

Detaljplan för Timmersdala 1:16 m.fl.

Planbeskrivning

Antagandehandling

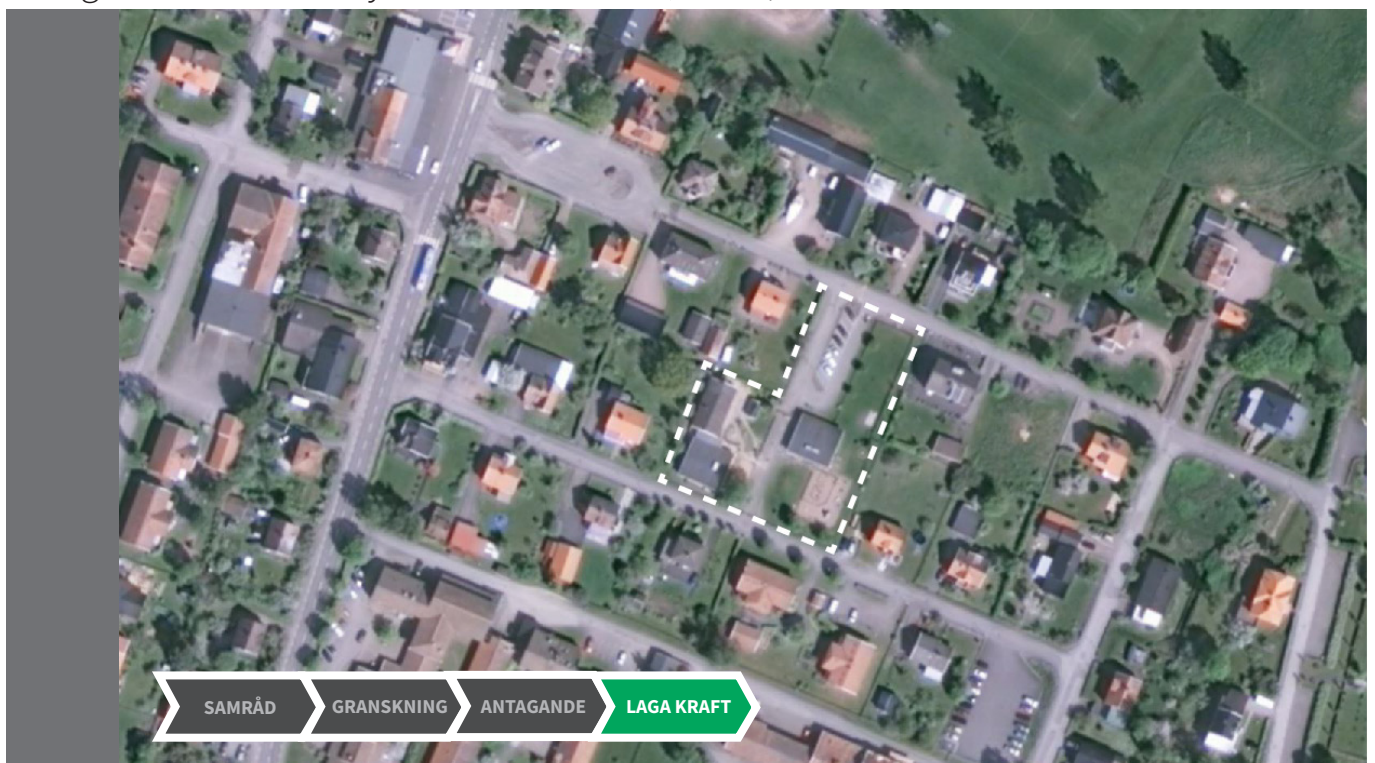
Dnr PLAN.2014.20

Laga kraft 2019-01-03

Upprättad 2018-11-19

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2018-12-10, § 298/18



INNEHÅLL

TIDPLAN	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
Riksintresse	
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägoförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan 2025	
Detaljplaner	
Boendestrategiskt program	
PLANENS HANDLÄGGNING	5
Förfarande	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	
Kommunala beslut i övrigt	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	7
Mark och vegetation	
Småbiotoper	
Geotekniska förhållanden mm	
Radon	
Föroreningar	
Fornlämningar och kulturmiljöer	
Brandposter	
Klimatanpassningsåtgärder	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	10
Befintlig bebyggelse	
Planerad bebyggelse	
Offentlig och kommersiell service	
Tillgänglighet	
Skyddsrum	
Byggnadskultur och gestaltning	
GATOR OCH TRAFIK	12
Allmänt	
Kollektivtrafik	
Parkering	
Ljussättning	

SOCIAL HÅLLBARHET	14
TEKNISK FÖRSÖRJNING	14
Vatten och avlopp (VA)	
Dagvatten	
El , tele och fiber	
Värme	
Avfall	
STÖRNINGAR	16
Trafikbuller	
Industri- och verksamhetsbuller	
Transport av farligt gods	
MILJÖKVALITETSNORMER	17
MKN för omgivningsbuller	
MKN för utomhusluft	
MKN för vatten	
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	18
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	
Teknisk försörjning	
Utredningar	
AVGIFTER OCH TAXOR	22
Vatten och avlopp	
Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Lantmäteriförrättning	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	22
Genomförandetid	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	22

TIDPLAN

Preliminära tider är kursiverade

2017

14/8	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
4/9	KS - Beslut om uppdrag

2018

28/5	BSB
18/6	KS - Beslut om samråd, granskning och behovsbedömning
V 31-34	Samrådsperiod 31/7-20/8
<i>V 39-41</i>	<i>Granskningsperiod</i>
<i>19/11</i>	<i>BSB</i>
<i>10/12</i>	<i>KS - Beslut om antagande</i>
	<i>3 veckor överklagandetid</i>
<i>jan 2019</i>	<i>Laga kraft ca</i>

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse, 2018-09-10

Granskningsutlåtande 2018-11-19

PLANBILAGOR

A. Behovsbedömning 2018-01-09

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa förutsättningar för byggnation av bostäder i form av parhus, radhus, kedjehus, friliggande villor eller flerbostadshus i högst två plan.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

RIKSINTRESSE

Planområdet berörs inte av något riksintresseområde.

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i centrala Timmersdala, mellan Vallgatan och Torggatan.

AREAL

Planområdet omfattar en total areal av cirka 0,4 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör fastigheterna Timmersdala 1:16 och Timmersdala 3:121. Skövde kommun äger all mark inom planområdet.



Planområdet är beläget mellan Vallgatan och Torggatan i centrala Timmersdala.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

I ÖP 2025 utpekade delar av planområdet som område för service, i övrigt som befintligt bostadsområde.

Förslaget följer intentionen med ÖP 2025, där det står att den nuvarande tätortsstrukturen ska bibehållas. Det står också att Timmersdala bör ges förutsättningar att bibehålla och utveckla nuvarande servicenivåer.

DETALJPLANER

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K - DP 467	Timmersdala 1:16 m.fl.	1999-06-03

Nedan anges den detaljplan som gränsar till planområdet. Innehållet i den äldre planen möjliggör ett område med villabebyggelse, i en till två våningar. Planen säkerställer att bebyggelsen uppförs minst några meter från gatan.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
16-TMD-203	Timmersdala centralort	1952

BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

Kommunfullmäktige antog under 2012 en boendestrategiskt program för Skövde kommun, i syfte att utveckla attraktiva boendemiljöer för befintliga och nya invånare i Skövde. Planområdet faller under det fjortonde målet; Boende på landsbygden, här står att tillväxten ska följa ÖP2025, samt att det ska finnas kommunal detaljplanerad mark för ny bostadsbyggnation i yttertätorterna.

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARARANDE

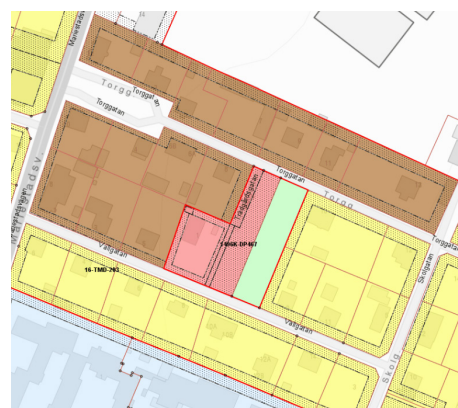
Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015. Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med standardförfarande.

Planprogram

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program (PBL kap. 5 § 10).



Utsnitt ur ÖP 2025, där delar av planområdet pekats ut som område för service.



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.

Då planförslaget överensstämmer med intentionerna och de övergripande ställningstaganden som finns i ÖP 2025, samt är av begränsad betydelse, bedöms det inte vara nödvändigt att detaljplanen föregås av ett programskede.

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.

Kommunstyrelsen föreslås besluta, vid sammanträde 2018-06-18, att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan, varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2018-01-24, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

KS 2017-09-04 § 163/17

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta Detaljplan för Timmersdala 1:16 m. fl.

KSAU 2017-09-20 § 215/17

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar godkänna avtal om markreservation med AB Skövdebostäder i vilket Timmersdala 1:16 och del av Timmersdala 3:121 reserveras för byggnation av bostäder till och med den 31 augusti 2018.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Marken är i stort sett plan, med svag lutning åt sydväst och mindre variationer inom planområdet. Vegetationen består av klippt gräs och några enskilda träd i kanten.

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

SMÅBIOTOPER

Småbiotoper, som t.ex. stenmurar, diken, åkerholmar och stora träd ökar variationen i odlingslandskapet och är viktiga för den biologiska mångfalden. De utgör ofta livsmiljöer för bl.a. fåglar, ormar, fjärilar m.fl. Enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. 11 § omfattas dessa av ett generellt biotopskydd och får inte skadas. Länsstyrelsen kan lämna dispens från skyddet om särskilda skäl föreligger.

Inom planområdet finns mark som i gällande plan är reglerad som park. Den yta som idag är grön är mycket liten och bedöms vara låg kvalitet och litet värde. Marken består av en mindre yta klippt gräs, en ruta med grus och ett par träd i kanten. I samråd med kommunekologen har bedömts att dessa inte omfattas av det generella biotopskyddet enligt MB.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN MM

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av sandsten. Berggrunden är toppad med en jord som består av svallavsättning. Sektor samhällsbyggnad gör bedömningen att ingen geoteknisk utredning krävs, baserat på tidigare markanvändning, planområdets storlek och läge i samhället. Planområdet omges av bostäder och ligger i ett relativt plant område som inte har någon konstaterad förhöjd risk för skred.

Sammanfattningsvis bedöms marken som lämplig att bygga på.

Planområdet ligger inom ett område som klassas som *område med hög skyddsnivå för grundvatten*. De planerade bostäderna bedöms dock inte ha någon negativ påverkan på grundvattenförekomsterna i området.

RADON

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

FÖRORENINGAR

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet, tidigare verksamhet bör inte heller ha gett upphov till markföroreningar. Om föroreningar upptäcks vid schaktning ska det anmälas till tillsynsmyndigheten som är Miljösamverkan Östra Skaraborg.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

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

Planområdet är inte direkt berört av något kulturmiljöintresse, men gränsar till kulturmiljöprogrammets objekt: *Timmersdala kyrkby*, *Timmersdala skola/Billingsdal* och *Timmersdala stationssamhälle*. Att bygga i liknande skala och med liknande rumslighet längs gatorna som den befintliga bebyggelsen i området bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

BRANDPOSTER

Närmaste brandpost finns utmed Torggatan i den norra delen av planområdet.

KLIMATANPASSNINGSGÅTGÄRDER

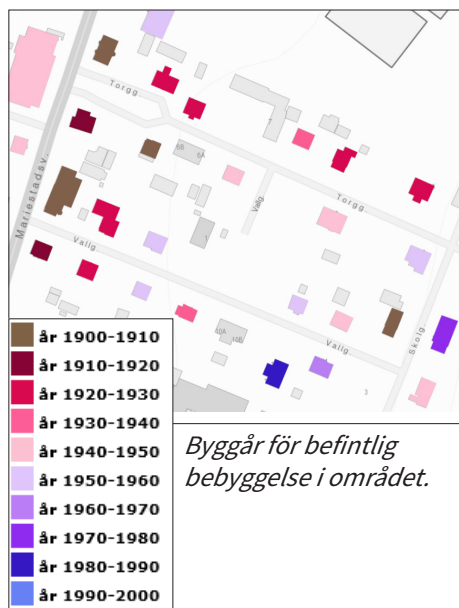
Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) behöver utarbetas för hela kommunen. De slutsatser och åtgärder som framkommer i ett sådant arbete bör ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden.

Planområdets läge i tätorten Timmersdala, på drygt 1 kilometers avstånd från sjön Lången och de nedre delarna av Billingsens sluttning innebär att vatten inte kommer att bli stående i området. Planområdet ligger också betydligt högre än Lången, sjön innebär därför ingen risk för förväntade höjda vattenstånd.

Dagvatten ska omhändertas inom fastigheten, liksom tidigare. Förändringarna inom området kommer inte att innebära någon större förändring i förhållandet mellan hårdgjorda ytor och genomsläppliga ytor. Inom planområdet kommer endast en mindre del av området att hårdgöras som t ex gångvägar, parkerings- och kommunikationsytor. En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att mängden avrinning från området inte ska öka vid en nyexploatering.

Avvattning från planområdet sker idag via dagvattenledning under Vallgatan.

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovsprocessen. Utöver det kan vegetation stabilisera lokalklimatet och minska effekterna av en värmebölja. Planområdet ligger i ett sammanhang som är förhållandevis grönt, med stora trädgårdar i de omgivande kvarteren och naturområden i närområdet.



BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag en förskolebyggnad, vilken kommer att rivas för att ge plats åt ny bebyggelse.

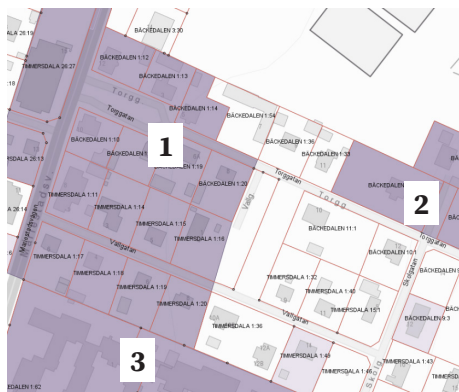
Omgivande bebyggelse

Runt planområdet består bebyggelsen av villor i ett till två plan. Husen som ligger närmst planområdet är byggda mellan 1940 och 1960, husen längst ut i kvarteret är från tidigt 1900-tal.

I väster gränsar planområdet till ett område som ingår i kulturmiljöprogrammet; *Timmersdala stationssamhälle*, där rekommendationerna inom det området handlar om småskalighet och bebyggelsemönster. Den västra delen av planområdet faller inom den utpekade ytan, men förskolan är inte omnämnd i beskrivningen av området. I den karta som redovisar utpekade område i kulturmiljöprogrammet sträcker sig ytan inte lika långt österut, utan delar fastigheten Bäckedalen 1:20 där en tredjedel ingår i kulturmiljöområdet.

Området *Timmersdala kyrkby* sträcker sig mot planområdet, norr om Torggatan, men större delarna av området rör landsbygden öster om tätorten. I huvudsak handlar det om att bevara den gamla bystrukturen och kyrkomiljön. Det står också i kulturmiljöprogrammet att ytan fått en vidare avgränsning än vad som kanske är nödvändigt, då ytterligare dokumentation behövs för att kunna göra en bättre definierad avgränsning.

Söder om planområdet ligger området *Timmersdala skola/Billingsdal*. Kärnområdet identifieras som skolan och äldreboendet (före detta kommunhus), där områdets 1950-talskaraktär bedöms vara viktig att bevara. Den föreslagna utvecklingen inom planområdet bedöms inte påverka detta område.



Utpekade områden i kulturmiljöprogrammet. 1 Timmersdala stationssamhälle, 2 Timmersdala kyrkby, 3 Timmersdala skola/Billingsdal.

PLANERAD BEBYGGELSE

Planområdet omfattar en mindre yta där enbart bostäder planeras.

Under arbetet med detaljplanen har inriktningen varit att det ska byggas radhus på området, planen lämnar dock utrymme även för andra bostadsformer om detta projekt inte blir av.

I det aktuella projektet är den tänkta målgruppen äldre människor. Bebyggelsen är därför tänkt att vara tillgänglighetsanpassad på olika sätt, exempelvis genom att byggas i ett plan för att undvika trapphus/loftgångar och att ha möjlighet till 1 bil, fram till dörren. Exploatören riktar primärt in sig på 3:or på ca 70 m².

Bebyggelsen ska placeras på minst 5 meters avstånd från gata, för att säkerställa att vyn från kulturmiljöområdet *Timmersdala stationssamhälle* störs så lite som möjligt.

Gaturummet bibehåller på så sätt sin luftighet och den gröna framtoning som områdets trädgårdar ger. Dock ställs krav på att garageport/carportens infartssida ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata, för att säkerställa att det finns utrymme att parkera framför garageport och carport, på tomten.

Våningsantalet begränsas så det överensstämmer med den befintliga bebyggelse som omger planområdet. Här läggs särskilt fokus på kvarterets luftiga struktur och bebyggelsens avstånd till Vallgatan och Torggatan. Därför begränsas hur stor del av fastigheten som får bebyggas och det regleras hur stora eventuella avstyckade fastigheten måste vara.

För flerbostadshus och/eller friliggande enbostadshus gäller att högst 20 % av fastigheten får bebyggas. För parhus, radhus, kedjehus gäller att högst 35 % av fastigheten får bebyggas. En högre exploateringsgrad tillåts för parhus, radhus, kedjehus då dessa kan byggas med mindre bostadstomt än ett flerbostadshus eller en friliggande bostad.

Om avstyckning ska göras inom planområdet, får ingen av de återstående fastigheterna vara mindre än 900 m².

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Skola (F-6) och förskola finns centralt i tätorten, runt 200 meter från planområdet, här finns också ett bibliotek. I anslutning till dessa finns också ett äldreboende. I den norra delen av tätorten ligger idrottsplatsen, med bland annat fotbollsplaner, tennisbanor och skidbacke.

I enlighet med nu gällande skollag ska elever placeras på den skola som vårdnadshavare önskar. Om alla elever inte kan beredas plats på den skola vårdnadshavare önskar ska närhetsprincipen vara styrande. Alla elever har rätt till en skola nära hemmet, vilket inte ovillkorligen innebär den skola som ligger närmast hemmet.

TILLGÄNGLIGHET

De nivåskillnader som förekommer är försumbara och kommer inte att kräva någon särskild utformning inom planområdet. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem.

Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.



Höjdskillnader inom området, redovisade med höjdkurvor om en meter.

SKYDDSRUM

Planområdet ligger utanför skyddsområde och inget behov av skyddsrumspplatser föreligger.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Eftersom planområdet omges av ett flertal områden som är utpekade i kommunens kulturmiljöprogram är det extra viktigt att ta hänsyn till rådande bebyggelse struktur i området. Med utgångspunkt i den äldre bebyggelsen i väster, som ingår i *Timmersdala stationssamhälle*, konstateras att den övergripande strukturen skapas av byggnadernas placering på tomten och i förhållande till gatan. Därför ställs krav på att byggnader ska placeras minst 5 meter in på tomten. På det viset kommer den rumsliga upplevelsen av gaturummet längs Vallgatan och Torggatan att påverkas så lite som möjligt.

Bebyggelsen begränsas även på höjden (två våningar), för att passa in i området och inte sticka upp ovanför befintlig bebyggelse.

GATOR OCH TRAFIK

ALLMÄNT

Planområdet avgränsas i norr av Torggatan och i söder av Vallgatan, två bostadsgator som båda ingår i Timmersdala vägförening. På båda dessa gator är hastigheten begränsad till 50 km/h.

Angöring till planområdet kommer att ske via befintligt gatunät, vilket utgörs av lokalgator utan gång- eller cykelbanor. På grund av detta hänvisas gång- och cykeltrafik till bostadsgatorna, det vill säga blandtrafik.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns ca 200 meter bort och trafikeras av linje 613. Enligt Västra Götalandsregionen *Landsbygdsutredning* ska utbudet av kollektivtrafik, i en tätort av Timmersdalas storlek, d.v.s. mellan 500-1000 invånare, utgöras av minst femdubbelturer per vardag. Timmersdala har drygt 10 dubbelturer måndag – fredag, 7 dubbelturer på lördagar och 5 dubbelturer på söndagar, vilket innebär att helgutbudet, med god marginal, överstiger det grundläggande utbudet även för tätorter mellan 1000-3000 invånare.

Vid hållplats Timmersdala väg 26, ca 4 km från Timmersdala tätort, finns även en pendelparkering för cykel och bil, vilket ger tillgång till hela kollektivtrafikutbudet i det prioriterade stråket Skövde – Mariestad. Linje 500 mellan Mariestad och Skövde går med halvtimmestrafik under dagarna.

God tillgänglighet och trafiksäkerhet till hållplatser är viktiga för att kollektivtrafiken ska nyttjas av alla invånare.

PARKERING

Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser föreslås Skövde kommuns riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun, enligt nedan följas.

Bilplatsbehov (bpl)

Bostäder; Gruppshus	1,5 bpl/bostad
Villor	2 bpl/bostad

Cykelplatsbehov (cpl)

Parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel, det anges dock inte något specifikt för gruppshus.

Bostäder; Flerbostadshus	2,5 cpl/bostad
Studentboende	1,5 cpl/bostad

LJUSSÄTTNING

Målet är att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet, som gör det lätt att orientera sig samt skapar atmosfär.

SOCIAL HÅLLBARHET

Planområdet kommer när planen är genomförd att komplettera det befintliga bostadsområdet, utan att konkurrera med de värden som ska bevaras i det angränsande kulturmiljöområdet. I dagsläget används inte området till det som tidigare var tänkt, utan står delvis och förfaller.

Huvudspåret för projektet är att det ska byggas lägenhetsbostäder med hyresrätt i området, även om det inte kommer att styras i planen. Ett sådant tillskott på orten kommer att berika variationen av tillgängliga bostäder, vilket ökar valfriheten för de som vill bo på orten. Bebyggelsen är också tänkt att vara i form av radhus, vilket bidrar ytterligare till en större variation i Timmersdala, där majoriteten av bebyggelsen består av villor och en del flerbostadshus.

Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i planförslaget, men har inte förändrat planens innehåll.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet finns utmed såväl Torgatan som Vallgatan, med befintlig kopplingspunkt mot Vallgatan.

DAGVATTEN

Det kommer att bli något mer hårdgjord yta inom planområdet, det bedöms dock inte medföra någon större förändring med avseende på dagvatten.

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

Avvattning från planområdet sker idag via dagvattenledning under Vallgatan.

EL, TELE OCH FIBER

Inom planområdet har Skövde Stadsnät kopplingsskåp för fiber samt ledningar. Dessa kan behöva flyttas vid en exploatering.

Skanova har en telekabel som sträcker sig mitt över planområdet i väst-östlig riktning, se röstreckad linje på kartan bredvid.

Ny bebyggelse kan försörjas med el från Ellevio AB:s befintliga ledningsnät. Transformatorstationen, som ligger utanför planområdet, har kapacitet för tillkommande bostäder som medges i planförslaget.

Om ledningar inom planområdet behöver flyttas kommer det förhandlas mellan fastighetsägaren och ledningsägare. Förhandlingen baseras på rätten som ledningsägaren kan åberopa och/eller vedertagen ersättningspraxis. Ansvar för eventuella kostnader för flytten kommer att regleras i genomförandeavtal (markanvisningsavtal) som avses tecknas mellan fastighetsägaren och exploatören. Berörs vägföreningen ska dessa kontaktas.

VÄRME

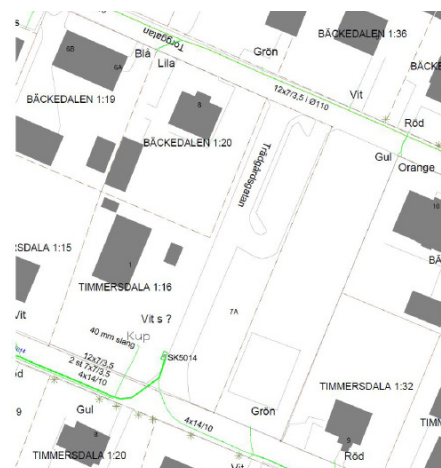
Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Sektor samhällsbyggnad förordar anslutning till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät.

AVFALL

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).



Skövde Stadsnätets kopplingskåp för fiber samt ledningar markerat med grön linje



— kanalisation plast, inmått läge
- - - direktförld kabel, osäkert läge

Bifogad karta från Skanova. Telekabeln är markerad med röd streckad linje.



Ellevio AB:s ledningar är markerad med heldragen röd linje

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
<i>Utomhus vid</i>		
- fasad	60 ¹⁾ dBA	
- uteplats i ansl. t. bostaden	50 dBA	70 dBA
<i>Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör</i>		
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.		
<i>Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges för uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.</i>		
1) För bostad om högst 35 m ² gäller 65 dBA		

Sammanställning av riktvärden enligt förordning 2015:216 §§ 3-5 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus och som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

	L_{eq} dag (06-18)	L_{eq} kväll (18-22)	L_{eq} natt (22-06)
Zon A	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon A: Bostäder bör kunna accepteras			
Zon B: Bostäder bör kunna accepteras om tillgång till luddämpad sida finns och byggnaderna bulleranpassas.			

Riktvärden för buller (ekvivalenta nivåer) från industri- och verksamhetsområden som bör gälla utomhus vid fasad på bostad.

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Plan- och bygglagens kap. 2 § 6a anger att bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med ändringar t.o.m. SFS 2017:359 anges de riktvärden som gäller för trafikbuller från 2017-07-01, se sammanställning till höger.

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

Väg

Planområdet berörs enbart av trafikbuller från omgivande bostadsgator. Trafikverket beräknar ÅDT till 1400 fordon på den väg som går genom hela Timmersdala.

Med anledning av det bedöms inte vägtrafiken orsaka buller på en nivå som påverkar förutsättningarna för att bygga bostäder inom planområdet.

INDUSTRI- OCH VERKSAMHETSbuller

Boverket har tagit fram en vägledning och riktvärden för utomhusbuller från industrier och verksamhetsområden vid planläggning av nybyggd bostäder (Rapport 2015:21). Dessa kan även tillämpas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler under tillämpningsbara tider. Riktvärdena som bör uppfyllas anges i tabell i marginalen.

Det finns inte några verksamheter i närområdet som bedöms orsaka buller på en nivå som påverkar förutsättningarna för att bygga bostäder inom planområdet.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Planområdet ligger inte i anslutning till någon transportled för farligt gods, det finns inte heller verksamheter i anslutning till området dit leveranser av farligt gods sker.

Den riskpolicy som arbetats fram av Länstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län anger att risker alltid ska bedömas vid framtagande av detaljplaner inom ett avstånd på 150 meter från en farligt gods led.

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 den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

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

MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER

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

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

MKN FÖR UTOMHUSLUFT

Miljökvalitetsnormerna 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.

Då Timmersdala tätort inte har samma höga trafikmängd eller några miljö störande verksamheter bedömer sektor samhällsbyggnad att uppsatta riktvärden i MKN ej kommer att överskridas.

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

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2015-05-09)
NO _x	40 µg/m ³	~5 µg/m ³
PM _{2,5}	25 µg/m ³	11 µg/m ³
PM ₁₀	40 µg/m ³	18 µg/m ³

Tabell över gällande gränsvärden för MKN och aktuella värden för Skövde tätort (partiklar) och planområdet (NO_x).

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 planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienterna Lången och Kräftån det som är aktuellt. Idag bedöms dessa ha en måttlig ekologisk status, men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Det samma gäller Tidån, i vilken Kräftån sedan mynnar.

Planområdets avvattnning sker i huvudsak dagvattenledningar.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver med krav på lokalt omhändertagande bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar på det vatten som når Kräftån i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Kräftåns vatten påverkas.

Delar av Timmersdala tätort berör två grundvattenförekomster. Timmersdala Östra och Falköping-Skövde.

Planområdet utgör en väldigt 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 samrådsskede och antagandeskede.

Processen beslutas i uppdraget och justeras i beslut om samråd.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2018 med samråd (augusti månad) och granskning (september-oktober månad) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen den 10 december 2018 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Under 2019 beräknas anläggningsarbeten påbörjas och bebyggelsen beräknas stå färdig för inflyttning under 2020.



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.

Avtal

I samband med exploatering av området avses kvartersmarken att säljas. Försäljningen kommer att regleras i avtal (köpeavtal/markanvisningsavtal) som upprättas av sektor samhällsbyggnad. Utöver marköverföringar, bör i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- Val av uppvärmningssystem

Detaljplanens genomförande ska regleras i markanvisningsavtal mellan Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad och AB Skövdebostäder (hädanefter benämnd exploatören). Ett av exploatören godkänt avtal bör föreligga innan granskningsskedet och ett undertecknat dito skall föreläggas kommunstyrelsen/kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Markanvisningsavtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet. Om ledningar behöver flyttas kommer det förhandlas mellan fastighetsägaren och ledningsägaren. Förhandlingen baseras på rätten som ledningsägaren kan åberopa och/eller vedertagen ersättningspraxis.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter för ändamål som framgår av plankartan.

Markregleringar ska ske mellan Timmersdala 1:16 och Timmersdala 3:121 för att inkludera den östra delen av planområdet i Timmersdala 1:16.

Gemensamhetsanläggningar

Idag finns en gemensamhetsanläggning som omfattar delar av planområdet, vägar i Timmersdala. Det kommer att krävas en förrättningsöversyn för att utreda den minskade utbredningen av gemensamhetsanläggningen.

Fastigheten är idag ansluten till Timmersdala vägförening, i och med den nya byggnationen kan en omräkning behöva göras för att avgöra nya andelar i föreningen.

Servitut

Fastigheten Bäckedalen 1:20 har ett utfartsservitut, på fastigheten Timmersdala 1:16, som ska täcka *visst behov av utfart via Trädgårdsgatan*. Det är oklart om detta behov fortfarande är aktuellt, det kommer att utredas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

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

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna ovan ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

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 AB Skövdebostäder och sektor samhällsbyggnad.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och gator

Ny interngata, på kvartersmark, kan komma att anläggas där Trädgårdsgatan går idag. Det är ännu inte fastställt om interngatan, utöver befintlig anslutning till Torggatan, ska ha en anslutning till Vallgatan.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Utmed Vallgatan finns såväl vattenledning som spillvattenledning med kopplingspunkter. Brandpost finns på den norra sidan av fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med riktlinjer för dagvattenhantering, antagna av kommunstyrelsen 2011-02-14. I detta fall innebär det att dagvatten ska tas omhand så nära källan som möjligt genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Vid exploatering ska tillkommande hårdgjorda ytor

kompenseras. Det kan exempelvis ske med gröna tak, armerat gräs på parkeringsplatser, öppna rännor med mera.

Elförsörjning

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

Fiber

Ledningar finns indragna i södra delen av fastigheten Timmersdala 1:16, där de kopplats till den tidigare förskolan.

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.

Uppvärmning

Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

I Timmersdala finns fjärrvärmeledningar, intill planområdet i såväl Vallgatan som Torggatan. Förutsättningar att ansluta fastigheten till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmeledningar finns.

Avfallshantering

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

UTREDNINGAR

Kommunen gör bedömningen att det inte krävs geotekniska undersökningar för överväganden i plansammanhang, grundläggande information om markens beskaffenhet bedöms som tillräcklig på platsen. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det att erfordras ytterligare undersökningar.

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 *Ekonomiska frågor - Detaljplanekostnader*).

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Avgifter för avstyckning och fastighetsreglering 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 TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har följande medverkat:

Birgit Bjelkengren, Eva-Lena Öman, Annelie Alsterhem, Maria Toftby, Mikael Zsiga, Johanna Larsson, Liss-Kristin Jacobsson och Emma Malmrot på sektor samhällsbyggnad samt Thyra Bisi och Jim Alexandersson på den kommunala lantmäterimyndigheten.

Skövde 2018-11-19

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson
Planchef

Anna Olsson
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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