



Detaljplan för

Motorn 3 och 4 mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum 2005-08-16

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

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

PLANBILAGOR

- A. Illustrationsmaterial.
 - B. Vägtrafikbulerutredning, Akustikforum AB, 2004-11-30. Kompl. Akustikforum AB, 2005-08-11
 - C. Översiktlig geoteknisk undersökning, BGAB (Kv. Motorn, 404-35, 2004-04-2.
 - D. Ledningskarta
-

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bebygga Motorn 3 och 4 med bostäder (totalt ca 140 lgh). Förslagna p-platser inom planområdet är avsedda för boende och besökare. Den allmänna parkeringsplatsen (180 platser) som tas bort kommer att ersättas på annan plats.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Staketgatan, väster om Lögegatan och söder om Skaraborgs sjukhem strax norr om centrum.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 1,45 ha.

Markägförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet med undantag av Motorn 2 (del av).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

I Framtidsplan Skövde 2015 är området redovisat som centrumbebyggeles.

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanerna nr 15 fastställd 1925-10-23, nr 168 fastställd 1965-02-05, nr 209 fastställd 1970-06-03 och nr 352 antagen 1989-02-27.

Program för planområdet

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Ett program enligt plan- och bygglagens mening har inte formulerats för planområdet men däremot har det gjorts en planutredning och upprättats planeringsförutsättningar där Plan, Bygg och Lantmäterikontoret i samråd med berörda förvaltningar har angett viktiga utgångspunkter för skissarbete och projektering av kvarteret. Planberedningen och byggnadsnämnden har informerats om innehållet i planeringsförutsättningarna som bl a reglerar högsta tillåtna antal våningar, bevarande av byggnader och vegetation, trafik, vägtrafikbuller mm.

Miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ skall tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser. De förhållanden som berör dessa frågor beskrivs under rubrikerna Mark och vegetation, Vägtrafikbuller, Fornlämningar, Magnetfält samt Miljöbeskrivning. Med stöd av beskrivningar under nämnda rubriker görs miljöbedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Höjdförhållandena inom planområdet framgår av grundkartan till detaljplanen.

Marken inom Motorn 3 (bilparkering) sluttar åt söder fram till en ca 2,0 till 3,0 m hög slänt mot Staketgatan. Inom Motorn 4 är nivåskillnaderna mycket små och i gränsen mot Motorn 3 är nivåskillnaden som störst ca 1,5 m.

I den nordöstra delen av Motorn 3 finns två granar och fyra lövträd (lind, lönn och oxel). Samtliga träd kommer att behöva tas ner på grund av flyttning av elkablar föreslagen placering av parkering, angöringsgata och ramp till parkeringsgaraget och närheten till planerad byggnad. Övrig vegetation inom planområdet bedöms inte som speciellt värdefull men kommer där det finns förutsättningar att bevaras.

Bostadskvarteret skall planteras med träd och buskar i en omfattning som kompenserar bortfallet av bef. träd och buskar.

Staketgatan kommer att planteras med en trädrad mellan gata och gc-väg.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geotekniska undersökningar har utförts över planområdet av BGAB, Bygg- och Geokonsult och AB i samverkan med Carl Bro AB (404-35, 2004-04-29) se bilaga C. I undersökningen framförs under rubriken Markförhållande att: "Marken inom Motorn 4 är idag delvis bebyggd och utgörs huvudsakligen av trädgårdsmark med tillhörande hårdgjorda ytor. Marken är huvudsakligen plan förutom en slänt ner mot Motorn 3. Motorn 3 utgörs av en grusplan som används som p-plats.

Jorden består i provtagningspunkterna inom Motorn 4 under ytskiktet delvis av fyllning härunder följer friktionsjord, som vilar på för trycksondering fast botten-troligen morän, block eller fast lagrad friktionsjord.”

”Ytskiktet består i provtagningspunkterna av ett 0,2 – 0,4 m tjockt lager av sandig, mullhaltig silt. Den underliggande fyllningen har en mäktighet varierande mellan 1,3 – 4,1 m och består huvudsakligen av sand innehållande silt, och delvis mull-jord och grus. Härunder följer friktionsjord som huvudsakligen utgörs av sand (delvis finsand) innehållande silt och grus. Det bör observeras att jorden innehåller skiffer. Fyllningen bedöms delvis som löst lagrad medan den underliggande friktionsjorden bedöms som halvfast – fast lagrad.”

”Jorden inom Motorn 3 består överst av fyllning till 1,0 – 1,7 m under markytan. Underliggande jord består av torv, i de mellersta och södra delarna till ett djup av 2 – 5 m och därunder av sand delvis grusig och delvis som finsand. I den norra delen underlagras fyllningen direkt av sand.”

”I två provtagningspunkter inom Motorn 4 uppmättes den fria vattenytan till +140,5 och 141,4.”

”Som sammanfattning kan man ur geoteknisk synpunkt säga att stora delar av tomten är relativt komplicerad. Detta beror på torvförekomsten. Grundläggning kan ej ske över torvens överkant. Grundläggning med stödpålar bör utföras av soilexpålar eller stålpelare slagna med vibrationshejare. Betongpålning är direkt olämpligt.

Urschaktning av torv och återfyllnad är relativt komplicerat pga. svårigheterna att sätta spont och samtidigt grundvattensänkning.

Lämpligaste metoden för grundläggning torde vara grävpålning. Urschaktning sker inom foderrör vilka sänks ned i samband med schaktningen. Härefter gjuts fundament i dessa rör. Alternativt används soilexpålar.”

Kulturhistoriska värden

Någon känd fast fornlämning finns inte inom planområdet.

Planområdet ligger utanför det område av Skövde centrum som länsstyrelsen har avgränsat för fast fornlämning och där anmälningsplikt för grävningföretag finns. Den norra gränsen för detta området går i Långgatan ca 100 m söder om planområdet.

Befintlig bebyggelse

Motorn 3

Marken inom Motorn 3 används idag för bilparkering (180 p) och användningen är i överensstämmelse med gällande plan. Parkeringsplatsen kommer att ersättas, men den nya platsen är ännu inte bestämd.

I planförslaget föreslås markanvändningen bli ändrad till bostadsändamål.

Motorn 4

Inom Motorn 4 finns fyra byggnader och samtliga kommer att behöva rivas. Byggnaderna har dokumenterats av stadsmuseet och museet framhåller att den gamla tjänstemannabostaden som byggdes av Trollhätte Kraft 1918 har ett visst kulturhistoriskt värde. Byggnaden har i allt väsentligt kvar sitt ursprungliga utseende. Övriga byggnader saknar kulturhistoriskt bevarandevärde. Marken är enligt gällande plan avsedd för transformatorstation och kommer i planförslaget att ändras till bostadsändamål.

Planerad bebyggelse

Planeringsförutsättningar

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret har i samråd med Samhällsbyggnadsenheten, Miljö- och hälsoskyddskontoret och Tekniska kontoret upprättat planeringsförutsättningar som underlag för framtagande av skissförslag.

Intresseanmälan

Hösten 2004 inbjöd Kommunstyrelsen (Samhällsbyggnadsenheten) fastighetsförvaltare och byggnadsentreprenörer att inkomma med intresseanmälan gällande byggnation och förvaltning av bostäder inom tomterna Motorn 3 och 4. Avsikten var att upprätta ett markanvisningsavtal med det bostadsbolag/byggbolag som bedömdes ha det bästa förslaget. Fyra företag anmälde sitt intresse och inlämnade förslag på hur marken skulle kunna bebyggas (situationsplan, planer och fasader). Förslagen innehöll också uppgifter om antal lägenheter, lägenhetsfördelning, upplåtelseform, ungefärlig hyresnivå, tidplan mm.

Efter en utvärdering som främst tog hänsyn till utformning och val av upplåtelseform föreslog Samhällsbyggnadsenheten i samarbete med Plan- och Bygglovavdelningen att ett markanvisningsavtal skulle upprättas med Calles Bygg AB och HSB Nordvästra Götaland.

Kommunstyrelsens har godkänt markanvisningsavtalet och Kommunfullmäktige kommer att behandla avtalet vid sitt möte i juni.

Planerad bebyggelse

Arkitektkontoret KUB Arkitekter i Göteborg har på uppdrag av HSB upprättat det förslag som bedömts som det bästa för området. Förslaget som bearbetats består av situationsplan, husritningar, sektioner och perspektiv. Detta material har legat till grund för detaljplanen (se bil. A).

KUB Arkitekter beskriver sitt förslag på följande sätt: "Skissförslaget visar fyra hus som byggs i 4, 5 och 6 våningar. Skalan hos de nya husen överensstämmer väl med karaktären i centrala Skövde. Husen är uppbyggda av flera sammansatta volymer som grupperar sig kring dagsljusbelysta trapphus. Utformningen gör att byggnadskropparna bryts ner till mindre volymer vilket ger den nya bebyggelsen en spännande variation i skala. Lägenheterna är uppbyggda som moduler i olika storlekar vilket ger en möjlighet till justering vid förändrad efterfrågan på olika

storlek av bostäder. För att ge en lägre skala mot Staketgatan och för att skapa en större variation i höjdlädd avslutas vissa av volymerna på fyra våningars höjd.”

”Samtidigt som de nya husen tar upp skala i Skövde så får de en utformning som avspeglar innehållet med moderna och goda bostäder. Mot de trafikutsatta gatorna utförs husen med fasader av tunga material. Vi ser en möjlighet att arbeta med ytor av prefabricerad betong, som utförs med olika typer av profiler. Vid omsorgsfullt och bearbetat utförande ger detta vackra hus med lång livslängd och goda tekniska kvaliteter. Vi vill att gårdarna skall upplevas som ljusa och rymliga och att huskropparna mot gården skall uppfattas som lätta. Fasaderna mot gårdsrummen skall därför utföras i en ljus kulör för att reflektera det infallande ljuset. Här ser vi fasader av skivmaterial som en intressant möjlighet. Taken är tänkta att plåttäckas.”

Byggnaderna grupperar sig kring generösa gemensamma gårdsrum. Gårdarna öppnar sig mot söder för att släppa in södersolen i kvarteret men också för att ge en kontakt mellan det halvprivata gårdsrummet och staden utanför bostadshusen. Mellan den privata bostaden och det offentliga stadsrummet fungerar gårdsmiljön som en halvprivat zon för de boende. Här bildas trevliga mötesplatser för de boende och här ordnas plats för olika former av samvaro och lek. Mot gaturummet är första bostadsplanet förhöjt för att ge skydd mot insyn för de boende”

Den planerade bebyggelsen kommer att byggas ut i två etapper. Vilken del av planområdet som först kommer att byggas ut är ännu inte bestämt. Den västra delen av planområdet omfattar två byggnader med tillsammans ett 80-tal lägenheter från 1 rok till 3 rok. Bostäderna kommer att uppföras av Calles Bygg AB. Någon förvaltare har ännu inte utsetts.

Den östra delen av planområdet omfattar två byggnader med tillsammans ett 60-tal lägenheter från 2 rok till 4 rok. Bostäderna kommer att förvaltas av HSB Nordvästra Götaland.

Tillgänglighet

De planerade bostäderna skall utformas så att hög tillgänglighet garanteras. Samtliga lägenheter nås med hiss.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom riskområde med benämningen ”särskilt utsatt område”. Skyddsrum byggs först i ett s.k. anpassningsskede. Respektive byggherre skall begära ett skyddsrumsbesked från Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Friytor

Gården kommer att förses med uteplatser med sittmöjlighet i skyddade såväl soliga som skuggade lägen. Utrymme för lek kommer också att anordnas.

Gator och trafik

Staketgatan söder om kv. Motorn och Badhusgatan söder om korsningen med Staketgatan ingår i huvudnätet (centrumringen). Korsningen Badhusgatan – Sta-

ketgatan har relativt höga trafikflöden vilket påverkar säkerhet och framkomlighet för både fordons- och gångtrafik. För att förbättra trafikförhållandena kommer fyrvägs korsningen att byggas om till en cirkulationsplats. Planområdets avgränsning mot gatukorsningen är anpassad till en framtida cirkulationsplats.

Staketgatan kommer eventuellt att få en något ändrad sektion inom planområdet.

Angöring och parkering

Området kommer att angöras från Lögegatan och delvis även från Badhusgatan. Byggnadernas entréer kommer via föreslagen markparkering att kunna nås av utryckningsfordon, flyttbuss, färdtjänst m fl.

Kommunfullmäktige har antagit en parkeringsplatsnorm för bl a bostäder som innebär att vid nybyggnation skall det inom bostadskvarteret finnas 9 p-platser / 1000 m² BTA.

Till föreslagna 142 lgh redovisas 136 p-platser fördelade på 66 platser i källarparkering och 70 platser som markparkering vilket bedöms täcka p-platsbehovet inom kvarteret. In- och utfart till källar- och markparkeringen sker från Lögegatan. Ett begränsat antal p-platser nås från Badhusgatan. Avloppet från källargaraget kommer att vara försett med oljeavskiljare.

Nuvarande parkeringsplatser (180 st) kommer att ersättas med en ny plats som ännu inte är bestämd. För åren 2007 och 2008 har medel reserverats i kommunens investeringsplan för utbyggnad av ytterligare bilplatser i centrum.

Marken inom Motorn 3 används idag för bilparkering (180 p) och parkeringsplatsen kommer att ersättas, men den nya platsen är ännu inte bestämd.

För åren 2007 och 2008 har medel reserverats i kommunens investeringsplan för utbyggnad av ytterligare bilplatser i centrum.

Under hösten 2005 kommer åtgärder att vidtas på kv. Fyren. Cirka 200 bilplatser närmast korsningen Staketgatan – Badhusgatan kommer att avgiftsbeläggas för att därmed få fler bilplatser tillgängliga för besökare. Detta innebär sannolikt att parkeringsplatserna närmare Vadsbovägen (Marknadsplatsen) kommer att utnyttjas bättre av anställda i centrum.

Ett dynamiskt informationssystem kommer att anläggas under 2006 med målsättningen att få ett effektivt utnyttjande av tillgängliga parkeringsanläggningar i centrum.

Gång- och cykelvägar

Planområdet nås från bef. gc-nät. Gc-väg finns utmed Staketgatan och Badhusgatan. Vid Repslagargatans förlängning ca 100 m öster om planområdet finns en gc-tunnel som går under Staketgatan.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för landsbyggs- och tätortstrafiken finns bl a vid Sandtorget ca 300 m öster om planområdet. Ca 700 m öster om kv. Motorn finns Resecentrum med väl utbyggd kollektivtrafik.

Miljöbedömning

Vägrafikbuller

Den dominerande miljöpåverkan på planerad bebyggelse är buller från omkringliggande gator. Trafikmängden är idag 9200 fordon/årsdygnmedelvärde (åmvd) på Badhusgatan norr om Staketgatan och 6400 f/åmvd, söder om Staketgatan, 5800 f/åmvd på Staketgatan och 2880 f/åmvd på Lögegatan. Trafikmängden på Lögegatan kommer att minska något till följd av den planerade bebyggelsen.

Riktvärden:

I propositionen "Infrastrukturinriktning för framtida transporter" (prop. 1996/97:53) redovisas riktvärden för buller. Riktvärdena som har behandlats av riksdagen bör normalt inte överskridas vid t ex nybyggnation.

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Riksdagen har också beslutat, vilket framgår av prop.1993/94:215, att större avsteg inte bör komma i fråga än att inomhusvärdena klaras och att utomhusriktnivån – 55 dB(A) - uppfylls utanför hälften av boningsrummen i varje lägenhet.

I Boverkets byggregler (BBR) anges att föreskriftens krav är uppfyllt om minst de värden som anges för klass C i SS 2 52 67 (2) är uppfyllt (minimikrav).

Riktvärdena enligt SS 02 52 67 (2) är följande:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid (får överskridas högst 5 ggr per natt)
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet (vid fasad)
- 55 dB(A) ekvivalentnivå på minst ett uteutrymme/balkong i anslutning till lgh.

När det gäller kravet på max 55 dB(A) utanför hälften av fönstren, är grundidén att man kan acceptera en hög utomhusnivå mot gatan för en genomgående lägenhet om man har en tyst gårdssida.

Akustikforum AB har utfört en vägrafikbullerutredning (2004-11-30). Av resultatet från utredningen framgår att: "Vi har deltagit i utformningen av kvartersstrukturen och gjort beräkningar på förslagen lösning med 4 stycken lamellhus. Beräkningarna visar att man klarar ljudnivån utomhus (55 dB(A)) mellan husen om inte avståndet på öppningar mot gatan överstiger 20 m.

Ljudnivån utomhus, närmast gatorna, är utan åtgärder 60 – 62 dB(A). Denna nivå kan sänkas med t ex en mur/skärm mellan välgång/trottoar. Vid utformningen av lägenheterna har särskild hänsyn tagits till att hälften av bostadsrummen skall ha tillgång till tyst sida. Inomhusnivåerna är inte något problem att klara med lämplig fasadtyp och fönstertyp.”

De krav som kommer att ställas på fasadernas ljudisolering (fönster och luftintag) kommer inte att avvika från de krav som normalt ställs vid nybyggnad av bostäder inom centrumområdet.

Behovet av centralt belägna lägenheter till en rimlig hyreskostnad är stort. Syftet med exploateringen är att så långt möjligt tillgodose denna efterfrågan. Kvartersläge i centrum vid de förhållandevis högt trafikerade gatorna söder och väster om föreslagna bostäder gör att vissa lägenheter med nödvändighet får en ”bullrig sida” (62 lgh, 43 % av antalet lgh). Förslaget är dock så utformat att berörda lägenheter också får en ”tyst sida”.

Bullerutredningen har kompletterats (2005-08-11) framgår av bilaga B. Utredningen innehåller bl a beräknade ljudnivåer utomhus, åtgärdsförslag och kommentarer. Av kommentarerna framgår att: ”Enligt våra beräkningar och erfarenheter från liknande projekt kan bostäderna få en ljudmiljö, både inom- och utomhus, som uppfyller uppsatta krav förutsatt att åtgärdsförslagen ovan tas i beaktande. Med tung fasadkonstruktion och fönsterkvaliteter ur standardsortimentet uppnår man uppsatta krav på ljudnivån inomhus.”

En mur med ovanpåliggande glasskiva (ca 1,8 m hög) föreslås bli uppförd utmed Staketgatan mellan gata och gc-väg i bullerdämpande syfte. Effekten av föreslagna åtgärd har undersökts av Akustikforum AB vilket framgår av bilaga B. Kravet 45 dB(A) ekvivalentnivå inne på gården mellan hus 1 och 2 uppnås.

På plankartan föreslås fyra bestämmelser betr. trafikbuller.

- Mur (maxhöjd ca 1,0 m) med ovanpåliggande glasskiva skall anordnas till en höjd av ca 1,8 m i bullerdämpande syfte eller annan åtgärd som prövas likvärdig.
- Överstiger ljudnivån vid fasad 55 dB(A) bör ljudnivån utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vid fasad vara högst 45 dB(A) (”tyst sida”)
- Byggnadens fasad skall utformas så att bullernivån inomhus inte överskrider 30 dB(A) ekvivalentnivå eller 45 dB(A) maximalnivå
- Bullernivån får inte överstiga 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats eller balkong

Frågan kommer att följas upp i samband med bygganmälan/byggsamråd.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen gjordes en radonmätning. Mätningar har utförts i tre punkter och mätvärdena uppgår till 12, 24 resp.

61 kBq/m³. Detta betyder att mark klassas som normalradonmark (<50 kBq/m³) vilket innebär att byggnaderna skall uppföras med minst radonskydd.

Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med bygganmälan. Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ resp. 0,5µSv/h. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids måste en mätning göras i husen efter färdigställandet.

Elektromagnetiska fält

I den norra delen av Motorn 3 finns fyra elkablar. Två av kablarna (130 och 40 kV) ägs av Vattenfall AB och övriga två av Skövde Elnät (2 x 20 kV).

Två kablar föreslås bli flyttade för att möjliggöra en större bygggrätt och föreslås bli placerade norr om 130 kV:s kabeln. Avståndet mellan föreslagen bygggrätt och närmaste kabel (20 kV) är 7,0 m och avståndet mellan byggnaden på tomten Motorn 2 och närmast liggande elkabel (20 kV) är 6,5 m.

Alla elektriska ledningar omges av ett elektromagnetiskt fält.

Sedan åtminstone början på åttitalet har man diskuterat befarade hälsorisker vid exponering för magnetiska fält. Farhågorna har främst gällt risk för cancer, graviditetsstörningar och s.k. elöverkänslighet. Diskussionen om hälsoeffekter gäller främst magnetiska fält.

Arbetskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut har gett ut en informationsskrift – Magnetfält och eventuella hälsorisker. I skriften framförs bl a att människor inte bör vistas regelbundet och

under längre tider på platser (t ex bostäder, skolor, daghem och arbetslokal) där det finns ett konstant magnetfält med förhöjt värde. För närvarande finns det inga fastställda gränsvärden för magnetfält vid kraftledningar. Det lägsta riktvärdet som diskuterats i dag är 0,2 mikrotelsa.

Vattenfall AB har redovisat ett kurvdiagram som anger magnetfältets styrka vid ett visst avstånd från elkabeln. Enligt diagrammet som redovisar förhållandet vid en 130 kV:s jordkabel är magnetfältets styrka 0,2 mikrotelsa 6,0 m från kabeln.

Avståndet mellan föreslagna bostäder och gränsen mot Vattenfalls fastighet norr om planområdet är ca 25 m och avståndet till ställverket är ca 30 m. Avståndet från närmaste transformatorstation inom Vattenfalls fastighet till föreslagen bygggrätt är ca 40 m. Vattenfall anser sig inte kunna ange ett skyddsavstånd i meter mellan ett ställverk och bostäder utan menar att man skall iakttaga en allmän försiktighet (försiktighetsprincip). Skövde Elnät tillämpar ett skyddsavstånd på minst 10,0 m mellan en transformatorstation och ett bostadshus med tanke på magnetfält, explosionsrisk och tillgänglighet. Avståndet mellan ställverk och föreslagen bygggrätt bedöms vara tillräckligt långt.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. En miljökvalitetsnorm ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna reglerar

alltså inte vad som är tillåtet att släppa ut utan den lägsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

Regeringen har i en förordning (SFS 2001:527) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensenpartiklar (PM 10) och ozon. Tillåtet högsta värde för kvävedioxid får inte överskridas efter den 31 dec. 2005.

Ovannämnda miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas för planområdet.

Övrigt

Konsekvenser beträffande kulturhistoriska värden har redovisats under rubriken Kulturhistoriska värden och konsekvenser beträffande bef. vegetation redovisas under rubriken Mark och vegetation.

Teknisk försörjning

De ledningar och kablar som finns inom och i anslutning till planområdet framgår av Ledningskartan till planförslaget, bilaga E. På ledningskartan redovisas också föreslagna förbindelsepunkter för vatten, avlopp och fjärrvärme.

I den södra delen av Motorn 3 finns va-ledningar. För att kunna garantera tillgängligheten till ledningarna kommer utformningen av grunden att behöva studeras noggrant och speciella åtgärder kan komma att behöva vidtagas.

Spillvatten

Området kommer att anslutas till kommunens spillvattennät.

Vatten

Området kommer att anslutas till kommunens vattenledningsnät.

Dagvatten

Förutsättningarna att ta hand om dagvattnet lokalt har undersökts av Carl Bro AB och i utlåtandet framförs att: ” Jordlagerföljden inom Kv Motorn utgörs av ett ytlager på torv. Härunder följer tätare lager av finkornigare jord. Jordlagerföljden är likartad inom angränsande kvarter. Lutningen går huvudsakligen från väster mot öster.

Ett lokalt omhändertagande av dagvatten innebär att vattnet kommer att följa de tätare jordlagrens överyta. För att inte orsaka problem inom granfastigheterna måste man ta hand om dagvattnet inom den egna fastigheten. Dagvattnet måste anslutas till kommunens ordinarie dagvattensystem.”

Dagvattnet från området kommer som idag att vara anslutet till kommunens dagvattennät. Enligt Tekniska kontoret kommer inte anslutningen av dagvattnet från exploateringsområdet nämnvärt att öka belastningen på ledningsnätet.

El

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens elnät (Skövde Elnät). Fyra högspänningskablar (Vattenfall AB -1x40 kV, 1x130 kV och Skövde Elnät – 2x20 kV) korsar Motorn 3 i öst – västlig riktning. Två av kablarna förut-

sätts bli flyttade och placerade norr om bef. 130 kV:s kabel. Flyttningen innebär ett mindre intrång på fastigheten Motorn 2. Ledningsområdet är säkerställt på plankartan med en bestämmelse (u) som anger att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Ledningsområdet ligger inom föreslagen parkering som också utgör angöringsgata till bostäderna. Delar av området kommer att behöva fyllas upp för att erhålla rimlig lutning på angöringsgatan och parkeringen.

Inom planområdet finns sju äldre kablar som är tagna ur drift och som kommer att behöva tas bort.

Ett antal signalkablar kommer att behöva flyttas.

Tele

Inom planområdet finns telekablar i Staketgatan, Lögegatan och i planområdets sydvästra hörn (6,0 m från föreslagen byggnad). Kablarna har säkerställts på plankartan med u-område (område för underjordiska ledningar).

Uppvärmning

Föreslagna byggnader kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd kommer att ske mellan byggherre, husprojektör och Avfallsbolaget Östra Skaraborg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna plan är tio år efter det att planen vunnit laga kraft. Beträffande fastighetsbildning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen. Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov, rivningslov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Roland Jonsson, Tekniska kontoret, Karin Kjellberg, Miljö- och Hälsoskyddskontoret, Ove Karlsson, Samhällsbyggnadsenheten, och Bo Bergman, Plan, Bygg och Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Christer Johnsson
Fysisk planerare