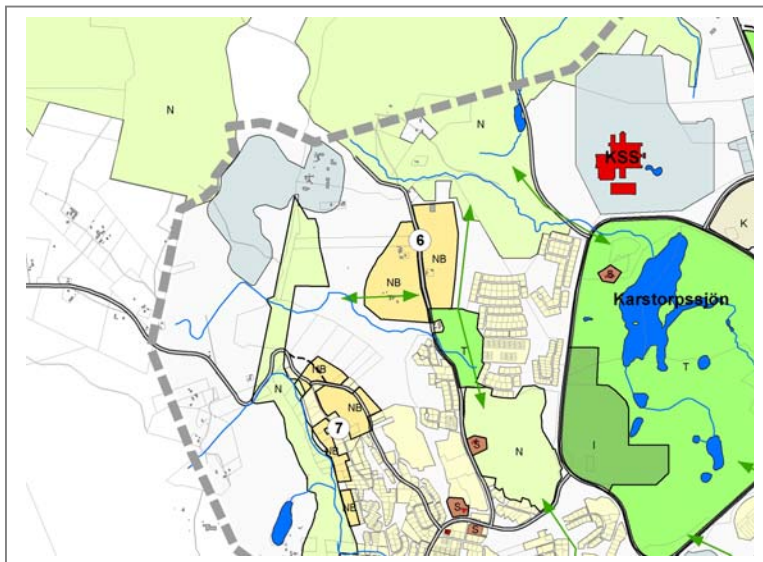


Planprogram för område Hasselbacken

Inledning

Översiktsplanen

”Översiktsplan 90 Skövde kommun” håller på att revideras. Etapp 1 ”Framtidsplan Skövde 2015 – En fördjupning av översiktsplanen för tätorterna Skövde, Skultorp och Stöpen” antogs av kommunfullmäktige i januari 2005. Framtidsplanen pekar på behovet av att finna områden som är lämpliga för nya bostäder. Efterfrågan är i dagsläget större än tillgången på nya bostadstomter. Ett av de områden som finns med i Framtidsplanen är benämnt nr 6 Inga-Karls väg.



Område 6. Inga-Karls väg

Av riktlinjerna i Framtidsplanen framgår att detta område är lämpligt för bostäder i form av småhus och eventuellt ett mindre antal grupphus. Vid exploatering av området ska hänsyn tas till stenmurar, träd/buskgrupper och vattendrag. Markerade viktiga grönstråk (gröna pilar) ska bevaras. Tillgängligheten till naturen på bergssluttningen ska vara god. Detaljplanearbetet ska föregås av en ytterligare fördjupning av Framtidsplanen, alternativt ett detaljplaneprogram, där dispositionen av markanvändningen av hela området klarläggs.

I kommunens verksamhetsplan för tidsmässig planering av bostadsproduktion anges att en första etapp vid Inga-Karls väg ska vara byggklar under år 2006.

Mot denna bakgrund har plan, bygg o lantmäterikontoret fått i uppdrag att ta fram ett planprogram för området.

Befintlig bebyggelse

Inom området ligger tre boningshus; Hasselbacken, Ängen och Gustavsberg. Hasselbacken har en stallbyggnad i drift med hästar. Till Ängen finns en ladugårdsbyggnad som inte är i bruk. Boningshuset är avskilt från ekonomibyggnaderna med en egen fastighet.

Planförslaget förutsätter att Ängen och Gustavsberg ska ligga kvar och inordnas i den nya bebyggelsen, medan Hasselbacken måste avvecklas och rivas. Ingen av byggnaderna finns med i inventeringen över kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i Skövde kommun.

Öster och sydost om aktuellt planområde ligger Ulvekets villabebyggelse. I söder ligger Ekängens villabebyggelse samt ett grupphem.



*Ulvkets villabebyggelse
skymtar i öster.*

Planförslag för Hasselbacken

Plan- och exploateringsområde

Avgränsningen av planerat utbyggnadsområde har skett utifrån de naturliga avgränsningar som topografi och vegetation ger i landskapet. Avgränsningen i väster styrs av skyddsavståndet till Billingsryds diabastäkt.

Kommunen äger fastigheten Skövde 4:15 inom vilken merparten av planområdet ligger. Inom planområdet berörs även Skövde 4:349, Skövde 4:363 samt del av fastigheten Skövde 4:4. Dessa är privatägda.

Planerad bebyggelse

Området öster om Inga-Karls väg planeras inrymma villabebyggelse (ca 50 tomter) och områdena väster om vägen planeras för grupphusbebyggelse (ca 130 hus). Marken sluttar relativt kraftigt i denna del. Beroende på efterfrågan och behov kan detta område dock även komma att innehålla småhustomter. Det totala antalet bostäder i området blir då något färre. Planområdet ligger på Billingsens nedre sluttning. Avvägda nivåskillnader inom området varierar mellan +212 och +176. Den kraftigaste lutningen är i området väster om Inga-Karls väg. Stora krav bör ställas

på anpassning till omgivande terräng för såväl bebyggelse som gator. En illustrationen finns sist i dokumentet.

Utbygganden planeras ske i etapper med början i söder.



Ovan och till höger: markområden för nya bostäder.



*Vy från gården
Hasselbacken väster om
Inga-Karls väg*

Grönstruktur

Vid den fortsatta planläggningen ska områdets karaktärgivande element (träd, buskar, hela eller delar av stenmurar) så långt möjligt integreras i planen. Ekar, bärande träd och buskar (ex körsbär, hagtorn, getapel, apel, oxel och rönn) samt gamla träd, bör prioriteras i första hand. Därefter bör andra ädellövträd sparas. En översiktlig inventering av värdefulla träd planeras att ske i samråd med kommun-ekologen.

De träd och stenmurar som ska bevaras kommer att säkerställas med en särskild bestämmelse i detaljplanen.

Ett grönstråk ska binda samman naturområdena öster och väster om planerad bebyggelse. Gångstråk planeras följa en stenmur samt befintlig grusväg förbi gården Hasselbacken upp mot Billingsens bergssluttning och det planerade naturreservatet Billingskleven. Det kommer även att bevaras ett stråk med naturmark mellan Ulveket och den nya villabebyggelsen. Grönstråket binder samman Ulveksbackarnas naturreservat i söder med naturreservatet Rånna-Ryd i norr. Tillgängligheten till högklassade naturområden blir på detta sätt fortsatt god för hela området.

Skötselfrågan för det naturområde (ca 70-90 m brett) som skapas mellan Ulveket och det nya bostadsområdet bör uppmärksammas senast i samband med detaljplanarbetet.



Gångstråk ska finnas mellan bebyggelse och naturområden på berget.

Trafik

Tillfart till de nya bostadsområdena kommer att ske från Inga-Karls väg.

Tätortsbussens linjesträckning bör förlängas med en vändmöjlighet fram till det nya bostadsområdet.

En gång- och cykelförbindelse ska knyta samman Inga-Karls väg med Ulveket och befintligt GC-stråk. Gång- och cykelvägen utmed Inga-Karls väg från Ekäng- en planeras byggas ut parallellt med vägen fram till det nya bostadsområdet.

Inga-Karls väg nyttjas för transporter till och från Billingsryds diabastäkt och asfaltsverk.

En beräkning av vägtrafikbuller för området har genomförts av Tekniska kontoret den 16 februari 2005. Beräkningen är utförd med riktvärdet 67 dBA maxnivå, fri-fältsvärde. Beräkningen visar att riktvärdena uppnås vid ett av stånd av ca 40 meter från vägen. Om bulleråtgärder vidtas, tex i form av en bullerskärm kan bebyggelsen ligga närmare vägen.

Rekommenderade riktvärden för buller ska följas vid planeringen av bebyggelsen.

Gränsvärdet för vägtrafikbuller inomhus i nybyggda bostäder är enligt Boverkets Byggregler (BBR 90) inomhus 30 dB(A) ekvivalent nivå, 45 dB(A) maxnivå nattetid. Maximalvärdet vid uteplats i anslutning till bostad får inte överstiga 70 dBA.

Teknisk försörjning

Planerade bostäder ska anslutas till kommunens VA-nät. Åsens vattenreservoar som ligger i norra delen av området planeras kompletteras för att försörja hela planområdet. Vattenförsörjningen kommer att ske med hjälp av en eller två tryckzoner. Spillvatten kan anslutas till kommunens befintliga avloppsnät i Ulveket.

Enligt den översiktliga geotekniska undersökning som genomförts bedöms området vara olämpligt för lokalt omhändertagande av dagvatten. Möjligheterna bör dock studeras vidare. Som underlag för detta finns behov av en geohydrologisk utredning. Utströmningsområden samt hänsyn till befintliga diken, bäckar samt påverkan på Karstorpssjön bör beaktas.

Ledningar

El

Det finns elledningar (10 kV respektive 0,4 kV) inom planområdet. (Se karta sist i dokumentet.) Öster om Inga-Karls väg ligger dessa i jordkabel. Väster om vägen är det luftlinjer. Vid ytterligare exploatering kommer troligen befintlig transformator ersättas med en ny i ungefär samma läge.

Tele

TeliaSonera har en stolplinje utmed Inga-Karls väg som skär igenom planområdet. Några jordförlagda anläggningar finns inte.

Befintliga el- och teleledningar ska inordnas i planförslaget. Exploateringen kan innebära omläggning av befintliga luft och jordledningar.

Uppvärmning

Det bedöms inte finnas ekonomiska förutsättningar att etablera fjärrvärme i området. Bebyggelsen får ha andra alternativ till uppvärmning.

Uppvärmning av hus med enbart direktverkande el och elpanna utan energiåtervinning bör dock undvikas.

Värmedistributionssystemet inne i husen bör vara vattenburet eftersom det ökar flexibiliteten vid val av uppvärmningssystem både för dagens och för framtida behov.

Det finns idag flera alternativ för enskild uppvärmning som är bra för miljön och har fördelaktig driftsekonomi. Dessa är i första hand:

- Biobränslepannor (pellets, ved, spannmål m.m.).
- Värmepump för bergvärme, jordvärme eller uteluft.

- Elpanna i kombination med värmepump för bergvärme, jordvärme eller uteluft.
- Solfångare som ett komplement till biobränslepanna för att värma tappvarmvatten sommartid eller för att göra värmepumpar för berg- och jordvärme effektivare.
- Frånluftsvärmepump där energi utvinns ur ventilationsluften som ett komplement till elpanna. Ur driftsekonomiskt perspektiv är detta ett sämre alternativ än ovanstående, då den ger en relativt liten energibesparing.

Lämpligt alternativ får prövas i varje enskilt fall.

Kommersiell och social service

Förskolor finns inom Ekängenområdet och Karstorpsområdet. Avstånd ca 1-1,3 km. Närmaste grundskola är Kärplundaskolan i Havstena. Avstånd ca 2,3 km.

Närmaste större affärscentrum är Norrmalms handelsområde.

Vårdcentral och apotek finns vid Kärplunda Gärde.

Genomförande

Genomförandetiden föreslås till 10 år.

Tidplan

Byggklara tomter i etapp I planeras till första halvåret 2006.

Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Nordligaste delen av området ligger inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. Inom riksintresseområdet ligger naturreservatet Rånna-Ryd som även är ett Natura 2000-område. (Se kartor sist i dokumentet.) Planerad bostadsbebyggelse bedöms inte på ett betydande sätt påverka de naturvärden som finns inom Natura2000-området eller de värden och intressen som finns i naturreservatet. Bebyggelsen bedöms inte heller påverka syftet med riksintressena.

Diabasen vid Billingsryd är av riksintresse för mineralfyndighet.

Vegetation

Området består i huvudsak av betesmarker och hyser flera stenmurar och stenrösen. De flesta stenrösen är bevuxna med träd eller buskar. Vissa stenmurar är mer välbehållna och finare för betraktaren än andra. Utmed stenmurarna växer träd och buskar. Även i de skogsbevuxna partierna finns stenmurar och rösen.

I skogspartiet mellan gårdarna Hasselbacken och Ängen rinner ett vattendrag. Skogspartiet är kuperat och vattendraget delar sig i två. Strax väster om Inga-Karls väg försvinner vattendragen ner under mark. Vid vattendragen växer klibbal med utvecklade socklar.

Utmed den höjdrygg som avgränsar området i öster rinner också ett mindre vattendrag.

I söder går en bäckravin som avgränsar området mot Ekängen.

Samtliga dessa vattendrag kommer att ligga kvar i naturmark eller utanför planområdet.



Höjdrygg och bäck som ligger utanför planområdet i öster.

Lövskogsinventering och naturvårdsprogram

Skogspartierna är upptagna i lövskogsinventeringen och kommunens naturvårdsprogram. Områdena bedöms ha högsta naturvärde (klass 2) i respektive inventering. Skogen anges vara av typen blandskog med ädellövinslag och har kontinuitet. Området är stort och bör enligt inventeringen undersökas på eventuella värdekärnor. Endast en liten del av området, där naturvärdena inte bedöms vara höga, kommer att beröras. Avgränsningen har skett i samråd med kommunekologen. Merparten av områdena kommer att ligga kvar som naturmark eller ligga utanför planområdet. (Se karta sist i dokumentet.)

Biotopskydd

Stenmurar, odlingsrösen och åkerholmar m.fl. omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § MB, vilket innebär att det krävs dispens från Länsstyrelsen för åtgärder som påverkar dessa naturmiljöer. Ett objekt inom planområdet bedöms vara en åkerholme. Det finns flera stenmurar och odlingsrösen inom planområdet. (Se karta sist i dokumentet.) Stenmurarna är av skiftande kvalitet. Vissa murar är välbyggda och tydliga i landskapet, andra har fallit sönder och försvinner under mark. Planförslaget förutsätter genombrott i några av stenmurarna för att komma fram med gator. Likaså kommer något eller några stenrösen tas bort. Ansökan om dispens söks i samband med detaljplanearbetet.

Kommunen planerar för att upprätta ett nytt kommunalt naturreservat som sträcker sig utmed Billingens diabaskant. Namnet på reservatet är Billingekeleven. Avståndet mellan Hasselbacken och Billingekeleven är på närmaste stället ca 400 meter. Bildandet av naturreservatet ser kommunen som ett sätt att kompensera de åtgärder som kommer att påverka biotopskydden inom planområdet negativt.



Stenmur med träd och buskar.

Fornlämningar

Strax öster om (ca 70 m) avgränsat planområde finns en grav (stensättning, Raä nr 88) samt i dess närhet två fornlämningsliknande lämningar. Söder och norr om planområdet finns flera röjningsröseområden (Raä 154, 155 resp. 156) registrerade.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har bedömt att det finns behov av en arkeologisk utredning för området. Kommunen har låtit genomföra en sådan utredning. Fältarbetet genomfördes i början av maj månad 2005. Några nya fornlämningar påträffades inte. Arbetet ska redovisas i en rapport till Länsstyrelsen. Resultat och slutsatser av utredningen ska beaktas i det fortsatta planarbetet. Kommunens bedömning är dock att avståndet mellan ny bebyggelse och befintlig fornlämning är tillräckligt för att inte påverka fornlämningsmiljön negativt.



Stenmur

Geotekniska och geohydrologiska förhållanden

Tidigare byggnation på bergssluttningen indikerar på ett behov av en geoteknisk och hydrologisk utredning. Som första steg har en översiktlig geoteknisk undersökning genomförts av Bygg- och Geokonsult AB, Skövde. Rapporten är daterad 2005-03-18. Fältarbetet utfördes under tiden 2005-02-22 – 2005-03-09. Av undersökningen framgår följande:

”Jorden består under ytskiktet huvudsakligen överst av friktionsjord, som vilar på för trycksondering fast botten – troligen morän, block eller berg.

Ytskiktet består i provtagningspunkterna av ett 0,3 – 1,2 m tjockt lager av sandig, mullhaltig silt. Den underliggande jorden består huvudsakligen av grusig sandig silt/ grusig siltig sand (anm. finsand), jorden innehåller även sten och block. Friktionsjorden bedöms som halvfast - fast lagrad. Lösare skikt av lerig sandig silt förekommer dock.” Jorden innehåller skiffer.

Grundvattnets strömningsriktning inom området bedöms följa markens topografi inom området d.v.s. mot öster. Marken är huvudsakligen relativt tät vilket innebär att grundvattnets strömningshastighet sker relativt långsamt. Skikt av genomsläppligare material har påträffats. Vattenföringen kan även ske i det underliggande vittrade berget där vattenföringen kan vara betydligt större. Källor förekommer också inom området.

Den fria vattenytan i borrhål och provgropar varierade mellan 0,9 och 1,9 meter under befintlig markyta.

Eftersom byggnader kommer att anläggas i slänt, finns periodvis risk för riklig vattenföring. Detta ska beaktas vid projekteringen av området.

Eftersom det finns berg i området kan det bli aktuellt med sprängning. Sprängning ska utföras enligt gällande lagar och förordningar.

Miljöstörningar

Ett mindre markområde i väster har tidigare varit skjutbana. Förekomst av eventuella föroreningar i marken ska utredas.

Väster om planområdet finns ett område med pågående diabasbrytning som omfattas av riksintresse för mineralfyndighet. Länsstyrelsen har givit tillstånd till täktverksamheten enligt miljöbalken t.o.m. den 31 december 2019. Tillståndet har överklagats. Miljödomstolen har i ett verkställighetsförordnande förordnat att tillståndet tills vidare ska gälla utan hinder av att detta inte vunnit laga kraft.

Efter tidigare samråd med länsstyrelsen har ett skyddsavstånd på 500 meter från riksintressets yttre gräns (möjlig brytgräns) bedömts vara tillräckligt för att uppfylla gällande regler och rekommendationer beträffande buller och vibrationer.

Enligt villkor i täkttillståndet får, som riktvärde, markvibrationer (definierade som högsta svängningshastighet i vertikalled) orsakade av sprängning inte överstiga 4 mm/s vid bostadshus.

Utbyggnaden av bostäder inom föreslaget område bedöms inte inskränka på möjligheterna att utöka diabasbrytningen i Billingsryd i enlighet med riksintresseområdet.

Inom verksamhetsområdet finns även ett asfaltsverk.

Radon

Marken klassas som högradonmark (enligt resultat från en översiktlig geoteknisk undersökning, mars 2005), vilket innebär att byggnaderna ska utformas radonsäkra.

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) ska en miljökonsekvensbeskrivning 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.

Någon särskild MKB har inte upprättats för programmet. De frågor som berör miljön, hälsan och naturresurser beskrivs under rubriken Planeringsförutsättningar. Med stöd av beskrivningar under nämnda rubrik görs miljöbedömningen att programmet och genomförandet av kommande detaljplan inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samråd

Ett informationsmöte har hållits i fält (21 april 2005) med Jonny Fagerström som är sammanhållande i Norra Ulvekets intresseförening.

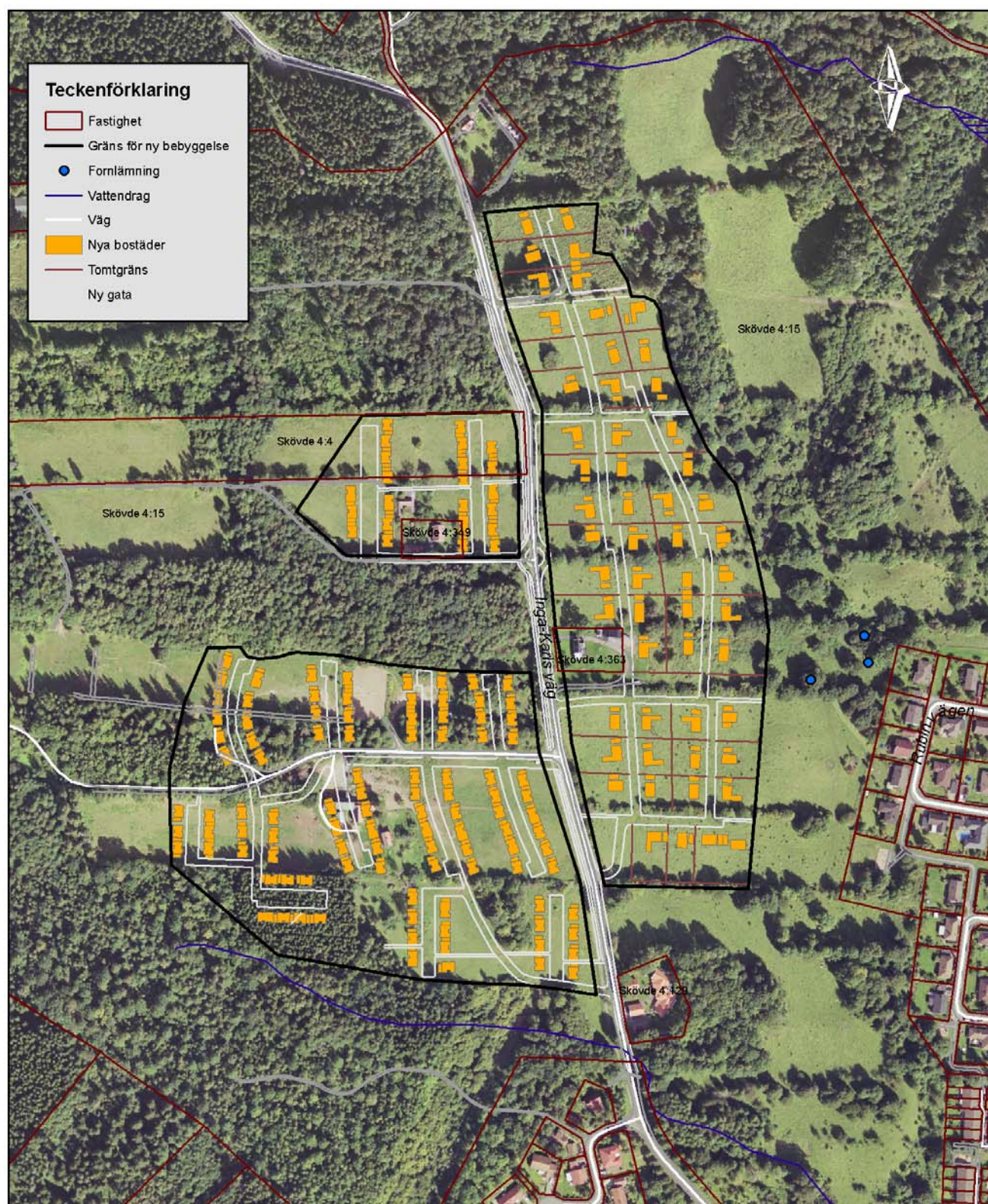
Skövde kommun
Plan, Bygg o Lantmäterikontoret
2005-05-30
rev. 06-02-22

Claes Waxberg
Planchef

Maria Palmqvist
Planarkitekt

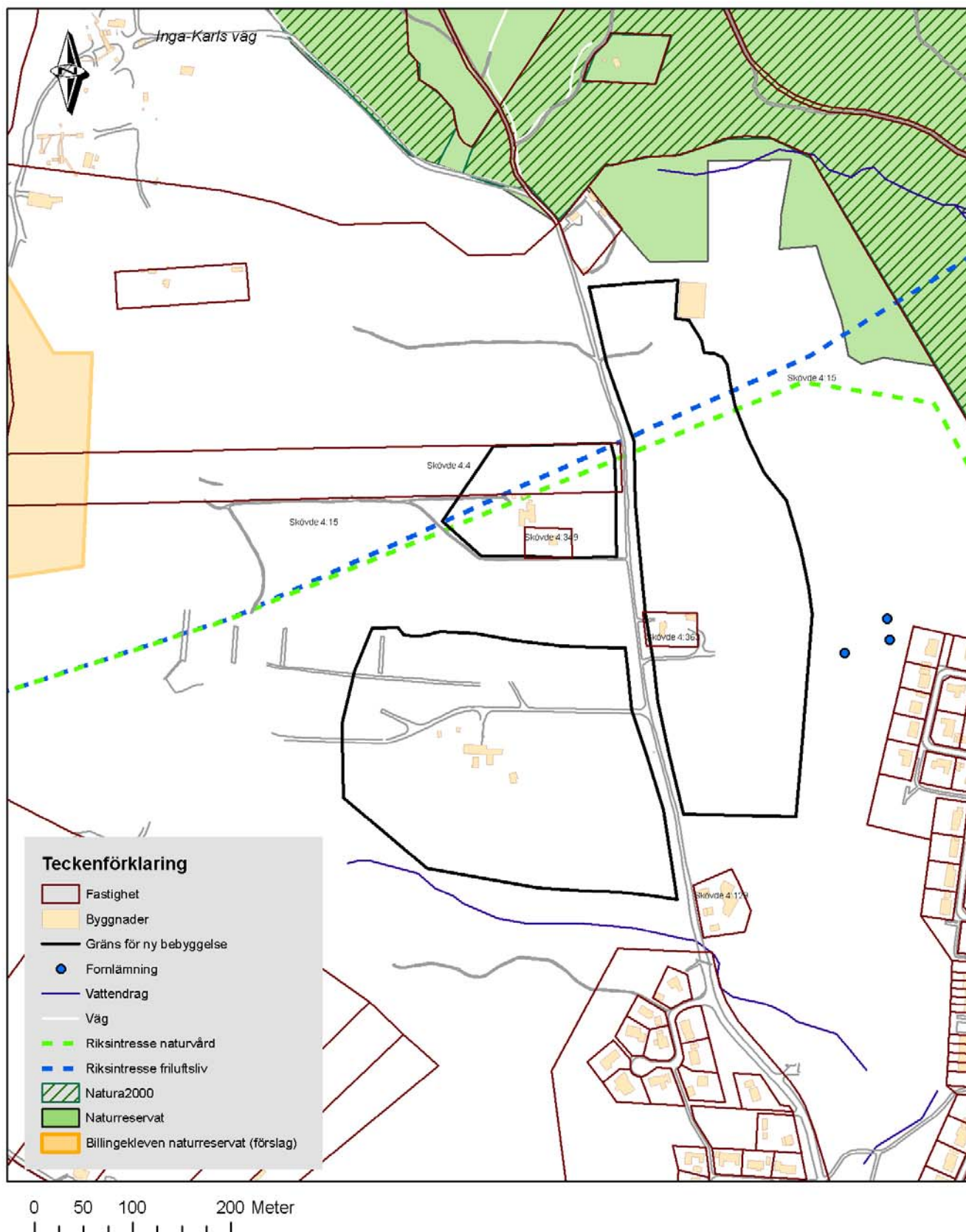
Planprogram Hasselbacken - Illustration ny bebyggelse

Samrådshandling 2005-05-30



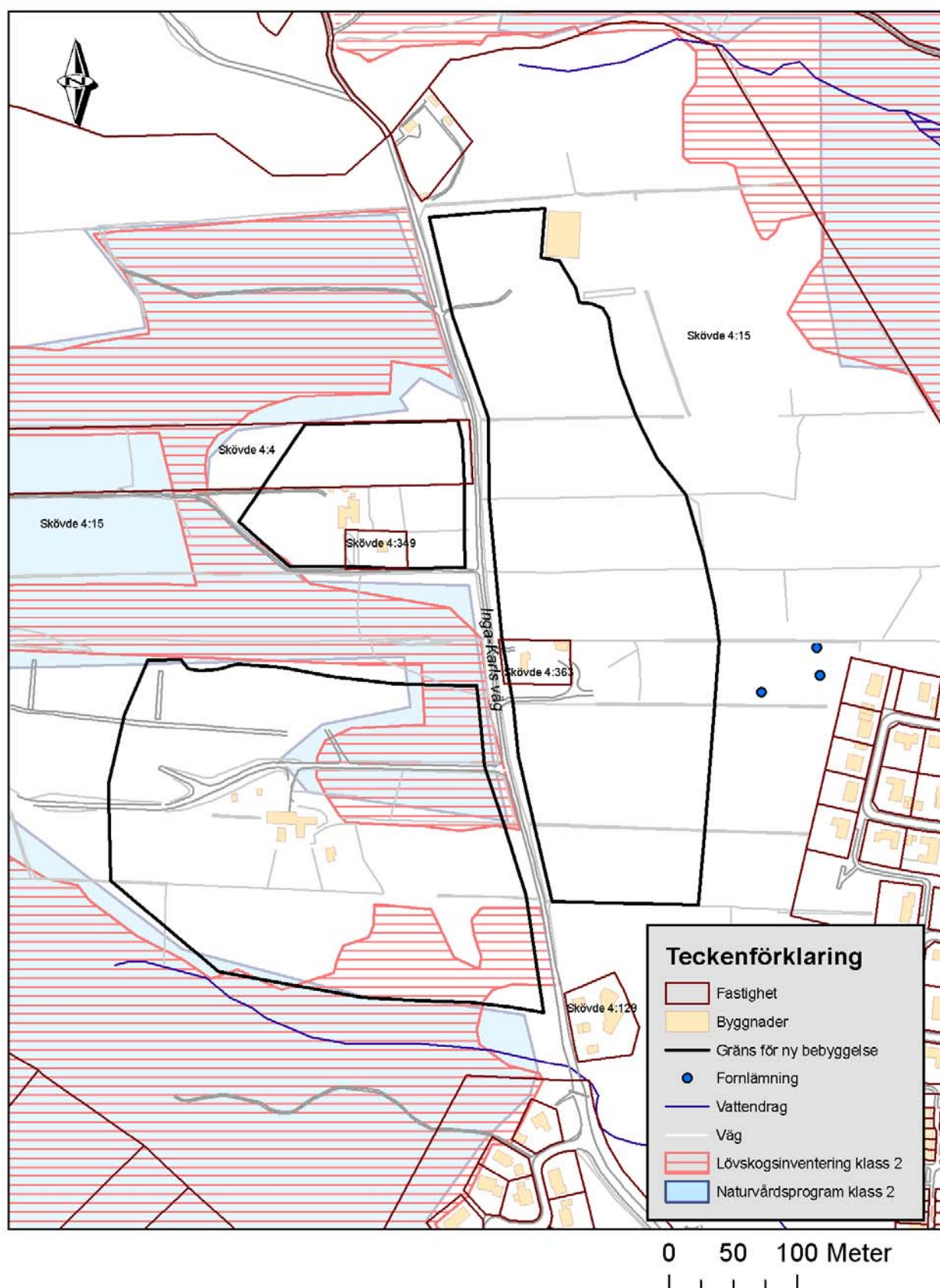
Landskapprogram Hasselbacken - Riksintressen mm

Samrådshandling 2005-05-30

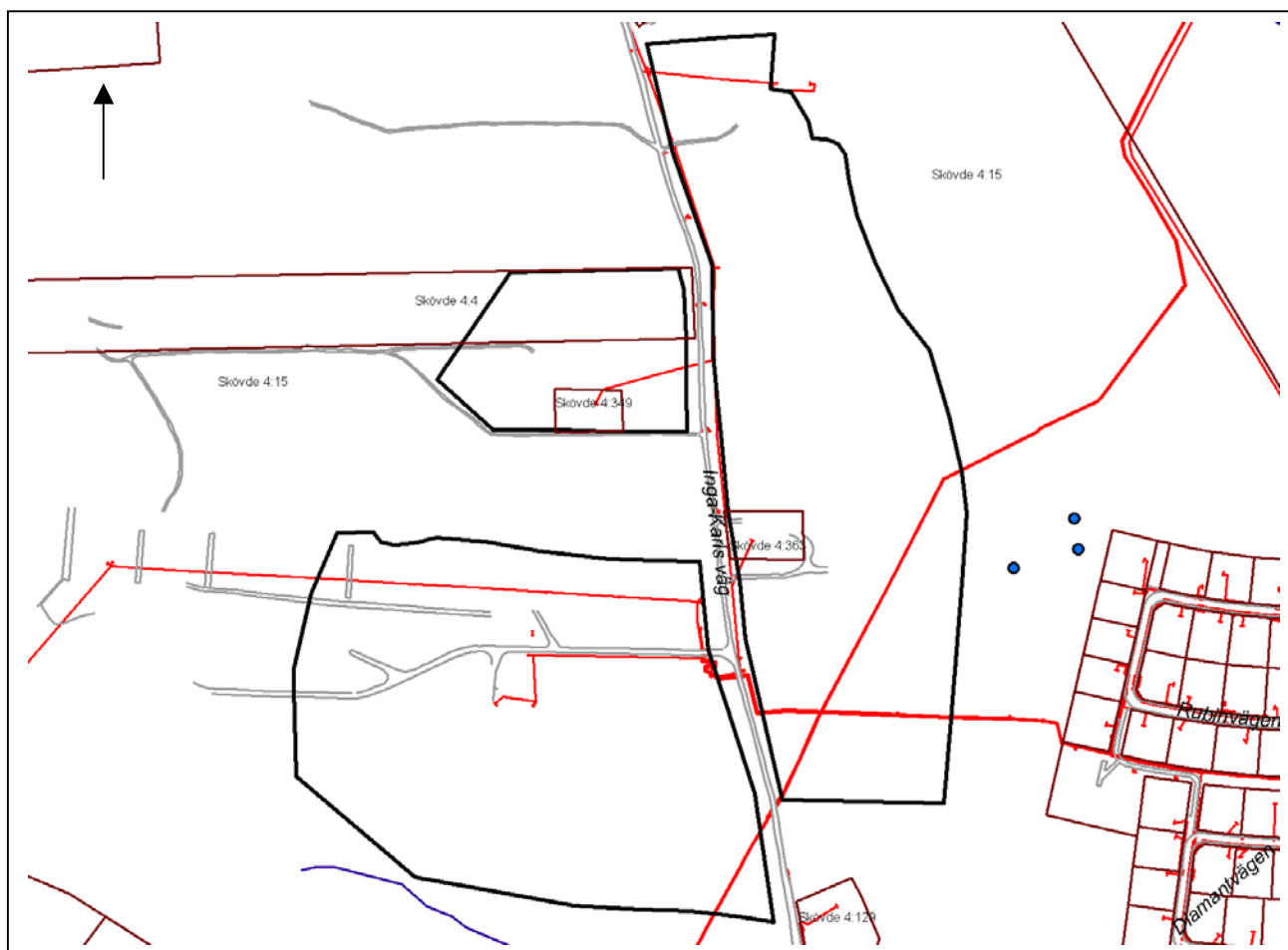


Planprogram Hasselbacken - Naturinventeringar

Samrådshandling 2005-05-30



Planprogram Hasselbacken - Elledningar



Röd linje markerar elledningar.