning hänvisas till genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Ove Karlsson, samhällsbyggnadsenheten (SBE) och Peter Nyström, plan, bygg o lantmäterikontoret (PBLK).

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2005-02-03
Laga kraft 2005-05-12