

Kv HÖDER OCH FREJ mm

Skövde centralort, Skövde kommun, Skaraborgs län

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

Beskrivning och bestämmelser

Upprättat 1986-02-05 rev 1986-03-10

Kv HÖDER OCH FREJ m m
Skövde centralort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Till planförslaget hör följande bilagor:

- A. Illustrationsplan, skala 1:1000.
- B. Utdrag ur förslag till områdesplan för Skövdes centrum.
- C. Geoteknisk undersökning, pi construction ab 1985-10-28.
- D. Preliminära byggnadsritningar i skala 1:100, planer, fasader och sektioner.
- E. Grundkarta.
- F. Fastighetsägarförteckning.
- G. Ägokarta.
- H. VA-plan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av västra delen av kvarteret Höder och östra delen av kvarteret Frej, del av St Sigfridsgatan, och Torggatan norr därom. Planområdet är beläget mellan Sandtorget och Långgatan.

Area

Planområdets area är ca 0,4 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För kvarteret Höder gäller:

Ändring i stadsplan för del av inre staden norr om Kyrkoparken i Skövde, fastställd 1948-03-12.

För kvarteret Frej gäller:

Ändring av stadsplanen för kvarteret Frej i inre staden i Skövde, fastställd 1964-05-22.

För angränsande områden gäller:

Ändring av stadsplanen för kvarteren Heimdal och Brage m m, fastställd 1973-08-08.

Ändring av stadsplanen för kvarteret Frej och Heimdal i Skövde stad, fastställd 1959-08-20.

Ändring i stadsplan för del av inre staden norr om Kyrkoparken i Skövde, fastställd 1948-03-12.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

Projektet i kv Höder ingår i bostadsförsörjningsprogrammet för 1986-1990 med byggstart 1986.

Områdesplan för centrum

I koncept till områdesplan för centrum som remissbehandlats föreslås östra delen av kvarteret Höder användas för handel och kontor mot Sandtorget och bostäder och handel mot Långgatan. Östra delen av kvarteret, utanför planen är avsedd för bostäder. Kvarteret Frej avses användas för kontor och handel.

Övriga kommunala beslut

Planberedningen har informerats om planärendet 1985-04-02 §15 och beslutat tillstyrka fortsatt bearbetning.

Byggnadsnämnden informerades om planärendet 1985-11-14 § 516 och beslutade tillstyrka att planförslaget färdigställs.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden och vegetation

Västra delen av kv Höder utgörs av en rivningstomt som används för parke-

ring av personbilar. Den begränsas i öster av tre brandgavlar till bostadshus sammanbundna med murar. Marken i kv Höder är i det närmaste plan. Utmed St Sigfridsgatan finns sex träd som har viss betydelse för gatubilden.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena i kv Höder framgår av geoteknisk undersökning som utförts av "pi construction ab" Skövde. Enligt redovisning 1985-10-28 har tre provgropar gjorts 1,7, 2,1 och 0,6 m djupa. Material i gropbotten var friktionsmaterial huvudsakligen innehållanden sand och grus. I provgroparna förekom inget grundvatten. Se bilaga C.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Den medeltida staden hade sin nordligaste begränsning vid de södra delarna av planområdet. Därför har arkeologisk provundersökning utförts inom fastigheterna Höder 1 och 2. Arbetet utfördes den 1 juli 1985 och riksantikvariets undersökningsverksamhet har i skrivelse den 2 juli 1985 redovisat resultatet till länsstyrelsen. Vid provundersökningen framkom inga lager eller fynd av sådant slag att de motiverar fortsatta undersökningar varför marken kan disponeras utan hinder av antikvariska skäl.

Bebyggelse

På västra sidan av kv Höder finns ingen bebyggelse. Östra delen av kv Frej är bebyggd med kontorshus i fyra våningar samt överbyggd gård.

Gator och trafik

Gatunätet runt kvarteret Höder är enkelriktat. S:t Sigfridsgatan har relativt hög belastning i och med att den fungerar som förbindelseled mellan Hertig Johans gata och parkeringen på Sandtorget. Detta gör att även Torggatan har mycket trafik. Planeringsförutsättningarna är att infart till fastigheten i kv Höder bör ordnas så att trafikbelastningen inne på smågatorna blir så liten som möjligt. Kvarteret Frej har infart från S:t Sigfridsgatan.

Ledningssystem

Ledningar för vatten, avlopp och fjärrvärme finns i gatorna inom planområdet.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken inom planområdet är privatägd.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Bostäderna i kvarteret Höder ingår i bostadsförsörjningsprogrammet med byggstart 1986.

Kvarteret Höder är ett av de sista som återstår att bebygga i enlighet med områdesplanens intentioner för denna del av centrum. På grund av att det bedömdes som önskvärt att bevara karaktären och småskaligheten föreslog områdesplanen att området skulle bebyggas huvudsakligen med bostäder. Bostäder har också byggts i Kv Balder, Skade och Sigyn och bryggeriet Nordstjernan har bevarats och byggts om till bostäder. Kvarteret Höder bedömdes vid centrumplanearbetet inte vara så lämpligt för renodlad bostadsbebyggelse på grund av det något störda läget i anslutning till Sandtorget. Handelsutredningen för Skövdes centrum gav en antydning om att handelsläget vid Sandtorget kunde förbättras genom komplettering med butiker i kv Höder. Därför avsattes den västra delen av kvarteret för handel och kontor mot Sandtorget och handel och bostäder mot Långgatan. Vid detaljplanearbetet med kvarteren Skade, Sigyn och Tyr har det visat sig att trafikbullerproblemen kan bemästras så att även bostäder mot trafiklederna får acceptabla ljudnivåer. Därför har planförslaget utformats så att handel, kontor och bostäder är tillåtet över hela den del av kvarteret som ingår i planområdet.

Kvarteret Frej är utbyggt enligt en stadsplan från 1966. Denna föreskriver ett öppnare byggnadssätt än vad som nu beträktas som önskvärt i innerstaden. Gavlar i fyra våningar och mellanliggande däck i en våning, som tecknar sig mot S:t Sigfridsgatan bryter mot den stil som har utbildats i denna del av centrum. Fastighetsägarna till kv Frej önskar bygga igen öppningen för att därigenom vinna mer kontorsyta. Ur stadsbildssynpunkt skulle en sådan komplettering vara positiv. Man har dock bedömt att en fortsättning med fyra fulla våningar utefter S:t Sigfridsgatan är för hård exploatering med hänsyn till de tillkommande bostäderna i kvarteret Höder. Därför föreslås i planen att den tillkommande delen begränsas till tre våningar. Detaljutformningen kommer att ske i samråd med stadsbyggnadskontoret.

Bebyggelseområden

Bostäder

Enligt de preliminära skisserna kommer plan 3, 4 och 5 i kv Höder att upptas av lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

8 st 2 r o k, 9 st 3 r o k, 4 st 4 r o k och 3 st 5 r o k.

Arbetsplatser

Den nya bebyggelsen i kv Höder kommer att inrymma ca 1200 m² butiksytor i bottenvåningen. På plan 2 kan man räkna med ca 1050 m² kontor. I kv Frej finns möjlighet till utökning med ca 520 m² kontor.

Skyddsrum

Enligt den reviderade skyddsrumspanen för Skövde centralort skall 180-240 skyddsrumspatser byggas i kv Höder. Skyddsrumsbeked har lämnats.

Friytor

Exploateringsgraden i centrum är avsevärt högre än i nya perifert belägna bostadsområden så ytorna för lek och utevistelse tenderar att bli minimala. Utmed S:t Sigfridsgatan står en trädrad som har viss betydelse för gatubilden. Den är i sig själv värd att bevara. Gården i Höder skulle dock få mycket pressade mått om den bevarades. För att en god boendemiljö ska kunna ordnas behöver gården vara så stor som möjligt. Vid valet mellan att spara träden eller få en rymligare gård har det bedömts att gården är så viktig att träden får offras. Gården kommer att bli underbyggd med parkeringsdäck. Ovanpå däckat kommer man att ordna uppehållsytor med sittplatser och eventuellt en mindre damm. För att möjliggöra plantering av träd och buskar föreslås att man använder samma metod som i kv Skade, d v s en yta på ca 30 m² får inte byggas. Det betyder att två parkeringsplatser ersätts med en stor planteringslåda som går genom parkeringsdäckat ner i jorden. Kvarteret Frej används huvudsakligen för kontor så den överbyggda gården kommer att användas som tidigare.

Vägar och Trafik

Gatunät

Det befintliga gatunätet behålls och justeras endast beträffande detaljer som gångbanelbredder och radier.

Parkering och angöring

Gatuparkering kommer att finnas på Långgatan. Angöring kan ske på Långgatan och S:t Sigfridsgatan. Parkeringsgaraget i Höder nås via en ramp från Torggatan. Infart från Torggatan har valts eftersom det ger den minsta belastningen på de reglerade smågatorna. Enligt de preliminära skisserna rymmer det 35 platser. Resterande platsbehov täcks genom avlösning. Det exakta parkeringsbehovet kommer att fastställas vid byggnadslovsprövningen. Eftersom Torggatan belastas av trafiken till parkeringen vid Sandtorget erfordras speciell omsorg vid utformningen av rampen från kvarteret Höder. För att förbättra sikten behövs en hörnavskärning som är ca 2,5x2,5 m. Detta kommer att beaktas vid byggnadslovet.

Immissioner och klimat

Trafikbuller

Miljö- och hälsoskyddskontoret har utfört beräkningar som visar att bullernivåerna inomhus mot Sandtorget kommer att ligga mellan 36 dB(A) och 39 dB(A) med normalfönster som ger 27 dB(A) fasadreduktion. Detta innebär att fönster som har betydligt bättre reduktion bör väljas för att gränsvärdet 30 dB(A) inomhus inte ska överskridas. Uteplatser bör förläggas mot gården. Om sovrum förläggs mot gatan bör speciell omsorg läggas vid att gränsvärdet inte överskrids. Erforderliga åtgärder kommer att kontrolleras vid byggnadslovsprövningen i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret.

Klimat

Gårdarnas uppehållsytor lokaliseras till de lägen som har bäst solbelysning.

Övrigt

Konstruktion och ventilation måste utformas så att gällande gränsvärden för radondotterhalt inte överskrids.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunens nät i enlighet med VA-plan, bilaga H.

Värme, el och tele

Bebodelsen ansluts till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

Soprum anordnas inom fastigheten. Längsta tillåtna dragavstånd kommer inte att överskridas.

PLANGENOMFÖRANDE

BPA äger kv Höder 1 och 2 och kommer att vara byggherre. Kv Frej 6 ägs av Länsförsäkringar som själva svarar för genomförandet. Kommunen kommer att ta ut avgift för tillkommande byggrätter på fastigheterna.

Inga gemensamhetsanläggningar erfordras.

Idag begränsas gården till bostadshusen på Höder 3 mot väster av murar och gårdshus. Det skulle vara positivt för den samlade gårdsmiljön om de båda gårdarna kunde samordnas eller åtminstone det kunde ordnas en passage mellan dem. Diskussionen har tagits upp med ägaren till Höder 3.

Huset utmed Höder 3 slutar med en gavel ca 60 cm öster om fastighetsgränsen till Höder 2. Diskussioner pågår mellan fastighetsägarna. Troligen kommer fastighetsgränsen att bibehållas men mellanrummet kommer att byggas igen.

SAMRÅD

Planförslaget har utformats efter samråd med länsstyrelsen.

Under planarbetets gång har samråd och samarbete skett med berörda förvaltningar främst gatukontoret, planeringskontoret, stadsingenjörskontoret samt miljö- och hälsoskyddskontoret.

Samråd har även skett med ägarna till Brage 1 och 9, Gerd 4, Frej 6, Heimdal 17 och Höder 3. Fastighetsägaren till Höder 3 har påtalat risken för snöfickor på läsidan av det tillkommande huset. Takstolarnas dimensionering kommer att utredas i samband med projekteringen och bevakas vid byggnadslovsgivningen.

Ägaren till Gerd 4 anser att infarten till parkeringen kommer att störa butiken i bottenvåningen och önskar få den flyttad till någon av smågatorna. Läget har valts i samråd med gatukontoret för att inte de reglerade smågatorna ska få ökad trafikbelastning. Se Planeringsföresättningar / Gator och trafik. Önskemålet kan därför inte tillmötesgå.

Från samråden föreligger inga andra erinringar mot planutformningen.

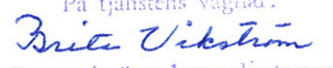
Skövde 1986-02-05 Rev 1986-03-10

SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef

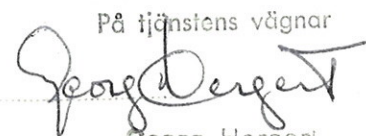

Jan Olofsson
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 29 april 1986... § 203
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 20 maj 1986... § 104
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare
Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
beslut 1986-11-05 betygar
På tjänstens vägnar

Georg Hergert

Kv HÖDER OCH FREJ m m
Skövde centralort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring av stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med HB betecknat område får användas endast för handels- och bostadsändamål.

2 mom Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

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

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

3 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med x betecknat kvartershorn får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en höjd av minst 3.0 m används för allmän gångtrafik. Områdets inre begränsningslinje skall ha en längd av minst 3.0 m och bilda lika vinklar med vardera gatulinjen.

4 § BYGGNADS UTFORMNING

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

- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 4 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

Skövde 1986-02-05 Rev 1986-03-10

SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Jan Olofsson
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 29 april 1986, § 203;
betygar

På tjänstens vägnar:

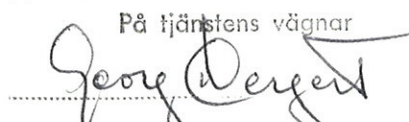
Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 20 maj 1986, § 104;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
Beslut 1986-11-05 betygar

På tjänstens vägnar

Georg Hergert