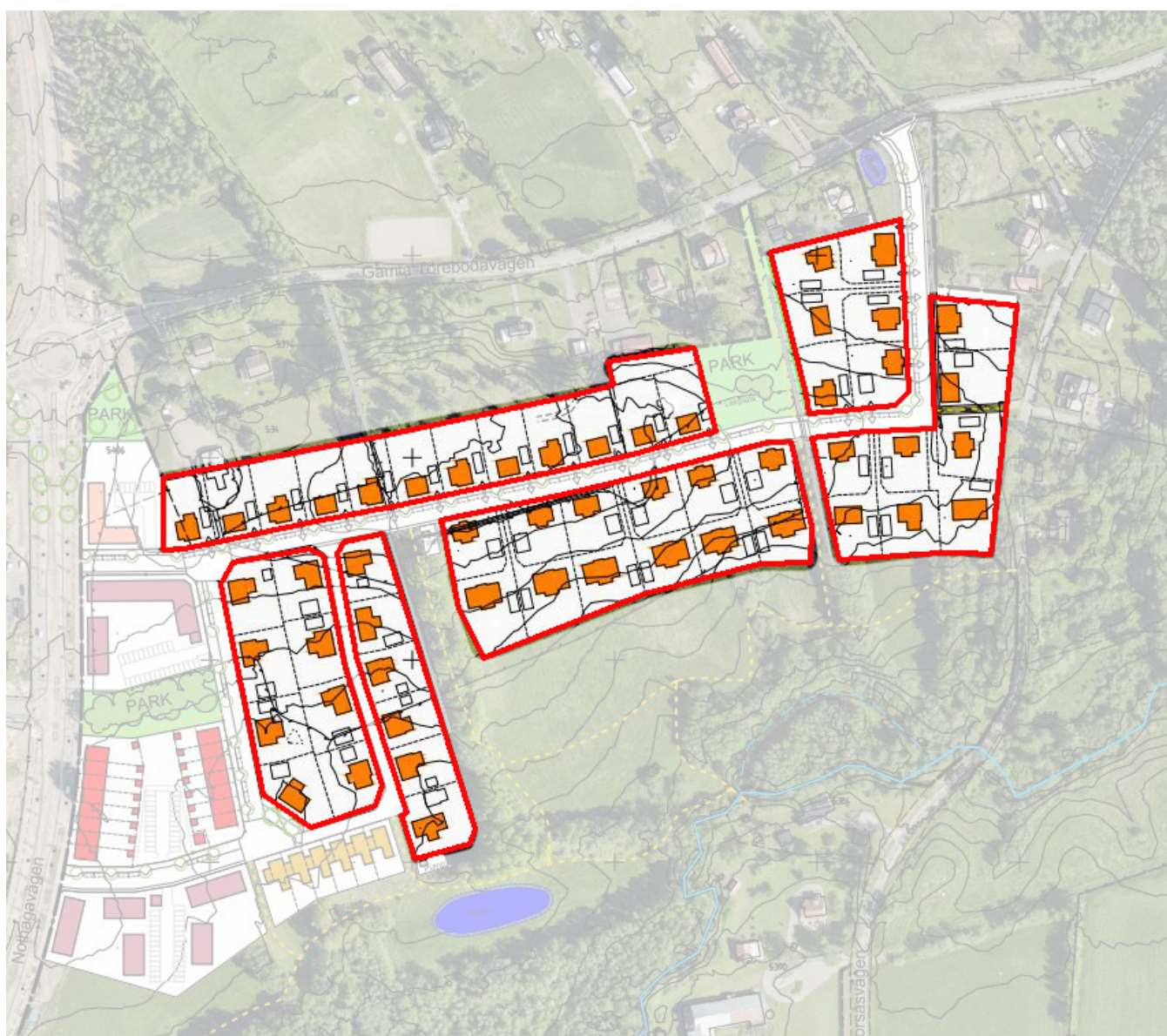


Trädgårdsstaden i Skövde, etapp 4

Bygganvisning för friliggande bebyggelse



Sektor samhällsbyggnad, augusti 2024



SKÖVDE

VI BYGGER TRÄDGÅRDS-

En sammanfattning i ord och bild kring råd

Alla typer av arkitektur är välkommen i trädgårdsstaden. Du kan bygga modernt eller mer traditionellt. Kommunens bygglövenhet hjälper dig gärna med råd kring hustyp, material och kulörval. Välj gärna en fasadkulör som ansluter till omgivande bebyggelse och landskap. Högsta taklutning är 27 grader.

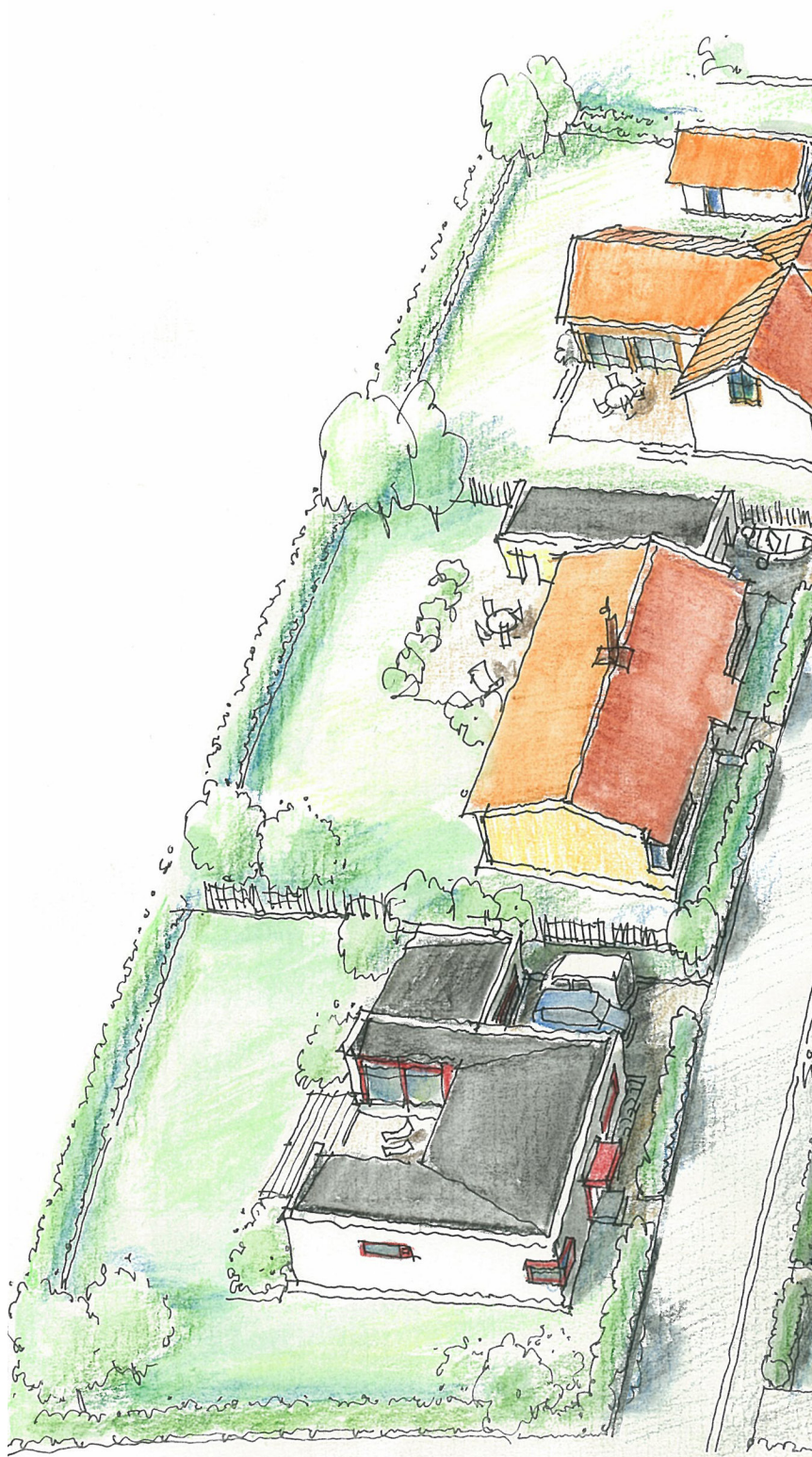
Byggrätterna varierar något beroende på fastighetens yta. För fastigheter mellan 700 - 1000 m² är den totala byggrätten (BYA) 200 m².

För fastigheter över 1000 m² är byggrätten (BYA) 250 m². Du ska (med några undantag) bygga i två våningar. Högsta nockhöjd om 8 meter och vind får inredas.

Endast en huvudbyggnad per fastighet är tillåten.

Bostadshuset fasadliv placerar du nära gatan (3m) längs en "bygglinje" för att skapa trivsamma gator och en större privat baksida utan insyn. Skärmtak, balkonger och förstukvist får sticka ut ytterligare 1,2 meter mot gatan.

Huset ska vända sin offentliga sida med synliga entré mot gatan, medan den privata sidan mot trädgården kan utformas med trädgårdsentréer och privata uteplatser etc.



STADEN TILLSAMMANS

och riktlinjer för byggande inom tredje etappen



Principskiss över bostadshusens placering längs en enhetlig bygglinje

Du placerar ditt bostadshus minst 4 meter från gränsen till grannen. Garagedel som ingår i huvudbyggnaden får placeras 2 m från grannfastighet. Friliggande garage/carport och uthus kan placeras 1 meter från grannfastighet eller sammanbyggas över fastighetsgränsen.

Garaget/carport drar du tillbaka minst 6 meter från gatan för att få plats med biluppställning och för att garaget inte ska konkurrera med bostadshuset.

Mot gatan och omgivande park-/naturmark anlägger du en häck för att markera gränsen mellan de publika rummen och den privata tomten. Öppningar i denna avgränsning får högst vara 3,5 meter.

Försök följa tomtens nivåer, undvik större schaktningar och utfyllnader. Marknivåer ska möta omgivande marknivåer i gräns mot gata, grannes tomt och naturmark. Marknivåer utanför byggnaden får inte ändras mer än 0,5 meter om det inte föreligger särskilda skäl. Höjden på bostadens färdiga golv ska vara minst 0,25 meter högre än gatumar-ken rakt utanför.

INNEHÅLL

VI BYGGER TRÄDGÅRDSSTADEN TILLSAMMANS	2-3
SYFTE OCH MÅL	5
NY STADSDEL -NYA MÖJLIGHETER	6
Välkommen till Trädgårdsstaden - En stadsdel för alla Kvalitets- och gestaltungsprogram Förebilden Vad är en trädgårdsstad?	
HUR NI FÅR BYGGA I TRÄDGÅRDSSTADEN	7
Detaljplanen - Fastigheter och byggrätter - Utformning och utseende - Placering och utformning av kvartersmarken	
TIPS INNAN DU VÄLJER TOMT OCH HUSTYP	10
Val av tomt Lär först känna din tomt, välj sedan hus Eller gör tvärtom...	
ÖVRIGA GEMENSAMMA FÖRUTSÄTTNINGAR	11
Markförhållanden m.m. - Geoteknik - Markföroreningar - Radon - Dagvatten - Vegetation - Jordmassor och upplag - Information om angränsande verksamhet Anslutningar - Dricksvatten, spillvatten och dagvatten - Fjärrvärme - El - Tele och bredband Energiplanera ditt hus - Intern värmedistribution - Dörrar och fönster - Isolering - Mätning	
BYGGLOV OCH BYGGANMÄLAN	15
Nybyggnadskarta Bygglovhandling Utökad bygglovplikt Färdigställandeskydd Energibalansräkning Kontrollansvarig Kontrollplan Husutstakning Vad ni får göra utan bygglov	
AVGIFTER OCH TAXOR	17
Dricksvatten, spillvatten och dagvatten Tele och bredband El Bygglov och startbesked Nybyggnadskarta och husutstakning Lantmäteriförrättning	
TOMTKÖP	18
KONTAKTPERSONER	19
AKTUELLA TOMTER	20

SYFTE OCH MÅL

Syftet med bygganvisningarna är att kort beskriva det nya området och redovisa en sammanställning av bestämmelser, råd och tips på hur du bör bygga inom Trädgårdsstadens etapp 4. Målet är att bygganvisningarna ska vara ett hjälpmedel för dig att tillsammans med övriga husbyggare skapa ett väl sammanhållet bostadsområde och en trivsamt och trygg boendemiljö.

NY STADSDEL - NYA MÖJLIGHETER

Välkommen till Trädgårdsstaden - en stadsdel för alla

Trädgårdsstaden är den första hela stadsdelen som byggs i Skövde sedan Södra Ryd tillkom för ca 50 år sedan. Trädgårdsstaden, som totalt omfattar ca 1200 bostäder och beräknas rymma boende för 4000 människor, handel och olika former av kommunal service, beräknas ta mellan 10-15 år att bygga ut. Utbyggnaden sker i etapper med start i söder och fortsätter norrut över Mellomkvarnsbäcken upp till gamla Törebodavägen. Målet är att varje etapp ska rymma en blandning av kvarter med små flerfamiljshus och kvarter med radhus, parhus och friliggande villor. Målsättningen är också att det ska finnas olika upplåtelseformer såsom hyresrätt, bostadsrätter och eget ägande inom varje etapp. Denna blandning skapar goda förutsättningar för alla åldrar, familjesammansättningar, och samhällsgrupper att bosätta sig i den nya stadsdelen och motverkar segregation i boendet. Efterhand som stadsdelen byggs ut kommer förskolor att etableras. En grundskola för årskurs F-6 står sedan 2018 färdig i Trädgårdsstadens andra etapp. På Nohlagavägen, som är huvudgata genom den nya stadsdelen kommer bussen att ha sina hållplatser. Målsättningen är att du ska kunna bo i Trädgårdsstaden även om du inte har tillgång till bil. Stadsdelen har därför redan från första etappen att försetts med kollektivtrafik. Längs Nohlagavägen anläggs även en separat gång- och cykelväg som förbinder den nya stadsdelen med övriga delar av Skövde. Gatorna inom bostadsetapperna utformas däremot som traditionella gator med blandtrafik.

Gör gärna en vandring i vår virtuella modell över Trädgårdsstaden på www.skovde.se. Sök på "Virtuell rundvandring i Trädgårdsstaden".

Kvalitets- och gestaltungsprogram

För att skapa identitet och uppnå målet om en stadsdel som upplevs attraktiv och trygg har ett kvalitets- och gestaltungsprogram tagits fram. Programmet ska ge alla byggherrar en gemensam grund som säkrar områdets kvalitet inför en etappvis utbyggnad utan att de ursprungliga intentionerna går förlorade. Genom att ange en gemensam ambitionsnivå och gestaltungsidé ökar möjligheterna att de olika etapperna bildar en stadsdel med tydlig identitet.



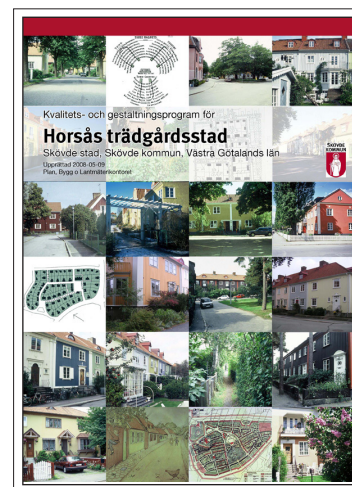
Kvarter för friliggande bebyggelse inom etapp 4.



Hela Trädgårdsstaden med etapp 4 inringad.



Trädgårdsstadens etapp 4 i den virtuella modell som man kan besöka på www.skovde.se



Ett kvalitets- och gestaltungsprogram finns framtaget för hela Trädgårdsstaden. Läs gärna detta!



Enskede trädgårdsstad i Stockholm från 1910-talet



Huddinge trädgårdsstad i Stockholm 2008.



Stadsplan för Landala egna hem i Göteborg (1908). Planen innehåller flertalet av trädgårdsstaden kännetecken såsom rutnätet av gator, husens placering vid gatan, privata trädgårdar, små torgbildningar, olika boendeformer etc - en god förebild för planeringen av Trädgårdsstaden i Skövde.

Trädgårdsstadskriterier:

- Traditionellt gatunät med genomgående gator, torg och platser - oftast trädplanterade
- Måttlig täthet, totalt ca 20-30% av kvartersmarken bebyggs.
- Bebyggelse huvudsakligen i två våningar, eventuellt tre våningar i centrala delar.
- Husen placeras nära gatuliv, ev. med grunda förgårdar avgränsade med staket/häck, och med entréer mot gatan.
- Trädgårdar till alla hus utan insyn från gatan.

Förebilden

Gestaltningen av Trädgårdsstaden i Skövde har sin förebild i den klassiska trädgårdsstaden från 1910/20-talet, exempelvis Enskede i Stockholm och Änggården i Göteborg. Men även moderna trädgårdsstäder från 2000-talet som Huddinge trädgårdsstad, Amhult i Göteborg och Biskopshagen i Växjö, har inspirerat.

Stadsdelar och kvarter som byggts enligt trädgårdsstadens principer har visats sig vara mycket flexibla och väl fungerande under 100 år. De trädgårdsstäder som byggdes under 1910/20-talet är bland de mest attraktiva boendemiljöer som finns idag. Målet för Trädgårdsstaden i Skövde är därför att förena de stadsmässiga kvalitéterna i den klassiska trädgårdsstaden med moderna lösningar för trafik och parkering i samspel med områdets kultur- och naturvärden. Valet att använda trädgårdsstaden som stadsbyggnadsmodell för stadsdelen utgår även ifrån områdets topografi - det svagt böljande jordbrukslandskapet. Genom att hålla bebyggelsens höjd på huvudsakligen 2 - 2½ våningar och gruppera den i mindre kvarter kan landskapets former och skala bevaras.

Vad är en trädgårdsstad?

Begreppet Trädgårdsstad lanserades i England i slutet av 1800-talet. Idén var i korthet att genom en måttlig exploateringsnivå (täthet) förena stadens och landets fördelar genom att kombinera stadsgator med grönskande privata gårdar. Sverige tog till sig idéerna och byggde under 1910/20-talet flera större kvarter och mindre stadsdelar runt om i landet (se några exempel ovan). Trädgårdsstaden försvann dock som stadsbyggnadsideal i och med funktionalismens genombrott under 1930-talet men har från 1990-talet fått en renässans som modell för stadsbyggnad.

Karaktäristiskt för en trädgårdsstad är en småskalig bebyggelse där gränsen mot omgivningen är så tydlig att området upplevs som en sammanhållen enhet. Trädgårdsstadens gaturum är här särskilt viktigt. Husen grupperar sig i tydliga mönster, ofta med tätare bebyggelse kring torg och platser. Markerade gatuhörn och fondmotiv är vanliga och gränsen mellan gata och kvarter är tydlig. Gatan är scen för det offentliga livet medan det privata livet utspelar sig i kvarterets inre. I gaturummen planteras ofta trädrader som medverkar till att gatan uppfattas som ett grönt stråk. Gatan är i Trädgårdsstaden ett rum att röra sig i för både människor och bilar. Entréernas placering mot gatan underlättar mänskliga möten och gör så att gatan känns trygg att röra sig i. Kvarteren är oftast djupa och tomterna smala, vilket resulterar i mer användbara tomter och mindre insyn. På de privata baksidorna/bostadstomten är närvaron av träd och växtlighet självklar, här finns inga bilar och inga huvudentréer. Baksidan/bostadstomten är tänkt som en lugn grön oas.

HUR NI FÅR BYGGA I TRÄDGÅRDSSTADEN

För att nå målet om en trivsamt och vacker stadsdel utifrån kriterierna för Trädgårdsstaden måste man underordna sig några viktiga principer för gestaltningen. Bebyggelsen har därför givits placerings- och utformningsbestämmelser i syfte att ge gaturummen variation inom en sammanhållen gestaltning - Alla vill ju ha ett fint grannhus och bo vid en vacker gata.

Detaljplanen

För de aktuella kvarteren gäller *detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 4*, antagen av kommunstyrelsen 2021-03-15. Detaljplanen består dels av plankartor (2st) som redovisar vilka rättigheter och skyldigheter som gäller inom området, bl.a. bestämmelser om byggrätter, utformning och placering mm. Plankartorna är juridiska dokument och är bl.a. underlag för bygglovprövningen. Därtill finns en planbeskrivning som anger syftet med detaljplanen och förklarar innehållet och redovisar konsekvenser vid ett genomförande av planen.

Nedan redovisas en kortare sammanfattning och förklaring av vad som gäller för kvarter med friliggande småhus. Uppstår oklarheter är det alltid detaljplanekartans bestämmelser som gäller. Ta därför även alltid del av dessa. Detaljplanens handlingar kan laddas ned från Skövde kommuns hemsida www.skovde.se under rubrikerna *Bygga & Bo / Pågående projekt / Trädgårdsstaden, etapp 4*.

Allmänt gäller även att anvisningar och principer i *Kvalitets- och gestaltungsprogram för Horsås trädgårdsstad* ska följas. Denna kan laddas ned från Skövde kommuns hemsida www.skovde.se under rubrikerna *Bygga & Bo / Pågående projekt / Trädgårdsstaden, etapp 4*.

Fastigheter och byggrätter

Fastigheter (tomt) för friliggande bebyggelse inom de aktuella kvarteren varierar mellan ca 700 - 1100 m². På varje fastighet får högst en huvudbyggnad (bostadsbyggnad) uppföras. För de flesta fastigheterna (storlek 700 - 1000 m²) medges en tillåten byggnadsarea (BYA) om totalt 200 m². På de större fastigheterna (> 1000 m²) medges en byggnadsarean om totalt 250 m².

I den totala byggnadsarean (BYA) ingår huvudbyggnaden och komplementbyggnader (uthus garage, carport etc). Därutöver får man uppföra Friggebodar och Attefallshus. Läs mer om dessa under kapitlet *Vad du får göra utan bygglov*, sid 17.

Huvudbyggnaderna ska i de flesta fall uppföras i 2 våningar. I några tillbakadragna lägen, se bild t.h., medges 1-2 våningar. Vind får inredas om det ryms inom byggnadens högsta tillåtna nockhöjd om 8 meter. Suterräng-/källarvåning får i de flesta fall inte anordnas (planbestämmelse **b₁** på plankartan), bl.a. då anslutningspunkter för avlopp och dagvatten är fastlagda.



Målbilden för Trädgårdsstaden.



Detaljplanens handlingar utgörs av en planbeskrivning (bilden) samt två plankartor - skaffa och läs dessa!

Förklaring

Byggnadsarea (BYA) = Area som byggnad(er) upptar på marken.

Nockhöjd = Den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor etc räknas inte in.



Gulmarkerade tomter där 1-2 våningar medges.



Traditionellt, ...



...modernt, eller...



... nyfunkis? - Valet är ditt!



Principskiss på bostadshusens placering längs "bygglinjen", synliga huvudentréer från gatan, tillbakadragna garage och markerad gräns med häck mot gatan ger en tydlig uppdelning i privata och allmänna ytor. Detta skapar goda förutsättningar för vackra gaturum, trivsel och trygghet.

Utformning och utseende

Detaljplanen föreskriver att bostadshuset (huvudbyggnaden) i det flesta fall ska uppföras i två våningar. Kravet på 2 våningar gäller för alla byggnadstyper (friliggande hus, kedjehus, radhus, flerbostadshus) inom etapp 4. Syftet är bl.a. att få en resligare bebyggelse som koncentreras till gatan och därmed skapar en tydligare upplevelse av stad. Resultatet blir också att de privata tomterna (baksidorna) blir större och insynen till dessa mindre.

Både modern och traditionell arkitektur är välkommen i Trädgårdsstaden. Val av tak-/fasadmateriäl är därför fritt. Valet av färgkulör på fasader är också fritt. Du bör dock undvika alltför kulörstarka färger utan välja en kulör som ansluter till omgivande bebyggelse och landskap. För att inte taken ska dominera för mycket tillåts en högsta taklutning på bostadshuset på 27 grader.

Huvudentrén till bostaden ska placeras mot gatan. Synliga entréer ger besökande ett välkomnande intryck och de boende en utsikt (kontroll) över gatan.

För fristående komplementbyggnader (uthus garage, carport etc) tillåts en högsta nockhöjd på 4,5 meter och maximal taklutning på 14 grader.

Kontakta gärna tidigt kommunens bygglovenhet för råd kring hustyp, material och kulörval mm.

Placering och utformning av kvartersmarken

För att uppnå målet om en vacker, trygg och sammanhållen gatumiljö måste du underordna dig några bestämmelser kring placering och utformning av marken, där placeringen av huset är det viktigaste. Bostadshusen ska utgöra en tydlig gräns mot gatan och fasadlivet ska placeras längs en enhetlig "bygglinje" (egenskapsgräns på plankartan) tre meter innanför gatulinjen. Skärmtak, balkonger och förstukvist får sticka ut högst 1,2 m mot gatan från denna bygglinje.

För att markera gränsen mellan privata tomter och allmän platsmark (gatan, park eller natur) ska häck anläggas i fastighetsgränsen. Mot gatan får denna vara högst 1,0 m hög (0,8 m vid utfarter och gatuhörn) och inte ha öppningar för tillfarter etc som är bredare än 3,5 m.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från grannfastighet och minst 2 m från park/naturmark för att klara god tillgänglighet runt huset, reducera insyn och ljud samt för att klara brandspridning utan särskilda åtgärder. Garagedel som ingår i huvudbyggnaden ska placeras minst 2 meter från grannfastighet. Komplementbyggnad kan placeras 1 m från grannfastighet, alternativt sammanbyggas i fastighetsgränsen. För att ge plats för bil framför garage/carport och för att

garagebyggnaden inte ska dominera i gatubilden ska denna placeras minst 6 m innanför fastighetsgränsen mot gatan. Parkering för 2 bilplatser ska anordnas inom bostadsfastigheten.

För att så långt möjligt behålla det småkuperade, svagt böljande landskapet ska du undvika större schaktningar och utfyllnader. Marknivåerna utanför byggnaderna får därför inte ändras mer än 0,5 meter om det inte finns särskilda skäl, exempelvis för att klara tillgänglighetskraven. Tänk på att reservera mark så att nivåskillnader på ett bra sätt kan tas upp i mjuka slänter mot angränsande gator, naturmark och grannars bostadsfastigheter. Eventuella murar i fastighetsgräns får inte vara högre än 0,5 m.

För att klara extrema skyfall ska höjden på bostadens färdiga golv ligga minst 0,25 meter högre än gatumarken rakt utanför.

Fastigheter som inte ligger direkt vid allmän gata kommer ingå i en gemensamhetsanläggning för tillfart och ev. för VA-anslutning, anslutning fjärrvärme, se bild nederst t.h.

Sammanfattning av planbestämmelserna för friliggande hus:

- I de flesta fall krav på två våningar för bostadshus med möjlighet att inreda vind därutöver. Högsta nockhöjd på 8 meter. Suterräng-/källarvåning får inte anordnas.
- Huvudbyggnad (Bostadshus) ska placeras med fasadlivet längs en bygglinje 3 m innanför gatan och minst 4 m från grannfastighet respektive minst 2 m från park/naturmark. Garagedel som ingår i huvudbyggnad får placeras minst 2 m från grannfastighet. Skärmtak, balkonger och förstukvist får sticka ut högst 1,2 m från bygglinjen mot gatan.
- Huvudbyggnad ska ha entré mot gatan.
- Högsta taklutning för bostadshuset är 27 grader.
- Komplementbyggnads (uthus garage, carport etc) högsta nockhöjd är 4,5 m och maximal taklutning 14 grader.
- Komplementbyggnader ska vara indragna minst 6 m från väg/gångbanan och placeras minst 1 m från grannfastighet alternativt sammanbyggnas i fastighetsgränsen.
- Häck ska finnas mot gata, park- och naturmark. Häckens högsta höjd mot gatan får vara 1 m och största tillåtna öppning i häcken för infart får vara 3,5 m.
- Marknivåer får ändras högst 0,5 m, om det inte finns särskilda skäl. Nivåskillnader ska tas upp i mjuka slänter. Mur i fastighetsgräns får vara högst 0,5 m och marknivåer ska möta omgivande parkmarks befintliga nivåer.
- Höjden på bostadens färdiga golv ska ligga minst 0,25 m högre än gatumarken rakt utanför.
- Gemensamhetsanläggning för tillfart mm ingår för de fastigheter som inte ligger i anslutning till allmän gata.
- Parkering för 2 bilar ska kunna anordnas inom fastigheten.



Målet är att bebyggelse och tomter ska harmonisera med det omgivande landskapet.



Ovan två bra exempel från etapp 2 på hur man kan ta upp tomtens nivåskillnader i mötet med omgivningen.



Gemensamhetsanläggningar (röda) bildade för tillfart och markförlagda ledningar mm från gatan till bostadsfastigheter (grå) som inte ligger direkt vid gatan.

TIPS INNAN DU VÄLJER TOMT OCH HUSTYP

Val av tomt



Hela Trädgårdsstaden med befintlig och planerad service. Läget för etapp 4 inringad.

Besök området och läs gärna in dig på program- och detaljplanehandlingarna och försök bilda dig en uppfattning om hur området kommer se ut när det är färdigbyggt. Ta exempelvis reda på var förskola, busshållplats, närmaste grönytor och grundskola mm ligger. Vilken typ av bebyggelse vill du ha som granne - villor, rad-/kedjehus eller flerbostadshus? Ute på plats finns en informationstavla som översiktligt redogör för utbyggnaden av etapp 4 av Trädgårdsstaden.

Tänk också på att huset ska anpassas efter tomtens egenskaper och beskaffenhet. På plats kan du bilda dig en uppfattning om tomtens befintliga skick, hur det ser ut med lutningar, höjder och väderstreck. Finns det träd eller dylikt på angränsande mark som påverkar solinstrålning etc. Hur är elskåp och lyktstolpar placerade längs gatan?

Lär först känna din tomt, välj sedan hus

Efter att du valt tomt men innan du bestämt dig för vilket hus du vill bygga bör du ta till dig nedanstående råd:

- Besök tomten vid olika tider på dygnet för att skaffa dig en helhetsbild av platsens förhållanden. Gillar du morgonsol eller föredrar du en uteplats i söderläge? Vad ska du ha tomten till? Odling? Lek?
- Bygg med terrängen - inte mot den. Välj en hustyp som harmoniserar med terrängen och utnyttjar tomtens fördelar utan att behöva schakta eller fylla ut.
- Placera huset rätt på tomten, utifrån planbestämmelserna och efter sol/skugga- och vindförhållanden m.m.
- Var finns utsikten?
- Hur/var kan du skapa privata rum i trädgården utan insyn från grannar och förbipasserande?
- Ta hänsyn till kabelskåp och belysningsstolpar. Dessa är placerade med hänsyn tagen till att så lite som möjligt påverka lokalisering av byggnader och in-/utfarter.
- Planera för framtiden. Hur/var kan jag bygga till huset.

Eller gör tvärtom...

Har du redan hittat ditt drömhushus så får du göra tvärtom. Leta reda på den tomt som bäst lämpar sig för huset. Att anpassa tomten för mycket efter huset kan bli kostsamt både ekonomiskt och gestaltningsmässigt. Matcha hela tiden dina idéer mot de planbestämmelser som gäller. Hittar du inte tomten för ditt drömhushus så kanske du får tänka om helt eller

Ta tidigt kontakt med bygglovenheten

När du börjar känna dig säker på tomt och val av hustyp är du välkommen att kontakta kommunens bygglovenhet. Där kan du få ytterligare råd inför ditt slutgiltiga val av hustyp mm.

rent av vänta och försöka hitta en tomt som passar ditt drömhus någon annanstans.

ÖVRIGA GEMENSAMMA FÖRUTSÄTTNINGAR

Utöver planbestämmelserna i detaljplanen, vilka är juridisk bindande, finns ytterligare ett antal förutsättningar och råd som du som byggherre och fastighetsägare bör känna till.

Markförhållanden m.m.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning för etapp 4 har tagits fram av Bohusgeo AB 2020-04-27. Enligt denna så bedöms jordlagren under det ca 0,3 m tjocka vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras av:

- Fast ytlager
- Lera (saknas ställvis)
- Friktionsjord vilande på berg

Det fasta ytlagret utgörs i huvudsak av silt och sand. Även sten och block förekommer delvis, främst i norra delen av etapp 4. Ytlagrets tjocklek varierar mellan ca 2 och ca 5 m och underlagras av antingen lera, silt eller grövre friktionsjord. Vattenkvoten har uppmätts till ca 15 - 25 %. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. Siltig lera eller lerig silt finns i omväxlande lager med en mäktighet på mellan ca 1 och ca 8 - 10 m. Vattenkvoten har i huvudsak uppmätts till ca 25 - 40%. Konflytgränsen har i enstaka prover uppmätts till ca 25 - 30 %. Förekommande lera bedöms kunna vara högsensitiv och kvick. Grundvattnet bedöms ligga 2 - 3 meter under markytan.

Preliminärt bedöms lättare byggnader med en total tillskottsbelastning (byggnadslaster och eventuella uppfyllningar) av ca 15 kPa kunna grundläggas ytligt med kantförstyvad platta på mark om grunden utförs så att mindre differenssättningar kan accepteras inom byggnadsläget. Då byggnadernas nivåsättning, fasadmateriäl mm bestämts får en ytterligare bedömning av de faktiska förutsättningarna för respektive byggnad göras.

Ta därför gärna del av hela den geotekniska undersökningen - *Projekterings-PM Geoteknik* - på skövde kommuns hemsida under *Bygga & Bo / Pågående projekt / Trädgårdsstaden, etapp 4*

Den geotekniska undersökningen ovan är översiktlig. Vid byggnation kan det beroende på nivåsättningen, typ av hus och de geotekniska förutsättningarna erfordra att kompletterande undersökningen för att mer detaljerat klarlägga sättnings- och grundläggningsegenskaperna. Ansvaret ligger på byggherren/fastighetsägaren att ta reda på den egna tomtens förutsättningar.

Förklaring

Dagvatten = Allt dräneringsvatten, uppträngande grundvatten samt regnvatten som faller på hårdgjorda ytor som tak, altaner och uppfarter mm och som inte kan infiltreras i marken där det faller ned.

LOD = Lokalt omhändertagande av dagvatten.

Med lokalt menas i detta sammanhang inom fastigheten/tomten.



Häckar i tomtgräns mot gator, park- och naturmark ger en tydlig gräns mellan den privata tomten och allmänna ytor (gator, park och natur).

Foto: Kabblagårdsgatan, etapp 1

Markföroreningar

Det finns inga uppgifter eller något som indikerar på att några markföroreningar bedöms förekomma inom planområdet.

Radon

Planområdet är beläget utanför högriskområde för radon. Byggnader ska utformas radonskyddade så att de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrids.

Dagvatten

När naturmark tas i anspråk för bebyggelse förändras vattenbalansen. Genom att behandla dagvattnet som en resurs kan du främja växtlighet, undvika uttorkning och risk för sättningar på byggnader samt minska belastningen på den allmänna dagvattenanläggningen. Målsättningen är att dagvatten i huvudsak ska tas om hand inom den egna tomten genom LOD-lösning i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Den enskilda fastigheten bör planeras och bebyggas så att inte ytvatten kan rinna ut på gatumarken eller på grannfastigheten. Lokala dagvattenlösningar på den privata tomten välkomnas innan anslutningen sker till fastighetens förbindelsepunkt för dagvatten.

Vegetation

Häck ska anläggas i fastighetsgräns mot gata, park- och naturmark. Det är önskvärt att du väljer en klippt häck som behåller löven vintertid (städsegrön). En helt eller delvis städsegrön häck gör så att årstidernas växlingar inte blir så tvära och gränsen mot gatan förblir tydlig året runt. Exempel på fina städsegröna häckar är avenbok, bok, och buxbom. Även vissa sorter av oxbär och liguster är helt eller delvis städsegröna. Välj i övrigt träd och vegetation som är anpassade efter läget på tomten, jordmånen (oftast lerjord), vegetationens utbredning, höjd och skuggverkan. Ni bör inte plantera träd, exempelvis poppel och pil, vars rötter söker sig till och kan skada dina dräneringsledningar. Ni bör även undvika att plantera träd med kraftig rotskottsbildning (poppel, rönnsumak etc) nära fastighetsgränsen eftersom dessa lätt kan sprida sig till grannen.

Jordmassor och upplag

Du ansvarar som byggherre/fastighetsägare för borttransport av eventuella jordmassor som inte behövs för tomtens planering. Det krävs särskilt tillstånd från sektor samhällsbyggnads mark- och exploateringsenhet för att använda kommunal mark för upplag.

Information om angränsande verksamheter

På Kultomtén, sydväst om etapp 4, ligger Skövde Ridanläggning, med ca 60 hästplatser. Norr om etapp 4 och Gamla Törebodavägen, finns även någon mindre hästgård med uppskattningsvis högst 10 hästar.

Hästar, och andra betesdjur, är utmärkta landskapsvårdare som håller landskapet öppet. Det öppna landskapet och närheten till betesdjur bedöms tillföra en positiv dimension till boendemiljön, och sammanfaller väl med idén om en Trädgårdsstad. Närheten till bostadbebyggelse innebär dock att det finns en risk för spridning av hästallergener. Skövde kommun har tagit fram riktlinjer för lämpligt avstånd mellan hästhållning och bostäder. Enligt denna bedöms avståndet mellan planerade bostäder och befintliga och planerade ridanläggningar, beteshagar, rasthagar samt ridvägar mm vara tillräckligt stort. Även om bedömningen är att avstånden är tillräckliga så bör fastighetsägaren känna till ovan information och även vidarebefordra den till framtida ägare.

I sydöst gränsar även etapp 4 till jordbruksmark vilket periodvis kan medföra lukter och eventuellt damm. Närmaste djurhållning (mjölkkor) finns på Nolgården som ligger på ca 750 meters avstånd från etapp 4, se översiktsbild till höger.

Anslutningar

Dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Trädgårdsstaden ligger inom verksamhetsområde för den allmänna VA-anläggningens samtliga tre vattentjänster (dricksvatten, spillvatten och dagvatten). Verksamhetsområdet är beslutat av kommunfullmäktige. Beslutet innebär att alla fastigheter i området ska anslutas till den allmänna VA-anläggningen. Det finns även ett antal bestämmelser som gäller för fastigheterna, se mer till höger. Varje fastighet ska lämna in en servisanmälan till Skövde VA. När fastigheten bebyggs kommer Skövde VA ta ut en anläggningsavgift, även kallad anslutningsavgift. Förbindelsepunkter för de tre vattentjänsterna redovisas på nybyggnadskartan, se mer under *Nybyggnadskarta* på sidan 15. I huset ska en vattenmätare monteras. Skövde VA tillhandahåller vattenmätaren och fastighetsägaren ansvarar för att en vattenmätarplats iordningställs. Mer information om lämplig placering av vattenmätaren finns i ”*Spillvattenbestämmelser*”.



Avstånd från etapp 4 och pågående större djurhållning vid Kultomtén resp. Nolgården.

*”Gällande bestämmelser:
Allmänna bestämmelser (ABVA)
Spillvattenbestämmelser
Riktlinjer för dagvattenhantering
VA-taxa*

*Mer information från
Skövde Energi AB hittar du på:
www.skovdeenergi.se.*

Fjärrvärme

Bostadshuset ska anslutas till Skövde Energi AB:s fjärrvärmenät. Enligt anvisning från Skövde Energi AB ska ledning dras till omedelbar insida av yttervägg, med levererat ingjutningsgods riktat mot ledningens avsättningspunkt på fastigheten. I de fall placering av fjärrvärmeväxlaren inte låter sig göras i utrymmet där ledningen dras in, ansvarar kunden för vidare dragning inomhus, efter avsatta ventiler som då anger leveransgräns. Låter sig detta inte göras kan en utvändig servisledning utföras i samråd med Skövde Energi AB, som då kommer att debitera de ökade kostnader en längre rördragning medför.

Fjärrvärmecentralen ska vara certifierad för att godkännas av Skövde Energi AB. På www.energiforetagen.se kan ni läsa vilka centraler som är certifierade. Personal som utför arbetet på fjärrvärmecentralens primärsida ska ha ett giltigt lödarprov/svetsintyg. Kläm- och presskopplingar godkänns inte på primärsidan. Skövde Energi AB har ett PM med tekniska anvisningar om placering av fjärrvärmeväxlaren, isolering av rör, m.m. för anslutning av fastigheter till fjärrvärmenätet. I detta PM finns även blankett för anmälan av fjärrvärmecentral och vvs-entreprenör som ska skickas in i god tid för godkännande. Kontakt med Skövde Energi AB ska tas tidigt i projektet angående framtagandet av avtal om anslutning av fastigheten till fjärrvärmenätet.

El

Byggherren/Fastighetsägaren ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Energi ifrån fasadmätarskåp/markmätarskåp till tomtgräns dit Skövde Energi anvisar. Anlita tidigt i projektet ett elinstallationsföretag som är registrerat hos Elsäkerhetsverket. Elinstallationsföretaget gör nödvändiga anmälningar till Skövde Energi.

Tele och bredband

Skövde Stadsnät ansvarar för att kanalisation för tele och bredband läggs inom planområdet. Fiberkanalisation dras fram till varje fastighet och ansluts till Skövde Stadsnäts öppna nät. Byggherren/fastighetsägaren ska förlägga kanalisation från mediacentral till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar. Kontakt med Skövde Stadsnät ska tas i god tid innan anslutningsdatum för beställning av anslutning.

Energiplanera ditt hus

En villa har normalt en livslängd på 50 år eller mer. Under livslängden utgör driftkostnaden normalt ca hälften av husets totala livscykelkostnad. Den andra hälften består av byggkostnad, finansiering samt om och tillbyggnadskostnader. Det innebär att det troligtvis finns långsiktiga vinster i att bygga energisnålt, även om det kanske innebär en högre byggkostnad.

Innan du väljer system för uppvärmning, ventilation samt typ av isolering, dörrar och fönster m.m. rekommenderas att kontakt tas med kommunens energi- och klimatrådgivare för att få mer råd och aktuell information.

Glas i dörrar och fönster kan ha väldigt olika egenskaper, glas kan t.ex. reflektera solljus men släppa in värme eller tvärtom. Glas kan ha väldigt olika värmeledningsförmåga, här är det viktigt att titta på hela konstruktionen. Byggnadens energianvändning ska kunna läsas av. Avläsning ska göras lättillgänglig för dig som fastighetsägare. Det är viktigt att du kan styra och reglera värmen i huset efter olika behov. Det ger både ett bättre inomhusklimat och sparar pengar.

Vid projektering av byggnaden behövs det kontrolleras att den kommer fylla kravet på god energihushållning. Detta görs med beräkning. Det är viktigt att huset blir tätt så det inte läcker fuktig luft ut i vägg- eller takkonstruktionen. Detta för att ett otätt hus blir mindre energieffektivt.

Intern värmedistribution

I enbostadshus används vanligtvis vattenburen värme, antingen i golvslingor eller i radiatorer. Det är krav på att du kan styra och reglera värmen i huset efter olika behov.

BYGGLOV OCH BYGGANMÄLAN

Nybyggnadskarta

Ni som tänker bygga i Trädgårdsstaden behöver detaljerade uppgifter om tomtens utformning, vilka bestämmelser som gäller, anslutningspunkter för VA-ledningar mm samt höjder på angränsande väg, park-/naturmark och grannfastigheter. Dessa uppgifter sammanställs på en nybyggnadskarta av kart och mätenheten på sektor samhälls-byggnad.

Nybyggnadskartan är ett projekteringsunderlag och utgör situationsplanen för bygglovet. Utifrån kartan kan byggnadernas läge på tomten redovisas noggrant. En nybyggnadskarta är därför en förutsättning för bygglovhanteringen. Kartan beställs hos kart- och mätenheten på sektor samhällsbyggnad. Beställningen kan även göras via e-tjänst eller laddas ned från vår hemsida www.skovde.se under rubrikerna

Bygga & bo / Kartor, mätning och lantmäteri / Nybyggnadskarta.

Bygglovhandling

Innan ni startar bygget ska ni ha ett beviljat bygglov. Därtill behöver ni ha ett särskilt startbesked för att få börja bygga. För att få ett startbesked behöver ni redovisa byggnadens tekniska utförande samt en kontrollplan. För att vi ska kunna fatta de

olika besluten på ett snabbt och effektivt sätt så behöver vi bra handlingar/ritningar, d.v.s. fackmannamässigt upprättade.

Din ansökan ska innehålla:

- Ifylld ansökningsblankett med uppgift om certifierad kontrollansvarig.
- Måttsett situationsplan i skala 1:400, inritad på en kopia av nybyggnadskartan
- Planritning i skala 1:100
- Fasadritning i skala 1:100 (inkl. bef. marklinjer)
- Sektionsritning i skala 1:100
- Markritning som redovisar uppfyllnader och markhöjder.

Blanketterna för ansökan kan beställas från bygglovenheten. De kan också laddas ned från Skövde kommuns hemsida www.skovde.se.

På hemsidan kan ni ansöka om bygglov via e-tjänst med hjälp av ert Bank-ID.

Utökad bygglovplikt

Den generella bygglovplikten inom detaljplanelagt område har inom Trädgårdsstaden etapp 4 utökats med att gälla även för:

- Byte av fasadkulör
- Byte av taktäckning
- Uppförande av skärmtak som placeras mot gatan

Färdigställandeskydd

Ett färdigställandeskydd är en försäkring eller en bankgaranti som är tänkt att hjälpa byggherren i egenskap av konsument om entreprenören till exempel gått i konkurs eller av annan anledning inte kan fullgöra sina åtaganden. Ett färdigställandeskydd ska enligt lag finnas vid bl.a. en nybyggnad.

Energibalansräkning

Förutom att det finns krav på byggnadens energianvändning så ställs också krav på en minsta godtagbar värmeisoleringsinställning för byggnaden, krav på värme-, kyl- och luftbehandlingsinstallationer, krav på effektiv elanvändning och på installation av mätsystem för uppföljning av byggnadens energianvändning.

Byggnadens energianvändning redovisas enklast genom en energibalansberäkning.

Kommunen har en energirådgivare som du kan kontakta för att få förslag på olika krav du kan ställa på din husleverantör för att kunna sänka dina driftskostnader.

Kontrollansvarig

Du måste anlita en kontrollansvarig som din (byggherrens) högra hand både mot kommunen och mot entreprenörerna.

Den kontrollansvarige ska dessutom se till att kontrollplanen följs och blir ifylld allt eftersom byggnationen färdigställs.

Kontrollplan

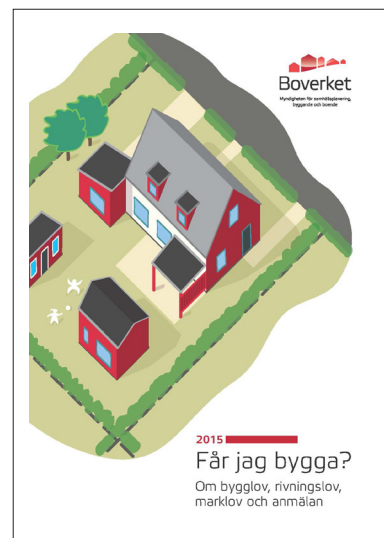
Förslag till kontrollplan ska finnas framtagen till det tekniska samrådet som visar hur du (byggherren) har tänkt att genomföra besiktningar och prov m.m. för att huset ska uppfylla de tekniska egenskapskraven.

Husutstakning

Innan du börjar bygga ditt hus måste byggnadernas läge stakas ut. Mer information om husutstakning och beställningsblankett hittar du på Skövde kommuns hemsida www.skovde.se.

Vad du får göra utan bygglov

I anslutning till bostadshuset får du utan bygglov utföra ett antal åtgärder, bl.a. Friggebodar och Attefallshus. Dessa finns bl.a. angivna i Boverkets informationskrift *"Får jag bygga?"* som kan laddas ned från deras hemsida (www.boverket.se). För Attefalls-åtgärder krävs startbesked innan man får börja bygga.



AVGIFTER & TAXOR

Redan i byggets inledningsskede uppstår kostnader för dig som bygger. Dessa utgörs av olika avgifter som ska täcka de kostnader kommunen och andra parter har haft för områdets utbyggnad.

Drickvatten, spillvatten och dagvatten

Avgift för anslutning till den allmänna VA-anläggningen, det vill säga kommunalt VA, ingår inte i tomtpriset. Anläggningsavgift tas ut enligt gällande VA-taxa. Denna baseras bland annat på fastighetens storlek.

Tele och bredband

Kontakta Skövde Stadsnät för mer information.

EI

Kontakta Skövde Energi AB för mer information.

Fjärrvärme

Kontakta Skövde Energi AB för mer information.

Bygglov och startbesked

Kostnaden för bygglov och startbesked ingår inte i tomtpriset. Denna baseras på våningsplanens sammanlagda yta, den s.k. bruttoarean (BTA) samt ev. carport, balkonger, skärmtak etc. s.k. öppenarea (OPA).

Nybyggnadskarta och husutstakning

Kostnaden för nybyggnadskarta och husutstakning ingår inte i tomtpriiset. Denna kostnad varierar beroende på byggnadsarean och antal punkter (= hushörn).

Lantmäteriförrättning

Kostnad för lantmäteriförrättning (avstyckning) för fastigheter enligt föreslagen fastighetsgräns på plankartan ingår i tomtpriiset.

Vid avstyckning utöver föreslagen fastighetsgräns, kontakta det kommunala lantmäteriet.

TOMTKÖP

Du reserverar den aktuella tomten under fyra veckor. Innan reservationstiden har gått ut ska handpenning vara betald. Handpenningen motsvarar 10 % utav köpeskillingen. Uppfylls inte detta villkor återkallar kommunen reservationen. När fakturan är betald ska köpekontrakt skrivas inom två månader. Kontakta mark- och exploateringsenheten för att boka kontraktstillfälle.

Efter att köpeavtalet är påskrivet utav båda parter är tomten reserverad i ytterligare nio månader ifrån köpeavtalsdatumet. Under dessa månader ska din ansökan om bygglov lämnas in till kommunens bygglovsenhet, samt du ska ha fått bygglovet beviljat inom ovanstående tid. När ditt bygglov är beviljat ska resterande 90 % utav köpeskillingen betalas. Fakturan behöver betalas inom utsatt tid. Uppfylls inte dessa villkor har kommunen rätt att häva köpeavtalet och återbetala 90 % utav den inbetalade handpenningen.

När köpeskillingen är betald i sin helhet ska kommunen utfärda ett köpebrev. När du har fått köpebrevet har du tillträde till tomten och kan då söka lagfart för fastigheten för att bli lagfaren ägare.

Du ska inom två år, räknat från köpeavtalsdagen, ha färdigställt ditt hus.

För upprättande av köpeavtal och köpebrev kontaktar ni Mark- och exploateringsenheten, sektor samhällsbyggnad via e-post samhallsbyggnad@skovde.se

