



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

ANTAGANDEHANDLING

ORIGINAL

1496K-DP511

Detaljplan för kvarteret

LÖJTNANTSHJÄRTAT m fl

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2003-04-24

Planförfattare: Planarkitekt Maria Palmqvist

Fysisk planerare Inger Holm

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Samråd	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒
Lista över samråds-kretsen med fastighetsförteckning	☒	☐
Utlåtande	☐	☒

PLANBILAGOR

- A. Illustrationskarta i skala 1:1000.
- B. Geoteknisk undersökning, K-konsult 1989-05-18 (73110-006-23) och kompletterande utredning med avseende på radon mm, Skanska Teknik AB 1992-04-06 (3124-931.760)
- C. Mätning av vibrationer från tågtrafik, PM, AB Jacobson & Widmark 2001-10-29.
- D. Beräkning av bullernivåer från tåg- och vägtrafik, J & W (1000 2598).
- E. Miljöanalys med avseende på värmeförsörjning KanEnergi Sweden AB, 2003-02-14.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att området kan bebyggas med 19 styckebyggda villor. Planområdet är enligt gällande detaljplan för Norra Lundenområdet, antagen 1994-04-07 avsett för bostäder. Området har inte byggts ut enligt tidigare planer och den nu planerade exploateringen innebär att vissa förändringar inom området

bl a flyttning av infarten, ökade krav med hänsyn till närheten till stambanan mm kräver en ändring av detaljplanen.

Planändringen som överensstämmer med intentionerna enligt gällande detaljplan och är av begränsad betydelse föreslås planläggas enligt plan- och bygglagens regler om enkelt planförfarande (PBL 5:28).

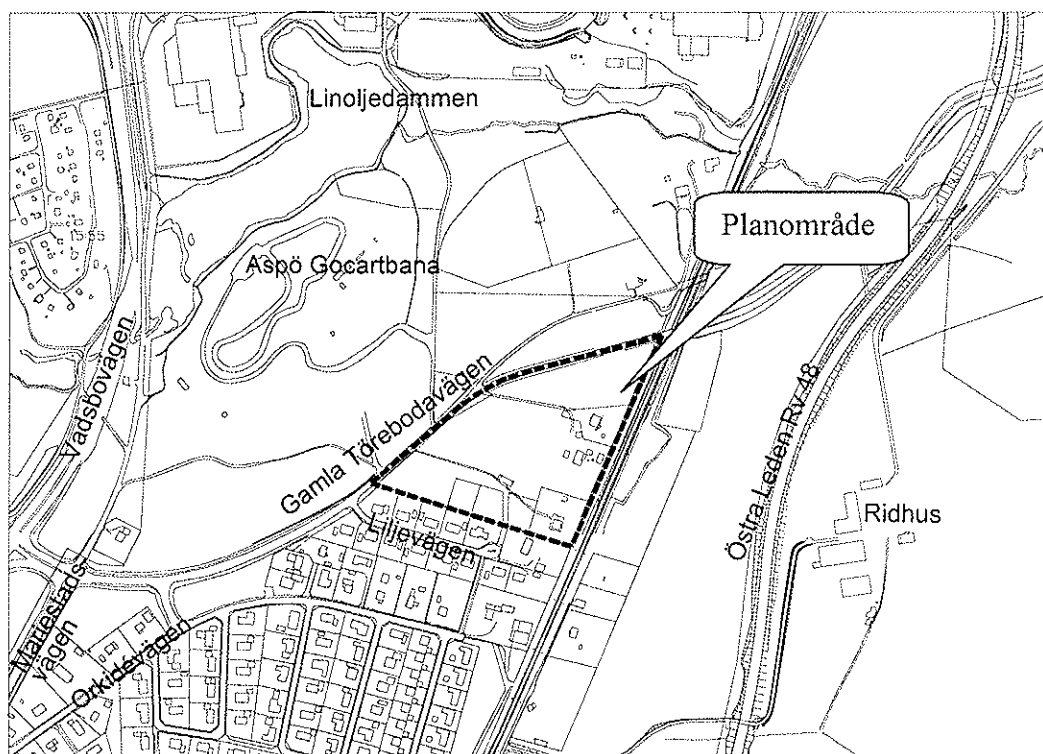
AVVÄGNING ENLIGT MB

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

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget Norra Lundenområdet i norra delen av Skövde stad. Området avgränsas av befintlig bebyggelse i kvarteret Svärdsililjan, stambanan och Gamla Törebodavägen.



Figur 1. Översikt av planområdet

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 3,7 ha.

Markägoförhållanden

Inom planområdet är fastigheterna Löjtnantshjärtat 5, 6 och 7 samt Svärdsiljan 6 och 7 privatägda, i övrigt äger Skövde kommun all mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan 90**

Enligt översiktsplan ÖP90 (karta D - rekommendationsområde R126) är området avsett för bostadsändamål.

Detaljplaner

För planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Detaljplan Norra Lundenområdet	1683K-Dp 419	1994-05-10

I anslutning till planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Detaljplan för del av Norra Lunden	1683K-Dp 310	1987-08-07

Enligt gällande detaljplan är området avsett för bostadsbebyggelse med en genomförandetid som utgår 2004-05-10.

Program

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. Någon regelrätt MKB med alternativa jämförelser har inte upprättats för detaljplanen. Den påverkan på miljö och hälsa som kan uppkomma i planförslaget har utretts i separata utredningar och beskrivs under rubriken Miljöbeskrivningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Marken inom planområdet består huvudsakligen av åkermark som sluttar svagt åt öster. Utmed stambanan finns en lövträdsbeväxt höjdrygg som lämpar sig väl som naturlig skärm mellan den planerade bebyggelsen och järnvägsområdet.

I norra delen av området finns en stor välväxt ek som har bevarandevärde och har i planförslaget betecknats med skyddsbestämmelse, n₂ (trädet får ej fällas).

Merparten av åkermarken har tidigare använts för jordgubbsodlingar.

För befintlig åkermark som avses ingå i naturmark är avsikten att befintlig naturmark skall bibehållas.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes för området i april/maj 1989 av K-konsult. Syftet med undersökningen har varit att översiktligt klarlägga förutsättningarna för grundläggning m m. Undersökningsresultatet redovisas i utlåtnade daterat 1989-05-18.

Grunden består av sand och siltig sand till stora djup. Sanden har som regel fast – mycket fast lagring. Inom planområdet har dock ett skikt med lösare lagrad silt registrerats på 6 – 10 meter under markytan.

Grundvattenytan bedöms ligga ca 2 meter under markytan.

Den planerade bebyggelsen kan grundläggas direkt i mark på naturligt lagrad jord eller på uppfyllnad av packad friktionsjord.

För byggnader inom 50 – 75 meter från närmaste järnvägsspår gäller speciella krav på grundläggningen med avseende på vibrationer från förbipasserande tågtrafik.

För utförligare grundläggningsrekommendationer m m hänvisas till bilagorna B och C.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig och planerad bebyggelse

Inom planområdet finns två befintliga bostadshus som inordnas i planförslaget. Inom fastigheten Löjtnantshjärtat 6 finns en putsad tvåvåningsbyggnad byggd år 1938 och på fastigheten Löjtnantshjärtat 7 finns en träbyggnad i 1½ plan med torpargrund, uppförd år 1909. I anslutning till fastigheten Löjtnantshjärtat 7 finns ett antal befintliga uthusbyggnader och ett gammalt torp. Vid exploatering av planerade tomter krävs rivning av några byggnader. Torpet som är obebott anses inte lämpligt som bostad på grund av närheten till stambanan (16 meter till närmsta spårmitt).

Den planerade bebyggelsen omfattar 19 nya tomter för styckebyggda småhus. Föreslagna tomtstorlekar varierar mellan 958 – 1985 m². Inom området får uppföras friliggande enplansvillor utan källare och med en maximal taklutning på 45 °, bygghöjden begränsas till 4 meter.

Offentlig service

Lundagårdens förskola för åldrarna 1 – 5 år och Lundenskolan, grundskola för elever i åldrarna 6 – 12 år och särskola för elever 6 – 16 år ligger 900 respektive 800 meter från planområdet. Rydskolan som är en grundskola för ungdomar i åldern 12 – 16 år ligger ca 1,2 km norr om planområdet. Samtliga avstånd är angivna som radier (fågelväg).

Inom Lundens skolområde finns även fyra familjedaghem med tillgång till gemensam grupplokal.

Närmaste vårdcentral med distriktsläkare, barnhälsovård mm ligger i stadsdelen Ryd ca 1,2 km norr om planområdet.

I anslutning till Lundenskolan finns även en anläggning för äldreboende (Rosenhaga) och en stadsdelskyrka (S:t Markus).

Kommersiell service

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

Tillgänglighet

Nivåskillnaden inom planområdet är relativt liten. Lokalgatan lutar som högst 1,64 %.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte byggas, planområdet är beläget utanför skyddsrumsområde. Någon anmälan/förfrågan om skyddsrum behöver ej utföras vid bygganmälan.

Friytor

Fritidsområdet Karstorp, med Aspö stadsbondgård ligger ca 500 meter väster om planområdet och nås via gångväg i anslutning till Linoljedammen norr om planområdet.

Bollplaner och lekplats ligger ca 500 meter sydväst om planområdet, omedelbart norr om Lundenskolan. Någon separat lekplats för planområdet kommer inte att anordnas, lekytor för de minsta barnen får anordnas inom tomtmark.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet matas via Gamla Törebodavägen som är en huvudgata med en trafikmängd av ca 700 fordon/vardagsmedeldygn. Vid en eventuell utbyggnad av Horsåsområdet (öster om stambanan) beräknas trafikmängderna på Gamla Törebodavägen öka till ca 2000 fordon/vardagsmedeldygn.

Gatusektionen inom området blir 5,0 m körbana med en vinge på 1,5 m i innerkant. På gatusträckan från korsningen med Gamla Törebodavägen och till befintlig gång- och cykelväg kommer en gångbana att anläggas mot södra fastighets-

gränsen (6,0 m körbana och gångbana 1,5 m). Lokalgatans lutning kommer att bli högst 1,64 %.

Gång- och cykeltrafik

En ny gång- och cykelväg planeras utmed Gamla Törebodavägens södra sida. Från Gamla Törebodavägen finns befintlig gång- och cykelväg mot norr som ansluter till det centrala stråket mellan Centrum och Södra Ryd. Småhusområdet ansluter även till Liljevägen via en ny gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Tätortsbussar trafikerar Gamla Mariestadsvägen, avstånd till busshållsplats är ca 700 meter. I samband med utbyggnaden av bostadsområdet norr om Gamla Törebodavägen planeras en ny bussgata som kommer att trafikeras av en busslinje mellan centrum och Södra Ryd, bussgatans utbyggnad innebär att avståndet till busshållsplats kommer att minska betydligt (150-200 m).

Parkering

All fordonsparkering skall ske på kvartersmark.

MILJÖBESKRIVNING

Radon

Vid geotekniska undersökningar inom planområdet har radonmätning utförts i sex punkter med gammaspektrometer. Enligt det geotekniska utlåtandet kan marken klassas som normalradonmark.

Planen innehåller en bestämmelse som anger högsta årsmedelvärde för radon och gammastrålning i inomhusluften. Radongashalten och gammastrålningen i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ respektive 0,5 µSv/h. Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med bygglovanmälan. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrider krävs en mätning i husen efter färdigställandet.

De tekniska lösningarna som krävs för att radongashalten i inomhusluften inte skall överskrida gränsvärdena är väl kända och har tillämpats under lång tid.

Tåg- och vägtrafikbuller

En beräkning av bullernivåer från tåg- och vägtrafik har utförts av AB Jacobson & Widmark (bilaga D).

I planförslaget har införts krav på ökad fasadisolering i enlighet med beräkningarna i bilaga D med utgångspunkt från gränsvärden för trafikbuller för nybyggda bostäder enligt Boverkets Byggregler (BBR 90), 30 dB(A) ekvivalent nivå och 45 dB(A) maxnivå nattetid inomhus.

Rekommenderade utomhusnivåer kommer att överskridas för flera av de planerade bostäderna, i planförslaget har införts bestämmelse om att minst en uteplats på varje fastighet skall vara bullerskyddad så att buller från tåg- och fordonstrafik inte får överstiga 55 dB(A) ekvivalent nivå och 70 dB(A) max utomhus.

Vibrationer från tågtrafik

En mätning av vibrationer från tågtrafik har utförts av AB Jacobson & Widmark (bilaga C).

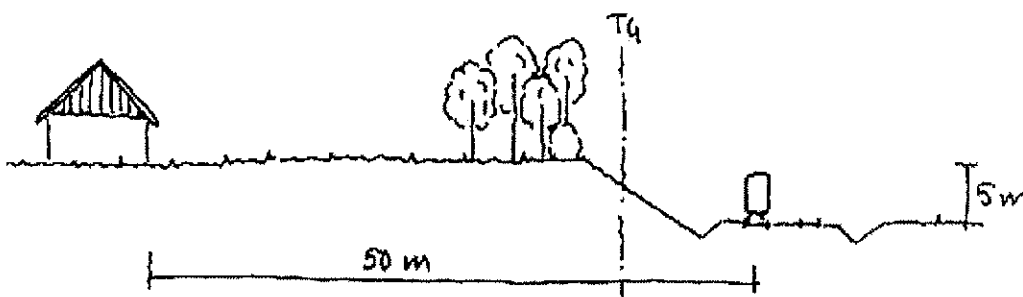
Resultatet av mätningarna har redovisats i ett PM och de utförda mätningarna visar att höga vibrationsnivåer genereras av tågtrafiken förbi området. I en slutsats framför utredarna att "Sammanfattningsvis är risken för att ej uppnå miljömålet stor inom avståndet 50 m från spår, men bedöms som liten inom avståndet 75 m. För byggnader inom avståndet 50 – 75 m från spår bör en byggnadskonstruktör med kunskaper i byggnadsdynamik anlitas för lämpligaste utformning av grundläggning och byggnad. Inom detta avstånd bör lätta byggnader med yttlig grundläggning undvikas, dessutom bör dessa byggnader ej utformas med stora fria golvspännvidder".

I planförslaget har en bestämmelse införts om att - speciell grundläggning krävs med avseende på vibrationer, grundläggning skall utföras så att 0,4 mm/s (RMS) underskrids - för de byggrätter som ligger mellan 0 – 75 meter från järnvägsspår. Vid uppförande av nya byggnader vid befintlig järnväg bestäms tillåtna vibrationsnivåer av varje enskild kommun, Skövde kommuns Miljö- och hälsoskyddskontor hänvisar till Banverkets policy, som är 0,4 mm/s (RMS).

Säkerhet med avseende på tågtrafik

Enligt Skövdes översiktsplan ÖP90, rekommendationsområde R 161 (Västra stambanan, risk- och skyddsområde) gäller att "Inom ett avstånd av minst 50 m från järnväg gäller att nya bebyggelselokaliseringar eller fastighetsbildningar, som kan komma att störa eller störas av järnvägstrafiken, inte får förekomma såvida det inte är fråga om redan befintlig bebyggelse där kraven enligt fastighetsbildningslagen bedöms uppfyllda".

Den planerade bebyggelsen inom planområdet uppfyller avståndskravet på 50 meter från stambanans närmaste spårmitt. Stambanan ligger på den aktuella sträckan i skärning mot omgivande mark, nivåskillnaden mellan släntrön och järnvägsspår är ca 5 meter, vilket innebär att säkerheten mot eventuell risk för tågurspårning kan anses vara väl tillgodosedd. I planförslaget har en skyddsbestämmelse införts mot järnvägen som innebär att markens befintliga nivå inte får sänkas.



Figur 2. Sektion stambanan – planerat bostadsområde

För fastigheten Löjnantshjärtat 6 har en bestämmelse införts som anger att en skyddsvall med en höjd av 1 meter skall anläggas på en stäcka av ca 30 meter mot järnvägsområdet.

I planförslaget har stängselskyldighet införts i gränsen mellan järnvägsområdet och kvartersmark/Naturmark.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område som kan utgöras av en eller flera kommuner, sjö eller vattendrag, län, mm.

Regeringen har i en förordning (1998:897) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Högsta tillåtna värden för svaveldioxid och bly gäller from 1999-01-01. Kvävedioxidnormerna träder i kraft 2005-12-31.

Enligt Naturvårdsverket uppfyller den svenska tätortsluften numera blynormerna med bred marginal och svaveldioxidnormerna överskrids bara i en kommun i Sverige som har problem med utsläpp från en sulfitmassafabrik. Mätningar visar att kvävedioxidhalterna ligger nära gränsvärdet vid hårt trafikerade gator i Stockholm och Göteborg, men man beräknar att införandet av katalytisk avgasrening innebär att kvävedioxidnormerna bör kunna uppfyllas när de träder i kraft.

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet skall anslutas till kommunens vatten-, husdränings- och spillvattennät. Omhändertagandet av dagvatten inom planområdet skall ske med LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten), vilket innebär att kommunala dagvattenledningar inte kommer att anläggas inom området. Dagvatten från kvartersmark skall omhändertas inom respektive fastighet.

Uppvärmning

En miljö analys för att utreda om det är motiverat ur miljö synpunkt att dra fram fjärrvärmeledningar till planområdet har utförts av KanEnergi Sweden AB på uppdrag av Skövde kommun, Värmeverket (bilaga E).

Analysen visar att alternativet med frånluftsvärmepump med eluppvärmning som spetslast är det bästa alternativet med hänsyn till klimatpåverkan.

Inom planområdet föreslås därför att uppvärmningen av bostäderna skall ske genom installation av frånluftsvärmepump och eluppvärmning - aktuella byggpaket har i dag frånluftsvärmepump som standard.

Tele

Inom planområdet finns inga befintliga telekablar som behöver säkerställas i planförslaget.

Bredband

Tekniska kontoret kommer att förbereda området för anslutning till digitalt nät genom att anlägga kanaler i samband med övrig ledningsläggning.

El

Planerad bebyggelse skall anslutas till kommunens elnät. En ny transformatorstation kommer att anläggas norr om planområdet.

Avfall och kompostering

Hämtning av avfall kommer att ske vid varje fastighet. Kommunen förordar källsortering av avfall som skall lämnas av fastighetsägarna vid någon återvinningsstation. Sopkärlen storlek har betydelse för kostnaderna för hämtning, i nuläget finns tre olika storlekar att välja på. Önskemål om kompostering av matavfall skall anmälas till miljö- och hälsoskyddskontoret.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås att bli 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Beträffande fastighetsbildning, tomtförsäljning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

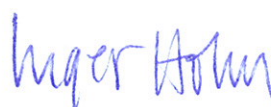
I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Roland Jonsson, Tekniska kontoret, Mattias Lång, Tekniska kontoret, Maria Karlsson, Värmeverket, Bo Bergman, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Sören Jenefeldt, Samhällsbyggnadsenheten och Karin Kjellberg, Miljö- och hälsoskyddskontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Antagen BN 2003-04-24

Laga kraft 2003-05-28


Maria Palmqvist
Planarkitekt


Inger Holm
Fysisk planerare



Detaljplan för kvarteret

LÖJTNANTSHJÄRTAT m fl

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2003-04-24

Planförfattare: Planarkitekt Maria Palmqvist

Fysisk planerare Inger Holm

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Planprocessen är indelad i två skeden samrådsskede och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i april 2003.

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

Markförvärv

I planförslaget ingår mindre justeringar av befintliga fastigheter, erforderliga avtal upprättas av samhällsbyggnadsenheten.

Bebyggelse

Planförslaget omfattar 19 nya tomter, varav 16 stycken ägs av kommunen och kommer att säljas av samhällsbyggnadsenheten och fördelas genom kommunens tomtkö.

Området beräknas vara byggklart under hösten 2003.

VA-ledningar

Den planerade bebyggelsen skall anslutas till kommunens vatten-, husdränerings- och spillvattennät. Dagvattnet inom planområdet skall omhändertas genom LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten).

Värme

Uppvärmningen av planerade bostäder inom området avses ske med installation av frånluftsvärmepumpar och eluppvärmning.

Mark och vegetation

Större delen av vegetationen inom området ligger inom kvartersmark. Marken inom naturområdet i planområdets norra del avses att bibehållas som befintlig naturmark efter gallring och uppröjning av slyvegetation.

Elförsörjning

Området skall anslutas till Skövde Elnät. En ny transformatorstation kommer att anläggas norr om planområdet.

Gator

En lokalgata skall byggas från Gamla Törebodavägen. Gatubredden kommer att vara 5,0 meter med en vinge på 1,5 meter i innerkant. På sträckan Gamla Törebodavägen fram till gång- och cykelvägen mot söder kommer gångbana att utföras (körbana 6,0 m och gångbana 1,5 m), se illustrationskartan.

Gång- och cykelvägar

En ny gång- och cykelväg skall byggas utmed Gamla Törebodavägens södra sida.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid upphör 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING**Huvudmannaskap**

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark. Tekniska kontoret ansvarar för all projektering och utbyggnad av allmänna ytor som gator, gång- och cykelvägar och VA-ledningar.

Tekniska kontoret svarar också för all skötsel av naturmark.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för projektering och genomförande av ny bebyggelse, inklusive lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten.

Skövde Elnät svarar för att elkablar blir lagda till varje tomt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Avstyckning kommer att ske för att bilda fastigheter för bostadsändamål.

I några fall behöver vissa marköverföringar mellan befintliga fastigheter komma till stånd för att lämpligt utformade fastigheter skall tillskapas. Dessa marköverföringar kommer att göras på grundval av träffade överenskommelser mellan berörda fastighetsägare. I samband med detta kommer ett obehövligt utfartsservitut att upphävas då utfarten löses i och med att planerad gata byggs ut.

Ledningsrätt skall upplåtas för att säkerställa kommunala ledningar och kablar inom kvartersmark.

Fastighetsplan

Fastighetsplan är inte nödvändig då behövliga ändringar i fastighetsindelningen kan genomföras på grundval av överenskommelser mellan berörda fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

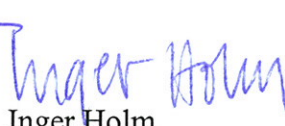
Kostnaderna för genomförandet av planförslaget kommer att sammanställas i en exploateringskalkyl som skall presenteras för kommunstyrelsen i maj 2003 för beslut om tomtpris, gatubyggnadskostnader mm. Anslutningsavgifter kommer att tas ut enligt gällande taxor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har följande tjänstemän ingått: Peter Nyström, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Sören Jenefeldt, Samhällsbyggnadsenheten och Roland Jonsson, Tekniska kontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret


Maria Palmqvist
Planarkitekt


Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2003-04-24

Laga kraft 2003-05-28