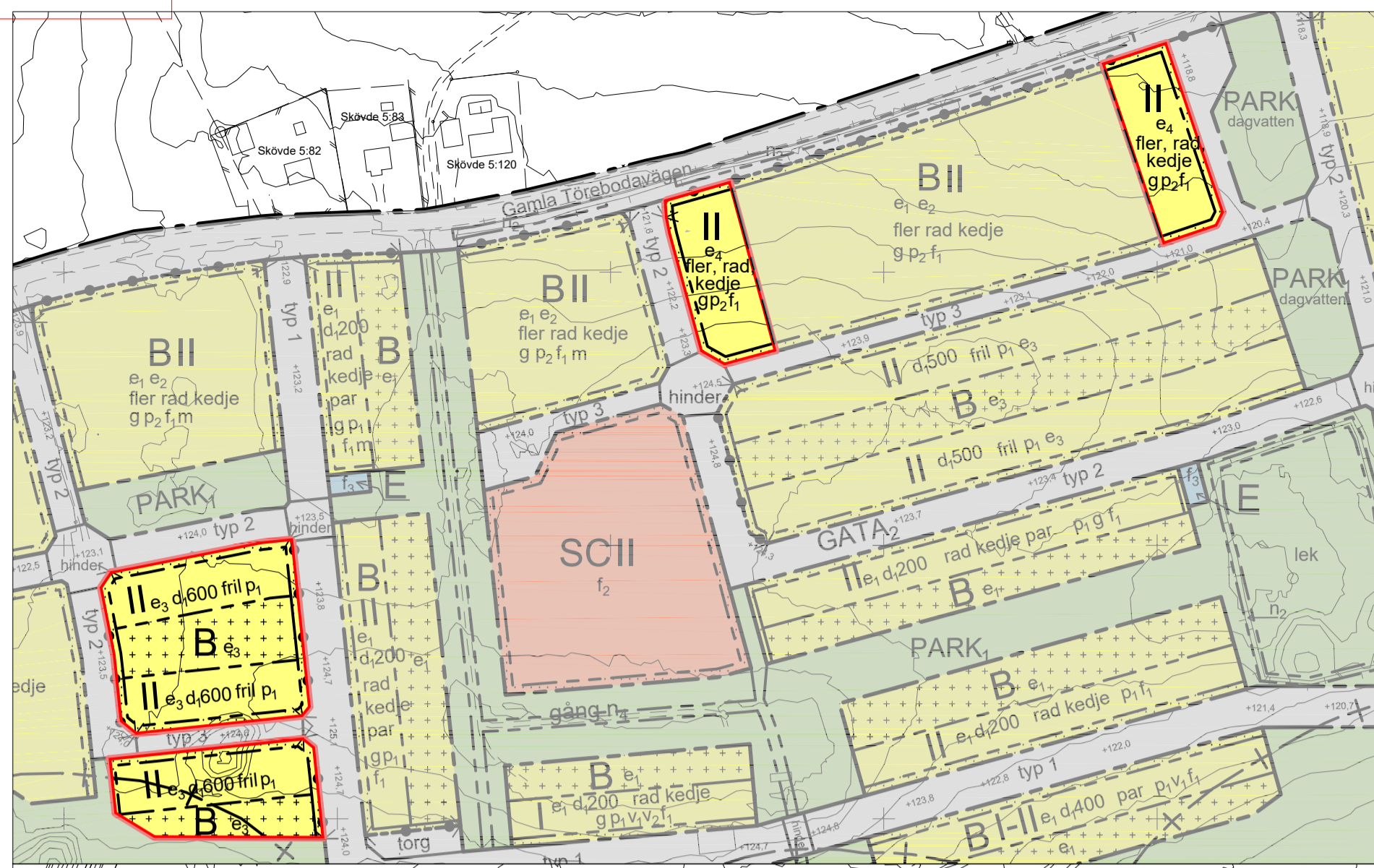


## **OBS!**

En ändring av detaljplanen för Trädgårdsstaden, etapp 3 (P2018/9) har gjorts.

Gällande plankartor med ändringar införda ligger först, därefter följer ändringar i planbeskrivningen och sist den ursprungliga planbeskrivningen som ska läsas tillsammans med ändringar i planbeskrivning och plankartorna.

*I fastighetsregistret har planen fått ett nytt aktnummer 1496K-P2021/13.*



## PLANBESTÄMMELSER ÄNDRING

Planändring avses inom område med röd avgränsning

e<sub>4</sub> Högst 50% av fastigheten får bebyggas



Del 1 av 2

Ändring av detaljplan för  
**Trädgårdsstaden, etapp 3**  
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län.  
Upprättad av sektor samhällsbyggnad 2021-05-17

Caroline Hagström  
Sektorchef Samhällsbyggnad

Ingemar Frid  
Planarkitekt

Skala 1:2000 (A1-format)

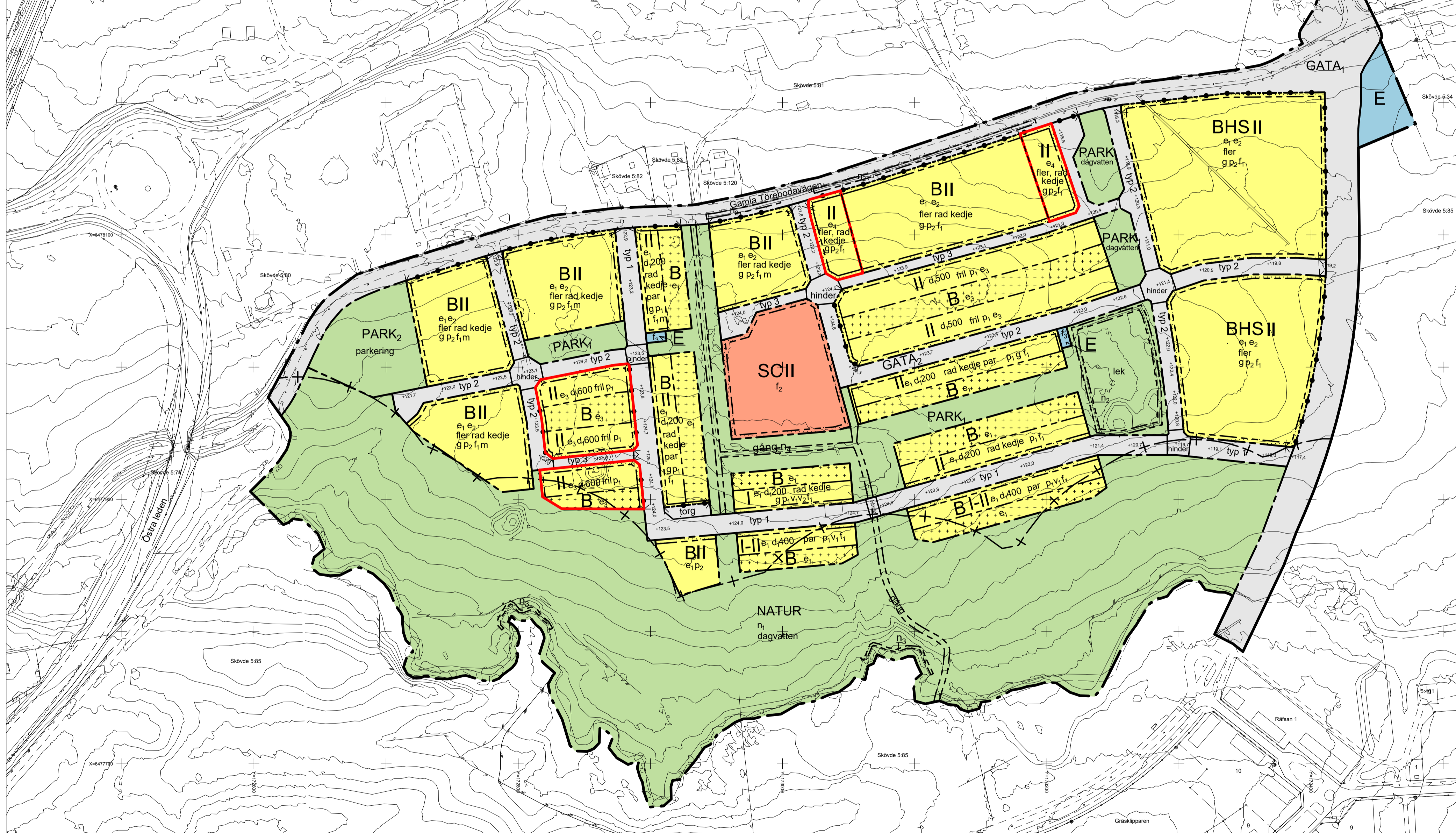
0 100 200 m

Till detaljplanen fogas:  
■ Beskrivning  
■ Illustrationskarta, del 2  
■ Samrådsredogörelse  
■ Fastighetsförteckning  
■ Granskningsutlåtande

Beslut:  
KS uppdrag 2021-02-08 § 10/21  
KS antagande 2021-06-07 § 106/21  
Lagkraft 2021-07-01

Antagandehandling  
Standardförfarande  
PLAN.2020.32

Akt 1496K-P2018/9



### GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns
	Servitut och gemensamhetsanläggning
	Skövde 5:85
	Byggnader, fasadlinjer redovisade
	Staket
	Gata
	Barr- och lövträd
	Nivåkurvor
	63708 Rutnätspunkt, mätpunkt

### UPPLYSNINGAR

Vägar ska utformas så att öppna avrinningsvägar för yttlig dagvatten/skyfall, motsvarande minst ett 100-årsregn, till recipienterna säkerställs.

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

Sektor samhällsbyggnad

Lars Börjesson  
Kart och Mätchef

### PLANKARTA

## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

	Detaljplanegräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns, strandskydd upphävs inom kvarters- och gatumark söder om gränsen
	Illustrerad fastighetsgräns som kan utgöra underlag vid fastighetsbildning

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

	Huvudgata, trafik mellan områden
	Lokalgata
	Anlagd park
	Park, huvudsakligen för fritid / spontanidrott
	Naturområde

#### Kvartersmark

	Bostäder
	Bostäder med möjlighet till områdesknuten handel/service/förskola i bottenvåningen
	Tekniska anläggningar
	Skola, samlingslokal med mera

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet
parkering	Parkering får anläggas
torg	Gångtrafik, publik verksamhet
typ 1 - 3	Lokalgata, typ 1-3, för utformning se planbeskrivning, sid 26-27
hinder	Markerad korsningspunkt
gång	Gångväg som vinterväghålls ska finnas
lek	Lekplats ska finnas
n <sub>1</sub>	Öppen naturmark ska huvudsakligen utgöras av ängsmark. Dagvatten- dammar och gångvägar får anläggas. Högre vegetationszon mot Mellomkvarnsbäcken ska bevaras. Skötselplan ska upprättas för hela naturmarken
n <sub>2</sub>	Stenmur ska bevaras. Håltagning för passager medges
n <sub>3</sub>	Erosionsskydd ska anordnas längs å-krökar
n <sub>4</sub>	Alléer ska bevaras
dagvatten	Öppen dagvattenhantering får anordnas

### UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e <sub>1</sub>	Högst en 1/3-del av fastigheten får bebyggas
e <sub>2</sub>	Utöver e <sub>1</sub> tillåts komplementbyggnader (carport, garage, uthus mm) med byggnadsarea (BYA) motsvarande högst 10 % av fastighetsarean
e <sub>3</sub>	Högst en 1/4-del av fastigheten får bebyggas
e <sub>4</sub>	Högst 50% av fastigheten får bebyggas
d.00	Minsta storlek på fastighet

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnad får inte uppföras, undantaget mindre byggnadsdelar (skärmtak, balkonger, förstuvist mm) som tillåts sticka ut högst 1,2 meter från egenskapsgränsen (bygglinjen) mot gata
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, såsom garage, carport, uthus med mera.
	Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvartersmarken för parkering, gångvägar, grönytor, markförlagda ledningar, brelädesamlingar mm

### Fortsättning på del 2

**SKÖVDE**

Detaljplan för  
**Trädgårdsstaden, etapp 3**  
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län.  
Upprättad av sektor samhällsbyggnad 2018-03-28  
RÄTTELSE av plankartorna enl. beslut 2020-04-06 (KS§74/20)

Unnar Kristmannsson  
Planchef

Skala 1:2000 (A1-format)

0 100 200 m

Del 1 av 2

**Trädgårdsstaden, etapp 3**

Ingemar Frid  
Planarkitekt

Antagandehandling  
Utökad förfarande  
PLAN.2016.8

Akt 1496K-P2018/9

Till detaljplanen fogas:  
■ Beskrivning  
■ Illustrationskarta, del 2  
■ Samrådsredogörelse  
■ Fastighetsförteckning  
■ Granskningsutlåtande

Beslut:  
KS uppdrag 2016-09-05 § 165/16  
KS antagande 2016-04-11 § 87/16  
Lagkraft 2016-05-07

Antagandehandling  
Utökad förfarande  
PLAN.2016.8

Akt 1496K-P2018/9



# Ändring av detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3, 1496K – P2018/9

## Planbeskrivning

*Gäller tillsammans med detaljplan 1496K - P2018/9, laga kraft 2018-05-07*

Antagandehandling

Dnr PLAN.2020.32

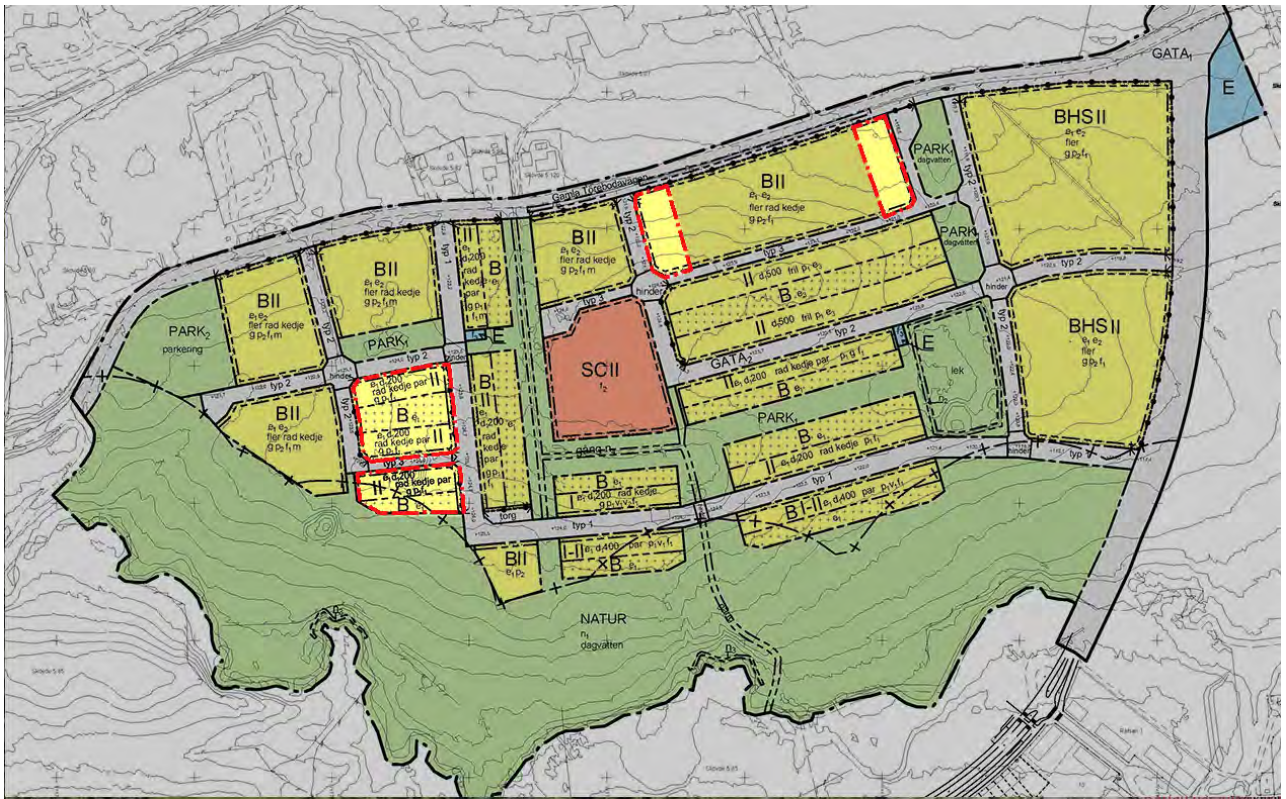
Laga kraft 2021-07-01

Upprättad 2021-05-17

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2021-06-07, § 106/21





Utsnitt ur gällande detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3, 1496K-P2018/9, plankarta 1.  
Planområdets lägen och avgränsningar markerat med rött.



Utsnitt ur gällande detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3, 1496K-P2018/9, plankarta 2 (illustrationsplan)  
Planområdets lägen och avgränsningar markerat med rött.

## INNEHÅLL

TIDPLAN	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE	4
PLANENS HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
ÄNDRING AV DETALJPLAN 1496K-P2018/9	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
PLANENS HANDLÄGGNING	11
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13

## TIDPLAN

*Preliminära tider är kursiverade*

2021

---

18/1	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
8/2	KS - Beslut om uppdrag och behovsbedömning
v 8-10	Samrådsperiod (22/2 - 15/3)
v 14-15	Granskningsperiod (6/4 - 20/4)
17/5	BSB
7/6	<i>KS - Beslut om antagande</i>
	<i>3 veckor överklagandetid</i>
2/7	<i>Laga kraft ca</i>

## PLANHANDLINGAR

Plankarta 1 till detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3, 1496K-P2018/9, inklusive förslag till ändringar

Plankarta 2 till detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3, 1496K-P2018/9, 2018-03-28 , inklusive förslag till ändringar

Planbeskrivning - Ändring av detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3, 1496K-P2018/9 (denna handling)

Samrådstredogörelse, 2021-03-31

Granskningsutlåtande, 2021-05-17

## PLANBILAGOR

A. Behovsbedömning, 2020-12-18

B. Planbeskrivning till detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3, 1496K-P2018/9, 2018-03-28

## PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen av detaljplanen är att inom fastigheterna Klätterväxten 1 och Grindstolpen 1 ersätta de föreslagna bostadstyperna radhus, kedjehus och parhus med bostadstypen friliggande bebyggelse samt att inom fastigheterna Stegen 2 och Stegen 3 justera byggrätten för att möjliggöra kedjehus med upplåtelseformen eget ägande.

## PLANENS HUVUDDRAG

Huvuddragen i ändringen av detaljplanen är att justera gällande detaljplans planbestämmelser om utnyttjandegrad och utformning för de aktuella fastigheterna så att syftet uppnås. Övriga planbestämmelser om markens anordnande, placering och utformning etc. ska fortsatt gälla för de berörda fastigheterna.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

## PLANDATA

### LÄGESBESKRIVNING

De berörda fastigheterna ligger inom Trädgårdsstadens tredje etapp, i nordöstra delen av Skövde, öster om Östra leden, söder om Gamla Törebodavägen och norr om etapp 2 och Mellomkvarnsbäcken.

### AREAL

Planområdets ytor omfattar en total areal av cirka 10.350 m<sup>2</sup>.



Plangräns för Trädgårdsstadens etapp 3.  
Ortofoto från 2017.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Skövde kommun äger all mark inom de aktuella fastigheterna.

### ÄNDRING AV DETALJPLAN 1496K-P2018/9

För ett geografiskt område kan det bara finnas en detaljplan som reglerar de ändamål och bestämmelser som gäller för området. En detaljplan gäller fram tills att den ersätts med en ny, upphävs eller som i detta fall ändras.

Enligt plan- och bygglagens (PBL) kan en ändring av en gällande detaljplan göras för att anpassa detaljplanen till nya förhållanden och hålla den aktuell. Med ändring av detaljplan kan kommunen göra de justeringar av planen som behövs för att planen ska bli mer användbar och funktionell. Ett vanligt exempel på sådana justeringar kan exempelvis vara att man ökar eller minskar en byggrätt. PBL ställer krav på tydlighet, d.v.s. en beskrivning av hur ändringen skiljer sig från gällande detaljplan, samt att ändringen är förenlig med syftet för den gällande detaljplanen. När en ändring av en detaljplan vunnit laga kraft så gäller dess planbestämmelser tillsammans med den gällande detaljplanens bestämmelser.

Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighets- och lokaliseringsprövning enligt 2 kap PBL då detta redan skett i den gällande detaljplanen (se bilaga B). Ändringen av detaljplanen fokuserar därför huvudsakligen på de förändringar som föreslås samt vilka planbestämmelser som läggs till och/eller tas bort i syfte att uppnå och reglera dessa förändringar.

Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är idag i grunden densamma som när gällande detaljplan upprättades.

Planbeskrivningen till den ändrade detaljplanen (detta dokument) kompletterar den gällande detaljplanens planbeskrivning och ska läsas tillsammans med denna (bilaga B). Föreslagna ändringar förs in direkt på den gällande plankartan. I detta fall finns det två plankartor till detaljplanen där ändringar kring planbestämmelser införs på plankarta 1 och justeringar av illustrationen införs på plankarta 2.

## ÄNDRINGAR

### *Bakgrund*

Sektor samhällsbyggnads mark och exploateringsenhet har ansökt om ändring av detaljplanen för att kunna möta en förändrad efterfrågan av bostadstyper och upplåtelseformer som inte kunde förutses när detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3 upprättades under 2017-2018. Ändringarna berör dels fastigheterna Klätterväxten 1, Grindstolpen 1, dels fastigheterna Stegen 2 och Stegen 3. Alla fastigheter omfattas av detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3 (1496K-2018/9).



Orsakerna till förändringarna är två:

1. Fler tomter för friliggande bebyggelse efterfrågas inom Trädgårdsstaden.

De tomter för friliggande bebyggelse (villatomter) inom Trädgårdsstadens etapp 2 och etapp 3 som erbjudits sökanden som står i den kommunala tomtkön har varit mycket efterfrågade och samtliga är sålda. Även inom andra delar av Skövde tätort saknas det idag kommunala tomter för friliggande bebyggelse.

Sektor samhällsbyggnad har därför studerat möjligheten att inom etapp 3 ersätta kvarter avsedda för andra typer av markbostäder (radhus, kedjehus och parhus) med friliggande bebyggelse och bedömt att detta lämpligast kan ske inom fastigheterna Klätterväxten 1 och Grindstolpen 1.

2. Önskemål om att uppföra kedjehus inom Stegen 2-3 med upplåtelseformen eget ägande.

En markanvisningstävling hölls under 2019 för fyra kvarter inom nordöstra delen av etapp 3. För ett av dessa kvarter (kv Stegen) där gällande detaljplan tillät bostadstyperna flerbostadshus, radhus och kedjehus utsågs två vinnare. Ett av de vinnande förslagen redovisade radhus inom hela kvarteret och det andra förslaget redovisade kedjehus inom hela kvarteret. Bedömningen blev att förslagen kunde kombineras så att radhusen placerades i den centrala delen av kvarteret (idag fastigheten Stegen 1) och att kedjehusen placerades väster respektive öster om radhusen (idag fastigheterna Stegen 2 och Stegen 3), se bild till vänster. Radhusen avsågs uppföras som bostadsrätter medan kedjehusen föreslogs vara eget ägande. För radhusen har det beviljats bygglov i augusti 2020.



*Kvarteret Stegen med en sammanslagning av de två vinnande förslagen. Underlag är Illustrationsplanen, plankarta 2, för den gällande detaljplanen.*

Planbestämmelserna i gällande detaljplan kring utnyttjandegrad (byggrätten) för kvarteret är kopplad till fastighetsstorleken och var primärt utformade för att kvarteret skulle rymma en eller flera större fastigheter för bostadsrätter alternativt hyresrätter med fristående komplementbyggnader såsom garage, carport, förråd etc. I tävlingsförslaget med kedjehus med eget ägande föreslås de minsta enskilda fastigheterna vara 250 m<sup>2</sup>. Detta innebär att byggrätten inte riktigt räcker till för de föreslagna kedjehusen och att bygglov därav inte kan beviljas. Förslaget med kedjehus stämmer i övrigt helt med gällande detaljplans bestämmelser och sektor samhällsbyggnad bedömer att eget ägande är en bra alternativ upplåtelseform i Trädgårdsstaden.

## Förslag till ändringar

Förslaget till förändringar nedan ska läsas tillsammans med förslag till ändringar som redovisade på plankarta 1 och plankarta 2. Utsnitt ur dessa plankartor redovisas nedan under respektive ändringsområden.

### 1. Tomter för friliggande bebyggelse inom kv Klätterväxten 1 och Grindstolpen 1

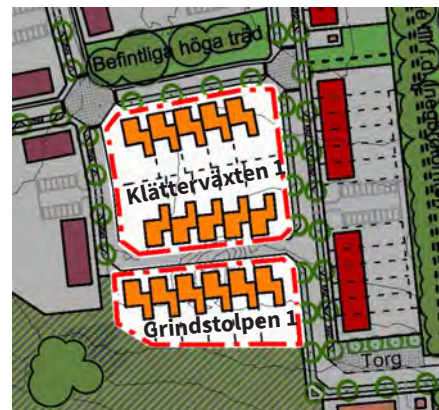
För fastigheterna Klätterväxten 1 och Grindstolpen 1 föreslås ändringen av detaljplanen medge att de i den gällande detaljplanen angivna bostadstyperna radhus, kedjehus och parhus (planbestämmelse *rad kedje par*) utgår och ersätts med bostadstypen friliggande bebyggelse (planbestämmelse *fril*)

Nya planbestämmelser för utnyttjandegrad (byggrätten) och utformning föreslås ersätta de nu gällande. Utnyttjandegraden i gällande detaljplan om att 1/3-del av fastigheten får bebyggas (planbestämmelse  $e_1$ ) föreslås ersättas med planbestämmelsen om att högst 1/4-del av fastigheten får bebyggas (planbestämmelse  $e_3$ ). Minsta tomtstorlek (planbestämmelse  $d_1$ ) föreslås vara 600 m<sup>2</sup>. Båda planbestämmelserna ( $e_3$  och  $d_1$ ) finns sedan tidigare för i kvarteret Vindspelet där det föreslås friliggande bebyggelse i den gällande detaljplanen. Övriga planbestämmelser om markens anordnande, placering och utformning etc. ska fortsatt gälla för de berörda fastigheterna.

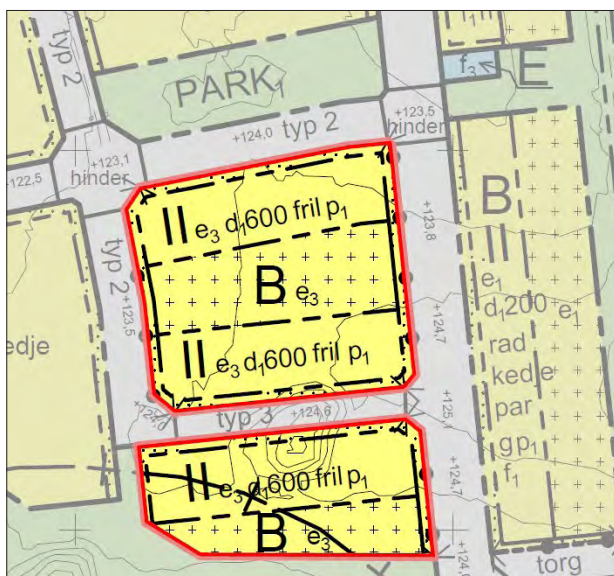
Se utsnitt ur plankarta 1 med respektive utan föreslagna ändringar nedan.



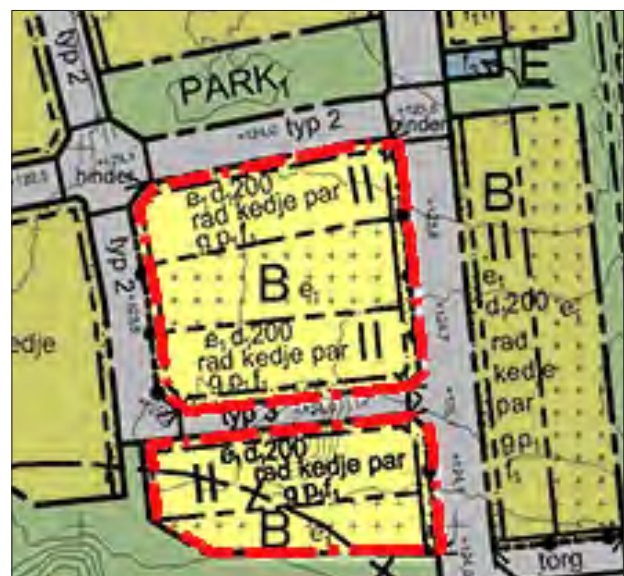
Utsnitt ur illustrationsplan (plankarta 2) med den föreslagna ändringen. Planändringsområdena markerade med röd linje.



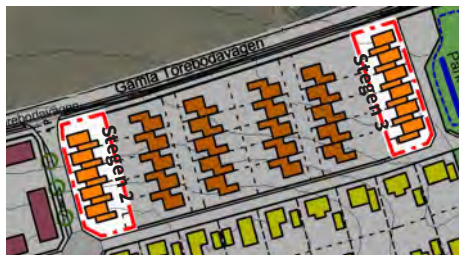
Utsnitt ur illustrationsplan (plankarta 2) för den gällande detaljplanen. Planändringsområdena markerade med röd linje.



Utsnitt ur gällande detaljplan 1496K-P2018/9, plankarta 1 med föreslagna ändringar. Planändringsområdena markerade med röd linje.



Utsnitt ur gällande detaljplan 1496K-P2018/9, plankarta 1 utan föreslagna ändringar. Planändringsområdena markerade med röd linje.



Utsnitt ur illustrationsplan (plankarta 2) med den föreslagna ändringen. Planändringsområden markerade med röd linje.

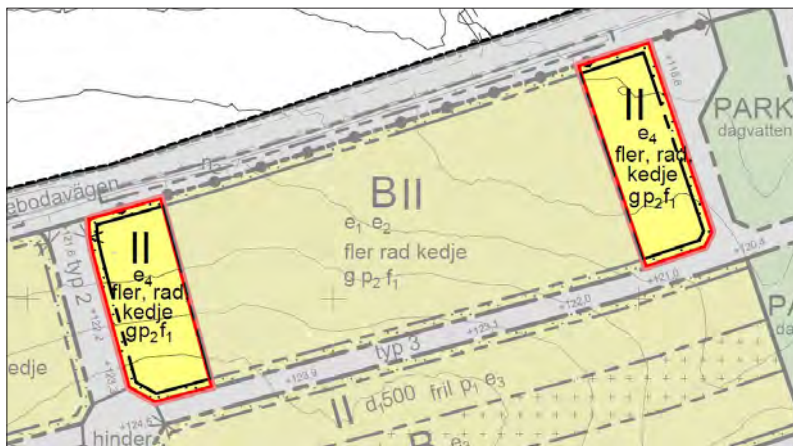


Utsnitt ur illustrationsplan (plankarta 2) för den gällande detaljplanen. Planändringsområden markerade med röd linje.

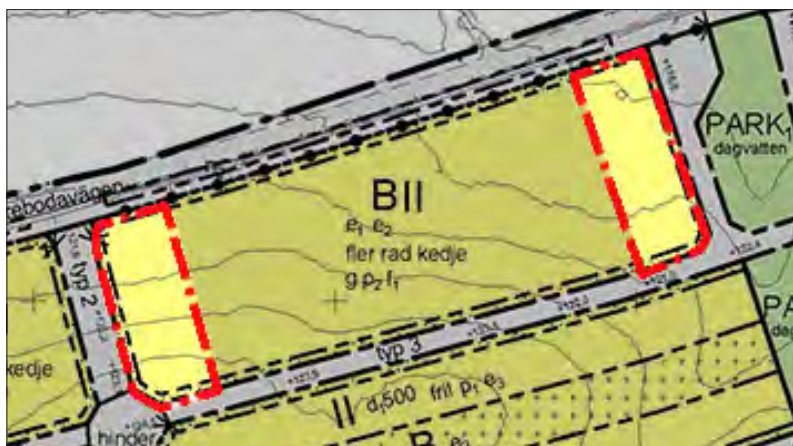
## 2. Kedjehus inom fastigheten Stegen 2-3 med upplåtelseformen eget ägande.

För fastigheterna Stegen 2 och Stegen 3 föreslås ändringen av detaljplanen medge att planbestämmelserna för utnyttjandegraden (planbestämmelse  $e_1$  och  $e_2$ ), som totalt medger en bygggrätt om totalt ca 43% av fastighetens storlek, ersätts med en utnyttjandegrad som motsvarar högst 50% av den enskilda fastighetens yta (ny planbestämmelse  $e_4$ ). Ändringen av detaljplanen föreslås fortsatt tillåta bostadstyperna flerbostadshus, radhus och kedjehus. Även övriga planbestämmelser om markens anordnande, placering och utformning etc. ska fortsatt gälla för de aktuella fastigheterna.

Se utsnitt ur plankarta 1 med respektive utan föreslagna ändringar nedan.



Utsnitt ur gällande detaljplan 1496K-P2018/9, plankarta 1 med föreslagna ändringar. Planändringsområden markerade med röd linje.



Utsnitt ur gällande detaljplan 1496K-P2018/9, plankarta 1 utan föreslagna ändringar. Planändringsområden markerade med röd linje.

## KONSEKVENSER FÖR ÄNDRINGEN AV DETALJPLANEN

### 1. Tomter för friliggande bebyggelse inom kv Klätterväxten 1 och Grindstolpen 1

Ändringen innebär att endast friliggande bebyggelse (villor) tillåts inom fastigheterna. Det medför att antalet bostäder totalt sett blir något färre än om fastigheterna bebyggts med radhus, kedjehus eller parhus som gällande detaljplan medger. Se utsnitt ur illustrationsplanen på sidan 7. Den maximala utnyttjandegraden minskas med totalt ca 25%.

### 2. Kedjehus inom fastigheten Stegen 2-3 med upplåtelseformen eget ägande.

Antalet kedjehus inom fastigheterna Stegen 2-3 ökar från de 10 stycken som redovisas i gällande detaljplan till totalt 11 stycken i ändringsförslaget. Se utsnitt ur illustrationsplanen på sidan 8. Den maximala utnyttjandegraden ökar med totalt ca 15% för de berörda fastigheterna.

Den utökade byggrätten innebär därtill att det finns möjlighet att stycka upp de berörda fastigheterna i 5 respektive 6 fastigheter för eget ägande med en minsta fastighetsyta om ca 250 m<sup>2</sup>, vilket varit syftet med ändringen.

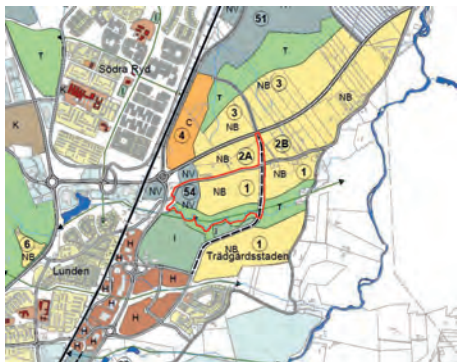
### Sammanfattning

Sektor samhällsbyggnads bedömning är att den föreslagna ändringen av detaljplanen är förenlig med den gällande detaljplanens syfte (se sidan 10).

Möjligheten att uppfylla kriterierna för Trädgårdsstaden påverkas inte av förändringen. Ändringarna berör endast idag kommunägd kvartersmark för bostäder och påverkar inte någon allmän platsmark (gata, park, natur). Ändringen påverkar inte befintlig eller planerad infrastruktur (gator, trädplanteringar, parkeringsplatser, tekniska ledningar, anläggningar etc).

Husen kommer att ligga på samma avstånd från gatan och föreskriven våningshöjd om två våningar är densamma efter ändringen. Ändringen av detaljplanen bedöms därför inte heller medföra några tillkommande olägenheter i form av ökad insyn, skuggning, trafikflöden, trafikbuller etc till angränsande fastigheter.

Den stenmur (övrig kulturhistorisk lämning, L1960:6968) som Länsstyrelsen önskar att planen tar hänsyn till, se sista stycket sidan 11, berörs inte av förslaget till ändring av detaljplanen då stenvuren ligger utanför planändringsområdena och skyddas genom en planbestämelse i den gällande detaljplanen.



*Utsnitt ur ÖP 2025.  
Gränsen i rött avser planområdesgräns  
för hela den gällande detaljplanen för  
Trädgårdsstaden, etapp 3*



*Illustration tillhörande planprogrammet  
Gränsen i rött avser planområdesgräns  
för hela den gällande detaljplanen för  
Trädgårdsstaden, etapp 3*



*Planhandlingar till gällande detaljplan,  
även planhandling och bilagor till änd-  
ringen av detaljplanen enligt nedan.  
- Plankarta 1 med ändring - Planhandling  
- Plankarta 2 med ändring - Planhandling  
- Planbeskrivning - Bilaga B*

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN (ÖP 2025)

I ÖP 2025 pekas etapp 3 ut som en del av Trädgårdsstaden där det huvudsakliga innehållet är bostäder, se bild till vänster. För en utförligare beskrivning av ÖP 2025 och relationen till gällande detaljplan för Trädgårdsstaden etapp 3, se bilaga B sidan 5.

Ändringen av detaljplanen ligger inom det område (NB1) där ÖP 2025 föreslår nya bostäder. Ändringen av detaljplanen bedöms därav vara förenligt med ÖP 2025 då de berörda fastigheterna även fortsättningsvis avses att användas för bostäder.

### PLANPROGRAM FÖR HORSÅS TRÄDGÅRDSSTAD

Som underlag för en etappvis utbyggnad av Trädgårdsstaden godkände kommunfullmäktige 2008 ett planprogram som omfattar hela Trädgårdsstaden. Planprogrammet anger övergripande mål och riktlinjer för stadsdelen. I planprogrammet ingick en översiktlig illustration för utbyggnaden av Trädgårdsstaden, se bild till vänster. För en utförligare beskrivning av planprogrammet och relationen till gällande detaljplan för Trädgårdsstaden etapp 3, se bilaga B sidan 5-6.

Ändringen av detaljplanen ligger inom det område som planprogrammet anger för ny bostadbebyggelse. Ändringen av detaljplanen bedöms därav vara förenligt med ÖP 2025.

### GÄLLANDE DETALJPLAN FÖR TRÄDGÅRDSSTADEN, ETAPP 3 (1496K- P2018/9)

Gällande detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3 (1496K-P2018/9) vann laga kraft 2018-05-07. Den huvudsakliga markanvändningen inom detaljplanen är för bostäder, kompletterat med ett kvarter för förskola.

Syftet med detaljplanen för Trädgårdsstaden, etapp 3 är:

*"...att med den klassiska trädgårdsstaden som förebild skapa förutsättningar för byggande av mellan 350-450 bostäder samt förskola inom den tredje etappen av Trädgårdsstaden i Skövde."*

Sektor samhällsbyggnads bedömning är att den föreslagna ändringen av detaljplanen är förenlig med gällande detaljplans syfte. Ändringen innebär en ökad variation av bostadstyper och upplåtelseformer vilket är ett av målen med planeringen av Trädgårdsstaden.

## PLANENS HANDLÄGGNING

### FÖRFARANDE

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) efter den 1 januari 2015.

Enligt PBL 5 kap 38 § ska man vid en ändring av detaljplaner tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan. Ändringen av detaljplanen, som enbart berör kvartersmark och där Skövde kommun för närvarande är enda fastighetsägaren, anses ha litet allmänt intresse och föreslås därför handläggas med ett standardförfarande.

### MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

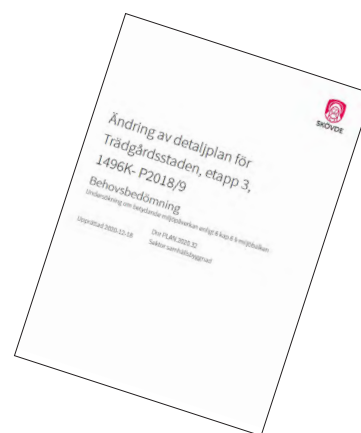
Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning (undersökning om betydande miljöpåverkan). Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk 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.

Kommunstyrelsen beslutade i samband med beslut om planuppdrag KS 2021-02-08 § 10/21 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en strategisk miljöbedömning inte föreligger.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2021-01-18, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan, med en upplysning om att det inom planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning (L1960:6968), en hägnad av typen stenmur och att hänsynstagande till denna ska tas i arbete med detaljplanen.



*Behovsbedömning, bilaga A*

## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### ORGANISATORISKA FRÅGOR



#### *Planprocess*

Planprocessen är huvudsakligen indelad i tre skeden; samrådsskede (detta), granskningskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen har beslutat om uppdrag (KS 2021-02-08 § 10/21) och kommer besluta om antagande av detaljplanen. Om större och/eller nya frågor, invändningar mot planändringsförslaget eller dylikt uppstår under planprocessen, så föreslås beredningen för samhällsbyggnad (BSB) informeras om detta. BSB, där KSAU ingår tillsammans med presidierna för byggnadsnämnden, servicenämnden och barn- och utbildningsnämnden, har då även möjlighet att lyfta frågan om beslut om granskning till kommunstyrelsen.

#### *Tidplan*

Planprocessen startade vintern 2020/2021 med planerat samråd i febr/mars 2021 och granskning april/maj 2021 av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i juni 2021 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

#### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

Ändringen av detaljplanen berör ingen allmän platsmark.

Inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för eventuellt anläggande och framtida drift av servisledningar på kvartersmark.

### EKONOMISKA FRÅGOR

#### *Detaljplanekostnader*

Kostnaderna för ändringen av detaljplanen har reglerats i avtal mellan planenhet respektive mark- och exploateringsenheten inom sektor samhällsbyggnad. Någon särskild planavgift tas därför inte ut.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetid för den gällande detaljplanen för Trädgårdsstaden, etapp 3 (1496K – P2018/9) är 5 år från den dag detaljplanen vann laga kraft 2018-05-07.

Då det finns genomförandetid kvar för den gällande detaljplanen så kommer den återstående genomförandetiden även gälla för de planbestämmelser som ändringen av detaljplanen avser.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

#### *I arbetet med ändringen av detaljplanen har medverkat:*

Denise Forsell och Lina Irwe från mark- och exploateringsenheten samt Liss-Kristin Jacobsson från bygglovenheten.

Arkitektfirman White har tagit fram underlaget till bostadsbebyggelse inom fastigheterna Stegen 2 och 3.

Sektor samhällsbyggnad

Caroline Hagström  
Sektorchef Samhällsbyggnad

Ingemar Frid  
Planarkitekt





**SKÖVDE**

Sektor samhällsbyggnad

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

# Detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3 Planbeskrivning

Upprättad 2018-03-28 Sektor samhällsbyggnad

Lagakraft 2018-05-07

Antagandehandling PLAN.2016.8

Antagen av kommunstyrelsen 2018-04-11, § 87/18.



## INNEHÅLL

TIDPLAN (bedömd)	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägoförhållanden.	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan 2025	
Planprogram	
Detaljplaner	
Riksintresse	
Boendestrategisk plan	
PLANENS HANDLÄGGNING	6
Förfarande	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	
Kommunala beslut i övrigt	
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	8-9
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	10
Mark och vegetation	
Strandskydd	
Småbiotoper	
Jordbruksmark	
Geotekniska förhållanden mm	
Radon	
Föroreningar	
Fornlämningar och kulturmiljöer	
Klimatanpassningsåtgärder	
BEBYGGELSEOMRÅDEN	20
Befintlig bebyggelse	
Planerad bebyggelse	
Byggnadskultur och gestaltning	
Offentlig och kommersiell service	
Tillgänglighet	
Skyddsrum	
FRIYTOR	23
Lek och rekreation - PARK	
Naturmiljö - NATUR	
GATOR OCH TRAFIK	25
Gatunät, gång- och cykeltrafik	
Skolvägar	
Kollektivtrafik	
Varutransporter	

Parkering	
Ljussättning	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	30
Vatten och avlopp (VA)	
Dagvatten	
El och fiber	
Värme	
Avfall	
SOCIAL HÅLLBARHET	32
STÖRNINGAR	33
Trafikbuller	
Transport av farligt gods	
Djurhållning	
MILJÖKVALITETSNORM	36
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	38
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	
Teknisk försörjning	
Utredningar	
AVGIFTER OCH TAXOR	41
Vatten och avlopp	
Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Lantmäteriförrättning	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	42
Genomförandetid	
Utökad lovplikt	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	43

## TIDPLAN

*Preliminära tider är kursiverade*

17/8, 2016	BSB (Beredningen för samhällsbyggnad)
5/9	KS - Beslut om uppdrag
14/8, 2017	BSB
4/9	KS - Beslut om samråd och behovsbedömning
v37 - 40	Samråd och remiss (11/9 - 9/10)
20/11	BSB
11/12	KS - Beslut om granskning
v51 - 03	Granskning och remiss (18/12 - 22/1)
19/3, 2018	BSB
11/4, 2018	KS - Beslut om antagande
	<i>3 veckor överklagandetid</i>
7/5, 2018	<i>Laga kraft ca</i>

## PLANHANDLINGAR

Plankartor (2 st) med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Samrådsredogörelse, 2017-11-20  
Granskningsutlåtande, 2018-03-28

## PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2016-11-14
- B. Planprogram för Horsås trädgårdsstad, 2008-05-09
- C. Kvalitets- och gestaltungsprogram för Horsås trädgårdsstad, 2008-05-09
- D. Miljökonsekvensbeskrivning, FB Engineering AB, COWI, febr 2008
- E. PM - Komplettering av Miljökonsekvensbeskrivning, COWI, 2010-11-08
- F. Samrådsredogörelse, Planprogram för Horsås trädgårdsstad, 2008-05-09
- G. Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum, 2007
- H. Bedömning av naturvärden utmed Mellomkvärbäcken, Naturcentrum, 2017-03-10
- I. PM Geoteknik, Bohusgeo AB, 2017-04-24
- J. Miljöteknisk undersökning, BG&M, rev. 2017-12-20
- K. Arkeologisk utredning, etapp 3, Trädgårdsstaden, Västergötlands museum, Rapport 2016:16
- L. Trafik- och bullerutredning, Ramböll, 2017-05-24
- M. Riktlinjer avstånd hästhållning - bostäder, PBLF 2011
- N. Dagvattenutredning, Norconsult, 2017-04-21

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att med den klassiska trädgårdsstaden som förebild skapa förutsättningar för byggande av mellan 350-450 bostäder samt förskola inom den tredje etappen av Trädgårdsstaden i Skövde.

Detaljplanen berör den tredje av fyra planerade etapper för utbyggnad av Trädgårdsstaden i Skövde i enlighet med upprättat Planprogram för Horsås trädgårdsstad, 2008. Planförslaget utgår ifrån fastlagda trädgårdsstadskriterier och har formats av de naturvärden som finns inom planområdet. Planförslaget, som endast gör små ingrepp i befintliga naturvärden, ökar totalt sett den biologiska mångfalden och allmänhetens tillträde till naturmiljöerna längs Mellomkvärbäcken. Planen medger en stor variation i boendetyper med målsättningen att Trädgårdsstaden ska vara en stadsdel för alla.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för föreslagen bostadsbebyggelse med service.

## PLANDATA

### Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Skövde, öster om Östra leden, söder om Gamla Törebodavägen och norr om etapp 2 och Mellomkvarnsbäcken.

### Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 31 hektar.

### Markägoförhållanden

Skövde kommun äger via Skövde 5:85, Skövde 5:74 och Skövde 5:35 ca 98% av marken. Resterande utgörs av delar av de privata fastigheterna Skövde 5:75 och Skövde 5:34.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan 2025 (ÖP 2025)

I ÖP 2025 från 2012, liksom i föregångaren Framtidsplan 2015 (2006), utpekades planområdet som en del av Trädgårdsstaden, se bild till höger. ÖP 2025 anger att Trädgårdsstaden bör planeras för totalt ca 1 100 bostäder i form av småskalig bebyggelse i 1-2½ våningar längs trädplanterade gator. Kvarter för flerfamiljshus blandas med kvarter med radhus, parhus och friliggande hus. Utbyggnaden ska ske med en väl avvägd etappindelning från söder mot norr och målsättningen är att varje etapp ska innehålla alla boendetyper.

I ÖP 2025 anges att man vid detaljplaneläggningen särskilt bör uppmärksamma arkeologin i området, Kultomtens ridanläggning med dess behov av ridvägar, betesmarker mm samt naturfrågor.

Planförslaget överensstämmer med Skövde kommuns översiktsplan, undantaget planområdets allra västligaste del där ÖP 2025 anger ett verksamhetsområde för sällanköphandel (NV54), se utsnitt ur ÖP2025 till höger. Området kan i dagsläget inte ges någon direkt tillfart från varken Östra leden eller väg 200 och saknar därmed förutsättningar för att utvecklas för handel.

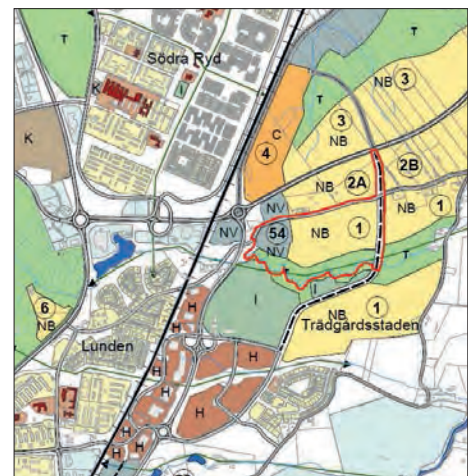
### Planprogram

Enligt den äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10) skulle en detaljplan grundas på ett planprogram som angav utgångspunkter och mål för planen, om detta inte ansågs onödigt.

Ett förslag till planprogram upprättades i febr 2008 och sändes ut på samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter, kommunala förvaltningar m. fl. Planprogrammet redovisade förslag till utvecklingen av hela Trädgårds-



Planområdets läge och avgränsning.



Utsnitt ur ÖP 2025.  
Planområdesgräns i rött.



Illustration tillhörande planprogrammet.  
Planområdesgräns i rött.



Programarbetets tre huvuddokument. Planprogram (bil B), Kvalitets- och gestaltungsprogram (bil C) samt MKB (bil D).



Foto från etapp 1 mot pågående byggnation inom etapp 2.



Flygbild över planområdet som avgränsas i norr av Gamla Törebodavägen.

staden med ca 1200 bostäder och med en utbyggnadstakt på mellan 10-15 år. Under samrådet inkomna synpunkter sammanställdes och bemöttes i en samrådsredogörelse. (bilaga F). Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige den 16 juni 2008 som underlag för framtagande av detaljplaner inom programområdet (bilaga B). Till planprogrammet hör ett Kvalitets- och gestaltungsprogram (bilaga C) samt en miljökonsekvensbeskrivning (bilaga D). Den senare har kompletterats med ett PM (bilaga E), se kapitlet *Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning*. Programhandlingarna utgör bilagor B-F.

### *Detaljplaner*

Området saknar idag detaljplan, undantaget en mindre del som berör detaljplanen för Trädgårdsstadens andra etapp (DP663) vars genomförandetiden pågår. Del av allmänplatsmark (NATUR) inom DP663 föreslås ersättas av allmänplatsmark (GATA), för att ge planstöd för en fortsättning av Nolhagavägen över Mellomkvarnsbäcken.

Planområdet gränsar i sydöst till ovan nämnda detaljplan (DP663), vilken har sin bakgrund i planprogrammet för Horsås trädgårdsstad och möjliggör en utbyggnad av 600 bostäder, skola, stadsdelsparker mm. Området bedöms kunna vara färdigutbyggt till 2020.

### *Riksintresse*

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

### *Boendestrategiskt program*

Kommunfullmäktige antog under 2012 ett boendestrategiskt program för Skövde kommun i syfte att utveckla attraktiva boendemiljöer för befintliga och nya invånare i Skövde. Trädgårdsstaden utgör den enskild största utbyggnadsområdet i programmet. Till det boendestrategiska programmet hör en utbyggnadsordning för åren 2013-2025 som anger en målsättningen om att Trädgårdsstadens sista etapper (3-4) ska byggas ut mellan åren 2020-2025.

## PLANENS HANDLÄGGNING

### *Förfarande*

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015. Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med utökad förfarande.

### *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 (MKB).

Innan planprogramarbetet gjorde kommunen i samråd med Länsstyrelsen i Västra Götaland bedömningen att genomförande av intentionerna i planprogrammet kunde medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen lät då Flygfältsbyrån (idag Cowi) i Göteborg upprätta en separat MKB för planprogrammet. Arbetet med MKB och planprogram pågick parallellt och uppgifter som framkommit under MKB-arbetet kunde därmed arbetas in i programförslaget. Programmets MKB fokuserade på bevarandebestånden som landskapsbild, naturmiljö, kulturmiljö samt rekreation och friluftsliv. Därutöver behandlades påverkan på naturresurser samt hälsa och säkerhet med avseende på kringliggande verksamheter (räddningsskolan, djurhållning etc.) samt befintliga och planerade vägar mm. MKB:n kompletterades senare av Cowi med ett PM som beskrev närheten till ridskolan på Kultomtén, samt miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten. MKB:n och PM:et finns som bilagor (D+E).

Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagna behovsbedömning (bil A), och sammanfattningen av planprogrammets MKB ovan, att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2016-12-06, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan. Dock ansåg Länsstyrelsen i sitt yttrande att den bebyggelse som redovisades i planskissen i behovsbedömningen gjorde för stort intrång i strandskyddet. Länsstyrelsen angav att om det föreslagna intrånget kvarstod i kommande planhandlingar kunde det komma att innebära att Länsstyrelsen överprövade detaljplanen. Bostadskvarterens intrång i strandskyddet har därför minskats kraftigt i det aktuella planförslaget och berör nu endast en mindre del av strandskyddat område. Se vidare under *Strandskydd* på sidorna 12-15.

### *Kommunala beslut i övrigt*

KS 2016-09-05 § 165/16.

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3.



*Behovsbedömning - Bilaga A*



*Planprogrammets miljökonsekvensbeskrivning (MKB) med ett kompletterande PM - Bilagorna D & E*



## PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

*Två bostadskvarter med två-vånings flerbostadshus (ca 50 lgh) alternativt radhus eller kedjehus.*

*Två radhuskvarter (ca 20 bost)*

*Kvarter för fritid/sport, exempelvis bollplan.*

*Bostadskvarter med två-vånings kedjehus (ca 15 bost). Detaljplanen medger även alternativ utformning med radhus eller parhus.*

*Bostadskvarter med två-vånings små flerbostadshus (ca 15 lgh) alternativt radhus eller kedjehus.*

*Bostadskvarter för gruppboende.*

*Befintlig åkermark (ljusgrön) omvandlas huvudsakligen till artrik ängsmark.*

*Anlagd promenad längs med Mellomkvarnsbäckens skogsridå. Från Gamla Törebodavägen till Nolhagavägen totalt ca 1 km. Promenaden har anslutningar upp till bostadsbebyggelsen via ny och befintlig grönsstruktur.*

*En av tre dagvattendammar som renar och fördröjer områdets dagvatten innan det når Mellomkvarnsbäcken.*

*Promenaden fortsätter söder om Mellomkvarnsbäcken och bildar ett ca 1,4 km långt sammanhängande motionsspår.*

*Den höga sammanhängande lövskogsbården (mörkgrön) norr om Mellomkvarnsbäcken bevaras i sin helhet.*



*Planförslaget har formats utifrån kriterierna för Trädgårdsstaden och platsens tillsammans med nya trädplanterade gator en grön väv som sträcker sig ut till blandning av bostadsbebyggelse med en högre exploatering med flerbostadskvarter bostäder (rad-/kedje/parhus och friliggande hus). Mot Gamla Törebodavägen är Planskissen innehåller totalt ca 390 bostäder med en ungefärlig fördelning om*



Kvarter med två-vånings flerbostadshus (ca 20 lgh), alternativt radhus eller kedjehus.

Gamla Törebodavägen breddas på den södra sidan för att rymma en separata gång- och cykelväg längs bostadsbebyggelsen, se sektion sidan 26.

Ny cirkulationsplats i mötet mellan Gamla Törebodavägen och Nolhagavägen.

Bostadskvarter med två-vånings kedjehus (ca 30 bost). Detaljplanen medger även alternativ utformning med radhus eller mindre flerbostadshus.

Större bostadskvarter med två-vånings flerbostadshus (ca 95 lgh). Indelning av kvarteret kan, som i planskissen, ske i fyra mindre kvarter men också i ett eller ett par större kvarter.

Friliggande villor (ca 20 bost), gruppbyggda eller reserverade för den kommunala tomtkön.

Befintlig stenomgårdad björk- och enehage som behålls, där delar gallras ur för ny lekplats.

Större bostadskvarter med två-vånings flerbostadshus (ca 70 lgh). Indelning i ett alt. två kvarter.

Förskoletomt om ca 7600 m<sup>2</sup>.

Två radhuskvarter (ca 28 bost) på åsen, åtskild av allmän grönyta.

Nolhagavägen har en trädplanterad, symmetrisk sektion med separata gång- och cykelvägar på vardera sidan, se sidan 26.

Nolhagavägens passage över Mellomkvarnsbäcken. Separata broar för fordonstrafik och för gång- och cykeltrafik.

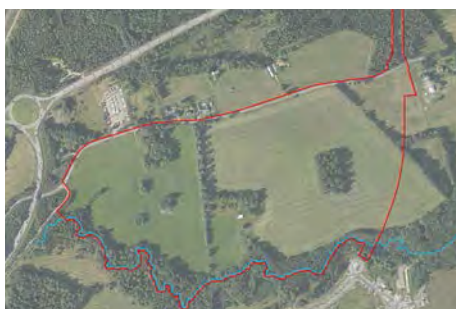
Parhuskvarter i sutteräng (ca 10 bost).

Radhuskvarter i sutteräng (ca 8 bost).

Parhuskvarter i sutteräng (ca 6 bost).

Planskiss, SSB febr 2017, reviderad nov 2017

förutsättningar. Befintliga alléer och andra gröna platser knyts samman och utgör omgivande landskap. I likhet med tidigare etapper i Trädgårdsstaden så föreslås en närmast Nolhagavägen. I de inre och södra delarna föreslås olika typer av markdetaljplanen flexibel och kan tillåta flerbostadshus, radhus eller kedjehus. 65% bostäder i flerbostadshus och 35% i olika typer av markbostäder.



Ortofoto från 2015 med plangräns (rött).



Mellomkvarnsbäcken i sommargrönt.



Mellomkvarnsbäcken. Spår av bävern.



Mellomkvarnsbäcken. Exempel på större och mindre dämmen längs bäcken.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

### *Mark och vegetation*

Planområdet ligger på den nordligaste av de tre väst-östliga åsar (ändmoräner) som berör Trädgårdsstaden. Terrängen är svagt böljande. Högsta punkten ligger på drygt på 126 m.ö.h. och marken faller söderut mot Mellomkvarnsbäcken (113-115 m.ö.h.) respektive norrut mot Gamla Törebodavägen (118-124 m.ö.h.).

Bedömningen av områdets naturvärden och konsekvenser för dessa nedan baseras huvudsakligen på en naturvärdesbedömning - *Bedömning av naturvärden utmed Mellomkvarnsbäcken, 2017-03-10* samt ett *Naturvårdsutlåtande nov-dec 2007*, båda framtagna av Naturcentrum AB (bilagorna G och H).

Inom planområdet finns två tydliga naturtyper. Längs den södra kanten slingrar sig Mellomkvarnsbäcken med tillhörande bäckravin och lövskog fram i ett meandrande lopp. Norr om bäcken och lövskogen breder stora åkermarker ut sig. I åkermarken finns fyra små lövskogsdungar runt äldre täkter, en större lövskogsdunge med ett sydvänt bryn samt två igenväxande alléer. Bäckmiljön, lövskogsdungarna och alléerna på åkermarken har klassats som naturvärdesobjekt med höga (klass 3) eller vissa naturvärden (klass 4) i den tidigare naturvärdesinventeringen (Naturcentrum 2007). Naturvärdena bedöms vara desamma idag liksom även klassningen. Den öppna åkermarken brukas i nuläget som vallodling och saknar egentliga naturvärden.

Områdets högsta naturvärden finns i och utmed Mellomkvarnsbäcken, något som även framgår av det kommunala naturvårdsprogrammet. Den ca 2 meter breda bäcken och den intilliggande lövskogsbården har ett högt eller mycket högt naturvärde längs med hela den aktuella sträckan. Värdet är dels knutet till vattendraget i sig självt och lövskogen som omger det, dels till den samverkan som sker mellan dessa båda biotoper. Stora delar av bäcken, undantaget den västligaste tredjedelen, är påverkad av bäver. Rakt nedanför den nord-sydgående allén finns en stor damm med en tillhörande bäverhydda. Längre nedströms, i höjd med där den planerade vägen korsar bäcken, finns ytterligare en liten damm. Dammarna har skapat stora mängder stående död lövved. Död ved har också skapats genom att bävrarna fällt många träd samt genom naturliga vindfällen och stambrott. Sammantaget gör detta att lövskogen utmed bäcken är mycket eller till och med extremt dödvedsrik. Den döda veden gör att beståndet har goda förutsättningar att hysa flera arter av hackspettar, däribland mindre hackspett, ett rikt insektsliv och rik svampflora mm.

Genom området löper två alléer mot en gammal gårdsplats. En i nord-sydlig riktning och en i öst-västlig riktning. Båda alléerna har stått oskötta en längre tid och yngre lövsly håller på att växa upp mellan de grövre träden. Björk, ask, alm och lind är de dominerande trädslagen i alléerna. Det bedöms vara biologiskt mycket värdefullt om man kan restaurera och återskapa allékaraktären. Strax söder om alléerna finns även bl.a. en ring/berså med yngre almar och en gammal grov ask med en stor stamskada. Väster om alléerna finns invid Gamla Törebodavägen ett trädbevuxet äldre gårdsläge. I södra delen av detta står en rad med tidigare hamlade träd (ask, lönn, oxel) som har visst natur-/kulturvärde.

I västra delen av planområdet finns tre åkerholmar, varav två rymmer igenväxta husbehovstäckter. Åkerholmarna bedöms ha relativt låga naturvärden. Två av dessa berörs av planförslaget och föreslås att tas bort, se bild till höger.

Inom planområdet finns två längre stenmurar och en större stenmursomgärdad yta. Den av stenmurarna som ligger längs södra sidan av Gamla Törebodavägen föreslås bevaras och ingå i ny utformning vägen, se under *GATOR* och *TRAFIK* sid 25. Den stenomgärdade björk- och enehagen som ligger mitt på åsen föreslås också bevaras och utgöra rekreations-/lekplats för etappens innevånare. Stenmuren som går längs en lövbård i nordöstra delen föreslås tas bort då den inte bedömts kunna integreras med planförslagets kvartersstruktur, se bild till höger. Stenar från denna föreslås nyttjas vid restaurering och förlängning av de två som bevaras.

Alléer, stenmurar och åkerholmar (högst 0,5 ha) i jordbruksmark omfattas av ett generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § i Miljöbalken (MB). Se vidare under *Småbiotoper* sidan 15.

Merparten av marken inom planområdet består av öppen åkermark som i dagsläget brukas som vallodling och saknar egentliga naturvärden. Det är inom åkermarken som den allra största delen av exploateringen föreslås ske. Kvarvarande åkermark ner mot Mellomkvarnsbäcken som ligger inom strandskyddat område föreslås omvandlas till en artrik ängsmark med inslag av dagvattendammar.

Planområdet berörs i övrigt inte av Natura 2000-områden eller naturreservat.

Planförslaget, se illustration på sidorna 8-9, har utformats utifrån de naturvärden som finns på platsen. Alléerna, de gamla gårdslägena, ene- och björkhagen ingår i ett sammanhängande grönstråk som sträcker sig genom bebyggelsen och kopplas samman med omgivningen, se vidare under *FRIYTOR* sidan 23.



Alléer som leder till den tidigare gårdsplatsen på åsen avses bevaras och utgöra delar av grönstommen i planförslaget. Ovan allén från Gamla Törebodavägen.



Alléer och åkerholmar (< 0,5 ha) som bedöms omfattas av biotopskydd. De rödmarkerade föreslås bevaras och de två grönmärkerade föreslås tas bort.



Stenmurar som bedöms omfattas av biotopskydd. De rödmarkerade föreslås bevaras. Den gröna föreslås rivas och återuppbyggas längs Ga Törebodavägen (lila).



Vy över åsen från den gamla gårdsplatsen mot av björk- och enehagen



Del av stenmuren runt björk- och enehagen

Skötselplan(er) ska upprättas för all naturmark inom planområdet. Gränsen mellan naturmarken och bostads-kvarteret ska vara tydlig. Plankarta anger bestämmelse om att häck ska uppföras i gräns mot park-/naturmarken.

### Strandskydd

På båda sidor om Mellomkvarnsbäcken råder idag strandskydd på 100 meter. Strandskyddet, som regleras i Miljöbalkens 7 kapitel, har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planförslaget bedöms uppfylla båda dessa syften.

Att värna strandskyddets syften har varit en viktig utgångspunkt för utformningen av planförslaget. Planförslaget stärker de biologiska mångfalden genom att omvandla åkermark utan större biologiska värden inom strandskyddsområdet till en artrik ängsmark kompletterat med öppna dagvattendammar. Den biologiska mångfalden stärks även genom att befintlig grönstruktur behålls och kompletteras med en finmaskigt nät med trädplanterade gator samt nya gröna korridorer inifrån området till Mellomkvarnsbäcken. Planförslaget stärker även allmänhetens tillträde till å-rummet genom att anlägga promenadvägar till, längs med och genom detta, se illustration på sidorna 8-9.

Mindre delar av planförslaget (ca 8% norr om å-rummet) berör strandskyddat område, varav merparten utgörs av Nolhagavägens förlängning från etapp 2 och vidare mot Törebodavägen (v 200). Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom dessa delar, se motiv nedan.

### Motiv för intrång i strandskyddet

- Tätort-/stadsutveckling

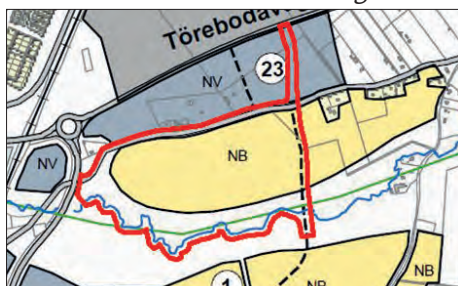
Behovet av bostäder i och kring centralorten Skövde är stort, liksom därav även vikten att hushålla med markresurserna på ett bra sätt. Inklämd mellan riksintresseområden för naturvård, friluftsliv och försvar är nordöst den enda större expansionsriktningen för Skövde. Därför har kommunen genom åren genomfört strategiska markköp och pekat ut nya utvecklingsområden i våra översiktplaner i denna riktning. Redan i Framtidsplan 2015 (2005) pekades Trädgårdsstaden ut som Skövdes stora nya expansionsområde, se bild till vänster. Riktlinjerna i Framtidsplan 2015 angav att stadsdelen skulle ha karaktären av en trädgårdsstad, byggas ut i etapper och att detaljplanearbeten för dessa etapper skulle föregås av fördjupningar/planprogram där disposition av markanvändningen för stadsdelen klarläggs. Under 2007-2008 togs därför ett Planprogram för Horsås Trädgårdsstad fram (bilaga B). Illustrationen till denna syftade till att



Ortofoto från 2015 med plangräns (rött) och strandskyddslinjer (mörkblått).



Planillustration med intrång i strandskyddet markerat i turkost. Skogridån norr om bäcken markerad med grönt.



Utsnitt ur Framtidsplanen (ÖP 2015). Planområdet i rött.



Utsnitt ur Programillustration. Planområde i rött.

beskriva utbredning och karaktären av bebyggelsen, se bild sid 12. När gällande översiktsplan - ÖP 2025 - togs fram bekräftade denna Trädgårdsstaden utbyggnad och lade till en fortsatt utveckling av Skövde norrut (Stads-skogen). Alla dessa planer redovisar översiktligt mindre ingrepp i strandskyddsområdet men också vikten av att bevara å-rummet med tillhörande lövskogsbård och möjligheten att utveckla området som tätortsnära natur.

- Trädgårdsstadens karaktär

De mindre intrången i strandskyddet utgör små men viktiga delar för att genomföra trädgårdsstadens grundidé med ett tydligt markerat gaturum. Som planförslaget redovisar så utgörs bebyggelsen i den södra delen av mindre grupper med hus på båda sidan av gatan med generösa gröna släpp ned mot å-rummet, se bild till höger.

*Tätorts-/stadsutveckling och Trädgårdsstadens karaktär* bedöms tillsammans vara en "sådan angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området" (MB kap 7 § 18c pkt 5).

- Nolhagavägen och Huvudgatan

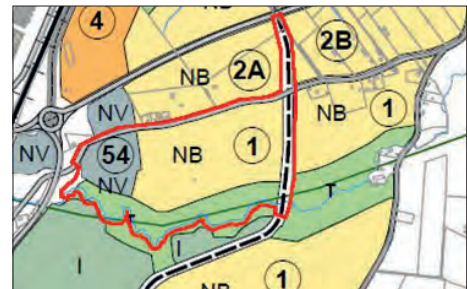
Nolhagavägens dragning genom strandskyddat område är en förutsättning för utvecklingen av Trädgårdsstaden och kopplingen till omgivande gatu- och vägsystem. Vägens sträckning finns sedan tidigare redovisad i ÖP-arbeten och planprogram. Nolhagavägen bedöms därför vara en "sådan angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området" (MB kap 7 § 18c pkt 5).

Tillfarten till huvudgatan, den första entrén till etapp 3 söderifrån, försörjer all bebyggelse söder om åsen. Läget på tillfarten har anpassats för att ge möjlighet att spara den biotopskyddade stenvuren som omgärdar ene- och björkbacken. Intrånget i strandskyddet bedöms inte negativt påverka att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområdet eller att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

- Dagvattendammarna och gångvägar inom NATUR

Detaljplanen föreslår att dagvattendammarna anläggs inom strandskyddat område på dagens åkermark nedanför bebyggelse och norr om skogsridån som omsluter Mellomkvarnsbäcken. Därtill föreslås en gångväg (å-promenad) norr om skogsridån med kopplingar upp till bebyggelsen och ned tvärs å-rummet och över till dess södra sida.

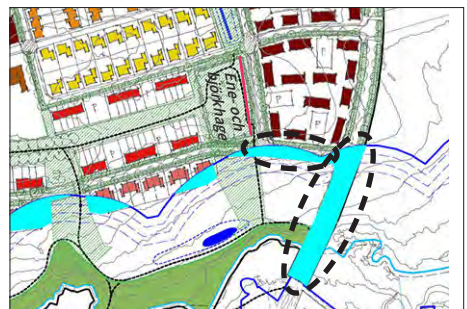
På inrådan från Länsstyrelsen (granskningsyttrande 2018-03-08) föreslås strandskyddet ligga kvar inom all allmän platsmark NATUR men Länsstyrelsen anger också att dagvattendammarna och gångstigarna går att förena med strandskyddets syften. Särskild dispens från strandskyddet måste sökas för dessa anläggningar.



Utsnitt ur ÖP 2025. Planområdet i rött.



Planillustration med intrång i strandskyddet markerat i turkost och med grupperingar av bebyggelse på båda sidor av gatan markerad med cirkel.



Planillustration med intrång i strandskyddet markerat i turkost och med Nolhagavägen och huvudgatan markerad med cirkel.



Planillustration med förslag till gångvägar (röda prickade linjer) och tre dagvattendammarna (blå) inom strandskyddsområdet.



Naturvärdesbedömning  
Bilaga H



Bävaren bedöms kunna bli kvar längs  
bäcken även efter exploateringen.



Där den planerade vägbron ska korsa  
Mellomkvarnsvägen finns det gott om  
död ved och här delar bäcken upp sig i  
flera små bäckfåror.

### Konsekvenser av intrång i strandskyddet

- Djur- och växtliv

I *Bedömning av naturvärden utmed Mellomkvarnsbäcken, 2017-03-10* (bilaga H) gör Naturcentrum en analys över detaljplanens påverkan på befintliga naturvärden som sammanfattas nedan:

En exploatering av åkermarken står inte i konflikt med några naturvärden. Det finns goda möjligheter att omvandla åkermarken norr om skogsridån till ängsmark. Detta skulle medföra en ökad biologisk mångfald. Likaså kommer dagvattendammarna kunna få en positiv betydelse för att öka den biologiska mångfalden i området.

Konsekvenserna för Mellomkvarnsbäcken och lövskogsbården som omger denna bedöms inte påverkas nämnvärt av planförslaget. Om de föreslagna gångvägarna längs och tvärs Mellomkvarnsbäcken anläggs på ett sådant sätt att stor hänsyn tas till lövskogsmiljön och att broarna byggs så att vattendragets naturliga flöde och lopp inte störs så bedöms påverkan på naturvärdena bli liten. Bävurar är mer eller mindre nattaktiva och normalt inte särskilt störningskänsliga. Risken att de skulle flytta på grund av mänsklig närvaro är liten. Däremot måste man beakta deras beteende att bygga dammar och fälla träd så att man inte förlägger gångvägar alltför nära vattendraget. Den östra delen av bäcksträckan där den planerade vägbron kommer passera tillhör en av de biologiskt mest värdefulla sträckorna i det aktuella området. Här finns det gott om död lövved och bäcken har delat upp sig i flera mindre fåror. För att minimera den negativa påverkan på bäcken är det viktigt att bevara bäckens naturliga lopp och flöde. Man bör ge tillräckligt med plats för bäcken att svämma över på ett naturligt vis, skapa nya lopp mm och bibehålla så mycket av den döda veden som möjligt.

- Allmänhetens tillträde till Mellomkvarnsbäcken

Förutsättningarna för allmänhetens tillgång till årummet ökar mångfalt jämfört med dagens situation då åkermarken idag fungerar som en barriär under merparten av året. En gångväg anläggs norr om skogsridån runt bäcken och denna ges kopplingar både upp till bebyggelsen i etapp 3 och tvärs bäcken till bebyggelsen i etapp 2, se bild nederst på sidan 13. Området bedöms ha mycket goda förutsättningar för skapa ett boendenära rekreativområde med en känsla av vild natur.

- Fri passage

Enligt MB kap 7 § 18f får dispens från strandskyddet inte omfatta ett område mellan bebyggelse och strandlinje som behövs för fri passage för allmänheten och för att

bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I regeringens proposition 2008/09:119 till lagparagrafen framgår att en sådan passage bör vara minst några tiotals meter. I planförslaget är avståndet mellan Mellomkvarnsbäcken och de bostadsfastigheter som ligger närmast minst 70 m, oftast 100 m. Avståndet mellan skogsridån som omger bäcken och till närmast belägna bostadsfastigheter är det på ett ställe som minst ca 25 meter, men oftast är avståndet runt 70 meter, se bild till höger. I gränsen för bostadsfastigheterna finns även plankrav om att uppföra en häck, vilket medför en gräns mellan privat och allmän mark tydliggörs och att risken för att tomterna expanderar ut på naturmarken undviks. Den föreslagna gångvägen norr skogsridån tydliggör passagen. Detta sammantaget bedöms ge goda förutsättningar för allmänheten att passera och för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.



Planillustration med strandskydds-linjer (blå), gångvägar (röda) och med minsta avståndet för fri passage mellan bostadsfastigheter om 25 meter till skogsbrynet och ytterligare 45 meter till bäcken angivet.

### Småbiotoper

Småbiotoper, t.ex. stenmurar och åkerholmar ökar variationen i odlingslandskapet och är därför viktiga för den biologiska mångfalden. De utgör ofta livsmiljöer för fåglar, ormar, fjärilar m.fl. Enligt Miljöbalken 7 kap. 11 § omfattas dessa av ett generellt biotopskydd i jordbrukslandskapet och får inte skadas. Länsstyrelsen kan dock lämna dispens från skyddet om särskilda skäl föreligger.

Planförslaget, se illustration på sid 8-9, bygger i allt väsentligt på att spara många av de naturvärden som finns inom planområdet. Främst befintliga alléer men även en relativt välhållen stenmur längs Gamla Törebodavägen och en stenmursomgärdad björk- och enehage behålls. En stenmur som går tvärs kvartersstrukturen och ett par åkerholmar föreslås dock plockas bort. En dispensansökan för dessa skickades in till Länsstyrelsen 2017-12-15.

### Jordbruksmark

Ett av riksdagens antagna 16 miljömål - *ett rikt odlingslandskap* - syftar till att skydda jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion. Huvuddelen av planförslaget, ca 22 av totalt 31 ha, berör jordbruksmark och denna kommer att försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. Närheten till staden har dock medfört en förändring till mer extensivt nyttjande (vallodling). Ur regional synvinkel bedöms inte heller den areal som påverkas medföra någon stor konsekvens. En stadsutveckling likt planförslaget bedöms också vara sådant väsentligt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § MB och planområdet är sedan länge utpekad i *Framtidsplan 2015* och *ÖP 2025* som ett av kommunens viktigaste expansionsområden. Konsekvenserna har beskrivits tidigt i planprocessen, bl.a. i planprogrammets MKB (Bilaga D).



Kvarglömd gammal harv i åkerkanten



Åkermarken nyttjas idag endast för odling av foder (vallodling).





PM/Geoteknik, Bohusgeo AB  
Bilaga I

### Geotekniska förhållanden mm

Under programarbetet tog Bygg- och Geokonsult AB (BGAB) fram en översiktlig geoteknisk undersökning för hela Trädgårdsstaden. Enligt denna är områdets böljande småkuperade utseende (randmoräner) resultatet av inlandsisens fram- och tillbakadragningar.

Under 2016/2017 tog Bohusgeo AB på uppdrag av sektor samhällsbyggnad fram en detaljerad geoteknisk undersökning för planområdet (bil I). Undersökningen biläggs i sin helhet och en sammanfattning av denna följer nedan:

### Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Jordlagren bedöms under det ca 0.3 m tjocka vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av:

- silt/sand
- varvig lera
- friktionsjord vilande på berg

Det förekommer som regel ett fast ytlager av huvudsakligen silt och ställvis av sand med en mäktighet av 2 - 4 m, som underlagras av antingen lera och eller av grövre friktionsjord. Omväxlande lager av lera och silt/sand förekommer i riklig omfattning och lagertjocklekarna varierar mycket kraftigt inom området. I den nordöstra delen av området återfinns de största mäktigheterna av silt, mellan ca 8 och ca 10 m mäktighet. Sand har påträffats i enstaka punkter. Vattenkvoten i silten och sanden har i regel uppmätts till mellan ca 5 och ca 25 %. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

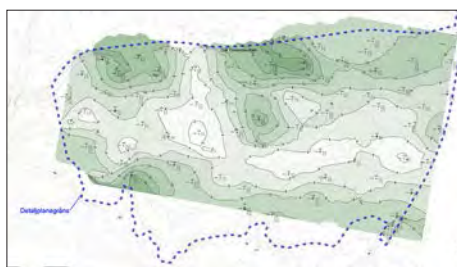
I anslutning till det planerade broläget för Nollhagavägen vid Mellomkvarnsbäcken har ett ytlager av humushaltig, löst lagrad silt påträffats. Vattenkvoten uppgår i två provningar till 39 och 53 %.

Leran finns till mellan ca 2 och ca 16 m djup under markytan, se bild ovan till vänster. Det sammanlagda mäktigheten av lera är störst inom partier i de centrala och norra delarna där den uppgår till mellan ca 2 och ca 8 m. I områdets inre delar är mäktigheten som minst, mellan 0 och ca 2 m, se bild till vänster.

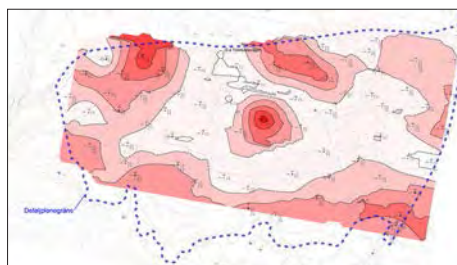
Portrycket i den övre delen av leran motsvarar en fri vattenyta belägen ca 3 - 4 m under markytan (+115,4 till +118,8). Trycknivån vid lerans underkant motsvarar en vattenyta belägen på mellan ca 4,5 och ca 6,5 m under markytan (+114,3 till +116,3).

### Släntstabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande vilket innebär att den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras som planerat.



Djup till underkant lera. Ju grönare område desto större djup.  
För större karta se bilaga I



Total mäktighet i lera. Ju rödare område desto mäktigare lager.  
För större karta se bilaga I

Det pågår en måttlig erosion vid Mellomkvarnsbäcken. Slänterna har en riklig vegetation och skyddas därmed i hög utsträckning från erosion. För att inte försämra släntstabiliteten på sikt rekommenderas dock att erosionsskydd läggs ut vid två åkrökar närmast den planerade bebyggelsen, se bild till höger. Detta regleras med en planbestämmelse (n3) på plankartan. Anmälan till Länsstyrelsen enligt MB 11 kap om vattenverksamhet ska ske innan arbeterna påbörjas.



*Åkrökar som behöver förses med erosionsskydd.*

### Sättningar, grundläggning och schaktning

Sättningsegenskaperna skiljer sig mycket mellan provningspunkterna varför det inte går att ge en generell beskrivning. Lägre skjuvhållfasthetsvärden, och därmed sämre sättningsegenskaper, har påträffats främst i områdets västra, södra och östra del medan högre värden påträffats områdets centrala och norra del.

Förutsättningarna för en ytlig grundläggning av småhus bedöms som relativt goda. Det fasta ytlagret på 2 - 4 m är gynnsamt för spridningen av lasten från byggnad och fyllningen. Vid detaljprojekteringen och/eller byggnation kan det beroende på nivåställningen, typ av hus och de geotekniska förutsättningarna erfordras att komplettera undersökningen för att mer detaljerat klarlägga sättnings- och grundläggningsegenskaperna.

Vid det planerade broläget för Nolhagavägen har det i de övre jordlagren påträffats löst lagrad humushaltigt silt som sedan underlagras av lera. Genomförda mätningar antyder att leran är sättningskänslig. Förutsättningarna för en ytlig grundläggning är mindre goda, varför en grundläggning med spetsbärande pålar bör förutsättas. Kompletterande undersökningar bör utföras vid projekteringen för dimensioneringen av pålarna samt för pållängdsbestämning.

För att förhindra att ledningsgravar orsakar en utdränring kan man utföra strömningsavskärande fyllningar. Gatunivåerna bör anpassas till nuvarande markyta så att behov av uppfillnader kan begränsas.

Normalt bedöms en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett max schaktdjup av ca 2 m. Större schakter bör detaljstuderas. Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras.

### *Radon*

Markradonhalten uppmätts i den geotekniska utredningen till mellan ca 0 och 32 kBq/m<sup>3</sup>. Marken klassas därmed som normalradonmark, vilket medför att byggnader bör utföras radonskyddande.



Miljöteknisk undersökning  
Bilaga J



De fyra undersökta områdena.  
Ett område kring en åkerholme (A) och  
tre grustag (B,C,D)



Utklipp ur RAÄ:s fornminnesregister över  
kända fornlämningar inom planområdet.  
Några nya fynd gjordes inte under den  
arkeologiska utredningen:

RAÄ 199	Boplats	Fornlämning
RAÄ 198	Boplats	Fornlämning
RAÄ 191	Bytomt	Övr. kulturhist. läm.
26	Fornl. likn.	Ej kulturhist. läm.
189	Stenmur	Övr. kulturhist. läm.
195	Stenmur	Övr. kulturhist. läm.
196	Stenmur	Övr. kulturhist. läm.

### Föroreningar

Vid en den geotekniska undersökning ovan noterades att någon form av deponering skett, bla i före detta grustag belägna ute på åkrarna. I syfte att undersöka om föroreningar har uppstått i deponierna så beställde sektor samhällsbyggnad en miljöteknisk undersökning av BG&M AB (bilaga J). En sammanfattning följer nedan:

Skrot och skräp har påträffats i grusgropar samt nedgrävt vid åkerholme, se översiktsbild till vänster. Även organiskt material i form av mulljord och växtdelar har tippats i grusgroparna. Kring åkerholmen återfanns strax under markytan fyllnadsmaterial såsom tegel, sten, kalkstensblock och metall, troligen från äldre jordbruksredskap. Bland fyllningen fanns mindre mängder aska. Vid provtagning av askan fann man inte dioxiner som översteg naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Föroreningar utgörs av metaller och bedöms komma från den deponering som skett. Höga halter av metaller har påträffats i det ytligaste jordlagret som varit i kontakt med deponerat avfall. Underliggande naturliga jordmassor innehåller ej föroreningar över riktvärde för KM. De nedgrävda massorna vid åkerholmen uppvisade heller inte generellt höga metallhalter eller PAH. Föroreningarna bedöms ha dåliga spridningsförutsättningar. De största riskerna bedöms utgöras av spridning vid schaktarbeten och masshantering.

Utredningens slutsatser är att då området ska bebyggas rekommenderas att det deponerade avfallet avlägsnas tillsammans med den mullhaltiga ytjorden som är i kontakt med deponerat avfall. Vidare att det nedgrävda byggavfallet vid åkerholmen bör avlägsnas innan byggnation. Då det kan förekomma avfall och därtill föroreningar på andra platser i området så ska schaktning i området ske med försiktighet. Utredningen rekommenderar att en miljökontrollant anlitas för miljökontroll i samband med saneringsarbetena. Efterbehandlingen är anmälningspliktig till Miljösamverkan Östra Skaraborg.

### Fornlämningar och kulturmiljöer

Inför planering av stadsdelen Trädgårdsstaden gjordes i tidigt planskede under 2009, en arkeologisk utredning som koncentrerades till områdets västra del, vid Ingebrotomten. Då påträffades bl.a. två tidigare okända fornlämningar vilka utgjordes av boplatslämningar, RAÄ 198 och 199, se bild till vänster. Sedan tidigare fanns även bytomt (Ingebrotomten RAÄ 191) samt en stensättningsliknande lämning (RAÄ 26:1). På inrådan från Länsstyrelsen har en kompletterande arkeologisk utredning utförts av Västergötlands museum (bilaga K). En kort sammanfattning följer på nästa sida:

Målet med utredningen var att undersöka om det fanns några hittills okända fornlämningar inom planområdet samt därtill om möjligt försöka identifiera Ingebrotomtens äldsta läge före 1850.

Vid den omfattande utredningen (69 sökschakt) gjordes inte några nya fynd som kan föranleda krav på ytterligare arkeologiska åtgärder. Det finns heller inga undersökningsvärda eller bevarandevärda spår efter den äldre Ingebrotomtens läge (före 1850), även om den troligtvis legat i den södra delen av området. Det är först i och med slutet av 1800-talet som det mer säkert går att identifiera de två gårdsenheter i området som även återfinns på laga skifteskarta från 1876-77, se bild nedan till höger.

Utredningen konstaterar avslutningsvis att i och med den utförda arkeologiska utredningen är alla fornlämningar och kulturhistoriska lämningar inom planområdet kända, se bild längst ned på sidan 18.

Sektor samhällsbyggnad har under planläggningens gång ansökt till Länsstyrelsen om att fornlämningarna RAÅ 198 och 199 grävs ut och slutundersöks.

### *Klimatanpassningsåtgärder*

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. En klimatanpassningsstudie som analyserar 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.

Bebyggelsens placering uppe på en ås innebär en mycket liten risk för att bebyggelsen påverkas av ev. höjda vattenstånd i näraliggande vattendrag.

Stora delar av kvartersmarken för bostäder samt gator kommer hårdgöras. För att kompensera för det ökade flödet av dagvatten som bebyggelsen kommer ge upphov till föreslås ett system med dagvattendammar för utjämning, se vidare avsnitt kring *Dagvatten* sidan 29. Samtidigt kommer mycket av den befintliga naturmiljö (alléer, ene-/björkhage mm) bevaras. Därtill får de flesta gator trädplanteringar som tar hand om en del dagvatten. Planbestämmelser finns om att färdigt golv ska ligga minsta 25 cm ovanför höjden på gatan rakt utanför. Gatorna är höjdsatta och de fungerar som kanaler som leder bort vatten vid störtregn.

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovsprocessen.



*Arkeologisk utredning, Västergötlands museum, 2017-04-03.*

*Bilaga K*



*Laga skifteskarta från 1877 med Ingebrotomtens båda tomtlägen markerade. Från den arkeologiska utredningen, sid 6*



## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### *Befintlig bebyggelse*

Planområdet rymmer ingen befintlig bebyggelse. Tydliga spår från tidigare gårdsbebyggelse finns dock både söder om Gamla Törebodavägen och mitt uppe på åsen, se mer under *Fornlämningar och kulturmiljöer*, sidan 18.



*Skövde 5:82 och 5:83 norr om Gamla Törebodavägen*

Direkt angränsande till planområdet, norr om Gamla Törebodavägen, finns tre bostadsfastigheter; Skövde 5:82, Skövde 5:83 samt Skövde 5:120. Ytterligare två större fastigheter har utfart till Gamla Törebodavägen; Skövde 5:81 och Skövde 5:75. Österut längs Gamla Törebodavägen ligger fler större bostadsfastigheter och hästgårdar.

### *Planerad bebyggelse*

#### Bostäder

Denna tredje etapp av Trädgårdsstaden är huvudsakligen avsedd för bostadsändamål och bedöms kunna rymma mellan 350 och 450 bostäder. Etappen ligger på den nordligaste av stadsdelens tre åsar och innehåller förutom bostadskvarter en förskola, samt parkmark som rymmer alléer och befintliga och nya grönområden.

Målet är en blandad bostadsbebyggelse som ska kunna medge olika upplåtelseformer i syfte att erbjuda många typer av hushåll en möjlighet att bosätta sig i området. På sidorna 8-9 återfinns en planskiss med förklaringar som utgjort underlag för planförslaget. Planskissen innehåller ca 390 bostäder med en ungefärlig fördelning om 65% bostäder i flerbostadshus och 35 % bostäder radhus, kedjehus, parhus samt friliggande gruppbyggda hus.

Utgångspunkten för planeringen av etapp tre har varit att följa de i planprogrammet fastlagda kriterier för Trädgårdsstaden samt att anpassa sig till befintliga naturvärden och till landskapets svagt böljande former. Alléer och flera befintliga gröna rum behålls och knyts samman med nya gröna rum och trädplanterade gator till en grön väv som sträcker sig ut och möter omgivande landskap. Att utgå ifrån redan befintliga värden medför att områdets historiska identitet stärks samtidigt som man relativt snabbt kommer kunna uppleva att området känns färdigt. Andra fördelar är att de sparade alléerna tillsammans med övrigt grönt skapar ett bra lokalklimat redan från start och området blir mindre utsatt för vindar.

Bebyggelsen grupperas i tydliga kvarter runt den centrala gröonstrukturen (väven) med de tätaste, högst exploaterade bostadskvarteren mot Nolhagavägen där de utgör en tydlig entré på liknande sätt som i de andra två etap-



*Utsnitt ur planskiss som beskriver variationen av olika bostadstyper, förskolans centrala läge, befintlig och ny gröstruktur samt mötet med befintliga bostäder i norr och Mellomkvansbäckens natur i söder. Hela planskissen finns på sidorna 8-9.*

perna. Mot Gamla Törebodavägen är detaljplanen flexibel och kvarteren tillåter såväl flerbostadshus som radhus eller kedjehus. I de inre och södra delarna sker en nedtrappning i exploateringsnivå och här föreslås kvarter för olika typer av markbostäder (rad-/kedje/parhus och friliggande hus).

### *Byggnadskultur och gestaltning*

Målet är att i Trädgårdsstaden under 10-15 år bygga en ny stadsdel med ca 1200 bostäder som upplevs som attraktiv, harmonisk och trygg. För att säkerställa detta och för att stadsdelen ska upplevas som en helhet togs under programarbetet ett *Kvalitets- och gestaltningsprogram* fram för att ge kommunen och byggherrarna en gemensam grund för utformningen av de olika etapperna. Kvalitets- och gestaltningsprogrammet, som utgör en del av detaljplanens handlingar (bilaga C), ska hjälpa till att säkra stadsdelens kvalitet och attraktivitet över tiden.

Både modern och traditionell arkitektur är välkommen i Trädgårdsstaden. Arkitekturen i stadsdelen ska präglas av både ordning och variation - ordning på kvartersnivå och variation främst mellan de olika kvarteren. Trädgårdsstaden som stadsbyggnadsmodell kan erbjuda just denna kombination av ordning och variation.

Valet att använda trädgårdsstaden som stadsbyggnadsmodell utgår dock främst ifrån områdets topografi - det svagt böljande jordbrukslandskapet. Genom att hålla bebyggelsens höjd på i huvudsak två våningar och gruppera den i mindre kvarter kan landskapets former och skala bevaras. Trädgårdsstadens struktur med ett rutnät av gator medför mindre trafikarbete, möjlighet till en flexibel användning/innehåll och varierande exploateringsnivåer. Lite djupare kvarter och smalare fastigheter ger mer användbara tomter och bra förutsättningar för exploateringsekonomin. Trädgårdsstadens täthet, med 20-30% av kvartersmarken bebyggd, är exempelvis 2-3 gånger högre än vanliga villaområden. Men framför allt medför modellen goda förutsättningar att bygga en ny stadsdel i mänsklig skala och skapa vackra, trivsamma och över tiden hållbara miljöer.

Karaktäristiskt för en trädgårdsstad är en sammanhållen bebyggelse där gränsen mot omgivningen är så tydlig att området framstår som en sammanhållen enhet. Huvuddelen av den nya bebyggelsen har därför givits placings- och utformningsbestämmelser i syfte att ge gaturummet variation inom en sammanhållen gestaltning - Alla vill ju bo vid en vacker gata.

För att nå målet om en trädgårdsstad måste man underordna sig några viktiga principer för gestaltningen. Att



*All typ av arkitektur är välkommen i Trädgårdsstaden. Placeringen är det viktigaste.*



*Kvalitets- och gestaltningsprogrammet ger en bakgrund till trädgårdsstadsbegreppet och anger riktlinjer kring gestaltning för detaljplanen. Bilaga C.*

*Trädgårdsstadskriterier, utdrag ur kvalitets- och gestaltningsprogrammet*

- *Traditionellt gatunät – "det böjda rutnätets princip" – med genomgående, oftast trädplanterade gator och samlande gröna platser.*
- *Måttlig täthet, totalt ca 20-30% av kvartersmarken bebyggs.*
- *Bebyggelse huvudsakligen i två våningar, eventuellt tre våningar i centrala delar.*
- *Husen placeras nära gatuliv, eventuellt med grunda förgårdar avgränsade med staket/häck, och med entréer mot gatan.*
- *Trädgårdar till alla hus, enskilda eller gemensamma, väl avskilda utan insyn från gatan.*



*Flygbild över del av etapp 1 med husen placerade längs en enhetlig bygglinje 3 meter från gatumarken. Bebyggelsen är oftast enhetligt utformad på kvartersnivå men skiljer sig åt mellan de olika kvarteren.*



*Samma gata som ovan (Lassagårdsgatan) från gatunivå längs ett annat avsnitt. Enhetlig färgsättning och materialval gör att kvarteren hänger ihop. Synliga entréer och tillbakadragna garage/carports skapar en välkomnande och trygg gata.*



*Häckar längs gatorna förstärker gränsen mot den privata tomten och stöttar gatan. Foto från etapp 1.*



*Fotomontage över tidigareskolan i etapp 2 som håller på att uppföras och beräknas tas i bruk till höstterminen 2018.*

placera husen nära gatan längs en gemensam bygglinje är den viktigaste. Att bebyggelsen mot gatan har enkla, tydliga former och på kvartersnivå gemensam utformning är också viktigt för att skapa ett sammanhållet gaturum.

Komplementbyggnader, såsom garage, carport, uthus mm föreslås placeras indragna i förhållande till bygglinjen. Entréer ska helst vara vända mot gatan. Bostadsentré från gården bör undvikas helt. Syftet är skapa liv och social kontroll längs gatan som är det offentliga rummet, medan gården/baksidan blir en privat sfär utan insyn. För att förstärka gränsen mellan den privata tomten och omgivande gata eller park-/naturmark så ska häck anläggas i fastighetsgränsen.

Förutom enhetlig placering och formspråk är även rätt färgsättning något som kan skapa ett sammanhållet intryck. Målet är en sammanhållen, harmoniskt varierande färgskala inom etappen. Bestämmelser om att färgsättningen ska harmonisera på kvartersnivå längs viktiga gator, liksom utökat lovplikt för omfärgning av byggnader har därför införts på plankartan.

### Offentlig och kommersiell service

#### Offentlig service

Centralt belägen inom etappen föreslås en tomt om ca 7600 m<sup>2</sup> för förskola. Förskoletomtens storlek bedöms vid behov kunna rymma ca 8 avdelningar (160 barn).

Inom etapp 2 håller en tidigareskola (förskoleklas - årskurs 6) att uppföras och planeras vara färdigställd till höstterminen 2018. Tidigareskolan ska betjäna hela Trädgårdsstaden och rymmer fullt utbyggd tre paralleller (ca 525 elever). Avståndet från de centrala delarna av etapp 3 via planerat gång- och cykelvägnät till tidigareskolan är lite drygt 1 km, se vidare under *Skolvägar* sidan 28.

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.

#### Kommersiell service

Närmaste kommersiella service finns i Stallsikens handelsområde, som ligger sydväst om Trädgårdsstaden. Handelsområdet rymmer både sällanköpshandel och dagligvaruhandel (livsmedel). Avståndet från de centrala delarna av etapp 3 till befintlig dagligvarubutik (Willys) är ca 2 km. Till köpcentrat Elins Esplanad på Norrmalm är det knappt 4 km och till Skövde centrum är det ca 6 km.

### Tillgänglighet

Planområdet utgörs av ett svagt böljande jordbrukslandskap och avsikten är att de nya gatorna och bebyggelsen ska följa denna och att man ska undvika stora utfyllnader och slänter. Lutningar längs bostadsgatorna varierar därför något och ligger runt 1-3%. Det bedöms därmed finnas goda förutsättningar att uppfylla målet i Boverkets regler och allmänna råd (BFS 2004:15 ALM1) om att alla nya allmänna platser (gator, torg och parker mm) ska vara tillgängliga och användbara för alla människor i samhället, inklusive personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Krav enligt Boverkets byggregler (BBR) på att installera hiss gäller till enskilda bostäder belägna högre upp än två våningar. Publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

### Skyddsrum

Planområdet ligger utanför aktuellt skyddsrumsområde.

## FRIYTOR

### Lek och rekreation - PARKER

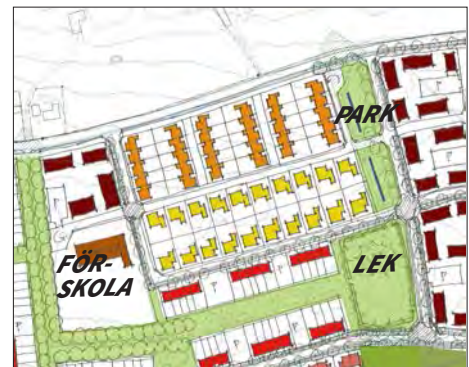
Planområdet bedöms innehålla en bra variation av olika typer av friytor att nyttja för lek och rekreation året om. Inom ett centralt sammanhängande grönstråk planeras en förskola med förskolegård som via en grön passage längs åsen österut är sammankopplad med en stenmursomgärdad ene- och björkhage. Hagen, som är ca 4000 m<sup>2</sup>, föreslås gallras ur något i den norra delen för att ge plats åt en lekplats för etappens yngre innevånare. Norr om lekplatsen anläggs två mindre sammanhängande parker om totalt ca 3000 m<sup>2</sup>. Parkerna föreslås ges en stadsmässig karaktär och ha inslag av dagvattendammar.

Det västligaste kvarteret vid Gamla Törebodavägen föreslås nyttjas för fritidsaktiviteter. Kvarteret är ca 5100 m<sup>2</sup> stort, relativt plant och skulle exempelvis kunna rymma en bollplan om 40x60m. Fullstora bollplaner (11-manna) finns dels inom Lillegårdens idrottsområde och dels i Södra Ryd, båda på ca 3 km cykelavstånd från Trädgårdsstaden.

Inom etapp 2, uppe på den centrala åsen och på ca 600 meters promenad från centrala delar av etapp 3, anläggs en serie av offentliga rum, se översiktsbild på nästa sida. I öster en större stadsdelspark för hela Trädgårdsstaden som erbjuder olika typer av aktiviteter, allt från lugna platser till mer fartfyllda. Här ska finnas något för alla,



Foto från öster mot Billingen över det svagt kuperade landskapet. Mellomkvansbäckens skogridå till vänster.



Förskoletomt, lekplats och parkytor sammankopplade via ett centralt grönstråk.



Längst i väster finns ett kvarter (PARK) för fritidsändamål och spontanidrott, exempelvis bollplan.





Planskiss över etapp 3 och planillustration över delar av etapp 2 på vardera sidan om Mellomkvarnsbäcken. Väster om etapp 2 ser man ridskolans hagmarker.

Inom etapp 3 anger ljusgrön yta åkermark som föreslås omvandlas till ängsmark. Streckat grönt markerad grönsystemer i form av bef. alléer, gröna rum och trädplanterade gator.

Gångvägar markeras med orange färg.



Barn på fjärilsjakt på ängen.



Enkel promenadstig med spång över vattnet längs Karstorpsjön är förebilden till föreslaget motions-/promenadspår runt Mellomkvarnsbäcken.

olika åldrar och intressen. Väster om denna ligger stadsdelens kulturpark centralt i området ovan en gammal boplatz/fornminne. Parken ska vara en lugnare plats, ha en stadsmässig och stämmingsfull karaktär. Längst i väster ligger skolgården med skolskog, bollplan och näridrottsplats.

### Naturmiljö - NATUR

Merparten av åkermarken som lämnas oexploaterad mellan de nya bostadskvarteren och Mellomkvarnsbäckens lövbård föreslås omvandlas till artrika ängsmarker. Enligt naturinventeringen (bilaga H) så bedöms den sandiga och väl-dränerade åkermarken ha goda förutsättningar att med lite initial hjälp snabbt utvecklas till blomrika ängsmarker. Naturinventeringen ser även goda möjligheter att anlägga ett "biparadis" vilket skulle gynna den biologiska mångfalden. Planerade dagvattendammar kan rätt utformade bli viktiga miljöer för en rad groddjur, fåglar, insekter och växter och därmed ytterligare öka på den biologiska och upplevelsemässiga mångfalden.

Mellomkvarnsbäcken med omgivande lövbårder bevaras i sin helhet och föreslås utgöra stadsdelens "vilda natur" med inslag av död ved, bäverhyddor och ytor som periodvis svämmar över. Runt denna anläggs ett ca 1,4 km långt motions-/promenadspår. Spåret föreslås korsa bäcken på väl valda ställen som tar hänsyn till lövskogsmiljön. Spåret förelås utformas som en enkelt grusad stig med träspänger över Mellomkvarnsbäcken, där motionsspåret runt Karstorpsjön är förebilden, se foto till vänster. Anmälan till Länsstyrelsen enligt MB 11 kap om vattenverksamhet ska ske innan arbetan påbörjas. Längs spåret skulle exempelvis utegymstationer kunna anläggas.

För att kunna erbjuda genare vägar mellan de västra delarna av etapp 3 till skola och parkmiljöer i etapp 2 mm föreslås en av de nord-sydliga passagerna från etapp 3 över bäcken i sin helhet göras bredare och anläggas med ytmaterial så att den kan vinterväghållas (se planbestämelse gång på plankartan).

## GATOR OCH TRAFIK

### *Gatunät och gatutyper*

Trädgårdsstadens huvudgata, Nolhagavägen, förlängs från etapp 2 upp till Törebodavägen (v 200). Sträckningen utanför etapp 3 föreslås få en symmetrisk trädplanterad sektion, se sidan 26. Vägbron över Mellomkvarnsbäcken föreslås få en friliggande gång- och cykeldel och de båda brodelarna som får en längd av ca 45 meter föreslås utföras med tre spann för att göra minsta möjliga intrång i naturvärdena. Anmälan till Länsstyrelsen enligt MB 11 kap om vattenverksamhet ska ske innan arbetan påbörjas.

Etapp 3 får två entréer från Nolhagavägen och tre entréer från Gamla Törebodavägen. Från dessa entréer vidtar ett sammanhängande system med olika typer av lokalgator inom etappen, se översikt på sidan 26.

Ramböll AB har på uppdrag av sektor samhällsbyggnad tagit fram en trafik- och bullerutredning för planområdet och framtida etapp 4 med prognosåret 2025 (bil L). Undersökningen biläggs i sin helhet. En sammanfattning av bullerkapitlet redovisas på sidorna 33-34 och trafikkapitlet sammanfattas nedan:

Planerad bebyggelse i etapp 3 alstrar lite drygt 1600 biltrafikresor per vardagsmedelsdygn (ÅVDT) och framtida bebyggelse i etapp 4 ca 450 ÅVDT. Denna trafik färdas ut mot Gamla Törebodavägen, väg 200 och Nolhagavägen.

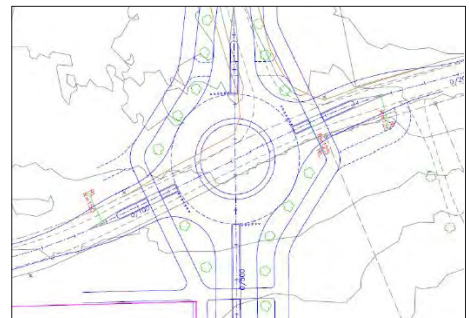
Ny utformning av Gamla Töreboda föreslås (se bild sidan 26) och korsningen med Nolhagavägen föreslås utformas med en cirkulation, se bild till höger.

Olika scenarier för trafiken och hastigheter har analyserats och utredningen och planförslaget rekommenderar bl.a. utifrån strukturen i förslaget att både Nolhagavägen och Gamla Törebodavägen får en skyltad hastighet på 40 km/h. Utredningen rekommenderar att biltrafik mot centrala delarna av Skövde i första hand bör välja Gamla Törebodavägen, för att i så stor utsträckning som möjligt minska trafiklasten kring väg 26. Då vägen föreslås förses med gc-bana (se nedan) som tar utrymme från vägbanan uppstår två flaskhalsar längs Gamla Törebodavägen, dels under väg 26 och dels vid passagen över järnvägen, se bild till höger. Trafikutredningen redovisar konsekvenserna av olika scenarier som bl.a. visar på att trafiken på Gamla Törebodavägen ökar med 50% under maxtimmen om flaskhalsarna helt byggs bort.

Genomfartstrafiken längs Gamla Törebodavägen bedöms fortsatt vara låg och det är främst trafik till och från etapp 3 och befintliga fastigheter som kommer använda länken. Inom etapp 3 bedöms inga kapacitetsproblem med föreslagen utformning förekomma.



*Trafik- och bullerutredning, Ramböll, 2017-05-24  
Bilaga L.*



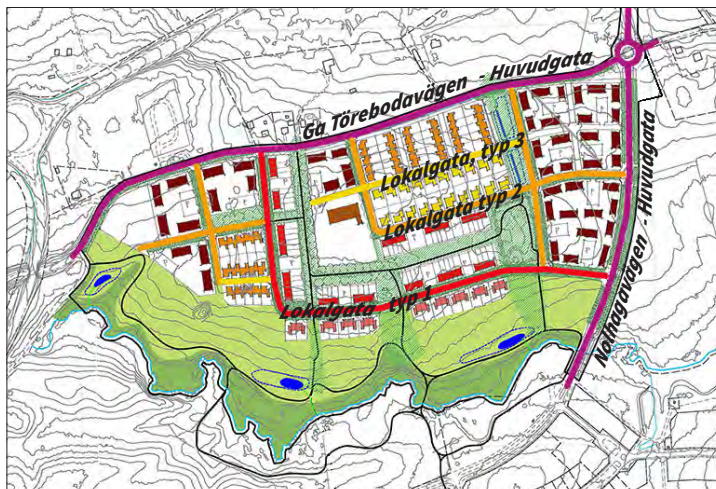
*Förslag till korsning mellan Nolhagavägen och Gamla Törebodavägen föreslås utformas med en cirkulationsplats. Detta medför att Gamla Törebodavägens sträckning kan behållas intakt, vidare att oskyddade trafikanter kan korsa Nolhagavägen trafiksäkert samt att en cirkulationsplats underlättar för att skapa en god gestaltning av platsen.*



*En förlängd gång- och cykelväg längs Gamla Törebodavägen mot Kvarnsjön tar utrymme från vägbanan under väg 26 och bron över järnvägen och skapar flaskhalsar. Trafikutredning visar på effekterna av detta och vad som händer om dessa byggs bort.*

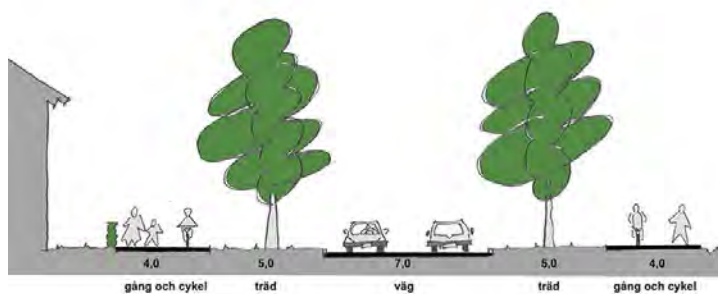
### Översikt över olika gatutyper

Utformningen av gaturummen är den enskilt viktigaste byggstenen i Trädgårdsstaden. Gatorna ska bilda ett sammanhängande gatenät av väldefinierade gaturum i en tydlig hierarkisk ordning så att gatornas olika funktioner lätt identifieras. Detaljplanen innehåller dels huvudgatorna Nolhagavägen & Gamla Törebodavägen (lila) vilka leder trafik till/från området, dels lokalgator inom området. Lokalgatorna föreslås ges olika gestaltning beroende på funktion, trafikflöden samt för att underlätta orienterbarheten. Se översikt till höger och beskrivningar nedan på sid 26-27.



Norr om den nya bron över Mellomkvarnsbäcken föreslås Nolhagavägens fortsättning få en bred symmetrisk sektion. Separata gång- och cykelbanor om 4 meters bredd anläggs på båda sidor om vägen med mellanliggande trädzoner. De breda trädzonerna (5 m) ska ta upp nivåskillnader, ta hand om dagvatten och skapa en lagom avstånd till bostadsbebyggelsen så att trafikbuller mm kan reduceras. Hela sektionen byggs ut till och med korsningen med Gamla Törebodavägen vilket gör att vägen är förberedd för en framtida etapp 4 öster om denna. Vägområdet blir totalt 25 meter. Skyltad hastighet för denna sträcka föreslås vara 40 km/h.

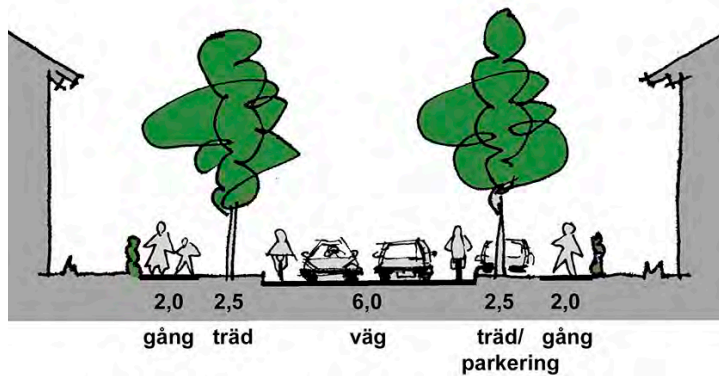
### Nolhagavägen - Huvudgata genom stadsdelen



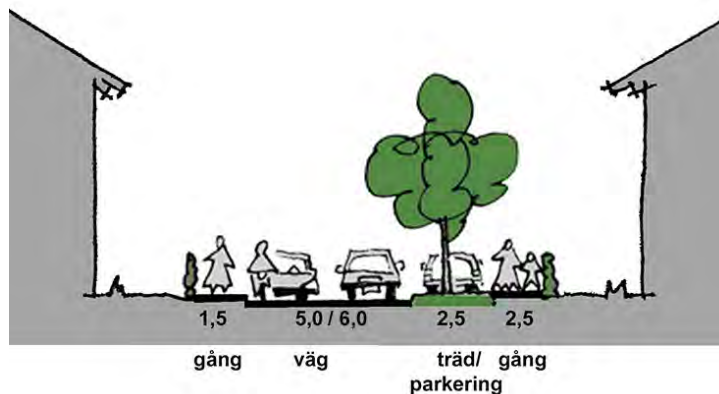
Befintlig landsväg behålls och kompletteras med en separat gång- och cykelbana på södra sidan mot den nya bostadsbebyggelsen. Gc-banan föreslås fortsätta hela vägen till Kvarnsjöområdet och ansluta till befintligt gc-stråk där. Befintlig stenmur behålls och kompletteras västerut med trädplantering. Totalt ca 14,25 m vägområde. Skyltad hastighet föreslås vara 40 km/h.

### Gamla Törebodavägen - Huvudgata

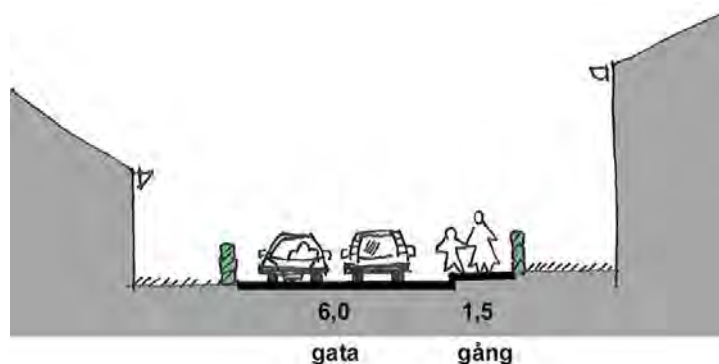


Lokalgata, typ 1

Lokalgata genom etapp 3 och mellan bostadskvarteren. Symmetriskt uppbyggd, 6,0 m bred körbana, i huvudsak dubbelsidigt trädplanterad med mindre stadsträd, och med gångbanor om 2,0 m bredd på båda sidorna. Totalt 15 m gatuområde. Kantstensparkering (allmän gästparkering) föreslås mellan träden företrädesvis på vägens norra/östra sida. Asfalterade gång- och körytor. Kantsten av betong mellan gata, trädzon och gångbanor. Markerade korsningspunkter med andra lokalgator och gång-/cykelpassager.

lokalgata, typ 2

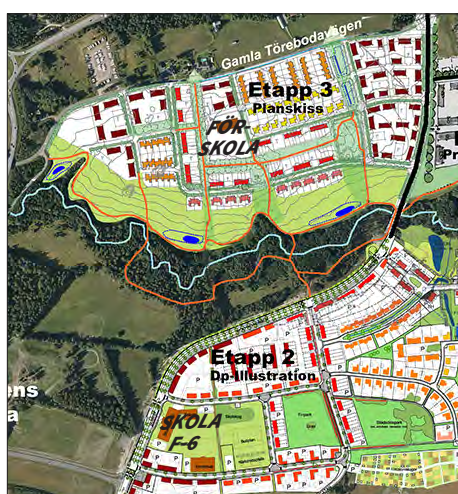
Lokalgata genom etapp 3 och mellan bostadskvarteren. Enkelsidigt trädplanterade, förslagsvis med mindre blommande fruktträd, varvat med parkeringsplatser (allmän gästparkering). Körbanebredd på 5,0 alternativt 6,0 m. Separerad gångyta på 2,5 m innanför trädraden och 1,5 m trottoar på motstående sida. Asfalterade kör- och gångytor. Kantsten av betong mellan gata, trädzon och gångbanor. Totalt 11,5 - 12,5 m gatuområde.

Lokalgata, typ 3

Lokalgata inom och mellan bostadsgrupper. Smalt gaturum med separat gångbana (trottoar) enbart på ena sidan. Motstående sida kan ev. ges markerad gångzon i samma nivå som körytan. Asfalterade kör- och gångytor. Kantsten av betong mellan gata och gångbana. Totalt 7,5 m gatuområde.



Norra delen av Skövdes övergripande gång- och cykelnät. Blå punkter markerar anslutningen till befintligt gc-nät.



Planskiss över ettapp 3 och planillustration över delar av ettapp 2 på vardera sidan om Mellomkvarnsbäcken.

Förslag till gångvägar inom ettapp 3 och mellan ettapp 2 och 3 markeras med orange färg.



Föreslagna busshållplatser längs Nohlagavägen inklusive avstånd om 200 respektive 400 meter från dessa.

### Gång- och cykeltrafik

Både Nohlagavägen och Gamla Törebodavägen får separata gång- och cykelbanor för att säkerställa trygghet och säkerhet för oskyddade trafikanter. Dessa kopplas till det övergripande gång- och cykelvägnätet i Skövde, se bild till vänster. För de interna lokalgatorna inom ettapp 3 gäller att cykeltrafiken delar utrymme med biltrafiken. Detta bedöms vara trafiksäkert och gatorna utformas för en högsta hastighet av 30 km/h, se vidare nedan under *Skolvägar*.

### Skolvägar

Planområdet föreslås få gator med blandtrafik där gator förses med upphöjd gångbana på ena eller båda sidor av vägen. Beräknade trafikflöden på gatorna inom etappen är hanterbara, vanligtvis ca 250 - 600 ÅDT och hastigheterna bedöms bli låga. Flera korsningspunkter markeras särskilt för att höja trafiksäkerheten. Gatorna är i sin tur ihopkopplade med ett centralt nät av gångvägar. Detta medför att oskyddade trafikanter, exempelvis barn på väg till förskolan, bedöms kunna röra sig trafiksäkert inom etappen. Förskolan ligger centralt i etappen och inget gångavstånd är större än 500 meter från bostad till förskola, oftast betydligt kortare.

Till tidigareskolan (årskurs F-6) i ettapp 2 är avståndet från bostadskvarteren i ettapp 3 mellan 900 - 1600 m via gatunätet, se bild till vänster. Längs Nohlagavägen finns separata gång- och cykelvägar. För att skapa en genare väg för skolbarn boende i de västligaste bostadskvarteren i ettapp 3 föreslås en av de nord-sydliga gångpassagerna över Mellomkvarnsbäcken anläggas med ytmaterial så att de kan vinterväghållas (planbestämmelse *gång*). Detta kortar av skolvägen så att den blir som mest cirka 1 km.

### Kollektivtrafik

Det är Västtrafik som är huvudman för kollektivtrafiken och som slutligen avgör hur området ska försörjas med kollektivtrafik. Befintlig busslinje från resecentrum ges i planförslaget en möjlighet att förlängas längs Nohlagavägen upp till ettapp 3 ev. med vändhallplats vid ny cirkulationsplats vid Gamla Törebodavägen, se bild till vänster. Från den föreslagna nya hållplatsen nås ca 70% av bostäderna inklusive förskolan inom planeringsmålet om 400 meter. Då två större kvarter med flerbostadshus ligger närmast Nohlagavägen har drygt 40% av bostäderna mindre än 200 meter från busshållplatsen.

Skövde kommuns målsättning är att det i likhet med ettapp 1-2 ska finnas kollektivtrafik på plats samtidigt som de första husen är färdigställda.

### Varutransporter

Det sammanhängande interna gatusystemet är dimensionerade för att klara en lastbil utan släp.

### Parkering

All fordonsparkering för kvarterens behov ska i huvudsak ske på kvartersmark. Del av behovet för gästparkering kan lösas längs huvudgatorna.

Som underlag för bedömning av antalet bilplatser (bpl) föreslås Skövde kommuns riktlinjer för parkeringsbehov enligt nedan följas:

Bostäder; friliggande & parhus	2,0 bpl/bostad
Bostäder; radhus & kedjehus	1,5 bpl/bostad
Bostäder; flerbostadshus	12 bpl/1000 m <sup>2</sup> BTA

Parkeringsbehov för skolan, förskolor, gruppboenden, eller annan mindre verksamhet bedöms utifrån omfattning och lokala förutsättningar.

Behovet av bilplatser bevakas i bygglovskedet.

För att bevara småskaligheten bör samlade parkeringsgårdar normalt inte rymma mer än 12, högst 20 bpl. Plank mot gatan kan tillåtas för att dölja samlade parkeringar och skapa rumskänsla. Placering av parkeringsgårdar i exponerade lägen såsom gatufonder och öppna kvartershörn är inte tillåtet. Biluppställningsplatserna till friliggande hus, kedjehus och parhus bör ligga efter varandra så att bredden på "grindhålet" mot gatan kan minimeras.

Utöver att anordna parkering för kvarterets behov enligt ovan så föreslås i likhet med etapp 1-2 att allmän besöksparkering anordnas längs lokalgatorna av typ 1-2, se sid 27. På detta sätt kan uppemot 80 bpl för etapp 3 anordnas, vilket motsvarar ca 0,2 bpl/bostad.

Parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel (cpl) enligt nedan som ska följas:

Bostäder, flerbostadshus	2,5 cpl/lägenhet
--------------------------	------------------

### Ljussättning

Målet är att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet och som gör det lätt att orientera sig. En ljussättning som skapar atmosfär och förstärker platsens identitet. Längs gatorna är det särskilt viktigt att ljuskällorna har god färgåtergivning och neutrala färgtemperaturer. Vidare att ljuskällan placeras på rätt höjd och inte är bländande. Gatorna ska ha stolpbelysning anpassad till bebyggelsens höjd medan mindre platser, passager, korsningspunkter etc kan ha lägre, intimare belysning på pollare och/eller vara infällda i marken. Underlag för ljussättningen och armaturval mm bör följa det principerna i det belysningsprogram som togs fram för Trädgårdsstadens första etapp.



Bussen var tidigt på plats i etapp 1.



Samlad parkeringsgård bakom plank. Husie Gård, Malmö.



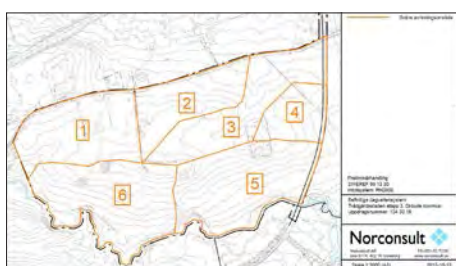
Allmän gatuparkering mellan träd. Två exempel från Trädgårdsstaden (etapp 1) och ett från Amhult, Göteborg.



Läge för ny (tillfällig) pumpstation och breddningsdamm på ca 1000 m<sup>3</sup>.



Dagvattenutredning, Norconsult, 2017-04-21 Bilaga N.



Avrinningsområden. Avrinning från område 2-4 sker norrut och från område 1, 5-6 söderut till Mellomkvarnsbäcken. För större bild se utredningens bilaga 1.



Dagvattensystem med förslag till dammstorlekar och flöden mm. För större bild se utredningens bilaga 2.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp (VA)

Detaljplanen kommer att omfattas av ett nytt verksamhetsområde för kommunala VA-ledningar.

Ledningar dras huvudsakligen i områdets nya gator och i naturmarken. Spillvattenledningar ansluts, dels till befintlig pumpstation söder om Mellomkvarnsbäcken, dels till ny (tillfällig) pumpstation och breddningsdamm öster om Nohlagavägen. När etapp 4 av Trädgårdsstaden börjar byggas kommer denna troligtvis utgå och ersättas med annan VA-lösning.

### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bl.a. att vid nyexploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att avrinningen från området inte ska öka vid en nyexploatering.

Avvattning från planområdet sker idag dels söderut till Mellomkvarnsbäcken, dels norrut till öppet dike längs Gamla Törebodavägen. Båda har Ösan som recipient.

Norconsult har på uppdrag av sektor samhällsbyggnad tagit fram en dagvattenutredning för etapp 3, bilaga N. Utredningens syfte är att redogöra för befintliga dagvattenförhållanden inom planområdet och i dess närhet, samt presentera principförslag på åtgärder till fördröjning, rening och avledning av dagvatten. Utredningen som biläggs handlingarna (bilaga M) sammanfattas nedan:

För att kompensera den flödesökning som planerad exploatering ger upphov till, och därmed minimera risken för översvämningar samt reducera belastningen på närliggande vattendrag, föreslås utjämning av dagvatten. Fördröjningsanordningar i form av dagvattendammar anläggs för utjämning av dagvatten så att utgående dagvattenflöden från planområdet efter exploatering inte överstiger befintliga maxflöden i de närmaste recipienterna, där Mellomkvarnsbäcken är den största.

Utformningen av dammarna och särskilt placeringen av utloppen från dessa bör ägnas stor omsorg för att minimera påverkan på recipienterna. Dammarna föreslås anläggas med dämt utlopp för att rening av föroreningar såsom olja, tungmetaller och närsalter uppnås.

Höjdsättning av gatu- och kvartersmarken är viktig och ska i möjligaste mån harmonisera med varandra.

### *El och fiber*

Bebyggelsen kommer att anslutas till SkövdeNät ABs elnät. Två kvarter för nya transformatorstationen (E på plankartan) föreslås. Befintlig 10 kV högspänningsledning i öster kommer att behöva dras om och förläggas inom gatumarken, förslagsvis gc-banan väster om Nohagavägen.

Befintliga telekablar saknas i planområdet. Skövde Stadsnät ansvarar för att kanalisering för tele och bredband läggs inom planområdet. Fiberkabel dras in i varje fastighet och ansluts till Skövdes Stadsnäts öppna nät. Ny NOD (kabelstation) för fiber föreslås placeras inom det östra E-kvarteret för teknisk anläggningar.

### *Värme*

I såväl etapp 1 som etapp 2 av Trädgårdsstaden försörjs skolor och merparten bostäderna med fjärrvärme. Befintlig fjärrvärmeledning går idag parallellt med Nohagavägen fram till ca 250 meter från Mellomkvarnsbäcken. Skövde Värmeverk ska studera möjligheterna att ansluta hela eller delar av bebyggelsen inom planområdet till Skövde värmeverks fjärrvärmenät. Alternativt sker uppvärmning genom enskilda uppvärmningssystem.

Programmet för Horsås trädgårdsstad anger några krav som bör kunna ställas på den planerade bebyggelsen:

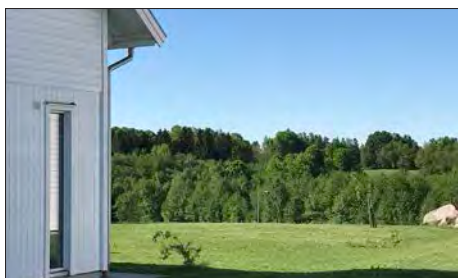
- Krav på husens klimatskal om ett högsta energibehov för värme, vatten och driftel på 75 kWh per kvm/år.
- Krav på vattenburna värmesystem i byggnaderna för att hålla öppet för många alternativa uppvärmningsformer.

Målsättningen är att området ska bebyggas med välisolerade, täta hus med senaste energibesparande teknik. Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

### *Avfall*

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Hämtning av avfall kommer att ske vid varje hus eller på av Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS) anvisad plats. Målsättningen är att alla hushåll ska källsortera sitt avfall. Det sorterade avfallet kommer hushållen själva att få lämna vid någon återvinningsstation. Återvinningsstationer finns vid Lundenvägen, Ica Maxi och Coop Forum på Norrmalm. Inom det nya verksamhetsområdet - Stallsiken Östra - planeras för ytterligare en återvinningsstation. Husägarna har också möjlighet att, efter anmälan till Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS), själva kompostera matavfall.





Foton från Trädgårdsstadens första etapp

## SOCIAL HÅLLBARHET

Boverket har identifierat fem teman, som berör socialt hållbar stadsutveckling i allmänhet. Planförslaget stäms av gentemot dessa nedan:

*Helhetssyn;* Trädgårdsstaden är utpekad i nuvarande Översiktsplan 2025, liksom i den äldre Framtidsplanen 2015, som en ny stadsdel och en viktig del i Skövdes framtida expansion.

*Variation;* Trädgårdsstaden har en stor variation av olika hustyper och boendeformer (flerbostadshus och flera olika typer av markboenden), ibland ner på kvarternivå. Ett gruppboende planeras också uppföras inom denna etapp. Detta medför goda förutsättningar för integration och boenden för alla åldrar, hushållsammansättningar och samhällsgrupper. Trädgårdsstaden som helhet rymmer också ett flertal allmänna mötesplatser (mindre torg, lekplatser, parkstråk mm) och ska innehålla social service i form av tidigareskola (F-6) och förskolor. Detaljplanerna för etapperna 1-3 medger också mindre platser och bottenplan i kvarter där kommersiell områdesknuten service och mindre verksamheter kan vara lämplig. Detaljplanen har som ett mål att erbjuda en bebyggelse med gestaltningsmässig stor variation.

*Samband;* Trädgårdsstaden länkar samman Skövde stad med omgivande landsbygd. Stadsbyggnadsmodellen har som mål att förena stadens och landets olika kvaliteter och passar därmed särskilt lämpligt i detta gränsland. Östra ledens visuella barriäreffekt reduceras gentemot omgivande landskap. Trädgårdsstadens vägssystem knyts fysiskt ihop med övriga staden genom både planskilda korsningar och korsningar i plan. Med en kollektivtrafik som ligger långt framme i varje etapputbyggnad förstärks kopplingen ytterligare. Tidigare målpunkter i området (exempelvis Ridskolan) får bättre tillgänglighet. Även Mellomkvarnsbäckens naturmiljö blir mer tillgänglig för allmänheten.

*Identitet;* Trädgårdsstaden har en struktur, gestalt och ett innehåll som ger goda förutsättningar för att skapa en egen tydlig identitet. Boende i området bedöms på ett positivt sätt ska kunna identifiera sig med sin stadsdel.

*Inflytande och samverkan;* Ett blandat bostadsbestånd ner på kvartersnivå är en bra grogrund för samverkan mellan människor med olika bakgrund och intressen.

## STÖRNINGAR

### Trafikbuller

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnad (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Genom ett regeringsbeslut från 11 maj 2017 höjs de tidigare riktvärden i förordningen utomhus vid fasad och för mindre bostäder från den 1 juli 2017. Dessa riktvärden kan direkt tillämpas för alla påbörjade detaljplaner som utvärderas mot förordningen 2015:216. Aktuella riktvärden anges i tabell ovan till höger.

Krav på inomhusvärden avseende buller för bostäder och andra typer av lokaler regleras i Boverkets byggregler BBR. För bostäder gäller för närvarande riktvärdet inomhus på 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå.

### Trafikbuller från väg och järnväg

Ramböll AB har på uppdrag av sektor samhällsbyggnad tagit fram en trafik- och bullerutredning för planområdet och framtida etapp 4 med prognosåret 2025 (bil L). Undersökningen biläggs i sin helhet. En sammanfattning av trafikkapitlet redovisas på sidan 25 och bullerkapitlet sammanfattas nedan:

Bullersituationen har beräknats för år 2025 utifrån att både etapp 3 och den framtida etapp 4 är helt utbyggda. Därtill med olika hastighetsscenario för trafiken, där scenariot med 40 km/h på Nohagavägen och Gamla Törebodavägen är den som rekommenderas (bäst även ur trafiksynpunkt). Utredningen belyser både scenarion där inga åtgärder vidtas på Gamla Törebodavägen vid tunneln under v 26 och vid bron över järnvägen (nollalternativ A) och där både tunnel och bro breddas för att klara mötande trafik (scenario 2).

I samtliga scenarion bidrar främst buller från väg 26 (Östra leden), väg 200 (Törebodavägen) och järnvägen till att den västra delen av planområdet utsätts för högst bullernivåer. De låga trafikmängderna på vägarna runt planområdet och inom planområdet medför dock en god ljudmiljö i planområdet. Riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad överskrider inte någonstans inom planområdet. Placering och utformning av ev. uteplatser i de västra kvarteren behöver studeras för att klara riktvärdet 50 dBA, se ljudutbredningskartor till vänster sid 34. Större kartor finns i bilaga L. För dessa kvarter införs planbestämmelse (m) om att "om uteplats anordnas i anslutning till bostaden får trafikbuller vid

Utrymme	Ekvivalent nivå dB(A)	Maximal nivå dB(A)
Utomhus vid		
- fasad	60 <sup>1)</sup>	
- uteplats i ansl. t. bostaden	50	70

1) För bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller 65 dBA

Riktvärden enligt förordning 2015:216 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
3. Maximal ljudnivå 70 dB(A) vid uteplats tillåts överskridas med högst 10 dB(A) fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Förutsättningar för att göra avsteg från bullerriktvärden i förordning 2015:216.



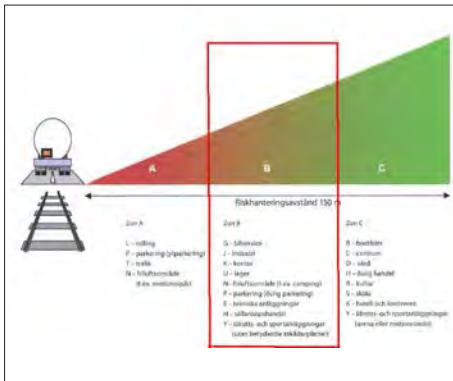
Trafik- och bullerutredning, Ramböll, 2017-05-24  
Bilaga L.



Nollalternativ A. Ekvivalent ljudnivå år 2025 vid en fullt utbyggd Trädgårdsstad.



Scenario 2. Ekvivalent ljudnivå år 2025 vid en fullt utbyggd Trädgårdsstad.



Riskhanteringsavstånd för farligt godsled. Bild från Länsstyrelsens riskpolicy och ÖP2025 med området markerat i rött där exempelvis idrotts- och sportanläggningar bedöms kunna vara lämplig markanvändning.



Avstånd till Törebodavägen och Östra leden. Kvarteret för spontanidrott längst i väster ligger mellan ca 100 - 150 meter från Östra leden.

denna uppgå till högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Det räcker om en uteplats per bostad, enskild eller gemensam, klarar 50 dBA ekvivalent ljudnivå”.

Beräkningarna visar också att utbyggnaden av Trädgårdsstaden inte innebär risk för överskridande av riktvärden för trafikbuller vid de tre befintliga bostäder som ligger längs Gamla Törebodavägen direkt norr om planområdet. Här ligger den ekvivalenta nivån på runt 50 dB(A) beroende scenario. Inte heller medför den ökade trafiken på gamla Törebodavägen att riktvärden för trafikbuller överskrids väster om järnvägen vid bostäderna i Lunden och Kvarnsjön.

### Transport av farligt gods

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att Östra leden (v 26) och Törebodavägen (v200) ska vara primär respektive sekundär transportled av farligt gods transporter. Mål och riktlinjer för riskavstånd till angränsande verksamheter finns redovisade i ÖP 2025. Dessa utgår ifrån en riskpolicy som arbetats fram av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län. Riskpolicyn innebär att risker alltid ska bedömas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter avstånd från en farligt gods led.

För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleden anger ÖP 2025 att det är viktigt att hänsyn tas till den riskbild som råder i aktuellt område. Persontäthet och exploateringsgrad, platsens unika förhållanden såsom topografi, bebyggelsens placering samt dess yttre och inre utformning är exempel på faktorer som påverkar risknivån. Riskpolicyns riskhanteringsavstånd är indelat i tre zoner (A-C) utan fasta gränser, se bild till vänster. Zonerna visar på möjlig markanvändning i närheten till transportled för farligt gods.

Som framgår av planillustrationen till vänster så ligger all föreslagen bostadsbebyggelse bortom 150 meter och därmed utanför området där riskbedömning behöver göras. Ett kvarter för parkmark med möjligheter att anlägga fritidsanläggningar, exempelvis bollplan eller annan spontanidrott, ligger mellan ca 100 - 150 meter från farligt godsleder. I bilden för riskhanteringsavståndet ligger möjlig markanvändningen *idrotts- och sportanläggning (utan betydande åskådarpplatser)* inom zon B i den glidande skalan, dvs någonstans kring intervallet 50 - 100 meters avstånd från farligt godsleder. Då det i det aktuella fallet endast är fråga om spontanidrott med relativt få utövare och begränsad publik så bedöms avståndet vara tillräckligt. Därtill ligger entré (och utrymning) till kvarteret i sydöst, dvs bort från de eventuella riskerna. Någon separat riskanalys bedöms därmed inte vara nödvändig.

## Djurhållning

### Hästanläggningar

På Kultomten, sydväst om planområdet, ligger Skövde Ridskola, med ca 60 hästplatser. Anläggningen består av ett antal byggnader, vägar samt utomhusridbanor. Runt anläggningen har ridskolan tillgång till marker för ridning samt för beteshagar till hästarna. Nordost om planområdet, som närmast på ca 150 meters avstånd längs Gamla Törebodavägen, finns även några mindre hästgårdar med uppskattningsvis högst 10 hästar vardera.

Hästar, och andra betesdjur, är utmärkta landskapsvårdare som håller landskapet öppet. Det öppna landskapet och närheten till betesdjur bedöms tillföra en positiv dimension till boendemiljön, och bedöms väl sammanfalla med idén om en trädgårdsstad. Närheten till bebyggelse innebär dock att det finns en risk för spridning av hästallergener. I Sverige beräknas ca 5 procent av totalt 1-2 miljoner pälsallergiker vara överkänsliga mot häst, alla lider dock inte av symptom.

Som underlag för att bedöma lämpligt avstånd mellan hästverksamhet och bostäder, skolor o.d. godkände byggnadsnämnden 2011-03-17 (§ 29) lokala riktlinjer som baseras på forskning och praxis kring spridning av hästallergener. Riktlinjerna finns även angivna i Skövde kommuns översiktsplan ÖP2025. Dessa riktlinjer har tidigare tillämpats för, den till ridanläggningen närmare belägna, etapp 2 av Trädgårdsstaden.

För en anläggning av Kultomtens storlek (31-100 hästar) anger riktlinjerna ett rekommenderat avstånd på 200 meter till stall/gödselhantering, 100-200 meter till rasthagar samt minst 25 meter till beteshagar/ridvägar.

Riktlinjerna ska ta hänsyn till platsspecifika förutsättningar såsom exempelvis förhärskande vindriktning, gödselhantering, topografi, vegetation, karaktären på området samt de närboendes förkunskap om hästverksamheten och den upplevda olägenheten mm.

Avståndet mellan närmast planerade bebyggelse i Trädgårdsstadens etapp 3 och befintliga stallbyggnader och gödselhantering på Kultomten är mer än 500 meter.

De närmaste belägna hagarna på södra sidan av Mellomkvarnsbäcken ligger något lägre än planerad bebyggelse vilket minskar risken för allergener att spridas med vinden. Befintlig vegetation längs Mellomkvarnsbäcken kommer även skärma av ridskolans område från bostadsbebyggelsen. Topografin och befintlig grönska bedöms kompensera för att den mindre gynnsamma förhärskande vindriktningen (sydväst-syd) tidvis negativt



Lokala riktlinjer för avstånd mellan hästhållning och bebyggelse. Bilaga M.

Antal hästar	Avstånd till närmaste bostads-/skolorn o.d. från: Stall/gödselhantering	Rasthagar*	Beteshagar**
> 100	500 m	200 m	> 25 m
31-100	200 m	100-200 m	> 25 m
11-30	100-200 m	50-100 m	> 25 m
1-10	100 m	> 50 m	> 25 m

Fäktningarna ovan, som inte har någon juridiskt bindande verkan, är rekommendationer där varje fall får sina specifika omständigheter. Vid avståndsbedömningen måste därför kunskap om närstående förhållanden ligga grund för bedömningen av vilka skyddsavstånd som kan vara motiverade i det enskilda planeringsfallet:

- karaktär på området, lättlig miljö eller villabebyggelse, hästby etc.
- antal hästplatser samt deras lokalisering
- antal hästar, lokalisering av stall, bafa, paddockar och planerade ridvägar
- gödselhantering, placering och utförande
- hagar, dess lokalisering och storlek samt antal hästar och hur frekvent fagen används
- förhärskande vindriktning
- topografi samt eventuell avskärmade vegetation eller bebyggelse
- förekomst/grad av näringsverksamhet
- de närboendes uppfattning/befintliga upplevelser av olägenhet
- de närboendes förkunskap om närheten till hästgården (\*vem var först på plats).

Utdrag ur lokala riktlinjer för avstånd mellan hästhållning och bebyggelse. För större bättre bild se bilaga M, sid 12.



Skövde ridskola, ca 500 meter sydväst om planområdet.



Mindre hästgård längs Gamla Törebodavägen.

kan påverka de delar av den planerade bebyggelsen som ligger nordöst om ridskolans hagar.

Sammantaget bedöms avståndet mellan planerade bostäder och befintliga ridanläggningar, beteshagar, rasthagar mm med god marginal rymmas inom de rekommenderade avstånden.

Flyttar man till Trädgårdsstaden så är man samtidigt medveten om att det finns en ridskola i närområdet. För att förtydliga detta bör det vid försäljningen av tomter klargöras i köpekontraktet att ridskola och betande hästar förekommer i närheten av bostadsområdet.

#### Mjölkkor

Även avståndet till närmaste hushållning med kor, Nolgården, bedöms vara betryggande. Nolgården ligger sydöst om etapp 3 och avståndet från närmast planerade bostäder till själva gården och gödselhantering är över 800 meter och ligger därmed klart över Boverkets äldre handböckers rekommenderade skyddsavstånd om 500 meter. Därtill ligger gården inte i förhärskande vindriktning, vilket är sydväst-syd (SMHI 2010), och Mellomkvarnsbäcken vegetationsskärm hjälper även här till att reducera spridning av lukt, flugor och ljud mm.

### MILJÖKVALITETSNORM

Miljö kvalitetsnormer (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.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Nedan redovisas aktuella gränsvärden, de mätningar som gjorts samt en analys för planområdet. Någon ytterligare utredning krävs inte.

#### MKN för omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som, i Skövde kommuns fall endast gäller för större vägar, järnvägar och flygplatser. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och bär ansvaret för bullerkartläggning och eventuell åtgärdsplan.

Trafikbuller hanteras i kapitlet *STÖRNINGAR*, sid 33.

#### MKN för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljö kvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid,

bly, partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan. Mätningar genomförs vid kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för mätningar. Planområdet ligger långt utanför stadskärnan och på betryggande avstånd från trafikleder och klarar med god marginal uppsatta gränsvärden, se tabell till höger. De uppmätta halterna av kväveoxider, PM<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub> och bensen i Skövde ligger generellt väl under gällande miljökvalitetsnormer.

#### MKN för vatten

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljökvalitetsnormer anger den miljökvalitet som ska uppnås för varje enskild vattenförekomst och vid vilken tidpunkt den senast ska vara uppfylld. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2015 eller med förlängd tidsfrist till 2021.

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.

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.

Planområdets avvattnings sker i huvudsak via befintliga diken till Mellomkvarnsbäcken och vidare till i Ösan.

Dagvattenutredning framtagen av Norconsult (bilaga N) visar på lösningar för fördröjning och rening av dagvattnet så att framtida flöde inte skall vara större än befintligt maxflöde till Mellomkvarnsbäcken - Ösan. Dessa lösningar ges stöd i detaljplanen och innebär att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte bedöms inverka på det vatten som når Ösan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ösans vatten påverkas negativt.

Delar av Skövde stad berörs av två stora grundvattenförekomster. Planområdet bedöms dock inte beröra någon av dessa.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2015-05-09)
NO <sub>x</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	< 10 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub>	25 µg/m <sup>3</sup>	11 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	40 µg/m <sup>3</sup>	18 µg/m <sup>3</sup>

Tabell över gällande gränsvärden på årsbasis för MKN och aktuella värden för Skövde och planområdet.

## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### *Organisatoriska frågor*



#### Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede (detta) och antagandeskede. Kommunstyrelsen kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

#### Tidplan

Planprocessen beräknas pågå hösten 2017 - våren 2018 med samråd (oktober) och granskning (februari) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen under våren 2018 (för detaljerad tidplan se sid 3).

Under våren 2018 beräknas anläggningsarbeten för Nolhagavägen påbörjas och senare under 2018 påbörjas byggnation av gator och övrig infrastruktur i etapp 3. Byggnation av bostäder och förskola beräknas därefter kunna påbörjas från hösten 2019.

#### 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. Skövde Elnät AB ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet. Sektor service ansvarar även för kanalisation för tele och bredband inom planområdet.

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

Skövde Värmeverk AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till ny byggnad. Vid kvarter för grupphusbebyggelse sker vanligtvis endast anslutning i en punkt.

#### Avtal

I samband med exploatering av området avses kvartersmark för bostadsändamål att säljas. Försäljningen kommer att regleras i avtal (köpeavtal/markanvisningsavtal) som upprättas av sektor samhällsbyggnads mark- och exploateringsenhet. Utöver marköverföringar, kan i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- anslutning av VA, dagvatten, el och fiber
- val av uppvärmningssystem (fjärrvärme / individuellt).

- plantering av häck i fastighetsgräns mot gata/park/natur.
- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.
- ev. ledningsrätter över kvartersmarken.
- ev. upplåtelse av kvartersmark för gemensamhetsanläggningar för brevlådesamlingar mm
- informationsplikt om näraliggande verksamheter (djurhållning)

### *Fastighetsrättsliga frågor*

#### Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av fastigheter för bostads- och skoländamål mm. På plankartan föreslagna fastighetsgränser kan utgöra underlag för fastighetsbildningen. I syfte att vara flexibel och inte reglera mer än nödvändigt tillåter detaljplanen inom flertalet kvarter olika bostadstyper (fler/rad/kedje, rad/kedje/par etc). Illustrationskartans redovisade fastighetsgränser byggs på en planskiss och ska inte motverka flexibiliteten eller önskemål om olika upplåtelseformer (bostadsrätt, hyresrätt eller äganderätt).

I syfte att överföra mark från privata fastigheter till allmän plats (GATA,) föreslås markreglering ske så att ca 7.200 m<sup>2</sup> mark överförs från Skövde 5:75 till Skövde 5:74 och ca 50 m<sup>2</sup> från Skövde 5:34 till Skövde 5:85, se bild till höger.

#### Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning (g på plankartan) kan bildas på kvartersmark för parkering, gångvägar, grönytor, valedningar, brevlådesamlingar mm. Vid behov kommer gemensamhetsanläggningen att förvaltas av samfällighetsföreningar.

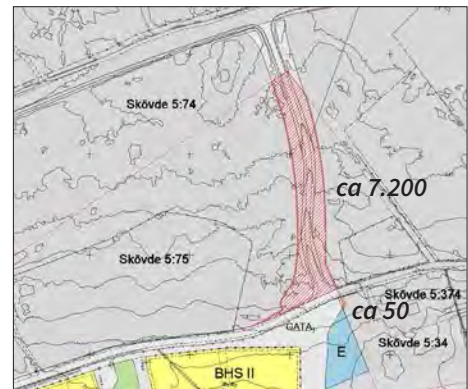
### *Ekonomiska frågor*

#### Planekonomi

Kostnader för mark (restvärde och markförvärv) samt att bygga ut de allmänna anläggningarna (gata, park/natur, belysning mm) inom planområdet ligger runt 60 miljoner kronor. Därtill tillkommer ca 3 miljoner för administrativa kostnader, planarbete, utredningar etc.

#### Kostnader - Intäkter

Undantaget utbyggnaden av Nolhagavägen, som är ett eget investeringsprojekt, samt del av kostnaderna för breddning av tunnel och bro längs Törebodavägen, så ska kostnaderna ovan täckas av intäkter för markförsäljning



*Föreslagna marköverföringar från privata fastigheter till allmän platsmark (GATA,).*



inom planområdet. I dagsläget beräknas dessa till ca 80 miljoner kronor.

#### Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel om knappt 1 miljon kronor behöver sättas av årligen för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

#### Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan planenhet respektive mark- och exploateringsenheten inom sektor samhällsbyggnad.

### *Teknisk försörjning*

#### Vägar och gator

Nolhagavägen förlängs norrut via ny bro över Mellomkvarnsbäcken förbi etapp 3 och upp till Törebodavägen (väg 200). Vid ingrepp i Mellomkvarnsbäcken ska prövning sökas hos Länsstyrelsen.

Gc-väg anläggs längs Gamla Törebodavägen södra sida hela vägen genom planområdet och västerut till korsningen med befintlig bussgata i Kvarnsjöområdet. Då gc-banan tar utrymme från vägbanan vid tunneln under väg 26 och vid bron över järnvägen föreslås initialt en signalreglering för biltrafiken på dessa ställen. På sikt, när även etapp 4 är utbyggd runt 2025, föreslås en breddning kunna ske av både tunnel och bro så att möten kan ske obehindrat mellan fordonstrafiken.

Inom etapp 3 anläggs ett system av olika gatutyper. Plan-karta och planbeskrivningen redovisar tänkt utformning och gatubredder mm för dessa.

Ett system av stigar anläggs runt Mellomkvarnsbäcken, en av de nordsydliga sträckningarna ska ha en högre standard och kunna vinterväghållas.

#### Vatten och avlopp (VA)

Hela planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya ledningar dras inom områdets gator och i naturmarken. Spillvattenledningar ansluts, dels till befintlig pumpstation söder om Mellomkvarnsbäcken, dels till ny (tillfällig) pumpstation öster om Nolhagavägen.

#### Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering. En dagvattenutredning för planområdet visar på lösningar för hur detta kan ske på kvartersmark och allmän platsmark. Se vidare under *Dagvatten* sid 30. Vid ingrepp i befintliga vattendrag, exempelvis Mellomkvarnsbäcken, ska prövning sökas hos länsstyrelsen.

### Elförsörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till SkövdeNät ABs elnät. Två kvarter för nya transformatorstationen (E på plankartan) föreslås. Befintlig 10 kV högspänningsledning i öster kommer att behöva dras om och förläggas inom gatumarken, förslagsvis i gc-banan direkt väster om Nohlagavägen. Befintliga högspänningskablar mellan Gamla Törebodavägen och väg 200 kan behöva flyttas beroende på utformning av förbindelseväg.

Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören SkövdeNät AB ifrån elrum/fasadskåp till tomtgräns dit SkövdeNät AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och uppfylla nu gällande krav på storlek.

Kablar som hamnar i blivande körytor ska kläs in i rör eller flyttas.

### Fiber

Skövde Stadsnät ansvarar för att kanalisation för tele och bredband läggs inom planområdet. Ny NOD (kabelstation) för fiber föreslås placeras inom det östra E-kvarteret för tekniska anläggningar. Fiberkabel dras in i varje fastighet och ansluts till Skövdes Stadsnäts öppna nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

### Uppvärmning

Möjligheten att ansluta hela eller delar av bebyggelsen inom planområdet till befintliga fjärrvärmeledningar belägna längs Nohlagavägen söder om Mellomkvarnsbäcken ska utredas. Alternativt sker uppvärmning genom enskilda uppvärmningssystem.

### Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ske mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

### *Utredningar*

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det erfordras ytterligare undersökningar.

## AVGIFTER OCH TAXOR

### *Vatten och avlopp*

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Skövde kommuns 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 5 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:

- byte av fasadkulör
- byte av taktäckning
- uppförande av skärmtak som placeras mot gatan

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

*Sektor samhällsbyggnad*: Stig Johansson, Claes Clausen, Stefan Lilja, Anna Möller, Eva-Lena Öman, Peter Svensson, Roland Johnsson, Lucas Johansson, Markus Hall, Jan Bremer och Sara Johansson.

*Sektor service*: Ingemar Linusson, Roger Björk och Anika Holmén.

*Sektor barn- och utbildning*: Per Lovborn

*Sektor medborgare och samhällsutveckling (fritid)*: Erik Kvarnling och Petra Abelsson Smedberg.

*SkövdeNät AB*: Mattias Lång och Dan André

*Kommunala lantmäterimyndigheten*: Daniel Strömvall.

*Miljösamverkan Östra Skaraborg*: Jan Ove Johansson.

Sektor samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson  
Planchef

Ingemar Frid  
Planarkitekt



**SKÖVDE**

Sektor samhällsbyggnad

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