

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för grupphus i östra Hasslum. Grupphusen ska följa det befintliga landskapet.

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

PLANDATA
Planområdet är beläget i stadsdelen Hasslum, ca 2,6 km nordost om Skövde centrum. I söder avgränsas planområdet av Insatsvägen. Från norr till söder delas området av Gnistvägen. Planområdet avgränsas i väst av det kommande villaområdet i Hasslum etapp III. I öster angränsar planområdet finns befintlig naturmark.
Planområdet omfattar en total areal på cirka 0,6 hektar.
Planområdet berör fastigheterna Gnistan 13 och Släckbilen 1-4, samtliga fastigheter ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för småhus.
Gällande Planprogram för Hasslum godkändes av BN 2006-02-02 § 6.
Gällande detaljplan inom planområdet är DP 680 Detaljplan för Hasslum etapp III, laga kraft 2016-01-08.
Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

PLANENS HANDLÄGGNING
Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande.
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning
Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagen behovsbedömning (se bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i yttrande, daterat 2016-11-03, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
Planområdets norra del sluttar från +128 ner mot +125 på mitten av området och upp till +126 i söder. Områdets topografi beror på en randmoränbildning som tillkom under inlandsisens avsmältning. Mer än halva planområdet ingår i Naturvårdsprogramsområde 5715 (Randmoräner öster om Skövde). Planområdet berörs inte av Natura 2000- områden, naturreservat, eller naturmiljöinventeringar.
Planområdet består av gammal betesmark. Området norr om planområdet är detaljplanelagt som allmän platsmark och innehåller stora fullvuxna träd och träd som i framtiden kan utvecklas till större träd samt buskvegetation. Normal naturmarksskötsel kommer att ske inom området.
Direkt öster om planområdet finns odlingsrösen som ska bevaras. I samråd med kommunekologen har bedömts att dessa omfattas av det generella biotopskyddet enligt MB. Det är inte aktuellt att ta bort odlingsrösen och inte heller flytta dem. Stor restriktivitet kommer att tillämpas i fråga om fällning av träd på allmän platsmark.

En geoteknisk undersökning har tagits fram av BG&M Konsult AB (PM Geoteknik Hasslum etapp III, 2014-09-25, uppdrags nr: 514-715), se bilaga B. I undersökningen framgår att jorden direkt under ytskiktet delvis består av finsediment, såsom silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord, vilar på för utförda sonderingar fast botten. Troligen morän, block eller berg. Med hänsyn till de tätare jordlagren inom området samt ytligt vatten bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten genom perkolation som mindre lämpligt. Jorden är erosionbenägen och vid schaktning och återfyllning under grundvattennivån krävs att detta studeras innan arbetet påbörjas. Generellt bedöms det ej föreligga några stabilitetsproblem inom området. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Marken klassas som högradonmark vilket innebär att byggnader ska uppföras radonsäkra.
Det finns en arkeologisk utredning utförd inom planområdet (2014-12-04, Diarienummer 431-31100-2014). Vid utredningen framkom lämningar efter stolphål inom planområdet och strax utanför. Fornlämningarna är borttagna och omfattas inte längre av kulturmiljölagens bestämmelser.

BEBYGGELSEOMRÅDE
Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.
Förslag till detaljplan tillåter tomter för radhus, parhus eller kedjehus. Inom planområdet får det uppföras 1-1½-planshus med en maximal takvinkel på 38 grader och med en begränsad nockhöjd till 8,1 meter. Enplanshus med ensidig taklutning (pulpettak) får uppföras med en maximal takvinkel på 22 grader och högsta nockhöjd till 7,0 meter. Tvåvåningsbyggnader får uppföras med en högsta nockhöjd på 8,1 meter och maximal takvinkel 22 grader. Uthus, garage och carport tillåts en högsta nockhöjd på 4,5 meter. I planförslaget införs bestämmelse om förbud mot källare på grund av rad-onförekomst och det något höga grundvattnet. Nivå på färdigt golv ska vara max 0,5 meter över höjden på den färdiga gata mitt för entrén till bostaden. Detta för att möjliggöra att byggnaderna följer de befintliga höjderna i området och fortfarande är tillgängliga. Takbeläggning begränsas till lertegel eller betongpannor i tegelröd färg om takvinkeln är högre än 14°, för att området ska bilda en helhet med etapp I-III. Huvudbyggnad ska placeras med huvuddelen av fasadlivet i egenskapsgräns mot allmän

gata, för att skapa en tydlig avgränsning mot gatan, ge området en sammanhållen gatumiljö och för att skapa en privat bakgård. Byggnadsdelar såsom skärmtak, balkonger och farstukvist mm får sticka ut 1,2 meter från egenskapsgräns mot gata, för att möjliggöra små utstick men fortfarande behålla byggnadslinjen längs gatan. Garage/carport ska placeras 6,0 meter från allmän gata vilket även gäller när garage/carport är sammanbyggt med huvudbyggnad, detta för att ge plats för bil framför garage/carport. För att markera gränsen mellan fastighet och naturmark i området, ska häck, staket eller liknande anläggas mot naturmark. När fastigheten ska anläggas bör mötet mellan grannfastigheter särskilt studeras så att slänter möts på ett bra sätt. Högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas.
Plats för att anlägga en lekplats finns nordväst om planområdet inom naturmark. Räddningsskolans (SRTC) övningsområde gränsar till planområdet och är öppet för allmänheten och kan erbjuda strövområden. Barn bör under besök i övningsområdet hållas under uppsikt av vuxen. Tillträde till övningsområdet sker på egen risk.

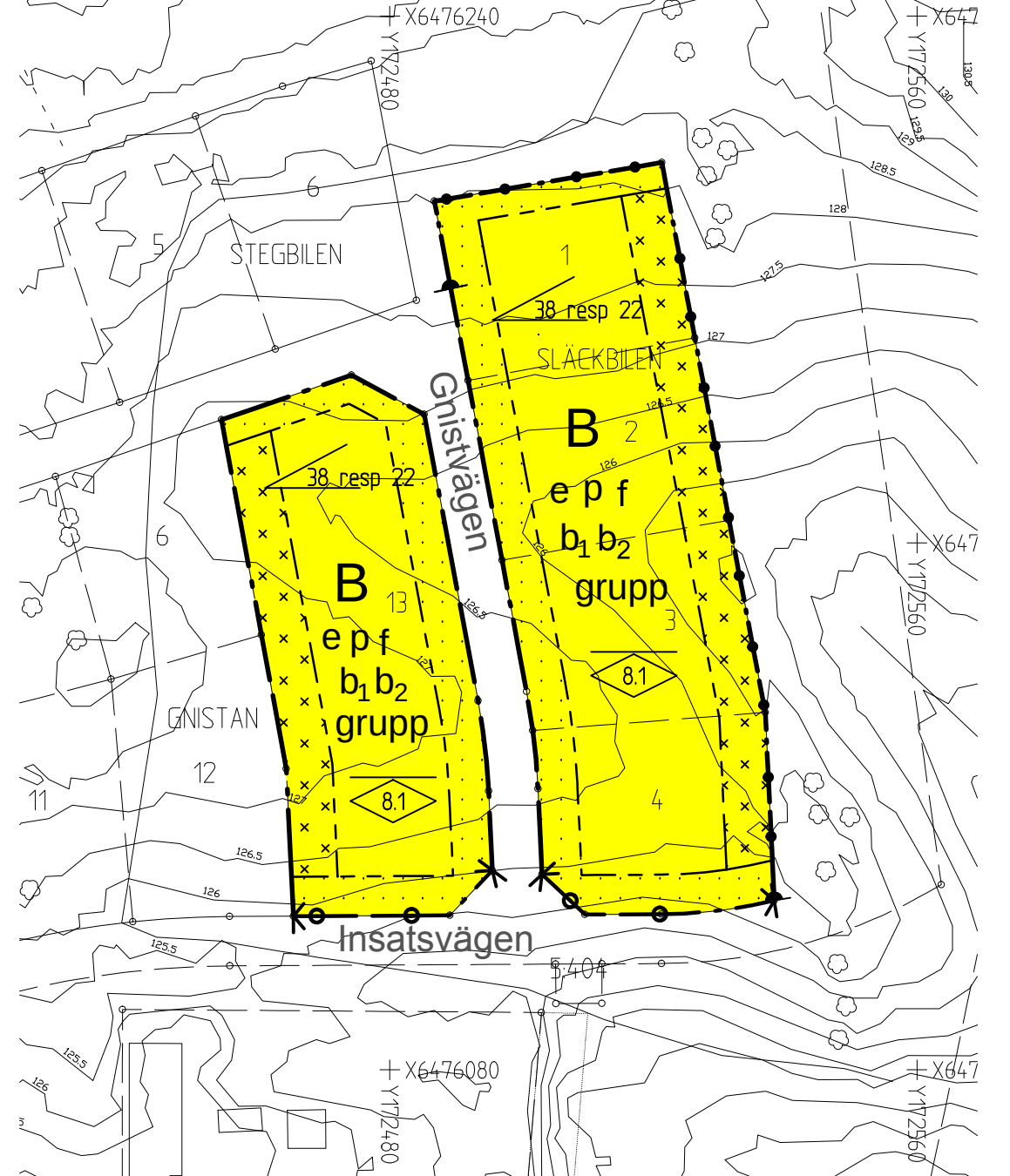
GATA OCH TRAFIK
Utanför planområdet finns gångförbindelser till naturen. Det finns också möjlighet att röra sig utefter kanten på bebyggelsen i norr på befintlig väg till SRTC.
Planområdet angörs via Insatsvägen från Hasslumsvägen. Gatan genom planområdet utformas med 6,0 meter bred körbana och 1,5 meter bred gångbana med kantsten på en sida av gatan. Närmaste busshållplats, Lövkullevägen A, vid Hasslumsvägen finns mindre än 300 meter gångväg från planområdet. Det är möjligt att framföra kollektivtrafik längs Insatsvägen söder om planområdet. Enligt Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun gäller 1,5 bilplatser och 2,5 cykelplatser per bostad för grupphus. All parkering ska ske på kvartersmark, inklusive plats för samlad parkering.

TEKNISK FÖRSÖRJNING
Området ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Fastigheterna kommer att anslutas till en pumpstation som är placerad söder om planområdet. Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering, antagna av kommunstyrelsen 2011-02-14. Vid all planering av exploateringsområden ska en översiktlig dagvattenhante-ringsplan upprättas samt godkännas av sektor service i samband med tekniskt samråd. I detta fall innebär det att dagvatten ska omhändertas i en befintlig dagvattendamm söder om planområdet. Huvudbyggnad ska placeras högre än den färdiga gatans höjd för att undvika att kraftig nederbörd förstör byggnaden. Marken är ej lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten.
Planområdets avvattning sker i huvudsak via en liten bäck 400 meter norr om planområdet innan det ca 1,2 km senare, mynnar i Ösan. Nya byggnader föreslås försörjas med el från SkövdeNät AB:s befintliga nätstation. Skövde Stadsnät har förberett med fiber inom området. Planområdet föreslås därför anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Uppvärmning anordnas som enskilda anläggningar.

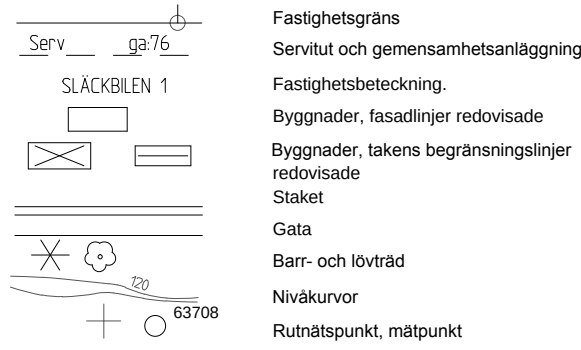
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR
Detaljplanen bedöms inte innebära betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning av naturresurser. Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Detaljplanen bedöms varken över-skrida miljökvalitetsnormerna för luft eller för vatten.
Fastigheterna i planområdets södra del är mest berörda av buller. I samband med bygglovprövningen ska placeringen av dessa hus särskilt studeras så att angivna riktvärden för trafikbuller inte överskrids.Sektor samhällsbyggnad bedömer att byggrätten är placerad på ett acceptabelt avstånd från Insatsvägen. Det finns goda möjligheter att placera uthus och bullerplank etc som skydd mot buller från Insatsvägen. Det finns inga hinder i detaljplanen för byggtekniska lösningar som kan skydda bebyggelsen från buller.
Planområdet ligger väster om skyddsområdet för Räddningsskolans verksamhet (SRTC). Störningar från verksamheten består främst av rökutveckling, lukt av ammoniak och ljud. Skyddsavståndet från övningsområdet till det planerade bostadsområdet har bedömts som tillräckligt. Norr om planområdet, på ca 350 meters avstånd, ligger gården Troentorp som bedriver köttdjursuppfödning. Verksamheten omfattar ca 80 djur i Hasslumsområdet. Störningar som kan uppstå från verksamheten är allergener, lukt från gödselbrunnar, flugor och läten från djur. Vid en samlad bedömning anses avståndet till ladugården med gödsel-anläggningen vara tillräckligt stort för att inte hälsorisker ska uppkomma. Vid försäljningen av tomter ska det tydligt klargöras i köpekontraktet att ladugårdsanläggning och betesdjur förekommer i närheten av bostads-området och att olägenheter i form av lukt, flugor etc. kan förekomma.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN
Organisatoriska frågor
Planprocessen beräknas pågå under 2016-2017, med samråd i december 2016. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i februari 2017. Sektor service ansvarar för allmänt optonät och VA-ledningar. SkövdeNät AB ansvarar för det kommunala elnätet. Sektor service ansvarar även för kanalisation för tele och bredband inom planområdet.

PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR



UPPLYSNINGAR

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler. Grundkartan är upprättad av sektor samhällsbyggnad. Registerkarta: Skövde
Höjdsystem: RH 2000 Koordinatsystem SWEREF 99 13 30
Sektor samhällsbyggnad
Lars Börjesson
Kart och Matchef

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Bostäder
--	----------

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e	Högst en tredjedel av fastigheten får bebyggas.
---	---

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får med undantag av uthus inte förses med byggnader

MARKENS ANORDNANDE

Utfart och stängsel

	Utfartsförbud med Detaljplanegräns
	Stängsel med Detaljplanegräns. Avgränsning i form av häck, staket eller liknande ska anordnas i fastighetsgräns.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

p	Huvudbyggnad ska placeras med huvuddelen av fasadliv i egenskapsgräns mot allmän gata. Garage/carport ska placeras minst 6,0 meter från allmän gata, gäller även garage/carport som är sammanbyggt med huvudbyggnad. Byggnadsdelar såsom skärmtak, balkonger och farstukvist mm får sticka ut högst 1,2 meter från egenskapsgräns mot gata.
---	---

Utformning och omfattning

grupp	Endast radhus, parhus eller kedjehus
	Högsta nockhöjd i meter, för pulpettak gäller dock högsta nockhöjd 7,0 meter. Högsta nockhöjd för uthus 4,5 meter.
	Största tillåtna taklutning är 38 grader för 1-1½-planshus. Största tillåtna taklutning är 22 grader för pulpettak och 2-planshus.

Utseende (ny bebyggelse)

f	Tak där taklutning överskrider 14 grader ska utgöras av lertegel eller betongpannor i tegelröd färg
---	---

Byggnadsteknik

b.	Endast källarlösa hus
b.	Nivå på färdigt golv ska vara max 0,5 meter över den färdiga gatans höjd.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft



SKÖVDE

Detaljplan för

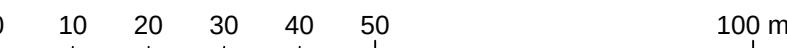
SLÄCKBILEN m.fl.

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län.
Upprättad av sektor samhällsbyggnad 2017-01-16

Claes Clausen
tf Planchef

Linda Kjerfve
Fysisk planerare

Skala 1:1000



Till detaljplanen fogas:

- Behovsbedömning
- Geoteknisk undersökning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Beslut:

KS godkännande
2016-10-12 § 188/16

KS antagande
2017-02-06 § 21/17

Lagakraft
2017-03-03

Antagandehandling

Begränsat standardförfarande

PLAN.2016.16