AKT 1496K-DPXXX

Detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 5

Planbeskrivning

Antagandehandling
Upprättad: 2026-11-04
Laga kraft: 20xx-xx-xx

Dnr PLAN.2024.7
Sektor samhällsbyggnad
Skövde kommun



Innehåll

Detaljplanens syfte och huvuddrag 3

Syfte 3
Huvuddrag 3

Beskrivning av detaljplan 3

Omfattning och lokalisering 3
Detaljplanens handläggning 4
Planförslaget 4
Genomförandetid 9

Motiv till detaljplanens reglering 10

Allmän plats 10
Kvartersmark 11

Detaljplanens genomförande 18

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap 18
Fastighetsrättsliga frågor 18
Tekniska frågor 20
Ekonomiska frågor 21
Organisatoriska frågor 22
Upplysningar 23

Kommunala planeringsunderlag 24

Översiktsplan 24
Planprogram 24
Detaljplaner 24
Övriga 24
Beslut om betydande miljöpåverkan 26

Planeringsförutsättningar och konsekvenser 27

Geoteknik och hydrologi 27
Markmiljö och föroreningar 29
Dagvatten 29
Riksintressen 31
Hushållningsbestämmelser 32
Natur 34
Miljökvalitetsnormer 37
Utomhusbuller 39
Risk för olyckor, farligt gods 41
Risk för översvämning 42
Kulturmiljö 45
Fysisk miljö 46
Lokalklimat 49
Sociala frågor 49
Teknisk försörjning 50
Service 52
Trafik 53
Fastigheter och rättigheter 56

Medverkande 59

Tjänstepersoner 59

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av friliggande hus, radhus samt lägre flerbostadshus utifrån Trädgårdsstadens gestaltningsprinciper.

Huvuddrag

Detaljplanen redovisar en 5:e etapp av stadsdelen Trädgårdsstaden och möjliggör för totalt ca 225 bostäder i form av en småskalig blandad bostadsbebyggelse. Förslaget utgår ifrån tidigare fastlagda trädgårdsstadskriterier och har utformats med hänsyn till befintlig bostadsbebyggelse, de naturvärden som finns inom planområdet samt närheten till väg 200 (Törebodavägen) i norr. Etapp 5 kommer huvudsakligen angöras via en tillfart från Nolhagavägen i öster samt via två tillfarter från Gamla Törebodavägen i söder. Gatorna inom området föreslås följa tidigare valda typer för Trädgårdsstaden. Ny separat gång- och cykelbana föreslås längs Gamla Törebodavägens norra sida.

Beskrivning av detaljplan

Omfattning och lokalisering

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Planbilagor

A. Behovsbedömning inkl. LS yttrande
B. PM Geoteknik, Bohusgeo AB, Rev2. 2025-10-30 inkl. Georitningar
C. Dagvatten- och skyfallsutredning, ALP Markteknik AB, 2025-01-31
D. Naturvärdesinventering, OM´s Naturtjänst, 2023-08-16
E. Trafik- och bullerutredning, Ramboll, 2024-11-20 inkl. bilagor
F. Riskutredning, Norconsult, Rev 1.2. 2025-10-29 inkl. bilagor
G. Arkeologisk utredning, Göta Arkeologi, Rapport 2024:8

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Skövde, ca 5 km från centrum. Planområdet gränsar i öster till Nolhagavägen, i söder till Gamla Törebodavägen (Trädgårdsstaden etapp 3) och i norr till Törebodavägen (väg 200).



Planområdets läge

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 15,3 ha.

Markägoförhållanden

Planområdet berör till ca 90% den kommunala fastigheten Skövde 5:74. Därutöver de privata fastigheterna Skövde 5:82, Skövde 5:83, Skövde 5:120 samt Skövde 5:75.

Detaljplanens handläggning

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångpunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planförslaget följer ÖP2040 och är därav inte av stor vikt eller har principiell betydelse, men med hänsyn till att det bedöms finnas ett allmänt intresse att följa utvecklingen av Trädgårdsstaden så handläggs detaljplanen med ett utökat planförfarande. Genom ett utökat planförfarande får medborgare större kännedom om pågående planering och det ger dem och övriga remissinstanser lite längre tid att ta del av planförslaget och lämna synpunkter.

Planprocessen

Planprocessen har pågått under 2025-2026 med samråd (september 2025) och granskning (december/januari) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas därefter besluta om att antaga detaljplanen i november 2026.

Kommunstyrelsen har beslutat om uppdrag (KS 2025-01-08 § 1/25) för detaljplanen och kommer besluta om antagande av detaljplanen, se stycket ovan. Inför samråds- och granskningsskeden har en politisk avstämning av förslaget skett i beredningen för samhällsbyggnad (BSB), där kommunstyrelsens arbetsutskott ingår tillsammans med presidierna för bygglovsnämnden, servicenämnden och barn- och utbildningsnämnden.

Planförslaget

Sammanfattning

Planförslaget följer inriktningen i översiktsplanen och bygger vidare på Trädgårdsstadens gestaltningsprincip om ett terränganpassat kvartersmönster med trädplanterade gator och tydlig gräns mellan privata tomter och allmän platsmark.

Planförslaget innehåller ca 225 nya bostäder, fördelat på 58 friliggande hus, ca 50 bostäder i radhus och ca 120 lägenheter i två-vånings flerbostadshus, se illustrationsplan sidan 5. Förslaget följer mönstret från tidigare etapper av Trädgårdsstaden med en tätare bebyggelse längs stadsdelens större huvudgator, i detta fall Nolhagavägen och Törebodavägen (väg 200). Friliggande hus planeras i etappens centrala delar samt längs Gamla Törebodavägen, se illustrationer på nästa sida.

Området angörs huvudsakligen via en tillfart från Nolhagavägen i öster samt via två tillfarter från Gamla Törebodavägen i söder. Därtill föreslås befintlig väg till Skövde 5:75 (Häggatorp) fortsatt kunna fungera som tillfart till ett mindre kvarter för friliggande hus. Gatorna inom etapp 5 kommer bestå av en genomgående dubbelsidigt trädplanterad huvudgata, en enkelsidigt trädplanterad gata, en parkgata samt kvartersgator utan trädplanteringar längst västerut. Gatutyperna följer tidigare valda typer för Trädgårdsstaden. Ny separat gång- och cykelbana planeras längs Gamla Törebodavägens norra sida.

Ett större kvarter med natur/parkmark sparas mellan två av flerbostadskvarteren i norr med syftena att vara etappens ”vilda” natur, bevara delar av den sumpskog som bedömts ha naturvärden samt bistå med att hantera fördröjning och rening av dagvatten.

Närmast väg 200 sparas en drygt 30 meter bred zon med naturmark som ger förutsättningar för att hantera trafikbuller, risker med farligt godstransporter på väg 200 samt utgöra område för att hantera dagvatten & skyfall.



Illustrationsplan visar befintlig bebyggelse, ny möjlig bebyggelse och allmänna platser inom planområdet.
Totalt möjliggörs ca 225 nya bostäder, fördelat på 58 friliggande hus (orange), ca 50 bostäder i radhus (ljusbruna) och ca 120 lägenheter i två-vånings flerbostadshus (mörkbrun). För att kunna hantera trafikbuller och risker med farligt gods transporter på Törebodavägen (väg 200) så måste buller-/skyddsplank till en höjd av 2-3 meter uppföras (röd linje). Naturmarken närmast väg 200 kommer sparas för närrekreation men även för att hantera dagvatten och skyfall (blått område).
I utsnittet över del av etapperna 3-4 av Trädgårdsstaden söder om Gamla Törebodavägen redovisas både uppförd och möjlig bebyggelse.



Modellbild över den föreslagna bebyggelsen från Nolhagavägen i öster. I likhet med övriga Trädgårdsstaden har etapp 5 kvarter med tätare bebyggelse för radhus och mindre flerbostadshus mot stadsdelens huvudgata, Nolhagavägen. Bakom de kvarteren följer kvarter med för friliggande bebyggelse (villatomter).

Konsekvenser för befintlig bebyggelse

Befintlig bostadsbebyggelse som ingår i planområdet påverkas av planförslaget. De tre befintliga bostadsfastigheterna längs Gamla Törebodavägen påverkas direkt av att en smal remsa av förgårdsmarken (ca 1-1,5 meter) föreslås utgöra en ny gångbana norr om Gamla Törebodavägen och indirekt av de nya tomter för friliggande bebyggelse som planeras på deras baksidor. Samtidigt medger detaljplanen en möjlighet för två av dessa att utöka sina tomter på baksidan.

För den större bostadsfastigheten (Skövde 5:75 / Häggatorp) mitt i området föreslås att huvudbyggnaden och den omgivande tomtytan liksom tillfart kan kvarstå men att större delen av fastigheten omvandlas till nya fastigheter för friliggande bostäder och allmän platsmark.

Alla befintliga fastigheter inom planområdet föreslås även ingå i nytt verksamhetsområde för VA, vilket innebär att det kan ansluta sig till nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten.

För befintlig bostadsbebyggelse inom etapp 3 av Trädgårdsstaden söder om Gamla Törebodavägen påverkas utblickar mot jordbruksmarken i norr samt av en mindre ökning av trafiken på Gamla Törebodavägen.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att den nya bebyggelsen och allmänna platsmarken som föreslås i detaljplanen inte resulterar i konsekvenser avseende trafikrörelser, buller, skuggning, insyn, ljus eller andra olägenheter som inte kan tålas. Bedömningen av planförslagets konsekvenser i övrigt framgår under respektive kapitel.

Bebyggelse

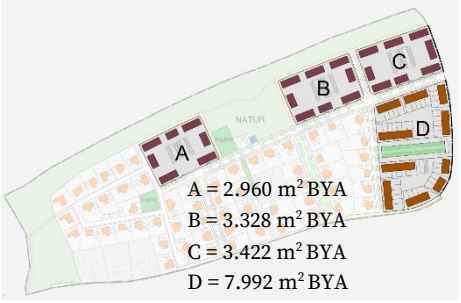
Denna femte etapp av Trädgårdsstaden är huvudsakligen avsedd för bostadsändamål och bedöms kunna rymma totalt ca 225 nya bostäder, fördelat på 58 friliggande hus, ca 50 bostäder i radhus och ca 120 lägenheter i två-vånings flerbostadshus.

I likhet med tidigare etapper av Trädgårdsstaden är målet att skapa förutsättningar för en blandad bostadsbebyggelse som ska kunna medge olika upplåtelse- och boendeformer i syfte att erbjuda många typer av hushåll en möjlighet att bosätta sig i området. Utgångspunkten för planeringen av etapp fem har varit att följa tidigare definierade kriterier för Trädgårdsstaden samt att anpassa sig till befintlig bebyggelse och naturvärden mm. Bebyggelsen grupperas i tydliga kvarter med de tätaste, högst exploaterade bostadskvarteren mot väg 200 i norr samt mot Nolhagavägen. Mot Nolhagavägen utgör de en tydlig entré till etappen på liknande sätt som i de andra etapperna av Trädgårdsstaden, se modellbild på sidan 5.

För kvarter med flerbostadshus och radhus medger detaljplanen en största byggnadsarea (BYA) om 50% av fastighetsarean inom egenskapsområdet (bestämmelse e_2), det motsvarar en BYA på ca 40-45 % av kvartersmarken, se bild till höger.

För kvarter med ny friliggande bebyggelse (villor) medger detaljplanen en högsta tillåten byggnadsarea (BYA) på 200 m^2. Med en fastighetsyta som i normalfallet ligger ca 650 – 800 m2 innebär det en exploaterings-/utnyttjandegrad som motsvarar 25-30 % av fastighetens yta. Några nya fastigheter föreslås dock bli större, upp till ca 1000 m^2 men med samma högsta tillåtna byggrätt om 200 m^2 BYA.

Befintliga fastigheter föreslås ligga runt ca 2000 m^2 och detaljplanen anger bl.a. därav en byggnadsarea på upp till 250 m^2.



Exploateringsnivåer för kvarter med flerbostadshus och radhus. Största byggnadsarea (BYA) om 50% av fastighetsarean inom egenskapsgränsen motsvaras av ovan.

För att säkerställa att tomterna inte blir för små anger plankartan en planbestämmelse (d_1) om en minsta fastighetsstorlek för de olika bostadskvarteren som är avsedda för friliggande bebyggelse.

Gestaltning (utformning & placering)

Planförslaget bygger vidare på Trädgårdsstadens gestaltningsprinciper med ett terränganpassat kvartersmönster och en tydlig gräns mellan privata tomter och allmän platsmark. Karaktäristiskt för en trädgårdsstad är en sammanhållen bebyggelse där gränsen mot omgivningen är så tydlig att området framstår som en sammanhållen enhet. För att nå trädgårdsstadens mål om bl.a. ordning och variation måste man som byggherre underordna sig några viktiga principer för gestaltningen. Huvuddelen av den nya bebyggelsen har därför givits placerings- och utformningsbestämmelser i syfte att ge gaturummet variation inom en sammanhållen gestaltning. De trädgårdsstadskriterier som tillämpats på stadsdelens tidigare fyra etapper föreslås tillämpas även på denna femte, se dessa till höger.

Kriterier för Trädgårdsstaden

- *Traditionellt gatunät – ”det böjda rutnätets princip” – med genomgående, oftast trädplanterade gator och samlande gröna platser.*
- *Måttlig täthet, totalt ca 20-30% av kvartersmarken bebyggs.*
- *Bebyggelse huvudsakligen i två våningar, eventuellt tre våningar i centrala delar.*
- *Husen placeras nära gatuliv, eventuellt med grunda förgårdar avgränsade med staket/häck, och med entréer mot gatan.*
- *Trädgårdar till alla hus, enskilda eller gemensamma, väl avskilda utan insyn från gatan.*

Att placera husen nära gatan längs en gemensam bygglinje är den enskilt viktigaste av Trädgårdsstadens kriterier. Bestämmelse om detta har införts på plankartan för den bebyggelse som ligger längs etappens olika gator (bestämmelse p_1, p_3). Undantag görs för mindre byggnadsdelar (skärmtak, balkonger, förstukvist mm) som tillåts sticka ut 1,2 meter från bygglinjen mot gatan. Komplementbyggnader (garage, carport mm) till villabebyggelsen längs gatorna ska placeras indragna 6 meter i förhållande till gatan för att inte konkurrera med huvudbyggnaden och för att medge uppställningsplats framför carport/garage.



Med husen placerade längs en enhetlig bygglinje uppnås målet om stadsmässighet, en tydlig gräns mellan den offentliga gatan och de privata insynsskyddade tomterna. Flygfoto från etapp 1.

Plankartan anger, med några undantag, att huvudbyggnaden ska uppföras i två våningar (bestämmelse f_5). Kravet följer av trädgårdsstadskritierna och syftar bland annat till att få en resligare bebyggelse mot gatan och därmed skapar en tydligare upplevelse av stad. Undantag bör kunna medges för lägre byggnadsdelar och tillbyggnader som placeras mot gårdssidan. Resultatet blir också att de privata tomterna (baksidorna) därmed blir större och insynen till dessa mindre. Undantagen från kravet på två våningar gäller den befintliga villabebyggelse, nya friliggande hus som inte ligger direkt vid gatan samt för de nya fastigheter som är mest kuperade längst västerut mot naturmarken i planområdet (bestämmelse f_4) där det även kan finnas möjlighet att anlägga källare/suterrängvåning (bestämmelse b_2).





Exempel på moderna hustyper från etapp 2. Överst en villa med klassiskt formspråk och därunder en modern funkisvilla.

Både modern och traditionell arkitektur är välkommen i Trädgårdsstaden. För kvarter med flerbostadshus och radhus ska arkitekturen präglas av både ordning och variation - ordning på kvartersnivå och variation främst mellan de olika kvarteren. Trädgårdsstaden som stadsbyggnadsmodell kan erbjuda just denna kombination av ordning och variation. Bebyggelsen ska ha en sammanhållen gestaltning och en harmonisk färgskala. Bestämmelser har därför införts på plankartan om att bebyggelsen inom kvarteret exteriört ska upplevas som en helhet mot omgivande gator och att färgsättning av tak och fasader ska harmonisera (bestämmelse f_{10}).

För befintlig bebyggelse längs Törebodavägen samt för den nya bebyggelsegruppen närmast Häggatorpet med egen infart från Gamla Törebodavägen anges inga bestämmelser kring utformning och placering utifrån Trädgårdsstadskriterierna.

För bebyggelsen gäller generellt att högsta nockhöjd är 8 meter för friliggande hus samt 11 meter för flerbostadshus och radhus (bestämmelse h_1). Takvinkeln på huvudbyggnaderna får vara högst 33 grader mot gatan för att taken inte ska vara ett för dominerande inslag i stadsbilden (bestämmelse f_6). Vind får inredas om det ryms inom högsta föreskrivna nockhöjd. Komplementbyggnaderna ska underordna sig huvudbyggnaderna och får därför ha en högsta nockhöjd på 4,5 meter och en maximal taklutning på 14 grader (bestämmelse f_7).

För att bland annat främja en social kontroll av det offentliga rummet och skapa intressanta och händelserika gaturum ska huvudbyggnader ha sin huvudentré vänd mot allmän gatan alternativt gc-väg (bestämmelse f_8, f_{12}). För att skapa en god tillgänglighet till bostadsgården ska flerbostadshus ha genomgående entré mellan gata/gc-väg och bostadsgård, alternativt ha högst 25 meter mellan och entré/portik till bostadsgården (bestämmelse f_9).

För utformning av marken finns ett övergripande mål att bebyggelsen ska följa terrängens böljande former. Tomten ska därför utformas så att marknivåer inte ändras mer än högst 0,5 meter om det inte finns särskilda skäl för att uppnå tillgänglighetskrav eller dylikt. Nivåer ska tas upp i mjuka slänter och marknivåer ska möta omgivande naturmarks befintliga nivåer (bestämmelse n_1). Lägre stödmurar, mindre än 0,5 meter, kan dock tillåtas i fastighetsgränsen.



Bra exempel på hur man kan ta upp tomtens nivåskillnader och möta omgivande parkmark och gångbana. Bild från etapp 2.

Med syftet att skapa en tydlig gräns mellan den privata tomten och allmän platsmark, vilket är ett av Trädgårdsstadens kriterier, ska det finnas en häck i anslutning till gränsen mot gatan samt mot park- och/eller naturmarken. Mot gatan får häcken vara högst 1 meter hög och öppning för infart till enskild parkering (på villatomter) får vara högst 3,5 meter bred för att inte häckens funktion ska reduceras i för stor omfattning (bestämmelse n_2). Motsvarande största bredd på öppning i häcken på infart till parkeringskvarteret för fler än 4 bilplatser (flerbostadshus och radhus) får vara högst 4,5 meter (bestämmelse n_3).



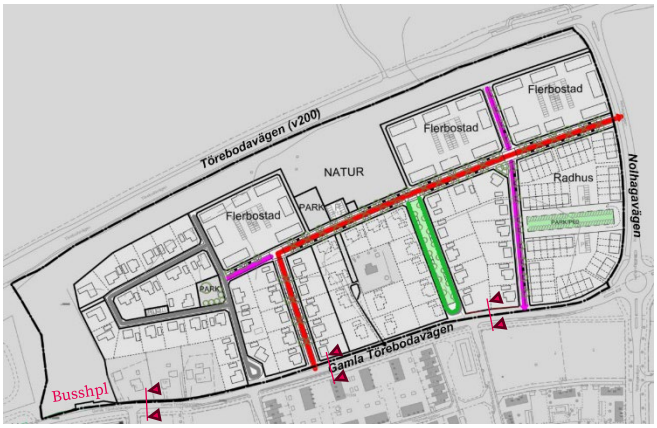
Häckar längs gatorna förstärker gränsen mot till den privata tomten och stöttar gaturummet. Bild från etapp 1.

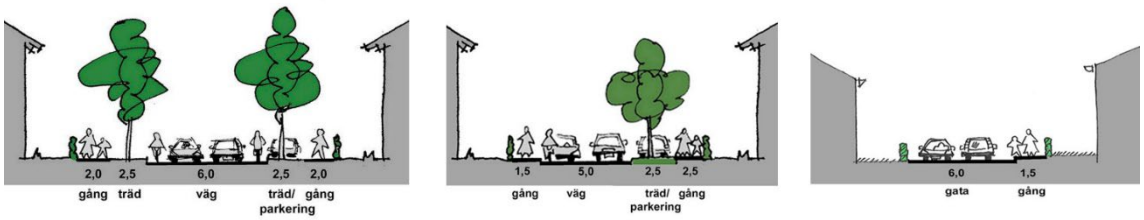
Parkering får inte anordnas i öppna kvartershörn (bestämmelse n_4) och all parkering för fastigheternas behov ska anordnas i enlighet med den parkeringsnorm som anges på sidan 53-54 i denna planbeskrivning.

Trafik till och inom planområdet

Området angörs huvudsakligen via en tillfart från Nolhagavägen i öster samt via två tillfarter från Gamla Törebodavägen i söder. Därtill föreslås befintlig väg till Skövde 5:75 (Häggatorp) fortsatt kunna fungera som tillfart till ett mindre kvarter för ca 6 friliggande hus.

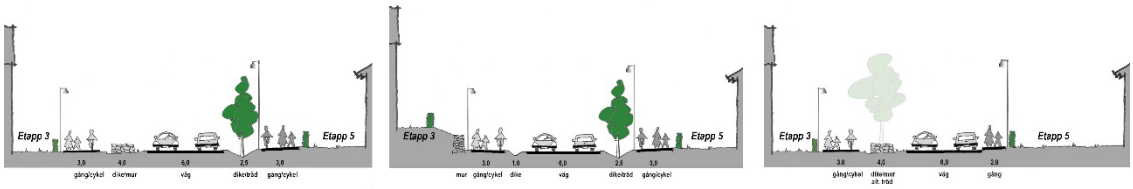
Gatorna inom planområdet följer tidigare valda typer för Trädgårdsstaden, se illustration t.h. En genomgående dubbelsidigt trädplanterad huvudgata (röd), en enkelsidigt trädplanterad gata (lila), en parkgata (grön) samt längst i väster kvartersgator (grå) utan trädplanteringar.





Etappens tre olika lokalgator: Den genomgående dubbelsidigt trädplanterade, den enkelsidigt trädplanterade samt den mindre kvartersgatan.

På Gamla Törebodavägens norra sida anläggs en ny gång- och cykelbana som åtskiljs från Gamla Törebodavägen av ett dike, se sektioner nedan. Längst i väster föreslås busshållplatser för Västtrafiks nya linje 5 genom Trädgårdsstaden.



Gamla Törebodavägen: Förslag till tre olika sektioner längs gatan, från öster till väster. Se röda sektionspilar i illustrationen ovan.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Motiv till detaljplanens reglering

Allmän plats

Användningsbestämmelser

Gata$_1$ – Huvudgata

Motiv: Att säkerställa att norra sidan av Gamla Törebodavägen kan kompletteras med separerad gång- och cykelbana respektive gångbana mellan nya och befintliga bostäder inom etapp 5 samt till en ny busshållplats längst i väster. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2p, 6 § 6p och 7 § 1p

Gata$_2$ – Lokalgata

Motiv: Att möjliggöra för nya lokalgator inom planområdet utformade enligt Trädgårdsstadens modell med separerade gångbanor, se gatusektioner redovisade under *Trafik till och inom planområdet* ovan (sid 9).
Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2p, 6 § 6p och 7 § 1p

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Motiv: För att säkerställa god tillgänglighet till flerbostadskvarteren inom den norra delen av planområdet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2p, 6 § 6p

NATUR – Natur

Motiv: Att spara en del av befintlig skogsmark som områdets ”vilda” natur, bevara delar av den sumpskog som bedömts ha naturvärden, bistå med att hantera fördröjning och rening av dagvatten samt skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2p, 5 § 5p, 6 § 1p samt 7 § 3-4p

PARK – Park

Motiv: Att skapa plats för att anlägga parkmark för lekplats, planteringar samt som reservat för gångpassage och underjordiska allmänna ledningar.
Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2p, 5 § 3p, 6 § 1p samt 7 § 3-4p

Egenskapsbestämmelser

+ 0,0 – Markens höjd över nollplanet ska vara <angivet> meter.

Motiv: För att säkerställa markhöjder så att skyfall kan ledas till område inom naturmarken som är avsedd för att hantera detta. Bestämmelsen gäller i den punkt där den redovisas. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5

1:200 → *– Minsta lutning är 1:200 (Pilen pekar uppåt).*

Motiv: Att säkerställa lutningsriktning samt minsta lutning på gatumarken, med avsikt att leda bort skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5

dagvatten$_1$ – Dagvatten- och skyfallshantering genom infiltration, magasinering och/eller i öppna system får anläggas.

Motiv: Att säkerställa mark så dagvatten kan renas och fördröjas i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering och detaljplanens förslag till dagvattenlösningar, samt för att inte negativt påverka möjlighet att uppnå MKN Vatten i recipienten. Den utpekade ytan på plankartan ska även kunna rymma ett skyfall.
Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p, 5 § 4p samt 5 § 5p.

dike – Dike ska anläggas. Slänter ska utgöras av friktionsjord och erosionsskyddas.

Motiv: Att säkerställa så att markvatten från naturmarken inte hamnar inom kvartersmark för bostäder och säkra dessa för framtida klimatförändringar. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5p

mur$_1$ – Stenmur ska finnas. Håltagning för passage medges.

Motiv: Att säkerställa så att befintliga murar som bedöms värdefulla för förståelsen för det tidigare odlingslandskapet och som är viktiga för den biologiska mångfalden kan behållas. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p, 6 § 1p

skydd$_1$ – Bullerskydd till höjd av minst 2 och max 3 meters höjd ovan vägbanan ska uppföras i brandklass EI30 längs väg 200.

Motiv: Att säkerställa så att riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) kan uppnås samt att riskreducerande åtgärd i enlighet med riskutredning för farligt godstransporter efterlevs. Därtill, tillsammans med bestämmelse *skydd$_3$*, säkerställa ytor som tillåts översvämma vid ett 100-årsregn. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1p, 5 § 5p, 6 § 2p och 6a § 1-2p

skydd$_2$ – Bullerskydd till höjd av minst 3 och max 5 meters höjd ovan vägbanan ska uppföras i brandklass EI30 längs väg 200

Motiv: Att säkerställa så att riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) kan uppnås samt så att riskreducerande åtgärd i enlighet med riskutredning för farligt godstransporter efterlevs. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1p, 6 § 2p och 6a § 1-2p

Egenskapsbestämmelser avgränsade via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

skydd$_3$ – Skyfallsdamm får anläggas. Slänter ska utgöras av friktionsjord och erosionsskyddas.

Motiv: Att säkerställa ytor som tillåts översvämma vid ett 100-årsregn och säkra dessa för framtida klimatförändringar. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5p

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

B – Bostäder

Motiv: Att tillgodose behovet av olika typer av bostäder. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 5p

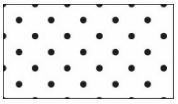
E$_1$ - Transformatorstation

Motiv: Att tillgodose behovet av transformatorstation för den nya bebyggelsen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3p

P – Parkering

Motiv: Att tillgodose del av behovet av parkering för besökande. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 6p

Egenskapsbestämmelser



Marken får inte förses med byggnad, undantaget en mindre bostadsdel om maximalt 3 meters bredd vilken tillåts sticka ut högst 1,2 meter från egenskapsgränsen mot allmän gata.

Motiv: Att, med ett mindre undantag, möjliggöra den bebyggelsestruktur med enhetlig grund förgårdsmark som är ett av Trädgårdsstadens viktigaste karaktärsdrag. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1p

d_1 – Minsta fastighetsstorlek är <angivet i> m^2.

Motiv: Att i kombination med exploaterings-/utnyttjandegraden (bestämmelse e_1) säkra en minsta friyta på fastigheter för friliggande bebyggelse. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1p

h_1 – Högsta nockhöjd är <angivet i> meter.

Motiv: Att möjliggöra en exploateringsnivå och utformning med två-våningsbebyggelse som är kännetecknande för Trädgårdsstaden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1p

+ 0,0 – Markens höjd över nollplanet ska vara <angivet i> meter.

Motiv: För att säkerställa markhöjder så att markvatten från tomterna leds till allmän plats (gata) och vidare i dagvattensystemet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5p

1:200 → *– Minsta lutning är 1:200 (Pilen pekar uppåt).*

Motiv: För att säkerställa så att markvatten från tomterna leds till allmän plats (gata) och vidare i dagvattensystemet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5p

n_1 – Tomt ska utformas så att marknivåer inte ändras mer än högst 0,5 meter om det inte finns särskilda skäl, exempelvis tillgänglighetskrav. Nivåskillnader bör tas upp i mjuka slänter. Marknivåer ska möta omgivande naturmarks befintliga nivåer.

Motiv: Att undvika större schaktningar och utfyllnader för att behålla det småkuperade, svagt böljande landskapet och möta omgivande mark på ett naturligt sätt. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1p

n_2 – Avgränsning med häck ska finnas i anslutning till gräns mot allmän plats (GATA, NATUR, PARK). Mot gatan får häcken vara högst 1 meter hög. För tillfart till fastigheten tillåts en öppning i häcken vara högst 3,5 meter bred.

Motiv: Att skapa en tydlig gräns mellan de offentliga publika rummen och den egna privata tomten vilket är ett av Trädgårdsstadens viktigaste karaktärsdrag, att säkerställa trafiksäkra in-/utfarter till fastigheten. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p, 6 § 1p och 6 § 6p

n_3 – Avgränsning med häck ska finnas i anslutning till gräns mot allmän plats (GATA, NATUR, PARK). Mot gatan får häcken vara högst 1 meter hög. För tillfart till fastigheten tillåts en öppning i häcken vara högst 4,5 meter bred.

Motiv: Att skapa en tydlig gräns mellan de offentliga publika rummen och den egna privata tomten vilket är ett av Trädgårdsstadens viktigaste karaktärsdrag, att säkerställa trafiksäkra in-/utfarter till fastigheten. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p, 6 § 1p och 6 § 6p

n_4 – Parkering får inte anordnas i öppna kvartershörn.

Motiv: Att skapa en tydlig gräns mellan det offentliga rummet och kvartersmarken vilket är ett av Trädgårdsstadens viktigaste karaktärsdrag Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1p

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Att reservera mark för att ge utrymme för underjordiska allmänna ledningar till befintliga bostäder. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3

p_1 – Huvudbyggnad ska i huvudsak placeras med fasadliv i egenskapsgräns mot allmän gata så att den utgör en tydlig gräns mot gatan. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från grannfastighet och minst 2,0 meter från park/naturmark. Garage ska ha portfasad minst 6,0 meter från allmän gata. Garagedel ingående i huvudbyggnad får placeras 2,0 meter från grannfastighet. Fristående komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från grannens fastighet alternativt sammanbyggas i densamma.

Motiv: Att möjliggöra den bebyggelsestruktur med enhetlig bygglinje, grund förgårdsmark, tydlig gräns mellan den mer publika framsidan och den privata baksidan som är ett av Trädgårdsstadens viktigaste karaktärsdrag, att säkerställa minsta avstånd mellan bostadshus med avseende på brandspridning, att ge plats för att underhålla byggnader från den egna fastigheten, att ge plats för säker biluppställning framför garage samt att skapa bra förutsättningar för ett effektivt utnyttjande av marken. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1-2p

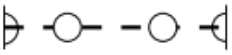
p_2 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från grannfastighet och minst 2,0 meter från park/naturmark. Garage ska ha portfasad minst 6,0 meter från allmän gata. Garagedel ingående i huvudbyggnad får placeras 2,0 meter från grannfastighet Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från grannfastighet och minst 2,0 meter från park/naturmark. Fristående komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från grannens fastighet alternativt sammanbyggas i densamma.

Motiv: Motiv: Att säkerställa minsta avstånd mellan bostadshus med avseende på brandspridning, att ge plats för att underhålla byggnader från den egna fastigheten, att ge plats för säker biluppställning framför garage samt att skapa bra förutsättningar för ett effektivt utnyttjande av marken. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 och 6 § 1-2p

p_3 – Huvudbyggnad ska placeras med fasadliv i egenskapsgräns mot allmän plats i sådan omfattning att kvartersformen blir tydlig och de allmänna gaturummen stärks. Öppna kvartershörn mot gatan ska helt undvikas. Fristående komplementbyggnader ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.

Motiv: Att möjliggöra den bebyggelsestruktur med enhetlig bygglinje, grund förgårdsmark, tydlig gräns mellan den mer publika framsidan och den privata bostadsgården som är ett av Trädgårdsstadens viktigaste karaktärsdrag, att ge plats för att underhålla byggnader från den egna fastigheten. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1p

Utfartsförbud



Motiv: Att styra utfarter från fastigheter till trafiksäkra lägen och skapa utrymmen för besöksparkering och trädplanteringen längs den centrala lokalgatan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 6p

j_1 – Utfartsförbud

Motiv: Att styra utfarter från fastigheter till trafiksäkra lägen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 6p

f_1 – Endast friliggande en- och tvåbostadshus.

Motiv: Att säkerställa en blandning av bostadstyper inom planområdet och lämplig plats för dessa med avseende på möjligheten att hantera störningar som trafik, trafikbuller mm samt anpassning till befintliga bostadsmiljöer. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2p och 6 § 6p

f_2 – Endast friliggande radhus.

Motiv: Att säkerställa en blandning av bostadstyper inom planområdet och lämplig plats för dessa med avseende på möjligheten att hantera störningar som trafik, trafikbuller mm. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2p och 6 § 6p

f_3 – Endast flerbostadshus.

Motiv: Att säkerställa en blandning av bostadstyper inom planområdet och lämplig plats för dessa med avseende på möjligheten att hantera störningar som trafik, trafikbuller mm. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2p och 6 § 6p

f_4 – Föreskrivet antal våningar är 1-2.

Motiv: Att skapa flexibilitet lokalt i den del av planområdet där nivåskillnaderna är större. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p

f_5 – Föreskrivet antal våningar är 2.

Motiv: Att möjliggöra en hög exploateringsnivå och ge förutsättningar för resligare och mer stadsmässig bebyggelse längs gatorna vilket är ett viktigt karaktärsdrag i Trädgårdsstaden. Bestämmelsen bör dock kunna medge lägre byggnadsdelar och tillbyggnader mot gårdssidan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1 och 6 § 1

f_6 – Högst 33 graders takvinkel mot gata medges.

Motiv: Att taken inte ska dominera i gatumiljön. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p

f_7 – Komplementbyggnad får ha en högsta nockhöjd av 4,5 meter och en taklutning på högst 14 grader.

Motiv: Att inte ge komplementbyggnader ett för dominerande uttryck i relation till huvudbyggnaden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p

f_8 – Huvudbyggnad ska ha huvudentré mot gata eller gc-väg.

Motiv: Att markera den mer publika sidan av kvartersmarken, vara välkomnande och bidra till en större social kontroll av de allmänna platserna. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p

f_9 – Flerbostadshus ska ha genomgående entré mellan gata och bostadsgård, alternativt ha högst 25 meter mellan huvudentré och entré/portik till bostadsgården.

Motiv: Att markera den mer publika sidan av kvartersmarken, vara välkomnande och bidra till en större social kontroll av de allmänna platserna, att skapa god tillgänglighet till den gemensamma bostadsgården, särskilt för bostäder på andra våningen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p och 3 § 2p

f_{10} – Bebyggelsen ska utgöra en helhet längs gatan inom kvarteret. Färgsättning av tak och fasader ska harmonisera inom kvarteret.

Motiv: Att skapa flexibla förutsättningar för att arkitekturen mot stadsdelens offentliga rum både kan präglas av ordning och variation - ordning på kvartersnivå men med möjlighet till variation mellan de olika kvarteren. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p

f_{11} – Byggnad inklusive galler och dörr ska ha matt mörkgrön kulör.

Motiv: Att transformatorstationen upplevelsemässigt ska anpassas till naturmiljön. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p

f_{12} – Huvudbyggnad som gränsar till allmän gata ska ha huvudentré mot denna.

Motiv: Att markera den mer publika sidan av kvartersmarken, vara välkomnande och bidra till en större social kontroll av de allmänna platserna. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p

b_1 – Källare får inte finnas.

Motiv: Att undvika risken för lokala sänkningar av högt stående grundvatten, inträngande grundvatten samt en anpassning till anslutningspunkter för VA-ledningar. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 2-3p

b_2 – Suterrängvåning/källare utöver angivet våningstal medges där så prövas lämpligt.

Motiv: Att skapa flexibilitet i den del av planområdet där nivåskillnaderna lokalt är större om förutsättningar avseende grundvattennivå och omhändertagande av VA medger det. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p och 5 § 2-3p

b_3 – Höjd på färdigt golv (FG) ska vara minst 25 cm högre än marknivån i fastighetsgränsen mot gatumarken rakt utanför byggnaden.

Motiv: Att säkerställa så att byggnadens innemiljö klarar ett 100-årsregn/skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 2p, 5p

b_4 – Höjd på färdigt golv (FG) ska vara minst + 113,1 meter ovan nollplanet.

Motiv: Att säkerställa så att byggnadens innemiljö klarar ett 100-årsregn/skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 2p, 5p

b_5 – Byggnader ska kunna utrymmas bort från väg 200. Friskluftsintag ska tas från ett högt läge bortvänt från väg 200.

Motiv: Att säkerställa att det finns utrymningsvägar i annan riktning än den som vänder sig mot transportled för farligt gods, samt att friskluft tas från ett högt läge som är bortvänt från farligt godsleden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5p och 6 § 2p

b_6 – Byggnader ska kunna inrymmas bort från väg 200. Om inte bebyggelsen avskiljs från väg 200 av en 5 meter hög skärm ska även friskluftsintag tas från ett högt läge bortvänt från väg 200.

Motiv: Att säkerställa att det finns utrymningsvägar i annan riktning än den som vetter mot transportled för farligt gods, samt att friskluft tas från ett högt läge som är bortvänt från denna om det inte finns en skyddsvall mellan farlig godsled och bebyggelsen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5p och/eller 6 § 2p

e_1 – Största byggnadsarea är <angivet i> m^2 per fastighet.

Motiv: Att möjliggöra en exploateringsnivå och utformning med två-våningsbebyggelse som är kännetecknande för friliggande bebyggelse i Trädgårdsstaden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1p

e_2 50% – Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Motiv: Att möjliggöra en exploateringsnivå och utformning med två-våningsbebyggelse som är kännetecknande för kvarter med radhus och flerbostadshus i Trädgårdsstaden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1p

a_1 – Bygglov krävs även för byte av fasadkulör.

Motiv: Att möjliggöra uppföljning vid bygglovsprövning för att säkerställa efterlevnad av bestämmelsen f_{10} vid förändring, så som ombyggnation eller omfärgning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p 6 § 1p

a_2 – Bygglov krävs även för byte av taktäckning.

Motiv: Att möjliggöra uppföljning vid bygglovsprövning för att säkerställa efterlevnad av bestämmelsen f_{10} vid förändring, så som ombyggnation eller omfärgning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p 6 § 1p

a_3 - Bygglov får inte ges för byggnadsverk förrän skydd (skydd$_1$ och skydd$_2$) uppförts längs väg 200.

Motiv: Att möjliggöra uppföljning vid bygglovsprövning för att säkerställa efterlevnad av planbestämmelserna skydd$_1$ och skydd$_2$. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1p, 5 § 5p, 6 § 2p och 6a § 1-2p

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Bygglov krävs även för uppförande av skärmtak mot gatan.

Motiv: Att möjliggöra uppföljning vid bygglovsprövning för att bland annat säkerställa efterlevande av bestämmelsen f_{10} vid förändring, så som ombyggnation eller omfärgning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p 6 § 1p

Egenskapsbestämmelser avgränsade via sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

U_2– Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Att reservera mark för att ge utrymme för underjordiska allmänna ledningar till nya och befintliga bostäder. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3

g_1 – Gemensamhetsanläggning ska anordnas för tillfart, vägbelysning, postlådesamlingar, avfallshantering etc. Gemensamhetsanläggningen ska ansluta till parkmark i norr.

Motiv: Att reservera mark för att ge utrymme för trafik, avfallshantering samt annan gemensam samhällsservice i övrigt inom en bostadsgrupp (prel. 6 fastigheter) för friliggande en- och tvåbostadshus centralt i området. Gemensamhetsanläggningen ska sträcka sig från Gamla Törebodavägen i söder till föreslagen ny parkmark i norr. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3

n_5 – Svackdike ska anläggas i fastighetsgräns.

Motiv: Att hantera dagvatten och skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 2p, 5p

p_4 – Byggnader och/eller bullerskärm ska placeras så att riktvärden för trafikbuller vid uteplats uppnås.

Motiv: Att säkerställa så att riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) kan uppnås. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6a § 1-2p

b_7 – I lägenheter på andra våningen som är större än 35 kvm ska minst hälften av alla bostadsrum vara vända bort från väg 200.

Motiv: Att säkerställa så att riktvärden enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) kan uppnås. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1p

b_8 – Byggnader ska kunna inrymmas bort från väg 200. Om inte bebyggelsen avskiljs från väg 200 av en 5 meter hög skyddsvall ska även friskluftsintag tas från ett högt läge bortvänt från väg 200.

Motiv: Att säkerställa att det finns utrymningsvägar i annan riktning än den som vetter mot transportled för farligt gods, samt att friskluft tas från ett högt läge som är bortvänt denna om det inte finns en skyddsvall mellan farlig godsled och bebyggelsen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 5p och/eller 6 § 2p

a_4 – Bygglov får inte ges för byggnadsverk förrän skydd (skydd$_1$ och skydd$_2$) uppförts längs väg 200.

Motiv: Att möjliggöra uppföljning vid bygglovsprövning för att säkerställa efterlevnad av planbestämmelserna skydd$_1$ och skydd$_2$. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 1p, 5 § 5p, 6 § 2p och 6a § 1-2p

Detaljplanens genomförande

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmän plats.

Inom planområdet föreslås dagvattenåtgärder i gatumiljön som i huvudsak fördröjer och renar gatuvatten men som därtill även skapar en god livsmiljö för gatuträden. Ansvaret för finansiering, anläggande och framtida drift för dessa dagvattenåtgärder faller på väghållaren/parkförvaltaren.

Skövde kommun äger fastigheten Skövde 5:74, vilken utgör merparten av planområdet.

Den privata fastigheten Skövde 5:75 (Häggatorp) föreslås köpas in av Skövde kommun för att i huvudsak utgöra ny kvartersmark för friliggande bostäder och i mindre delar allmän platsmark (gata/park). Ett köpeavtal har upprättats och undertecknats av ägaren till Skövde 5:75. Kommunstyrelsen beslutade 2026-10-12 om att förvärva Skövde 5:75 enligt köpeavtalet.

Mindre delar av de privata fastigheterna Skövde 5:82, Skövde 5:83, Skövde 5:120 längs Gamla Törebodavägen föreslås utgöra allmän platsmark för Gata - gångtrafik.

Skyldighet och rätt till inlösen, huvudman

Mindre delar av de privata fastigheterna Skövde 5:82, Skövde 5:83, Skövde 5:120 längs Gamla Törebodavägen föreslås utgöra allmän platsmark för gångtrafik. Även del av Skövde 5:75 (Häggatorp) föreslås utgöras av allmän platsmark för park. Skövde kommun har både en rättighet och skyldighet att lösa in den aktuella marken. Både kommunen och den berörda fastighetsägaren kan initiera denna förrättning. Inlösen av mark planlagd som allmän platsmark kan ske utan stöd av en överenskommelse. Se vidare under rubriken *Konsekvenser* under kapitlet *Fastigheter och Rättigheter*, sidan 55.

Inlösen av rättighet, kommun

Rättigheter på Skövde 5:74 för dagvatten-, avlopps- och jordvärmeanläggningar till förmån för Skövde 5:75 (Häggatorp) föreslås lösas in av Skövde kommun då fastigheten i stället ansluts till kommunalt vatten-, avlopps- och dagvattensystem samt att uppvärmning föreslås ske via bergvärme alternativt anslutas till Skövde Energi AB:s fjärrvärmenät.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter per kvarter för ändamål som framgår av plankartan. Illustrerade fastighetsgränser på plankartan samt planillustrationen sidan 5 kan utgöra underlag för fastighetsbildningen. Fastighetsgränserna utgår från en planskiss och ska inte motverka flexibiliteten eller önskemål om olika upplåtelseformer (bostadsrätt, hyresrätt eller äganderätt).

Mindre delar av de privata fastigheterna Skövde 5:82, Skövde 5:83, Skövde 5:120 längs Gamla Törebodavägen föreslås överföras till den kommunala fastigheten Skövde 5:74 i syfte att utgöra allmän platsmark för gångtrafik. Se vidare under rubriken *Konsekvenser* under kapitlet *Fastigheter och Rättigheter*, sidan 56-58.

Gemensamhetsanläggningar

Inom del av bostadskvarter för friliggande en- och tvåbostadshus centralt i planområdet, väster och söder om befintlig bostad på Skövde 5:75 (Häggatorp), ska en gemensamhetsanläggning (g_1) bildas. Gemensamhetsanläggningen ska reglera gemensam tillfart från Gamla Törebodavägen, vägbelysning, postlådesamlingar, avfallshantering mm för de planerade fastigheter som ansluter till gemensamhetsanläggningen. Avgränsningen av bestämmelsen g_1 sammanfaller med u-område för nya allmänna underjordiska ledningar och anger var tillfarten till bostadskvarteret huvudsakligen föreslås ligga. För att uppnå hela sitt syfte så kan gemensamhetsanläggningen behöva utvidgas utanför det avgränsade området på plankartan. Avstyckning av de berörda fastigheterna och gemensamhetsanläggningen sker lämpligen i ett sammanhang. Plankartan anger illustrerade fastighetsgränser som underlag för detta. Skövde kommunen ansöker och tar kostnaden för fastighetsbildningen. Se vidare under rubriken *Konsekvenser* under kapitlet *Fastigheter och Rättigheter*, sidan 56-58.

Beroende på upplåtelseform kan det även i kvarteret för flerbostadshus och radhus bli aktuellt med att bilda gemensamhetsanläggning för exempelvis kvartersgator, parkering, vägbelysning, underjordiska ledningar, postlådesamlingar, avfallshantering etc.

Rättigheter

Inom planområdet finns befintliga rättigheter.

1496K-2018/68.1 gäller ett officialservitut som belastar Skövde 5:74 till förmån för Skövde 5:75 och berör rätt att anlägga, underhålla och förnya jordvärmeanläggning. Anläggningen som betjänar bostadshuset på Skövde 5:74 tas bort och ersätts med bergvärme, alternativt anslutas till Skövde Energi AB:s fjärrvärmenät. Skövde kommun ska ansöka om att ta bort servitutet.

1496K-2018/68.2 (2 st) gäller officialservitut som belastar Skövde 5:74 till förmån för Skövde 5:75 och berör rätt att anlägga, underhålla och förnya dagvatten- och dräneringsledning samt avloppsanläggning. Anläggningarna som betjänar bostadshuset på Skövde 5:74 tas bort då bostadshuset föreslås anslutas till nya dagvatten- och avloppsledningar. Skövde kommun ska ansöka om att ta bort servitutet.

1496K-4347.1 belastar Skövde 5:74 till förmån för Skövde Energi Elnät AB och berör elledning till Skövde 5:75. Elledningen föreslås flyttas ca 5 meter österut för att kunna ansluta till föreslaget u-område över kvartersmark för planerat bostadskvarter för friliggande en- och tvåbostadshus söder och väster om Skövde 5:75 (Häggatorp). Skövde kommun ska ansöka om att ändra ledningsrätten.

Nytt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar över nybildade, utökade och befintliga bostadsfastigheter längs Gamla Törebodavägen, samt söder och väster om Skövde 5:75 (Häggatorp), ska säkerställas genom ledningsrätter och/eller servitut inom reserverade områden, på plankartan markerade med u_1 respektive u_2. Ansökan om bildandet bekostas av Skövde kommun.

Tekniska frågor

Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av naturmark, parkmark och av gatumark för huvudgata, lokalgata samt gång- och cykelväg. Även kvartersmark i anslutning till gatumarken för parkeringsändamål (P) föreslås vara kommunalt ägd och förvaltad.

Skövde kommun ansvarar för utbyggnad av samtlig allmän platsmark inom planområdet. Det kommunala ansvaret gäller även att uppföra det brandklassade bullerplanket (planbestämmelse skydd$_1$-skydd$_2$) längs väg 200 innan bostadskvarteren inom 100 meters avstånd från väg 200 säljs och bebyggs. Detta har för tydlighetens skull reglerats med villkorsbestämmelserna a_3 och a_4 på den aktuella kvartersmarken.

Skötselstandard för områdets allmänna platser ska ske i enlighet med Skövde kommuns gällande ”Driftinstruktioner för offentlig mark”.

Vatten och avlopp

Detaljplanen kommer att omfattas av nytt verksamhetsområde för kommunala VA-ledningar och nya fastigheter ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Även de fyra befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet föreslås ingå i det nya verksamhetsområdet.

För dagvattenledningar och anordningar som tillhör gatuanläggningen ansvarar Sektor Samhällsbyggnad för anläggande och framtida drift. För huvudledningar och serviser från fastigheter inom verksamhetsområdet ansvarar Sektor Service Skövde VA för anläggande och framtida drift"

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift av servisledningar.

Dagvatten

Detaljplanen kommer att omfattas av nytt verksamhetsområde för kommunala dagvattenledningar och nya fastigheter ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Även de fyra befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet föreslås ingå i det nya verksamhetsområdet.

För utbyggnad och drift av dagvattenanordningar på allmän platsmark och inom u-område på kvartersmark ansvarar Skövde kommuns sektor service.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift av servisledningar.

El

Nya byggnader inom planområdet kommer att anslutas till Skövde Energi AB:s elnät. En ny centralt placerad transformatorstation föreslås inom kvartersmark särskild avsedd för detta ändamål (E_1).

Fastighetsägaren ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Skövde Energi AB ifrån elrum/fasadskåp till tomtgräns dit Skövde Energi AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och uppfylla gällande krav på storlek.

Skövde Energi AB ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet inom planområdet.

Fiber

Planområdet kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

Befintliga fyra fastigheter inom planområdet är anslutna till Landsbygdsfiber Skövde AB. Det är även möjligt för resterande ny bebyggelse i planområdet att anslutas till Landsbygdsfiber Skövde AB:s fibernät. Aktuell leverantör fastställs i senare skede.

Skanova har markförlagda teleledningar inom planområdet. Dels i Gamla Törebodavägen med anslutning till fastigheterna Skövde 5:75 och Skövde 5:83, dels en ledning i öst-västlig riktning på fastigheten Skövde 5:74 genom hela planområdet. Båda ledningarna bedöms påverkas av planförslaget.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift av servisledningar.

För utbyggnad och drift på allmän platsmark ansvarar aktuell fiberleverantör.

Uppvärmning

Idag finns fjärrvärmeledningar längs Nolhagavägens östra sida fram t.o.m. korsningen med Gamla Törebodavägen. Bebyggelsen inom planområdet föreslås anslutas till dessa. Alternativt sker uppvärmning genom enskilda uppvärmningssystem.

Skövde Energi AB ansvarar för fjärrvärmenätet inom planområdet och för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till ny byggnad.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfall & Återvinning Skaraborg (AÅS).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för mark (restvärde och markförvärv) samt att bygga ut de allmänna anläggningarna (gata, park/natur, belysning mm) inom planområdet beräknas ligga på ca 85 miljoner kronor. Därtill tillkommer kostnader för administrativt arbete, planarbete, utredningar etc.

Kostnaderna ovan ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Medel för drift och underhåll tillskjuts i takt med genomförandet av etappens olika delar.

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Skövde kommuns taxa.

Lantmäteriförrättning

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

Bygglov och bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för bygglovsnämndens verksamhet. Någon planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Planavgift

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen har reglerats i avtal internt inom sektor samhällsbyggnad mellan planenheten samt mark- och exploateringsenheten. Någon planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Ersättningsanspråk

Föreslagen fastighetsreglering där mindre delar av de privata fastigheterna Skövde 5:82, Skövde 5:83, Skövde 5:120 längs Gamla Törebodavägen överförs till den kommunala fastigheten Skövde 5:74 för att utgöra allmän platsmark för gångtrafik bedöms inte vara av sådan omfattning att det väsentligt påverkar marknadsvärdet på kvarvarande fastighet och därmed kan leda till ersättningsanspråk för planskada.

Inlösen

Mindre delar av de privata fastigheterna Skövde 5:82, Skövde 5:83, Skövde 5:120 längs Gamla Törebodavägen föreslås lösas in för att utgöra allmän platsmark för gångtrafik. Med syftet att fastighetsägarna ska gå skadeslösa ska en intrångsersättning göras och ersättning till berörda fastighetsägare ske med marknadsvärdesminskningen multiplicerat med 1,25. Ersättning ska även utgå för förlorade fastighetstillbehör (häck, staket mm) och påverkan på trädgårdsanläggningar i övrigt. Se vidare under rubriken *Konsekvenser* under kapitlet *Fastigheter och Rättigheter*, sidan 56-58.

Organisatoriska frågor

Avtal

I samband med exploatering av området avses kvartersmarken att säljas. Försäljningen kommer att regleras i avtal (köpeavtal för friliggande tomter samt markanvisningsavtal och köpeavtal för kvarter avseende flerbostadshus och radhus) som upprättas av sektor samhällsbyggnad. Utöver marköverföringar, bör i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- anslutning av VA, dagvatten, el och fiber.
- val av uppvärmningssystem (fjärrvärme / individuellt).
- plantering av häck i fastighetsgräns mot gata/park/natur.
- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.
- eventuella ledningsrätter över kvartersmarken
- eventuell upplåtelse av kvartersmark för gemensamhetsanläggningar
- informationsplikt om näraliggande verksamheter (jordbruk, djurhållning)

För kvarteren för flerbostadshus och radhus finns ännu ingen exploatör utsedd. Avsikten är att efter det att planen vunnit laga kraft, i enlighet med riktlinjer för markanvisningar för Skövde kommun, att via tävling, intresseförfrågan eller direktanvisning tilldela dessa till en eller flera exploatörer. Utöver ovan punkter kan enligt riktlinjerna i markanvisningsavtalet även redovisas:

- val av upplåtelseformer
- ambitioner inom miljöfrågor och social hållbarhet

Tidplan

Till Skövde kommuns måldokument *Strategisk plan med budget 2025-2027* hör en *Leveransplan* för bl.a. bostadsproduktionen för åren 2025 – 2034. Enligt denna är målsättningen att etapp 5 av Trädgårdsstaden ska vara färdigställt under perioden 2028-2032.

Ledningsdragning och gatuutbyggnad mm beräknas kunna påbörjas under hösten 2027. Därefter beräknas de första bostadskvarteren av etapp 5 kunna färdigställdas från och med 2029. De initiala anläggningsarbetena beräknas ta ca 1 år att genomföra. Gatorna färdigställs sedan succesivt allt eftersom kvartersmarken bebyggs.

Upplysningar

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, eventuella uppfyllnader mm) kan det att det erfordras ytterligare undersökningar.

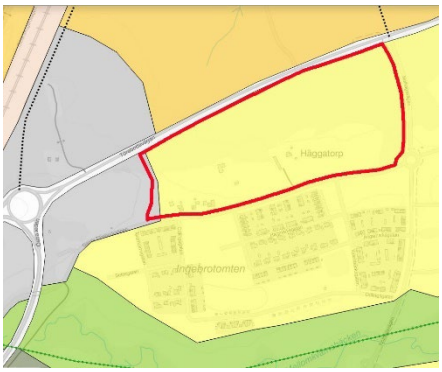
Utökad lovplikt

Den generella bygglovsplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för:

- byte av fasadkulör (för kvarter med flerbostads/radhus)
- byte av taktäckning (för kvarter med flerbostads/radhus)
- uppförande av skärmtak mot gatan (alla kvarter)

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan



I Skövde kommuns nyligen antagna översiktsplan ÖP 2040 utpekas planområdet som område för nya *bostäder med viss service*, se bild till höger med planområdet markerat.

Området benämns *Norra Trädgårdsstaden* och föreslås bygga vidare på Trädgårdsstadens gestaltningsprincip med inslag av offentliga platser. Utmed Nolhagavägen föreslås samma karaktär med en tätare bebyggelse fortsätta likt övriga Trädgårdsstaden.

Planförslaget följer i allt väsentligt den utvecklingsinriktning, ställningstaganden samt de planeringsprinciper för ny bebyggelse, trafik och transporter, grönområden, klimatanpassning, det robusta samhället, tekniska anläggningar samt värden och hänsyn mm som ÖP 2040 anger.

Planprogram

Då planförslaget har tydligt stöd i ÖP 2040 så bedöms det inte vara nödvändigt att detaljplanen föregås av ett programskede.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner som berör mindre del av planområdet. En smal remsa av Nolhagavägens västra vägområde berörs.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K-P2018/9	Detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3	2018-04-11

Nedan anges detaljplan som gränsar till planområdet i söder. Innehållet i denna är bostäder i olika bostadsformer samt förskola, parkmark, natur och gatumark.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K-P2018/9	Detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 3	2018-04-11

Övriga

Vision 2040 och kommunfullmäktiges mål för mandatperioden

Vision Skövde 2040 lyder:

”Tillsammans förverkligar vi drömmar och får Skövde att växa”.

Utifrån Vision Skövde 2040 har kommunfullmäktige beslutat om prioriterade utvecklingsmål för mandatperioden. Målen konkretiserar Vision Skövde 2040 och svarar på frågan ”Vilka samhällsutmaningar ska Skövde kommun prioritera under den här mandatperioden?”

Kommunfullmäktige har pekat ut tre prioriterade målområden med målformuleringar. Dessa tre är:

1. Tillväxt och attraktionskraft; Skövde växer genom att attrahera både invånare och företag.
2. Klimat och miljö; Skövde bedriver ett offensivt miljö- och klimatarbete.
3. Barn och unga; Skövde kommun ger alla barn och unga förutsättningar för ett gott liv.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2024-01-15 § 7/24 om positivt planbesked angående upprättande av detaljplan för Trädgårdsstaden, etapp 5.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2025-01-08 § 1/25 om planuppdrag för Trädgårdsstaden, etapp 5.

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 av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om planens 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 framtagen behovsbedömning (bilaga A), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Den direkta eller indirekta inverkan på den omgivande miljön (natur, vatten, mark, luft mm) bedöms både enskilt och sammantaget vara liten.

Skälen för bedömningen är huvudsakligen:

- Planförslaget följer både tidigare ÖP2025 och den nyligen antagna ÖP2040.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till naturvärden har beaktats genom att planförslaget sparar delar av naturmark med visst naturvärde (klass 3) inom de centrala/nordliga delarna av planområdet.
- Planen medför inte betydande påverkan på kulturvärden. De arkeologiska lämningar som identifieras föreslås utredas vidare (avgränsning och slutdokumentation) och därefter grävas bort.
- Planen medför inte betydande påverkan på sociala eller materiella värden
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till risker för människors hälsa eller för miljön har beaktats genom att utredningar kring bl.a. trafikbuller, skyfall samt risker med farligt godstransporter tas fram och resultatet/åtgärdsförslag i dessa beskrivs och/eller regleras i detaljplanen.
- Gällande miljökvalitetsnormer riskerar inte att överskridas.
- Planförslaget tillgodoser nya bostäder i attraktiva och efterfrågade miljöer inom Skövde tätort med tillgång till skola och handel samt med goda kollektivtrafikförbindelser med stadens centrum.

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2025-01-08 § 1/25 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2024-10-18, framfört att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta och därför behöver utredas vidare. Det är främst risker för människors hälsa (farligt godstransporter på väg 200) och risk för överskridna miljökvalitetsnormer i Ösan (dagvattenhanteringen) som Länsstyrelsen anger tydligt måste redovisas och konsekvensbeskrivas i planhandlingarna, men även frågor kring trafikbuller och hur kommunen avser hantera de fridlysta arter som påträffats inom planområdet.

Länsstyrelsen har därefter, i sitt yttrande i samrådsskedet, angett ”efter de kompletteringar som kommunen har gjort inför samrådet så instämmer Länsstyrelsen i kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram”.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Geoteknik och hydrologi

En geoteknisk undersökning har tagits fram av Bohusgeo AB. Undersökningen har inför granskningen av detaljplanen uppdaterats (Rev2. 2025-10-30). En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga B).

Förutsättningar

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan ca 0,5 och ca 15 till 20 m. Generellt förekommer minsta jordlagerdjupen längst västerut i området medan de i den mellersta och östra delen är större. De grundliga stoppen bedöms dock bero på stopp mot sten, block eller fasta skikt och inte nödvändigtvis stopp mot berg.

Jordlagren bedöms under det ca 0,3 m tjocka vegetationsjordlagret (ställvis bedöms tjockare lager av organiska jordar kunna förekomma) från markytan räknat i huvudsak utgöras av:

- fast ytlager
- lera och eller lerig silt (saknas ställvis)
- friktionsjord vilande på berg

Det **fasta ytlagret** utgörs i huvudsak av silt, sand och/eller torrskorpelera. tjockleken varierar mellan ca 1 och ca 5 meter och underlagras av antingen lera, silt eller grövre friktionsjord. Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 25 och ca 75 %. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Siltig lera eller lerig silt/sand finns i omväxlande lager med en mäktighet på mellan ca 1 och ca 5 meter. Den totala mäktigheten för lagret av lera och silt uppgår som mest till ca 15 - 16 meter. Ställvis saknas den leriga silten/siltiga leran helt. Jordlagret bedöms till stora delar befinna sig på gränsen mellan att klassas som lera och att klassas som en silt. Vattenkvoten har i huvudsak uppmätts till mellan ca 20 och ca 40%. Konflytgränsen har i enstaka prover uppmätts till mellan ca 25 och 43 %.

Söder om det nu aktuella området har lerans sensitivitet uppmätts till mellan ca 20 och ca 30 samt ca 70 i ett enstaka prov. Leran bedöms med ledning av detta även här vara mellan till högsensitiv.

Friktionsjorden under leran/leriga silten har inte undersökts närmare. Sonderingarna har i regel trängt ned mellan ca 1 och ca 3 meter och har i huvudsak stoppat i den fast lagrade friktionsjorden.

Ras, skred och erosion

Markytans nivå varierar inom området mellan ca +112 och ca +125. De högsta nivåerna återfinns i områdets västra del. Det förekommer inte berg i dagen i området.

Grundvatten

Portrycks- eller grundvattennivån har uppmätts i 6 punkter. Mätningarna visar på ett portryck eller grundvattenyta motsvarande en fri vattenyta belägen ungefärligen 0 till ca 1,5 meter under markytan under mätperioden (ca +111 till ca +115). Ställvis har svagt artesiskt portryck erhållits. Sammantaget kan det konstateras att en högt stående grundvattenyta förekommer i hela det undersökta området.

Radon

Planområdet är beläget utanför högriskområde för radon.

Konsekvenser

Leran bedöms överlag inte vara särskilt sättningskänslig men det kan förekomma sättningskänsliga skikt eller lager. Jordlagermäktigheten varierar en del och grundläggning på platser med stora jorddjupsvariationer kan komma att behöva hanteras vid byggnation, exempelvis genom lättfyllning eller pålar och plintar.

Preliminärt bedöms det finnas förutsättningar för att lättare och ej sättningskänsliga byggnader med en total tillskottsbelastning av ca 10 kPa (byggnadslaster och eventuella uppfyllningar) kan grundläggas ytligt med kantförstyvad platta på mark, om grunden utförs så att mindre differenssättningar kan accepteras inom byggnadsläget. Större byggnader bedöms preliminärt behöva grundläggas med spetsburna pålar och att bottenplattan görs fribärande.

Då byggnadernas placering och nivåsättning m.m. bestämts får ytterligare bedömningar och undersökningar utföras för att klarlägga de faktiska förutsättningarna för respektive byggnad eller område.

Vid alla typer av grundläggning ska följande beaktas/utföras:

- Otjänliga massor (exempelvis humushaltiga eller organiska massor) schaktas bort och ersätts med friktionsjord av materialtyp 2 eller bättre.
- Schaktbottenbesiktning av geotekniskt sakkunnig ska utföras.
- Packning av fyllning utförs enligt tabell CE/3 och/eller CE/4 AMA 20.
- Grundläggning utförs så att mindre sättningsskillnader på ca 3-4 cm kan accepteras inom byggnaden. Grunden ska göras styv så att lasterna kan omfördelas i konstruktionen.
- Vid kall väderlek ska schaktbotten tjälskyddas.

Permanenta schakter och fyllningar bör utföras med släntlutning mellan 1:2 och 1:3 beroende på nivåskillnaderna vid fyllningen/schakten. Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälskyddas.

Ras, skred och erosion

I den västra delen utgörs jordlagren av fastmark eller tunna jordlager och bedömningen görs därav att släntstabiliteten är tillfredsställande.

För övriga delar av området har släntstabiliteten beräknats i två sektioner som bedöms vara representativa. Beräkningarna för de två sektionerna har utförts med cirkulärcylindriska glidytor med odränerad och kombinerad analys. Beräkningarna är utförda med totalsäkerhetsanalys och den utförda undersökningen bedöms uppfylla detaljerad nivå enligt IEG R4:2010.

Lera förekommer i olika lager och i det övre lagret har en skjuvhållfasthet av 20 kPa ansatts. För underliggande lerlager har en skjuvhållfasthet av 15 kPa ansatts. Detta bedöms som konservativa val och ger således resultat på den säkra sidan.

Vid beräkningar har en potentiell last på 40 kPa för bostadskvarteren respektive 35 kPa för naturmarken inkl. dagvattendammen ansatts, vilket ungefärligen motsvarar lasten av ett 2-våningshus inklusive 0,5 - 1 meter fyllning alternativt enbart 1,5 - 2 meter fyllning. Detta bedöms motsvara tillåtna våningshöjder och marknivåer angivna på plankartan.

Den i samrådsförslaget föreslagna bullervallen (tryckbank) i nordväst, mellan väg 200 och villabebyggelsen, bedöms inte kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande och utgår därmed ur planförslaget.

Utredningens slutsats är att släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Risk för bergras och blocknedfall bedöms inte föreligga inom området.

Med avseende på framtida klimatförändringar så bedömer utredningen att grundvattenförhållanden i Skövde endast kommer förändras måttligt eller inte alls. Utredningen föreslår dock att konstruerade slänter uppkomna i samband med exploateringen, exempelvis för skyfallsdammen och nya diken, bör erosionsskyddas. På plankartan kompletteras därför planbestämmelserna *skydd*$_3$ samt *dike*$_1$ med att slänter till dessa ska utgöras av friktionsjord och erosionsskyddas.

Grundvatten

Att mätningar visar på en högt stående grundvattenyta innebär att man vid byggnation måste ta hänsyn till det. Hus utan källare nivåsätts föreslagvis så att golvnivån hamnar över befintlig marknivå och om byggnader ska utföras under (befintlig) mark kan vattentäta konstruktioner erfordras. Vägar utförs med fördel också över befintliga marknivåer. Detta kan komma att innebära vissa byggnadstekniska åtgärder (exempelvis lättfyllning eller liknande) om byggnationen innebär stora tillskottslaster lokalt eller över längre sträckor.

För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka omkringliggande vegetation m.m. föreslår utredningen att infiltration inom tomtmark bör övervägas. För att förhindra att ledningsgravar orsakar en utdränering kan strömningsavskärande fyllningar behöva utföras.

Radon

I samband med exploateringen bör markradonmätningar utföras, speciellt om friktionsjord finns i schaktbotten. Byggnader ska utformas radonskyddade så att de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrids.

Markmiljö och föroreningar

Det finns inga indikationer på att det förekommer några markföroreningar inom planområdet.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet omfattas idag inte av något verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med dokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bland annat att vid nyexploatering 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 nyexploatering.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagit fram för planområdet av ALP Markteknik AB, 2025-01-31. En sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga C).

Avvattning från dagens åker- och skogsmark sker ytledes och i öppna diken i nordnordostlig riktning. Törebodavägen (Väg 200) och Nolhagavägen skär av de naturliga flödesvägarna i nordost. I direkt anslutning till planområdet finns två 500 mm

betongtrummor under väg 200, varav den östra av dessa står för den huvudsakliga tappningen från området norrut under väg 200 till Vrångebäcken. Viss tappning sker också via Nolhagavägen samt att delar av planområdet är instängt.

Befintliga bostadsfastigheter inom planområdet har idag enskilda dagvattenlösningar

Inget markavvattningsföretag har sitt båtnadsområde inom planområdet.

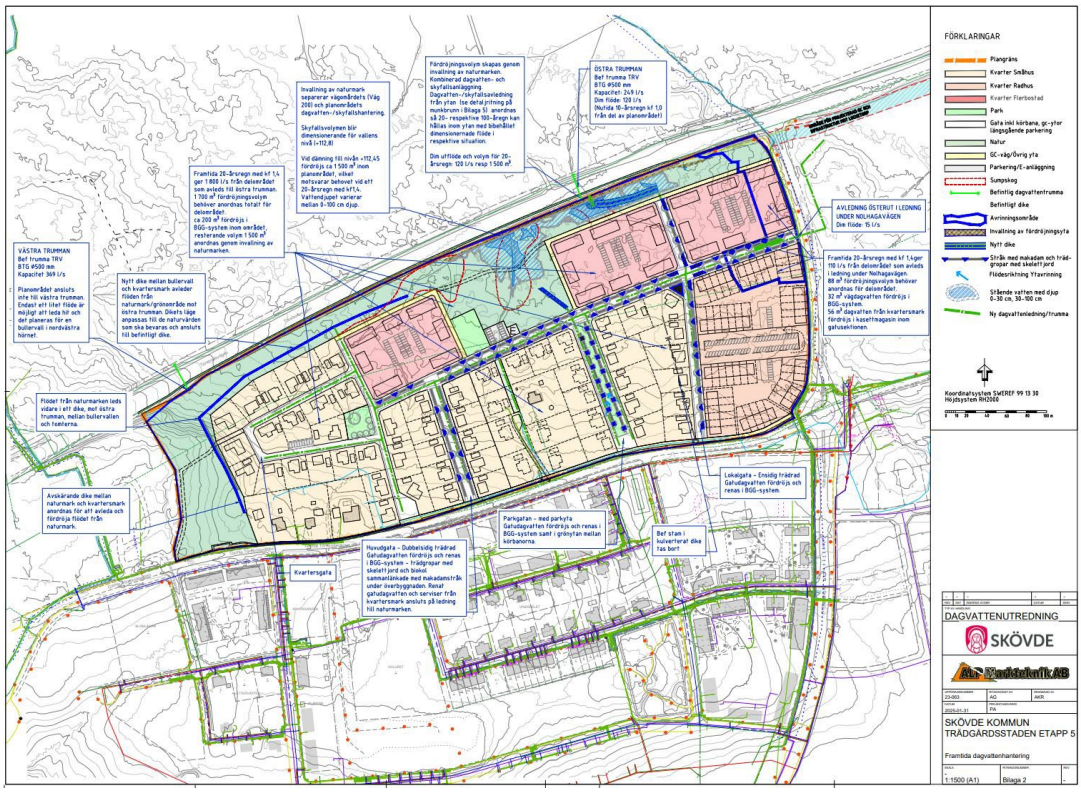
Konsekvenser

Exploateringen som föranleder planläggningen medför att kommunens verksamhetsområde för dagvatten utvidgas eller att ett nytt verksamhetsområde bildas.

Utredningens beräkningar för fördröjningsmagasin mm har beräknats med kriteriet att inte öka flödet nedströms. Som dimensionerande flöde har ett nutida regn (klimatfaktor 1,0) med återkomsttid 10 år satts. Dagvattenanläggningarna dimensioneras för att kunna fördröja ett framtida regn med 20 års återkomsttid och men en klimatfaktor på 1,4.

Vid exploateringen förändras förutsättningarna för avrinningen och tillrinningsområdet till de två dagvattentrummorna under väg 200. Avledning via västra trumman har ringa betydelse för planområdet, då endast flöden från ett litet delområde kan avledas till den. Därför föreslås ingen dagvattenanslutning för planområdet till västra trumman utan denna nyttjas huvudsakligen för vägområdets behov.

Fördröjning och rening av dagvattnet från planområdet föreslås ske genom en kombination av åtgärder i form av BGG-system, diken, fördröjning i naturmark samt för den allra östra delen i ett mindre kassettmagasin i gatan.



Framtida dagvattenhantering inom planområdet sker i en kombination av åtgärder i form av BGG-system, diken, fördröjning i naturmark samt för den allra östra delen i ett mindre kassettmagasin i gatan.
Bild från Dagvatten- och skyfallsutredningens bilaga 2

Ett avskärande dike föreslås i gränsen mellan naturmarken i väster och de planerade småhustomterna och vidare österut mot östra trumman. Plankartan anger en

bestämmelse (dike$_1$) om detta. Diket utformas för att även fungera som dagvattenmagasin.

Det mest förorenade dagvattnet, från områdets gator och vägar, renas huvudsakligen i så kallade BGG-system i gatorna. BGG-systemen samutnyttjar volymen för dagvattenhantering med konstruktionen av vägkroppen och förser samtidigt växtbäddar och träd med vatten. BGG-systemet är uppbyggt av trädgropar i kombination med makadammagasin under anslutande parkeringsfickor. Den huvudsakliga reningen av dagvattnet sker i trädgropen, medan den huvudsakliga fördröjningen erhålls i makadammagasinet.

Dagvattnet från BGG-gatorna leds därefter, tillsammans med dagvatten från kvartersmarken, i ledningar som mynnar i naturmarken i centrala och norra delen av planområdet. För att minimera behovet av ingrepp i naturmarken och påverkan på naturvärden föreslås att volym i naturmarksområdet skapas genom att en vall anläggs över befintlig marknivå. Invallning av naturmarken separerar också vägområdets (väg 200) och planområdets dagvatten-/skyfallshantering från varandra.

Dagvatten från ett mindre område i planområdets allra nordöstra del föreslås på grund av föreslagen höjdsättning fördröjas i ett kassettmagasin i gatan innan det leds vidare österut under Nolhagavägen.

Plankartan anger bestämmelser (dagvatten$_1$) om att dagvattenhantering genom infiltration, magasinering och/eller i öppna system får anläggas inom naturmarken samt inom områdets lokalgator.

De tre befintliga bostadsfastigheterna längs Gamla Törebodavägen föreslås anslutas norrut till ny dagvattenledning som förläggs inom u-område på kvartersmark för att därefter ansluta till ledningar i ny gata i öster.

Det befintliga bostadshuset centralt i planområdet (Häggatorp) föreslås anslutas till nya dagvattenledningar inom föreslagen ny parkmark i nordväst. Även de fem föreslagna nya bostadsfastigheterna väster och söder om Häggatorp kan ansluta till nya allmänna ledningar som förläggs inom på plankartan angivet u-område mellan naturmarken och Gamla Törebodavägen.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett område vars värden bedöms så stora att de har betydelse för landet som helhet. Vid avvägningar i den fysiska planeringen väger riksintresset tyngre än lokala allmänna intressen. Om ett riksintresse påverkas negativt av en åtgärd/anläggning får åtgärden/anläggningen inte vidtas/uppföras. Om flera riksintressen berörs och inte är förenliga, ska intresset som medför god hushållning ur allmän synpunkt ha företräde. Totalförsvarets riksintressen har alltid företräde.

Planområdet berör endast riksintresse för Totalförsvaret, s.k. MSA-område.

Förutsättningar

Totalförsvar

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA-område som är kopplat till Karlsborgs flygplats.

Konsekvenser

Totalförsvar

Planförslaget medger ingen bebyggelse som överstiger 20 meters höjd och bedöms därmed inte innebära någon negativ påverkan på MSA-området.

Hushållningsbestämmelser

(enligt 3 kap. miljöbalken)

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser.

Förutsättningar

Jordbruksmark



Den södra delen av planområdet utgörs idag av brukningsvärd jordbruksmark, vilken i den allra västra delen är under igenväxning. På den ännu brukade jordbruksmarken odlas vall. Totalt finns det inom planområdet ca 4 ha jordbruksmark, fördelat på tre fält, se bild till höger.

Som jordbruksmark räknas åkermark, betesmark och slåtteräng. Jordbruksmarken är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens livsmedelsproduktion samt för att värna den biologiska mångfalden. Därför ges jordbruksmarken ett särskilt skydd i lagstiftningen.

I miljöbalkens 3 kap 4 § står att jordbruk är av nationell betydelse:

”Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk"

Vid exploatering av jordbruksmark måste därför kommunen kunna visa att bebyggelse eller anläggningar behövs för att tillgodose ett *väsentligt samhällsintresse* och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I Skövde kommuns nya översiktsplan (ÖP 2040), kapitel 5 *Värden och hänsyn,* beskrivs förutsättningarna för jordbruksmarken inom Skövde kommun. Enligt ÖP 2040 var kommunens åkermarksareal cirka 23 100 hektar (2021) och betesmarksarealen 2 400 hektar (2015). Totalt blir det ca 25 500 ha jordbruksmark.

ÖP 2040 redovisar den jordbruksmark inom kommunen som berörs av föreslagen ny byggnation. Merparten av jordbruksmarken inom kommunen som föreslås för nya bostäder i ÖP2040 ligger inom stadens utbyggnadsriktning mot nordost och finns norr, öster och söder om Trädgårdsstaden. Planområdet ingår i dessa ytor.

ÖP 2040 beskriver utförligt varför de utpekade områdena som tas i anspråk för jordbruksmark utgör ett väsentligt samhällsintresse. Bland annat för att kunna möta ett framtida behov av bostäder för Skövde och för regionen samt för att nyttja befintliga tekniska försörjningssystem (gator, VA mm).

ÖP 2040 beskriver också övergripande olika lokaliseringsalternativ och ställningstagande av ytor, där fokus legat på att utgå ifrån befintliga tätortsstrukturer där nya områden/invånare kan nyttja, och bidra till ytterligare underlag till, befintlig kollektivtrafik och samhällsservice mm. Sammanvägt bedöms ianspråktagandet av den utpekade jordbruksmarken ge minsta möjliga intrång på omkringliggande värden och innebär bland annat att sammanhängande jordbruksmarker på östra sidan av Ösan fortsatt kan brukas. Alternativa områden som studerats men valts bort av olika skäl redovisas i ÖP:s Hållbarhetsbedömningen, bilaga 1.

Alla ytor för jordbruksmark som ÖP 2040 föreslår för byggnation har strategiska lägen i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. De ingår i områden som kommunen har prioriterat för en hållbar utveckling genom att bygga staden tätare genom kompletteringar och genom effektiv användning av befintlig infrastruktur.

Skogsbruk

Den norra och östra delen av planområdet utgörs idag av produktiv skogsmark, totalt ca 9 hektar. Delar av skogen i den östra delen av planområdet har nyligen avverkats. Från väster till öster består skogen av en talldominerad blandskog, en 10-årig tät björkskog, ett parti dominerad av gran, ett par låglänta områden med sumpskog (klibbal mm) och avslutas i nordost med ett lite högre beläget parti med tallar. Mot åkermarken i söder finns en hel del lövträd, företrädesvis björk. Skogsmarken innehåller även en del naturvärden, främst kopplade till sumpskogen, se vidare kapitlet *Natur* nedan (sid 34). Skogen ägs och förvaltas av Skövde kommun.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen ska så långt möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra ett rationellt skogsbruk (Miljöbalken kap 3 § 4). Detta framgår även av riktlinje för de areella näringarna i ÖP 2040.

I Skövde kommun finns cirka 30 500 ha skogsmark (SCB, 2017), varav Skövde kommun äger ca 2 500 ha.

Konsekvenser

Jordbruk

All jordbruksmarkmark inom planområdet föreslås omvandlas till kvarter för bostäder (B) eller allmän platsmark (GATA/PARK).

Den berörda jordbruksmarken inom etapp 5 utgör endast ca 0,016% av Skövde kommuns totala areal av jordbruksmark om ca 25 500 ha.

Planförslaget har stämts av mot riktlinjer för de areella näringarna i ÖP2040. Förslaget utnyttjar marken effektivt, tar skälig hänsyn till naturvärden och skyddsvärda biotoper. Förslaget är en komplettering av bebyggelsen i Trädgårdsstaden med blandade boendeformer och berör inte någon större sammanhängande jordbruksmark.

Med stöd av Hållbarhetsbedömningen till ÖP2040 bedöms effekterna på den lokala livsmedelsproduktionen vara mycket begränsad och sett till kommunens totala yta av jordbruksmark så bedöms ÖP:s förslag sammantaget medföra obetydliga konsekvenser för hushållningen med naturresurser.

Sammanfattningsvis är kommunens bedömning att jordbruksmarken som föreslås tas i anspråk för exploatering är att betrakta som ett väsentligt samhällsintresse enligt miljöbalkens 3 kap. 4 §. Hänsyn och krav på beaktande av andra redovisade värden och intressen på andra markområden samt hänsyn till skäliga tekniska och ekonomiska insatser visar samtidigt att det inte går att ta annan alternativ mark i anspråk på ett tillfredställande sätt.

Skogsbruk

Planförslaget sparar totalt ca 3 hektar av den befintliga skogsmarken som naturområde (NATUR). Den kvarvarande naturmarken kommer dock övergå från produktiv skogsmark till att skötas som tätortsnära naturmark för närrekreation med en del ytor för dagvattenhantering mm. Förslaget är att gradvis ställa om innehållet i naturmarken till mer lövskog genom att komplettera med mer klibbal, glasbjörk och likande trädslag utifrån de förutsättningar som planförslaget ger.

Totalt påverkas ca 0,2% av kommunen skogsinnehav och ca 0,02% av all skogsmarken inom Skövde kommun.

Det skogliga värdet av den produktiva skogsmarken bedöms inte vara särskilt högt och planförslaget bedöms inte påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk i miljöbalkens mening.

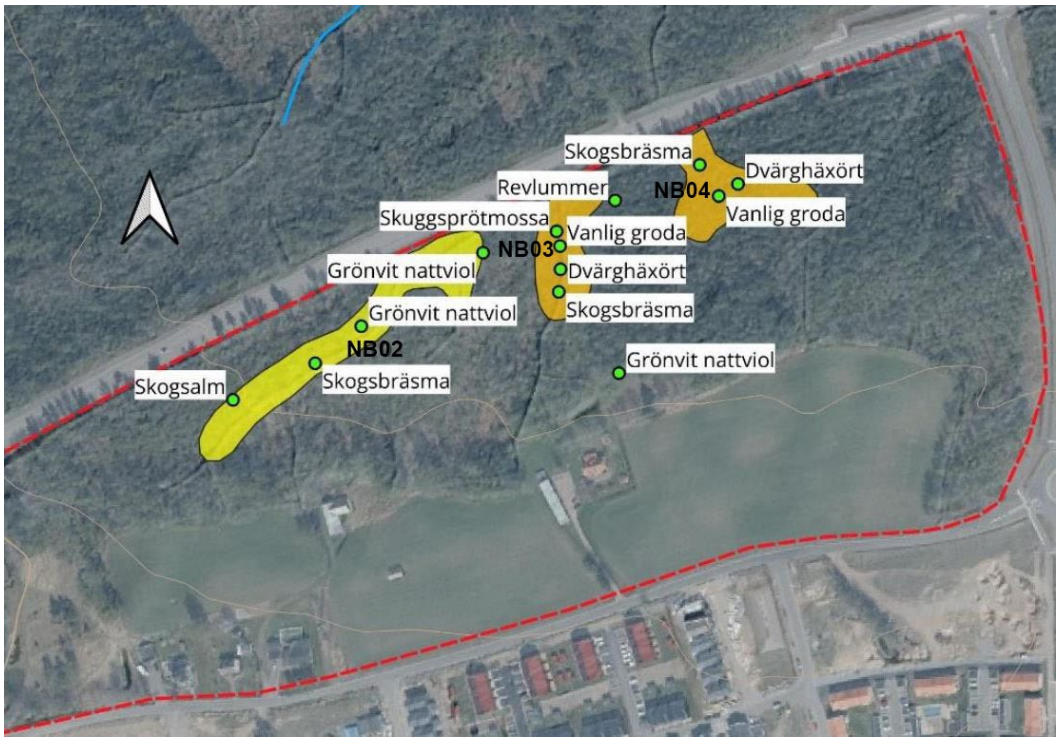
Natur

Vid all planering av nya mark- och exploateringsområden är det viktigt att ta hänsyn till skyddade och hotade arter.

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden, naturreservat eller naturvårdsprogram för Skövde kommun. Som underlag för bedömning av naturvärden i området beställde Skövde kommun en naturvärdesinventering av OM´s Naturtjänst. Inventeringen genomfördes i juni 2023 och resulterade i en rapport, daterad 2023-08-16. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Naturvärdesinventeringen biläggs i sin helhet (Bilaga D).

Förutsättningar

Norra delen av området är skogtäckt. Skogen avvattnas norrut genom ett par diken och marken i området i anslutning till dessa är blöt och bevuxen med sumpskog. I övrigt består skogen huvudsakligen av blandskog. Delar av skogen har nyligen avverkats och även ett ca tio år gammalt hygge finns. Resten av området är gammal åkermark, som i den västra delen har övergivits och nu är under igenväxning. På den ännu brukade åkermarken odlas vall. I skogsmarken inom planområdet har tre naturvärdesbiotoper (NB02-NB04) identifierats. Två har bedömts tillhöra naturvärdesklass 3 - påtagligt naturvärde och ett naturvärdesklass 4 – visst naturvärde, se bild nedan. Ytterligare en naturvärdesbiotop, naturvärdesklass 3, har identifierats utanför planområdet i väster i vägsslänten mot Horsåsrondellen. Övriga delar av inventeringsområdet har bedömts ha lågt naturvärde.



Naturvärdesbiotoperna NB02 – NB04 som berör planområdet, inklusive inventerade värdearter inom dessa.
NB 02 har bedömts ha visst naturvärde och NB03 – NB04 har bedömts ha påtagligt naturvärde. Bild från Naturvärdesinventeringen, sid 20.

Naturvärdesbiotoperna utgörs alla av sumpskog med trädskikt som domineras av asp, klibbal, björk och hägg.

Värdearter som har skydd enligt artskyddsförordningen finns inom eller i anslutning till NB02 (grönvit nattviol), NB03 (revlummer och vanlig groda) samt NB04 (vanlig groda). Grönvit nattviol har även identifierats på den igenvuxna ängen i skogsmarkens södra del, se bild ovan. Skyddet enligt artskyddsförordningen kan

innebära att det är förbjudet att skada, plocka, döda mm de arter som berörs av förordningen. Dispens för sådana åtgärder kan eventuellt behöva sökas hos länsstyrelsen.

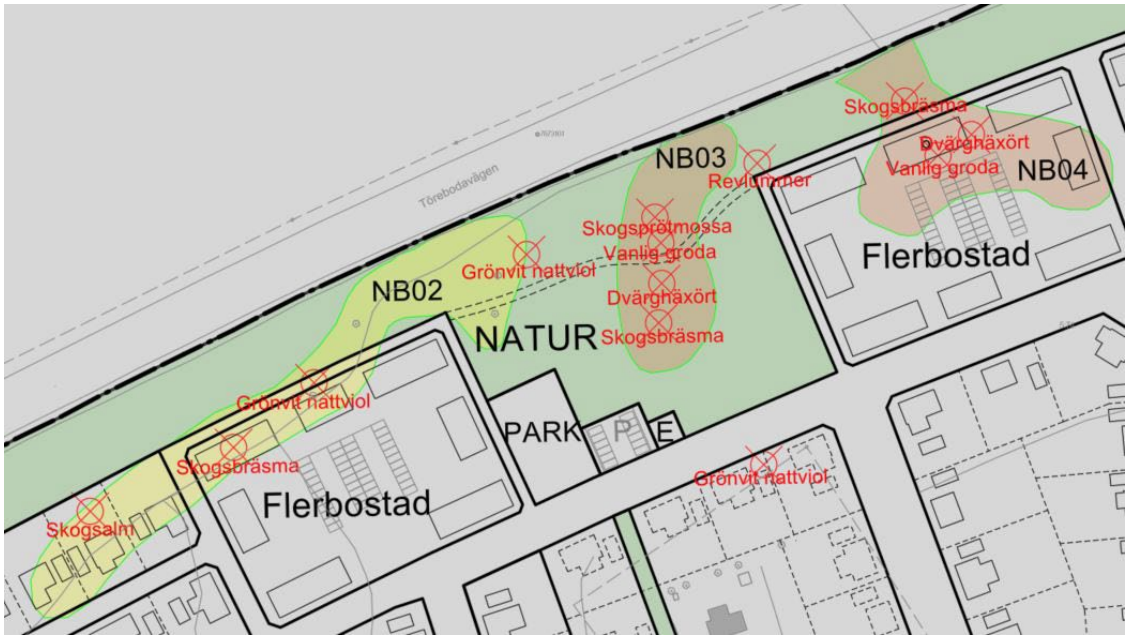
Generella biotopskyddsområden

Småbiotoper, som stenmurar, diken, åkerholmar och stora träd ökar variationen i odlingslandskapet och är viktiga för den biologiska mångfalden. De utgör ofta livsmiljöer för bland annat fåglar, ormar, fjärilar med flera. Enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. 11 § omfattas dessa av ett generellt biotopskydd och får inte skadas. Länsstyrelsen kan lämna dispens från skyddet om särskilda skäl föreligger.

Vid naturvärdesinventering påträffades ett avlångt odlingsröse i skogsbrynet mot åkermarken som bedömts ha generellt biotopskydd. Även rester av äldre stenmurar har påträffades inom planområdet, alla dock inom skogsmarken vilket innebär att de inte bedömts ha något biotopskydd.

Konsekvenser

Planförslaget sparar ett större centralt område av skogsmarken som naturområde (NATUR) men påverkar omfattningen av de naturvärdesbiotoper och värdearter mm som naturinventeringen identifierat, se bild nedan.



Naturvärdesbiotoperna NB02 – NB04 som berör planområdet, inklusive inventerade värdearter inom dessa.
NB 02 har bedömts ha visst naturvärde och NB03 – NB04 har bedömts ha påtagligt naturvärde.

Den sparade naturmarken syftar både till att kunna bevara en del av de identifierade naturvärdena, att utgöra en del av en öppen dagvattenhantering för planområdet (se under rubriken *Dagvatten*) samt vara en naturlig rekreationsmiljö för de boende i närområdet.

De långsiktiga konsekvenserna för de identifierade skyddade arterna och naturvärdena bedöms i samråd med kommunekologen vara små till måttliga. En naturvärdesbiotop, NB03 - klass 3, sparas i sin helhet inom den planerade naturmarken. Även mindre delar av NB02 och NB04 kommer också kunna ingå i den planerade naturmarken.

Av de värdearter som har skydd enligt artskyddsförordningen så bedöms förutsättningarna för vanlig groda fortsatt vara god inom området. Förutsättningarna för groddjur bedöms potentiellt kunna bli något mer gynnsamma när dagvattenhanteringen blötlägger större ytor än innan. Det finns en del exempel på dagvatten-

dammar och anlagda miljöer som utnyttjas av många arter av våra groddjur. Även om potentiella övervintringsmiljöer för groddjur bedöms minska något på grund av detaljplanens genomförande bedöms miljöer med många övervintringsstrukturer ändå finnas kvar inom detaljplanens naturmark. Exemplaren av grönvit nattviol inom NB02 bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Grönvit nattviol bedöms även fortsättningsvis ha förutsättningar att finnas kvar i naturmarken. Grönvit nattviol sprider sig lätt, har låga habitatkrav och har gott om rapporterade fynd spritt över hela Skövde kommun. Det lilla beståndet av revlummern i utkanten av NB03 riskerar att påverkas av planförslaget. Men även revlummern har god bevarandestatus med många inrapporterade fynd inom Skövde kommun. Länsstyrelsen har därtill nyligen i beslut 14749-2022 för ett angränsande område ca 500 meter norrut, bedömt att revlummer är relativt vanligt förekommande i trakten och där hänvisat till dom i mark- och miljödomstolen (MÖD 2016:1) om att det krävs risk för påverkan på den skyddade artens bevarandestatus i området för att utlösa förbuden i artskyddsförordningen.

Generella biotopskyddsområden

Skövde kommun har sökt dispens för att ta bort odlingsröset då ett bevarande bedöms få för stora konsekvenser för områdets planerade struktur av gator och kvartersmark i enlighet med trädgårdsstadsmodellen. Dispensen beviljades 2026-03-09 genom beslut av länsstyrelsen. Odlingsröset ska kompenseras genom att stenarna används till att bygga på befintliga delvis raserade stenmurar som finns inom delar av den västra naturmarken i detaljplaneområdet. De stenmurar (ej biotopsskyddade) som avses i beslutet anges på plankartan med planbestämmelsen mur_1.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens femte kapitel är *miljökvalitetsnormer* (MKN) föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller övrig miljö inom ett geografiskt område. Normerna slår vanligtvis fast den lägsta miljökvalitetsnivå som är acceptabel inom området i syfte att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

Föreskrifterna är juridiskt bindande.

Det finns idag MKN för omgivningsbuller, utomhusluft och vatten.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljökvalitetsnormer överskrids. Nedan går det att läsa om gränsvärden och mätningar, någon ytterligare utredning bedöms inte krävas.

Förutsättningar

MKN för omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för *omgivningsbuller* är en så kallad målsättningsnorm och gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare, samt från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

I Skövde kommun gäller därmed MKN för omgivningsbuller endast för större vägar samt järnvägar. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och ansvarar för bullerkartläggningar och eventuella åtgärdsplaner.

Planområdets påverkan av trafikbuller från väg och järnväg beskrivs under rubriken *Utomhusbuller* nedan på sidan 37.

MKN för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för *utomhusluft* är så kallade gränsvärdesnormer. De anger gränsvärden som inte får överskridas; detta för att varken människors hälsa eller djur, växter eller kulturvärden ska skadas. Det finns i förordningen normer i form av tillåtna halter av partiklar med partikelstorlekarna 2,5 mikrometer ($PM_{2,5}$) och 10 mikrometer (PM_{10}) i utomhusluft. Därtill finns normer för koncentrationer av ämnena kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Dessa miljökvalitetsnormer styrs av luftkvalitetsförordningen (2010:477) och föreskrifter från Naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider (NO_X) och partiklar (PM) som kan behöva hanteras, med trafiken som största föroreningskälla. Mätningar genomförs vid Kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för att mäta partikelhalter.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/ beräknat värde (2018-06-07)
NO_x	40 µg/m^3	<10 µg/m^3
$PM_{2,5}$	25 µg/m^3	11 µg/m^3
PM_{10}	40 µg/m^3	18 µg/m^3

Tabell över gällande gränsvärden på årsbasis för MKN samt aktuella värden för Skövde och planområdet.

I Skövde ligger (2022) de uppmätta halterna av kväveoxider, PM2,5 och PM10 tydligt under de gällande kraven för miljökvalitetsnormer. Enligt de senaste mätningarna ligger halterna av kväveoxider (NO_X) inom planområdet klart under gränsvärdet för MKN.

MKN för 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 2027.

Skövde tillhör Västerhavets vattendistrikt, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

ÖP 2040 anger som riktlinje att det i samband med detaljplaneläggning så ska dagvattenhanteringen utredas för att klargöra påverkan på MKN för vatten och vilka förutsättningar som behöver säkerställas för att ge en god dagvattenhantering vid nybyggnation.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagit fram för planområdet av ALP Markteknik AB, 2025-01-31. Utredningen beskriver även hur miljökvalitetsnormerna för vatten påverkas av den föreslagna exploateringen. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga C).

För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Luttran det som är aktuellt. Recipient för dagvatten från planområdet är Vrångebäcken som mynnar i vattenförekomsten Luttran. Luttran är av Vattenmyndigheten klassad till måttlig ekologisk status, vattenkvaliteten är dock bra.

Ingen grundvattenförekomst enligt Vattenmyndighetens indelning berörs av planområdet

Konsekvenser

MKN för utomhusluft

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några negativa konsekvenser då de uppmätta halterna av kväveoxider (NO_X) och partiklar ($PM_{2,5}$, PM_{10}) ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

MKN för vatten

Med de reningsåtgärder som dagvatten- och skyfallsutredningen föreslår för exploateringen inom planområdet, se kapitlet *Dagvatten* ovan (sid. 27ff), får flertalet ämnen lägre koncentrationer. För ämnen där koncentrationerna ökar efter exploatering ligger halten i ett fall (Benso(a)pyren) över miljökvalitetsnormer (MKN) för sjöar och vattendrag men väl under StormTacs riktvärden. Halten överskrids redan innan exploateringen och beror i hög grad på långväga luftburen deposition. Genomförande av detaljplanen, med föreslagna dagvattenanläggningar, bedöms sammantaget inte riskera att försämra den ekologiska statusen och kemiska statusen i vattendraget på kvalitetsfaktornivå eller äventyra möjligheterna att uppnå god status.

Utomhusbuller

Förutsättningar

Väg & järnväg

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad 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. Riktvärdet avser den sammanvägda ekvivalenta ljudnivån från alla trafikbullerkällor (väg+järnväg).

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.

Planområdet berörs av trafikbuller från väg 200 och järnvägsbuller från västra stambanan.

Trafikkonsulten Ramboll har på uppdrag av Skövde kommun tagit fram en trafik- och bullerutredning för planområdet. En sammanfattning av denna redovisas nedan. Trafik- och bullerutredningen biläggs i sin helhet (Bilaga E).

Utredningen som berör framtida trafikbuller har genomförts genom beräkningar för två trafikscenarion (scenario 2 och 3) som redovisas i utredningens trafikavsnitt. Dessa sammanfattas under kapitlet *Trafik* nedan på sidan 51.

Scenario 2 som innebär mest trafik och därmed är minst fördelaktigt avseende trafikbuller samt Scenario 3b som bedömts som ett troligare scenario vid en framtida utveckling av Stadsskogen och nya verksamheter Locketorp (f.d. flygplats).

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Utomhus vid:		
Fasad	60[1)] dBA	
Uteplats i anslutning till bostaden	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.

[1)] För bostad om högst 35 m^2 gäller 65 dBA

Sammanställning av riktvärden enligt förordning 2015:216 §§ 3-5 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

För båda trafikeringsscenarion har beräkningar genomförts med dagens hastighetsgräns på väg 200, 80 km/h, samt med 60 km/h vilket är trafikutredningens förslag och kommunens önskemål i en framtid då även norra sidan av väg 200 har exploaterats med nya bostadsområden enligt ÖP 2040 (Stadsskogen). Väg 200 är dock en statlig väg där Länsstyrelsen beslutar om hastighetsgräns med Trafikverket som remissinstans.

Konsekvenser

Väg och järnväg

För att klara förordningens riktvärden gentemot de norra bostadskvarteren mot väg 200 visar bullerutredningen att det behövs ett bullerskydd längs med hela väg 200, placerad söder om befintligt vägdike på 8 meters avstånd från ytterkant på väg 200. Längs övriga gator och inne i området beräknas ljudnivåer under riktvärden i trafikbullerförordningen utan bullerskydd.

Bullerutredningen redovisar två alternativa bullerskydd mot väg 200. Alternativ 1 har en bullerskyddsskärm med en minsta höjd av 3 meter förbi enfamiljshusen i västra delen av planområdet, för att sedan trappas ner till en minst 2 meter hög skärm förbi flerfamiljshusen fram till korsningen med Nolhagavägen. Alternativ 2 har samma sträckning och läge som alternativ 1, men består av en bullervall längst i väster som sedan övergår i bullerskyddsskärm. Alternativ 2 med bullervall ingår dock inte i planförslaget då den bedömts kunna påverkar släntstabiliteten mot väg 200 på ett otillfredsställande sätt, se vidare under *Geoteknik och hydrologi* ovan. Angivna höjder för bullerskyddet avser i båda alternativen höjd över vägmitt på väg 200.

Som en del i områdets dagvattenhantering (se kapitlet *Dagvatten* sid 27ff) kommer en vall, ca 1,5 meter hög, behöva uppföras längs väg 200, i samma läge där bullerskydd föreslås. Bullerskyddsskärmen kan med fördel integreras i denna skyddsvall genom att skärmen byggs på vallkrönet. Krav på bullerskyddets krönhöjd ändras inte, men delar av skyddets höjd kan på så sätt tas upp av vallen.

För huvudalternativ 1 enligt scenario 2 och 80 km/h, överskrids riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå (med 1 dBA) vid två av flerfamiljshusen närmast korsningen med Nolhagavägen. För en av byggnaderna kan en mindre höjning av skärmen längs väg 200 göra att riktvärdet klaras. För den andra skulle en justering av läge i förhållande till Nolhagavägen (flytt ca tre meter längre från vägen) innebära att riktvärdet inte överskridas. På övervåningen i dessa två hus bör lägenheter annars utformas som genomgående. Vid alla utom ett av flerfamiljshusen beräknas det finnas ytor i anslutning till byggnaden där en uteplats med ljudnivåer under riktvärden kan placeras. För det aktuella huset kan tillgång till bullerskyddad uteplats behöva lösas med en gemensam uteplats någonstans på innergården. Vid enfamiljshusen i västra delen av planområdet kan uteplatser som klarar riktvärdena placeras på södersidan av byggnaderna.

Utredningens slutsats och sektor samhällsbyggnads förslag till planbestämmelser

Den bullerskyddsåtgärd (bullerskärm) som redovisas ovan innebär att krav i trafikbullerförordningen i stort kan klaras även i värsta scenario 2 med 80 km/h. Endast små ytterligare anpassningar krävs, som krav på genomgående lägenheter i övervåningen på två byggnader och eventuellt lokala avskärmningar vid ett fåtal uteplatser i det allra nordöstra kvarteret.

Som stöd för att uppföra bullerskydden ovan anger plankartan planbestämmelser ”skydd$_{1\text{-}2}$” om att bullerskydd ska anläggas inom naturmarken längs väg 200. Administrativ bestämmelse ($a_{3\text{-}4}$) inom de aktuella kvarteren villkorar att bygglov inte får ges för byggnadsverk förrän skydd (skydd$_1$ och skydd$_2$) uppförts längs väg 200. Det är Skövde kommun som ansvarar för att det brandklassade bullerskyddet uppförs. Därtill anger plankartan för det mest utsatta nordöstra flerbostadskvarteret en bestämmelse (b_5) om att lägenheter på övervåningen ska ha minst hälften av alla bostadsrum vända bort från väg 200 samt en bestämmelse (p_4) om att byggnader och/eller bullerskärmar ska placeras så att riktvärden för trafikbuller för uteplats uppnås.

Skulle framtiden innebära ett mer fördelaktigt trafikfall på väg 200 (omdragning av väg 200 och/eller lägre hastighet) innebär åtgärderna att ljudmiljön i planområdet blir ännu bättre. Exempelvis skulle en hastighet om 60 km/h i stället för 80 km/h på väg 200 förbi planområdet påverka ljudnivåer ungefär lika mycket som skillnaden i trafikmängd (7 000 kontra 17 000 fordon per dygn) mellan de två utvärderade prognosscenariona.

Problem med buller är begränsat till byggnader mot väg 200. Längs övriga gator och inne i området beräknas ljudnivåer under riktvärden i trafikbullerförordningen även utan bullerskyddsåtgärder. Med utformning av bebyggelse enligt illustrationsplanen kan uteplatser i samtliga fall placeras i anslutning till byggnaderna någonstans inom tomterna.

Risk för olyckor, farligt gods

Förutsättningar

MCF (f.d. MSB) är transportmyndighet för transport av farligt gods på väg och järnväg. MCF utfärdar föreskrifter och ansvarar för att utveckla lagstiftningen. Länsstyrelsen får besluta om lokala trafikföreskrifter för transport av farligt gods på väg, det vill säga vilka vägar som är tillåtna eller förbjudna för dessa transporter.

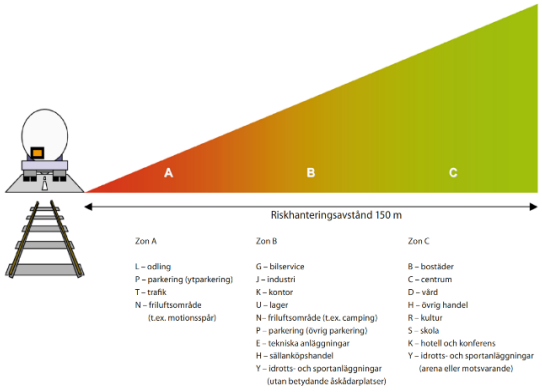
Länsstyrelsen har tagit fram en riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Detta för att underlätta detaljplaneprocessens hantering av risker med farligt godstransporter och ge vägledning i hur markanvändning, avstånd och riskhantering bör beaktas i samband med planprocessen. Riskpolicyn innebär att en riskhanteringsprocess ska beaktas när detaljplaner tas fram för områden inom 150 meters avstånd från en led för farligt gods. Enligt ÖP 2040 ska länsstyrelsens riskpolicy för markanvändning alltid beaktas vid framtagande av nya detaljplaner inom 150 meters avstånd från en led för farligt gods.

ÖP 2040 anger en 30 meter bebyggelsefri zon mot transporterleder för farligt gods.

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

Törebodavägen (väg 200) direkt norr om planområdet är utpekad som sekundär transportled för farligt gods. En stor del av planområdet ligger inom riskhanteringsavståndet 150 meter från väg 200 och avståndet från vägkant till närmast planerade bostäder är ca 35 meter.

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.



Zonindelning för riskpolicyns riskhanteringsavstånd. Zonerna representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods – väg och järnväg. Zonerna har inga fasta gränser, utan riskbilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändning ens placering. En och samma markanvändning kan därigenom tillhöra olika zoner.

Källa: Riskhantering i detaljplaneprocessen, Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods, Länsstyrelsen 2006.

Konsekvenser

Som stöd för bedömning av konsekvenser och förslag till riskreducerande åtgärder har Norconsult på uppdrag av Skövde kommun tagit fram en riskutredning för planområdet. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Riskutredningen biläggs i sin helhet (Bilaga F).

Riskutredningen utgår från trafikmängder år 2045 för väg 200 tagna från Trafik- och bullerutredningens scenario 2 (worst case), se kapitlet *Trafik* sidan 51 samt att framtida industrietableringar i Locketorp, längs väg 200 ca 4 km nordost om planområdet, kan komma att innehålla Sevesoverksamheter.

Riskutredningen utgår även från att det bullerskydd (plank) mot väg 200 som föreslås i trafik- och bullerutredningen skulle kunna utgöra skydd även för risker med farligt godstransporter på väg 200.

Beräkningarna för individrisken visar att risknivån är inom ALARP-området cirka 20 meter från vägkant. På det avståndet från vägen planeras det endast för naturmark. Individrisken är inom acceptabla nivåer där det planeras för bostäder, cirka 35 meter från vägkant.

Samhällsrisken för transporter av farligt gods på väg 200 ligger inom ALARP-området vilket innebär att tekniskt genomförbara och ekonomisk rimliga skyddsåtgärder ska genomföras. Resultaten visar att olyckor med brandfarliga gaser är de dimensionerande olyckorna för planområdet. Om en hög skärm på cirka 5 meter anläggs inom planområdet mellan väg 200 och bebyggelsen så skyddar den effektivt mot dessa gaser och kravet om ventilation kan således utgå. Utifrån de dimensionerande olyckorna, platsspecifika förutsättningar och personer närvarande föreslår riskutredningen att nedan åtgärder vidtas.

- Om en bullerskärm uppförs mellan väg 200 och bebyggelsen inom planområdet ska den utföras i brandklass EI30. Om en bullerskärm uppförs ska fasader som vetter mot väg 200 på byggnader inom 50 meter från vägkant på väg 200 utföras i brandklass EI30.
- Området inom 20 meter från vägkant på väg 200 ska inte inbjuda till stadigvarande vistelse utomhus.
- Byggnader inom 100 meter från vägkant på väg 200 ska kunna utrymmas bort från vägen.
- Byggnader inom 100 meter från vägkant på väg 200 ska kunna ta frisklufften från ett högt läge bortvänt från väg 200. Om bullerskärm på en höjd av 5 meter uppförs så kan kravet om ventilationsåtgärd undantas från den bebyggelse som skyddas.

Om ovan skyddsåtgärder genomförs bedömer riskutredningen att riskerna på grund av framtida transporter av farligt gods på väg 200 är tolerabla.

Beaktat riskutredningens åtgärdsförslag ovan anger detaljplanen planbestämmelser ($skydd_{1-2}$) om att bullerskydd ska uppföras i brandklass EI30 inom naturmarken längs väg 200. Därtill anger plankartan bestämmelse (b_{5-6}) för kvartersmarken inom 100 meter från väg 200 om att byggnader ska kunna utrymmas bort från vägen samt att friskluft ska tas från ett högt läge bortvänt från väg 200. För den berörda friliggande bebyggelsen i den västra delen av etapp 5 gäller kravet på högt friskluftsintag inte om en skärm till en höjd av 5 meter uppförs mellan bebyggelsen och väg 200. Administrativ bestämmelse (a_{3-4}) inom de aktuella kvarteren villkorar att bygglov inte får ges för byggnadsverk förrän skydd ($skydd_1$ och $skydd_2$) uppförts längs väg 200. Det är Skövde kommun som ansvarar för att det brandklassade bullerskyddet uppförs.

Risk för översvämning

Förutsättningar

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. Enligt SMHI väntas årsmedelnederbörden i Skövde öka med upp till 30% till 2100. Skövde kommun har karterat skyfall med en återkomsttid för 100-, 400- och 1000-årsregn samt analyserat flödesvägar och flödesvolymer. Karteringen visar de maximala vattendjupen under ett översvämningsförlopp. I händelse av skyfall ska en genomtänkt höjdsättning styra dagvattnet i lämplig riktning till utvalda platser.

Ny bebyggelse, som inte är särskilt utpekad som samhällsviktig, ska planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn.

ÖP 2040 anger som planeringsprincip att långsiktiga åtgärder ska kunna hantera en framtid motsvarande FN:s klimatpanels klimatscenario 8.5. Detta innebär vanligtvis att beräkningar för skyfallsberäkningar ska utgå ifrån en klimatfaktor 1,4.

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagit fram för planområdet av ALP Markteknik AB, 2025-01-31. Utredningen beskriver bland annat hur ett framtida skyfall (100-årsregn) kan omhändertas inom planområdet. En kort sammanfattning av detta redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (Bilaga C).

De naturliga flödesvägarna ytledes från området går i nordnordostlig riktning. Väg 200 skär av och bildar tillsammans med Nolhagavägen och en höjdrygg inom planområdet barriärer som skapar instängda områden. Tappning från planområdet sker via två betongtrummor under väg 200, samt kupolsilar vid Nolhagavägen. När ledningarna/trummorna går fyllda buffras överskottet i vägdikena samt i svackor i naturmarken. Tömning sker genom avdunstning och infiltration till grundvattnet.

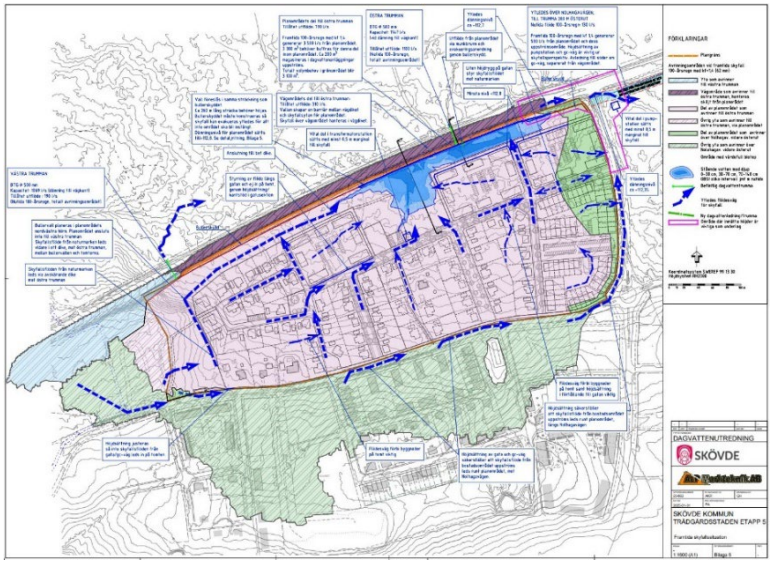
Konsekvenser

Dagvatten och skyfallsutredningens beräkningar kring ett framtida skyfall utgår från ett framtida 100-årsregn med klimatfaktor 1,4 och 30 minuters varaktighet.

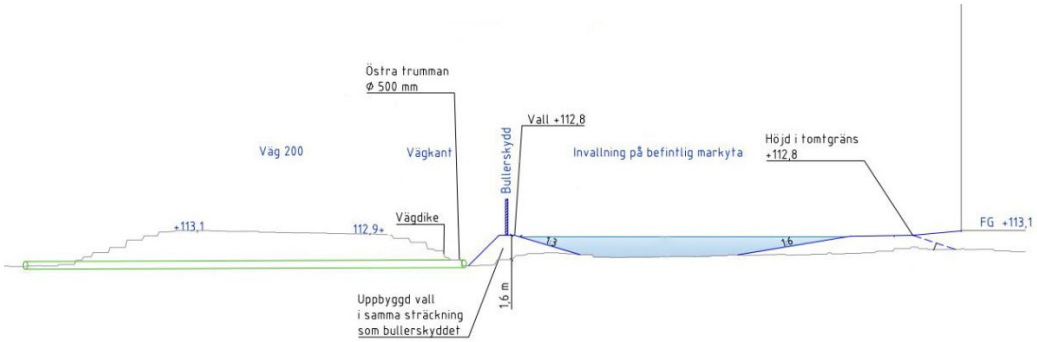
Ombyggnaden av Gamla Törebodavägen med diken på båda sidor av vägen, se sektioner under Trafik nedan sid 54ff, styr undan vatten från de delar av avrinningsområdet som finns inom etapp 3. Därmed är det huvudsakligen skyfallsflödena från själva planområdet som behöver hanteras innan avledningen sker till den östra av trummorna under väg 200.

Det framtida flödet ökar betydligt jämfört med dagens och medför ett behov av att buffra 3 300 m^3 för denna del av planområdet. Ungefär 200 m^3 kommer magasineras i dagvattenanläggningens fördröjningsmagasin. Totalt medför det ett behov av att buffra/fördröja 3 100 m^3 vatten i naturmarken.

Utredningen föreslår därför att en vall byggs mellan vägdiket längs väg 200 och den planerade kvartersbebyggelsen. Genom att skapa den buffrande volymen med en vall i stället för att schakta ur minskar ingreppen i naturmarken. Vallen gränsar till Trafikverkets vägområde längs väg 200 och ska utformas enligt vägar och gators utformning (VGU). Vallen anläggs och samordnas med det bullerplank som detaljplanen föreskriver för att kunna hantera trafikbuller från väg 200. Bullerskyddet behöver vara tätt för att uppfylla avsedd funktion, samtidigt som det behöver korsas av dagvattenledningar och förses med en ytledes evakueringsväg från fördröjnings-/skyfallsytan. Förslag till utformning för att klara dessa funktioner redovisas i dagvattenutredningens bil 5. Se plan över den framtida skyfallssituationen samt en sektion genom skyfallsanordningen nedan.



Framtida skyfallssituation vid ett 10-årsregn med rinnvägar runt bebyggelsen och längs gator till naturmarken i norr. Bild från Dagvatten- och skyfallsutredningens bilaga 5



Sektion genom invallningen av naturmark för dagvatten- och skyfallsbuffring i planområdets norra del mellan väg 200 och nya bostadskvarter. Bild från Dagvatten- och skyfallsutredningens bilaga 5, sektion B

Ordinarie tömning i ledning föreslås anordnas via en munkbrunn som reglerar till dimensionerande/tillåtet flöde för dagvatten respektive skyfall. Den anlagda vallens generella nivå föreslås till +112,8 med sänkning i ett bestämt avsnitt för att styra bräddningen. Bräddnivån sätts till +112,7. När naturmarken står dämd till denna nivå ryms ca 3 400 m^3 vatten inom området.

För de planerade husen i de angränsande flerbostadskvarteren anges en planbestämmelse (b_4) om att höjden på färdigt golv (FG) ska vara minst + 113,1 meter ovan nollplanet, vilket är 0,4 meter högre än högsta bräddnivån i skyfallsanläggningen.

I småhuskvarteren är det viktigt att höjdsättningen av tomterna inte riskerar att stänga in dagvatten/skyfall i lågpunkter inom bostadskvarteren/fastigheterna utan att flöden kan avledas vid sidan om byggnader ut till anslutande gata. Plankartan anger bland annat därför markhöjder och riktningspilar i några fastighetsgränser inne i kvarteren i syfte att styra vattnet till gatumarken.

I den södra delen av naturmarken längs etappens största lokalgata föreslås plats för nytt kvarter för transformatorstation (E_1). Transformatorstationer är en samhällsviktig funktion och det rekommenderas att vitala delar av denna placeras med en marginal om 0,5 meter till ett 400-årsregn. Lokaliseringen bedöms ge förutsättningar för detta. Även planerad pumpstation för avloppsvattnet som placeras öster om Nolhagavägen är en samhällsviktig funktion och det rekommenderas att vitala delar av denna placeras med en marginal om 0,5 meter till ett 100-årsregn. Även här bedöms lokaliseringen ge förutsättningar för detta.

Dagvatten- och skyfallsutredningen ger förslag till höjdsättning av nya gator och delar av kvartersmarken inom planområdet för att hantera ett skyfall. En översikt för höjdsättning och ytavvattning återfinns sist i planbilaga C. Gatorna har höjdsatts så att det är möjligt att leda de allra flesta och största skyfallsflödena mot naturmarken i planområdets centrala och norra del och vidare till föreslagen yta för skyfall. För ett mindre avrinningsområde längst i öster föreslås gatulutningar som leder skyfallsvatten över Nolhagavägen till befintlig naturmark österut.

För att säkerställa avrinningsvägarna enligt utredningens förslag anger plankartan gatuhöjder i valda höjd-/lågpunkter från utredningen, följt av lutningspilar.

Plankartan redovisar även, bestämmelser (b_3), om att lägsta färdig golvnivå (FG) för den nya bebyggelsen ska vara minst 25 cm högre än marknivån i fastighetsgränsen mot gatumarken rakt utanför byggnaden. Tillsammans med en gångbana med kantstenshöjd om 10-12 cm ovan gatan och med lutning mot gatan bedöms detta ge en tillräcklig säkerhet för att ett skyfallsregn inte skadar bebyggelsen.

Bedömning görs att ovan planbestämmelser om höjder på färdigt golv, gatuhöjder och gatulutningar mm innebär att framkomligheten för boende, hemtjänst, räddningstjänst m.fl. vid ett skyfall är säkerställd.

Kulturmiljö

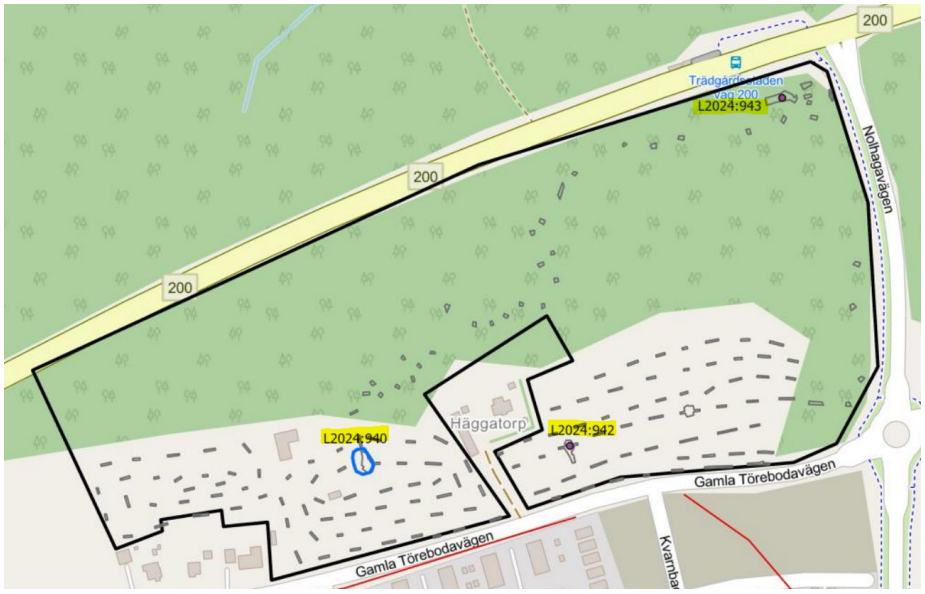
Fornlämningar

Enligt länsstyrelsens beslut genomfördes under mars 2024 en arkeologisk undersökning inom planområdet. Resultatet presenteras i en rapport framtagen av Göta Arkeologi, Rapport 2024:8. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Den arkeologiska rapporten biläggs i sin helhet (Bilaga F).

Förutsättningar

Undersökningsområdet består huvudsakligen av åkermark i söder och av skogsmark i norr och avgränsas av vägar mot norr, öster och söder. Innan undersökningstillfället fanns inga kända fornlämningar inom undersökningsområdet.

Sammantaget grävdes 162 sökschakt inom området. Undersökningen resulterade i tre funna nya fornlämningar i form av ett boplatsområde (L2024:940) och två solitära härdar (L2024:942 och L2024:943), se karta nedan. I övrigt framkom inget av arkeologiskt eller kulturhistoriskt intresse.



Resultatkarta som visar undersökningsområdet, grävda schakt och de tre nyupptäckta fornlämningarna L2024:940, L2024:942 och L2024:943.
Bild från den arkeologiska rapporten, sid 10.

Utredningens slutsats är att om det inte går att bevara de nyupptäckta fornlämningarna med ett tillhörande skyddsområde är det nödvändigt med ytterligare arkeologiska undersökningar av fornlämningarna. Göta Arkeologi fördjupade därefter undersökningen under vintern 2025/26 med resultatet att inga nyupptäckta anläggningar framkommit. Slutsatsen blev att alla anläggningar är undersökta och att man kan betrakta de berörda fornlämningarna som undersökta och borttagna.

Konsekvenser

Fornlämningar

Två av de tre nyupptäckta fornlämningarna (L2024:940, L2024:942) i den södra delen av planområdet påverkas av planförslaget i sådan omfattning att de inte bedöms kunna bevaras. Den tredje fornlämningen i nordöst (L2024:943) kan, beroende på dess utbredning, eventuellt ligga kvar.

Länsstyrelsen meddelade via e-post 2026-01-26 att fornlämningarna undersökts tillräckligt inom ramen för förundersökning, att de inte längre har kvar sitt tidigare lagskydd och att marken ur ett fornlämningshänseende kunde tas i anspråk.

Fysisk miljö

Förutsättningar



Planområdet österut längs Gamla Törebodavägen med bostadshuset på Skövde 5:75 (Häggatorp) i bakgrunden.



Bild över etapp 3 av Trädgårdsstaden österut längs Gamla Törebodavägen.

Bebyggelse och stadsbild

Planområdet består huvudsakligen av åkermark i söder och skogsmark i norr. Vyerna norrut från Gamla Törebodavägen är lantliga. Mitt i området, i gränsen mellan skog- och jordbruksmarken, ligger ett äldre bostadshus (Häggatorp) tillsammans med en ekonomibyggnad, se bild till höger. Längst i väster längs Gamla Törebodavägen finns tre äldre bostäder av varierande ålder. Därtill finns inom planområdet ett par äldre nedgångna ekonomibyggnader på den kommunala fastigheten Skövde 5:74.
Söder om Gamla Törebodavägen växer etapp 3 av Trädgårdsstaden fram, se bild till höger.

Friytor

Friytor inom planområdet utgörs idag av skogsmarken i norr. Övriga delar av området utgörs av privata bostadsfastigheter eller åkermark.

Närheten från bostaden till grönska och grönområden är viktigt för möjligheten till friluftsliv, rekreation och naturupplevelser. ÖP 2040 beskriver som planeringsprincip att planering bör ske enligt principen 3-30-300;

- 3 träd: Alla ska kunna se minst tre träd från sin bostad, skola och arbetsplats.
- 30 procent: Varje stadsområde ska ha minst 30 procents så kallad krontäckningsgrad. Måttet talar om hur stor del av en yta som skuggas av trädkronor.
- 300 meter: Alla invånare ska ha max 300 meter till ett grönområde.

ÖP 2040 anger också att möjligheten till idrott, motion, rekreation och andra hälsofrämjande åtgärder behöver erbjudas i närområdet och hänvisar till forskning som anger att lämpligt avstånd till idrottsplats är 1-2 km gångväg eller upptill 3 km med cykel.

Vegetation och topografi

Områdets norra/nordöstra del utgörs i huvudsak av skogsmark (blandskog och sumpskog) medan den södra delen i huvudsak utgörs av åker- eller ängsmark. Områdets högsta punkt på ca +125 finns inom naturmarken i väster och faller sedan oftast med svag lutning ned till den lägsta punkten på + 112 i nordöst vid Törebodavägen.

Tillgänglighet

Undantaget de allra västligaste delarna är området idag flackt med en svag lutning mot nordost.

Vägar och förbindelser

Angöring till befintliga bostadsfastigheter inom planområdet sker idag direkt från Gamla Törebodavägen.

ÖP 2040 och Skövde kommuns trafikstrategi har mål om hållbara resmönster och en tillgänglig, trygg och trafiksäker stad. I ÖP 2040 finns bland annat planeringsprinciper om att nya bostadsområden ska knytas till det befintliga gång- och cykelvägnätet och att vid konkurrens om utrymmet ska gång, cykel och kollektivtrafik prioriteras.

Djurhållning

Köttdjursproduktion

Sydost om planområdet, på ca 1 km avstånd, ligger Nolgården som har djurhållning (mjölkkor).

Lämpligt avstånd mellan planerade bostäder och gårdar med djurhållning utgår från en samlad bedömning där hänsyn tas till djurslag, antal djurenheter, markens topografi, vegetationsskydd, förhärskande vindriktning samt hur ev. gödselanläggning är utformad.

Hästanläggningar

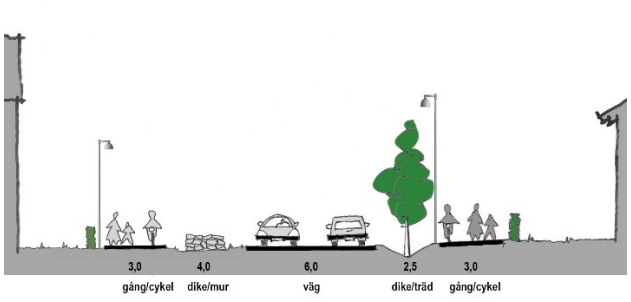
Söder om Mellomkvarnsbäcken, på ca 500 - 1000 meters avstånd från den planerade bebyggelsen, bedrivs hästverksamhet vid Kultomtens ridskola. Verksamheten har ett 30-tal hästar och ponnys. Anläggningen består av ett antal byggnader, vägar samt utomhusridbanor. Runt anläggningen har ridskolan tillgång till marker för ridning och för beteshagar. Ca 350 meter öster om planområdet längs Gamla Törebodavägen finns även någon mindre hästgård med uppskattningsvis högst 10 hästar. Hästar och andra betesdjur är utmärkta landskapsvårdare som håller landskapet öppet. Närheten till bebyggelse innebär dock att det finns risk för spridning av hästallergener.

Som underlag för att bedöma lämpligt avstånd mellan hästverksamhet och bostäder, skolor och dylikt har byggnadsnämnden 2011-03-17, § 29 godkänt lokala riktlinjer som baseras på forskning och praxis kring spridning av hästallergener. För en anläggning av Kultomtens storlek med ca 30 hästar anger riktlinjerna ett rekommenderat avstånd på 200 meter till stall/ gödselhantering, 100 - 200 meter till rasthagar samt minst 25 meter till beteshagar/ridvägar. För mindre hästgårdar med färre än 10 hästar rekommenderar riktlinjerna 100 meter till stall/gödselhantering, mer än 50 meter till rasthagar och minst 25 meter till beteshagar/ridvägar.

Konsekvenser

Bebyggelse och stadsbild

Den lantliga upplevelsen norr om Gamla Törebodavägen kommer ersättas av en låg bostadsbebyggelse, huvudsakligen i form av friliggande bostadshus. För att behålla en del av den tidigare lantliga karaktären längs Gamla Törebodavägen anläggs diken som antingen rymmer stenmur eller träd mellan körbana och gång- och cykelbanorna, se exempel på sektion nedan.



Sektion genom Gamla Törebodavägen med etapp 5 till höger.

Mot Nolhagavägen blir upplevelsen mer stadsmässig med kvarter för radhus- och flerbostadshus.



Överst ett flygfoto från söder över planområdet (april 2025), därunder en modellbild i motsvarande vy över den planerade bebyggelse.

Friytor

Ett större kvarter med natur (NATUR) sparas mellan två av flerbostadskvarteren i norr med syftena att vara etappens ”vilda” natur. Angränsande till detta föreslås ca 1000 m^2 stort kvarter för parkmark (PARK) där en lekplats för etappen föreslås anläggas. Natur/parkmarken ligger centralt inom etapp 5 och alla föreslagna bostadskvarter ligger inom 300 meters radie från området. Ytterligare ett mindre kvarter för parkmark föreslås i områdets västra del. Omfattningen av trädplanterade gator och gröna bostadsgårdar möjliggör att 3-30-300-målet om att se minst 3 träd från sin bostad bedöms kunna uppfyllas. Den sparade natur-/parkmarken utgör drygt 20% av planområdets totala area och tillsammans med trädplanteringar längs gator och på villatomter/bostadsgårdar bedöms därför även målet om 30% krontäckningsgrad kunna uppfyllas.

Inom etapp 2, uppe på den centrala åsen i Trädgårdsstaden och på ca 1 - 1,5 km promenadavstånd från etapp 5, finns en serie av offentliga gröna rum. Bland annat en större stadsdelspark på ca 15.000 m^2 för hela Trädgårdsstaden som erbjuder olika typer av aktiviteter, allt från lugna platser till mer fartfyllda. I stadsdelsparken ska finnas något för alla, olika åldrar och intressen. Väster om stadsdelsparken ligger en kulturpark centralt i området ovan en gammal boplats/fornminne. Kulturparken ska vara en lugnare plats, och planeras få en stadsmässig och stämningsfull karaktär. Inom etapp 3 direkt söder om Gamla Törebodavägen ska en bollplan anläggas och runt Mellomkvarnsbäcken pågår under 2025-2026 ett arbete med att anlägga ett motionsspår/promenadslinga.

På 3 km cykelavstånd från planområdet finns därtill Aspö natur- och friluftsområde samt Lillegårdens idrottsområde med ett stort utbud av idrottsanläggningar.

Alla planeringsmål i ÖP 2040 bedöms därmed kunna uppföras.

Vegetation och topografi

Trädgårdsstadens modell bygger på att följa landskapets former och anpassa vägar och bostadskvarter mm till den befintliga topografin. De förändringar av marknivåer som föreslås är små och främst orsakade av att kunna hantera dagvatten- och skyfallsflöden.

Ca en tredjedel av skogsmarken behålls. Den sparade naturmarken innehåller flertalet av de utpekade naturvärdena. Därtill tillkommer nya trädplanteringar längs områdets gator och på enskilda villatomter och bostadsgårdar.

Tillgänglighet

Områdets flacka profil, och ambitionen att följa denna, gör att tillgängligheten bedöms vara god till och inom planområdet.

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. BBR-krav på att fastighetsägaren vid behov ska kunna tillgodose parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från planerade trapphus bedöms vara möjligt.

Vägar och förbindelser

Tillfarter till befintliga fastigheter från Gamla Törebodavägen behålls. Området får tre nya infarter, en från Nolhagavägen i öster samt via två tillfarter från Gamla Törebodavägen i söder. Gatorna inom området kommer utgöras av en genomgående dubbelsidigt trädplanterad huvudgata, en enkelsidigt trädplanterad gata bland annat vid radhuskvarteren, en parkgata samt i väster kvartersgator utan trädplanteringar. Gatutyperna följer tidigare valda typer för Trädgårdsstaden. Ny separat gång- och cykelbana planeras längs Gamla Törebodavägens norra sida.

Området ansluter till det övergripande gång- och cykelvägnätet mot centrala Skövde, dels söderut genom Trädgårdsstaden, dels västerut mot Lunden/Kvarnsjö-området. Ny busshållplats finns sedan juni 2025 längs Gamla Törebodavägen i planområdets sydvästra hörn. Se vidare under kapitlet *Trafik* nedan på sidan 53ff.

Djurhållning

Köttdjursproduktion

Avståndet till anläggningen Nolgården bedöms vara tillräckligt stort för att inte hälsorisker ska uppkomma. Anläggningen ligger bort från den förhärskande vindriktningen och avståndet överstiger även med god marginal Boverkets äldre handböckers rekommenderade skyddsavstånd till bostäder om 500 meter.

Hästanläggningar

Avståndet till hästverksamheten bedöms vara tillräckligt stort för att inte hälsorisker ska uppkomma. Avståndet till Kultomten ridanläggning och till hästgård längs Gamla Törebodavägen överstiger med bred marginal de rekommenderade avstånd mellan planerade bostäder till stall/gödselhantering, rasthagar och beteshagar/ridvägar som Skövde kommuns lokala riktlinjerna anger. Som information till framtida tomtköpare inom etapp 5 bör det vid försäljningen av tomter dock klargöras i köpekontraktet att ridanläggningar och beteshagar mm förekommer i närheten av bostadsområdet.

Lokalklimat

Förutsättningar

I Skövde är den dominerande vindriktningen sydvästlig. Planområdet är idag relativt välexponerat för både vind och sol då området till hälften består av öppen södervänd åkermark. Den andra, norra häften mot väg 200, är består av relativt tät naturskog.

Konsekvenser

De goda ljusförhållandena bedöms kvarstå efter exploateringen. Den föreslagna låga bebyggelsen följer landskapets former och bedöms därför inte orsaka någon vindökning. De trädplanterade gatorna bedöms kunna ha den positiva effekten att vinden bryts upp och därmed skapar ett bättre lokalklimat än idag. Träden innebär även möjligheter till skugga och svalka.

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovsprocessen.

Sociala frågor

Förutsättningar

Området avskiljs från omgivningen av Gamla Törebodavägen, Nolhagavägen och väg 200. Idag finns fyra bostadsfastigheter (villor) inom planområdet som enbart nås via tillfarter från Gamla Törebodavägen. Inom planområdet finns idag inga offentliga mötesplatser (torg, lekplatser etc). Närmaste mötesplatser/rekreationsområden finns i Trädgårdsstadens etapp 3 (lekplats) och etapp 2 (stadsdelspark, bollplan mm)

Avstånd till grundskola och förskola (etapp 2) finns på 1 – 1,5 km gång-/cykelavstånd. Närmaste kommersiell service finns i Stallsikens handelsområde på ett avstånd av 1,5 – 2 km gång-/cykelavstånd.

Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget innebär att flera olika boendeformer möjliggörs och området blir mer integrerat med övriga etapper av Trädgårdsstaden. Ny gång- och cykelväg/gångbana anläggs längs Gamla Törebodavägen vilket ökar tillgängligheten till befintliga allmänna och kommersiella servicefunktioner i övriga Trädgårdsstaden och Stallsikens handelsområde.

Inom etapp 5 planeras för mötesplatser i form av en lekplats samt mindre platser/parker längs de nya gatorna. Tillgängligheten till områdets kvarvarande skogsmark ökar.

Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i planförslaget.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten- och avlopp och dagvatten (VAD)

Inom planområdet finns idag fyra fastigheter som är bebyggda med småhus, dessa har idag enskilda dricksvatten- och avloppsanläggningar.

Befintliga VAD-ledningar finns längs med Gamla Törebodavägen. Befintlig avloppspumpstation ligger precis sydost om planområdet.

En avsättning för ny matarledning till Locketorps framtida verksamhetsområde finns norr om Gamla Törebodavägen strax väster om planområdet.

Brandvatten

Räddningstjänsten Skaraborg har mål om högst 75 meters avstånd mellan brandpost och planerade nya bostäder.

El

Idag finns elledningar till befintliga bostadsfastigheter

Fiber

Skanova har markförlagda teleledningar inom planområdet. Dels i Gamla Törebodavägen med anslutning till fastigheterna Skövde 5:75 och Skövde 5:83, dels en ledning i öst-västlig riktning på fastigheten Skövde 5:74 genom hela planområdet.

Befintliga fyra bostadsfastigheter (Skövde 5:75, Skövde 5:82, Skövde 5:83, Skövde 5:120) inom planområdet är ansluta till Landsbygdsfiber i Skövde AB.

Uppvärmning

Uppvärmning av de befintliga bostadsfastigheterna sker idag genom individuella uppvärmningssystem.

Materialåtervinning och avfallshantering

För de befintliga fastigheterna sker idag fastighetsnära insamling av komposterbart och brännbart avfall. Närmaste återvinningsstation finns i Stallsikens handelsområde på ca 2 km avstånd.

Kommunalförbundet *Avfall och återvinning Skaraborg (A&ÅS)* ansvarar för insamling av hushållens avfall i Skövde. Enligt ny lag från 2022 övertog A&ÅS även

Förpackningsinsamlingens (FTI) ansvar för insamling av förpackningar (plast, kartong, glas och metall) vid alla återvinningsstationer-/centraler. Senast 1 januari 2027 ska, utöver komposterbart och brännbart, även de allra vanligaste förpackningarna kunna samlas in i separata fraktioner vid de fastigheter där de uppstår, (fastighetsnära) eller i nära anslutning till fastigheten (kvartersnära). Det innebär i praktiken att kärl för fler än dagens två fraktioner behöver finnas vid alla bostadsfastigheter.

Konsekvenser

Vatten- och avlopp och dagvatten (VAD)

Detaljplanen kommer att omfattas av nytt verksamhetsområde för kommunala VAD-ledningar och nya fastigheter ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Även de fyra befintliga bostadsfastigheterna inom planområdet föreslås ingå i det nya verksamhetsområdet.

Nya VAD-ledningar dras huvudsakligen i områdets nya gator.

Nya spillvattenledningar förläggs med självfall till ny pumpstation belägen öster om Nolhagavägen och söder om väg 200, nordöst om planområdet. En förstudie av ALP Markteknik 2025-01-31 visar på en höjdsättning för en fungerande systemlösning som även är nåbar för delar av en möjlig framtida exploatering öster om Nolhagavägen. Även ledningar från befintlig pumpstation i sydost, som betjänar delar av etapp 3, bedöms med självfall kunna ansluta till den nya pumpstationen, vilket innebär att den befintliga stationen kan tas ur drift

De tre befintliga bostadsfastigheterna längs Gamla Törebodavägen föreslås anslutas norrut till nya kommunala ledningar som förläggs inom u-område på kvartersmark för att därefter ansluta till ledningar i ny gata i öster. Ledningarna ska i lantmäteriförrättning säkerställas genom ledningsrätt alternativt servitut. De befintliga husen ligger så pass högt att avloppsledningar bedöms kunna anslutas med självfall.

Det befintliga bostadshuset centralt i planområdet (Skövde 5:75/Häggatorp) föreslås anslutas till nya allmänna ledningar inom föreslagen ny parkmark i nordväst om bostadshuset. Om det finns avlopp i källarplan i bostadshuset kan det eventuellt bli nödvändigt att pumpa spillvattnet till de nya ledningarna. De fem föreslagna nya bostadsfastigheterna väster och söder om Häggatorp föreslås kunna ansluta till det nya allmänna ledningsnätet som förläggs inom på plankartan angivet u-område mellan naturmarken och Gamla Törebodavägen. Ledningarna ska i lantmäteriförrättning säkerställas genom ledningsrätt alternativt servitut.

Anläggningar för att fördröja och rena dagvattnet anordnas i områdets gator (s.k. BGG-system) samt inom naturmarken och beskrivs mer utförligt under tidigare kapitel *Planeringsförutsättningar och konsekvenser / Dagvatten*.

Den nya matarledningen till Locketorps framtida verksamhetsområde föreslås kunna dras igenom planområdet. Idag finns en avsättning för matarledningen norr om Gamla Törebodavägen direkt väster om planområdet. Möjlighet ska ges att dra matarledningen från naturmarken i väster, via ett natursläpp i kvartersmarken, till de föreslagna nya lokalgatorna i väst-östlig riktning genom etappen till Nolhagavägen i öster.

Brandvatten

Nya vattenledningarna som ska försörja området ska förses med brandvattenposter som uppfyller Räddningstjänstens önskemål.

El

Nya elledningar till de planerade bostadskvarteren dras huvudsakligen i områdets nya gator. Ny transformatorstation (E_1) föreslås centralt placerad i området.

Fiber

Enligt uppgift från Skanova så har ledningen tvärs planområdet utgått medan optoledningen i Gamla Törebodavägen fortsatt är i drift. Skövde kommuns mark- och exploateringsenhet kommer föra en dialog med Skanova kring behovet av en eventuell flytt och finansiering av optoledningen.

Planområdet kan anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Skövde Stadsnät har byggt ut fiber i Trädgårdsstaden etapp 3 och etapp 4 som ansluter till planområdet.

Det är även möjligt för planområdet att ansluta till Landsbygdsfiber Skövde AB:s fibernät som befintlig bebyggelse i planområdet är anslutet till. Aktuell leverantör fastställs i senare skede.

Uppvärmning

Målsättningen är att ansluta hela eller delar av bebyggelsen inom planområdet till Skövde Energi AB:s fjärrvärmenät som förläggs inom planområdets nya gator. Alternativt sker uppvärmning genom enskilda uppvärmningssystem.

De tre befintliga bostadsfastigheterna längs Gamla Törebodavägen föreslås kunna ansluta norrut till fjärrvärmenätet som förläggs inom u-område på kvartersmark för att därefter ansluta till ledningar i ny gata i öster. Alternativt kan anslutning ske till Gamla Törebodavägen.

De fem förslagna nya bostadsfastigheterna väster och söder om Häggatorp föreslås kunna ansluta till nya fjärrvärmeledningar som förläggs inom på plankartan angivet u-område mellan parkmarken (PARK) och Gamla Törebodavägen. Ledningarna ska i lantmäteriförrättning säkerställas genom ledningsrätt alternativt servitut. Även det befintliga bostadshuset (Häggatorp) kan ansluta till detta, alternativt genom enskilt uppvärmningssystem.

Materialåtervinning och avfallshantering

Hämtning av avfall kommer att ske vid varje fastighet eller vid en av fastighetsägaren anordnat plats som godkänts av Avfalls & Återvinning Skaraborg (A&ÅS).

Planförslaget bedöms kunna uppfylla de riktlinjer om tillgänglighet mm för de fordon och de system för avfallshantering som A&ÅS tillämpar.

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ska ske mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och A&ÅS.

Service

Förutsättningar

Offentlig

Närmaste grundskola är Trädgårdsstadens skola (F-6) ligger i etapp 2 och har plats för drygt 500 elever. Avståndet till skolan från bostadsbebyggelsen i etapp 5 via planerat gång- och cykelvägnät är mellan 1000 - 1500 meter.

I etapp 2 finns även den närmast belägna förskolan, Mellomkvarns förskola, på ca 700 – 1000 meters gångavstånd från etapp 5.

I enlighet med nu gällande skollag ska elever placeras på den skola som vårdnadshavare önskar. Om alla elever inte kan beredas plats på den skola vårdnadshavare önskar ska närhetsprincipen vara styrande. Alla elever har rätt till en skola nära hemmet, vilket inte ovillkorligen innebär den skola som ligger närmast hemmet.

Närmaste vårdcentraler finns i stadsdelen Södra Ryd (ca 3 km) och på Norrmalm (ca 4 km). Avståndet till Skaraborgs sjukhus Skövde är ca 4 km.

Kommersiell

Närmaste kommersiella service finns i Stallsikens handelsområde, som ligger sydväst om Trädgårdsstaden. Handelsområdet rymmer både sällanköpshandel och dagligvaruhandel (livsmedel). Avståndet från de centrala delarna av etapp 5 till befintlig dagligvarubutik (Willys) är knappt 2,5 km. Till köpcentrat Elins Esplanad på Norrmalm är det knappt 4 km och till Skövde centrum är det ca 6 km

Konsekvenser

Offentlig

Ingen ny offentlig service tillkommer inom planområdet. För avstånd till befintlig se ovan.

Kommersiell

Ingen ny kommersiell service tillkommer inom planområdet. För avstånd till befintlig se ovan.

Trafik

Förutsättningar

Gång- och cykeltrafik

Direkt öster om planområdet längs Nolhagavägens västra sida börjar Skövde kommuns *lila cykelstråk* som går söderut mot Skövde centrum. Längs Gamla Törebodavägens södra sida anlades under 2025 en ny gång- och cykelbana västerut mot Kvarnsjöområdet inom stadsdelen Lunden.

Kollektivtrafik

Från och med juni 2025 finns en ny stadsbusslinje, linje 5, som går mellan Resecentrum-Trädgårdsstaden-Sjukhuset. Denna ersätter tidigare linje 4 genom Trädgårdsstaden. Linje 5 har två hållplatser i nära anslutning till planområdet, dels på Nolhagavägen (Ängsmarksgatan), dels på Gamla Törebodavägen (Odlingsgatan). Därtill finns regionbusslinje 505 mellan Skövde och Töreboda med hållplats Trädgårdsstaden på väg 200, direkt nordost om etapp 5.

Parkering

Behovet av parkering för kvarteren och fastigheterna ska i huvudsak tillgodoses inom kvartersmarken. Del av behovet för gästparkering kan lösas längs lokalgatorna samt i ett par mindre parkeringskvarter (P) som anges på plankartan.

Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser föreslås Skövde kommuns riktlinjer för halvcentralt läge enligt nedan följas.

Bilplatsbehov, bpl/1000 m^2 BTA	Centralt läge	Halvcentralt läge
Bostäder, flerbostadshus	8	12
Bostäder, grupphus *(bilpl/hus)*	1,5	1,5
Bostäder, villor *(bilpl/villa)*	2	2

Riktlinjerna för parkering anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel (cpl) enligt nedan som ska följas.

Cykelplatsbehov	Centralt läge	Halvcentralt läge
Bostäder, flerbostadshus *(cpl/lgh)*	2,5	2,5

Motortrafik

Planområdet gränsar till Törebodavägen (v200) i norr, Nolhagavägen i öster och Gamla Törebodavägen i söder.

De kommunala vägarna Nolhagavägen och Gamla Törebodavägen har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Trafikräkningar från 2023-2024 visar att Gamla Törebodavägen har knappt 500 ÅDT (årsmedeldygnstrafik) och Nolhagavägen i höjd med planområdet ca 1 300 ÅDT.

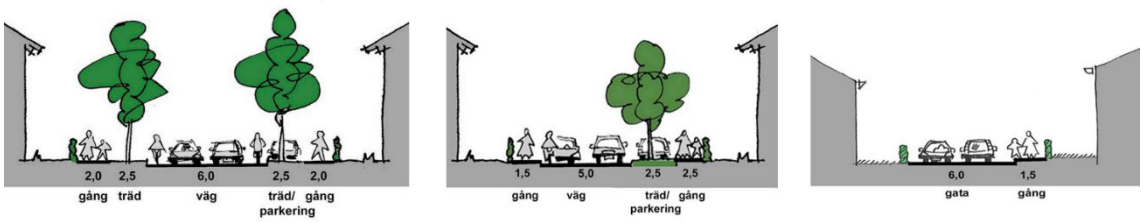
Törebodavägen (väg 200) är en statlig väg och är hastighetsbegränsad till 80 km/h. Enligt nationella vägdatabasen var trafiken på Törebodavägen (väg 200) ca 4 750 ÅDT år 2021, varav knappt 4 % var tung trafik.

Konsekvenser

Trafikkonsulten Ramböll har på uppdrag av Skövde kommun tagit fram en trafik- och bullerutredning för planområdet. En sammanfattning av denna redovisas nedan. Trafik- och bullerutredningen biläggs i sin helhet (Bilaga E).

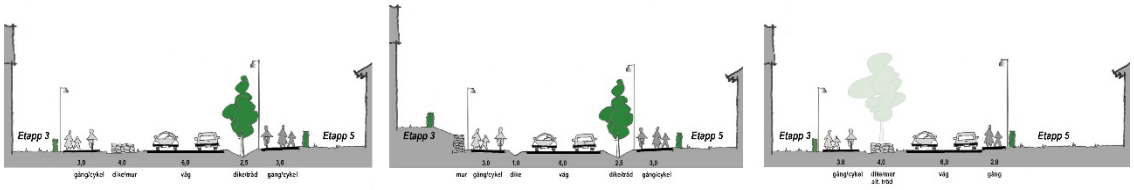
Gång- och cykeltrafik

På lokalgatorna inom etapp 5 sker gångtrafiken på separata gångbanor medan cykeltrafiken blandas med övrig fordonstrafik, se sektioner nedan. De valda gatutyperna återfinns i Trädgårdsstaden övriga etapper.



Etappens tre olika lokalgator: Den genomgående dubbelsidigt trädplanterade, den enkelsidigt trädplanterade samt den mindre kvartersgatan.

Ny gång- och cykelväg föreslås anläggas på Gamla Törebodavägens norra sida. I öster ansluter denna till det övergripande lila cykelstråket mot centrum. Västerut, i höjd med befintliga fastigheter, övergår gång- och cykelbanan till en gångbana fram till en nyligen anlagd hållplats för kollektivtrafiken, se sektion nedan.



Gamla Törebodavägen: Förslag till tre olika sektioner längs gatan, från öster till väster. Se röda sektionspilar i illustrationen nedan under Motortrafik.

Upphöjda/markerade korsningar föreslås på ett par ställen längs den större lokalgatan för att reducera hastigheter och skapa säkra passager för gång- och cykeltrafiken. Tvärs Gamla Törebodavägen föreslås ett par gång- och cykelpassager

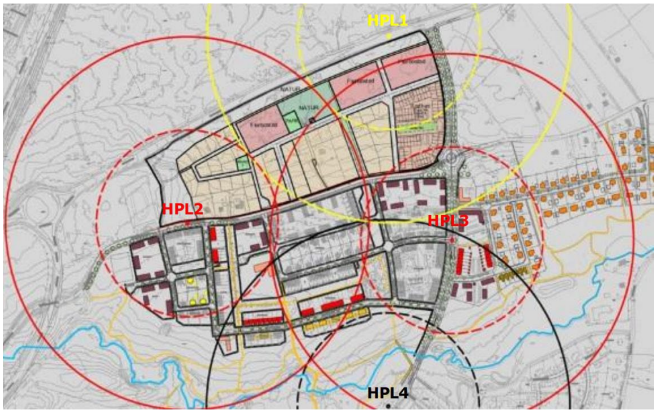
söderut mot etapp 3 vara genomgående så att uppmärksamheten höjs och hastigheterna sänks på trafiken längs på Gamla Törebodavägen.

För att få till en trafiksäker gång- och cykelpassage över väg 200 till befintlig busshållplats för regionbussar, se nedan, föreslår trafik- och bullerutredningen att väg 200 i framtiden hastighetsregleras till 60 km/h. Väg 200 är en statlig väg där Länsstyrelsen beslutar om hastighetsgräns med Trafikverket som remissinstans.

Planområdet bedöms genom föreslagna åtgärder få en god trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafik och en bra tillgång till både det övergripande gång- och cykelvägnätet inom Skövde och till målpunkter i närområdet.

Kollektivtrafik

Från och med juni 2025 finns en ny linje, linje 5, som går mellan Resecentrum-Trädgårdsstaden-Sjukhuset, se nya hållplatslägen i bild från trafik- och bullerutredningen t.h. Linje 5 har idag halvtimmestrafik vardagar från morgon till midnatt, plus turer på natten under helgen. Linjen trafikerar Nolhagavägen med ny hållplats Ängsmarksgatan (röd HPL3) och ny hållplats längs Gamla Törebodavägen vid Odlingsgatan (röd HPL2). Den nya linjedragningen och de föreslagna busshållplatserna innebär en god täckning av de västra delarna av både etapp 5 och etapp 3. Befintligt hållplatsläge för regionbusslinje 505 på väg 200 (gul HPL1) ligger kvar.



Parkering

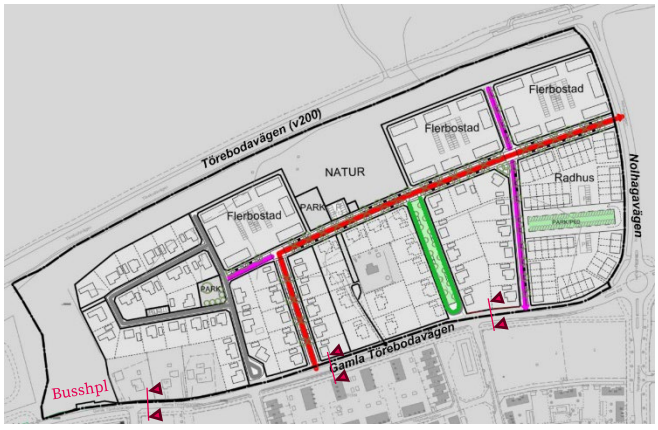
Parkering motsvarande Skövde kommuns parkeringsnorm bedöms kunna rymmas inom kvartersmarken utan att det negativt påverkar möjligheten att anordna andra friytor för de boendes behov.

Besöksparkering anordnas längs de trädplanterade lokalgatorna, samt i de två utpekade parkeringskvarteren. Totalt ca 90 bpl, vilket motsvarar ca 0,4 bpl/bostad.

Motortrafik

Området angörs huvudsakligen via en tillfart från Nolhagavägen i öster samt via två tillfarter från Gamla Törebodavägen i söder. Därtill föreslås befintlig väg till Skövde 5:75 (Häggatorp) fortsatt kunna fungera som tillfart till ett mindre kvarter för ca 6 friliggande hus.

Gatorna inom planområdet följer tidigare valda typer för Trädgårdsstaden, se illustration t.h. En genomgående dubbelsidigt trädplanterad huvudgata (röd), en enkelsidigt trädplanterad gata (lila), en parkgata (grön) samt längst i väster kvartersgator (grå) utan trädplanteringar. Se gatusektioner under rubriken *Gång- och cykeltrafik* ovan.



Lokalgatorna följer ett liknande hierarkiskt system som i tidigare etapper av Trädgårdsstaden med syfte att styra trafiken till rätt gata och göra det lätt att orientera sig inom etappen.

Totalt beräknas de nytillkomna bostäderna inom etapp 5 resultera i en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) om ca 770 motorfordon.

Trafik- och bullerutredningen (bilaga E) beskriver ett antal scenarion för den framtida trafiken på vägarna runt etapp 5 som tar hänsyn till olika framtida utbyggnadsscenarier och framtida ny vägdragning av v200 som anges i ÖP 2040. Alla scenarier har 2045 som målår. I det scenario (scenario 2) som resulterar i högst antal fordon (worst case) utgår beräkningarna från att etapp 5 är helt utbyggd plus en framtida 6:e etapp av Trädgårdsstaden. Därtill en utbyggnad av verksamhetsområdet Locketorp (idag Skövde flygplats) samt en 50 % utbyggnad av den nya stadsdelen Stadsskogen norr om väg 200. Den framtida trafiken för scenario 2 fördelat på angränsande vägar till etapp 5 redovisas i figuren nedan.



Trafikfördelning för scenario 2. Bild från Trafik- och bullerutredningen.

Den största ökningen av trafiken i scenario 2 sker på Törebodavägen (väg 200), från dagens knappt 5 000 ÅDT till 16 800 ÅDT. Trafiken på Nolhagavägen öster om etapp 5 ökar enligt beräkningarna från dagens ca 1 300 ÅDT till ca 4 000 ÅDT. Båda dessa vägar bedöms vara utformade för att klara den ökade trafiken. För Gamla Törebodavägen innebär scenario 2 en mindre ökning, från dagens ca 500 ÅDT till 550 – 850 ÅDT.

Med samma förutsättningar som i scenario 2, men där väg 200, enligt förslag i ÖP 2040, dras norr om den nya stadsdelen Stadsskogen (scenario 3a/3b) beräknas trafiken år 2045 på Törebodavägen norr etapp 5 till 7 400 – 8 550 ÅDT och på Nolhagavägen öster om etapp 5 till 2 750 – 2 850 ÅDT. Trafiken på Gamla Törebodavägen är i detta scenario densamma som i scenario 2, dvs 550 – 850 ÅDT.

För att öka framkomlighet och höja trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafiken, bland annat med avseende på den framtida ökade trafiken på Nolhagavägen, föreslås i trafik- och bullerutredningen att dagens cirkulationsplats i korsningen Nolhagavägen – Gamla Törebodavägen utformas med förhöjda cykelöverfarter över Nolhagavägen söderut och Gamla Törebodavägen västerut.

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter per kvarter för ändamål som framgår av plankartan. Detta innebär att det kan tillskapas nya fastigheter genom fastighetsbildning av den kommunala fastigheten Skövde 5:74 och Skövde 5:75 till nya bostadsfastigheter (B), teknisk försörjning (E_1), parkering (P) samt till ny allmän platsmark (Gata, Gc-väg, Natur och Park). Illustrationslinjer på plankartan utgör förslag till framtida fastighetsgränser inom bostadskvarteren.

Befintlig fastighet Skövde 5:75 (Häggatorp)

Den privata fastigheten Skövde 5:75 (Häggatorp) föreslås köpas in av Skövde kommun för att i huvudsak utgöra ny kvartersmark för friliggande bostäder och i mindre delar allmän platsmark (gata/park). Ett köpeavtal har upprättats och undertecknats av ägaren till Skövde 5:75. Kommunstyrelsen beslutade 2026-10-12 om att förvärva Skövde 5:75 enligt köpeavtalet.

Inlösen av mark planlagd som allmän platsmark kan ske utan stöd av en överenskommelse.



Utsnitt ur planillustrationen över fastigheten Skövde 5:75 (Häggatorp), fastighetsgräns i rött.
Blåa ytor föreslås överföras till allmän platsmark (park respektive gata). Övriga delar föreslås ingå i ny kvartersmark för bostäder.

Fastighet	**Från Skövde 5:75 till ny kvartersmark för bostäder**	**Från Skövde 5:75 till Skövde 5:74 alt. Skövde 5:85 för ny allmän plats.**	**Konsekvenser för Skövde 5:75**
Skövde 5:75 ca 11 370 m^2	ca 10 165 m^2	ca 225 m^2 (park) ca 355 m^2 ($gata_1$) ca 625 m^2 ($gata_2$)	Fastigheten delas upp i nya bostadsfastigheter och allmän plats enligt planillustration. Dagens infart från Gamla Törebodavägen behålls.

Befintliga fastigheter längs Gamla Törebodavägen



Befintliga bostadsfastigheterna längs Gamla Töreboda. Från vänster Skövde 5:82, Skövde 5:83 samt Skövde 5:120

Ett genomförande av planen medför att mindre delar (en remsa av en bredd om ca 1 – 1,5 meter) närmast Gamla Törebordavägen av de privata bostadsfastigheterna Skövde 5:82, Skövde 5:83 samt Skövde 5:120 överföras till den kommunala fastigheten Skövde 5:85 för att utgöra del av allmän platsmark $Gata_1$ (gångbana längs huvudgatan). Inlösen av mark planlagd som allmän platsmark kan ske utan stöd av en överenskommelse. Samtidigt ges möjlighet för två av de tre fastigheterna att köpa in mark för utveckling av den egna fastigheten. Planförslaget ger även möjlighet till avstyckning med en minsta fastighetsstorlek om 900 m^2 (bestämmelse d_1). Se förslag till justeringar av fastighetsgränser i bild och tabell nedan.



Utsnitt ur planillustrationen över de tre befintliga bostadsfastigheterna längs Gamla Törebodavägen med förslag till justeringar av fastighetsgränser. Rött är mark som tillförs fastigheterna och blått föreslås överföras till den kommunala fastigheten Skövde 5:85 som ny gatumark (gångbana).

Fastighet	Från Skövde 5:74 för kvartersmark	Till Skövde 5:85 för ny gatumark	Konsekvenser för de privata fastigheterna
Skövde 5:82	ca 746 m^2	ca 41 m^2	Påverkar häck och mindre del av trädgårdsanläggning. Möjlighet till utveckling av fastigheten. Vid utökning ges möjlighet till avstyckning.
Skövde 5:83	-	ca 49 m^2	Påverkar staket och mindre del av trädgårdsanläggning. Möjlighet till avstyckning.
Skövde 5:120	ca 848 m^2	ca 23 m^2	Påverkar tre befintliga träd längs Gamla Törebodavägen. Möjlighet till utveckling av fastigheten. Vid utökning ges möjlighet till avstyckning.

Medverkande

Tjänstepersoner

Sektor samhällsbyggnad

Plan: Ingemar Frid, Joakim Andén

Bygglov: Matilda Lidberg, Liss-Kristin Jacobsson

Mark och exploatering: Albin Nilsson, Madeleine Jillersberg

Gata och natur: Peter Svensson, Josefin Vidlund, Lucas Johansson, Malin Zakrisson, Eva-Lena Öman, Per Olsson, Kenneth Nilsson

Kart och mät: Anna-Lena Nilsson

Sektor service

VA: Martin Johansson

Skövde Energi

Värme: Maria Karlsson

Elnät: Mattias Lång

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt

SKÖVDE