

Detaljplan för

PLAN.2016.5

# Munken 1

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



## PLANBESKRIVNING

Upprättad 2016-08-23  
Sektor samhällsbyggnad

Antagen KS 2016-12-12 §249/16  
Laga kraft 2017-01-12



Lagakraft handling

## INNEHÅLL

|                                                      |   |
|------------------------------------------------------|---|
| PLANBESKRIVNING                                      | 1 |
| TIDPLAN                                              | 3 |
| PLANHANDLINGAR                                       | 4 |
| PLANBILAGOR                                          | 4 |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG                          | 4 |
| AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN                         | 4 |
| PLANDATA                                             | 4 |
| <i>Lägesbeskrivning</i>                              |   |
| <i>Areal</i>                                         |   |
| <i>Markägförhållanden.</i>                           |   |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN                          | 4 |
| <i>Översiktsplan 2025</i>                            |   |
| <i>Detaljplaner</i>                                  |   |
| <i>Riksintresse</i>                                  |   |
| PLANENS HANDLÄGGNING                                 | 5 |
| <i>Förfarande</i>                                    |   |
| <i>Planprogram</i>                                   |   |
| <i>Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning</i> |   |
| <i>Kommunala beslut i övrigt</i>                     |   |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING                       | 6 |
| <i>Mark och vegetation</i>                           |   |
| <i>Geotekniska förhållanden mm</i>                   |   |
| <i>Radon</i>                                         |   |
| <i>Föroreningar</i>                                  |   |
| <i>Fornlämningar och kulturmiljöer</i>               |   |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN                                    | 7 |
| <i>Befintlig bebyggelse</i>                          |   |
| <i>Tillgänglighet</i>                                |   |
| GATOR OCH TRAFIK                                     | 7 |
| <i>Gatunät, gång- och cykeltrafik</i>                |   |
| <i>Kollektivtrafik</i>                               |   |
| <i>Parkering</i>                                     |   |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING                                  | 7 |
| <i>Vatten, spillvatten och dagvatten</i>             |   |
| <i>El och fiber</i>                                  |   |
| <i>Värme</i>                                         |   |
| <i>Avfall</i>                                        |   |
| MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR                          | 8 |
| <i>Trafikbuller</i>                                  |   |
| <i>Biltrafik</i>                                     |   |
| <i>Järnväg</i>                                       |   |
| <i>Klimatanpassningsåtgärder</i>                     |   |
| <i>Miljö kvalitetsnorm</i>                           |   |

---

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| MKN för luft                               |    |
| GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN               | 11 |
| <i>Organisatoriska frågor</i>              |    |
| <i>Fastighetsrättsliga frågor</i>          |    |
| <i>Ekonomiska frågor</i>                   |    |
| <i>Teknisk försörjning</i>                 |    |
| AVGIFTER OCH TAXOR                         | 12 |
| <i>Bygglov, bygganmälan och planavgift</i> |    |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR 18                   |    |
| <i>Genomförandetid</i>                     |    |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN                     | 13 |

## TIDPLAN

|                  |                                   |
|------------------|-----------------------------------|
| KS 20 juni       | Planuppdrag                       |
| KS 3 oktober     | Samrådsbeslut och behovsbedömning |
| 2061110-20161130 | Samråd och remiss                 |
|                  | <i>Samrådsredogörelse</i>         |
| KS 12 december   | Antagandebeslut                   |
|                  | 3 veckor överklagandetid          |
| Januari 2017     | Laga kraft                        |

## PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning

## PLANBILAGOR

A. Behovsbedömning, SSB 2016-08-22

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggrätt för uteplatser med tak, inglasade altaner samt anpassning av detaljplanen till gällande förhållanden.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap).

## PLANDATA

### *Lägesbeskrivning*

Planområdet är beläget i stadsdelen Östermalm, ca 3 km öster om Skövde centrum. Planområdet gränsar i norr till Bäckvägen, i väster och öster till befintlig bostadsbebyggelse samt i söder till gc-väg och grönytor.

### *Areal*

Planområdet omfattar en total areal av cirka 0,9 hektar.

### *Markägoförhållanden*

Planområdet berör fastigheten Munken 1 som ägs av bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Skövde.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### *Översiktsplan 2025*

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för befintliga bostäder.

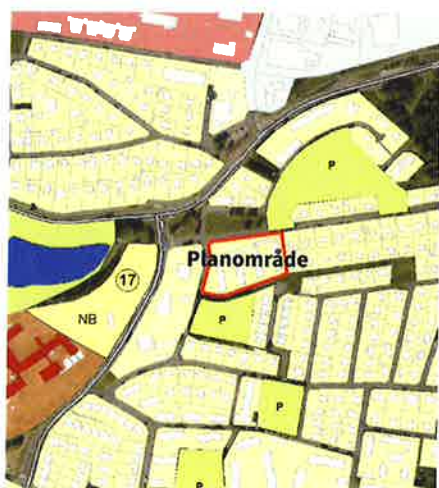
### *Detaljplaner*

Gällande detaljplaner som ligger helt inom planområdet är 1683K-ST202, Nordvästra delen av Östermalm i Skövde, laga kraft 1969-07-31.

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet. Innehållet i dessa är i huvudsak område för bostäder samt parkmark.



*Planområdets läge och avgränsning.*



*Utsnitt ur Översiktsplan 2025*

| Plannummer  | Namn                 | Beslutsdatum |
|-------------|----------------------|--------------|
| 1496K-DP507 | Vårlöken 1           | 2003-02-25   |
| 1683K-ST120 | Vårlöken mm          | 1958-09-12   |
| 1683K-ST57  | Östermalm            | 1947-08-01   |
| 1683K-ST252 | Dela av Bäckvägen mm | 1974-10-02   |

### *Riksintresse*

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

## PLANENS HANDLÄGGNING

### *Förfarande*

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Med hänsyn till ringa allmänna intresset handläggs detaljplanen med standardförfarande.

### *Planprogram*

Det tidigare kravet i gamla plan- och bygglagen (PBL 1987:10) om att en detaljplan, om det inte är onödigt, skall grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, finns inte kvar i nya PBL.

Några andra skäl till att detaljplanen ska föregås av ett programskede bedöms inte finnas.

### *Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning*

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har erhållit behovsbedömningen för yttrande.





*Flygbild över området*



*Vy över området från söder*

### *Kommunala beslut i övrigt*

Planuppdrag KS 2016-06-20 §134/16.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

### *Mark och vegetation*

Marken sluttar från +125 i södra delen ner mot +122 i den norra delen.

Vegetationen utgörs av trädgård samt hårdgjorda ytor för angöring och biluppställning.

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

### *Geotekniska förhållanden mm*

Det har inte genomförts någon geoteknisk undersökning för planområdet. För ett område norr om planområdet utfördes en geoteknisk utredning 2013-06-20 som visar att jorden består av silt, lerig silt. Leran och silten bedöms ha en mäktighet understigande 10 meter. För tillbyggnaden av inglasade uteplatser bedöms den geotekniska utredningen i nära anslutning vara tillräcklig.

Planområdet ligger inom område som utpekats som möjlig ringa risk för skred.

### *Radon*

Planområdet ligger inom område där gammastrålningsnivån i berggrunden och/eller jordlagren kan överstiga 0,3  $\mu\text{Sv/h}$ . Byggnader ska därför utformas radonsäkra så att de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrids.

### *Föroreningar*

Markföroreningar bedöms inte förekomma.

### *Fornlämningar och kulturmiljöer*

Inga dokumenterade fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla områden eller objekt finns inom planområdet.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### *Befintlig bebyggelse*

Området är bebyggt med fyra radhuslängor som totalt innehåller 31 lägenheter. Lägenheterna är i två plan med källarvåning. Området innehåller även ett antal garagebyggnader.

### *Tillgänglighet*

Tillgänglighet ska utföras i enlighet med BBR:s byggregler.

## GATOR OCH TRAFIK

### *Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Planområdet angörs från Bäckvägen.

### *Kollektivtrafik*

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns på Henriksbergsgatan ca 200 meter väster om planområdet.

### *Parkering*

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Vatten, spillvatten och dagvatten*

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet. Befintliga allmänna VA-ledningar inom kvartersmark säkerställs i planförslaget med u-områdesbestämmelse.

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet. Vid eventuella förändringar av fastighetens dagvattensystem ska dagvattnet omhändertas i enlighet med riktlinjer för dagvattenhantering, antagna av kommunstyrelsen 2011-02-14.

Planområdet omfattas av verksamhetsområde för avlopp, vatten och dagvatten.

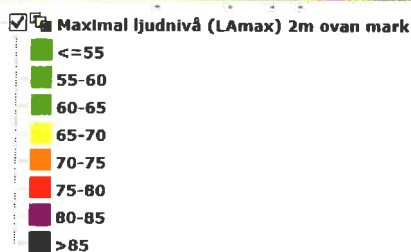
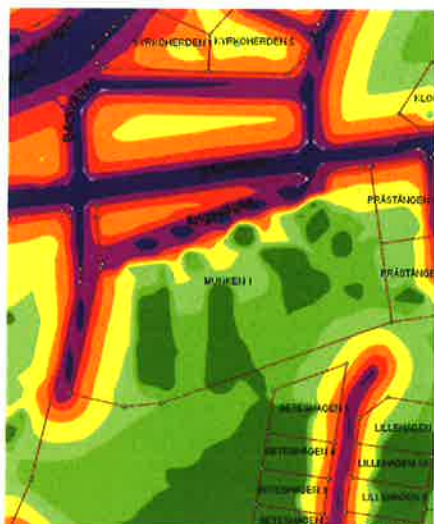
Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 ansvarar för spillvattenledningen framför garagen till tomtgräns. Huvudvattenledningen GJJ100 som ligger framför garagen ska läggas om. Omläggningen bekostas av föreningen



*Vy över området från söder*



*Vy över området från norr*



Utdrag karta Bullerutredning Skövde

| Utrymme                                                | Ekvivalent           | Maximal |
|--------------------------------------------------------|----------------------|---------|
|                                                        | nivå                 | nivå    |
| <b>Utomhus vid</b>                                     |                      |         |
| - fasad                                                | 55 <sup>1)</sup> dBA |         |
| - uteplats i 50 dBA                                    |                      | 70 dBA  |
| ansl. t. bostaden                                      |                      |         |
| 1) För bostad om högst 35 m <sup>2</sup> gäller 60 dBA |                      |         |

Riktvärden enligt förordning 2015:216 för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

### El och fiber

Fastigheten försörjs med el från SkövdeNät AB:s befintliga ledningsnät. Befintliga allmänna elledningar inom kvartersmark säkerställs i planförslaget med u-områdesbestämmelse.

I samband med planering av nya garage skall kontakt tas med SkövdeNät AB för omläggning av elkablar och placering av kabelskåp.

Om anslutningspunkten för elserviserna sitter på yttervägg så får de ej byggas in med inglasade altaner så att åtkomst försvåras.

Planområdet kan fiberanslutas till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät.

### Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Ledningarna som korsar p-ytan in till fastigheten har säkerställts med u-områdesbestämmelse och får inte byggas över utan måste då först flyttas.

### Avfall

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

## MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

### Trafikbuller

Krav på inomhusvärden avseende buller för bostäder och andra typer av lokaler regleras i Boverkets byggregler BBR. Dessa gäller oavsett ljudnivå utomhus. För bostäder gäller för närvarande riktvärdet inomhus på 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå.

### Biltrafik

Enligt genomförd bullerutredning Skövde-Skultorp överstiger inte trafikbullret från Henriksbergsgatan/Hjövägen aktuella riktvärden. Se bild till vänster.

### Järnväg

Planområdet ligger ca 600 meter öster om västra stambanan och bedöms inte påverkas av trafikbuller som överstiger aktuella riktvärden.

### *Klimatanpassningsåtgärder*

En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) behöver utarbetas för hela kommunen. De slutsatser och åtgärder som framkommer i ett sådant arbete bör ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden.

Byggrätternas läge för bostäder innebär ingen risk för förväntade höjda vattenstånd. Befintliga uppväxta träd och gräsytor ska så långt som möjligt bevaras.

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadernas konstruktion och utförande och bevakas i bygglovprocessen.

### *Miljökvalitetsnorm*

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

#### MKN för luft

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

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en femårsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM<sub>10</sub>, NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub>, SO<sub>2</sub>, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM<sub>10</sub> som behöver kontrolleras i Skövde. Av resultatet från mätningar genomförda 2010 på mötesplatsen Kulturhuset vid Stationsgatan framgår att uppmätta halter av PM<sub>10</sub> understiger miljö kvalitetsnormen med god marginal. Även den nedre utvärderingströskeln underskrids.

I luftkvalitetsförordning (2010:477) har Naturvårdsverket beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljö kvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljö kvalitetsnormer för fina partiklar (PM<sub>2,5</sub>). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera

flertalet miljö kvalitetsnormer och underrättar Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljö kvalitetsnorm.

I Skövde kommun ansvarar Miljösamverkan Östra Skaraborgs för mätning av partikelhalterna. Mätningarna av PM<sub>10</sub> uppdateras under 2014 och kommer då att utökas med att även innefatta halterna av PM<sub>2,5</sub>.

#### MKN för vatten

I december 2009 fastställdes förvaltningsplan, åtgärdsprogram och MKN för Sveriges fem vattendistrikt. Bakgrunden är EU:s ramdirektiv för vatten och det övergripande syftet är att förvalta och förbättra tillståndet i landets sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten.

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

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

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

Planområdets avvattning sker via befintlig dagvattenledning och därefter via Mörkebäcken innan det ca 3 km senare, mynnar i Ösan.

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

#### Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under hösten 2016. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen december 2016 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

#### Genomförandetid

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

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planområdet berör ingen allmän platsmark.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledningar på kvartersmarken.

### *Fastighetsrättsliga frågor*

#### Fastighetsbildning

Planförslaget innebär ingen ändring av fastigheten Munken 1.

#### Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar över nybildade fastigheter ska säkerställas genom ledningsrätter och servitut inom reserverade områden, på plankartan markerade med u.

Befintligt servitut 1683K-2266.2 kommer att revideras i enlighet med detaljplanens u-område. Servitut för vindskydd 1683K-2266.1 kommer att tas bort.

### *Ekonomiska frågor*

#### Detaljplaneekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan ska/har regleras/reglerats i avtal mellan brf Sebohus Nr 1 och Sektor samhällsbyggnad.

### *Teknisk försörjning*

#### Va-ledningar

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA-system.

#### Elförsörjning

Fastighetsägaren ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören SkövdeElnät AB ifrån elrum till tomtgräns dit SkövdeElnät AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg.

#### Fiber

Planområdet kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät.

#### Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ska ske mellan fastighetsägaren och Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

### *Utredningar*

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang.

## AVGIFTER OCH TAXOR

### *Bygglov, bygganmälan och planavgift*

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

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### *Genomförandetid*

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

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har bland annat medverkat:  
Mattias Lång, SkövdeNät AB, Roger Björck, sektor service, Maria Karlsson, Skövde Värmeverk, Daniel Strövall Kommunala lantmäteriet och Tomas Lindberg, Skövde VA.

Sektor samhällsbyggnad



Claes Clausen  
tf Planchef



Eva Hellström  
Plankoordinator



**SKÖVDE**

Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida [www.skovde.se](http://www.skovde.se)