

OMRÅDET KÄPPLUNDAGÅRDET MM

SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STADSPLAN

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

UPPRÄTTAT 1987-03-27

Området KÄPPLUNDAGÄRDET mm

Skövde centralort, Skövde kommun, Skaraborgs län.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan

Beskrivning

HANDLINGAR

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

Till planförslaget hör följande bilagor:

- A. Illustrationsplan, skala 1:1000.
- B. Översiktskarta, mars 1987.
- C. Preliminära byggnadsritningar i skala 1:100, fasader och sektioner.
- D. Plan för servicebostäder och primärvårdsplatser, Skövde - etapp I (mars 1986).
- E. Utlåtande över geoteknisk undersökning för planerade byggnader inom Kärplundagärdet i Skövde, Skövde kommun (K-konsult 1987-02-04, rev 1987-03-05).
- F. Markanvisningsavtal med AB Skövdebostäder (1987-02-24).
- G. Grundkarta.
- H. Ägokarta.
- I. Fastighetsförteckning.
- J. VA-plan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder och väster om Kärplundavägen, norr om S:t Birgittas kyrkogård och öster om "Snötippen" (Se bil B).

Ungefär trefjärdedelar av dem som är 65 år och äldre inom serviceområdet bor i Grubbagården och vid Billingsssluttningen. De boende inom Kåpplundagården kommer att ha en hög medelålder och behovet av vård och omsorg blir troligtvis omfattande. Dessa faktorer har påverkat stadsplanens utformning och kommer att styra detaljutformningen av såväl lägenheter som gemensamma utrymmen.

Kommunala beslut

Planförslaget har behandlats i planberedningen 1986-02-04, §2, 1986-04-01, §13, 1987-02-03, §3 och av byggnadsnämnden 1986-03-20, §126 1987-02-05, §38, och 1987-03-26, §126.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden och vegetation

I planområdets mitt består terrängen av en ca 4,0 m hög platå med slänter delvis mot Kåpplundavägen i norr, mot en grusväg i öster och söder och mot ett dike i sydväst. I den nordvästra delen går planområdet delvis in i en slaggtipp, den s k Snötippen. Terrängformationen framgår av grundkartan. I den östra delen av planområdet sluttar terrängen mot öster.

Enstaka träd och slyvegetation finns inom planområdet

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena framgår av särskilda handlingar (bil E).

På platån består grunden under ett ganska tunt humustäcke, av sandigt grus och sandig morän på mellansand. Det förekommer också rikligt med sten och skifferbitar. Jorden bedöms vara medelfast till fast lagrad. Lösare skikt förekommer framförallt längs den östra kanten av platån. Uppe på platån finns likalt fyllning med varierande mäktighet. Fyllning med större utbredning och tjocklek har påträffats i den nordvästra delen och längs den västra kanten av platån. Fyllningen består huvudsakligen av sand och grus. Vid höjdpåtåns östra släntfot har mer omfattande fyllning skett på tidigare låglänt mark. Fyllningen som är av dålig kvalitet, har en tjocklek av en till tre meter och vilar på en till tre meter dytorv.

Enligt tidigare genomförda undersökningar ligger grundvattenytan på nivå +144,3 - +144,8.

Förslag till grundläggning, höjdsättning, dränering, fyllning, schakter och överbyggnader framgår av den geotekniska undersökningen (K-konsult 1987-02-04 rev 1987-03-05). Tillåten grundpåkänning kan fastställas först sedan grundläggningsnivåerna klarlagts i detalj.

Areal

Planområdet omfattar ca 3,6 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller utomplansbestämmelser, stadsplan för området kring Vadsbovägen i Skövde fastställd 1964-04-30 samt stadsplan för del av S:TA BIRGITTAS KYRKOGRÄD mm i Skövde fastställd 1968-02-26. För angränsande område i norr och söder gäller stadsplan för KÄPPLUNDA - HAVSTENAOMRÅDET i Skövde stad fastställd 1960-11-19 resp stadsplan för S:TA BIRGITTAS KYRKOGRÄD i Skövde stad fastställd 1958-12-05.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsbsebyggelsen inom planområdet ingår i Skövde kommuns bostadsförsörjningsprogram för åren 1987 - 1991 med byggstart 1987.

Program för planområdet

I kommunöversikten utgör planområdet del av område 010.

I Skövde genoeralplan 1965 - 1990 är planområdet avsett för allmänt ändamål.

Till grund för planförslaget ligger en plan för servicebostäder och primärvårdspaltser i Skövde, etapp I antagen av kommunfullmäktige 1986-04-21 och av landstingsmötet 1986-05-21.

Det gemensamma målet för kommunens socialtjänst och primärvård är att successivt öka möjligheterna till vanligt boende för människor i hög ålder och med omfattande behov av vård och omsorg.

De äldre ska inte behöva flytta från eget boende förrän alla tillgängliga insatser prövats. Genom samverkan mellan socialtjänsten och primärvården kommer de äldre med behov av särskilt stöd, omvårdnad och sjukvård att erbjudas möjlighet att bo kvar i första hand i det egna hemmet och i andra hand i egen lägenhet i servicehus. Detta gäller även långtidssjuka med behov av kontinuerlig tillsyn och stor omvårdnad.

I planen för servicebostäder och primärvårdspaltser föreslås att 80 servicebostäder, dag- och vårdcentral uppförs på Kappelundagärdet. Befolkningsunderlaget inom serviceområdet framgår av bilaga B. Kappelundagärdet utgör centralpunkt för ca 6100 av serviceområdets totalt ca 7400 invånare.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse, vägar, trafik, ledningssystem

Inom planområdet finns inga byggnader.

Käpplundavägen ingår i huvudnätet för biltrafik som huvudgata och har en trafikmängd väster om Havstenavägen på ca 3000 fordon/dygn.

Käpplundavägen och korsningen med Dalvägen är i behov av ombyggnad.

Käpplundavägen är statskommunal och en ombyggnad är upptagen i Vägverkets förslag till fördelningsplan 1988 - 1997.

Elkablar finns strax söder om Käpplundavägen.

En transformatorstation erfordras för att försörja området med el.

I planområdets södra del finns fyra telekablar. Kablarna är inmätta, karterade på grundkartan och förutsätts ligga kvar i nuvarande läge.

I Käpplundavägen finns vattenledning.

I planområdets västra, södra och östra del finns spillvattenledningar. Ledningarna har undersökts och konstaterats vara i mycket dåligt skick. Ledningarna kommer att läggas om under 1987.

Markägoförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet med undantag av fastigheten Skövde 6:1.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att planområdet kommer att bebyggas med fyra sammanbyggda punkthus med tillsammans 81 lgh samt dagcentral, vårdcentral och tandläkarmottagning i intilliggande en- och tvåvåningsbyggnader. Bakgrunden till planförslaget har beskrivits tidigare under rubriken "Kommunala ställningstaganden".

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostäderna med tillhörande dagcentral är i första hand avsedda för pensionärer. På sikt kan boendet komma att förändras mot mer normal åldersfördelning.

Förprojektering av hela projektet har skett av arkitektgruppen H-E Heineman AB parallellt med planarbetet.

Entréer till lägenheterna planeras både i souterrängplan mot söder (huvudentréer) och i bottenplan mot norr. För att de boende skall kunna nå dagcentralen från bostäderna bekvämt och skyddat föreslås två förbindelsegångar.

Punkthusen blir sammanbyggda (se perspektiv) och i bottenvåningen finns en genomgående förbindelse mellan trapphusen. Förbindelsegången är uppglasad mot gården.

Byggnadernas våningsantal har diskuterats ingående. Perspektiv har upprättats med alternativa våningshöjder från två perspektivpunkter i söder resp sydöst. För de fyra punkthusen föreslås från sydöst till nordväst: fyra, sju, tre resp sex våningar samt souterrängplan. För vårdcentralen och dagcentralen föreslås två våningar i den norra delen och en våning i den södra delen av byggnaden.

Fasadmaterialet föreslås bli huvudsakligen fasadtegel med ljus färgton.

Bostadshusen kommer att innehålla 81 lgh fördelade på 8 st 1 rok, 63 st 2 rok och 10 st 3 rok. Lägenheterna kommer att vara försedda med balkonger mot söder och väster och de kommer att få en utrymmes- och utrustningsstandard som ger en god boendemiljö med hänsyn till olika handikapp. Hyresgästerna skall kunna bo kvar även om omvårdnadsbehovet ökar.

Vårdcentral, dagcentral

Vårdcentralen och dagcentralen kommer att få en gemensam entré från norr. Vissa lokalytor kommer att vara gemensamma för primärvården och socialkontoret.

Genom vård- och dagcentralerna får de boende tillgång till såväl social som medicinsk service (öppenvård).

Dagcentralen kommer att innehålla reception, matsal med kök, aktivitetsrum och biblioteks-/studierum. Matsalen ligger i anslutning till en av de båda förbindelsegångarna till bostäderna. Från matsalen kan man nå en uteplats på en kringbyggd gård. Lokalerna för bl a fritidsverksamhet skall kunna utnyttjas av föreningar, studieförbund och naturligtvis av de boende i serviceområdet.

Vårdcentralen kommer att innehålla lokaler för tre distriktsläkare/vårdlag med distriktssköterska, mödra- och barnavårdscentral. En öppenvårdsavdelning med lokaler för sjukgymnastik, arbetsterapi, dagvård, fotvård, och en tandläkarmottagning kommer också att inrymmas i lokalerna

Skolor, daghem, deltidsskola och fritidshem

Inom en radie av ca 700 m från planområdet finns tre LM-skolor, daghem och deltidsskola.

Handel och övriga tjänster

Inom en radie av ca 600 m finns butiker, post, bank, blomsterhandel m m.

Skyddsrum

Enligt gällande skyddsrumspan ingår planområdet i skyddsrumsområde 11.

För planområdet har erforderligt antal skyddsrumspatser beräknats till ca 240. Behovet förslås bli tillgodosett genom att två skyddsrum med vardera 120 platser anordnas i byggnaderna (källare resp souterrängplan).

Friytor

Natur

Eftersom lägenheterna i området i första hand är avsedda för pensionärer blir de anlagda friytorna för utevistelse mindre än i bostadsområden med normal åldersfördelning.

Mellan dagcentralen och bostadshusen föreslås två gårdar - en kringbyggd och en öppen. Den öppna gården består till mer än hälften av en vändplan. Den kringbyggda gården kommer att innehålla sittplatser, planteringar m m och vara tillräckligt stor för sitt ändamål.

Det är viktigt att friytorna inom kvarteret och gårdsmiljöerna utformas med omsorg och kostas på i relation till lägenhetsantalet.

Vid Kåplundaskjön norr om planområdet finns ett närbeläget och attraktivt parkområde.

Om en förändring, från enbart äldreboende till boende även för barnfamiljer, skulle ske i framtiden kan den kringbyggda gården och friytorna kompletteras med lektyr (t ex i sydvästra delen av tomten).

Vägar och trafik

Gatunät

Kåplundavägen och dess anslutning till Havstenavägen kommer att byggas om. En busshållplats kommer att byggas på Kåplundavägen i planområdets nordöstra del.

Infarten till planområdet är gemensam för vårdcentralen, dagcentralen och bostäderna (se illustrationskartan).

Olika trafiklösningar inom planområdet har prövats. Förutsättningarna har varit att entréerna skall kunna nås med personbil utryckningsfordon, sopbil och flyttbuss. Dessutom skall köket till dagcentralen vid den

östra gården kunna nås med varustransport, sopbil och utryckningsfordon. Bostadsentréerna mot norr går inte att angöra till följd av kravet på att det skall finnas förbindelsegångar mellan bostäderna och dagcentralen. Således blir det nödvändigt att placera bostadsgatan väster och söder om bostadshusen. För att kunna nå varuintaget och soprummet till dagcentralen m m föreslås att bostadsgatan fortsätter öster ut för att sluta i en vändplan på den östra gården. Möjligheten att angöra varuintaget m m direkt från Kåpplundavågen öster om bebyggelsen har prövats men förkastats på grund av nivåförhållanden, grundförhållanden och trafiksåkerhetsskål.

Gång- och cykeltrafik

En GC-våg kommer att byggas strax norr om Kåpplundavågen.

Vid ombyggnaden på stråckan mellan Havstenavågen och Dalvågen kommer Kåpplundavågen att förses med gångbana utmed den södra sidan. Om "Snötippet" väster om planområdet kommer att bebyggas med boståder kommer en GC-våg att anläggas från "Snötippet" till korsningen Havstenavågen - Kåpplundavågen. GC-vågen kommer då att gå söder och öster om den föreslagna bebyggelsen inom planområdet.

Bostadsgatan kommer att få en lutning som gör att den kommer att fungera som en intern gångförbindelse.

Kollektivtrafik

Busslinjerna inom serviceområdet framgår av bilaga B. Avståndet till närmaste busshållplats från de föreslagna boståderna blir max 300m.

Rekomenderade gångavstånd i "Bostadens grannskap" och "TRÅD" (allmänna råd för planering av stadens trafiknät) är 400 m. Kortare gångavstånd bör dock efterstråvas för linjer som betjänar boståder för åldre.

Parkering

Eftersom lågenheterna i första hand är avsedda för pensionärer kan inte normalvådet för parkeringsbehov till boståder tillåmpas. I samråd med socialkontoret har p-platsbehovet uppskattats till ca 5 platser för boende och 5 - 10 platser för besökare.

I anslutning till bostadsgatan föreslås 16 p-platser varav 8 platser i carport. Reservplats för utökning av antalet p-platser finns.

Primårvården och socialkontoret uppskattar resp p-platsbehov för anstållda och besökare till ca 55 resp ca 30 platser. Vid samnyttjande av parkeringsplatserna uppskattas det gemensamma behovet till ca 60 platser. En parkeringsplats med utrymme för ca 70 platser föreslås strax söder om Kåpplundavågen.

Immissioner

Miljö- och hälsoskyddskontoret har utfört trafikbullenberäkningar för den planerade bebyggelsen. Trafikmängden på Vadsbovägen och Kåpplundavägen är 13 000 fordon/dygn resp 3 500 fordon/dygn (beräknad). För denna trafikmängd krävs inga särskilda åtgärder mot vägtrafikbuller.

Radonmätning har gjorts inom planområdet. Mätningarna visar att halten radon i jordluften varierar kraftigt inom området. I den södra delen av platån är värdena mycket höga (max 168,9 kBq/m³). Byggnadsnämnden kommer därför i samband med ansökan om byggnadslov för bebyggelsen att kräva redovisning av tekniska lösningar som innebär att högsta årsmedelvärde av radonhalten i inomhusluften inte överskrider 70 Bq/m³.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet ansluts till kommunens nät enligt förslag från gatukontoret. Spillvattenledningarna väster, söder och öster om den föreslagna bebyggelsen kommer att ersättas med nya ledningar i ungefär samma lägen. Bäckens i områdets sydvästra del kommer att kulverteras.

Värme, el och tele

Bebyggelsen inom planområdet skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät som beräknas bli utbyggt i anslutning till planområdet under 1988.

En transformatorstation kommer att byggas inom planområdet.

Befintliga telekablar kommer att ligga kvar (u-område och parkmark).

Avfall

Sophanteringen har lösts i samråd mellan projektören och gatukontoret.

Övrigt

Snötippen är en slaggtipp och består huvudsakligen av bränd alunskiffer och kalk. Slagmassorna innehåller höga halter radon i jordluften och används idag som fyllnadsmaterial vid vägbyggen och liknande. Ett byggföretag har fått marken på hand för att undersöka möjligheten att bygga "Snötippen" med bostäder. Planberedningen och byggnadsnämnden kommer därefter att ta ställning till vilken markanvändning som är lämpligast för området.

Kåpplundavägens nya sträckning väster ut från planområdet till den nya korsningen med Dalvägen kommer att detaljplanläggas i samband med att "Snötippen" detaljplanläggs.

Planförslaget för Kåpplundagårdet är utformat så att trafikmatning till eventuell framtida bebyggelse på "Snötippsområdet" kan ske bl a från Kåpplundavågen via samma anslutning som till projektet Kåpplundagårdet (framtida servitut eller gemensamhetsanläggning).

PLANGENOMFÖRANDE

Tidplan, exploateringsavtal

Enlig bostadsförsörjningsprogrammet för 1987 -1991 skall bebyggelsen påbörjas 1987. AB Skövdebostäder kommer att vara byggherre och förvalta

Ett markanvisningsavtal har träffats mellan Skövde kommun och AB Skövdebostäder

Hysesavtal kommer att träffas mellan AB Skövdebostäder och Skövde kommun och landstinget.

Ett driftsavtal kommer att träffas mellan Skövde kommun och landstinget.

Lågenheterna kommer att hyras ut genom AB Skövdebostäders försorg. I första hand skall lågenheterna hyras ut efter anvisning från socialkontoret (vårdplaneringsgruppen).

Exploateringskalkyl, överlåtelsehandlingar m m upprättas av planeringskontoret.

Inga gemensamhetsanläggningar erfordras inom planområdet. (Beträffande ev framtida bebyggelse på "Snötippsområdet", se "Övrigt")

SAMRÅD

Planberedningen och byggnadsnåmnden har följt utrednings- och planarbetet successivt.

Planförslaget har utformats i samråd och samarbete med berörda förvaltningar (gatukontoret, planeringskontoret, stadsingenjörskontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, energiverket, socialkontoret och brandförsvaret) televerket, hyresgåstföreningen och berörda markågare.

Förhandssamråd har skett med länsstyrelsen.

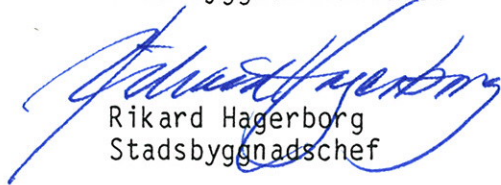
Några erinringar mot planförslaget föreligger inte för närvarande.

Ett kontinuerligt samråd har skett med byggherren (AB Skövdebostäder) och projektören (Arkitektgruppen H-E Heineman AB).

Slutligt samråd med länsstyrelsen kan medföra detaljförändringar innan planförslaget ställs ut för granskning.

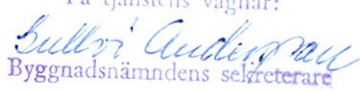
Skövde 1987-03-27

Skövde kommun
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Christer Johnsson
Planingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 27 maj 1987, § 247;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

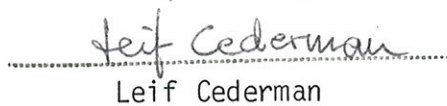
Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 15 juni 1987, § 132;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
beslut 1987-09-17 betygar

På tjänstens vägnar


Leif Cederman

Området KÄPPLUNDAGÅRDET m m
Skövde centralort, Skövde kommun, Skaraborgs län
Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan.

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRADETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med Bvh betecknat område får användas endast för bostadsändamål, sjuk- och hälsovårdsändamål samt, där så prövas lämpligt, även för handelsändamål.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

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 ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i parallellogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda våningsyta i kvadratmeter som siffran anger.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

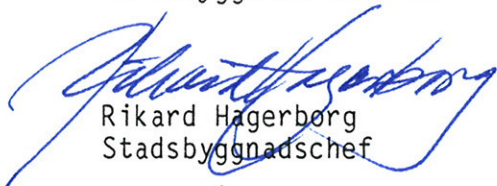
- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver skall, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- 2 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

6 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

Skövde 1987-03-27

Skövde kommun
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef

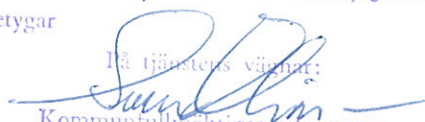

Christer Johnsson
Planingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 27. maj 1987, § 242;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 15. juni 1987, § 132;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
beslut 1987-09-17 betygar

På tjänstens vägnar


Leif Cederman