

Detaljplan för

Ekebacken 1

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

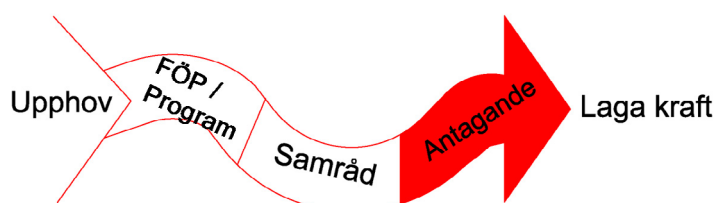


PLANBESKRIVNING

Upprättad 2011-01-25
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Antagen av BN 2011-02-03.
Laga kraft 2011-06-01

Antagandehandling



INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR.....	3
PLANBILAGOR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	3
BYGGLOV.....	3
PLANDATA.....	3
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägförhållanden	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	3
Framtidsplan 2015	
Detaljplaner	
Riksintresse	
PLANENS HANDLÄGGNING.....	4
- Planprogram och förfarande	
- Miljöbedömning	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING.....	5
Natur	
- Mark och vegetation	
- Geotekniska förhållanden	
- Radon	
- Föroreningar	
- Fornlämningar	
Bebyggelseområde	
- Befintlig bebyggelse	
- Planerade byggnader och byggrätter	
- Tillgänglighet	
Gator och trafik	
- Gatunät och trafikmängder	
- Gång- och cykelväg	
- Kollektivtrafik	
- Parkering	
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	7
Vatten och avlopp	
Dagvatten	
Elförsörjning	
Uppvärmning	
Avfallshantering	
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR.....	8
Radon	
Trafikbuller	
Miljö kvalitetsnormer	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	11
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	11

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANBILAGOR

Behovsbedömning 2010-11-02

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av nytt gatukök mm i östra delen av planområdet genom att omfördela gällande byggrätter inom fastigheten Ekebacken 1.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

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 i stadsdelen Ekängen, ca 2,5 km nordväst om Skövde centrum. Planområdet gränsar till Ekebackens förskola i väster, Ekebacksvägen/HSB:s terrasshus i norr, Inga-Karls väg i öster samt Ekängsvägen i söder.

Areal

Planområdet omfattar en areal om 3.550 m².

Markägoförhållanden

Planområdet, som består av fastigheten Ekebacken 1, ägs av Skövde kommun.

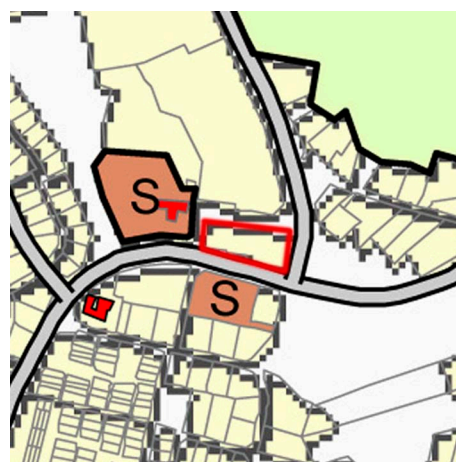
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Framtidsplan 2015

För Skövde tätort gäller en fördjupning av översiktsplanen, kallad *Framtidsplan Skövde 2015*, antagen i januari 2005. I denna anges aktuellt området för bebyggelse.



Planområdets läge.



Utdrag Framtidsplan Skövde 2015 med aktuellt planområde markerat.



Utsnitt ur gällande detaljplan (St 278) med aktuellt kvarter i mitten.



Principbild över enkelt planförfarande

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området (St 278) anger handelsändamål och värmecentral (Hv) för den västra halvan av kvarteret och parkeringskvarter (P) för den östra delen.

Riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planprogram och förfarande

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. Planförslaget överensstämmer med riktlinjerna i Framtidsplan 2015. Ett program enligt plan- och bygglagens mening har därför inte bedömts nödvändigt att upprätta för planområdet.

Detaljplanearbetet sker med enkelt förfarande med stöd av plan- och bygglagens 5 kap 28 § då förslaget bedöms:

- vara av begränsad betydelse
- sakna intresse för allmänheten (utöver samråds-kretsen)
- vara förenligt med översiktsplanen

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

Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen bedömer utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A) att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har tagit del av behovsbedömningen och delar förvaltningens uppfattning.

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2010-11-11 § 151 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Natur

Mark och vegetation

Planområdet berörs inte av några riksintressen, Natura 2000-områden eller naturreservat, inte heller av naturvårdsprogram eller natur-/kulturmiljöinventeringar.

Marken inom planområdet sluttar svagt från väster (+162) mot öster (+160,5) med en mindre höjdpunkt (+163,5) i syd, vid busshållplatsen längs Ekängsvägen. Området utgörs idag, med undantag för ett träd, enbart av gräs-, grus- eller asfalterade ytor.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av alunskiffer. Planområdet berörs av en äldre geoteknisk utredning för Ekängsområdet (K/79-14), framtagna av K-Konsult 1979-10-26. Enligt denna består inom delområde A (där planområdet ligger) jordlagren till största delen av relativt grovkornigt isälvs-material (sand och grus med inslag av silt). Grundläggning för bostadshus i 1-5 plan bedöms normalt kunna utföras direkt på mark. Förutsättningarna för infiltration/perkulation av dagvatten bedöms vara goda.

Radon

Planområdet ligger inom område där gammastrålningen kan överstiga 30 $\mu\text{R/h}$ och medför krav på att byggnader skall utföras radonsäkra enligt de krav som finns i Boverkets Byggregler såvida inte grundundersökning kan påvisa att detta är onödigt, planbestämelse, b₂.

Föroreningar

Några markföroreningar bedöms inte förekomma inom planområdet.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse

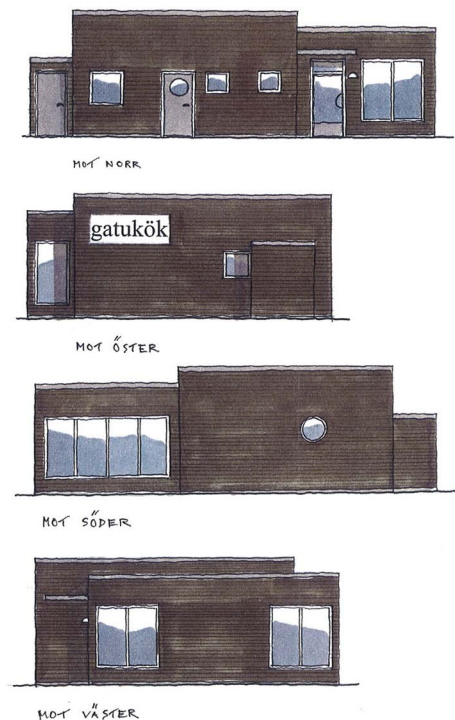
Planområdet, som idag är obebyggt, gränsar i norr till HSB:s terrasshus i 5 våningar, uppförda under mitten av 1980-talet. I väster ligger Ekebackens förskola. Öster om Inga-Karls väg respektive söder om Ekängsvägen återfinns villabebyggelse av varierande ålder.



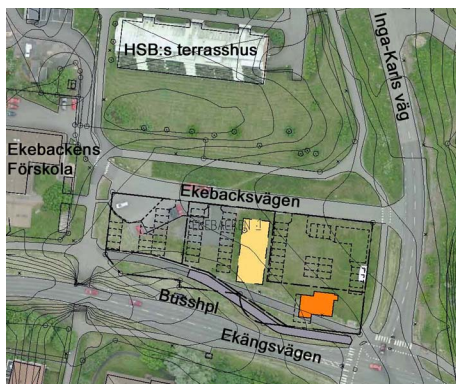
Planområdet är relativt plant och innehåller inga direkta naturvärden. Bilderna tagna från öster med Ekebackens förskola i bakgrunden.



Flygfoto över planområdet.



Planerat gatukök. Fasadillustrationer.



Planillustration över tänkt utveckling av kvarteret. Gatukök (orange) längs ned i sydöstra hörnet samt ytterligare en byggrätt för handels- och/eller kontorsändamål (gul) centralt i området. I väster ett parkeringskvarter för besökande till Ekebackens förskola.

Planerade byggnader och byggrätter

Det som initierat planläggningen är en förfrågan om att få uppföra ett gatukök om ca 110 m² i planområdets östra del med bra annonsläge mot Ekängsvägen. Se fasadillustrationer t.v.

I detaljplanen föreslås därför att byggrätter i gällande detaljplan (St 278) för handel (där bl.a. gatukök ingår) och parkering byter plats så att byggrätt för handel (gatukök) placeras ned mot korsningen mellan Inga-Karls väg och Ekängsvägen. Längst i väster anläggs nytt parkeringskvarter för besökande till Ekebackens förskola (se vidare under *Parkering* på sidan 7). Mellan planerat gatukök och förskolans besöksparkering föreslås byggrätt för ytterligare framtida handel och/eller kontorsändamål. Ett gemensamt parkeringskvarter för handels-/kontorsändamålen förelås i nordöstra delen (se *Parkering* på sidan 7). Detta parkeringskvarter föreslås även innehålla en mindre återvinningsstation.

En bestämmelse införs om att högst hälften av kvartersmarken för handel och kontor får bebyggas, vilken ger en teoretisk byggrätt om ca 750 m² byggnadsyta (BYA). Denna är dock kopplad till att man kan klara parkeringsnormen för den tänkta verksamheten inom kvarteret och det gemensamma parkeringskvarteret (se *Parkering* på sidan 7). Med beaktande av denna är den troliga maximala byggnadsytan ca 500 m² totalt inom planområdet.

Högsta byggnadshöjd föreslås vara 6 meter. Detta ger möjligheten att tillkommande byggnader kan uppföras i två våningar. Högsta taklutning föreslås vara 27 grader.

Tillgänglighet

Nivåskillnaderna inom planområdet är små. Markplanering ska utformas så att personer med nedsatt rörelseförmåga kan nå målpunkter utan problem.

Gator och trafik

Gatunät & trafikmängder

All angöring till kvarteret sker från en eller flera punkter längs Ekebacksvägen. Ingen tillfart kan ske direkt från Inga-Karls väg eller Ekängsvägen. Se planillustration t.v.

Den trafik som alstras av tillkommande verksamheter beräknas bli ca 200-400 fordonsrörelser/dygn (f/d) och bedöms inte menligt påverka tillgänglighet, framkomlighet eller säkerhet till angränsande förskola eller bostäder. Befintliga bostäder (HSB:s nya grupphus) och Ekebackens förskolan bedöms generera 200-300 f/d. Sammantaget innebär detta en beräknad trafik för Ekebacksvägen på 400-700 f/d vid korsningen med Inga-Karls väg.

Inga-Karls väg har idag söder om korsningen med Poppelevägen en trafikmängd på ca 2300 f/d . Den planerade bebyggelsen i Hasselbacken (på sikt 150-160 bostäder) ger ett framtida beräknat tillskott på mellan 800-1000 f/d. Inkluderat befintlig och ny trafik från Ekebacksvägen (400-700) resulterar detta totalt sett i att Inga-Karls väg får en framtida beräknat trafikmängd före korsningen med Ekängsvägen på mellan 3500-4000 f/d.

Dagens korsning med Ekängsvägen bedöms klara de ökade framtida trafikmängderna. Om problem skulle uppstå finns plats för att anlägga en cirkulationsplats i korsningen, se bild till höger.

Gång- och cykelväg

Genom planområdet löper en gång- och cykelbana (gc-bana) som är kopplad till det övergripande gc-nätet med goda och säkra passager mot omgivande bostadsbebyggelse, Skövde centrum och större arbetsplatser mm. För att bättre kunna utnyttja kvarteret för handel- och kontor förelås gc-banan dras om något i sin östra del.

Kollektivtrafik

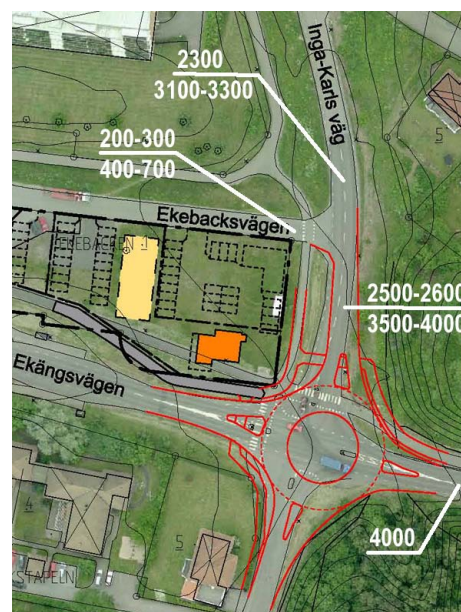
Kollektivtrafikens stadsbuss linje 4 (Rosenhaga-Centrum-Hasslum) trafikerar Ekängsvägen med 20-minuterstrafik måndag - lördag. Närmsta hållplats ligger i direkt anslutning till planområdet.

Parkering

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom respektive fastighet och/eller inom det gemensamma parkeringskvarteret i nordöst. 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 nya riktlinjer för parkeringsbehovet enligt nedan följas.

Kontor :	25 bpl/1000 m ² BTA
Handel, dagligvaror :	40 bpl/1000 m ² BTA
Handel, sällanköp :	25 bpl/1000 m ² BTA
Restaurang :	70 bpl/1000 m ² BTA

Idag finns i anslutning till Ekebacksvägen ca 15 parkeringsplatser för besökande till Ekebackens förskola. Detaljplanen föreslår att dessa samlas i ett parkeringskvarter längst i väster.



Bilder redovisar nuvarande och beräknade framtida trafikmängder på Ekebacksvägen och Inga-Karls väg, pågående exploatering i Hasselbacken inräknat. Utrymme finns för ev. framtida cirkulationsplats i korsningen mellan Inga-Karls väg och Ekängsvägen.



Buss, busshpl och gc-banan längs Ekängsvägen direkt söder om planområdet.

Den nya parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel (cpl) enligt nedan som ska följas:

Kontor : 13 cpl/1000 m² BTA

Butiker, Restaurang¹⁾ : 20 cpl/1000 m² BTA

1) Riktlinjerna saknar uppgift för restaurang. I detta fall föreslås riktlinjer för butik gälla även för denna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet försörjs med VA via befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar belägna i Inga-Karls väg.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet ska omhändertas i enlighet med kommunens dagvattenpolicy, planbestämmelse b₁.

En befintlig infiltrationsanläggning (se bild t.h.) belägen inom planområdets östra del behöver byggas om så att den rymmer inom föreslaget parkeringskvarter. Planbestämmelse, u₂, som stöd för denna anges på plankartan.

El, tele och opto

Nya byggnader föreslås försörjas med el från Skövde Elnäts befintliga nätstation norr om Ekebackens förskola. Fastighetsägaren ska lägga och bekosta kanalisation åt Skövde Elnät (SE) ifrån elrum till tomtgräns som SE anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg.

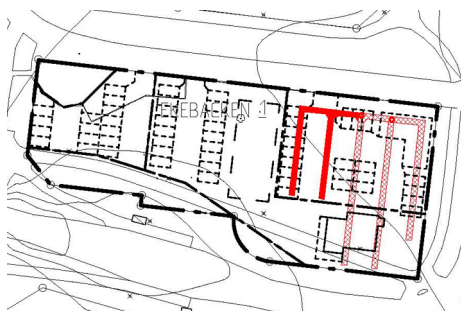
Befintlig el och belysningstolpar längs gc-banan måste dras om motsvarande omdragningen av gc-banan (se sid 6). Även befintliga optokablar i planområdets sydöstra del kolliderar med planerade byggrätter och måste dras om.

Befintliga teleledningar (Skanova) i närområdet bedöms inte påverkas.

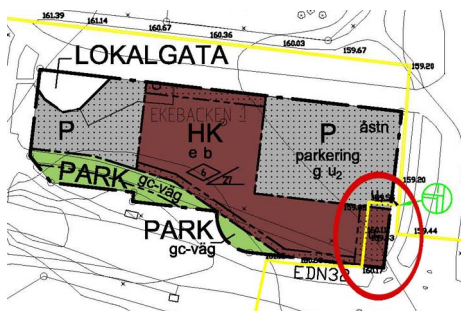
Uppvärmning

Skövde Värmeverk AB har befintliga fjärrvärmeledningar direkt öster och norr om planområdet, se bild t.v. Planerade byggnader föreslås anslutas till dessa. Alternativ är enskilda uppvärmningssystem.

De befintliga fjärrvärmeledningar berör en mindre del av kvarterets sydöstra del. Plankartan anger u-område (u₁) för dessa. Ledningarna bör säkras med ledningsrätt.



Utbredning av befintlig infiltrationsanläggning (skrafferad röd) och ny föreslagna komplettering (helfärgad) röd.

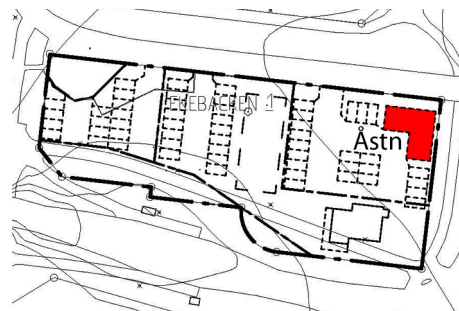


Befintliga fjärrvärmeledningar (gula) i och omkring planområdet. Där dessa berör kvartersmarken (rött inringat) anger plankartan ett u-område.

Avfallsförsörjning

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Placering av lokaler för hantering av avfall och möjlighet till angöring för hämtning ska utformas i samråd med Avfallshantering Östra Skaraborg.

Inom det nordöstra parkeringskvarteret kan en återvinningsstation (åstn) uppföras, se bild t.v. Parkeringsplatserna ska organiseras så att det ges plats för tömning av återvinningsbehållarna inifrån parkeringskvarteret. Återvinningsstationen bör omges av ett lågt trådstaket och buskage, bl.a. för att förhindra att emballage mm sprids utanför kvarteret.



Föreslaget läge för ny återvinningsstation i parkeringskvarterets nordöstra hörn.

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

Radon

Planområdet ligger inom område där gammastrålningen kan överstiga 30 $\mu\text{R}/\text{h}$ och medför krav på att byggnader skall utföras radonsäkra enligt de krav som finns i Boverkets Byggregler såvida inte grundundersökning kan påvisa att detta är onödigt, planbestämmelse, b₂.

Trafikbuller

Ekängsvägen trafikeras utanför planområdet av ca 4.000 fordon/årsmedeldygn. En bedömning av bulleralstringen utgående från slät mark och en genomsnittshastighet på 50 km/h, ger då en ekvivalent ljudnivå på ca 66 dB(A) vid gränsen för närmsta byggrätt (avstånd ca 10m).

Riktvärden för vägtrafikbuller inomhus i arbetslokaler anger att ljudnivån inte bör överstiga 40 dB(A) ekvivalent nivå. För att uppfylla riktvärdet krävs att fasadens bullerdämpande förmåga är minst 26 dB(A). Detta bedöms inte vara något problem då ett standardfönster (3-glasfönster) har en ljudreducerande verkan på ca 35 dB(A). Frågan kommer att följas upp i bygglovskedet.

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 5-årsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO₂, PM₁₀ och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM₁₀, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM₁₀ som behöver kontrolleras i Skövde. Beräkningar med nomogrammetoden visar halterna av PM₁₀ med stor sannolikhet underskrider miljökvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvärderingströskeln överskrids. Fortsatta mätningar rekommenderas av främst partikelhalterna, PM₁₀, samt eventuellt också sot.

En ny luftkvalitetsförordning (2010:477) har trätt i kraft och Naturvårdsverket har beslutat om en nya föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljökvalitetsnormer av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljökvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljökvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljökvalitetsnorm. Miljöförvaltningen Östra Skaraborgs ansvar för mätning av partikelhalterna PM₁₀ kommer att utökas och även innefatta halterna av PM_{2,5}.

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 recipienten Ösan det som är aktuellt. Planområdets läge (långt från Ösan) och 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 Ösan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljö kvalitetsnormer påverkas.

Planområdet berörs av två grundvattenförekomster enligt "Vattenkartan" tillgänglig genom länsstyrelsens hemsida. Planområdet utgör en ytterst liten del av grundvattenområdet och bedöms inte påverka vattnets status.

I samband med revideringen av gällande översiktsplanen (Framtidsplan Skövde 2015) kommer ovannämnda grundvattenförekomster att belysas.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås att vara 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har följande personer medverkat:

Per Ekberg, Per Isaksson och Stig Johansson på Näring- och Samhällsbyggnadsenheten (NSE), Peter Nyström, Ing-Marie Tibblin, Anna-Maria Nilsson och Claes Clausen, Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen (PBLF), Anna Möller och Roland Jonsson Tekniska förvaltningen (TEF), Mattias Lång, Skövde Elnät, Maria Karlsson Skövde Värmeverk samt Anna Olausson, Miljöförvaltningen Östra Skaraborg (MÖS).

Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Claes Waxberg
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

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