



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

Beteckning
PLAN 2005/14

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

HEIMDAL 20 (Rådhuset och gamla kanslihuset)

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2007-11-08

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	3
PLANBILAGOR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
BYGGLOV	4
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning.....	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
Program	5
Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Mark	6
Fornlämningar	6
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	6
Befintlig bebyggelse.....	6
Tillgänglighet	9
Brandskydd.....	10
GATOR OCH TRAFIK	10
Gatunät och parkering	10
Kollektivtrafik	10
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	10
Vatten och avlopp.....	10
Dagvatten.....	10
Elförsörjning.....	10
Tele	11
Uppvärmning.....	11
Avfallshantering	11
MILJÖBESKRIVNING	11
Miljökvalitetsnorm	11
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
Genomförandetid.....	12
Ändrad lovplikt.....	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	12

HANDLINGAR

	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒	☒
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☒	☐	☐
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning	☐	☒	☒
Samrådsredogörelse	☐	☒	☒
Utställningsutlåtande	☐	☐	☒

PLANBILAGOR

- A.** ”Skövde – Stadsplanering och bebyggelse 1760-1960” inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer (Thomas Carlquist och Lars Bergström).
- B.** Vårdprogram för Rådhuset och Kanslihuset, Kv Heimdal, Ritningen Arkitektbyrå AB, Skövde 2007-01-09, uppdaterad augusti 2007.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att skydda och bevara två kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i enlighet med plan- och bygglagens och miljöbalkens intentioner om bevarande, varsamhet och hänsyn (PBL 3:12-13 och 3:10 samt MB 3:6). I planförslaget föreslås en ändring av användningen för planområdet till handelsändamål med innebörden café-, restaurang- och konferensverksamhet som skapar tillträdesmöjligheter för stadens medborgare till lokalerna. För centrum är mötesplatser som rådhuset vitala för utvecklingen.

Skövde kommun avser att sälja fastigheten Heimdal 20 när de kulturhistoriska värdena har säkerställts. I planförslaget ingår även möjlighet att göra en tillbyggnad in mot gården för att skapa möjlighet att tillgodose kraven på tillgänglighet m m.

Enligt gällande detaljplan är befintliga byggnader avsedda för handel respektive område för kulturresevat.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för handel med inriktningen café-, restaurang- och konferensverksamhet och medför en från allmän synpunkt god hushållning.

BYGGLOV

Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL).

Inom planområdet har bygglovplikten utökats att gälla alla åtgärder som avser byggnadernas yttre enligt PBL 8 kap 6 § samt invändiga ändringar i de utrymmen som finns angivna i vårdplanen (bil B) under punkt 6.

PLANDATA

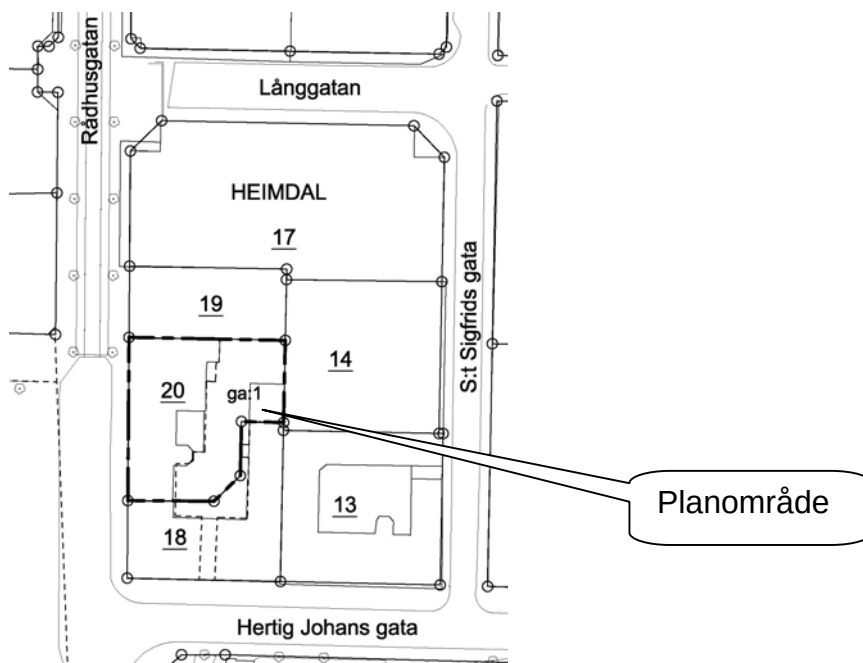


Bild 1. Planområde

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i Skövde stads centrum i anslutning till Hertig Johans torg. Detaljplanens avgränsning motiveras av projektets omfattning och gällande detaljplanegränser.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av 810 m².

Markägförhållanden

Skövde kommun äger fastigheterna som ingår i planområdet. Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsenhet kommer att ansvara för försäljningen av fastigheten.

Delar av fastigheten Heimdal 20 ingår i gemensamhetsanläggningen Heimdal ga:1 (deläggande fastigheter Heimdal 18 och 20) som reglerar gårdsutrymme innehållande kommunikationsytor, parkeringsplatser, plats för sopkärl, planteringar, brandutrymningsväg till förmån för Heimdal 14, utrymningsgrind i porten mot Hertig Johans gata och befintlig anordning för brandlarm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I "Framtidsplan Skövde 2015" ingår planområdet i centrumbebyggelse.

Detaljplaner

För planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Kv Heimdal och Brage, m m	1683K – ST241	1973-08-08

För angränsande områden gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Centrala området	1683K – ST168	1965-02-05

Program

Som underlag för planen har använts inventeringen av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer i Skövde stad med titeln "Skövde stadsplanering och bebyggelse 1760-1960" (Carlqvist/Bergström, 1991), bilaga A och upprättat Vårdprogram för Rådhuset och gamla Kanslihuset, Ritningen Arkitektbyrå AB, 2007-01-09, bilaga B.

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ skall tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats för detaljplanen eftersom större delen av planområdet utgörs av befintlig bebyggelse med en användning som inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser.

Kommunala beslut i övrigt

KN § 84

2005-06-22

Kulturnämnden begär att kommunstyrelsen ger Plan, Bygg o Lantmäterikontoret i uppdrag att såsom skydd genomföra en ändring av gällande detaljplan för att där ange skyddsbestämmelser som förhindrar rivning och sådana förändringar

av fasad och interiör som inverkar menligt på det kulturhistoriska värdet.

Kulturnämnden väcker frågan om byggnadsminnesförklaring hos Länsstyrelsen för både Skövde gamla rådhus och stadshus vilket på längre sikt bör kunna ge ett än starkare skydd.

KSAU § 201
2005-08-10

Kommunstyrelsens arbetsutskott ger Plan, Bygg o Lantmäterikontoret i uppdrag att såsom skydd genomföra en ändring av gällande detaljplan för att där ange skyddsbestämmelser.

BN § 187
2005-09-29

Samråd skall ske med upprättade samrådshandlingar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Inom fastigheten Heimdal 20 finns förutom befintliga byggnader en innergård som till största delen är asfalterad och används för parkerings- och kommunikationsändamål. En mindre planteringsyta finns i det nordöstra hörnet.

Fornlämningar

Fastigheten Heimdal 20 ligger inom fornlämningsområdet Skövde 73:1, en fast fornlämning som består av ett område på ca 400 x 300 m där man kan förväntas påträffa kulturlager från medeltid, 1500- och 1600- tal. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande daterat 2007-02-23 påpekat att en tillbyggnad av rådhuset kräver troligen en arkeologisk förundersökning eller utgrävning, vilket får prövas i samband med bygglovprövningen.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i skrivelse daterad 2005-07-07 meddelat att enligt 3 kap 8 § lagen om kulturminnen för anteckning i fastighetsboken meddela att fråga har väckts om byggnadsminnesförklaring av Skövde gamla rådhus och stadshus på fastigheten Heimdal 20 i Skövde, med adress Rådhusgatan 9.

Länsstyrelsen anser enligt samrådsyttrande daterat 2007-02-23 att om det föreslagna skyddet i detaljplanen genomförs så finns det inte längre behov av att byggnadsminnesförklara byggnaderna. Länsstyrelsen kommer formellt att ta ställning till byggnadsminnesärendet efter att planen vunnit laga kraft.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Efter den stora stadsbranden 1759 återuppbyggdes rådhuset och stod färdigt 1776. Byggmästaren var Sven Westman som var en för sin tid känd yrkesman som även hade uppdraget att återuppbygga Skövde kyrka.

Rådhuset var en enkel byggnad som uppfördes i två våningar av sten och täcktes av ett brutet och valmat tak. Pånocken hängdes stadens klockor i ett litet torn.

Förutom rådssal inrymde byggnaden även våghus, arrest, skola och boningsrum för rektor.

Rådhuset genomgick en omfattande ombyggnad under 1853 efter ritningar upprättade av löjtnant Hjalmar Wijnblad. Husets övervåning höjdes, taket ändrades till sadeltak med trappgavlar i norr och söder. Klocktornet flyttades till en ny frontespis. Huset fick en helt ny fasad mot torget i nygotisk stil med ornament i kalksten och gips, fasaden var ljus gulockra med ljusgrå listverk.



Bild 2. Rådhuset tidigt 1900-tal

Rådsalen låg efter ombyggnaden kvar i övre planet, på bottenvåningen iordnings-tälldes boningsrum och fem celler.

Skövde stadsmuseum disponerade byggnaden mellan åren 1952 – 2003.



Bild 3. Rådhuset 1952



Bild 4. Rådhuset 2006

Rådhusets fasad har under år 2005 återfått den gula kulören efter förebild från 1853 års ombyggnad.

Rådhuset är Skövdes äldsta profana byggnad av sten

Sedan 2003 används byggnaden för en café-verksamhet som har blivit en mycket trevlig och populär mötesplats i centrum.



Bild 5. Kanslihuset 2006

Den andra byggnaden inom fastigheten uppfördes under åren 1915-1916.

Byggherre var Skövde stad och P-O Hallman, arkitekt. Kanslihuset som även kan benämnas Skövdes första stadshus inrymde kommunens förvaltningar. I nedre våningen låg byggnadsnämndens kontor och i den övre drätselkammarens sessionssal.

Fasadmaterialet är handslaget tegel i mönstermurning med stenportal och entrédörrar av ek.

Kanslihuset utformades i tidens nationalromantiska stil men är samtidigt väl anpassad till den äldre rådhusbyggnaden.

Båda byggnaderna används i dag för café- och restaurangverksamhet och i viss mån för konferenser. Byggnaderna är sammankopplade gällande installationer såsom el- och värmesystem och brandutrymning. Delar av befintliga utrymmen för disk och matberedning är storleksmässigt undermåliga. Tillgängligheten till byggnaderna är dålig men kan förbättras genom hissinstallation. Planförslaget medger en ombyggnad av rådhuset med installation av hiss mellan gårdsfasaden och befintlig transformatorstation. Tillbyggnaden kräver att befintliga köksutrymmen mm flyttas till annan del av fastigheten. I anslutning till transformatorstationen skall utrymmen placeras där personal och besökare inte vistas stadigvarande, tex kapprum, förråd mm.

Sammantaget har fastigheten Heimdal 20 ett mycket stort kulturhistoriskt värde. Byggnaderna utgör ett unikt inslag i miljön kring Hertig Johans torg och i planförslaget ingår att byggnadernas utformning, fasader och rumsindelning skall bevaras så långt möjligt.

Ett vårdprogram har utarbetats av Ingvar Blixt, Ritningen Arkitektbyrå AB 2007-01-09 (bilaga B) med syfte att utgöra underlag för framtida vård, underhåll och förvaltning av byggnaderna. Målsättningen är att byggnaderna skall nyttjas så att minsta möjliga förändringar exteriört och interiört erfordras, det är därför av stor vikt för bevarande av byggnadernas kvaliteter att rätt verksamhet inryms. I vårdprogrammet påpekas att befintlig verksamhet med café- och konferensrörelse är ett bra exempel på verksamhet som är öppen och där allmänheten har möjlighet att ta del av byggnadernas särdrag och interiör.

Vid exteriöra underhållsåtgärder bör samma material och metoder användas som vid senaste restaurering eller vid ursprungligt utförande. Traditionella material skall användas. Se bilaga B, sid 10.

Vårdprogrammet ligger till grund för de bevarandebestämmelser som ingår i detaljplanen. Alla förändringar av byggnadernas yttre och inre skall genomföras i enlighet med vårdprogrammets målsättning, prioritering och särskilda vårdkrav. Bl a får inga installationer placeras på takfall mot Hertig Johans torg. Installationer på gårdssidan får heller inte utföras så att de sticker upp ovannock. Höga krav på arkitektonisk utformning och materialkvalitet kommer att ställas i samband med bygglovprövningen.

Tillgänglighet

Rådhuset som har entré i markplanet har god tillgänglighet till bottenplanet. Kanslihuset med en halvtrappa upp till bottenplanet är mycket svårt att tillgänglighetsanpassa utan att åtgärderna förstör interiören. Fördelen med att byggnaderna i dag är sammankopplade är att tillgängligheten kan ske genom Rådhuset. En hissinstallation på gårdssidan förbättrar tillgängligheten avsevärt till de olika våningsplanen. Omflyttning av befintliga utrymmen krävs för att möjliggöra om- och tillbyggnad av hiss mellan rådhusets gårdfasad och befintlig transformatorstation.

Brandskydd

I vårdprogrammet påpekas att med hänsyn till byggnadernas stora kulturella och arkitektoniska värde i stadsbilden så bör en brand- och säkerhetsutredning utföras. Speciellt viktig är en översyn av brandskyddet med avseende på den verksamhet som finns i byggnaderna och det stora antal människor som rör sig i husen. De båda byggnaderna samverkar idag vad gäller utrymningsvägar som om de var en byggnad.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät och parkering

Angöring till fastigheten Heimdal 20 sker till Hertig Johans gata. En gemensamhetsanläggning Heimdal GA:1 reglerar rätten till angöring och parkering. I dag finns möjlighet för uppställning av ca 13 bilar på fastigheten.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållsplats finns på Hertig Johans gata och Rådhusgatan, strax söder om planområdet. Hållplatserna trafikeras av stadstrafiken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Befintliga byggnader är anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet.

Dagvatten

Dagvattenledning från fastigheten är ansluten till befintligt dagvattensystem i Rådhusgatan.

Elförsörjning



Byggnaderna är anslutna till Skövde Elnät.

Två befintliga transformatorer som tillhör Skövde Elnät finns i en mindre tillbyggnad av rådhuset.

Bild 6. Transformatorstationen

En befintlig elkabel tillhörande Skövde Elnät går genom kanslihusets källarvåning, upphängd på konsoller i taket. Kabeln skall bibehålla sitt läge men man föreslår att kabeln flyttas ner till källargolvet för att minska magnetfälten på kanslihusets första våning. Kabelns läge säkras i planförslaget genom u-områdesbestämelse.

Befintliga elkablar inne på gården säkras i planförslaget genom u-områdesbestämelse.

Tele

Befintliga telekablar bedöms kunna bibehålla sina lägen.

Uppvärmning

Byggnaderna är anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

MILJÖBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig i samband med planens upprättande, eftersom den planerade utbyggnaden inom planområdet inte har bedömts bli utsatt för eller innebära betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område som kan utgöras av en eller flera kommuner, sjö eller vattendrag, län, mm.

Regeringen har i en förordning (SFS 2001:527) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en 5-årsperiod. Resultatet och utvärderingen redovisas i en rapport "Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005" (mars 2006), som sammanställts av Institutionen för tillämpad miljö teknik, Stockholms Universtitet.

Utdrag ur rapporten: "Mätprogrammet som genomförts under de 5 – 6 senaste säsongerna har omfattat de viktigaste luftföroreningarna och gett en bra bild av luftföroreningssituationen i Skövde. De uppmätta halterna av NO₂, PM10 och bensen i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM10, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM10 som behöver kontrolleras i Skövde. Beräkningar med nogrammetoden visar halterna av PM10 med stor sannolikhet underskrider miljö kvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvärderingströskeln överskrids. Fortsatta mätningar rekommenderas

av främst partikelhalterna, PM10, samt eventuellt också sot. Mätningarna bör innefatta hela våren då PM10 halterna är förhöjda, dvs. minst till och med april månad. En uppföljning av mätningarna av bensen vartannat eller vart tredje år kan också vara motiverat”.

Med stöd av ovanstående bedömer vi att någon speciell utredning inte krävs för att redovisa om miljökvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ändrad lovplikt

Inom planområdet har bygglovplikten utökats att gälla alla åtgärder som avser byggnadernas yttre enligt PBL 8 kap 6 § samt invändiga ändringar i de utrymmen som finns angivna i vårdplanen (bil B) under punkt 6.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Sören Jenefeldt och Stig Johansson Samhällsbyggnadsenheten (SBE), Marie-Anne Eriksson, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret (PBLK), Roland Jonsson, Anna Möller, Anders Rindfors och Mattias Lång, tekniska kontoret (TK), och Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret (MHK).

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2007-11-08

Laga kraft 2007-12-17