

PLANKARTA

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgränns
	Servitut och gemensamhetsanläggning
	Fastighetsbeteckning.
	Byggnader, fasadlinjer redovisade
	Staket
	Vägkant
	Lövträd
	Nivåkurvor
	Rutnätspunkt, mätpunkt

UPPLYSNINGAR

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler
 Grundkartan är upprättad av sektor samhällsbyggnad
 Registerkarta: Skövde
 Höjdsystem: RH2000
 Koordinatsystem: SWEREF 9913 30
 Sektor samhällsbyggnad
 Lars Karlsson

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgränns.
- Användningsgränns.
- Egenskapsgränns.
- Sekundär egenskapsgränns.
- Sammanfallande sekundär och egenskapsgränns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

- Gata.
- Park.

Kvartersmark

- Bostäder.
- Daglig verksamhet.
- Transformatorstation.
- Parkering.
- Kontor.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad förrän markföroreningar har avhjälpats till nivåer som medger känslig markanvändning.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad via egenskapsgränns och användningsgränns

- Utformning av allmän plats**
- Minsta lutning är 1:200. (Pilen pekar uppåt).
 - Gång- och cykelväg.
 - Hållplats med väderskydd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgränns och användningsgränns

- Begränsning av markens utnyttjande**
- Marken får inte förses med byggnad.
 - Marken får endast förses med komplementbyggnad, parkering, sopsug, plank och mur.

Byggnaders användning

- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Höjd på byggnadsverk

- Högsta nockhöjd är angivet i meter.
- Högsta totalhöjd är 5 meter.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

- Enkelsidiga lägenheter mot Vadsbovägen ska vara lika med eller mindre än 35 m².

Markens anordnande och vegetation

- Minsta lutning är 1:200. (Pilen pekar uppåt).
- Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- Lekplats får anläggas.
- Marken ska anordnas med lutning eller rinnvägar bort från byggnad för att undvika stående vatten vid skyfall.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

- Maximal obruten fasadlängd på byggnad är 45 meter.
- Byggnad ska orienteras parallellt eller vinkelrätt mot befintliga flerbostadshus norr om planområdet.

Utformning

- Byggnad ska ha tydlig variation i nockhöjd (>0,5 m) inom ett avstånd på högst 50 meter längs byggnadens långsida.
- Teknikutrymmen och tekniska installationer på tak ska placeras så att dessa ej dominerar det visuella intrycket och ha samma kulör som övrigt tak.
- Skärmtak tillåts ovan prickmark.
- Balkonger tillåts kraga ut över prickmark/korsmark inom användningsområdet till ett djup av högst 2,5 meter om fri höjd under balkonger är minst 3,0 meter.
- Bottenvåning ska ges en särskild utformning genom varierat materialval och/eller fasaddetaljer som särskiljer den från övriga våningsplan.
- Fönsterpartier ska utgöra högst 20% av fasadens yta på de sidor av byggnaden som är orienterade mot Käpplundsgränd.
- Huvudentré ska vara genomgående.
- Byggnadens övre avslut ska ges en särskiljande utformning som markerar byggnadens avslut uppåt.
- Byggnadens fasad ska utformas med arkitektoniska element såsom indrag, utskjutande partier eller materialvariation som skapar skuggverkan och djup.
- Byggnadens fasader ska ha likvärdig kulörskala och likartad materialverkan på samtliga sidor.
- Bostadsentréer får ej anordnas från loftgångar.
- Trapphusfasader får inte utföras som helglasade.
- Balkongräcken ska vara täta, vilket innebär att de inte får vara genomsiktliga eller bestå huvudsakligen av glas eller galler.

Utförande

- Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig.
- Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig.
- Marken ska vara genomsläpplig.

Utnyttjandegrad

- Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 15%.
- Största bruttoarea är angivet i m².
- Största byggnadsarea är angivet i m².

Ändrad lovplikt

- Marklov krävs även för fällning av träd.
- Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via sekundär egenskapsgränns och användningsgränns

Höjd på byggnadsverk

- Högsta nockhöjd är angivet i meter.

Placering

- Byggnad ska placeras högst 6 meter från användningsgränns.

Utformning

- Fönsterpartier ska utgöra minst 15% av fasadens yta i bottenvåning på de fasadsidor som är orienterade mot Ekängsvägen och Havstenavägen.
- Entré till byggnaden ska finnas mot Havstenavägen.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.

 SKÖVDE		Till detaljplanen fogas: ■ Beskrivning ■ Fastighetsförteckning ■ Samrådsredogörelse ■ Granskningsutlåtande
Detaljplan för Käpplunda gård Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götaland Upprättad av sektor samhällsbyggnad 2025-08-20		
Beslut: KS uppdrag: 2024-05-13, KS § 89/24 KS antagande: 2025-09-10, KS § 115/25 Laga kraft: 2025-10-09		Antagandehandling Utökad förfarande PLAN.2024.8 Akt 1496K-P2025/3
Johanna Eriksson Planchef	Joakim Andén Planarkitekt	

Detaljplan för Kävplunda gård

Planbeskrivning

Antagandehandling
Upprättad: 2025-08-20
Antagen kommunstyrelsen 2025-09-10 § 115/25

Dnr PLAN.2024.8
Sektor samhällsbyggnad
Skövde kommun

Laga kraft: 2025-10-09



Innehåll

Detaljplanens syfte och huvuddrag	3	Beslut om betydande miljöpåverkan	21
Syfte	3	Planeringsförutsättningar och konsekvenser 22	
Huvuddrag.....	3	Geoteknik och hydrologi.....	22
Beskrivning av detaljplan	4	Markmiljö och föroreningar	23
Omfattning och lokalisering	4	Dagvatten	26
Detaljplanens handläggning.....	4	Strandskydd.....	30
Planförslaget.....	5	Riksintressen	30
Genomförandetid	8	Hushållningsbestämmelser	30
Motiv till detaljplanens reglering	9	Natur.....	30
Allmän plats.....	9	Miljökvalitetsnormer.....	39
Kvartersmark.....	9	Utomhusbuller.....	42
Detaljplanens genomförande	15	Risk för olyckor, farligt gods	44
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	15	Risk för översvämning.....	44
Fastighetsrättsliga frågor	15	Kulturmiljö	46
Tekniska frågor	16	Fysisk miljö	47
Ekonomiska frågor	17	Lokalklimat	51
Organisatoriska frågor	17	Sociala frågor.....	51
Upplysningar	18	Teknisk försörjning.....	52
Kommunala planeringsunderlag.....	19	Service	53
Översiktsplan	19	Trafik	54
Planprogram.....	19	Fastigheter och rättigheter.....	57
Detaljplaner	20	Medverkande	60
Övriga.....	20	Tjänstepersoner	60
		Övriga	60

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för daglig verksamhet, LSS-bostäder, bostäder och kontor samt möjliggöra effektivt nyttjande av centralt belägen mark med goda kommunikationsmöjligheter. Gestaltningen av bebyggelse och utemiljö ska ta hänsyn till platsens förutsättningar och centrala läge i Skövde.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en trafiksäkrare korsning mellan Ekängsvägen och Havstenavägen.

Huvuddrag

Detaljplanens huvuddrag är att möjliggöra en breddad markanvändning på fastigheten Käpplunda 1 m.fl. och utöka byggrätten inom planområdet.

Planförslaget möjliggör en byggrätt för daglig verksamhet samt kontor i 1-3 våningsplan. Planförslaget möjliggör även för två bostadshus i 8 respektive 12 våningsplan med möjlighet till gruppboheter i bottenvåningen.

Planförslaget omfattar ett område i nordväst planlagt som park och gata. Detaljplanen möjliggör ett omtag av hela ytan i anslutning till korsningen Ekängsvägen – Havstenavägen med hänsyn till trafiksäkerhet, tillgänglighet och gröna värden för djur- och växtliv. Planen möjliggör för busshållplatsen att omlokaliseras ett 50-tal meter ut till Ekängsvägen för att möjliggöra ett mer effektivt nyttjande av marken.

Beskrivning av detaljplan

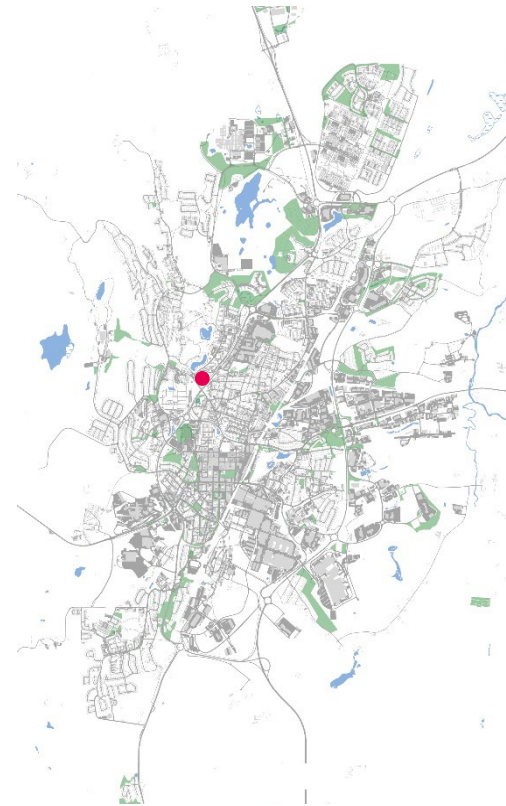
Omfattning och lokalisering

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Planbilagor

- A. Behovsbedömning, 2024-03-15
- B. Dagvatten- och skyfallsutredning, NCC Teknik, 2025-02-14 reviderad 2025-05-22
- C. Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo AB, 2024-11-11
- D. Miljöteknisk markundersökning, Jordnära miljökonsult AB, 2024-10-24
- E. Artskyddsutredning för fladdermöss, Tyréns Sverige AB, 2025-01-24
- F. Inventering av fladdermöss vid Kävplunda, Fladdermus- och groddjursekologen, 2024-11-05
- G. Skuggstudie, QPG Arkitekter/Skövdebostäder, 2025-02-11
- H. Inventering av naturvärden, Skövde kommun, 2024-04-17
- I. Trafikbullerutredning, Cedås Akustik AB, 2025-03-11
- J. PM Kompletterande provtagning av markförorening, Jordnära miljökonsult AB, 2025-06-12 reviderad 2025-07-04
- K. Belysningsprogram Fladdermöss, Tyréns Sverige AB, 2025-06-10



Planområdets läge markerad med röd prick.

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i stadsdelen Kävplunda, ca 1 km från Skövde centrum och gränsar till Vadsbovägen i sydöst, Ekängsvägen i sydväst och stadsdelen Havstena och Kävplundasjön i norr.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 3,7 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Kävplunda 1, Skövde 4:82, Skövde 4:53, Skövde 4:305 och Grubbagården 1. Skövde kommun äger all mark inom planområdet förutom fastigheten Grubbagården 1 som Skövdebostäder äger.

Detaljplanens handläggning

Förfarande

Detaljplanarbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planförslaget följer ÖP2040 och är därav inte av stor vikt eller har principiell betydelse men med hänsyn till att det bedöms finnas ett allmänt intresse att följa utvecklingen i Skövde tätort så handläggs detaljplanen med ett utökat förfarande. Genom ett utökat planförfarande får medborgare större kännedom om pågående planering och det ger dem och övriga remissinstanser lite längre tid att ta del av planförslaget och lämna synpunkter.

Planprocessen

Planprocessen beräknas pågå under 2024-2025 med samråd (mars 2025) och granskning (juni-juli 2025) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i september 2025.

Kommunstyrelsen har beslutat om uppdrag (KS 2024-05-13 § 89/24) och kommer besluta om antagande av detaljplanen. Inför samråds- och granskningskedan sker en politisk avstämning av förslaget i beredningen för samhällsbyggnad (BSB), där kommunstyrelsens arbetsutskott ingår tillsammans med presidierna för bygglövsnämnden, servicenämnden och barn- och utbildningsnämnden.

Planförslaget



Figur 1. Illustrationsplan över tänkt exploatering. Tilltänkta lokaler för daglig verksamhet är färgade med orange och tilltänkta kontorslokaler är färgade med gult.

Sammanfattning

Den södra delen av planområdet är tilltänkt för nya lokaler för daglig verksamhet. Planen möjliggör även för kontor för Skövde kommun vid framtida behov. I norra delen av planområdet planerar Skövdebostäder att bygga två bostadshus i 8 respektive 12 våningar med sammanlagt ca 180 lägenheter. Västra husets entréplan är även tänkt att inrymma LSS-bostäder.

För att tillgodose de planerade användningarnas parkeringsbehov föreslås en större yta för parkering i östra delen av planområdet där även ett parkeringsdäck i

två plan möjliggörs i planen. Detta för att säkerställa eventuella framtida behov, till exempel när det blir aktuellt med utbyggnad av kontor.

Centralt i planområdet föreslås en sammanhängande utemiljö som kan samnyttjas av boende och verksamma under olika tider på dygnet.

I västra delen av planområdet föreslås en ny park-/parktorgsmiljö. Passagen över Havstenavägen mellan parktorget och kvarteret föreslås göras mer trafiksäkert och tillgängligt för gående och cyklister.

Konsekvenser för befintlig bebyggelse

Befintlig angränsande bebyggelse utgörs främst av bostäder av olika slag. Sektor samhällsbyggnad bedömer att ny bebyggelse och allmän platsmark som föreslås i detaljplanen inte resulterar i konsekvenser avseende trafikorörelser, buller, skuggning, insyn, ljus eller andra olägenheter som inte kan tålas. Bedömningen av planförslagets konsekvenser i övrigt framgår under respektive kapitel.

Bebyggelse

Inom planområdet planeras en ny byggnad för daglig verksamhet och möjlighet till kontor samt två byggnader för bostäder.

I planområdets södra del planeras en byggnad i huvudsakligen ett våningsplan men där en mindre del av byggnaden planeras i tre våningsplan. Husdelen i ett våningsplan är huvudsakligen tilltänkt för daglig verksamhet medan husdelen i tre plan huvudsakligen är tilltänkt kontor.

I planområdets norra del planeras Skövdebostäder två bostadshus med plats för totalt ca 180 lägenheter. I byggnadernas markplan planeras även LSS-bostäder. De två bostadshusen planeras i 8 respektive 12 våningar. I anslutning till bostadshusen intill Vadsbovägen möjliggörs även ett p-garage i två våningar.

Detaljplanens maximalt tillåtna byggrätt

I syfte att möjliggöra flexibilitet i detaljutformningen och för eventuella tillkommande behov för exploatören i byggskedet möjliggör detaljplanen en något större exploateringsgrad än vad planens illustrationer över föreslagen bebyggelse redovisar.

Behovet av flexibilitet gäller framför allt byggrätten för daglig verksamhet. Till exempel medför föreslagen byggnadsvariation i byggnadsdjup och byggnadsdjupets storlek ett behov av en byggrätt som ger utrymme för en flexibilitet i utförande av takhöjd och takvinkel.

I figur 3 till höger redovisas en representation av maximalt tillåten byggrätt som detaljplanen möjliggör.



Figur 2. Perspektivbild som visar exempel på möjlig bebyggelse.



Figur 3. Illustrationen visar maximalt tillåten byggrätt enligt detaljplanen.

Gestaltning

Detaljplanens inriktning är att forma en bebyggelsestruktur som formar ett tydligt möte mot gatorna och skapar en skyddad utemiljö i mitten.

Planen är utformad både för att skapa en stadsmässig och grön karaktär där bebyggelsen möter omkringliggande gator samtidigt som det finns plats för en större sammanhängande grönyta mellan byggnaderna. Vadsbovägen och Ekängsvägen genererar höga bullernivåer så det är viktigt att forma en bebyggelsestruktur som kan dämpa bullernivåerna i utemiljön.

Med stadsmässighet avses:

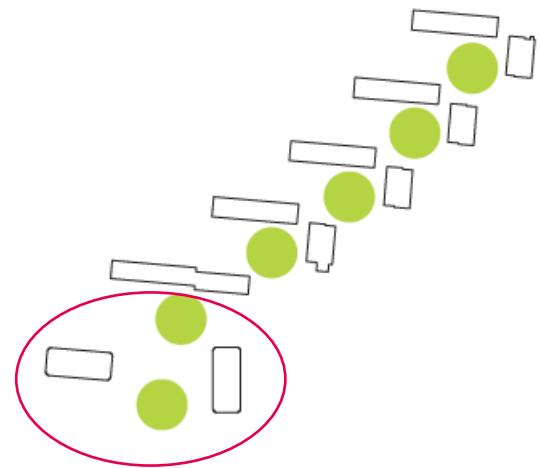
- Bebyggelse och andra fysiska strukturer (gator, vegetation etc.) som interagerar med sin omgivning och upplevs som en del i ett större sammanhang
- Friytor som har tydligt avsedda sociala och ekologiska funktioner
- Ökad bebyggelsestäthet
- Blandad användning
- Plats för möten och interaktion

Utformningen av bostadsbebyggelsen har haft som målsättning att anspela på Havstenaområdets bebyggelsestruktur, både i bebyggelsens typologi likväl som placering och orientering samt närvaron av gröna gårdar (se figur 5).

Ytan i anslutning till korsningen Ekängsvägen – Havstenavägen planeras omgestaltas till ett parktorg. Syftet är att skapa en tydlig entré till Havstenaområdet från Ekängsvägen och förbättra tillgängligheten och trafiksäkerheten över Havstenavägen. Den befintliga bussvärdplatsen görs om till en vanlig hållplats och flyttas ut till Ekängsvägen.



Figur 4. Skiss på hur korsningen Ekängsvägen - Havstenavägen kan omgestaltas.



Figur 5. Illustration som redovisar hur föreslagen bostadsbebyggelse anspelar på Havstena befintliga struktur.



Figur 6. Perspektivbild på föreslagen bebyggelse sett från Ekängsvägen sydöst om planområdet.

Trafik till och inom planområdet

Planområdet nås från Ekångsvägen i söder och från Havstenvägen i norr. Infarter till planområdet planeras dels från Havstenvägen västerut och dels från Havstenvägen norrut i planområdets östra del.

Den norra infarten ansluter till Skövdebostäders väg i befintligt bostadskvarter och är tilltänkt som infart för Skövdebostäders boende i huvudsak.

Västerut planeras två infarter. En infart är tillägnad bostadshusen, den östra parkeringen samt angöring till daglig verksamhets östra byggnadsdel och kontor. Den andra infarten är tillägnad angöring till daglig verksamhet västra byggnadsdel och huvudsaklig angöringsyta för större fordon som lastbilar.



Figur 7. Illustration över tilltänkt trafik till och från planområdet.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får 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.

Motiv till detaljplanens reglering

Allmän plats

Användningsbestämmelser

GATA - Gata

Motiv: Att möjliggöra befintlig användning och säkerställa en god trafikförsörjning och trafikmiljö. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 6 samt 7 § 1 b.

PARK - Park

Motiv: Gällande detaljplaner anger markanvändningen "PARK" till stora delar längs Vadsbovägen och Ekängsvägen inom planområdet. Planförslaget behåller delvis parkmark därför att en stor del av planområdet ska användas som park och gång- och cykelvägar. I markanvändningen "Park" ingår bland annat användningen för gång- och cykelvägar.

I nordvästra delen av planområdet planläggs en stor yta som "PARK" som till stora delar inte omfattas av befintlig detaljplan. Motivet är att möjliggöra en ny parkyta för rekreation och kontemplation, samt förbättra trafiksäkerheten på platsen. Användningen syftar även till att stärka den gröna kopplingen över Ekängsvägen med hänsyn till fladdermöss flygstråk. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 och 2 samt 7 § 3.

Egenskapsbestämmelser

Marklutning

Motiv: Att säkerställa lutningsriktning samt minsta lutning på allmän plats, med avsikt att leda bort skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5.

Gc-väg – Gång- och cykelväg

Motiv: För att säkerställa befintlig gång- och cykelväg på parkmark regleras del av parkmarken med utformningsbestämmelse för gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen krävs för en god trafikförsörjning och trafikmiljö. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 6.

hpl – Hållplats med väderskydd

Motiv: Att säkerställa yta för ny busshållplats vid framtida omlokalisering av befintlig hållplats. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 6.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

B - Bostäder

Motiv: Att tillgodose behovet av centralt belägna bostäder i enlighet med planens syfte. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 5.

D₁ – Daglig verksamhet

Motiv: Att tillgodose behovet av lokaler för daglig verksamhet i enlighet med planens syfte. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2.

K – Kontor

Motiv: Att tillgodose framtida behov av kontor i enlighet med planens syfte.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 8.

P – Parkering

Motiv: Att säkerställa plats för markparkering och parkeringshus för att tillgodose

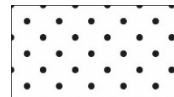
parkeringsbehovet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 8.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

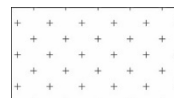
Motiv: Att säkerställa behovet av friytor och möjligheten att anordna öppna dagvattenlösningar, hantera avfall och tillgodose parkeringsbehov. Lagstöd:

Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1, 2 och 3 samt 6 § 5 och 6.



Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad, parkering, sopsug, plank och mur.

Motiv: Att möjliggöra uppförande av komplementbyggnader, parkeringar, sopsug, plank och murar. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1.



s₁ – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² ska

orienteras mot en ljuddämpad sida.

Motiv: Att säkerställa så att riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid

bostadsbyggande (2015:216) kan uppnås. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6a § 1 och 2.

h₁ – Högsta nockhöjd

Motiv: Bestämmelsen reglerar lämplig nockhöjd för att möjliggöra detaljplanens

syfte och ta hänsyn till omgivande stadsbild. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1, 3 och 5 samt 6 § 1.

h₂ – Högsta totalhöjd

Motiv: Bestämmelsen möjliggör framtida behov av parkeringsdäck med hänsyn

till stadsbild och skuggverkan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 6 och 8.

v₁ – Enkelsidiga lägenheter mot Vadsbovägen ska vara lika med eller mindre än

35 m².

Motiv: Att säkerställa så att riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid

bostadsbyggande (2015:216) kan uppnås. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6a § 1 och 2.

Marklutning

Motiv: Att säkerställa lutningsriktning samt minsta lutning på kvartersmark, med

avsikt att leda bort skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5.

n₁ – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Motiv: Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att särskilt skyddsvärt träd inte

fälls om det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

n₂ – Lekplats får anläggas

Motiv: Att möjliggöra en god livsmiljö för barn. Lagstöd: Plan- och bygglagen

(2010:900) 2 kap. 3 § 2 samt 7 § 4.

n₃ – Marken ska anordnas med lutning eller rinnvägar bort från byggnad för att undvika stående vatten vid skyfall.

Motiv: Att säkerställa lutningsriktning med avsikt att leda bort skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Marken säkerställs för befintliga och ev. framtida allmännyttiga ledningar. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3.

p₁ - Maximal obruten fasadlängd på byggnad är 45 meter

Motiv: Avsikten är att bryta ner skalan, och uppnå en gestaltningsmässig kvalitet med en tydlig rumslighet och stadsmässighet i gatunivån. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1.

p₂ - Byggnad ska orienteras parallellt eller vinkelrätt mot befintliga flerbostadshus norr om planområdet.

Motiv: Avsikten är att ta hänsyn till Havstenaområdets bebyggelsestruktur norr om planområdet som är en utpekad kulturmiljö. Befintlig bebyggelse har en utpräglad struktur gällande placering och orientering av byggnader, vilket föreslagna bostadshus ämnar knyta an till. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

f₁ - Byggnad ska ha tydlig variation i nockhöjd (>0,5 m) inom ett avstånd på högst 50 meter längs byggnadens långsida

Motiv: Avsikten är att bryta ner skalan, och uppnå en gestaltningsmässig kvalitet med en tydlig variation i gatunivån. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1.

f₂ – Teknikutrymmen och tekniska installationer på tak ska placeras så att dessa ej dominerar det visuella intrycket och ha samma kulör som övrigt tak.

Motiv: Avsikten är att uppnå en gestaltningsmässig kvalitet med en tydlig stadsmässighet i gatunivån. Byggnadens förhållandevis låga höjd och läge i relation till Ekängsvägen medför att takets gestaltning kommer utgöra ett tydligt visuellt inslag i stadsbilden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1.

f₃ – Skärmtak tillåts ovan prickmark.

Motiv: Avsikten är att kunna möjliggöra väderskyddad entré och uteplats på prickmarken. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2.

f₄ – Balkonger tillåts kraga ut över prickmark/korsmark inom användningsområdet till ett djup av högst 2,5 meter om fri höjd under balkonger är minst 3,0 meter.

Motiv: Att av tillgänglighetsskäl styra att balkonger uppförs ovan en viss höjd och med en största tillåtna utkragning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1.

f₅ – Bottenvåning ska ges en särskild utformning genom varierat materialval och/eller fasaddetaljer som särskiljer den från övriga våningsplan.

Motiv: Att främja en god helhetsverkan och skapa en trygg och trivsamt boendemiljö. Genom att ge bottenvåningen en särskild utformning stärks kopplingen mellan byggnaden och det offentliga rummet, samtidigt som bostadsområdet får en mer välkomnande och mänsklig skala. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

f₆ – Fönsterpartier ska utgöra högst 20% av fasadens yta på de sidor av byggnaden som är orienterade mot Käpplundasjön.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att undvika fasader med stora fönsterpartier som är orienterade mot Käpplundasjön för att minimera potentiell ljusspridning från inomhusbelysning. Då området utgör potentiell livsmiljö för ljuskänsliga arter som fladdermöss, är detta en viktig åtgärd för att minimera negativ påverkan på ekologiska värden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

f₇ – Huvudentré ska vara genomgående.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa god tillgänglighet till parkeringen och bostadsgården som är separerade av bostadshuset. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1 och 7.

f₈ – Byggnadens övre avslut ska ges en särskiljande utformning som markerar byggnadens avslut uppåt.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett tydligt och genomarbetat övre avslut som stärker byggnadens gestaltning och bidrar till en god helhetsverkan i stadsbilden, med hänsyn till det centrala läget i Skövde. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

f₉ – Byggnadens fasad ska utformas med arkitektoniska element såsom indrag, utskjutande partier eller materialvariation som skapar skuggverkan och djup.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god arkitektonisk utformning med visuell artikulering genom skuggverkan och djupverkan. Eftersom byggnaden är hög i relation till omgivningen och får en framträdande placering i stadsbilden är det särskilt viktigt att fasaden utformas med variation och omsorg för att bidra till en stadsmässig miljö i det centrala läget. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

f₁₀ – Byggnadens fasader ska ha likvärdig kulörskala och likartad materialverkan på samtliga sidor.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig och genomarbetad gestaltning på samtliga sidor av byggnaden. Med hänsyn till byggnadens höjd och exponering i stadsbilden är det viktigt att fasaderna upplevs sammanhållna och bidrar till en kvalitativ helhet i det centrala läget. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

f₁₁ – Bostadsentréer får ej anordnas från loftgångar.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att undvika loftgångar vars belysning och exponering kan skapa betydande ljusutsläpp mot omgivningen. Då närområdet utgör livsmiljö för ljuskänsliga arter som fladdermöss, är detta en viktig åtgärd för att minimera negativ påverkan på ekologiska värden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

f₁₂ – Trapphusfasader får inte utföras som helglasade.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att undvika helglasade trapphusfasader vars belysning och exponering kan skapa betydande ljusutsläpp mot omgivningen. Då närområdet utgör livsmiljö för ljuskänsliga arter som fladdermöss, är detta en viktig åtgärd för att minimera negativ påverkan på ekologiska värden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

f₁₃ – Balkongräcken ska vara täta, vilket innebär att de inte får vara genomsiktliga eller bestå huvudsakligen av glas eller galler.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att balkonger uppförs med räcken med avskärmande effekt avseende ljusspridning från inomhusbelysning. Då

närområdet utgör livsmiljö för ljuskänsliga arter som fladdermöss, är detta en viktig åtgärd för att minimera negativ påverkan på ekologiska värden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

b₁ och b₂ – Minsta andel mark som ska vara genomsläpplig

Motiv: Att genom krav på genomsläpplighet säkerställa förutsättningarna för infiltration av dagvatten. Även förutsättningarna för grönska gynnas av denna bestämmelse. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

b₃ – Marken ska vara genomsläpplig

Motiv: Att genom krav på genomsläpplighet säkerställa förutsättningarna för infiltration av dagvatten. Även förutsättningarna för grönska gynnas av denna bestämmelse. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

e₁ – Största byggnadsarea i procent

Motiv: Att säkerställa att större delen av gården förblir öppen, genom begränsning av komplementbyggnaders största byggnadsarea. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2.

e₂ – Största bruttoarea i kvadratmeter

Motiv: Bestämmelsen reglerar lämplig utnyttjandegrad för att möjliggöra detaljplanens syfte och ta hänsyn till omgivande stadsbild. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1, 3 och 5 samt 6 § 1.

e₃ – Största byggnadsarea i kvadratmeter

Motiv: Bestämmelsen reglerar lämplig utnyttjandegrad för att möjliggöra detaljplanens syfte och ta hänsyn till omgivande stadsbild. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1, 3 och 5 samt 6 § 1.

a₁ – Marklov krävs även för fällning av träd

Motiv: Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att särskilt skyddsvärt träd inte fälls om det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

a₂ – Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet

Motiv: Att genom krav på marklov vid hårdgörande av mark, säkerställa förutsättningarna för infiltration av dagvatten. Även förutsättningarna för grönska gynnas av denna bestämmelse. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad förrän markföroreningar har avhjälppts till nivåer som medger känslig markanvändning.

Motiv: Att säkerställa att markförorening avhjälpas innan ny byggnad uppförs för att säkerställa människors hälsa och säkerhet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 4 § samt 5 § 1.

Egenskapsbestämmelser avgränsade via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

h₃ – Högsta nockhöjd

Motiv: Bestämmelsen reglerar lämplig nockhöjd för att möjliggöra detaljplanens syfte och ta hänsyn till omgivande stadsbild. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1, 3 och 5 samt 6 § 1.

p₃ – Byggnad ska placeras högst 6 meter från användningsgräns

Motiv: Avsikten är att uppnå en gestaltningsmässig kvalitet med en tydlig stadsmässighet och rumslighet i gatunivån. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1.

f₁₄- Fönsterpartier ska utgöra minst 15 % av fasadens yta i bottenvåning på de fasadsidor som är orienterade mot Ekängsvägen och Havstenavägen

Motiv: Att motverka en fönsterlös fasad som kan upplevas som otrygg. Avsikten är vidare att uppnå en gestaltningsmässig kvalitet med en tydlig stadsmässighet och rumslighet i gatunivån. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1.

f₁₅- Entré till byggnaden ska finnas mot Havstenavägen

Motiv: Avsikten är att bidra till ett levande stadsrum med en tydlig relation mellan byggnad och allmän plats i gatunivån där byggnaden inte ska upplevas som en baksida mot allmän plats. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 samt 6 § 1.

Detaljplanens genomförande

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun äger all mark inom planområdet förutom en liten del av fastigheten Grubbagården 1 som ägs av Skövdebostäder. Skövde kommun är huvudman för allmän plats.

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

Fastighetsägaren ansvarar för kanalisation för tele och bredband inom sin fastighet. Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av befintliga markförlagda ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning och ombildning av flera fastigheter. Förslaget är att det bildas en fastighet för bostadskvarteret, en fastighet för daglig verksamhet och kontor samt en fastighet för E-området (transformatorstation).

Befintliga fastigheter Käpplunda 1, Skövde 4:53, Skövde 4:82 och Grubbagården 1 fastighetsbildas för de nya kvarteren.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar.

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvartersmark med syfte att lösa gemensamma ändamål för fastigheterna.

En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning och en ansökan sker på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen.

Samtliga delägande fastigheter får ett andelstal för utförande och drift. Andelstalet speglar fastighetens ägandeandel i anläggningen och fördelning av kostnader för anläggningens utförande, drift och underhåll.

Rättigheter

Upplåtelse av allmänna underjordiska ledningar ska säkerställas genom ledningsrätter inom reserverat område, på plankartan markerade med u¹.

Vid behov kan nya rättigheter bildas för att tillgodose fastighets behov.

Befintliga rättigheter

<i>Vägservitut 1496K-2808.1</i>	Vägservitutet är till förmån för Skövde 4:82 och belastar Käpplunda 1. Båda fastigheterna ägs av Skövde kommun. Servitutet kan upphävas genom en lantmäteriförrättning.
<i>Ledningsrätt 1496K-3235.1</i>	Ledningarna tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Ledningarna ska ligga kvar i befintligt läge.
<i>Ledningsrätt 1496K-3235.2</i>	Ledningarna tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Ledningarna ska ligga kvar i befintligt läge.
<i>Ledningsrätt 1496K-4222.1</i>	Ledningsrätten tillhör Skövde Energis elledningar. Ledningen ska dras om och läggas

	utmed Ekängsvägen varför ledningsrätten behöver ombildas. Flytt samt ansökan om ombildning bekostas av Skövde kommun.
<i>Ledningsrätt 1496K-4222.2</i>	Ledningsrätten tillhör optokablar belägna längs Ekängsvägen och Havstenavägen. Ledningarna ska ligga kvar i befintligt läge.
<i>Ledningsrätt 1496K-4246.1</i>	Ledningsrätten tillhör Skövde Energis elledningar och ska ligga kvar i befintligt läge.

Tekniska frågor

Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av park och gata. Skövde kommun ansvarar för utbyggnad av samtlig allmän platsmark inom planområdet.

Skötselstandard för områdets allmänna platser ska ske i enlighet med Skövde kommuns gällande ”Driftinstruktioner för offentlig mark”.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp (VA). Tillräckligt med kapacitet finns i befintligt ledningsnät för föreslagen byggrätt.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift av servisledningarna.

Allmänna VA-ledningar som hamnar inom kvartersmark behöver ledas om. Den som initierar flytten av ledningar (exploatören) bekostar flytten.

Dagvatten

För utbyggnad och drift av dagvattenanläggning på kvartersmark ansvarar fastighetsägare. Ett markanvisningsavtal ska upprättas mellan Skövde kommun och exploitören för att säkerställa att lämpliga lösningar blir genomförda.

El

Fastighetsägaren 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.

Skövde Energi AB ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet inom planområdet.

Fiber

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

Uppvärmning

Skövde Energi AB (Kraftvärme) ansvarar för anläggande och drift av servisledningarna för fjärrvärme fram till ny byggnad. Skövde Energi AB ansvarar för fjärrvärmenätet inom planområdet.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfalls & Återvinning Skaraborg (AÅS).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Skövde kommuns taxa.

Lantmäteriförrättning

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

Bygglov och bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för bygglovsnämndens verksamhet. Någon planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Planavgift

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnad och sektor service.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Detaljplanens genomförande ska regleras i markanvisningsavtal mellan Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad och Skövdebostäder AB (hädanefter benämnd exploatören). I samband med exploatering av området kommer delar av den kvarteretsmark som ägs av Skövde kommun att säljas. Kommunen reserverar marken till exploatören genom ett markanvisningsavtal. Om vissa förutsättningar uppfylls, upprättas därefter ett köpeavtal mellan kommunen och exploatören. Utöver marköverföringar, bör i avtalet bland annat klargöras ansvar för genomförande av nedanstående mm:

- Iordningställande av angränsande allmän plats
- Upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy
- Gemensamma lösningar för infartsväg och parkering mellan kommunen och exploatören
- Frågor som rör flytt av elledningar och bildande av ledningsrätter för bland annat fiber- och fjärrvärmeledningar
- Nedtagande av befintliga träd inom kvarteretsmarken och kompensationsåtgärder för dessa
- Belysningsplan för fladdermöss tas fram av exploatören

Ett av exploatören godkänt avtal bör föreligga innan antagandeskedet och ett undertecknat dito skall föreläggas kommunstyrelsen innan detaljplanen antas.

Tidplan

Detaljplanen var ute på samråd i mars 2025 och kommer gå ut på granskning i juni 2025. Antagandet av planen bedöms tidigast kunna ske hösten 2025. Byggnationen av daglig verksamhet ska påbörjas direkt efter att planen fått laga kraft och planeras vara klar fjärde kvartalet 2027. Övrig bebyggelse beräknas vara färdig tidigast 2028.

Upplysningar

- De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev. uppfyllnader mm) kan det erfordras ytterligare undersökningar.
- Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad förrän markföroreningar har avhjälpats till nivåer som medger känslig markanvändning. Det gäller inom all kvartersmark.
- Innan nedtagning av träd ska samråd ske med kommunens trädansvarig och/eller kommunekolog. Se även avsnittet "Naturinventering" under rubriken "Natur".
 - Under byggskede bör träden märkas ut med skyddsstaket och informationsskylt så att det för entreprenören inte råder något tvivel om vilka träd som skall stå kvar under den specifika perioden. De träd som ska avverkas ska tydligt märkas ut på träden.
- Detaljplanens utpekade åtgärder för belysning med hänsyn till fladdermöss ska följas av exploatören

Utökad lovplikt

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

- Marklov krävs även för fällning av träd inom egenskapsområde reglerad med bestämmelse a₁ och a₃
- Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom egenskapsområde reglerad med bestämmelse a₂

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan

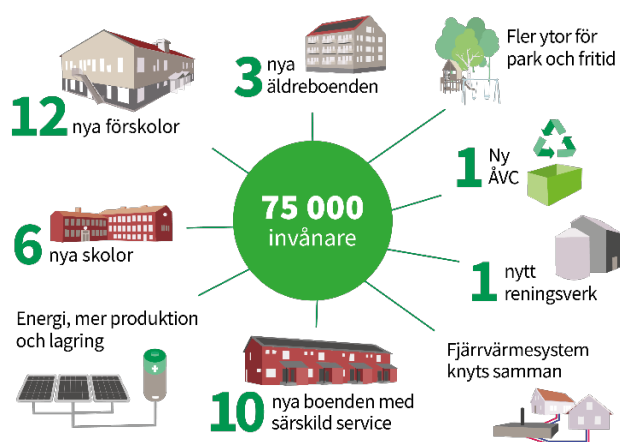
I ÖP 2040 utpekas planområdet som område för bostadsbebyggelse med viss service.

Planförslaget följer i allt väsentligt den utvecklingsinriktning, ställningstaganden samt de planeringsprinciper för bland annat ny bebyggelse, trafik och transporter och grönområden som ÖP 2040 anger.

Förslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2040 då syftet med planen är att möjliggöra för olika former av bostäder. Förslaget följer översiktsplanens intentioner om att tillgodose behovet av ca 5-10 boenden med särskilt stöd bestående av 6 lägenheter vardera där denna detaljplan ämnar att möjliggöra uppförande av ett sådant boende.

Detaljplanen bedöms i stort grunda sig i och främja majoriteten av översiktsplanens åtta utpekade ställningstaganden:

1. Livsmiljön i fokus
Gestaltad livsmiljö för det goda livet
2. Den nära staden
Hållbara färdvägar och hållbart byggande
3. Levande och unika platser
Mångfunktion och mångfald som ledord
4. En levande landsbygd
Tätorter som nav
5. Ett grönskande Skövde
Tillgängliga och attraktiva grönområden
6. Medskapande och samverkan
Gemensam utveckling av kommunen
7. En framtidssäkrad kommun
Beredskap och robusthet
8. Skövde i Skaraborg
För en attraktiv region



Figur 8. Bild från ÖP2040 som illustrerar uppskattning av några av de framtida behoven av investeringar vid en fullt utbyggd ÖP2040.

Planprogram

Då planförslaget överensstämmer med ÖP 2040 så bedöms det inte vara nödvändigt att detaljplanen föregås av ett programskede.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K-ST163	Stadsplan för område kring Vadsbovägen	1964-04-30
1683K-ST311	Stadsplan för området Käpplundagärdet	1987-09-17

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K-DP513	Käpplundagärdet 2, del av	2003-04-24
1496K-DP523	Käpplundagärdet 2, del av (Apoteket Tranan)	2003-09-25
1683K-ST137	Stadsplan för Käpplunda-Havstenaområdet	1960-11-19

Övriga

Vision 2040 och kommunfullmäktiges mål för mandatperioden

Vision Skövde 2040 lyder:

”Tillsammans förverkligar vi drömmar och får Skövde att växa”.

Utifrån Vision Skövde 2040 har kommunfullmäktige beslutat om prioriterade utvecklingsmål för mandatperioden. Målen konkretiserar Vision Skövde 2040 och svarar på frågan ”Vilka samhällsutmaningar ska Skövde kommun prioritera under den här mandatperioden?”

Kommunfullmäktige har pekat ut tre prioriterade målområden med målformuleringar. Dessa tre är:

1. Tillväxt och attraktionskraft; Skövde växer genom att attrahera både invånare och företag.
2. Klimat och miljö; Skövde bedriver ett offensivt miljö- och klimatarbete.
3. Barn och unga; Skövde kommun ger alla barn och unga förutsättningar för ett gott liv.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2024-05-13 §89/24 om planuppdrag för detaljplan för Käpplunda gård. Syftet med detaljplanen var att skapa förutsättningar för uppförande av daglig verksamhet, gruppboende, äldreboende, kontor och bostäder.

Under planarbetet ändrade detaljplanen inriktning i avgränsning och innehåll. Äldreboende utgick från uppdraget och planområdet utökades i väst för att omfatta korsningen Ekängsvägen – Havstenvägen i syfte att förbättra trafiksäkerheten.

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

När kommunen tar ställning till om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en *undersökning om betydande miljöpåverkan* (behovsbedömning). Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad gör bedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. En strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 3 §, innehållande en miljökonsekvensbeskrivning, behöver därför inte göras.

Den direkta eller indirekta inverkan på den omgivande miljön (natur, vatten, mark, luft mm) bedöms både enskilt och sammantaget vara liten.

Bedömningen grundas på följande:

- Planförslaget följer till stor del Översiktsplan 2025. Planområdet är beläget inom det som pekats ut som område för befintlig service.
- Planen möjliggör förutsättningar för offentlig verksamhet och bostäder i ett centralt läge nära kollektivtrafik.
- Planen medför inte betydande påverkan på natur- eller kulturvärden.
- Planen medför inte betydande påverkan på sociala eller matriella värden.
- Planen medför inte betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas för planområdet.

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2024-05-13 § 89/24 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 2024-03-15, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

Efter att bedömning och beslut om betydande miljöpåverkan togs har Skövde kommun antagit en ny översiktsplan, ÖP 2040. Kommunen bedömer att planförslaget även följer den nya översiktsplanen, läs mer på sid. 17.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Geoteknik och hydrologi

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Bohusgeo AB 2024-11-11. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga C).

Förutsättningar

Enligt Bohusgeos undersökning (bilaga C) utgörs jordlagren under det översta ytlagret huvudsakligen av friktionsjord bestående av sand och/eller silt.

Bergnivån har bestämts genom jord-bergsondering i en punkt och har påträffats på ca 26 m djup. Bergnivån bedöms dock kunna variera inom området.

Ras, skred och erosion

Området utgörs av friktionsjord och nivåskillnaderna inom området är små. Med anledning av det bedöms släntstabiliteten som tillfredsställande.

Berg i dagen saknas inom och i anslutning till planområdet och risk för bergras eller blocknedfall föreligger inte.

Grundvatten

Grundvattennivån i friktionsjorden under leran har uppmätts i tre punkter under september – oktober 2024, med två veckors mätintervall.

Den övre grundvattennivån bedöms vara belägen på en nivå varierande mellan ca +141 och +142,5 meter. Detta motsvarar en grundvattenyta belägen mellan ca 6 och 10 meter under markytan. Grundvattenytan bedöms därmed vara lågt stående. Det kan dock inte uteslutas att både högre och lägre nivåer förekommer.

Radon

Planområdet ligger inom vad som klassificeras som riskområde för radon, vilket större delen av Skövde tätort gör.

Konsekvenser

Ur ett geotekniskt perspektiv bedöms marken vara lämplig för föreslagen detaljplan då släntstabiliteten är tillfredsställande. I samband med projektering av planerad bebyggelse utformas grundläggning för planerade byggnader.

Ras, skred och erosion

Det bedöms inte finnas någon risk för rask, skred eller erosion.

Vid val av lämplig grundläggning för respektive byggnad ska hänsyn tas till hur jämnt/ojämnt tillskottsbelastningen (byggnadslaster samt eventuella uppfyllnader) verkar, hur sättningskänsliga byggnaderna är och/eller om byggnaderna är långsträckta och risk för differenssättningar föreligger.

Vid höga tillskottsbelastningar bedöms pålning som lämpligt och för mindre tillskottsbelastningar (30 kPa och lägre) bedöms en ytlig grundläggning med kantförstyvad platta direkt i mark som möjlig. En bedömning av lämplig grundläggning måste alltid göras från fall till fall och beror av ovan nämnda faktorer.

Vid alla typer av grundläggning ska följande beaktas:

- Otjänliga massor (exempelvis humushaltiga massor) schaktas bort och ersätts med massor av material typ 2 eller bättre.
- Packning av fyllning utförs enligt AMA 23.
- Schaktbottenbesiktning skall utföras av geotekniskt sakkunnig
- Vintertid ska schaktbotten skyddas mot tjäle

Grundvatten

Grundvattnet ligger ca 6-10 meter under markytan och bedöms inte påverkas av byggnation inom undersökningsområdet. Bortschaktning av markföroreningar bedöms inte påverka grundvattnet.

Radon

Byggnader ska utformas radonskyddade så att de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrids.

Markmiljö och föroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av konsult Jordnära Miljökonsult AB 2024-10-24. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga D). Jordnära Miljökonsult AB har utfört en kompletterande undersökning omfattande provtagning av yttlig jord inom tidigare läge för järnvägsspår samt provtagning av grundvatten från tre grundvattenrör. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga J), sammanfattning finns nedan.

Förutsättningar

Jordnära har utfört jordprovtagningar genom skruvborrning i totalt 15 provpunkter (se figur 9) fördelade över undersökningsområdet, ner till ca 3-4 meters djup. Jordproverna har sedan lämnats in till laboratorium för kemisk analys.



Figur 9. Redovisning av Jordnäras provtagningspunkter.

Laboratorieanalyser

Laboratorieanalyserna påvisar ställvis förkommande halter överskridande riktvärden för känslig markanvändning (KM) avseende metallerna kadmium,

kobolt, nickel och zink. Ställvis påvisas även PAH-M och PAH-H i halter överskridande respektive riktvärde för KM.

Halter av arsenik överskridande naturvårdverkets riktvärde för KM uppmättes i samtliga provpunkter på varierande djup och material på nivåer mellan 0–4,0 meter. I provpunkterna 2403, 2404, 2406, 2410, 2413 och 2415 uppmättes halter arsenik över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) på djup mellan 0,5–4,0 meter.

Förhöjda halter av PAH-M och PAH-H överskridande riktvärden för KM har påvisats i provpunkt 2411 mellan 1,5–2,5 meters djup. Halt PAH-H i nivå med riktvärdet har påvisats i provpunkt 2405 mellan 2,0–2,5 meters djup.

Zink har påvisats i kraftigt förhöjda halter, 1800 mg/kg TS, i prov 2412-1.

Föroreningsituation och riskbedömning

Eftersom data från laboratorieanalys uppvisar låg varians är tillämpningen av 90-percentilen som representativ halt konservativ. Detta eftersom medelhalten ger en tillfredställande grad av representativitet för dataset med låg varians.

Av de parametrar som omfattas av föreliggande undersökning är det endast arsenik och nickel vars representativa halt, 90-percentilen, överskrider tillämpade riktvärden för KM.

Den lokalt förhöjda halten av zink som påvisats i punkt 2412 förklaras sannolikt av att metallflis/spån inkluderats i provet vid laboratorieanalys. Zinkhalten i prov 2412-1 är inte representativ för området som stort och bedöms inte utgöra en risk avseende aktuell markanvändning.

Arsenik

Arsenik uppmättes i halter överskridande riktvärdet för KM i nio provpunkter samt över MKM i sex provpunkter. Arsenik påträffades i både naturligt avsatta jordlager och fyllnadsmassor, och i samtliga djupnivåer mellan 0,0–4,0 m. I provpunkterna 2405, 2406, 2407, 2410, 2412 och 2415 noterades förekomst av skiffer vilket är en sannolik källa eftersom arsenik förekommer i naturlig mark (svartskiffer) i Skövde med bakgrundshalter mellan 10–25 mg/kg TS (SGU, 2014). Medelhalten inom området överskrider riktvärdet för KM och beräknades till 20 mg/kg TS, vilket är i nivå med de naturliga, regionala bakgrundshalterna. Den representativa halten, 90-percentilen, av arsenik beräknades till 31 mg/kg TS.

Oaktat halternas ursprung utgör de en risk i form av negativ påverkan på människors hälsa. Det generella riktvärdet för arsenik vid KM är 10 mg/kg, vilket är en justering utifrån naturligt förekommande bakgrundshalter i Sverige. Riktvärdet för arsenik vid KM är beroende av vilka exponeringsvägar som förekommer: intag av dricksvatten (0,83 mg/kg), intag av växter (2,8 mg/kg) samt intag av jord (4,8 mg/kg).

Grundvattenytan ligger med bra marginal under de undersökta jordlagren (se 3.2.2) inget dricksvatten tas ut på fastigheten eller på närliggande fastigheter och de nya byggnaderna förutsetts ansluta till kommunalt dricksvatten, varför exponering genom dricksvatten ej bedöms förekomma.

Halter av arsenik överskridande riktvärdet för KM har påvisats i det ytligaste lagret (0,0–0,5 m djup) i provpunkterna 2407, 2408, 2412 och 2415, varav 2407 och 2415 ligger inom gräsbevuxna områden där förskolebarn idag leker. Risken för exponering till följd av intag av växter samt intag av jord bedöms därför som aktuell, både vid nuvarande och planerad markanvändning.

Nivåerna där arsenikhalterna överskrider riktvärde för MKM (25 mg/kg) ligger mellan 0,5–1,5 m djupt (2406) och 2,5–4,0 m djupt (2403, 2410, 2413, 2415). Riktvärdet för MKM dimensioneras av exponeringsvägen intag av jord (33 mg/kg). Det hälsoriskbaserade riktvärdet för långtidseffekter har justerats ner till 25 mg/kg

på grund av relativt låg halt för akuttoxicitet (100 mg/kg; Naturvårdsverket, 2009). Där föroreningen förekommer vid större djup (>0,5 m) bedöms dock risk för exponering genom intag av jord som låg. Om dessa jordlager, till följd av exempelvis markarbeten, utgör kommande markyta behöver påvisade halter beaktas inför planerad markanvändning. Den högst uppmätta halten av arsenik är 54 mg/kg TS, vilket underskrider den akuttoxiska halten 100 mg/kg TS vid markanvändning enligt KM.

Nickel

Nickel i nivå med eller strax över riktvärde för KM påträffades i fem provpunkter. Riktvärdet dimensioneras av skydd av grundvatten (43 mg/kg). Negativa effekter på människors hälsa förväntas inte vid halter under 140 mg/kg. Den representativa halten av nickel, 47 mg/kg TS, inom aktuellt område överskrider marginellt riktvärdet för KM. Påvisade halter av nickel bedöms inte utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön vid nuvarande eller planerad markanvändning.

Kompletterande undersökning

Inom tidigare läge för järnvägsspår har en kompletterande undersökning utförts (bilaga J) för att utreda om det förekommer halter av metaller, olja BTEX, PAH, PCB, PFAS eller bekämpningsmedel. Genomförd provtagning och analys av jord inom tidigare läge för järnvägsspår påvisar halter av arsenik i nivå med vad som tidigare påvisats inom planområdet, dvs överskridande av känslig markanvändning (KM).

Analys av PCB har inte omfattats av tidigare genomförda undersökningar och förekomst påvisas nu inom yttlig jord inom tidigare läge för järnvägsspåret och nära den nu uppmärksammade oljekabeln. En avgränsning av PCB kommer utredas innan antagandet av detaljplanen. Påvisande halter av PFAS bedöms inte utgöra oacceptabel risk för planerad markanvändningen eftersom inget uttag av grundvatten väntas förekomma.

Vidare har en kompletterande undersökning utförts av grundvatten som syftar till att utreda om bekämpningsmedel förekommer i området samt om de arsenik- och nickelhalter som påvisats i jord inom planområdet givit upphov till förhöjda halter i grundvatten. Det visar att metaller, inklusive arsenik och nickel, inte förekommer i beaktansvärda halter jämfört med SGU:s generella tröskelvärden. Föroreningshalter i grundvattnet är generellt låga, i synnerhet arsenik och nickel som påvisats i förhöjda halter i jord inom planområdet.

Ursprunget av de förhöjda halter av aromater >C16-C35 och PFAS som påvisats i grundvattnet har inte gått att fastställa inom ramen för föreliggande undersökning. De förhöjda halter som påvisats i grundvatten inom området bedöms inte utgöra hinder för planerad markanvändning enligt Jordnära miljökonsult AB (Bilaga J) men ska beaktas vid uppkomst och hantering av grundvatten. Påvisade arsenikhalter i grundvatten bedöms inte i betydande grad försvåra efterlevnad av miljö kvalitetsnormen för arsenik i ytvatten då medelhalten av arsenik i grundvattenproverna underskrider MKN (årsmedelvärde och maximal tillåten koncentration) för arsenik.

Efter granskningen har en kompletterande undersökning avseende PCB gjorts, med anledning av tidigare erhållna analysvar. Bilaga J har kompletterats med analysvarerna och slutsatserna och biläggs inför antagande med reviderad version.

Konsekvenser

Representativ halt (90-percentil) av arsenik överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) och är många gånger högre än det hälsoriskbaserade riktvärdet, där exponering via intag av jord och damm samt konsumtion av grönsaker som odlats på området är mest relevanta (Naturvårdsverket, 2009).

Några akuttoxiska halter har inte uppmätts. Föroreningen av arsenik bedöms som oacceptabel aktuell markanvändning om inga åtgärder vidtas.

I aktuellt fall bedöms det krävas en åtgärd avseende arsenik framför allt i det ytliga jordlagret innan byggnation av bostäder godkänns inom föreslaget planområde; förslagsvis övertäckning med markduk och påförande av massor lämpliga för aktuell markanvändning. Risker avseende **påvisade** halter i jord (huvudsakligen arsenik) kan avhjälpas genom övertäckning och inte fordrar schaktsanering. Detta eftersom de dimensionerande exponeringsvägarna för planerad markanvändning avseende arsenik avser intag av jord samt växter inom förorenat område. Växter kan då planteras i ej förorenad jord för att förhindra upptag av föroreningar. Vid val av växt ska rot djup beaktas. Även hårdgörande av förorenade markytor eliminerar exponeringsvägar. Föroreningar i jord bedöms inte utgöra en oacceptabel risk avseende människors hälsa om man eliminerar exponeringsvägen intag av jord och växter.

Representativ halt av resterande parametrar som omfattats av föreliggande undersökning underskrider riktvärden för KM och bedöms inte utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljö avseende aktuell markanvändning.

Kvartersmarken regleras med bestämmelse som villkorar startbesked.

”Startbesked får inte ges för uppförande av byggnad förrän markföroreningar har avhjälpits till nivåer som medger känslig markanvändning”. Planbestämmelsen gäller inom all kvartersmark.

Det går inte att utesluta att det finns föroreningar i form av rödfyr i planområdets västra del på allmän platsmark för PARK. Efter samråd med Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) bedöms ingen kompletterande undersökning behöva utföras i detaljplaneskedet men behöver beaktas vid eventuella markarbeten.

Om föroreningar upptäcks ska anmälan ske till MÖS Ska arbeten utföras i förorenade områden ska anmälan ske till MÖS senast 6 veckor innan arbetet påbörjas.

Den kompletterande undersökningen avseende PCB visar att ämnet förekommer i jord inom banvallen men även inom ett område söder om tidigare läge för järnvägen. De PCB-halter som påvisats i ytlig jord utgör potentiellt en risk avseende planerad markanvändning enligt standardscenariot för känslig markanvändning (KM). Jordnära rekommenderar att föroreningen av PCB avhjälpas genom schaktsanering av ytliga jordlager med tillhörande miljökontroll, vilket lämpligen formuleras genom upprättande av en anmälan om avhjälpande åtgärder. Uppskattningsvis behöver ca 400 m³ jordmassor hanteras.

Dagvatten

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av NCC Teknik, 2025-02-03. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga B).

Syftet med utredningen är att förse uppgifter som kommer ligga till grund för hur planförslaget ska utformas och vilken användning som är lämplig inom planområdets olika delar.

Utgångspunkten i utredningen har varit att dagvattenledningar inom planområdet dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P110 för centrum- och affärsområden. Dagvattenledningarna och dagvattenanläggningarna dimensioneras således för regn med 10-års återkomsttid, samt med en klimatfaktor motsvarande 1,40 enligt kommunens önskemål.

Förutsättningar

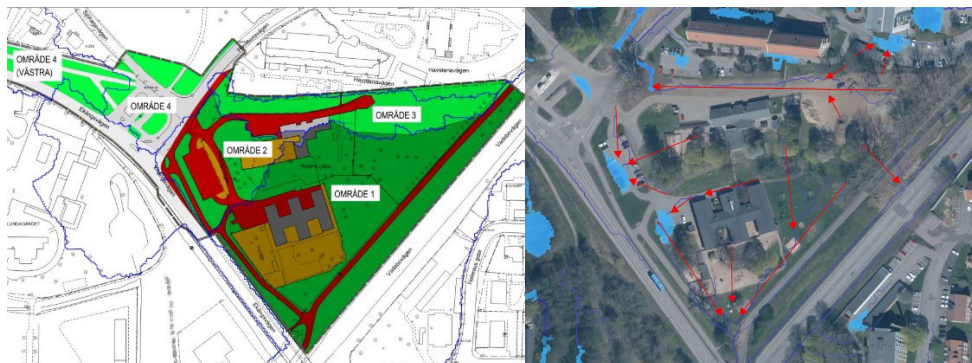
Planområdet befinner sig i ett område bestående av jordarten isälvssediment. Isälvssediment har en god genomsläpplighet vilket påvisar en god möjlighet till infiltration inom planområdet.

Enligt PM Geoteknik (Bilaga C) varierar ytlagrets beskaffenhet inom området, bestående delvis av asfalterade ytor och delvis av skogsmark med humusinslag. Under ytlagret består jordlagren huvudsakligen av friktionsjord (sand och/eller silt), med förekomst av organiska jordar ned till cirka 3 meters djup.

Grundvattennivån i friktionsjorden under leran redovisas i PM Geoteknik (Bilaga C), där den övre grundvattennivån bedöms ligga på en varierande nivå mellan cirka 6 och 10 meter under markytan, vilket bedöms som lågt stående.

Planområdet och omgivande marker ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Området avvattnas i flera riktningar baserat på befintliga marknivåer. Nuvarande dagvattenhantering sker genom öppna diken, ledningar och trummor som leder till Käpplundasjön och ett skyfallsområde i söder.

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



Figur 10. Översiktlig situationsplan gällande aktuella avrinningsområden. Blå linje redovisar samtliga avrinningsområden i relation till planområdet (vänster bild). Uppskattade rinnvägar för dagvatten och skyfall (höger bild).

Konsekvenser

Planerad förändrad markanvändning innebär en ökning av andelen hårdgjorda ytor vilket leder till att den reducerade arean (area som helt eller nästintill helt saknar infiltrationsfunktion) bedöms öka med ca 50%. Det är framförallt planerad parkerings- och angöringsyta som tar grönyta i anspråk. Flödesberäkningarna och flödesutjämningsberäkningarna visar att flödet ökar med den planerade markanvändningen, vilket kommer medföra ett fördröjningsbehov.

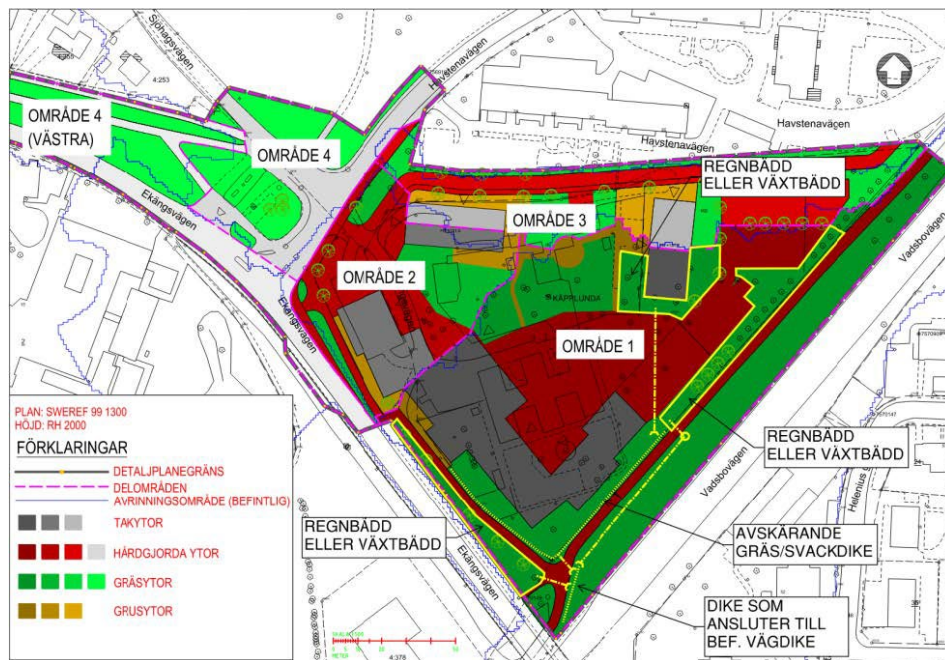
I syfte att avleda och rena dagvatten under kontrollerade former och att undvika negativ inverkan på egendom och miljö föreslås ett antal fördröjnings- och reningsåtgärder. Föreslagna dagvattenanläggningar utgörs av regn-/växtbäddar och svackdiken. Placering, utformning och gestaltning av anläggningarna kan variera så länge funktionen uppfylls.

Med hänsyn till fastighetsgränser kan dagvattenhanteringen behöva justeras under projekteringskedet, då dessa gränser kan medföra behov av en mer individuell dagvattenhantering anpassad för respektive fastighet.

Område 1

Inom område 1 finns prickmark inlagt på plankartan för att möjliggöra fördröjning och rening av dagvatten. Korsmarken har kompletterats med b-bestämmelse för att säkerställa genomsläpplig mark.

Inom området bör 110 m³ effektiv fördröjningsvolym anordnas. Anläggningen kan utföras antingen som regn-/växtbäddar, biofilter eller svackdike eller en kombination av dessa.

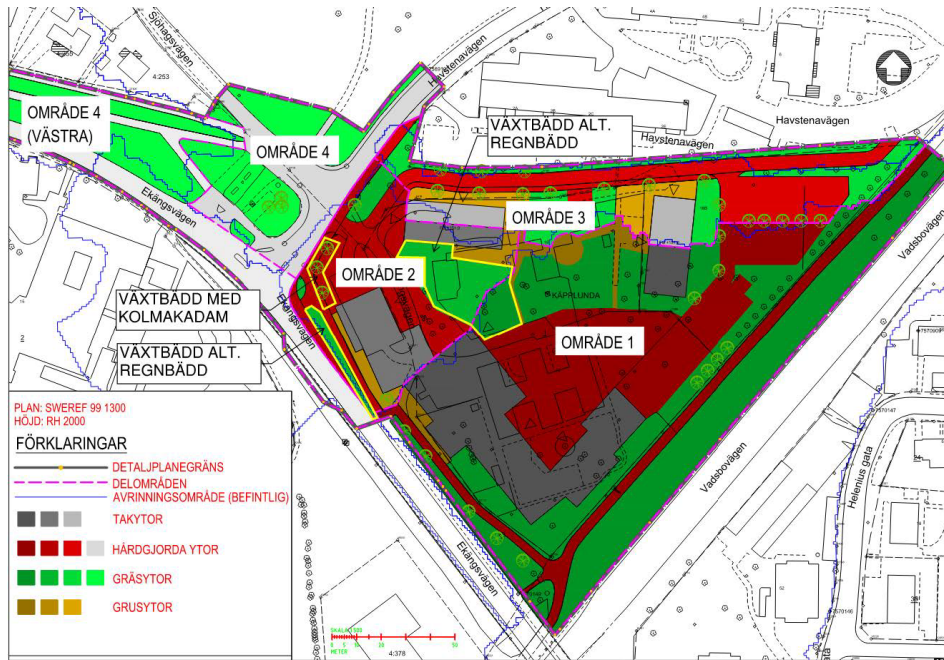


Figur 11. Rekommenderade fördröjnings- och reningsåtgärder för område 1.

Område 2

Inom område 2 har största tillåtna byggnadsarea reglerats för att möjliggöra fördröjning och rening. Prickmark finns även inlagt utmed Havstenavägen för att möjliggöra lämpliga åtgärder.

Inom området bör 35 m³ effektiv fördröjningsvolym anordnas. Växt- eller/och regnbäddar rekommenderas som anläggningar.

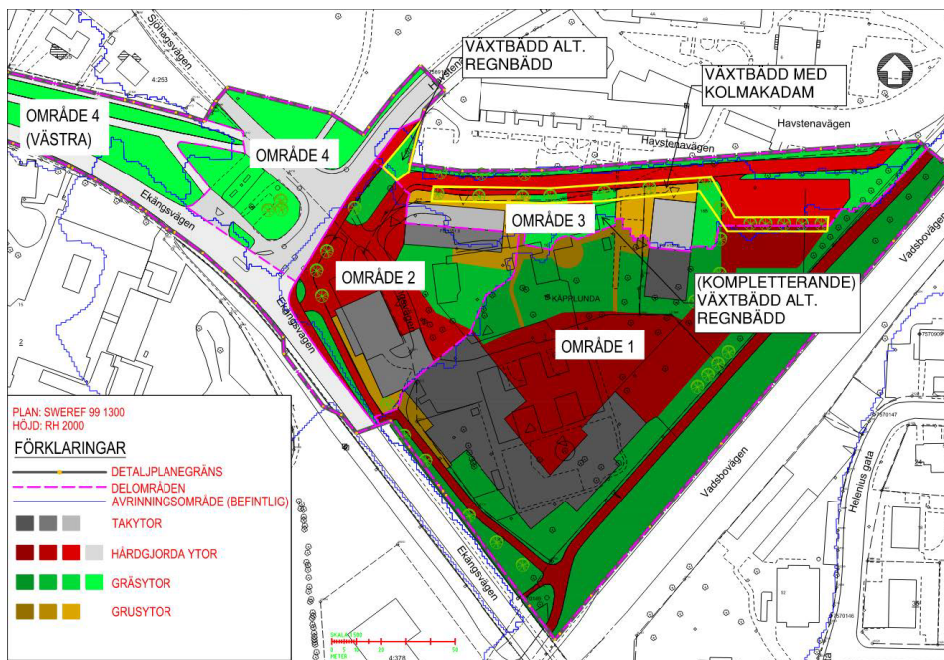


Figur 12. Rekommenderade fördröjnings- och reningsåtgärder för område 2.

Område 3

Inom område 3 finns prickmark inlagd för att möjliggöra fördröjning och rening.

Inom området bör 50 m³ effektiv fördröjningsvolym anordnas. Det finns ganska ont om ytor där fördröjning är möjlig inom området. Förslagsvis fördröjs/renas dagvattnet i växt-/regnbäddar på grönytan mellan de två bostadshusen.



Figur 13. Rekommenderade fördröjnings- och reningsåtgärder för område 3.

Område 4

Inom område 4 föreslår detaljplanen att en större andel av ytan görs genomsläpplig än befintlig situation. Både flödes- och föroreningsbelastning minskar.

Strandskydd

Förutsättningar

Käpplundasjön i anslutning till planområdet berörs inte av strandskydd.

Riksintressen

Förutsättningar

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA-område som är kopplat till Karlsborgs flygplats.

Konsekvenser

Totalförsvaret

Planförslaget innebär ingen påverkan på MSA-området.

Hushållningsbestämmelser

(enligt 3 kap. miljöbalken)

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser. Marken är tidigare detaljplanelagd och är inte klassad som jordbruksmark och inte heller bevuxen med skog. Det förekommer inga objekt av de typer som omfattas av generellt biotopskydd, marken är redan idag ianspråktagen för allmänna ändamål.

Natur

Förutsättningar

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

Grönområde

Grönområden fyller både ekologiska, sociala och kulturella funktioner. Att människor har grönområden i sin direkta närhet är mycket viktigt för folkhälsan; det ökar lusten till rörelse och får människor att mötas. Andra positiva effekter av områdena är att de minskar buller och luftföroreningar.

Skövdes översiktsplan pekar ut viktiga gröna stråk som utgör sambanden i den gröna infrastrukturen. Dessa stråk är viktiga spridningskorridorer för djur och natur och sammanfaller även ofta med rekreationsstråk för människor. Ett av kommunens viktiga grönstråk passerar genom planområdet i anslutning till korsningen Ekängsvägen – Havstenavägen. Det utpekade stråket binder framförallt samman S:ta Birgittas kyrkogård med Käpplundasjön och i förlängningen Billingens naturområde.

Naturmiljöinventering

Skövde kommuns kommunekolog har genomfört en naturmiljöinventering inom planområdet 2024-04-23. En kort sammanfattning av den redovisas nedan och hela sammanställningen av inventeringen kan läsas i Bilaga H.

Kåpplundas naturvärden är huvudsakligen kopplade till träden. Här finns många äldre träd av olika arter som har utvecklat håligheter. Den grövsta ihåliga asken utgör i sig ett unikt element i området och har både höga natur- och kulturvärden eftersom det sannolikt är ett gammalt vårdträd från den tiden det fanns en gård här på 1700-talet. Håligheter utgör lämpliga boplatser både för fåglar och fladdermöss och i mulmen finns många olika skalbaggsarter. För att utreda trädens värde för fladdermöss har en fladdermusinventering (bilaga F) och en artskyddsutredning för fladdermöss (bilaga E) tagits fram.

Markfloran bedöms inte hysa några särskilda rödlistade eller fridlysta arter eftersom gräsytor utgörs av ytor som klipps frekvent med gräsklippare.

Inga dammar eller vatten som skulle kunna utgöra lekmiljöer för groddjur hittades i området.

Inga odlingsrösen eller stenmurar sågs i området.

Särskilt skyddsvärda träd

Inom planområdet finns fyra träd som faller inom definitionen som särskilt skyddsvärda träd som antingen mäter över 1 meter i diameter i brösthöjd, är mycket gamla (>200 år för tall, ek, gran eller bok och >140 år för övriga arter) eller har en utvecklad hålighet (över 30cm) i huvudstammen och har en stamdiameter grövre än 40 cm. Tre av träden är askar med en diameter i brösthöjd över 1 meter (>314cm omkrets). Den grövsta asken mäter 567 cm och är en av Skövde tätorts grövsta träd. Trädet är helt ihåligt. De andra två askarna mätte 326 och 322 cm i omkrets i brösthöjd varav en har en stor hålighet från basen av trädet.



Figur 14. En av Skövde tätorts grövsta askar finns i planområdet och mäter 567 cm i omkrets.



Figur 15. Kartläggning och klassificering av befintliga träd inom planområdet.

Fladdermöss

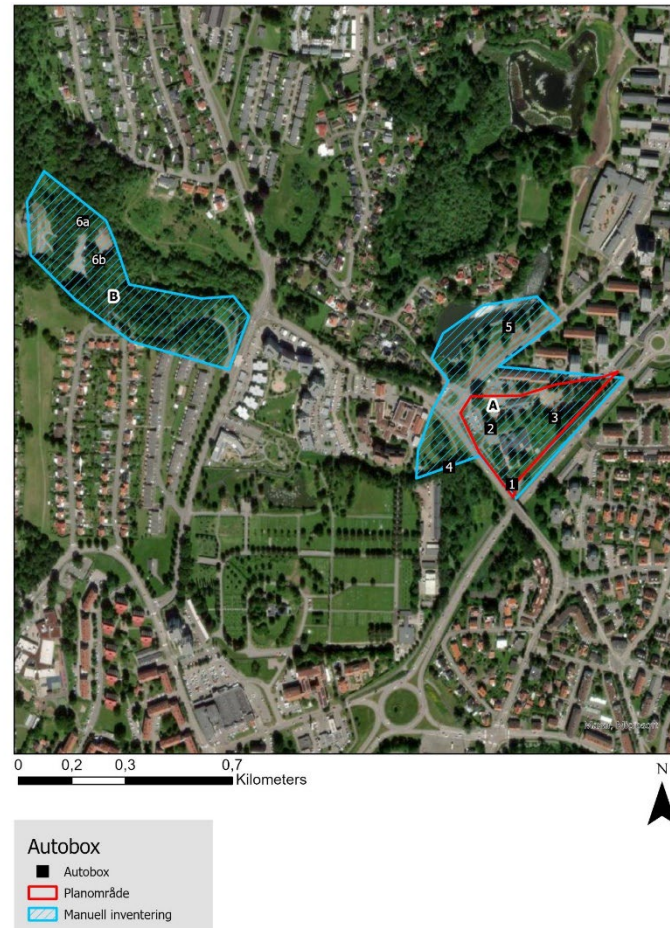
Fladdermus- och Groddjursekologen har 2024-11-05 tagit fram en inventeringsrapport för fladdermöss. Med utgångspunkt i fladdermusinventeringen har sedan en artskyddsutredning tagits fram 2025-01-24 av Tyréns AB. Nedan följer en sammanfattning av rapporterna men de finns att läsas i sin helhet i bilaga E och F.

Inventeringsrapporten grundar sig i fladdermusinventeringar som genomfördes vid två tillfällen sommaren 2024 (natten 16-17 juli och natten 5-6 augusti). Under inventeringen användes två undersökningsmetoder. Dels inspelning med så kallade autoboxar, som spelar in fladdermössens läten vid utvalda platser under natten (se figur 16). Dels manuell inventering där inventeraren rör sig fritt i undersökningsområdet med en handdetektor. Den manuella inventeringen är ett bra komplement till autoboxinventering då inventeraren får en uppfattning av individtätheten, habitatet som fladdermössen använder samt hitta aktiva fladdermuskolonier vilket man inte kan utläsa med autoboxar. Man kan även observera flygbeteenden, flygmönster samt morfologi av flygande fladdermöss, vilket kan ge en säkrare artbestämning av speciellt sällsynta arter. I samband med den manuella inventeringen genomfördes även en boplatsundersökning där inventeraren letar efter aktiva fladdermuskolonier.

Fladdermössen var under inventeringen mest aktiva vid Käpplundasjön men det finns även aktivitet, både jakt/födosök och sociala ljud, inom planområdet (se figur 17). Detta tyder på att fladdermössen använder planområdet och närliggande områden som fortplantningsområde samt jaktmiljö och det är rimligt att förekommande fladdermöss ingår i samma lokala population.

De flesta fladdermössen kan flyga långa sträckor mellan koloni och födosöksområde och det är troligt att de fladdermöss som noterades vid Käpplunda har sina kolonier vid eller kring Billingen. För att ta sig mellan platserna kan de använda det gröna stråket för att ta sig ner mot dammarna, där den högsta fladdermusaktiviteten har noterats.

Totalt sju fladdermusarter påträffades under inventeringen, varav två arter är rödlistade. Fladdermusarten *brunlångöra* är den art som är den mest känsliga arten av de registrerade och som är väldigt lokal och rör sig korta sträckor. Om det finns en lokal koloni av arten inom eller i anslutning till planområdet kan en negativ påverkan få stora konsekvenser. Detta gäller både ur ett lokalt och regionalt perspektiv, som i värsta fall kan leda till att dessa populationer försvinner från det lokala landskapet.



Figur 16. Redovisning av inventeringsområde. Blåstreckade ytor inventerades manuellt. Svarta rutor markerar var autoboxinventeringar genomfördes.

Då brunlångöra är den mest känsliga arten som förekommer i och anslutning till planområdet fungerar den som dimensionerande för lämpliga åtgärder i detaljplanen.

Även om gränsvärden saknas för Låg, Medel eller Hög aktivitet, tyder aktiviteten och artantalet på att aktiviteten vid Käpplunda är låg.

Småbiotoper

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

Inom planområdet finns tre alléer (se figur 20). I östra delen finns två längre alléer bestående av popplar och hästkastanjer. Centralt i planområdet finns även fem björkar på rad som faller inom definitionen för allé. I samråd med kommunekologen har det bedömts att dessa omfattas av det generella biotopskyddet enligt MB.

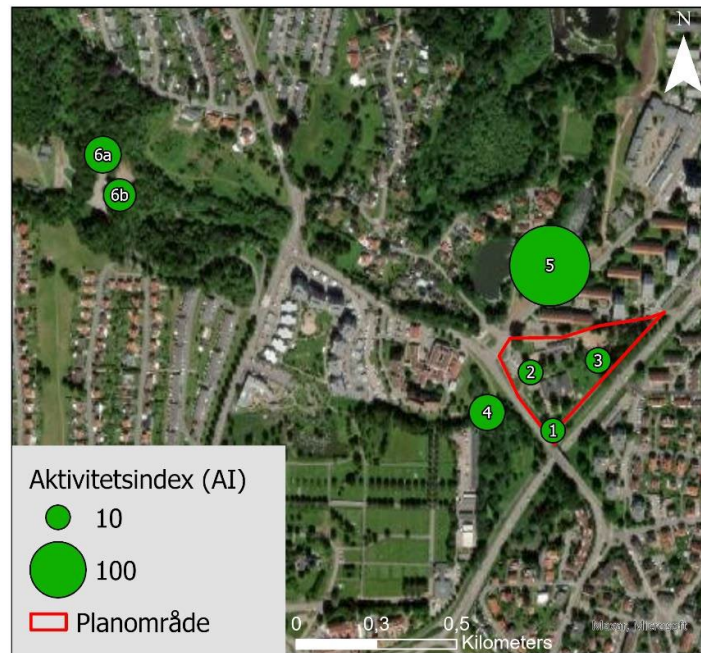
Konsekvenser

Grönområde

Detaljplanen föreslår att ytan i anslutning till Ekängsvägen – Havstenavägen omgestaltas från en huvudsakligen hårdgjord yta till en parkyta med tillskapande av gröna kvaliteter som ska stärka det gröna sambandet över Ekängsvägen i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Naturmiljöinventering

Planförslaget innebär att ett särskilt skyddsvärt träd tas ned. Det är en ask som mäter 326 cm i omkrets i brösthöjd. Trädet behöver tas ned för att möjliggöra byggnad för daglig verksamhet. De tre övriga särskilt skyddsvärda träden skyddas med planbestämmelserna **n**₁ och **a**₂. I övrigt bedöms att ca 30 träd behöver avverkas och ca 40 nya träd föreslås planteras enligt planförslaget (se figur 18). Nya trädplanteringar ska i första hand stärka de gröna sambanden, dels sambandet norr/söder om Ekängsvägen och dels stärka sambandet mellan träden på kvartersgården med omgivande grön infrastruktur.



Figur 17. Redovisning av fladdermusaktivitet i och i anslutning till planområdet.



Figur 18. Illustration som redogör för de träd som föreslås tas ned och nya träd som föreslås planteras. Totalt beräknas 31 träd avverkas varav ett särskilt skyddsvärt träd (inringat). De tre bevarade skyddsvärda träden är illustrerade med stor svart trädkrona.

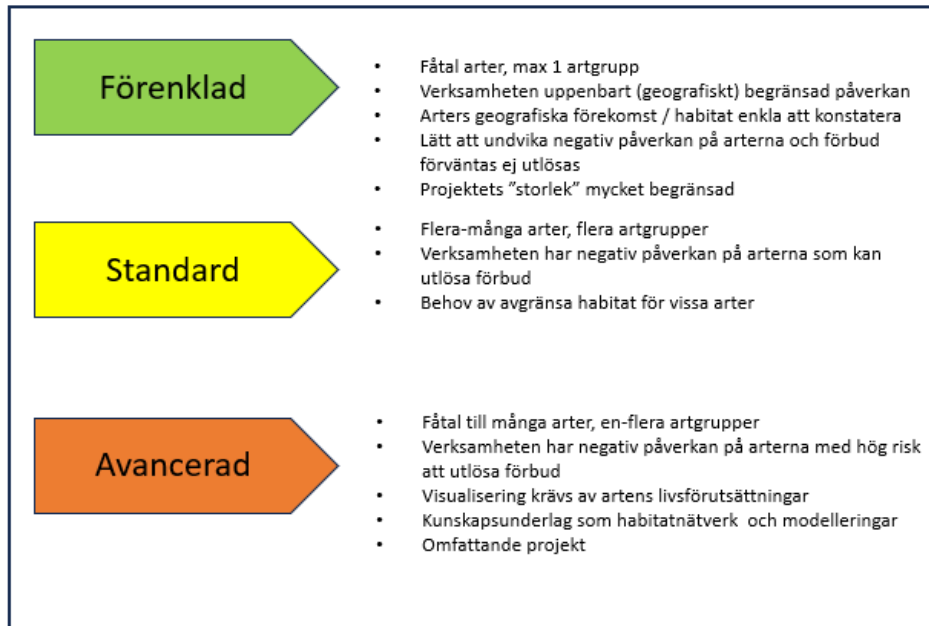
Fladdermöss

En artskyddsutredning för fladdermöss har utförts av Tyréns 2025-01-24 med anledning av att den fladdermusinventering som tagits fram (bilaga F) påvisar att sju fladdermusarter nyttjar planområdet och dess omgivning. Resultatet av artskyddsutredningen sammanfattas nedan, den kan läsas i sin helhet i bilaga E.

Utredningen omfattar redovisning av förekomst av fladdermöss med livsmiljö, arternas känslighet och planens påverkan på individer och kontinuerlig ekologisk funktion (KEF), en riskbedömning för förbud samt förslag på skyddsåtgärder.

Artskyddsutredningar kan ha olika omfattning och risknivå för förbud beroende på förutsättningar (se figur 19). Detaljplanen för Käpplunda gård uppfyller kriterierna för förenklad artskyddsutredning av följande skäl:

- Max en artgrupp
- Verksamheten uppenbart (geografiskt) begränsad
- Arters geografiska förekomst/habitat enkla att konstatera
- Lätt att undvika negativ påverkan på arterna och förbud förväntas ej utlösas
- Projektets ”storlek” är mycket begränsad



Figur 19. Nivåindelning av artskyddsutredning. För detaljplanen har förenklad nivå valts.

Risk för förbud utan skyddsåtgärder

Enligt artskyddsutredningen (Tyréns 2025-01-24) är risk för förbud utlöses enligt 4 a § punkt 1 artskyddsförordningen kopplade till ljusföroreningar och hålträd utan skyddsåtgärder.

Inom planområdet finns det hålträd som kan vara viloplats för fladdermöss. Avverkning, flytt och annan åverkan på träd innebär en risk att fladdermöss skadas eller dödas ifall de vilar i ett hålträd. Om hålträd påverkas när fladdermöss är i trädet riskerar förbud enligt 4 a § punkt 1 artskyddsförordningen att utlösas, dvs fladdermöss riskerar att skadas eller dödas.

Planområdet ingår i flygkorridor för fladdermöss. Ljusförorening från högre byggnader och utomhusbelysning kan sprida sig uppåt så att flygkorridorens kontinuerliga ekologiska funktion påverkas negativt. Käpplundasjön med omgivande grönområde bedöms även utgöra fortplantningsområde och jaktmiljö.

Belysningen inom planområdet och i omgivningen har studerats vid framtagandet av belysningsprogrammet (2025-06-10). Satellitdata (VIIRS) har studerats. Den visar att mängden sky glow (ljus som bildas på himlen från belysning) över planområdet mellan 2012–2023 har legat på en relativt konstant nivå. Foton och luminansbilder har tagits på 5 olika platser i närområdet. De två befintliga flerbostadshusen, på Havstenavägen och Ekängsvägen (se kapitel 3.3.2, och 3.3.4 i belysningsprogrammet) fungerar som referensobjekt för de flerbostadshus som planeras inom planområdet. Flerbostadshusen är jämförbara i höjd (8 och 12 våningar) och är lokaliserade i närheten av Käpplundasjön och det grönstråk som pekas ut som troligt flygstråk för fladdermöss.

12-våningshuset vid Havstenavägen visar på luminansbild ljusförorening från bostadsfönster i relation till trapphus med helglasad fasad och gatubelysning. Av bilder och luminansbild framgår att ljusförorening från trapphus och utomhusbelysning är betydande. Jämförelse har gjorts med 8-våningshuset vid Ekängsvägen som saknar trapphus med helglasad fasad.

Ljus inifrån bostäder har inte lika stor påverkan eftersom de generellt har lägre ljusnivåer och boende ofta släcker ner under natten när de går och lägger sig. Det bedöms som troligt att majoriteten av bostadsfönstren är släckta eller har mycket låga luminansnivåer under natten när fladdermössen är aktiva. Det är svårt att bedöma hur mycket ljus som kommer ut från bostäderna, men enligt luminansbilder tagna på befintliga bostadshus kring planområdet har bostäder generellt betydligt lägre luminansnivåer jämfört med gatubelysningen och belysningen i trapphus och entréer. Av bilaga 1 framgår hur mycket glasarea som tillförs genom detaljplan Kävplunda Gård och det kan jämföras med befintliga bostadshus.

Anpassningar och skyddsåtgärder

Förslag på anpassningar och skyddsåtgärder utgår från artskyddsutredning för fladdermöss av Tyréns 2025-01-24 (bilaga E) och belysningsprogrammet av Tyréns 2025-06-10 (bilaga K). Skövde kommun gör bedömningen att det inte är risk för att förbud utlöses enligt 4 a § punkt 1 artskyddsförordningen med anpassningar och skyddsåtgärder enligt nedan.

Vid nedtagning av hålträd ska samråd ske med Skövde kommuns kommunekolog och/eller trädansvarig. Det gäller vid val av tidpunkt för flytt eller nedtagning av träd, val av kompensationsträd och antal som ska kompenseras. Om det inte förekommer fladdermöss eller häckande fåglar kan hålträd avverkas närsomhelst under året. En vedertagen metod för fladdermöss är att använda värmekamera för att säkerställa förekomst eller icke förekomst av fladdermus.

Nedtagna träd överlag oavsett om de är särskilt skyddsvärda (enligt Naturvårdsverkets definition) eller inte bör kompenseras genom återplantering inom planområdet eller i närområdet.

Samtliga svenska fladdermusarters aktivitet styrs av ljuset eftersom deras naturliga beteendemönster störs. November till mars är de i dvala, i träd, grottor eller andra platser. April till oktober är de aktiva från skymning till gryning; om dagen vilar och sover de. Vilken tid de är aktiva på dygnet varierar under denna period och var i landet de lever. Genom att undvika och sänka ljusnivåer minskar man denna påverkan, vilket gör det lättare för fladdermössen att utföra sina nattliga aktiviteter. Utan åtgärder kan ljusförorening leda till att de inte alls flyger ut om natten och med det inte kan födosöka.

Åtgärder som säkerställs på plankartan

- Andel fönsteryta i fasad
- Att loftgång inte tillåts
- Att trapphus i fasadliv inte får vara helglasade
- Att balkonger ska ha täta balkongräcken
- Att träd inte får tas ned om det inte är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk
- Att 12 våningsbyggnaden ska ha sin gavel mot Kävplundasjön.

Andra åtgärder som ska följas

Inom kvartersmark ska exploatören ta fram en belysningsplan vilket skrivs in i markanvisningsavtal. En belysningsplan för allmän platsmark ansvarar Skövde kommun för att ta fram.

I belysningsplanen ska följande åtgärder, se nedan beskrivas hur det hanteras. som ska redovisa följande punkter, se nedan. Belysningsprogrammet ska vara ett underlag, där finns det beskrivet i detalj vad det är som främjar fladdermössen.

- Färgtemperatur på belysning
- Belysningsstyrkan
- Avskärmning och riktning av belysning
- Estetisk belysning som fasadbelysning, på träd eller andra anordningar tillåtas inte.
- Höjd på belysningsstolpar
- Använd låga ljusnivåer, ljusreglering och nattsänkning
- Belysning inom allmänna kommunikationsytor i byggnader ska styras med närvarostyrning. (berör enbart kvartersmark)
- Belysning av parkering ska ha låg belysningsnivå när närvaro inte är detekterad. (berör enbart kvartersmark)
- Belysning på gemensamma lekytor eller utvändiga vistelseytor som kan användas av verksamheten och omkringboende ska släckas helt under natten. (enbart på kvartersmark)
- Belysningsstolpen vid befintlig busshållsplats ska tas bort när busshållsplatsen flyttar till nytt läge vid Ekängsvägen. (berör allmän platsmark)
- Anpassa belysning i byggskedet
- Under byggskede behöver träden som ska bevaras märkas ut med skyddsstaket och informationsskylt så att det för entreprenören inte råder något tvivel om vilka träd som skall stå kvar under den specifika perioden. De träd som ska avverkas ska tydligt märkas ut på träden.
- Om träd ska flyttas ska det undersökas av trädspecialist om träden är flyttbara.

Rekommenderade åtgärder

- Att bostadshuset förses med avskärmande ytterkonstruktioner i fasaden.
- Ett tak, med integrerad belysning, kan placeras ovan parkeringsytor för att minska ljus som reflekteras uppåt. Parkeringsytor i nordvästra delen av planområdet bör prioriteras om sådan åtgärd genomförs. Belysningen i tak ska ha en upphöjd ljuskälla och får inte vara direkt synlig från håll.

Småbiotoper

Planförslaget medför att allén bestående av fem björkar (se figur 20) behöver tas ned för att möjliggöra infart och angöring till daglig verksamhets planerade bebyggelse. Dispens för att ta bort allén ska sökas hos länsstyrelsen. Den borttagna allén kan kompenseras med att en ny allé med inhemska trädarter planteras längs den nya infartsvägen i norra delen av planområdet.



Figur 20. Klassificering av befintliga träd i planområdet. Björkallén (inringad) behöver tas ned, liksom ett skyddsvärt träd (markerat med kryss).

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens femte kapitel är *miljökvalitetsnormer* (MKN) föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller övrig miljö inom ett geografiskt område. Normerna slår vanligtvis fast den lägsta miljö kvalitetsnivå som är acceptabel inom området i syfte att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

Föreskrifterna är juridiskt bindande.

Det finns idag MKN för omgivningsbuller, utomhusluft och vatten.

Förutsättningar

MKN för omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen för *omgivningsbuller* är en så kallad målsättningsnorm och gäller för kommuner med mer 100 000 invånare, samt från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

I Skövde kommun gäller därmed MKN för omgivningsbuller endast för större vägar samt järnvägar. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och ansvarar för bullerkartläggningar och eventuella åtgärdsplaner.

Buller hanteras under avsnittet *Utomhusbuller* på sid. 37.

MKN för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för *utomhusluft* är så kallade gränsvärdesnormer. De anger gränsvärden som inte får överskridas; detta för att varken människors hälsa eller djur, växter eller kulturvärden ska skadas. Det finns i förordningen normer i form av tillåtna halter av partiklar med partikelstorlekarna 2,5 mikrometer (PM_{2,5}) och 10 mikrometer (PM₁₀) i utomhusluft. Därtill finns normer för koncentrationer av ämnena kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Dessa miljö kvalitetsnormer styrs av luftkvalitetsförordningen (2010:477) och föreskrifter från Naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider (NO_x) och partiklar (PM) som kan behöva hanteras, med trafiken som största föroreningskälla. Mätningar genomförs vid Kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för att mäta partikelhalter.

Enligt de senaste mätningarna från 2018-06-07 ligger halterna av kväveoxider (NO_x) och partiklar (PM_{2,5}, PM₁₀) klart under gällande gränsvärden för MKN för planområdet, se tabell till höger.

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 2027.

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.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/ beräknat värde (2018-06-07)
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 på årsbasis för MKN samt aktuella värden för Skövde och planområdet.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Svesån för ytvatten. Svesån sträcker sig från Degramossen väster om Skövde och mynnar i Ömboån som har sitt utflöde i Ösan. Svesåns avrinningsområde domineras av skog med betydande inslag av exploaterad mark, åker och övrig öppen mark.

Svesån är klassad till måttlig ekologisk status. Miljökvalitetsfaktorn påväxt-kiselalger indikerar övergödningspåverkan vilket också stöds av halten fosfor i vattendraget. Reningsverk, jordbruk, urban markanvändning och enskilda avlopp bedöms ha betydande påverkan på fosforhalterna och medföra risk för att miljökvalitetsnormen inte nås. Då det bedömts tekniskt omöjligt att uppnå miljökvalitetsnormen för fosfor och påväxt-kiselalger tidigare har en tidsfrist lämnats till år 2027.

Svesån uppnår inte heller god kemisk status.

Planområdet berörs även av grundvattenförekomsterna *Falköping – Skövde* (en sedimentär bergförekomst som i stora drag utgörs av Billingen) och *Hagelberg* (en sand- och grusförekomst som sträcker sig utmed Billingens östra sluttning från Hagelberg i söder till Södra Ryd i norr).

Konsekvenser

MKN för utomhusluft

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några negativa konsekvenser då de uppmätta halterna av kväveoxider (NO_x) och partiklar (PM_{2,5}, PM₁₀) ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

MKN för vatten

I dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av NCC Teknik, 2025-02-14 reviderad 2025-05-22 har påverkan på MKN har utretts. Nedan följer en sammanfattning. Utredningen sammanfattas nedan och går att läsa i sin helhet i bilaga B.

I Sverige har Vattenmyndigheterna, Länsstyrelserna och Havs- och vattenmyndigheten utvecklat miljökvalitetsnormer (MKN) för de vattenförekomster som definieras inom vattenförvaltningsarbetet. För att uppnå god vattenstatus fastställs kvalitetsmål i form av MKN för dessa vattenförekomster, vilka anger den ekologiska potentialen/statusen och kemiska kvaliteten som en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. Ny exploatering får inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer. Det innebär att rening av dagvatten ska bidra till att bibehålla eller förbättra vattnets status, vilket ofta innebär att minska tillförseln av näringsämnen som kväve och fosfor samt metaller och organiska föroreningar.

Recipienten för området är Svesån, som i sin tur har sitt huvudavrinningsområde till Göta älv. Vattendraget Svesån klassificeras som att ha måttlig ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår inte god ekologisk status på grund av övergödning och barriärer som påverkar konnektiviteten.

För att uppnå god kemisk status får gränsvärdena för PBDE, Hg och Hg-föroreningar inte överskridas i vattenförekomsten. Dessa föroreningar överskrider dock normen för nästan samtliga svenska vattenförekomster, vilket motiverar undantag då det är omöjligt att sänka halterna till nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

I dagvatten- och skyfallsutredningen har föroreningsberäkning utförts. En jämförelse av föroreningsbelastningen avseende mängder kg/år (dagvatten + basflöde) mellan befintlig situation och detaljplaneförslaget har gjorts. Föroreningshalter (µg/l) (dagvatten+basflöde) utan rening före och efter exploatering har också beräknats.

Infiltrerande dagvatten inom det aktuella planområdet förser grundvattenförekomsten Falköping-Skövde och Hagelberg med tillkommande dagvatten. Falköping-Skövde är ett grundvattenmagasin i sedimentär bergförekomst och ligger i direkt anslutning till Hagelberg med en bedömd sämre uttagsmöjlighet. Hagelberg är ett grundvattenmagasin i sand- eller grusförekomst med utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter i de bästa delarna av grundvattenmagasinet. Den kemiska statusen för båda grundvattenförekomsterna är god.

Hårdgjorda ytor förhindrar infiltration av regnvatten i marken, vilket leder till ökad avrinning och potentiell transport av föroreningar. Omvandlingen av planområdet med en högre andel hårdgjorda ytor, såsom parkeringsplatser och vägar, medför således en ökad belastning av föroreningar, exempelvis olja, tungmetaller och kemikalier.

De föreslagna åtgärderna för hantering av dagvatten reducerar koncentrationen och mängden föroreningar i det dagvatten som lämnar området, vilket leder till en förbättrad situation jämfört med den nuvarande. Genom att använda utvalda dagvattenanläggningar kan föroreningar som uppstår vid förändringar i urban markanvändning hanteras inom planområdet. Detta möjliggör att potentiellt förorenat dagvatten renas genom dagvattenanläggningarna innan ytterligare infiltration sker. Därmed bedöms Svesåns ekologiska och kemiska status inte påverkas negativt av den nya markanvändningen.

Det finns ett behov att förse dagvattenanläggningarna med en reningsfunktion. Med föreslagna dagvattenanläggningar i utredningen möjliggörs en reningsgrad som minskar mängden föroreningsmängder i sådan omfattning att mängderna blir lägre än befintlig situation.

Dagvattenlösningar behöver inte göras täta med hänsyn till förekommande markföroreningar. Infiltration av regnvatten genom jorden i området har enligt kompletterande markundersökningar (bilaga J) inte lett till förhöjda halter av metaller i grundvatten. En riktad infiltration eller dagvattendammar bör således inte heller leda till en försämring av grund- eller ytvatten.

Grundvattennivån ligger på ett djup mellan cirka 6 och 10 meter under markytan enligt mätningar av (NCC teknik 2025-02-14 reviderad 2025-05-22), kompletterande mätningar har utförts av Jordnära under maj 2025 som visar samma grundvattennivå. Grundvattennivån bedöms som lågt stående. Jordnära har gjort ett kompletterande provtagning och utvärdering av förorening i mark och grundvatten (2025-06-12). Enligt den är föroreningshalter i grundvattnet generellt låga, i synnerhet avseende arsenik och nickel som påvisats i förhöjda halter i jord inom området. Ursprunget av de förhöjda halter av aromater >C16-35 och PFAS som påvisats i grundvattnet har inte gått att fastställa inom ramen för föreliggande undersökning. De förhöjda halterna som påvisats i grundvatten inom området bedöms inte utgöra hinder för planerad markanvändning men ska beaktas vid uppkomst och hantering av grundvatten. Medelhalten av arsenik i grundvattenproverna underskrider MKN (årsmedelvärde och maximal tillåten koncentration) för arsenik.

Utförd analys av grundvatten på filtrerade prover från området visar att metaller, inklusive arsenik och nickel, inte förekommer i beaktansvärda halter jämför med SGU:s generella tröskelvärden. De kraftigt förhöjda zinkhalter som påvisats bedöms härstamma från stålrören och är inte representativa för grundvattnet inom området. Vidare har tidigare utförd undersökning av jord inom området inte påvisat zink i halter som bedöms kunna resultera i de förhöjda halter som påvisats i grundvattnet.

Markföroreningar på jord ska tas hand. Då grundvattnet finns på så låg nivå kommer det inte påverkas vid sanering av marken eller vid schaktning vid byggnation.

Utomhusbuller

Förutsättningar

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. Aktuella riktvärden anges i tabell till höger.

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.

Väg

Enligt Skövde kommuns översiktliga bullerkartering (se figur 21) berörs planområdet av trafikbuller från främst Vadsbovägen och Ekängsvägen. Vadsbovägen är tillsammans med väg 46 den väg som genererar högst trafikbullernivåer i Skövde tätort.

Konsekvenser

Väg

Byggnaden för daglig verksamhet har utformats som en solitär byggnad utmed Ekängsvägen och Vadsbovägen i syfte att skärma av utemiljön från trafikbuller.

Parkering har förlagts på den mest bullerutsatta ytan intill Vadsbovägen för att möjliggöra bostäder och utemiljön i det mindre bullerpåverkade området. Planen möjliggör även för parkeringshus som kan generera avskärmande effekt från Vadsbovägen.

En trafikbullerutredning har genomförts för planområdet av Cedås Akustik AB (2025-03-11). Nedan följer en sammanfattning. Utredningen går att läsa i sin helhet i bilaga I.

Bullerberäkningarna utgår från en prognosticerad trafikmängd för år 2045. I februari 2025 sänktes hastigheten på Vadsbovägen från 70 km/h till 60 km/h vilket har tagits med i beräkningarna. Resultatet visar att majoriteten av bostadsfasaderna uppfyller riktvärdena i trafikbullerförordningen (SFS 2015:216). Enstaka lägenheter på östra sidan av det östra bostadshuset, närmast Vadsbovägen, överskrider dock riktvärdet 60 dBA. Den östra byggrätten har därför reglerats med två bestämmelser för att säkerställa att riktvärden för buller uppfylls:

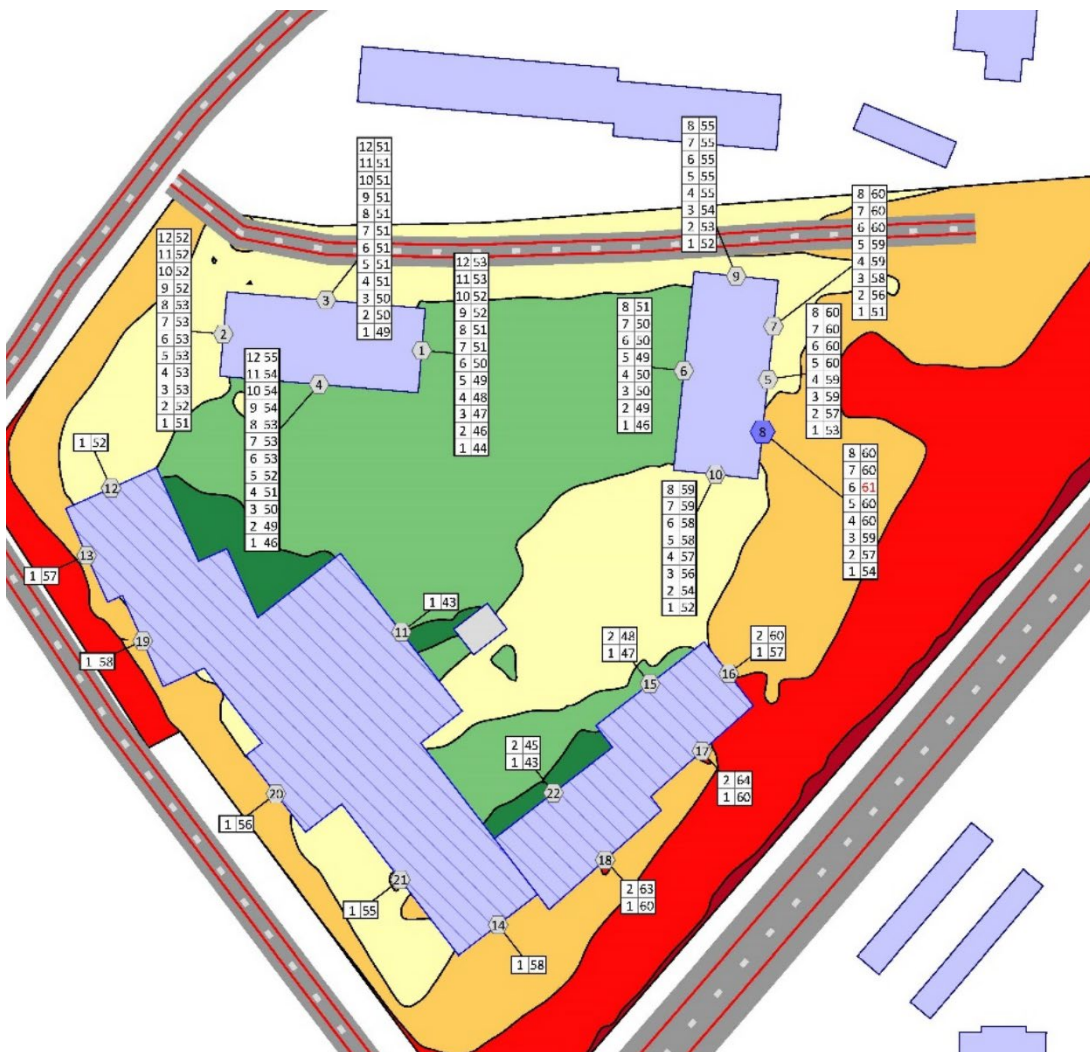
s₁ – Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m² ska orienteras mot en tyst sida

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Utomhus vid: Fasad	60 ¹⁾ dBA	
Uteplats i anslutning till bostaden	50 dBA	70 dBA
<p>Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasaden. <p>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.</p> <p>¹⁾ För bostad om högst 35 m² gäller 65 dBA</p>		

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.

v₁ – Ensidiga lägenheter mot Vadsbovägen ska vara lika med eller mindre än 35 m²

Möjlighet finns att anordna gemensamma uteplatser i skyddade lägen som uppfyller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå.



Figur 21. Buller från vägtrafik, dygnsekvivalent ljudnivå. En fasadpunkt på östra bostadshuset (vån. 6) överskrider riktvärdet på 60 dBA.

Risk för olyckor, farligt gods

Förutsättningar

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till led för farligt gods.

Konsekvenser

Det bedöms inte föreligga någon risk för olyckor.

Risk för översvämning

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram av NCC Teknik 2025-02-14 reviderad 2025-05-22. Som komplement till Scalgo live har skyfallen även studerats i Scalgo dynamic flood,

Förutsättningar

Vid skyfall i befintlig situation har regnmängden en mycket liten påverkan på instängda områden och lågpunkter. Regnmängden är således relativt oberoende av regnvaraktigheten i relation till eventuella risker för verksamheter inom det aktuella planområdet. Eftersom planområdet ligger på en höjd påverkas det i mycket liten utsträckning av närliggande områden. De enda noterbara vattensamlingarna uppstår på parkeringen vid trafik Korsningen samt i det befintliga diket vid busshållplatsen med ett djup på cirka 15–40 mm beroende på regnmängden. Regn som överstiger 56 mm inom planområdet resulterar endast i en marginell skillnad i vattendjup och vattensamlingens utbredning. Byggnader inom området löper således ingen risk för översvämningar vid aktuella skyfall.

För att säkerställa effektiv avledning av dagvatten från byggnader bör höjdsättningen anpassas med ett tydligt fall bort från byggnader. Befintliga nivåer bör beaktas beträffande avrinningsområden och flödesriktningar, och befintliga rinnvägar från området bör inte blockeras.

Konsekvenser

Skyfall bedöms kunna hanteras inom planområdet.

Den nya detaljplanen kommer att resultera i att flera befintliga lågpunkter byggs bort, vilket innebär att dagvattnets naturliga avrinning måste tillgodoses genom en höjdsättning som möjliggör att vattnet leds vidare till nya lågpunkter utan att påverka vägar, nya byggnader och befintliga byggnader. Genom att justera höjderna i området och skapa skyfallsleder som efterliknar befintliga avrinningsvägar kan detta behov tillgodoses.

För att minimera påverkan av skyfall på det nya planförslaget bör höjdsättningen möjliggöra en avrinning som liknar den enligt Figur 23. Genom att justera höjdsättningen säkerställs att de ackumulerade flödena överensstämmer med den befintliga situationen och inte orsakar förhöjda vattennivåer inom eller utanför området.

Vattnet i område 1 enligt figur 23 leds i sydlig riktning till en lågpunkt och, i översiktsplanen utpekad, skyfallsyta strax utanför planområdet.

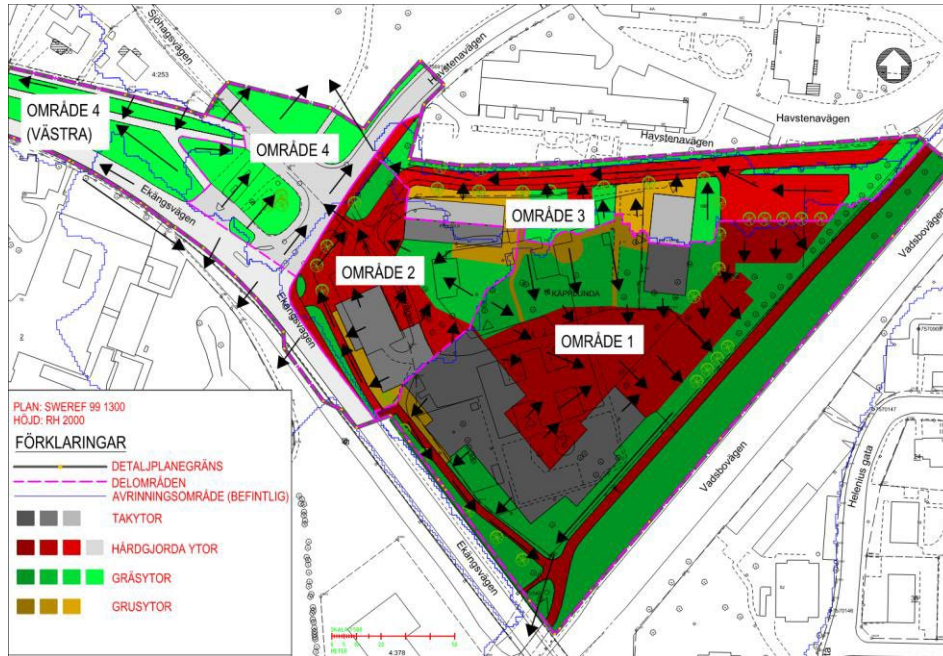


Figur 22. Översiktliga rinnvägar vid ett klimatanpassat 100-årsregn med 60 minuters varaktighet.

Vattnet i område 2 och 3 leds i nordvästlig riktning till Käpplundasjön som är lågpunkt.

Vattnet i område 4 leds i sydlig riktning till utpekad skyfallsyta likt område 1.

Plankartan anger en minsta tillåtna marklutning (pilar) på 1:200 (motsvarande 0,5 procents lutning) och lutningsriktning på både kvartersmark och allmän platsmark för att säkerställa att vatten från skyfall leds till lämplig lågpunkt.



Figur 23. Rekommenderad avrinning i förhållande till planförslaget.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet omfattas av Skövde kommuns kulturmiljöprogram men är inte särskilt utpekad som en viktig kulturmiljö. Havstenaområdet som ligger i direkt anslutning till planområdet är däremot utpekad som en stadsdel av mycket stort intresse med stark stadshistorisk förankring i Skövdes stora expansion på 1960-talet.

Bland annat återspeglas på ett mycket tydligt sätt flerbostadsbyggandets utveckling i folkhemmet mellan 1960 och 1970. Det är ett av kommunens mest intressanta flerbostadsområden från perioden (1964-71) på grund av karaktäristisk planering, bebyggelsemönster och hustyper med många välbevarade tidstypiska exteriörer och grönytor med lövträd.

Inom planområdet huserade fram till mitten på 1970-talet Käckplunda gård innan det revs och bebyggdes med den förskola som står där idag. Käckplunda gård har gett området sitt namn och innan Skövdes stora expansion låg här Käckplunda by som fick sitt namn från gården och fungerade som ett eget samhälle utanför Skövde tätort. I planområdet finns idag inga tydliga spår kvar av Käckplunda gård, förutom de träd som bevarats. Bland annat finns en bevarad grov ask vars struktur och placering tyder på att det har varit ett vårdträd under tiden då den var en del av gårdsmiljön.



Figur 24. Arkivbild på Käckplunda gård som tidigare låg i planområdet. Markerat i grönt är högst sannolikt den ask som har bevarats och som är en av få kvarvarande spår av gårdens anor på platsen (Skövde Stadsmuseum).

Fornlämningar

I södra delen av planområdet finns en registrerad fornlämning. Fornlämningen består i en bytomt om ca 240x220 m. Vadsbovägen och Ekängsvägen korsar över fornlämningen och området är även upptaget av bostadshus i dag.

Konsekvenser

En konsekvens av planförslagets tilltänkta förtätning söder om Havstenaområdet blir att planområdet som tidigare har upplevts som en solitär enklav i sitt sammanhang nu i större utsträckning kommer upplevas som en förlängning av Havstenaområdet. I utformningen av bebyggelsen har därför stor vikt lagts vid att skapa en bebyggelsestruktur som samspelar med den befintliga strukturen, både i bebyggelsens typologi likväl som placering och orientering samt närvaron av gröna gårdar (se figur 5 på sid. 7).

Även om spåren av Käckplunda gårds anor är knappa och det inte är något som Skövdes kulturmiljöprogram innefattar finns det ett stort värde att bevara de få spåren som finns kvar. Den grova asken har, förutom sitt kulturhistoriska värde med anor från Käckplunda gård även ett starkt naturvärde och är utpekad som särskilt skyddsvärt utifrån dess ålder och grova stam. Det har dessutom hålligheter som är potentiella boplatser för



Figur 25. Den bytomt som finns registrerad i Riksantikvarieämbetet.

fladdermöss. Planförslaget har anpassats efter asken så att den kan bevaras och trädet har även reglerats med skyddsbestämmelse i plankartan.

Fornlämningar

Den bytomt som är registrerad i planområdet är idag exploaterad i sådan hög grad att planförslaget inte bedöms medföra särskilda negativa konsekvenser.

Fysisk miljö

Förutsättningar

Bebyggelse och stadsbild

Planområdet är idag relativt lågt exploaterat med två förskolebyggnader i ett plan omgärdat av en större förskolegård. I nordöstra delen av planområdet utanför förskoleverksamheten finns även en större grusplan.

Precis norr om planområdet ligger stadsdelen Havstena som byggdes i samband med Skövdes stora expansion på 1960-talet. Området har en väldigt genomgående struktur gällande bebyggelsemönster och hustypologier (se figur 26).

I resterande väderstreck avgränsas planområdet av väginfrastruktur; i sydöst av Vadsbovägen, i sydväst av Ekängsvägen och i västlig riktning av Havstenavägen.

Bebyggelsenstrukturen i planområdets omgivning är i övrigt av varierande slag (se nedan).



Figur 26. Exempel på den variation av byggnadstypologier som finns i anslutning till planområdet idag. Från höger i bild visas: Käpplunda vårdcentrum och äldreboende, Norrmalm, Sjöhagsvägens småhusområde och Havstena.

Friytor

Planområdet består till stor del av friytor idag. Friytorna innefattar framförallt förskolans förskolegård, en grusplan, gång- och cykelvägar med omgärdande gräsytor och en vändhallplats för busstrafik. Förskolegården nyttjas regelbundet av förskolan. Friytan på allmän plats nyttjas främst för att transportera sig men ytorna bedöms inte nyttjas för vistelse i övrigt.

Vegetation och topografi

Planområdet består idag av i varierande grad asfalterade ytor och gräsbeklädd mark. I nordöstra delen av planområdet täcks marken av en grusplan. Utöver gräsytor består vegetationen huvudsakligen av ett antal träd spridda över planområdet.

Planområdet sluttar från ca +152 m i norr till ca +148 m i söder. I ytterkanten av planområdet mot Ekängsvägens anslutning över Vadsbovägen förekommer en brantare sluttning.

Tillgänglighet

De befintliga nivåskillnaderna i planområdet är relativt små.

Tillgängligheten är god till prioriterade gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och vägförbindelser. Planområdets läge i anslutning till flera trafikerade vägar medför vissa barriäreffekter för tillgängligheten till och från planområdet.

Vägar och förbindelser

Angöringen till fastigheten Käpplunda 1 med motortrafik sker från Havstenavägen. Infarten till Havstenavägen från Ekängsvägen är anlagd med breda körfält och tilltagna svängradier vilket möjliggör höga hastigheter och innebär stora hårdgjorda ytor. I anslutning till infarten är även en vändhållplats för busstrafik lokaliserad vilket sammantaget medför att en stor yta är anpassad för och tillägnad motortrafik.

Konsekvenser

Bebyggelse och stadsbild

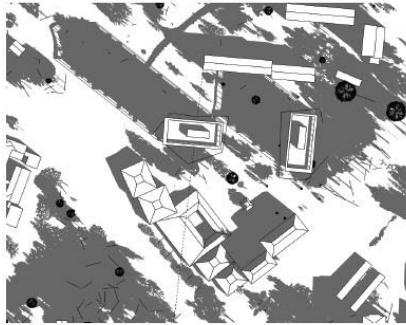
Då planområdet är avgränsat med vägar mot sin omgivning förutom mot Havstenaområdet som ligger i direkt anslutning till planområdet har utformningen av bostadsbebyggelsen haft som målsättning att anspela på Havstenaområdets bebyggelsestruktur, både i bebyggelsens typologi likväl som placering och orientering samt närvaron av gröna gårdar (se figur 5 på sid. 7). Daglig verksamhets byggnad längs Ekängsvägen har getts ett friare uttryck i sin utformning. Dels för att uppfylla de funktionskrav som verksamheten är i behov av och dels för att komplettera den befintliga bebyggelsestrukturen längs Ekängsvägen som med sina variationer av typologier och skalor samtliga representerar sina respektive tidsperioder och tillägnade funktioner.

Den föreslagna bebyggelsen kommer påverka stadsbilden i området. En tydligare upplevd stadsmässighet kommer skapas längs Ekängsvägen i och med en kontinuerlig byggnadsfasad i nära anslutning till vägen och gång- och cykelvägen.

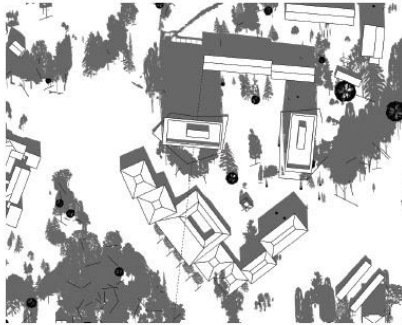
Bostadshuset är föreslagna i 8 respektive 12 våningar. Huset i 8 våningsplan går i linje med de befintliga punkthusen i Havstena som även de är i 8 våningsplan. 12-våningshuset kommer däremot utmärka sig i sin närmsta omgivning med sin höjd och kommer vara en tydlig markör i stadssiluetten från vissa riktningar. Byggnaden är tänkt att komplettera befintlig 12-våningsbyggnad 400 m norrut i Havstena som en orienteringsmarkör i stadsdelen. Huset i kombination med tillskapandet av en park- och torgmiljö syftar till att tydliggöra entrén till stadsdelen Havstena och stärka stadsdelens koppling till omgivningen.

Skuggstudie

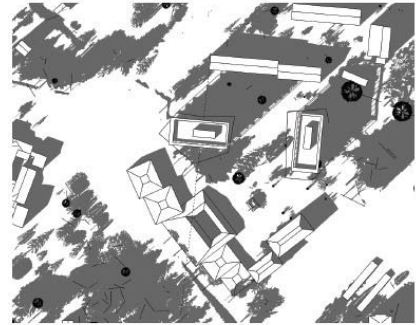
Skuggpåverkan bedöms som fullt acceptabel i tätbebyggt område.



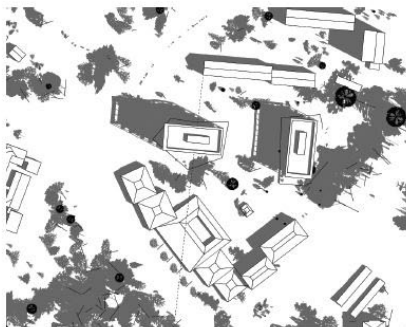
VÅR & HÖSTDAGJÄMNING KLOCKAN 9



VÅR & HÖSTDAGJÄMNING KLOCKAN 12



VÅR & HÖSTDAGJÄMNING KLOCKAN 15



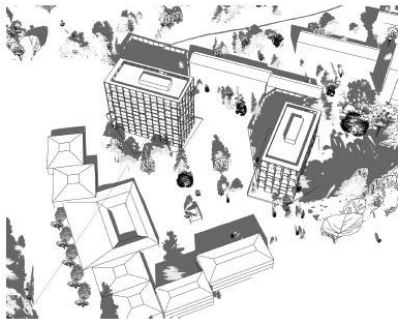
MIDSOMMAR KLOCKAN 9



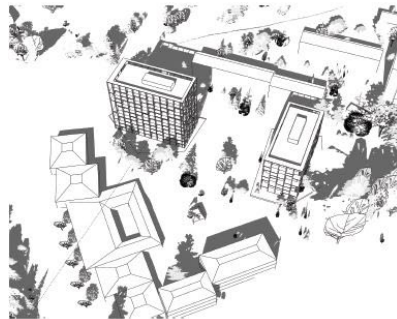
MIDSOMMAR KLOCKAN 12



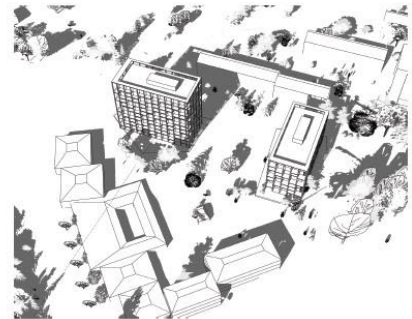
MIDSOMMAR KLOCKAN 15



VÅR & HÖSTDAGJÄMNING KLOCKAN 11



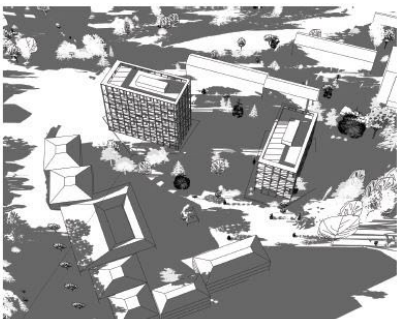
VÅR & HÖSTDAGJÄMNING KLOCKAN 12



VÅR & HÖSTDAGJÄMNING KLOCKAN 13



VÅR & HÖSTDAGJÄMNING KLOCKAN 15



VÅR & HÖSTDAGJÄMNING KLOCKAN 17

VÅR & HÖSTDAGJÄMNING - MEDELSHUGGA
GÅRDENS SOL OCH SKUGGA ÖVER DAGEN

Bilderna visar skuggpåverkan från föreslagen bebyggelse under olika tidpunkter (Skövdebostäder AB)

Friytor

Planförslaget medför att viss friyta som består av allmän parkmark i befintlig plan kommer övergå till kvartersmark. Parkmarken består idag av mindre sammanhängande grösytor som inte nyttjas för vistelse i större utsträckning.

Föreslagen bebyggelse kommer medföra att en mindre andel av planområdet kommer bestå av friyta än befintlig situation. Planförslaget möjliggör för ytan vid korsningen Ekängsvägen - Havstenavägen att göras om till en park- och torgmiljö. Syftet är att omvandla ytan direkt öster och väster om Havstenavägen, som idag är ineffektivt nyttjad, till en plats som möjliggör möten, aktivitet och vila för både boende och verksamma i planområdet och förbipasserande.

En lektyta kommer troligtvis anordnas på bostadsgården vilket planförslaget möjliggör.

Vegetation och topografi

Planförslaget medför att en parkmiljö tillskapas där den befintliga vändhallplatsen är lokaliserad idag där målsättningen är att stärka det gröna sambandet över Ekängsvägen i enlighet med översiktsplanens utpekade grönstråk.

Tillgänglighet

Kravet ligger på fastighetsägaren att vid behov tillgodose parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från planerade trapphus och entréer. På plankartan finns prickade ytor på kvartersmark med möjlighet att iordningställa ytor för handikapparkering. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem.

Över Havstenavägen föreslås en upphöjd gångpassage för att skapa en tillgänglig och trafiksäker passage till Käpplunda vårdcentrums busshållplats.

Tillgängligheten inom kvartersmark och krav på att installera hiss gäller till enskilda bostäder belägna högre upp än två våningar och ska följa Boverkets byggregler (BBR). Publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Detta bevakas i bygglovskedet.

Vägar och förbindelser

Planförslaget möjliggör att svängradien och gatubredden i korsningen Ekängsvägen - Havstenavägen görs något mindre för att sänka hastigheten på förbipasserande fordon. Vändhallplatsen föreslås tas bort och busshållplatsen flyttas ut till Ekängsvägen. Detta möjliggör ett minskat antal korsningspunkter för cyklister och gående längs Ekängsvägen och korsande trafik vilket ökar trafiksäkerheten.

Havstenavägen i anslutning till korsningen föreslås göras till gångfartsområde för att säkerställa en trafiksäker gång- och cykelpassage och sänkt hastighet in i Havstenaområdet.

Planen möjliggör för den befintliga vändhallplatsen att göras om till parktorg för att minska andelen hårdgjord yta och förflytta prioriteten i gaturummet från motortrafik till gång- och cykeltrafikanter.



Figur 27. Utklipp från översiktsplanen över utpekade grönområden och grönstråk.

Lokalklimat

Förutsättningar

I Skövde är den dominerande vindriktningen sydvästlig. Planområdet är idag relativt välexponerat för väder och vind då området till stora delar består av öppna ytor förutom befintliga träd som avskärmar, framförallt i nordöstra delen av planområdet.

Andelen gräsbelagd yta och krontäckningen från befintliga träd inom tilltänkt kvartersmark innebär att risken för värmeöar är liten. Ytan i anslutning till trafik Korsningen är till stora delar hårdgjord och här är risken för värmeöar mer påtaglig.

Konsekvenser

Föreslagen bebyggelsestruktur bedöms medföra att kvartersgården kommer bli skyddad från starka vindar, framförallt från sydväst som är den dominerande vindriktningen. Den högre bebyggelsen kan potentiellt generera lokal vindturbulens i marknivå. Förslagsvis utformas fasaden på ett sådant sätt så att turbulens ej uppstår som kan påverka förhållandena på kvartersgården negativt.

Planförslaget innebär att en större andel av kvartersmarken blir hårdgjord vilket kan innebära att lokala värmeöar bildas. I plankartan regleras andelen genomsläpplig mark för att begränsa andelen hårdgjord yta. Befintliga träd med avkylande effekt ska i så stor utsträckning som möjligt bevaras och nya träd föreslås planteras. I plankartan möjliggörs att gröna skärmtak uppförs på parkeringen för att motverka en större sammanhängande hårdgjord yta där potentiella värmeöar kan uppstå.

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

Sociala frågor

Förutsättningar

Planområdet innefattar idag en förskola. Närmast angränsande områden till planområdet består främst av bostäder men även äldreboende och vårdcentral.

Gestaltningmässigt finns i dagsläget ingen tydlig relation mellan förskolans verksamhet och det offentliga gaturummet längs Ekängsvägen. Gaturummet upplevs som exponerat och som ett transportrum snarare än ett stadsrum. Detta kan medföra en upplevd otrygghet.

Den största barriären i området idag utgörs av Vadsbovägen som ligger direkt öster om planområdet och är en genomfartsled. Även Ekängsvägen söder om planområdet med relativt tät trafik och få övergångsställen utgör en barriär liksom korsningen Ekängsvägen – Havstenvägen som inte bedöms vara trafiksäker för gående och cyklister.

Det finns idag goda kopplingar till området i form av gång- och cykelvägar och kollektivtrafik. Området kring Käpplundasjön nyttjas som rekreationsområde och ligger i direkt anslutning till planområdet. Det saknas idag en tydlig mötesplats och entré till Havstenaområdet.

Även om kopplingarna till området är goda och det finns närhet till ett mindre grönområde bedöms ovan nämnda barriärer begränsa tillgängligheten till planområdet och omgivande rekreationsområden, kopplingar och funktioner.

Förutsättningarna för lek för barn inom bostadsområdet norr om planområdet bedöms i dagsläget vara otillräckligt och Skövdebostäder ser ett behov av att skapa en lektyta för barn i planområdet som kan nyttjas av Skövdebostädernas boende från angränsande bostadsbestånd.

Konsekvenser

Planförslaget medför att daglig verksamhets bebyggelse ska placeras i direkt anslutning till Ekängsvägen och det skapas en tydlig rumslig relation mellan byggnad och det offentliga gaturummet. Planen reglerar byggnadens utformning med intentionen att bryta ner byggnadens upplevda skala. På så sätt upplevs byggnaden som mer mänsklig i sin skala vilket tenderar att stärka den upplevda tryggheten för förbipasserande. Det genererar även ett mer variationsrikt uttryck vilket förhöjer upplevelsevärde längs byggnaden.

Planförslaget medför att ytan i anslutning till korsningen Ekängsvägen – Havstenavägen gestaltas om från en huvudsaklig trafikyta som bedöms vara otillgänglig till en park-/parktorgsmiljö. Det huvudsakliga syftet med parktorget är att:

- Skapa en ny entré till Havstenaområdet och skapa en ny mötesplats där många i närområdet passerar
- Förbättra trafiksäkerheten och tillgängligheten för de verksamma i närområdet, där framförallt daglig verksamhet och äldreboendet på andra sidan Ekängsvägen innefattar personer med stort behov av god tillgänglighet
 - Till busshållplatsen
 - Till Kåpplundasjöns rekreativs område
 - Till tilltånt parktorg
- Förbättra trafiksäkerheten och upplevelsevärde för förbipasserande resenärer, där gående och cyklister är prioriterade

En ny lekplats möjliggörs i plankartan som är tänkt att kunna nyttjas av boende/verksamma i planområdet liksom boende i Skövdebostädernas övriga bestånd norr om planområdet.

Intentionen med kvartersgården är att den till stor del ska kunna samnyttjas av boende och verksamma på daglig verksamhet. Detta möjliggör socialt värdefulla utbyten och potentiella synergieffekter.

Daglig verksamhet har i dagsläget en mindre butiksyta där de säljer varor som de har tillverkat som en del av deras verksamhet. Planförslaget möjliggör för verksamheten att förlägga sin butiklokal i norra delen av byggnaden i direkt anslutning till allmän platsmark och parktorget. På så sätt möjliggörs ett socialt utbyte med allmänheten och upplevelsen av en aktiv bottenvåning ut mot gatan.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten- och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp (VA).

Brandvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmän vattenförsörjning och det finns brandposter i planområdets omgivning. De östra delarna av planområdet har ca 150-200 meter till närmsta brandpost vilket överskrider Räddningstjänstens uppsatta maxavstånd på 75 meter mellan bebyggelse och närmsta brandpost.

El

Befintlig bebyggelse försörjs med el från Skövde Energi AB via markledningar.

Fiber

Fiber finns till befintlig bebyggelse från Skövde Stadsnät.

Uppvärmning

Befintlig bebyggelse försörjs av fjärrvärme.

Avfallshantering

Avfallshantering sker till befintlig verksamhet i direkt anslutning till byggnaden.

Konsekvenser

Vatten- och avlopp

Ny bebyggelse kan anslutas till kommunalt VA.

Brandvatten

I samband med exploatering behöver nya brandposter uppföras för att säkerställa tillgång till brandvatten inom 75 meter från föreslagna bebyggelse.

El

Ny bebyggelse kan försörjas med el från Skövde Energi AB.

Fiber

Ny bebyggelse kan anslutas till Skövde Stadsnät.

Uppvärmning

Ny bebyggelse kan anslutas till Skövde Energi:s fjärrvärmenät.

Avfallshantering

Planen möjliggör för avfallshantering. För daglig verksamhet möjliggörs avfallshantering norr om byggnaden ut mot Havstenavägen. Planen har reglerats med prickmark för att säkerställa tillräcklig yta för AÅS:s lastbilar att angöra och vända. För bostäderna möjliggörs avfallshantering norr om bebyggelsen där lastbilar kan angöra både från Havstenavägen i väster och från Havstenavägen i nordväst, vilket medför att vändning inte är nödvändigt. Se figur 28 till höger.

Service

Förutsättningar

Offentlig

Planområdet ligger i nära anslutning till Billingens och Norrmalms vårdcentraler som båda är belägna på andra sidan Ekängsvägen.

Närmsta förskola är Dalvägens förskola som ligger ca 300 meter från planområdet. Närmsta grundskola är Käpplundaskolan som ligger ca 300 meter från planområdet. 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



Figur 28. Tilltänkta angöringsytor för avfallshantering.

till en skola nära hemmet, vilket inte ovillkorligen innebär den skola som ligger närmast hemmet.

Planområdet ligger relativt centralt med ca 1 km avstånd till centrum där det finns god tillgång på övrig offentlig service.

Kommersiell

Planområdet ligger ca 1 km från både Elins Esplanad och centrum vilka är två huvudsakliga kommersiella handelsområden i Skövde. En mindre självbemannad butik finns belägen i Grubbagården, ca 400 meter från planområdet.

Konsekvenser

Offentlig och kommersiell

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder och verksamheter i ett centralt läge med god tillgång på offentlig och kommersiell service.

Trafik

Förutsättningar

Parkering

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken.

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.

För bostadsparkering anges behovstalet som ett spann mellan två värden, centralt och halvcentralt läge. Spannet ger en flexibilitet att anpassa behovstalen efter det aktuella projektet och dess förutsättningar. Inom avgränsningen för detta projekt föreslås att bostadsparkering dimensioneras efter ett värde mellan centralt och halvcentralt läge, det vill säga **10 bpl/1000 m² BTA**. Planområdet är å ena sidan lokaliserat centralt i Skövde, med goda anslutningar till kollektivtrafik och prioriterade gång- och cykelstråk. Å andra sidan saknas tillgång till allmän parkering i den utsträckning som finns inne i Skövde centrum.

Parkeringsbehovet för kontor föreslås följa riktvärdet för centralt läge baserat på planområdets centrala läge och att det finns goda förutsättningar för många att ta sig till området med kollektivtrafik eller via gång- och cykelvägnätet.

Utöver bostäder och kontor har föreslagen daglig verksamhet ett parkeringsbehov på ca 30 bilplatser.

Bilplatsbehov, bpl/1000 m ² BTA	Centralt läge	Halvcentralt läge
Bostäder, flerbostadshus	8	12
Kontor	15	25

För tillgodogörande av cykelparkering föreslås Skövde kommuns Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun, enligt nedan, följas.

Utgångspunkten är att behovet föreslås följa riktvärdena för centralt läge. Behovet av cykelplatser bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna.

Cykelplatsbehov	Centralt läge	Halvcentralt läge
Bostäder, flerbostadshus (cpl/lgh)	2,5	2,5
Bostäder, studentbostadshus (cpl/lgh)	1,5	1,5
Kontor (cpl/1000 m ² BTA)	18	13

Motortrafik

Planområdet nås lättast via Ekängsvägen i söder men det går även att nå planområdet norrifrån via Havstenavägen.

Befintlig användning genererar viss trafik till och från förskolan.

Kollektivtrafik

Käpplunda vårdcentrums busshållplats ligger i planområdet, i direkt anslutning till korsningen Ekängsvägen – Havstenavägen. Hållplatsen är utformad som en avskild hållplats med möjlighet för bussar att vända. I dagsläget förses hållplatsen med en busslinje.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet har goda anslutningar till gång- och cykelnätet i stort och det gröna och röda stråket som pekas ut som prioriterade cykelstråk i Skövde kommuns cykelplan (se figur 29 till höger).

Det saknas idag en tillgänglig gång- och cykelkoppling mellan det gröna/röda stråket och Havstenavägen i planområdets norra del.

Passagen över Havstenavägen och förbi nuvarande vändhållplats bedöms inte vara tillfredsställande ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Konsekvenser

Parkering

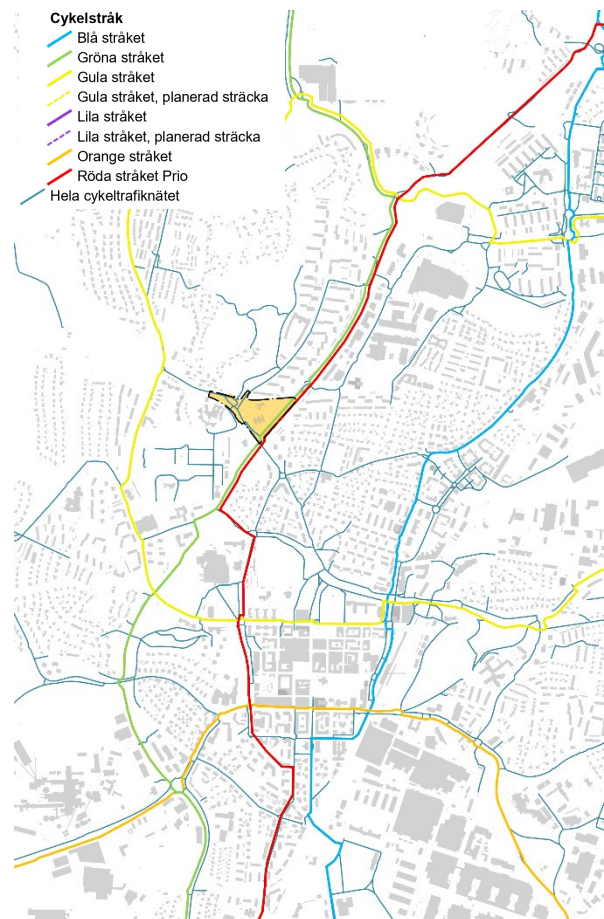
Planförslaget möjliggör yta för markparkering i sådan utsträckning att bostäders och daglig verksamhets behov kan tillgodoses. Vid eventuell byggnation av kontor som möjliggörs i planen behöver ett parkeringsdäck byggas för att tillgodose det samlade parkeringsbehovet på kvartersmark, varför en byggrätt för parkeringsdäck har möjliggjorts i plankartan.

Planförslaget bedöms inrymma tillräckligt med prick- och korsmark på kvartersmark för att tillfredsställa behovet av cykelplatser. Korsmarken möjliggör uppförande av väderskyddade cykelplatser.

Motortrafik

Planförslaget medför ett ökat flöde av trafik till och från planområdet. Trafiken på Ekängsvägen kommer öka då det bedöms vara den huvudsakliga matarvägen till planområdet. Då infart till planområdet sker i direkt anslutning till Ekängsvägen bedöms trafiken på Havstenavägen inte öka i högre utsträckning. Ökningen av trafik på Ekängsvägen bedöms inte vara i sådan utsträckning att det innebär betydande förändringar i trafikflödet jämfört med befintlig situation.

Då den huvudsakliga infarten till planområdet sker i anslutning till korsningen Ekängsvägen – Havstenavägen kan den ökade trafikintensiteten medföra ökade



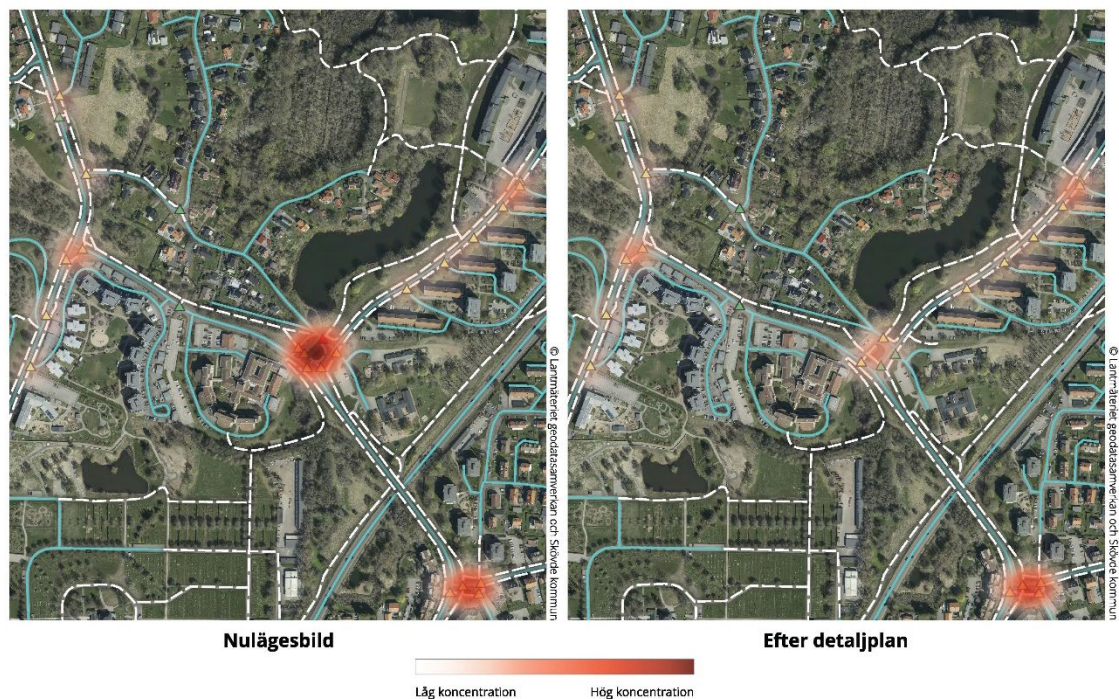
Figur 29. Skövde kommuns cykelkarta med prioriterade cykelstråk. Planområdet är markerat i gult.

risker för olyckor i anslutning till korsningen. Planen föreslår därför hastighetsänkande åtgärder och en utformning som förbättrar trafiksäkerheten för gående och cyklister. Genom att minska körbanans bredd och svängradie skapas ett gaturum som inte uppmuntrar till högre hastigheter än gällande hastighetsgräns. På Havstenavägen, mellan kvartersmarken och det föreslagna parktorget föreslås en upphöjd sektion av gatan för att signalera till lägre hastigheter. Utformningen kan även förstärkas med annan markbeläggning som signalerar att det är en yta där gående och cyklister vistas. Detta för att säkerställa att fordon som svänger in på Havstenavägen sänker hastigheten till en nivå som skapar ett trafiksäkert område.

Kollektivtrafik

Planförslaget föreslår efter samråd med Västtrafik att Käpplunda vårdcentrums busshållplats omlokaliseras ca 50 meter ut till Ekängsvägen. Västtrafik ser inte ett behov av nuvarande funktion som vändhållplats idag eller på sikt och bedömer att en hållplats på Ekängsvägen effektiviserar bussens körtider och förbättrar trafiksäkerheten för av- och påstigande resenärer.

Skövde kommun ser även en nytta i att yteffektivisera hållplatsens utbredning och frigöra nuvarande yta till förmån för mer grönska/vegetation och plats för till exempel viloplats. En omlokalisering av hållplatsen medför även ett minskat antal korsningspunkter mellan olika trafikslag vilket förbättrar trafiksäkerheten i området i stort.



Figur 30. Bilden redovisar koncentration av konfliktpunkter mellan olika trafikslag. Den röda färgens intensitet är genererad baserat på koncentrationen av konfliktpunkter och en klassificering av konfliktpunktens utformning avseende trafiksäkerhet.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget möjliggör för nya bostäder i ett centralt läge med goda förutsättningar för resor gående och med cykel.

Planen möjliggör en mer central plats för daglig verksamhet med förbättrade möjligheter för brukare och anställda att ta sig till verksamheten med gång- och cykeltrafik.

I plankartan möjliggörs en ny gång- och cykelkoppling mellan Vadsbovägen och Havstenavägen i planområdets norra del. Planens föreslagna omgestaltning av passagen över Havstenavägen och vändhållplatsen främjar en mer trafiksäker miljö för gående och cyklister.

Fastigheter och rättigheter

Förutsättningar

Fastigheter

Flera fastigheter ingår i planområdet: Käpplunda 1, Skövde 4:82, Skövde 4:305, Skövde 4:53 och Grubbagården 1.

En fastighet ändras eller nybildas genom en lantmäteriförrättning, där ansökan sker på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar.

Ledningsrätt

Ledningsrätt 1496K-4222.1 tillhör Skövde Energis elledningar och ligger delvis på föreslagen byggrätt.

Servitut

Vägservitut 1496K-2808.1 är till förmån för fastigheten Skövde 4:82 och belastar fastigheten Käpplunda 1. Servitutet ligger delvis på föreslagen byggrätt.

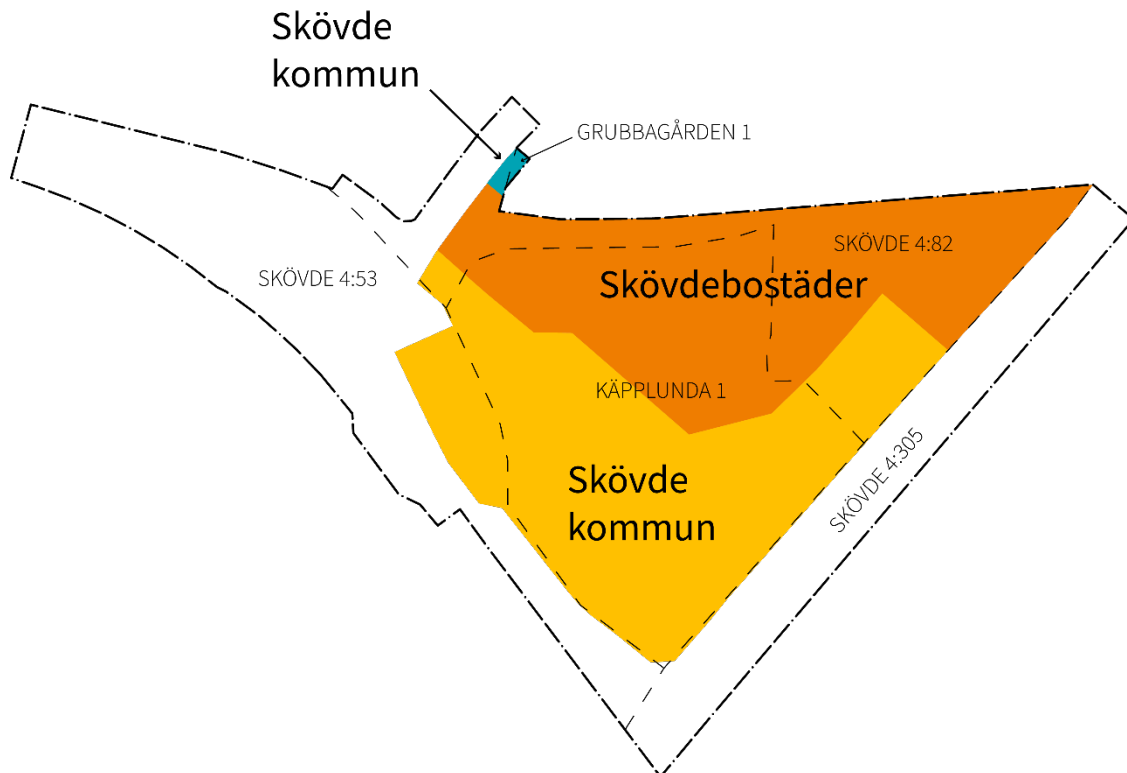
Konsekvenser

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter per kvarter för ändamål som framgår av plankartan. Se figur 31 på nästa sida för förslag på fastighetsbildning. I tabellen nedan redovisas hur befintliga fastigheter påverkas.

<i>Käpplunda 1</i>	<p>Delar av fastigheten Käpplunda 1 med föreslagen användning bostäder föreslås övergå till ny fastighet för bostadsändamål.</p> <p>Resterande del av Käpplunda 1 föreslås få markanvändning daglig verksamhet, kontor och parkering.</p> <p>Delar av fastigheterna Skövde 4:53, Skövde 4:82 och Skövde 4:305 med föreslagen användning daglig verksamhet, kontor och parkering föreslås övergå till fastigheten Käpplunda 1.</p>
<i>Skövde 4:82</i>	<p>Delar av fastigheten med föreslagen användning daglig verksamhet och kontor föreslås övergå till fastigheten Käpplunda 1. Även en del av den föreslagna användningen parkering inom fastigheten föreslås övergå till fastigheten Käpplunda 1, se figur 31.</p> <p>Delar av fastigheten med föreslagen användning bostäder föreslås övergå till ny fastighet för bostadsändamål.</p>

	En del av fastigheten med föreslagen markanvändning transformatorstation föreslås övergå till ny fastighet för transformatorstation.
<i>Skövde 4:53</i>	Delar av fastigheten Skövde 4:53 med föreslagen markanvändning daglig verksamhet och kontor föreslås övergå till fastigheten Kåpplunda 1.
<i>Skövde 4:305</i>	Fastighetsgränsen för Kåpplunda 1 föreslås utökas något mot Vadsbovägen varför en del av fastigheten Skövde 4:305 föreslås övergå till Kåpplunda 1. Detta för att möjliggöra bebyggelse närmre Vadsbovägen och ett svackdike inom kvartersmarken.
<i>Grubbagården 1</i>	En liten del av fastigheten Grubbagården 1 med föreslagen användning transformatorstation föreslås övergå till ny fastighet för transformatorstation.



Figur 31. Förslag på fastighetsbildning. Befintliga fastigheter redovisas med streckad linje. Vit yta representerar allmän platsmark.

Gemensamhetsanläggning

En eller flera gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvartersmark med syfte att lösa gemensamma ändamål för fastigheterna, exempelvis infart och parkering. En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmäteriförrättning och en ansökan sker på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen.

Ersättning till belastande fastighet kan bli aktuell vid upplåtelse av utrymme för gemensamhetsanläggningen.

Samtliga delägande fastigheter får ett andelstal för utförande och drift. Andelstalet speglar fastighetens ägandeandel i anläggningen och fördelning av kostnader för anläggningens utförande, drift och underhåll.

Ledningsrätt

Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare.

Ledningsrätt 1496K-4222.1 tillhör Skövde Energis elledningar och behöver dras om och läggas utmed Ekängsvägen. Ledningsrätten behöver därför ombildas. Flytt samt ansökan om ombildning bekostas av Skövde kommun.

Servitut

Vägservitut 1496K-2808.1 är till förmån för Skövde 4:82 och belastar Käpplunda 1. Båda fastigheterna ägs av Skövde kommun. Servitutet kan upphävas genom en lantmäteriförrättning.

Medverkande

Tjänstepersoner

Sektor samhällsbyggnad

Planenheten: Joakim Andén, Anna Olsson, Bodil Lorentzon

Bygglovenheten: Liss-Kristin Jacobsson

Gata- och naturenheten: Josefin Vidlund, Andreas Lilliestierna (gata), Aron Sandling, Eva-Lena Öman (natur)

Mark- och exploateringsenheten: Ida Andersson

Claes Clausen, stadsarkitekt

Sektor service

Fastighetsavdelningen: Krister Lundberg

Skövde VA: Martin Johansson

Övriga

Skövdebostäder har anlitat QPG Arkitektur som har utarbetat förslaget till bostadsbebyggelse. Sektor service har anlitat AGE Arkitekter som har utarbetat förslaget till bebyggelse för daglig verksamhet och kontor. QPG och AGE har i samverkan med kommunen tagit fram ritningar som ligger till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Joakim Andén
Planarkitekt

