

Detaljplan för

Rönnen 8 m.m.

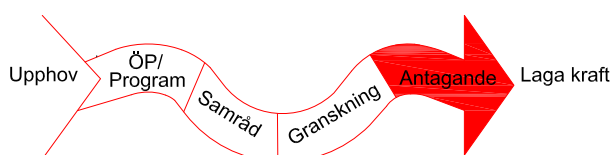
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2014-12-02
Samhällsbyggnadsförvaltningen

Antagen av KF 2015-02-23
Laga kraft 2016-01-28



Antagandehandling



INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	1
TIDPLAN (bedömd)	3
PLANHANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	4
PLANDATA	4
Lägesbeskrivning	
Areal	
Markägförhållanden.	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Översiktsplan 2025	
Detaljplaner	
Riksintresse	
PLANENS HANDLÄGGNING	6
Förfarande	
Planprogram	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning	
Kommunala beslut i övrigt	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	8
Mark och vegetation	
Geotekniska förhållanden mm	
Radon	
Fornlämningar och kulturmiljöer	
SOCIAL HÅLLBARHET	12
BEBYGGELSEOMRÅDEN	12
Befintlig bebyggelse	
Planerad bebyggelse	
Offentlig och kommersiell service	
Tillgänglighet	
Skyddsrum	
Byggnadskultur och gestaltning	
FRIYTOR	18
Lek och rekreation	
GATOR OCH TRAFIK	18
Gatunät, gång- och cykeltrafik	
Kollektivtrafik	
Varutransporter	
Parkering	
TEKNISK FÖRSÖRJNING	19
Vatten och avlopp (VA)	
Dagvatten	
El, tele och opto	
Värme	
Avfall	

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR	20
Trafikbuller	
Vegetation	
Klimatanpassningsåtgärder	
Miljökvalitetsnorm	
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
Organisatoriska frågor	
Fastighetsrättsliga frågor	
Ekonomiska frågor	
Teknisk försörjning	
Utredningar	
AVGIFTER OCH TAXOR	26
Vatten och avlopp	
Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Lantmäteriförrättning	
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	26
Genomförandetid	
Utökad lovplikt	
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	27

TIDPLAN (bedömd)

29/4	BU
8/5	BN - Samrådsbeslut och behovsbedömning
V 20-24	Samråd och remiss (12/5 - 13/6)
V 25-35	Samrådsredogörelse
2/9	BU
11/9	BN - Granskningsbeslut
V 38-43	Granskning och remiss (15/9 - 26/10)
13/10	KS
V 44-47	Granskningsutlåtande
2/12	BU
11/12	BN - Beslut att föreslå KF att antaga planen
9/2 - 2015	KS - Beslut att föreslå KF att antaga planen
23/2	KF - Beslut om antagande
	3 veckor överklagandetid
16/3	Laga kraft ca

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

PLANBILAGOR

- A. Behovsbedömning 2014-03-25
- B. Antikvariskt utlåtande gällande fastigheten Skövde Rönnen 8. Eva Löfgren bebyggelseantikvarisk konsult, 2013-09-17.
- C. Riktlinjer för dagvattenhantering i Skövde kommun, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14.
- D. Naturinventering av träd norr om Resecentrum och i Tingshusparken, Skövde stad. Pro Natura, mars 2014.
- E. PM Geoteknik Kv. Rönnen 8 Nybyggnad Flerbostadshus Skövde kommun, BG&M, september 2014.
- F. Trafikbullerutredning för kv Rönnen 8, Skövde kommun, Akustikverkstan 2014-09-09.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Skövde kommun arbetar med att öka bostadsbyggandet för att uppnå uppsatta visionsmål, i detta ingår att skapa förutsättningar för förtätning. Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra flerbostadshus inom del av fastigheten Skövde 4:310 och liten del av Rönnen 8. I detaljplanen ingår även ändring av användningen för det gamla Tingshuset, byggt 1936-38, till att innefatta bostads- och kontorsändamål i den gamla kanslidelen samt bostads- och centrumändamål i tingssalsdelen. Med anledning av planområdets höga bevarandevärde syftar planen även till att skydda och bevara den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden Rönnen 8 samt miljön den är lokaliserad i.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostads-, kontors-, handel- och centrumändamål.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i centrala Skövde och avgränsas av Skolgatan, Storgatan och Richerts gata.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 0,4 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Rönnen 8 och del av Skövde 4:310. Fastigheten Rönnen 8 är privatägd och Skövde 4:310 ägs av Skövde kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2025

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för centrumbebyggelse. I ÖP 2025 finns riktlinjer om bevarande av grönsstrukturen i staden, i riktlinjerna framgår:

"Grönsstrukturen och dess funktion ska beaktas vid all planering av framtida markanvändning. Exploatering i grönområden som ligger insprängda i befintlig bebyggelse bör så långt möjligt undvikas. Gröna stråk ska binda samman tätortens bostadsområden med tätortsnära, attraktiva natur- och friluftsområden. Ett kompensations-system bör utarbetas för att kunna hålla en balans mellan grönytor och hårdgjorda ytor. Syftet med ett sådant system är att andelen hårdgjorda ytor inte ska öka vid en ny exploatering samtidigt som den totala andelen grönytor i en tätort minskar. Kompensationssystemet bör även beskriva åtgärder för enskilda träd"

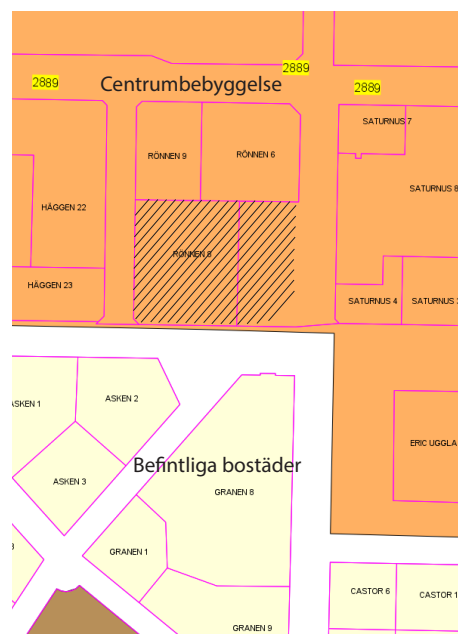
Tingshusparken ingår inte i någon sammanlänkad spridningskorridor och parken ingår inte heller i, eller ansluter till, något sammanlänkat humangrönstråk. För att uppnå folkhälsoeffekter kopplade till stadens grönska ska det vara max 300 meter mellan bostaden och ett grönområde. Inom 300 meters promenadavstånd från planområdet finns fem detaljplanlagda parkmarker. Området bedöms därmed vara välförsett med parkytor. Ianspråktagandet av Tingshusparken för bostadsbyggnation bedöms inte påverka spridningskorridorer eller grönstråk i staden.

Skövde kommun arbetar med att öka bostadsbyggandet för att uppnå uppsatta visionsmål, i detta ingår att skapa förutsättningar för förtätning. Tillgången på centralt belägen mark lämpad för bostäder inom Skövde stad är begränsad och ianspråktagandet av Tingshusparken för bostadsändamål bedöms vara i linje med det pågående förtättningsarbetet.

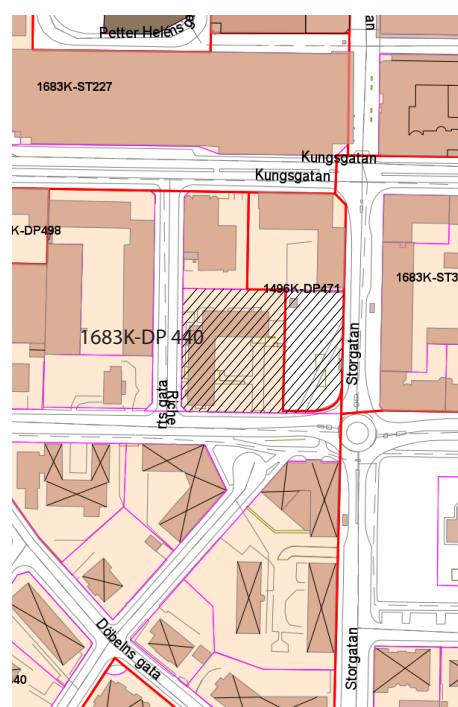
Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
DP 440	Vasastaden (bevarandeplan)	1995-06-13
DP 471	Kv Rönnen, del av	1996-08-19



Utsnitt ur ÖP 2025. Planområdet markerat med skafferad yta.



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet, skafferad yta.

DP 440 syftar till att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i enlighet med plan- och bygglagens intentioner om bevarande, varsamhet och hänsyn. DP 471 syftar till att möjliggöra nybyggnad av carportar på befintlig parkeringsyta inom fastigheten Rönnen 6. I planförslaget tillskapas även ett område för en befintlig transformatorstation i norra delen av Tingshusparken. Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet. DP 420 syftar till att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer. ST 304 medger bostäder och handel. ST 227 medger handel och garageändamål samt Helensgårdens kulturresevat.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
DP 420	Kv Sirius, Castor, Pollux m fl.	1993-08-19
ST 304	Kv Saturnus mm	1986-05-20
ST 227	Kv Boktryckaren mm	1971-11-08

Riksintresse

Planområdet ingår inte i något riksintresseområde.

PLANENS HANDLÄGGNING

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med normalt planförfarande. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige, se även tidplan sid 3.

Planprogram

Tidigare krav i gamla plan- och bygglagen (PBL 1987:10) om att en detaljplan, om det inte är onödigt, ska grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, finns inte kvar i nya PBL. Några andra skäl till att detaljplanen ska föregås av ett programskede bedöms inte finnas.

Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån framtagna behovsbedömning, bilaga A, att ett genomförande av planen



Ortofoto med planområdet markerat med vit streckad linje.

inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland har vid samråd, daterat 2014-06-10, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

Kommunala beslut i övrigt

2013-06-13 BN § 136. Byggnadsnämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram ett tillägg till den befintliga bevarandeplanen för fastigheten Rönne 8 att ändra användningen från C till B samt att man kompletterar med en byggrätt till sopanläggning. Byggnadsnämnden är eniga i frågan.

2013-08-29 BN § 143. Byggnadsnämnden beslutar ge Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen i uppdrag att genomföra samråd gällande förslag till detaljplan för Rönne 8 och del av Skövde 4:310.

2014-02-13 BN § 3. Byggnadsnämnden informeras om det pågående arbetet.

2014-05-08 BN § 37. Byggnadsnämnden godkänner behovsbedömningen tillhörande detaljplan för Rönne 8 m.m.

2014-05-08 BN § 38. Byggnadsnämnden upphäver tidigare samrådsbeslut, 2013-08-29 BN § 143, och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra samråd för gällande förslag till detaljplan för Rönne 8 och del av Skövde 4:310.

2014-09-11 BN § 82. Byggnadsnämnden ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra granskning gällande förslag till detaljplan för Rönnen 8 och del av Skövde 4:310.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

Mark och vegetation

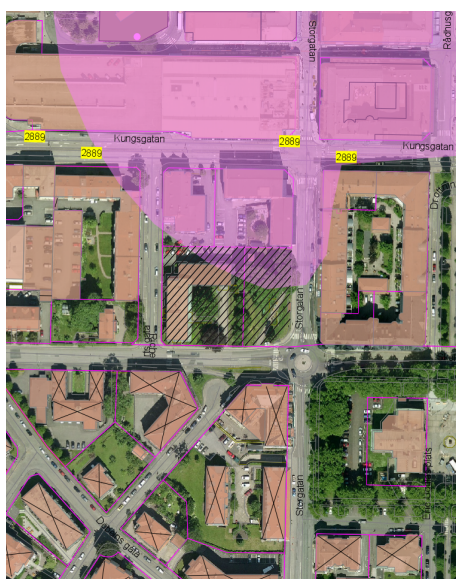
Marken sluttar från cirka +148 meter i väster till ca +146 meter i öster. Planområdet utgörs dels av det f.d. Tingshuset med sin öppna innergård i väster samt Tingshusparken i öster. I vinkeln mellan de två befintliga byggnadsvolymererna finns en planterad gård med stensatta gångar. I rabatten mot den norra byggnadsvolymen växer spaljerade fruktträd. Mitt på gården står en grov ask med höga naturvärden och i södra delen av gårdsrummet, mot Skolgatan, står en blodbok. Bägge träden är i gällande detaljplan belagta med n-bestämmelse vilket innebär att träden inte får fällas.

Planområdets östra del utgörs av Tingshusparken som i gällande detaljplan är avsatt som parkmark. I parken finns perennplanteringar och bänkar samt statyn La Mano av Liss Eriksson. Växtligheten mot tingshuset utgörs av fläder, gullregn och hagtorn. I äldre tider låg den gamla komministergårdens (Cappellansgården) flygelbyggnader på platsen och i den nordöstra delen av parken finns rester av den lönnallé som tidigare ledde till gården. Gårdens mangårdsbyggnad, ett av Skövdes äldsta hus, ligger kvar i hörnet av Richerts gata och Skolgatan. I och med uppförandet av tingshuset bröts kopplingen mellan mangårdsbyggnaden och alléen. Träden i alléen har höga naturvärden och har inventerats för lavar under detaljplanprocessen, se vidare under Vegetation sid. 20.

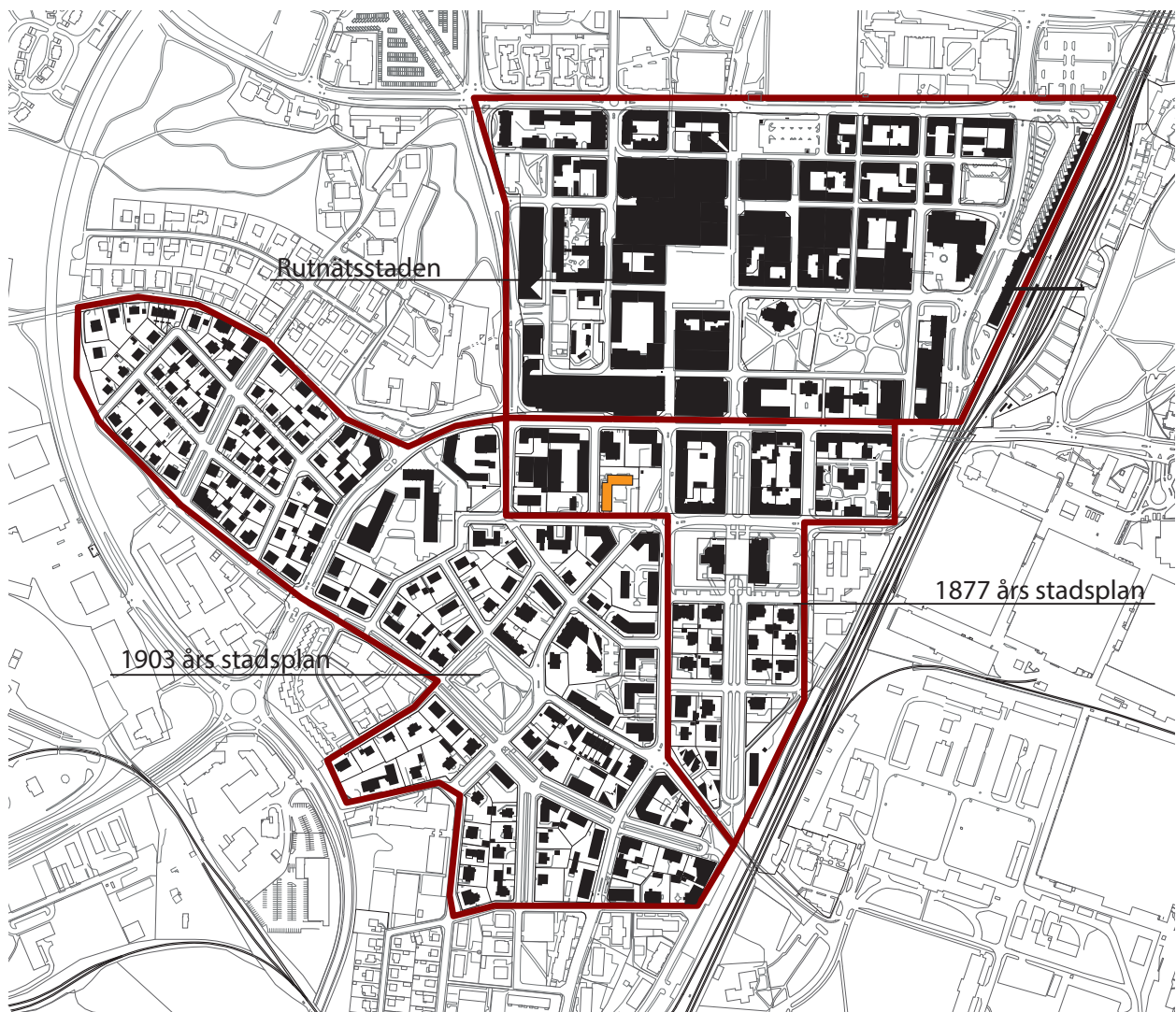
I Tingshusparkens södra del står en Ornäsbjörk, trädslaget utnämndes 1985 till Sveriges riksträd och har sedan dess planterats ut i flera av Sveriges kommuner. Under våren när lövsprickningen sker och trädet fått s.k. "musöron" skickas en rapport till www.stadsträdgårdsmästare.org. Från denna sida kan man därefter följa vårens ankomst över hela Sverige. Vid exploateringen kommer all vegetation i Tingshusparken att tas ned och Ornäsbjörken ersättas med en ny, vilken avses planteras på lämplig plats utanför planområdet.

Geotekniska förhållanden mm

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för planområdet 2014-09-02 av BG&M, bilaga E. Jorden består under ytskiktet av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten - troligen morän, sten, block eller fast lagrad friktionsjord. Den underliggande friktionsjorden



Ortofoto med planområdet markerat med skraffering. Rosa yta visar fornminnesyta för fast fornlämning.



Skövdes stadsmönster idag, med rutnätsstaden, 1877 års stadsplan och 1903 års stadsplan utmarkerade, enligt Kulturmiljöer & Byggnadsobjekt del 1. Tingshuset markerat med orange..

utgörs huvudsakligen av grusig siltig sand, delvis innehållande sten. Jorden bedöms som halvfast-fast lagrad. Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området.

Radon

Radonmätning har utförts i två punkter och mätvärdet uppgår till 245 resp. 158 kBq/m³. Detta innebär att markens klassas som högradonmark och byggnader ska utformas radonsäkra. Frågan följs upp vid bygglovprövningen.

Fornlämningar och kulturmiljöer

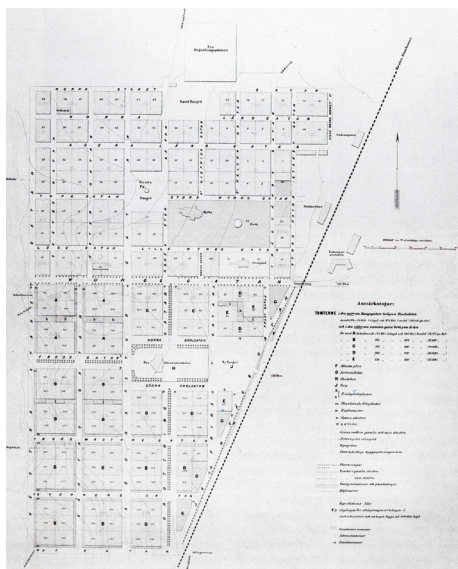
Planområdet norra del ingår i den fornminnesyta för fast forn lämning som sträcker sig över större delen av Skövde centrum. Detta innebär att det inom området finns en lämning som vid registreringstillfället bedömts omfattas av skydd enligt kulturminneslagen. Efter överenskommelse med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kommer



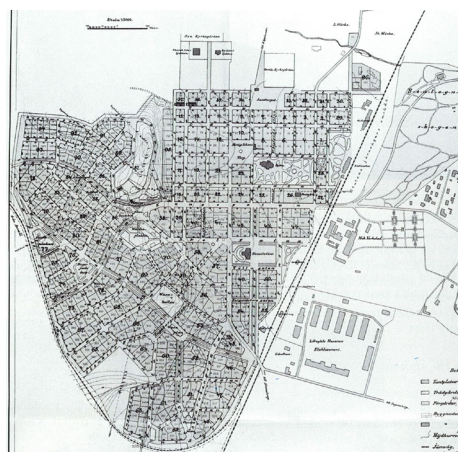
Utsnitt ur Kulturmiljöer & Byggnadsobjekt del 1, där röd markering visar avgränsningen för den kulturhistoriskt intressanta miljön som planområdet ingår i.



1860-61 års tomтуvidgning, tydligt präglad av tankarna om rutnätsstaden.



1877 års stadsplan utformades med anledning av införandet av Byggnadsstadga för rikets städer.



I 1903 års stadsplan ersattes rutnätsmönstret av ett mer organiskt utformat stadsmönster.

den arkeologiska förundersökningen att genomföras i samband med den föreslagna exploateringen, d.v.s. efter att planen antagits.

Planområdet är beläget i brytpunkten mellan de kulturhistoriska miljöerna 1877 års stadsplan med Villastaden och 1903 års stadsplan med Vasastaden och Västermalm. Efter stadsbranden 1759 då bebyggelsen på 60 av Skövdes 85 tomter brann upp togs ett samlat grepp kring återuppbyggnaden och rutnätsstaden utformades. Denna rätvinkliga plan av renässanstyp präglar än idag centrala Skövde.

Under 1860-talet uppstod behovet att utvidga staden vilket resulterade i en tomtutvidgning 1861, samt en stadsplan 1863. I 1863 års stadsplan föreslogs en utvidgning av staden mot söder. 1874, innan kvarteren hunnit bli utbyggda, hade Byggnadsstadga för rikets städer utformat nya föreskrifter kring regleringen av städernas bebyggelse. Enligt den nya byggnadsstadgan skulle en karta som visade stadens intentioner för den fortsatta utbyggnaden färdigställas inom två år efter att stadgan trädde i kraft. Med anledning av detta utformades 1877 års stadsplan. I enlighet med tidens ideal var stadsplaneringen vid denna tidpunkt inriktad på storslagna avenyer och platsbildningar. Förutom rent estetiska ambitioner eftersträvade man att leda in ljus och frisk luft i de ofta överbefolkade och tätbebyggda svenska städerna samt att minska effekterna av stadsbränder. I Skövde präglas stadsdelen Villastaden av dessa planeringsideal.

1903, på initiativ av drätselkammarens ordförande Erik Ugglå, utformades en ny stadsplan, som skilde sig markant från de tidigare. Förutom de områden som redan bebyggt fanns inga spår av det rätvinkliga gatunät som kännetecknat tidigare stadsplaner. Istället följde de nya gatorna den kuperade terrängen och gamla hävdvunna vägar där sådana fanns, även kvarteren blev oregelbundna och av varierande storlek. Platsbildningarna spreds ut och de högst belägna delarna sparades för parker eller platser för monumentalbyggnader. Vasastaden och Västermalm var del av denna utveckling.

1934 valde stadens styrelse att skapa och anpassa en ny tomt till häradsrättens tingshus i mötet mellan Vasastaden och Villastaden. Uppdraget med den nya tingshusbyggnaden gick till arkitekt Gotthard Ålander. Vid utformningen av det nya tingshuset bröt Ålander radikalt mot konventionen genom att disponera huskropparna i en L-form. Under 1910- och 1920-talen hade tingshus byggts med den borgerliga villan eller herrgården som förebild, d.v.s. med en sammanhållen byggnadskropp, tydlig mittaxel, stram symmetri och klassicerande element. Med Ålanders utformning blev det nya tingshuset i Skövde landets första tingshus som fick en utpräglad funktionalistisk

plan och fasadkomposition. L-formen kom därefter att dominera som planform för tingshus under 1950- och 1960-talen. Lösningen ansågs optimal och försvann inte förrän tingsrättsreformen och de nya rättscentra som uppfördes under 1970-talet. Trots det radikala brottet i rumsdisposition lyckades Ålander ändå knyta an till den omgivande bebyggelsen genom sina materialval.

Planområdet ingår i Underlag till kulturmiljöprogram för Skövde kommun som togs fram 2011 i samarbete mellan Västergötlands museum, Skövde kommun och Västra Götalandsregionen. I materialet pekas området kring f.d. tingshuset ut som en av Skövdes mest karaktäristiska och identitetsbärande kulturmiljöer, där miljön ur ett kulturhistoriskt perspektiv är av största vikt för Skövde. Området är också av mycket stort regionhistoriskt intresse med anledning av sin starka och tydliga förankring i regementsstaden och järnvägsstaden Skövde.

Kulturmiljön beskrivs som karaktäriserad av rutnätsplanen från 1800-talets senare del med gatunät, platsbildning, alléer och trädplanteringar. Bebyggelsen kännetecknas av ett slutet byggnadssätt i norr och friliggande i övrigt. Kulturmiljöprogrammet påpekar att området inte har några skarpa gränser och att avgränsningen mot Vasastaden, med 1903 års stadsplan oregelbundenhet, i högsta grad är flytande. Det betonas också att 1920- och 1930-tals miljön kring Tingshuset ansluter till den monumentala 1930-talsmiljön kring Läroverket i Vasastaden. I programmets rekommendationer för området påpekas att eventuell ny bebyggelse i området placeras med hänsyn till befintlig och ges en god utformning.

Med anledning av de höga kulturvärdena togs en bevarandeplan för Vasastaden, DP 440, fram 1995, som omfattar den västra delen av planområdet. I detaljplanen är f.d. tingshuset markerat med q₁ vilket betyder att byggnaden pekats ut som kulturhistoriskt värdefull miljö. Detta innebär att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningens egenart. Inför detaljplanearbetet har ett antikvariskt utlåtande tagits fram, bilaga B, vars syfte varit att peka på de arkitektoniska element och egenskaper som ligger bakom beteckningen och som bör värnas vid en eventuell ombyggnad. Sammanfattningsvis framhåller utlåtandet följande kulturhistoriska och arkitektoniska värden:

- Början på en ny tingshusarkitektur i Sverige, byggnaden är det äldsta utpräglade funktionalistiska tingshuset i landet och var på sin tid en mycket modern byggnad.
- Samverkan mellan tongivande lokala aktörer. Männena kring tingshuset tillhörde traktens framträdande borgerskap.

- Arkitektoniskt skickligt inpassad på tomten och i stadsdelen. Dispositionen bildar en öppen men avskild innergård som kan upplevas av den förbipasserande. Placeringen innebär att huvudentrén hamnar längst från gatan och byggnaden framstår som värdig och betydande trots sina anspråkslösa dimensioner.
- Funktionsuppdelningen och karaktären på de två huskropparna ger tingshuset dess särprägel.
- Omsorgsfullt utvalda och påkostade material.
- Hög hantverksskicklighet.

SOCIAL HÅLLBARHET

2011 flyttade domstolsverksamheten från tingshusbyggnaden till nya lokaler vid Erik Ugglas plats. Den föreslagna ändringen av byggnadens funktion till boende-, centrum- och kontorsändamål skapar förutsättningar för att bevara byggnadens karaktär och kulturhistoriska värden samtidigt som byggnaden återaktiveras och får en ny roll i stadsdelen. Byggnadens nya funktion innebär en ökad attraktivitet för närområdet och kan rätt gestaltat fortsätta vara en integrerad del av stadsbilden och en viktig del av områdets identitet.

Den planerade exploateringen av Tingshusparken innebär att ca 1 300 m² grönska ianspråkats för bostadsändamål. Parken har idag en identitet som solig viloplats och används av skolelever för att sitta en stund i solen men även av arbetsplatser i närheten för att äta lunch. Tingshusparken är en av två centrala parker där det finns flest boende i närliggande kvarter/hus och de boende i närheten upplever Tingshusparken som en oas i sin närmiljö. Parken är utsatt för stor bullerstörning från Skolgatan och Storgatan. I och med exploateringen blir det gröna gårdsrummet mot f.d. Tingshuset en mer skyddad plats. Den visuella kontakten mellan gårdsrummet och Skolgatan kommer finnas kvar och en förträdgård kommer att etableras mot Storgatan. På så sätt bevaras del av Storgatans gröna karaktär.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Tingshuset består av två sammanbyggda huskroppar, placerade i tomtens sydvästra hörn. I vinkeln mellan husen finns en planterad gård med stensatta gångar som leder till de två huvudentréerna. Den norra huskroppen är byggd i två våningar med källare och ligger i svag suteräng med källarvåningen frilagd på baksidan. Den västra delen mot Richerts gata är byggd i tre våningar med



Situationsplan. Illustration Ritningen.

källare. Byggnaden är uppförd av tegel med beklädnad av rött fasadtegel och har ett flackt sadeltak. Fogarna är infärgade i rött och en fris av fjärsagnejs skiljer sockeln från fasaden. Fasaden på baksidan är klädd med grovhuggen kalksten.

Rumsdispositionen, där bostads- och kanslifunktionerna placerades i en huskropp och tingssalen med tillhörande rum i den andra, gav upphov till byggnadens L-form. Byggnadskroppen längs med Richerts gata inrymde kansliet men har även fungerat som bostäder för domstolens personal. Den andra delen utgörs till största delen av



Planerad byggnation, vy från Torgilsgatan. Illustration Ritningen.



Planerad byggnation, vy från korsning Storgatan/Skolgatan. Illustration Ritningen.



Planerad byggnation, vy från korsning Storgatan. Illustration Ritningen.

tingssalen. Kansli- och bostadsdelen mot Richerts gata har balkonger i andra och tredje våningen, vilket antyder byggnadskroppens funktion som bostad. Balkongerna på tredje våningen tillkom 1959 och placerades ovanför de befintliga med en identisk utformning.

Allmänheten nådde den stora, ursprungliga tingssalen via en separat entré i tingssalsdelen, placerad vid huskroppens östra sida. Ingången avviker från de övriga och markeras av en stram portal med ljusa marmorplattor vilka täcker större delen av fasadens sydöstra del. Entréen nås via en bred naturstenstrappa. Dubbeldörren av mörk plåt med stora glaspartier omfattas av diabas. Denna stentyp återkommer i fönsteromfattningar och -nischer. I planområdets norra del finns en transformatorstation.

Planerad bebyggelse

Bostäder

Den befintliga tingshusbyggnaden planeras i dagsläget att byggas om till bostäder där kanslidelen avses inrymma ca 8 lägenheter. Delen som inrymmer tingssalen kommer att inrymma bostäder eller kontor. Utöver detta planeras en ny byggnadskropp att uppföras öster om det befintliga, med ca 24 lägenheter.

Verksamheter

För att långsiktigt säkerställa ett användningsområde för det f.d. tingshuset medger planen en användning av kanslidelen till att innefatta bostads- och kontorsändamål och för tingsalsdelen bostads- och centrumändamål. Den befintliga bebyggelsen bedöms vara lämplig för samtliga ändamål.

Handel

I planen medges ett användningsområde för handelsändamål i bottenplan på den planerade bebyggelsen mot Storgatan samt centrumändamål, där handel exempelvis kan ingå, i tingssalen. Avsikten är att säkerställa ett långsiktigt användningsområde för det f.d. tingshuset.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget i centrala Skövde. Matbutiker och detaljhandel finns beläget inom gångavstånd, 100 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Bostäderna i den planerade bebyggelsen ska utformas så att god tillgänglighet garanteras. Samtliga lägenheter i den nya byggnaden ska kunna nås med hiss. För befintlig byggnad kan lägre krav beträffande tillgängligheten medges med anledning av byggnadens kulturvärden, bestämelse o anges i planförslaget. Från ett samlat perspektiv kommer mer än 50% av lägenheterna i den sammantagna

bebyggelsen inom planområdet få långsiktigt godtagbara egenskaper ur tillgänglighetssynpunkt. Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem.

Skyddsrum

Skyddsrum behöver inte byggas då planområdet ligger utanför skyddsrumsområde. Befintligt skyddsrum i tingshuset ska finnas kvar.

Byggnadskultur och gestaltning

F.d. Tingshuset har ett stort kulturhistoriskt värde och omfattas därmed av 8 kap 13 § PBL. I gällande detaljplan är byggnaden markerad med q_1 vilket innebär att ändring av byggnaden inte får förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningens egenart. I samband med detaljplanearbetet har ett antikvariskt utlåtande tagits fram, bilaga B, med syfte att peka på de arkitektoniska element och egenskaper som ligger bakom beteckningen och som bör värnas vid en eventuell ombyggnad. Den befintliga byggnaden har därefter försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser på plankarten.

Varsamhetsbestämmelse (k):

Varsamhetsbestämmelser innebär att de byggnadsdelar och karaktärsdrag som omnämns i bestämmelsen särskilt ska beaktas vid ändring av byggnad och byggnadsdelar. Bägge de befintliga byggnadsvolymer har försetts med varsamhetsbestämmelse k_1 . Tingssalsdelen har även bestämmelsen k_2 , se plankarta. I utdraget ur det antikvariska utlåtandet nedan beskrivs de avsedda elementen.

Utdrag ur antikvariskt utlåtande:

"Hela tingshuset är uppfört av tegel med beklädnad av rött fasadtegel. Fogarna är infärgade i rött och en fris av fjäråsgnejs skiljer sockeln från fasaden. På baksidan är fasaden klädd med grovhuggen kalksten. På det flacka sadeltaket ligger ståndfalsad kopparplåt. En noggrann okulär besiktning behöver göras på salsdelen där själva takplåten förefaller ha bemålats."

"Karaktären på byggnadens fönster varierar, men samtliga är vitmålade träfönster. Variationen har att göra med markeringen av de olika funktionerna. I salsdelen finns fem höga fönsterpartier i norra respektive södra fasaden. Varje fönster är sammansatt av tre tvåluftsfönster med mittpost vilka har placerats på varandra. De ligger indragna i fasadlivet och nischen har klätts med mörk, slåthuggen diabas. I kanslidelen är samtliga fönster av tvåluftstyp med mittpost. Den mörka stensorten återkommer här i bottenvåningens fönsteromfattningar. Andra och



Exempel på naturstensdetalj, diabasen i tingshusets fönsteromfattningar. Bild från antikvariskt utlåtande.



Mönstermurat gallerverk på Tingshus-salen, ett exempel på den höga hantverksskickligheten. Bild från antikvariskt utlåtande.



Rött tegel från Börringe, murat med rödinfärgat bruk. Bild från antikvariskt utlåtande.



Exempel på naturstensdetaljer, mötet mellan sockelns gnejs, dörromfattningens diabas och portalens släta marmor. Bild från antikvariskt utlåtande.



Tingshussalens huvudentré med sin naturstenstrappa. Ingången markeras med en stram portal av ljusa marmorplattor. Omfattningen är av slipad diabas. Bild från antikvariskt utlåtande.

tredje våningens fönster saknar omfattningar och tredje våningens fönster är lägre än övriga.”

”Vid sidan av ingången, på andra våningen, har murverket brutits upp och tegelet murats i form av ett gallerverk som döljer ett fönster.”

Skyddsbestämmelse (q):

Skyddsbestämmelser innebär att de karaktärsdrag och karaktäristiska byggnadsdetaljer som omnämns i bestämmelsen ska bevaras. Vid underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. De befintliga byggnadsvolymer har försetts med skyddsbestämmelse q_2 , tingsalsdelen har även bestämmelsen q_1 , se plankarta. Detta innebär att byggnadsdelarna ska bevaras samt att underhåll ska ske med ursprungliga material, kullörer och arbetstekniker. För beskrivning av de avsedda elementen se utdrag ur antikvariskt utlåtande nedan.

Med anledning av Tingshusets höga kulturvärden har byggnaden försetts med bestämmelse q_2 vilket innebär att byggnaden inte får rivas.

Utdrag ur antikvariskt utlåtande:

”Entrén till salsdelen är placerad vid huskroppens östra sida och utgör tingshusets mest imposanta ingång. Man når den via en bred, flack naturstenstrappa med smäckra plansteg som skjuter ut ovan sättstegen. Ingången markeras vidare av en stram portal med plattor av ljus, släthuggen marmor som täcker större delen av fasadens sydöstra del. Entrén består av en dubbeldörr av mörk plåt med stora glaspartier och ringformade handtag. Omfattningen är av stram, slipad diabas. Denna stentyp återkommer i också i fönsteromfattningar och -nischer.”

”Förutom entrén till salsdelen har tingshuset flera entréer, även direkt till källarplanet. Kanslidelen huvudingång ligger vid byggnadens sydöstra sida. Också den har en stentrappa och en portal med marmorplattor, men här är de mindre och mer anspråkslösa. En ramp för funktionshindrade har tillkommit under senare tid. På gaveln mot Skolgatan ligger den entré som ursprungligen fungerade som ingång till häradshövdingens våning. Även denna har en omfattning av slät marmor. Mot Richerts gata finns ytterligare ingångar och i den norra fasadens källarplan finns två garageportar.”

Interiör:

I det antikvariska utlåtandet utpekas trapphusens kalkstensgolv och vindfång samt Tingssalens konstverk av Arvid Jorm som arkitektoniska element att särskilt värda

och bibehålla. Vid åtgärder som berör dessa element bör tekniker som gör det möjligt att återställa byggnaden till sitt ursprungliga skick användas. Interiören omfattas inte av bestämmelser på plankartan.

Utdrag ur antikvariskt utlåtande:

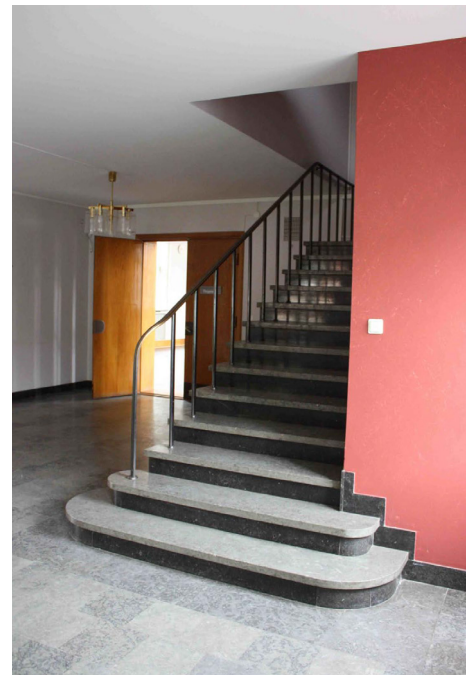
"Salsdelens ljusa vänthall har kalkstensgolv och en bred kalkstenstrappa med smäcker ledare i smide som leder till andra våning. Dörren till salen är en tung, omålad pardörr med släta metalltryck. Tingssalen är idag helt tom, all fast inredning är borttagen. Salens högresta fönster gör rummet ljust och varmt, vilket förstärks av träpanelerna på kortsidorna. Fönsternischerna är klädda med kolmårdsmarmor. Den västra kortsidan täcks av Arvid Jorms symbolladdade väggmålning som föreställer en medeltida Eriksgata och hämtar motiv från trakten och de två häraderna. I bakgrunden syns Gudhems platåberg, gånggriften och enbuskarna känns också igen från bygden öster om Falköping och det blommande körsbärsträdet anspelar på Kåkinds härads vapen som har formen av ett grönt körsbärsträd med röda blommor."

"Sammanfattningsvis kan sägas om byggnadens interiör att man vid sentida ombyggnationer och restaureringar tycks ha satt värde på och sökt bibehålla de ursprungliga arkitektoniska kvalitéerna såsom delar av rumsordningen, naturstensgolv, parketter, dörrar, fönster och köksinredningar."

Ny bebyggelse:

Området kring det f.d. tingshuset pekas av Kulturmiljöprogrammet ut som en av Skövdes mest karaktäristiska och identitetsbärande kulturmiljöer som är av största vikt för Skövde och av mycket stort regionhistoriskt intresse. Med anledning av detta har den planerade bebyggelsen försetts med bestämmelsen q₃ vilket innebär att den nya bebyggelsen ska anpassas till det kulturhistoriskt värdefulla stadslandskapet. Detta innebär att byggnadens volymer, proportioner och materialitet ska samspela med den omgivande bebyggelsen.

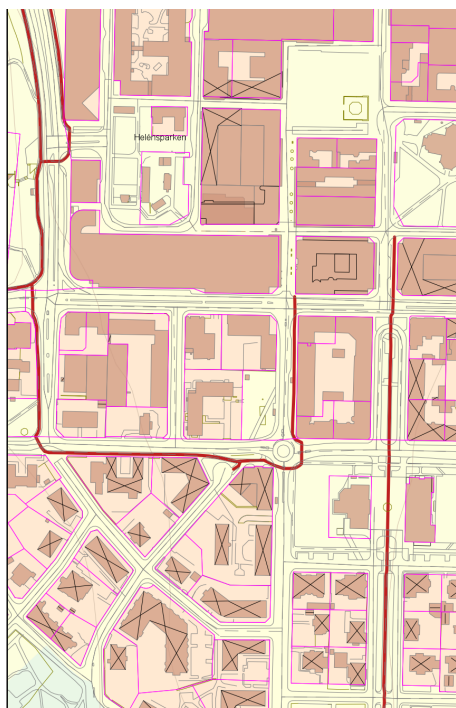
Gestaltningssmässigt är det viktigt att betrakta både den befintliga och den tillkommande bebyggelsen som en sammanhängande enhet där den nya bebyggelsen ska bidra till att rama in och förstärka det gemensamma gårdsrummet. Gårdsrummet kommer att delas av de två byggnaderna och det är av stor vikt att gården får en publik karaktär och inte avgränsas visuellt mot Skolgatan. För att skapa denna sammanhängande enhet är det viktigt att den nya byggnadens karaktär knyter an till de befintliga. Skolgatans funktion som centralaxel i bebyggelsestrukturen och siktlinjen mot läroverket är en annan viktig komponent att ta hänsyn till vid placeringen och utformningen av den tillkommande bebyggelsen.



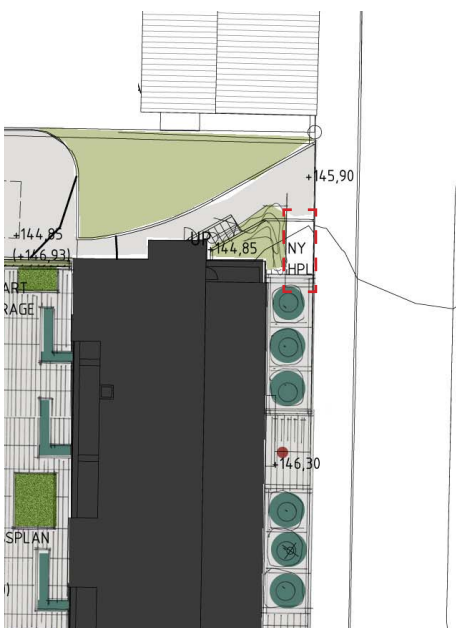
Salsdelens trappa.



Vindfång.



Befintliga cykelvägar i anslutning till planområdet.



Ny placering av busshållplats. Illustration Ritningen.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Närmaste lekplats finns på Vasakullen, ca 250 meters promenadväg från planområdet. Inom 300 meters promenad finner man även Kyrkparken och Helensparken vilka erbjuder möjligheter för rekreation, lek och kulturmiljöer. Det gemensamma gårdsrummet erbjuder möjlighet för rekreation och lek för de boende.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintlig cykelväg finns på Storgatans östra sida och Skolgatans södra sida, se illustration till vänster. Det finns goda förutsättningar för fotgängare att promenera till närliggande centrumhandel och matbutik.

Kollektivtrafik

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns på Storgatan i direkt anslutning till planområdet. I samband med exploateringen av Tingshusparken kommer befintlig busshållplats att flyttas norrut på Storgatan.

Varutransporter

I planen tillåts användning av byggnaderna för bostads-, centrum-, handel- och kontorsändamål. Detta innebär att det kan komma bli aktuellt med varutransporter till planområdet. Varutransporter bör angöra planområdet från Skolkatan alternativt Richerts gata.

Parkering

Bostädernas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser ska Skövde kommuns riktlinjer för parkeringsbehov enligt nedan följas.

Bostäder, flerbostadshus:	8 bpl/1000 m ² BTA
Kontor:	15 bpl/1000 m ² BTA
Butiker, dagligvaror :	35 bpl/1000 m ² BTA
Butiker, sällanköp :	25 bpl/1000 m ² BTA

Parkeringsnormen anger även riktlinjer för uppställningsplatser för cykel (cpl) enligt nedan:

Bostäder, flerbostadshus:	2,5 cpl/lgh
Kontor:	18 cpl/1000 m ² BTA
Butiker:	30 cpl/1000 m ² BTA

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten ska anslutas till det kommunala ledningsnätet. Befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet för den nya bebyggelsen finns öster om planområdet invid Storgatan. Anslutning till kommunens avloppsnät kan komma att kräva pumpning (självfallsledning). Den befintliga bebyggelsen är i dagsläget ansluten till det kommunala ledningsnätet på Richerts gata, väster om planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering, antagna av kommunstyrelsen 2011-02-14, bilaga C. En översiktlig dagvattenhanteringsplan ska upprättas inför byggsamrådet i samarbete med tekniska förvaltningen.

Dagvattenhanteringen i Vasastaden är i dagsläget byggt för självfallssystem och har en begränsad kapacitet. Lanspråktagandet av den befintliga grönytan kommer att ytterligare öka belastningen på ledningsnätet då den naturliga fördröjningen minskas då grönyta hårdgörs (markbeläggning/tak). I dagvattenhanteringsplanen bör en kalkyl presenteras över hur detta kompenseras via t.ex. fördröjningsmagasin.

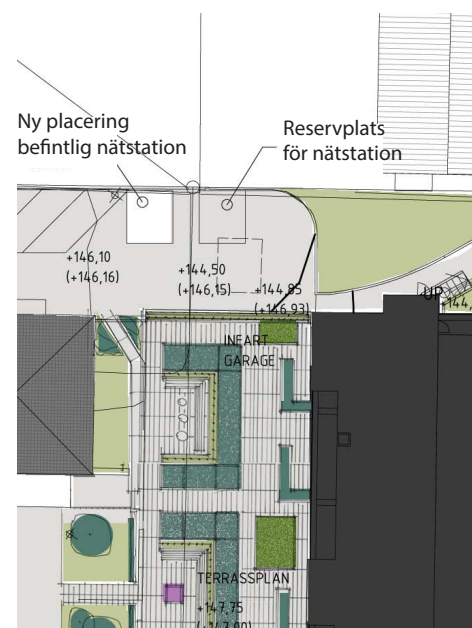
För att motverka översvämning på fastigheten, vid extremhöga flöden, bör anordning för backflödespärar monteras i anslutningspunkten mot kommunens nät. Vid sådan höjdsättning av byggnaden att självfallsledning till kommunens nät ej är möjlig, ska pumpstation installeras på fastigheten. Pumpstationen kan då även verka som backflödespärar. Pumpanläggningen förblir fastighetsägarens egendom och denne ansvarar för skötsel. Dagvatten i lågpunkter ska omhändertas lokalt.

El, tele och opto

Planområdet kan anslutas till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät. Den nya byggnaden försörjs med el från SkövdeNät AB:s befintliga ledningsnät.

Nätstation

Innan exploateringen genomförs ska befintliga kablar och nätstation flyttas till ny plats inom planområdet, se illustration till höger. Det kortaste avståndet från nätstationens byggrätt till närmsta byggnad är ca 6 meter. Ansvar för hälsofrågor kopplade till magnetfält fördelas på fem myndigheter - Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Strålskyddsmyndigheten - vilka ger råd, rekommendationer och tar fram föreskrifter. För



Ny placering av nätstation. Illustration Ritningen.

närvarande finns inga fastställda gränsvärden för statiska eller kraftfrekventa magnetfält i Sverige utan myndigheterna rekommenderar gemensamt att den s.k. försiktighetsprincipen följs. Enligt Skövde kommuns bedömning har försiktighetsprincipen tillämpats.

Värme

Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR). Samhällsbyggnadsförvaltningen förordar anslutning till Skövde Värmeverk AB:s fjärrvärmnät.

Avfall

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Sophanteringen för befintlig byggnad föreslås att hanteras på samma sätt som i dagsläget, dvs med hämtning från Richerts gata. Den nya byggnadens soprum föreslås placeras i norra delen och att fastighetsägaren ansvarar för att kärlen ställs fram längs Storgatan på tömningsdagen. Kärlen får dock inte placeras mer än 6 meter från sopbilens stopplats.

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

Trafikbuller

En trafikbullerutredning för kv. Rönnen 8 har genomförts av Akustikverket, bilaga F. I De av Naturvårdsverket uppsatta och av riksdagen antagna riktvärdena för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder anges i tabell till vänster. Boverket har i handboken Buller i planeringen - allmänna råd 2008:1 angett att riktvärdena till vänster bör utgöra en huvudregel vid planering av nya bostäder. Avsteg från dessa kan medges under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida, 45 dB vid fasad, eller en ljuddämpad sida, 50 dB vid fasad. Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Avstegsfall från riktvärdena bedöms vara tillämpbara inom planområdet och motiveras med att byggnaden är en komplettering av den befintliga kvartersstrukturen i ett centralt läge och lokaliserad längs ett kollektivtrafikstråk.

I bullerutredningen framgår att ett överskridande av riktvärdet för de ekvivalenta trafikbullernivåerna observeras på den föreslagna nya byggnadens fasader. Med åtgärder i form av en låg skärmning mot Skolvägen så erhåller alla lägenheter nivåer för en ljuddämpad sida in mot gården. Alla lägenheter med enkelsidig exponering mot gården uppfyller riktvärdena. Såväl de beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåerna som de maximala nivå-

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Inomhus	30 dBA	45 dBA
Utomhus vid - fasad - uteplats i ansl. t. bostaden	55 dBA	70 dBA

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

erna för samtliga balkonger/uteplatser i det planerade huset uppfyller Boverkets allmänna råd.

För den befintliga byggnaden har beräkningar utförts och redovisas i bullerutredningen. I planförslaget medges användningsområdena bostäder och kontor för den västra delen av den befintliga byggnadsvolymen. Om det i bygglovsskedet framkommer att det inte är möjligt att uppnå riktvärdena för bostäder så kan kontor placeras där istället.

För att uppnå riktvärdena för avstegsfallet föreslås i bullerutredningen att en mur på 1 meter över gatunivå uppförs mot Skolgatan. Plankartans bestämmelser medger detta. För att säkerställa att riktvärdena för avstegsfallet för trafikbuller efterlevs för den planerade byggnaden samt den västra delen av den befintliga byggnationen så har dessa kompletterats med bestämmelse m_1 . Där den ekvivalenta ljudnivån på gatusidan ligger mellan 55-60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, vara vända mot sida som klarar 50 dBA vid fasad. Bestämmelsen innebär att Boverkets allmänna råd efterlevs. Frågan kommer bevakas i bygglovsskedet.

Vegetation

Under arbetet med framtagande av detaljplan har en naturinventering av träden i Tingshusparken genomförts av Pro Natura i mars 2014, bilaga D. I inventeringen har träden bedömts utifrån naturvärdesklass varav ett träd klassats som viktigt träd för biologisk mångfald, fyra träd med visst värde för biologisk mångfald och ett med begränsat värde för biologisk mångfald. Samtliga träd är lönnar och är relativt gamla. Flera av dem uppfyller kriterierna för skyddsvärda träd, sammantaget har området påtagligt biologisk värde.

I samband med exploateringen kommer samtlig vegetation i Tingshusparken att tas ned. Träden vid f.d. Tingshuset kommer finnas kvar.

Klimatanpassningsåtgärder

En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar m.m.) behöver utarbetas för hela kommunen. De slutsatser och åtgärder som framkommer i ett sådant arbete bör ligga till grund för bedömningar av enskilda exploateringsområden. Planområdets läge i centrala Skövde innebär ingen risk för förväntade höjda vattenstånd. Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovprocessen. Den parkmark som tas bort i samband med exploateringen kommer att kompenseras genom att förgårdsmark anläggs.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

MKN för luft

MKN beträffande luft finns utfärdade för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en femårsperiod ("Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005", mars 2006). 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. Av resultatet från mätningar genomförda 2010 på mötesplatsen Kulturhuset vid Stationsgatan framgår att uppmätta halter av PM₁₀ understiger miljö kvalitetsnormen med god marginal. Även den nedre utvärderingströskeln underskrids.

I luftkvalitetsförordning (2010:477) har Naturvårdsverket beslutat om en ny föreskrift om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen samma miljö kvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär som tidigare, men har även utökats med miljö kvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljö kvalitetsnormer och underrättar Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljö kvalitetsnorm.

I Skövde kommun ansvarar Miljösamverkan Östra Skaraborg för mätning av partikelhalterna. Mätningarna av PM₁₀ uppdateras under 2014 och kommer då att utökas med att även innefatta halterna av PM_{2,5}.

MKN för vatten

I december 2009 fastställdes förvaltningsplan, åtgärdsprogram och MKN för Sveriges fem vattendistrikt. Bakgrunden är EU:s ramdirektiv för vatten och det övergripande syftet är att förvalta och förbättra tillståndet i landets sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten. Skövde tillhör *Västerhavets vattendistrikt*, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

MKN för vatten uttrycker den kvalitet som en vattenförekomst ska ha uppnått vid en viss tidpunkt. För att bedöma detta har man klassificerat alla större sjöar, vattendrag mm utifrån aktuell ekologisk och kemisk status. Avsikten är att statusen inte får försämrats och huvudregeln är att alla vattenförekomster, helst före år 2015, ska uppnå minst god status. För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljö kvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Miljö kvalitetsnormen (d.v.s. kvalitetskrav och tidpunkt) är att sträckan ska uppnå god ekologisk status år 2021 och fortsatt behålla den goda kemiska ytvattenstatusen år 2015.

Planområdets avvattning sker i huvudsak via Ömboån som mynnar i Ösan.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver med krav på lokalt omhändertagande bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar på det vatten som når Ösan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljö kvalitetsnormer för Ösans vatten påverkas. Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Ett av dessa omfattar ett område som sträcker sig från Timmersdala och ca 5,0 mil söder ut och är ca 0,5 mil brett i norr och ca 2,5 mil brett i söder. Planområdet utgör en liten del av grundvattenområdet och bedöms inte påverka vattnets status.



GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden. Detaljplanen ska antas av kommunfullmäktige, se även tidplan sid 3.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under 2014 med samråd (maj månad) och granskning (september månad) av planförslaget. Kommunfullmäktige beräknas anta detaljplanen i februari 2015 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrät-

ter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun har huvudmannaskap för allmän platsmark inom planområdet. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för projektering och genomförande av ny bebyggelse samt ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar på kvartersmarken.

Avtal

I samband med exploatering av området avses den del av Skövde 4:310 som ligger inom planområdet att säljas. I och med att denna del är detaljplanlagd som parkmark får försäljning ej ske innan ny detaljplan vunnit laga kraft.

Detaljplanens genomförande har reglerats i markanvisningsavtal mellan Skövde kommuns Näring- och samhällsbyggnadsenhet och Arne Lorentzon AB (hädanefter benämnd exploatören). Ett av exploatören godkänt avtal bör föreligga innan granskningsskedet och ett undertecknat dito skall föreläggas kommunstyrelsen/kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Markanvisningsavtalet ska redovisa erforderliga marköverföringar, kostnader och ansvar för genomförandet samt utförande av nedanstående allmänna anläggningar:

- flytt av busshållplats
- flytt av transformatorstation och befintliga ledningar inom planområdet
- flytt av staty
- flytt alternativt ersättande av riksträd
- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att Rönnen 8 ombildas och dels att en ny bostadsfastighet bildas i anslutning till planerat nytt flerbarnsbostadshus, dels en separat fastighet för nätstation.

Ledningsrätt

Upplåtelse av ledningsrätt ska ske för nätstation och elledningar från nätstationen österut fram till Storgatan.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning (g) ska inrättas för de tre fastigheterna avseende gemensamma ytor för kommunikation och grönytor.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Skövde kommun ansöker om aktuell lantmäteriförättning.

Fastighetsindelningsbestämmelser

För att genomföra ändringar i fastighetsindelningen ska gällande tomtindelning för tomten 8 i kv Rönnen upphävas.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i markanvisningsavtal som upprättas av Skövde kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning.

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna ovan ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan exploatören och Skövde kommuns Samhällsbyggnadsförvaltning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Befintliga VA-ledningar finns på Storgatan och Skolgatan.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering, antagna av kommunstyrelsen 2011-02-14. En översiktlig dagvattenhante-ringsplan ska upprättas inför byggsamrådet i samarbete med tekniska förvaltningen.

Elförsörjning

Bebyggelsen ska anslutas till SkövdeNät AB. Utpekade kvarter för nätstation ska iordningsställas innan exploatering genomförs, handläggningstiden kan vara upp till ett år beroende på årstid. Samråd med SkövdeNät AB ska ske i bygglovsskedet. Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören SkövdeNät AB ifrån elrum till tomtgräns dit SkövdeNät AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg.

Tele och opto

Vid exploatering ska befintliga ledningar inom planområdet flyttas. Flytt bekostas av exploatören. Samråd

ska ske med respektive ledningsägare. Planområdet kan anslutas till Skövde stadsnät som är ett öppet nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum och till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

Uppvärmning

Ledningar för fjärrvärme finns på Storgatan. Befintlig byggnation är ansluten till fjärrvärmenätet i dagsläget. Samråd ska ske med Skövde Värmeverk AB

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning ska ske mellan exploatören, Samhällsbyggnadsförvaltningen och Avfallsbolaget Östra Skaraborg (AÖS).

Utredningar

I samband med detaljplanearbetet har en geoteknisk undersökning samt en trafikbullerutredning genomförts. Träden i den befintliga allén i Tingshusparken har inventerats. En arkeologisk förundersökning kommer att genomföras i samband med exploateringen, dvs efter att planen antagits.

AVGIFTER OCH TAXOR

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med tekniska förvaltningens taxa.

Bygglov, bygganmälan och planavgift

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. Någon särskild planavgift tas inte ut (se detaljplanekostnader ovan).

Lantmäteriförrättning

Avgifter för avstyckning och fastighetsreglering i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det

ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Utökad lovplikt

Den generella bygglovplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för:

- alla åtgärder som avser byggnadens yttre (inkl. detaljer, omfärgning m.m.)
- nedtagning av träd.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Claes Clausen, Jan Bremer, Per Isaksson, Elin Isaksson, Peter Nyström, Ing-Marie Tibblin, Anna Möller, Roger Björk, Marie S Larsson och Mari Nilsdotter, Samhällsbyggnadsförvaltningen (SBF), Kenneth Jensen och Gunnar Hägg (TEF va) samt Mattias Lång och Dan André SkövdeNät AB.

Arkitektfirman Ritningen har utarbetat förslaget till ny bostadsbebyggelse som ligger till grund för planförslaget. CH arkitekter har utarbetat förslag till ny planlösning för Tingshuset.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Eva Darolf Linnros
Samhällsbyggnadschef

Jenny Olausson
Planarkitekt



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida www.skovde.se