

DEL AV NORRA LUNDEN

SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN.

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

UPPRÄTTAT 1987-02-12

Del av NORRA LUNDEN Skövde tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län.

Förslag till stadsplan

BESKRIVNING

Planförslaget består av stadsplanekarta i skala 1:1000, stadsplanebeskrivning och stadsplanebestämmelser.

Till planförslaget hör följande bilagor:

- A. Illustrationsplan.
- B. Grundkarta.
- C. Ägokarta.
- D. Fastighetsägarförteckning.
- E. VA-plan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Orkidévägen mellan västra stambanan och Gamla Törebodavägen.

Area

Planområdet omfattar c:a 4,2 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller utomplansbestämmelser. För angränsande områden mot söder gäller ändring och utvidgning av stadsplanen för NORRA LUNDEN i SKÖVDE fastställd 1973-06-28 och stadsplan för NORRA LUNDEN i SKÖVDE fastställd 1971-03-16.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

Den tillkommande bebyggelsen ingår i bostadsbyggnadsprogrammet 1987 - 1991 och beräknas påbörjas 1987.

Program för planområdet

Separat program för planområdet har inte utarbetats. Se övrigt.

Planarbetet redovisades i byggnadsnämnden 1986-12-11 §582 och i planberedningen 1986-04-29 §19.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden och vegetation

Inom planområdet sluttar marken svagt ner mot järnvägsområdet (+137 - +133). Den norra delen utgörs av öppen mark, där vissa delar har använts till jordgubbsodlingar. I den södra delen, utefter Orkidévägen, finns 9 befintliga fastigheter med uppväxta trädgårdar.

Utefter järnvägen i den sydöstra delen av planområdet finns ett mindre lövskogsparti som är en naturlig avskärmning mot järnvägsområdet.

På båda sidor om framfartsvägen till fastigheten 5:92 finns trädrader med ett 20-tal träd, i huvudsak björkar.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar speciellt för planområdet har inte utförts. Vid den geotekniska undersökning som genomfördes i samband med stadsplanläggningen av villaområdet omedelbart söder om Orkidévägen, framkom att marken består av grovmo och mellanmo. Detaljundersökning inom planområdet bör utföras i samband med byggnadsprojekteringen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, vägar och trafik

Inom planområdet finns tio befintliga fastigheter med byggnader av varierande ålder. Samtliga befintliga fastigheter har inordnats i planförslaget.

De befintliga fastigheterna i södra delen av planområdet har tillfarter från Orkidévägen. Fyra av fastigheterna har utfart till en gemensam förbindelseväg som ansluter till Orkidévägen.

Ledningssystem

De befintliga fastigheterna i södra delen av planområdet är anslutna till kommunala vatten- och avloppsledningar i Orkidévägen. Fastigheten 5:92 har enskild anläggning för vatten och avlopp.

Telekablar finns i Orkidévägen och Gamla Törebodavägen.

I planområdets norra gräns har energiverket en lågspänningskabel (luftledning).

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är privatägd.

Övrigt

Innan planområdet avgränsades gjordes en skiss för att testa utbyggnadsmöjligheterna inom hela triangeln mellan Orkidévägen - Gamla Törebodavägen och stambanan. Även viss utbyggnad norr om Gamla Törebodavägen testades. Undersökningen visade att buller från go-cartbanan och stambanan berör den norra delen av "testområdet". Dessutom skulle vidare utbyggnad kräva en dyrbar utbyggnad av VA-nätet med bl a ny pumpstation i norr. Med ledning av denna undersökning avgränsades det aktuella planområdet till den södra delen som inte är bullerstörd (gränsvärden) och som kan kopplas till befintligt VA-nät med självfall. Planförslaget är utformat så att en fortsatt utbyggnad mot norr kan ske i framtiden.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär en fortsatt utbyggnad med småhus i anslutning till befintlig bebyggelse i Norra Lunden.

Bostäder

Planområdet föreslås bli bebyggt med tretton nya styckebyggda villor. Samtliga befintliga bostadsfastigheter inordnas i planförslaget.

Social och kommunal service

Söder om planområdet i Lundens bostadsområde finns livsmedelsbutik, låg- och mellanstadieskola, daghemmet Lundagården, deltidsförskola, fritidshem och stadsdelskyrkan S:t Markus, gångavstånd c:a 800 m.

Vårdcentral för de boende inom planområdet finns på Kv Smultronet i stadsdelen Norrmalm.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför det av länsstyrelsen prioriterade området för skyddsrum.

Friytor

Lek och fritidsverksamheter

Kvarterslekplats med sandytor, lekredskap och bollplan finns c:a 500 m söder om planområdet. För de minsta barnen ordnas lekplats på de enskilda tomterna.

Natur

Planförslaget har anpassats så att den befintliga vegetationen i möjligaste mån kan bevaras. Speciellt viktigt är att den befintliga vegetationen och terrängformationen mot järnvägsområdet bevaras, då denna utgör ett naturligt skydd mot järnvägsområdet.

I norra delen av planområdet finns ett 20-tal större träd som enligt planförslaget står på tomter för styckebyggda villor. Huslösningen bör här anpassas till de befintliga träden så att de sparas.

Vägar och trafik

De föreslagna nya fastigheterna i norra delen av planområdet nås via en entrégata som ansluts till Gamla Törebodavägen och avslutas med en vändplan. Entrégatan utförs med enkelsidig gångbana.

En gång- och cykelväg föreslås mellan fastigheterna 4:152 och 4:154 som via Lupinvägen leder till det befintliga gång- och cykelstråket genom Lundens bostadsområde och vidare mot centrum.

Busslinjer går på Gamla Mariestadsvägen väster om planområdet. Avståndet till närmaste busshållplats är c:a 600 m.

Parkering vid de befintliga och föreslagna villorna sker på respektive fastighet.

I planförslaget ingår del av Gamla Törebodavägen. Denna väg är delen från Orkidévägens anslutning och vidare åt nordost till väg 200 enskild väg med statsbidrag. Under hösten -87 kommer vägsamfälligheten att ombildas. Inom stadsplanlagt område är kommunen väghållare, statsbidrag utgår ej.

Immissioner

Trafikmängden på Gamla Törebodavägen är c:a 1300 fordon/årsmedeldygn. Antalet fordon förväntas inte att öka, utan snarare minska i samband med att Östra Leden utbyggs. Bullerberäkningar för de närmaste husen visar att inomhusvärdena blir c:a 32 dB(A). Beräkningsmodellen utgår från en fasadreduktion av 27dB(A). De något höga värdena kan lätt sänkas under riktvärdet 30dB(A) genom extra omsorg vid val av fönster. Det beräknade utomhusvärdet blir c:a 60 dB(A), vilket kan accepteras på grund av att fastigheterna har tillgång till alternativa uteplatser.

Nordväst om planområdet finns en stor sandgrop som idag används som gocartbana, Aspö Ring. Gocartbanan används för tävling, träning och hyrcarting. Bullerproblem har uppkommit för närboende runt om Aspö Ring och stora bullerskyddsvallar har byggts. Bullermätningar och beräkningar som genomförts har dock visat att det aktuella planområdet ligger skärmat mot gocartbanan så att bullernivån inte överskrider de maxnivåer som naturvårdsverkets anvisningar anger (55 dB(A) på kvällstid).

På miljö- och hälsoskyddskontoret har man utrett de eventuella störningar som kan uppkomma från tågtrafiken på västra stambanan som går öster om planområdet. Terrängen väster om stambanan bildar en naturlig bullerskyddsvall mot planområdet. Söder om planområdet mellan stambanan och kv Lupinen finns en befintlig bullerskyddsvall som anlades i samband med att villorna i kv Lupinen byggdes. På fastigheten 5:92, där marken är något lägre, har fastighetsägaren redan tidigare lagt upp en vall mot järnvägsområdet på inrådan från miljö- och hälsoskyddskontoret.

Vid beräkningen av tågbullernivåerna inom området har källdata från mätningar inom Trängenområdet använts.

Den ekvivalenta tågbullernivån för den mest utsatta fastigheten i sydöstra delen av området har beräknats till 52 dB(A) utomhus dagtid och 29 dB(A) inomhus nattetid. För övriga fastigheter har den ekvivalenta ljudnivån inomhus beräknats ej överstiga 25 dB(A) nattetid och 22 dB(A) dagtid.

Den maximala ljudnivån inomhus i sovrum bör nattetid ej tillåtas överstiga 45 dB(A). Detta klaras för samtliga fastigheter utom den sydöstra fastigheten. För att klara detta måste huset fasadisoleras (inklusive fönster) med en ljudisoleringsförmåga mot tågbuller på 35 dB(A) mot öster och 33 dB(A) mot norr och söder.

Radon

Enligt SGU:s geostrålningskartor ligger planområdet utanför den zon som medför risk för markradon.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Anslutning av de nya fastigheterna och fastigheten 5:92 till kommunens nät sker i enlighet med separat VA-plan upprättad av gatukontoret. Bil E. VA-ledningarna kommer att anläggas i entregatan och i den blivande gång- och cykelvägen i östra delen av planområdet och ansluts till befintliga ledningar i Orkidévägen.

PLANGENOMFÖRANDE

Genomförandet av exploateringen kommer att ske i privat regi. Tolv av de nytillkommande byggrätterna kommer att betyggas av Nordiska Trähus som äger större delen av exploateringsområdet. Kommunen kommer genom sitt förmedlingsorgan att anvisa köpare till fem av de blivande fastigheterna.

Erfoderliga exploateringsavtal upprättas av planeringskontoret.

Gemensamhetsanläggning

Den befintliga gemensamma infarten till fyra fastigheter i västra delen av planområdet och infarten till de två östligaste tomterna, varav en fastighet är befintlig, föreslås i planförslaget bli gemensamhetsanläggningar avseende förbindelseled.

SAMRÅD

Planförslaget har upprättats i samråd och samarbete med berörda förvaltningar främst gatukontoret, planeringskontoret och miljö- och hälsoskyddskontoret.

Under planarbetet har planförslaget redovisats i planberedningen och byggnadsnämnden.

Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet (länsarkitekten).

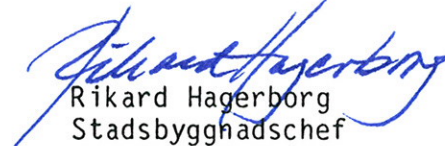
Samråd har skett med berörda fastighetsägare inom och i närheten av planområdet. De synpunkter som framförts har inarbetats i planförslaget.

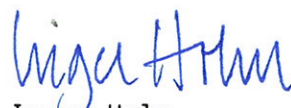
Tre av de befintliga fastigheterna utmed Orkidévägen har bedömts vara så stora att en förtätning med en extra byggrätt är möjlig. Vid samråden diskuterades förtätningsförslaget med de berörda fastighetsägarna. Samtliga berörda var negativa till förtätningsmöjligheterna och de har därför inte tagits med i planförslaget.

Från samråden föreligger inga erinringar mot den föreslagna planutformningen.

Skövde 1987-02-12

Skövde Kommun
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbygghadschef


Inger Holm
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde beslut den 25 maj 1987, § 97;
betygar

På tjänstens vägnar:

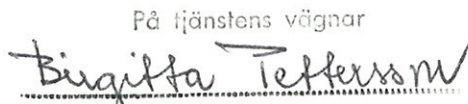
Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde beslut den 23 april 1987, § 168;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län beslut 1987-08-07 betygar

På tjänstens vägnar

Birgitta Pettersson

Del av NORRA LUNDEN
Skövdecentralort, Skövde kommun, Skaraborgs län
Förslag till stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

4 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

5 § BYGGNADS LÄGE

Inom med F betecknat område äger byggnadsnämnden utan hörande av granne, medgiva att garage/förrådsbyggnad placeras närmare gräns mot granntomt än 4,5 m, dock endast intill 3 m avstånd. Detta gäller antingen garaget/förrådet utföres fristående eller som tillbyggnad till huvudbyggnad.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Med siffra i kvadrat betecknat område får indelas i högst det antal tomter avsedda för bebyggelse som siffran anger.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en 1/4 del bebyggas.

2 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

8 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.

3 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

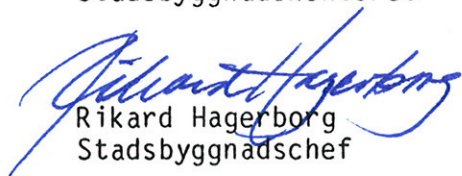
4 mom Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.

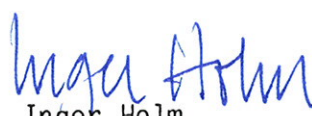
9 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som även betecknas med fyllda cirklar skall fastighet förses med stängsel, vari ej får anordnas öppning som medger tillträde till järnvägsområde.

Skövde 1987-02-12

Skövde Kommun
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Inger Holm
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 25 maj 1987., § 97.;
betygar

På tjänstens vägnar:

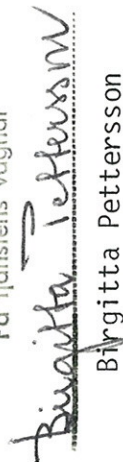
Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 23 april 1987., § 168.;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Östergötlands län
Beslut 1987-08-07 betygar
På tjänstens vägnar


Birgitta Pettersson