

Ändring av detaljplan Norra delen av Närlundaområdet

Tillägg till planbeskrivning

Antagandeshandling

Upprättad: 2025-10-15

Laga kraft: 2025-12-05

Antagen av kommunstyrelsen 2025-11-05 §157/25

Dnr PLAN.2022.31

Sektor samhällsbyggnad

Skövde kommun



Innehåll

Ändring av detaljplan/stadsplan3

Avsikten med ändringen.....3

Varför ändring av detaljplan4

Beskrivning av ändring.....4

Ändringens omfattning och lokalisering4

Detaljplanens handläggning.....4

Förslaget till ändring5

Genomförandetid för ändring6

Motiv till planändringens reglering.....6

Kvartersmark.....6

Planändringens genomförande8

Tekniska frågor.....8

Ekonomiska frågor.....8

Organisatoriska frågor.....8

Kulturvärden.....9

Upplysningar9

Kommunala planeringsunderlag.....9

Gällande detaljplan.....9

Översiktsplan..... 10

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan
.....10

Planeringsförutsättningar och konsekvenser12

Geoteknik och hydrologi12

Markmiljö och föroreningar14

Dagvatten.....14

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap.

miljöbalken.....15

Miljö kvalitetsnormer15

Omgivningsbuller.....17

Risk för olyckor, farligt gods.....19

Risk för översvämning och skyfall20

Kulturmiljö.....21

Sociala24

Teknisk försörjning.....24

Service24

Trafik.....25

Fastigheter och rättigheter25

Medverkande.....27

Tjänstepersoner.....27

Övriga27

Ändring av detaljplan/stadsplan

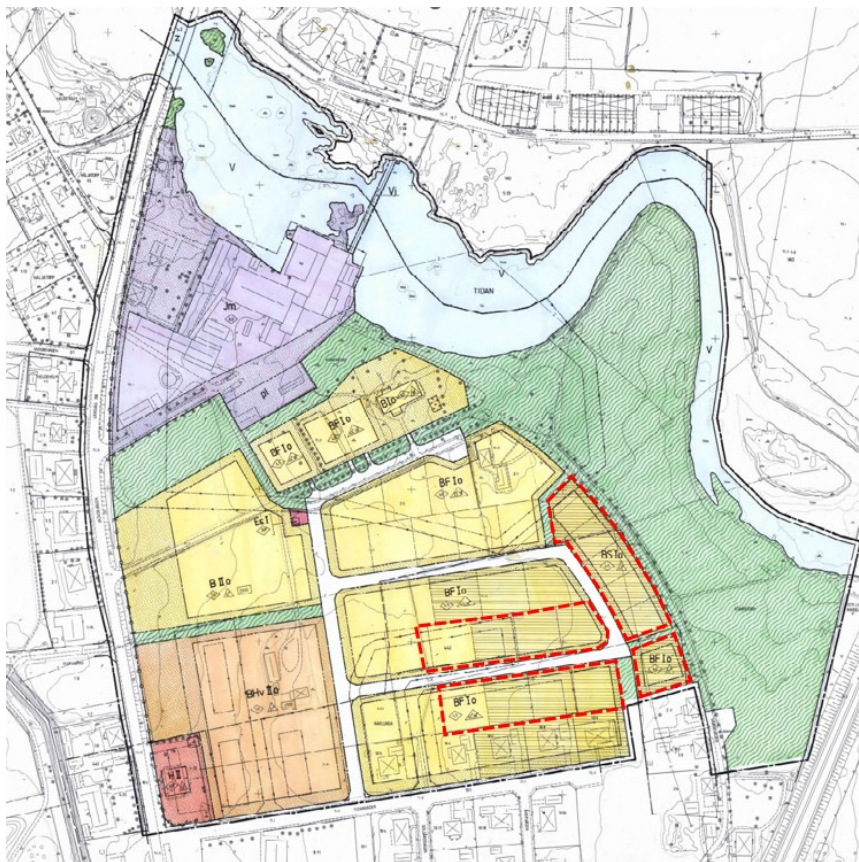
För ett geografiskt område kan det bara finnas en detaljplan som reglerar de ändamål och bestämmelser som gäller för området. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan. En detaljplan gäller fram tills att den ersätts med en ny, upphävs eller som i detta fall ändras.

Enligt plan- och bygglagens (PBL) kan en ändring av detaljplan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Planändringen ska uppfylla PBL:s krav på tydlighet d.v.s. hur ändringen skiljer sig från den gällande detaljplanen (ursprungsplanen) och rymmas inom syftet för den gällande detaljplanen.

När en ändring av en detaljplan fått laga kraft gäller dess planbestämmelser tillsammans med ursprungsplanens bestämmelser. Planbeskrivningen till den ändrade detaljplanen (detta dokument) kompletterar den gällande detaljplanens planbeskrivning och ska läsas tillsammans med denna (bilaga B). Ändringar av planbestämmelser förs in direkt på den gällande plankartan.

Avsikten med ändringen

Avsikten med planändringen är att möjliggöra för flera typer av bostäder för att öka exploateringsmöjligheter inom Närlundaområdet.



Figur 1: Planändringområdet rödmarkerad i gällande plankartan

Varför ändring av detaljplan

Gällande detaljplan anger att ändringsplansområdet är lämpligt att bebyggas med bostäder. Ändringen av detaljplanen innebär att tomterna får bebyggas med flera typer av bostäder än det som anges i den gällande detaljplanen (fristående hus och sammanbyggda hus). Ändringen syftar till att nya boendeformer kommer att bidra till mer mångfald i Tidans samhälle.

Ändringarna är förenliga med den gällande detaljplanens syfte. Planändringen bedöms därav inte skapa behov att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan.

Beskrivning av ändring

Ändringens omfattning och lokalisering

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser, inklusive ändringar.
Planbeskrivning för detaljplaneändring (denna handling).

Nya planbilagor

- A. Behovsbedömning, 2023-11-02 och Länsstyrelsen yttrande 2023-11-23.
- B. Planbeskrivning för detaljplan norra delen av Närlundaområdet (1683-P14).
- C. Bullerutredning, DMTK 2022-10-14 och revidering 2024-04-03.
- D. PM Geoteknik Vad-Närlunda 2014-02-25, BG AB

Detaljplanens handläggning

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planändringen handläggs med ett standardförfarande.

Planprocessen

Planprocessen beräknas pågå under 2024–2025 med samråd under hösten 2024 och granskning under våren 2025 av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta ändring av detaljplanen under mitten av 2025.

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog 2023-06-21 § 109/23 beslut om uppdrag att upprätta ändring av detaljplan för fastighet Närlunda 4:14. Under planarbetet har planändringsområdet utökats för att omfatta flera fastigheter. Kommunstyrelsen beslutade 2024-11-18 KS § 194/24 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte föreligger. Kommunstyrelsen beslutade samtidigt att ställa ut förslag till ändring av detaljplan Norra delen av Närlundaområdet.

Förslaget till ändring

Planändringen berör fastigheterna Närlunda 4:14/1, 4:14/2, 4:14/4, 4:86/1 samt Närlunda 4:79–4:82. Planändring innebär att tomterna får bebyggas med flera typer av bostäder än vad gällande detaljplan anger. Ändringen ska ta hänsyn till nya krav för bostäder vad gäller bl.a. buller, kulturmiljöer och tillgänglighet.



Figur 2: Planändringområde gul markerat.

Gällande detaljplanen begränsar möjligheterna att bygga många typer av bostäder inom planändringsområdet. Gällande detaljplan anger att fastigheterna Närlunda 4:14/1, 4:14/2 och 4:86/1 enbart får bebyggas med fristående hus, och att fastigheterna Närlunda 4:79–82 och Närlunda 4:14/4 enbart får bebyggas med sammanbyggda hus.



Figur 3: Illustration för möjlig utformning

Ändringen av detaljplanen möjliggör för flera typer av bostäder. Höjden, takvinkel och exploateringsgrad kommer att regleras för att behålla bl.a. områdets karaktär och klara dagvattenhanteringen inom området. Ändringen av detaljplanen möjliggör bostäder i flera former bland annat parhus- eller radhus, kedjehus, flerfamiljs-hus och villa. Ändringen av detaljplanen möjliggör för alternativa placeringar och utformning utifrån platsens förutsättningar.

Genomförandetid för ändring

Planändringens genomförandetid är 5 år från den dag planändringen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden för den ursprungliga detaljplanen har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen men efter genomförandetiden kan planen ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen och ändringen med dess byggrätter att gälla.

Motiv till planändringens reglering

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

B- Bostäder

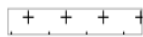
Gällande detaljplan anger markanvändning bostad (B) för hela planändringområdet. Den ändrade detaljplanen behåller markanvändning bostäder, ändringen omfattas egenskapsbestämmelserna. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 5.

Egenskapsbestämmelser



- Marken får inte försees med byggnad.

Motivering: Mellan byggrätterna och allmän platsmark innebär ändringen av detaljplanen ingen förändring jämfört med gällande detaljplan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §



- Marken får endast försees med komplementbyggnad

Motivering: Den ändrade detaljplanen anger denna bestämmelse för att möjliggöra mer yta för huvudbyggnaden inom byggrätten samt för att kunna bygga komplementbyggnader till bostäder inom den ytan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

f₁- Tak ska vara sadeltak.

Motivering: Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av bebyggelserna för att behålla karaktären inom planområdet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

b₁- Källarfår inte finnas.

Motivering: Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring jämfört med gällande detaljplan. Bestämmelsen syftar till att skydda bostäder mot översvämning på grund av grundvattnets höga nivå inom planändringsområdet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

b₂- Färdig golv ska ligga minst +72,5 meter över nollplan.

Motivering: Bestämmelsen syftar till att skydda bostäder mot översvämning från Tidan och skyfall vid 100 års regn. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

h₁- Högsta nockhöjd är 7 meter över marknivå

Motivering: Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av bebyggelserna för att behålla karaktären inom planområdet, samt bidra till att minska bullernivåer och skapa tysta uteplatser för bostäder. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

O₁- Största takvinkel är 38 grader

Motivering: Bestämmelsen syftar till att reglera utformning av bebyggelserna för att behålla karaktären inom planområdet, samt bidra till att minska bullernivåer och skapa tysta uteplatser för bostäder. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

O₂- Minsta takvinkel är 27 grader

Motivering: Bestämmelsen syftar till att reglera utformning av bebyggelserna för att behålla karaktären inom planområdet, samt bidra till att minska bullernivåer och skapa tysta uteplatser för bostäder. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

e₁- Största byggnadsarea är tredjedel av fastighetsarean inom egen-skapsområdet.

Motivering: Exploateringsnivån syftar till att följa befintliga karaktär inom området och skapa goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvattenhanteringen inom kvartersmarken. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

a₁ - Marklov krävs även för att ändra marknivå.

Motivering: Den ändrade detaljplanen behåller marknivå för att undvika att skapa låga- eller höga ytor inom området som kan hindra dagvattenhanteringen eller leda till översvämning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 5

n₁ – marken får inte kompakteras

Motivering: För att säkerställas att ingen skada på allén öster om planändringsområdet kommer att ske vid byggnations arbete eller efteråt, anger ändringdetaljplan att prickmark längst östra gränsen inte får kompakteras. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §

n₂ – Marken ska ordnas med liten lutning mot Kvarntorpsvägen.

Motivering: syftet med den här bestämmelsen är att säkerställa att dagvatten kommer att avledas och fördröjas innan att vattnet når kommunala VA. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1, 5

p₁ – byggnader och/eller bullerskärmar ska placeras så att riktvärden för trafikbuller uppnås för uteplats.

Motivering: Syftet är att säkerställa att riktlinjerna i trafikförordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) följs upp vid bygglovsprövningen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1

P₂ – Fristående huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

Motivering: Syftet är att säkerställa att avståndet till huvudbyggnader på angränsande fastigheter är minst 8 meter, för att kunna hantera brandkrav. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

Planändringens genomförande

Tekniska frågor

Dagvatten

Den ändrade detaljplanen leder inte till en stor förändring jämfört med den gällande detaljplanen. Exploateringsgraden innebär dock en minskning av byggrätten inom planändringsområdet jämfört den gällande detaljplanen. Förutsättning för dagvattenhanteringen blir då bättre än vad den gällande detaljplanen medger. Ändringdetaljplanen säkerställer att dagvatten kommer att avledas och fördröjas inom kvartersmarken innan att vattnet når kommunala VA i Kvarntorpsvägen.

Kommunen kommer att säkerställa att dimensioneringen av ledningsnätet uppfyller kraven av dagens mängd dagvatten eftersom befintligt ledningsnät byggdes på 80-talet. Sektorservice ansvarar för drift för ledningarna inom och runtomkring planändringsområdet.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektorsamhällsbyggnad och Avfall & Återvinning Skaraborg (AÅS). Behovet av att tillskapa en gemensam yta för avfallssortering kommer att studeras vid bygglovskedet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaderna för framtagande av ändringen av detaljplanen har reglerats i avtal mellan sektorsamhällsbyggnads planenhet och samhällsbyggnads mark- och exploateringsenhet.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Detaljplanens genomförande föreslås i första hand regleras i markanvisningsavtal (direktanvisning) mellan Skövde kommuns sektorsamhällsbyggnad och en framtida exploatören i enlighet med riktlinjer för markanvisning i Skövde kommun. Enligt riktlinjerna kan i markanvisningsavtalet bl.a. redovisas:

- Val av upplåtelseformer
- Ambitioner inom miljöfrågor och social hållbarhet

Markanvisningsavtalet ska även redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader samt ansvar för genomförandet av nedanstående:

- Utformning och placering av bebyggelsen för att klara riktlinjer för trafikbullernivåer från järnvägen.
- Hänsyn till befintliga kulturmiljöer och variationen inom området.
- Behålla befintliga läget för dagvatten- och skyfallshantering.
-

Tidplan

Under 2024–2025 beräknas planändringsarbetet pågå.

Kulturvärden

Planändringsområdet omfattas av kulturmiljöprogram för Skövde 2011, där står ”Flera kulturmiljöer och enskilda objekt återberättar tätortens historia, från byarna till industriorten och dagens villasamhälle”. Ändringen av detaljplanen kommer att behålla den variation av karaktär och kulturmiljöer som redan finns, men möjliggöra för variation i bl.a. bostadstyper, färger, taklutning, placering m.m.

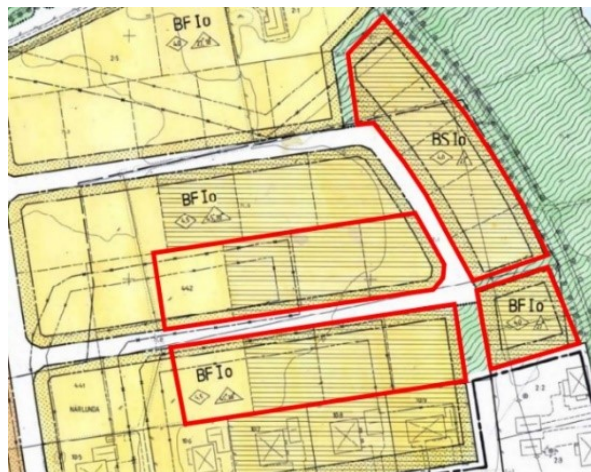
Upplysningar

- Geoteknisk undersökning som genomfördes i samband med framtagande av gällande detaljplan anger att det ”i samband med projektering erfordras fortsatta detaljundersökningar”. Den ändrade detaljplanen kommer att grundas på samma undersökning.
- Vid en ny fastighetsindelning, ansökan om förrättning hos lantmäterimyndigheten medför avgift enligt gällande taxa.

Kommunala planeringsunderlag

Gällande detaljplan

För planändringområdet gäller detaljplan Norra delen av Närlundaområdet. Planen antogs 1981 med avsikten att möjliggöra olika typer av bostäder, handel och små industri samt reglerar parkmark, gator och vattenområde. Del av den detaljplan som är avsedd att ändras är markerat i rött.

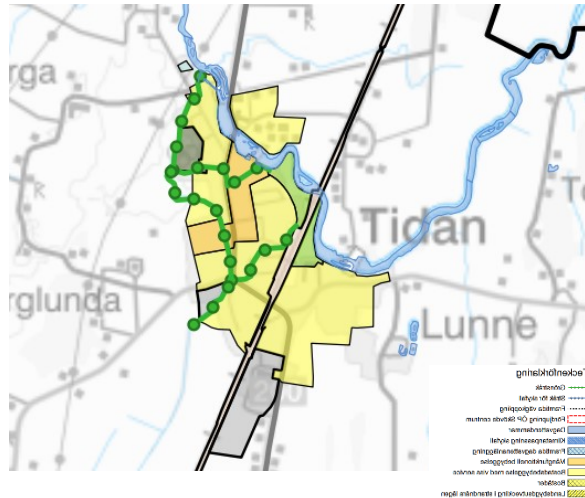


Figur 4: Gällande plankartan med ändringsområde i rött

Översiktsplan

ÖP 2040 utpekar planområdet som ”bostadsbebyggelse med viss service”, områden som huvudsakligen består av bostadsbebyggelse och där en eller ett fåtal servicefunktioner kan förekomma. Med servicefunktion menas sådant som förskola, skola, vårdcentral, föreningslokal och handel m.m. Trafik- och parkeringsytor, grönområden, parker och fritidsanläggningar är andra exempel som kan ingå. Bebyggelsen kan innefatta olika täthet och byggnadshöjd.

Ändringen i gällande detaljplan bedöms vara förenlig med ÖP 2040 eftersom den anger att ”i några av de befintliga, icke utbyggda bostadsområdena är detaljplanerna gamla. Vid behov bör möjligheten provas att se över dessa detaljplaner utifrån attraktivitet, behov och efterfrågan” Den ändrade detaljplanen uppfyller detta behov.



Figur 5: avsnitt av ÖP 2040

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

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

Sektor samhällsbyggnad bedömer, utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A), att ett genomförande av planändring inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Skälen för bedömningen är huvudsakligen:

- Planförslaget följer Översiktsplan 2025.
- Planen möjliggör förutsättningar för att bygga nya typer av bostäder som parhus eller radhus i tätort Tidan.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till naturvärden har beaktats genom att behålla gröna ytor som idag, främja att utnyttjande av parken, Tidan och gång och cykelvägen i öster.
- Planen medför inte betydande påverkan på kulturvärden. Tillkommande hus kommer att bevara den arkitektoniska mångfald som finns idag inom hela tätorten.
- Planen medför inte betydande påverkan på sociala eller materiella värden. Detaljplanen möjliggör bostäder nära parken och vattnet i öst och nära olika service som vårdcentral, skola, mataffär i väst.
- Planen medför inte betydande risker för människors hälsa eller för miljön. Detaljplanen anger åtgärder för att skapa lämpliga miljöer för bostäder med avseende på

järnvägens buller. Åtgärderna kommer att ha positiv inverkan på befintlig bebyggelse.

- Gällande miljö kvalitetsnormer riskerar inte att överskridas för Tidan

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2023-11-23, några kommentarer kopplat till ändringsplanen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan under förutsättning att MKN vatten beaktas enligt följande synpunkter. Länsstyrelsen anser att det inte framgår i underlaget vad för ändringar som kommer att föreslås i planändringen utöver att användningen från fristående hus till att även möjliggöra byggnation av radhus/parhus ändras. Länsstyrelsen anser därför att det är svårt att göra en helhetsbedömning av planändringens konsekvenser i nuläget. Länsstyrelsen anser att kommunen i det fortsatta planarbetet behöver beakta bland annat MKN vatten, kulturmiljö, buller, farligt gods, geoteknik samt översvämning vid skyfall och från Tidan.

Kommunen kommer att redovisa påverkan av ändringsplanen för MKN vatten, kulturmiljöer, buller, farligt gods, geoteknik samt översvämning vid skyfall och från Tidan.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Geoteknik och hydrologi

En geoteknisk undersökning har tagits fram av konsult BG AB 2014-02-25. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga D).

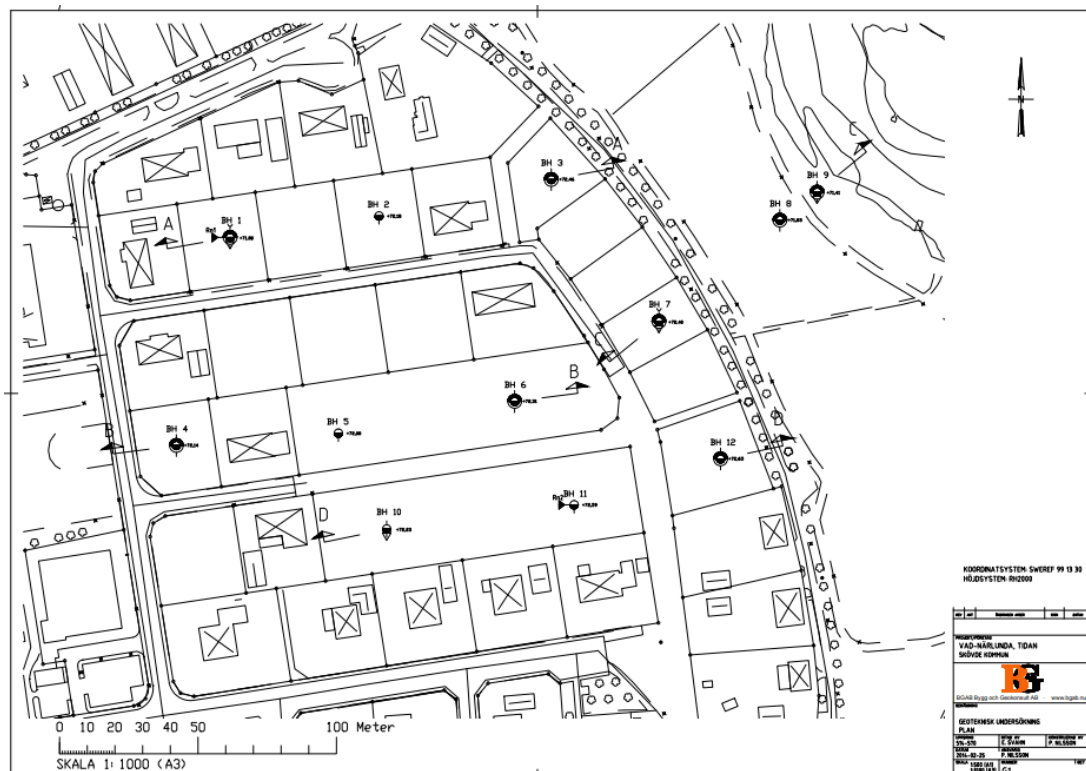
Förutsättningar

Enligt undersökningen består jorden direkt under ytskiktet delvis av finsediment, såsom silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord, vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen morän, block eller berg. Ytskiktet består i provtagningspunkterna huvudsakligen av mullhaltig siltig torrskorpelera (innehåller delvis även sand) till cirka 0,3 – 0,6 m.

Härunder följer lera som i huvudsak är utbildad som torrskorpa. Den underliggande friktionsjorden utgörs av grusig siltig sand, ev. morän. Leran bedöms som halvfast och har en mäktighet understigande 2 m. Underliggande friktionsjord bedöms som fast lagrad. Utförda sonderingars nedträngningsdjup varierade mellan 0,8 och 4,5 m djup

Ras, skred och erosion

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området. Vad ingår i en översiktlig stabilitetskartering som tidigare utförts (Västra Götaland, Skövde kommun, Sweco VBB 2008). I denna kartering bedöms att berört område är tillfredsställande ur stabilitetssynpunkt. Ingen yta inom berört område har särskilt kommenterats eller bedöms kräva ytterligare utredning avseende stabilitet. Erosion vid Tidans strand har vid karteringen dock noterats strax norr om det nu berörda området.



Figur 6: en karta visar provtagningspunkter i geoteknisk undersökning

Grundvatten

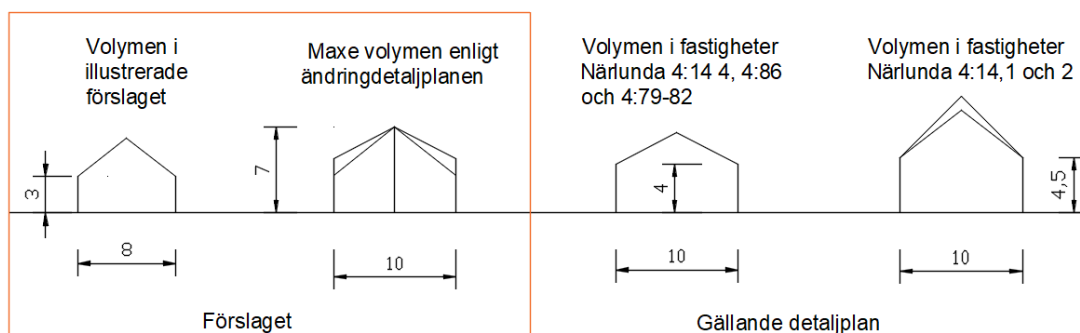
Enligt undersökningen har i de öppna provtagningspunkterna nr 7, 9 o. 11 den fria vattenytan påträffats på nivån +72,3 (troligen ytvatten); +70,6 resp. +72,4 (motsvarande 0,1; 0,8 resp. 0,2 m under befintlig markyta). I övriga provtagningspunkter har inget vatten påträffats. I de öppna grundvattenrören nr 1 o. 7 påträffades den fria grundvattenytan på nivån +70,3 resp +71,7 (motsvarande 0,7 resp 0,7 m under befintlig markyta). Tidans vattennivå uppmättes vid undersökningstillfället till nivån +71,0.

Konsekvenser

Den gällande detaljplanen bedöms överensstämja med den undersökning som genomförts, enligt sammanfattningen ovan. Planändringsförslaget innebär en minskning av byggrätter inom planändringsområdet och bedöms inte medföra någon betydande påverkan i form av ny bebyggelse. Ändringen är därmed förenlig med slutsatserna i undersökningen och bedömningen är därför att utredningens resultat fortsatt gäller.

Nedan redovisas en illustration som jämför den maximala byggnadsvolymen enligt gällande detaljplan med den volym som möjliggörs genom planändringsförslaget. Av jämförelsen framgår att den tillåtna byggnadsvolymen enligt det planändringsförslaget inte överstiger den som medges i gällande plan. Ändringen av detaljplanen innebär dessutom en faktisk minskning av byggrätter.

Illustrationen visar även att bebyggelsen enligt illustrerade förslaget har en mindre volym än den maximala som medges enligt planändringsförslag, vilket därmed innebär en lägre belastning på marken.



Figur 7: illustration redovisar jämförelse mellan maximala byggnadsvolymen enligt gällande detaljplan med den volym som möjliggörs genom planändringsförslaget

Ras, skred och erosion

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området enligt BGAB:s undersökningen. Bedömningen är att berört område är tillfredställande ur stabilitetssynpunkt. Ingen yta inom området har särskilt kommenterats eller bedöms kräva ytterligare utredning avseende stabilitet.

Det ska beaktas att belastningsökning som ger upphov till sättningar kan förutom belastning från byggnad även utgöras av fyllning och/eller orsakas av grundvattensänkning. Exempelvis ger 1 m grundvattensänkning upphov till en motsvarande belastningsökning på 10 kPa.

Grundvatten

Konsekvenser för grundvatten visar ingen påverkan.

Markmiljö och föroreningar

Förutsättningar

Markföroreningar bedöms inte förekomma.

Radon

Radonmätning har utförts i 2 punkter med s.k. ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgår till 5 resp. 7 kBq / m³, se även bilaga 4. Detta betyder att marken skall klassas som lågradonmark

Konsekvenser

Radon

Marken klassas som lågradonmark (som ligger i intervallet <10 kBq /m³) vilket innebär att inga radonskyddande behöver vidtaga

Dagvatten

Förutsättningar

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

Befintliga VA-dagvattenledningar finns i Kvarntorpsvägen. I dagsläget avrinner dagvattnet naturligt mot ledningar i Kvarntorpsvägen, ledningarna leder vatten västerut mot den öppna bäckravinen Skeppsbäcken, där vattnet leds till Tidan efter ungefärligt 1 kilometer.

Konsekvenser

Planändringen reglerar exploateringsgraden inom planändringsområdet. Exploateringsgraden innebär en minskning av byggrätten inom planändringsområdet jämfört den gällande detaljplan. Förutsättning för dagvattenhanteringen blir då bättre än vad den gällande detaljplanen



Figur 8: dagvattnets avrinning mot Tidan

medger. Ändringdetaljplanen reglerar dagvattnets avrinning till befintliga ledningar längst Kvarntorpsvägen och sen till öppna Skeppsbäcken där dagvatten naturligt kommer att fördröjas och renas innan att vattnet når Tidan.

Befintligt ledningsnät byggdes på 80-talet. Dimensioneringen av ledningsnätet kommer att kollas upp om de uppfyller dagvattenkraven.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3).

Miljökvalitetsnormer

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

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

Förutsättningar

MKN Vatten

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

Den gällande detaljplanen anger att tomterna får bebyggas med bostäder med en maximal byggnadsyta om 250 m². Detaljplanen begränsar byggrätter med prickmark intill allmänplatsmarken. Dagvatten rinner idag mot Kvarntorpsvägen där det går ledningar, Vattnet rinner genom ledning ca 300 meter västerut till den öppna ravinen Skeppsbäcken. Vattnet rinner ungefär en kilometer i Skeppsbäcken innan det når Tidan. Dagvatten inom det befintliga systemet kommer att fördröjas och renas innan det når Tidan. Skeppsbäcken ligger i kommunens ansvar, den som ger garanti att ravinen fungerar året runt som den ska för fördröjnings- och rengörings vatten. Ändringdetaljplan anger prickmark på 4–6 meter bred längst Kvarntorpsvägen, där kan vattnet fördröjas innan att nå kommunala ledningar.

Cirka 200 meter norr om planändringsområdet, ligger en tidigare textilfabrik inom fastigheten Vads-Kvarntorp 2:1, där finns förorenad mark. Marken inom fastigheten Vads-Kvarntorp 2:1 som ligger på åns kant lutar mot ån, den som leder till att dagvatten rinner mot Tidan. Geoteknik undersökning som genomfördes i 2014 (bilaga D) visar ingen markförorenings inom eller runtomkring planändringsområdet.

Gällande detaljplanen leder inte till att utföra en funktion som påverkar vattnets status. Med dessa förutsättningar bedöms gällande detaljplanen följa MKN vatten.

MKN Buller

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

Planändringsområdet påverkas av buller från järnvägen som går 100 meter i sydöst. Gällande detaljplanen anger att området fordras särskild uppmärksamhet med hänsyn till tågbuller. En bullerutredning (bilaga C) genomfördes i området. Enligt utredningen finns det höga nivåer på några tomter, där behövs särskilda åtgärder för att bygga bostäder.

Trafik- och industri- samt verksamhetsbuller hanteras i avsnittet "Omgivningsbuller".

Konsekvenser

MKN Vatten

Ändringen av den gällande detaljplanen ämnar endast ändra bostadstyp. Den leder till flera antal husen men inte till en utökning av byggrätter. Den ändringen påverkar inte kvalitetsnivån på grund- eller ytvattnet.

Ändringen av detaljplanen har en lägre exploateringsgrad än den gällande detaljplanen. Ändringen av detaljplanen bedöms därför inte leda till en ökning av dagvattenavrinning mot ytan öster om planområdet som omfattas av frivilligt avtal för markavvattning jämfört med den gällande detaljplanen. Ingen ändring av befintlig topografi inom eller runt planändringsområdet medges. Planändringsförslag innebär att dagvatten avledas från tomterna till befintliga ledningar i Kvarntorpsvägen, och sen mot den kommunala öppna bäckravinen Skeppbäcken där vattnet fördröjas och renas naturligt cirka en kilometer till ån. Marken inom planändringsområdet lite högre än marken runtomkring. Beaktat befintlig topografi och marklutningar bedöms eventuella föroreningar från tidigare textilfabrik på Vads-Kvarntorp 2:1 inte ledas till planändringsområdet.

Ledningarnas dimension kommer att utredas vid projektering för att säkerställa att ledningarna motsvarar dagens dagvattenmängd.

Att medge en ökad flexibilitet av bostadstyper medför ingen ökad risk att inte kunna uppnå MKN vatten.

MKN Buller

Ändringdetaljplanens genomförande bedöms inte ge några påtagliga konsekvenser på bullernivån. Att möjliggöra olika typer av bostäder leder inte till ökat buller. Den mindre ökning av antalet bostäder som möjliggörs av planändringen bedöms inte medföra någon betydande ökning av trafikbuller i närområdet.

Omgivningsbuller

Förutsättningar

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

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

Väg

Kvarntorpsvägen som går inom planändringsområdet användas bara av boende i området. Bullerutredningen som genomfördes 2022 (bilaga B) visar följande trafikmätning inom och runt omkringliggande vägar:

Vägtrafik år 2040				
Väg	Fordon/årsmedeldygn (ÅDT)	Andel tunga fordon [%]	Hastighet [km/h]	Kommentar
Skövdevägen	4540	9	40/60	Dygnsfördelning enligt TIKK.
Flistadsvägen	650	6	40/70	
Tidanvägen	600	2	40	10% av trafiken antas passera nattetid, vilket ger färre än 5 tunga fordon per årsmedelnatt.
Solgårdsvägen	100	0	40	
Åkervägen	100	0	40	
Vårlundavägen	200	2/0 ¹⁾	40	
Kvarntorpsvägen	100	0	40	
¹⁾ Ingen tung trafik efter infart till matbutik.				

Figur 9: Trafiksiffror, Vägtrafik 2040

Järnväg

Cirka 100 meter sydost om planändringsområdet går Västra stambanan, vars buller delvis påverkar planändringsområdet. Enligt bullerutredningen ligger den högsta bullernivån ca 80–85 dBA på tomten placerad längst österut.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Utomhus vid - fasad - uteplats i ansl. till bostaden	60* dBA 50 dBA	70 dBA
Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör 1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och 2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges för uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. * För bostad om högst 35 m² gäller 65 dBA.		

Spårtrafik år 2040				
Tågtyp enligt prognos	Tågtyp i beräkning	Tåg/årsmedeldygn	Längd (medel/max) [m]	Hastighet [km/h]
Godståg	Gods	40,0	573 / 690	100
Lok + vagn	Pass	1,8	260 / 260	160
X40	X40	24,5	82 / 163	200
X50	X50-54	8,8	80 / 80	200
Regina.RX	X50-54	3,5	160 / 160	200
X55	X50-54	1,8	110 / 110	200
EC250	X60	56,1	170 / 298	160

Figur 10: Trafiksiffror, spårtrafik 2040

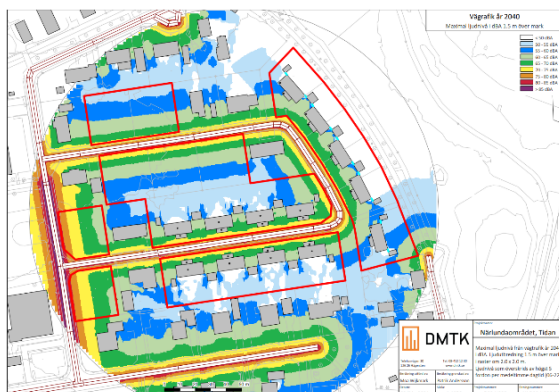
Industri- och verksamhet

Cirka 180 meter väster om planändringområdet ligger en matbutik. Bullerutredningen visar en översiktlig bild av bullersituationen under pågående leverans på lastkajen. Resultatet av utredningen visar att planändringområdet inte påverkas av buller som uppkommer av lastning i matbutiken.

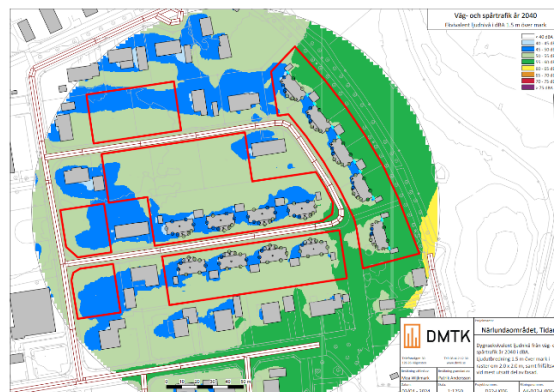
Konsekvenser

Väg- och järnvägstrafik

Bullerutredningen visar att ekvivalent ljudnivå från trafik beräknas bli lägre än 60 dBA i hela utredningens område. Detta innebär att tillkommande bostäder inte behöver anpassas avseende trafikbullernivå vid fasad.



Figur 11: maximala ljudnivåer från vägtrafik år 2040



Figur 12: Sammanvägd ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik år 2040

Bullerutredningen visar att planändringsområdet berörs av buller från Västra stambanan. Utredningen visar att föreslagen utformning av parhus inte ger tillräcklig skärmning av buller från järnvägen för att riktvärden för uteplatser ska kunna upprätthållas vid samtliga bostäder utan ytterligare åtgärder. Viss byggnation behöver därför omformas, alternativt kompletteras, med bullerskyddsskärmar. Ändringsplanen medger sådana åtgärder.



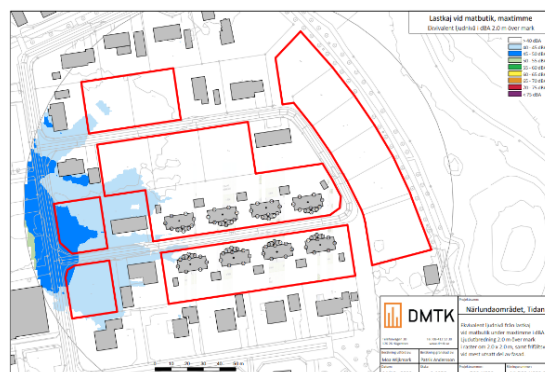
Figur 13: Lägen för tysta uteplatser, bullerutredning

En placeringsplanbestämmelse (p1) om att byggnader och/eller bullerskärmar ska placeras så att riktvärden för trafikbuller uppnås för uteplats införs på plankartan för de delar av kvartersmark som berörs av trafikbuller som överskrider riktlinjerna.

Industri- och verksamhet

Enligt bullerutredningen påverkas inte plan- och utvecklingsområdet av buller av leverans från och till matbutiken väster om tomterna. Ingen ändring vad gäller den här situationen vid planändringen.

Mer info om bullersituation i bullerutredningen (bilaga C).



Figur 14: Ekvivalent ljudnivå från lastkaj

Risk för olyckor, farligt gods

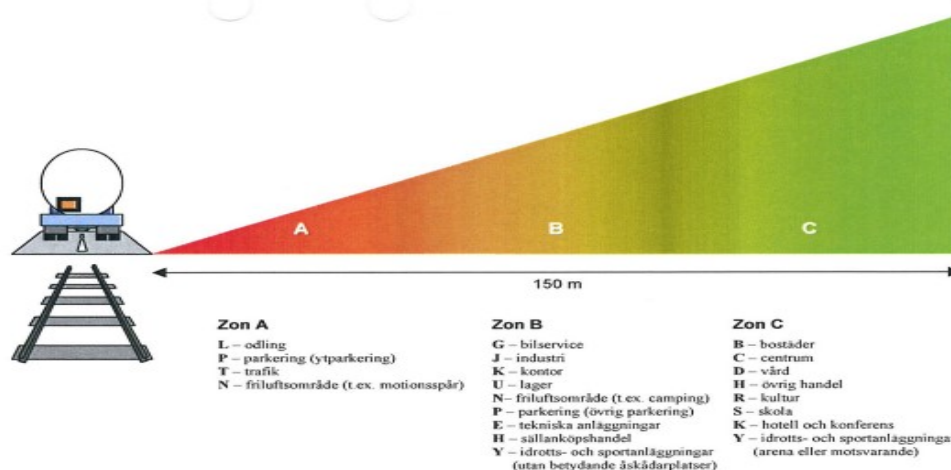
Förutsättningar

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att Västra stambanan ska vara primärt transportled för farligt gods. Mål och riktlinjer för riskavstånd till angränsande verksamheter finns redovisade i ÖP 2025. Dessa utgår från en riskpolicy som arbetats fram av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län. Riskpolicyn innebär att risker alltid ska bedömas vid framtagande av detaljplaner inom ett avstånd på 150 meter från en farligt gods led.



För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleden är det viktigt att hänsyn tas till den riskbild som råder i aktuellt område. Persontäthet och exploateringsgrad, platsens unika förhållanden såsom topografi, bebyggelsens placering samt dess yttre och inre utformning är exempel på faktorer som påverkar risknivån. ÖP 2040 anger att Länsstyrelsens riskpolicy för markanvändning intill transportled för farligt gods ska beaktas när detaljplaner tas fram inom 150 meter från led för farligt gods.

Riskpolicyns riskhanteringsavstånd är indelat i tre zoner (A-C) utan fasta gränser, se bild på Figur12. Zonerna redovisar möjlig markanvändning i närheten till transportled för farligt gods.



Figur 15: möjlig markanvändning inom 150 m från farligt gods led (från LS riskpolicy)



Figur 16: en karta visar avståndet mellan farligt gods led och planändringområdet



Figur 17: vallen i parken mellan området och järnvägen

Lite drygt 100 meter sydost om planändringområdet går Västra stambanan som är utpekad a MSB som farligt godsled. Park med en vall på cirka tre meter höjd samt några befintliga bebyggelser finns beläget mellan järnvägen och närmaste tomten inom planändringsområdet.

Konsekvenser

Gällande detaljplan möjliggör redan för bostäder inom planändringområdet. Bilden ovan (Figur 13) visar att närmaste bebyggelse inom ändringsplanen ligger ca 110 meter från järnvägen. Inom de 110 metarna finns park med höga träd och en vall på ca 3 meter högt. Söder om planändringsområdet ligger tre befintliga bostäder. Utifrån ovan beskrivna förhållanden bedöms det inte behövas några säkerhetshöjande åtgärder med avseende på farligt gods transporter på järnvägen.

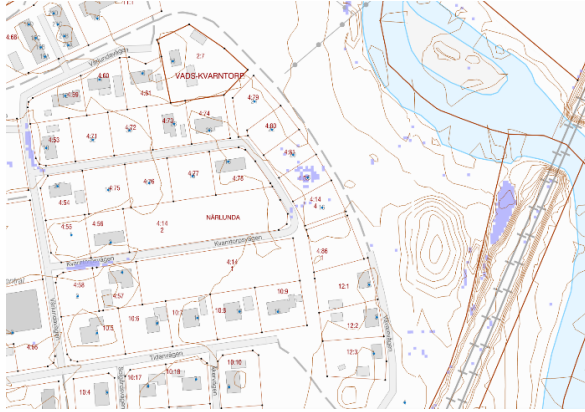
Risk för översvämning och skyfall

Förutsättningar

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. Skövde kommun har tagit fram en Risk- och sårbarhetsanalys ur ett klimatförändringsperspektiv som visar hur effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar m.m.) påverkar Skövde kommun. De slutsatser och förslag på åtgärder som framkommit kan sedan ge stöd vid bedömningar av enskilda exploateringsområden. Analysen ligger till grund för det fortsatta arbetet med att bygga ett robust och attraktivt samhälle.



Figur 18: Beräknat högsta flöde för Tidan, MSB 2024. Höjddkurvan för +72,5 meter över nollplanet blåmarkerad.



Figur 19: Länsstyrelsens kartering över skyfallssänkor

Tidan rinner öster om planändringområdet. Enligt MSB:s kartläggning kan en mindre del av planändringsområdets västra del påverkas av Tidans beräknat högsta flöde, se figur 15. Beräknat högsta flöde innebär en situation där alla naturliga faktorer som bidrar till ett högt flöde samverkar, exempelvis vid snösmältning, nederbörd, vattenmättad mark etc.

Markens lutning inom planändringområdet, samt marken runtomkring, mot Tidån leder till att dagvatten rinner naturligt mot ån.

Figur 19 visar att en mindre lokal del av planändringsområdet riskerar att översvämmas vid ett 100-årsregn.

Konsekvenser

Ändringsdetaljplan leder inte till mer hårdgjorda ytor jämfört med gällande detaljplan, någon ändring av befintliga topografin, höjdskillnader eller markenslutning mot ån. Mindre delarna av planändringområdet påverkas av Tidans beräknade högsta flöde och skyfall enligt ovan beskrivningen. Ändringsplanen anger därför en planbestämmelse (b2) för all kvartersmark om att färdigt golv ska ligga minst +72,5 meter över nollplanet (se figur 15 och 16). Kommunen övervakar vattennivå i Tidån samt kollar MSB:s kartläggning, och uppdaterar sina kartor regelbundet enligt det.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planändringsområdet ligger i tätorten Tidån som omfattas av kulturmiljöprogram för Skövde 2011 där det står att "flera kulturmiljöer och enskilda objekt återberättar tätortens historia, från byarna till industriorten och dagens villasamhälle". Olika typer av karaktär och arkitektoniska stil finns utspridd inom Tidån. Den variationer består bl.a. av olika tak typer, byggmaterial och färger. "Det finns flera kulturmiljöer som på ett särskilt bra sätt återspeglar tätortsutvecklingen fr.o.m. sent 1950-tal och framåt."

Naturmiljön längs ån tillför kulturmiljön stora upplevelse- och skönhetsvärden och är överhuvudtaget en tillgång för orten. Trädallén som gränsar till planändringsområdet i öster är en av de miljöer som beskrivs i kulturmiljöprogrammet. Allén är en viktig komponent för att förstå Tidåns utveckling



Figur 20: Trädallé i öster

Fornlämningar

En del av planändringsområdet ligger inom ett skyddat område (Område 33) för Vads socken, och utgörs förutom av kyrkan även av skola samt fabriksbyggnader med disponentbostad och arbetarbostäder. Den medeltida kyrkans närmaste omgivningar har varit skyddade i tidigare lagstiftning.

En annan del av planändringsområdet omfattas av L1962:4312 Fyndplats för enstaka eller fåtal föremål/artefakter från förhistorisk tid, medeltid eller äldre historisk tid. Fyndplats kan aldrig bedömas som fornlämning utan regleras vid behov enligt 2 kap. 3–5 §§ KML.

Konsekvenser

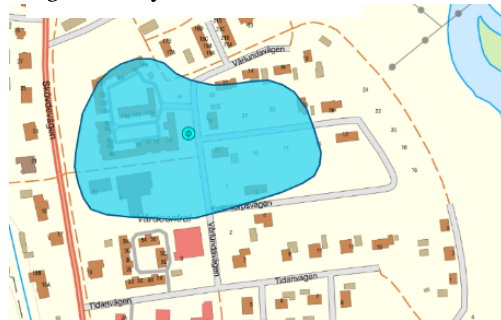
Ändring detaljplan möjliggör för fler bostadstyper än vad gällande detaljplan medger. Ändringsplanen ger flera utformningsmöjligheter för den nya bebyggelse genom att möjliggöra taklutning mellan 27 och 38 grader, vilket överensstämmer med befintliga hus i området. För att fortsatt medge en variation av bebyggelsen reglerar inte ändringsplanen, i likhet med gällande detaljplan, fasad-/takmaterial eller kulörer. Trädallé som kantade planändringsområdet i öster kommer inte att påverkas av planändringen. Planändringsförslag anger 4 meter bred prickmark (marken får inte förses med byggnad) längst gränsen mellan planändringsområdet och allén öster om tomterna. Vid byggnadsarbete är det nödvändigt att undvika att skada allé, om det uppstår en skada ska arbetet avbrytas och kommunen kontaktas direkt. Ändringdetaljplanen anger att marken inom prickmarken i östra remsan inte får kompakteras, för att bevara allén.

Fornlämningar

Ändring bostadstyper inom planändringområdet har ingen påverkan på skyddsområde 33 eller på fyndplats för enstaka eller fåtal föremål/artefakter från förhistorisk tid, medeltid eller äldre historisk tid. Om fornlämning eller fornfynd påträffas vid markarbeten måste arbetet avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.



Figur 21: Skydd område 33



Figur 22: L1962:4312 Fyndplats



Figur 23: exempel på byggnader längs angränsande gator

Sociala

Förutsättningar

Helhetssyn

Planändringsområdet ligger i Tidan, där majoriteten bostäder är villor eller radhus. Det finns inget stort utbud av service i Tidan. Inom 200 meter väster om planändringområdet ligger bl.a. mataffär, vårdcentral, skola och kollektivtrafik längs Skövdevägen. Avståndet till Skövde, Mariestad och Töreboda som har ett större serviceutbud är mellan 2–2,5 mil. Majoriteten boende i Tidan är pensionärer. Planändringområdet ligger i direkt anslutning till parken och Tidan i öster.

Konsekvenser

Helhetssyn

Planändringsförslaget möjliggör nya typer av bostäder inom området, vilket kan bidra till att fler hushållssammansättningar kan lockas att flytta till Tidan. De nya typerna av bostäder kan exempelvis främja att flera unga barnfamiljer väljer Tidan som bostadsort.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Kommunalt vatten- och avlopp (VA) dagvatten, el, fiber och fjärrvärme finns i de lokalgator som gränser till planändringsområdena, och en del av de tekniska försörjning ligger redan inom planändringområdet.

Konsekvenser

Planändringförslaget innebär ingen förändring jämfört med dagens situation. Exploatören kommer att bekosta anslutning till kommunala service inom fastighetsgräns (kvartersmarken). Samråd mellan exploatören och Avfall och Återvinnings Skaraborg (AÅS) kommer att ske för att hitta bästa sätt för avfallshantering.

Service

Förutsättningar

Servicefunktioner ligger väster om Närlundaområdet bl.a. mataffär, skola, vårdcentral, affärer, pizzeria, Café. Kollektivtrafik går längst Skövdevägen som ligger inom 200 meter västerut från planändringsområdet. I Skövde som ligger ca 2,5 mil söderut finns stort utbud av arbetsplatser, myndigheter, högre utbildning samt social och kommersiell service.

Konsekvenser

Planändringförslaget innebär ingen förändring jämfört med dagens situation.

Trafik

Förutsättningar

Parkering

Behovet av parkeringsplatser ska tillgodoses inom kvartersmarken.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns idag på Skövdevägen ca 200 meter väster om planändringområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet knyter samman planändringområdet med resterande del av Tidan. Det är lätt att ta sig till parken i öster eller till olika funktioner och kollektivtrafiken i väster.

Konsekvenser

Parkering

Möjligheterna att lösa parkeringsbehovet inom kvartersmarken påverkas inte.

Kollektivtrafik

Planändringsförslaget innebär inga ändringar vad gäller kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Planändringsförslaget påverkar inte negativt de gång- och cykelvägar inom och runtomkring området.

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser

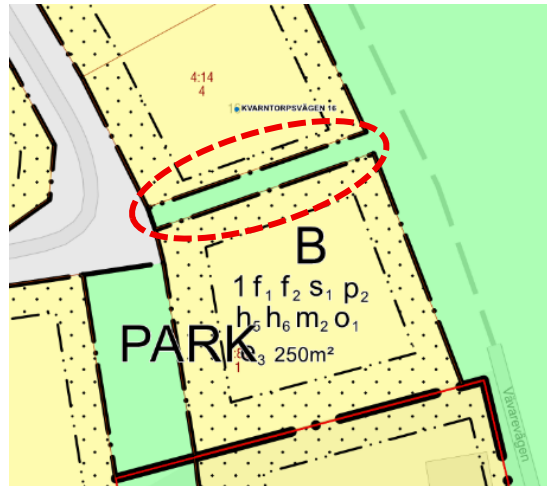
Den ändrade detaljplanen möjliggör för en flexiblare uppdelning i fastigheter än den gällande detaljplan. Fastighetsindelning kommer att variera beroende på om:

- En exploatör kommer att bebygga tomterna eller om flera exploatörer kommer att bygga.
- Vilken typ av bostäder som kommer att byggas inom tomterna.
- Typ av upplåtelseformer såsom hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

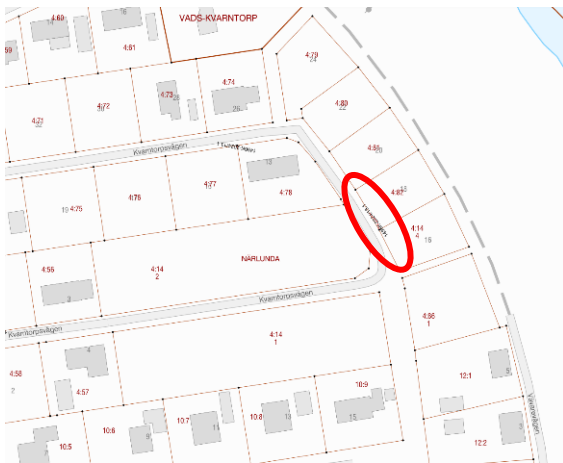
Kommunala Lantmäterimyndigheten genomförde år 2000 en fastighetsförrättning varvid en cirka två meter bred remsa i söder överfördes till fastigheten Närlunda 4:14 (se figur 25). Remsan utgjorde tidigare allmän platsmark. Denna förrättning har inte redovisats i samband med någon ändring av detaljplanen. Markanvändningen följer fortfarande bestämmelserna i gällande detaljplan 1683-P14 och kommer att vara oförändrad även efter genomförandet av denna detaljplaneändring (se figur 24). Eventuellt behov av justering av fastighetsgränsen i söder för Närlunda 4:14 kommer att utredas vidare i samråd mellan MEX och KLM.



Figur 24: gröna remsan i gällande detaljplan



Figur 25: gröna remsan efter om ritning 2000



Figur 26: Rättigheten inom planändringområdet i rött

Befintliga rättigheten inom planändringområdet 1496K-2024/13.1 kommer att finnas kvar som idag (se figur 26).

Om det finns behov av en ny fastighetsindelning kommer detta att ansökas om hos den kommunala lantmäterimyndigheten.

Medverkande

Tjänstepersoner

Sektor samhällsbyggnad

Claes Clausen (stadsarkitekt), Birgit Bjelkengren (planarkitekt), Ingemar Frid (planarkitekt), Anna-Lena Nilsson (Kart och Mätenhet), Madeleine Lilja (kLM), Richard Sånnek (MEX chef), Madeleine Jillersberg (MEX Enhet), Ida Andersson (MEX Enhet).

Övriga

Skövde Bostäder AB, DMTK Akustik AB

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson

Planchef

Ahmad Essa

Planarkitekt



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