

DETALJPLAN FÖR
KVARTERET REPSLAGAREN M M
SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1987-11-06

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
PLANINGENJÖR CHRISTER JOHANSSON

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.
- Planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivning.

Under samråds- och utställningsskedet tillkommer dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning med lista över samråds-kretsen.
- Utdrag ur områdesplan för Skövdes centrum.
- Illustrationer.
- Nulägeskarta. (Gällande stadsplan nr 168)

Under utställningsskedet tillkommer även:

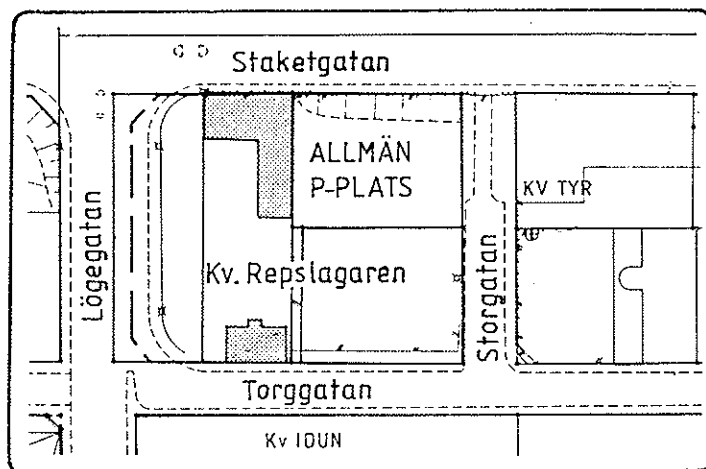
- Samrådsredogörelse.

Under antagandeskedet tillkommer:

- Utlåtande över inkomna synpunkter under utställningstiden.

PLANENS SYFTE - HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en komplettering med en bebyggelse som till innehåll, volym och utformning ansluter sig till omgivningen.

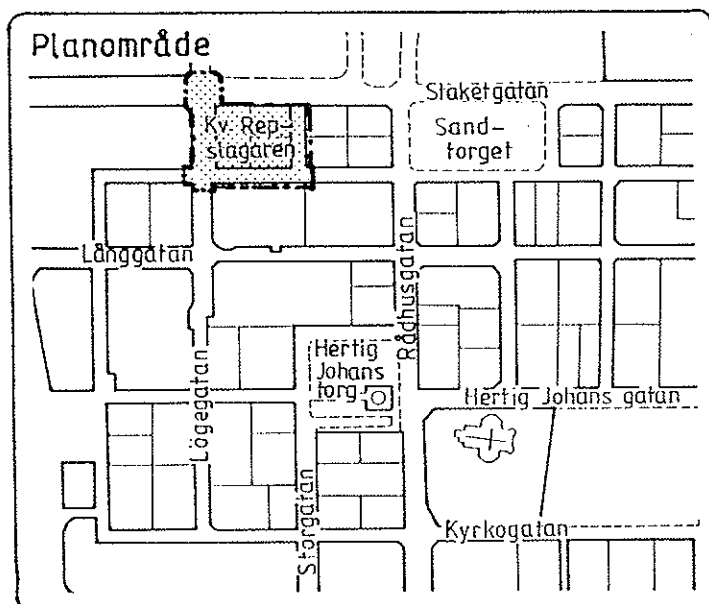


Före planens genomförande innehåller området 2 st förrådsbyggnader i trä samt en allmän p-plats.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret Repslagaren är beläget i norra delen av Skövdes centrum.



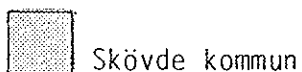
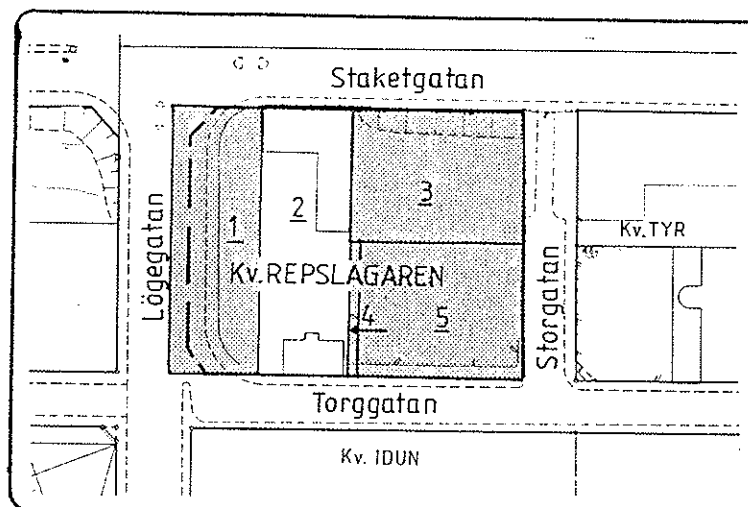
Planområdets avgränsning motiveras av den aktuella bebyggelsens omfattning.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av ca 0,51 hektar.

Markägo-
förhållanden

Kvarteret Repslagaren består av fem fastigheter. Fyra av dessa ägs av Skövde kommun. En fastighet är i privat ägo.

NATUR-
FÖRUTSÄTTNINGARTerräng

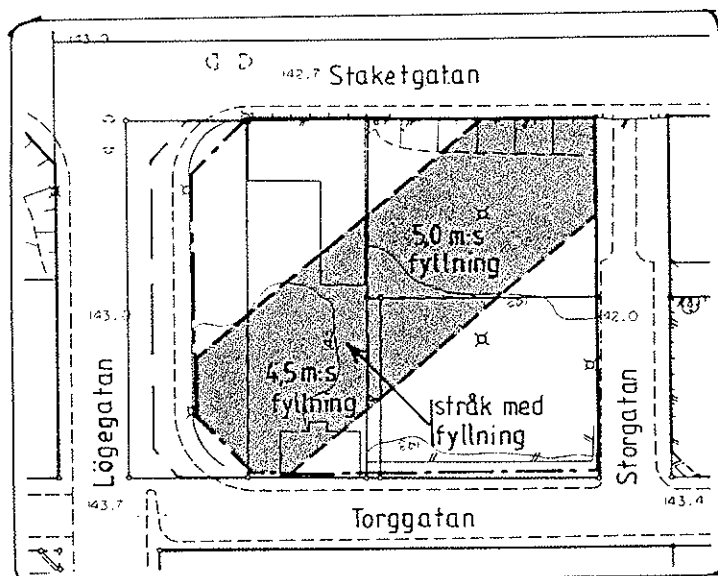
Marken inom kvarteret Repslagaren sluttar mot norr. Nivåskillnaden är ca tre meter mellan den högsta punkten vid Torggatan-Storgatan (+143,4) och den lägsta vid Storgatan-Lögegatan (+140,5).

Vegetation

Inom kvarteret finns en lönn och två almar. Trädens placering är dock sådan att de inte kan bevaras om kvarteret skall kunna bebyggas rationellt.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av K-konsult i mars 1987. Denna har givits följande resultat:



Grunden består inom i huvudsak hela kvarteret överst av fyllning. Denna är sammansatt av humus, byggnadsrester, sand och grus. Enligt uppgift skall området norr om kvarteret ha använts för deponering av avfall. Fyllning av sämre kvalitet (hushållsavfall) kan således ej uteslutas. Fyllningen synes ha störst tjocklek längs ett stråk som i nordostlig - sydvästlig riktning går diagonalt över kvarteret. I nordöstra delen bedöms mäktigheten till 5,0 meter och i sydväst 4,5 meter. Tjockleken tunnar ut till några meter i nordväst resp sydöst.

Förklaringen kan vara en ravin som i tidigare skede fyllts igen. Fyllningen vilar på grus och sand och dessa jordar är som regel fast lagrade. I områdets västra del förekommer dock löst till mycket löst lagrad jord på 5 - 9 m djup. Denna jord har okänd sammansättning och bör undersökas närmare.

Fyllningen och de förekommande jordarna är förhållandevis starkt vattengenomsläppliga. Fria vattenytor har erhållits i rören på 2,8 - 3,0 m djup vilket motsvarar en nivå på ca + 138,0.

Slutsatser

Byggnader måste grundläggas till fasta bottenlager på pålar eller plintar. Preliminärt måste man även räkna med att utforma bottenbjälklaget fribärande och pålat. Påslagningen kan bli problematisk eftersom fyllningen uppenbarligen innehåller murar, block m m. Å andra sidan föreligger tveksamheter beträffande den naturligt lagrade jordens bärighet. Slutgiltigt val av grundläggningsmetod bör göras först efter det att kompletteringar skett.

Källare kan anläggas varvid källargolvet bör läggas på nivå + 139,5 eller högre. Vid lägre golvhöjd bör man räkna med att gjuta källarvåningen i vattentät betong.

Schakt i fyllningen kan bli besvärlig med tanke på tidigare beskrivna hinder. Vid arbeten under grundvattenytan uppkommer besvärande jordflyttning med sidoerosion och bottenuppluckring som följd. Vid höjdsättning av byggnaden bör därför eftersträvas att grundkonstruktionerna hamnar ovan grundvattenytan. I annat fall krävs temporär grundvattensänkning. Schaktslänter bör vid arbeten i torrhet kunna läggas i lutning 1:1 till åtminstone två meters djup.

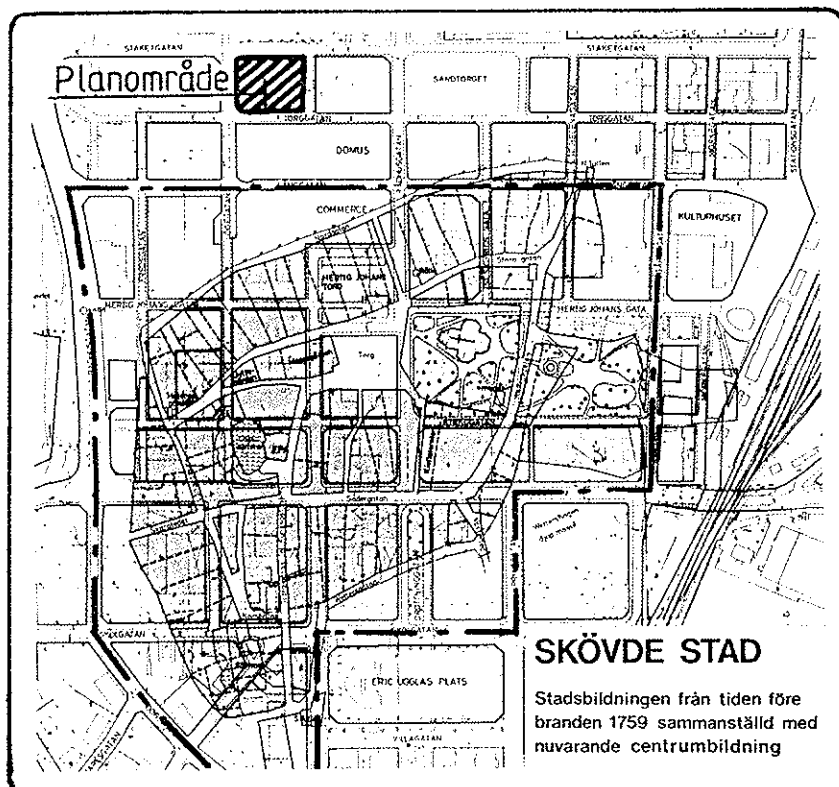
Övrigt

Undersökningen måste kompletteras med provgrävningar och djup provtagning. Dessa kompletterande undersökningar förutsättes ske i byggherrens regi under projekteringsstadiet.

Fornlämningar

Planområdet ingår inte i det område som av länsantikvarien avgränsats för fast fornlämning och där anmälningsplikt för grävningsföretag finns. Den norra gränsen för detta område går i Långgatan, ca 50 m söder om planområdet. En exakt gräns för ett område av denna art är alltid svår att fastlägga. Anmälan bör därför göras till länsantikvarien innan grävningsarbeten företas för att möjliggöra en arkeologisk provundersökning.

Byggnadsminnen finns inte inom planområdet.



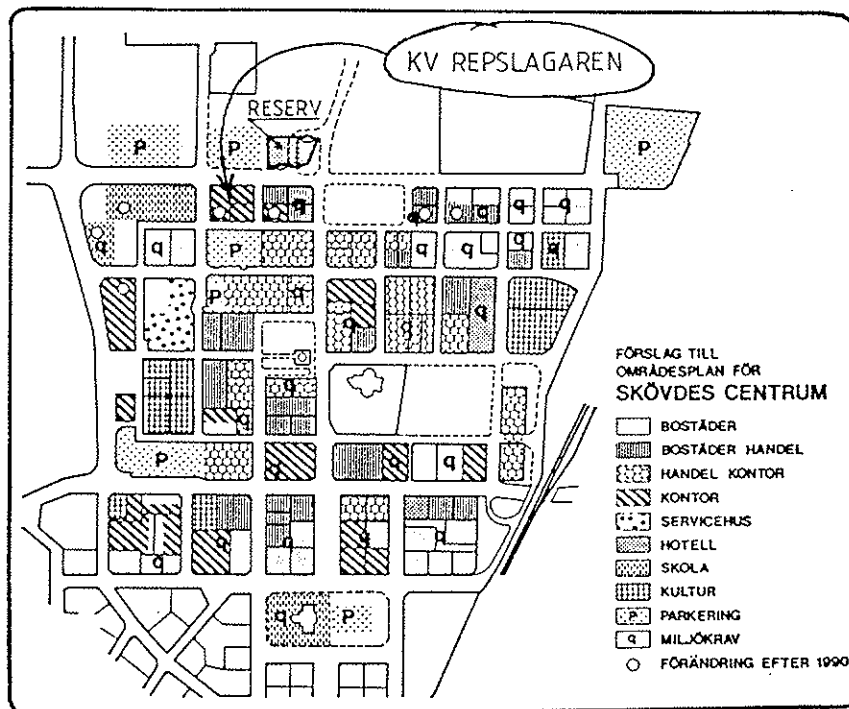
----- Gräns för fornlämning

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

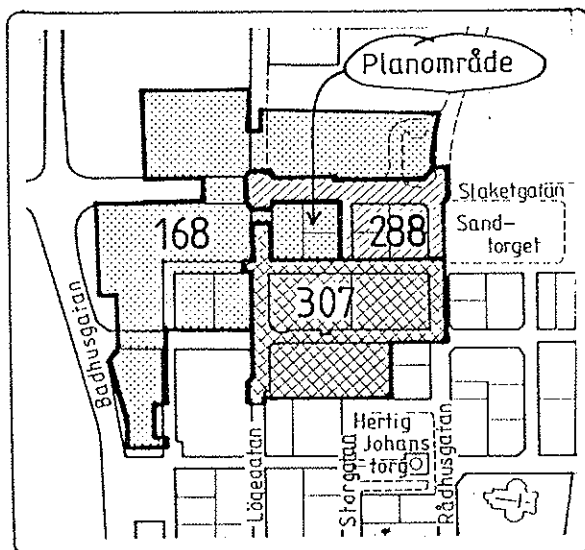
I ett remissbehandlat koncept till områdesplan för Skövde centrum 1982 anges:

"Kvarteret Repslagaren ligger mellan Staketgatan och baksidan av Domusvaruhuset. Läget lämpar sig bäst för kontor, eventuellt kan någon del i bottenvåningen mot Storgatan användas för handel på grund av läget i direkt anslutning till handelscentrum. Utformningen av Domusvaruhusets norra entré utgör dock en barriär och ett slut mot norr på handelsstråket längs Storgatan".



Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller stadsplan nr 168, fastställd 1965-02-09. I denna plan är kv Repslagaren avsett för bostads- och kontorsändamål respektive bostads- handels- och kontorsändamål, i tre våningar. För östra och norra delen av området gäller stadsplan nr 288 fastställd 1983-09-30. För södra delen av planområdet gäller stadsplan nr 307 fastställd 1987-02-02.



Bostads-
byggnadsprogram

I Skövde kommuns bostadsförsörjningsprogram för perioden 1988 - 1992 ingår kv Repslagaren för byggstart 1988.

PLANENS INNEHÅLL

FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanens innehåll innebär inga principiella förändringar från den tidigare stadsplanen över området - nr 168 från 1964. Detaljplanen innebär en återgång till den ståndpunkt som togs i 1964 års plan med en betoning på bostäder. Denna återgång motiveras av det synsätt på staden som präglar -80 talet och det ökade intresset av att bo centralt.

BEBYGGELSE
OMRÅDEN

Bostäder

Detaljplanen medger en bebyggelse av bostäder i fyra våningar i sluten kvartersform med gemensam gård och med parkering, skyddsrum, lägenhetskompement och gemensamma utrymmen i källare och under gården. Detaljplanen medger en bebyggelse av smala hus - yttermått 10,4 meter. Detta för att lägenheterna ska bli ljusa och för att gården ska bli så stor som möjligt. Entréer till lägenheterna skall ske från gården som nås från gatan i kvarterets sydvästra och sydöstra hörn.

Volymmässigt anpassas bebyggelsen till de 1983 uppförda husen i kv Tyr öster om området och till den skala som är förhärskande i omgivningen.

Husen är tänkta att inrymma följande antal lägenheter i bostadsrätt:

11 st 1 rok
23 st 2 rok
7 st 3 rok
9 st 4 rok
1 st 5 rok

51 st

Fem av lägenheterna (5 x 1 rok) i bottenvåningen mot Lögegatan kommer att utformas som grupphem för handikappade vuxna.

<u>Utformning</u>	För stadsbilden är det väsentligt att ny bebyggelse utefter Staketgatan utformas med hänsyn till omgivande bebyggelse. Eftersom den nyuppförda bebyggelsen i kv Tyr har putsade fasader och tegeltak är det naturligt att fortsätta med putsade fasader och rött taktegel i kv Repslagaren.
<u>Arbetsplatser</u>	Planen medger byggande av kontor i fyra våningar mot Torggatan om totalt ca 1100 m ² . Detta kontor beräknas kunna inrymma ca 50 arbetsplatser.
<u>Skolor, förskolor, kommersiell- och allmän service</u>	Genom kvarterets centrala läge är det nära till både kommersiell och allmän service. Servicehuset Bagaren för pensionärer är t ex beläget endast 150 meter sydväst om kv Repslagaren. Daghem (Billingsstorp) finns ca 800 m väster om planområdet. Låg- och mellanstadieskola (Billingskolan) finns ca 1,3 km väster om planområdet. Högstadieskola (Helenaskolan) finns ca 300 m öster om planområdet.
<u>Tillgänglighet</u>	Lägenheter och kontor försörjes genom fyra hissar, en i varje hörn av kvarteret. Nivåskillnaden mellan gata och gård tas upp i portgångarna, ramplutningen blir ca 5% in mot gården.
<u>Skyddsrum</u>	Skyddsrum för totalt 180 personer skall inrymmas i källaren.
<u>FRIYTOR</u>	Utrymme för lekplats för de minsta barnen finns på gården. Större friytor utanför planområdet är Garpaparken som nås via gång- och cykeltunnel under Staketgatan och Nyströms kullar 400 m västerut.
<u>GATOR OCH TRAFIK</u>	Detaljplanen innebär ingen förändring av det befintliga gatunätet förutom en smärre breddning av Torggatan till 10 meter. Detaljplanen innebär ingen förändring av gatunätets höjder, hastighetsgränser eller beläggning. Vid gatuhörnet Storgatan - Torggatan föreslås en hörnavskärning med 2 meter.

Gällande parkeringsnorm för centrum anger 8,5 P-platser per 1000 m² lägenhetsarea samt 11,5 P-platser per 1000 m² kontorsarea. I garage under gården inryms totalt ca 50 P-platser. Det exakta bilplatsbehovet kommer att beräknas vid bygglovprövningen.

In- och utfart till garaget förläggs mot Storgatan. Storgatan användes, förutom som gång- och cykelväg med GC-tunnel under Staketgatan, som in- och utfart till garage under kv Tyr öster om planområdet. Detaljplanen innebär således ingen förändring av Storgatans användning och den ökning av mängden biltrafik som detaljplanen orsakar bedöms inte medföra några problem.

STÖRNINGAR

Vägtrafikbuller

Staketgatan och Lögegatan är högt belastade av biltrafik. Enligt räkning maj 1986 trafikeras Staketgatan inom planområdet av 7.200 fordon per vardagsmedeldygn (VMD). I områdesplan för Skövde centrum 1982 anges som prognos för Staketgatan 7900 fordon/VMD och för Lögegatan 5600 fordon/VMD. Särskilda krav på åtgärder för isolering mot trafikbuller i lägenheterna måste därför ställas.

Påverkan från trafikbuller inomhus kan indelas i två kategorier, nämligen sömnstörningar resp bullerstörningar. Gränsvärdet för sömnstörningar nattetid i sovrum är 45 dB(A) mätt som maximalnivå. Gränsvärdet för bullerstörningar inomhus är 30 dB(A), mätt som ekvivalentnivå för dygn.

För att klara gränsvärdet betr sömnstörningar erfordras att byggnadsfasadens ljudisolering uppgår till 50 dB(A) för sovrum mot Staketgatan och 39 dB(A) för sovrum mot Lögegatan. Ur bullerstörningssynpunkt krävs en fasadisolering på 40 dB(A) för övriga utrymmen mot Staketgatan och 37 dB(A) mot Lögegatan.

För lägenheterna mot Staketgatan och Lögegatan bör minst ett sovrum lokaliseras mot gården. I hörnlägenheterna bör minst ett sovrum finnas mot "den lugnare gatan". Nödvändiga åtgärder kommer att kontrolleras i samråd med miljö- och hälso-skyddskontoret vid bygglovsprövningen.

Luftföroreningar

Föroreningar från bilavgaserna har beräknats för Staketgatan och Lögegatan utmed kv Repslagaren. Statens Naturvårdsverk beräkningsmodell för bilav-

gaser har använts. Beräkningarna avser 99-procentilen för 8-timmars medelvärden av koloxid och 1-timmes medelvärden av kväveoxid under ett år.

Bilavgaskommittén har i betänkande 1983:27 föreslagit 7mg/m^3 som gränsvärden för koloxid och 125mg/m^3 för kväveoxid. Något överskridande av gränsvärdena erhålls ej. För att undvika att byggnadernas ventilationsluft blir förorenad av avgaser från trafiken bör tilluften anordnas mot gården.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp och värme

Den nya bebyggelsen i kv Repslagaren anslutes till kommunens VA-, el- och fjärrvärmesystem.

Avfall

Fyra soprum och ett storsoprum anordnas i källaren. Sophämtningen kommer att ske från Storgatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Svenska Riksbyggen kommer att vara byggherre. En bostadsrättsförening kommer att bildas för bostadsdelen.

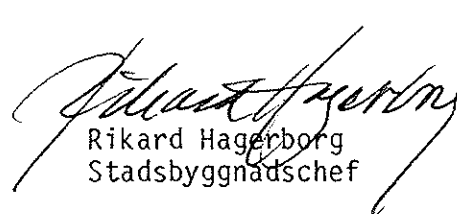
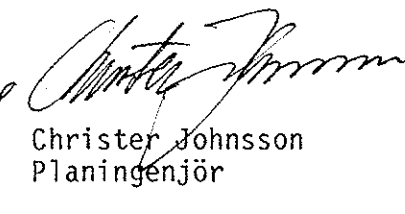
Beträffande fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, exploateringsavtal m m hänvisas till genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

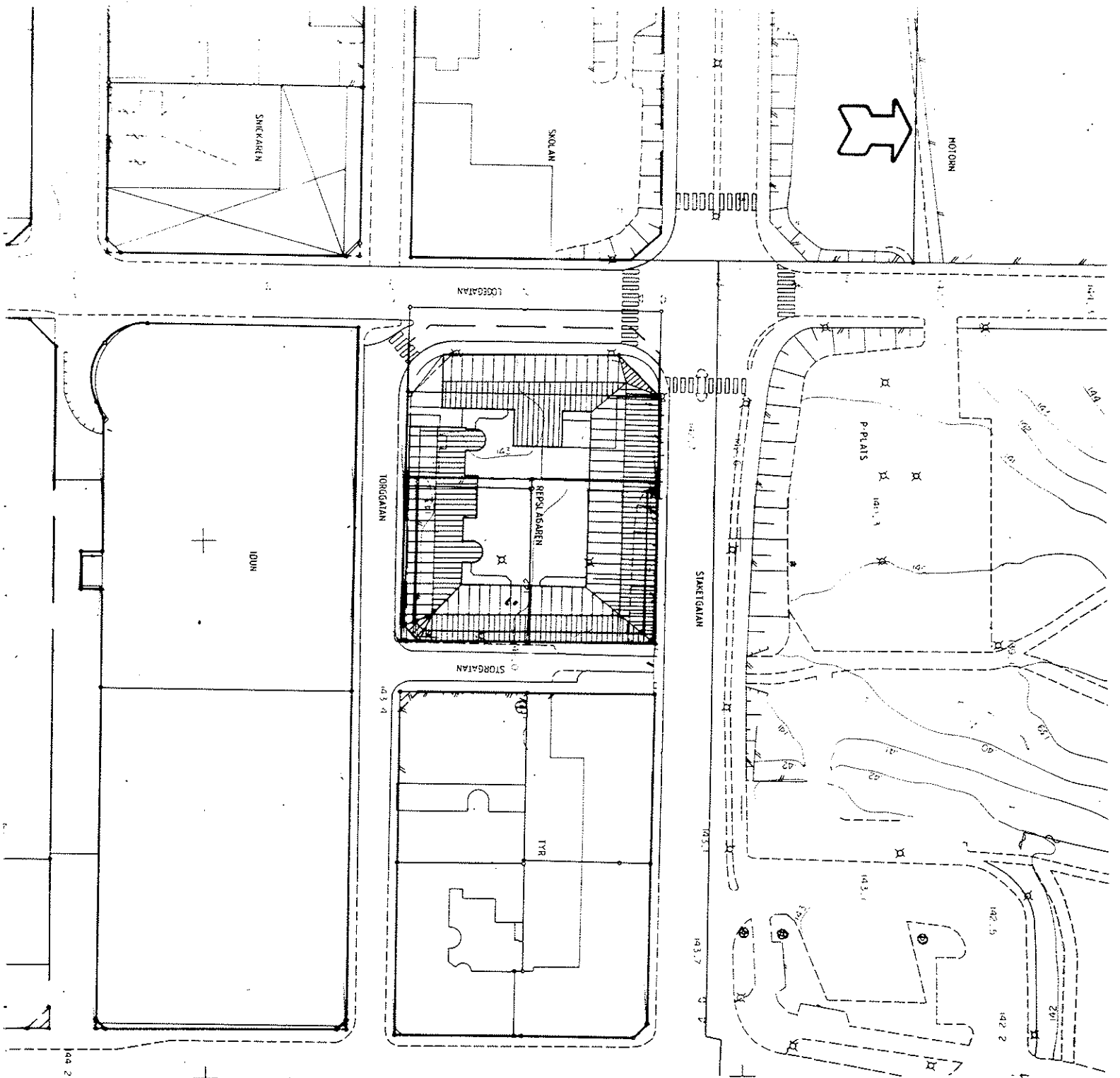
I arbetet med av denna detaljplan har bl a medverkat: Byråinspektör Magnus Tholander, miljö- och hälsoskyddskontoret och Trafikingenjör Bo Hermansson gatukontoret

ÄNDRINGAR

De ändringar som gjorts i planbeskrivningen efter avslutat samråd framgår av samrådsrdogörelsen.

 
Rikard Hagerborg Christer Johnsson
Stadsbyggnadschef Planingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige Skövde kommun 1988-02-29.
Laga kraft, Länsstyrelsen i Skaraborgs län 1988-04-05



Illustrationskarta till DETALJPLAN FÖR
KV. REPSLAGAREN MM
Skövde centralort, Skövde kommun
Skaraborgs län
upprättat 1987-11-06
skala 1:1000

DETALJPLAN FÖR
KVARTERET REPSLAGAREN M M
SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET SKÖVDE KOMMUN.

DATUM: 1987-11-06

PLANFÖRFATTARE: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg och Planingenjör
Christer Johnsson.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Planprocessen

Planprocessen kan indelas i tre skeden - samråds-
utställnings- och antagandeskede.

Kommunfullmäktige beräknas antaga detaljplanen i feb
1988.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i
samtliga skeden.

Under utställningsskedet kommer övriga berörda kom-
munala nämnder och styrelser att behandla detalj-
planen.

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i
december 1987.

Markförvärv

Genomförandet förutsätter att Skövde kommun försäljer
mark inom kv Repslagaren.

VA-ledningar

Gatukontoret kommer att anvisa en förbindelsepunkt i
Storgatan. Servisledningen kommer att byggas under
1988.

Värmeförsörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens
fjärrvärmenät. Energiverket kommer att anvisa en
förbindelsepunkt i Torggatan. Servisledningen kommer
att byggas under 1988.

Elförsörjning belysning

Bebyggelsen ansluts till kommunens elnät. En trans-
formatorstation kommer att placeras i källarplanet
inom kvarteret Repslagaren.

Belysning till gatorna inom planområdet kommer att behöva kompletteras.

Förändringarna kommer att genomföras senast under 1989.

Gator, park

Storgatan - gränsen mellan gata och GC-väg justeras

- gångbanan mot kv Repslagaren byggs ut fram till Torggatan

Torggatan - breddning av gatan till 10.00m

- ombyggnad av övergångsställe och refug vid Lögegatan

Lögegatan - ändrat läge av övergångsställe vid Staketgatan

De ovannämnda förändringarna kommer att genomföras senast under 1990.

Parkremsan norr om Staketgatan kommer inte att behöva iordningställas.

Bebyggelse

Byggstart planeras ske i maj 1988. Byggnadsarbetena beräknas pågå ca 1,5 år.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid upphör fem år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Enligt Riksbyggen kommer bebyggelsen att vara färdigställd under 1989.

ANSVARSFÖRDELNING

Riksbyggen kommer att vara byggherre.

Atrio Arkitektkontor i Jönköping är projektör.

SKANSKA AB kommer att uppföra bebyggelsen.

Skövde kommun svarar för att servisledningar för VA, el, fjärrvärme blir anlagda. Vidare svarar Skövde kommun för att transformatorstationen blir byggd och att tidigare beskrivna gatuarbeten blir utförda.

AVTAL

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Skövde kommun och Riksbyggen. Exploateringsavtalet och

detaljplanen avses bli behandlade samtidigt i kommunfullmäktige.

Parkeringsavlösen Bilplatsbehovet kommer att beräknas vid bygglovprovin-
ningen. Eventuell brist regleras genom parkerings-
avlösen. Kostnaden för avlösen beslutas av kom-
munstyrelsen och är för närvarande 25 000 kr/P-plats.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbild- Planområdet omfattar hela kv Repslagaren som nu
består av 5 fastigheter Repslagaren 1-5.

Avsikten är att det nya kv Repslagaren skall bestå av
två fastigheter - en omfattande kontorshuset mot
Torggatan och en återstoden av kvarteret. Västra
delen av Repslagaren 1 skall överföras till gatumark
(Lögegatan). Fastighetsbildningen avses ske genom
fastighetsreglering.

De båda nybildade fastigheterna i kvarteret skall ha
en omfattande samverkan. Denna avses lösas genom
inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt
anläggningslagen.

Gemensamhetsanläggningarna skall i huvudsak omfatta
följande:

Källarplanet: Kommunikationsytor och parker-
tingsplatser, undercentral för fjärrvärme,
cykelförråd, hobbyrum m m. Gemensamma va- och
fjärrvärmeledningar.

Entréplanet: Entréytor, innergården med utrustning.
Delaktigheten i gemensamhetsanläggningarna skall
motsvara fastigheternas nytta av desamma. Båda
fastigheterna upplåter utrymme för anläggningarna.

Fastighetsplan All mark för nybebyggelse inom kvarteret skall inled-
ningsvis ägas av byggherren. Fastighetsplan bedöms
därför inte vara nödvändig.
Äldre tomtindelning för kv Repslagaren kommer automa-
tiskt att upphävas genom ändringen av detaljplanen
(PBL 6:11).

EKONOMISKA FRÅGOR

Skövde kommun är ägare till fastigheterna Repslagaren
1, 3, 4 och 5 och Fastighets AB Betongblandaren i
Göteborg är ägare till fastigheten Repslagaren 2.
Både den kommunalt och privat ägda marken avses över-
låtas till Riksbyggen.

Vid överlåtelsen av den kommunala marken kommer köpeskillingen att beräknas efter följande 440 kr/m² BRA för bostäder (BRA = bruksarea), varav 240 kr/m² BRA utgör kommunens tomtpris exklusive va-avgift ingående i beloppet för tomt- och grundberedningskostnad och 200 kr/m² BRA utgör aktuellt lägestillägg. För kontor beräknas köpeskillingen efter 660 kr/m² BRA. Köpeskillingen för den kommunala marken har med stöd av uppgivna areor (kontor 1.100 m² BRA och bostäder 4.360 m² BRA) beräknats till ca 1.930.000 kronor. Köpeskillingen inkluderar gatukostnader. Härutöver uttages exploateringsavgift för den utökade byggrätten på fastigheten Repslagaren 2. Denna avgift är beräknad till 20.000 kronor.

Utgifter och inkomster för kommunala anläggningar i samband med exploateringen har beräknats enligt följande (kronor):

	<u>utgifter</u>	<u>inkomster</u>
gator	75.000	ingår i köpeskillingen
va	30.000	350.000
el - 1	250.000	46.000
el - 2	50.000	ingår i gatukostnad/ köpeskillning
el - 3	125.000	ingår i 46.000 ovan
fjärrvärme	<u>25.000</u>	engångsavgift utages ej
Summa	555.000	

el - 1 = transformatorstation
 el - 2 = gatubelysning
 el - 3 = kabelnät

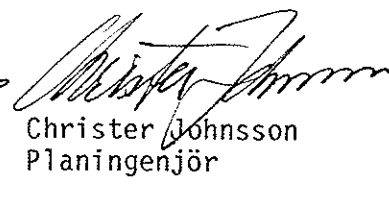
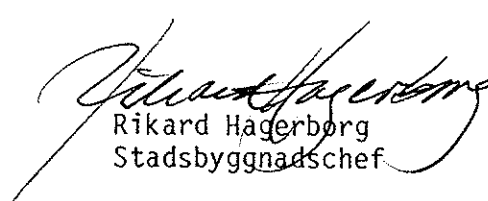
Anm: Transformatorstationen har kapacitet för att kunna avveckla befintlig transformatorstation i kv Loke (Commerce) om planerad om- och tillbyggnad kommer till stånd.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bl a medverkat:
 Stadsingenjör Arne Gunnefur, stadsingenjörskontoret,
 exploateringsingenjör Erik Sånnek, planeringskontoret

ÄNDRINGAR

De ändringar som har gjorts i genomförandebeskrivningen efter avslutat samråd framgår av samrådsredogörelsen.



Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef

Christer Johansson
Planingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige Skövde kommun 1988-02-29.
Laga kraft, Länsstyrelsen i Skaraborgs län 1988-04-05