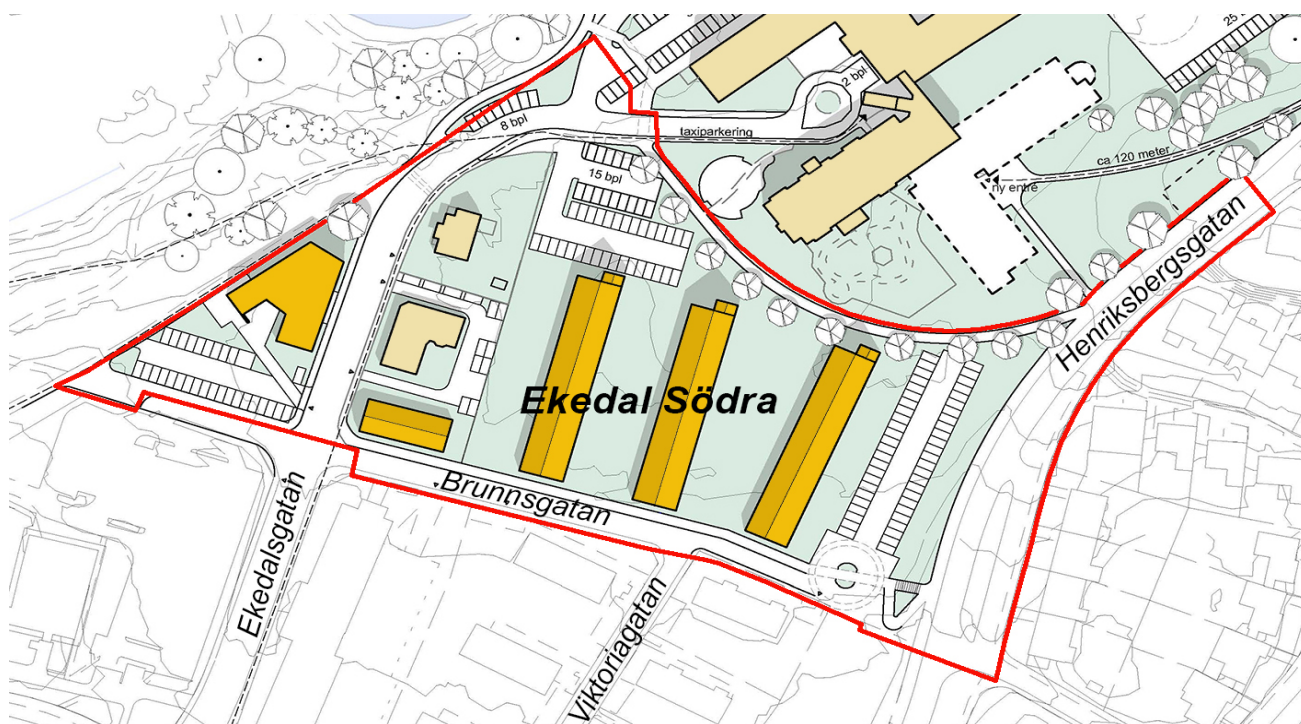


Detaljplan för

# Ekedal södra

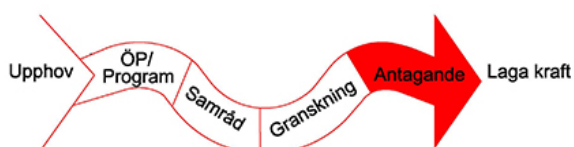
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



## PLANBESKRIVNING

Upprättad 2015-11-09  
Sektor samhällsbyggnad

Antagen av KS 2015-11-30  
Laga kraft 2016-05-05



Antagandehandling

## INNEHÅLL

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| PLANBESKRIVNING                               | 1  |
| TIDPLAN (bedömd)                              | 3  |
| PLANHANDLINGAR                                | 4  |
| PLANBILAGOR                                   | 4  |
| PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG                   | 4  |
| AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN                  | 4  |
| PLANDATA                                      | 4  |
| Lägesbeskrivning                              |    |
| Areal                                         |    |
| Markägförhållanden.                           |    |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN                   | 5  |
| Översiktsplan 2025                            |    |
| Fördjupad översiktsplan för Skövde centrum    |    |
| Detaljplaner                                  |    |
| Riksintresse                                  |    |
| PLANENS HANDLÄGGNING                          | 6  |
| Förfarande                                    |    |
| Markanvisningstävling                         |    |
| Planprogram                                   |    |
| Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning |    |
| Kommunala beslut i övrigt                     |    |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING                | 8  |
| Mark och vegetation                           |    |
| Geotekniska förhållanden mm                   |    |
| Fornlämningar och kulturmiljöer               |    |
| SOCIAL HÅLLBARHET                             | 10 |
| BEBYGGELSEOMRÅDEN                             | 10 |
| Befintlig bebyggelse                          |    |
| Planerad bebyggelse                           |    |
| Offentlig och kommersiell service             |    |
| Sol-/skuggstudier                             |    |
| Tillgänglighet                                |    |
| Byggnadskultur och gestaltning                |    |
| FRIYTOR                                       | 16 |
| Lek och rekreation                            |    |
| GATOR OCH TRAFIK                              | 17 |
| Gatunät, gång- och cykeltrafik                |    |
| Kollektivtrafik                               |    |
| Varustransporter                              |    |
| Parkering                                     |    |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING                           | 19 |
| Vatten och avlopp (VA)                        |    |
| Dagvatten                                     |    |
| El och fiber                                  |    |

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Värme                               |    |
| Avfall                              |    |
| MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR         | 21 |
| Omgivningsbuller                    |    |
| Luftkvalitet och risk               |    |
| Markföroreningar                    |    |
| Radon                               |    |
| Biotopskydd                         |    |
| Vegetation                          |    |
| Klimatanpassningsåtgärder           |    |
| Miljökvalitetsnorm                  |    |
| GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN        | 27 |
| Organisatoriska frågor              |    |
| Fastighetsrättsliga frågor          |    |
| Ekonomiska frågor                   |    |
| Teknisk försörjning                 |    |
| Utredningar                         |    |
| AVGIFTER OCH TAXOR                  | 30 |
| Vatten och avlopp                   |    |
| Bygglov, bygganmälan och planavgift |    |
| Lantmäteriförrättning               |    |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR               | 30 |
| Genomförandetid                     |    |
| Utökad lovplikt                     |    |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN              | 31 |

## TIDPLAN (*bedömd*)

|         |                                        |
|---------|----------------------------------------|
| 18/3    | BSB                                    |
| 25/3    | KSAU                                   |
| 7/4     | KS - Samrådsbeslut och behovsbedömning |
| v 17-20 | Samråd och remiss (20/4 - 15/5)        |
| v 21-27 | Samrådsredogörelse                     |
| 19/8    | BSB                                    |
| 26/8    | KSAU                                   |
| 7/9     | KS - Granskningsbeslut                 |
| v 38-41 | Granskning och remiss (14/9 - 12/10)   |
| v 42-44 | Granskningsutlåtande                   |
| 9/11    | BSB                                    |
| 18/11   | KSAU                                   |
| 30/11   | KS - Antagande                         |
|         | 3 veckor överklagandetid               |
| 28/12   | Laga kraft ca                          |

## PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

## PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2015-02-10
- B. Inbjudan till markanvisningstävling för Ekedalsområdet, Skövde stad. Skövde kommun december 2013
- C1. PM - Geoteknik Ekedal, BGAB 2013-11-11
- C2. PM - Geoteknik Ekedal Bostäder, BG&M 2015-04-30
- D1. Bullerutredning Ekedal, Akustikverkstan 2013-10-08
- D2. Trafikbuller Ekedal Södra, Akustikverkstan 2015-10-23
- E. Bedömning av luftkvalitet och risk för planområden i Skövde, förhands-PM, ÅF-Consult, rev 2015-06-12
- F. Miljöteknisk markundersökning, BG&M 2015-10-27

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av ca 190 bostäder samt ett café inom södra Ekedalsområdet utifrån resultatet från den markanvisningstävling som anordnades av Skövde kommun 2013.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

Ekedalsområdet ligger i stadsdelen Östermalm. Planområdet avgränsas i väster av parkområdet Boulognerskogen och i öster av Henriksbergsgatan. I norr avgränsas området av Ekedals äldreboende och i söder av Brunnsgatan.

### Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 2,5 hektar.

### Markägoförhållanden

Planområdet berör del av fastigheterna Skövde 5:250, Ekedal 1 och Hyacinten 27 som ägs av Skövde kommun samt fastigheterna Ekedal 2 och Ekedal 3 som är privatägda. Även en mindre del av fastigheten Hyacinten 13 som idag utgörs av del av den trottoar som löper längs Brunnsgatan södra berörs av planförslaget.



Utsnitt ur översiktsplan 2025. Planområdet är markerat med streckad röd linje.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan 2025

I ÖP 2025 utpekats planområdet som föreslaget område för service, park men även för befintliga bostäder.

Den del av planområdet som är utpekad som park utgörs i dagsläget av en hårdgjord yta som används för parkeringsändamål.

### Fördjupning av översiktsplanen för Skövde centrum

Planområdet är utpekad som ett förtätningsområde (L) i samrådsförslaget till fördjupning av översiktsplanen för Skövde centrum (FÖP C). I FÖP C anges riktlinjerna för planområdet som område för bostäder och kontor. Vidare anges att ny bebyggelse ska funktionellt och visuellt, på ett bra sätt, koppla samman stadsdelen Östermalm med Boulognerskogen och Stadskärnan. I södra delen ska ny bebyggelse stödja och komplettera befintlig gatu- och bebyggelsestruktur. I samband med planeringen för bostadsändamål ska behovet och möjligheten att samlokalisera en förskola med bostadsbebyggelsen studeras. I FÖP C utpekats även Henriksbergsgatan och östra delen av Boulognerskogen som gångstråk som ska stärkas. Stråken har en stor betydelse för att länka samman stadsdelar med varandra.

### Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

| Plannummer | Namn                    | Beslutsdatum |
|------------|-------------------------|--------------|
| DP 621     | Ekedal 1                | 2010-02-04   |
| DP 543     | Ekedal 3                | 2005-03-10   |
| ST 199     | kv. Pingstliljan m.m.   | 1968-08-29   |
| ST 120     | kvarteret Vårloken m.m. | 1958-04-28   |
| ST 118     | del av Snödroppen       | 1958-05-20   |
| ST 57      | Stadsplan för Östermalm | 1946-04-01   |

Dp 621 syftar till att möjliggöra en tillbyggnad av Ekedals äldreboende med ytterligare ca 120 lägenheter. Övriga detaljplaner skapar främst förutsättningar för bostadsändamål och parkering samt område för personal- och sjukvårdslokaler.

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet. Innehållet i dessa består främst av bostadsändamål.

| Plannummer | Namn                      | Beslutsdatum |
|------------|---------------------------|--------------|
| ST 96      | kv. Snödroppen            | 1954-12-14   |
| ST 202     | nv delen av Östermalm     | 1965-07-31   |
| ST 219     | del av kv. Liljekonvaljen | 1971-04-15   |



Förtätningsområde L i samrådsförslag till fördjupning av översiktsplanen för Skövde centrum (FÖP C).



Översikt över gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.



Gällande fastighetsplan för Ekedal 1-3,  
Ti 6:18 upphävs.

Planområdet berör fastighetsplan (tomtindelning - Ti 6:18) för fastigheterna Ekedal 1-3, fastställd 1948-05-18 (akt 1683K - 6:18). Denna föreslås upphävas för fastigheterna Ekedal 1-3. Några nya fastighetsindelningsbestämmelser behöver inte upprättas.

#### *Riksintresse*

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde. Västra stambanan som är ett riksintresseområde för kommunikationer ligger ca 200 meter från planområdets västra gräns.

## **PLANENS HANDLÄGGNING**

#### *Förfarande*

Den 1:a januari 2015 trädde ändringar i plan- och bygglagen i kraft (SFS 2014:900). Med anledning av att planarbetet påbörjats innan 1:a januari 2015 (bl.a beslut om uppdrag mm) så sker detaljplanearbetet med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen, PBL 2010:900. Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med normalt planförfarande.

#### *Markanvisningstävling*

Detaljplaneförslaget har föregåtts av en markanvisningstävling, som utlystes av Skövde kommun i december 2013. I tävlingen ingick ett större område lokaliserat norr och söder om Ekedals äldreboende, bilaga B. Planområdet berör det södra av dessa områden.

#### *Planprogram*

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, kan kommunen med stöd av plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. Då detaljplanen har ett tydligt stöd i förslag till fördjupning av översiktsplanen för Skövde centrum (FÖP C) samt överensstämmer med förutsättningar angivna i inbjudan till markanvisningstävlingen bedöms detta inte vara aktuellt. Några andra skäl till att detaljplanen ska föregås av ett programskede bedöms inte heller finnas.

#### *Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning*

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.



Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning. Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagna behovsbedömning, bilaga A, att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2015-03-10, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

Kommunstyrelsen tog beslut 2015-04-07 (KS § 60/15) om att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

#### *Kommunala beslut i övrigt*

2014-10-30 BN § 123 Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen (numera Sektor samhällsbyggnad) i uppdrag att upprätta detaljplan för Ekedal södra.



*Brunnsgratan i planområdets södra del.*



*Gc-vägen genom planområdet.*



*Långtidsparkering mot Boulognerskogen.*

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

### *Mark och vegetation*

Den del av planområdet som ianspråkats för ny byggnation utgörs av hårdgjorda ytor vilka i dagsläget används för parkeringsändamål samt ett huvudsakligen öppet gräsbeklätt område med inslag av träd.

Brunnsgratans sträckning gick tidigare genom planområdet utefter det område som idag utgörs av en gång- och cykelväg till Henriksbergsgatan. Den norra sidan av den nuvarande gc-vägen kantas av en trädrad bestående av lindar. Den grövsta linden uppskattas vara ca 50 år. Trädraden är en enkel rad som består av fler än fem vuxna träd och omfattas därmed av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § första stycket i miljöbalken. Detta innebär att en ansökan om dispens från biotopskyddet ska göras hos Länsstyrelsen vid åtgärder på träden. För ytterligare information se stycket om Biotopskydd sid 24.

Planområdet är relativt plant med avvägda nivåer på +132 i väster till +134 i sydöst och 126,5 i nordöst. Den syd-östra delen av gräsområdet utgörs av en slänt med ca 2 meters nivåskillnad mot Henriksbergsgatan. Även den del av planområdet som angränsar till parkområdet Boulognerskogen utgörs av en slänt med ca 4 meter i nivåskillnad.

Boulognerskogen är Skövde tätorts största parkyta och ingår i naturvårdsprogrammet, område 5702, där naturvärdena klassas som höga. Parken anlades under 1860-talet och Skövde kommun har sedan 2009 arbetat med att utveckla parken. Som en del av detta arbete har kommunen planterat en ca 1 km lång bokhäck runt parken och entréer har anlagts i syfte att definiera gränserna och därmed ge parken en starkare identitet. Bokhäcken angränsar till planområdets västra gräns.

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden eller naturreservat, inte heller av naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar.

### *Geotekniska förhållanden mm*

I samband med markanvisningstävlingen genomfördes 2013 en översiktlig geoteknisk undersökning för Ekedalsområdet av Bygg- och Geokonsult AB (BGAB), bilaga C1. Denna har under våren 2015 kompletterats med en undersökning för del av Ekedals södra, bilaga C2. En sammanfattning av dessa båda följer nedan:

Jorden under ytskiktet består huvudsakligen av friktionsjord och under denna följer finsediment, såsom silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord, vilar på fast botten. Finsedimenten utgörs av silt och lera, vilka delvis är överst

utbildad som torrskorpa. Leran är siltig och innehåller silt- och finsandskikt medan silten innehåller lerskikt.

Grundvattnet uppmättes mellan ca 1-2 meter under befintlig markyta och strömningsriktning bedöms huvudsakligen vara österut inom området. Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) genom perkolation skiljer sig åt mellan områdets olika delar bl.a. beroende av jordens sammansättning. Alternativ till perkolation är ytlig och spridd infiltration till grönytor eller fördröjningsmagasin/-dammar.

Lerlagrets sättningsegenskaper bedöms till att leran är överkonsoliderad. Det ska beaktas att belastningsökning som ger upphov till sättningar kan förutom belastning från byggnad även utgöras av fyllning och/eller orsakas av grundvattensänkning.

#### Grundläggning

Generellt kan grundläggning för 1-2 våningsbyggnader ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förststyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Vid större belastningar rekommenderas pågrundläggning. Pålning ska ske med stödpålar till fast botten och hänsyn ska tas till intilliggande slänter vid val av pålmetod. På grund av sten- och blockförekomst i jorden rekommenderas användning av stålplåtar. Det ska beaktas att jorden är erosionsbenägen.

För rekommendationer kring schaktning mm se bil C1/C2.

#### *Fornlämningar och kulturmiljöer*

Inom planområdet finns två befintliga bostadshus utmed Ekedalsgatan. Dessa hus är den enda återstoden av förstaden Ekedal som var en föregångare till dagens Östermalm. Den ena av dessa fastigheter, Ekedal 3, är upptagen i Kulturmiljöprogrammet där byggnaden beskrivs ha stort stadshistoriskt intresse. Med anledning av detta så har byggnaden försetts med varsamhetsbestämmelser på plankartan, se sid 10 samt 14 för ytterligare information.

I anslutning till planområdet ligger Ekedals äldreboende som beskrivs i Kulturmiljöprogrammet ha stort stadshistoriskt intresse med anledning av sin f.d. funktion som garnisons-sjukhus och lasarett. Även Boulognerskogen som angränsar till planområdet är upptaget i Kulturmiljöprogrammet. Parken är Skövdes äldsta och är en kulturmiljö av mycket stort stadshistoriskt intresse och är ett viktigt grönt rum i staden.

Planförslaget bedöms inte ha någon större inverkan på de kulturhistoriska värdena inom och i anslutning till planområdet.

Inga dokumenterade fornlämningar finns inom planområdet.

## SOCIAL HÅLLBARHET

Utbyggnaden av det nya bostadsområdet i Ekedal bedöms bidra till att länka samman stadsdelen Östermalm med Boulognerskogen och stadskärnan. De nya bostäderna och möjligheten att exempelvis driva caféverksamhet i punkthusets markplan kommer att bidra till att aktivera området och stärka områdets attraktivitet.

En ombyggnad av gång- och cykelstråket längs Brunnsgatan som knyter samman stadsdelen Östermalm med Boulognerskogen, Resecentrum och Stadskärnan bedöms bidra till att stärka stråkets funktion som länk i staden. Stråket är viktigt för att skapa god tillgänglighet till området för annan trafik än den bilburna. Gång- och cykelvägen i norra delen av planområdet bidrar till att stärka tillgängligheten till Ekedals äldreboende och Boulognerskogen.

Den nya byggnationen medför att ca 190 nya bostäder tillskapas i ett centralt läge i Skövde. Bostadsformerna avses vara såväl bostadsrätter som hyresrätter. Majoriteten av de nya bostäderna avses vara små och billiga hyresrätter som riktar sig mot studenter, soldater och övriga som kan ha behov av mindre lägenheter. I dagsläget finns ett stort behov av denna typ av bostäder i centrala Skövde.



*Byggnad på fastigheten Ekedal 2.*

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### *Befintlig bebyggelse*

Inom planområdet finns i dagsläget två bostadshus. Bostadshuset på fastigheten Ekedal 2 uppfördes i slutet på 1920-talet i tre våningar och ett förhöjt källarplan samt ett mansardtak med takkupor. Byggnaden har träfasader med stående panel och det nordvästra hörnet av byggnaden utgörs av ett torn. De två entréerna är vända mot gårdsrummet och byggnaden har en stadsmässig karaktär.

Det två våningar höga bostadshuset på fastigheten Ekedal 3 ritades av arkitekt F.A. Neuendorf och uppfördes 1923. Byggnaden har en reveterad spritputsad ljus fasad med rusticerande hörnkedjor och ett delvis avvalmat sadeltak. Byggnaden pekas ut i Kulturmiljöprogrammet som av stort stadshistoriskt intresse.

Bebyggelsen längs Ekedalsgatan-Brunnsgatan mellan Ekedals äldreboende och Kavelbrovägen följer i stort sett den stadsplan som upprättades 1911. Husen är huvudsakligen i två våningar med källare. Flertalet av husen i närområdet uppfördes under 1950 - 60-talen.

I syfte att justera tillfart till Ekedals äldreboende överförs en mindre del av Ekedalsgatans norra ände (allmän platsmark) till kvartersmark för *vård och kontor* (DK på plankartan).



*Fastigheten Ekedal 3. Byggnaden utpekas i kulturmiljöprogrammet ha stort stadshistoriskt intresse.*

## Planerad bebyggelse

### Bostäder

Planförslaget innebär att den befintliga bebyggelsen i Ekedalsområdet kompletteras med tre fyra-vånings lamellhus i området söder om Ekedals äldreboende, ett mindre flerbostadshus i korsningen Brunnsgatan/Ekedalsgatan samt ett punkthus i sju våningar på den yta som idag används som pendelparkering. I punkthuset föreslås en caféverksamhet i bottenplan. I punkthuset ryms ca 40 lägenheter och i lamellhusen ryms ca 150 lägenheter i fyra våningar, inklusive vindslägenheter i gavlarna.

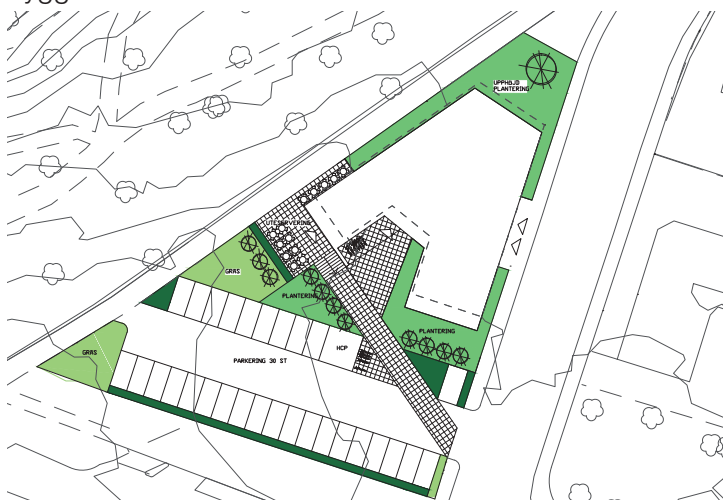
### Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen inom planområdet har tre olika karaktärer vilka beskrivs nedan.

#### Punkthuset

Punkthuset föreslås bli ett lokalt landmärke och planeras få sju våningar. Detaljplanekartan tillåter maximalt åtta våningar, dock under förutsättning att man inom kvartersmarken klarar att uppfylla parkeringsnormen, se s.19. Byggnadens utformning har anpassats efter platsens riktning vilket skapar förutsättningar för att skapa en publik plats mot Boulognerskogen. För att stärka och knyta an till omgivningens offentliga karaktär bör bottenplanet i sin helhet helst användas för ett publikt ändamål. Vid användning för bostadsändamål ska bottenplanet utformas på ett sätt som hanterar den insyn till lägenheterna som finns på platsen på ett tillfredsställande sätt och så att en god boendemiljö uppnås.

För att stärka byggnadsvolymens uttryck som ett lokalt landmärke förslås punkthuset ha ljust putsade fasader med kontrasterande vertikala band i grönt som framhäver byggnadens vertikalitet.



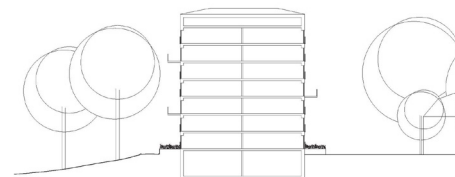
*Situationsplan över planerat punkthus.  
Illustration bsv arkitekter och ingenjörer.*



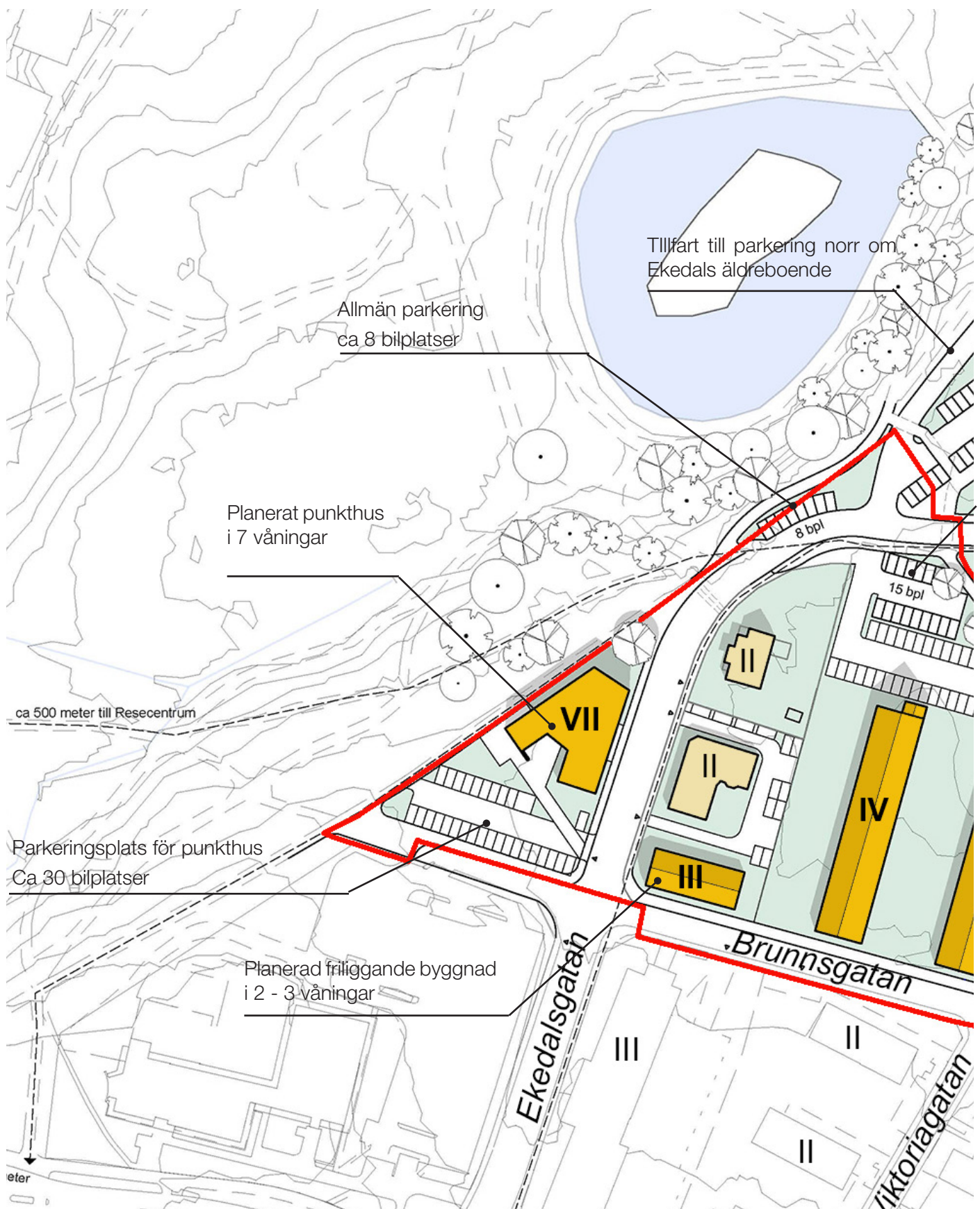
*Punkthuset. Vy från norr.  
Illustration bsv arkitekter och ingenjörer.*

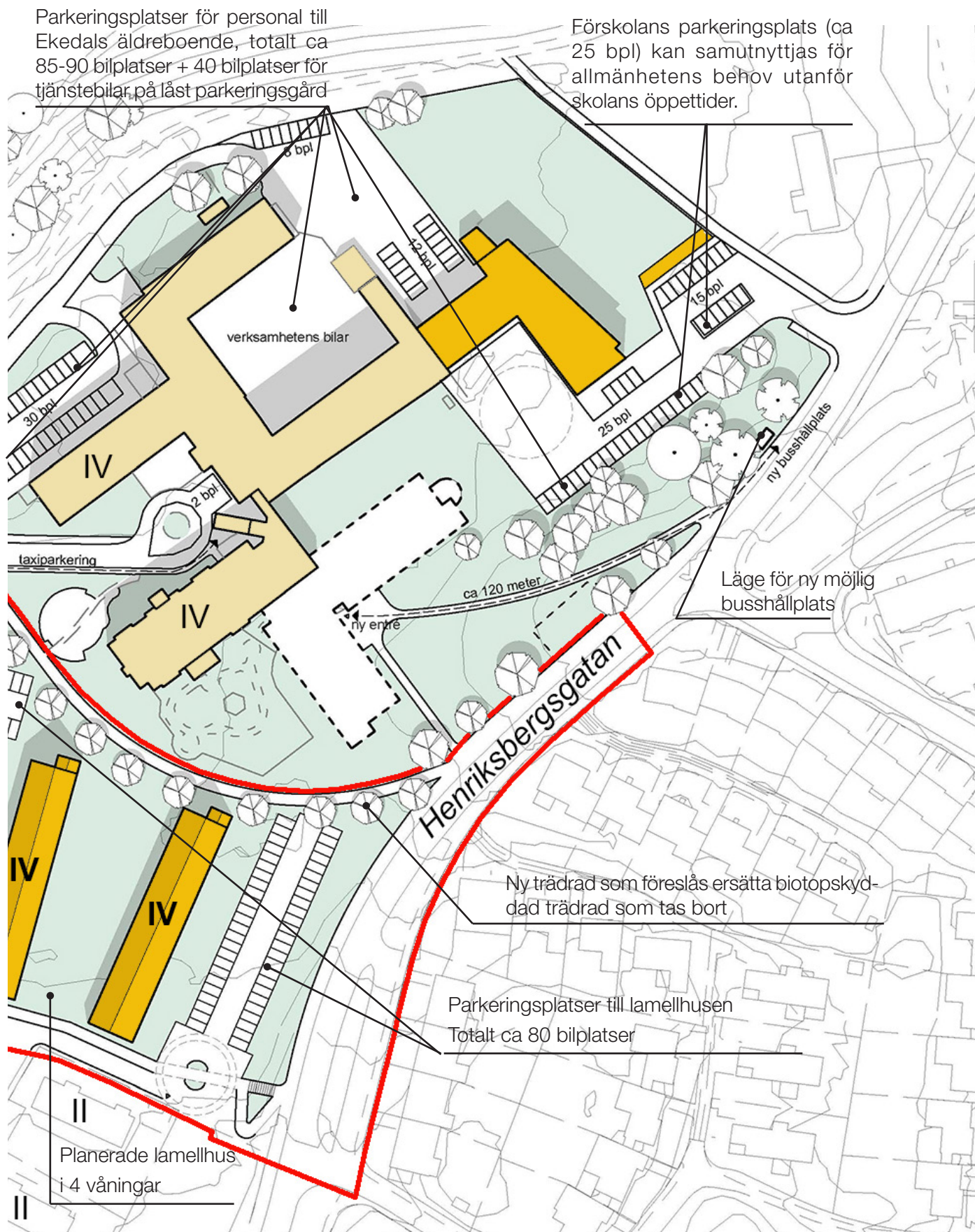


*Punkthuset. Vy från parken.  
Illustration bsv arkitekter och ingenjörer.*



*Punkthuset. Sektion öst-väst  
Illustration bsv arkitekter och ingenjörer.*





Illustrationsplan översikt Ekedal södra, Ekedals äldreboende samt planerad förskola.  
Illustration Sektor samhällsbyggnad.

Balkongerna föreslås ha olika gula och gröna nyanser som kontrasterar mot de ljusa fasaderna och samspelar med de vertikala banden. Balkongerna ska ha ett lätt uttryck och får därför inte glasas in, undantaget om det behövs för att hantera buller. Se vidare under *Omgivningsbuller* på sid 21.

För att knyta an till omgivningens publika karaktär och byggnadens publika funktion ska sockelvåningen vara markerad och bottenplanet förhöjt med en rumshöjd på minst 2,7 meter.

#### Befintligt bostadskvarter

Byggnaden på fastigheten Ekedal 3 har ett kulturhistoriskt värde och omfattas därmed av 8 kap. 13 § PBL. Av denna anledning har byggnaden försetts med varsamhetsbestämmelser på plankartan. Varsamhetsbestämmelsen (k) innebär att de byggnadsdelar och karaktärsdrag som omnämns i planbestämmelsen på plankartan särskilt ska beaktas vid ändring av byggnad och byggnadsdelar.

På fastigheten Ekedal 2 planeras ytterligare ett bostadshus att uppföras. För att skapa ett sammanhängande uttryck så ska fasaderna vara i trä och färgsättningen på byggnaderna inom fastigheten samordnas. För att passa samman med platsens urbana karaktär och den befintliga byggnaden ska ny bebyggelse ges en stadsmässig karaktär.

#### Lamellhusen

De tre lamellhusen ska ha ett enhetligt och stramt uttryck med en sammanhållen materialitet och färgsättning i dova kulörer (mättade, mörka och matta kulörer) som framhäver de enkla och avskalade byggnadsvolymerna. Fasaderna och taken ska vara av släta material där materialen och texturen samspelar och stärker intrycket av en enhetlig volym där tak och fasad smälter samman. För att samverka



*Lamellhusen. Fasaderna.*

*De planerade lamellhusen ska ha ett enhetligt och stramt uttryck i dova kulörer. Illustration Abako arkitekter.*



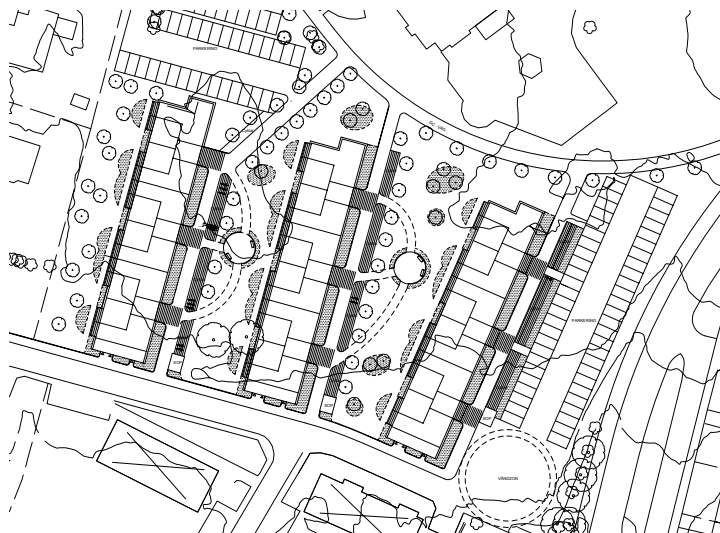
*Lamellhusen.*

*Vy från Henriksbergsgatan. Exempel med solceller på taken med infärgat ramverk och väl integrerade i takfallet. Illustration Abako arkitekter.*



*Lamellhusen.*

*Vy från Brunnsgatan. Illustration Abako arkitekter.*



*Situationsplan över planerade lamellhus vid Brunnsgatan. Illustration Abako arkitekter / John Tizzard*

med det enkla och lågmälda formspråket ska fönstersättningen vara linjär. Balkongerna ska ha ett lätt uttryck där volymernas utformning samverkar med byggnadens strama enkelhet och fasadernas kulör och materialitet. För att upprätthålla fasadernas stramhet och karaktär så får balkongerna inte glansas in.

Trapphusen ska tillföra en vertikalitet som bryter upp de långsmala volymerna i mindre enheter för att på så sätt ge byggnaderna ett mer småskaligt intryck.

Möjligheter att integrera solceller i taken kan studeras. Viktigt är att dessa integreras på ett bra sätt i takfallet, exempelvis genom infärgning och bra detaljutformning mm. Se perspektivbild på sid 14.

Komplementbyggnader ska utformas så att de passar samman med det enhetliga och strama uttrycket hos bostadsbyggnaderna.

Vid placering av byggnaderna har hänsyn tagits till att bevara en grön karaktär där känslan av park fortfarande finns kvar mellan husen. Entréerna till byggnaderna avses placeras på huskropparnas östra sida och mellan husen avses ytor för gemensamma uteplatser att anläggas. Entréernas och de gemensamma uteplatsernas placering skapar förutsättningar för ett socialt rum och mötesplats för de boende i lamellhusen avskilt från den befintliga bebyggelsen.

#### Parkeringsytor

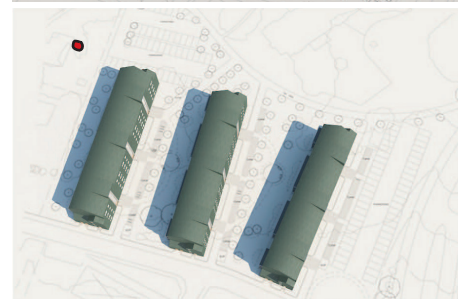
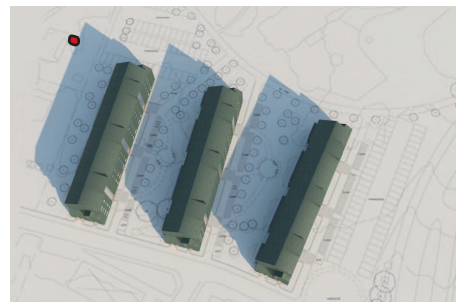
Med anledning av områdets centrala läge, publika karaktär samt närheten till Boulognerskogens entréer ska särskild omsorg läggas på parkeringsytornas utformning och val av markbeläggning. Parkeringsytorna kan med fördel brytas upp för att få en mer småskalig karaktär där stora hårdgjorda ytor begränsas. För att samspela med områdets gröna karaktär så ska vegetation finnas inom parkeringsytorna.

#### Sol-/skuggstudier

Plan- och bygglagen anger inga bestämmelser om hur många timmar en uteplats ska vara solbelyst. Ett "planeringsmål" är att det bör ges möjlighet till 4-5 timmar sol på uteplats vid vår-/höstdagjämning. Svensk byggtjänst anger också i sin handbok att uteplats bör vara solbelyst 5 timmar mellan 09-17 vid vår-/höstdagjämning. De föreslagna byggnadernas påverkan på omgivningen har studerats och det är främst fastigheten på Ekedal 3 som påverkas. Kl. 09.30 når solen ner till befintlig uteplats på bostadshusets östra sida. Strax efter kl 14.00 börjar bostadshuset på fastigheten själv att skugga uteplatsen, se röd markering i skuggstudierna till höger. Detta ger ca 4,5 - 5 timmars möjlighet till sol vid vår-/höstdagjämningen. Under hela sommarhalvåret är solförhållandena naturligtvis bättre.



*Skuggstudie från planerat punkthus av bsv arkitekter och ingenjörer. Bilden visar skuggbilden vid höst-/vårdagjämning (20/3 resp. 23/9) kl 09.00 (överst) och kl 14.00 (ovan).*



*Skuggstudie från planerade lamellhus av Abako Arkitekter. Illustrationerna visar skuggbilden vid vår-/höstdagjämning (20/3 resp. 23/9) kl. 09.30 (överst) samt vid midsommar (20/6) kl. 09.00 (ovan).*

*Illustrationerna visar skuggbilden vid vår-/höstdagjämning (20/3 resp. 23/9) kl. 09.30 (överst) samt vid midsommar (20/6) kl. 09.00 (ovan).*



*Boulognersjön återinvigdes som badsjö under 2014.*



*Lekplats i Boulognerskogen.*



*Boulognerhyllan, en utsiktsplats över badsjön.*

### *Tillgänglighet*

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå entréer och målpunkter utan problem. Publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

### *Offentlig och kommersiell service*

Ny förskola planeras färdigställas under 2017 ca 300 meter norrut, norr om Ekedals äldreboende. Inom 1 km gångavstånd finns därtill Hattstugans förskola vid Wetterbergs väg och Eriksdalskolan som idag är grundskola från förskoleklass till årskurs 9. I enlighet med nu gällande skollag ska elever placeras på den skola som vårdnadshavare önskar. Om alla elever inte kan beredas plats på den skola vårdnadshavare önskar ska närhetsprincipen vara styrande. Alla elever har rätt till en skola nära hemmet, vilket inte ovillkorligen innebär den skola som ligger närmast hemmet.

Direkt norr om planområdet ligger Ekedals äldreboende som förutom långtidsboende för äldre rymmer dagvård och mottagningar för landstinget. Målet är att bygga till anläggningen för mer långtidsboende och även skapa ett geriatriskt centrum med specialistvård och rehabilitering.

Planområdet är beläget i centrala Skövde, på ca 650 meters promenadavstånd från Hertig Johans torg med ett varierat utbud av kommersiell service. Det är lätt att nå centrum via befintliga gång- och cykelbanor.

Närmaste matbutik finns idag på ca 150 meters promenadavstånd.

## **FRIYTOR**

### *Lek och rekreation*

Närmaste grönområde är Boulognerskogen som ligger i direkt anslutning till planområdets västra gräns. Parkområdet erbjuder ett varierat utbud av olika rekreationsmöjligheter, bl.a. badsjö, lekplats och promenadstigar. Skövde kommun har sedan 2009 arbetat med att utveckla parkområdet. Som en del av detta arbete har entréerna till parken förtydligats och kommunen har byggt en väderskyddad utsiktsplats i slänten nedanför Ekedals äldreboende och 2014 återinvigdes Boulognersjön som en badsjö.

Inom 200 meter finns ytterligare två detaljplanlagda parkområden, Västgöta Bengtssons park samt ytterligare ett parkområde i Östermalm. Samtliga grönområden är lätta att nå via befintliga gång- och cykelbanor. På ca 200 respektive 400 meters promenadavstånd ligger Nyeport och Balthazar som erbjuder olika aktiviteter för barn och ungdomar.

## GATOR OCH TRAFIK

### *Gatunät, gång- och cykeltrafik*

Planområdet angörs med bil via Ekedalsgatan eller Viktoriagatan från Kavelbrovägen.

Ekedalsgatan trafikeras idag som mest av ca 1400 fordon/dygn (f/d) och Viktoriagatan av ca 250 f/d. Utifrån ett antagande om i snitt ca 4 fordonsrörelser/dygn och ny bilplats så bedöms trafikökning som genereras av de föreslagna bostäderna totalt bli ca 400 f/d. Därtill tillkommer trafik om ca 175 f/d till befintliga parkeringsplatser för personal- och tjänstebilar norr om Ekedals äldreboende, se bild till höger. För Ekedalsgatans norra del innebär det en ökning med ca 300 f/d och för södra delen ca 475-525 f/d. För Brunnsgatan blir ökning ca 100-150 f/d och för Viktoriagatan ca 50-100 f/d. De berörda gatorna och korsningspunkterna bedöms ha goda förutsättningar att klara denna ökning.

Det befintliga gång- och cykelstråket som löper genom planområdet är en viktig länk mellan stadsdelen Östermalm och målpunkterna Boulognerskogen, Resecentrum och stadskärnan och är en viktig förutsättning för att binda samman stadsdelarna. I samband med den planerade exploateringen kommer gc-vägen att flyttas norr om den nya byggnationen och i närmare anslutning till entrén till Ekedals äldreboende.

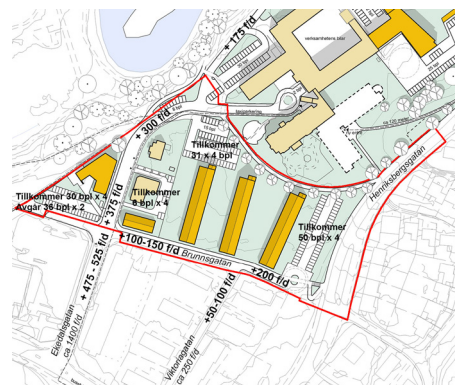
För att stärka förutsättningarna för gång- och cykeltrafik genom planområdet och mellan Östermalm och stadskärnan avses en gc-väg att anläggas på Brunnsgatans norra sida. Den befintliga anslutningspunkten för gång- och cykeltrafik mellan Brunnsgatan och Henriksbergsgatan kommer att finnas kvar och utformas för ökad tillgänglighet.

### *Kollektivtrafik*

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns på Henriksbergsgatan och Kavelbrovägen på ca 350 respektive 250 meters gångavstånd från centrum av planområdet. Henriksbergsgatan trafikeras av stadstrafikens linje 4 med 20-minuterstrafik under dagtid. Kavelbrovägen trafikeras av stadstrafikens linje 4 och 7 samt av regionbussar.

I det parallella arbetet med ny detalplan för Ekedals förskola har skapats planmässiga förutsättningar att förlägga ny busshållplats närmare Ekedals äldreboende. Denna skulle hamna ca 200 meter från planområdets norra del, se bild till höger.

Planområdet ligger på ca 450 meters promenadavstånd från Resecentrum som utgör en knutpunkt för all buss- och tågtrafik.



*Befintlig och bedömd trafikökning på berörda lokalgator.*



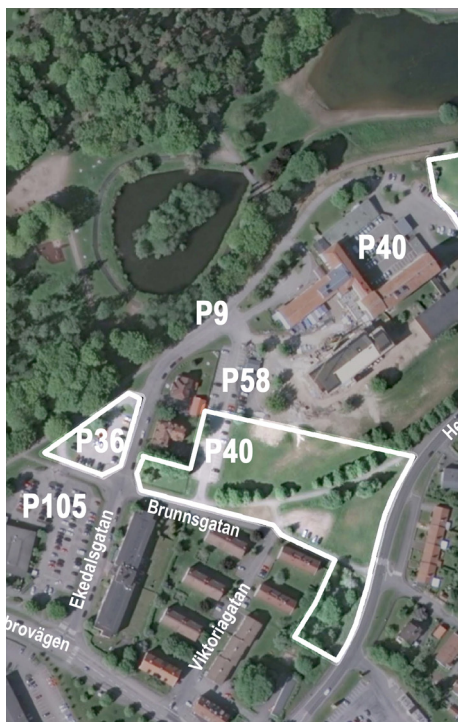
*Befintliga cykelvägar i anslutning till planområdet. Den röda cirkeln markerar planområdets läge.*



*Förslag till gc-system i Ekedalsområdet.*



*Befintlig och möjlig ny busshållplats vid Henriksbergsgatan samt avstånd till planerad extra entré för äldreboendet.*



*Inventering av parkeringsplatser.  
Illustration från inbjudan till markanvisningstävling.*

### *Varutransporter*

Varutransporter till verksamheter inom planområdet kan, liksom i dagsläget, angöra planområdet via Ekedalsgatan från Kavelbrovägen.

### *Parkering*

Planförslaget innebär att ytor som idag används för parkeringsändamål ianspråkats för bostadsbyggnation. Parkeringssituationen i Ekedalsområdet inventerades inför markanvisningstävlingen och ytterligare parkeringsanalyser har genomförts under detaljplanearbetet.

#### Ekedals äldreboende

I Skövde kommuns riktlinjer för parkering saknas riktlinjer för äldreboende och därför har en parkeringsutredning genomförts. Den planerade byggnationen innebär att parkeringsytorna som idag används för Ekedals äldreboende ianspråkats och omdisponeras. I dagsläget finns ca 98 parkeringsplatser avsedda för äldreboendet inom planområdet. I samband med markanvisningstävlingen gjordes bedömningen att det är möjligt att ta bort 40 av dessa.

Genom att omdisponera anläggningarna nordväst om äldreboendet som i dagsläget erbjuder fem parkeringsplatser kan ca 35 bilplatser tillskapas. Ytterligare ca 15 platser för äldreboendets behov ryms på den yta som avsatts som kvartersmark för parkering inom planområdet. Äldreboendet har också möjlighet att parkera norr om byggnaden, utanför planområdet, där det finns förutsättningar för ca 35-40 bpl, se illustration på sida 12-13. Sammanlagt finns förutsättningar för ca 85 parkeringsplatser avsedda för äldreboendets behov.

#### Allmänna parkeringar

Utöver gatuparkeringar finns i dagsläget två allmänna parkeringsplatser som är placerade angränsande till Boulognerskogen. Den större av dessa, där punkthuset planeras att byggas, rymmer 36 bilplatser (bpl) och används primärt som pendelparkering. Detta behov bedöms kunna lösas utanför planområdet.

De nio allmänna bpl som är lokaliserade i kanten mot Boulognerskogen behålls i huvudsak. Norr om Ekedals äldreboende pågår ett detaljplanearbete för Ekedals förskola. I samband med att förskolan byggs ut tillskapas ca 25 bpl som kan samutnyttjas för allmänhetens behov utanför förskolans öppettider d.v.s. på kvällar och helger. Sammanlagt innebär detta knappt 35 bpl att nyttjas av allmänheten för besök i närområdet.

För en översikt över parkeringssituationen se illustrationsplan sid 12-13.

### Parkering planerade bostäder

Bostädernas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmark. Som underlag för bedömningen av antalet parkeringsplatser ska Skövde kommuns riktlinjer följas.

Bostäder, flerbostadshus: 8 bpl/1000 m<sup>2</sup> BTA.

Parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel (cpl) för flerbostadshus om 2,5 cpl/lgh. Beaktat det stora antalet smålägenheter föreslås denna justeras så att den istället utgår ifrån antalet rum i lägenheterna enligt principen 1 cpl/1RoK, 2 cpl/2RoK, 3 cpl/3RoK o.s.v.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Vatten och avlopp (VA)*

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Huvudledning för vatten- och spillvatten finns i Brunnsgatan och Ekedalsgatan.

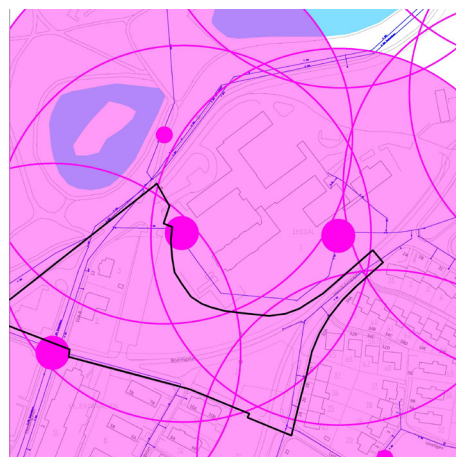
I anslutning till planområdet finns ett flertal brandposter. De tre närmaste ligger på en stor huvudvattenledning med erforderligt tryck inom 150 meter. Se bild till höger.

### *Dagvatten*

Inom de delar av planområdet som avses bebyggas finns befintliga ledningar för dagvatten vilka föreslås flyttas. Samråd ska hållas med Sektor service innan flytt. För befintliga dagvattenledningar väster om de planerade lamellhusen samt söder om planerat punkthus anger plankartan utområden som underlag för bildandet av ledningsrätter.

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering, antagna av Kommunstyrelsen 2011-02-14. Det övergripande målet är att avrinningen i möjligaste mån inte ska öka i samband med byggnation. En översiktlig dagvattenhanteringsplan ska upprättas i samråd med sektor service och presenteras senast i samband med byggsamrådet. I första hand ska LOD eftersträvas, därefter öppen dagvattenhantering och/eller fördröjning. Först när förutsättningar för detta saknas får dagvatten avledas i ledning.

För kvarteret med lamellhuset, där det finns friktionsjord under ytskiktet, bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration som möjlig. För övriga delar med tätare jordlager och/eller där utrymme för infiltration inte medges, exempelvis vid punkthuset, föreslås dagvatten fördröjas i magasin som förslagsvis förläggs under parkeringen invid bostäderna.



*Befintliga brandposter i närområdet  
(150 meterscirklar markerade).*

### *El och fiber*

Den nya bebyggelsen ska försörjas med el från SkövdeNät AB och planområdet kan fiberanslutas till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät.

Vid planområdets östra gräns, längs med Henriksbergsgatan, har Vattenfall en huvudledning. Närmaste byggrätt för den planerade bebyggelsen är placerad på ett avstånd på ca 30 meter från ledningarna. Skövde kommun bedömer därmed att försiktighetsprincipen tillämpats. Befintlig ledningsrätt ligger inom markerat u-område på plankartan.

Skanova har ledningar både inom det område där lamellhusen planeras och kvartersmark för punkthuset. Dessa ledningar avses flyttas i samband med exploateringen. Ledningarna föreslås huvudsakligen förläggas inom allmän platsmark (park eller gata).

### *Värme*

Skövde Värmeverk AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom planområdet.

En befintlig fjärrvärmeledning som tidigare berörde de östra delarna av bostadskvarteret för lamellhusen flyttades under 2015 till ett läge längs med Henriksbergsgatan. Plankartan anger u-områden inom föreslaget parkeringskvarter som underlag för bildande av ledningsrätt för den ledningen. Den del av samma ledning som ligger i Brunnsgatan planeras kunna ligga kvar.

Inom den västra delen av kvartersmarken för lamellhusen finns även en fjärrvärmeledning som försörjer de befintliga fristående byggnaderna längs Ekedalsgatan. Plankartan anger u-områden som underlag för bildande av ledningsrätt för den ledningen.

I planområdets västra del, där punkthuset avses byggas, finns ytterligare en fjärrvärmeledning. Ledningen är lokaliserad i den del som avses användas som parkeringsyta. Plankartan anger u-områden som underlag för bildande av ledningsrätt för ledningen.

Skövde Värmeverk AB ansvarar för projektering, anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till nya byggnader.

Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

### *Avfall*

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd ska ske med Avfallsbolaget Östra Skarborg (AÖS).

Avfallshanteringen för det planerade punkthuset föreslås ske från Ekedalsgatan och soprum inrymmas i bottenplan mot gatan. Även hämtningen av avfall från den planerade byggnaden på fastigheten Ekedal 2 föreslås ske från Ekedalsgatan.

För de planerade lamellhusen föreslås att avfallshanteringen sker från Brunnsgatan och att avfallshus placeras ut mot gatan. I änden på Brunnsgatan finns vändplats anpassad för sopbilens svängradie.

## MILJÖBESKRIVNING/StÖRNINGAR

### Omgivningsbuller

Omgivningsbuller har studerats i en översiktlig bullerutredning - *Bullerutredning Ekedal, Akustikverkstan 2013-10-08* (bilaga D1). Denna har bedömt framtida ljudnivåer från vägtrafik, järnväg och industribuller (Volvo Powertrain) för hela Ekedalsområdet utifrån 3 scenarier, där scenario 2 är den som är tillämpbar på planförslaget. Denna utgår ifrån prognostiserade trafikflöden för år 2025 och sammanfattas nedan.

Ekedalsområdet påverkas huvudsakligen av trafikbuller från Hjovägen, Henriksbergsgatan och Kavelbrovägen samt Västra Stambanan. Enligt utredningen är externbuller från Volvo Powertrain försumbart för planområdet. Till höger visas en översikt över bullersituationen för Ekedalsområdet.

Den översiktliga bullerutredningen ovan har under planarbetets gång kompletterats med ett PM - *Trafikbuller Ekedals Södra, Akustikverkstan, 2015-10-23* (bilaga D2).

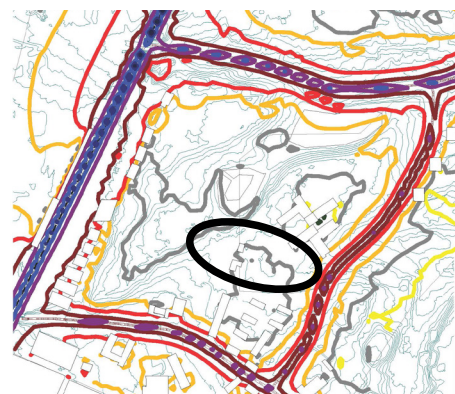
PM:et redovisar beräkningar för maximala och ekvivalenta bullernivåer för trafiken utifrån detaljplanens utformning. Resultatet visar att den ekvivalenta ljudnivån klarar det riktvärdet som återfinns i Boverkets allmänna råd (2008:1) om högst 55 dBA inom planområdet. Buller från Volvo Powertrain bidrar inte till att höja fasadnivåerna över 55 dBA.

Däremot riskerar riktvärdet för maximalt trafikbuller från järnvägen om 70 dBA vid uteplats att överskridas med 3 dBA vid balkonger på västra fasaden på punkthuset, se bild nederst till höger. Om och så fall hur många balkonger som berörs beror på slutlig utformning av lägenheterna. En möjlighet att klara riktlinjerna för maximalt buller finns genom att som komplement till de bullerutsatta balkonger anordna en gemensam balkong/uteplats med utgång direkt från trapphuset. Då uppfylls kravet att alla lägenheter har tillgång till en uteplats som klarar riktvärdet. Ett annat sätt att uppfylla kravet kan vara montera täta balkongräcken eller ljudabsorberande skivor i undertaken på balkongerna alternativt tillåta delvis inglasning av desamma.

| Utrymme                                                     | Ekvivalent nivå | Maximal nivå |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|
| Inomhus                                                     | 30 dBA          | 45 dBA       |
| Utomhus vid<br>- fasad<br>- uteplats i<br>ansl. t. bostaden | 55 dBA          | 70 dBA       |

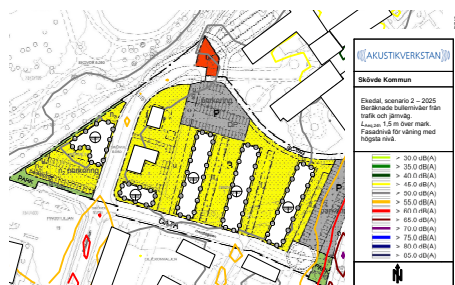
Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Boverkets allmänna råd 2008:1



Översiktsbild för ekvivalenta bullernivåer för Ekedal, scenario 2, år 2025.

Orange linje anger ekv. nivå 55 dBA.  
Ekedal Södra inringat med svart.



Ekvivalent trafikbullernivåer, scenario 2, år 2025.

Orange linje anger gräns för 55 dBA.



Maximala trafikbullernivåer, scenario 2, år 2025.

Lila linje anger gräns för 70 dBA.

Västfasad på punkthuset där 70 dBA överskrids är inringad.

Boverkets allmänna råd ger samtidigt en möjlighet att göra mindre avsteg från de angivna riktvärdena ovan, bl.a. om läget är kollektivtrafikhänsyn och att det rör sig om byggnation i centrala delar. Boverket anger också att det viktigaste är att klara BBR:s inomhusvärden, därefter de ekvivalenta riktvärdena utomhus. Punkthuset ligger mycket centralt i Skövde och nära kollektivtrafik. Därtill klaras BBR:s inomhusvärden med en normal väggskonstruktion/fönster och riktvärdet för de ekvivalenta nivåerna utomhus inom hela planområdet. Då det rör sig om ett mindre antal balkonger som riskerar att utsättas för maximala bullernivåer över riktklinjerna bör man kunna diskutera att göra avsteg från riktklinjerna för dessa.

Frågan kommer följas upp vid bygglovprövningen.

#### *Luftkvalitet och risk*

Planområdet ligger ca 280 meter norr om Volvo Powertrains gjuteri. Verksamheten kan ge upphov till utsläpp av flyktiga organiska ämnen, lukt och partiklar. Vid Volvos anläggning hanteras olika kemikalier och gaser, bl.a. ammoniak, svaveldioxid, peroxid, syrgas och gasol m.m. Med anledning av närheten till anläggningen har en utredning kring luftkvaliteten och risker tagits fram - *Bedömning av luftkvalitet och risk för planområden i Skövde, förhands-PM, rev 2015-06-12* (bilaga E). Utredningen har med hjälp av uppdaterade spridningsberäkningar studerat den sammanlagda nedfallet av partiklar utifrån Volvos framtida utsläpps rättigheter inklusive den prognostiserade framtida biltrafiken på Henriksbergsgatan och Kavelbrovägen och lagt det ovanpå den bedömda bakgrundshalten. Beräkningarna visar att halterna av partiklar ( $PM_{10}$  och  $PM_{2,5}$ ) ligger under den övre utvärderingströskeln för miljö kvalitetsnormen (MKN).

Utredningen bedömer även att risknivån för framtida boende och besökare till område är att betrakta som acceptabel. Erfarenhetsmässigt skulle en kvantifiering av risknivån (beräkning av samhällsrisik- och individrisk) för framtida boende inte föranleda planbestämmelser och byggnadstekniska krav för att begränsa konsekvenserna i händelse av olycka som placering av utrymningsvägar, oibrännbar fasad etc.

Avståndet till farligt godstransporter på västra stambanan är mer än 200 meter och bedöms inte medföra någon förhöjd risk för planområdet.

### Markföroreningar

Vid den geotekniska undersökningen i nov 2013 (bilaga C1) konstaterades viss oljelukt i ett av fem borrhål inom Ekedal södra. Jordprov skickades därför till Eurofins för analys. Analysrapporten visade dock inte på några detekterbara föroreningar av alifatiska och aromatiska kolväten, PAH. Förklaring är enligt BG&M att jorden består av skiffer vilken kan avge denna typ av lukt. Våren 2015 genomfördes ytterligare geotekniska undersökningar inom planområdet (bilaga C2). Fem markprover togs vid detta tillfälle och ingen visade tecken på att marken skulle vara förorenad. Formsand har inte påträffats någonstans inom planområdet.

På inrådan från Miljönämnden Östra Skaraborg genomfördes efter granskningsperioden ytterligare markundersökningar - *översiktlig miljöteknisk markundersökning, BG&M 2015-10-27* (bilaga F). Från 8 nya borrhål togs 20 jordprover som analyserades med avseende på olja och tungmetaller inklusive kvicksilver. Rapportens *samlade bedömningen* och förslag till *tänkbara åtgärder* citeras nedan.

*"Låga halter av oljeföroreningar har påträffats i de områden som omfattas av denna undersökning. De förhöjda halter som påträffats återfinns i ytliga jordlager. MP1-1, som uppvisade förhöjda halter av PAH, är belägen invid en parkering. Det är endast det översta lagret som har förhöjda halter. Tänkbart är att detta härrör från utsläpp från fordon i anslutning till parkeringen.*

*De provpunkter som uppvisade förhöjda halter av arsenik och kadmium innehöll också alunskiffer, förutom MP2-3. Alunskiffer innehåller tungmetaller, bland annat arsenik och kadmium. I övriga jordlager i samma provpunkter observerades ingen alunskiffer, och analyserna påvisade generellt inte förhöjda halter av tungmetaller. Det går därmed inte utesluta att alunskiffern kan vara källa/delkälla till de förhöjda halterna.*

*Tänkbart är att de översta massorna belägna vid provpunkt MP8 och MP2 bör schaktas bort inför framtida byggnation. Med grund i de analysresultat som erhållits i denna undersökning, framstår förekomsten av arsenik vara begränsad främst till fyllnadsmassor med innehåll av alunskiffer. Omfattningen och de uppmätta halterna bedöms vara låg och inte utgöra ett hinder för planerad byggnation.*

*För att fastställa eventuella krav på vidare arbeten krävs synpunkter från MÖS. Härvid ska också krav på anmälan, tillstånd etc. samt eventuell återvinning eller omhändertagande av avfall som utgörs av förorenade jordmassor behandlas".*

Sektor samhällsbyggnad gör bedömningen att frågan kring markföroreningar är tillräckligt utredda i plansammanhang.



Utsnitt över borrhållsplan för den översiktliga miljötekniska markundersökningen med de 8 borrhållen markerade

### *Radon*

Enligt de geotekniska undersökningarna (bil C1/C2) utgörs marken både av normalradonmark och högradonmark. Den senare har påträffats i områdets sydligaste delar ner mot Brunnsgatan. Byggnaderna ska utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m<sup>3</sup> och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,5 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt. Frågan följs upp vid bygglovprövningen.

### *Biotopskydd*

Den trädrad som kantar den befintliga gång- och cykelvägens norra sida är en enkel rad som består av fler än fem vuxna träd och omfattas därmed av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § första stycket i miljöbalken. Gång- och cykelvägen följer den sträckning som Brunnsgatan hade innan den drogs om till sin nuvarande placering.

Träden har inventerats av Sektor samhällsbyggnads natur- och miljöenhet. Samtliga träd i allén är lindar vilket är den vanligaste alléträdarten i Skövde och finns inom hela tätorten. Den grövsta linden är ca 50 år och träden planterades troligen samtidigt men ett par av träden är betydligt yngre. Då träden är relativt unga finns inga unika naturvärden kopplade till just dessa träd. Det viktigaste naturvärdet med denna trädrad är att den tillsammans med övriga träd utgör en grön miljö som är viktig för växter, djur och människor. En lämplig kompensationsåtgärd bedöms vara att återplantera minst motsvarande sträcka, vilket också är ett sätt att långsiktigt behålla den gröna miljö som utgörs av träden i tätorten.

Vid exploateringen av området avses träden att tas bort till förmån för bostadsbyggnation och föreslås kompenseras med en ny trädrad i anslutning till den nya gång- och cykelvägen som planeras i områdets norra del.

En ansökan om dispens från biotopskyddet lämnades in till Länsstyrelsen i juni 2015. Dispensen beviljades av Länsstyrelsen enligt beslut 2015-09-10.

### *Vegetation*

Befintlig vegetation inom planområdet utgörs av gräsytor med inslag av träd.

Planförslaget innebär att majoriteten av träden inom planområdet tas ned. Exploateringen kommer att ske både på redan hårdgjorda ytor samt på gräsytor. Förslaget bedöms inte bidra till en utökning av andelen hårdgjorda ytor i någon större omfattning. Områdena mellan husen avses ha en grön karaktär där känslan av park finns kvar.

### *Klimatanpassningsåtgärder*

En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) behöver utarbetas för hela kommunen. De slutsatser och åtgärder som framkommer i ett sådant arbete bör ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden. Planområdets läge innebär ingen risk för förväntade höjda vattenstånd. Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande. Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovprocessen.

### *Miljökvalitetsnorm*

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

#### MKN för luft

MKN beträffande luft finns utfärdade för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en femårsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). De uppmätta halterna av NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM<sub>10</sub>, NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, O<sub>3</sub>, SO<sub>2</sub>, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM<sub>10</sub> som behöver kontrolleras i Skövde. Av resultatet från mätningar genomförda 2010 på mötesplatsen Kulturhuset vid Stationsgatan framgår att uppmätta halter av PM<sub>10</sub> understiger miljö kvalitetsnormen med god marginal. Även den nedre utvärderingströskeln underskrids. Framtagen PM för luftkvalité mm (bilaga E) bekräftar detta, se vidare under rubriken Luftkvalité och risk på sidan 21.

I luftkvalitetsförordning (2010:477) har Naturvårdsverket beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljö kvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljö kvalitetsnormer för fina partiklar (PM<sub>2,5</sub>). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljö kvalitetsnormer och underrättar Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljö kvalitetsnorm.

I Skövde kommun ansvarar Miljösamverkan Östra Skaraborgs för mätning av partikelhalterna. Mätningarna av  $PM_{10}$  uppdateras under 2014 och kommer då att utökas med att även innefatta halterna av  $PM_{2,5}$ . Analys av mätningarna pågår för närvarande.

#### MKN för vatten

I december 2009 fastställdes förvaltningsplan, åtgärdsprogram och MKN för Sveriges fem vattendistrikt. Bakgrunden är EU:s ramdirektiv för vatten och det övergripande syftet är att förvalta och förbättra tillståndet i landets sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten.

Skövde tillhör *Västerhavets vattendistrikt*, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

MKN för vatten uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. För att bedöma detta har man klassificerat alla större sjöar, vattendrag mm utifrån aktuell ekologisk och kemisk status. Avsikten är att statusen inte får försämrats och huvudregeln är att alla vattenförekomster, helst före år 2015, ska uppnå minst god status.

För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormen (d.v.s. kvalitetskrav och tidpunkt) är att sträckan ska uppnå god ekologisk status år 2021 och fortsatt behålla den goda kemiska ytvattenstatusen år 2015.

Planområdet ingår i Ömboåns avrinningsområde. Ömboån mynnar i Ösan.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen beskriver med krav på lokalt omhändertagande bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar på det vatten som når Ösan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ösans vatten påverkas.

Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Ett av dessa omfattar ett område som sträcker sig från Timmersdala och ca 5,0 mil söderut och är ca 0,5 mil brett i norr och ca 2,5 mil brett i söder. Planområdet utgör en liten del av grundvattenområdet och bedöms inte påverka vattnets status.

## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### *Organisatoriska frågor*

#### Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Fr.o.m. 1:a januari 2015 har kommunstyrelsen tagit över ansvaret för alla planläggningsfrågor från byggnadsnämnden. Efter att byggnadsnämnden beslutade om planuppdrag (2014-10-30 BN § 123) har därför kommunstyrelsen behandlat planen i samtliga skeden.

#### Tidplan

Planprocessen har pågått under 2015 med samråd i april månad och granskning i september månad. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i slutet av november 2015 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Under våren 2016 beräknas anläggningsarbeten påbörjas.

#### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som park-, natur- och gatumark. Sektor service ansvarar för allmänt optonät och VA-ledningar. SkövdeNät AB ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet. Sektor service ansvarar även för kanalisation för tele och bredband inom planområdet. Skövde Värmeverk ansvarar för projektering, anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till byggnader.

På kvartersmark ansvarar exploatörerna för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av servisledningar på kvartersmark.

#### Avtal

I samband med exploateringen av området avses kvartersmarken för ny bostadsbebyggelse att säljas.

Försäljningen kommer att regleras i avtal som upprättas av Sektor samhällsbyggnads projektenhet.

Detaljplanens genomförande regleras i markanvisningsavtal mellan Skövde kommuns projektenhet och Skövdebostäder AB (lamellhusen) respektive Asplunds AB (punkthuset).



Utöver marköverföringar bör i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående:

- flytt av ledningar
- flytt/anläggande av gång- och cykelvägar
- kompensationsåtgärd för biotopsskyddad trädrad

Med fastighetsägaren till Ekedal 2 sker regleringen genom exploateringsavtal.

### *Fastighetsrättsliga frågor*

#### Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter per kvarter för ändamål som framgår av plankartan.

Markreglering föreslås ske mellan de kommunala fastigheterna Hyacinten 27 och Skövde 5:250, samt mellan Skövde 5:250 och Ekedal 1. Markreglering föreslås även ske mellan Hyacinten 13 och Skövde 5:250 (ca 40 m<sup>2</sup>) som redan idag utgörs av trottoar längs Brunnsgatans södra sida.

#### Gemensamhetsanläggning

I syfte att anordna tillfart till det södra av två sammanhängande parkeringskvarter (P på plankartan) föreslås en gemensamhetsanläggning bildas mellan de framtida berörda fastigheterna.

#### Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar över kvartersmark ska säkerställas genom ledningsrätt inom reserverade områden, på plankartan markerade med u.

### *Ekonomiska frågor*

#### Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen har reglerats i exploateringsavtal som upprättas av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad.

#### *Kostnader - Intäkter*

Kostnaderna ovan ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

#### Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

### Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan planenheten och projektenheten på sektor samhällsbyggnad.

### *Teknisk försörjning*

#### Vägar och gator

Brunnsgatan förlängs österut och avslutas med vändplats. Gång- och cykelbana anläggs norr Brunnsgatan. Den norra delen av Ekedalsgatan avslutas med tillfarter för Ekedals äldreboende och nytt bostadskvarter.

Befintlig gång- och cykelbana från Henriksbergsgatan mot Boulognerskogen flyttas norr om de planerade bostäderna.

#### Vatten och avlopp (VA)

Ny bebyggelse ansluts till befintliga VA-ledningar belägna i Brunnsgatan och Ekedalsgatan.

#### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering, antagna av kommunstyrelsen 2011-02-14. En översiktlig dagvattenhanteringsplan ska upprättas i samarbete med Sektor service.

#### Elförsörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till SkövdeNät AB. Ny bebyggelse ska anslutas till SkövdeNät AB. Fastighetsägaren/exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören SkövdeNät AB ifrån elrum till tomtgräns dit SkövdeNät AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg.

#### Fiber

Planområdet kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

#### Uppvärmning

Ledningar för fjärrvärme finns inom planområdet. Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till fjärrvärmenätet. Om befintlig servis behöver utökas till följd av den planerade byggnationen ska detta bekostas av exploatören. Samråd ska ske med Skövde Värmeverk AB.

#### Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ska ske mellan exploatören, Sektor samhällsbyggnad och Avfallsbolaget Östra Skaraborg (AÖS).

### *Utredningar*

De utredningar och undersökningar som utförts och utgör planbilagor (sid 4) bedöms vara tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det erfordras ytterligare geotekniska undersökningar.

## **AVGIFTER OCH TAXOR**

### *Vatten och avlopp*

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Sektor service taxa.

### *Bygglov, bygganmälan och planavgift*

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Någon särskild planavgift tas inte ut (se detaljplanekostnader ovan).

### *Lantmäteriförrättning*

Avgifter för avstyckning och fastighetsreglering i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### *Genomförandetid*

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

### *Utökad lovplikt*

Den generella bygglovplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för:

- a<sub>1</sub> alla åtgärder som avser byggnadens yttre (inkl. detaljer, omfärgning m.m.)
- a<sub>2</sub> fällning av träd

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Eva Hellström, Stig Johansson, Jacob Wind, Daniel Demyr, Claes Clausen, Emma Malmrot, Daniel Strömwall, Marie Larsson och Gunnar Björkenor på sektor samhällsbyggnad (SSB), Tomas Lindberg på sektor service (SSE VA), Mattias Lång på SkövdeNät AB och Roger Björk på Skövde Stadsnät, Jan Ove Johansson på Miljöförvaltningen Östra Skaraborg (MÖS) samt Maria Karlsson på Skövde Värmeverk AB.

Arkitektfirmorna *Abako arkitekter*, *bsv arkitekter och ingenjörer* samt *Biverstens arkitektfirma AB* har utarbetat förslaget till bostadsbebyggelse som ligger till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad

Linda Tubbin  
Planchef

Ingemar Frid  
Planarkitekt

Jenny Olausson  
Planarkitekt



Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida [www.skovde.se](http://www.skovde.se)