

DETALJPLAN FÖR
DEL AV KVARTERET OSTRONET
SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1990-04-18

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
CHEFSARKITEKT LARS ROSBORG

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.

Till detaljplanen fogas:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under utställningsskedet tillfogas:

- Samrådsredogörelse

Under antagandeskedet tillfogas:

- Utställningsutlåtande

Bilagor till planen:

- A. Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning (samrådsskedet).
- B. Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning (utställningsskedet).
- C. Illustrationskarta i skala 1:1000.
- D. Illustrationsmaterial: planer och fasader av nybyggnad på fastigheterna Maneten 5 och 6 samt planer och fasader på ombyggnad av fastigheten Ostronet 17.
- E. Redovisning av störningar.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget omfattar den östligaste delen av kvarteret Ostronet, fastigheterna Ostronet 16 och 17 samt Maneten 5 och 6, på Norrmalm i Skövde. Gällande plan är inaktuell - stämmer inte med befintliga förhållanden respektive de önskemål om förändringar som finns.

Planförslaget medger nybyggnad av ett bostadshus med butiker och kontor i bottenvåningen på fastigheterna Maneten 5 och 6. För fastigheten Ostronet 17 planeras en om- och tillbyggnad. Planförslaget anpassas här till befintliga förhållanden samt de förändringar som planeras. För Ostronet 16 finns inga planer på förändringar. Planförslaget anpassas här till de befintliga förhållandena.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Norrmalm i Skövde centralort. Det avgränsas i öster av Mariestadsvägen, i söder av Gransikagatan, i norr av Lars Olofs gata och i väster av resterande delar av kvarteret Ostronet. Planförslaget omfattar de delar av kvarteret där önskemål om förändring finns respektive där gällande plan inte överensstämmer med befintliga förhållanden.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,7 ha.

Markägo- förhållande

Ostronet 16 ingår i HSB:s bostadsrättsförening Ostronet. Ostronet 17 ägs av Stig Ahlén, Skövde. Maneten 5 och 6 ägs av K/B Byggmyran nr 146, Wallenstam Bygg, Göteborg.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För området gäller:
- St 176 Stadsplan för kvarteren Maneten och Ostronet m m i Skövde, fastställd 1966-07-27. Av Kungl Maj:t avskrivet från vidare handläggning 1967-04-11.

För angränsande områden gäller, förutom ovanstående plan, även:

- St 139, Stadsplan för kvarteren Maneten, Ostronet och Sjöstjärnan i Skövde, upprättad 1958-08-01, fastställd 1961-03-17.
- Dp 318, detaljplan för kvarteret Fältskären m m, upprättad 1987-11-10, antagen 1988-01-21, laga kraft 1988-04-05.

Bostads-
försörjnings-
program

Nybygget på fastigheterna Maneten 5 och 6 ingår i förslag till bostadsförsörjningsprogram 1990-02-15 för 1990-1995 med byggstart 1991.

Kommunala beslut
i övrigt

Pågående arbete har redovisats och stämts av i byggnadsnämnd och planberedning, med beslut om tillstyrkan till fortsatt bearbetning.

FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och
vegetation

Området sluttar mot öster och söder från ungefär + 143 i nordvästra delen till ungefär + 139 i öster.

Området består av befintliga tomter.

För Ostronet 16 utgörs vegetationen av befintliga trädgårdsanläggningar.

För Ostronet 17 ska trädgården ställas i ordning i samband med den aktuella ombyggnaden av fastigheten.

För Maneten 5 och 6 ska trädgården ställas i ordning i samband med det planerade nybygget. Parkeringen på fastigheten kommer att anordnas i ett underjordiskt garage med planteringsbart bjälklag. Några befintliga träd mot Ostronet 14 kommer att kunna bevaras.

Utefter Mariestadsvägen längs östra gränsen på kvarteret, står ett antal värdefulla alléträd på gatumark. Dessa har inordnats när Mariestadsvägens västra del nyligen byggts om och försetts med separat GCM-väg, planteringsremsor och angöringsfickor.

Geotekniska-
förhållanden

I samband med HSB:s exploatering i kvarteret Ostronet gjordes geoteknisk undersökning för angränsande delar av kvarteret, "Utlåtande över grundförhållandena för planerad bebyggelse inom kvarteret Ostronet 5,6,7 och 8 Skövde" 1969-01-13, av HSB:s riksförbund, geotekniska avdelningen.

En detaljerad grundundersökning behöver göras i samband med den fortsatta projekteringen för nybygget på Maneten 5 och 6.

Fornlämningar
och byggnads-
minnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet och inte heller några byggnadsminnen.

Bebyggelseområden

Bostäder m m

Ostronet 17. Befintlig byggnad från seklets början ska byggas om och renoveras. Ett trapphus med hiss ska byggas till mot gården. Byggnaden har tre hela våningar samt vindsvåning. Vindsvåningen ligger bakom ett mycket brant mansardtak och har stora takkupor, uppbyggt hörn etc. Den blir inredd i sin helhet, till nästan samma yta som övriga våningar.

Huset inrymmer nio lägenheter, totalt ung 780 m² bruksarea. Bottenvåningen är avsedd för butiker och kontor och innehåller i dag en servering. Två ytterligare lokaler finns. Bottenvåningen omfattar drygt 200 m² bruksarea. Särskild bestämmelse om att byggnaden inte får förvanskas föreslås

En befintlig gårdsbyggnad ska inredas till lägenhet, ateljé och förråd. Detaljplanen anpassas till befintliga förhållanden och planerade förändringar.

Ostronet 16. Befintliga byggnader ingår i HSB:s bostadsrättsförening Ostronet. Byggnaderna innehåller lägenheter och områdeskomplement. De är i gott skick och inga förändringar planeras. Gällande plan överensstämmer inte med befintliga förhållanden. Planförslaget anpassas till befintliga förhållanden.

Maneten 5 och 6. På Maneten 5 finns idag ett hus som är i dåligt skick. Det innehåller butiker. På Maneten 6 finns ett "funkishus" med lägenheter och butiker. Det står tomt förutom en frisersalong. Ombyggnad har prövats men har visat sig vara ekonomiskt ogenomförbart. Vidare finns några gårdsbyggnader. Samtliga hus på fastigheterna kommer att rivas för att lämna plats för nybyggnad av ett hus med bostäder, kontor och butiker. Det nya huset är tänkt att få fyra våningar med drygt 550 m² per plan - tre våningar med lägenheter, totalt 21 st, från 1 ½ rum och kök till 4 rum och kök samt butiker och kontor i bottenvåningen. Parkeringen planeras i ett källargarage med nedfartsramp från Gransikagatan. Vid infarten planeras en angoringsparkering för butikerna. Bjälklaget ovan källargaraget är tänkt att göras planteringsbart. Nedfartsrampen blir taktäckt. I anslutning till den förläggs soprummen för fastigheten.

Offentlig och
kommersiell
service

Planområdet ingår i stadsdelen Norrmalm med befintlig offentlig och kommersiell service. Utefter Mariestadsvägen finns en rad olika butiker. Skövdes centrum börjar ungefär 500 meter söder om planområdet. Inom Trängenområdet på andra sidan Mariestadsvägen byggs dagcentral för pensionärer och daghem. Här finns också Högskolan i Skövde. Ungefär 400 meter väster om planområdet finns livsmedelsbutik, post, bank, m m. Ungefär 400 meter nordväst om planområdet finns en LM-skola.

Tillgänglighet

Alla nybyggda och ombyggda lägenheter blir tillgängliga med hiss.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. En analys av skyddsrumsförhållandena i omgivningen visar på ett behov av 180 platser inom kvarteret. Förfrågan om skyddsrumsbeked för Maneten 5 och 6 ska göras inför bygglovprövningen.

Friytor

Friytorna inom planområdet utgörs av tomtmark som är ordnad (Ostronet 16) eller ska ställas i ordning för lek och utevistelse. För nybygget inom Maneten 5 och 6 ska bjälklaget ovan källargaraget göras planterbart.

Stadsdelspark, Kungsvägsparken, finns 500 meter nordväst om planområdet. Inom Trängenområdet, omedelbart öster om planområdet, anläggs också en ny park.

Gator och trafik

Gatunät, gång-
och cykeltrafik

Gator, gång- och cykelvägar utgörs av befintliga anläggningar för vilka inga förändringar planeras nu. Planområdet gränsar i öster mot Mariestadsvägen som ingår i statskommunvägnätet. Mariestadsvägen trafikeras av 8025 fordon /åmd (nov -89). Längs kvartersgränsen har nyligen separat GC-väg, separata angöringsfickor och infarter iordningställt, inom befintlig gatumark. Befintliga träd har inordnats. I söder och norr gränsar planområdet till befintliga gator.

Kollektivtrafik

Idag finns ingen kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Med start hösten 1990 planeras en busslinje på Mariestadsvägen. Mitt för Ostronet 16 har en busshållplats anlagts.

Parkering,
angöring
och utfart

För Ostronet 16 sker parkering i befintlig anläggning inom kvarteret och angöring sker från Lars Olofs gata.

För Ostronet 17 ska parkering anordnas på gården i samband med renoveringen av fastigheten. Den yta som vetter mot byggnaden på Ostronet 14 hålls fri från parkering. Ett flertal fönster finns här på byggnaden. In- och utfart är tänkt att ske i befintligt läge norr om byggnaden på Ostronet 17 medan den befintliga utfarten söder om byggnaden inte är tänkt att användas. In- och utfarten till Ostronet 17 blir den enda kvarvarande från kvarteret till Mariestadsvägen. En nyanlagd angöringsficka finns på Mariestadsvägen vid Ostronet 17 / Maneten 5.

För Maneten 5 och 6 ska parkering anordnas i källargarage på tomtmark. Infart planeras ske från Gransikagatan. Här anordnas också angöringsparkering på tomtmark för butikerna. För att skydda byggnaden på Ostronet 14 från störande ljus föreslås en skärmvägg i tomtgräns vid parkeringsplatserna. Behovet av infart från Mariestadsvägen till Maneten 5 och 6 upphör. Nedfarten till källargaraget är tänkt att byggas ihop med ett sophus på gården och förses med tak.

Störningar

Trafikmängden på Mariestadsvägen uppgår till 8025 fordon/åmd (nov -89).

Riktvärde för bullerstörningar i bostäder är 30 dBA ekvivalent, inomhus i sovrum resp 55 dBA på uteplats.

För kontorslokaler är motsvarande riktvärde 40 dBA, ekvivalent inomhus, resp 65 dBA utomhus. 40 dBA bedöms av Miljö- och hälsoskyddsnämnden var ett för lågt krav varför 35 dBA ekvivalent bör vara målsättningen i kontorslokaler.

För att ovanstående värden skall uppnås krävs:

- minst 37 dBA fasadisolering i bostäder mot Mariestadsvägen.
- minst 32 dBA fasadisolering i bostäder mot Gransikagatan
- minst 32 dBA fasadisolering i kontorslokaler mot Mariestadsvägen
- tillgång till skyddade uteplatser där utomhusnivån är max 55 dBA. Eventuella balkonger mot Mariestadsvägen kan med hänsyn till ljudnivån inte betraktas som uteplatser.

Beträffande ventilation ska tilluft tas ifrån gårdssidan för att minimera intag av trafikavgaser.

Ventilationen skall även utformas med hänsyn till förekomst av radon i mark.

Fönster, ventilation m m ska utformas så att de gränsvärden som miljö- och hälsoskyddskontoret tillämpar uppnås. Nödvändiga åtgärder kommer att kontrolleras i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret vid bygglovprövningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar med anslutningspunkter finns i Mariestadsvägen.

Värme

Uppvärmningen i nybygget på Maneten 5 och 6 förutsätts ske med fjärrvärme. Systemet finns utbyggt i Gransikagatan fram till fastigheten Kornetten 2, Gransikagatan 3.

El

Inkoppling kan ske till befintligt ledningssystem som finns utbyggt i anslutning till fastigheterna. Tillräcklig kapacitet finns.

Avfall

För Maneten 5 och 6 planeras sop- och storsoprum i en separat gårdsbyggnad. Hämtning sker därifrån i kommunens regi. Gångavståndet understiger i byggnormen angivet max avstånd.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås bli tio år från den dag planen vinner laga kraft.

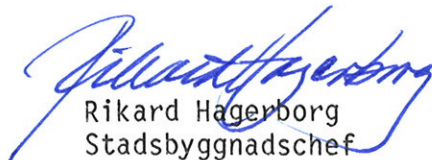
Gällande tomtindelning föreslås bli upphävd för berörda delar inom planområdet. För Maneten 5 och 6 och för Ostronet 17 är detaljplanen direkt kopplad till aktuella projekt, nybyggnad resp ombyggnad, och genomförandet ligger nära i tiden.

Exploatör för Maneten 5 och 6 är K/B Byggmyran nr 146, Wallenstam Bygg, Göteborg, och byggherre för Maneten 17 är Stig Ahlén, Skövde.

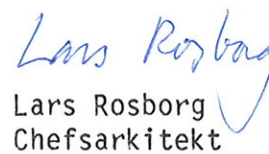
Beträffande fastighetsbildning m m se genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har bl a följande deltagit:
Utredare Klaudia Maretic, miljö- och hälsoskyddskontoret,
stadsingenjör Arne Gunnefur, stadsingenjörskontoret,
trafikingenjör Lars Svensson, gatukontoret.



Rikard Hagenborg
Stadsbyggnadschef



Lars Rosborg
Chefsarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden
1990-06-07.

Laga kraft länsstyrelsen
1990-07-10.

DETALJPLAN FÖR
DEL AV KVARTERET OSTRONET
SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1990-04-18

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
CHEFSARKITEKT LARS ROSBORG

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA
FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Planprocessen indelas i tre skeden:
samråds-, utställnings- och antagandeskede.

Byggnadsnämnden beräknas kunna antaga detaljplanen i juni 1990.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen även i övriga skeden.

Under utställningsskedet kommer övriga berörda kommunala nämnder och styrelser att behandla detaljplanen.

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i maj 1990.

Markförvärv

Skövde kommun äger ingen mark inom planområdet. Marken 5 och 6 har samma ägare.

VA-ledningar

Erforderliga serviser för nybygget finns anlagda.

Värmeförsörjning

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät. En kortare utbyggnad av ledningsnätet erfordras. Servisledningarnas läge och leveranspunkten bestäms i samråd mellan energiverket och exploatören.

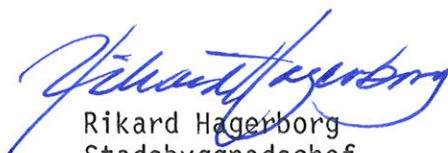
Elförsörjning, belysning

Den nya bebyggelsen ansluts till kommunens elnät. Systemet finns utbyggt i anslutning till fastigheterna. Erforderlig kapacitet finns. Belysningen för anslutande gator är anlagd.

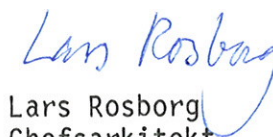
<u>Gator m m</u>	Anslutande gator är de befintliga. Mariestadsvägen har nyligen byggts om och fått separat GC-väg, an- göringsfickor, övergångsställen etc. Inga ytterligare förändringar planeras. Diverse justeringsarbeten som översyn av kantstenar etc behöver göras. Kostnaderna för detta beräknas till ungefär 20.000 kronor.
<u>Genomförandetiden</u>	Detaljplanen ges en genomförandetid på tio år efter det att den vunnit laga kraft.
<u>Ansvarsfördelning</u>	K/B Byggmyran nr 146, Wallenstam Bygg, Göteborg, är byggherre för nybygget på Maneten 5 och 6. Byggherre för om- och tillbyggnaden av Ostronet 17 är Stig Ahlén, Skövde. Skövde kommun svarar för kompletterande arbeten på de allmänna tekniska systemen som ev kan komma att fodras.
<u>Avtal</u>	Separata avtal avses inte bli upprättade.
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	
<u>Fastighetsbildning</u>	Planområdet omfattar fastigheterna Ostronet 16, 17 och 19 och Maneten 5 och 6. Nyexploatering skall ske på Maneten 5 och 6 som bör sammanläggas till en fastighet. Denna bör få en beteckning i kv Ostronet eftersom tomten utgör en del av detta kvarter. Kvarternsnamnet Maneten, som utgör en kvarleva av en äldre tomtindelning, kommer däri- genom att försvinna.
<u>Tomtindelning</u>	Gällande tomtindelningar inom planområdet skall upphävas.
<u>Fastighetsplan</u>	Ny fastighetsplan erfordras ej.
EKONOMISKA FRÅGOR	
	Kostnader regleras enligt gällande taxor.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bl a följande deltagit: stadsingenjör Arne Gunnefur, Stadsingenjörskontoret, exploateringsingenjör Kent Claesson, planeringskontoret.



Rikard Hagenborg
Stadsbyggnadschef



Lars Rosborg
Chefsarkitekt

Antagaen av byggnadsnämnden 1990-06-07.

Laga kraft länsstyrelsen 1990-07-10.