



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för området

VALLEN, mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2005-06-09

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒	☒
Lista över samråds-kretsen med fastighetsförteckning	☒	☐	☐
Lista över utställnings-kretsen med fastighetsförteckning	☐	☒	☒
Samrådsredogörelse	☐	☒	☒
Utställningsutlåtande	☐	☐	☒

PLANBILAGOR

- A. Geoteknisk utredning, Bygg- och Geokonsult AB, januari 2005 (405-04).
- B. Trafikbulerutredning och fasadisoleringsåtgärder, Ingemanssons Technology AB, Jönköping jan 2005.
- C. Illustrationer

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att kunna uppföra ett sextiotal bostadslägenheter i flerbostadshus. Bostäderna är i första hand avsedda för äldreboende.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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.

BYGGLOV

Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL).

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget omedelbart söder om Norra Bergvägen och norr om friområdet Nyströms kullar. Avståndet till stadens centrum (Hertig Johans Torg) uppgår till cirka 500 meter.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 0,65 hektar.

Markägförhållanden

Hela planområdet ligger inom fastigheten Skövde 4:322, som ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I "Framtidsplan Skövde 2015" som är en fördjupning av översiktsplanen för tätorterna Skövde, Skultorp och Stöpen, antagen av kommunfullmäktige 2005-01-31 är området reserverat för centrumbebyggelse.

Detaljplaner

För planområdet och dess närmaste omgivningar gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Kullagärdet (stadsplan)	1683K – St 50	1945-07-13
Stenhuggeriplatsen (detaljplan)	1683K - Dp 330	1988-06-02

Program

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

I detta fall gäller Framtidsplan Skövde 2015 som program.

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning

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

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser. De förhållanden som berör dessa frågor beskrivs under rubrikerna Mark och vegetation samt Miljöbeskrivning. Med stöd av beskrivningar under nämnda rubriker görs miljöbedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunala beslut i övrigt

Egnellska stiftelsen, S: ta Elins Gårds stiftelse och von Haugwitz-, Cedermanska stiftelsen har gemensamt ansökt om att få förvärva mark inom området med syfte att uppföra bostäder. Ansökan omfattar även upprättande av detaljplan.

Kommunens planberedning har tillstyrkt ansökan och rekommenderat byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan. Byggnadsnämnden har 2004-12-02 BN § 228 beslutat att en samrådshandling skall upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Den del av området som skall bebyggas är relativt plan och ligger på en nivå som är några decimeter högre än omgivande gatumark (Norra Bergvägen). Marken utgörs av en gräsyta utan trädvegetation.

Söder om planområdet ligger naturområdet Nyströms kullar, som på ett avstånd av cirka sextio meter från planområdets södra gräns ligger omkring sjutton meter över planområdets nivå. Vegetationen består här av lövskog, främst björk och al.

Väster om planområdet finns en omkring fem meter djup ravin, bevuxen med lövskog.

Öster om planområdet ligger en parkeringsplats för anställda i Skövde stadshus.

Utmed planområdets södra gräns finns en gång- och cykelväg, som ingår i gång- och cykelvägnätet mellan södra Billingsluttningen och centum.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes i januari 2005 av Bygg- och geokonsult AB.

”Jorden består under ytskiktet överst av fyllning, som underlagras av friktionsjord, som vilar på för trycksondering fast botten – troligen morän, block eller berg.

Ytskiktet består i provtagningspunkterna 1, 3 o. 4 av sandig mullhaltig silt/ngt stenig ngt sandig mullhaltig silt (delvis fyllning) och har en tjocklek på 0,3 – 1,0 m. Ytskiktet i provtagningspunkt 5 o. 6 utgörs av fyllning (grusig siltig sand) till ca 0,3 m djup.

Den underliggande fyllningen utgörs huvudsakligen av mullhaltig sandig silt innehållande grus och sten i varierande inblandning. Fyllningens mäktighet varierade mellan 0,8 – 2,7 m djup. I borrhål 1 o. 4 påträffades ett lager av sandig mullhaltig silt direkt under fyllningen ner till 3,2 resp. 2,6 m djup.

Härunder utgörs friktionsjorden av ngt stenig ngt grusig sandig silt. Friktionsjorden bedöms som halvfast - fast lagrad. Det bör observeras att jorden innehåller skiffer (delvis rikligt med skiffer).

Trycksondens nedträngningsdjup varierade mellan 3,8 och 7,5 m.”

Vid mätningar av grundvattennivåerna inom området påträffades den fria vattenytan mellan 3,4 – 3,8 meter under befintlig markyta.

Radonmätning utfördes i 2 punkter med sk ROAC-detektorer, mätvärdet uppgick till 223 resp 113 kBq/m³, detta betyder att marken klassas som högradonmark, som ligger i intervallet >50 kBq/m³, vilket innebär att byggnader skall utformas radonsäkra.

För rekommendationer kring grundläggning och schaktning hänvisas till bifogad rapport från den geotekniska undersökningen (Bilaga A).

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns en äldre barackbyggnad, som temporärt används för social verksamhet. I övrigt är området obebyggt.

Sydost om planområdet ligger ett antal flerbostadshus (kvarteren Klinten och Krönet). Norr om området, dvs norr om Norra Bergvägen, ligger Radio Skaraborgs byggnad samt parkeringsplatser för Arena Skövde.

Planerad bebyggelse

Inom området planeras att uppföra två punkthus för bostäder med vardera åtta våningar jämte en indragen vindsvåning. De båda byggnadskropparna skall sammanbindas med en byggnad i en våning. Den befintliga byggnaden skall rivas.

Punkthusen kommer att inrymma sammanlagt omkring sextio lägenheter om två rum och kök, i första hand avsedda för äldreboende. Vindsvåningen skall utnyttjas

för lägenhetsförråd samt tekniska utrymmen. Den mellanliggande huskroppen samt vissa delar av bostadshusens bottenvåningar kommer att innehålla gemensamma samlings- och motionslokaler m.m. Söder om den mellanliggande huskroppen skall en uteplats anläggas för de boende som ett komplement till de inglasade balkongerna och för att skapa god närmiljö och mötesplatser för den sociala samvaron för de boende.

Separata byggnader för avfall och förvaring av cyklar m.m. skall uppföras.

Planbestämmelserna är utformade så att byggnaderna kan placeras och utformas med viss flexibilitet. Bruttoarean begränsas till 1 100 kvadratmeter och byggnadshöjden till 23 meter. Soprummets och utförrådets lägen har preciserats.

Parkering

Öster om de nya byggnaderna kommer att anläggas en parkeringsplats med cirka trettiofem bilplatser. Antalet platser överensstämmer med de erfarenheter kommunen har från tidigare uppförda bostäder som i huvudsak bebos av äldre. I samband med tidigare planarbete för ett projekt med likvärdig lägenhetsfördelning genomfördes en parkeringsutredning som visade att p-platsbehovet är ca 0,5 p-plats per lägenhet som avses för äldreboende.

För ett antal av bilplatserna medger planbestämmelserna uppförande av garage eller carportar.

Tillgänglighet

Alla krav på tillgänglighet inomhus och utomhus kommer att uppfyllas.

Brandskydd

Alla krav på brandskydd i byggnader kommer att uppfyllas. Läget och utformningen av vägar för brand- och räddningsfordon kommer att fastläggas vid bygglovprövningen.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom riskområde med benämningen "särskilt utsatt område". Skyddsrum byggs först i ett s.k. anpassningsskede. Den som utför en byggnadsåtgärd som kräver bygglov eller bygganmälan skall i god tid underrätta kommunen om sin avsikt och invänta skyddsrumsbeked från kommunen.

Offentlig service

Planområdet är beläget cirka 500 meter från stadens centrum, som är lätt att nå via befintliga gångbanor. Korsningen med den livligt trafikerade Badhusgatan är försedd med fotgängarstyrda ljus- och ljudsignaler.

FRIYTOR

Med hänsyn till den ålderskategori som väntas bosätta sig i området har lekytor inte planerats inom tomtmark.

På södra sidan av byggnaderna ”tysta sidan” skall en gemensam uteplats anläggas för de boende inom fastigheten.

Planområdet gränsar till jämförelsevis stora naturområden som ger goda möjligheter till rekreation och utevistelse. Nyströms kullar är trots sin topografi lätt tillgänglig tack vare det väl utbyggda nätet av gångvägar.

Inom den del av området som skall bilda tomt för den planerade bebyggelsen finns två trädgångar som skall bevaras. Särskild skyddsbestämmelse har införts i detaljplanen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och gc-vägar

Området ansluts till Norra Bergvägen via den befintliga utfarten från parkeringsplatsen öster om planområdet. Den befintliga gång- och cykelvägen som ansluter till Norra Bergvägen behålls huvudsakligen i sitt nuvarande läge. Viss justering av gång- och cykelvägens höjd- och planläge kommer att behöva göras för att den körbara utfarten skall kunna utformas med godtagbar lutning. Ombyggnaden av gc-vägen skall utföras i samråd med tekniska kontoret och tillgodose kommunens krav på trafiksäkerhet och standard, materialval mm. Gång- och cykelvägens korsning (anslutningen från Alströmergatan) har i planförslaget justerats i läge med avsikt att minska hastigheten och därmed öka trafiksäkerheten för cyklisterna i den planerade korsningen mellan angöringen till bostadsområdet och gc-vägen.

Den gemensamma utfarten kommer att utgöra kvartersmark för parkering (gällande planbeteckning).

Området kommer också att ges möjlighet till angöring direkt från Norra Bergvägen i anslutning till bostadshusens entré. Angöringen är avsedd att underlätta för av- och påstigning för funktionshindrade personer.

Med undantag för ovan nämnda angöring är tomtgränsen mot Norra Bergvägen belagd med förbud mot körbar utfart.

Trafikmängden på Norra Bergvägen uppgår till cirka 3400 fordon per årsmedeldygn. Skyltad hastighet är 50 km/timme. (Se även avsnittet Trafikbuller).

Kollektivtrafik

Stadstrafikens busslinje 65 trafikerar Norra Bergvägen. Hållplatser finns i anslutning till bostadsområdets angöringsplats.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området skall anslutas till befintliga kommunala ledningar i Norra Bergvägen.

Dagvatten

Området skall anslutas till befintliga kommunala dagvattenledningar i planområdets södra gräns. Vattnet omhändertas lokalt och leds till ravinen väster om området.

Elförsörjning

Området skall anslutas till befintligt kabelnät. Utredning pågår om det planerade bostadsprojektet kräver utbyggnad av ny transformatorstation.

Tele

Området skall anslutas till befintligt ledningsnät i Norra Bergvägen.

Fjärrvärme

Området skall anslutas till befintlig fjärrvärmeledning i området mellan bostadskvarteret och den befintliga parkeringsplatsen öster om planområdet.

Avfallshantering

Som tidigare nämnts kommer en särskild byggnad för avfallshantering att uppföras inom området. Byggnaden skall dimensioneras för källsortering av avfallet. Utformning av soputrymmen och körvägar för sophämningsfordon inom fastigheten skall ske i nära samarbete med Avfallshantering Östra Skaraborg.

Ledningsområden

Vissa huvudledningar för vatten och avlopp, dagvatten och fjärrvärme samt elkablar ligger inom kvartersmark. Ledningarnas och kablarnas fortbestånd har säkerställts genom utläggande av särskilda s.k. u-områden.

MILJÖBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig i samband med planens upprättande, eftersom den planerade utbyggnaden inom planområdet inte har bedömts bli utsatt för eller innebära betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Radon

Radonmätning har utförts inom föreslagen kvartersmark i 2 punkter med s.k. ROAC-detektorer, mätvärdet uppgick till 223 resp 113 kBq/m³, detta betyder att marken klassas som högradonmark, som ligger i intervallet >50 kBq/m³, vilket innebär att byggnader skall utformas radonsäkra.

Trafikbuller

Trafikmängden på Norra Bergvägen uppgår till cirka 3400 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik utgör mindre än en procent av den totala trafikmängden. Skyltad hastighet är 50 km/timme.

Enligt gällande normer för trafikbuller i bostäder får den ekvivalenta (genomsnittliga) ljudnivån i bostadsrum inte överstiga 30 decibel (A) i bostadsrum. Den maximala nivån får inte överstiga 45 decibel (A). På balkonger och uteplatser får den maximala nivån inte vara högre än 70 decibel(A). Den ekvivalenta nivån utomhus vid husfasad får vara högst 55 decibel(A).

Trafikbullret och dess effekter för de boende i området har utretts och beräknats av Ingemansson Technology AB. Utredningen visar att de uppställda kraven kan uppfyllas genom förhöjd isolering av fasader och fönsterpartier. Balkongerna närmast Norra Bergvägen skall förses med inglasning.

Den ekvivalenta ljudnivån utomhus vid fasaderna mot Norra Bergvägen överstiger marginellt kravet på högst 55 decibel(A). Vid övriga fasader understiger ljudnivån 55 decibel(A) och på byggnadernas baksida ligger nivån under 50 decibel(A).

Med anledning av redovisade bullernivåer har en bestämmelse införts i planförslaget om att enkelsidiga lägenheter inte får förekomma mot Norra Bergvägen eftersom samtliga lägenheter måste ha tillgång till ”tyst sida”.

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 reglerar den lägsta 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, bensenormerna från 2010-01-01 och partikelnormerna från 2004-12-31

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

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.

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.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Sören Jenefeldt, samhällsbyggnadsenheten (SBE), Bo Bergman, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret (PBLK), Roland Jonsson, Magnus Nilsson, tekniska kontoret (TK), och Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret (MHK).

Planhandlingarna har sammanställts av L I Knutsson arkitektkontor.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2005-06-09
Laga kraft 2005-07-08



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för området

VALLEN, mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2005-06-09

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Planprocessen är indelad i tre skeden: samrådsskede, utställningsskede och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen i juni 2005.

Under samrådstiden kommer berörda kommunala förvaltningar m.fl. att behandla detaljplanen. Se lista över samråds-kretsen.

Under utställningstiden kommer berörda kommunala nämnder och styrelser att behandla detaljplanen. Se lista över utställnings-kretsen.

Planutställningen beräknas bli under fyra veckor i maj 2005.

Markförvärv

All mark inom planområdet ägs av Skövde kommun. Den mark som skall bilda tomt för den nya bebyggelsen skall försäljas till exploatörerna.

Exploatörer är Gertrud och Theodor Egnells stiftelse, stiftelsen S:ta Elins Gård samt von Haugwitz-Cedermarkska stiftelsen.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsenhet ansvarar för markförhandlingen och upprättar erforderliga avtal.

Bebyggelse

Den planerade bebyggelsen omfattar ett sextiototal bostadslägenheter i två rum och kök jämte gemensamma lokaler för boendeservice. Projektering av bebyggelsen pågår.

Projektet beräknas att starta under hösten 2005.

Underjordiska ledningar

Området berörs av allmänna ledningar för vattenförsörjning, avlopp, dagvatten och fjärrvärme samt kablar för el och tele. I detaljplanen har utlagts skyddsområden (u-områden) för att säkerställa anläggande, drift och skötsel av ledningarna i fråga.

Uppvärmning

Uppvärmningen inom området skall genom anslutning till kommunens fjärrvärmenät.

Mark och vegetation

Inom området finns värdefull trädvegetation som skall bevaras. De aktuella bestånden har säkerställts genom införande av särskild skyddsbestämmelse i detaljplanen.

Elförsörjning

Planerad bebyggelse skall anslutas till kommunens elnät. Eventuellt erfordras en transformatorstation inom området för att klara elbehovet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid upphör femton år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte upphävas eller ändras utan berörda fastighetsägares medgivande. Om så ändå skulle ske, kan kommunen bli skyldig att utge ersättning för uppkommen ekonomisk skada. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

ANSVARSFÖRDELNING

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmän plats, dvs gatu- och parkmark. Kommunen har därmed ansvaret för anläggande, drift och skötsel av de gator och den parkmark som ingår i detaljplanen.

Ombyggnaden av gc-vägen inom kvartersmark skall utföras i samråd med tekniska kontoret och tillgodose kommunens krav på trafiksäkerhet och standard, materialval mm. Gång- och cykelvägens korsning (anslutningen från Alströmergatan) har i planförslaget justerats i läge med avsikt att minska hastigheten och därmed öka trafiksäkerheten för cyklisterna i den planerade korsningen mellan angöringen till bostadsområdet och gc-vägen.

El- och telekablar ingår inte i det primärkommunala ansvaret. Skövde Elnät och TeliaSonera ansvarar för att bebyggelsen ansluts till respektive kabelnät.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Den i detaljplanen redovisade kvartersmarken skall förvärvas av exploatörerna.

Olika alternativ diskuteras.

Ett alternativ är att en enda fastighet för bostäder nybildas som ägs gemensamt av exploatörerna. Då en gemensam förvaltning planeras torde detta vara den enklaste lösningen ur fastighetsrättslig synpunkt.

Ett andra alternativ är att två fastigheter för bostäder nybildas varav den ena fastigheten ägs av en av de tre exploatörerna och den andra fastigheten ägs gemensamt av de två övriga. För att reglera nyttjandet och ansvaret av tomtmark och övriga gemensamma anordningar och lokaler skall gemensamhetsanläggning inrättas.

Ett tredje alternativ är att ägandet av kvartersmarken inkl bostadsbyggnaden delas upp exploatörerna emellan genom tredimensionell inrättande av fastighetsbildning. Behovet av gemensamhetsanläggning och upplåtelser av servitut blir än mer uttalad i detta alternativ.

Detaljerna i fastighetsbildningen skall diskuteras med exploatörerna och regleras i särskilt avtal mellan parterna.

Oavsett lösning skall ledningar säkerställas med ledningsrätt och allmänna gång- och cykelvägar säkerställas genom x-beteckning inom nybildad bostadsfastighet.

Någon fastighetsplan behöver inte upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader och intäkter i samband med exploateringen regleras i exploateringsavtal som upprättas av kommunstyrelsekontorets samhällsbyggnadsenhet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har medverkat: Peter Nyström, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret (PBLK), Sören Jenefeldt, samhällsbyggnadsenheten (SBE) samt Roland Jonsson, Tekniska kontoret (TK).

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Antagen BN 2005-06-09
Laga kraft 2005-07-08

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare