

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

GRÄNSER

PBL (2010:900) 4 kap 5 §

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

PBL (2010:900) 4 kap 5 §

B Bostäder

H Detaljhandel

K Kontor

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

PBL (2010:900) 4 kap 11 §

Uttryttningsgrad

e: Största byggnadsarea är 110 m²

e: Största byggnadsarea är 245 m²

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnader

10,6 Högsta nockhöjd är 10,6 meter

7,8 Högsta nockhöjd är 7,8 meter

6,8 Högsta byggnadshöjd är 6,8 meter

4,7 Högsta byggnadshöjd är 4,7 meter

Placering

PBL (2010:900) 4 kap 16 §

p Byggnad ska placeras med långsidan längs egenskapsgräns mot Mariestadsvägen.

Utformning

PBL (2010:900) 4 kap 16 §

f: Balkong får endast placeras på fasad mot innergård. Balkonger får kruga ut över prickmark upp till 70 cm utanför egenskapsgräns mot innergård.

f: Byggnadens huvudentré ska placeras synlig på fasad mot Mariestadsvägen.

f: Takkupor tillåts endast på takfall mot innergård.

f: Stödmur ska placeras minst lika många meter från fastighetsgräns, som stödmuren är hög.

Markens anordnande och vegetation

PBL (2010:900) 4 kap 10 § och 13 §

n Ej bilparkering

Stängsel och utfart

PBL (2010:900) 4 kap 9 §

Utfartsförbud med Planområdesgräns

Skydd mot störningar

PBL (2010:900) 4 kap 12 §

m

Där trafikbullerivärde överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå* vid bostadsbyggnads fasad ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider vid fasaden mellan kl. 22.00 och 06.00. *För lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter motsvarande värde 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Om uteplats anordnas i anslutning till bostaden ska det finnas tillgång till minst en uteplats där trafikbullerivärdena uppgår till högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Administrativa bestämmelser hela planområdet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från och med dagen när planen har vunnit laga kraft.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Serv ga:76	Fastighetsgräns
XXXX	Servitut och gemensamhetsanläggning
[Symbol]	Fastighetsbeteckning.
[Symbol]	Byggnader, fasadlinjer redovisade
[Symbol]	Staket
[Symbol]	Gata
[Symbol]	Barr- och lövträd
[Symbol]	Nivåkurvor
[Symbol]	Rutnätspunkt, mätpunkt

Markarbeten på fastigheten ska ske med uppmärksamhet på att det kan finnas föroreningar. Om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndighet kontaktas.

UPPLYSNINGAR

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

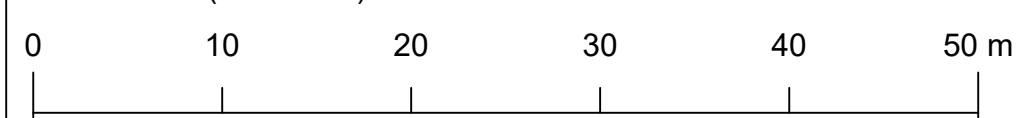


Detaljplan för Snäckan 26

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län.
Upprättad av sektor samhällsbyggnad 2020-09-23

Uppdragsledare: Unnar Kristmannsson
Planchef: Bodil Lorentzon
Planarkitekt

Skala 1:400 (A2-format)



Till detaljplanen fogas:

- Beskrivning
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Beslut:

KS uppdrag
2016-11-07
KS antagande
2020-10-12
Lagakraft
2020-11-06

Antagandehandling

Utökat förfarande
PLAN.2016.18

Akt 1496K-P2020/6

Detaljplan för Snäckan 26

Planbeskrivning

Antagandehandling

PLAN.2016.18

Laga kraft 2020-11-06

Upprättad 2020-09-23

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2020-10-12 § 180/20



INNEHÅLL

PRELIMINÄR TIDPLAN	3	TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
PLANHANDLINGAR	4	Vatten och avlopp (VA)	
PLANBILAGOR	4	Dagvatten	
PLANENS SYFTE	4	El	
Planens HUVUDDRAG	4	Värme	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4	Fiber	
PLANDATA	4	Avfall	
Lägesbeskrivning		STÖRNINGAR	19
Areal		Trafikbuller	
Markägförhållanden		MILJÖKVALITETS NORMER	20
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5	MKN för utomhusluft	
Översiktsplan 2025		MKN för vatten	
Fördjupad översiktsplan för centrala skövde		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	22
Boendestrategiskt program		Organisatoriska frågor	
Energi- och klimatplan		Fastighetsrättsliga frågor	
PLANENS HANDLÄGGNING	6	Ekonomiska frågor	
Förfarande		Teknisk försörjning	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning		Utredningar	
Kommunala beslut i övrigt		AVGIFTER OCH TAXOR	25
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	7	Vatten och avlopp	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	8	Bygglov, byggnmälan och planavgift	
Mark och vegetation		Lantmäteriförrättning	
Geotekniska förhållanden		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	25
Radon		Genomförandetid	
Föroreningar		MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	26
Fornlämningar och kulturmiljöer			
Klimatanpassningsåtgärder			
BEBYGGELSEOMRÅDEN	10		
Befintlig bebyggelse			
Planerad bebyggelse			
SOCIAL HÅLLBARHET	13		
Friytor			
Tillgänglighet			
Offentlig och kommersiell service			
Skyddsrum			
GATOR OCH TRAFIK	15		
Allmänt			
Gång- och cykeltrafik			
Kollektivtrafik			
Varutransporter			
Parkering			

PRELIMINÄR TIDPLAN

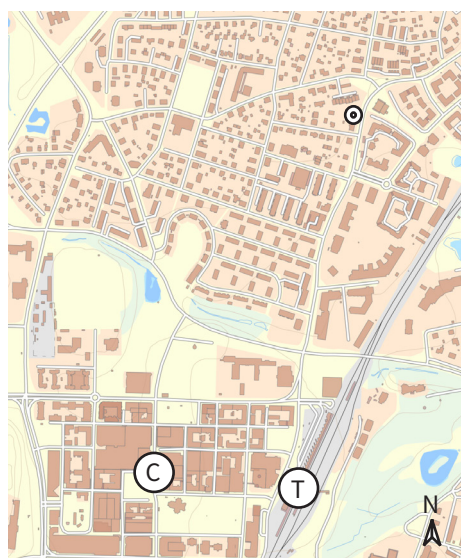
2019

V. 7	Beredning samhällsbyggnad
V. 10	KS - Beslut om samråd och behovsbedömning
V. 12 - 16	Samrådsperiod

2020

V. 20	Beredning samhällsbyggnad
V. 23	KS - Beslut om granskning
V. 24-27	Granskningsperiod
V. 39	Beredning samhällsbyggnad
V. 42	KS - Beslut om antagande <i>3 veckor överklagandetid</i>
V. 46	<i>Laga kraft ca.</i>

KS = Kommunstyrelsen



⊙ Planområde

Ⓒ Centrum

Ⓓ Resecentrum

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

PLANBILAGOR

A.	2017-05-26	Behovsbedömning
B.	2017-05-12	PM Geoteknik, BG&M
C.	2006-06-27	Rapport avseende cisternkontroll, Carlbro AB
D.	2020-03-12	Trafikbullerutredning, Akustikverkstan AB

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse, med viss möjlighet till någon verksamhet inom handel eller kontor.

PLANENS HUVUDDRAG

Tillåten markanvändning ändras från handel till bostadsändamål, samt handel och kontor. Två avgränsade byggrätter möjliggör för en större byggnad placerad parallellt med Mariestadsvägen, och en mindre byggnad, placerad längre in på fastigheten, med ett gårdsrum mellan byggnaderna.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostadsbebyggelse. En aktiverad bottenvåning med en verksamhet inom handel eller kontor bedöms kunna tillföra stadsmässiga kvaliteter till gaturummet.

RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA-område som är kopplat till Karlsborgs flygplats. Planförslaget innebär ingen påverkan på MSA-området.

Inga övriga riksintressen berörs av planförslaget.

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet utgörs av fastigheten Snäckan 26, som ligger i stadsdelen Norrmalm, väster om Mariestadsvägen, knappt 1 km nordöst om Skövdes centrum. Planområdet gränsar till Mariestadsvägen i öster, fastigheten Snäckan S:1 i norr, Snäckan 36 i väster, Snäckan 12 i sydväst och Snäckan 27 i söder.



AREAL

Planområdet omfattar totalt cirka 1 300 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten är privatägd, liksom övriga fastigheter i kvarteret Snäckan. Mariestadsvägen ligger inom fastigheten Skövde 4:305, som ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

Förslaget är förenligt med Skövde kommuns översiktsplan ÖP 2025. Fastigheten ligger i ett område med befintlig bostadsbebyggelse.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN FÖR CENTRALA SKÖVDE

Planområdet ligger strax utanför avgränsningen för centrala Skövde i den fördjupade översiktsplanen. Mariestadsvägen, som fastigheten ligger vid, är ett huvudstråk för gång och cykel och bör vara utformad som en stadsgata med rumslig stadskarakter.

DETALJPLANER

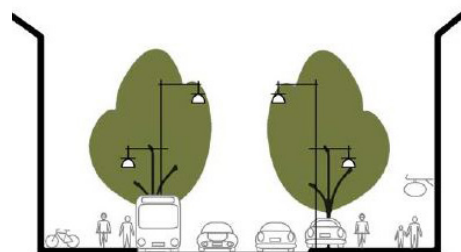
Gällande detaljplan är från 1994 och tillåter en byggnad i ett plan för handelsändamål. Detaljplanen är insprängd i stadsplanen ST 105, i ett område för bostadsändamål med fristående hus i två våningar. I den äldre planen var Snäckan 26 avsedd för garageändamål och det har tidigare funnits en bensinstation på fastigheten.

Gällande detaljplan inom planområdet

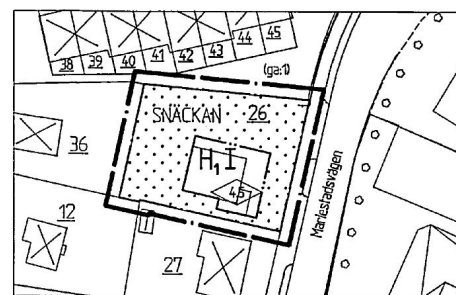
Plannummer	Namn	Beslutsdatum
DP 423	Snäckan 26	1994-05-06

Gällande detaljplaner som gränsar till planområdet

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
ST 105	Stadsplan för kv. Snäckan	1956-06-11
DP 318	Detaljplan för kv. Fältskären	1988-01-21

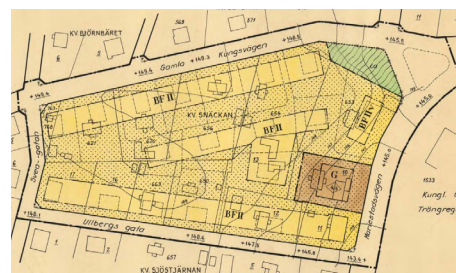


Princip för stadsgata med rumslig stadskarakter. Illustration ur Fördjupad översiktsplan.



Utsnitt ur plankarta för DP 423 från 1994.

H_1 : Handel, dock ej bensinförsäljning.
I : Högst en våning.



Utsnitt ur plankarta för ST 105 från 1956.

BF Område för bostadsändamål, fristående hus.
G Område för garageändamål.

II : Två våningar.
II_v : Två våningar jämte vindsinredning.

BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

I Skövde råder bostadsbrist, som en följd av ökad inflyttning och för låg nyproduktion under flera år. Enligt Skövde kommuns boendestrategiska program finns det ett behov av ca 300-400 nya bostäder per år.

ENERGI- OCH KLIMATPLAN

Enligt Skövde kommuns energi- och klimatplan ska samhällsplaneringen bidra till minskad energianvändning och minskade utsläpp av växthusgaser. Exempel på prioriterade åtgärder är en förtätning av bostadsbebyggelse och att gynna gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Snäckan 26 har ett centralt läge med närhet till både infrastruktur och service. Det finns goda förutsättningar för att de boende ska välja att gå, cykla eller resa kollektivt.

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARANDE

Detaljplanarbetet sker med utgångspunkt i plan- och bygglagen (PBL 2010:900), i dess lydelse efter januari 2015.

Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med utökat planförfarande.

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Sektor samhällsbyggnads bedömning är att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (bilaga A, Behovsbedömning).

Länsstyrelsen i Västra Götaland delar kommunens bedömning (yttrande 2017-06-13).

Kommunstyrelsen fattade ett separat beslut om behovsbedömningen i samband med beslutet om att ställa ut planförslaget för samråd.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Beslut om att upprätta detaljplan för Snäckan 26

Kommunstyrelsen beslutade i november 2016 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Snäckan 26 (kommunstyrelsens protokoll 2016-11-07, § 212/16).

PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

Huvudändamålet är bostadsbebyggelse men det tillåts även någon form av verksamhet inom handel eller kontor.

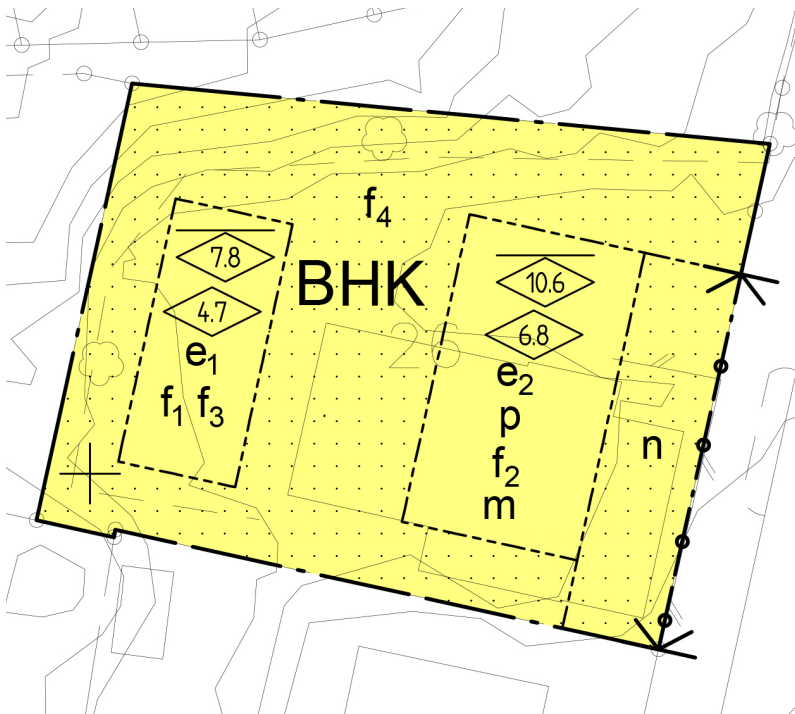
Planförslaget möjliggör för upp till två flerbostadshus inom fastigheten; en större huvudbyggnad längs med Mariestadsvägen och en mindre kompletterande byggnad längre in på fastigheten. Avsikten med att tillåta två flerbostadshus på fastigheten är att möjliggöra ett större antal bostäder, men samtidigt hålla nere byggnadsvolymernas storlek. Avsikten är även att uppnå ett luftigare intryck än om det skulle vara en enda, större volym.

Planförslaget rymmer en viss flexibilitet och möjliggör även för en lägre grad av exploatering i form av exempelvis ett parhus längs med Mariestadsvägen, med garage och/förråd längre in.

In- och utfart till fastigheten begränsas till det nordöstra hörnet av tomten, av trafiksäkerhetsskäl.

Byggnadernas storlek begränsas med bestämmelser om byggnadsarea och nockhöjd samt byggnadshöjd.

Med hänsyn till grannfastigheterna begränsas möjligheterna till balkonger och takkupor.



Utsnitt ur plankarta. Planförslagets huvudändamål är bostäder, som betecknas med bokstaven B och med gul färg på plankartan. Beteckningarna H och K innebär att även handel och kontor tillåts.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Marken sluttar från +148 m i fastighetens nordvästra hörn ner mot +145 m i fastighetens sydöstra hörn.

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

Den obebyggda marken på fastigheten är idag till stor del asfalterad. Eventuella tillkommande hårdgjorda ytor ska kompenseras med någon form av fördröjning av dagvatten, så att inte avrinningen från fastigheten ökar.

Vid anläggande bör hänsyn tas till befintlig uppvuxen vegetation mot angränsande fastigheter. Vegetationen fyller flera viktiga funktioner, t. ex. för att hantera dagvatten och bidra till ett behagligt mikroklimat. Uppvuxna buskar och träd kan hjälpa till att införliva en större byggnad i ett kvarter med småhus. Växtligheten kan också ge insynsskydd och en tydlig avgränsning mot grannträdgårdarna. Mellan bilvägen och gång- och cykelbanan finns en plantering som kommer försvinna eftersom det måste anläggas en lastplats framför fastigheten.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

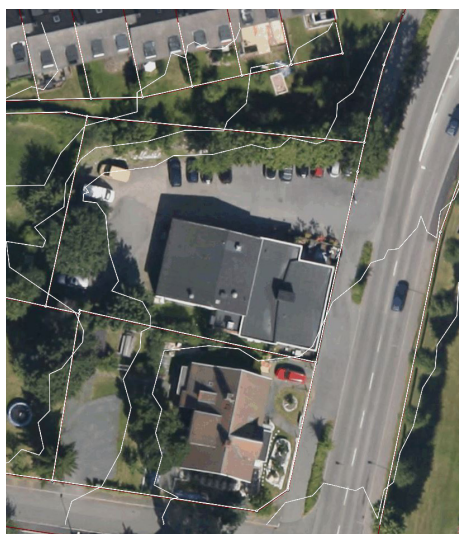
En geoteknisk undersökning har tagits fram av BG&M konsult AB 2017-05-12 (bilaga B).

Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten, troligen morän, sten eller block. Underliggande friktionsjord bedöms som fast lagrad och utgörs huvudsakligen av siltig sand, som i vissa skikt även innehåller sten och grus. Det bör beaktas att sten och block kan förekomma inom området samt att jorden innehåller alunskiffer.

Vid undersökningstillfället påträffades inget vatten i de öppna borrhålen. I det öppna grundvattenröret påträffades inget grundvatten 5 m under befintlig markyta.

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området. Någon sättningsundersökning har ej utförts. Rådande jordarter bedöms ej som sättningsbenägna.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning, sedan allt organiskt material borttagits. Det finns inga kända hinder mot att bygga med källare, förutsatt att dräneringen utförs på rätt sätt, bland annat med tanke på markens lutning.



Ortofoto med nivåkurvor. Det är störst och brantast nivåskillnad vid fastighetens nordvästra hörn och en svagare lutning längs med Mariestadsvägen.

RADON

Marken i området klassas som högradonmark, och byggnader ska därför utformas radonsäkra. Frågan kommer att följas upp vid bygglovprövningen.

FÖRORENINGAR

Planområdet har tidigare inhyst en bensinstation. Under en markundersökning 2005 påträffades inga föroreningar som överskrider riktvärdena. Undersökningen genomfördes av Carlbro, på uppdrag av SPIMFAB (SPI Miljösaneringsfond AB). Det har även utförts en cisternkontroll där det enligt uppgift skulle ha legat en spilloljecistern. Ingen cistern kunde påträffas vid schaktning och projektet avslutades (bilaga C). Marken bedöms som sanerad enligt Miljösamverkan Östra Skaraborg. Markarbeten på fastigheten behöver dock ske med uppmärksamhet på att det kan finnas föroreningar, och om föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

Information om uppmärksamhet på föroreningar vid markarbeten finns beskrivet i text på plankartan.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Inga dokumenterade fornlämningar eller andra särskilt utpekade kulturhistoriskt värdefulla områden eller objekt finns inom planområdet.

Stadsdelen Norrmalm finns beskriven i Skövde kommuns kulturmiljöprogram. Området inkorporerades i staden 1914 och en stadsplan fastställdes 1925. Norrmalm visade tidigt tendenser att bli en stadsdel av betydande storlek. Det typiska bostadshuset under 1930- och 40-talet blev den fristående flerbostadsvillan, med ljusa putsade fasader, omgiven av en fruktträdgård.

KLIMATANPASSNINGÅTGÄRDER

Planförslaget reglerar inga särskilda klimatanpassningsåtgärder.

Skövde kommuns skyfallskartering visar att fastigheten inte är särskilt utsatt för översvämning. Under fortsatt projektering behöver marken inom fastigheten utformas så att vatten kan rinda undan, bort från byggnaderna.

Eftersom en stor del av fastigheten idag är hårdgjord finns det goda möjligheter att förbättra både mikroklimatet och hanteringen av dagvatten vid ett genomförande av detaljplanen.



Ett foto från grannkvarteret som visar ett flerbostadshus med två våningar och vind, av en typ som är vanligt förekommande på Norrmalm. Sockel av kalksten, spritputsade, gula fasader och rött tegeltak och omgivet av fruktträd.



Restaurang Kryddan och det södra grannhuset närmast i bild.



Stora villor med lummiga förgårdar i kvarteret Sjöstjärnan, närmast söder om kvarteret Snäckan.



Kvarteret Fältskären på andra sidan Mariestadsvägen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Snäckan 26 ligger i ett kvarter med småskalig bebyggelse som är karaktäristisk för den berörda delen av Norrmalm. Det är mestadels enbostadshus på förhållandevis stora tomter. Inom kvarteret och längs med vägen är husen placerade centralt på respektive tomt. Taken är branta sadeltak eller mansardtak, ibland valmade eller med frontespis. Området ger ett traditionellt och lummigt intryck. Det är en utmaning att infoga en större byggnad i detta sammanhang, så att den inte upplevs slå sönder kvarteret, utan istället lyfter helheten. Både byggnadens storlek och dess placering på tomten har stor betydelse för hur den upplevs i förhållande till omgivningen.

Öster om Mariestadsvägen ligger kvarteret Fältskären, som förr var del av ett regementsområde, numera ett bostadsområde. Där finns både äldre byggnader med kulturhistoriska värden och nyare flerbostadshus från slutet av 1980-talet, som ansluter till den äldre bebyggelsen. Skalan är större och regementskaraktären dominerar med stora putsade stenbyggnader med innergårdar, parkanläggningar och lövträdsalléer. Byggnaderna i Fältskären är 2-4 våningar höga. Norr om Fältskären ligger kvarteret Översten där det nyligen uppförts ett stort flerbostadshus om 7 våningar. Både Fältskären och Översten ligger lägre än Mariestadsvägen och är avgränsade från vägen med höga nätstaket och häckar.

På den västra sidan om Mariestadsvägen är bebyggelsen placerad längs en tydlig byggnadslinje, knappt 5 meter in från fastighetsgränsen vid trottoaren. Byggnadslinjen bryts av Restaurang Kryddan som byggts ut närmare trottoaren.

PLANERAD BEBYGGELSE

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse men även för någon form av verksamhet inom handel eller kontor.

För att bestämma maximal storlek och lämplig placering av ny bebyggelse har enklare volymstudier och skuggstudier genomförts.

Planförslaget möjliggör för upp till två flerbostadshus inom fastigheten; en större huvudbyggnad längs med Mariestadsvägen och en mindre kompletterande byggnad längre in på fastigheten. Avsikten med att tillåta två flerbostadshus på fastigheten är att möjliggöra ett större antal bostäder, men samtidigt hålla nere byggnadsvolymernas storlek. Avsikten är även att uppnå ett luftigare intryck än om det skulle vara en enda, större volym.

Planförslaget rymmer en viss flexibilitet och möjliggör även för en lägre grad av exploatering i form av exempelvis ett parhus längs med Mariestadsvägen, med garage och/förråd längre in.

Plankartans bestämmelser

Längs en del av fastighetsgränsen mot Mariestadsvägen finns en begränsning av in- och utfart. Av trafiksäkerhetsskäl får in- och utfart endast ske i det nordöstra hörnet av tomten. För ett eventuellt parhus behöver alltså de boende ha en gemensam in- och utfart.

Byggrätterna begränsas av egenskapsgränser med prickad mark runt om. Byggnad får inte uppföras på prickad mark. Avsikten med begränsningarna är att hålla ett rimligt avstånd till närmast omgivande bebyggelse och att bevara en viss luftighet på fastigheten. Vissa byggnadsdelar, som exempelvis en utvändig källartrappa, kan få placeras på prickad mark.

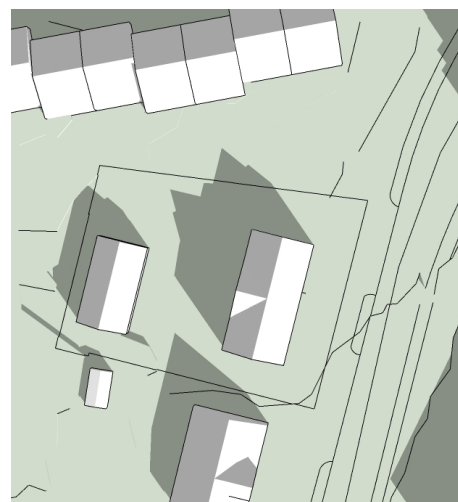
Inom respektive byggrätt begränsas byggnadernas utbredning även med en bestämmelse om högsta tillåtna byggnadsarea. Bestämmelsen betecknas med bokstaven e på plankartan. Inom den östra byggrätten tillåts en byggnadsarea om högst 245 m². Inom den västra byggrätten tillåts en byggnadsarea om högst 110 m².

På den prickade ytan närmast Mariestadsvägen finns bestämmelsen n, som innebär att ytan inte får användas till bilparkering, dels med tanke på trafiksäkerhet och dels för en trivsamt utformning längs med gatan. Avsikten är att cykelparkering ska vara tillåtet.

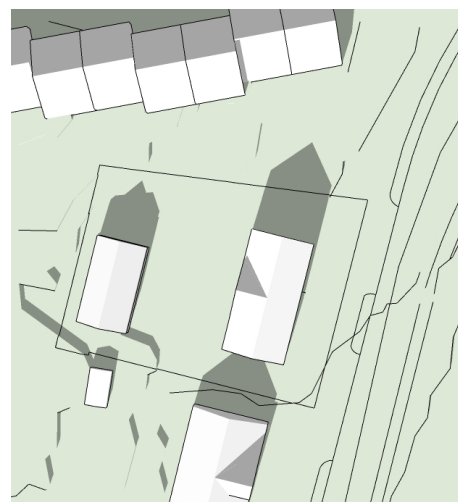
Bestämmelsen p innebär att huvudbyggnaden skall placeras med långsidan parallell med fastighetsgräns mot Mariestadsvägen. Avsikten är att byggnaden ska följa den byggnadslinje som finns längs med Mariestadsvägen. Det ger en kontinuerlig och tydlig form till gaturummet.

Enligt bestämmelsen f₁ får balkonger inom den västra byggrätten endast placeras på fasad mot innergård. Avsikten är att insynen ska begränsas till omgivande fastigheter. Balkonger får kraga ut upp till 70 cm utanför egenskapsgräns mot innergård. Stödpelare till balkonger får inte placeras på prickmark.

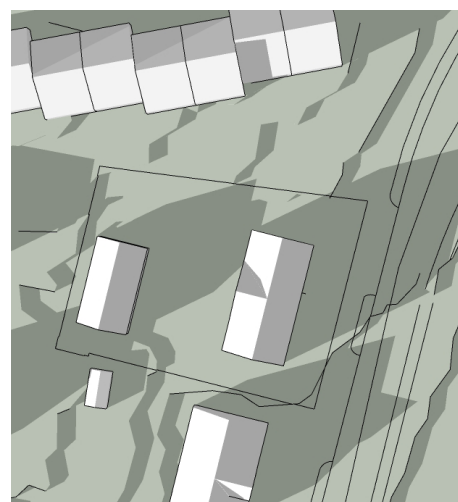
Inom den västra byggrätten finns även bestämmelsen f₃ som innebär att takkupor endast får placeras på takfall mot innergård (om eventuella takkupor placeras en bit in från gavlarna påverkas inte helhetsintrycket av byggnadens storlek så mycket). Detta för att minska insyn till närliggande fastigheter.



Skuggstudie, slutet av mars, 11-tiden.



Vid 14-tiden.



Vid 17-tiden.

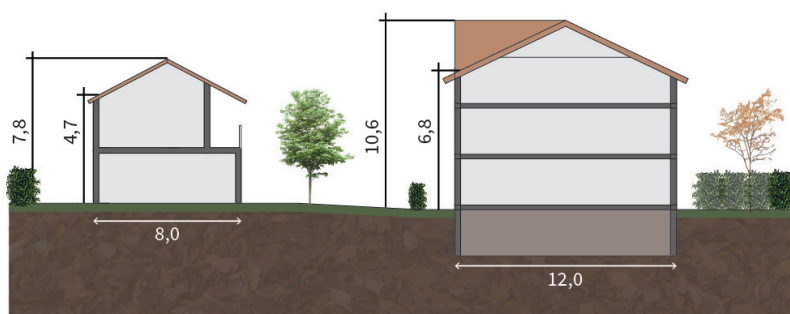
Bestämmelsen f_2 innebär att huvudbyggnadens huvudentré ska placeras synlig på fasad mot Mariestadsvägen. Entréer mot gatan ger mer liv till gatubilden och ger ett välkomnande intryck. Det är också ett sätt anpassa bebyggelsen till övrig befintlig bebyggelse längsmed Mariestadsvägen.

För huvudbyggnaden är högsta tillåtna nockhöjd 10,6 m och högsta tillåtna byggnadshöjd 6,8 m. Detta innebär att två våningsplan kan uppföras. Utöver detta tillåts en vindsvåning. Avsikten är att byggnaden ska upplevas som två våningar hög.

Inom den västra byggrätten är högsta tillåtna nockhöjd 7,8 m och högsta tillåtna byggnadshöjd 4,7 m.

I båda fallen är avsikten även att möjliggöra för relativt branta sadeltak, som är vanligt förekommande på Norrmalm.

Planbestämmelsen f_4 om att stödmur ska placeras minst lika många meter från fastighetsgräns som den är hög, tillkom inför granskningen av detaljplanen. Detta för att säkerställa att oskäligt höga stödmurar inte placeras i fastighetsgräns mot grannfastigheterna.



Principsektion som visar byggnadsvolymer med maximalt utnyttjade bredd- och höjdmått inom respektive byggrätt.

SOCIAL HÅLLBARHET

Ett flerbostadshus med främst små lägenheter bidrar till en variation i bostadsutbudet i området. Detta möjliggör för olika socioekonomiska grupper att bosätta sig centralt i Skövde. En blandad befolkningsstruktur är en förutsättning för samverkan mellan människor med olika bakgrund och intressen vilket bidrar positivt till den sociala hållbarhetsaspekten lokalt och för hela kommunen.

Eventuella verksamheter öppnar upp för möten och bidrar till ett rikare stadsliv.

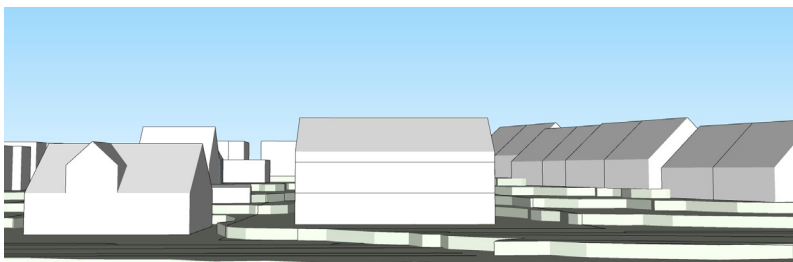
FRIYTOR

Planförslaget möjliggör för två byggnader på fastigheten. Utrymmet mellan byggrätterna kan användas för att skapa en trivsam gemensam uteplats, skyddad från vägtrafikbuller från Mariestadsvägen.

TILLGÄNGLIGHET

Marken inom fastigheten sluttar något, men det bedöms inte finnas några större svårigheter att kunna tillgodose tillgängligheten för personer med funktionsvariationer.

Krav på tillgänglighet regleras i Boverkets byggregler och bevakas i bygglovsskedet. Kraven omfattar både byggnaden och den utvändiga miljön, exempelvis tillgång till tillgänglig parkeringsplats och stråk fram till entré.



Schematisk vy för att illustrera byggnadsvolymer med maximalt utnyttjade höjdmått i förhållande till närmast omgivande bebyggelse.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger i en redan bebyggd och väl fungerande miljö. En eventuell förtätning medför en högre belastning på befintlig offentlig och kommersiell service som i sin tur kan komma att behöva stärkas.

Vårdcentral och BVC finns inom 1 km gångavstånd, på Norrmalm och i centrum. Apotek och folktandvård finns närmast i centrum.

Livsmedelsbutik finns inom 600 m gångavstånd på Norrmalm. Större handelsutbud finns i centrum och på Norrmalms handelsområde.

Det finns två kommunala förskolor i närområdet. Trängens förskola ligger ca. 300 meter bort, och Dalvägens förskola ligger 1,2 kilometer bort. Norrmalmskolan med förskoleklass-årskurs 6 ligger inom 400 m gångavstånd och Helenaskolan med årskurs 7-9 ligger inom 700 m gångavstånd. Kommunala gymnasieskolor är Västerhöjdskolan belägen i centrala Skövde, och Kavelbroskolan på Östermalm.

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.

SKYDDSRUM

Planområdet ligger inom skyddsområde A i Skövde. Inom en radie om 300 m finns ca 20 skyddsrumspatser.

GATOR OCH TRAFIK

ALLMÄNT

Planförslaget bedöms inte påverka trafiksituationen utöver normal trafikökning.

Det har inte gjorts någon trafikutredning särskilt för planförslaget, men sedan tidigare har Ramböll tagit fram en tillgänglighetsanalys som omfattar hela Skövde och har sin utgångspunkt i situationen 2014, en prognos för 2025 utan att några åtgärder görs och en prognos för 2025 där ett flertal åtgärder görs för trafiksystemet som helhet (Skövde tillgänglighetsanalys, Ramböll 2016).

Mariestadsvägen är en huvudgata. Delsträckan förbi kvarteret Snäckan trafikeras av ca 4 700 fordon vardagsmedeldygnstrafik (VDT) enligt trafikmätningar från 2014. Enligt Rambölls prognos för år 2025 förväntas trafiken på samma sträcka öka till ca 7 300 fordon (VDT), förutsatt att vissa åtgärder genomförs i stadens trafiksystem som helhet. Utan åtgärder är prognosen för samma delsträcka ca 8 000 fordon (VDT).

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Mariestadsvägen är även ett huvudstråk för gång och cykel. I den fördjupade övesiktsplanen för centrala Skövde framgår att Mariestadsvägen bör vara utformad som en stadsgata med rumslig stadskaraktär, där gaturummets sektion ska ge plats för folkliv och där gående och cyklister prioriteras med separerade gång- och cykelbanor.

KOLLEKTIVTRAFIK

Mariestadsvägen ingår i ett prioriterat stråk för kollektivtrafik i nord-sydlig riktning, från Ryd till Skultorp. Längs sträckan passeras flera av de tätast befolkade områdena i Skövde. Stråket passerar även målpunkter såsom centrum, högskolan och sjukhuset. Närmaste busshållsplats ligger inom ca 130 m.

VARUTRANSPORTER

Längs Mariestadsvägen ska en lastplats anordnas, som kommer kunna användas både för varuleveranser och för avfallshämtning. Lastfickan medför att en befintlig plantering mellan bilvägen och gång- och cykelbanan försvinner.

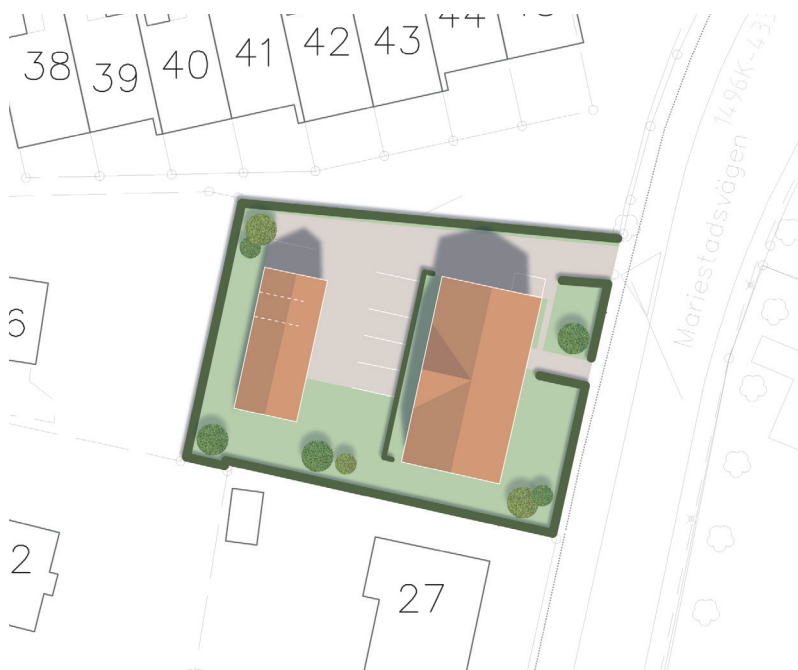
PARKERING

På grund av att det har varit ett högt tryck på parkering på lokalgatorna på Norrmalm har kommunfullmäktige beslutat att införa boendeparkering i området. Systemet med boendeparkering ska ses som ett komplement till de parkeringsplatser som ska finnas inom fastigheten.

Skövde kommuns riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov varierar för olika lägen i staden och för olika användningsområden och hänger samman med omfattningen på bebyggelsen, mätt i bruttoarea (BTA). På lång sikt kan riktlinjerna förändras.

Med tanke på planområdets relativt centrala läge och den goda tillgången till kollektivtrafik har det bedömts rimligt att utgå från ett lägre antal bilplatser per kvadratmeter bostad, för små lägenheter. Utgångspunkten för illustrationerna till planförslaget är 8 bilplatser/1000 m² bruttoarea. Ett sätt att tillgodose behovet av bilplatser inom fastigheten kan vara att använda delar av byggnaderna som garage/carport.

En eventuell verksamhet skulle driva upp behovet av bilplatser ytterligare. Därmed kan möjligheten för verksamheter begränsas av hur det totala parkeringsbehovet ser ut. Hur parkeringsbehovet tillgodoses bevakas i bygglovsskedet.



Skiss som visar hur det beräknade parkeringsbehovet skulle kunna tillgodoses. Utgångspunkten för skissen är 8 platser per 1000 m² BTA. I skissen nyttjas en del av den västra byggnaden till garage/carport.

Utdrag ur riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehov

För villor och grupphus (t. ex. radhus eller parhus) anges behovet i antal bilplatser per bostad. I övrigt anger riktlinjerna ett antal bilplatser/1000 m² bruttoarea.

Användning	Centralt läge	Halvcentralt läge
Grupphus	1,5	1,5
Villa	2	2
Flerbostadshus	8	12
Kontor	15	25
Handel, dagligvaror	35	40
Handel, sällanköp	25	30
Bank	25	30
Restaurang	60	70

På liknande sätt beräknas platsbehovet för cyklar på fastigheten. För bostäder anges behovet i antal cykelplatser per bostad/lägenhet. För kontor och butiker anges behovet i antal platser/1000 m² bruttoarea.

Användning	Centralt läge	Halvcentralt läge
Flerbostadshus	2,5	2,5
Studentbostäder	1,5	1,5
Kontor	18	13
Butik	30	20

I Boverkets byggregler finns även krav på att det i närheten av bostadslägenheten ska finnas rum för förvaring av till exempel cykel.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet. VA-kapaciteten är tillräcklig för planerad bebyggelse. Om byggnad uppförs med källare kan det finnas behov att pumpa spill- och dräneringsvatten.

Inom 75 meters avstånd från fastigheten finns två brandposter. Utrymme för uppställning av räddningsfordon finns inom den norra delen av fastigheten, samt öster om fastigheten.

DAGVATTEN

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Enligt riktlinjerna ska dagvatten i första hand tas om hand lokalt. Utgångspunkten är att avrinningen från området inte ska öka. På Norrmalm är det generellt goda förutsättningar för infiltration.

I samband med det tekniska samrådet ska en översiktlig dagvattenhanteringsplan redovisas. Planen ska godkännas av VA-huvudmannen.

EL

Fastigheten är ansluten till Skövde energis ledningsnät. Den befintliga servisledningen är eventuellt tillräcklig för den nya bebyggelsen, men kan vara i vägen vid byggnation, vilket hanteras vidare i det fortsatta arbetet med projektet.

VÄRME

Fastigheten kan anslutas till Skövde energis fjärrvärmenät. Minimikrav och råd avseende energihushållning regleras i Boverkets byggregler (BBR).

FIBER

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

AVFALL

Framför fastigheten Snäckan 26 ska en ficka anordnas längs med Mariestadsvägen, för hämtning av avfall. Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfallshandling Östra Skaraborg (AÖS).

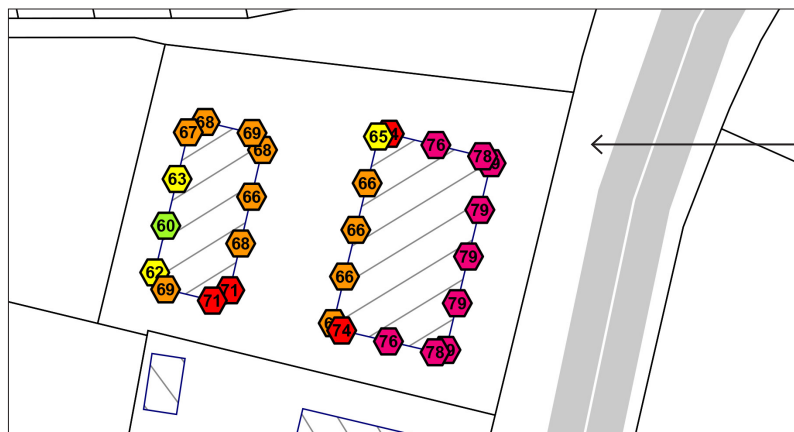
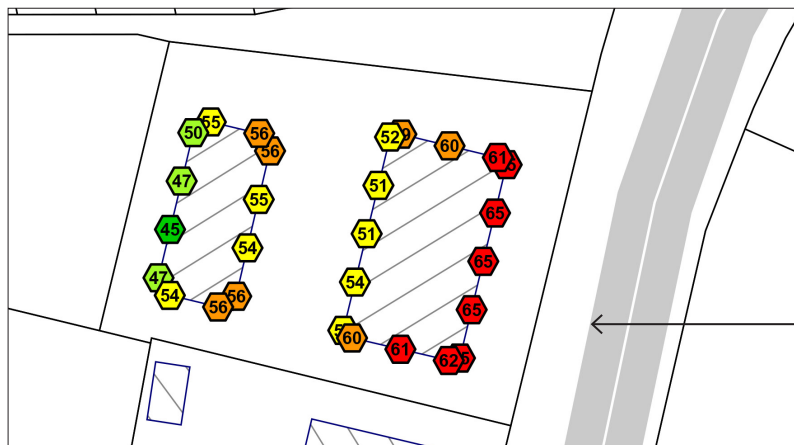
STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Inför granskningskedet togs en ny trafikbullerutredning fram av Akustikverkstan AB (bilaga D), baserat på de senaste ritningarna där höjden på huvudbyggnaden har justerats. Beräkningarna har utförts med trafikflöden för närliggande vägar och Västra Stambanan för år 2040.

Utredningen visar att huset som ligger närmast Mariestadsvägen har ekvivalenta fasadnivåer som överskrider riktvärdet på fasaderna som vetter mot Mariestadsvägen. Dock ligger ljudnivåerna på fasaden som vetter mot gården (väster) under eller lika med 55 dB(A). Om hälften av bostadsrummen är placerade mot denna fasadsida uppfylls riktvärdet enligt förordning 2015:216 till och med SFS 2017:359 eftersom den maximala ljudnivån från trafik vid denna sida är lägre än 70 dB(A). Det västra huset uppfyller riktvärdena vid alla fasader.

En bullerskyddad uteplats kan anordnas mellan byggnaderna, alternativt kan kraven på en uteplats uppfyllas med hjälp av avskärmande plank.



Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
---------	-----------------	--------------

Utomhus vid

- fasad	60 ¹⁾ dBA	
- uteplats i ansl. till bostaden	50 dBA	70 dBA

Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör

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.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges för uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

1) För bostad om högst 35 m² gäller 65 dBA

Sammanställning av riktvärden enligt förordning 2015:216 §§ 3-5 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Beräknade ekvivalenta trafikbullernivåer enligt Akustikverkstan ($LA_{eq,24h}$). För den östra byggnaden beräknas ljudnivåer vid fasad överskrida 60 dBA.

Maximala trafikbullernivåer nattetid enligt Akustikverkstans beräkningar (LAF_{max} mellan kl. 22.00 och 06.00)

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 UTOMHUSLUFT

Inga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas av planförslagets genomförande.

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 (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 miljö kvalitetsnormer.

MKN FÖR VATTEN

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljö kvalitetsnormer anger den miljö kvalitet 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/miljö kvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2015-05-19)
NO _x	40 µg/m ³	10-15 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 på årsbasis för MKN samt aktuella värden för Skövde och planområdet.

Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus.

Planområdets avvattning sker i huvudsak via Mörkebäcken innan det, cirka 5 km senare, mynnar i Ösan. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå de antagna miljökvalitetsnormerna för Ösans vatten.

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

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR



Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede.

Tidplan

Planprocessen har pågått under 2019-2020, med samråd i mars-april 2019 och granskning i juni-juli 2020. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i oktober 2020.

Ansvarsfördelning och huvudmannskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledningar på kvartersmarken.

Avtal

Detaljplanens genomförande ska regleras i ett exploateringsavtal mellan Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad och exploatören. Ett av exploatören godkänt avtal bör föreligga innan granskningsskedet och ett undertecknat dito skall föreläggas kommunstyrelsen innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet samt utförande av nedanstående allmänna anläggningar:

- lastplats vid angränsande allmän plats (längs Mariestadsvägen)
- ev. kompensation för befintlig plantering som försvinner när lastplatsen anläggs.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planförslaget hindrar inte att fastigheten delas upp i fler fastigheter, exempelvis för parhus.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med genomförandet ska regleras i ett exploateringsavtal som upprättas av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal med exploatören.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och gator

Ny lastplats anläggs längs Mariestadsvägen, framför Snäckan 26.

Vatten och avlopp (VA)

Befintligt ledningsnät har kapacitet för fler bostäder i kvartret. Om byggnad uppförs med källare kan det finnas behov att pumpa spill- och dräneringsvatten.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Enligt riktlinjerna ska dagvatten i första hand tas om hand lokalt. I samband med det tekniska samrådet ska en översiktlig dagvattenhanteringsplan redovisas. Planen ska godkännas av VA-huvudmannen.

Elförsörjning

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

Fiber

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

Uppvärmning

Fastigheten kan anslutas till Skövde energis fjärrvärmenät. Samråd ska ske med Skövde energi.

Avfallshantering

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

UTREDNINGAR

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken kan det behövas 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.

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Sigrid Boëthius Väärt, Planarkitekt

Sanna Andersson, enhet bygglov

Maria Toftby, enhet mark och exploatering

Claes Clausen, bygglovschef och stadsarkitekt

Annika Holmén, VA-chef

Peter Svensson, trafikingenjör

Daniel Lindh, chef Gata och natur

Under planarbetet har ett antal olika konsulter bidragit med utredningsskisser.

Sektor samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson
Planchef

Bodil Lorentzon
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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