

**SKÖVDE KOMMUN**
Stadsbyggnadskontoret

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Källtorpsområdet
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län
Upprättat av Stadsbyggnadskontoret Skövde kommun

Datum 1998-06-24

Planförfattare: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg
Planingenjör Christer Johnsson**PLANBESKRIVNING**

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

PLANBILAGOR

- A. Illustrationsmaterial - Arkitektgruppen Heineman, 1998-06-
- B1. Geoteknisk undersökning - AB JACOBSON & WIDMARK, 1998-02-26.
- B2. Geoteknisk undersökning - AB JACOBSON & WIDMARK, 1998-03-10.
- C. Arkeologisk utredning - Rapport 1996:24.

- D. Gång- och cykelförbindelser.
- E. Planeringsförutsättningar - 1997-01-05.
- F. Förslag till dagvattenhantering.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bebygga området med ca 58 gruppbyggda småhus. Planområdet innehåller också två föreslagna tomter avsedda för styckebyggda småhus och två befintliga bostadshus.

AVVÄGNING ENLIGT NRL

Planförslaget bedöms vara förenligt med Naturresurslagens grundläggande hushållningsbestämmelser (NRL 1-3 kap.). Området bedöms vara lämpligt för bostäder och exploateringen kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Billingssluttningen norr och öster om stadsdelen Dälderna och utgör en del av stadsdelen Ekängen.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 8,0 ha.

Markägoförhållanden

Skövde kommun äger fastigheten Skövde 4:83 och har för avsikt att förvärva en stor del av fastigheten Skövde 4:122. Nästan all mark inom planområdet ägs således av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

Enligt översiktsplan 90 är området avsett för bostäder (rekommendationsområde 120).

Områdesplan

Planområdet omfattas av områdesplanen för Ekängen. Områdesplanen antogs av kommunfullmäktige i november 1980. Enligt områdesplanen är planområdet avsett för bostäder - souterrängradhus (ca 120 lgh) och utgör den sista av sju utbyggnadsetapper. Utbyggnaden av området enligt områdesplanen innebär en mycket hård exploatering och har i efterhand bedömts som olämplig. Området är bl a på grund av topografin svårt att bebygga. Nästan hälften av marken inom området lutar mer än 20 %. Planskisser har upprättats för att pröva vilken hustyp som är lämpligast att bebygga området med; fristående villor, punkthus (flerbostadshus) eller grupphus typ kedjehus.

Detaljplaner

En mindre del av planområdet berörs av detaljplanerna nr 275 fastställd 1981-02-26 och nr 407 fastställd 1992-11-12. Till planområdet gränsar detaljplanerna nr 274 fastställd 1981-02-24 och nr 296 fastställd 1985-06-15

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. Stadsbyggnadskontoret har dock genomfört en planutredning över området och angett vilka förutsättningar som skall gälla för projekteringen. Planeringsförutsättningarna för området framgår av bilaga E.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Någon MKB har inte upprättats för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte bedöms leda till en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Frågor som i övrigt berör miljö, hälsa och naturresurser beskrivs i första hand under rubriken Miljöbeskrivning men även under rubrikerna Mark och vegetation och Geoteknik.

Kommunala beslut i övrigt

Ett markanvisningsavtal har träffats mellan AB Skövdebostäder och Skövde kommun. Avtalet gäller under förutsättning att byggnadsnämnden efter samråd och utställning antager detaljplanen.

Planberedningen och byggnadsnämnden har informerats under planarbetets gång.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Höjdförhållandena inom planområdet framgår av kartan till detaljplanen. Terrängen är starkt kuperad och lutar huvudsakligen åt öster. Nivåskillnaden mellan det lägsta och högsta partiet inom området är ca 35m. Den mark som lutar mer än 20% har bedömts olämplig att bebygga.

Ungefär i områdets mitt finns en åsbildning i nordsydlig riktning. Åsen är en sk drumlin som bildats av inlandsisen. Gatusträckning och husplacering har så långt möjligt anpassats till åsens topografi.

Väster om åsen finns en dalsänka som sträcker sig i nordsydlig riktning genom hela planområdet. I dalgången rinner en mindre bäck. Ett område väster och minst 10 m öster om bäcken föreslås bli naturmark.

Marken inom Källtorpsområdet har tidigare använts för jordbruk och bestod till största delen av öppen mark (åker och äng). Skövde kommun förvärvade marken 1980 i syftet att exploateras för bostäder. Jordbruket upphörde ungefär samtidigt med kommunens markförvärv. De tidigare öppna ytorna har sedan växt igen mer eller mindre. I den södra delen av planområdet har det utvecklats en tät slyvegetation. I den mellersta och norra delen av planområdet är trädbeståndet betydligt glesare.

Trädbeståndet i den nordöstra delen av planområdet ingår som en liten del i område 183 i kommunens lövskogsinventering - Lövskogar i Skövde kommun. I lövskogsinventeringen görs en bedömning av naturvärdet i fyra kategorier (klass 1 - 4). Område 183 har bedömningsklass 2 (mycket högt - högt naturvärde). En gallring av trädbeståndet inom området förutsätter marklov och samråd med kommunekologen.

Marken (stenmurar, odlingsrösen mm) inom exploateringsområdet omfattas inte av någon biotopskyddsbestämmelse enligt naturvårdsförordningen eftersom marken inte är att betrakta som jordbruksmark. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Exploateringsområdet har inventerats av kommunekologen. De delar av natur- och kulturmiljön som enligt kommunekologen skall bevaras eller skall/bör bevaras så långt möjligt har markerats på grundkartan till detaljplanen (se bilaga E) och utgjort underlag för det skissarbete som genomförts för området. Illustrationskartan/situationsplanen över området visar att projektören - Arkitektgruppen Heineman AB - har anpassat gatusträckningar och husplaceringar efter kommunekologens krav och önskemål.

Husens läge enligt illustrationskartan har satts ut på marken för att direkt på platsen kunna bedöma husens nivåanpassning och placering i förhållande till vegetation, stenmurar mm. Vissa justeringar har gjorts för att erhålla en bättre anpassning till topografi och vegetation. Kommunekologen har tillsammans med markprojektören för området bedömt vilka vegetationspartier, utöver de som anges i planeringsförutsättningarna, som skall bevaras. Dessutom bedömdes behovet av gallring i trädbeståndet inom och i anslutning till planområdet. Trädfällning inom planområdet kräver inom vissa delar marklov (särskild planbestämmelse). Syftet med gallringen är att öka solinstrålningen till området och att skapa bättre möjligheter till utsikter österut. Vid gallringen kommer också hänsyn att tas till trädens funktion som vind- och insynsskydd. Den vegetation som skall bevaras kommer att skyddas under byggtiden.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av K-KONSULT, 1979-10-26. Undersökningen har kompletterats av AB JACOBSON & WIDMARK och resultatet redovisas i två handlingar daterade 1998-02-26 och 1998-03-10 (se bilaga B1, B2).

Av den geotekniska undersökningen för grupphusbebyggelsen framgår att:

”Grunden inom området består överst av humuslager med måttlig tjocklek (0,2 -

0,5 m). Inom vissa delområden följs mulljorden av en mullhaltig sand eller silt med upp till 1,2 meters tjocklek. Mineraljorden under humusen består överst av grusig eller siltig sand på morän. Sanden har ringa tjocklek och den relativa fastheten är låg - medelhög. I undersökningspunkt 55 når sanden ner till 1,2 m djup. Moränen är sandig siltig eller siltig sandig och den relativa fastheten är hög - mycket hög. Moränen är genomgående så fast att såväl vikt- som slagsonden stoppar relativt ytligt i mycket fasta jordlager. Provgrävning har dock kunnat ske i ett antal punkter till 3,5 - 4,0 m djup utan att något berg påträffats. Berget under moränen bedöms genomgående bestå av kalksten."

Beträffande grunläggningsförhållanden framförs att: "Samtliga byggnader kan grundläggas tjälsäkert med grundsulor eller kantförstyvad bottenplatta av betong. Grundläggning sker direkt i naturligt lagrad mineraljord eller på komprimerad grus/sprängstensfyllning efter att humushaltig jord och eventuellt lösa ytlager avlägsnats". Vidare konstateras att: "Jorden har låg vattengenomsläpplighet vilket innebär att normal dränering är möjlig även om byggnaderna förses med ett souterrängplan."

Fornlämningar

1989 utförde Skaraborgs Länsmuseum en utredning av kulturlandskapet i området. Utredningen visade att det inte finns några intressanta historiska lämningar inom området. Inför planarbetet har länsstyrelsen i samråd med kommunens museichef framhållit att de arkeologiska (förhistoriska) förhållandena inom planområdet borde belysas i en särskild arkeologisk undersökning. En utredning har därför gjorts enligt beslut av länsstyrelsen och på uppdrag av Skövde kommun. Utredningen som gjorts av Skaraborgs Länsmuseum visar att det inte finns några fornlämningar inom planområdet. Av utredningen framgår vidare att: "I området finns flera stenmurar som löper i öst-västlig riktning. Genom det sätt på vilket de delar in det delvis nu av grov vegetation dold landskapet signalerar de en datering till laga skiftetid. Den kontroll av äldre kartor som förvaras hos Lantmäteriverket i Mariestad har visat att den här indelningen mycket riktigt uppstått som en följd av laga skiftet "å Billingen" år 1837. Äldre kartor redovisar området - under namnet Dälamarken - som betesmark." Vidare framförs bl a att de stenmurar inom området som är välbevarade bör så långt möjligt bevaras.

Plankartan innehåller en bestämmelse som säkerställer skyddet av vissa välbevarade stenmurar inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns tre befintliga bostadsfastigheter. Fastigheten Skövde 4:122 är avstyckad från en f.d. jordbruksfastighet. Infarten till exploateringsområdet kommer att gå över fastigheten. En ladugård och ett antal uthus kommer att rivas till följd av planförslaget. Möjlighet finns att bevara mangårdsbyggnaden. Byggnaden på fastigheten 4:123 är byggd 1986 och i ett plan plus ett souterrängplan. Byggnaden på fastigheten Skövde 1:124 är också i ett plan plus ett souterrängplan (garage).

Planerad bebyggelse

Planarbetet har föregåtts av en arkitekttävling i form av parallella uppdrag där två arkitektkontor, Arkitektgruppen Heineman AB och ATRIO arkitekter, inbjöds att delta. En bedömningsgrupp bestående av representanter för AB Skövdebostäder, stadsbyggnadskontoret, tekniska kontoret, stadskansliet och kommunekologen utvärderade de inlämnade förslagen. AB Skövdebostäders styrelse beslutade, på förslag från bedömningsgruppen, att utse Arkitektgruppen Heineman AB:s till vinnande förslaget.

Arkitektgruppen Heineman AB:s förslag har, efter bearbetning i samråd med stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret, utgjort underlag för detaljplanen

Förslaget innebär att området kommer att bebyggas med 58 gruppbyggda småhus typ kedjehus. Marken inom planområdet är på grund av i första hand topografin svår att bebygga. Gatusträckning och husplacering har så långt möjligt anpassats efter terrängförhållandena (topografi och vegetation). Nästan hälften av grupphusen har souterrängvåning (se illustrationskartan). Utsikten från de flesta husen är enastående. Området kommer att bli tillfredställande solbelyst.

Lägenhetsfördelning

Hus A2	3 st 3 rok à 86,5 m ²
Hus A4	2 st 4 rok à 104,2 m ²
Hus A5	5 st 3 rok à 86,5 m ²
Hus B	13 st 5 rok à 126,0 m ²
Hus C	19 st 4 rok à 104,0 m ²
Hus D	2 st 5 rok à 121,3 m ²
Hus E	11 st 4 rok à 110,9 m ²
Hus F	4 st 5 rok à 131,1 m ²
Totalt	58 st hus

Planförslaget innebär också att två tomter för styckebyggda hus tillkommer. Tomterna bedöms vara lämpliga för bostäder.

Den föreslagna tomt som är belägen längst åt söder föreslås få en in- och utfart direkt till Lerdalavägen. Tomten är bäst lämpad för ett sluttningshus eftersom marken lutar ca 20%. Den geotekniska undersökningen över planområdet redovisar dock att man tidvis inte kan utesluta att det kan uppstå fuktproblem med en souterränglösning (se bilaga B2). Väljs trots allt ett sluttningshus måste dräneringen utformas och genomföras med stor omsorg och noggrannhet. Ett enplanshus kräver ganska stora uppfyllnader på tomten. Uppfyllnaderna blir dock inte större än att de kan bedöms som acceptabla.

De andra föreslagna tomten får sin in- och utfart till Lerdalavägen via den lokal-gata som leder in i bostadsområdet (y-område, servitutsområde). Den geotekniska undersökningen över planområdet innehåller inga invändningar mot valet av hustyp och husplacering. Buller från vägtrafiken kommer inte att utgöra något problem för de boende. De riktvärden som gäller för vägtrafikbuller utom- och

inomhus kommer inte att överskridas. De båda två tomterna kommer att bli väl solbelysta.

En förrådsbyggnad kommer att byggas i den södra delen av planområdet. Byggnaden kommer att användas för fastighetsskötsel mm.

Ekologiska utgångspunkter

Frågor betr. ekologiskt byggande och boende har diskuterats ingående med byggherren - AB Skövdebostäder. Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med kommunekologen, miljö- och hälsoskyddskontoret, tekniska kontoret och stadskansliet gemensamt framhållit att Skövde kommunen anser det viktigt att planering och byggande sker utifrån en ekologisk grundsyn.

Arkitektgruppen Heineman AB har tillsammans med AB Skövdebostäder tagit fram ett förslag till åtgärder (miljöprofil). Syftet med förslaget är att åstadkomma ett byggande som leder till minskad miljöbelastning och förbättrad hushållning med energi och naturresurser.

Offentlig service

Inom en radie av 2500 m finns förskola/daghem (Ekängen - ca 300 m och Ekebacken - ca 400 m), grundskola för åldrarna 6 - 11 år, fritidshem (Käpplundaskolan - ca 1500m) och grundskola för åldrarna 12 - 15 år (Helenaskolan - 2500 m). Vidare finns lokaler för den lokala hälso- och sjukvården (vårdcentral, tandvård, mödravård, sjukgymnastik mm) och apotek i servicehuset Käpplunda gårde ca 1500 m från planområdet.

Kommersiell service

Inom en radie av ca 2000 m finns bl a tre varuhus, två större och ett mindre.

Ett markområde öster om daghemmet Ekebacken ca 400 m söder om planområdet är enligt gällande plan avsett för handel. Planeringssekreteraren på stadskansliet har gjort en befolkningsprognos för Källtorsområdet Enligt prognosen kommer det att bo mellan 170 och 200 personer i området de närmaste fem åren. Troligtvis är befolkningstillskottet inte tillräckligt stort för att påverka möjligheten att bygga en butik i området

Tillgänglighet

Källtorsområdet ligger på Billingssluttningen. Nivåskillnaden mellan området och centrum är som högst ca 65 m. Området kan nås med kollektivtrafik. Gångavståndet mellan planerade bostäder och busshållplats för tätortstrafik varierar mellan 500 m och 800 m vilket ger en acceptabel standard vad gäller närhet till kollektivtrafik. Tillgång till bil förbättrar naturligtvis tillgängligheten för boende inom området med tanke på den stora nivåskillnaden mellan området och centrum.

Gatorna inom planområdet lutar genomgående ca 8%. Gång- och cykelförbindelsen från planområdet och söderut till busshållplatsen vid Ekängsvägen söder om daghemmet Eken lutar högst 8%. Gångförbindelserna norrut från planområdet till befintliga gångvägar lutar som mest 10%.

Frågor beträffande handikappanpassning kommer ytterligare att beaktas vid hus- och markprojekteringen och bevakas i samband med bygglovprövningen.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför prioriterat område för skyddsrumsbbyggande (särskilt riskområde). Skyddsrum behöver således inte byggas inom området.

Friytor

Lek och rekreation

Småbarnslekplatser kommer att anordnas inom planområdet. En mindre bollplan finns ca 100 m norr om planområdet. Den omgivande terrängen ger mycket goda möjligheter till lek och rekreation.

Naturmiljö

I skogsområdet norr om planområdet finns strövstigar. Naturreservatet Ulveksbackarna ligger strax öster om Inga-Karls väg ca 300 m öster om planområdet. Naturreservatet kan nås via planerad och befintlig gc-väg.

Gator och trafik

Gatunät

Lerdalavägen utgör en länk i den allmänna vägen 752 från Skövde stad till Lerdala enligt beslut av länsstyrelsen. I valet mellan nuvarande Däldernavägen och Lerdalavägen har den sistnämnda bedömts vara den mest lämpade p g a färre tomtutfarter och möjlighet till upprustning, från Uddabergsvägen och norrut. Mellan Ekängsvägen och föreslagen infart till Källtorpsområdet har vägen en god standard med separat gång- och cykelväg. Lutningen är emellertid kraftig ända upp till Däldernavägens anslutning varför bilister på väg söderut lätt överskrider skyltad hastighet - 50 km/h. På begäran av boende vid Kardborrvägen byggdes därför en avsmalning av Lerdalavägen med syftet att dämpa hastigheten och förbättra sikten och därmed trafiksäkerheten vid övergångsstället. Samtidigt kan man konstatera att det är svårigheter att vidta fysiska åtgärder på en väg som har en så pass kraftig lutning utan att effekten blir den motsatta. Tekniska kontoret kommer noggrant att följa utvecklingen på Lerdalavägen vad gäller hastigheten och antal fordon.

Biltrafiken från området kommer att anslutas söderut till Lerdalavägen via en intern lokalgata (se illustrationskartan). En bro föreslås över bäckravinen. I de planeringsförutsättningar som upprättats som underlag för det skissarbete (tävling - parallella uppdrag) som har föregått detaljplanarbetet anges att två alternativa gatusträckningar från exploateringsområdet till Lerdalavägen skall redovisas (se bilaga E). Två anslutningspunkter på Lerdalavägen anges också i planeringsförutsättningarna, en mitt emot Uddabergsvägen och en andra mellan fastigheterna Skövde 4:122 och 4:123, 4:124. Vid en utvärdering av de båda föreslagna gatuanslutningarna, som arkitektritningarna redovisar, bedömdes anslutningspunkten mitt emot Uddabergsvägen vara den klart bästa. Anslutningspunkten mellan fastigheterna Skövde 4:122 och 4:123, 4:124 bedömdes som olämplig från trafiksäkerhetssynpunkt med tanke på att Lerdalavägen lutar för mycket, ca 11%. Flera

andra förslag till gatuanslutning av området till Lerdalavägen har prövats men förkastats av olika skäl.

Källtorpsområdet skall betraktas som ett vanligt villaområde där hus och tillhörande garage/carport skall kunna nås med bil från en lokalgata/bostadsgata. Lokalgatorna inom området har fått en utformning som ger en hastighetsdämpande effekt. Trafiksäkerheten inom bostadsområdet för de minsta barnen (upp till 7 år) är god om fordonshastigheten inte överskrider 30 km/h. De föreslagna gatorna har anpassats till topografin och till den vegetation som skall bevaras.

Gång- och cykelvägar (gc-vägar)

Utbyggnad av gc-förbindelser inom och till planområdet framgår av bilaga D.

En gc-väg föreslås söderut från Källtorpsområdet till befintligt gc-nät (max 8% lutning). Anslutningen till bef. gc-nät innebär att boende inom planområdet bl a kan nå daghemmet Ekebacken, busshållplatsen vid Ekängsvägen, Kåpplundaskolan och centrum på ett tillfredsställande säkert sätt. Den planerade gc-vägen kommer att vara asfalterad, belyst och underhållas vintertid. Gc-vägens slutliga läge kommer att bestämmas i samråd med HSB Västra Götaland.

Bef. gångväg norr om planområdet (grusväg) kommer att anslutas till områdets interna gångvägar (grusvägar). Boende inom planområdet kommer via planerade och befintliga gc-förbindelser att kunna nå daghemmet Ekängen, busshållplats vid Inga-Karls väg, naturreservatet Ulveksbackarna mm på ett säkert sätt. Grusvägarna kommer inte att underhållas vintertid.

Kollektivtrafik

Vid Ekängsvägen söder om daghemmet Ekebacken finns busshållplats för tätortslinje 64. Busslinje 64 trafikerar sträckan Centrum - KSS med ca 20 dubbelturer under vardagar. Gångavståndet från planområdet till hållplatsen varierar från 500 m till 800 m. Vid Inga-Karls väg finns också en busshållplats för tätortslinje 64. Gångavståndet till hållplatsen varierar från 450 m till 600 m.

På sikt kommer busslinjen mellan Skövde centralort och Lerdala att trafikera Lerdalavägen med ett antal dubbelturer. Gångavståndet från planområdet till närmaste hållplats varierar från 200 m till 450 m.

De redovisade gångavstånden ger en acceptabel standard vad gäller närhet till kollektivtrafik

Parkering och angöring

För grupphusen föreslås ett garage till varje hus. Garaget ligger i direkt anslutning till huset.

Fastigheten Skövde 4:124 har garage i souterrängplan och direktutfart mot Lerdalavägen.

Fastigheten Skövde 4:123 har garage i entréplan och in- och utfart till Lerdalavägen via ett servitutsområde. I planförslaget föreslås att servitutsområdet tas bort och ersätts med en 4,0 m bred markremsa som går fram till Lerdalavägen och som tillförs fastigheten.

Den andra planerade villatomten föreslås få sin in- och utfart till Lerdalavägen via den lokalgata som leder in i bostadsområdet (y-område, servitutsområde). Utfartsmöjligheten till lokalgatan har begränsats av trafiksäkerhetsskäl genom ett utfartsförbud.

Miljöbeskrivning

Vägrafikbuller

Trafikmängden på Lerdalavägen kommer att öka till följd av planförslaget med ca 350 fordon/dygn från ca 900 till ca 1250 fordon/dygn. Trafikökningen påverkar den ekvivalenta (genomsnittliga) ljudnivån utmed Lerdalavägen med ca 2 dB(A). De gränsvärden, 40 dBA inomhus (ekvivalent nivå) och 70 dBA utomhus (ekvivalent nivå), som anges i kommunens miljövårdsprogram för befintlig bebyggelse kommer inte att överskridas.

Radon

Enligt SGU:s geostrålningskarta ligger planområdet inom en zon där lossbruten alunskiffer kan finnas i jordlagren. AB Jacobson & Widmark har gjort radonmätningar inom exploateringsområdet. Mätvärdena varierar mellan 3 - 34 Bq/m³ jordluft vilket visar att marken skall klassas som normalriskområde för radon. Byggnadsnämnden kommer därför i samband med ansökan om bygglov för bostadshusen att kräva redovisning av tekniska lösningar som innebär att högsta årsmedelvärde av radongashalten i inomhusluften inte överskrider 200 Bq/m³ luft. Mätning av radonhalten i husen skall göras efter färdigställandet (grupphusen).

Billingsryds bergtäkt

Enligt Översiktsplan 90 ligger planområdet strax söder om en miljöpåverkad zon - Billingsryds bergtäkt. Skanska Väst AB har länsstyrelsens tillstånd till bergtäkt. Sprängning sker ca 15 ggr/år och de boende kommer enligt miljö- och hälso-skyddskontoret troligen att känna av vibrationer från sprängningar. Vibrationerna bedöms bli mycket små och påverkar inte lämpligheten att bygga bostäder inom planområdet.

Högspänningsledning

Norr om planområdet finns en 130 kV kraftledning. Kortaste avstånd mellan planområdet och kraftledningen är ca 40 m. Kortaste avstånd mellan närmaste planerad byggnad inom Källtorpsområdet och kraftledningen är ca 65 m. Enligt vedertagen praxis bör inte avståndet mellan bostad och högspänningsledning understiga 50 m.

Teknisk försörjning

Avlopp

Ett kretsloppsanpassat avloppssystem innebär att avloppet (bad-, disk- och tvättvatten och toalettavlopp) omhändertas så långt möjligt lokalt och att näringsämnen i toalettavloppet återförs till växternas kretslopp. Enligt Skövde kommuns policy för alternativa toalettsystem skall bl a alltid möjligheten att installera kretsloppsanpassade toaletter undersökas vid nybyggande.

Stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret har diskuterat frågan om att installera ett kretsloppsanpassat avloppssystem inom Källtorpsområdet med AB Skövdebostäder. AB Skövdebostäder anser att det ännu inte finns några tillräckligt utprovade och väl fungerande tekniska lösningar för att omhänderta avloppet lokalt i stadsmiljö. Bebyggelsen inom planområdet kommer därför att anslutas till kommunens avloppsnät (bef. spillvattenledning i Bolmörtsvägen och bef. vattenledning i Lerdalavägen). Anslutningspunkter för va framgår av nybyggnadskartan.

Bostadshusen på fastigheterna Skövde 4:123 och 4:124 är anslutna till kommunens va-nät. Fastigheten Skövde 4:100 som gränsar till planområdet i norr har egen brunn för vatten på mark (Skövde 4:83) inom planområdet (servitut). Fastigheten Skövde 4:100 har också en enskild avloppsanläggning med bl a en stenkista på mark inom planområdet. Den del av avloppsanläggningen som ligger inom planområdet kommer att behöva tas bort till följd av planförslaget. Ambitionen är att bostadshuset på fastigheten Skövde 4:100 skall anslutas till Skövdebostäders va-nät inom planområdet. Förslaget förutsätter ett avtal mellan berörda parter.

På fastigheten Skövde 4:108 finns en enskild anläggning för avlopp. Fastighetsägarna kommer att erbjudas möjlighet att ansluta sitt bostadshus till kommunens planerade va-ledningar. Möjligheten att va- ansluta framtida bostadshus på fastigheten Skövde 4:107 via fastigheten Skövde 4:108 kommer att undersökas.

Enligt plankartan kommer de två föreslagna tomterna för styckebyggda hus delvis att belastas av områden för va-ledningar (U-område).

Vatten

De föreslagna bostäderna kommer att anslutas till kommunens vattennät. För att begränsa vattenförbrukningen i bostäderna kommer användningen av vatten att mätas för varje hus och kostnaden debiteras hyresgästen.

Den enskilda vattentäkten till fastigheten 4:100 ligger på fastigheten Skövde 4:83 (servitut) inom planområdet. Vattnet i brunnen används inte i dag som dricksvatten. Bostadshuset kommer eventuellt att anslutas till Skövdebostäders interna vattennät.

På fastigheterna Skövde 4:108 och 4:124 finns enskilda vattentäkter (djupborrade brunnar). Exploateringen inom detaljplaneområdet bedöms inte påverka vattenkvaliteten eller - kvantiteten i de båda enskilda vattentäkterna. För säkerhets

skull har fastighetsägarna erbjudits att mäta vattnets kvalité i de båda brunnarna före och efter exploateringen.

Dagvatten

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten inom området är dåliga beroende på att marken har dålig genomtränglighet för vatten, att avståndet till grunvattenytan är relativt litet och att marken lutar mycket.

Principen för dagvattenhanteringen är dock att regnvattnet skall tagas omhand lokalt och efter infiltration ledas ut i bäckravinen inom planområdet.

Bäckravinen i den södra delen av planområdet kommer att korsas av en vattenledning och en spillvattenledning som kommer att ansluta de föreslagna bostäderna till befintlig spillvattenledning i Bolmörtsvägen. För att erhålla en tillräcklig täckning av ledningarna kommer en vall att behöva byggas över bäckravinen. Vallen som kommer att bli ca 30,0 m lång och ca 2,0 m hög gör det möjligt att skapa ett utjämningsmagasin uppströms. Vallens slutliga utformning kommer att bestämmas på platsen i samråd med kommunekologen.

Va-projektören för exploateringsområdet har redovisat ett förslag till dagvattenhantering som framgår av bilaga F.

El

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens elnät. För att spara el kommer elförbrukningen att avläsas för varje hus och kostnaden debiteras hyresgästen. Endast elektrisk utrustning som är eleffektiv kommer att införskaffas till bostäderna (t ex kyl, frys och spis).

I bostäder kan det förekomma sk vagabonderande strömmar med omgivande magnetfält. Strömmarna uppstår p.g.a. att el installeras med sammankopplad nolla och skyddsjord. Den returström som skall gå tillbaka i den matande kabelns nolla, tar i stället en genväg via t ex husets vattenledningar. För att förhindra uppkomsten av vagabonderande strömmar föreslås 5-ledarsystem för elledningar (en extra jordledning som för bort strömmen).

En mindre transformatorstation kommer att byggas inom planområdet.

Tele

De telekablar som finns inom området kommer inte att behöva flyttas.

Uppvärmning

Kommunens fjärrvärmenät kommer att byggas ut från befintliga ledningar i Havstenaområdet till stadsdelen Ekängen. De gruppbyggda husen inom planområdet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Fjärrvärme är ur energi och miljösynpunkt ett bra alternativt för uppvärmning av bostadshus och tappvatten om bränslet till värmeverket är förnyelsebart. Bränslet till värmeverket utgörs huvudsakligen av biomassa.

Avfall och kompostering

Frågan om hur avfallshanteringen skall genomföras inom bostadsområdet har diskuterats ingående med AB Skövdebostäder. Bostadsbolaget har bestämt sig för att hämtning av avfall skall ske vid varje hus. Förhoppningen är att alla hushåll skall källsortera sitt avfall. För att stimulera till källsortering av avfallet kommer hyresgästen att få välja mellan tre olika storlekar på sopkärl och kostnaden för avfallshämtningen (beroende på kärlets storlek) kommer att debiteras hyresgästen. Köken till samtliga lägenheter kommer att utformas och utrustas för källsortering. Även garagen kommer att utrustas för att underlätta källsortering. Det sorterade avfallet kommer hushållen själva att få lämna vid någon återvinningsstation.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

Beträffande fastighetsbildning, markanvisningsavtal mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

AB Skövdebostäder kommer att vara byggherre och Arkitektgruppen Heineman AB kommer att vara projektör för de gruppbyggda bostäderna inom planområdet.

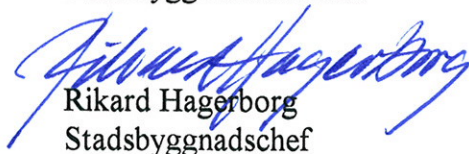
Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov, rivningslov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Bo Hermansson, tekniska kontoret, Kent Claesson, stadskansliet, Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret, Lars Rosborg, stadsbyggnadskontoret och Bo Bergman, stadsingenjörskontoret

Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Christer Johnsson
Planingenjör

Antagen av Bn 1998-08-20, § 114

Vunnit laga kraft 1998-09-11

Dp 462



**Detaljplan för
Källtorpsområdet
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län**

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 1998-06-24

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Planprocessen

Planprocessen kan uppdelas i tre skeden: samråds-, utställnings- och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i augusti 1998.

Under **samrådsskedet** kommer berörda kommunala förvaltningar m fl att behandla detaljplanen. Se lista över samrådskretsen.

Samrådet genomfördes under två veckor i mars (se samrådsredogörelse).

Under **utställningsskedet** kommer berörda kommunala nämnder och styrelser m fl att behandla detaljplanen. Se lista över utställningskretsen.

Planutställningen genomfördes under fem veckor i juli/augusti.

Markförvärv

Skövde kommun avse att förvärvat större delen av fastigheten Skövde 4:122. AB Skövdebostäder kommer att förvärva all kvartersmark för bostäder med undantag av de två föreslagna tomterna för styckebyggda hus öster om infartsvägen.

Va-ledningar

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till befintlig spillvattenledning i Bolmörtsvägen och till befintlig vattenledning i Lerdalavägen. Lägsta källargolvshöjd med tanke på avloppet är + 183,0.

Ägaren till fastigheten Skövde 4:108 har en enskild anläggning för avlopp på fastigheten. Fastighetsägaren kommer att erbjudas möjlighet att ansluta sitt bostadshus till kommunens va-nät.

Bostadshuset på fastigheten Skövde 4:100 kommer förslagsvis att anslutas till AB Skövdebostäders interna va-nät inom planområdet.

På fastigheterna Skövde 4:108 och 4:124 finns enskilda vattentäkter (djupborrade brunnar). Exploateringen inom detaljplaneområdet bedöms inte påverka vattnekvaliteten eller - kvantiteten i de båda enskilda vattentäktarna. För säkerhets skull har fastighetsägarna erbjudits att mäta vattnets kvalitet i de båda brunnarna före och efter exploateringen.

Värmeförsörjning

Kommunens fjärrvärmenät kommer att byggas ut från befintliga ledningar i Havstenaområdet till stadsdelen Ekängen. De gruppbyggda husen inom planområdet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet. Arbetet kommer att påbörjas hösten 1998.

Elförsörjning

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till Skövde elnäts elnät. En transformatorstation kommer att byggas inom planområdet. Transformatorstationen och kablarna från stationen till bostadshusen kommer att vara anpassade till ett femledarsystem. Arbetet kommer att påbörjas under hösten 1998.

Gator

Gatorna inom planområdet är interna (kvartersmark). En bro föreslås över bäckravinen. Gatuarbetena skall påbörjas under hösten 1998. Bron kommer att byggas när området är färdigställt. Under byggtiden kommer en provisorisk väg att byggas över bäcken i bäckravinen.

Gc-vägar

En gc-väg föreslås söderut från Källtorpsområdet till befintligt gc-nät. Bef. gångväg norr om planområdet (grusväg) kommer att anslutas till områdets interna gångvägar (grusvägar). Arbetena beräknas vara avslutade senast under 4:e kvartalet 1999.

Bebyggelse

Byggstart för den föreslagna grupphusbebyggelsen är beräknad till oktober 1998. Området kommer att byggas ut i tre etapper. Samtliga hus inom Skövdebostäders område skall vara inflyttningsklara senast 2000-03-31.

Radon

Skövdebostäder AB kommer att ombesörja kontrollmätning av radonhalten i samtliga lägenheter.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

AB Skövdebostäder kommer att vara byggherre för de gruppbyggda husen.

Arkitektgruppen Heineman AB kommer att vara husprojektör för de gruppbyggda husen.

Skövde kommun svarar för att va-ledningar och fjärrvärmeledningar blir anlagda fram till anvisad förbindelsepunkt och att allmänna gc-vägar blir byggda.

Skövde elnät svarar för att transformatorstationen blir byggd och att elkablar blir anlagda fram till varje hus.

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänplatsmark (naturmark,).

AB Skövdebostäder kommer att äga och förvalta de gruppbyggda bostäderna, vilka kommer att upplåtas med hyresrätt.

Avtal

Ett markanvisningsavtal har träffats mellan AB Skövdebostäder och Skövde kommun.

Skövde kommun avser att träffa ett avtal med ägaren till fastigheten Skövde 4:122.

Bostadshuset på fastigheten Skövde 4:100 kommer förslagsvis att anslutas till AB Skövdebostäders interna va-nät inom planområdet. Förslaget förutsätter ett avtal mellan berörda parter.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

En bostadsfastighet avses att bildas och omfatta storkvarteret inkl. tomtskftet från Lerdalavägen. Tomten för planerad transformatorstation avses också att bli en separat fastighet. All naturmark kommer att överföras till en kommunägd allmän platsmarksfastighet. I anslutning till infarten kommer två separata fastigheter för bostadsändamål att bildas. Till Skövde 4:124 skall överföras ett mindre område längs Lerdalavägen. Skövde 4:123 avses att utökas med område ur Skövde 4:83 avsett för utfart.

Ett utfartsservitut på tomtskftet avses att upplåtas för den norra tomtplatsen för bostadsändamål. Släntservitut avses att upplåtas till förmån för bostadsfastighet omfattande storkvarteret belastande de båda tomtplatser för bostadsändamål längs del av tomtskftet.

Kommunala va-ledningar i exploateringsområdet inom angivna u-områden kommer att säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt till förmån för kommunen.

Fastighetsplan behöver inte upprättas i samband med att planen skall genomföras ur fastighetsrättslig synpunkt.

EKONOMISKA FRÅGOR

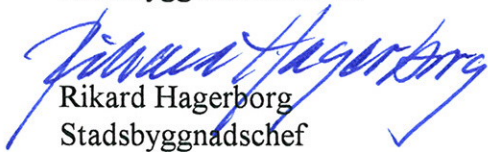
Stadskansliets mark- och exploateringsavdelningen har upprättat en kalkyl för exploatering av området. Kostnaden för mark inkl. anläggningar på allmän plats har beräknats till ca 3181 kkr. Denna kostnad kommer att täckas genom markförsäljning i området. Dessa intäkter har beräknats till ca 3262 kkr.

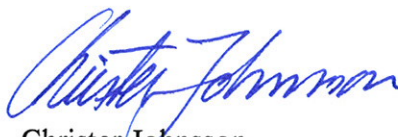
Anläggningskostnaden för va, el och fjärrvärme har beräknats till 700 kkr, 800 kkr och 3000 kkr. Dessa kostnader täcks av respektive verksamhets taxor och bestämmelser för anslutnings- och bruksavgifter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har bl a medverkat: Peter Nyström, stadsingenjörskontoret, Kent Claesson, stadskansliet och Bo Hermansson, tekniska kontoret,

Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Christer Johnsson
Planingenjör

Antagen av Bn 1998-08-20, § 114
Vunnit laga kraft 1998-09-11
Dp 462