

# Detaljplan för fastigheten Sofiedal 35 m.fl

## Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr PLAN.2021.34

Upprättad 2024-04-24

Sektor samhällsbyggnad



**INNEHÅLL**

TIDPLAN	3	Värme Avfall Trafikbuller Industri- och verksamhetsbuller Transport av farligt gods Miljökvalitetsmål MKN för omgivningsbuller MKN för utomhusluft MKN för vatten	
PLANHANDLINGAR	4		
PLANBILAGOR	4		
PLANENS SYFTE	4		
PLANENS HUVUDDRAG	4		
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4		
Riksintresse			
PLANDATA	4		
Lägesbeskrivning			
Areal			
Markägoförhållanden			
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5		
Översiktsplan 2025			
Detaljplaner			
Boendestrategiskt program			
PLANENS HANDLÄGGNING	6		
Förfarande			
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning			
Kommunala beslut i övrigt			
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	6		
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	8		
Mark och vegetation			
Geotekniska förhållanden mm			
Radon			
Fornlämningar och kulturmiljöer			
Klimatanpassningsåtgärder			
BEBYGGELSEOMRÅDEN	9		
Befintlig bebyggelse			
Offentlig och kommersiell service			
Tillgänglighet			
Skyddsrum			
Byggnadskultur och gestaltning			
FRIYTOR	11		
Lek och rekreation			
Naturmiljö			
GATOR OCH TRAFIK	11		
Gång- och cykeltrafik			
Kollektivtrafik			
Parkering			
Ljussättning			
SOCIAL HÅLLBARHET	12		
TEKNISK FÖRSÖRJNING	13		
Vatten och avlopp (VA)			
Dagvatten			
El och fiber			
		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	15
		Organisatoriska frågor Fastighetsrättsliga frågor Ekonomiska frågor Teknisk försörjning Utredningar	
		AVGIFTER OCH TAXOR	18
		Vatten och avlopp Bygglov, byggnmälan och planavgift Lantmäteriförrättning Genomförandetid	

## TIDPLAN

*Preliminära tider är kursiverade*

### 2022

---

5/16            BSB (Beredning samhällsbyggnad)  
6/7            KS - Beslut om uppdrag

### 2023

---

04/19           BSB info om samråd  
V 21-22        Samrådsperiod (22/5 - 8/6)

### 2024

---

02/21           BSB info om granskning  
V 9-10         Granskningsperiod (26/2 -10/3)  
24/4            BSB  
*xx/x            KS - Beslut om antagande*  
*3 veckor överklagandetid*  
*xx/x            Laga kraft*

## PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

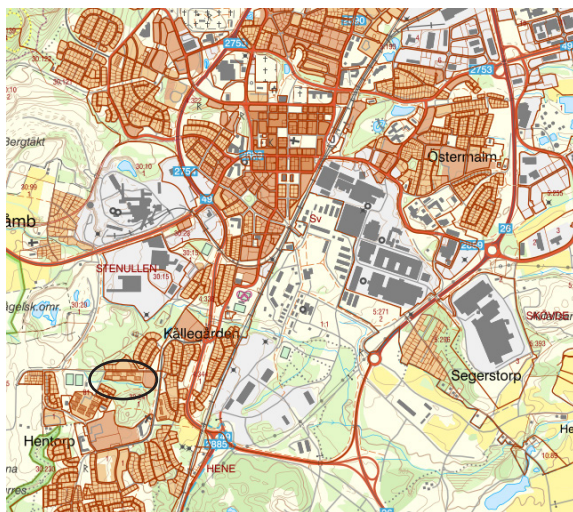
Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

## PLANBILAGOR

A. Behovsbedömning 2022-05-31

B. Länsstyrelsens yttrande 17/06/2022



Planområdets läge

## PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra byggnation av inglasade uterum på baksidan mot skogsområdet i söder, och redskapsbod mellan befintliga förråd och huvudbyggnader i norr.

## PLANENS HUVUDDRAG

Planens huvuddrag är att byggrätten inom fastigheten Sofiedal 35 justeras till befintliga förhållanden, samt att byggrätten utökas för att möjliggöra en tillbyggnad av befintliga radhus, med inglasade uterum mot söder och redskapbod i norr mellan förråden och radhusen.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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



Planområdets avgränsning

## RIKSINTRESSE

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

## PLANDATA

### LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i norra delen av stadsdelen Hentorp, 2 km sydväst om Skövdes stadskärna. Planområdet angränsar i norr mot Claesborgsvägen, och i söder till ett skogområde. Öster om planområdet ligger ett bostadsområde med två punkthus, i väster finns en mindre väg- Klingsporsväg, och väster om denna finns naturmark.

## AREAL

Planområdet omfattar en total areal av cirka 1,9 hektar.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör fastigheterna Sofiedal 1 till 35. Sofiedal 35 ägs idag av Sofiedal Samfällighetsförening. Inom Sofiedal 35 finns totalt 34 fastigheter med enskilda ägare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN 2025

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för befintlig bostadsbebyggelse.

Förslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2025 därför att planförslaget innebär att byggrätter utökas för att komplettera radhusen inom planområdet med inglasade uterum och redskapbod.

### DETALJPLANER

Planområdet omfattas av gällande detaljplan 1683K-ST167 Hentorpsområdet i Skövde som vann laga kraft 1964.

Den nya detaljplanen ska bara reglera fastigheten Sofiedal 35, områden som gränsar till planområdet omfattas av gällande detaljplan.

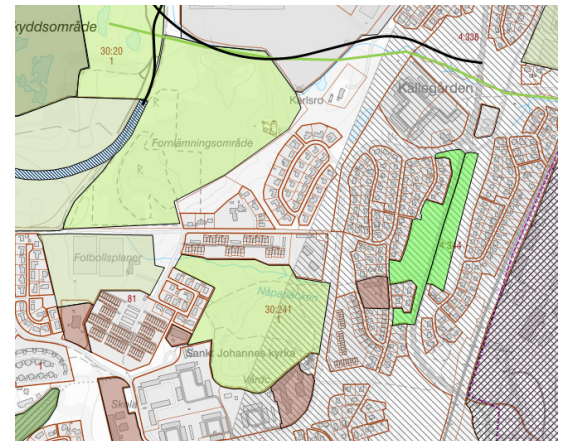
### BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

Skövde kommun har ansvar att planera för bostadsförsörjningen inom kommunen. Som stöd i det arbetet finns sedan 2012 ett boendestrategiskt program med syftet att skapa förutsättningar för att alla kommuninvånare ska kunna bo i attraktiva boendemiljöer samt att Skövde kan växa med nya bostäder i enlighet med övergripande tillväxtmål. I programmet anges långsiktiga bostadspolitiska mål utifrån välfärd och tillväxt. Programmet reviderades senast i september 2018.

Planområdet är ett befintligt bostadsområde som byggdes på 70-talet. Planområdet har redan uppfyllt det boendestrategiska programmet vad gäller bland annat:

- Trygga, tillgängliga och hälsosamma boendemiljöer: Planområdet består av radhuslängor, garage, lekplatser och grönska. Det finns ingen höjdskillnad som hindrar att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna röra sig inom planområdet. Alla boende kan ta sig till alla delar inom planområdet.

- Goda kommunikationer: Planområdet har koppling till andra stadsdelar via kollektivtrafik, gång- och cykelvägar och bilvägar.



Utsnitt ur ÖP 2025



Gällande detaljplan



Detaljplanen innebär bättre förutsättningar för de boende att utnyttja södersolen och utsikten mot skogen, vilket överensstämmer med det boendestratidiska programmet.

## PLANENS HANDLÄGGNING

### FÖRFARANDE

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

### 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.

Sektor samhällsbyggnad bedömer, utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2022-06-17, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

### KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Kommunstyrelsen beslutade 2022-06-07, KS § 115/22 om planuppdrag för fastigheten Sofiedal 35, Skövde.

### PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

Gällande detaljplan anger att fastigheten Sofiedal 35 får bebyggas med radhus och garage. Bebyggelsen stämmer inte överens med bestämmelserna i gällande detaljplan därför att radhusen och garagen är uppförda på prickmark (mark som inte får bebyggas).

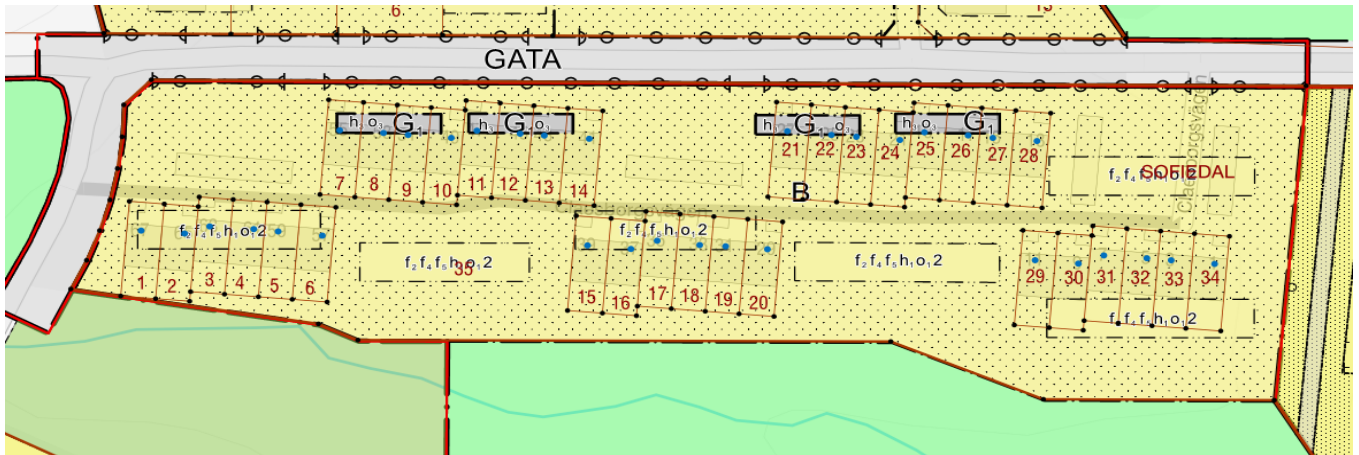
Idag finns ett önskemål om att radhusen byggs till, inom prickmark, med inglasade uterum mot söder och med redskapsbod mot norr.

Detaljplanen ska justera byggrätterna inom planområdet efter befintliga förhållanden, och utöka byggrätterna för att möjlig-



*Skydda träden inom planområdet*

göra att radhusen byggs till med inglasade uterum mot söder och redskapsbod mot norr.



*Kartan visar befintliga förhållanden*

Med hänsyn till ljusintag i radhuslägenheternas inomhusmiljö kommer de kommande uterummen att byggas i genomskinligt ofärgat glas med tunna bågar mot söder för att maximera ljusinsläppet. Höjden på uterummen kommer att begränsas på grund av befintliga balkonger. Taket på uterummen kommer till viss del att utgöras av de befintliga balkongerna, resten av taket ska vara pulpettak med fyra grader taklutning. Taket ska till viss del vara ljusgenomsläppligt.

Byggrätterna för uterummen kommer att sträcka sig utmed hela de södra fasaderna och 3,5 meter ut från befintliga byggnader. Det är betydelsefullt för områdets karaktär att inglasningen av uterummen får enhetlig utformning anpassad till radhusens karaktär oavsett om alla radhusägare väljer att glasa in uteplatsen samtidigt eller spritt över tid.

Kommande tillbyggnader ska uppfylla kraven vad gäller brandskydd, vilket innebär att brandklassad skiljevägg krävs i de fall där två uterum uppförs bredvid varandra eller närmare än 8 meter från varandra.

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogrammet för Skövde 2011, och med anledning av detta skyddas de befintliga radhusen med en varsamhetsbestämmelse, med avsikt att behålla områdets arkitektoniska karaktär. Den tidstypiska indelningen med accentfärger (idag i rött och blått) är sammanhängande i hela radhuslängan. Frekvensen av accentfärgerna som finns på södra och norra fasader är av stor betydelse för 70-talskaraktären. Frekvensen av accentfärgerna ska upprätthållas. Planen reglerar inte kulören, men bör vara typisk för 70-talet. För att behålla den kubistiska karaktären ska de inglasade uterummen utformas med en vit taksarg som döljer taklutningen.



*Befintliga förråd*



*Grön yta inom planområdet*

På den norra sidan av befintliga byggnader möjliggör detaljplanen för byggnation av redskapbod mellan befintliga hus och befintliga förråd. Taket på de nya förråden ska luta in om den egna tomtmarken, för att undvika att regnvattnet rinner mot den allmänna marken eller mot grannarna.

Åtkomst till fasadmätarskåpen ska alltid vara tillgänglig, och byggnation får inte uppföras över kabeln. Enligt en ritning vi har fått av Sofiedals samfällighetsförening och vid ett platsbesök efter samråd, sitter fasadmätarskåpen idag på förrådets vägg mot radhusen men inte inom ytan som kan bebyggas med redskapsbod. Om byggnation av redskapsbod mellan radhuskroppen och förråden kommer att hindra åtkomst till fasadmätarskåp, ska skåpen att flyttas till en yttervägg.

Serviskabel går från kabelskåpen till husen, ingen byggnation får uppföras över serviskabeln. Vid byggnation av redskapsbod ska fastighetsägare kontakta Skövde energi AB för att kolla behovet av att flytta kabeln bort från byggnationen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

### MARK OCH VEGETATION

Planområdet ligger lite högre än omkringliggande mark. Marken inom planområdet sluttar mot skogsområdet i söder, där Nåpabäcken rinner från väster mot öster.

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

Vegetationen påträffas inom områdets lekplatser, gräsmattor och mötesplatser. Inom den östra lekplatsen står två stora träd som planterades på 30- talet, de två träden kommer att bevaras med stöd av planbestämmelser på plankartan.

### GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN MM

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av isälvs sediment.

### RADON

Marken inom området klassas som högradonmark, vilket medför att byggnader ska utformas radonsäkra. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.



## FÖRORENINGAR

### Markföroreningar

Enligt Miljönämnden östra Skaraborg, kan det finnas naturligt förhöjda halter av arsenik i jorden, vilket behöver tas hänsyn till vid schaktningsarbete.

## FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogram 2011. Enligt kulturmiljöprogrammet är radhusen från tidigt 1970- tal och har en karaktär som är viktig att bevara. Eventuell ny bebyggelse bör främst vara mindre komplementbyggnader som placeras med stor hänsyn till befintlig och ges en god utformning.

Detaljplanen innebär att radhusens 1970- tals karaktär skyddas genom att reglera utformningen av tillkommande tillbyggnader samt bevara de befintliga radhusen med en varsamhetsbestämelse.



*Lekplats inom planområdet*

## KLIMATANPASSNINGSGÅRDER

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.

Detaljplanen bedöms inte ha en såpass stor påverkan på marken så att dagvattenhanteringssystemet kan påverkas. Planförslaget innebär ingen större förändring i förhållandet mellan hårdgjorda ytor och genomsläppliga ytor. Inglasade uterum kommer att bebyggas på redan hårdgjord yta. De nya tillbyggnaderna kommer inte att ändra dagens situation eftersom vattnet även fortsättningsvis kommer att avrinna ner mot Nåpabäcken i söder vid skyfall.

Befintliga uppväxta träd inom planområdet ska lämnas som idag. Dagvattenhanteringen ska ske genom lokalt omhändertagande.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet är bebyggt sedan 70- talet med fem radhuslängor och fyra gemensamma komplementbyggnader. Radhusen består av två våningar, varje hus har en uteplats på markplan

och en balkong på övervåningen mot söder. Mot norr har varje radhus ett separat förråd. Övriga komplementbyggnader utgörs av bilgarage. Alla längor liknar varandra bortsett från de två längorna vid Claesborgvägen som har lite större övervåningar.

### **PLANERAD BEBYGGELSE**

Planförslaget innebär att en del av uteplatserna i söder kan bebyggas med inglasade uterum. På norra sidan kan radhusen tillbyggas med redskapsbod mellan befintliga förråd och huvudbyggnad. Detaljplanen ska även möjliggöra att befintliga parkeringsplatser kan ersättas med garage.

### ***Bostäder***

Planförslaget innebär inte att nya bostäder ska bebyggas inom planområdet, utan att de befintliga bostäderna kan byggas till med inglasade uterum mot söder och redskapsbod mot norr.

### **OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE**

Planområdet omfattar ingen offentlig eller kommersiell service. Ungefär två kilometer nordöst om planområdet ligger Skövde centrum med ett stort utbud av offentlig och kommersiell service.

Skolor, vårdcentral, några livsmedels affärer och restauranger ligger inom ungefär 500 meters avstånd sydväst, söder och sydost om planområdet.

### **TILLGÄNGLIGHET**

I dagsläget, är terrassernas golvnivå 15 cm lägre än lägenheternas golvnivå. Höjden på kommande uterum begränsas av befintliga balkonger. En ramp behöver uppföras för att hantera höjdskillnaden mellan lägenhetens golvnivå och uterummens, för att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna använda uterummen utan problem.

Inom planområdet finns inga större höjdskillnader som hindrar personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att röra sig mellan bl.a. Parkeringsplatser, lokala gator, lekplatser, grönska.

### **SKYDDSRUM**

Norr om planområdet på andra sidan av Claesbergvägen ligger skyddsrum nummer 166679-1 som har 120 platser.



*Grönska inom planområdet*

## BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Planområdet omfattas av kulturmiljöprogram 2011. Radhusens karaktär från 70- talet ska bevaras. Tillbyggnadernas utformning ska anpassas till den befintliga karaktären vad gäller volymen och färgerna.

## FRIYTOR

### LEK OCH REKREATION

Lekplatserna inom planområdet har goda förutsättningar, de ligger nära radhusen, och de påverkas inte av trafikens risker omkring eller inom planområdet.

### NATURMILJÖ

Planområdet omfattar gräsmattor och några stora träd, som kommer att bevaras av detaljplanen. Söder om planområdet ligger ett skogområde med höga träd.

## GATOR OCH TRAFIK

### GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Claesborgsvägen angränsar till planområdet i norr, längs Claesborgsvägen finns en gång- och cykelväg. De lokala gatorna inom planområdet är tillgängliga för gående och cyklister.

### KOLLEKTIVTRAFIK

Längs Gröna vägen som ligger öster om planområdet finns kollektivtrafik. Närmsta hållplats ligger ungefär 150 meter öster om planområdet.

### PARKERING

Parkeringsplatserna inom planområdet tillgodoser behovet för både boende och besökande.

Inom planområdet finns idag 29 markparkeringsplatser och 36 garageparkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser överstiger det minsta antal parkeringsplatser som krävs för radhus, vilket är 1,5 parkingplatser per bostad enligt Skövde kommuns parkeringsnorm. Planförslaget möjliggör att parkeringsplatser ersätts av garage.

### LJUSSÄTTNING

Målet är att åstadkomma en ljussättning som skapar trygghet, som gör det lätt att orientera sig samt skapar atmosfär. Planområdet är idag väl upplyst, och lokala gator inom planområdet är



*Friyta inom planområdet*

utrustade med belysningsarmatur. De kommande tillbyggnaderna påverkar inte dagens situation.

## SOCIAL HÅLLBARHET

### *Helhetssyn*

Planområdet är ett befintligt bostadsområde vars 70-tals karaktär är välbevarad. Inom planområdet finns radhuslängor, garage, parkeringsplatser, lekplatser, gräsmattor och grönska. De kommande tillbyggnaderna ska ha enhetlig utformning som passar områdets karaktär. Planområdet nås av Claesborgsvägen som knyts samman med övriga gatunät i Skövde. Man kan lätt ta sig till planområdet med kollektivtrafik, cykel, bil eller till fots.



*Befintliga karaktär inom planområdet*

### *Variation*

Planförslaget innebär att befintliga radhus kan byggas till med inglasade uterum mot söder. Planförslaget innebär inte en ökad variation av bostadstyper i stadsdelen.

### *Samband*

Planområdet har koppling till andra stadsdelar via Claesborgsvägen som ligger norr om fastigheten Sofiedal 35. Det är lätt idag att ta sig till planområdet med kollektivtrafik, bil, cykel eller till fots. Detaljplanen kommer inte att ändra dagens situation.

### *Identitet*

Planområdet byggdes på 70-talet som ett bostadsområde bestående av fem radhuslängor. Utformningen av husen har tydlig 70-tals karaktär vad gäller byggmaterial, färger, samt det kubistiska formspråket. Karaktären kommer att bevaras med stöd av detaljplanen. Radhusen kommer att kunna byggas till med inglasade uterum i söder och redskapbod i norr, och kommande byggnader kommer att utformas för att anpassas till den kubistiska stilen och den arkitektoniska karaktären från 70-talet.

### *Inflytande och samverkan*

Planförslaget hjälper att skapa en bättre miljö inomhus för att utnyttja södersolen och den fina utsikten mot söder. Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i planförslaget.



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Fastigheten är redan ansluten till det kommunala ledningsnätet. Planförslaget innebär inga ändringar för vatten- och avloppsanslutningarna.

### 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 avrinning från området inte ska öka vid en nyexploatering.

Det finns idag inget problem vid dagvatten eller skyfall inom planområdet. Inom planområdet finns redan ganska stora gröna ytor där dagvatten kan rinna och infiltreras.

Planområdet ligger högt, samt marken sluttar mot skogen i söder, så vattnet avrinner ner mot Nåpabäcken som ligger precis söder om planområdet.

### EL OCH FIBER

Planområdet är redan anslutet till el- och fibernätet. Planförslaget innebär inga ändringar på befintliga förhållanden för detta.

### VÄRME

Planförslaget innebär inga ändringar vad gäller värme inom planområdet.

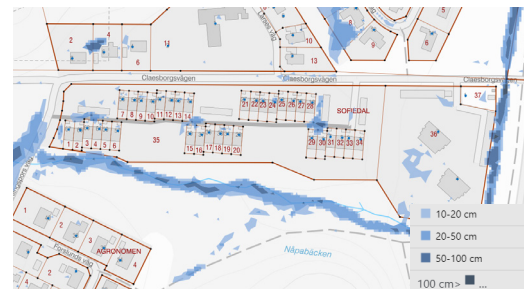
### AVFALL

Detaljplanen justerar byggrätter inom planområdet. Om parkeringsplatser kommer att ersättas med garage så kan man i bygglovskedet säkerställa att de nya garagen inte kommer att påverka avfallshanteringen.

## STÖRNINGAR

### TRAFIKBULLER

Planområdet angränsar i norr till Claesborgsvägen, och eftersom denna gata är lågt trafikerad är trafikbullernivåerna låga. Detaljplanen leder inte till att trafikflödet utökas till och från planområdet.



En karta visar max vattendjup 100 årsregn

### INDUSTRI- OCH VERKSAMHETSULLER

Planområdet är ett bostadsområde, och även omkringliggande områden är bostadsområden. Det finns ingen industri eller verksamhet som alstrar buller i närområdet som kan påverka planområdet negativt.

### TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Närmaste primärväg för farligt gods ligger 400 meter till öster om planområdet, och det finns ingen direkt anslutning till planområdet.

### MILJÖKVALITETSNORMER

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

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

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2018-06-07)
$NO_x$	40 $\mu g/m^3$	5 $\mu g/m^3$
$PM_{2,5}$	25 $\mu g/m^3$	11 $\mu g/m^3$
$PM_{10}$	40 $\mu g/m^3$	18 $\mu g/m^3$

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

### MILJÖKVALITETSMÅL

Sveriges miljö mål är ett miljö målssystem som består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål. Planområdet är ett befintligt bostadsområde som bebyggdes i 60-talet. Den största ändringen som möjliggörs av detaljplanen är att inglasade befintliga uterum, marken där uterummen ska uppföras är idag redan hårdgjord. Detaljplanen leder inte till en betydande påverkan på vatten, luft, skog, odlingslandskap eller rikt växt- och djurliv. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte påverkar uppfyllandet av miljö målen.

### 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.

Trafik-/industri och verksamhetsbuller hanteras i avsnittet "Störningar".

### MKN FÖR UTMHUSLUFT

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 miljökvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM<sub>10</sub> och PM<sub>2,5</sub>), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan. Mätningar genomförs vid kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för mätningar.

De uppmätta halterna av kväveoxider, PM<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub> och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

### MKN FÖR VATTEN

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

Skövde tillhör *Västerhavets vattendistrikt*, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

Planförslaget bedöms inte innebära förändringar som påverkar miljökvalitetsnormen för vatten. Marken inom planområdet sluttar mot söder där Nåpabäcken rinner. Dagvatten rinner från planområdet mot Nåpabäcken i södra gränsen av fastigheten Sofiedal 35. Det bedöms inte finnas någon större risk att förorenat vatten, exempelvis från områdets parkeringsytor, når Nåpabäcken.

## GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Planprocess*

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Detaljplanen upprättas med standardförfarande och kommunstyrelsen kommer att behandla detaljplanen i samband med uppdrag och antagande.



### *Tidplan*

Planprocessen beräknas pågå under 2023-2024 med samråd under våren 2023 och granskning under feb-mars 2024 av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen mitten av året 2024.

### *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*

Planområdet berör ingen allmän platsmark.

Inom planområdet ansvarar respektive tomtägaren för projektering och genomförande av nytt utrum och redskapsbod. Sofiedals Samfällighetsförening ansvarar för anläggande och framtida drift av servisledningar på kvartersmarken.

### *Avtal*

Ett avtal mellan sektorsamhällsbyggnad i Skövde kommun och Sofiedals Samfällighetsförening upprättades.

## **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### *Fastighetsbildning*

Ingen fastighetsbildning är aktuell till följd av planförslaget.

### *Servitut*

Det finns inget servitut inom planområdet

### *Gemensamhetsanläggningar*

Det finns en gemensamhetsanläggning som omfattar fastigheten Sofiedal 35. Sofiedals samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning

### *Ledningsrätt*

Det finns en ledningsrätt som betecknas 1496K-4278.1 och den är till förmån för Skövde energi elnät, en del av den ledningen kommer att hanteras inom u- område.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

### *Planekonomi*

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



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### *Vägar och gator*

Inga nya vägar kommer att anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen.

### *Vatten och avlopp (VA)*

Nya ledningar behöver inte dras

### *Dagvatten*

Nya ledningar behöver inte dras

### *Elförsörjning*

Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt el-distributören Skövde Energi AB ifrån el-rum/fasadskåp till tomträns dit Skövde Energi AB anvisar. El-rum ska placeras mot yttervägg och uppfylla gällande krav på storlek.

Fasadmätarskåp måste sitta på yttervägg och vara åtkomliga utifrån. Det är ej tillåtet att bygga över kablar.

Kablarna mellan fasadmätarskåpet och huset tillhör fastighetsägarens elanläggning. Dessa kablar bör fastighetsägaren lägga i kabelskyddsror innan eventuell byggnation för att möjliggöra framtida åtkomst vid eventuellt fel på kablarna eller byte till grövre kablar. Flytt av fasadmätarskåp och Skövde Energis kablar bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägarna har, tillsammans med Skövde Energi AB, ansvar för eventuell framtida utveckling och förändring.

### *Fiber*

Planområdet är idag anslutet till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomträns dit Skövde Stadsnät anvisar.

De flesta markförlagda teleanläggningar ligger på prickmark. Några enstaka ledningsdragningar ligger på plusmark som är tänkt att bebyggas med redskapbod. Husen med adressen Claesborgsvägen 9, 21, 39, 51 och 65 behöver kontakta Skanova inför uppförande av redskapbod på norra sidan. Kablarna kan här behöva flyttas, alternativt skyddas. Vid flytt eller skydd av kablar bekostar den som initierar åtgärden det.



*El fasadmätarskåp*

### *Uppvärmning*

Ingen ändring kommer att ske för den befintliga anslutningen för fjärrvärme.

### *Avfallshantering*

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

### **UTREDNINGAR**

Befintliga förhållanden för uteplatserna visar att en extra geoteknisk undersökning är inte nödvändig.

### **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.

#### **LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING**

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

Avgifter för grundkarta och fastighetsförteckning kommer sektor samhällsbyggnad att ta ut i enlighet med planavtalet.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

#### **GENOMFÖRANDETID**

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

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

### *I arbetet med denna detaljplan har medverkat:*

Sektor samhällsbyggnad: Claes Clausen (stadsarkitekt), Emma Malmrot (Bygglov), Matilda Lidberg (Bygglov), Tomas Ekelund (klimatanpassningsstrateg), Anna-Lena Nilsson (Kart-mät), Daniel Strömvall (kommunalt lantmäteri), Madeleine Lilja (kommunalt lantmäteri) och Bodil Lorentzon (planarkitekt).

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson  
Planchef

Ahmad Essa  
Planarkitekt



**SKÖVDE**

Sektor samhällsbyggnad

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