



Detaljplan för området

Kvarnsjöområdet, etapp II m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2005-11-29

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒	☒
Illustrationskarta	☒	☒	☒
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒	☒	☒
Samrådsredogörelse		☒	☒
Utställningsutlåtande			☒

PLANBILAGOR

A. Illustrationskarta i skala 1:1000

B. Karta redovisande naturvårdsobjekt (nr 5707) och känd fornlämning (Ryd 28:1)

C. Bullerberäkningar, Tekniska kontoret, 2004-11-12, kompl. 2005-05-17

D. Utlåtande över jordlagerföljden, Picon Teknikkonsult AB, 2005-11-25

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bebygga området med 37 styckbyggda småhus, 10 gruppbyggda småhus och 60 lägenheter i flerbostadshus.

AVVÄGNING ENLIGT MB

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om stadsdelen Lunden öster om Vadsbovägen mellan Gamla Törebodavägen och Linoljedammen, .

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 12,3 ha.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

Enligt Framtidsplan Skövde 2015 är området avsett för bostäder.

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanen 1683K-Dp 419 antagen 1993-11-10. Genomförandetiden gick ut 2003-12-01.

Till planområdet gränsar detaljplanerna 1683K-ST 216, fastställd 1971-03-16, 1683K-310 fastställd 1987-08-07, 1683K-DP 373, antagen 1990-06-28, 1496K-Dp 511, antagen 2003-04-24 och 1496K-DP 545 antagen 2005-03-10.

Strandskydd

Planområdet berörs av strandskydd utmed Linoljedammen (100m). Begränsningen av gällande strandskydd framgår av plankartan. De delar av planområdet som påverkar strandskyddet utgör till största delen allmän platsmark, naturmark och till en mindre del mark för bostäder.

Allmänhetens tillträde till strandområdet säkerställs i detaljplanen. Kvartersmarken ligger avskild från stranden och hindrar inte allmänheten för att utnyttja strandzonen. Inom strandzonen finns inget värdefullt växt- eller djurliv.

Ansökan om upphävande av strandskydd för aktuellt område kommer att inlämnas till länsstyrelsen efter avslutat plansamråd.

Program för planområdet

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. Det har inte bedömts nödvändigt att upprätta ett särskilt planprogram för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

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 Strandskydd, Mark och vegetation, Fornlämningar 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

Byggnadsnämnden beslutade 2005-06-09, §102 att godkänna att samråd skall ske med upprättade samrådshandlingar.

Planberedningen har informerats under planarbetets gång. Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ingår i Skövde kommuns verksamhetsplan för 2006 – 2008 med byggstart under 2006

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Större delen av planområdet har tidigare använts som grustag (Aspö grusgrop). På senare tid iordningställdes grusgropen till gocartbana med tillhörande bullervall söder och sydväst om banområdet. Marken inom området har nu omformats så att befintliga vallar schaktats bort och använts som fyllnadsmassor i grusgropen. Markarbetena har varit omfattande och genomförts för att få en topografi och markförhållanden som lämpar sig för bostäder. De delar av fyllnadsmassorna som inte har varit lämpliga att bygga på (organiskt material m m) har placerats till största delen inom området för naturmark. För att undvika att dåliga jordmassor hamnar inom områden som är avsedda att bebyggas (byggrätt) har en geotekniker följt arbetet med att förflytta fyllnadsmassorna. Omflyttade massor inom området har efter hand packats med vältmaskin och packningsprover har tagits kontinuerligt för att säkerställa att packningsgraden håller sig på en godkänd nivå (mer än 90% enligt AMA 98). Tomterna närmast Linoljedammen ligger över dammens vattenyta. Efter avslutat markarbete avvägdes hela planområdet och topografin framgår av grundkartan till detaljplanen.

Vegetationen inom naturmarksområdet kommer att bevaras så långt möjligt. Den högväxta praktfulla eken vid infarten till området kommer att bevaras och plankartan förses med en bevarandebestämmelse (n1). Vegetationen utmed Linoljedammen består främst av lövskog med inslag av tall.

De högväxta tätt planterade träden utmed Gamla Törebodavägen kommer att tas ner liksom trädraden i nord sydlig riktning 15,0 m öster om fastigheten Skövde 4:144.

Ett mindre område vid Linoljedammen och Mellomkvarnsbäcken i planområdets norra del består vegetationen av främst lövskog (al, alm och lön) med inslag av tall och marken ingår i kommunens Miljövårdsprogram (område 5708). Skövde kommuns naturvårdsprogram är en sammanställning av områden med höga naturvärden. Lövskogsområdet har naturvärde klass IV, den lägsta klassen och bedöms ha ett visst värde. På plankartan utgör området naturmark, allmän platsmark och områdets karaktär kommer att bevaras.

Marken inom planområdets övriga delar har tidigare huvudsakligen bestått av igenväxt f d åkermark.

Parkremsan mellan Gamla Törebodavägen och föreslagna bostäder kommer att planteras med en trädrad. Området mellan bef. bussgata och föreslagna bostäder kommer att planteras med träd och/eller buskar. Gräsytor (Naturmark) mellan föreslagna bostadsgrupper kommer att förses med träd och buskar. Området för naturmark mellan Linoljedammen och föreslagna bostäder kommer i huvudsak att bestå av öppna gräsytor.

Geotekniska förhållanden

Ett utlåtande daterad 2005-11-25 över jordlagerföljden har gjorts av Picon Teknikkonsult AB. Innehållet i utlåtandet framgår av bilaga D

Fornlämningar

Vid Mellomkvarnsbäcken i planområdets norra del finns en registrerad fornlämning (Ryd 28:1, se bilaga C)

En bussgata är under utbyggnad utmed planområdets östra gräns från Gamla Törebodavägen över Mellomkvarnsbäcken och fram till Mellomkvarnsvägen. En arkeologisk förundersökning gjordes innan arbetena påbörjades. Av utredningen framgår att sträckningen av bussgatan inte berör några antikvariska värden. De historiska värdena utgörs av bebyggelse- och kvarnlämningar (130 x 70 m stort område) utmed Mellomkvarnsbäcken. På plankartan utgörs området av naturmark, allmän platsmark.

Bebyggelseområde

Befintlig och planerad bebyggelse

Inom planområdet finns inga byggnader med undantag av en transformatorstation i anslutning till bussgatan.

I gällande plan är området avsett för bostäder, gruppbyggda småhus (radhus, parhus och tätt placerade mindre friliggande villor). I planförslaget föreslås bostäder för friliggande villor, flerbostadshus och ett mindre antal gruppbyggda småhus.

Den planerade bebyggelsen omfattar 37 tomter för styckebyggda småhus uppdelade i två grupper. Föreslagen fastighetsindelning ger tomtstorlekar på mellan 900 m² och 1200 m².

I planområdets sydvästra del föreslås 11 flerbostadshus i två plan med tillsammans 60 lgh och i området närmast Gamla Törebodavägen föreslås 10 gruppbyggda småhus. Lägenheterna fördelar sig på tre storlekar 2, 3 och 4 r o k. De gruppbyggda småhusen (friliggande) är i ett och ett halvt plan med oinredd vind. Samtliga byggnader kommer att uppföras av Skanska Sverige AB.

Inom området för styckebyggda hus får villor uppföras med en begränsad nockhöjd till 8,0 m. Villor med ensidig taklutning, pulpettak får uppföras till en högsta nockhöjd av 7,0 m. På sex tomter tillåts på grund av terrängen endast hus med sut-
terängvåning.

Största tillåtna takvinkel regleras endast för pulpettak i detaljplanen, samtliga byggnader skall uppföras utan källare och tak skall utgöras av lertegel eller betongpannor i tegelröd färg alternativt tegelröd plåt eller aluminiumfärgad (bandtäckning). Övriga planbestämmelser framgår av plankartan.

Offentlig service

Lundagårdens förskola för barn i åldrarna 1-5 år ligger ca 900 m söder om planområdet. Lundensskolan, grundskola för elever 6-12 år och sarskola för elever 6 – 16 år ligger 800 m söder om planområdet.

I stadsdelen Södra Ryd ca 1,2 km norr om planområdet finns närmaste vårdcentral med distriktsläkare, barnhälsovård mm

I närheten av Lundensskolan finns en stadsdelskyrka (S:t Markus).

Kommersiell service

Norrmalms handelscentrum med livsmedelshandel och specialbutiker ligger ca 1,5 km sydväst om planområdet.

Tillgänglighet

Husen skall uppföras med hög tillgänglighetsstandard.
Bostadsgatorna lutar som mest 5,0 %

Friytor

Lek och rekreation

Naturmarken inom området ger goda möjligheter till lek. Eventuellt kommer en mindre allmän småbarnslekplats att anläggas på naturmarken inom planområdet.

I anslutning till Linoljedammen och inom bäckravinen till Mellomkvarnsbäcken finns gångstigar.

Naturmiljö

Ca 1,5 km väster om planområdet finns Karstorps friluftsområde med goda möjligheter till friluftsliv och rekreation.

Gator och trafik

Gatunät

De stycke- och gruppbyggda husen ansluts till Gamla Törebodavägen via bostadsgator. Bostadsgatorna har fått en sträckning som syftar till att motverka höga hastigheter. Trafiksäkerheten inom området för de minsta barnen (upp till 7 år) är god om fordonshastigheten inte överskrider 30 km/h.

Flerbostadshusen ansluts till Gamla Törebodavägen via internator och trafiksäkerheten inom området bedöms bli god.

Gamla Törebodavägen ingår i huvudnätet för fordonstrafik och har en trafikmängd på 700 fordon/vardagsmedeldygn och tillåten fordonshastighet är 50 km/h. Gatuanlutningarna till Gamla Törebodavägen bedöms som trafiksäker med tanke på siktförhållandena. Vid en framtida utbyggnad av Horsåsområdet (öster om stambanan) beräknas trafikmängden på Gamla Törebodavägen öka till ca 2000 fordon/vardagsmedeldygn.

Den högsta tillåtna fordonshastigheten på Gamla Törebodavägen är 50 km/h men sträckningen av vägen gör att fordonshastigheten riskerar att bli högre än den tillåtna. Tekniska kontoret kommer att följa upp trafikförhållandena på Gamla Törebodavägen och vid behov vidta åtgärder för att förbättra trafiksäkerheten.

Parkering och angöring

Parkering anordnas på tomtmark för de stycke- och gruppbyggda husen. Någon speciell besöksparkering kommer inte att anordnas.

För området med flerbostadshus anordnas två parkeringsplatser med tillsammans ca 60 platser, 1 p-plats/lgh.

Kollektivtrafik

En bussgata är under utbyggnad utmed planområdets östra sida från Gamla Törebodavägen över Mellomkvarnsbäcken fram till Kummiltorpsvägen. Bussgatan som byggs med stöd av gällande detaljplan beräknas vara klar och körbar vid årsskiftet 2005/2006.

Busslinje 62 trafikerar sträckan Resecentrum – Södra Ryd/Kärnsjukhuset via bl a Mariestadsvägen, Vadsbovägen, Törebodavägen och Västra Skogsrovägen. Sträcka Vadsbovägen – Törebodavägen föreslås bli ersatt med en ny sträcka från Mariestadsvägen till Törebodavägen via Gamla Törebodavägen, ny bussgata och Mellomkvarnsvägen.

En busshållplats med väderskydd kommer att byggas vid bussgatan ca 40,0 m från Gamla Törebodavägen och hållplatsen kan nå bekvämt via en gångväg. På Gamla Törebodavägen mellan Mariestadsvägen och Astorvägen planeras en ny busshållplats. Längsta avstånd till närmaste hållplats från föreslagna bostäder kommer att vara ca 400 m.

Gång- och cykelvägar

Bostadsgatorna inom planområdet kommer inte att få någon separat gångbana.

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det övergripande gc-nätet via gc-vägen utmed Gamla Törebodavägen och gc-vägen parallell med bussgatan

Miljöbeskrivning

Vägrafikbuller

Tekniska kontoret har gjort vägrafikbullerberäkningar för bostäderna närmast bussgatan, Gamla Törebodavägen och Vadsbovägen.

Gällande gräns- /riktvärden:

1. 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
2. 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (22.00 – 07.00, får överskridas högst 5 ggr per natt)
3. 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet (vid fasad)
4. 55 dB(A) ekvivalentnivå på minst ett uteutrymme/balkong i anslutning till bostad/lägenhet (frifältsvärdet 52 dB(A))
5. 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad (frifältsvärde 67 dB(A))

Punkterna 1-4 är enligt Boverkets byggregler (BBR, klass C i SS 02 52 67 (2)) och punkt 5 enligt propositionen ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter” 1996/97:53 antagen av riksdagen 1997-03-20

Buller från busstrafiken (38 dubbelturer/dygn) på den planerade bussgatan utmed planområdets östra sida kommer i viss mån att påverkar närmastliggande bostäder. Busstrafiken kommer att pågå från kl. 06.00 till 22.00 med tillsammans 72 turer i båda riktningar (2 x 38) och fordonshastigheten blir 30 km/h. Eftersom antalet turer är begränsat blir maximalvärdet dimensionerande - 45 dB(A), inomhus nattetid (22.00 – 07.00) och 70 dB(A) vid uteplats i anslutning till bostad. Den bullerberäkning som gjorts för de tomter som ligger närmast bussgatan visar att gränsvärdet inomhus inte kommer att överskridas och uteplats åt väster kommer i skydd av byggnaden att få ett lågt utomhusvärde.

Gränsen för byggrätten till de bostäder som är placerade utmed Gamla Törebodavägen ligger ca 15,0 m från vägkanten. Trafikmängden är idag ca 800 f/vmd men beräknas kunna öka till ca 2000 f/vmd i samband med en framtida utbyggnad av Horsåsområdet (öster om stambanan). Utförd bullerberäkning (2000 f/vmd) visar att bullernivån 15,0 m från Gamla Törebodavägen är 53 dB(A), ekvivalentnivå.

Trafikmängden på Vadsbovägen är 16000 f/vmd och avståndet till närmastliggande planerade villatomter är ca 75,0 m. Genomförd bullerberäkning visar att bullernivån från fordonstrafiken vid tomtgräns är högst 55 dB(A), ekvivalentnivå och högst 60 dB(A), maximalnivå.

Kortaste avstånd mellan byggrätten för planerade flerbostadshusen och Vadsbovägen är ca 80,0 m. På detta avstånd beräknas bullernivån från vägtrafiken vara 50 dB(A), ekvivalentnivå och 57 dB(A), maximalnivå.

Gällande gränsvärden för vägtrafikbuller inom- och utomhus för bostäder kommer inte att överskridas. Möjligheten att förbättra ljudmiljön för planerad bebyggelse genom att skärma av bullret från trafiken på Vadsbovägen kommer att undersökas. Samhällsbyggnadsenhetens ambition är att förslag till åtgärder och eventuellt genomförande skall ske undre 2006.

I samband med upprättandet av detaljplanen för området öster om planförslaget gjordes en bullerutredning av Akustikverkstan AB. Av utredningen kan man konstatera att gällande gränsvärden för tågtrafikbuller inom- och utomhus för bostäder inte kommer att överskridas. Planområdet ligger mellan 200 m och 500 m från järnvägen och mellan spårområdet och planerade bostäder finns befintliga och planerade bostäder. Risken för förhöjd bullerstörning på grund av flera bullerkällor bedöms som mycket liten.

Plankartan har försetts med två bestämmelser som berör trafikbuller.

1. Byggnadens fasad skall utformas så att bullernivån inomhus inte överskrider 30 dB(A), ekvivalentnivå eller 45 dB(A) maximalnivå.
2. Buller från fordonstrafik får inte överstiga 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A), maximalnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostaden.

Vibrationer

I samband med upprättandet av detaljplanen för bostadsområdet sydost om planområdet (1496K-Dp 511) gjordes en utredning avseende vibrationer från tågtrafiken. Resultatet från undersökningen visar att det inte krävs någon speciell grundläggning för byggnader som uppförs på ett avstånd längre än 75 m från stambanan. Kortaste avstånd mellan närmaste spår och närmaste byggrätt är ca 190 m.

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område som skall beaktas vid all planering. En miljö kvalitetsnorm ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna reglerar den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Regeringen har i en förordning (SFS 2 001:527) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensenpartiklar (PM 10) och ozon. Tillåtet högsta värde för kvävedioxid får inte överskridas efter den 31 dec. 2005.

Ovannämnda miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas för planområdet.

Radon

Tidigare gjorda radonmätningar visar att marken inom planområdet skiftar mellan normalradonmark till högradonmark.

Radongashalten och gammastrålningen i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ respektive 0,3 mikroSv/h. De tekniska lösningar som krävs för att radongashalten i inomhusluften inte skall överskrida gränsvärdena är väl kända och har tillämpats under lång tid. Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med byggsamråd. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids krävs en mätning i husen efter färdigställandet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningsnät. En pumpstation för spillvatten finns i planområdets nordvästra del.

Dagvatten

Dagvatten skall tas omhand lokalt och infiltreras i marken inom respektive tomt. Infiltrationsanläggningen får förses med bräddning till kommunens dagvattennät.

El

Området kommer att anslutas till Skövde elnät. Högspänningskabel (10 kV) finns i parkremsan strax norr om Gamla Törebodavägen och i den västra delen av området för flerbostadshus (6,0 m mellan kabel och närmaste byggnad). En transformatorstation finns i anslutning till bussgatan 25 m från Gamla Törebodavägen.

Fastighetsägaren ansvarar för kanalisation från fasadmätarskåp till tomtgräns mot gata. Skövde Elnät använder sedan kanalisationen för indragning av el-servisen.

Tele

Inom planområdet finns inga befintliga telekablar som behöver säkerställas på plankartan med ett u-område.

Bredband

Fiberkanalisation görs i gatunätet.

Uppvärmning

Föreslagna flerbostadshus kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Tekniska kontoret har utrett möjligheten att ansluta övriga bostäderna inom planområdet till kommunens fjärrvärmenät (stycke- eller gruppbyggda villor). Utredningen visar att det av kommunalekonomiska skäl inte är lämpligt att bygga ut fjärrvärmenätet till dessa delar av planområdet utan alternativet för övrig bebyggelse blir ett individuellt uppvärmningssätt.

Byggnaderna skall enligt gällande regelverk vara utformade så att energibehovet begränsas genom låga värmeförluster och effektiv värmeanvändning (BBR kap. 9). Skövde kommuns energisparrådgivare kommer att kunna ge information om olika uppvärmningsalternativ.

Avfall och kompostering

För planerade villor kommer hämtningen av avfall att ske vid varje hus. Målsättningen är att alla hushåll skall källsortera sitt avfall. Det sorterade avfallet kommer hushållen själva att få lämna vid någon återvinningsstation. Husägarna har också möjlighet att, efter anmälan till miljö- och hälsoskyddskontoret, kompostera matavfall.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna plan är tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

Beträffande fastighetsbildning, tomtförsäljning mm hänvisas till Genomförandebeskrivningen.

Inlösen av mark för allmänt ändamål behöver inte göras.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Christer Ottosson, Anna Möller och Anna-Carin Eriksson, Tekniska kontoret, Sören Jenefeldt, Samhällsbyggnadsenheten, Karin Kjellberg, Miljö- och hälsoskyddskontoret och Mari-Anne Eriksson, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk Planerare