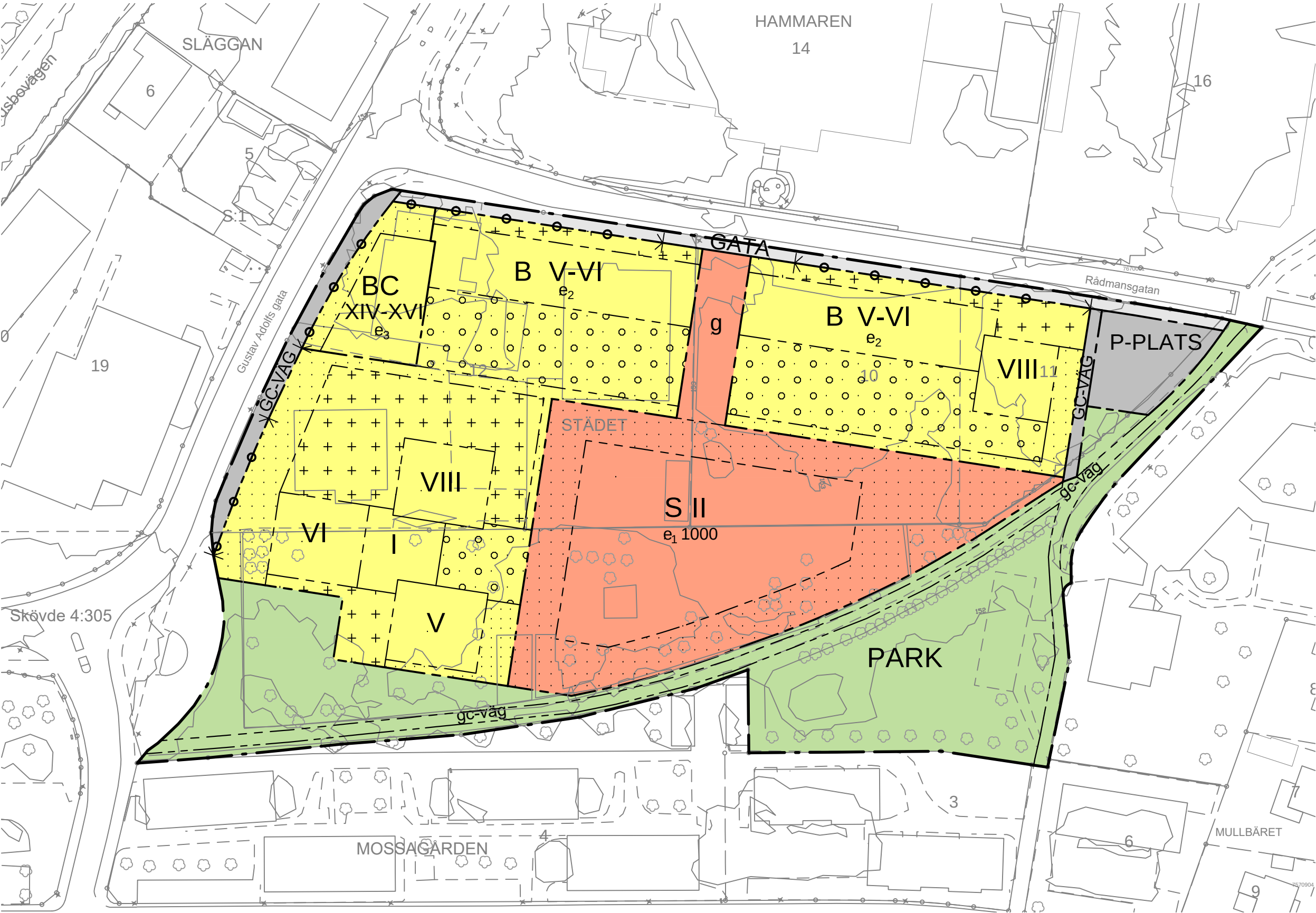


PLANKARTA



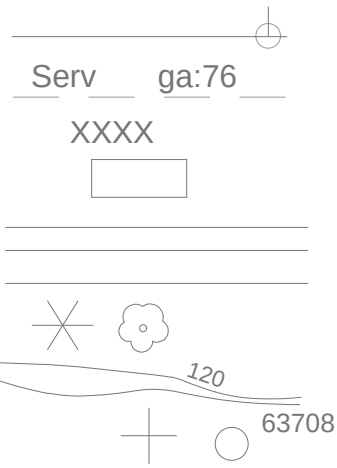
UPPLYSNINGAR

Detalplanen 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

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR



- Fastighetsgräns
- Servitut och gemensamhetsanläggning
- Fastighetsbeteckning.
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Staket
- Gata
- Barr- och lövträd
- Nivåkurvor
- Rutnätpunkt, mätpunkt

ILLUSTRATION



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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- | | |
|---------|--------------------|
| GATA | Gata |
| P-PLATS | Parkering |
| PARK | Park |
| GC-VÄG | Gång- och cykelväg |

Kvartersmark

- | | |
|----|---|
| B | Bostäder |
| BC | Bostäder med centrumlokaler endast i bottenvåning |
| S | Skola, förskola |

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- | | |
|--------|--------------------|
| gc-väg | Gång- och cykelväg |
|--------|--------------------|

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- | | |
|----------------|--|
| e. 1000 | Största byggnadsarea i kvm |
| e ₂ | Våningsantalet ska variera så att det lägre våningsantalet utgör minst 30 % av byggnaden |
| e ₃ | Våningsantalet ska variera så att det lägre våningsantalet utgör minst 20 % av byggnaden |

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- | | |
|----------|---|
| [Symbol] | Byggnad får inte uppföras, balkong får kraga ut max 1 meter över prickmark |
| [Symbol] | Marken får endast försees med komplementbyggnader och entrébyggnad i högst en våning |
| [Symbol] | Marken får byggas under med garage med högsta höjd +155 meter över 0-planet. På bostadsgård ovan bjälklag får mindre envånings gårdshus och komplementbyggnad uppföras. |
| g | Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning |

MARKENS ANORDNANDE

- | | |
|----------|------------------------------------|
| [Symbol] | Utfartsförbud med Användningsgräns |
|----------|------------------------------------|

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- | | |
|------|---|
| I | Högsta antal våningar |
| V-VI | Lägsta respektive högsta antal våningar |

SKYDD MOT STÖRNINGAR

För bostäder gäller att om den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå vid fasaden inte överskrider mellan kl. 22-06. Minst en uteplats ska anordnas där den ekvivalenta ljudnivån för trafikbuller inte överstiger 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dBA

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Startbesked får inte lämnas förrän marken sanerats till känslig markanvändning



Detaljplan för

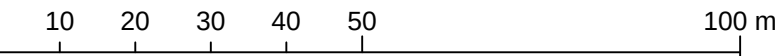
Mossagården och kv Städet

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län.
Upprättad av sektor samhällsbyggnad 2018-12-03

Unnar Kristmannsson
Planchef

Hanna Asp
Planarkitekt

Skala 1:1000 (A2-format)



Till detaljplanen fogas:

- Beskrivning
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Beslut:

KS uppdrag
2016-03-07
KS antagande
2019-01-14 §5/19
Lagakraft
2019-02-09

Antagandehandling
Utökat förfarande

PLAN.2015.25

Akt 1496K-P2019/4

Detaljplan för Mossagården och kv Städet

Planbeskrivning

Antagandehandling

PLAN.2015.25

Laga kraft 2019-02-09

Upprättad 2018-12-03

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2019-01-14, § 5/19



Innehåll

TIDPLAN (<i>bedömd</i>)	3	SOCIAL HÅLLBARHET	19
PLANHANDLINGAR	4	TEKNISK FÖRSÖRJNING	20
PLANBILAGOR	4	Vatten och avlopp (VA)	
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4	Dagvatten	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4	El och fiber	
PLANDATA	5	Värme	
Lägesbeskrivning		Avfall	
Areal		Brand	
Markägoförhållanden		STÖRNINGAR	21
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5	Trafikbuller	
Översiktsplan 2025		MILJÖKVALITETSNORMER	22
Planprogram		MKN för omgivningsbuller	
Detaljplaner		MKN för utomhusluft	
Riksintresse		MKN för vatten	
Boendestrategiskt program		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
Energi- och miljöplan		Organisatoriska frågor	
PLANENS HANDLÄGGNING	7	Fastighetsrättsliga frågor	
Förfarande		Ledningsrätt och servitut	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning		Ekonomiska frågor	
Kommunala beslut i övrigt		Teknisk försörjning	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	8	Vatten och avlopp (VA)	
Mark och vegetation		Utredningar	
Geotekniska förhållanden mm		AVGIFTER OCH TAXOR	26
Radon		Vatten och avlopp	
Föreningar		Bygglov, byggnmälan och planavgift	
Fornlämningar och kulturmiljöer		Lantmäteriförrättning	
Klimatanpassningsåtgärder		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	27
BEBYGGELSEOMRÅDEN	10	Genomförandetid	
Befintlig bebyggelse		MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27
Planerad bebyggelse/planförslaget			
Byggnadskultur och gestaltning			
Offentlig och kommersiell service			
Tillgänglighet			
Skyddsrum			
FRIYTOR	14		
Lek och rekreation			
GATOR OCH TRAFIK	16		
Allmänt			
Gång- och cykeltrafik			
Kollektivtrafik			
Motortrafik			
Parkering och angöring			
Varustransporter			
Ljussättning			

TIDPLAN

9/4, 2018	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
7/5, 2018	KS - Beslut om samråd och behovsbedömning (Kommunstyrelsen)
v 20 – 23	Samrådsperiod (14/5 - 11/6)
1/10, 2018	KS - beslut om granskning
v 41 – 43	Granskningsperiod (8/10 - 29/10)
14/1, 2019	KS - beslut om antagande
9/2, 2019	Laga kraft

PLANHANDLINGAR

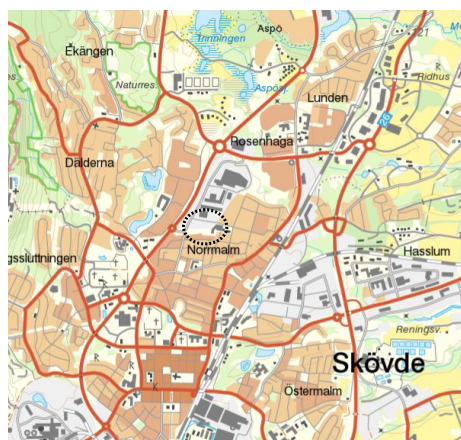
Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning, 2017-11-13
- B. Planeringsförutsättningar, april 2016
- C. Planprogram för del av Norrmalm, 2014-12-02
- D. Trafikbullerutredning, Akustikverkstan AB, 2018-09-07
- E. Trafikutredning, Ramböll, 2015-11-12
- F. Geoteknisk utredning, BG&M Konsult AB, 2016-02-01
- G. Miljöteknisk markundersökning, BG&M Konsult AB, 2016-03-01
- H. Dagvattenutredning, Norconsult, 2018-04-19
- I. Uppdaterad Trafikutredning, Ramböll, 2018-08-20



Planområdets läge

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att uppföra cirka 250 bostäder i flerbostadshus, en förskola med sex avdelningar och en ny stadsdelspark.

Denna detaljplan är ett led i omvandlingen av Norrmalmsområdet från renodlat handels- och verksamhetsområde till ett stadsdelscentrum med mer blandade funktioner som bostäder, skola, service, handel och kontor.

Planförslaget innehåller ett trygghetsboende i 5 - 8 våningar med plats för cirka 70 lägenheter, ett punkthus i 14 - 16 våningar med plats för cirka 50 lägenheter samt lokaler för verksamheter i bottenvåningen, två lamellhus i 5 - 8 våningar med plats för cirka 120 lägenheter, en förskola i 2 våningar med plats för 6 avdelningar samt en ny stadsdelspark. Intressenter i planprojektet är Skövdebostäder, Lorentzon, HSB och Skövde kommun.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för föreslagna ändamål och kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning med mark.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet ligger i södra delen av Norrmalms handels- och verksamhetsområde, omkring 1,5 km norr om Skövde centrum.

Planområdet gränsar i väster till Gustav Adolfs gata, i norr till Rådmansgatan, i öster till Norrmalms äldreboende och i söder till befintlig bostadsbebyggelse.

Areal

Planområdet omfattar en areal på cirka 2,8 hektar.

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Städet 10, 11 och 12 samt del av Skövde 4:305. Samtliga fastigheter ägs av kommunen.

För fullständig redovisning av ägarförhållanden, servitut och samfälligheter inom och intill planområdet, se tillhörande fastighetsförteckning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2025

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan, ÖP 2025 (från 2012) och benämns område 11, *Mossagården*. Av översiktsplanen framgår att området avses för bostäder i flerbostadshus, att en viss del av området bör utformas som boende för äldre, t.ex. i form av seniorbostäder. Byggnaderna ska på ett balanserat sätt anpassas till omgivande bebyggelses volymer, men bör spegla dagens arkitektur. Detaljplanen bör skapa möjlighet för bra grönytor.

Denna detaljplan innehåller stadsdelspark, olika typer av bostäder i flerbostadshus, trygghetsboende för äldre och följer därmed rekommendationerna i översiktsplanen.

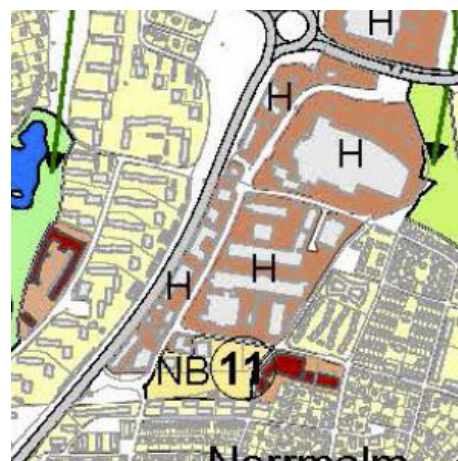
Planprogram

Planprogram för del av Norrmalm har upprättats och godkänts av KS 2015-02-09. Detta planområde ingår i planprogrammet där det benämns *Mossagården och kv. Städet*. Syftet med planprogrammet var att översiktligt utreda en förändring av hela Norrmalmsområdet från renodlat handels- och verksamhetsområde till ett stadsdelscentrum med mer blandade funktioner som bostäder, skola, service, stadsdelspark, handel och kontor.

Denna detaljplan utgör det sydligaste kvarteret i programområdet där föreslagen användning är bostäder, skola, stadsdelspark och handel. Planförslaget följer intentionerna i planprogrammet.



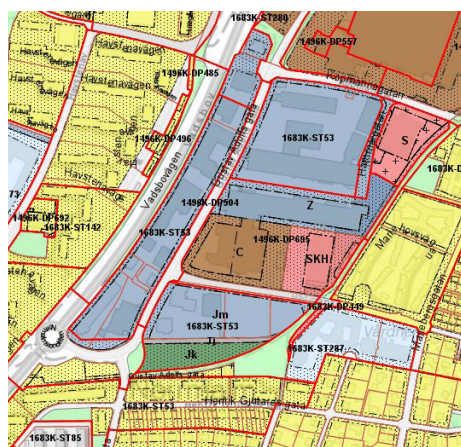
Planområdets läge och avgränsning.



Utsnitt ur ÖP 2025



Planprogram för Norrmalm



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.

Detaljplaner

1683K-ST 53, stadsplan för Norra Norrmalm, laga kraft 1946: Gällande detaljplan för detta planområde. Tillåten markanvändning är småindustriändamål samt i södra delen kolonilotter. Genom planområdet tillåts också mark för trafikändamål, järnväg. Delar av stadsplanen gränsar också mot detta planområdes gräns i söder.

1683K-ST 287, stadsplan för Kv. Smultronet mm, laga kraft 1983: Ingår till viss del i detta planområdes södra och östra del. Tillåten användning i de ingående delarna är allmän plats/park eller plantering.

1683K-DP 449, detaljplan för del av Kv. Hammaren, Smultronet mm, laga kraft 1999: Gränsar till detta planområde i nordöst. Tillåten användning är lokalgata och vård.

1496K-DP 504, detaljplan för Gustav Adolfs gata, del av, laga kraft 2002: Gränsar till detta planområde i väster. Tillåten användning är lokalgata.

1496K-DP 586, detaljplan för Norrmalmsrondellen mm, laga kraft 2007: Gränsar till detta planområde i sydväst. Tillåten användning är bl.a. park och lokalgata.

1496K-DP 695, detaljplan för Hammaren 16 m.fl.: Ingår till viss del i detta planområdes norra del. Tillåten användning är gata i den del som ingår i detta planområde, samma användning kvarstår förutom i nordvästra hörnet där det ersätts med gc-väg. Övrig tillåten användning är centrum, skola, kontor, handel och verksamheter.

Samtliga nu gällande detaljplaner förutom 1496K-DP 695 har genomförandetider som gått ut.

Riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresse.

Boendestrategiskt program

Ett boendestrategiskt program antogs av KF 2012. Mål för kommunens bostadsplanering är följande: trygga, tillgängliga och hälsosamma boendemiljöer, valfrihet och mångfald, hållbar utveckling, ungas möjlighet till eget boende, varierat boende för äldre, ansvarstagande för utsatta grupper och förmedling av bostäder.

Denna detaljplan möjliggör bostäder i olika storlekar och med olika upplåtelseformer samt trygghetsboende för äldre. Planområdet ligger centralt i Skövde med utbyggd infrastruktur, närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, handel och annan service. Planområdet innehåller förskola och park i den inre, skyddade delen av planområdet. Sammantaget ges

förutsättningar i denna detaljplan att uppfylla målen i det boendestrategiska programmet.

Energi- och miljöplan

Energi- och miljöplan för Skövde kommun antogs av KF 2012. Mål för samhällsplaneringen är att den ska bidra till minskad energianvändning och minskade utsläpp av växthusgaser (delmål G4).

Denna detaljplan ger förutsättningar att uppnå målet. Minskad energianvändning och minskade utsläpp av växthusgaser gynnas av en tät bebyggelse i centralt läge där uppvärmning av husen kan ske med fjärrvärme och närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelavstånd till kommunal och kommersiell service som ger ett minskat bilberoende.

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 ett utökat förfarande. Detta innebär att samråd, samrådsredogörelse, granskning, granskningsutlåtande, antagande och laga kraft ingår i planprocessen.

Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning

Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2018-05-07 § 116/18 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger. Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2018-01-24, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

Kommunala beslut i övrigt

KS 2015-02-09 §19/155, beslut att planprogram för del av Norrmalm ska ligga till grund för detaljpaneläggningen.

KS 2016-03-07 §36/16, beslut att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Mossagården och kv. Städet.

KS 2018-01-08 §6/18, beslut att fastställa inriktning för vidare detaljplanearbete enligt förslag från SSB 2017-11-09. Syftet är bl.a. att säkerställa yta till ny förskola med 6 avdelningar.



*Behovsbedömning bilaga A och
Länsstyrelsens yttrande*



Bebyggd och hårdgjord mark



Före detta industrimark



Park med före detta järnvägsspår och koloniträdgårdar

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

Planområdets norra del består av före detta industrimark och den södra delen av grönområde med park, lekplats och koloniträdgårdar. Marken i den norra delen utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor och är delvis bebyggd. Tre lokaler för handel/verksamheter finns. Ett gångstråk löper genom planområdet från det nordöstra hörnet till det sydvästra. Gångstråket har tidigare varit ett järnvägsspår. Stora träd kantar gångstråket.

Längs järnvägsspåret växer en rad med pilar, vid samråd med länsstyrelsen (2015-10-19) gör man bedömningen att den inte omfattas av biotopskydd. Pilraden är tänkt att bevaras som ett rumsskapande element i den tänkta stadsdelsparken. Träden behöver dock beskäras samt att vissa bör tas bort för ökad tillgänglighet och trygghet.

Marken är relativt plan men sluttar svagt nedåt från nordost till sydväst. Marknivån ligger på cirka + 153 meter över grundkartans 0-plan.

Geotekniska förhållanden mm

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts av BG&M Konsult AB, 2016-02-01 (bilaga F). Enligt utredningen är de geotekniska förhållandena goda, d.v.s. det finns inga stabilitetsproblem och marken bedöms inte vara sättningsbenägen.

Två olika marktyper beskrivs i utredningen, marktyp 1 i större delen av planområdet och marktyp 2 i en mindre del i sydvästra planområdet. Från ytsikt och nedåt består marken av följande: Marktyp 1; fyllning av friktionsjord, fast botten troligen bestående av morän, sten eller block. Mark-typ 2; silt och sand, friktionsjord, fast botten troligen bestående av morän, sten eller block.

Rekommendationer för grundläggning finns. Inom marktyp 1 kan byggnader upp till 8 våningar grundläggas direkt på naturligt lagrad oorganisk jord och inom marktyp 2 kan byggnader upp till 3 våningar grundläggas direkt på naturligt lagrad oorganisk jord. Inom båda områdena gäller att grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta. Tillåtet grundtryck för område 1 är 150 kPa och för område 2 är det 80 kPa.

I samband med projektering av byggnader, gator och ledningar bör en mer detaljerad geoteknisk undersökning tas fram.

Inget grundvatten har påträffats inom 12 meter under markytan.

Radon

Radonmätningar har utförts i samband med den geotekniska utredningen. Mätningarna utfördes under en period innan

tjälén gått ur marken varför resultaten blev lägre än förväntat. Marken bör därför klassas som högradonmark om inte nya mätningar visar annat. Bostadshus och förskolan ska uppföras i radonsäkert utförande om högradonmark förekommer inom planområdet. Detta följs upp vid bygglovprövning.

Föroreningar

Markföroreningar

En undersökning av markmiljön har utförts av BG&M Konsult AB, 2016-03-01 (bilaga G). Tidigare verksamheter inom planområdet har bl.a. varit en oljedepå, ett tryckeri, hydraulikverkstad och bilförsäljning. Markprover har tagits och det är framförallt förekomst av olja som kan utgöra en risk för människor. Förekomsterna av markföroreningar finns framförallt på fastigheterna Städet 10 och 11 där oljedepåerna funnits.

För att området ska kunna användas för bostäder och förskola ska marken saneras till klassning KM (känslig markanvändning). Detta är inlagt som en planbestämmelse på plankartan under rubriken ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER, "startbesked får inte lämnas förrän marken sanerats till känslig markanvändning".

Fornlämningar och kulturmiljöer

Planområdet innehåller inga dokumenterade fornlämningar eller annat av kulturhistoriskt värde.

Däremot finns historiska spår som kan vara värdefulla att bevara. Den f.d. banvallen genom planområdet har varit järnväg till en f.d. kalkgruva. Spåren från järnvägen finns kvar som gångstråk och planen är att det ska tillvaratas i den nya stadsdelsparken.

Klimatanpassningsåtgärder

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) behöver utarbetas för hela kommunen. De slutsatser och åtgärder som framkommer i ett sådant arbete bör ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden.

Planområdets läge innebär ingen risk för när det gäller höjda vattenstånd. Inom planområdet kommer endast en mindre del av området att hårdgöras som t ex gångvägar, parkerings- och kommunikationsytor.

Befintliga uppväxta träd ska om möjligt bevaras. Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande.



Norr om planområdet, Kulturfabriken



Öster om planområdet, Mossagårdens äldreboende



Söder om planområdet, bostadshus från 50-talet



Väster om planområdet, verksamheter utmed Gustav Adolfs gata

Klimatanpassningsåtgärder för extrem nederbörd/skyfall bör vidtas i samband med nybyggnation.

I samband med detta planarbete har en dagvattenutredning tagits fram som bl.a. beskriver vilka åtgärder som kan vidtas vid extrem nederbörd/skyfall. Till exempel bör kvartersmark höjdsättas till en nivå högre än anslutande gator och gårdar så att dagvatten kan avledas även om gatorna översvämmas tillfälligt. Fria rinnvägar bör planeras bort från byggnader. Garagenedfarter bör utformas övertäckta eller med vall/upphöjning innan nedfart så att översvämning i garagen förhindras. Fler förslag till dagvattenhantering inom planområdet finns i utredningen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Norrmalm är i huvudsak ett äldre industriområde som under de senaste åren förändrats till ett handels- och verksamhetsområde. Flertalet byggnader är uppförda i en till två våningar på relativt stora fastigheter.

Planområdet ligger strax norr om centrala Skövde och ansluter till verksamhetsområden i norr och väst samt till bostadsområden i öster och söder. Söder om planområdet ligger två kvarter med tidstypiska 50-tals lamellhus i 3 våningar. Öster om planområdet ligger närmast Norrmalms äldreboende och därefter breder villabebyggelse ut sig.

Inom detta planområde har det bl.a. funnits oljedepå, tryckeri, hydraulikverkstad och bilförsäljning. Idag finns tre byggnader kvar i nordvästra planområdet, ingen av dem används idag. Fastigheterna är inköpta av kommunen och byggnaderna ska rivas. Befintliga verksamheter flyttar till andra platser i kommunen.

Planerad bebyggelse/planförslaget

Inom planområdet planeras bostadshus med plats för cirka 250 lägenheter i tre grupper med tre olika byggherrar. Utöver detta finns plats för en förskola och en mindre stadspark.

I väster planerar Skövdebostäder ett trygghetsboende med plats för cirka 72 lägenheter. Husen planeras i 3 huskroppar med 5 - 8 våningar sammanbundna av en gemensam huskropp i 1 våning samt garage under mark.

I nordväst planerar Lorentzon hyreshus med plats för omkring 102 lägenheter fördelat på ett höghus och ett lamellhus. Höghuset planeras i 14 till 16 våningar och lamellhuset i varierande höjder med 5 till 6 våningar. Planbestämmelse finns för att säkerställa en varierad våningshöjd (e^2 och e^3). Bottenvåningen i höghuset kan innehålla lokaler för handel. Garage förläggs delvis under mark.



Snedbild över planområdet, befintlig bebyggelse i och i anslutning till planområdet

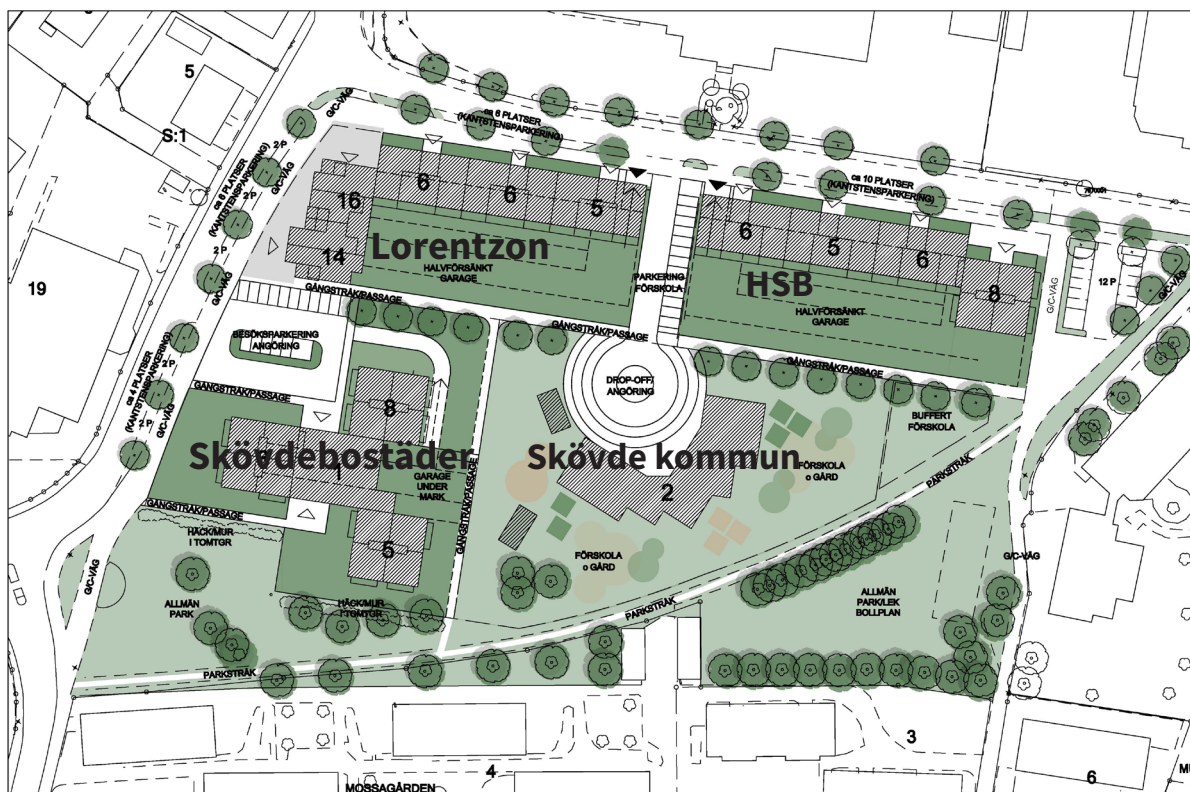
I nordost planerar HSB två lamellhus med plats för omkring 73 lägenheter med bostadsrätt. Husen planeras i varierande höjder med 5, 6 och 8 våningar. Planbestämmelse finns för att säkerställa en varierad våningshöjd (e²). Garage förläggs delvis under mark.

Mitt i planområdet planerar Skövde kommun en förskola med plats för 6 avdelningar. Byggnaden har en tänkt utformning i 2 våningar.

Plankartan innehåller områden med korsmark, prickmark och ringmark. På prickmark (•) får ingen bebyggelse uppföras, balkong tillåts dock kraga ut max 1 meter över prickmark. På korsmark (+) får endast komplementbyggander samt entrébyggnad i max 1 våning förekomma. Tak till garage räknas som komplement till bostadsbebyggelsen och får därför förekomma inom korsmark. På ringmark (o) tillåts endast garage under eller delvis under mark. Ovanför underjordiskt garage får mindre gårdshus och komplementbyggnader uppföras om max 1 våning.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanens inriktning är att forma en relativt sluten kvartersstruktur med en tydlig avgränsning mot gatorna och en skyddad del inne i kvarterets mitt.



Enkel illustration över placering av byggnader och ansvariga byggherrar inom planområdet



FASADER MOT RÅDMANSGATAN



FASADER MOT GUSTAV ADOLFS GATA

MOSSAGÅRDEN

FASADSKISSER- A3 SKALA 1:500 - STUDIO EKBERG AB / SP 180329

studio ekberg

Förslag till ny bebyggelse sedd från Rådmansgatan och Gustav Adolfsgatan

Gustav Adolfs gata ges en mer stadsmässig gestaltning med trottoar på västra sidan samt kantstensparkering, gång- och cykelväg och trädplantering på östra sidan. Bebyggelsen utmed Gustav Adolfs gata är oregelbundet placerad och indragen från gatan med plats för mötesytor och grönytor. Mellan de slutna byggnadskropparna öppnas passager upp som leder in i och genom planområdet. De lokaler som föreslås i bottenvåningen på höghuset ansluter till Gustav Adolfs gata vilket förstärker gatans roll som handelsstråk.

Rådmansgatan utformas som en mindre stadsgata med körbana, kantstensparkering och trottoar på vardera sida. Cykling sker på körbanan. Bebyggelsen utmed Rådmansgatan placeras symmetriskt och indragen från gatan med förgårdsmark. Trädplantering utmed Rådmansgatan och bostadsentréer mot gatan bidrar till att tydliggöra karaktären av bostadskvarter.

Illustrationen på föregående sidan visar öppna passager genom planområdet. Dessa passager är främst till för att underlätta färd till förskolan som ligger mitt inne i området. Tanken kommer ursprungligen från planprogrammet där mindre lokalvägnät föreslogs. Områdena har ytterligare ett syfte och det är för att respektive fastighet ska ha möjlighet att komma åt och sköta sina byggnader. De tre områdena kommer delas upp så att varje fastighet äger och sköter det område som ligger närmast. Detta regleras i avtal med kommunen vid markköp.

Offentlig och kommersiell service

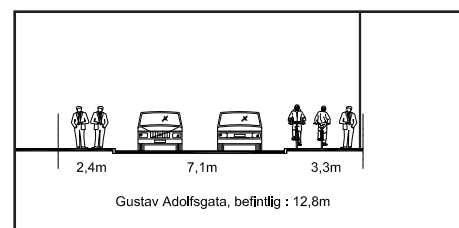
Fyra förskolor finns inom en radie på 500 meter, tre väster om planområdet och en söder om. Dessutom ska det byggas en förskola för 6 avdelningar mitt i detta planområde.

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.

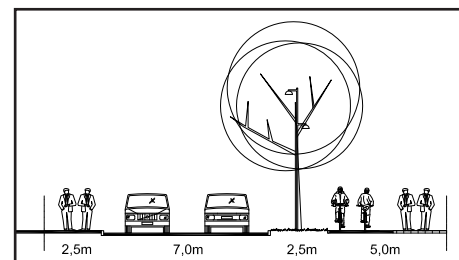
Tre grundskolor för klasserna F-6 finns inom en radie av 500 meter från planområdet, Norrmalmsskolan (kommunal) söder om planområdet och Käpplundaskolan (kommunal) nordväst om. Raul Wallenbergsskolan (privat) nordöst om planområdet.

En högskola och fem gymnasieskolor finns i Skövde, två av gymnasierna är kommunala.

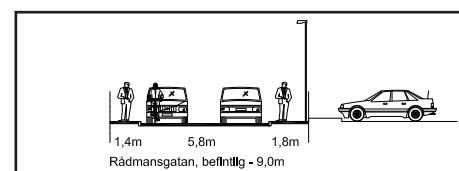
Äldreboende finns i anslutning till planområdet. Servicehus, jourcentral och vårdcentral finns cirka 700 meter väster om planområdet (Käpplunda). I planområdet planeras också för trygghetsboende avsett för äldre. Skaraborgs sjukhus, SKAS, ligger cirka 5 km norr om planområdet.



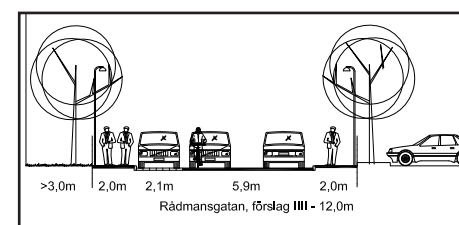
Gustav Adolfs gata, befintligt utseende



Gustav Adolfs gata, förslag till ombyggnad



Rådmansgatan, befintligt utseende



*Rådmansgatan, förslag till ombyggnad
(träd placeras i parkeringsrad)*

Kommersiell service finns i centrum, cirka 1 km söder om planområdet. Mataffär och köpcentra (Elins Esplanad) finns omkring 500 meter norr om planområdet.

Skövde stadsmuseum ligger i anslutning till planområdet. Skövde kulturhus med konsthall och teater samt stadsbibliotek ligger vid resecentrum, cirka 2 km söder om planområdet.

Tillgänglighet

De nivåskillnader som förekommer inom planområdet är mycket små vilket är gynnsamt för tillgängligheten. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem.

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.

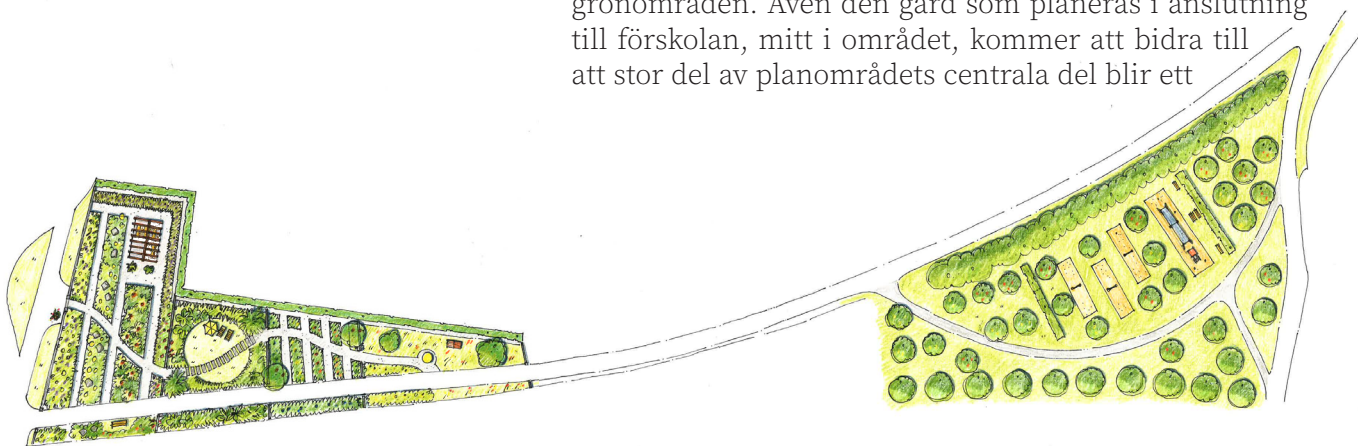
Skyddsrum

Enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB) skyddskarta ligger planområdet inom skyddsområde B, vilket är den yttre ring som omgärdar Skövde centrum. I närområdet (200 m) finns cirka 570 befintliga skyddsrumspatser.

FRIYTOR

Lek och rekreation

I planområdets södra del ligger Mossagårdens f.d. koloniområde. Detta kommer till stor del att tillvaratas och utvecklas till en stadsdelspark med plats för både lek och rekreation. Befintlig lekplats kommer rustas upp. Den f.d. banvallen tas tillvara som ett sammanbindande stråk mellan omgivande grönområden. Även den gård som planeras i anslutning till förskolan, mitt i området, kommer att bidra till att stor del av planområdets centrala del blir ett



Första skiss till utformning av ny stadsdelspark

grönt område. Den tänkta stadsdelsparken är relativt liten till sin yta och bör därför ha en hög skötselnivå, detta eftersom slitaget bedöms bli högt. Det är av stor vikt att stadsdelsparken upplevs som en allmän yta och inte som en del av närliggande bostäders privata gårdsyta.

Det finns gott om områden för lek och rekreation i kommunen t.ex. Inom omkring 500 meters avstånd från planområdet finns Havstenasjön och Kåpplundsjön, inom 1-2 km finns Boulognerskogen, Karstorpssjön, Billings fritidsområde och Arena Skövde.

Förskolegård

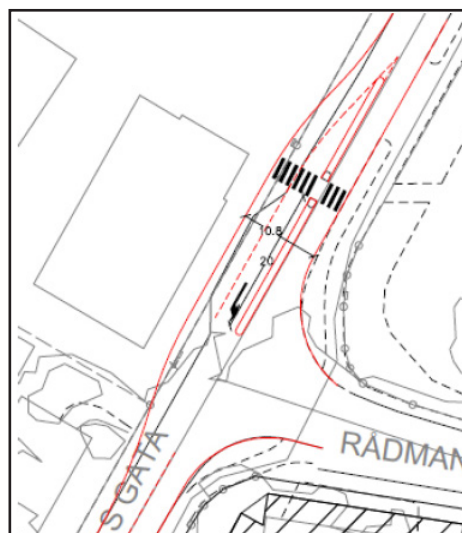
Enligt plan- och bygglagen ska förskoletomter ha en friyta som är tillräckligt stor för att vara lämplig för lek och utevistelse. Det saknas nationellt regelverk för hur stor den ska vara. Det är kommunen som bedömer vad som ska anses vara tillräckligt stor och lämplig friyta för lek och utevistelse. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser deras behov. Skolförvaltningen har ett funktionsprogram för förskolegårdar och den anger att det bör vara 30 m² per barn. Ett nytt program är på väg att tas fram under 2018. I den föreslås att friytan per barn ska utökas till 35 m² per barn.

Skövde kommun har utgått från rekommendationer från Boverket. Friytan bör enligt Boverkets allmänna råd vara så rymlig att det utan svårigheter eller risk för omfattande slitage går att ordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden. När leken flyttar ut ökar den fysiska aktiviteten som har stor betydelse för barns kroppsuppfattning, psykosociala och motoriska utveckling samt kognitiva förmåga. Det finns samband mellan en friytas kvalitet och utevistelse. Ju högre kvalitet en friyta har i form av grönska och väl planerade lekytor, desto mer tid spenderar barn utomhus. En spännande och utmanande topografi är attraktiv och viktig eftersom den ger impulser till rörelse och lek. Vegetation är en av de viktigaste byggstenarna som stimulerar lek och bidrar till god utevistelse. Företrädesvis täta buskage eller naturlika planteringar är en av de viktigaste platserna för lek. Friytan behöver även utformas för att det ska vara goda sol- och skuggförhållanden. Det är även betydelsefullt att säkerställa bra luft- och ljudkvalitet enligt Boverkets allmänna råd FRI-BFS2015:1.

I bedömningen av storlek och kvaliteter av friytan kan tillgång och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker grönområden och naturområden vara avgörande. Hur stor del av planområdet som får bebyggas regleras i planen för att säkerställa en tillräckligt stor friyta. Området är planlagt som



Översikt trafik i Norrmalm, från planprogrammet



Planerat vänstersvängfält, från trafikutredningen

S vilket innebär att både skola och förskola kan inrymmas på platsen. Byggrätten är flexibel till sin utbredning för att inte låsa utformningen av byggnaden. Byggrätten innefattar även en framtida möjlighet att omvandla och bygga ut.

I närheten av planområdet finns parkyta. Närliggande naturområden i Storegården samt området vid Kåpplundsjön och Havstenasjön.

Friytan (lekgården) kommer att vara mellan 30-35 m² per barn och beror på utformningen av byggnaden och den övriga tomt. Ambitionen är att det ska vara 35 m² /barn för en förskola med 120 barn vilket är möjligt att uppnå inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Allmänt

Planområdet nås från Rådmansgatan i norr och Gustav Adolfs gata i väster. Gustav Adolfs gata löper parallellt med kommunens nordsydliga genomfartsled, Vadsbovägen. Gustav Adolfs gata ansluter i söder till Vadsbovägen i en cirkulationsplats och i norr till Nollhagavägen i signalreglerad korsning.

En trafikutredning har tagits fram av Ramböll 2015-11-12 (bilaga E). Utredningens syfte var bl.a. att visa vilka konsekvenser trafiktillskottet från de planerade utbyggnaderna i området (hela Norrmalm) har på befintligt vägnät år 2020, och bedömma om en utfart från detta planområde direkt till Gustav Adolfs gata är möjlig. Utredningen har uppdaterats 2018-08-20 för att sträcka sig fram till år 2025 (bilaga I).

Efter det att utredningen togs fram har strukturen på planerad bebyggelse i planområdet förändrats något, tex är kvartersstrukturen uppluckrad och mot Gustav Adolfs gata har detta planförslag en öppnare bebyggelsestruktur.

Infarter till planområdet planeras dels från Gustav Adolfs gata till trygghetsboendet och från Rådmansgatan till förskolan samt övriga bostadshus.

För att klara den planerade trafikökningen i området och särskilt trafikbelastningen i korsningen Gustav Adolfs gata/Rådmansgatan föreslår utredningen att Gustav Adolfs gata kompletteras med ett vänstersvängfält.

Förslag till ombyggnad av Gustav Adolfs gata och Rådmansgatan redovisas under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning*.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet nås av gång- och cykelvägar från väster utmed Gustav Adolfs gatan och från öster genom bostadsbebyggelsen. Det östra stråket fortsätter söder om planområdet på bostadsgator.

I denna detaljplan kommer gång- och cykelvägen utmed Gustav Adolfs gata att breddas i sin passage förbi planområdet. Det västra och östra gång- och cykelstråket kopplas samman med ett tvärgående gång- och cykelstråk genom planområdets stadsdelspark, utmed det f.d järnvägsspåret.

Kollektivtrafik

Från Norrmalm går det idag turer, var 15:e minut på vardagar, till Resecentrum och Ryd. Närmsta busshållplats ligger på Gustav Adolfs gata vid korsningen med Rådmansgatan 100 – 200 meter från planområdet, beroende på var i planområdet man utgår från.

Enligt trafikutredningen kommer resandeunderlaget för hållplatsen att öka när planområdet är utbyggt och en standardhöjning av hållplatsen föreslås därför.

Motortrafik

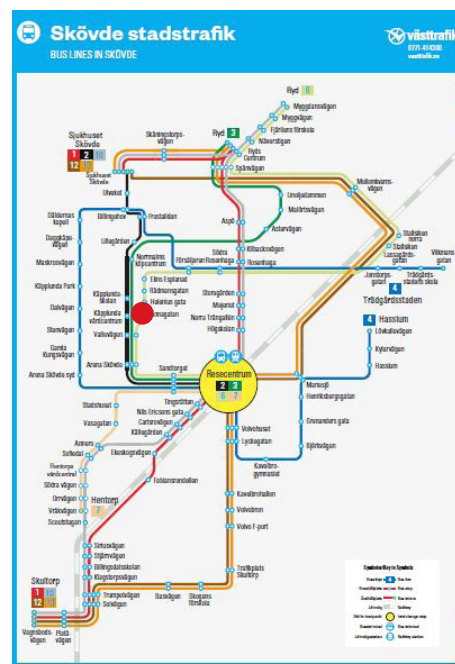
Enligt trafikutredningen utfördes trafikmätningar delvis under 2014 och 2015. Resultaten visas från genomsnittliga trafikflöden vanliga vardagar (ti-to) och benämns VDT (vardagsdygnstrafik). Utredningen har kompletterats 2018 med prognosår 2025 och viss förändring i beräknat antal trafikrörelser.

Den framtida trafiken för år 2025 inom Norrmalm påverkas dels av utbyggnaden inom detta planområde men också av planerade förändringar i andra kvarter, såsom ny skola på fastigheten Hammaren, norr om detta planområde, samt omvandlingen från verksamheter till handel och service inom Norrmalm.

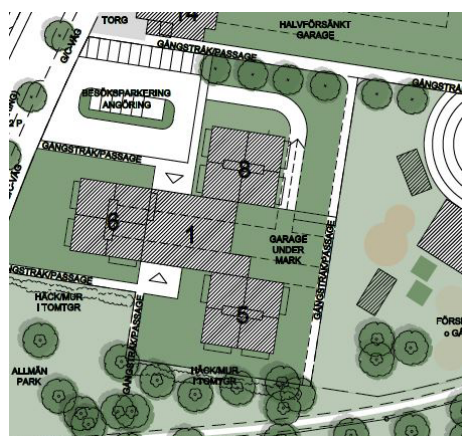
I den första utredningen som gjordes till planprogrammet räknades det med att Elins Esplanad skulle byggas ut mer än vad man idag planerar för samtidigt som detaljplanerna inom Norrmalm idag bedöms innehålla fler bostäder och utbildningsplatser. Detta har resulterat i att den totala trafikmängden för hela Norrmalm beräknas till mindre än i tidigare utredning trots att framtidsscenario flyttats fram fem år. När det gäller delområdet Mossagården (planområdet) ökar dock trafikmängden eftersom det tillkommit fler bostäder.

Med utbyggnaden av detta planområde beräknas VDT öka från 728 bilar per vardagsdygn till 1342 bilar per vardagsdygn. En ökning med 614 bilar d.v.s. omkring 78% jämfört med år 2015.

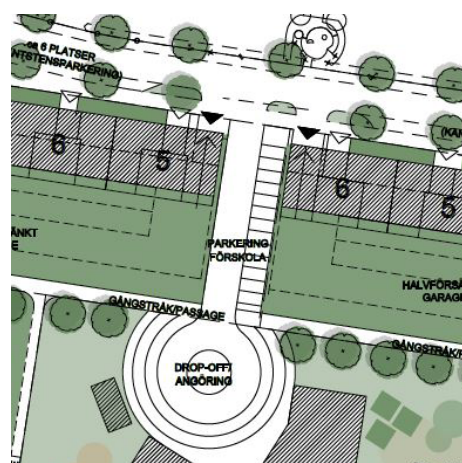
Den planerade ombyggnaden av Gustav Adolfs gata till en mer stadsmässig gata, se under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning*, ger en sämre framkomlighet för biltrafik till förmån för gång-, cykel- och kollektivtrafik. Gatans utformning bedöms kunna bidra till ett lugnare trafiktempo.



Busslinjer Skövde kommun (2018). Linje 6 passerar planområdet, närmsta hållplats markerad med röd punkt



Angöring från Gustav Adolfs gata



Angöring från Rådmansgatan

Parkering och angöring

Idag angörs befintliga verksamheter i planområdet både från Gustav Adolfs gata och Rådmansgatan. Trafiken till och från befintliga verksamheter utgörs av transporter av varor samt kunder och anställda.

I detta planförslag kommer trygghetsboendet att angöras från Gustav Adolfs gata med en gemensam in- och utfart. Plats för angöring med t.ex. taxi eller färdtjänst samt parkering för besökande anläggs i markplan i anslutning till huvudentrén. Övrig parkering, omkring 36 bilplatser (bpl) anordnas i garage under mark med nedfart via markparkeringen.

Från Rådmansgatan föreslås angöring till övriga bostadshus samt till förskolan och en separat parkeringsplats i östra delen av planområdet. Angöring koncentreras mellan de båda bostadskvarteren som får sina respektive garagedrifter på vardera sida om förskolans infart.

Parkering för boende anläggs i garage under mark. För bostäderna i nordvästra delen av planområdet (Lorentzon) cirka 74 bpl och för bostäderna i nordöstra delen (HSB) cirka 70 bpl.

Utmed angöringsgatan till förskolan anläggs cirka 12 - 14 bpl för personal och besökande till verksamheten. Utöver detta föreslås angöring och tidsbegränsade parkeringar i ett cirkulerande område intill förskolans entréer.

I nordöstra delen av planområdet anlägger kommunen en parkering med omkring 12 bpl (P-PLATS). Kantparkering föreslås också utmed gatorna. Både kantparkeringarna och kommunens parkering i nordöstra delen är till för allmänheten såsom besökare till Stadsmuseet i kv Hammaren eller den blivande stadsparken i detta planområde.

Cykelparkering kommer att anordnas inom respektive kvarter.

Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser föreslås Skövde kommuns *Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun*, enligt nedan följas:

Bostäder i flerbostadshus:	8 bpl/1000 m2 BTA
Handel, dagligvaror:	40 bpl/1000 m2 BTA
Handel, sällanköp:	25 bpl/1000 m2 BTA

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

Bostäder i flerbostadshus:	2,5 cpl/lägenhet
Butiker :	20 cpl/1000 m2 BTA

I detta planområdet, i ett relativt centralt läge med närhet till kollektivtrafik samt kommersiell och offentlig service räknas

med samma norm som i stadskärnan, vilket är 8 bpl per 1000 kvm bruttoarea för bostäder i flerbostadshus. För cykelparkering är normtalet 2,5 platser per lägenhet.

Varutransporter

Mottagning av varutransporter till, och hämtning av avfall från förskolan sker i norr. Antal varutransporter beräknas att bli 2 stycken om dagen, endast vardagar. Angöring av dessa fordon ska samordnas med parkering för besökande och personal för att trafiksituationen inom planområdet ska bli så säker och smidig som möjligt. Lastkaj och trafiken dit ska planeras med hänsyn till flerbostadshusen, i norr, avseende fordonsljus och ljud.

Ljussättning

Målet är att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet och en god atmosfär. Belysningen ska också underlätta orienteringen i och genom planområdet.

SOCIAL HÅLLBARHET

Planförslaget är en del i ett större omvandlingsprojekt där staden tätar och en blandstad växer fram. Olika typer och storlekar av bostäder planeras i nära anslutning till förskola, skola, kultur, handel och verksamheter.

Undvik segregation. Planförslaget innehåller boende för äldre samt olika typer av lägenheter vilket ger förutsättningar att blanda olika människor i olika åldersgrupper och med olika bakgrund.

Skapa trygghet. När olika funktioner blandas såsom arbetsplatser, fritidsaktiviteter, handel och boende befolkas också området större del av dygnet och förutsättningar för en trygg stadsmiljö skapas.

Robusthet. Den täta staden och den blandade staden ger förutsättningar för en flexibel stad som blir mer tålig mot förändringar.

Identitet. I samband med detta planarbete ska också ny park anläggas och gatorna byggas om. Att allmänna ytor rustas upp och ny bebyggelse blir variationsrik och vacker medverkar till en positiv identitet av området.

Inflytande och samverkan. Det finns inga boende inom planområdet som kan bidra med önskemål och information om planområdets utformning.

Barnkonventionen. Barn och ungas rättigheter, i enlighet med barnkonventionen har tagits tillvara i planförslaget på följande sätt: Plats för lek, utevistelse och förskola planeras i den inre delen av planområdet som är skyddad från buller och trafik. Planförslaget ger goda förutsättningar för barns möjligheter till utveckling, lek och fritidsaktiviteter



VA-ledningar i anslutning till planområdet

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Ledningar för vatten och avlopp finns i Gustav Adolfs gata och i Rådmanstugan. Nya byggnader ska anslutas till befintligt VA-nät.

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 ny exploatering 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 ny exploatering. Framtagen dagvattenutredning har utgått från 10-årsflöden men det är önskvärt att 2-årsflöden används vid beräkningar till den dagvattenhanteringsplan som tas fram i samband med bygglov.

Ledningar för dagvatten finns i Gustav Adolfs gata och Rådmanstugan. En dagvattenutredning har tagits fram av Norconsult 2018-04-19 (bilaga H). Utredningen beskriver dagens förhållanden och visar förslag till omhändertagande av dagvatten för detta planförslag.

Befintliga fastigheter i norra delen av planområdet är anslutna till kommunens dagvattenledning medan den södra delen, f.d. koloniområdet, saknar anslutning till ledningsnätet. I området är infiltrationen god och det är troligt att dagvatten från koloniområdet infiltreras i marken. Dagvatten från de hårdgjorda ytorna i planområdet rinner i dag till Kåpplundasjön som är en källsjö utan utlopp. Den är därför extra känslig för föroreningar.

Förslaget till dagvattenhantering är en samlad lösning där dagvatten i planområdet fördröjs och renas inom tomtmark för att därefter ledas vidare genom kommunens ledningsnät. Anslutning föreslås till dagvattenledningen i Gustav Adolfs gata.

Golvbrunnarna i garagen ska ha oljeavskiljare och dräneringsvatten från garagen kan behöva pumpas.

Flera förslag på lösningar för fördröjning av dagvatten finns i utredningen.

El och fiber

Befintliga fastigheter inom planområdet är idag anslutna till Skövde Nät AB.

Ny bebyggelse i planområdet kan anslutas till befintliga nät för el och fiber. Befintliga nätstationer, väster respektive öster om planområdet bedöms ha tillräcklig kapacitet för elförsörjning av planområdets nya bebyggelse.

Värme

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

Fjärrvärmekulvert finns i anslutning till planområdet. Fjärrvärmenätet drivs av Skövde Värmeverk AB.

Den nya bebyggelsen i detta planförslag avses anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med bolaget Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS). Det finns flera förslag till lösningar som alla är plantekniskt möjliga, exakt lokalisering kommer beslutas av de respektive exploatörerna i samråd med AÖS.

Plats för sopbilar att hämta avfall ska finnas i anslutning till eller på varje fastighet.

Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

Brand

Räddningstjänstens åtkomlighet för räddningsinsatser bedöms kunna tillgodoses inom planförslaget. Åtkomlighet för räddningsinsatser studeras djupare i den fortsatta projekteringen där bland annat en brandskyddsdokumentation krävs.

Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens rekommendationer för detta. Om brandvattenförsörjningen behöver utökas kan exploatören behöva komplettera med brandvattenposter.

Räddningstjänstens rekommendationer "Brandvatten-försörjning från brandposter" finns att ta del av på www.rtos.se/rekommendationer.

STÖRNINGAR

Trafikbuller

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (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

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
<i>Utomhus vid</i>		
- fasad	60 ¹⁾ dBA	
- uteplats i ansl. t. bostaden	50 dBA	70 dBA
1) För bostad om högst 35 m ² 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 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
3. Maximal ljudnivå (70 dBA) vid uteplats tillåts överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

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

som utvärderas mot förordningen 2015:216. Aktuella riktvärden anges i tabell till vänster.

Samma förordning anger möjlighet till avsteg från riktvärdena under vissa förutsättningar, se tabell till vänster.

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

En trafikbullerutredning har tagits fram av Akustikverkstan (uppdaterad 2018-09-07, bilaga D). Utredningen visar att balkonger mot Gustav Adolfsgatan kommer att få ljudnivåer som överstiger 50 dB(A) i ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) i maximal ljudnivå. En lägenhet får även för höga ljudnivåer. Övriga byggnader klarar riktvärdena och den inre miljön med stadsdelspark, gårdar och förskola får ekvivalenta ljudnivåer under 45 dBA. Den maximala ljudnivån understiger riktvärdet på 70 dBA på gården och bostadshusens baksidor. Utredningen har reviderats för att anpassas till trafikprognos år 2025.

Förslag till åtgärder för att reducera bullernivåerna finns i utredningen. Täta balkongräcken för de balkonger som vetter mot Gustav Adolfs gata, inglasad balkong samt planlösningar där minst hälften av bostadsrummen vänds mot gårdssidan. Detta säkerställs i detaljplanen genom bestämmelser om "Skydd mot störningar". Bestämmelsen är generell och tillåter en annan detaljutformning av bostadshuset så länge som ljudkraven uppfylls.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljö kvalitetsnormer överskrids. Nedan går det att läsa om gränsvärden och mätningar, någon ytterligare utredning krävs inte.

MKN för omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen 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 avsnittet "Störningar" ovan.

MKN för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), 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.

De uppmätta halterna av kväveoxider, PM_{2,5}, PM₁₀ och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2015-05-09)
NO _x	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	25 µg/m ³	11 µg/m ³
PM ₁₀	40 µg/m ³	18 µg/m ³

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

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 planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Omboån det som är aktuellt.

Omboån omfattas av miljökvalitetsnormer (MKN) och har otillfredsställande ekologisk status. God ekologisk status ska vara uppnådd år 2021.

Viss del av planområdet avvattnas idag via kommunens dagvattenkulvert från vilken dagvatten rinner vidare till Omboån.

Den dagvattenutredning som ligger till grund för detta planarbete visar hur dagvatten kan omhändertas utan påverkan på miljökvalitetsnormerna.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen har be-



handlat detaljplanen i samtliga skeden. Denna detaljplan drivs med ett utökat planförfarande i enlighet med PBL 2010:900, SFS 2014:900.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2018 med samråd i juni-juli och granskning av planförslaget i oktober. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen den 14 januari 2019 (för detaljerad tidplan se sidan 3). Byggstart planeras till årsskiftet 2019/2020.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor inom planområdet som park, natur och gatumark. Sektor service ansvarar för fibernät och VA-ledningar. SkövdeNät AB ansvarar för elnätet inom planområdet. Skövde Värmeverk AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till ny byggnad.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledningar och dagvattenanläggningar på kvartersmarken. Skövde kommun kommer att äga och ansvara för drift och skötsel av förskolan med tillhörande tomt och anläggningar.

Skövde kommun kommer att ansvara för rivning av befintliga byggnader och sanering av marken till klassning känslig mark-användning (KM).

Avtal

I samband med exploatering av området ska kvartersmarken säljas. Försäljningen kommer att regleras i avtal (markanvisningsavtal/köpeavtal) som upprättas av sektor samhällsbyggnad. Utöver marköverföringar, bör i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- allmänna gångförbindelser genom kvarteret
- omfattning av planteringar och grönytor
- upprättande av dagvattenhanteringsplan

Detaljplanens genomförande ska regleras i markanvisningsavtal mellan Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad och vardera byggherre; Skövdebostäder, Lorentzon och HSB (hädanefter benämnda exploatörerna). Ett av respektive exploatör undertecknat avtal ska föreläggas kommunstyrelsen/kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas. Markanvisningsavtalen ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet.

Fastighetsrättsliga frågor

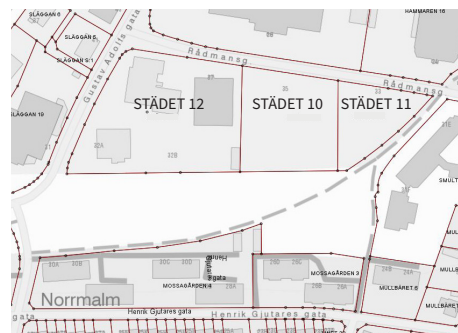
Detaljplanen möjliggör nybildning av flera fastigheter men förslaget är en fastighet per byggrätt. Tre bostadsfastigheter föreslås, en för vardera byggherre, plus en fastighet för förskolan.

Befintliga fastigheter Stådet 10, 11 och 12 ombildas för de nya kvarteren. Kommunens fastighet Skövde 4:305 kan fastighetsregleras om så att allmän plats i planområdet införlivas i fastigheten.

Ledningsrätt och servitut

I den mån anslutning av ledningar inte kan ske direkt från allmän plats till respektive fastighet, t.ex. ledningar för dagvattenhantering, kan servitut behövas för ledningarna genom annans mark.

Infarten till förskolan är planlagd som **g** (plats för gemensamhetsanläggning), detta för att möjliggöra för eventuell framtida avfallshantering gemensam för förskolan och de båda fastigheterna på ömse sidor av gemensamhetsanläggningen.



Fastigheter som ska ombildas

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i markanvisningsavtal som upprättas av Skövde kommuns Sektor samhällsbyggnad, se under Avtal.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen har reglerats i avtal mellan respektive byggherrar och sektor samhällsbyggnads planavdelning.

Teknisk försörjning

Gustav Adolfs gata och Rådmansgatan byggs om. Nytt vänstersvängfält anläggs på Gustav Adolfs gata norr om Rådmansgatan.

Vatten och avlopp (VA)

Befintliga fastigheter är anslutna till kommunens ledningsnät för VA och de nya kan anslutas till det befintliga nätet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering. En dagvattenutredning för planområdet visar på lösningar för hur detta kan ske. Exploatören ska till bygglovets upprätta en dagvattenhanteringsplan som redovisar hur omhändertagande av dagvatten inom fastigheten/lanområdet ska ske.

Elförsörjning

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

Fiber

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

Uppvärmning

Sektor samhällsbyggnad förordar anslutning till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät som ligger i anslutning till Rådmansgatan och Gustav Adolfs gatan. Samråd ska ske med Skövde Värmeverk AB.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker 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 komma att 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 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

På Sektor samhällsbyggnad: Unnar Kristmannsson (planchef), Claes Clausen (stadsarkitekt), Eva-Lena Öman (stadsträdgårdsmästare), Daniel Lind (Gata o Naturchef), Ingemar Frid (planarkitekt), Inger Holm (planarkitekt), Eva Hellström (plan-koordinator), Bo Sandin (mark- och exploateringsingenjör) .

Annika Holmén, sektor service, VA-chef, Mattias Lång, SkövdeNät AB, Maria Karlsson, Skövde Värmeverk AB och Daniel Strömwall, kommunala lantmäterimyndigheten i Skövde.

Arkitektfirman Studio Ekberg har utarbetat förslag till bostadsbebyggelse som ligger till grund för planförslaget.

Elisabet Fjellman, arkitekt på Rådhuset Arkitekter AB, har upprättat samrådshandlingarna.

Sektor samhällsbyggnad, 2018-12-03

Unnar Kristmannsson
Planchef

Hanna Asp
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida www.skovde.se