

PLANKARTA

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

	Fastighetsgräns
	Servitüt och gemensamhetsanläggning
	Byggnader, fasadlinjer redovisade
	Staket
	Väggkant
	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

- Planområdesgräns.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän platsmark

- GCVÄG Gång- och cykelväg.
- NATUR Natur.

Kvartermark

- B Bostäder.
- E Tekniska anläggningar.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markföreningar har avhjälpits till nivåer som medger känslig markanvändning.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Utformning av allmän plats

- damm, Damm.
- dike, Dagvattendike.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

- h, Högsta byggnadshöjd är 8 meter.

Markens anordnande och vegetation

- n₁, Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.
- n₂, Mark ska anordnas för dagvattenhantering.
- n₃, Trädrad ska planteras.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Placering

- p₁, Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.
- p₂, Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Skydd mot störningar

- m, Dagvattenanordning ska anordnas med tät botten.

Stängsel, utfart och annan utgång

- j, Utfartsförbud.

Takvinkel

- o, Största takvinkel är 45 grader.

Utformning

- f₁, Endast friliggande småhus.
- f₂, Endast parhus, radhus och kedjehus.
- f₃, Högst två utfarter får anordnas av trafiksäkerhetsskäl.

Utförande

- b₁, Lägsta golvnivå ska anläggas på minst 0,3 meter över närmsta gatunivå på Insatsvägen.
- b₂, Minst 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet ska vara av genomsläppligt material.
- b₃, Marken får inte hårdgöras.
- b₄, Marken får inte schaktas.

Utnyttjandegrad

- e₁, Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e₂, Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e₃, Största byggnadsarea är 900 m².

GENOMFÖRANDETID

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



Detaljplan för Skövde 5:198 m.fl.

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län
 Upprättad av sektor samhällsbyggnad 2025-02-19

Johanna Eriksson
 Planchef

Bodil Lorentzon
 Planarkitekt

Till detaljplanen fogas:

- Beskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Beslut:
 KS uppdrag:
 2022-05-09, § 68/22
 KF antagande:
 2025-03-31, § 22/25
 Laga kraft:
 2026-04-08

Antagandehandling
 Utökad förfarande
 PLAN.2021.18

Akt 1496K-P2026/1

Detaljplan för fastigheten Skövde 5:198 m.fl, Hasslum

Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr PLAN.2021.18

Laga kraft 2026-04-08

Upprättad 2025-02-19

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunfullmäktige 2025-03-31, § 22/25



INNEHÅLL		FRIYTOR	26
TIDPLAN	3	LEK OCH REKREATION	
PLANHANDLINGAR	4	NATURLMILJÖ	
PLANBILAGOR	4	GATOR OCH TRAFIK	30
PLANENS SYFTE	4	ALLMÄNT	
PLANENS HUVUDDRAG	4	GÅNG- OCH CYKELTRAFIK	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	5	KOLLEKTIVTRAFIK	
RIKSINTRESSE		LSS-BOENDE (VARUTRANSPORTER)	
PLANDATA	5	PARKERING	
LÄGESBESKRIVNING		LJUSSÄTTNING	
AREAL		SOCIAL HÅLLBARHET	32
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN		TEKNISK FÖRSÖRJNING	33
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6	VATTEN OCH AVLOPP (VA)	
ÖVERSIKTSPLAN 2025	6	DAGVATTEN	
PLANENS HANDLÄGGNING	8	EL OCH FIBER	
FÖRFARANDE		VÄRME	
MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING		AVFALL	
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT		STÖRNINGAR	35
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	10	TRAFIKBULLER	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	11	INDUSTRI- OCH VERKSAMHETSULLER	
MARK OCH VEGETATION		TRANSPORT AV FARLIGT GODS	
STRANDSKYDD		MILJÖKVALITETSNORMER	38
SMÅBIOTOPER		MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER	
RADON		MKN FÖR UTMHUSLUFT	
FÖRORENINGAR		MKN FÖR VATTEN	
FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	41
KLIMATANPASSNINGSSÅTGÄRDER		ORGANISATORISKA FRÅGOR	
EKOSYSTEMTJÄNSTER		FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	
BEFINTLIG BEBYGGELSE		EKONOMISKA FRÅGOR	
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE		TEKNISK FÖRSÖRJNING	
TILLGÄNGLIGHET		UTREDNINGAR	
SKYDDSRUM		AVGIFTER OCH TAXOR	45
BYGGNADSKULTUR		VATTEN OCH AVLOPP	
GESTALTNING		BYGGLOV, BYGGANMÄLAN OCH PLANAVGIFT	
		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	45
		GENOMFÖRANDETID	
		MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	46

TIDPLAN

Preliminära tider är kursiverade

2022

19/4	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
9/5	KS - Beslut om uppdrag och behovsbedömning
13/6	BSB
22/8	KS - Beslut om samråd
v 34-38	Samrådsperiod (29/8 - 23/9)

2023

22/2	BSB
13/3	KS - Beslut om granskning
v 12-15	Granskningsperiod (22/3 - 13/4)

2024

21/8	BSB - Info om reviderad behovsbedömning
9/9	KS - Beslut om betydande miljöpåverkan
25/9	BSB - Info om ny granskning
14/10	KS - Beslut om ny granskning
v 43-46	Ny granskningsperiod

2025

19/2	BSB
31/3	KF - Beslut om antagande <i>3 veckor överklagandetid</i>
<i>april/maj</i>	<i>Laga kraft ca.</i>



Karta över delar av Skövde tätort.
Planområdet markerat med svart.



Planområdets läge och avgränsning.

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2022-03-02, reviderad 2024-07-04 (inkl. LS yttrande 2024-07-04)
- B. Planprogram för Hasslum med samrådsredogörelse 2005-11-21
- C. Trafikbullerutredning, Soundcon 2022-12-14
- D. Geoteknisk utredning, Rejlers 2022-04-14 rev. 2025-01-28
- E. Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma 2022-04-14
- F. Dagvattenutredning, Bjerking 2022-04-25
- G. Naturvärdesinventering, Enviroplanning 2022-04-26
- H. Arkeologisk utredning, Västergötlands museum 2014-12-04
- I. Artskyddsutredning, Enviroplanning 2022-11-29
- J. Hydrogeologisk utredning, Geosigma 2022-11-28
- K. Trafikutredning, AFRY 2022-11-30
- L. Arkeologisk utredning, Rio Göteborg 2022-09-23
- M. Riskbedömning med avseende på PFAS i grundvatten, Rejlers 2023-05-24
- N. Granskningsutlåtande (från tidigare granskning) 2023-06-07

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av radhus/parhus/kedjehus, LSS-boende samt ett småbostadshus inom befintligt bostadsområde i Hasslum längs Insatsvägen.

PLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget innebär en förtätning med radhus/parhus/kedjehus och LSS-boende mellan två befintliga småhusområden i Hasslum. Detaljplanen möjliggör även för en villatomt längs Törnetorpsvägen.

Detaljplanen möjliggör en fortsatt utveckling av bostadsområdet, naturområden samt gång- och cykelstråk inom området. Bortsett från den västra delen som är detaljplanelagt som natur är majoriteten av planområdet inte detaljplanelagt idag. Bevarandevärd vegetation i området i form av tall och lövträd är inmäta och ska till stora delar bevaras.

Ett öppet dagvattendike kommer anordnas längs Insatsvägen samt mot bebyggelsen längs Törnetorpsvägen. Området i öster vid den befintliga dagvattendammen planläggs som natur. Dagvattendammen ska göras mer attraktiv för boende samt djur- och växtliv genom tillförsel av stenar, återbrukad ved och stockar.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

RIKSINTRESSE

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

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i stadsdelen Hasslum, ca 2,5 km från Skövde centrum. Området ligger mellan industriområdet Hasslum och ett villaområde. Idag är området till största del obebyggt och utgörs av en mindre byggnad med upplag, lager, sly och blandskog. Området begränsas i norr av Insatsvägen och i söder av Hasslumsvägen samt befintlig bebyggelse längs Törnestorpsvägen.

AREAL

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

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör fastigheterna Skövde 5:198, Skövde 5:203 samt delar av Skövde 5:177 (skifte 1), Skövde 5:178 (skifte 3) och Skövde 5:404. Asplunds Bygg i Mellansverige AB äger Skövde 5:198 samt Skövde 5:203, medan Skövde kommun äger fastigheterna Skövde 5:177, Skövde 5:178 och Skövde 5:404.

Skövde kommun

Privat fastighetsägare

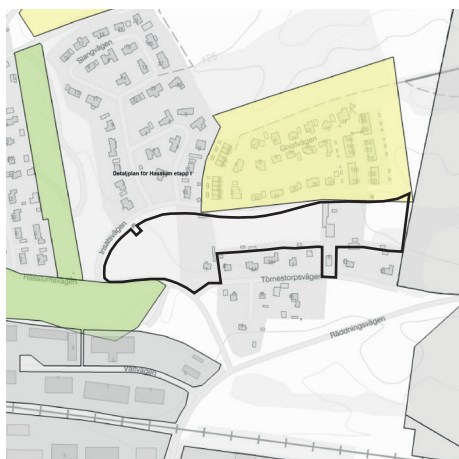
Skövde 5:177

Skövde 5:198

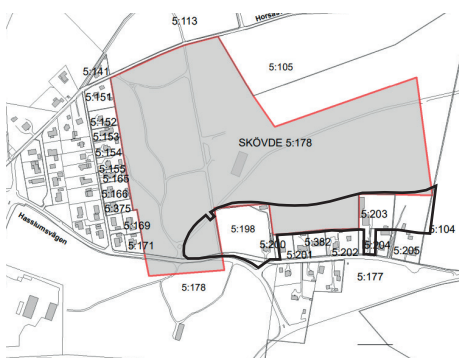
Skövde 5:178

Skövde 5:203

Skövde 5:404



Utsnitt ur ÖP 2025 med planområdet markerat i svart.



Planprogrammets utbredning markerad med rött och grött. Planområdet markerad med svart linje.



Gällande markanvändningar i angränsande detaljplaner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2025

Översiktsplanen (ÖP2025) anger ”pågående markanvändning” för planområdet. Planförslaget innebär i huvudsak markanvändningen bostäder, och avviker på så sätt från ÖP2025.

Samtidigt bedöms planförslaget förenligt med de övergripande intentioner som anges i ÖP2025 vad gäller vilken typ av områden som med hänsyn till hållbarhetsperspektivet är lämpliga att bebygga med bostäder, och vilken typ av bostäder som ska erbjudas i centrala lägen:

”För en långsiktig hållbar utveckling ska befintlig infrastruktur utnyttjas så effektivt som möjligt. Därför ska nya områden för boende i möjligaste mån komplettera befintlig bebyggelse och möjligheterna till förtätning utredas på ytor som lämpar sig för boende. Ny bebyggelse bör planeras så att den bidrar till minsta möjliga resandeökning med bil. Förtätning och yteffektiv bebyggelse kräver färre resor med bil jämfört med marknära och perifer exploatering.” (ÖP2025, s. 58-59)

”Den stora efterfrågan på mark för bostäder medför att mera centralt belägna områden primärt ska upplåtas för byggnation med en högre exploateringsgrad, dvs. främst radhus och flerbostadshus.” (ÖP2025, s. 59)

Bostadsbehovet i Skövde kommun har ökat sedan översiktsplanen (ÖP2025) togs fram. Eftersom planförslaget möjliggör för etablering av olika bostadstyper (radhus, LSS-boende, villa) med relativt hög exploateringsnivå, i direkt anslutning till befintlig infrastruktur och befintliga bostäder, och med sådan närhet till centrala Skövde att hållbara färd sätt (gång, cykel, kollektivtrafik) främjas, bedöms planområdet som lämpligt att förtäta.

Översiktsplan 2040

Skövde kommun tar fram en ny översiktsplan (ÖP2040) med planerat antagande 2024. I ÖP2040 föreslås markanvändningen ”bostadsbebyggelse med viss service” för planområdet. Planförslaget är förenligt med ÖP2040.

PLANPROGRAM

Den västra samt den mittersta delen av planområdet berörs av ett planprogram (BN 2006-02-02 §6). Planprogrammet anger följande:

”Av den befintliga skogen som vetter mot villorna vid Törneshöjden, kommer ett ca 150 x 40 m stort område att sparas. Området föreslås inordnas i detaljplanlagt område som allmän platsmark...”

Planprogrammet framhåller även vikten av att bevara värdefull natur vid en framtida planläggning inom planprogramområdet.

Planförslaget avviker från planprogrammet, då endast delar av det skogsområde som planprogrammet föreslår ska bevaras, be hålls vid planläggningen och planläggs som allmän platsmark.

Sedan planprogrammet togs fram har bostadsbehovet i Skövde kommun ökat. Planområdets läge i förhållande till befintlig infrastruktur, befintliga bostäder och till centrum, ger skäl till ställningstagandet att området idag anses lämpligt att förtäta med nya bostäder. Det har även bedömts angeläget, och möjligt, att vid planläggningen beakta befintliga naturvärden. Totalt innebär planförslaget att ca. 7150 m² planläggs som allmän platsmark NATUR.

DETALJPLANER

Inom västra delen för planområdet gäller detaljplan för Hasslum etapp I, upprättad 2007-03-08, och en mindre yta i den nordöstra delen av planområdet gäller detaljplan för Hasslum etapp III, som fick laga kraft 2016-01-08. Resterande delar av planområdet saknar detaljplan, se bild på föregående sida.

Gällande detaljplaner som ligger delvis inom planområdet:

DP 580 Hasslum etapp I 2007-03-08

DP 680 Hasslum etapp III 2016-01-08

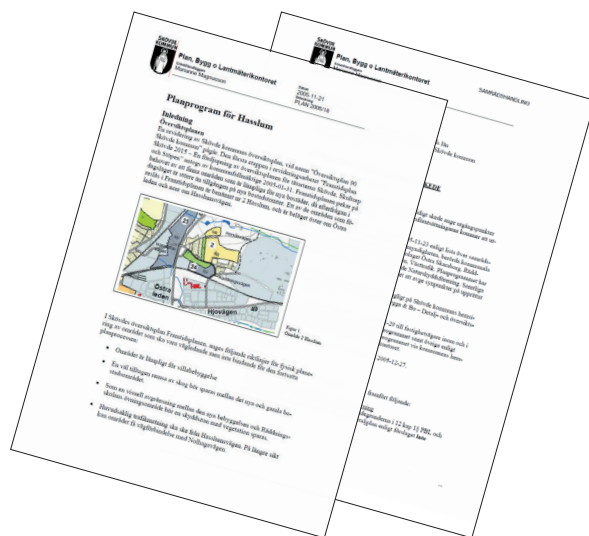
Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
DP 580	Hasslum etapp I	2007-03-08
DP 605	Hasslum etapp II	2008-08-04
DP 680	Hasslum etapp III	2016-01-08
DP 669	Västra Hasslum	2015-01-07
ST 265	Östra Hasslum	1979-05-29

BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

Det råder bostadsbrist i Skövde. Skövde kommuns övergripande mål är att både välfärd och tillväxt ska säkras i hela Skövde. De kvaliteter som efterfrågas av flest, enligt Skövdes bostadsaktörer, sett till bostädernas marknadspris och enligt kommunens medborgarenkät, är boende på Billingens sluttningar med utsikt och vacker natur inpå knuten samt boende centralt med stor tillgång till utbud och kommunikationer.

Kommunfullmäktige antog under september 2018 ett boendestrategiskt program för Skövde kommun i syfte att utveckla attraktiva boendemiljöer för befintliga och nya invånare i Skövde. I programmet anges ett antal strategier som är av vikt för bostadsutvecklingen i Skövde kommun.



Bilaga B - Planprogram för Hasslum, PLAN.2005.18, 2005-11-21, med tillhörande samrådsredogörelse.



Boendestrategiska programmet antogs i september 2018 av kommunfullmäktige.

I programmet lyfts bland annat vikten av en god variation av boendeformer avseende bostadsstorlek och upplåtelseform, att ny bebyggelse ska komplettera befintlig bebyggelse och utnyttja befintlig infrastruktur liksom att den ska placeras i närheten av goda kommunikationsmöjligheter. Programmet anger också att fler ska ges möjlighet att bo centrumnära och att kommunen ska arbeta aktivt med förtätning.

I boendestrategiska programmet och översiktsplan 2025 står det att ny bebyggelse i möjligaste mån ska komplettera befintlig bebyggelse och utnyttja befintlig infrastruktur så effektivt som möjligt.

Planområdet är utpekade som möjligt bostadsprojekt i en sammanställning i boendestrategiska programmet. Sammanställningen omfattar kända bostadsprojekt som finns redovisade i översiktsplanen, fördjupad översiktsplan, planprogram eller i detaljplan och redovisar hur Skövde kommun ska förverkliga Vision 2025, om att bli 60 000 invånare. Med de utpekade områdena är 9 397 stycken bostäder möjliga på en 26 års tid, vilket motsvarar cirka 360 stycken bostäder per år.

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARANDE

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

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

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

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

Reviderad behovsbedömning

Mark- och miljöödomstolen beslutade 2024-05-28 att upphäva Skövde kommuns beslut om att anta detaljplanen för Skövde 5:198 m.fl. (Hasslum), dels på grund av att kommunen inte har angett skälet till detaljplanens avvikelser från översiktsplanens rekommendationer, och dels för att fel plankarta publicerades på kommunens hemsida vid antagandet. Behovsbedömningen har därefter reviderats inför ett omtag av detaljplanens granskningsskede, och översänts till Länsstyrelsen för ett nytt undersökningssamråd.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande daterat 2024-07-04 framfört att de delar kommunens bedömning.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

KS 2022-05-09 § 68/22

Kommunstyrelsen beslutar ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att fortskrida upprättandet av Detaljplan för Skövde 5:198 m.fl. (Hasslum).

Kommunstyrelsen beslutar att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av strategisk miljöbedömning inte föreligger.

KS 2022-08-22 § 148/22

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra samråd för förslag till Detaljplan för Skövde 5:198 m.fl. (Hasslum).

KS 2024-09-09 § 155/24

Kommunstyrelsen beslutar att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger.

(Den tidigare behovsbedömningen reviderades för att, inför ett nytt granskningsskede, förtydliga att detaljplanen avviker från kommunens översiktsplan ÖP 2025, på vilket sätt den avviker, samt skälet till avvikelserna. Kommunstyrelsen fattade därför beslut på nytt i denna fråga).

KS 2024-10-14 § 167/24

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra granskning gällande förslag till Detaljplan för Skövde 5:198 m.fl. (Hasslum).

PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i Hasslum, som är beläget inom Skövde tätort och är ett attraktivt läge för bostadsbebyggelse. Skövdes centrumkärna och resecentrum är beläget på ett avstånd av cirka 2,5 kilometer. Planområdet ingår i ett småskaligt villa- och radhusområde med bostadshus i 1-2 våningar av olika karaktär. Området norr om Insatsvägen är bebyggt de senare åren medan bebyggelsen längs Törnetorpsvägen är bebyggt sedan längre tillbaka.

Planområdet består av en yta på cirka 3,3 hektar och marknivåerna sluttar från sydväst mot nordost. Marken i västra delen av planområdet består av skogsmark med tallar, mittendelen av gles vegetation samt hårdgjorda ytor och östra delen består av en dagvattendamm.

Detaljplanarbetet handläggs med utökat planförfarande med hänsyn till det allmänna intresset.

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av radhus/parhus/kedjehus, LSS-boende samt ett småbostadshus inom befintligt bostadsområde i Hasslum längs Törnetorpsvägen. Längs Insatsvägens södra kant samt ytan intill småhusen mot Törnetorpsvägen kommer dagvattendiken anordnas för att fördröja dagvatten inom planområdet. I anslutning till diken planteras vegetation för att tillföra grönska på platsen och skapa gröna kopplingar mellan naturområdena. En gång- och cykelväg föreslås i nordsydlig riktning mellan Insatsvägen och befintlig bostadsbebyggelse direkt väster om dagvattendammen. Inom planområdet säkerställs ett flertal naturområden och grönstråk till förmån för växt- och djurlivet, rekreation, lek och dagvattenhantering. Inom kvartersmarken finns det möjlighet att utforma gemensamma gårdsmiljöer.

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostadsändamål och tillkommande bebyggelse bedöms medföra god hushållning.



Illustrationsplan på möjlig bebyggelse inom planområdet. Utformningen av volym, avstånd och placering kan justeras i ett senare skede när detaljplanen ska genomföras. I bygglovsskedet ska bebyggelseförslaget prövas utifrån flera krav.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består av en yta på ca 3,3 hektar och marknivåerna sluttar från sydväst mot nordost. Markytans nivå varierar mellan +123,5 till +132,1, med de högre nivåerna i väster.

Planområdet berörs inte av Natura 2000-område eller naturreservat och inte heller av naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar.

Där radhusbebyggelse föreslås består marken av gräsyta, träd och buskar. Marken i västra delen av planområdet består av skogsyta med tallar, mittendelen av gles vegetation samt hårdgjorda ytor och i östra delen en dagvattendamm.

Träden väster inom planområdet har mätts in och regleras så att bevarandevärda tallar hamnar inom allmän plats NATUR där träd endast bör tas ner om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. På andra sidan Insatsvägen och Hasslumsvägen angränsar planområdet till skogsmark som i översiktsplanen är utpekad till tätortsnära naturområde.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

SMÅBIOTOPER

Inom planområdet finns inga biotoper som omfattas av generellt biotopskydd.

JORDBRUKSMARK

Planområdet omfattas inte av jordbruksmark.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN MM

Jordarterna på fastigheterna består enligt SGU:s jordartskartor (SGU, 2021a) av sandig morän, morän omväxlande med sorterade sediment och glacial silt. Jorddjupen bedöms enligt SGU:s jorddjupskartor variera mellan 20–50 meters djup.

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram för hela planområdet av Rejlers AB. En kort sammanfattning av den geotekniska undersökningen redovisas nedan. Undersökningen finns i sin helhet som bilaga till detaljplanen (bilaga E).

Syftet med den geotekniska undersökningen har varit att kartlägga jordlagerföljden och förekommande jordars tekniska egenskaper. Utförda undersökningar har omfattat spetstrycksondering, trycksondering, slagsondering, störd provtagning med skruvprovtagare och installation av grundvattenrör.



Marken i området varierar från tätare träd till verksamhetsområde.



Inom planområdets östra del finns en befintlig dagvattendamm.



Marknivåerna lutar från +132 i väst till +123.5 i öst. Bilden visar västra området.



Marknivåerna lutar från +132 i väst till +123.5 i öst. Bilden visar östra området.



Provtagningsplan för markundersökningarna.



Indelning av geotekniska delområden.

Markförhållanden

Generellt utgörs jorden inom planområdet av torrskorpesilt och siltig lera som mot djupet övergår i silt. I leran och silten förekommer lager av sand. Under silten följer troligtvis friktionsjord på berg. I västra delen påträffas morän. En översiktlig beskrivning av förekommande jordlagars mäktigheter redovisas från väster till öster nedan.

I delområde 1 är jordlagerföljden bestående av humusjord på sand och sandigt grus på morän. Sanden och gruset bedöms ha en lös lagringstäthet medan moränen bedöms ha en medelfast till fast lagringstäthet. Område 2 består av humusjord på en lerig torrskorpesilt som underlagras av led- respektive siltlager. Leran uppvisar låg odränerad skjuvhållfasthet. Mot djupet blir dock skjuvhållfastheten medelhög. Område 3 består av fyllning på ler- och siltlager troligtvis på sand på morän. Fyllningen utgörs huvudsakligen av grus och sand. Humusjord och tegelrester förekommer. Under fyllningen har torrskorpesilt påträffats. Leran och silten varvas om varandra. Mäktigheten på de olika lagren varierar från 0,5 m till 1,6 m. Även här uppvisar leran låg odränerad skjuvhållfasthet, men blir medelhög mot djupet.

Hydrogeologiska förhållanden

I dagsläget avrinner dagvatten från planområdet till dagvattendammen i öster, vidare till recipienten Ösan. Ösan är ett vattendrag vars ekologiska status är måttlig men uppnår ej god kemisk status på grund av överskridande halter av bland annat PFAS. Den aktuella statusen får inte försämrats i något avseende.

Grundvattennivån har mätts i fem stycken grundvattenrör under perioden 17 mars - 4 april 2022 på ett djup av 0,3 meter till mer än 5 meter under befintlig markyta. Fri vattenyta noterades i sex skruvprovtagningsspunkter. En utredning har tagits fram inför granskningen. Syftet är att bedöma om höga grundvattenstånd med PFAS-föroreningar riskerar att tränga in i planerade dagvattenanläggningars botten med en påskyndad transporttid till recipienten via ledningssystem som följd. Därför har även en dimensionerande högsta grundvattennivå beräknats.

Resultaten visar att under perioder då grundvattenmagasinets fyllnadsgrad är hög finns risk för längre tidsperioder då grundvattennivån stiger ovan dagvattenanläggningens botten. Om dagvattenanläggningarna anläggs utan tätskikt riskerar förorenat grundvatten att dräneras bort av dagvattenledningar med en påskyndad transporttid mot recipienten Ösan som följd.

Dagvattenlösningarna ska således anläggas med tät botten för att förhindra risken att skapa förändrade spridningsvägar med snabbare transporttid av PFAS som följd. Detta regleras inom detaljplanen genom planbestämmelsen m1 - "Dagvattenanordning ska anläggas med tät botten".

Sättningar och stabilitet

Utförda undersökningar visar att leran är överkonsoliderad för ca 50 kN/m², vilket innebär att den kan belastas med denna last utan att några sättningar uppstår. Eventuella uppfyllnader inom området kan orsaka sättningar om lasten överstiger ovan nämnda. En meter fyllning motsvarar cirka 20 kPa i last.

Några stabilitetsproblem bedöms ej föreligga inom området. Utredningen reviderades 2025-01-28, för att verifiera att tillfredsställande stabilitet råder för dagvattendammarnas slänter (befintlig samt planerad damm). Beräkningarna visar att tillfredsställande stabilitetsförhållanden föreligger såväl för befintlig belastning som från framtida tillkommande belastningar.

Rekommenderad grundläggning

Grundläggning inom området bedöms kunna utföras som plattgrundläggning och byggnader kan grundläggas med en maximal belastning på cirka 50 kPa. Eventuella uppfyllnader ska medräknas i lasten. All grundläggning ska utföras tjälisolerat.

Vid tyngre byggnader kan sättningskompenserade åtgärder erfordras såsom pålning alternativt kompensationsgrundläggning med lättfyllning. Vid kompensationsgrundläggning ska grundvattennivåerna beaktas.

RADON

Enligt Boverkets karaktärisering av radonrisker utgör mark med radonhalter understigande 10 kBq/m³ s.k. lågrisk. Vid radonhalter mellan 10 och 50 kBq/m³ klassificeras marken som normalrisk och vid mätvärden över 50 kBq/m³ s.k. högrisk. På mark med radonvärden inom normalriskintervallet ska ett radonskyddat byggande tillämpas medan en byggnation inom område med högriskmark ska utföras radonsäkert.

Enligt SGUs översiktliga gammastrålningskartor är området på gränsen till högriskområde, dvs strax under 50 kBq/m³. Tidigare undersökningar visar på att marken norr om, men även den punkt som ligger inom det aktuella området klassas som högradonmark vilket innebär att byggnaderna ska utformas radonsäkra. Radon kontrolleras i bygglovsprövningen innan startbesked kan ges.

FÖRORENINGAR

Markföroreningar

Med anledning av tidigare verksamheter på fastigheten Skövde 5:198, förekomsten av fyllnadsmassor samt närheten till räddningstjänstens verksamhetsområde har det funnits skäl att utreda förekomsten av föroreningar inom planområdet. En

sammanfattning av hanteringen av markföroreningsfrågan i planarbetet finns redovisad här. Utredningen återfinns i sin helhet som en separat bilaga till denna detaljplan (bilaga E).

Syftet med den översiktliga miljötekniska markundersökningen var att bedöma föroreningsituationen i marken på fastigheten och genomföra en förenklad riskbedömning. Utredningen har undersökt både förekomsten av föreningar i jorden samt i grundvattnet. Det har sammanlagt analyserats femton jordprover med avseende på metaller, PAH:er, alifater, aromater och tre jordprover analyserades på PCB. Tre grundvattenprover analyserades avseende på metaller, PFAS, alifater och aromater.

Resultatet visade att förutom arsenikhalt i fyllnadsmaterial bestående av grusig sand vid provpunkt 22RE03 (inom verksamhetsområdet) var samtliga analyserade halter av metaller, PAH:er, alifater och aromater under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning KM. Fyllnadslagret i provpunkt 22RE03, som innehåller halter av arsenik över de generella riktvärdena för KM, ska avgränsas, tas bort och transporteras till en av tillsynsmyndighetens godkända mottagningsanläggningar i samband med platsförberedning innan byggnation. Återanvändning av massorna vid övriga provpunkter kan göras inom det aktuella området.

Cirka 200 meter sydöst om planområdet finns en formsandsdeponi på fastigheten Motorblocket 1. Deponiområdet är cirka 16 000 m² stort, men endast en mindre del har utnyttjats som upplag. Miljöförorening inom området består främst i att fenol som använts som bindemedel i stenullsmaterialet, läcker kväve till omgivningen. Marken sluttar svagt mot sydost varför kväveläckage inte påverkar området norr om Hasslumsvägen och därför inte planområdet. Deponin bedöms inte innebära någon hälso- eller miljörisk i det planerade bostadsområdet då avståndet från verksamheten bedöms var rimlig.

Vattenföroreningar

Analysresultat för grundvatten i grundvattenrör 22RE11 för summa 11 PFAS överskrider Vattendelegationernas (2018) riktvärde för MKN och SGIs preliminära riktvärde för bedömning av hälso- och miljörisker av PFOS.

Det var mycket hög påverkan på pH i grundvattnet, hög påverkan av zink i grundvatten från provtagningspunkt 22RE06 och måttlig påverkan av nickel i grundvatten från provpunkter 22RE06 och 22RE14. Alla analyserade halter var under haltkriterierna för skydd av grundvatten, Ccrit-gw. Analyserade halter av alifater, aromater, BTEXN och PAH i alla provtagningspunkter överskred inte SPI's bedömningsgrunder för ångor i byggnader och miljörisker ytvatten.

komsten har hydraulisk kontakt med grundvattenmagasinsområdet som planområdet är beläget på, men då grundvattnets strömningsriktning är riktad mot öst och grundvattenförekomsten ligger väster om planområdet bedöms spridningen av PFAS inte riktas mot grundvattenförekomsten. Risken för att ytvattenförekomsten Ösans MKN försämras som ett resultat av planområdets implementering bedöms också vara låg då dagvattenanläggningarna ska anläggas med tät botten för att förhindra snabbare transporttid.

Risken för att få i sig PFAS via förtäring av vattenlevande organismer bedöms att vara obefintlig då inget ytvattendrag som nyttjas till fiske för personlig konsumtion finns inom planområdet. Och risken för exponering av PFAS från området via dricksvatten bedöms vara obefintlig då kommunalt dricksvatten ska kopplas till planområdet.

Risken för exponering av PFAS via grödor på platsen bedöms vara låg. Vid grundvattenrör 22RE11GV där PFAS påträffades ligger markytan på ca +128,6 (RH2000). Den högsta dimensionerande grundvattennivån för grundvattenröret beräknades till +126,5 (Geosigma, 2022a). Detta innebär att grundvattennivån som högst bedöms ligga cirka 2 meter under markyta vilket är djupare än rot djupet för exempelvis potatis eller morötter.

Risken för exponering av PFAS via intag av jord, hudkontakt och inandning av damm bedöms vara låg. Mängden organiskt kol (TOC) inom planområdet har bedömts enligt jordanalys vara låg. Detta innebär att PFAS inte sorberats till jord i någon större utsträckning. Punktkällan (där föroreningen har skett) av PFAS ligger dessutom uppströms planområdet vilket visar att föroreningen främst är vattenburen.

Risken för exponering av PFAS som förångas från föroreningar lösta i porvatten anses vara låg. För att helt avskrika risken för exponering av PFAS via förångning kan en kompletterande analys av jord i det översta lagret mellan 0 – 1 meter inom planområdet utföras.

Ingen ytterligare undersökning eller åtgärd rekommenderas men om misstanke om förorening uppstår vid schaktarbete vid nybyggnation, till exempel om massor med tydlig mänsklig påverkan ska miljökontrollant tillkallas.

Myndighetskontakt

Anmälan om sanering kan behöva göras till aktuell miljömyndighet enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899). Anmälan ska göras i god tid, minst 6 veckor innan påbörjad avhjälpandeåtgärd, och godkännas av tillsynsmyndighet innan avhjälpandeåtgärd påbörjas.

Eventuellt kan ytterligare undersökningar krävas inför beslut om efterbehandling, till exempel i planområdets nordöstra del.

Det råder upplysningsplikt för den som äger eller brukar en fastighet gällande upptäckt av föroreningar enligt miljöbalken. Enligt 10 kap 11 § ska tillsynsmyndighet genast underrättas.

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Inom planområdet finns inga dokumenterade fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla objekt.

I samband med tidigare planläggning i området norr om planområdet genomfördes en arkeologisk utredning (2014-12-04) med syfte att ta reda på om det fanns någon okänd fornlämning inom området som berördes av planerad exploatering. Utredningen genomfördes av Västergötlands museum på uppdrag av Skövde kommun (bilaga H).

En del av utredningen berörde även det aktuella planområdet (se bild till höger med blå skraffering). Bedömningen var att den delen som berör planområdet utgjordes av ett skogsområde som inte var av antikvariskt intresse, förutom rester av stenmurar samt att stora delar av området redan är ianspråkstagna. Därför gjordes endast vidareutredning på den östra delen som bestod av åkermark (utanför det aktuella planområdet).

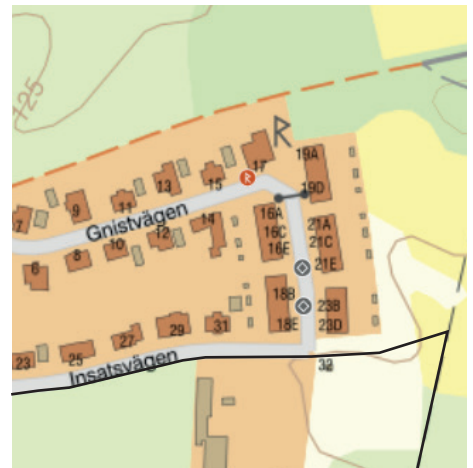
Efter samrådet har en arkeologisk utredning utförts av Rio Göteborg Natur- och kulturkooperativ inom planområdet för de delarna som inte utreddes inom tidigare planarbete. Inför utredningen genomfördes en mindre kart- och arkivstudie. Därefter inleddes fältarbetet med en okulär besiktning av ytorna och sedan upptogs 24 schakt med grävmaskin.

Inga förhistoriska fynd/anläggningar eller lämningar från tiden före år 1850 framkom i samband med utredningen och övriga delar av planområdet är samtliga starkt påverkade av senare tiders verksamheter. Utredningen resulterade i att inga nya fornlämningar eller övriga kulturhistoriska lämningar påträffades och kommunen bedömer därför att planområdet är väl utrett ur fornlämnings synpunkt.

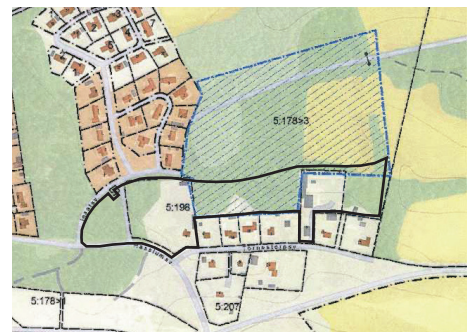
Alla fornlämningar, kända och okända, är skyddade av kulturmiljölagen. Om fornlämningar påträffas ska arbete avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

KLIMATANPASSNINGÅTGÄRDER

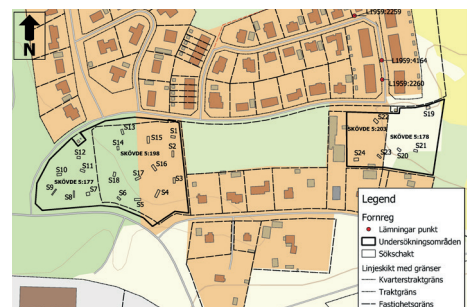
Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. Skövde kommun har tagit fram en Risk- och sårbarhetsanalys ur ett klimatförändringsperspektiv som visar hur effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) påverkar Skövde kommun. De 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. Befintliga uppväxta träd ska



Riksantikvarieämbetets karta som visar fyndplatsernas läge. Planområdet markerad med svart linje.



Blå skraffering visar utredningsområdet 2014 (Västergötlands museum år 2015). Planområdet markerad med svart linje.



Schaktplan som visar sökschaktens placering inom utredningsområdet.

så långt som möjligt bevaras. Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande.

Det finns inte några större riskområden för översvämningar inom planområdet och skyfall hanteras inom planområdet. För mer detaljerad beskrivning hänvisas till dagvattenutredningen (Bilaga F) och avsnittet Dagvatten, under Teknisk försörjning. Utredningen beskriver konsekvenserna vid en exploatering och ger förslag på skyddsåtgärder.

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

EKOSYSTEMTJÄNSTER

Ekosystemtjänster är gratis tjänster som naturen direkt och indirekt erbjuder för människans välbefinnande. Intresset för ekosystemtjänsterna har ökat kraftigt på senare år, inte minst för att de kan dämpa effekter av klimatförändring och har positiva effekter på människors hälsa.

Ekosystemtjänster är bland annat luft- och vattenrening, jordbildning, primärproduktion och naturupplevelser som kan påverka vår hälsa positivt. Växter och träd i stadsmiljön ger människor viktiga ekosystemtjänster som bättre luftkvalitet, syre, skugga, förbättrad ljudmiljö och naturupplevelser. Biologisk mångfald har en stödande funktion till ekosystemtjänsterna.

För att klargöra planens genomförande av ekosystemtjänster har en kartering av ekosystemtjänster gjorts inom naturvärdesinventeringen. Följande fyra ekosystemtjänster har karterats och värderats inom området: pollinering, bullerreglering, flödesreglering samt rekreation och hälsa.

Dessa ekosystemtjänster finns representerade i området. Dock hyser vissa delområden en högre platsspecifik betydelse för vissa ekosystemtjänster. Den platsspecifika betydelsen är värderad efter kriterier i skalan stor-påtaglig-viss betydelse.

Planområdet angränsar till ett grön- och rekreationsområde i väster. Detaljplanen reglerar vissa områden som natur för att bevara de ekosystemtjänster som är av stor betydelse. Resterade bedöms vara av påtaglig eller viss betydelse. Det kommer att fortsätta finnas gräsytor inom planområdet men det blir mer hårdgjorda ytor när planområdet exploateras. I planen säkerställs att diket längs Insatsvägen ska vara öppet för att främja ekosystemtjänster.

För att inte påverka övriga naturvärden och ekosystemtjänsten pollinering ska området planteras med träd där sälj kan återplanteras i tallområdet samt området vid dagvattendammen. Ytterligare förstärkningsåtgärd kan vara att plantera buskage med olika blomningstider, exempelvis olvon, hagtorn och nypon inom samma område. För att inte påverka ekosystem-

tjänsten pollinering inom området kan sandblottor skapas för att gynna marklevande pollinerande insekter som solitära bin. Läs mer inom artskyddsutredningen (bilaga I) för mer detaljerad beskrivning av förstärkningsåtgärderna.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse inom planområdet saknas förutom någon enstaka byggnad inom Skövde 5:178 samt en villa tillhörande samma fastighet som idag ägs av Asplunds Bygg i Mellansverige AB. Den delen av fastigheten innehöll till för några år sedan flera byggnader med militär anknytning. Endast en av de byggnaderna finns kvar idag och används som förråd.

Befintlig bebyggelse söder om planområdet utgörs av ett fåtal småhus längs Törnetorpsvägen och på andra sidan Insatsvägen ligger Hasslums nybyggda villaområde. Cirka 400 meter öster om planområdet ligger Räddningsskolans övningsområde med tillhörande byggnader (inom fastigheten Skövde 5:104).

Väster om Hasslums nybyggda villaområde, vid Lövkullevägen och Solhagavägen finns ett område som består av huvudsak enplanstråhus av blandad ålder. Takbeklådningen består av svarta eller röda tegel- eller betongpannor. Cirka 600 meter norr om planområdet växer Trädgårdsstaden och Stallsiken som områden för bostäder och verksamheter. Cirka 100 meter sydväst om planområdet finns Hasslums verksamhetsområde med karaktär av hårdgjorda ytor och varierande typer av verksamheter som kontorslokaler, bilservice, verktygsbutik, osv.

PLANERAD BEBYGGELSE

Planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse med cirka 70 bostäder. Majoriteten av den tillkommande byggnationen ska utformas som radhus/parhus/kedjehus och i västra området kommer LSS-boende kunna utvecklas. Längst Törnetorpsvägen möjliggörs uppförandet av ett friliggande småhus.

Byggnadernas volym, utformning, placering, material och kulör kommer att testas i bygglovsskedet och är betydelsefulla för intrycket. Hasslums bostadsområde är etablerat under flera olika tidsepoker och det enhetliga intrycket finns främst i den låga höjden på bebyggelsen. Planen reglerar att byggnaderna har en högsta byggnadshöjd på 8 meter och största takvinkel är 45 grader för att möta befintlig bebyggelse.

In- och utfart till planområdet sker via Insatsvägen som är en lokalgata som förser senaste bebyggelsen i Hasslum med trafik. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom kvartersmarken, vara gräsarmerad/genomsläpplig och kan placeras samlad eller fördelad vid bebyggelsen. För den nya bebyggelsen kan det både



Planområdet är till stor del obebyggt. Hasslums villaområde ligger norr om (se villabebyggelse höger i bild).



Hasslums villaområde norr om planområdet.



Befintlig byggnad och upplag inom planområdet.



Befintlig bebyggelse inom planområdet.



Hasslums äldre villaområde vid Lövkullevägen.



Befintlig bebyggelse i Hasslum nya bostadsområde.



Befintlig bebyggelse längs Törnetorpsvägen.



Befintlig bebyggelse längs Törnetorpsvägen.

finnas yta för mindre privata uteplatser samt gemensamma gårdsmiljöer där träd och buskage kan bevaras och planteras.

Miljörum kan placeras i strategiskt inom området för att bidra till gemensamma målpunkter och ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Inom 2-3 kilometer finns kommunala förskolor, fritidshem och grundskolor för yngre åldrar. Inom tätorten finns skolor för högre åldrar, årskurs 7-9 samt kommunala och fristående gymnasieskolor. Skövde kommun kan vid platsbrist på dessa skolor komma att hänvisa plats till annan skola inom Skövde tätort.

Social service i form av vårdcentral finns närmst i Rosenhaga, apotek finns närmst på Norrmalms köpcentrum och folk-tandvård vid Käpplunda gårde. Livsmedelshandel finns vid Norrmalms köpcentrum där dagligvaruhandeln är väl utbyggd, här finns också bensinstationer. Stallsikens handelsområde erbjuder butiker för sällanköpsvaror. Tillgång till ridanläggning finns vid Kultomtens norr om planområdet, badanläggning och sporthall finns i Skövde centrum.

TILLGÄNGLIGHET

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsfunktion kan nå målpunkter utan problem. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

SKYDDSRUM

Enligt MSB:s skyddsrumskarta ligger planområdet inom skyddsområde B för skyddsrumspatser. Det finns flera skyddsrumspatser i närområdet till planområdet. Det närmsta ligger på Lövkullevägen ca 200 meter från planområdet. Vidare finns det fyra skyddsrum i Hasslums verksamhetsområde där ett av dessa ligger inom NTI Gymnasiet och ett annat inom Praktiska Gymnasiet.

BYGGNADSKULTUR

Exploateringsgraden inom det närliggande bostadsområdet regleras genom egenskapsbestämmelse om omfattning. Byggnadskulturen i området har varit historiskt varierad och de 40-50 närmsta bostäderna uppfördes i friliggande enfamiljshus, radhus, parhus, kedjehus. Det finns en stor variation i bebyggelsen utformning, placering och gestaltning i den befintliga bebyggelsen i Hasslum. Utformningen har studerats närmre inför granskningsskedet och illustrationer har tagits fram för att visa på möjlig bebyggelse inom planområdet.

Utformningen av den tillkommande bebyggelsen kommer inte regleras i plankartan då kommunen bedömer att det inte behövs med hänsyn till planens syfte. Inom utformningskravet om god form-, färg- och materialverkan kommer byggnadernas egenskaper och karaktärsdrag prövas i bygglovet. Det handlar om att bebyggelsen utformning ska ge upphov till goda upplevelsemässiga värden samt anpassas till omgivningen.

GESTALTNING

Följande illustrationsbilder visar möjlig exploatering av området. Bebyggelsen ska karaktäriseras av sitt lummiga läge med närhet till naturstråk. Ambitionen är att befintlig terräng och värdefull vegetation ska bevaras så långt som möjligt, vilket innebär att bebyggelse och anordningar såsom interngator, parkeringar och gårdsmiljöer behöver anpassas utifrån givna förutsättningar. Förutom att tänka till gällande placering och volym är det även viktigt med medvetna material- och kulörval för att anpassa bebyggelsen till den naturnära miljön. Det kan handla om att både integrera och kontrastera för att förstärka eller bygga vidare på olika kvalitéer i omgivningen.

Likt den befintliga bebyggelsen längs Insatsvägen samt Törnetorpsvägen som har ett avstånd med förgårdsmark regleras den nya bebyggelsen i plankartan med planbestämmelser för att den ska placeras med viss distans till omkringliggande bebyggelse. Ytorna är till för att skapa mellanrum samt lösa dagvattenhanteringen på ett sätt som också gynnar ekosystemtjänster och bidrar till grönstrukturen.

Inom ytorna kommer även träd att planteras längst Insatsvägen samt befintlig bebyggelse längs Törnetorpsvägen. Ytorna regleras med egenskapsbestämmelserna n² (Mark ska anordnas för dagvattenhantering), n³ (Trädrad ska planteras) samt prickmark med en bredd på 4 - 5,5 meter.

Grönstrukturen i området består av många olika typer; gemensamma gårdsmiljöer, parker, privata bostadsgårdar och allmänna naturområden, liksom grönytor längs vägar, gröna tak, med mera. Det här gröna nätverket har många ekologiska, kulturella och sociala funktioner. Även om varje bostad utformas med en privat trädgård kan gemensamma uteplatser möjliggöras på övriga utrymmen inom kvartersmarken.



Sektion mellan planområdet och befintlig bebyggelsen vid Törnetorpsvägen.



Sektion mellan planområdet och befintlig bebyggelsen vid Insatsvägen.



Landskapssektion över möjlig bebyggelse inom planområdet.

Promenadstråk kan utformas för att sammanfalla intill dessa semioffentliga ytor och kopplas samman med de allmänna naturytorna. Det är viktigt att gemensamhetsytorna utformas tillgänglighetsanpassade. Gestaltningen av den nya gemensamma uteplatsen bör omfatta möjlighet till lek, rekreation och samvaro.

Illustrationerna visar en möjlig utformning bland flera och används för att schematiskt beskriva vad befintlig exploatör planerar för planområdet. Det visar en överskådlig bild om vad som är möjligt att genomföra med befintlig detaljplan och mer detaljerade illustrationer används inte då det kan vara missvisande och leda läsaren att tro att illustrationen visar det som kommer genomföras trots att flera andra sätt att utforma miljön är möjliga. Området är inte utrett i detalj från exploatörens håll än då detaljplanen är ett tidigt skede av byggprocessen och kan komma att förändras.

Det underliggande bebyggelseförslaget för detaljplanen har tagits fram utifrån bebyggelsestruktur, avstånd, insyn, siktlinjer, områdeskaraktär och arkitektur för att tillskapa en lämplig och anpassad kompettering i området. Förslaget är även utrett utifrån tekniska aspekter såsom angöring, avfallsfordon, tillgång till uteplats/trädgård/friytor, vändarier med mera för att de till att dessa säkerställs för den tillkomman bebyggelsen.



Illustrationsbild på möjlig bebyggelse i inom planområdet med Insatsvägen höger i bilden.



Illustrationsbild på möjlig bebyggelse inom planområdet med bebyggelse längs Törnetorpsvägen i bakgrunden.

PLANBESTÄMMELSER

KVARTERSMARK FÖR BOSTÄDER

Användningsbestämmelser

Huvuddelen av planområdet består av kvartersmark för bostadsändamål **"B"**. Med användningen bostäder avses boende med varaktig karaktär.

En mindre yta i nordöst består av kvartersmark för teknisk anläggning **"E"**. Användningen är för tekniska anläggningar.

Egenskapsbestämmelser

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Prickmarken innebär att byggnad inte får uppföras inom egenkapsområdet. Andra anläggningar som parkeringsplatser, lekplatser, murar och staket får uppföras.

h1 - Högsta byggnadshöjd är 8 meter

Byggnadshöjden är reglerad så att de nya bostadshusen vid skärningen där vägglivet möter taket i ett 45-gradigt plan räknat från medelmarknivån högst får vara 8 meter. Höjden motsvarar radhus i 2 våningar.

o1 - Största takvinkel är 45 grader

Bestämmelse om takvinkel reglerar största lutning i grader.

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

Utifrån resultatet i naturvärdesinventeringen och trädinventeringen har bevarandevärda träd skyddats.

n2 - Mark ska anordnas för dagvattenhantering

Längs Insatsvägen i norr samt i södra delen mot befintlig bebyggelse vid Törnetorpsvägen ska dagvattenhantering i form av dagvattendike eller likvärdigt anordnas.

n3 - Trädrad ska planteras

Ett område för de inventerade tallarna i västra området har reglerats för att bevarandevärdigt träd ska skyddas.

u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planbestämmelsen reglerar att ytan fortsatt blir tillgänglig för underjordiska ledningar som finns inom området.

m1 - Dagvattenanordning ska anläggas med tät botten

Planbestämmelsen reglerar att dagvattenanordning ska anläggas med tät botten.

p1 - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen reglerar att villatomten utformas likt befintlig bebyggelse gällande placering av huvudbyggnad.

p2 - Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen reglerar att villatomten utformas likt befintlig bebyggelse gällande placering av komplementbyggnad.

j1 - Utfartsförbud

Bestämmelsen hindrar utfart mot Hasslumsvägen i planområdets sydvästra del.

f1 - Endast friliggande småhus

Bestämmelsen reglerar att villatomten ska följa utformningen på befintlig bebyggelse när det kommer till typ av bostadsbebyggelse som får bebyggas.

f2 - Endast parhus, radhus och kedjehus

Utformningsbestämmelsen reglerar vilken typ av bebyggelse som ska byggas inom området. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en variation av bebyggelsen i området.

f3 - Högst två utfarter får anordnas av trafiksäkerhetsskäl

Utifrån trafiksäkerhetsskäl begränsas antal utfarter.

b1 - Lägsta golvnivå ska anläggas på minst 0,3 meter över närmsta gatunivå på Insatsvägen

För att säkerställa översvämningsrisken för byggnationen regleras lägsta golvnivå till närmsta gata.

b2 - Minst 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet ska vara av genomsläppligt material

Utöver de dagvattendiken som anordnas ska 30 % av egenskapsytan vara av genomsläppligt material. Fördröjning och rening av dagvattnet ska ske innan det leds vidare till recipient.

b3 - Marken får inte hårdgöras

Ytans hårdgörande regleras för att skydda trädens rotsystem.

b4 - Marken får inte schaktas

Schaktning regleras för att skydda trädens rotsystem.

e1 - Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Bestämmelsen reglerar hur stor procent av fastighetsarean inom egenskapsytan som får bebyggas.

e2 - Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Bestämmelsen reglerar hur stor procent av fastighetsarean inom egenskapsytan som får bebyggas.

e3 - Största byggnadsarea är 900 m²

Bestämmelsen reglerar hur stor byggnadsarea som får byggas inom egenskapsområdet.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

- Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän markföroreningar har avhjälppts till nivåer som medger känslig markanvändning.

Miljöteknisk utredning har visat att det finns markföroreningar inom kvartersmarken. Sanering behöver ske på bostadsmark för att exploatering ska vara möjlig.

- Marklov krävs även för fällning av träd.

Skyddsvärda träd är inventerade och markerat med n1. Ändrad lovplikt gäller därför även för fällning av träd.

ALLMÄN PLATS FÖR NATUR

Användningsbestämmelser

Östra delen, ett släpp i mitten samt västra tallområdet regleras med allmän plats "**NATUR**". Med användningen natur avses grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel.

All allmän plats har kommunalt huvudmannaskap.

Egenskapsbestämmelser

damm₁ (Damm)

Syftet med utformningsbestämmelserna på allmän plats är att kommunen mer precist kan styra vilka ändamål som ska finnas och hur platsen ska utformas. Bestämmelserna används för att precisera var dagvattendamm ska anordnas.

dike₁ (Dagvattendike)

Syftet med utformningsbestämmelserna på allmän plats är att kommunen mer precist kan styra vilka ändamål som ska finnas och hur platsen ska utformas. Bestämmelserna används för att precisera var dagvattendike ska anordnas.



Öster om planområdet finns ett öppet strövmråde för allmänheten.



I västra delen av området finns ett område med 19 tallar.



Ett exempel på en björk som är utpekad som särskilt skyddsvärt hålträd.

FRIYTOR

LEK OCH REKREATION

Naturmarken som tas i anspråk bedöms inte nyttjas i större omfattning av medborgarna som yta för frekvent rekreation. Befintlig skog i och kring planområdet utnyttjas idag för promenader och lek område av både barn och vuxna.

SRTC:s (Swedish Rescue Training Centre) övningsområde gränsar till planområdet och är öppet för allmänheten och kan erbjuda strövmråden. Barn bör under besök i övningsområdet hållas under uppsikt av vuxen då det finns anläggningar som används i övningsverksamheten som inte lämpar sig för lek.

Cirka 150 meter norr om planområdet finns en lekpark som används av närområdet. En lekyta kommer att anordnas till de nya radhusen inom planområdet, vilket planen möjliggör.

NATURMILJÖ

Området består av småbruten mark med talldominerad blandskog, lövskog, igenväxningsmark och ett mindre område med dagvattendamm. Inom planområdet finns inga naturvårdsarter inrapporterade under de senaste 22 åren. Strax utanför inventeringsområdet finns rapporteringar om fåglar. Inga övriga kända naturvärden finns registrerade inom området.

Naturvärdena inom området är främst kopplat till trädsnittet med äldre tallar och lövskog med inslag av flertal särskilt skyddsvärda träd genom hålträd.

Naturvärdesinventering

Det finns en del vegetation inom planområdet och för att klargöra förekomsten av värdefull natur har en naturvärdesinventering gjorts inom planarbetet. En sammanfattning av hanteringen av naturvärden i planarbetet finns redovisad här. Naturvärdesinventeringen inkluderade även dagvattendamm där det fanns grodrom från brungroda (*Rana sp.*). Då det är okänt vilken art inom släktet *Rana sp.* som reproducerar sig i dammen utgår artskyddsutredningen från att det är åkergroda, en art som har ett starkare skydd jämför med släktingen vanlig groda. Området utgör med stor sannolikhet habitat eller stödhabitat till skyddade fågelarter som mindre hackspett och svartvit flugsnappare. Utredningen återfinns i sin helhet som en separat bilaga till denna detaljplan (bilaga G).

Naturvärdesinventeringen syftade till att enligt svensk standard kartlägga och beskriva geografiska områden i landskapet som är av positiv betydelse för biologisk mångfald. Naturvärdesinventering genomfördes under april 2022. Sammantaget har fem naturvärdesobjekt avgränsats inom utredningsområdet. Två objekt hyser högt naturvärde (klass 2), två objekt hyser ett påtagligt naturvärde (klass 3) och ett objekt hyser ett visst naturvärde (klass 4).

Dagvattendammen i öster omfattas av det generella biotopskyddet och kommer inte att påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Samma vattenförekomst utgör även reproduktionslokal för vanlig groda eller åkergroda (fridlysta arter). Två arter upptagna på rödlistan finns i utredningsområdet, dessa består av desmeknopp och alm. Delar av området hyser vidare goda förutsättningar för ett rikt fågelliv.

Ekosystemtjänstkarteringen visar på förekomst av samtliga fyra karterade ekosystemtjänster (pollinering, bullerreglering, flödesreglering samt rekreation och hälsa). Dock hyser vissa delområden en högre platspecifik betydelse för vissa ekosystemtjänster. Nedan följer en redovisning av samtliga avgränsade naturvärdesobjekt, naturvårdsarter, generella biotopskydd samt invasiva arter.

I planområdets västra del bevaras ett tallområde för rekreation, trevlig boendemiljö och viss avskärmning mot Hasslumsvägen. Området kommer att innehålla både stora fullvuxna träd och träd som i framtiden kan utvecklas till större träd. Området planläggs som allmän plats NATUR. Bebyggelsen intill naturområdet regleras med prickmark samt två utförandebestämmelser för att skydda tallarnas rotsystem inom naturområdet. Utförandebestämmelserna reglerar att ytan närmst naturmarken inte får schaktas eller hårdgöras.

I mittenområdet kommer det bevaras ett natursläpp som regleras som allmän platsmark NATUR i plankartan för att skydda bevarandevärda hålträd samt utveckla området till grönyta som kan passa för fågelliv och fladdermöss.

Även den östra delen där dagvattendammen ligger planeras som allmän plats NATUR för att bevara de upptäckta naturvärdena samt förstärka ytan till att få ännu bättre förutsättningar för djur- och växliv. Föreslagna förstärkningsåtgärder samt skyddsåtgärder beskrivs på sida 25-26.

Kommunen ansvarar för drift och skötsel av naturområdena.



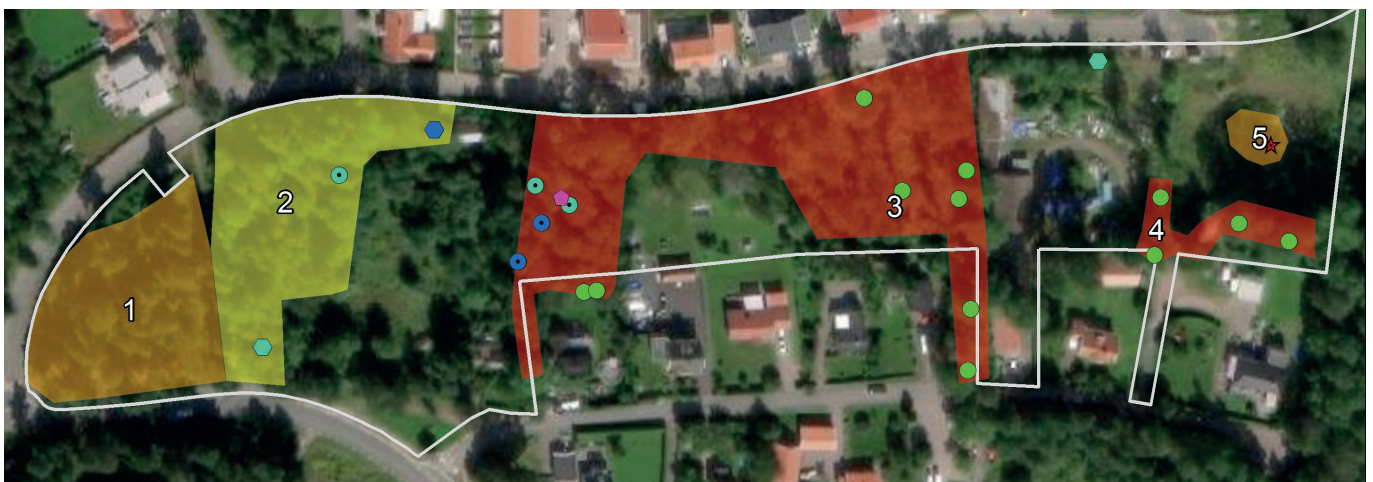
Dagvattendammen inom planområdet.



Illustration på åkergroda. Hane till vänster och hona till höger i bild.



Bild på rom av vanlig groda eller åkergroda i dagvattendammen.



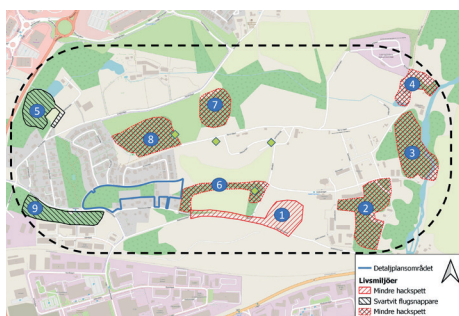
Karta från naturvärdesinventeringen med kända förekomster av naturvårdsarter, särskilt skyddsvärda samt värdefulla träd.



Illustration på svartvit flugsnappare.
Hane till vänster och hona till höger i bild.



Illustration på mindre hackspett. Hane till vänster och hona till höger i bild.



Kartering av arternas livsmiljöer.



Kartering av groddjurens livsmiljöer.

Ett genomförande av detaljplanen kommer skapa effekter genom viss förlust av livsmiljöer för strikt skyddade arter som nyttjar biotoper i planområdet om inte åtgärder görs. För fåglar gäller det främst tillgång på boträd för häckning (hålträd) och födosöksområden. För brungroda försvinner mindre ytor med övervintringsplatser och födosöksområden. Sammantaget innebär detta att förbuden i artskyddsförordningens 4§ och 4a§ riskerar aktualiseras.

Efter samrådet har en kompletterande naturvärdesinventering gjorts av EnviroPlanning AB för att ta fram underlag som visar om/var lämpliga livsmiljöer för de skyddade arterna mindre hackspett, svartvit flugsnappare och brungroda finns i närområdet. Utredningen redovisar påverkan av arternas livsmiljö vid ett genomförande av detaljplanen och om planområdet utgör en betydande lokal för arten. Inför granskningen har även en kompletterande fältinventering utanför planområdet utförts.

Livsmiljöer för fåglar

För arterna mindre hackspett och svartvit flugsnappare har en fältkartering av livsmiljöer genomförts som visar att det finns lämpliga livsmiljöer utanför planområdet. Den marginella förlust av livsmiljö inom planområdet bedöms högst sannolikt inte försvåra för att arternas population bibehålls på en tillfredsställande nivå.

Livsmiljöer för brungroda

Inom detaljplaneområdet finns dels ett småvatten som nyttjas för reproduktion av brungroda, dels områden som sannolikt nyttjas som födosöksområden samt, i mindre omfattning, platser (stenrösen) som erbjuder övervintringsplatser. Småvattnet kommer finnas kvar vid ett genomförande av detaljplanen, dock kan övervintringsplatser och födosöksområden komma att försvinna om inte åtgärder sker. För brungroda finns det både födosöksområden och övervintringsområden i detaljplaneområdets närhet, än dock relativt få övervintringsplatser om man bortser från trädgårdarnas sannolika bidrag.

Bedömningar i denna utredning utgår från utförd naturvärdesinventering inom detaljplaneområdet som fanns med i samrådshandlingen samt den kompletterande fältinventeringen utanför detaljplaneområdet som togs fram inför granskningen där arternas livsmiljöer karterats. Resultaten visar att det finns förutsättningar för de skyddade arterna att fortleva i området och omkringliggande miljöer vid ett genomförande av detaljplanen givet att identifierade skyddsåtgärder vidtas, vilka redovisas på nästa sida i planbeskrivningen.

I utredningen har förslag på skyddsåtgärder tagits fram för att genomförandet av detaljplanen inte ska påverka möjligheten för de skyddade arterna att fortsatt kunna hysa livskraftiga populationer i närområdet utifrån artskyddsperspektivet. Skydds-

åtgärder har tagit fram delvis som förstärkningsåtgärder samt tidsrestriktioner.

Förstärkningsåtgärder

1. Planområdets östra del där dagvattendammen är belägen ska förstärkas genom att anlägga faunadepåer med exempelvis stenrös, död ved och stockar för att förstärka groddjurens livsmiljöer som viloplats och övervintringsmiljö.
2. De grövre tallarna och lövträden som är större än 20 cm i stamdiameter som avverkas inom planområdet ska placeras inom det mittersta eller östra naturområdet som död ved för att gynna den biologiska mångfalden då det är en brist inom planområdet idag.
3. Fågelholkar (10 stycken som är anpassade för mindre flugsnappare) ska monteras inom det västra naturområdet.
4. Området är rikligt av sälg idag och bör inte minska vid genomförandet av detaljplanen. Sälgar kan planteras utmed bryn i västra och östra naturområdet. Dessa områden skulle även må bra av att planteras med fågelbär och bärande buskar med olika blomningstider.
5. Sandblottor kan skapas inom västra och/eller östra naturområdet för att gynna pollinerande insekter där även grov död ved kan placeras i anslutning till sandblottorna.

Tidsrestriktioner

Vid genomförande av detaljplanen samt nyanläggning av övervintringsmiljöer ska även följande skyddsåtgärder tas för att undvika störning under arternas reproduktion och häckning. Åtgärderna syftar till att minska risken att individer av skyddade arter skadas eller dödas, samt till att ej riskera störa arterna i sådan omfattning att reproduktion (brungroda) eller häckning (fåglar) avbryts.

1. Inom området med dagvattendamm/groddjursdamm bör ej åtgärder vidtas under perioden för grodornas lek, det vill säga under mars-maj. Detta då åtgärder under denna tid kan störa grodor som är på väg att ta sig till vattenförekomsten, med konsekvensen misslyckad reproduktion.
2. För att undvika att riskera skada eller döda fåglar och ägg bör avverkning av träd ej utföras under tiden för fåglar häckning, det vill säga 1 april-15 augusti.

En ytterligare skyddsåtgärd som görs inom planarbetet är att ytor där lövskog och hålträd finns idag samt områden med dagvattendamm avsätts som naturmark inom planområdet.

Genom vidtagande av beskrivna skyddsåtgärder bedöms de berörda skyddade arterna långsiktigt kunna finnas kvar i området och närområdet.



Kvartersgator inom planområdet ansluter till Insatsvägen som är allmän gata.



Ett gc-stråk kommer koppla Insatsvägen till Törnetorpsvägen i öst.



Sektionsskiss för Insatsvägen, befintlig bebyggelse samt dagvattendike.

GATOR OCH TRAFIK

ALLMÄNT

Det finns flera gångförbindelser i närområdet som ansluts till naturstråk. Inom planområdet finns det gångsstråk idag som används av boende i Hasslum. Det finns också möjlighet att röra sig norr om Hasslumsområdet där befintligt kommunalt gångstråk sträcker sig till Räddningstjänstens utbildningslokaler.

Hasslumsvägen ingår i det kommunala vägnätet. Planområdet angörs via Insatsvägen från Hasslumsvägen. Gatunätet inne i planområdet utformas som två slingor. Lokalgatornas precisa placering regleras inte i plankartan utöver en utformningsbestämmelse i det östra kvarteret om högsta antal utfarter. Övrig utformning av gatorna prövas i bygglovsskedet. Inför granskningsskedet togs ett gestaltungsförslag fram för att påvisa möjlig exploatering. I förslaget är gatorna enkelriktade för att skapa mer utrymme för gemensamma gårdsmiljöer och minska utfarter till Insatsvägen. Gatorna i området ska utformas och breddas för att avfallsfordon samt räddningstjänst ska ha god framkomlighet. Bredden på enkelriktade gator ska vara minst 4,5 meter och ha en god svängradie.

Inför detaljplanens granskningsskede har även en trafikutredning tagits fram för att redovisa konsekvenserna för trafik till och från planområdet med föreslagen exploatering. Vidare var syftet att utreda kapacitet och trafiksäkerhet på befintlig väg och korsningen Insatsvägen - Hasslumsvägen. Exploateringen beräknas alstra 192 fordon per dygn och innebära en samlad trafikmängd om 383 fordon per dygn, en trafikmängd som kommunen bedömer, i enlighet med trafikutredningen, att Insatsvägen klarar utan att några ytterligare åtgärder behöver genomföras. Detta då det är en begränsad trafikmängd samt att personbil/lastbil kan mötas på Insatsvägen. Trafikökningen är relativt stor procentuellt sett och de befintliga boende i området kan komma att uppleva ökningen. Detta gäller både under byggtid och då husen är färdigbyggda. Kommunen bedömer att framtida trafikmängder som föreslagen exploatering beräknas alstra inte medför framtida framkomlighetsproblem i området.

Enligt trafikutredningens resultat kommer korsningen Hasslumsvägen - Insatsvägen inte heller att ha några kapacitetsproblem efter att området är utbyggt. Korsningens utformning anses även vara anpassad till platsen samt de aktuella och kommande trafikmängderna, vilket också följer VGUs riktlinjer. Generellt sett råder inga siktproblem i korsningen Insatsvägen - Hasslumsvägen. När bussar står inne på hållplatsen försämras dock sikten för fordon som ska svänga österut på Hasslumsvägen. Att sikten begränsas under en begränsad tid anses dock inte vara en större trafiksäkerhetsrisk, detta främst då bussen enbart angör hållplatsen tre gånger i timmen under rusningstrafik och då med relativt kort stopp.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelförbindelserna till området är goda. En cykelväg går förbi planområdet på norra sidan av Hasslumsvägen. På Insatsvägen och Törnetorpsvägen kan man med cykel ta sig vidare till stråk norr om Hasslums bostadsområde. Cykelförbindelse finns utmed Östra Leden (väg 26) till trafikplats Mariesjö för vidare färd mot centrum. Det går även att via Vägmästarvägen och Norra Trängallén ta sig till centrum.

För samtliga delar av kvartersmarken gäller att gång- och cykel sker i körytorna som utformas så att mjuka trafikanter premieras. Körytorna ansluts även till stråk som är utformade för gångtrafikanter för att koppla samman alla grönytor.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta hållplats, Lövkullevägen A, vid Hasslumsvägen finns mindre än 300 meter gångväg från planområdet. En vändzon för buss finns söder om Hasslumsvägen intill hållplatsen.

LSS-BOENDE (VARUTRANSPORTER)

För att kunna angöra LSS-boendet anläggs parkeringsplatser, ca åtta stycken, varav en är handikappsanpassad. Vissa varuleveranser ska kunna angöra boendet och tillträde till handikapptransport ska finnas inom max 25 m från entrén. Krav kommer att ställas i bygglovsskedet för att säkerställa att byggnationen av LSS-boendet följer lagen om LSS och BBR.

PARKERING

Inom planområdet finns det idag inget behov av parkeringsplatser. Behov av bilplatser kommer därför endast tillföras för tillkommande bebyggelse. Inom området som möjliggör för radhus/parhus/kedjehus finns det möjlighet att anlägga bilplatserna både samlade och fördelade för att undvika allt för stora parkeringsytor samt underlätta drift av parkeringsytorna som planeras gräsbeläggas/göras genomsläppliga. Exploatören har ansvaret att lösa det behov av parkering som kommunen bedömer att fastighetens användning ger upphov till.

Inom ytan för LSS-boende finns det tillräckligt med plats på kvartermark för att lösa parkeringsbehovet. Behovet av bilplatser bevakas i bygglovsskedet 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 följas.

LJUSSÄTTNING

Kvartersgatorna ska förses med erforderlig gatubelysning. Även lekplats och gc-stråk ska ljussättas. Målet är att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet, som gör det lätt att orientera sig samt skapar atmosfär.



Längs Törnetorpsvägen tillkommer ett småhus som ska följa utformning av omkringliggande bebyggelse.

SOCIAL HÅLLBARHET

Helhetssyn

Detaljplanen möjliggör för uppförande av radhus/parhus/kedjehuset och LSS-boende vilket innebär en förtätning av Skövdes bostadsinnehav. Befintlig infrastruktur kan nyttjas och fler personer får möjlighet att bo i Hasslum som är ett omtyckt bostadsområde. Naturmarken som tas i anspråk bedöms inte i större omfattning nyttjas av medborgarna som yta för rekreation på grund av avgränsningen av vägen och att det finns mer attraktiva stråk i närheten. De gångstråk som används idag genom planområdet stärks och en ny lekplats för barn ska anordnas inom planområdet som kan användas av de närboende.

Variation

Bostadsbebyggelsen kommer bidra till en variation av bostadsbebyggelsen i form av radhus, parhus, kedjehus och LSS-boende. Närområdet består till övervägande del av villabebyggelse och en högre exploatering bidrar till ett mer varierat bostadsutbud i området, vilket kan resultera i integration till området samt flyttkedjor inom området.

Samband

Området är väl integrerat i stadens infrastruktur och det finns goda gång- och cykelförbindelser till området. Med närheten till Skövde centrum finns god tillgång till offentlig, privat och kommersiell service. Intill planområdet finns tätortsnära naturområden för lek och rekreation. Förutsättningar för en god boendemiljö bedöms som goda och tillkommande bebyggelse bedöms inte innebära negativa konsekvenser för barn.

Identitet

Hasslums bostadsområdes identitet stärks då området förtätas med fler bostäder så att fler kan bo där. Exploateringen innebär att områdets karaktär delvis kommer att förändras. Bevarandevärd vegetation i form av tallskog och lövträd bevaras för att hålla kvar karaktären av området. Öppna diken, gångstråk och en lummigare karaktär av dagvattendiket kommer bidra till en trevlig miljö för de närboende.

Inflytande och samverkan

Detaljplanen är framtagen av Skövde kommun. Under planprocessen kommer planförslaget ställas ut på samråd och på granskning och finns då tillgängligt för allmänheten. Inom samrådstiden har ett samrådsmöte skett där kommunen bjöd in allmänheten för att informera och diskutera detaljplanen.

Barns och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i planförslaget.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet finns att anslutas till i Insatsvägen. I det fall området delas in i flera fastigheter, kan det vara aktuellt att ordna gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Dricksvatten ansluts i en förbindelsepunkt med gemensam mätning. Dagvatten och spill kan ordnas med fler förbindelsepunkter till befintligt nät för att säkerställa självfallsfunktion.

DAGVATTEN

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

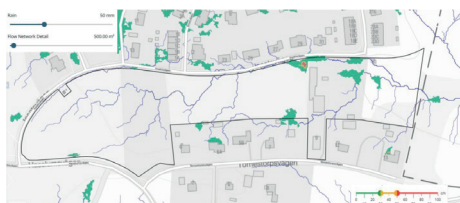
Planerad exploatering innebär att det kommer byggas ett bostadsområde bestående av radhus/parhus/kedjehus med tillhörande parkeringsplatser, lokalgator och en gc-väg. Dagvattnet leds i dagsläget till recipient Ösan.

Planområdet ligger inte inom ett verksamhetsområde för dagvatten dock intill ett befintligt verksamhetsområde. Planförslaget medför att kommunens verksamhetsområde ska utvidgas.

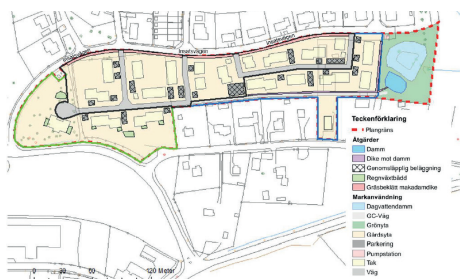
Dagvattenutredning

Syftet med dagvattenutredningen är att beskriva dagens situation samt de förändringar planerad exploatering kommer innebära för dagvattenflöden och föroreningsbelastningen. Utredningen visar på förslag på åtgärder för rening och fördröjning av dagvatten som syftar till att fördröja ett 10-årsflöde till befintlig situation samt inte försämra recipientens möjlighet att uppnå ställda miljö kvalitetsnormer. Läs mer om planens påverkan på miljö kvalitetsnormer under avsnittet MKN för vatten. Den planerade exploateringen beräknas innebära ökade dagvattenflöden samt en ökning av föroreningsinnehållet i dagvattnet från området om inte dagvattenåtgärder genomförs.

För att nå Skövde kommuns riktlinjer om att inte öka flödet från befintlig situation för ett 10-årsregn med klimatfaktor och att inte öka föroreningsinnehållet i recipienten behöver 370 m³ dagvatten renas och fördröjas från området. Omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark om en fördröjningsvolym av



Översvämningskartering i Scalgo för 50 mm regn. Planområdet är markerat med svart linje.



Åtgärdsförslag inom planområdet. För mer utförlig beskrivning se dagvattenutredningen (bilaga F).

ca 280 m³ föreslås i form av nedsänkta regnväxtbäddar, gräsbecklätt makadamdike samt genomsläppliga beläggningar. Dagvattenhanteringen regleras med prickmark och bestämmelser om anordning av dagvattendike samt andel genomsläpplig yta inom radhusområdet.

Utöver detta föreslås en ökning av fördröjningskapaciteten med ca 90 m³ i den allmänna anläggningen, genom en utbyggnad av den befintliga dagvattendammen i den östra delen av planområdet.

Med föreslagen kombination av åtgärder bedöms uppställda krav på dagvattenhantering uppfyllas.

Föroreningsberäkningar efter exploatering med och utan rening i föreslagna åtgärder har utförts för planområdet. För planområdet beräknas reningen innebära att både halter och mängder reduceras eller bör vara samma nivå som befintlig situation för samtliga ämnen förutom BaP som enligt beräkningarna ökar något. Den planerade exploateringen bedöms inte försämra recipientens möjligheter för att uppnå MKN med föreslagna dagvattenåtgärder.

I befintlig situation finns några lågpunkter inom planområdet. Det innebär att vid extrem nederbörd och befintlig höjdsättning kan det finnas risk för översvämning inom planområdet. De lågpunkter som finns idag fylls upp och avrinner österut mot Ösan. Därmed är höjdsättning av området viktigt för att skapa ytliga avrinningsvägar och inte skapa instängda områden vid planerad bebyggelse. Höjdsättningen av planområdet bör vara från byggnader och vattnet bör avledas via lokalgatorna mot Insatsvägen och sedan ut i dagvattendammen alternativt via gc-vägen och ut mot dagvattendammen. Plankartan regleras med en utförandebestämmelse om lägsta golvnivå för att säkra upp byggnadens höjd mot gatuhöjden på Insatsvägen.

Det behöver även tas hänsyn till befintlig bebyggelse i söder, i höjdsättningen, för att inte tillskapa instängt vatten på dessa fastigheter, i anslutning till exploateringsområdet.

EL OCH FIBER

Planområdet kan fiberanslutas till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät. Nya byggnader föreslås försörjas med el från SkövdeNät AB:s befintliga nätstation. En transformatorstation finns i anslutning till Insatsvägen nordväst i direkt anslutning till planområdet och har tillräckligt med kapacitet för att även försörja planområdet.

Efter granskningen har ett u-område lagts till för att säkra upp för underjordiska ledningar som går igenom den västra delen av planområdet. Den part som initierar flytt av ledning ska även bekosta den. Kontakt ska tas med Skövde Energi AB tidigt vid projektering för samordning av flytt och placering av ledningar.

VÄRME

Planerade bostäder kommer inte att anslutas till fjärrvärme. Skövde Värmeverk AB har bedömt att det i dagsläget inte är ekonomiskt lönsamt att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet.

Uppvärmning får istället anordnas som enskilda anläggningar.

Innan fastighetsägare väljer uppvärmningssystem rekommenderas att kontakt tas med kommunens energi- och klimatrådgivare för att få aktuell information om uppvärmningsmetoder och råd om isolering.

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

AVFALL

Avfallshanteringen sker i miljörumsutrymmen som placeras och utformas i samarbete med Avfall & Återvinning Skaraborg.

Hämtning av hushållsavfall och komposterbart matavfall kommer att ske vid varje hus eller på anvisad plats från Avfall & Återvinning Skaraborg. Målsättningen är att alla hushåll ska källsortera sitt avfall. Det sorterade avfallet kommer hushållen själva att få lämna vid någon återvinningsstation. Återvinningsstationer finns vid Lundenvägen och Coop Forum på Norrmalm.

Inför granskningen har ett utformningsförslag tagits fram där föreslagen avfallshantering samt breddning på gator har skett i samråd med Avfall & Återvinning Skaraborg.

Miljörum kan placeras i strategiska områden för att bidra till gemensamma målpunkter i området och avfallshantering ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Gemensamma avfallslösningar bör regleras med gemensamhetsanläggning.

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnad (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Aktuella riktvärden anges i tabell ovan till höger.

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

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Utomhus vid		
- fasad	60 ¹⁾ dBA	
- uteplats i ansl. till bostaden	50 dBA	70 dBA
<i>Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör</i>		
<i>1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och</i>		
<i>2. Minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.</i>		
<i>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.</i>		

<i>1) För bostad om högst 35 m² gäller 65 dBA</i>		

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.



Resultat bullerutredningen framtidsprognos år 2040 för ekvivalent ljudnivå.



Resultat bullerutredningen framtidsprognos år 2040 för maximal ljudnivå.

Då planområdet ligger intill Hasslumsvägen beslutades det att ta fram en bullerutredning som är baserad på bebyggelseförslaget. Planområdet påverkas av ljudnivåer från Hasslumsvägen som passerar i anslutning till planområdet i sydväst. Trafik in till planområdet kommer ske via Insatsvägen i norr. Inom planområdet nås bostäder och parkering via nya kvartersgator. Söder om området finns Törnatorpsvägen som främst försörjer trafik till och från befintliga bostäder längs denna gata. Ca 400 meter österut passerar riksväg 26, vilket även tagits med vid beräkningarna av ljudnivåer inom planområdet.

Beräkningarna har utförts enligt den Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller och redovisas i fyra olika kartor med ekvivalent respektive maximal ljudnivå i både fasaderna i vyer och 1,5 meter över mark i beräkningspunkter.

Resultat i bullerutredningen visar att ljudnivåerna inom planområdet blir som högst i väster, men uppfyller riktvärdena med god marginal inom hela planområdet utan kompletterande bullerskyddsåtgärder. Därför föreslås inga kompletterande åtgärder eller planbestämmelser i detaljplanen.

Ljudnivåer vid fasad

I utredningen framgår det att de dygnsekvivalenta ljudnivåerna blir som högst vid bostäderna i väster där de som högst uppgår till 56 dBA vid fasad. Således uppfylls riktvärdet på 60 dBA med god marginal inom hela planområdet utan kompletterande bullerskyddsåtgärder.

Ljudnivåer vid uteplats

Av resultatet framgår även att samtliga bostäder har möjlighet till uteplats inom egna tomten där ljudnivåer i förordningen för uteplatser uppfylls.

INDUSTRI- OCH VERKSAMHETSbuller

Boverket har tagit fram en vägledning och riktvärden för utomhusbuller från industrier och verksamhetsområden vid planläggning av nyttillkommande bostäder (Rapport 2015:21). Dessa kan även tillämpas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler under tillämpningsbara tider. Riktvärdena som bör uppfyllas anges i tabell i marginalen.

Planområdet bedöms inte beröras av verksamhetsbuller.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Planområdet ligger inte i närheten av väg som utpekats som transportled för farligt gods och omfattas därmed inte av den särskilda riskpolicyn för hantering av dessa risker.

Inga särskilda åtgärder krävs i planen.

	$L_{eq, dag}$ (06-18)	$L_{eq, kväll}$ (18-22)	$L_{eq, natt}$ (22-06)
Zon A	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA

Zon A: Bostäder bör kunna accepteras
 Zon B: Bostäder bör kunna accepteras om tillgång till ljuddämpad sida finns och byggnaderna bulleranpassas.

Riktvärden för buller (ekvivalenta nivåer) från industri- och verksamhetsområden som bör gälla utomhus vid fasad på bostad.

DJURHÅLLNING

Köttdjursproduktion

Norr om planområdet, på cirka 300 meters avstånd, ligger gården Troentorp som bedriver köttdjursuppfödning. Verksamheten omfattar cirka 80 djur. Störningar som kan uppstå med anledning av djurhållningen är allergener, lukt från gödselbrunnar, flugor och läten från djur. Vilket skyddsavstånd som är lämpligt i varje enskilt fall utgörs av en samlad bedömning där hänsyn tas till djurslag, antal djurenheter, markens topografi, klimat, förhärskande vindriktning, hur gödselanläggning är utformad och hur vegetationen i terrängen är placerad.

Planområdet ligger mer än 400 meter från ladugårdsanläggningen. Under sommartid går djuren på bete på olika platser i Skövdeområdet. Cirka 40 djur betar sommartid på mark norr och söder om Horsåsvägen. Inom planområdet blåser det oftast från sydväst vilket medför att eventuella allergener, lukt m.m förs bort från bostadsområdet. Ladugårdens gödselplatta och urinbrunn är förlagda på norrsidan som är bortvänd från exploateringsområdet.

Den skog som har bevarats och den nya exploateringen norr om planområdet utgör också en skyddande skärm. Betesmarkerna är öppna och vidsträckta med en låg koncentration av djur och bör därför inte anses medföra några betydande hälsorisker.

Vid en samlad bedömning anses avståndet till ladugården med gödselanläggningen vara tillräckligt stort för att hälsorisker inte ska uppkomma. Kommunens bedömning är att 400 meter avstånd till ladugården med gödselanläggningen är ett acceptabelt avstånd.

Hästanläggningar

Som underlag för att bedömma lämpligt avstånd mellan hästverksamhet och bostäder, skolor och andra byggnader har byggnadsnämnden godkänt lokala riktlinjer som baseras på senaste forskning och praxis kring spridning av hästallergener. Riktlinjerna finns även angivna i Skövde kommuns Översiktsplan 2025.

Lokala riktlinjer för avstånd mellan hästhållning och bebyggelse i Skövde kommun, godkänd av Byggnadsnämnden 2011-03-17, § 29, anger att en större anläggning bör ha ett avstånd på minst 200 meter till stall/gödselhantering och 100-200 meter till område där hästar vistas. Hästverksamhet bedrivs cirka 1,2 kilometer norr om planområdet vid Kultomtens ridskola, vilket är mer än tillräckligt. Verksamheten omfattar cirka 30 hästar.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

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

MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER

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

Buller hanteras i avsnittet ”Störningar”.

MKN FÖR UTOMHUSLUFT

Miljö kvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljö kvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM₁₀ och PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

Den sammanlagda påverkan från vägtrafik bedöms inte medföra överskridanden av varken miljö kvalitetsnormer (MKN) eller miljö kvalitetsmål.

Kommuner och myndigheter bär huvudansvaret för att MKN följs, men verksamhetsutövare har också ett visst ansvar. Ansvaret ökar med verksamhetens storlek och miljö påverkan. MKN ska följas när kommuner och myndigheter planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar.

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.

Skövde tillhör *Västerhavets vattendistrikt*, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med

uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå de antagna miljökvalitetsnormerna för Ösans vatten. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status. Den kemiska statusen uppnår ej kravet om god kvalitet. Undantag har medgivits med mindre stränga krav för den kemiska statusen avseende kvicksilver och bromerad difenyleter på grund av atmosfärisk deposition. Det anses vara tekniskt omöjligt att sänka dessa halter med lokala åtgärder. Den kemiska statusen, exklusive kvicksilver och bromerad difenyleter, är ej klassad.

Dagvattnet kommer fördröjas och genomgå rening i diken och torrdamm inom planområdet. Ytterligare rening sker nedströms i nordost i Tomtebodammarna som bedöms ha god filtrerande funktion. Därmed bedöms statusen i grundvattenförekomsterna Falköping- Skövde och Hagelberg ej försämrats.

Till granskningen har en hydrogeologisk utredning tagits fram för att utreda spridningsvägar samt komplettera med information gällande de geologiska och hydrogeologiska förhållandena som rådet inom planområdet och hur det kommer att samspela med förekomsten av det förorenade grundvattnet. Utöver detta syftade även utredningen till att bedöma hur föreslagna dagvattenlösningar ska anläggas för att förhindra ändrade spridningsvägar av PFAS.

Utifrån tidigare grundvattenutredningar har en dimensionerande grundvattennivå bestämts utifrån en metodik framtagen av SGU. Jordlagerföljden är komplex men bedöms inte ha ett fullgott tätande lager mot förorenings-spridning utifrån kohe-sionsjordens mäktighet och diffusa sandlager. Grundvattenmagasinet under planområdet bedöms ha hydraulisk kontakt med Hagelberg grundvattenförekomst.

Resultaten visar att under perioder då grundvattenmagasinets fyllnadsgrad är hög finns risk för längre tidsperioder då grundvattennivån stiger ovan dagvattenanläggningens botten. Om dagvattenanläggningarna anläggs utan tätskikt riskerar förorenat grundvatten att dräneras bort av dagvattenledningar med en påskyndad transporttid mot recipienten Ösan som följd.

Dagvattenlösningarna ska anläggas med tät botten för att förhindra risken att skapa förändrade spridningsvägar med snabbare transporttid av PFAS som följd och därmed försämra Ösans kemiska status. Genom att ej förändra spridningsvägarna för PFAS bedömer sektor samhällsbyggnad att det finns förutsättningar att genomföra detaljplanen utan att påverka recipienten. Detta regleras i plankartan med planbestämmelsen m¹ - "Dagvattenanordning ska anläggas med tät botten".

Även om problematiken med PFAS i grundvattnet kvarstår kommer ett genomförande av detaljplanen inte påverka Ösans kemiska status och möjlighet att följa miljökvalitetsnormerna. För att uppnå reduktion av PFAS bör sanering ske vid föroreningskällan som inte återfinns inom planområdet.

Föroreningarna inom planområdet bedöms vara grovt avgränsade och möjliga att sanera. Vid den befintliga markanvändningen bedöms tre av provpunkterna vara i behov av riskreduktion. Dessa bedöms möjliga att åtgärda i samband med genomförandet av detaljplanen.

Föroreningsberäkningar efter exploatering med och utan rening i föreslagna åtgärder har utförts för planområdet. För planområdet beräknas reningen innebära att både halter och mängder reduceras eller bör vara samma nivå som befintlig situation för samtliga ämnen förutom BaP som enligt beräkningarna ökar något. Den planerade exploateringen bedöms inte försämra recipientens möjligheter för att uppnå MKN med föreslagna dagvattenåtgärder.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen behandlar detaljplanen i samband med planuppdrag, samråd och granskning. Detaljplanens antagande sker i kommunfullmäktige.

Mark- och miljödomstolen beslutade 2024-05-28 att upphäva Skövde kommuns beslut, KS § 128/23, om att anta detaljplanen för Skövde 5:198 m.fl. (Hasslum). Planhandlingarna samt behovsbedömningen har därefter reviderats inför ett omtag av granskningen samt antagandet.

Inför det nya granskningsskedet har planhandlingarna och behovsbedömningen förtydligats med att detaljplanen avviker från kommunens översiktsplan, på vilket sätt den avviker, samt skälet till avvikelsen.

Skövde kommun har bedömt det lämpligt att ta om processen från granskningsskedet och framåt, istället för att ta upp planen för nytt antagande direkt. Granskningen ger möjlighet att fånga upp eventuella nya synpunkter, samt att bemöta dessa i ett granskningsutlåtande. Planförslaget som sådant ändrades inte inför den nya granskningen, annat än det förtydligande som beskrivs ovan.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2022-2025. Samråd hölls i september 2022. Omtag av granskning i oktober-november 2024. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i mars 2025 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Allmän plats inom planområdet blir NATUR både i östra delen för dagvattendammen, i mitten för natursläpp för hålträd och i västra delen för stora delar av tallområdet samt en gång- och cykelväg i östra delen.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som naturmark. Sektor service ansvarar för optonät och VA-ledningar. Sektor service ansvarar även för kanalisation för tele och bredband inom området. Skövde Energi AB ansvarar för elnätet inom området.

På kvartersmark ansvarar exploatören för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Exploatören ansvarar för anläggande och drift av servisleddningar på kvartersmark.



Avtal

Detaljplanens genomförande ska regleras i markanvisningsavtal mellan Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad och exploatören. I samband med exploatering av området kommer delar av den kvartersmark 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:

- Dagvattendiken längs Insatsvägen samt i södra delen av planområdet (projektering, anläggande och bekostande av dagvattendiken, samt ansvar för skötsel av dessa)
- Anlägga parkeringsplatser inom kvartersmarken för parkeringsändamål
- Plantera träd och vegetation längs dagvattendikena
- Genomföra skyddsåtgärder inom naturområdena i form av förstärkningsåtgärder samt tidsrestriktioner

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

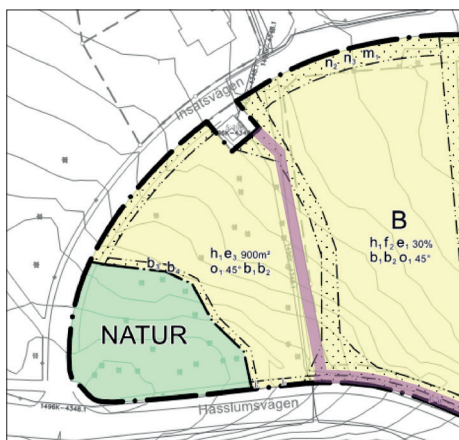
Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter per kvarter för ändamål som framgår av plankartan.

För att genomföra detaljplanen kommer följande marköverlåtelser att ske. Marköverlåtelserna ska regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

- Del av Skövde 5:178 överförs till Skövde 5:198. Området ska användas för kvartersmark.
- Del av Skövde 5:177 överförs till Skövde 5:198. Området ska användas för kvartersmark.
- Del av Skövde 5:198 överförs till Skövde 5:177. Området blir en del av fastigheten för LSS-boende.
- Del av Skövde 5:198 överförs till Skövde 5:177. Området ska användas för allmän plats NATUR.
- Del av Skövde 5:203 överförs till Skövde 5:198. Restande del av Skövde 5:203 kvarstår som småhusfastighet.



Servitut 1683K-AV41:195.1 inom planområdet markerat med lila.



Ledningsrätt 1496K-4348.1 och 1496K-4348.2 inom planområdet schematiskt markerat med lila.

Enskild mark som är planlagd för allmän plats kommer att kunna lösas in av Skövde kommun (Plan- och bygglagen, 6:13). Inlösenrätten gäller både under och efter genomförandetiden. Vid inlösen ska ersättning utgå (Plan- och bygglagen, 6:17). Ersättningens storlek ska bestämmas enligt fjärde kapitlet i Expropriationslagen. Fastigheter som berörs av inlösenrätt är Skövde 5:198.

Servitut

Inom planområdet finns ett servitut 1683K-AV41:195.1. med ändamål väg som belastar Skövde 5:177 och Skövde 5:178 och är till förmån för Skövde 5:203. Servitutet ska upphävas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området finns inga gemensamhetsanläggningar som belastar fastigheten. Möjlighet finns att skapa gemensamhetsanläggning för kvartersgatan mellan radhus/parhus/kedjehusen och LSS-boendet, även om detta inte regleras i detaljplanen. Gemensamma avfallslösningar bör regleras med gemensamhetsanläggning.

Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar över nybildade fastigheter ska säkerställas genom ledningsrätter och servitut inom reserverade områden, på plankartan markerade med u₁ (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) samt prickmark.

Ledningsrätt för Skövde energi (el och fiber) i det västra delen planområdet ska flyttas till reserverat u-område precis öster om. Samordning ska ske med Skövde energi för planering av flytt. Den part som initierar ledningsflytt ska även bekosta den.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i markanvisningsavtal som upprättas av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad.

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna ovan ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

Detaljplane-kostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan Asplunds Bygg i Mellansverige AB och Skövde kommun.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och gator

Ny väg anläggs inom planområdet som ansluts till Insatsvägen. I östra delen av planområdet anläggs en allmän gång- och cykelväg som går i norrsydlig riktning från Insatsvägen till Törnetorpsvägen.

Skötsel allmänna platser

Skötselstandard för områdets allmänna platser är enligt Skövde kommuns gällande Driftinstruktioner för offentlig mark. Inom området tillkommer allmän platsmark i form av NATUR samt GCVÄG.

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt VA. Planområdet kan anslutas till de VA-ledningar som finns i anslutning till fastigheten.

En utbyggnad av den kommunala försörjningen behövs inte med anledning av de nya byggrätterna.

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom ett verksamhetsområde för dagvatten dock intill ett befintligt verksamhetsområde. Planförslaget medför att kommunens verksamhetsområde ska utvidgas.

Dagvatten ska fördröjas och renas på kvartersmark därefter avledas enligt VA-huvudmannens anvisningar från fastigheten via det allmänna ledningsnätet.

Elförsörjning

Anslutning kan ske till befintliga ledningar. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Skövde Energi AB ifrån elrum/fasadskåp till fastighetsgräns dit Skövde Energi AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och uppfylla gällande krav på storlek.

Den part som initierar ledningsflytt ska även bekosta den.

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 fastighetsgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

Den part som initierar ledningsflytt ska även bekosta den.

Uppvärmning

Planerade bostäder kommer inte att anslutas till fjärrvärme. Skövde Värmeverk AB har bedömt att det i dagsläget inte är ekonomiskt lönsamt att ansluta planområdet till fjärrvärmenätet.

Uppvärmning får istället anordnas som enskilda anläggningar.

Innan fastighetsägare väljer uppvärmningssystem rekommenderas att kontakt tas med kommunens energi- och klimatrådgivare för att få aktuell information om uppvärmningsmetoder och råd om isolering.

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

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfall & Återvinning Skaraborg.

UTREDNINGAR

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, eventuella uppfyllnader med mera) kommer det att erfordras ytterligare undersökningar.

AVGIFTER OCH TAXOR

VATTEN OCH AVLOPP

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

BYGGLOV, BYGGANMÄLAN OCH PLANAVGIFT

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för bygglovsnämndens verksamhet. Någon särskild planavgift tas inte ut då kostnaden för upprättande av detaljplanen har reglerats i ett planavtal (se Ekonomiska frågor - Detaljplane-kostnader).

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Framtagande av planhandlingar

Planhandlingarna har utarbetats av TON arkitektur AB genom Erika Kinisjärvi.

Kommunal planhandläggare har varit Bodil Lorentzon.

I arbetet med denna detaljplan har medverkat

Sektor samhällsbyggnad: Bodil Lorentzon, Linn Ekberg, Ida Andersson, Matilda Lidberg, Mari Nilsson, Tomas Ekelund, Simon Rimstedt, Peter Svensson, Aron Sandling och Thomas Jonsson.

Sektor service: Gunnar Hägg.

Johanna Eriksson
Planchef

Bodil Lorentzon
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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