Planprogram för

KARSTORPSOMRÅDET

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad augusti 2009
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningens planenhet

Godkänt av kommunfullmäktige 2009-09-28 § 123

SKÖVDE KOMMUN

Beställare:

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav 2008-08-12, § 219, Näring- och Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att ta fram ett planprogram för Karstorpsområdet i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige 2007-09-24 § 116 då KF beslutade att godkänna ”Utredningsplan för Karstorpsområdet” som ett underlag för fortsatt arbete med planprogram och miljöbedömning (MKB).

Medverkande

Styrgrupp:

KSAU och BNAU

Projektgrupp:

Maria Palmqvist, NSE (projektledare)
Stig Johansson, NSE
Claes Waxberg, PBLF
Inger Holm, PBLF (programförfattare)

Handlingen är framtagen av Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningens planenhet under projektledning av Näring- och Samhällsbyggnadsenheten. Kommunikation och utbyte av information har kontinuerligt skett med kommunens övriga berörda förvaltningar.

Sammanfattning

Syftet med detta planprogram är att utifrån riktlinjerna i utredningsplanen för Karstorpsområdet (beslut KF 2007-09-24 § 116) ta fram ett samlat planeringsunderlag för den framtida fysiska planeringen för Karstorpsområdet.
Programmet beskriver förutsättningarna för att omvandla delar av Karstorpsområdet till attraktiva och lämpliga lägen för bostadsbebyggelse samt att reservera markytor för idrottsområdet Billingehov/Lillegårdens framtida behov av utbyggnad.

Naturen och topografin inom Karstorp utgör utgångspunkten för utformning och placering av områden för ny bebyggelse. Målet är att ny bebyggelse ska ta hänsyn till befintlig natur och topografi samtidigt som en avvägning görs mellan olika intressen för att uppnå rätt exploateringsnivå. Inom Aspöområdet ska hänsyn även tas till befintlig bebyggelse.

Den nya bebyggelsens arkitektur bör samtidigt uttrycka sin egen tids tolkning och tillämpning av begreppet naturnära boende. Vid val av hustyp ska naturliga förutsättningar som topografi, solförhållanden och utblickar tas tillvara.

Programförslaget uppfyller antagna politiska mål och bedömningen görs att ett genomförande av programförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.

Inledning

Innehåll

Sammanfattning 3
Inledning 4
Planförslag 9
Planeringsförutsättningar 19
Samhällskonsekvenser och kommunala mål 24
Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning 25
Beslutsprocess och tidplan 29

Syfte, mål och huvuddrag

Syftet med planprogrammet är att utifrån riktlinjerna i utredningsplanen för Karstorpsområdet (beslut KF 2007-09-24 § 116) ta fram ett samlat planeringsunderlag för den framtida fysiska planeringen för Karstorpsområdet. Ett av kommunfullmäktige godkänt planprogram utgör sedan underlag för kommande detaljplaner inom området där markanvändning, exploateringsnivåer, ansvar etc regleras i detalj.

Programmet beskriver förutsättningarna för att omvandla delar av Karstorpsområdet till attraktiva och lämpliga lägen för bostadsbebyggelse samt att reservera markytor för idrottsområdet Billingehov/Lillegårdens framtida behov av utbyggnad.
För att bevara Karstorpsområdets funktion som tätortsnära naturområde analyseras och identifieras de åtgärder som krävs för att bibehålla ett öppet och tillgängligt rekreationsområde.

Planprogrammet behandlar i huvudsak övergripande frågor såsom lokalisering av bebyggelse, grön- och friytor, val av vägnät och andra infrastrukturlösningar, etc.

Till planprogrammet har en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättats. MKB:n är en del av planhandlingen.

Plandata

Programområdet omfattar ca 165 ha och är beläget i norra delen av Skövde stad. Programområdet begränsas av Vadsbovägen och Karstorpsvägen. Inom Karstorpsområdet finns Billingehov/Lillegårdens idrottsområde, Karstorps konferensanläggning med hotell och festvåning, Karstorps förskola, Volvo Personvagnars fritids- och koloniområde, Aspö gård med huvudbyggnad, bostadshus, ladugårdsbyggnader, café och föreningslokaler m m samt Skövdebostäders koloniområde vid Aspö. Resterande delar av området utgörs av naturmark.

Skövde kommun äger större delen av Karstorpsområdet. Övriga fastighetsägare är Volvo Personvagnar AB, AB Skövdebostäder och Karstorp Konferenscenter AB.

Programområdet

Tidigare ställningstaganden

Framtidsplan 2015

Av markanvändningskartan i Framtidsplanen 2015 framgår att detta område i första hand är avsatt som tätortsnära naturområde. I riktlinjerna föreslås under rubriken Rekreation och fritid en särskild utredning för att klarlägga markbehovet för nuvarande verksamheter och möjligheten att reservera mark för bostäder.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Inom programområdet finns detaljplaner som reglerar Lillegårdens idrottsområde (1683K-ST285), Karstorps konferens (1683K-ST300 och 1683K-DP353). Delar av områdets norra del ingår i detaljplanen för Kärnsjukhuset (1683K-ST207), marken är i planen betecknad som parkmark.
De två befintliga koloniområdena inom programområdet omfattas av områdesbestämmelser (1496K-OB525 och 1496K-OB537) som främst reglerar grunddragen i markanvändningen för koloniändamål, utnyttjandegrad, placering, utformning och ändrad lovplikt.

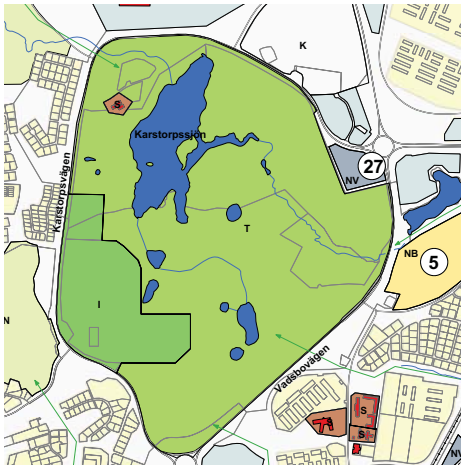
Utredningsplan 2007

Kommunfullmäktige har 2007-09-24, § 116, godkänt ”Utredningsplan för Karstorpsområdet” som ett underlag för fortsatt arbete med planprogram och miljöbedömning (MKB). I utredningsplanen föreslås att man fortsätter arbetet genom upprättande av ett planprogram för Karstorpsområdet i vilket man bland annat redovisar de närmare förutsättningarna för byggande av bostäder vid Aspö och i södra delen av området. Parallellt med planprogrammet genomförs även en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

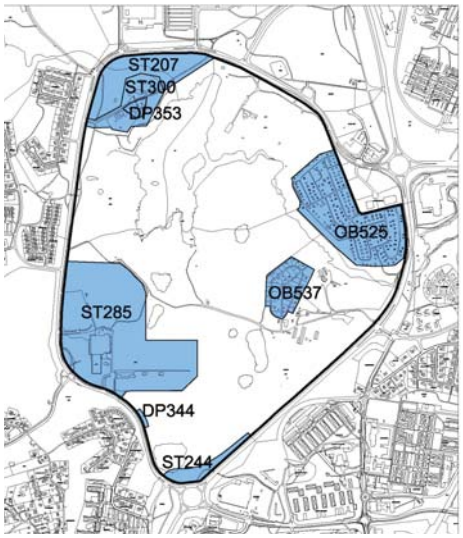
Kommunala beslut i övrigt

KSAU § 219 2008-08-12
Planprogram för Karstorpsområdet
Kommunstyrelsens arbetsutskott ger näring- och samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att ta fram ett planprogram för Karstorpsområdet i enlighet med beslut i Kommunfullmäktige 2007-09-24 § 116.
Planprogrammet ska vara klart i april 2009.

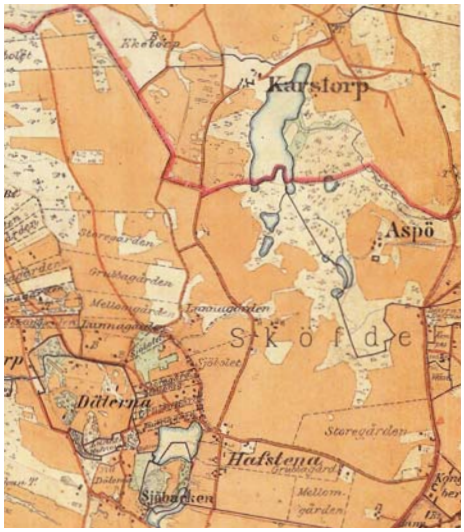
KSAU § 307 2008-10-29
Samrådsbeslut för planprogram Karstorpsområdet
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att återremittera ärendet till näring- och samhällsbyggnadsenheten för att föra en dialog med AB Skövdebostäder om Karstorpsområdet.



Utdrag ur Framtidsplanen 2015



Detaljplanelagda områden inom Karstorpsområdet



Utdrag från 1880 års ekonomiska karta

Billingehov/Lillegården

Karstorp, mangårdsbyggnad

Karstorp, magasinsbyggnad

KSAU § 369 2008-12-17
Behovsbedömning för planprogram Karstorpsområdet
Genomförandet av planprogram för Karstorpsområdet med efterföljande detaljplaner bedöms kunna medföra en betydande miljöpåverkan. Detta innebär att en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas till planprogrammet.

KSAU § 370 2008-12-17
Samrådsbeslut för planprogram Karstorpsområdet
Ärendet återremitteras för ett förslag med en exploateringsgrad om 200 lägenheter i Aspöområdet.

Befintlig bebyggelse och kulturhistoria

Programområdet består av mark som tidigare odlats och brukats av Aspö och Karstorps gårdar. Området bestod tidigare av mera öppna jordbruksmarker förutom i anslutning till sjöarna. Efter nedläggningen av jordbruksverksamheten på de båda gårdarna har igenväxtningen startat, tack vare pågående betning av kvarvarande öppna ytor har hastigheten på igenväxtningen minskat.

Billingehov/Lillegården

Billingehovs ishall stod färdig 1984 och inrymmer två isytor, en stor och en lite mindre. Ishallen rymmer ca 3 000 åskådare och har parkeringsplatser för ca 800 fordon.
I hallen arrangeras ishockey, konståkning, handboll, mässor m m.
I direkt anslutning till Billingehov har Skövde Tennisförening sin verksamhet i Ohlssons Tennishall (4 inomhusbanor och 2 utomhusbanor)
Vid Billingehov ligger också Lillegårdens idrottsområde med fotboll- och basebollplaner. De första fotbollsplanerna anlades under början av1970-talet, då även den första omklädningsbyggnaden uppfördes. Sportfältet omfattar en gräsyta som är 28 000 m² som delats upp i flera planer. Den huvudsakliga verksamheten här består av fotboll och baseboll.
Här anordnas fotbollsturneringar, till exempel Skadevi Cup, en av sveriges största ungdomsturneringar på gräs för elvamannalag.
Flera föreningar har sin dagliga tränings- och matchverksamhet förlagd till området. Fyra föreningar har dessutom sina klubbstugor här.

Karstorps konferensanläggning

Karstorp Konferens har lokaler för konferenser och festvåning samt övernattningsmöjligheter i 30 hotellrum (75 personer), relaxavdelning m m.

Karstorp var ett jordbruk fram till 1952 då dåvarande Volvo Penta köpte en del av marken för att anlägga ett fritidsområde för företagets anställda.

Mangårdsbyggnaden som är en tvåvånings träbyggnad byggdes 1901, arkitekt F A Wahlström. Byggnaden är ett av kommunens främsta exempel på stenimiterad träarkitektur, byggd av restimmer med ljusbeige fasspåntpanel, rikligt ornerad med listverk, pilastrar och profilerade fönsteröverstycken i nyrenässans.
Till byggnaden hör två flygelbyggnader, den norra som troligen är något äldre än huvudbyggnaden har fasader av ljusbeige locklistpanel, under jordbruksepoken användes byggnaden för personalbostäder. Byggnaden är idag ombyggd för hotellverksamhet.
Den södra flygelbyggnaden uppfördes 1987 och inrymmer bl a konferens- och grupprum.
Till gården hör även en faluröd magasinsbyggnad i två våningar, exteriört är byggnaden väl bibehållen.
Magasinet används för olika typer av aktiviteter i samband med konferenser och festarrangemang.
Till konferensanläggningen hör en större parkeringsplats söder om Kristallvägen.

Karstorps Förskola

Söder om Karstorp konferens finns en tomt för Karstorps förskola som ursprungligen uppfördes 1978 med fyra avdelningar. Under 2006 brändes förskolan ned och verksamheten flyttades till tillfälliga lokaler på Aspö gård. Beslut har tagits om att återuppbygga förskolan och arbetet startades under hösten 2008.
Den nya förskolan kommer att uppföras i en våning med plats för ca 100 inskrivna barn. Karstorps huvudsakliga upptagningsområde är Ulveket och Dälderna men man har också barn från Norrmalm, Billingsluttningen och Stöpen.

Karstorps Fritidsområde

Inom Karstorps fritidsområde finns i den norra delen en fd backstuga (ca 1880) som tidigare varit bostad för lantarbetare vid Karstorps gård. Stugan är timrad med rödfärgad panel och byggdes troligen som en enkelstuga som senare byggts till med ytterligare ett rum och kök. Byggnaden används säsongsvis som kaffestuga.

Inom fritidsområdet finns även en omklädningsbyggnad samt en förrådsbyggnad i anslutning till anlagda fotbollsplaner.

Karstorps koloniområde

Aspö koloniområde

Aspö gård, huvudbyggnad

Aspö gård, personalbostaden

Karstorps Koloniområde

Karstorps koloniområde anlades 1953 för Volvo Pentas anställda. Inom området finns ca 265 lotter med en areal som varierar mellan 250-350 m². Inom området finns ett stort antal kolonistugor och redskapsbodar som kännetecknas av stor variation beträffande utformning, storlek och underhåll. Området är i sin helhet mycket välordnat med smala körvägar, samlade parkeringsytor, en föreningsbyggnad och en separat lekplats.

Aspö gård

Huvudbyggnaden på Aspö gård återuppfördes 1909 av byggherre Valdemar Dyrssen, arkitekt Lars Kellman efter att den gamla mangårdsbyggnaden brunnit.
Huset byggdes i en för tiden fullt modern arkitektur. Den mäktiga byggnaden är med slätputsade fasader byggd i en ”villastil” som förekom i början av 1900-talet.
Huvudbyggnaden har under många år används som vårdhem och byggdes1963 till med en tillbyggnad mot norr. För närvarande används byggnaden som tillfälliga skollokaler för Karstorps förskola.
En personalbostad byggdes 1942 öster om huvudbyggnaden, byggnaden uthyrs i dag av AB Skövdebostäder för bostadsändamål.
Till Aspö gård hör ett mindre bostadshus, en ladugårdsbyggnad, maskinhall samt ett antal ekonomibyggnader som i dag används i den pågående verksamheten som ”stadsbondgård” och för föreningsverksamhet.
AB Skövdebostäder som driver verksamheten vid Aspö gård har förändrat driften av gården genom att upprätta ett samarbetsavtal med Sötåsenskolan. All djurhållning har överförts till skolan. Antalet djur som idag finns på Aspö gård är 15 tackor med lamm (30), 2 getter, 15-20 nötboskap, 1 sugga med kultingar (10), ca 30 höns, 6 kaniner med ungar och 2 katter. Under perioden april till oktober kommer djur att finnas på gården och beta hagmarkerna. Under vinterhalvåret kommer det inte att finnas några djur på gården.
AB Skövdebostäder driver en omfattande fritidsverksamhet i området tillsammans med många föreningar och Sötåsenskolan vars djur bidrar delvis till att hålla betesmarkerna i hävd. Gården besöks regelbundet av förskolor och skolklasser som här har möjlighet att se delar av ett levande jordbruk på nära håll. Sommaren 2008 arrangerades bl a en inspirationsvecka för Skövdebostäders 55+-are. Här finns även en naturskola som besöks av ett stort antal elever som nyttjar naturområdena i skolundervisningen. Konferensanläggningen utnyttjas för kurser och konferenser men kan även hyras av hyresgäster hos AB Skövdebostäder för olika tillställningar som bröllop och födelsedagsfester. Den gamla huvudbyggnaden med

tillhörande markområde ägs av AB Skövdebostäder. Inom Aspö gård finns ett koloniområde som anlades 1989 för hyresgäster inom AB Skövdebostäder.

Omgivande bebyggelse

Området är omgivet av Skövde sjukhus (KSS) i norr, ett verksamhetsområde för bilservice mm i nordost, ett område med flerbostadshus i tre våningar i sydost och områden med grupphus och villor i sydväst och väster.

Planförslag

Planerad bebyggelse

Inom ramen för detta planprogram prövas förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse vid Aspö gård, södra Karstorp samt utökning av Lillegårdens idrottsområde. Målsättningen är att eventuell exploatering ska kunna ske samtidigt som områdets kvalitéer för rekreation och friluftsliv samt höga naturvärden tas till vara på ett bra sätt.

Aspöområdet

Området kring gården består av vackert böljande ängar och hagar med värdefull vegetation. Här finns bland annat stora grupper med gamla ekar som kräver stort hänsynstagande vid byggande i området.
Området planeras för en blandad bebyggelse i 2 – 8 våningar. Några bostadshus i den norra delen kan komma att bli högre än omgivande vegetation. Denna exploatering innebär att Aspö även fortsättningsvis kan fungera som stadsbondgård med begränsad djurhållning och som utflyktsområde för kommuninvånarna. Vid exploateringen kommer ca 2 ha betesmark, som idag används som bete för nötdjur och får, att tas i anspråk för bostadsbebyggelse vilket innebär att antalet nötdjur och får kommer att minska eftersom betesmarken i gårdens närhet minskar. Djurhållningen förutsätter att betesmarkerna kan växelbetas. AB Skövdebostäder har målsättningen att utveckla och centralisera en mera småskalig verksamhet på stadsbondgården genom att bl a öka antalet mindre djur som t ex ankor, gäss.

En exploatering i Aspöområdet ökar ett redan befintligt behov av ombyggnad av anslutningen till Vadsbovägen. En rondell planeras vid den befintliga korsningen Vadsbovägen/Mariestadsvägen.

Södra Karstorp

Området är beläget norr om Lillegårdsrondellen och är ca 4 ha stort. Det planeras för bostadsbebyggelse i 2-5 våningar. Området är relativt kuperat med branta sluttningar och består i huvudsak av ängsmark, tidigare betes- och åkermark. De branta sluttningarna begränsar möjligheterna att exploatera delar av området. En ny anslutning krävs till Karstorpsvägen.
Södra Karstorpsområdet är välbeläget med goda kommunikationer och vackra omgivningar. Området har höga naturvärden och kan även vara intressant för det rörliga friluftslivet.

Västra Karstorp

Området är beläget norr om Billingehov och i vissa partier kraftigt kuperade.

Billingehov/Lillegårdens idrottsområde

Fritidsnämnden har ställt sig bakom önskemål från idrottsföreningarna om markreservationer för nya verksamheter i anslutning till Billingehov och Lillegårdens idrottsområde.
Enligt de önskemål om markreservationer i anslutning till Billingehov/Lillegården som Fritidsnämnden framfört så kommer området att behövas för utveckling av olika idrottsverksamheter, i första hand byggande av permanenta banor för baseball och softball samt beachvolleyboll. Här kan även finnas behov av att reservera mark för en friidrottshall samt en ny fotbollsarena. Det är angeläget att Billingehov har möjlighet att i framtiden förändra och utveckla sin verksamhet.
Området bör reserveras för utveckling av Billingehov/Lillegården.
Vid den lilla sjön i nordöstra delen av området gäller strandskyddsbestämmelserna. Detta område ingår även i Karstorpssjöns vattenområde med sjöar och våtmarker. Dessa planeringsförutsättningar ska beaktas vid detaljplanering av området.

Gestaltningsidé

Naturen och topografin inom hela Karstorpsområdet utgör utgångspunkten för utformning och placering av ny bebyggelse. Alléer, värdefull brynvegetation, dungar med uppväxta träd och stora solitära träd kommer till stor del att bevaras och stor vikt skall läggas vid utformningen av den nya bebyggelsen så att det natursköna områdets kvaliteter kommer till sin rätt.
Biotopskyddade stenmurar, allér, åkerholmar och övriga för landskapsbilden värdefulla landskapselement skall

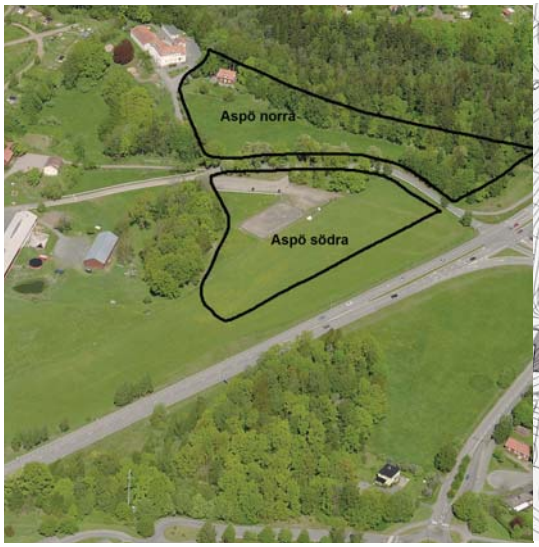
mätas in i anslutning till kommande detaljplaneområden för bostadsbebyggelse.
Inom Aspöområdet ska hänsyn även tas till befintlig bebyggelse.
Den nya bebyggelsens arkitektur bör samtidigt uttrycka sin egen tids tolkning och tillämpning av begreppet naturnära boende. Vid val av hustyp ska naturliga förutsättningar som topografi, solförhållanden och utblickar tas tillvara och närmare detaljstuderas i samband med detaljplanearbetet.

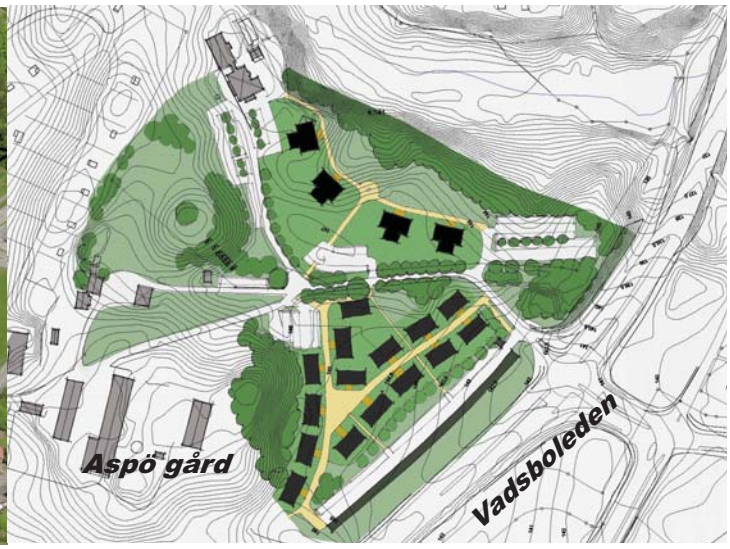
Aspöområdet

Området består av två delar. En del mellan Vadsboleden och allén in mot Aspö gård, vilken idag till delar består av parkeringsytor och en del den öppna ängsytan norr om allén. Nedan illustreras en tänkbar exploateringsnivå med ca 190 lägenheter (inkl ombyggnad av corps de logiet till lägenheter).

Aspö södra
Inom området närmast Vadsboleden föreslås en lägre bebyggelse i två våningar som tar skydd bakom en terränganpassad och naturligt formad bullervall och däremot anslutande carportar och garage. Ett sextiotal lägenheter kan inrymmas i form av fyrbostadshus.

Aspö norra
Norr om allén planeras för en bebyggelse med t ex punkthus i max 8 våningar, totalt ca 120 lägenheter. Det känsliga läget i anslutning till de gamla byggnaderna, den parkliknande miljön och närheten till ravinen kräver särskild omsorg vid gestaltningen. I samband med detaljplanearbetet skall dessa förhållanden studeras vidare.





Exploateringsskiss, underlag CH Arkitekter AB

Fotomontage

Från Vadsbovägen, illustrationsskiss CH Arkitekter AB

Infarten till Aspö, illustrationsskiss CH Arkitekter AB

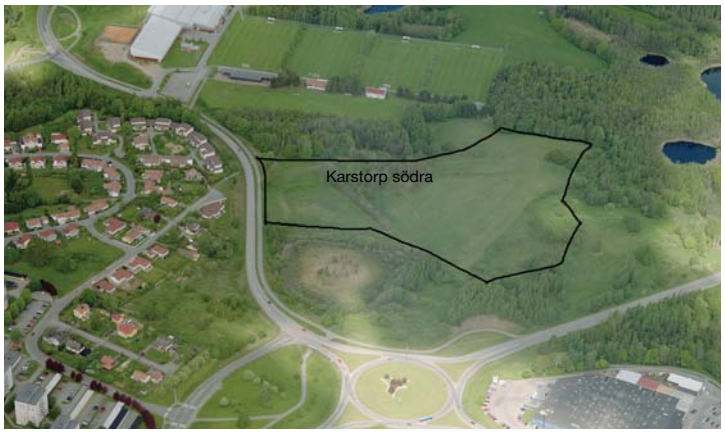
Fotomontage

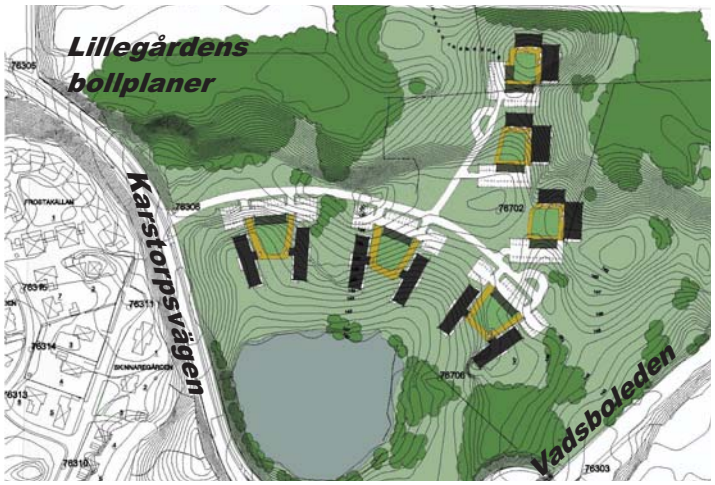
Mot Aspö norra från bef parkering, illustrationsskiss CH Arkitekter AB

Från Aspö gårdsplan upp mot infarten, illustrationsskiss CH Arkitekter AB

Södra Karstorp

Området är kuperat och består i huvudsak av öppna ytor, tidigare betes- och åkermark. De sydvästra delarna utgör en grön fond i Vadsboleden söder om Nolhaga cirkulationsplats.
Nedan illustreras en tänkbar exploateringsnivå med ca 160 lägenheter.
I den sydvästra delen en bebyggelse med sex lamellhus (3 par) med mellanliggande entrégårdar. Husen placeras tvärs nivåkurvorna och förelås vara 3-5 våningar + soutterrängvåning och förses med flacka sadeltak. Den valda placeringen och utformningen medför att grönskan släpps fram emellan husen vilka kommer att göra ett smalt och lätt intryck från Vadsboleden och Karstorpsvägen.
I den nordöstra delen tre bostadsgrupper vardera bestående av en lågdel om 2 våningar mot norr och en högre del, ca 5 våningar, mot öster. Tillsammans med parkeringsgarage i söder bildar husen en bostadsgård med öppning mot väster.
brynvegetation och grova träd kräver stor omsorg vid placeringen och utformningen av den tillkommande Om den igenväxta dödisgropen i söder grävs ur och om man





Exploateringsskiss

Inspirationsbilder

kan återställa en öppen vattenyta skapas ett tilltalande inslag i boendemiljön. En sådan åtgärd kräver ytterligare utredning och vattendom enligt miljöbalken (MB).

Karstorpssjön

Fritid, social och kommersiell service

I princip hela Karstorpsområdet utnyttjas för närvarande för fritidsaktiviteter av olika slag och har stort värde som rekreationsområde för invånarna i norra Skövde och Ryd. Här finns stora områden orörd natur med höga naturvärden, vandringsleder/motionsspår, badplats, koloniområden, stadsbondgård, konferensanläggning, förskola och Billingehov/Lillegården. Behovet av besöks- och handikappsparkeringar till rekreationsområden, badplatser och Aspö gård ska tillgodoses och beaktas i kommande utredningar och planarbeten.
I norra delen av Karstorpssjön finns en allmän badplats. Under slutet av 1990-talet avvecklades de kommunala åtagandena vid Karstorpssjön som innebar att badbryggor togs bort och skötseln upphörde, endast motionsspåret fick fortsatt underhåll.
Sommaren 2008 har badplatsen åter tagits i bruk. Fritidsnämnden som är ansvarig för skötsel och drift av den allmänna delen har för avsikt att påbörja ett samarbete med Volvo Personvagnar AB och Karstorps konferens AB för att återskapa och förbättra badplatsen och utveckla ett attraktivt fritidsområde.
Med hänsyn till Karstorpsområdets betydelse för framförallt det rörliga friluftslivet skall stor hänsyn tas till befintliga förhållanden. Ur rekreationssynpunkt är det viktigt att öppna betesmarker även i framtiden hålls öppna genom bete.

Det är viktigt att öppna betesmarker fortsättningsvis hålls öppna genom att betas.

Karstorps Förskola ligger inom området, verksamheten kommer att flytta in i nya lokaler under hösten. I Lundenområdet finns Lundagårdens förskola, Lundenskolan (grundskola), Lindens sär- och träningsskola, fritidshem, fritidsklubb och fritidsgård.
Norrmalms handelsområde ligger sydost om Karstorpsområdet med ett brett utbud av kommersiell service som ICA Maxi, Coop Forum, Mc Donalds m fl.

Trafik

Angöringen till Karstorpsområdets olika verksamheter sker via Karstorpsvägen eller Vadsbovägen. Från väster nås Karstorps konferensanläggning och Karstorps förskola via Kristallvägen, en lokalgata som övergår i en gång- och cykelväg öster om konferensanläggningen.
Karstorps fritids- och koloniområde nås från Karstorpsvägen via en vägtunnel i norra delen av området.
Billingehov/Lillegårdsområdet angörs från Karstorpsvägen. För korsningen Ekängsvägen - Karstorpsvägen

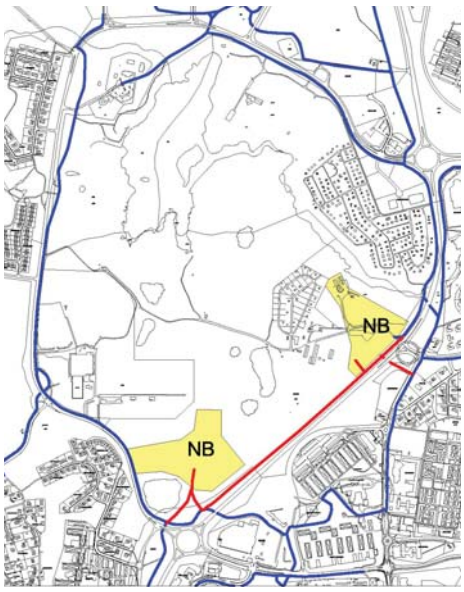
finns planer på att bygga om den befintliga trevägskorsningen till en rondell för att öka trafiksäkerheten genom att slopa en av in- och utfarterna till Karstorpsvägen. I projektet ingår även att anlägga en omstigningsplats för kollektivtrafiken.
Aspö gård angörs från Vadsbovägen i höjd med Gamla Törebodavägen. Vid bostadsbebyggelse på Aspö gård kommer korsningen att byggas om till en rondell för att skapa en trafiksäker anslutning och minskar hastigheten på biltrafiken.
Ny bebyggelse i Södra Karstorp skall anslutas till Karstorpsvägen via en ny trevägskorsning.

Kollektivtrafik

Stadstrafikens busslinjer trafikerar Ekängsvägen, Karstorpsvägen och Mariestadsvägen. Vid Billingehov/Lillegården planeras en omstigningsplats med hållplats.

Gång- och cykelvägar

Kompletteringar krävs för att ansluta den nya bebyggelsen till befintliga stråk. Vi den planerade rondellen Vadsbovägen/Mariestadsvägen/Gamla Törebodavägen kommer en ny planfri gång- och cykelväg (tunnel) att byggas mellan Karstorpsområdet och det befintliga gång- och cykelvägnätet mellan Skövde centrum och Södra Ryd för att öka tillgängligheten för gång- och cykeltrafikanter.
En ny gång- och cykelväg planeras utmed Vadsbovägens västra sida för att öka kontakten mellan de båda planerade områdena för bebyggelse och Norrmalms handelsområde. Det befintliga cykelvägnätet finns utbyggt fram till Lillegårdens rondell.
En befintlig gång- och cykelväg förbinder Ulveksområdet med Aspö gård. Den används även som tillfart till koloniområdet vid Aspö. I övrigt är området välförsett med vandringsleder och promenadstigar. Delar av dessa behöver rustas upp för att göra området än mer attraktivt för det rörliga friluftslivet.



Gång- och cykelvägar
- blå markerade vägar är befintliga
- röda linjer är planerade gc-vägar

Landskapsbild och grönstruktur

Karstorpsområdet har en varierande och tilltalande landskapsbild. Området är i huvudsak bevuxet med lövskog och hagmark med inslag av bland annat äldre ekar. Här finns även partier med barrskog runt Karstorpssjön och i dalgången utmed ån. Det finns också stora öppna områden med betesmark.

I bifogad miljökonsekvensbeskrivning redovisas ett antal värdekärnor för natur och friluftsliv som genom att bevaras kan ingå i framtida bostads- eller verksamhetsområden, bl a området i Södra Karstorp som tas

i anspråk för bostadsbebyggelse, där man genom att avgränsa bebyggelsen mot norrsluttningen och den vackra ravinen med stora ekdungar, kan bevara en stor del av det kulliga och öppna landskapet mellan Aspö och Södra Karstorp . En förutsättning är dock att området betas så att igenväxning undviks.

En skötselplan för naturmarkerna bör upprättas snarast möjligt för att omgående påbörja arbetet med att förhindra igenväxningen av sly, m m.

Teknisk försörjning

Spillvatten och vatten

Anläggningarna inom området är anslutet till det kommunala spillvattennätet. Inom Billingehovsområdet finns en pumpstation för spillvatten. Tillkommande bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Anslutningen kräver utökning av kommunens versamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten från nyanlagda vägar inom området måste avledas ur skyddsområdet för Aspö reservattentäkt.
Inom området kan med fördel LOD anläggas där friktionsjord förekommer. I samband med detaljplanearbetet skall dagvattenhanteringsplaner upprättas för respektive område i samarbete med tekniska kontoret och Miljöförvaltning Östra Skaraborg .

El- och tele

Området avses anslutas till Skövde elnät och Skövde fibernät. Inom området finns en befintlig transformatorstation intill Aspö stadsbondgård.

Uppvärmning

Skövde kommun förordar att tillkommande bebyggelse ansluts till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmenät.
Energiuttag från vatten eller mark är inte möjligt inom planområdet på grund av att området omfattas av skyddszon för grundvattentäkt.

Genomförande

Utbyggnadsetapperna är i nuläget inte planerade, byggstarterna är beroende av efterfrågan på nyproducerade lägenheter och utbyggnaden av infrastruktur och teknisk försörjning.

Tidplan

Efter kommunfullmäktiges godkännande av planprogrammet i september 2009 kommer detaljplanearbetet att starta med planprogrammet som underlag. Detaljplanerna för den nya bebyggelsen skall tas fram under 2009/2010.

Planeringsförutsättningar

Riksintressen, Natura 2000, naturreservat

Planområdet berörs inte av några riksintressen, Natura 2000-områden eller naturreservat. Nordväst om planområdet finns Ulveksområdet som är av riksintresse för naturvård och skyddat med stöd av ett kommunalt naturreservat.

Mark , Vatten och Vegetation

Karstorpsområdet är en del av det omgivande kamelandskapet med kullar och vattenfyllda sänkor. Inom programområdet finns ett böljande öppet landskap men även täta skogspartier och sammanhängande våtmarker. Stora delar av området brukades av de två gårdarna Karstorp och Aspö, kringliggande lövskog och betesmarker i området härrör från det tidigare odlingslandskapet. Artrika åkerholmar som består av ek, lind, hassel m m i naturbetesmarkerna utgör livsmiljö för växt och djurarter. Större ekar finns i anslutning till de gamla gårdsbildningarna.
En del av grönområdet i Mellomkvarnsbäckens ravin används som skolskog för närbelägna skolor.

Inom Karstorpsområdet finns ett stort antal sjöar varav Karstorpasjön är den största med en areal på ca 13 ha, största djupet är ca 13 m. Karstorpasjön tillförs vatten från ytvattendrag och grundvatten.
Sjön som har en stor betydelse ur rekreationssynpunkt är ett fiskevårdsområde (Karstorps FVO). Fiske är tillåtet med fiskekort och sker från land med handredskap. Fiskesorterna i sjön är abbore, braxen, gers, gädda, mört, sarv och sutare. Regnbåge insättes regelbundet, öring ibland.

Naturvårdsprogram och inventeringar

I det kommunala naturvårdsprogrammet finns tre områden upptagna inom programområdet.
Karstorpasjön med angränsande våtmarker och småsjöar (klass II), ett representativt och välutvecklat kamelandskap med högt geologiskt värde.

Aspöravinen och annan lövmark öster om Karstorpasjön (klass II), intressant och dramatiskt nedskuret ravinlandskap.
Kulligt landskap sydost om Billingehov (klass III).
Objekten i naturvårdsprogrammet är klassade i en fyrgradig skala där klass I anger högsta naturvärde.
Området kring Karstorpasjön och Aspöravinen ingår lövskogsinventeringen

Biotopskydd

Stenmurar, odlingsrösen, alléer, åkerholmar, våtmarker m.fl. som finns i jord-bruksmark omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken (MB). Detta innebär att det krävs dispens från Länsstyrelsen för åtgärder som påverkar dessa naturmiljöer. En inventering och inmätning av biotopskydd kommer att utföras som underlag för kommande detaljplanearbete.

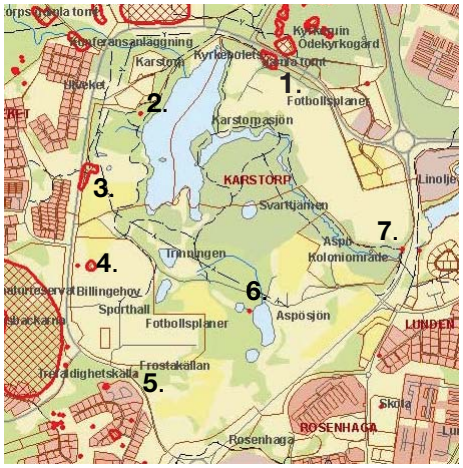
Strandskydd

Strandskydd

Generellt strandskydd gäller 100 meter runt sjöarnas strandlinje för den del av området som inte är detaljplanelagt. Strandskyddet skall tillförsäkra allmänheten tillgång till strand och friluftsliv, samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Fornlämningar

Inom programområdet finns ett antal registrerade fornlämningar. Ingen av de befintliga lämningarna bedöms att påverkas av den planerade nya bebyggelsen.
Vid samråd med Länsstyrelsen framkom att man anser att det inte är motiverat att göra en kulturhistorisk utredning i programskedet. I kommande detaljplaner för nya bostäder skall arkeologiska utredningar göras.



Registrerade fornlämningar

1. I norra delen av Karstorps fritidsområde finns en fast fornlämning som består av bebyggelselämningar från Kyrkebolets gamla tomt och är rester från ett kyrkohemman omnämnd 1564.

2. Fornlämningsliknande rektangulär lämning som sannolikt är en gammal husgrund.

3. Invid Karstorpsvägen finns ett område med odlingsrösen som betecknas som övrig kulturhistorisk lämning. Den södra delen av odlingsröset är förändrad genom ny vägsträckning.

4. I anslutning till Billingehovs parkeringsplats finns två kulturhistoriska lämningar. Vid anläggningsarbete hittades rester av järnframställning bestående av en slaggrop och 4 härdar. Lämningen togs bort efter undersökning.

Den andra lämningen är en fyndplats av en holkyxa i brons på gamla Skräddaregården, Havstena. Yxan finns på Skövde museum.

5. Omedelbart söder om Lillegårdens idrottsområde finns Frostakällan, en trefaldighetskälla som rinner fram under ett block. På mitten av 1800-talet fanns en tradition att ungdomar samlades söndagen efter pingst varje år för att leka och dansa på ängen intill. Källan som är en kulturhistorisk lämning ligger idag svårtillgänglig på grund av nivåskillnader och vegetation. Gallring av vegetation och skyltning skulle troligtvis öka allmänhetens intresse för det kulturhistoriska värdet.

6. På Aspösjöns norra sida påträffades i början på 1920-talet en ca 16 cm lång skafthålsyxa med ett hål vars diameter var 2,5 cm. Yxan finns på Skövde museum.

7. I anslutning till den befintliga gång- och cykeltunnel under Vadsbovägen i norra delen av programområdet finns en ca 15 meter lång stenbro som är klassad som kulturhistorisk lämning. Stenbron har ett slaget valv av kilad och cementerad kalksten. Stenbron används idag i gång- och cykelvägnätet.

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

I samband arbetet med Aspö reservvattentäkt utfördes en översiktlig hydrogeologisk bedömning av SWECO VIAK, Göteborg juni 2007. Enligt rapporten utgörs Aspöområdet av en isälvslagring som sträcker sig från norr till söder och består främst av grusiga lager med inslag av morän. Nettonederbörden i Aspöområdet bedöms vara ca 300 mm/år och större delen av programområdet ingår i den zon som direkt bidrar till grundvattenbildningen i Aspöområdet genom infiltration i isälvsmaterialet.
En översiktlig geoteknisk undersökning för de båda föreslagna bostadsområdena utfördes av BGAB, Bygg- och Geokonsult AB i okt 2008. Enligt utlåtandet består jorden under ytskiktet av friktionsjord, halvfast - fast lagrad. I ett borrhål i den södra delen påträffades fyllning ner till 1,3 m samt i ytterligare ett borrhål torv ner till 3 m. Friktionsjorden utgörs huvudsakligen av sand med inblandning av sten, grus och silt. Det bör observeras att jorden innehåller skiffer.
Det föreligger ingen skredrisk men alla slänter måste utformas så att inte erosion uppstår.
Undersökningen är översiktlig och skall kompletteras vid detaljprojektering. Grundvattnets strömningsriktning bedöms föja markens topografi ner mot intilliggande sankområden. Fri vattenyta uppmättes i tre provtag-

Förslag till skyddszoner för Aspö vattentäkt
Blått omr - vattentäktszon
Rött omr - primär skyddszon
Gult omr - sekundär skyddszon

ningshål i den södra delen (1,5; 2,5 resp 3,8 m under markytan)

Skyddsområde för reservattentäkt

Inom programområdet finns en Aspö grundvattentäkt som är en reservvattentäkt som skall användas om ordinarie vattenförsörjning från Vätternvatten slås ut. Kring vattentäkten finns tre skyddszoner med specifika restriktioner som finns angivna i upprättade skyddsföreskrifter, som bl a innebär att dagvatten från nyanlagd väg inte får avledas för infiltration i mark och att utvinning av energi från mark eller grundvatten inte är tillåten. De redovisade skyddszonerna är ett förslag till utökning av befintligt skyddsområde som i skrivande stund ännu inte är fastställda. Förslaget till skyddsföreskrifter för Aspö vattenskyddsområde, genomförd riskinventering och riskanalys bifogas till planprogrammet som underlagsmaterial. Angivna förreskrifter skall följas vid alla typer av nyanläggningar inom området.
Inom befintligt område för vattentäkt finns pumpstation och ledningssystem för råvatten.

Miljöstörningar och risker

Djurhållning

Djurhållningen är säsongsrelaterad. På sommarhalvåret skall de instängslade hagmarkerna betas av kor och får. I anslutning till ladugården hålles då också grisar, får samt smådjur som under denna tid ger gården en karaktär av stadsbondgård och därmed kan fortsätta att vara ett utflyktsmål för barnfamiljer och skolklasser. På vinterhalvåret finns inga djur på gården. Avståndet mellan planerad bebyggelse och befintlig mindre gödselstack överstiger 100 meter som bedöms vara ett lämpligt avstånd.

Radon

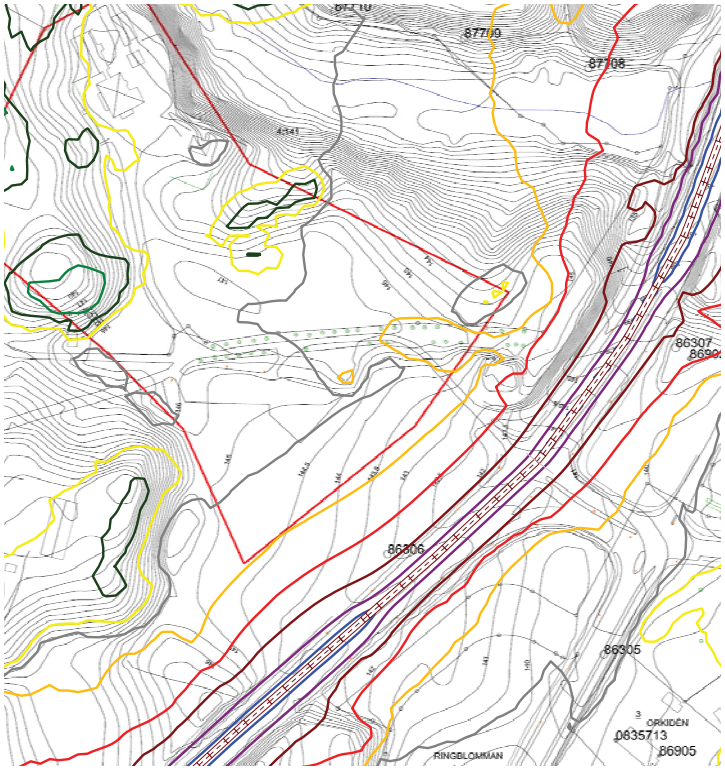
Radonmätning har utförts i tre punkter inom området, mätvärdens uppgår till 120, 155 resp 160 kBq/m^3. Detta betyder att marken klassas som högradonmark, som ligger i intervallet > 50 kBq/m^3, vilket innebär att byggnader skall utformas radonsäkra.

Förorenad mark

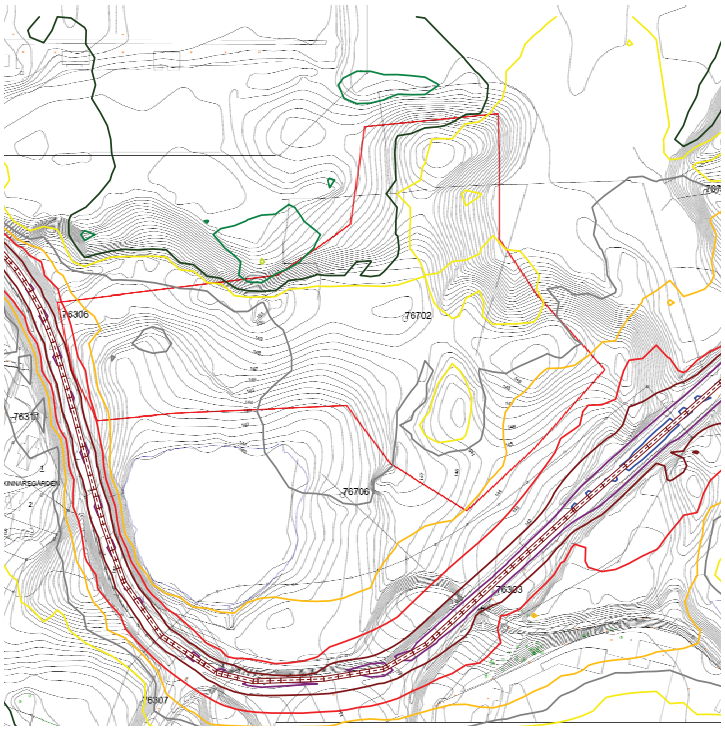
Kontroll av eventuell förekomst av föroreningar utfördes i samband med den översiktliga geotekniska undersökningen. Inget av jordproverna uppvisade några tecken på att föroreningar av lättflyktiga kolväten förekommer.

Trafik

Trafiken från Vadsbovägen och Karstorpsvägen ger upphov till störningar i form av trafikbuller. De av natur-



Beräknade trafikbullernivåer Aspö



Beräknade trafikbullernivåer Södra Karstorp

> 35.0 dB(A)
> 40.0 dB(A)
> 45.0 dB(A)
> 50.0 dB(A)
> 55.0 dB(A)
> 60.0 dB(A)
> 65.0 dB(A)
> 70.0 dB(A)
> 75.0 dB(A)

LAEq 1,5 m över mark

Bullernivåerna har beräknats av AKUSTIKVERKSTAN

vårdsverket uppsatta och av riksdagen antagna riktvärden för vägtrafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder avses att följas (Inomhus: ekvivalentnivå 30 dBA, maximalnivå 45 dBA. Utomhus vid fasad ekvivalentnivå 55 dBA, maximalnivå utomhus på uteplats i anslutning till bostad 70 dBA).
En genomförd bullerutredning visar att utomhusnivån 55 dBA inte överskrids för planerade bostäder. Omgivande trafikleder är inte leder avsedda för farligt gods.

Luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) för kväveoxider och partiklar har trafiken som största föroreningskälla. En utvärdering av luftmätningar i Skövde under de senaste åren har gjorts (1995-2005). Utvärderingen visar att halterna är låga i förhållande till MKN. För PM10 överskrids den övre utvärderingströskeln, varför fortsatta mätningar ska ske. Föreslagen bebyggelse bedöms inte vara av den omfattning att MKN riskerar att överskridas.

Samhällskonsekvenser och kommunala mål

Bostadspolitiskt mål

Framtidsplanen anger att Skövde år 2015 ska ha en planberedskap för 55.000 invånare och att Skövde ska erbjuda boende i attraktiva områden med goda förutsättningar för alla boendeformer. Befolkningsmålet är enligt kommunens verksamhetsplan en ökning med ca 300 personer per år. Det bostadspolitiska målet är en utbyggnad av ca 200 bostäder per år för hela Skövde.

Kommunal och kommersiell service

Ett mål i Framtidsplanen är att vid planering av nya bostadsområden ska tillgång till förskola och grundskola beaktas liksom mark för framtida behov av primärvård. När det gäller kommersiell service anger Framtidsplanen bl.a. som mål att nyetablering av livsmedelsbutiker bör om möjligt ske inom eller nära bostadsområden.

Avståndet till Karstorps och Lundagårdens förskolor och gångavståndet (0,5 - 1 km) till befintlig grundskola i närområdet är acceptabelt. Ett ev service-/kategoriboende kan mycket väl inordnas inom föreslagna bostadskvarter. Den föreslagna bebyggelsen är väl tillgodosedd beträffande kommersiell service genom närheten till Norrmalms handelsområde. Förutsättningarna för att uppnå de kommunala målen enligt ovan bedöms därför som goda.

Natur, Kultur, fritid och idrott

Framtidsplanen anger bl.a. att Natur- och kulturarvet ska ses som en tillgång för kommunens utveckling och att gröna stråk ska binda samman tätortens bostadsområden. Vidare anges att man vid planering av nya bostadsområden,ska avsätta ytor för näridrottsplatser för spontanidrott.

Programförslaget bedöms uppfylla ovanstående mål. De stora oexploaterade områdena inom Karstorpsområdet fungerar som grönstråk för både växter, djur och människor.

Ekonomi

Huvuddelen av marken är kommunens mark. Investeringar såsom övergripande infrastruktur erfordras.

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om ett program eller en detaljplan medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om programmet eller planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. Programmet innehåller sammanhållen bebyggelse vilket motiverar att en MKB tas fram

Kommunen har i samråd med länsstyrelsen i Västra Götaland gjort bedömningen att genomförande av intentionerna i planprogrammet kan medföra betydande miljöpåverkan. Kommunen har därför låtit WSP Samhällsbyggnad, Örebro upprätta en separat MKB för programmet (samrådshandling). Arbetet med MKB och planprogram har pågått parallellt och uppgifter som framkommit under MKB-arbetet har därmed kunnat påverka utformningen av programförslaget.

MKB-arbetet har fokuserat på bevarandeintressen såsom landskapsbild, naturmiljö, kulturmiljö, rekreation och friluftsliv samt påverkan på hälsa och säkerhet.

Med förutsättningen att förslagna åtgärder i MKB:n följs gör kommunen bedömningen att ett genomförande av programförslaget inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken.

En kort sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivningen och dess förslag till åtgärder redovisas nedan.

Landskapsbild
Områdets terrängformer, vegetation och solitära träd har ett stort värde för landskapsbilden.

Förslag till åtgärder
Biotopskyddade stenmurar, allér, åkerholmar och övriga för landskapsbilden värdefulla landskapselement skall mätas in i anslutning till kommande detaljplaneområden för bostadsbebyggelse.

Naturmiljö
Det finns goda förutsättningar att bevara områdets högre naturvärde, planprogrammet medger ett bevarande av de värdefulla lövskogs- och våtmarksområdena. De solitära ekar som finns nära föreslagna bebyggelseområden har goda förutsättningar för att kunna bli ett värdefullt inslag i boendemiljön.

Förslag till åtgärder
En åtgärds- och skötselplan för bevarande av det tätortsnära naturområdet bör upprättas.

Kulturmiljö
Värdefulla bebyggelsemiljöer finns vid gårdarna Aspö och Karstorp. Inom området finns enstaka historiska lämningar.

Förslag till åtgärder
Länsmuseets inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer bör ligga till grund för skydd av befintliga gårdsmiljöer. Arkeologiska utredningar bör göras för de delar av området som avses att bebyggas.

Rekreation och friluftsliv
Området som ligger tätortsnära innehåller en mängd olika möjligheter för rekreation och friluftsliv och nyttjas flitigt för promenader, träning och bad.

Förslag till åtgärder
Gångvägssystemet och lokalisering av besöksmål bör kartläggas inför kommande detaljplaner. En fördjupad inventering och inmätning av känsliga partier kan begränsa negativa konsekvenser.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller
Trafik från Vadsbovägen och Karstorpsvägen kommer att påverka boendemiljöer genom buller.

Förslag till åtgärder
Genom att förlägga bostädernas fasadlinjer på betryggande avstånd till trafikbuller kan man få en bra boendemiljö utan att eventuella bulleråtgärder förtar värdet av det öppna landskapet.

Luft
Planprogrammet medför ökad trafik men inte i sådan omfattning att luftkvaliteten kan komma att försämras på något avgörande sätt. Inte heller medger planprogrammet någon tung industriverksamhet som skulle kunna försämra luftkvaliteten. De topografiska förhållandena är också sådana att ”genomluftning” alltid kommer att ske, sammantaget innebär detta små konsekvenser för luftmiljön. Några miljökvalitetsnormer bedöms inte att överskridas.

Klimat
Den förhärskande vindriktningen är över året sydvästlig men även sydliga vindar är vanligt förekommande. Utredningsområdet är från denna synpunkt väl beläget då stora delar av det skyddas genom terrängformer och vegetation.
Några översvämningsrisker bedöms inte förekomma då föreslagen bebyggelse ligger betydligt högre än omgivande våtmarkskomplex.

Vatten
Inom programområdet finns en reservattentäkt för dricksvatten. I förslag till vattenskyddsområden ligger den primära skyddszonen centralt inom planprogrammets område. Den sekundära skyddszonen omfattar hela planprogrammets område och berör därför föreslagen bebyggelse.
Ytvatten kan hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), vilket betyder att vattnet på något sätt ska renas innan det släpps ut i närmsta recipient. Inom vattenskyddsområden är åtgärder som hindrar oönskad spridning av förorenat dagvatten särskilt viktiga.

Förslag till åtgärder
Dagvattenhanteringen skall studeras närmare i detaljplaneskedet för hur vattnet skall tas omhand för att undvika påverkan på vattenbalansen eller för att inte utgöra risker för det omgivande reservvattentäktområdet.
Om åtgärder blir aktuella i anslutning till dödisgropen vid Södra Karstorp skall länsstyrelsen kontaktas för bedömning om handläggning och åtgärder.

Störningar och påverkan av pågående och kommande verksamheter

De verksamheter som pågår är i första hand koncentrerade till Karstorpsområdets ytterkanter. Stora besöksmängder kommer till Lillegårdens idrottsområde och till Fritidsområdet nordost om Karstorpssjön.

Den intensiva skötseln av fritidsområdena med öppna gräsytor, fotbollsplaner i kombination med koloniområden, Aspö gård och de betade ängarna bidrar till att området fortfarande kan betraktas som öppet med en mycket vacker landskapsbild.
Utbyggnadsplaner för idrottsområden, bostadsbebyggelse eller andra anläggningar kommer att påverka helhetsmiljön inom programområdet. Genom den komplexa naturmiljön måste varje ingrepp bedömas med hänsyn tll påverkan på landskapsbilden, naturmiljön, vattenmiljön och ekologiska samband som helhet.

Samlad bedömning enligt MKB

Programmet ger ett samlat grepp över Karstorpsområdet som helhet.
Innehållet i de avgränsade områdena är inte definierat i detalj, planen ger ändå en inriktning på vilka verksamheter som tillåts och kommer därigenom att styra den framtida utvecklingen av området. Nedan kommenteras planprogrammets miljöpåverkan.

Tätortsnära naturområden
Drygt hälften av det 180 ha stora planområdet upptas av tätortsnära naturområden. Avgränsningen innefattar både skogsmark, våtmark, sjöar- och vattendrag samt odlade och betade hagar. Områdets storlek säkerställer därmed behovet för rekreation och friluftsliv för såväl närboende som för de speciella verksamheter som bedrivs i området.
En förutsättning för att området ska bibehålla sin unika karaktär är att nuvarande markanvändning består. Ett sätt att säkerställa ett mosaiklandskap med omväxlande öppen mark är att utarbeta en skötselplan för området. Kommunens intresse i området är starkt och det bör övervägas om inte någon form av reservatsbildning kan vara ett alternativ för att skydda och bevara områdets karaktär.

Fritidsområde
Avsättandet av Aspö gård, Aspö koloniområde och Volvos fritidsområde, tillgodoser att det finns ytor för olika aktiviteter. Avgränsningen följer i stora drag de verksamheter som bedrivs idag.

Idrotts-/fritidsanläggning
För Lillegårdens idrottsområde finns planer för vidare utveckling. Planprogrammets avgränsning tillgodoser framtida behov av expansion åt öster eller norr. Den kuperade terrängen innebär att verksamheter som kräver plana ytor medför relativt stora ingrepp. Även förändringar i verksamheter bör kunna disponeras inom föreslagen yta.

Service
Planprogrammets avgränsning följer nuvarande verksamheter.

Nya bostäder
I anslutning till Aspö gård och i Södra Karstorp föreslås områden med bostäder. En medvetet utformad bebyggelse med väl avvägda volymer och höjder bedöms positivt kunna samverka med och förstärka områdets karaktär. Ett argument för att bygga i det natursköna Karstorpsområdet är att komma nära området samtidigt som man också vill bevara helheten.
I Södra Karstorp blir området väl exponerat från söder. Om det kulliga landskapet som i naturvårdsinventeringen betecknats 5706 delvis ska kunna bevaras måste stor hänsyn tas till inplacering av bebyggelse och sparande av värdefulla naturpartier.
Vid Aspö gård kommer bevarande av alléer, brynvegetation och anpassning till sluttande terräng att påverka intrycket av nya bostäder. En begränsning av hushöjd så att uppvuxna träd rår över bebyggelsen kan vara ett rimligt hänsynstagande till platsen.

Sammantaget bedöms att planprogrammets påverkan på miljöintressen både säkerställer och påverkar värdefulla naturmiljöer. Den begränsade bostadsbebyggelsen bedöms kunna inrymmas i området om utformningen av bostäder sker varsamt och småskaligt.

Planprogrammets avsteg från MKB:n

För att kunna erbjuda Skövdeborna så många attraktiva bostäder som möjligt i anslutning till Aspö gård planeras området för ca 190 bostäder. En sådan exploatering innebär en konflikt med befintliga naturvärden och med områdets karaktär runt Aspö gård, samt kräver att några byggnader tillåts uppföras i maximalt 8 våningar inom Aspö norra. Detta innebär avsteg från anvisningen i MKB´n att hushöjden inte ska råda över de uppvuxna träden samt att utformningen av bostäder ska vara småskalig och varsam.

Planprogrammet anger att särskild stor omsorg krävs vid placering och utformning av byggnaderna för att så långt möjligt minska påverkan på befintliga naturvärden.

Avstämning mot nationella miljökvalitetsmål enligt MKB

God bebyggd miljö
Planprogrammet för Karstorp öppnar möjligheter för att säkerställa naturvärden och samtidigt bebygga begränsade delar av områdets ytterkanter i östra och södra delen av området.
I en bebyggd miljö kan bevarandet av naturvärden bli ett positivt och miljöskapande inslag i landskaps- och stadsbilden.
Planprogrammet för Karstorpsområdet är inriktat på att kunna uppfylla miljökvalitetsmålets första delmål: senast år 2010 ska fysisk planering och samhällsbyggande grundas på program och strategier för hur grön- och vattenområden i tätorter och tätortsnära områden ska bevaras, vårdas och utvecklas för såväl natur- och kulturmiljö- som friluftsändamål, samt hur andelen hårdgjorda ytor i dessa miljöer fortsättningsvis begränsas.

Frisk luft
Trafikmängderna är måttliga och tung industriell verksamhet föreslås inte, varför människa eller miljö inte kommer att skadas av förorenad luft. Några miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas.

Giftfri miljö
Den bebyggda miljön kommer att utgöra en ”god och hälsosam livsmiljö”, genom att byggnader och anläggningar ” lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt”.

Levande sjöar och vattendrag
Byggnation enligt planprogrammet kommer inte att bidra till negativ påverkan på sjöar och vattendrag då hela området ansluts till stadens VA-nät.

Grundvatten av god kvalitet
Exploateringen föregås av erforderlig hänsyn till grundvattenresurserna som redovisas i den hydrologiska utredningen, utförd av Sweco-Viak, 2007.
I den nyligen utförda utredningen om grundvatten föreslås föreskrifter som kommer att innebära stora restriktioner för hur dagvatten, hantering av miljöfarliga varor, upplag m.m skall hanteras inom det föreslagna skyddsområdet för reservvattentäkten. Planprogrammets förslag till ny bebyggelse ligger inom det föreslagna sekundära vattenskyddsskyddsområdet för Aspö reservvattentäkt. Alla åtgärder som föranleds av ny bebyggelse bör konsekvensbedömas utifrån närheten till grundvattentäkten och omgivande skyddsvärda vattenmiljöer.

Beslutsprocess och tidplan

Planprogrammet

Planprocessen inleddes med ett informationsmöte den 15 oktober 2008 i Stadshuset. Till mötet inbjöds hyresgäster samt representanter för de föreningar och företag som är verksamma inom området.
Under april/maj 2009 kommer programförslaget att ställas ut då myndigheter, organisationer, sakägare och allmänhet har möjlighet att lämna synpunkter på programmet. Efter samrådet kommer en samrådsredogörelse att sammanställas där alla inkomna synpunkter redovisas och bemöts. Programhandlingarna kommer sedan att föreläggas kommunfullmäktige för godkännande som underlag för framtida detaljplaneläggning.

Till planprogrammet hör en miljökonsekvensbeskrivning.

Fortsatt planering

Ett av kommunfullmäktige godkänt program utgör underlag för detaljplaneläggning av delområdena. Detaljplanerna reglerar med rättsverkan genomförandet av planerad bebyggelse.

Tidplan

Programmet beräknas godkännas av kommunfullmäktige i september 2009. Detaljplaneläggningen för tillkommande bostadsbebyggelse beräknas pågå och antas under 2009/2010.

Utredningar

Under programarbetets gång har ett flertal utredningar används som underlag för programmet:
- BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, översiktlig geoteknisk undersökning, okt 2008.
- Akustikverkstan, trafikbullerberäkning, okt 2008.
- SWECO VIAK, förslag till skyddsföreskrifter för Aspö vattenskyddsområde, juni 2007.
- SWECO VIAK, Aspö reservvattentäkt - översiktlig hydrogeologisk bedömning, juni 2007.
- SWECO VIAK, Vattenskydd Aspö - riskinventering och riskanalys, juni 2007.
- SWEKO VIAK, Förnyelse av skyddet för Aspö reservvattentäkt, jan 2008.

Skövde kommun
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningens planenhet

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare/programförfattare

SKÖVDE KOMMUN

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

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