



**Akt nr:**  
**1496K-DP535**

\*AU\$1496K-DP535\*

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
Skövde kommun

## HANDLINGAR

Upprättade år 2004	Ärendenummer
Ärende HÖGKLINT	
Kommun Skövde	
Län Västra Götalands län	

Till akten hör

- .....1.... band
- ..... numrerade sidor
- ..... inneliggande kartor
- .....1.... andra kartor

**1496K-DP535**



Detaljplan för området

## HÖGKLINT

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2004-10-28

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg  
Fysisk planerare Inger Holm

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidplan

##### **Planprocessen**

Planprocessen är indelad i tre skeden samrådsskede, utställningsskede och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i oktober 2004.

Under samrådstiden kommer berörda kommunala förvaltningar m fl att behandla detaljplanen. Se lista över samrådskretsen.

Under utställningstiden kommer berörda kommunala nämnder och styrelser att behandla detaljplanen. Se lista över utställningskretsen.

Planutställningen beräknas bli under fyra veckor i september 2004.

##### **Markförvärv**

En stor del av planområdet ägs av privata markägare. Genomförandet av detaljplanen innebär kommunala markförvärv. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsenhet ansvarar för markförhandlingarna och upprättar erforderliga avtal.

Ett antal privata markägare har framfört önskemål om utökning av befintliga fastigheter. Framförda önskemål har inarbetats i planförslaget, samhällsbyggnadsenheten upprättar erforderliga avtal.

##### **Bebyggelse**

Planförslaget omfattar 24 tomter som avses att försäljas av kommunen och fördelas genom kommunens tomtkö.

---

**Postadress**

SKÖVDE KOMMUN  
Plan, Bygg o Lantmäterikontoret  
541 83 SKÖVDE

**Besöksadress**

Stadshuset  
Fredsgatan 4  
SKÖVDE

**Telefon**

0500-46 80 00 vx  
Direktteléfono  
0500-46 80 51

**Telefax**

0500-41 11 20  
Mobiltelefon

**E-post adress**

byggnadsnamnden@skovde.se  
Handläggarens E-post adress  
Inger.holm@skovde.se

Vid projektering av planerad bebyggelse inom planområdet skall stor hänsyn tas till de geotekniska förhållandena, speciellt med avseende på det höga grundvattnet inom området. Grundläggning av byggnader inom planområdet skall ske med förstärkt dränering.

I anslutning till planområdet ligger Billingsryds bergtäkt, vars verksamhet innebär att planområdet påverkas av vibrationer och luftvågsstötar i samband med sprängningar. Sprängningarna genomförs ca 8 gånger per år.

Markvibrationer mäts som svängningshastighet i vertikalled i mm/s och är störst närmast sprängsalvan och avtar ju längre avståndet blir. Människor kan uppleva måttliga störningar vid vibrationsnivåer mellan 0,4 – 1,0 mm/s. Maximalt tillåtet riktvärde för byggnader är ca 10 mm/s, vilket anses som en säker nivå för byggnader med tanke på risk för byggnadsskada. Vibrationsnivåer större än 1 mm/s anses enligt *Svensk Standard SS 460 48 61* innebära sannolik störning. Inom planområdet bör inte vibrationsnivån överstiga 1,0 mm/s.

För att minska följderna av markvibrationer kan bottenplattan göras kantförstyvad och överdimensionerad. Plattan kan också isoleras mot marken med därför anpassat isolermaterial.

Kommunen avser att i köpehandling informera om risken för vibrationsstörningar från sprängningarna vid Billingsryd. Köparen skall även förbinda sig att vid framtida överlåtelse av fastigheten informera blivande ägare om risken för vibrationsstörningar så att varje ny ägare av fastigheten får kännedom om dessa villkor.

Planen innehåller en bestämmelse som anger högsta årsmedelvärde för radon och gammastrålning i inomhusluften. Radongashalten och gammastrålningen i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup> respektive 0,5 µSv/h. Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med bygglovsamråd. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids krävs en mätning i husen efter färdigställandet.

De tekniska lösningarna som krävs för att radongashalten i inomhusluften inte skall överskrida gränsvärdena är väl kända och har tillämpats under lång tid.

Området beräknas vara byggklart under våren 2005.

Planerade tomter utmed Däldernavägen har betecknats med en administrativ bestämmelse som innebär att bygglov får inte ges för bostadsändamål innan genomfartstrafiken på Däldernavägen är avstängd.

#### **VA-ledningar**

Den planerade bebyggelsen skall anslutas till kommunens VA-nät. På grund av markförhållandena inom planområdet är infiltration och perkolation av dagvatten inte lämpligt. Se de geotekniska undersökningarna som biläggs planhandlingarna.

Tekniska kontoret avser istället att avleda dagvattnet från planområdet till dalgångar söder eller öster om området. Eventuellt kommer en mindre fördröjningsdamm för dagvatten att anläggas i södra delen av området.

Dagvattenledningarna inom gatemark skall anläggas med "öppet" system.

Ett avskärande dike (terrängsvacka) med dräneringsledning ca 2 meter under dikesbotten skall anläggas inom kvartersmark längs fastigheterna i nord-sydlig riktning för att minska grundvattentrycket för de nedanförliggande tomterna.

#### **Värme**

Uppvärmningen inom området skall ske individuellt. I planförslaget föreslås installation av frånluftsvärmepump och eluppvärmning.

#### **Mark och vegetation**

Inom naturområdet finns stenmurar som skall bevaras och har betecknats med bevarandebestämmelse. Stenmurarna är till vissa delar raserade och kräver återställning, arbetet skall utföras i samråd med kommunekologen.

#### **Elförsörjning**

Planerad bebyggelse skall anslutas till kommunens elnät. Befintlig transformatorstation vid Dälternavägen bedöms ha kapacitet för att klara elbehovet för tillkommande fastigheter inom planområdet.

Befintliga markförlagda högspänningskablar från transformatorstationen mot Södra Ryds fördelningsstation är förlagda tvärs igenom planområdet och har inordnats i planförslaget. Kablarna säkras inom kvartersmark genom u-områdesbestämelse.

#### **Gator**

Lerdalavägen kommer att byggas om i anslutning till planområdet, vägen breddas och kompletteras med en gångbana på västra sidan. Ombyggnaden beräknas att starta under hösten 2004.

Dälternavägen ansluts till Lerdalavägen genom en ny provisorisk anslutning söder och öster om fastigheten Skövde 4:86.

Dälternavägen föreslås i planförslaget bibehålla sin befintliga karaktär av bygata.

En lokalgata skall byggas från Lerdalavägen. Gatubredden kommer att vara 5,0 meter med en vinge på 1,5 meter i innerkant. Anläggningen av lokalgatan beräknas starta under våren 2005.

En ny sträckning planeras av Lerdalavägen som innebär att Lerdalavägen kommer att gå norr om befintligt bostadshus på fastigheten Skövde 4:79. Ombyggnaden planeras att påbörjas under 2005.

Planförslaget har anpassats till framtida vägomläggning, detta innebär att Dälternavägens anslutning till Lerdalavägen blir provisorisk under en kortare övergångsperiod.

Ombyggnaden av Lerdalavägen, den norra lokalgatan och en trafiksäker provisorisk lösning av genomfartstrafiken skall vara genomförd innan tomterna utmed Dälternavägen får bebyggas.

#### **Gång- och cykelvägar**

Separata gång- och cykelvägar skall anläggas mellan Lerdalavägen och lokalgatans vändplan i norra delen av planområdet och mellan vändplanen i södra delen och Örtvägen.

En gångväg kommer att anläggas mellan Dälternavägen och Lerdalavägen, gångvägen får på grund av naturliga nivåförhållanden kraftig lutning. Gångvägen kommer att iordningställas som grusväg utan vinterväghållning.

#### **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid upphör 15 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

### **ANSVARSFÖRDELNING**

#### **Huvudmannaskap**

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark. Tekniska kontoret ansvarar för all projektering och utbyggnad av allmänna ytor som gator, gång- och cykelvägar och VA-ledningar.

Tekniska kontoret ansvarar för anläggandet av avskärande diken och dräneringsledningar för omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark som i planförslaget betecknats med dike (marken skall möjliggöra avledning av dagvatten).

Tekniska kontoret svarar också för skötseln av naturmark.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för projektering och genomförande av ny bebyggelse.

Skövde Elnät svarar för att elkablar blir lagda till varje tomt.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Planens fastighetsrättsliga genomförande innebär att redovisade tomter avstyckas i huvudsak enligt planens illustrationslinjer.

Del av kvartersmarken i norra delen av området utgörande del av tomtplats kommer inte att avstyckas som en separat enhet utan får utgöra del av exploateringsfastigheten till dess att en ny detaljplan upprättas norr om aktuellt planområde. Då kommer förutsättningar att bilda en lämplig tomtplats för bostadsändamål.

Detaljplanen medför att Nattviolen 1 och Nunneörten 1 utökas med mark för att för en mer ändamålsenligt utformning.

Vissa befintliga ledningar/kablar samt tillkommande sådana skall i samband med fastighetsbildningen säkerställas med upplåtelse av ledningsrätt.

Upplåten ledningsrätt för starkström för numera borttagna luftledningar kommer att upphävas i en separat förrättning.

Planens förutsättningar innebär inte några gemensamhetsanläggningar i form av gemensamma anordningar för flera fastigheter.

Någon fastighetsplan behöver inte upprättas då avsikten är att kommunen på frivillig basis skall förvärva behövlig mark inom planområdet.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

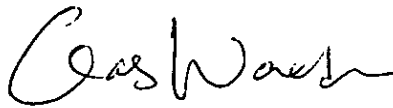
Den totala exploateringskostnaden är beräknad till 9,9 miljoner kronor. I denna kostnad ingår ombyggnad av Lerdalavägen (delen inom planområdet) med 2,3 miljoner kronor, utbyggnad av vatten-, avlopps- och elledningar med 2,3 miljoner kronor.

Exploateringskostnaden täcks av tomtförsäljningen, anslutningsavgifter för vatten, avlopp och el samt investeringsbidrag till ombyggnad av Lerdalavägen.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har följande tjänstemän ingått: Peter Nyström, plan, bygg o lantmäterikontoret, Sören Jenefeldt, kommunstyrelsens samhällsbyggnadsenhet och Anna Möller, Anna-Carin Eriksson och Roland Jonsson, tekniska kontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

  
Claes Waxberg  
Planchef

  
Inger Holm  
Fysisk planerare

Antagen BN 2004-10-28  
Laga kraft 2004-11-22



Detaljplan för området

**HÖGKLINT**

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2004-10-28

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm

**PLANBESKRIVNING**

HANDLINGAR	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Genomförandebeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Utställningsutlåtande	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

**PLANBILAGOR**

- A. Översiktlig geoteknisk undersökning BGAB, Bygg- och Geokonsult AB (404-02).
- B. Geoteknisk/Hydrogeologisk utredning för Uddabergsområdet, AB Jacobson & Widmark 1991-02-25 (J & W 1420002).
- C. Vibrations- och luftstövågmätningar, Nitro Consult AB, 2003-08-04.
- D. Illustrationskarta - Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, 2004-03-04.



- E. Utredning inom planerat detaljplaneområde, Högklint i Skövde socken och kommun, Rapport 2004:25, Västergötlands museum.
- F. Planprogram "LERDALAVÄGEN" upprättat i dec 2003 och samrådsredogörelse som behandlar inkomna synpunkter i programskedet.
- G. Sektion genom planområdet mellan Däldernavägen och Lerdalavägen

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att göra det möjligt att bebygga området med 24 styckebyggda småhus. Befintlig bebyggelse inordnas i planförslaget.

## **AVVÄGNING ENLIGT MB**

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

## **BYGGLOV**

Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov och marklov som framgår av 8 kap Plan- och Bygglagen (PBL).

## **PLANDATA**

### **Lägesbeskrivning**

Planområdet är beläget på Billingslutningen, nordväst om Skövde centrum, avstånd till centrum är ca 3 km (fågelvägen). Planområdet utgörs av området mellan Lerdalavägen och Däldernavägen och gränsar i söder till Uddabergsområdet.

### **Areal**

Planområdet omfattar en total areal på ca 5,45 ha.

### **Markägoförhållanden**

Skövde kommun äger fastigheterna Skövde 4:15 och 4:82. Övriga fastigheter inom planområdet är privatägda.

Markförhandlingar pågår för de delar av området som planeras för nybebyggelse.

Befintlig bebyggelse inordnas i planförslaget, några av fastighetsägarna har framfört önskemål om utökning av de befintliga bostadsfastigheterna.

Erforderliga avtal mm upprättas av kommunstyrelsekontorets samhällsbyggnadsenhet.



## Detaljplaner

För del av planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Uddabergsområdet	1683K - DP384	1991-05-27
Uddabergsområdet	1683K - DP407	1992-09-17

I anslutning till planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Källtorp	1486K - DP462	1998-08-20

Större delen av området är inte tidigare detaljplanlagt. Bebyggda fastigheter inom området omfattas av samlad bebyggelse.

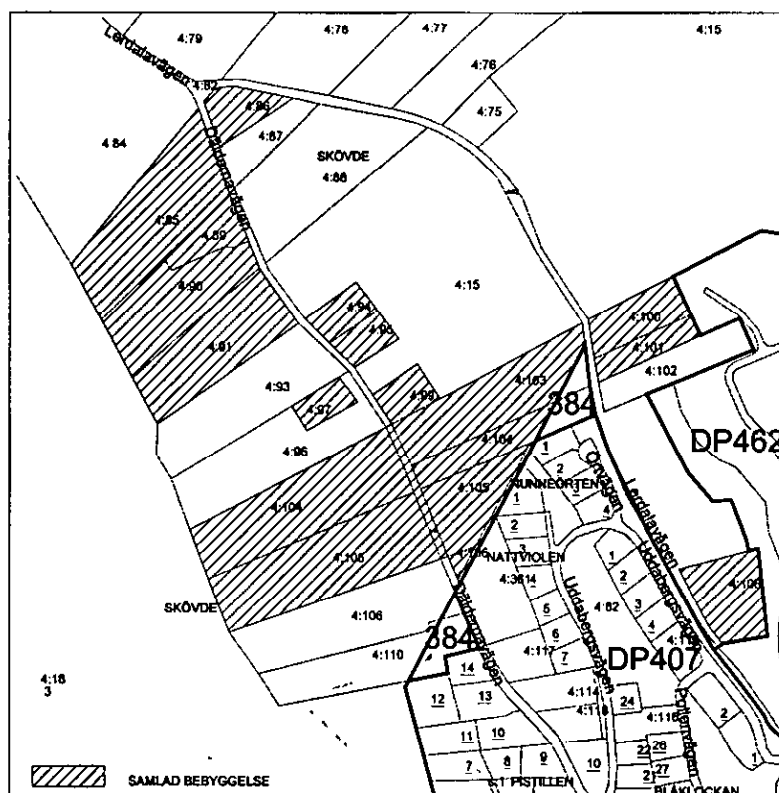


Bild 2. Planöversikt, gällande planer

### Program

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt.

Ett planprogram för planområdet upprättades i december 2003 och utsändes till samtliga berörda fastighetsägare, länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kommunala förvaltningar m fl med möjligheter att lämna synpunkter. Inkomna synpunkter har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse. Planprogrammet för

”LERDALAVÄGEN” och samrådsredogörelsen ingår som underlag i samråds-handlingarna och bifogas som bilaga F.

#### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Någon MKB har inte upprättats för detaljplanen eftersom den planerade bebyggelsen inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser. De frågor som berör miljön, hälsan och naturresurser beskrivs under rubrikerna Mark och vegetation och Miljöbeskrivningar.

#### **Kommunala beslut i övrigt**

PLB 2003-09-10	Planberedningen informerades.
BN 2003-10-30	Byggnadsnämnden informerades.
PLB 2003-11-19	Planberedningen informerades.
BN 2004-03-04	Byggnadsnämnden informerades.
BN 2004-04-22 § 53	Samrådsbeslut
BN 2004-08-19 § 119	Utställningsbeslut

### **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

#### **Mark och vegetation**

Marken inom området utgörs främst av ängs-, och betesmark som till stora delar har ”slyat” igen. I norra delen av planområdet fanns tidigare en handelsträdgård som idag är igenväxt med lövträd och buskage.

I nordöstra delen är vegetationen tätare och mer högväxt och består av främst lövträd.

Vid samråd med kommunekologen framfördes att blommande träd, t ex fågelbär och sälj, samt enstaka större solitärer av ädellöv som finns bör så långt som möjligt sparas. Under våren skall vegetationen inventeras och lokaliseras, de träd som bör sparas kommer så långt möjligt att säkerställas.

I södra delen av planområdet fanns tidigare luftburna högspänningsledningar som förutom riksintresset för totalförsvaret begränsade utbyggnaden av nya bostäder inom området. Kraftledningarna monterades ner under vintern 2003/2004, ledningarna ersattes genom nedgrävning av jordförlagda kraftledningar i ny sträckning utmed Vadsbovägen (Kv Motorn – Södra Ryds fördelningsstation).

Inom området finns två stenmurar i väst-östlig riktning som omfattas av biotopskydd. Stenmurarna har stor betydelse för miljön och skall så långt som möjligt bevaras. I planförslaget inryms stenmurarna inom allmän platsmark NATUR och har betecknats med bevarandebestämmelse, förutom för den del av stenmuren som behöver tas bort för ny vägdragning. Stenmurarna är delvis raserade och kräver upprustning. Iordningställandet skall ske i samråd med kommunekologen. Länsstyrelsen har i yttrande till planprogrammet framfört att man är beredd att lämna dispens från biotopskyddet för de befintliga stenmurarna om dessa säkerställs i planförslaget.

Planområdet ligger i en sluttningszon med stora nivåskillnader. Höjdförhållanden varierar mellan ca +242 – ca +218 från den högsta till den lägsta punkten. Marken sluttar relativt brant i vissa delar av det föreslagna området för nybebyggelse och ställer stora krav på tomternas utformning.

Genom området finns en naturlig sänka med vattenföring vissa perioder på året.

#### **Geotekniska och hydrogeologiska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk undersökning för planområdet utfördes under januari 2004 av BGAB, Bygg - och Geokonsult AB (404-02).

Av undersökningen framgår att jorden under ytskiktet består av friktionsjord som vilar på för trycksondering fast botten, troligen morän, block eller berg. Ytskiktet består i provtagningspunkterna av ett 0,3 – 0,7 meter tjockt lager av sandig, mullhaltig silt. Den underliggande jorden består huvudsakligen av något grusig sandig silt/något grusig siltig sand (finsand). Friktionsjorden bedöms efter 1,0 meter som fast lagrad och det bör observeras att jorden innehåller skiffer.

Trycksondens nedträngningsdjup varierade mellan 2,1 – 4,3 meter.

Grundvattenobservationer har genomförts i ett antal provtagningshål och observationsrör. Den fria vattenytan påträffades mellan 0,4 – 1,2 meter under befintlig markyta.

Jorden bedöms tillhöra materialtyp 4A och tjälfarlighetsklass 3 enligt Anläggnings AMA.

Radonmätning har utförts i tre punkter med s.k. ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgår till 4, 7 och 11 kBq/m<sup>3</sup>. Detta betyder att marken klassas som normalradonmark som ligger i intervallet 10 - 50kBq/m<sup>3</sup> och att byggnader skall utföras med radonskydd.

I samband med provtagningen har en kontroll skett av eventuell föroreningsförekomst av lättflyktiga petroleumkolväten i jorden. Inga jordprover uppvisade tecken på att några föroreningar av lättflyktiga kolväten förekommer.

Med hänsyn till jordens sammansättning inom området samt det höga grundvattenståndet bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) som olämpligt inom större delen av området.

Byggnaderna skall grundläggas på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstывad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning.

Eftersom byggnader skall anläggas i slänt finns periodvis risk för riklig vattenföring, vilket bör beaktas vid projekteringen. Det bör även påpekas att jorden är flytbenägen.

Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för besvärande sideoerosion och bottenuppluckring. På schaktbotten skall fiberduk utläggas. Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövermättning genom t ex regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder.

Utförligare rekommendationer för grundläggning och schaktning mm finns i bilagda utlåtandet från den genomförda geotekniska undersökningen. Se bilaga A.

Vid planeringen av Uddabergsområdet som ligger omedelbart söder om planområdet genomfördes en geoteknisk och geohydrologisk utredning av Jacobsson & Widmark 1991, se bilaga B. Marken inom planområdet bedöms ha likvärdiga hydrogeologiska förhållanden, men med den skillnaden att grundvattennivåerna inom Höglintsområdet ligger högre i förhållande till marknivåerna än i Uddabergsområdet.

Ett kompletterande samråd genomfördes 2004-02-23 med ansvarig handläggare för den av BGAB, Bygg- och Geokonsult AB genomförda översiktliga geotekniska utredningen för att ytterligare belysa de åtgärder som kan komma att krävas för att inte grundvatten mm skall orsaka problem i samband med utbyggnaden av området.

I enlighet med tidigare rekommendationer för Uddabergsområdet bör avskärande diken anläggas utmed sluttningen för att undvika stora ytvattenflöden mot lägre liggande tomter. De avskärande dikena bör även innefatta en dräneringsledning på ca 2 meters djup.

Området i anslutning till Däldernavägen bör uppföras utan källare och för området som helhet bör extraordinära åtgärder vidtas för dränering och byggnaderna inom planområdet skall uppföras med mycket väl dränerade grundplattor.

Det poängteras även att det finns risk för stora fluktuationer av grundvattennivån på grund av variationer i jordlagerföljden och att man skall vara uppmärksam på att lokala variationer av grundvattenytan kan förekomma.

Vid samrådet framfördes även att på grund av jordens flytbenägenhet bör inte schaktning och ledningsarbeten utföras under vintertid eller i samband med regn.

### **Fornlämningar**

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar men i dess närhet finns flera lämningar från olika tider. För att fastställa om det finns okända fornlämningar inom området genomförde Västergötlands museum en arkeologisk utredning i maj 2004, rapporten ingår i planhandlingarna som bilaga G.

Vid utredningen påträffades två härdar samt resterna av ytterligare en härd. Härdarna är belägna på en mindre terrass invid ett mindre vattendrag i områdets södra del, på fastigheten Skövde 4:15. Härdarna är av förhistorisk karaktär och kan sannolikt ha ingått i en förhistorisk boplatsyta, omfattningen av eventuell boplats är oklar.

Museet anser att den nyupptäckta fornlämningen bör undersökas vidare för att fastställa art och omfattning. Fornlämningen bedöms inte påverka planerade byggrätter på området men utredningen skall slutföras innan bygglösa lämnas.

Samhällsbyggnadsenheten har hos Västergötlands museum beställt fortsatt utredning för att klarlägga fornlämningens omfattning i enlighet med den arkeologiska utredningen.

## **BEBYGGELSEOMRÅDEN**

### **Befintlig bebyggelse**

Planområdet ingår som en kulturhistorisk intressant miljö i boken "Stadsplanering och bebyggelse i Skövde 1760-1960", Skaraborgs Länsmuseum 1991. Det värde som ligger i området är den struktur av agrar betydelse som blev en följd av laga skiftet. Detta karaktäriseras av boningshus på vägens västra sida och tillhörande ekonomibyggnader på motsatt sida.

En inventering av befintlig bebyggelse utmed Däldernavägen visar stor variation av fasadmateriel, träfasader i olika kulörer som röd, gul, blå och grå med stående eller liggande panel, några tegelfasader samt två hus som är klädda med eternitplattor. Taken är utformade som sadel- eller mansardtak, med en taktäckning av rött, brunt eller svart taktegel. Flertalet fönsterpartier är utbytta till tvåluftsbågar. Området har en skiftande bebyggelse som är karakteristisk men ett resultat av enskilda ägares renoveringar.

Någon enhetlig färg eller något enhetligt tak, fönster- eller fasadmateriel eller form att ta hänsyn till finns inte.

Miljön får idag anses utgöra en rest, många ekonomibyggnader saknas och bostadshusen har förändrats. Gårdarnas funktion är borta vilket har medfört att ekonomibyggnadernas underhåll är eftersatta. Ekonomibyggnaderna har stor betydelse för miljön och utan ekonomibyggnaderna har bostadshusen inte sådant värde att hänsyn till deras karaktär är befogat. Bostadshusen som är uppförda under sent 1800-tal, är om- och tillbyggda. Gemensamt för bostadshusen är att de har en in- dragen placering.

För att inte områdets karaktär ytterligare skall förändras har befintlig bebyggelse utmed Däldernavägen i planförslaget betecknats med en varsamhetsbestämmelse som reglerar att tillbyggnad eller förändring av befintlig byggnad skall anpassas till den befintliga byggnadens storlek, utformning och materialval.

I planförslaget eftersträvas att bevara karaktären av bygata med tomtutfarter direkt mot Däldernavägen (Lokalgata) och en utökad förgårdsmark.

#### **Planerad bebyggelse**

Planområdet innehåller 24 tomter för styckebyggda småhus. Utformningen av området har i första hand styrts av hänsyn till befintlig bebyggelse och höjdskillnader inom området. De föreslagna tomterna avses få en större areal än vad som är brukligt inom kommunen beroende bland annat på att många av tomterna lutar kraftigt och att anpassningen av byggnaderna till omgivande mark kräver större ytor än normalt för att utjämna höjdskillnaderna.

Val av hustyp, husplacering mm har studerats för varje tomt. Flertalet tomter skall, på grund av topografin bebyggas med souterränghus.

För tillkommande nybyggnader utmed Däldernavägen har en skyddsbestämmelse införts som innebär att nya byggnader bör ges volym och proportioner som väl anpassas till närmiljöns material, form och färg. Detta innebär inte att nya hus behöver se ut som om de var byggda under slutet av 1800-talet, utan att volym, material och färgsättning skall anpassas till befintliga byggnader i närområdet.

Den planerade bebyggelsen utmed Däldernavägens östra sida kommer att påverka utsikten mot öster för befintlig bebyggelse, för att säkerställa utsikt mellan tomterna har planförslaget i denna del kompletterats med en bestämmelse som innebär att uthus och garage inte får sammanbyggas i fastighetsgräns, utöver redan tidigare angiven bestämmelse om att uthus och garagebyggnad skall placeras minst 3 meter från gräns mot grannfastighet.

#### **Offentlig service**

Ekebackens och Ekängens förskola för åldrarna 1 – 5 år och Käpplundaskolan, grundskola för barn i åldrarna 6 – 11 år ligger ca 0,8 respektive 1,8 km från planområdet. Helenaskolan som är en grundskola för ungdomar i åldern 12 – 16 år ligger ca 3 km söder om planområdet. Samtliga avstånd är angivna som radier (fågelväg).

Vårdcentral med distriktsläkare, barnhälsovård, apotek mm ligger vid Käpplunda Gärde ca 2 km söder om planområdet.

#### **Kommersiell service**

Närmaste större affärscentrum är Norrmalms handelsområde i anslutning till Nollhagarondellen, avståndet från planområdet är omkring 2 km.



**Tillgänglighet**

Planområdet ligger på Billingsslutningen. Nivåskillnaden på lokalgatan inom området är ca 10,3 meter från anslutningen vid Lerdalavägen till den högst belägna punkten i västra delen. Lokalgatan lutar som högst 8,02 %.

**Skyddsrum**

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde, skyddsrum behöver inte byggas.

**Fritid och rekreation**

Planområdet gränsar till naturområden som ger mycket goda möjligheter till lek och någon separat lekplats kommer inte att anordnas, lekytor för de minsta barnen får anordnas inom tomtmark.

Lillegårdens idrottsplats med fotbollsplaner, ishall och tennishall ligger ca 1,5 – 2,0 km öster om planområdet. I övrigt finns vidsträckta ströv- och fritidsområden i planområdets närhet.

Billingens fritidsområde med utomhusbad, spårcentral m m ligger ca 1 km väster om planområdet (fågelvägen).

**GATOR OCH TRAFIK****Gatunät**

Planområdets östra del angörs från Lerdalavägen som är en huvudgata och ingår i det allmänna vägnätet mellan Lerdala och Skövde (väg 2752). Trafikmängden är ca 700 fordon/årsmedeldygn, uppmätt 1996.

I planförslaget föreslås en ombyggnad och breddning av Lerdalavägen, som även kompletteras med en 1,5 meter bred gångbana på västra sidan.

En ny sträckning av Lerdalavägen planeras som innebär att Lerdalavägens sträckning kommer att gå norr om befintligt bostadshus på fastigheten Skövde 4:79, se bild 3. Enligt kommunens tidsplanering och fastställd budget beräknas ombyggnaden av den norra delen av Lerdalavägen att starta under 2005.

Dälternavägen skall anslutas till den nya sträckningen vilket innebär att genomfartstrafiken försvinner och vägen kan bibehålla sin bygatekaraktär.

Planförslaget har anpassats till framtida vägomläggning, detta innebär att Dälternavägens anslutning till Lerdalavägen blir provisorisk under en övergångsperiod. Dälternavägen är en lokalgata med många tomtutfarter som idag belastas av genomfartstrafik från Lerdala, många bilister väljer Dälternavägen istället för Lerdalavägen. För att minska problemen med genomfartstrafiken under tidsperioden fram tills det att Lerdalavägen är fullt utbyggd krävs åtgärder som minskar trafikhastigheten, mötesplatser mm. Valet av praktiska åtgärder skall genomföras i samråd med fastighetsägarna kring korsningen mellan Lerdalavägen och Dälternavägen där problemen är som störst. När Lerdalavägens "nya" sträckning är genomförd blir Dälternavägen en ren lokalgata.

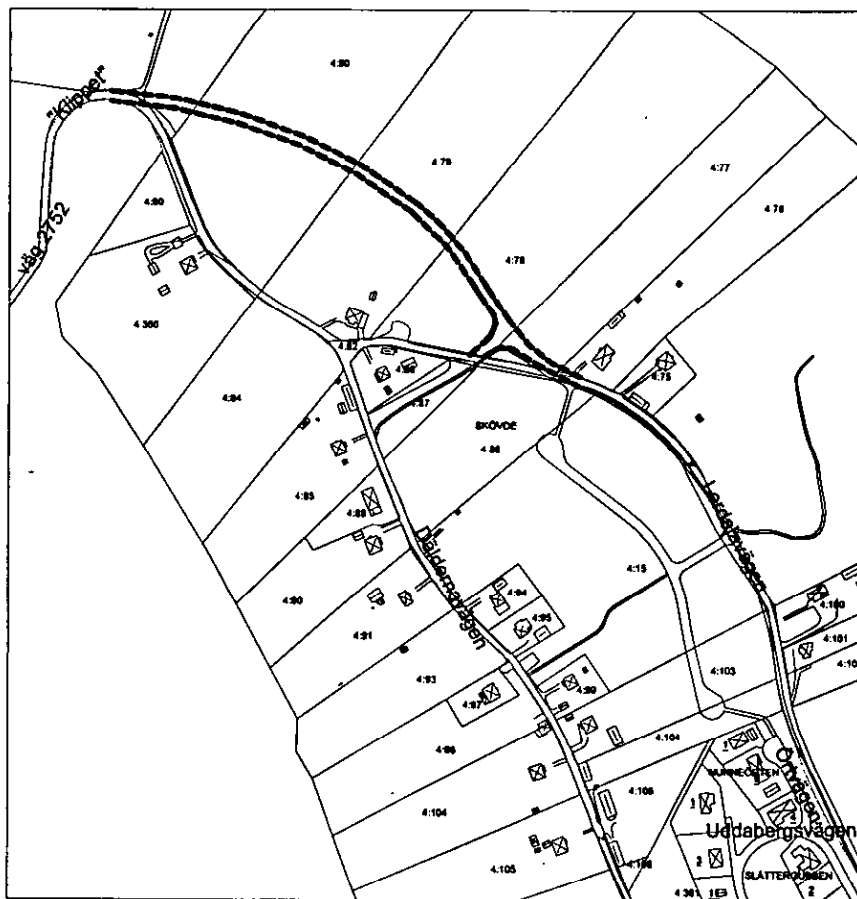


Bild 3. Ny sträckning av Lerdalavägen

Den nya lokalgatans sektion inom planområdet blir 5,0 meters körbana och en "vinge" på 1,5 meter. Lokalgatan avslutas med vändplaner med en radie av 9,0 meter, personbilar och små lastbilar vänder utan backning.

Vid lokalgatans anslutning till Lerdalavägen har bestämmelser införts på intilliggande kvartersmark som innebär att markens höjd inte får höjas eller planteras med högväxande vegetation för att ge tillfredsställande sikt i korsningen.

För delar av kvartersmarken på Lerdalavägens västra sida har bestämmelse införts om att marken skall vara tillgänglig för vägslänt.

#### Gång- och cykeltrafik

Cyklisterna från Lerdalavägen får en anslutning till den planerade bebyggelsen i östra delen av planområdet via en gång- och cykelväg i norra delen av planområdet. Genom området cyklar man på lokalgatan som i anslutning till den södra vändplanen ansluts genom en separat gång- och cykelväg till Örtvägen.

På Däldernavägen (Lokalgata) som bedöms bli avsevärt trafiksäkrare efter avstängningen av genomfartstrafiken, får cyklisterna samsas med biltrafikanterna. Utmed Lerdalavägens västra sida kommer en 1,5 meters gångbana att anläggas. För kontakten mellan Lerdalavägen och Däldernavägen skall en gångväg anläggas, befintliga nivåförhållanden innebär att gångvägen kommer att få en kraftig lutning.

**Kollektivtrafik**

Landsbygdslinjen 214 mellan Skövde och Lerdala trafikerar Däldernavägen med tre turer per dag i vardera riktningen. I samband med planens genomförande skall busslinjen flyttas över till Lerdalavägen.

Stadstrafiken busslinje nr 64 trafikerar Ekängsvägen söder om planområdet, avstånd mellan busshållplats och planområdet är ca 800 – 1000 meter.

**Parkering**

All fordonsparkering skall ske på kvartermark.

**MILJÖBESKRIVNING**

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig att upprätta för detaljplanen eftersom den planerade utbyggnaden inom planområdet inte kommer att utsättas för eller innebära en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

**Radon**

Vid geotekniska undersökningar inom planområdet har radonmätning utförts med så kallade ROAC-detektorer. Mätvärdena uppmättes i tre punkter till 4, 7 och 11 kBq/m<sup>3</sup>. Detta innebär att marken klassas som normalradonmark (10 - 50 kBq/m<sup>3</sup>) och att byggnader skall utformas med radonskydd.

Planen innehåller en bestämmelse som anger högsta årsmedelvärde för radon och gammastrålning i inomhusluften. Radongashalten och gammastrålningen i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m<sup>3</sup> respektive 0,5 µSv/h. Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med byggsamråd. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids krävs en mätning i husen efter färdigställandet.

De tekniska lösningarna som krävs för att radongashalten i inomhusluften inte skall överskrida gränsvärdena är väl kända och har tillämpats under lång tid.

**Vibrationer**

Norr om planområdet finns Billingsryds bergtäkt, en sedan mitten av 1950-talet etablerad anläggning med diabasbrytning för mineralullstillverkning, kross- och asfaltverk. Verksamheten omfattar losshållning av berg och tillverkning av krossprodukter som läggs på upplag, för att därefter transporteras från området med lastbil som makadam eller asfalt. Produktionen av krossmaterial beräknas till i medeltal ca 200 000 ton/år. En normal sprängsalva omfattar ca 25 000 ton, vilket innebär att det krävs ca 8 sprängningstillfällen per år. Sprängningarna genomförs under dagtid och föregås av ljudsignal.

Sveriges geologiska undersökning (SGU) beslutade 1994-03-14 att diabasfyndigheten är ett riksintresse. I samband med kommunens önskemål om att bygga ut nya bostadsområden i närliggande områden framförde länsstyrelsen i Västra Göta-

land önskemål om en detaljavgränsning av riksintresset. Enligt SGU: s beslut daterat 2002-05-30 konstateras att diabasfyndigheten i Ryd är väl känd och mycket viktig från försörjningssynpunkt och man beslutade att detaljavgränsa fyndigheten Ryd-diabas till ett område som omfattar ca 35,7 ha. I området ingår inga buffertzoner utan enbart det markområde som innehåller själva fyndigheten.

Nuvarande täktillstånd går ut 2004, ny tillståndsansökan har inlämnats till länsstyrelsen för beslut under innevarande år.

Efter samråd med länsstyrelsen och berörda förvaltningar har man bedömt att ett skyddsavstånd på 500 meter från riksintressets avgränsning är tillräckligt för att uppfylla gällande regler och rekommendationer beträffande buller och vibrationer.

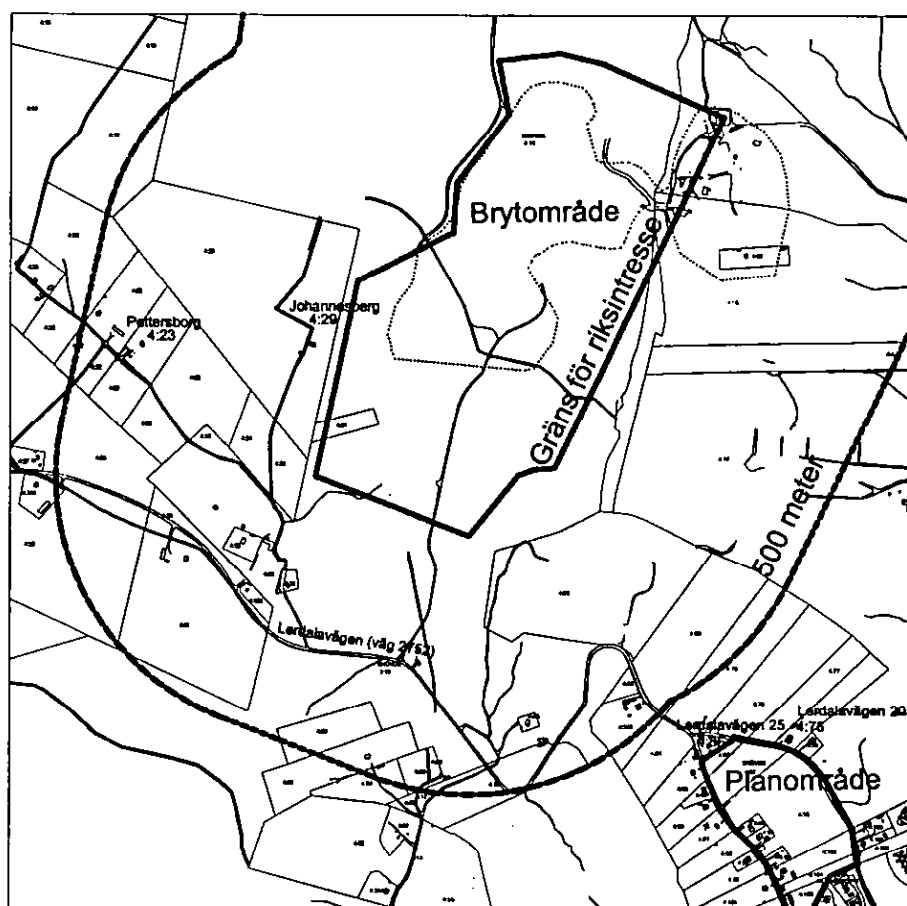


Bild 4. Billingsryds bergtäkt

Planområdets närmaste gräns ligger ca 620 meter sydost om riksintressets avgränsning och utbyggnaden av bostäder enligt planförslaget bedöms inte inskränka på möjligheterna att utöka diabasbrytningen i enlighet med riksintresseområdet.

Länsstyrelsen har vid samråd framfört att vid tillståndsprövningen kommer troligen ett riktvärde på 4,0 mm/s för vibrationer för sprängningar att krävas och ett riktvärde för luftstötvägen på 100 Pascal (frifältsmätning).

Handlingarna för tillståndsprovning av fortsatt täktverksamhet för diabastakten innehåller bl a redovisningar av uppmätta buller- och vibrationsmätningar. Vibrationsmätningar som utfördes år 2002 inom fastigheten Skövde 4:23 redovisar ett medelvärde på 1,5 mm/s för de tre uppmätta sprängningarna (av totalt fem sprängningar).

Markvibrationer mäts som svängningshastighet i vertikalled i mm/s och är störst närmast sprängsalvan och avtar ju längre avståndet blir. Människor kan uppleva måttliga störningar vid vibrationsnivåer mellan 0,4 – 1,0 mm/s. Maximalt tillåtet riktvärde för byggnader är ca 10 mm/s, vilket anses som en säker nivå för byggnader med tanke på risk för byggnadsskada. Vibrationsnivåer större än 1 mm/s anses enligt *Svensk Standard SS 460 48 61* innebära sannolik störning. Inom planområdet bör inte vibrationsnivån överstiga 1,0 mm/s.

Obehaget man kan uppleva vid sprängning är av två skilda arter, dels markvibrationer men även av luftstötstågen som bildas. Styrkan på luftstötstågen varierar beroende på topografi och vindförhållanden och i många fall är det inte markstågen som ger en störningsupplevelse utan luftstöten. Luftstötstågor till följd av sprängning får för byggnaderna inom planområdet inte överskrida riktvärdet 100 Pascal.

Vibrations- och luftstötstågsmätningar genomfördes vid en sprängning 2003-07-03, resultatet redovisas i bilaga C. Mätresultatet för två fastigheter (Skövde 4:86 och 4:76) i anslutning till planområdet visar att maximalt uppmätt vibrationsnivå i vertikalled uppgick till 0,79 mm/s resp. 0,65 mm/s. Luftstötstågens reflektionstryck uppgick till 26 resp. 20,5 Pascal.

För att minska följderna av markvibrationer kan bottenplattan göras kantförstyvad och överdimensionerad. Plattan kan också isoleras mot marken med därför anpassat isolermaterial.

#### **Buller**

Enligt förslag till villkor för Billingsryds verksamhet anges att som riktvärde för buller från verksamheten skall följande ekvivalentnivåer gälla vid bostadshus, 50 dB(A) kl 07-18, 45 dB(A) kl 18-22 och 40 dB(A) kl 22-07. De villkorade riktvärdena för buller från bergtäkten understiger de av riksdagen angivna riktvärden för en god miljö kvalitet.

#### Trafikbuller

Trafikmängden på Lerdalavägen uppmättes 1996 till 700 fordon/årsmedeldygn. En bedömning av vägtrafikbuller utfördes i samband med upprättandet av detaljplanen för Uddabergsområdet söder om planområdet, som visar att den ekvivalenta ljudnivån 10 – 15 meter från vägmitt vid en hastighet av 50 km/tim beräknas till omkring 55 d(B)A. Den beräknade nivån är ett godtagbart värde för utomhusmiljön i bostadsområden.

En uppskattad ökning av trafikmängderna till ca 1000 fordon/årsmedeldygn visar enligt samma bedömningsgrunder att ett skyddsavstånd på ca 20 meter till vägmitt krävs för att uppnå 55 d(B)A.

I samband med bygglovprövningen skall husens placering särskilt studeras så att angivna riktvärden för trafikbuller inte överskrids. Riktvärden för trafikbuller är 30 d(B)A ekvivalentnivå inomhus, 45 d(B)A maximalnivå inomhus nattetid, 55 d(B)A ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) och 70 d(B)A maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

### **Miljö kvalitetsnorm**

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljö kvaliteten som får finnas inom ett geografiskt område som kan utgöras av en eller flera kommuner, sjö eller vattendrag, län, mm.

Regeringen har i en förordning (SFS 2001:527) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen och partiklar.

Kvävedioxidnormerna träder i kraft 2005-12-31. Normerna för kolmonoxid gäller från 2005-01-01, bensenormerna från 2010-01-01 och partikelnormerna från 2004-12-31.

Dagens blyhalter i utomhusluft anses inte längre utgöra något problem. Miljö kvalitetsnormen överskrids inte (Naturvårdverket).

Halterna av svaveldioxid i Sverige har minskat stadigt och är idag låga. Detta beror huvudsakligen på att svavelinnehållet i bränslen har sänkts genom lagstiftning. Intransport av förorenad luft med höga halter av svaveldioxid har påtagligt minskat på grund av industriell omstrukturering av östra Europa samt genom internationella överenskommelser om minskade utsläpp (Naturvårdverket).

Halterna av kvävedioxid har minskat i Sverige sedan början av 1980-talet, till stor del till följd av skärpta avgaskrav på motorfordon. På grund av den samtidigt ökande trafikmängden har dock minskningen varit långsam, inom Västra Götalands län ligger halterna därför fortfarande över miljö kvalitetsnormen vid vissa hårt trafikerade vägar i Göteborg (åtgärdsprogram upprättades 2001).

Med stöd av ovanstående bedömer vi att någon speciell utredning inte krävs för att redovisa om miljö kvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

## **TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **Vatten och avlopp**

Flertalet befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till kommunens vatten- och avloppsnät. Befintliga ledningar ligger öster om bebyggelsen längs Dälternavägen. Ledningarna har inom kvartersmark säkerställts genom u-områdes-

bestämmelse. Den tillkommande bebyggelsen skall anslutas till planerad ledningsdragning i Lerdalavägen och lokalgatan.

Dagvattenavledningen föreslås ske med traditionella dagvattenledningar från de planerade tomterna. Enligt den geotekniska undersökningen bedöms lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) som olämpligt inom planområdet. Tekniska kontoret avser att leda dagvattnet från området till befintliga dalgångar söder om området. Ett mindre dagvattenmagasin för fördröjning av dagvattnet planeras inom naturmarken i södra delen av planområdet.

Ett avskärande dike (terrängsvacka) med dräneringsledning skall utföras inom kvartersmark längs planerade tomtgränser i nord-sydlig riktning för att minska grundvattentrycket för de lägre placerade tomterna. En planbestämmelse om att marken skall möjliggöra avledning av dagvatten (ytvatten) och u-områdesbestämmelse för att säkerställa planerad dräneringsledning har införts i planförslaget.

Dagvattenledningarna i gatumark kommer att utföras som ett öppet system i enlighet med antagen dagvattenpolicy för Skövde kommun

#### **Uppvärmning**

Fastigheterna skall uppvärmas individuellt. Inom planområdet föreslås att de planerade bostäderna uppvärms genom installation av frånluftsvärmepump och eluppvärmning – aktuella byggpaket har idag frånluftsvärmepump som standard. Anslutning till fjärrvärmenätet har tidigare diskuterats som ett alternativ, men enligt Fjärrvärmeverket har man inga planer på att dra fram fjärrvärmeledningar till området.

#### **Tele**

Inom planområdet finns inga telekablar som behöver säkerställas i planförslaget.

#### **Bredband**

Tekniska kontoret kommer att förbereda delar av området för anslutning till digitalt nät genom att anlägga kanaler i samband med övrig ledningsläggning.

#### **El**

Planerad bebyggelse skall anslutas till kommunens elnät. Befintlig transformatorstation vid Däldernavägen bedöms ha kapacitet för att klara elbehovet för tillkommande fastigheter inom planområdet.

Befintliga markförlagda högspänningskablar från transformatorstationen mot Södra Ryds fördelningsstation är förlagda tvärs igenom planområdet och har inordnats i planförslaget. Kablarna säkras inom kvartersmark genom u-områdesbestämmelse.

#### **Avfall och kompostering**

Hämtning av avfall kommer att ske vid varje fastighet. Kommunen förordar källsortering av avfall som skall lämnas av fastighetsägarna vid någon återvinningsstation. Sopakärnen storlek har betydelse för kostnaderna för hämtning, i nuläget

finns tre olika storlekar att välja på. Önskemål om kompostering av matavfall skall anmälas till miljö-, och hälsoskyddskontoret.

#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

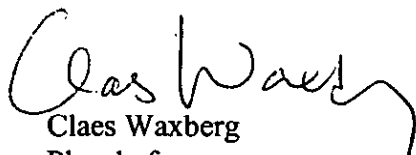
Genomförandetiden föreslås att bli 15 år från den dag planen vinner lags kraft.

Beträffande fastighetsbildning, tomtförsäljning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Ove Karlsson och Sören Jenefeldt, samhällsbyggnadsenheten (SBE), Peter Nyström och Bo Bergman, plan, bygg o lantmäterikontoret (PBLK), Johan Pihlgren, tekniska kontoret (TK), Anna Möller, Roland Jonsson och Anna-Carin Eriksson, tekniska kontoret (TK), Sari Strömblad och Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret (MHK).

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

  
Claes Waxberg  
Planchef

  
Inger Holm  
Fysisk planerare

Antagen BN 2004-10-28  
Laga kraft 2004-11-22