

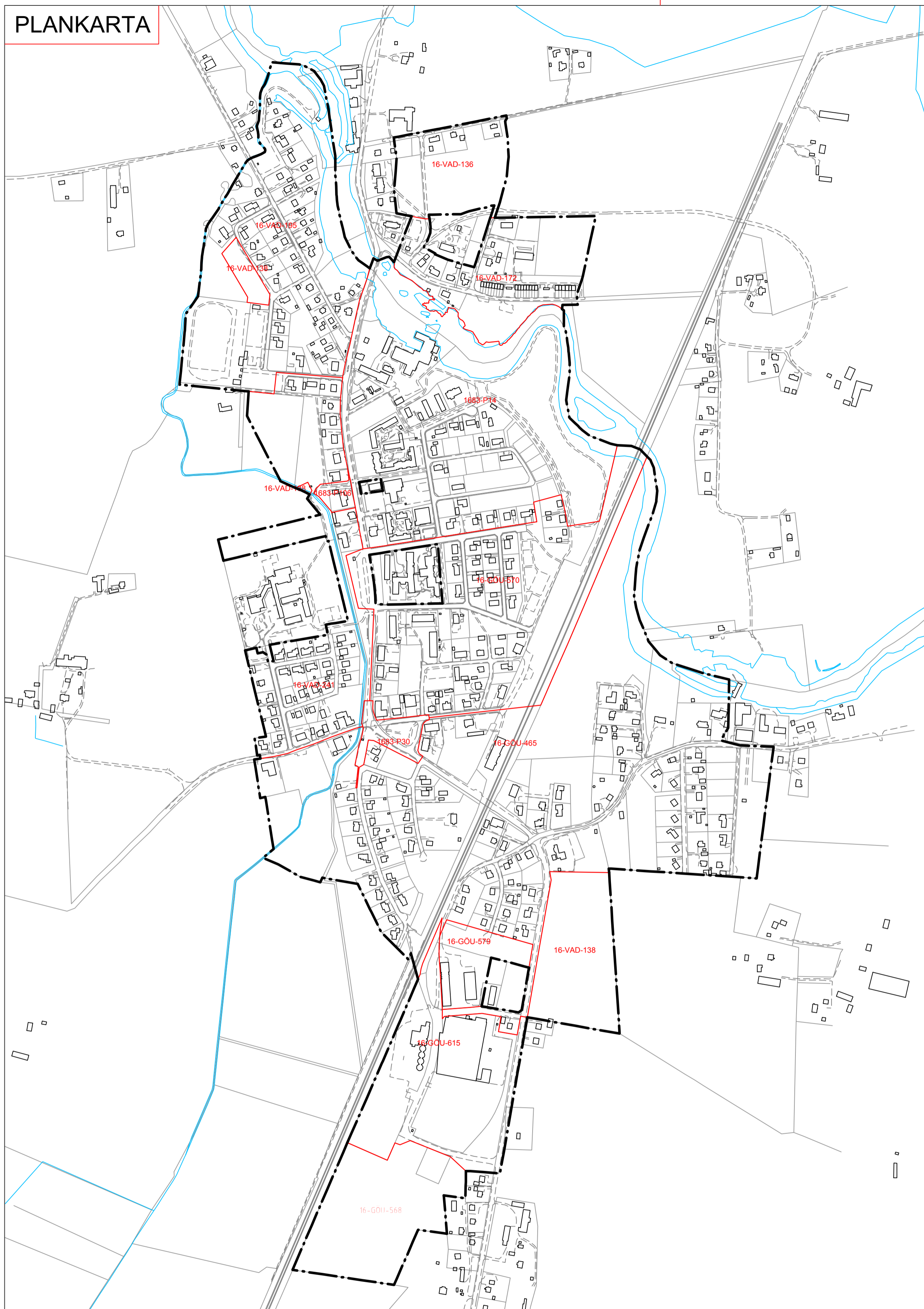
## **OBS!**

1496K-P2024/17 är en ändring av detaljplan Norra delen av Närlundaområdet 1683-P14. Ändringen avser ändrat huvudmannaskap.

1496K -P2025/4 är en ändring av detaljplan Norra delen av Närlundaområdet 1683-P14.

Ändringen 1496K-P2024/17 ligger först i detta dokument och därefter kommer 1496K -P2025/4 med plankarta och beskrivning, sist kommer planbeskrivningen av ursprunglig plan 1683-P14.

# PLANKARTA



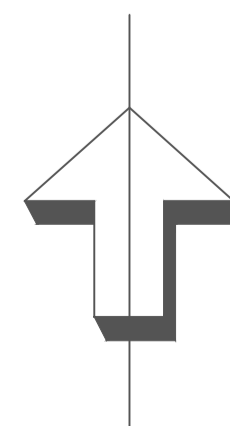
## BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Plangräns
- 12:53
- Byggnader
- Väg
- Rutnätspunkt

## UPPLYSNINGAR

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

Lars Börjesson  
 Lantmäterichef



## TILLÄGG TILL

### PLANBESKRIVNING

#### Bakgrund

För Tidans tätort gäller ett flertal äldre byggnadsplaner och enligt BL samt några nyare detaljplaner enligt PBL. Formellt sett råder kommunalt huvudmannaskap där detaljplaner reglerar markanvändningen och enskilt huvudmannaskap där byggnadsplaner gör det.

#### Syfte och genomförande

Planändringens syfte är att införa kommunalt huvudmannaskap för allmän plats i Tidans tätort. Det görs genom att det i samtliga äldre byggnadsplaner som innehåller allmän plats införs en sådan administrativ bestämmelse. Befintliga byggnadsplaner kommer även fortsättningsvis att äga giltighet. Beslutet gäller för nedanstående planer separat.

#### Tidigare ställningstaganden

Kommunfullmäktige har beslutat att vägföreningar i kommunens yttertertorer ges möjlighet att ansöka till fullmäktige om ett kommunalt övertagande av huvudmannaskapet för allmän platsmark (KF 963/14).

#### Konsekvenser

Beslutet innebär att huvudmannaskapet i aktuella detaljplaner ändras. Därtill behöver en lantmäteriförättning genomföras för att upphäva Tidans vägförening (Närunda ga:1). Åtgärderna ska bekostas av föreningen.

I och med beslutet kommer ansvaret att förvalta de allmänna platserna inom området inte längre ligga på de enskilda fastighetsägarna utan i stället på Skövde kommun. De boende i området kommer således att undgå de kostnader och det merjobb som detta medför.

Att ansvaret ligger på Skövde kommun kommer å andra sidan att innebära att möjligheten att påverka hur de allmänna platserna förvaltas kommer att flyttas från de boende i området. Förvaltningen kommer att följa de riktlinjer och den turordning som gäller för övriga områden som Skövde kommun förvaltar.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Merparten av allmän platsmark enligt aktuella detaljplaner ägs av Skövde kommun. Kommunen kan komma att utnyttja möjligheten att lösa privatägd mark planlagd som allmän plats. Om någon fastighetsägare begär att kommunen ska lösa mark, är kommunen skyldig att göra det.

Kommunen kommer inte att ta ut ersättning för gatubyggnadskostnader från fastighetsägarna i samband med ändring av huvudmannaskapet.

Tidans vägförening har ansökt om aktuell detaljplaneändring.

#### Behovsbedömning

Genomförandet av ändringen av detaljplanerna bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger.

#### Övrigt

Planförslaget avses att handläggas med ett standardförfarande. Lantmäterimyndigheten har fått i uppdrag att handlägga planärendet.

Bestyrt utdrag av registerkartan kompletterad med bebyggelsesredovisning.

## TILLÄGG TILL

### PLANBESTÄMMELSER

Följande ändring gäller inom de områden där nedanstående byggnadsplaner äger giltighet. Ändringen antecknas i och gäller tillsammans med underliggande planer.

Plan nr	Fastställd
16-VAD-172	
16-VAD-195	
16-VAD-138	
16-VAD-241	
16-VAD-136	
1683-P14	
1683-P30	
1683-P106	
16-GÖU-570	
16-GÖU-465	
16-GÖU-579	
16-GÖU-615	
16-GÖU-568	

### GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för område där tillägg till planbestämmelser ska gälla.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för den tillagda bestämmelsen är 5 år från den dag beslutet vunnit laga kraft.



## Ändring av detaljplaner för del av Tidans tätort

Skövde kommun, Västra Götalands län.  
 Upprättad av sektor samhällsbyggnad 2020-10-02

Unnar Kristmannson  
 Planchef

Daniel Strömwall  
 Förrättningslantmätare

Skala 1:5000  
 0 100 200 300 400 500 1000 m

### Till detaljplanen fogas:

- Beskrivning
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

### Beslut:

KS godkännande  
 2019-10-14  
 KS antagande  
 2020-11-30  
 Lagakraft  
 2020-12-21

Antagandehandling  
 Standardförfarande  
 PLAN.2016.152

Akt 1496K-P2024/17

# Norra delen av NÄRLUNDAOMRÅDET

Tidans tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan

Upprättat 1981-03-13

Rikard Hagerberg  
Stadsbyggnadschef

Lars Rosborg  
Arkitekt

## BETECKNINGAR

- ### GRUNDKARTA
- Traktgräns
  - Fastighetsgräns
  - Sockengräns
  - Agoslogsgräns
  - Väg
  - Staket
  - Häck
  - Stenmur
  - Stänt
  - Dike
  - Nivåkurvor
  - Järnvägsspår
  - Ålter
  - Byggnader
  - Lövskog, äker, äng
  - Belysningsstolpe
  - Brunn
  - Rutnadspunkt, polygonpunkt
  - Fastighetsbeteckning
  - Vattenyta
  - Lövträd, barrträd
  - Eledning, teleledning

### BYGGNADSPLANEKARTA

- #### A. GRÄNSBETECKNINGAR
- Byggnadsplanegräns, belägen 3 m utanför fastställelseområdet
  - Gällande områdesgräns avsedd att behållas
  - Gällande bestämmelsegräns avsedd att behållas
  - Gällande områdesgräns avsedd att utgå
  - Gällande bestämmelsegräns avsedd att utgå
  - Områdesgräns
  - Områdesgräns från vilken mindre avvikelser i vissa fall får göras
  - Bestämmelsegräns

### B. OMRADES BETECKNINGAR

- #### ALLMÄN PLATS
- Väg
  - Park eller plantering
- #### BYGGNADSMARK
- B Bostäder
  - BF Bostäder: fristående hus
  - BFv Bostäder: sjuk- och hälsovård samt i vissa fall handel
  - BFsk Bostäder: sammanbyggda hus
  - HI Handel
  - IM Småindustri

### SPECIALOMRÅDEN

- ES Transformationsstation
- V Vattenområde
- Vj Vattenområde med industri

### C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- Mark som inte får bebyggas
- Skyddsbalje
- Mark för uthus och dyl.
- Vattenområde tillgängligt för allmän vägrätt
- Byggnadsyta i kvadratmeter
- Antal våningar
- Källarens hus
- Byggnadshöjd
- Taklutning, maximal vinkel
- Taklutning, alternativa vinklar
- Uttarsförbud. Tvärsträck med pil markerar förbudets slut

### D. ILLUSTRATION OCH HÄNVISNING

- Illustrationslinje
- Område där enligt planbeskrivningen fördras särskild uppmärksamhet med hänsyn till följande:

Norra delen av NÄRLUNDAOMRÅDET  
Tidans tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län  
Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan

Kopias likhet med original: bekrä. K.S.  
På tjänstens vägar:  
*Lars Rosborg*

Grunddata:  
Mätstads II  
Näringsregionen Region 5  
Högsystem: Rn 00  
Byggnadsens begränsningslinjen: fäskontor

Övrigt lagskrivningsdatum: den 1. 9. december 1981  
Förhandsbeslut i Skaraborgs län 3 denna karta beaktad vid utredning av bygglov

Tillhör byggnadsnämnden i Skövde beslut den 31.8.1981 s.368. uttryck  
På tjänstens vägar  
Brita Vikström  
Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktige i Skövde beslut den 31.8.1981 s.136. uttryck  
På tjänstens vägar  
Tore Wälthagen  
Kommunfullmäktiges sekreterare



### PLANBESTÄMMELSER

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

#### GRÄNSER

- Planändringsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK

Kvartermark

- Bostäder

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

- Högsta nockhöjd är 7 meter över angivet nolplan.

Markens anordnande och vegetation

- Marken får inte hårdgröas eller kompakteras.
- Marken ska ordnas med liten lutning mot Kvamtorpsvägen.

Placering

- Byggnader och/eller bullerskärmar ska placeras så att riktvrden för trafikbuller uppnås för uteplats.
- Fristående huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fasthetsgräns

Takvinkel

- Största takvinkel är 38 grader.
- Minsta takvinkel är 27 grader.

Utformning

- Tak ska vara sadeltak.

Utförande

- Källare får inte finnas.
- Färdig golv ska ligga minst +72,5 meter över nolplan.

Utnyttjandegrad

- Största byggnadsarea är tredjedel av fasthetsarean inom egenskapsområdet.

Ändrad lovplikt

- Marklov krävs även för att ändra marknivå.

#### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det att ändring detaljplanen vunnit laga kraft.

Till detaljplanen fogas

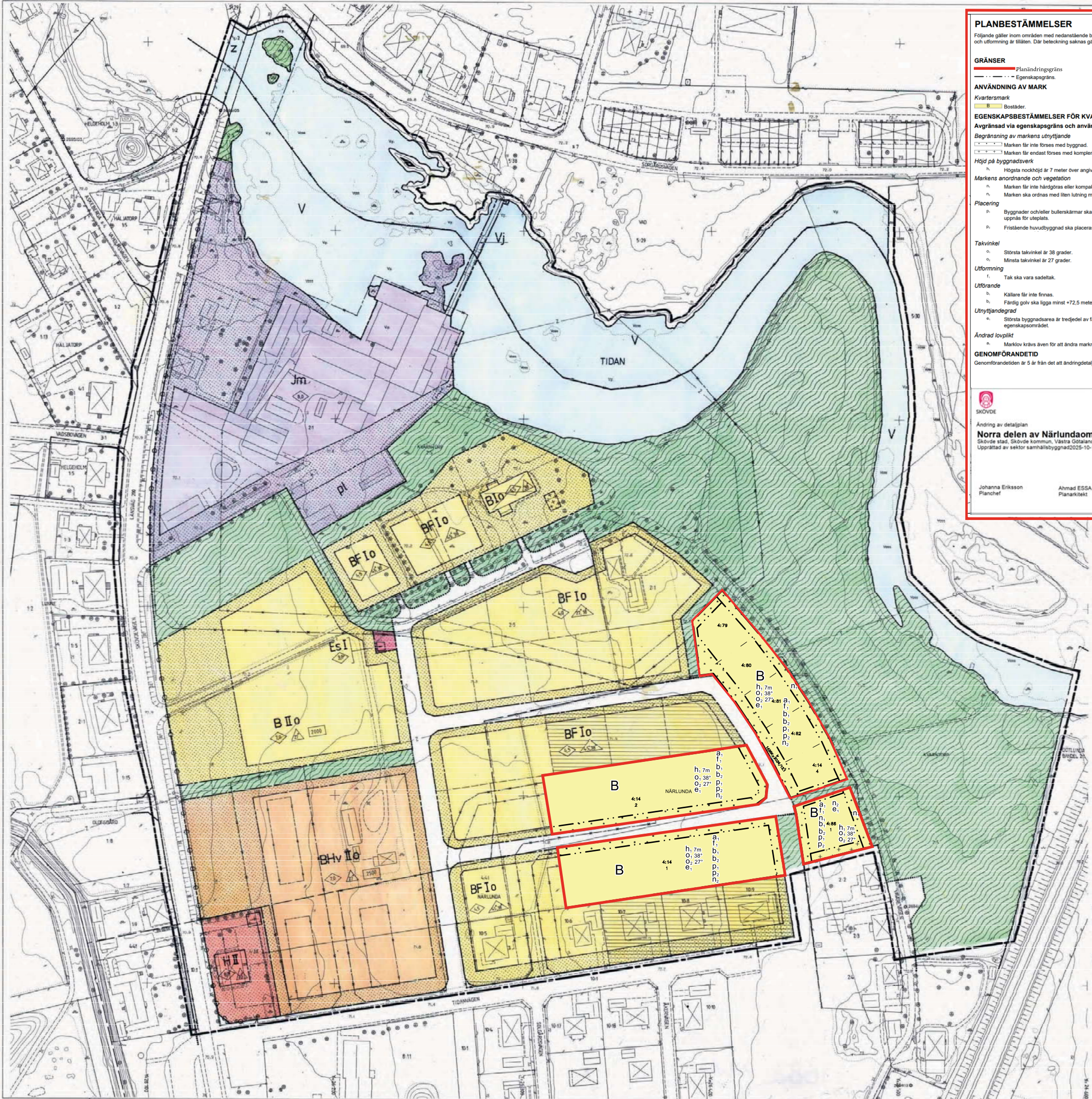
- Beskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fasthetsföreteckning
- Granskningsutlåtande

Beslut:  
KS uppdrag: 2023-06-21  
KS antagande: 2025-11-05  
Laga kraft: 2025-12-05

Antagandehandling  
Standardförande  
PLAN 2022.31  
1496K-P2025/4

Johanna Eriksson  
Planchef

Ahmad ESSA  
Planarkitekt



# Ändring av detaljplan Norra delen av Närlundaområdet

## Tillägg till planbeskrivning

Antagandehandling

Upprättad: 2025-10-15

Laga kraft: 2025-12-05

Antagen av kommunstyrelsen 2025-11-05 §157/25

Dnr PLAN.2022.31

Sektor samhällsbyggnad

Skövde kommun



# Innehåll

<b>Ändring av detaljplan/stadsplan .....</b>	<b>3</b>	Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan .....	10
Avsikten med ändringen .....	3		
Varför ändring av detaljplan .....	4		
<b>Beskrivning av ändring .....</b>	<b>4</b>	<b>Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....</b>	<b>12</b>
Ändringens omfattning och lokalisering ....	4	Geoteknik och hydrologi .....	12
Detaljplanens handläggning .....	4	Markmiljö och föroreningar .....	14
Förslaget till ändring .....	5	Dagvatten .....	14
Genomförandetid för ändring .....	6	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	15
<b>Motiv till planändringens reglering .....</b>	<b>6</b>	Miljökvalitetsnormer .....	15
Kvartersmark .....	6	Omgivningsbuller .....	17
<b>Planändringens genomförande .....</b>	<b>8</b>	Risk för olyckor, farligt gods .....	19
Tekniska frågor .....	8	Risk för översvämning och skyfall .....	20
Ekonomiska frågor .....	8	Kulturmiljö .....	21
Organisatoriska frågor .....	8	Sociala .....	24
Kulturvärden .....	9	Teknisk försörjning .....	24
Upplysningar .....	9	Service .....	24
<b>Kommunala planeringsunderlag .....</b>	<b>9</b>	Trafik .....	25
Gällande detaljplan .....	9	Fastigheter och rättigheter .....	25
Översiktsplan .....	10	<b>Medverkande .....</b>	<b>27</b>
		Tjänstepersoner .....	27
		Övriga .....	27

## Ändring av detaljplan/stadsplan

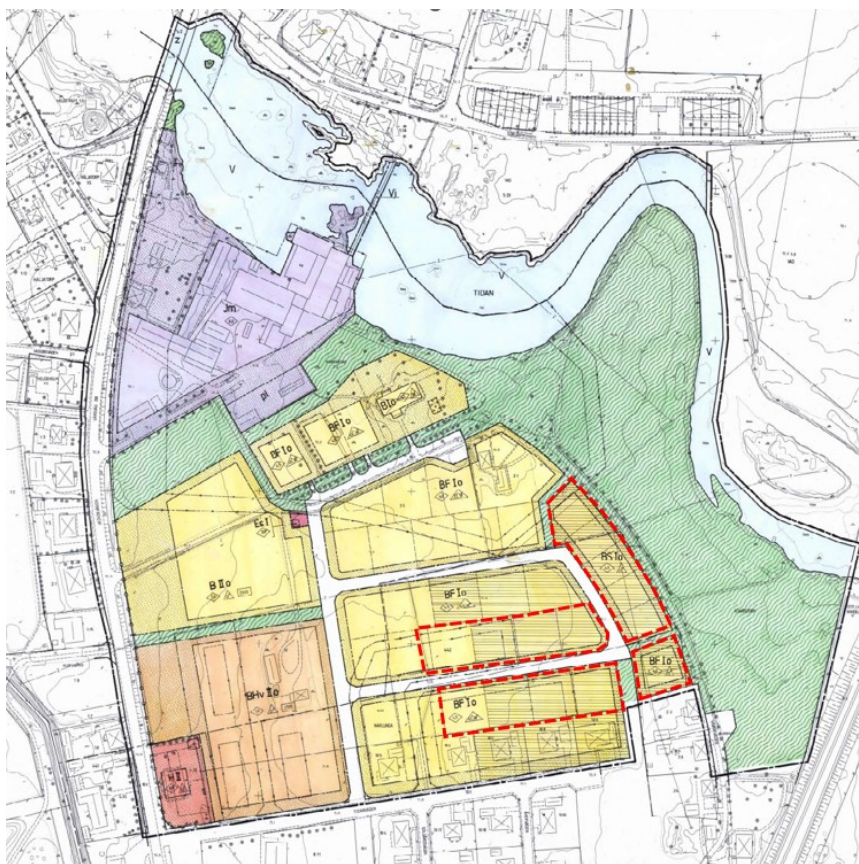
För ett geografiskt område kan det bara finnas en detaljplan som reglerar de ändamål och bestämmelser som gäller för området. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. En detaljplan gäller fram tills att den ersätts med en ny, upphävs eller som i detta fall ändras.

Enligt plan- och bygglagens (PBL) kan en ändring av detaljplan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Planändringen ska uppfylla PBL:s krav på tydlighet d.v.s. hur ändringen skiljer sig från den gällande detaljplanen (ursprungsplanen) och rymmas inom syftet för den gällande detaljplanen.

När en ändring av en detaljplan fått laga kraft gäller dess planbestämmelser tillsammans med ursprungsplanens bestämmelser. Planbeskrivningen till den ändrade detaljplanen (detta dokument) kompletterar den gällande detaljplanens planbeskrivning och ska läsas tillsammans med denna (bilaga B). Ändringar av planbestämmelser förs in direkt på den gällande plankartan.

### Avsikten med ändringen

Avsikten med planändringen är att möjliggöra för flera typer av bostäder för att öka exploateringsmöjligheter inom Närlundaområdet.



Figur 1: Planändringområdet rödmarkerad i gällande plankartan

## Varför ändring av detaljplan

Gällande detaljplan anger att ändringsplansområdet är lämpligt att bebyggas med bostäder. Ändringen av detaljplanen innebär att tomterna får bebyggas med flera typer av bostäder än det som anges i den gällande detaljplanen (fristående hus och sammanbyggda hus). Ändringen syftar till att nya boendeformer kommer att bidra till mer mångfald i Tidans samhälle.

Ändringarna är förenliga med den gällande detaljplanens syfte. Planändringen bedöms därav inte skapa behov att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan.

## Beskrivning av ändring

### Ändringens omfattning och lokalisering

#### Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser, inklusive ändringar.  
Planbeskrivning för detaljplaneändring (denna handling).

#### Nya planbilagor

- A. Behovsbedömning, 2023-11-02 och Länsstyrelsen yttrande 2023-11-23.
- B. Planbeskrivning för detaljplan norra delen av Närlundaområdet (1683-P14).
- C. Bullerutredning, DMTK 2022-10-14 och revidering 2024-04-03.
- D. PM Geoteknik Vad-Närlunda 2014-02-25, BG AB

### Detaljplanens handläggning

#### Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planändringen handläggs med ett standardförfarande.

#### Planprocessen

Planprocessen beräknas pågå under 2024–2025 med samråd under hösten 2024 och granskning under våren 2025 av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta ändring av detaljplanen under mitten av 2025.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog 2023-06-21 § 109/23 beslut om uppdrag att upprätta ändring av detaljplan för fastighet Närlunda 4:14. Under planarbetet har planändringsområdet utökats för att omfatta flera fastigheter. Kommunstyrelsen beslutade 2024-11-18 KS § 194/24 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger. Kommunstyrelsen beslutade samtidigt att ställa ut förslag till ändring av detaljplan Norra delen av Närlundaområdet.

## Förslaget till ändring

Planändringen berör fastigheterna Närlunda 4:14/1, 4:14/2, 4:14/4, 4:86/1 samt Närlunda 4:79–4:82. Planändring innebär att tomterna får bebyggas med flera typer av bostäder än vad gällande detaljplan anger. Ändringen ska ta hänsyn till nya krav för bostäder vad gäller bl.a. buller, kulturmiljöer och tillgänglighet.



Figur 2: Planändringsområde gul markerat.

Gällande detaljplanen begränsar möjligheterna att bygga många typer av bostäder inom planändringsområdet. Gällande detaljplan anger att fastigheterna Närlunda 4:14/1, 4:14/2 och 4:86/1 enbart får bebyggas med fristående hus, och att fastigheterna Närlunda 4:79–82 och Närlunda 4:14/4 enbart får bebyggas med sammanbyggda hus.



Figur 3: Illustration för möjlig utformning

Ändringen av detaljplanen möjliggör för flera typer av bostäder. Höjden, takvinkel och exploateringsgrad kommer att regleras för att behålla bl.a. områdets karaktär och klara dagvattenhanteringen inom området. Ändringen av detaljplanen möjliggör bostäder i flera former bland annat parhus- eller radhus, kedjehus, flerfamiljshus och villa. Ändringen av detaljplanen möjliggör för alternativa placeringar och utformning utifrån platsens förutsättningar.

## Genomförandetid för ändring

Planändringens genomförandetid är 5 år från den dag planändringen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanen har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen och ändringen med dess byggrätter att gälla.

## Motiv till planändringens reglering

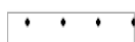
### Kvartersmark

#### Användningsbestämmelser

##### B- Bostäder

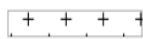
Gällande detaljplan anger markanvändning bostad (B) för hela planändringsområdet. Den ändrade detaljplanen behåller markanvändning bostäder, ändringen omfattas egenskapsbestämmelserna. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 5.

#### Egenskapsbestämmelser



- Marken får inte förses med byggnad.

Motivering: Mellan byggrätterna och allmän platsmark innebär ändringen av detaljplanen ingen förändring jämfört med gällande detaljplan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §



- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Motivering: Den ändrade detaljplanen anger denna bestämmelse för att möjliggöra mer yta för huvudbyggnaden inom byggrätten samt för att kunna bygga komplementbyggnader till bostäder inom den ytan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

##### f<sub>1</sub>- Tak ska vara sadeltak.

Motivering: Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av bebyggelserna för att behålla karaktären inom planområdet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

##### b<sub>1</sub>- Källarfår inte finnas.

Motivering: Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring jämfört med gällande detaljplan. Bestämmelsen syftar till att skydda bostäder mot översvämning på grund av grundvattnets höga nivå inom planändringsområdet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

##### b<sub>2</sub>- Färdig golv ska ligga minst +72,5 meter över nollplan.

Motivering: Bestämmelsen syftar till att skydda bostäder mot översvämning från Tidån och skyfall vid 100 års regn. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

h<sub>1</sub>- Högsta nockhöjd är 7 meter över marknivå

Motivering: Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av bebyggelserna för att behålla karaktären inom planområdet, samt bidra till att minska bullernivåer och skapa tysta uteplatser för bostäder. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

O<sub>1</sub>- Största takvinkel är 38 grader

Motivering: Bestämmelsen syftar till att reglera utformning av bebyggelserna för att behålla karaktären inom planområdet, samt bidra till att minska bullernivåer och skapa tysta uteplatser för bostäder. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

O<sub>2</sub>- Minsta takvinkel är 27 grader

Motivering: Bestämmelsen syftar till att reglera utformning av bebyggelserna för att behålla karaktären inom planområdet, samt bidra till att minska bullernivåer och skapa tysta uteplatser för bostäder. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

e<sub>1</sub>- Största byggnadsarea är tredjedel av fastighetsarean inom egen-skapsområdet.

Motivering: Exploateringsnivån syftar till att följa befintliga karaktär inom området och skapa goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvattenhanteringen inom kvarteretsmarken. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

a<sub>1</sub> - Marklov krävs även för att ändra marknivå.

Motivering: Den ändrade detaljplanen behåller marknivå för att undvika att skapa låga- eller höga ytor inom området som kan hindra dagvattenhanteringen eller leda till översvämning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 5

n<sub>1</sub> – marken får inte kompakteras

Motivering: För att säkerställas attz ingen skada på allén öster om planändringsområdet kommer att ske vid byggnations arbete eller efteråt, anger ändringdetaljplan att prickmark längst östra gränsen inte får kompakteras. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

n<sub>2</sub> – Marken ska ordnas med liten lutning mot Kvarntorpsvägen.

Motivering: syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att dagvatten kommer att avledas och fördröjas innan att vattnet når kommunala VA. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1, 5

p<sub>1</sub> – byggnader och/eller bullerskärmar ska placeras så att riktvärden för trafikbuller uppnås för uteplats.

Motivering: Syftet är att säkerställa att riktlinjerna i trafikförordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) följs upp vid bygglovsprövningen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1

P<sub>2</sub> – Fristående huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Motivering: Syftet är att säkerställa att avståndet till huvudbyggnader på angränsande fastigheter är minst 8 meter, för att kunna hantera brandkrav. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

## Planändringens genomförande

### Tekniska frågor

#### Dagvatten

Den ändrade detaljplanen leder inte till en stor förändring jämfört med den gällande detaljplanen. Exploateringsgraden innebär dock en minskning av byggrätten inom planändringsområdet jämfört den gällande detaljplanen. Förutsättning för dagvattenhanteringen blir då bättre än vad den gällande detaljplanen medger. Ändringdetaljplanen säkerställer att dagvatten kommer att avledas och fördröjas inom kvartersmarken innan att vattnet når kommunala VA i Kvarntorpsvägen.

Kommunen kommer att säkerställa att dimensioneringen av ledningsnätet uppfyller kraven av dagens mängd dagvatten eftersom befintligt ledningsnät byggdes på 80-talet. Sektorservice ansvarar för drift för ledningarna inom och runtomkring planändringsområdet.

#### Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektorsamhällsbyggnad och Avfall & Återvinning Skaraborg (AÅS). Behovet av att till skapa en gemensam yta för avfallssortering kommer att studeras vid bygglovskedet.

### Ekonomiska frågor

#### Planavgift

Kostnaderna för framtagande av ändringen av detaljplanen har reglerats i avtal mellan sektorsamhällsbyggnads planerhet och samhällsbyggnads mark- och exploateringsenhet.

### Organisatoriska frågor

#### Markanvisning

Detaljplanens genomförande föreslås i första hand regleras i markanvisningsavtal (direktanvisning) mellan Skövde kommuns sektorsamhällsbyggnad och en framtida exploatören i enlighet med riktlinjer för markanvisning i Skövde kommun. Enligt riktlinjerna kan i markanvisningsavtalet bl.a. redovisas:

- Val av upplåtelseformer
- Ambitioner inom miljöfrågor och social hållbarhet

Markanvisningsavtalet ska även redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader samt ansvar för genomförandet av nedanstående:

- Utformning och placering av bebyggelsen för att klara riktlinjer för trafikbullernivåer från järnvägen.
- Hänsyn till befintliga kulturmiljöer och variationen inom området.
- Behålla befintliga läget för dagvatten- och skyfallshantering.
- 

## Tidplan

Under 2024–2025 beräknas planändringsarbetet pågå.

## Kulturvärden

Planändringsområdet omfattas av kulturmiljöprogram för Skövde 2011, där står ”Flera kulturmiljöer och enskilda objekt återberättar tätortens historia, från byarna till industriorten och dagens villasamhälle”. Ändringen av detaljplanen kommer att behålla den variation av karaktär och kulturmiljöer som redan finns, men möjliggöra för variation i bl.a. bostadstyper, färger, taklutning, placering m.m.

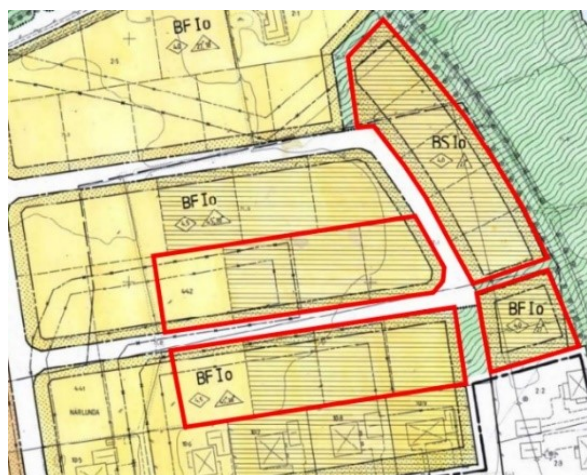
## Upplysningar

- Geoteknisk undersökning som genomfördes i samband med framtagande av gällande detaljplan anger att det ”i samband med projektering erfordras fortsatta detaljundersökningar”. Den ändrade detaljplanen kommer att grundas på samma undersökning.
- Vid en ny fastighetsindelning, ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten medför avgift enligt gällande taxa.

## Kommunala planeringsunderlag

### Gällande detaljplan

För planändringområdet gäller detaljplan Norra delen av Närlundaområdet. Planen antogs 1981 med avsikten att möjliggöra olika typer av bostäder, handel och små industri samt reglerar parkmark, gator och vattenområde. Del av den detaljplan som är avsedd att ändras är markerat i rött.

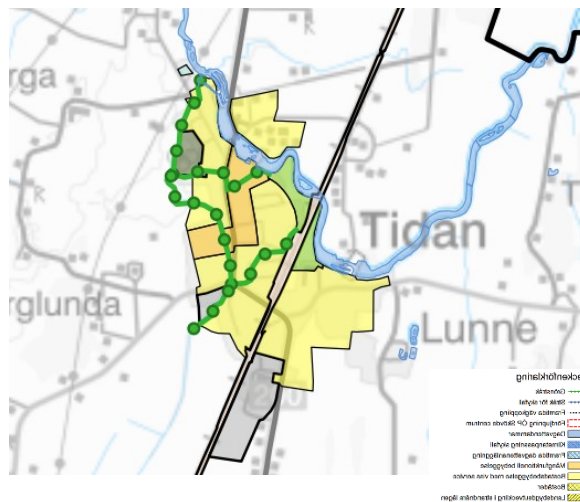


Figur 4: Gällande plankartan med ändringsområde i rött

## Översiktsplan

ÖP 2040 utpekar planområdet som ”bostadsbebyggelse med viss service”, områden som huvudsakligen består av bostadsbebyggelse och där en eller ett fåtal servicefunktioner kan förekomma. Med servicefunktion menas sådant som förskola, skola, vårdcentral, föreningslokal och handel m.m. Trafik- och parkeringsytor, grönområden, parker och fritidsanläggningar är andra exempel som kan ingå. Bebyggelsen kan innefatta olika täthet och byggnadshöjd.

Ändringen i gällande detaljplan bedöms vara förenlig med ÖP 2040 eftersom den anger att ”i några av de befintliga, icke utbyggda bostadsområdena är detaljplanerna gamla. Vid behov bör möjligheten prövas att se över dessa detaljplaner utifrån attraktivitet, behov och efterfrågan” Den ändrade detaljplanen uppfyller detta behov.



Figur 5: avsnitt av ÖP 2040

## Särskilt 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 6 kap. 11, 12 och 16 § av miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om ändringsplanens 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 bedömer, utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A), att ett genomförande av planändring inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Skälen för bedömningen är huvudsakligen:

- Planförslaget följer Översiktsplan 2025.
- Planen möjliggör förutsättningar för att bygga nya typer av bostäder som parhus eller radhus i tätort Tidan.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till naturvärden har beaktats genom att behålla gröna ytor som idag, främja att utnyttjande av parken, Tidan och gång och cykelvägen i öster.
- Planen medför inte betydande påverkan på kulturvärden. Tillkommande hus kommer att bevara den arkitektoniska mångfald som finns idag inom hela tätorten.
- Planen medför inte betydande påverkan på sociala eller materiella värden. Detaljplanen möjliggör bostäder nära parken och vattnet i öst och nära olika service som vårdcentral, skola, mataffär i väst.
- Planen medför inte betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Detaljplanen anger åtgärder för att skapa lämpliga miljöer för bostäder med avseende på

järnvägens buller. Åtgärderna kommer att ha positiv inverkan på befintlig bebyggelse.

- Gällande miljö kvalitetsnormer riskerar inte att överskridas för Tidan

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2023-11-23, några kommentarer kopplat till ändringsplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan under förutsättning att MKN vatten beaktas enligt följande synpunkter. Länsstyrelsen anser att det inte framgår i underlaget vad för ändringar som kommer att föreslås i planändringen utöver att användningen från fristående hus till att även möjliggöra byggnation av radhus/parhus ändras. Länsstyrelsen anser därför att det är svårt att göra en helhetsbedömning av planändringens konsekvenser i nuläget. Länsstyrelsen anser att kommunen i det fortsatta planarbetet behöver beakta bland annat MKN vatten, kulturmiljö, buller, farligt gods, geoteknik samt översvämning vid skyfall och från Tidan.

Kommunen kommer att redovisa påverkan av ändringsplanen för MKN vatten, kulturmiljöer, buller, farligt gods, geoteknik samt översvämning vid skyfall och från Tidan.

## Planeringsförutsättningar och konsekvenser

### Geoteknik och hydrologi

En geoteknisk undersökning har tagits fram av konsult BG AB 2014-02-25. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga D).

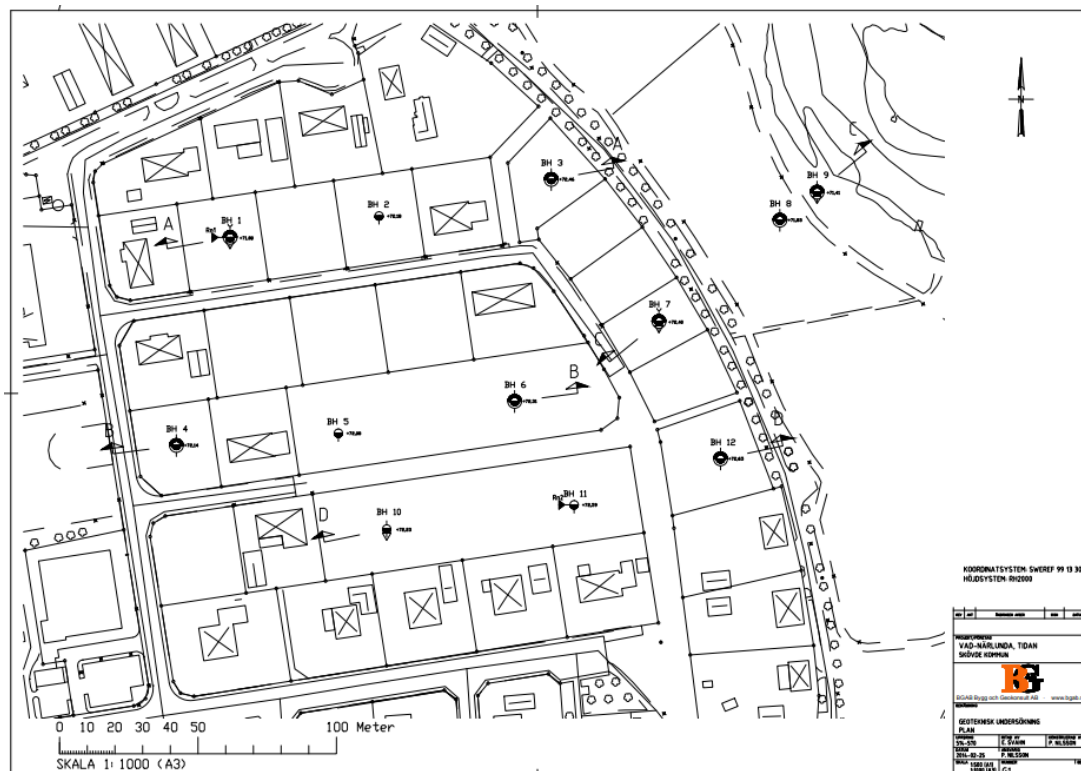
### Förutsättningar

Enligt undersökningen består jorden direkt under ytskiktet delvis av finsediment, såsom silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord, vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen morän, block eller berg. Ytskiktet består i provtagningspunkterna huvudsakligen av mullhaltig siltig torrskorpelera (innehåller delvis även sand) till cirka 0,3 – 0,6 m.

Härunder följer lera som i huvudsak är utbildad som torrskorpa. Den underliggande friktionsjorden utgörs av grusig siltig sand, ev. morän. Leran bedöms som halvfast och har en mäktighet understigande 2 m. Underliggande friktionsjord bedöms som fast lagrad. Utförda sonderingars nedträngningsdjup varierade mellan 0,8 och 4,5 m djup

### Ras, skred och erosion

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området. Vad ingår i en översiktlig stabilitetskartering som tidigare utförts (Västra Götaland, Skövde kommun, Sweco VBB 2008). I denna kartering bedöms att berört område är tillfredställande ur stabilitetssynpunkt. Ingen yta inom berört område har särskilt kommenterats eller bedöms kräva ytterligare utredning avseende stabilitet. Erosion vid Tidans strand har vid karteringen dock noterats strax norr om det nu berörda området.



Figur 6: en karta visar provtagningspunkter i geoteknisk undersökning

## Grundvatten

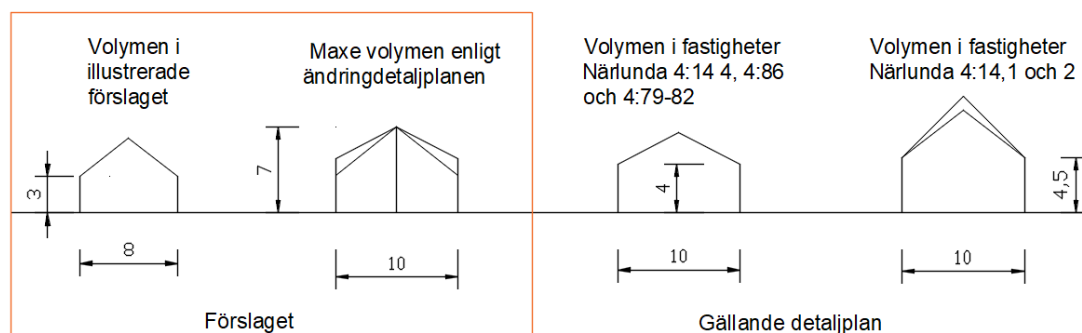
Enligt undersökningen har i de öppna provtagningspunkterna nr 7, 9 o. 11 den fria vattenytan påträffats på nivån +72,3 (troligen ytvatten); +70,6 resp. +72,4 (motsvarande 0,1; 0,8 resp. 0,2 m under befintlig markyta). I övriga provtagningspunkter har inget vatten påträffats. I de öppna grundvattenrören nr 1 o. 7 påträffades den fria grundvattenytan på nivån +70,3 resp +71,7 (motsvarande 0,7 resp 0,7 m under befintlig markyta). Tidans vattennivå uppmättes vid undersökningstillfället till nivån +71,0.

## Konsekvenser

Den gällande detaljplanen bedöms överensstämma med den undersökning som genomförts, enligt sammanfattningen ovan. Planändringsförslaget innebär en minskning av byggrätter inom planändringsområdet och bedöms inte medföra någon betydande påverkan i form av ny bebyggelse. Ändringen är därmed förenlig med slutsatserna i undersökningen och bedömningen är därför att utredningens resultat fortsatt gäller.

Nedan redovisas en illustration som jämför den maximala byggnadsvolymen enligt gällande detaljplan med den volym som möjliggörs genom planändringsförslaget. Av jämförelsen framgår att den tillåtna byggnadsvolymen enligt det planändringsförslaget inte överstiger den som medges i gällande plan. Ändringen av detaljplanen innebär dessutom en faktisk minskning av byggrätter.

Illustrationen visar även att bebyggelsen enligt illustrerade förslaget har en mindre volym än den maximala som medges enligt planändringsförslag, vilket därmed innebär en lägre belastning på marken.



Figur 7: illustration redovisar jämförelse mellan maximala byggnadsvolymen enligt gällande detaljplan med den volymen som möjliggörs genom planändringsförslaget

## Ras, skred och erosion

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området enligt BGAB:s undersökningen. Bedömningen är att berört område är tillfredställande ur stabilitetssynpunkt. Ingen yta inom området har särskilt kommenterats eller bedöms kräva ytterligare utredning avseende stabilitet.

Det ska beaktas att belastningsökning som ger upphov till sättningar kan förutom belastning från byggnad även utgöras av fyllning och/eller orsakas av grundvattensänkning. Exempelvis ger 1 m grundvattensänkning upphov till en motsvarande belastningsökning på 10 kPa.

## Grundvatten

Konsekvenser för grundvatten visar ingen påverkan.

## Markmiljö och föroreningar

### Förutsättningar

Markföroreningar bedöms inte förekomma.

### Radon

Radonmätning har utförts i 2 punkter med s.k. ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgår till 5 resp. 7 kBq / m<sup>3</sup>, se även bilaga 4. Detta betyder att marken skall klassas som lågradonmark

### Konsekvenser

#### Radon

Marken klassas som lågradonmark (som ligger i intervallet <10 kBq /m<sup>3</sup>) vilket innebär att inga radonskyddande behöver vidtaga

## Dagvatten

### Förutsättningar

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 en ny exploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att avrinningen från området inte ska öka vid en ny exploatering.

Befintliga VA-dagvattenledningar finns i Kvarntorpsvägen. I dagsläget avrinner dagvattnet naturligt mot ledningar i Kvarntorpsvägen, ledningarna leder vatten västerut mot den öppna bäckravinen Skeppsbäcken, där vattnet leds till Tidan efter ungefärligt 1 kilometer.

### Konsekvenser

Planändringen reglerar exploateringsgraden inom planändringsområdet. Exploateringsgraden innebär en minskning av byggrätten inom planändringsområdet jämfört den gällande detaljplan. Förutsättning för dagvattenhanteringen blir då bättre än vad den gällande detaljplanen



Figur 8: dagvattnets avrinning mot Tidan

medger. Ändringdetaljplanen reglerar dagvattnets avrinning till befintliga ledningar längst Kvarntorpsvägen och sen till öppna Skeppsbäcken där dagvatten naturligt kommer att fördröjas och renas innan att vattnet når Tidan.

Befintligt ledningsnät byggdes på 80-talet. Dimensioneringen av ledningsnätet kommer att kollas upp om de uppfyller dagvattenkraven.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3).

## Miljö kvalitetsnormer

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

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

## Förutsättningar

### MKN Vatten

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

Den gällande detaljplanen anger att tomterna får bebyggas med bostäder med en maximal byggnadsyta om 250 m<sup>2</sup>. Detaljplanen begränsar byggrätter med prickmark intill allmänplatsmarken. Dagvatten rinner idag mot Kvarntorpsvägen där det går ledningar, Vattnet rinner genom ledning ca 300 meter västerut till den öppna ravinen Skeppsbäcken. Vattnet rinner ungefär en kilometer i Skeppsbäcken innan det når Tidan. Dagvatten inom det befintliga systemet kommer att fördröjas och renas innan det når Tidan. Skeppsbäcken ligger i kommunens ansvar, den som ge garanti att ravinen fungerar året runt som den ska för fördröjnings- och rengörings vatten. Ändringdetaljplan anger prickmark på 4–6 meter bred längst Kvarntorpsvägen, där kan vattnet fördröjas innan att nå kommunala ledningar.

Cirka 200 meter norr om planändringsområdet, ligger en tidigare textilfabrik inom fastigheten Vads-Kvarntorp 2:1, där finns förorenad mark. Marken inom fastigheten Vads-Kvarntorp 2:1 som ligger på åns kant lutar mot ån, den som leder till att dagvatten rinner mot Tidan. Geoteknik undersökning som genomfördes i 2014 (bilaga D) visar ingen markförorenings inom eller runtomkring planändringsområdet.

Gällande detaljplanen leder inte till att utföra en funktion som påverkar vattnets status. Med dessa förutsättningar bedöms gällande detaljplanen följa MKN vatten.

## MKN Buller

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

Planändringområdet påverkas av buller från järnvägen som går 100 meter i sydöst. Gällande detaljplanen anger att området fordras särskild uppmärksamhet med hänsyn till tågbuller. En bullerutredning (bilaga C) genomfördes i området. Enligt utredningen finns det höga nivåer på några tomter, där behövs särskilda åtgärder för att bygga bostäder.

Trafik- och industri- samt verksamhetsbuller hanteras i avsnittet ”Omgivningsbuller”.

## Konsekvenser

### MKN Vatten

Ändringen av den gällande detaljplanen ämnar endast ändra bostadstyp. Den leder till flera antal husen men inte till en utökning av byggrätter. Den ändringen påverkar inte kvalitetsnivån på grund- eller ytvattnet.

Ändringen av detaljplanen har en lägre exploateringsgrad än den gällande detaljplanen. Ändringen av detaljplanen bedöms därför inte leda till en ökning av dagvattenavrinning mot ytan öster om planområdet som omfattas av frivilligt avtal för markavvattning jämfört med den gällande detaljplanen. Ingen ändring av befintlig topografi inom eller runt planändringsområdet medges. Planändringsförslag innebär att dagvatten avledas från tomterna till befintliga ledningar i Kvarntorpsvägen, och sen mot den kommunala öppna bäckravinen Skeppbäcken där vattnet fördröjas och renas naturligt cirka en kilometer till ån. Marken inom planändringsområdet lite högre än marken runtomkring. Beaktat befintlig topografi och marklutningar bedöms eventuella föroreningar från tidigare textilfabrik på Vads-Kvarntorp 2:1 inte ledas till planändringsområdet.

Ledningarnas dimension kommer att utredas vid projektering för att säkerställa att ledningarna motsvarar dagens dagvattenmängd.

Att medge en ökad flexibilitet av bostadstyper medför ingen ökad risk att inte kunna uppnå MKN vatten.

### MKN Buller

Ändringdetaljplanens genomförande bedöms inte ge några påtagliga konsekvenser på bullernivån. Att möjliggöra olika typer av bostäder leder inte till ökat buller. Den mindre ökning av antalet bostäder som möjliggörs av planändringen bedöms inte medföra någon betydande ökning av trafikbuller i närområdet.

## Omgivningsbuller

### Förutsättningar

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnation 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

Kvarntorpsvägen som går inom planändringsområdet användas bara av boende i området. Bullerutredningen som genomfördes 2022 (bilaga B) visar följande trafikmätning inom och runt omkringliggande vägar:

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Utomhus vid - fasad - uteplats i ansl. till bostaden	60* dBA 50 dBA	70 dBA
Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör 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.  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.		
* För bostad om högst 35 m <sup>2</sup> gäller 65 dBA.		

Vägtrafik år 2040				
Väg	Fordon/årsmedeldygn (ÅDT)	Andel tunga fordon [%]	Hastighet [km/h]	Kommentar
Skövdevägen	4540	9	40/60	Dygnsfördelning enligt TIKK.
Flistadsvägen	650	6	40/70	
Tidanvägen	600	2	40	10% av trafiken antas passera nattetid, vilket ger färre än 5 tunga fordon per årsmedelnatt.
Solgårdsvägen	100	0	40	
Åkervägen	100	0	40	
Vårlundavägen	200	2/0 <sup>1)</sup>	40	
Kvarntorpsvägen	100	0	40	
<sup>1)</sup> Ingen tung trafik efter infart till matbutik.				

Figur 9: Trafiksiffror, Vägtrafik 2040

### Järnväg

Cirka 100 meter sydost om planändringsområdet går Västra stambanan, vars buller delvis påverkar planändringsområdet. Enligt bullerutredningen ligger den högsta bullernivån ca 80–85 dBA på tomten placerad längst österut.

Spårtrafik år 2040				
Tågtyp enligt prognos	Tågtyp i beräkning	Tåg/årsmedeldygn	Längd (medel/max) [m]	Hastighet [km/h]
Godståg	Gods	40,0	573 / 690	100
Lok + vagn	Pass	1,8	260 / 260	160
X40	X40	24,5	82 / 163	200
X50	X50-54	8,8	80 / 80	200
Regina.RX	X50-54	3,5	160 / 160	200
X55	X50-54	1,8	110 / 110	200
EC250	X60	56,1	170 / 298	160

Figur 10: Trafiksiffror, spårtrafik 2040

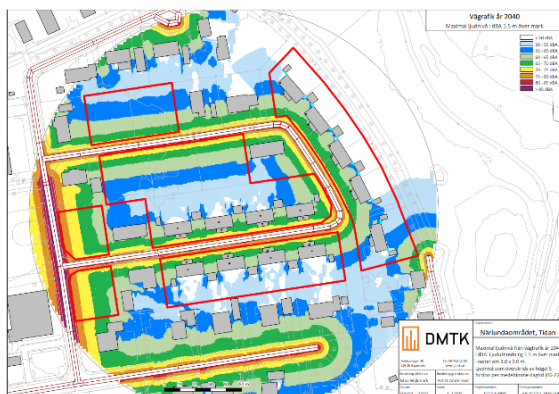
### Industri- och verksamhet

Cirka 180 meter väster om planändringområdet ligger en matbutik. Bullerutredningen visar en översiktlig bild av bullersituationen under pågående leverans på lastkajen. Resultatet av utredningen visar att planändringområdet inte påverkas av buller som uppkommer av lastning i matbutiken.

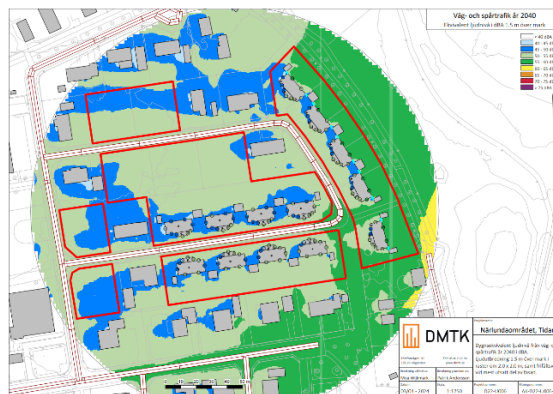
### Konsekvenser

#### Väg- och järnvägstrafik

Bullerutredningen visar att ekvivalent ljudnivå från trafik beräknas bli lägre än 60 dBA i hela utredningens område. Detta innebär att tillkommande bostäder inte behöver anpassas avseende trafikbullernivå vid fasad.



Figur 11: maximala ljudnivåer från vägtrafik år 2040



Figur 12: Sammanvägd ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik år 2040

Bullerutredningen visar att planändringsområdet berörs av buller från Västra stambanan. Utredningen visar att föreslagen utformning av parhus inte ger tillräcklig skärmning av buller från järnvägen för att riktvärden för uteplatser ska kunna upprätthållas vid samtliga bostäder utan ytterligare åtgärder. Viss byggnation behöver därför omformas, alternativt kompletteras, med bullerskyddsskärmar. Ändringsplanen medger sådana åtgärder.



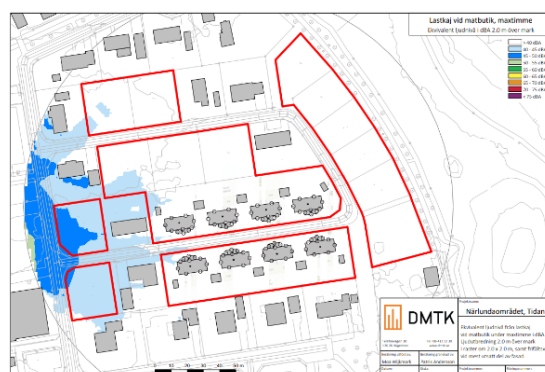
Figur 13: Lägen för tysta uteplatser, bullerutredning

En placeringsplanbestämmelse (p1) om att byggnader och/eller bullerskärmar ska placeras så att riktvärden för trafikbuller uppnås för uteplats införs på plankartan för de delar av kvartersmark som berörs av trafikbuller som överskrider riktlinjerna.

### Industri- och verksamhet

Enligt bullerutredningen påverkas inte planeringsområdet av buller av leverans från och till matbutiken väster om tomterna. Ingen ändring vad gäller den här situationen vid planändringen.

Mer info om bullersituation i bullerutredningen (bilaga C).



Figur 14: Ekvivalent ljudnivå från lastkaj

### Risk för olyckor, farligt gods

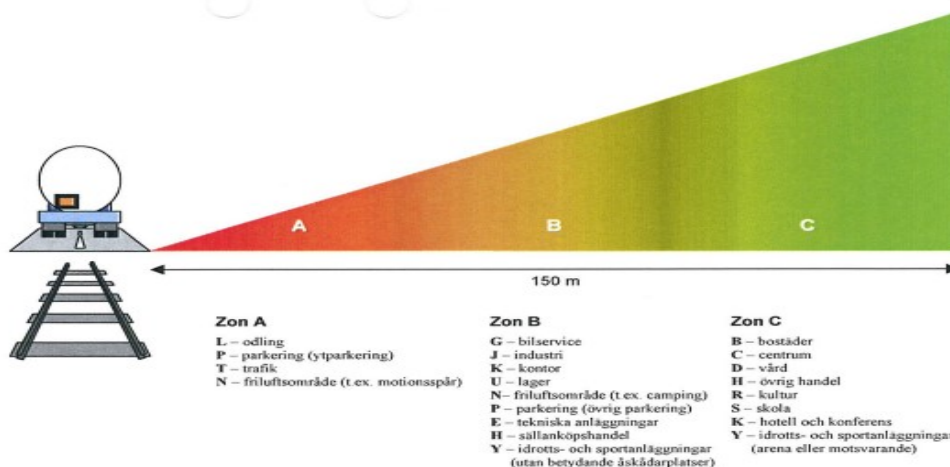
#### Förutsättningar

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att Västra stambanan ska vara primärt transportled för farligt gods. Mål och riktlinjer för riskavstånd till angränsande verksamheter finns redovisade i ÖP 2025. Dessa utgår från en riskpolicy som arbetats fram av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län. Riskpolicyn innebär att risker alltid ska bedömas vid framtagande av detaljplaner inom ett avstånd på 150 meter från en farligt gods led.



För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleden är det viktigt att hänsyn tas till den riskbild som råder i aktuellt område. Persontäthet och exploateringsgrad, platsens unika förhållanden såsom topografi, bebyggelsens placering samt dess yttre och inre utformning är exempel på faktorer som påverkar risknivån. ÖP 2040 anger att Länsstyrelsens riskpolicy för markanvändning intill transportled för farligt gods ska beaktas när detaljplaner tas fram inom 150 meter från led för farligt gods.

Riskpolicyns riskhanteringsavstånd är indelat i tre zoner (A-C) utan fasta gränser, se bild på Figur12. Zonerna redovisar möjlig markanvändning i närheten till transportled för farligt gods.



Figur 15: möjlig markanvändning inom 150 m från farligt gods led (från LS riskpolicy)



Figur 16: en karta visar avståndet mellan farligt gods led och planändringområdet



Figur 17: vällen i parken mellan området och järnvägen

Lite drygt 100 meter sydost om planändringområdet går Västra stambanan som är utpekad a MSB som farligt godsled. Park med en vall på cirka tre meter höjd samt några befintliga bebyggelser finns beläget mellan järnvägen och närmaste tomten inom planändringsområdet.

## Konsekvenser

Gällande detaljplan möjliggör redan för bostäder inom planändringområdet. Bilden ovan (Figur 13) visar att närmaste bebyggelse inom ändringsplanen ligger ca 110 meter från järnvägen. Inom de 110 meterna finns park med höga träd och en vall på ca 3 meter högt. Söder om planändringsområdet ligger tre befintliga bostäder. Utifrån ovan beskrivna förhållanden bedöms det inte behövas några säkerhetshöjande åtgärder med avseende på farligt gods transporter på järnvägen.

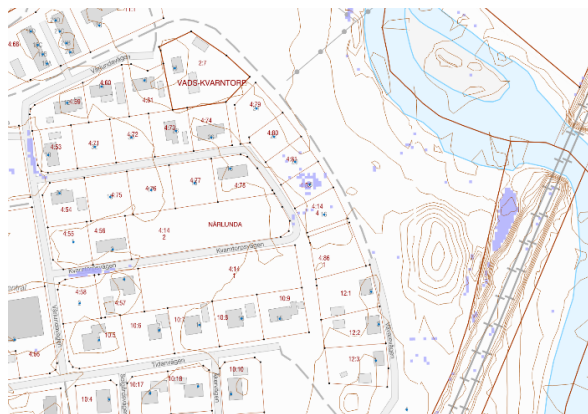
## Risk för översvämning och skyfall

### Förutsättningar

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. Skövde kommun har tagit fram en Risk- och sårbarhetsanalys ur ett klimatförändringsperspektiv som visar hur effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar m.m.) påverkar Skövde kommun. De slutsatser och förslag på åtgärder som framkommit kan sedan ge stöd vid bedömningar av enskilda exploateringsområden. Analysen ligger till grund för det fortsatta arbetet med att bygga ett robust och attraktivt samhälle.



Figur 18: Beräknat högsta flöde för Tidan, MSB 2024. Höjddkurvan för +72,5 meter över nollplanet blåmarkerad.



Figur 19: Länsstyrelsens kartering över skyfallssänkor

Tidan rinner öster om planändringområdet. Enligt MSB:s kartläggning kan en mindre del av planändringsområdets västra del påverkas av Tidans beräknat högsta flöde, se figur 15. Beräknat högsta flöde innebär en situation där alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, exempelvis vid snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark etc.

Markens lutning inom planändringområdet, samt marken runtomkring, mot Tidån leder till att dagvatten rinner naturligt mot ån.

Figur 19 visar att en mindre lokal del av planändringsområdet riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn.

## Konsekvenser

Ändringsdetaljplan leder inte till mer hårdgjorda ytor jämfört med gällande detaljplan, någon ändring av befintliga topografin, höjdskillnader eller markenslutning mot ån. Mindre delarna av planändringområdet påverkas av Tidans beräknade högsta flöde och skyfall enligt ovan beskrivningen. Ändringsplanen anger därför en planbestämmelse (b2) för all kvartersmark om att färdigt golv ska ligga minst +72,5 meter över nollplanet (se figur 15 och 16). Kommunen övervakar vattennivå i Tidån samt kollar MSB:s kartläggning, och uppdaterar sina kartor regelbundet enligt det.

## Kulturmiljö

### Förutsättningar

Planändringsområdet ligger i tätorten Tidån som omfattas av kulturmiljöprogram för Skövde 2011 där det står att "flera kulturmiljöer och enskilda objekt återberättar tätortens historia, från byarna till industriorten och dagens villasamhälle". Olika typer av karaktär och arkitektoniska stil finns utspridd inom Tidån. Den varierar bestående bl.a. av olika tak typer, byggmaterial och färger. "Det finns flera kulturmiljöer som på ett särskilt bra sätt återspeglar tätortsutvecklingen fr.o.m. sent 1950-tal och framåt."

Naturmiljön längs ån tillför kulturmiljön stora upplevelse- och skönhetsvärden och är överhuvudtaget en tillgång för orten. Trädallén som gränsar till planändringsområdet i öster är en av de miljöer som beskrivs i kulturmiljöprogrammet. Allén är en viktig komponent för att förstå Tidåns utveckling



Figur 20: Trädallé i öster

## Fornlämningar

En del av planändringsområdet ligger inom ett skyddat område (Område 33) för Vads socken, och utgörs förutom av kyrkan även av skola samt fabriksbyggnader med disponentbostad och arbetarbostäder. Den medeltida kyrkans närmaste omgivningar har varit skyddade i tidigare lagstiftning.

En annan del av planändringsområdet omfattas av L1962:4312 Fyndplats för enstaka eller fåtal föremål/artefakter från förhistorisk tid, medeltid eller äldre historisk tid. Fyndplats kan aldrig bedömas som fornlämning utan regleras vid behov enligt 2 kap. 3–5 §§ KML.

## Konsekvenser

Ändring detaljplan möjliggör för fler bostadstyper än vad gällande detaljplan medger. Ändringsplanen ger flera utformningsmöjligheter för den nya bebyggelse genom att möjliggöra taklutning mellan 27 och 38 grader, vilket överensstämmer med befintliga hus i området. För att fortsatt medge en variation av bebyggelsen reglerar inte ändringsplanen, i likhet med gällande detaljplan, fasad-/takmaterial eller kulörer. Trädallé som kantade planändringsområdet i öster kommer inte att påverkas av planändringen. Planändringsförslag anger 4 meter bred prickmark (marken får inte förses med byggnad) längst gränsen mellan planändringsområdet och allén öster om tomterna. Vid byggnationsarbete är det nödvändigt att undvika att skada allé, om det uppstår en skada ska arbetet avbrytas och kommunen kontaktas direkt. Ändringdetaljplanen anger att marken inom prickmarken i östra remsan inte får kompakteras, för att bevara allén.

## Fornlämningar

Ändring bostadstyper inom planändringområdet har ingen påverkan på skyddsområde 33 eller på fyndplats för enstaka eller fåtal föremål/artefakter från förhistorisk tid, medeltid eller äldre historisk tid. Om fornlämning eller fornfynd påträffas vid markarbeten måste arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.



Figur 21: Skydd område 33



Figur 22: L1962:4312 Fyndplats



Figur 23: exempel på byggnader längs angränsande gator

## Sociala

### Förutsättningar

#### Helhetssyn

Planändringsområdet ligger i Tidän, där majoriteten bostäder är villor eller radhus. Det finns inget stort utbud av service i Tidän. Inom 200 meter väster om planändringsområdet ligger bl.a. mataffär, vårdcentral, skola och kollektivtrafik längs Skövdevägen. Avståndet till Skövde, Mariestad och Töreboda som har ett större serviceutbud är mellan 2–2,5 mil. Majoriteten boende i Tidän är pensionärer. Planändringsområdet ligger i direkt anslutning till parken och Tidän i öster.

### Konsekvenser

#### Helhetssyn

Planändringsförslaget möjliggör nya typer av bostäder inom området, vilket kan bidra till att fler hushållssammansättningar kan lockas att flytta till Tidän. De nya typerna av bostäder kan exempelvis främja att flera unga barnfamiljer väljer Tidän som bostadsort.

## Teknisk försörjning

### Förutsättningar

Kommunalt vatten- och avlopp (VA) dagvatten, el, fiber och fjärrvärme finns i de lokalgator som gränsar till planändringsområdena, och en del av de tekniska försörjning ligger redan inom planändringsområdet.

### Konsekvenser

Planändringsförslaget innebär ingen förändring jämfört med dagens situation. Exploatören kommer att bekosta anslutning till kommunala service inom fastighetsgräns (kvartersmarken). Samråd mellan exploatören och Avfall och Återvinnings Skaraborg (AÅS) kommer att ske för att hitta bästa sätt för avfallshantering.

## Service

### Förutsättningar

Servicefunktioner ligger väster om Närlundaområdet bl.a. mataffär, skola, vårdcentral, affärer, pizzeria, Café. Kollektivtrafik går längst Skövdevägen som ligger inom 200 meter västerut från planändringsområdet. I Skövde som ligger ca 2,5 mil söderut finns stort utbud av arbetsplatser, myndigheter, högre utbildning samt social och kommersiell service.

### Konsekvenser

Planändringsförslaget innebär ingen förändring jämfört med dagens situation.

## Trafik

### Förutsättningar

#### Parkering

Behovet av parkeringsplatser ska tillgodoses inom kvartersmarken.

#### Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns idag på Skövdevägen ca 200 meter väster om planändringområdet.

#### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet knyter samman planändringområdet med resterande del av Tidån. Det är lätt att ta sig till parken i öster eller till olika funktioner och kollektivtrafiken i väster.

### Konsekvenser

#### Parkering

Möjligheterna att lösa parkeringsbehovet inom kvartersmarken påverkas inte.

#### Kollektivtrafik

Planändringförslaget innebär inga ändringar vad gäller kollektivtrafiken.

#### Gång- och cykeltrafik

Planändringsförslaget påverkar inte negativt de gång- och cykelvägar inom och runtomkring området.

## Fastigheter och rättigheter

### Konsekvenser

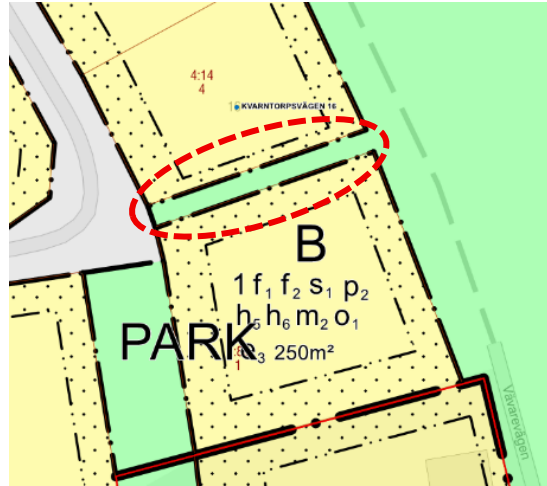
Den ändrade detaljplanen möjliggör för en flexiblare uppdelning i fastigheter än den gällande detaljplan. Fastighetsindelning kommer att variera beroende på om:

- En exploatör kommer att bebygga tomterna eller om flera exploatörer kommer att bygga.
- Vilken typ av bostäder som kommer att byggas inom tomterna.
- Typ av upplåtelseformer såsom hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

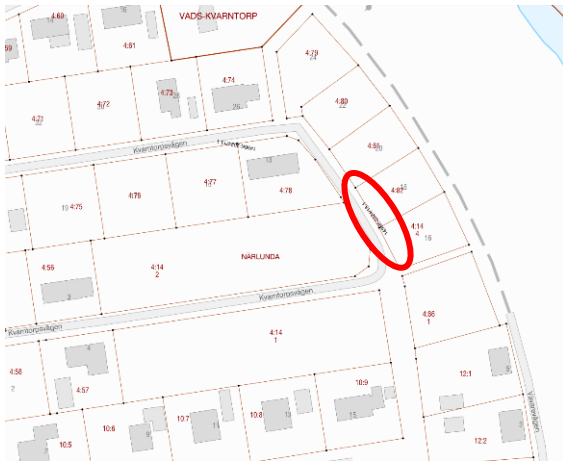
Kommunala Lantmäterimyndigheten genomförde år 2000 en fastighetsförrättning varvid en cirka två meter bred remsa i söder överfördes till fastigheten Närlunda 4:14 (se figur 25). Remsan utgjorde tidigare allmän platsmark. Denna förrättning har inte redovisats i samband med någon ändring av detaljplanen. Markanvändningen följer fortfarande bestämmelserna i gällande detaljplan 1683-P14 och kommer att vara oförändrad även efter genomförandet av denna detaljplaneändring (se figur 24). Eventuellt behov av justering av fastighetsgränsen i söder för Närlunda 4:14 kommer att utredas vidare i samråd mellan MEX och KLM.



Figur 24: gröna remsan i gällande detaljplan



Figur 25: gröna remsan efter om ritning 2000



Figur 26: Rättigheten inom planändringområdet i rött

Befintliga rättigheten inom planändringområdet 1496K-2024/13.1 kommer att finnas kvar som idag (se figur 26).

Om det finns behov av en ny fastighetsindelning kommer detta att ansökas om hos den kommunala lantmäterimyndigheten.

# Medverkande

## Tjänstepersoner

### Sektor samhällsbyggnad

Claes Clausen (stadsarkitekt), Birgit Bjelkengren (planarkitekt), Ingemar Frid (planarkitekt), Anna-Lena Nilsson (Kart och Mätenhet), Madeleine Lilja (kLM), Richard Sånnek (MEX chef), Madeleine Jillersberg (MEX Enhet), Ida Andersson (MEX Enhet).

## Övriga

Skövde Bostäder AB, DMTK Akustik AB

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson

Ahmad Essa

Planchef

Planarkitekt



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



**LÄNSSTYRELSEN**  
 Skaraborgs län  
 PLANERINGSÄVDELNINGEN  
 Planenheten  
 Byrådirektör  
 G Hergert/MT

BESLUT

1981-12-09

11.082-2496-81

3  
 AEROKOPIA

Byggnadsnämnden i  
 Skövde kommun  
 Box 86  
 541 01 SKÖVDE 1

81 12. 00.

L 1135

Fastställelse av byggnadsplan i Skövde kommun

Kommunfullmäktige i Skövde kommun antog den 31 augusti 1981 ett av stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg och arkitekt Lars Rosborg den 13 mars 1981 upprättat förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för norra delen av Närlundaområdet i Tidans tätort med därtill hörande karta, bestämmelser och beskrivning.

Synpunkter på planförslaget har under utställningstiden inkommit från Tidans kommunfullmäktige och Kraft AB Nykvarn-Tidan.

Synpunkterna har behandlats av byggnadsnämnden i protokoll den 13 augusti 1981 § 368 och ej föranlett några åtgärder.

Planförslaget har underställts länsstyrelsen för fastställelseprövning.

Kopia till

regför

VF-R

HVN

knf

KS

Tvt

vägförenings-

frågan

överex

Tidans kom.delsråd

KraftABNykvarn-Tid.

akten

SNV

Kopia, kartkopia

samt kopia av

best o beskr till

SPV

penh

Imenh

FBM

BN

Anslaget

1981-12-09

Akten exp

Utan avgift

Länsstyrelsen delar i allt väsentligt vad byggnadsnämnden anfört i sitt bemötande av synpunkterna och finner att dessa inte är av beskaffenhet att utgöra hinder för fastställelse av planförslaget.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 108 § byggnadslagen det av kommunfullmäktige antagna planförslaget.

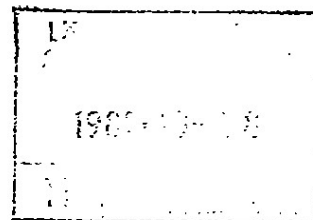
Länsstyrelsen förordnar att i planen ingående mark ej skall omfattas av strandskydd.

Jämlikt 150 § byggnadslagen får talan ej föras mot fastställelsebeslutet. Bevis att beslutet vunnit laga kraft skall tecknas på kartan.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket biträde länsarkitekten Gertzén beslutat och byrådirektören Hergert varit föredragande, har även byrådirektören Zachrisson, byrådirektören Olsson, 1:e länsassessorn Edvardsson och ingenjören Gustafsson samt länsantikvarien Lindgren deltagit.

Sigvard Gertzén

Georg Hergert



Norra delen av  
NÄRLUNDAOMRADET

Tidans tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

---

Norra delen av  
NÄRLUNDAOMRADET  
Tidans tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan

### BESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Planförslaget består av byggnadsplanekarta i skala 1:1000, byggnadsplanebeskrivning och byggnadsplanebestämmelser.

Till planförslaget hör följande bilagor:

- A. Områdesplan för Tidans tätort. Plankontoret, Skövde kommun, juli 1975, skiss.
- B. Tätortsplanering 1980-1990-2000, Skövde kommun. Koncept juni 1979. Utdrag.
- C. Utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning för planerat småhusområde inom fastigheterna Kvarntorp 2:1 m.fl. i Tidans tätort, Skövde kommun. K-konsult 1979-02-16.
- D. PM beträffande bedömning av skredrisker inom Närlundaområdet, norra delen, Tidans tätort, Skövde kommun. K-konsult 1980-09-30.
- E. Illustrationsplan, skala 1:1000.
- F. Ägokarta
- G. Fastighetsförteckning
- H. VA-plan
- I. Mätning av tågbuller inom fastigheten Närlunda 4:41, Tidans. Hälsovårdskontoret, Skövde kommun 1979-09-07.
- J. Grundkarta

#### PLANDATA

##### Lägesbestämning

Planområdet är centralt beläget i Tidans tätort.  
Det begränsas av ån Tidans mot norr och öster, av järnvägsområde för stam-

banan i öster, av länsväg 200 mot väster och av Tidånsvägen mot söder.

Area

Planområdet omfattar c:a 17,7 ha, varav c:a 3,2 ha utgörs av vattenområde.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Planområdet berörs inte av riktlinjerna för den fysiska riksplaneringen.

Området omfattas av beteckningarna D 7 och O 15 i gällande kommunöversikt.

För Tidans tätort finns en områdesplaneskiss upprättad i juli 1975, O 15 (bil. A). Denna redovisar för det nu aktuella området en utbyggnad med småhus samt ett område för småindustriändamål. Områdesplanens utformning följer i huvudsak den byggnadsplan som nu gäller för området, men avviker beträffande antal hus och typ av bebyggelse.

I "Tätortsplanering 1980-1990-2000 för Skövde kommun" redovisas planområdet som utbyggnadsområde. Tätortsplaneringen föreligger i koncept (bil B).

Huvuddelen av planområdet är tidigare detaljplanelagt, men har inte byggts ut beträffande bostäder. Gällande detaljplan är inaktuell.

Inom planområdet berörs byggnadsplan för del av Tidans samhälle fastställd 1970-07-30, byggnadsplan för Tidån fastställd 1952-11-19, byggnadsplan för del av Tidån fastställd 1969-08-05 och byggnadsplan berörande Vad Sörgården 5:25, Vad 13:1 och Vad Rättaregården 8:1 fastställd i de delar planen omfattar Vad Sörgården 5:25 1947-01-31.

Den inte tidigare detaljplanelagda delen i nordväst omfattas av strandskydd vid ån Tidån intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Den omfattas också av förbud att utan länsstyrelsens tillstånd företa nybyggnad inom 300 meter från Vads kyrka samt av utökad byggnadsförbud vid länsväg 200, 30 meter från vägområde.

För de områden som gränsar till planområdet gäller ovan nämnda detaljplaner och förordnanden.

---

Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

Den tillkommande bebyggelsen ingår i gällande bostadsförsörjningsprogram 1981-1985. Området avses bli bebyggt under perioden, samt under därpå följande två år, med start 1982.

Program för planområdet

Inågot separat program för planområdet, utöver vad som anges i KBP, har inte utarbetats. De översiktliga planförutsättningarna i Tidån och för planområdet framgår av bilaga B.

Under utredningsskedet har alternativ redovisats och diskuterats i planberedning och byggnadsnämnd. Härigenom har planstandard etc definierats under arbetets gång.

Kommunala beslut i övrigt

Anslagsfrågorna för allmänna vägar och ledningar har inarbetats i KELP och planering och projektering ska påbörjas. För exploateringen erforderligt markförvärv har genomförts.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet.

Terrängförhållanden och vegetation

Planområdet är tämligen flackt med svag lutning mot väster, och en strandslänt vid ån Tidån, i norr och öster. Delar av ån ingår i planförslaget. Längs åns stränder finns ridåer med uppvuxen lövskog. I östra delen av planområdet, i Vävarevägens förlängning, leder en uppvuxen allé fram mot ett gammalt fabriksområde. Vid den stora villa, som tidigare hörde till fabriken finns en stor delvis igenvuxen trädgård med bl.a. en allé framför huset. Längs infartsvägen till fabrikskomplexet finns också en allé. Partiet mellan fabriksbyggnaderna och länsväg 200 utgörs av en igenvuxen trädgård.

De resterande delarna av planområdet utgörs huvudsakligen av öppen mark som i dag är uppodlad. På åkermarken finns en dunge med lövträd kring en befintlig scoutstuga.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning för området har utförts under 1979 av K-konsult (bil C).

"Jordtäcket består överst av ca 0,1 - 0,3 m mylla på torrskorpelera vars mäktighet uppgår till mellan 1,0 och 1,8 m djup. I områdets västra delar underlagras torrskorpeleran av ett tunt skikt något lösare lera. Lerskiktets mäktighet uppgår till ca 0,4 - 0,5 m. Sonderingarna har avbrutits eller stoppat i fast friktionsmaterial på 1,0 till ca 3,0 m djup. Torrskorpeleran och leran bedöms ha fast till medelfast lagring". Grundvattenytan har uppmätts. Undersökningen anger "sannolikt ligger grundvattennivån omkring 1,0 m under mark".

"Planerad byggnation, småhus med eller utan källare, kan grundläggas med grundplattor eller grundsulor. Grundläggningen skall med hänsyn till tjälen föras ned till frostfritt djup enl. SBN - 75 kap. 23:422 eller skyddas mot tjäle genom lämplig isolering och uppvärmning. Tillåtna grundpåkänningar bör ej överstiga 0,1 MPa (1 kp/cm<sup>2</sup>). Golv kan läggas på mark sedan ett kapillärbrytande lager av grus utlagts. Gruset skall ges god kontakt med yttre dränering".

I "Inventering av skredbenägna områden i Skaraborgs län" länsstyrelsen 1978-10-05, rev. 1979-01-22, anges för områdena längs Tidan: "Områden som översiktligt bedömts kunna bli skredbenägna och som vid byggnation kräver utredning om stabilitetsförhållandena". För planområdet har "PM beträffande bedömning av skredrisker inom Närlundaområdet, norra delen, Tidans tätort, Skövde kommun" upprättats av K-konsult 1980-09-30 (bil D). Här anges: "Någon risk för utglidning av strandkanten mot Tidan på grund av planerad bebyggelse inom området föreligger ej".

I samband med projektering erfordras fortsatta detaljundersökningar.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns i de södra delarna fem nyare enfamiljshus och en byggnad som inrymmer hotell och restaurang. I den norra delen finns en gammal fabriksanläggning som idag i huvudsak står tom. Ett vattenkraftverk, som är i drift, ingår i anläggningen. I anslutning mot sydost ligger den gamla chefsbostaden, en stor villa som idag står tom samt ett enfamiljshus som är bebott. Mellan fabriksbyggnaderna och länsväg 200 finns två bostadshus och två ut-hus. Några av husen ligger mycket nära vägen. Bostadshusen är bebodda. Det ena ligger enligt gällande plan delvis på vägmark, länsväg 200,

---

och berörs om länsvägen breddas med gångbanor e.d.  
I trädningen ute på gården finns en scoutstuga med uthus.

### Vägar och trafik

Befintliga vägar inom planområdet, förutom länsväg 200, är av låg standard och har mycket begränsad trafik. Länsväg 200 har relativt god standard inom planområdet. Gångbana saknas dock från Vaholmsvägen och vidare norr-ut över bron. Påfarten på bron norrifrån är inte heller helt bra.

### Ledningssystem

Vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Tidavägen omedelbart söder om planområdet. Fastigheterna utefter Tidavägen är anslutna. Befintliga luftledningar för el och tele avses bli ersatta med jordkablar.

### Markägoförhållanden

Skövde kommun har förvärvat den mark som är avsedd för nyexploatering och parkmark. Hotell- och restaurangfastigheten ägs också av kommunen. De befintliga bostadsfastigheterna utefter Tidavägen är privatägda. Fabrikskomplexet, med tillhörande bostadshus, är privatägt, förutom chefsbostaden med trädgård som kommunen förvärvat. Se bilagorna F och G.

### PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att en större del av området tas i anspråk för exploatering än vad som avsetts i gällande plan. Förslaget innehåller områden för bostadsändamål - enfamiljshus, gruppbyggda resp styckebyggda. Befintliga bostadsfastigheter inordnas. Från Tidavägen, närmast det befintliga ålderdomshemmet och vidare norrut utläggs dels ett område för bostadsändamål, sjuk- och hälsovårdsändamål m m dels ett område för bostadsändamål. Vidare begränsas området för småindustriändamål till själva fabriksområdet. Genom planområdets gynnsamma läge centralt i Tidavägen, blir gångavstånden från föreslagna bebyggelse till befintlig service korta. Vissa gränslinjer i gällande plan har tolkats till ägo- respektive fysiska gränser.

## Bebyggelseområden

### Bostäder

Planområdet föreslås bli bebyggt med 28 styckebyggda och 6 gruppbyggda enfamiljshus, totalt 34 tillkommande lägenheter. 7 befintliga enfamiljshus inordnas, varav de 5 som ligger utefter Tidavägen, och som ingår i gällande plan har tagits med i planområdet i huvudsak av plantekniska skäl.

Den föreslagna småhusbebyggelsen avses få en resp en och en halv vånings höjd. Föreslagna taklutningar är anpassade efter angränsande bebyggelse och vegetation. Med hänsyn till grundvattennivån och höjderna för ledningsnätet föreslås förbud mot att anordna källare.

Se vidare under vård och social verksamhet.

### Arbetsplatser inom planområdet

Den befintliga hotell- och restaurangfastigheten inordnas i planförslaget. Planens utformning överensstämmer med existerande förhållanden.

Fabrikskomplexet föreslås omfattas av beteckningen för småindustriändamål, liksom tidigare och området begränsas efter befintliga fysiska gränser och gällande ägo- och gränser. Lokalerna står i huvudsak tomma i dag.

### Skola, daghem, deltidsskola och fritidshem

I Tidan finns två låg- och mellanstadieskolor. Kapaciteten är för närvarande inte helt utnyttjad. Den ena, Tidanskolan, ligger ungefär 150 meter väster om planområdet. Gångavståndet från den nya bebyggelsen blir mellan 400 och 600 meter.

Deltidsskola finns idag vid Vadsbovägen ungefär 100 meter väster om planområdet. Viss reservkapacitet finns. Möjligheterna för en eventuell utrustning av lokalerna undersöks för närvarande.

Tomt för daghem finns vid Götgatan 150 meter söder om planområdet. För en kombinerad ny anläggning för fritidshem och deltidsskola har ett läge invid befintlig LM-skola, väster om planområdet, undersökts.

### Vård och social verksamhet

Lokaliseringen av den kommunbaserade vården i Skövde kommun utreds för närvarande i samråd mellan landstinget och kommunen. För Tidan har diskussioner förts om uppförande av nya lokaler för distriktssköterska,

distriktsläkare, tandläkare och för hemsjukvården. Vidare har en eventuell etablering av ett mindre sjukhem diskuterats. En samlokalisering med kommunens omvårdnadsservice anses i så fall nödvändig.

Önskemål om att ev bygga nya pensionärs/servicebostäder i samhället har också diskuterats. Arbetet med en äldreomsorgsplan pågår inom kommunen. För närvarande har dock inte kommun och landsting kommit fram till konkreta program som anger innehåll, ytor etc i eventuella framtida anläggningar. För att, trots ovannämnda oklarheter, kunna påbörja bostadsbebyggelse inom planområdet föreslås dels ett område för bostadsändamål, sjuk- och hälsovårdsändamål samt där så prövas lämpligt handelsändamål dels ett område för enbart bostadsändamål. Dessa väntas med god marginal täcka in det framtida behovet. Områdena ligger i så nära anslutning till det befintliga ålderdomshemmet som möjligt.

Anläggningen närmast ålderdomshemmet skulle kunna utformas med bostäder, vårdlokaler och någon form av kommersiell service integrerade. På området norr därom skulle pensionärslägenheter och vanliga lägenheter kunna integreras (15-25 st).

Exploateringen skulle ev genomföras samordnat och så att landsting och kommun kunde hyra lokaler. Bostäderna skulle också upplåtas med hyres- eller ev bostadsrätt.

När utredningsarbetet ang vårdlokaler m m har konkretiserats får ev utformningen i planhänseende tas upp på nytt.

I samhället finns idag distriktssköterske-, distriktsläkar- och tandläkarmottagningar. Dessa ligger spridda inom den centrala delen av Tidån, 150-350 meter söder om planområdet. Vidare finns det ovan nämnda ålderdomshemmet omedelbart söder om planområdet.

#### Fritidslokaler

I Tidanskolan finns samlingssal, gymnastiksal, bibliotek, simbassäng och bastu. I anslutning finns också en utomhusbassäng.

Norr om ån ligger en fritidsgård.

Vidare finns föreningar och sammanslutningar med egna lokaler. I ex har pensionärsföreningen lokaler i det gamla kommunalhuset i centrala delen av Tidån.

Scoutstugan inom planområdet ligger inom föreslaget område för bostadsändamål, sjuk- och hälsovårdsändamål m m. Stugan avses flyttas när området tas i anspråk. Scoutkåren har även en klubbstuga strax utanför samhället.

#### Handel och övriga tjänster

Tidån har en relativt god kommersiell servicenivå med butiker av olika slag. Inom planområdet ligger den ovan nämnda fastigheten som inrymmer hotell- och restaurangverksamhet. I anslutning till planområdet finns en cykel- och sportaffär samt en kiosk med gatukök. I det centrala området finns livsmedelsbutiker, konditori, frisörer m m. Vidare finns i samhället post, banker bensinstation m m.

---

Avståndet från planområdet till livsmedelsbutiker etc är ungefär 300 meter.

Skyddsrum

Tidan ingår inte i skyddsrumsort.

Friytor

Lek och fritidsverksamheter

Längs ån föreslås parkmark. Marken är här plan och används idag som åker. Området avgränsas av träridåer mot ån och allén i Vävarevägens förlängning. Området är mycket lämpligt för bollspel etc.

Inom planområdet finns fina promenadvägar -de befintliga alléerna. Invid det sydöstra hörnet av föreslagen byggnadsmark har nyligen anlagts en redskapslekplats, en grusplan och en asfaltplan. 200 meter väster om planområdet ligger en idrottsplats, Vadsbovallen, med fotbollsplan, tennisbanor m m.

Natur

Förslaget tar vara på de befintliga alléerna genom att använda dem dels som gångvägar, dels som avgränsningar av olika slag på det i övrigt tämligen öppna och plana området. I den igenvuxna trädgården måste vegetationen gallras och beskäras. En tillkommande anläggning på området för bostadsändamål, sjuk- och hälsovårdsändamål m m måste utformas med hänsyn till den befintliga trädningen vid scoutstugan. Träridåerna utefter ån, på parkmark, är avsedda att behållas. Den del av strandskyddet som ligger inom planområdet föreslås bli upphävd. Kommunen äger berörd mark (öar). Här föreslås parkmark.

Vägar och trafik

Vägnät

De delar av planområdet som är avsedda för nyexploatering trafikmatas från länsväg 200 via Tidanvägen, som har god standard. Fabriksområdet och hotell- och restaurangfastigheten avses ha infarter, befintliga, direkt från länsväg 200. I övrigt föreslås utfartsförbud över områdesgränserna mot länsvägen. Utfartsförbudet vid fabriksområdet avslutas så att man har möjlighet att justera anslutningen så att den blir vinkelrät.

Länsväg 200 har tagits med i planförslaget i huvudsak av plantekniska skäl. Någon ombyggnad är inte aktuell för närvarande. För samhället finns vägförening, som huvudsakligen sköter underhållet för vägar och gångvägar. Planområdet ingår i föreningens verksamhetsområde. Verksamheten finansieras dels genom bidrag från kommunen dels genom utdebitering till fastighetsägarna. Vägghållare för länsväg 200 är vägförvaltningen.

Gång,-cykel- och mopedtrafik

Befintliga alléer och smala vägar används som gångvägar och GCII-vägar. De är asfalterade, utom allén utanför den gamla chefsbostaden. Länsväg 200 har nyligen försetts med gångbana från Tidanvägen fram till Vaholmsvägen (från hotell- och restaurangfastigheten på västra sidan av vägen). Vidare norrut över bron saknas gångbana. Planförslaget är här utformat så att reservutrymme finns för att anlägga en GCII-väg vidare norrut. Denna är mycket angelägen med hänsyn till att den ena skolan och kyrkan, fritidsgården, bostäder och ett framtida utbyggnadsområde ligger norr om ån. Väster om planområdet finns en gångbro över Skeppsbrobäcken till en LIT-skola. Ytterligare en gångbro över bäcken har nyligen byggts i ett sydligare läge.

Kollektivtrafik

Hållplats för bussar finns längs länsväg 200 dels väster om planområdet, vid Vaholmsvägens anslutning, dels 250 m söder om planområdet.

Parkering och angöring

Parkering vid kedjehus och villor sker på resp fastighet -två bilplatser per fastighet varav en i garage. För restaurang och hotell Vårlanda finns parkeringsplatser dels på fastigheten dels söder om Tidanvägen invid fastigheten. Befintliga parkeringsplatser täcker behovet. Tillkommande anläggningar för sjuk- och hälsovård och därmed sammanhängande bostäder får samlade parkeringsytor (eller garage) i anslutning till angöringsmöjligheterna.

Immissioner och klimat

Inga särskilda åtgärder erfordras mot vägtrafikbuller. För den del av småindustriområdet som ligger närmast tillkommande bostadsbebyggelse föreslås pl-bestämmelse (industriplantering). Inom de områden som speciellt markerats på plankartan erfordras särskild

uppmärksamhet med hänsyn till tågbuller. Nedanstående beskrivning redovisar hur hälsovårdskontorets målsättningar enl bilaga I kan uppnås. För den gruppbyggda husraden mot allén i öster innebär detta endera att husen planlöses så att utrymmen typ klädkammare, bad, förråd och kök läggs mot järnvägen -nordost, öster och söder -eller att bullerdämpande fönster används. Erforderlig ljudisolering för fasaden gentemot tågbuller är 34 dB(A). Vidare erfordras skärmade uteplatser t ex i vinkel mot sydväst enligt illustrationsplanen (bilaga E) och att byggnaderna, om de är indragna från gräns, sammanbinds med plank, så att en tät skärm erhålles mot järnvägen. För 1 1/2-planshusen närmast väster om de gruppbyggda husen erfordras i övervåningen mot öster och söder bullerdämpande fönster tillsammans med omsorgsfullt utförda fasader. Erforderlig ljudisolering för fasaden i övervåningen gentemot tågbuller är 38 dB(A). Tilluftsöppningar mot nordost, öster eller söder ska vara så utförda att erforderlig ljudisolering för fasaden kan klaras. Samråd har skett med hälsovårdskontoret, som också har gjort bullermätningar på platsen (bilaga I). Dessa frågor kommer att bevakas i samband med byggnadslovsprövningen för helt ny bebyggelse.

#### Teknisk försörjning

##### Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet ansluts till kommunens nät i enlighet med särskilda handlingar upprättade av gatukontoret (se bilaga H).

##### Värme och el

Uppvärmning förutsätts ske separat för varje småhusfastighet med vattenburna system. Erforderlig transformatorkapacitet finns för eluppvärmning. En transformator byggs inom planområdet. För anläggningarna för sjuk- och hälsovård och därmed sammanhängande bostäder förutsätts uppvärmningen lösas gemensamt (inkl bef ålderdomshem).

##### Avfall

Varje småhuslägenhet förses med ett soprum. Vårdanläggningarna och hithörande bostäder får gemensamma soprum. Kommunal sophämtning på normalt sätt.

#### PLANGENOMFÖRANDE

##### Tidplan, exploateringsavtal m m

Den nya bostadsbebyggelsen inom planområdet avses bli uppförd under perioden 1981-1985 samt under 1986 och 1987, med start 1982, i enlighet med bostadsförsörjningsprogrammet. De friliggande villorna kommer i huvudsak att uppföras av privata byggherrar. För de gruppbyggda husen har byggmästare inte utsetts ännu.

Betr områdena för bostadsändamål, sjuk- och hälsovårdsändamål m m får programdiskussionen slutföras innan tidplan, exploateringsform etc definitivt kan bestämmas.

Exploateringskalkyler, exploateringsavtal etc. upprättas av fastighetskontoret.

Kommunen anlägger ledningssystem, park, gångvägar, vägar etc. (förutom väg 200, vägförvaltningen). Vägförening finns för tätorten, se ovan under Vägar och trafik, Vägnät. Ledningssystem och park sköts av kommunen.

SAMRÅD

Förslaget har redovisats vid samråd med länsstyrelsens planenhet - länsarkitekten. Detaljer i det plantekniska utförandet har diskuterats med företrädare för länsstyrelsens planenhet.

Samråd har även skett med vägverket och landstinget.

Planförslaget har upprättats i samråd med berörda kommunala förvaltningar, främst fastighetskontoret, gatukontoret, hälsovårdskontoret, socialkontoret och stadsingenjörskontoret.

Samråd har skett med den geotekniska konsulten - K-konsult, Västgöta Dal-kontoret.

Samråd har också skett med Kraft AB Nykvarn-Tidan, som är el-distributör för området, televerket, vägföreningen och kommundelsrådet.

Ägare till de fastigheter som ligger inom eller gränsar till planområdet har beretts tillfälle att komma med synpunkter genom kontakter under planarbetets gång.

Skisser har redovisats och diskuterats i planberedning och byggnadsnämnd vid ett flertal tillfällen.

Några erinringar mot förslaget till ändring och utvidgning av byggnadsplanen föreligger inte för närvarande.

Protokoll från plansamråd vid länsstyrelsen föreligger inte för närvarande.

Skövde 1981-03-13

SKÖVDE KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret

*Rikard Hagerborg*  
Rikard Hagerborg  
Stadsbyggnadschef

*Lars Rosborg*  
Lars Rosborg  
Arkitekt

Villkär länsstyrelsens Skaraborgs län  
beslut den 9.12.1981 betygat

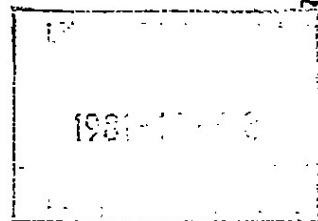
På ordförstens vägnar  
*Georg Hegereri*  
Georg Hegereri

Villkär byggnadsnämndens i Skövde  
beslut den 31/8 1981 nr 368

Betygat

*Britta Wikström*  
Byggnadsnämndens sekreterare

*Georg Hegereri*  
Ordförande



Norra delen av

NÄRLUNDAOMRADET

Tidans tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan

#### BESTÄMMELSER

#### 1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

##### 1 mom Byggnadsmark

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BHv betecknat område får användas endast för bostadsändamål, sjuk- och hälsovårdsändamål samt, där så prövas lämpligt, handelsändamål.
- c) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- d) Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

##### 2 mom Specialområden

- a) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- b) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas.
- c) Med Vj betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för industriella vattenbyggnader.

#### 2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med pl och punktprickning betecknad del av område för småindustriändamål skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

3 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

### 3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Inom med z betecknad del av vattenområde får bro för allmän vägtrafik anordnas.

### 4 § BYGGNADSSÄTT

1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

2 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av marken.

### 5 § BYGGNADS LÄGE

Inom med F betecknat område får garage- eller förrådsbyggnad placeras intill tre meter från gräns mot granntomt, oavsett den utförs fristående eller sammanbyggd med huvudbyggnad.

### 6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger.

### 7 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Bebyggelse på tomt som omfattar med F eller S betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 250 kvadratmeter.

2 mom På med F eller S betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

## 8 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 4 mom Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.
- 5 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.
- 6 mom På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de gradtal som siffrorna anger. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd och dylikt omfattas ej av bestämmelsen.

## 9 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

Skövde 1981-03-13

SKÖVDE KOMMUN  
Stadsbyggnadskontoret

*Rikard Hagerborg*  
Rikard Hagerborg  
Stadsbyggnadschef

*Lars Rosborg*  
Lars Rosborg  
Arkitekt

Tillhör byggnadskontoret i Skövde  
Beslut nr 13/8 81 s. 368  
Beslut

Byggnadskontorens sekreterare  
*Britta Vekselin*  
Byggnadskontorens sekreterare

Tillhör arkitektkontoret i Skövde  
Beslut nr 31/8 81 s. 138  
Beslut

Arkitektkontorets sekreterare  
*Georg Hergert*  
Arkitektkontorets sekreterare

Tillhör länsstyrelsens Skaraborgs län.  
beslut den 9.12.1981 öccygar

På länstings namn  
*Georg Hergert*  
Georg Hergert