



SKÖVDE KOMMUN
Plan, Bygg och Lantmäterikontoret

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Kv. Skolan mm

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättat av Stadsbyggnadskontoret, Skövde kommun

ORIGINAL

Datum 2001-04-20

Planförfattare: Planchef Lars Johan Ekelöf

Planingenjör Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

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

PLANBILAGOR

- A. Översiktskarta
- B. Planeringsförutsättningar
- C. Illustrationsmaterial.
- D. Vägtrafikbullerberäkning, Akustikverkstan AB, 2001-04-18.
- E. Ledningskarta
- F. BGAB, Bygg- och Geokonsult AB, Skövde (1996-09-18)
 Geoteknisk undersökning, AB JACOBSON & WIDMARK, Örebro (1997-08-12).
 Grundläggning inom kv. Skolan i Skövde, AB JACOBSON & WIDMARK, Örebro (2001-05-31).
- G. Parkeringsutredning, PBLK - 2001-02-05
- H. Mätning av magnetfält (styrka), mätt i mikrotresla, TK/PBLK 2000-01-28

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bebygga kvarteret Skolan med bostäder (totalt 144 lgh). Planförslaget innebär också att två av de fyra befintliga byggnader som finns inom kvarteret kommer att bevaras och resterande två byggnader (gymnastiksalen och hörnhuset Torggatan - Lögegatan) kommer att rivas.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap.). Området bedöms vara lämpligt för bostäder och exploateringen kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av centrum, öster om Badhusgatan, söder om Staketgatan och väster om Lögegatan.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 0,9 ha.

Markägförhållanden

AB Skövdebostäder är ägare till fastigheten Skolan 2. En mindre del av fastighetens sydöstra hörn (hörnavskärning) och nordvästra hörn kommer att behöva förvärvas av Skövde kommun för gatumark och gc-väg (allmän platsmark). För planens genomförande krävs en fastighetsreglering.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 90

Enligt översiktsplan 90 (karta C) är området avsett för Centrumbebyggelse.

Planområdet omfattas också av rekommendationsområde 100. I rekommendationerna anges bl a att: "Större förändringar prövas genom detaljplaneändringar"

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplanerna nr 168 fastställd 1965-02-05, nr 220 fastställd 1971-08-09, nr 317 antagen 1988-02-29, nr 326 antagen 1988-04-25 och nr 352 antagen 1989-02-27.

Program för planområdet

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Ett program enligt plan- och bygglagens mening har inte formulerats för planområdet men däremot har det gjorts en

planutredning och upprättats planeringsförutsättningar där Plan, Bygg och Lantmäterikontoret i samråd med berörda förvaltningar har angett viktiga utgångspunkter för skissarbete och projektering av kvarteret (se bilaga B). Planberedningen och byggnadsnämnden har informerats om innehållet i planeringsförutsättningarna som bl a reglerar högsta tillåtna antal våningar, bevarande av byggnader och vegetation, trafik, vägtrafikbuller mm.

Miljökonsekvensbeskrivning

En Miljökonsekvensbeskrivning innehållande bl a en utförlig vägtrafikbullerutredning har upprättats för detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Höjdförhållandena inom planområdet framgår av grundkartan till detaljplanen. Den största höjdskillnaden inom kvarteret är ca 6,0 m. Höjdskillnaden mellan medelnivån utmed kvarterets västra och östra sida är ca 3,0 m och höjdskillnaden mellan kvarterets norra och södra gräns är knappt 2,0 m.

Inom kvarteret finns tre högväxta träd, en alm och två lindar. Träden har värderats, mätts in och karterats på grundkartan för att utgöra ett viktigt underlag vid projekteringen av området. I planeringsförutsättningarna har angetts att samtliga tre träd skall bevaras.

Almen som står strax öster om gymnastikhallen är i gott skick ca 22,0 m hög och har en krondiameter på ca 19,0 m. Almen som har ett stort naturvärde skall bevaras och skyddas med hjälp av en bestämmelse på plankartan (n = befintligt träd får inte fällas). För att inte riskera skador under byggtiden kommer almen att skyddas med en hägnad. Skyddet innefattar även åtgärder för att förhindra marktryck som kan skada trädet. Trädkronan kommer att beskäras något.

Lindarna som står ca 20,0 m från Staketgatan och mitt i gården kommer tyvärr inte att kunna bevaras på grund av föreslagen byggnads utformning och behovet av källare till byggnaden. För att klara behovet av parkeringsplatser inom kvarteret blir det nödvändigt att bygga ett källargarage under byggnaden utmed Staketgatan och Lögegatan. Delar av källarplanet kommer också att utgöra skyddsrum. Avståndet mellan trädstammarna och fasad, källarvägg är ca 2,0 m vilket gör det omöjligt att bevara träden. Trädkronornas utbredning (ca 16m i diameter) bidrar också till svårigheten att bevara träden. Gården kommer att iordningställas och planteras med träd och buskar för att så långt möjligt kompensera bortfallet av lindarna.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts över planområdet av BGAB, Bygg- och Geokonsult och AB (1996-09-18) AB JACOBSON & WIDMARK, Örebro (1997-08-12), se bilaga F. I AB JACOBSON & WIDMARK:s undersökningen framförs under rubriken Grundläggning att: "Blivande bostadshus i väster och söder kan grundläggas direkt i naturligt lagrad mineraljord med separata bottenplattor / sulor alternativt kantförstyvad hel bottenplatta av betong. Där grundläggningsnivån ligger högre än den naturligt lagrade mineraljorden ersätts fyllning och humushaltig jord med grus som utläggs i skikt och komprimeras. Grundläggning sker då på grusterrassen.

Den byggnad som planeras bli uppförd längs Staketgatan samt delvis Lögegatan kommer att hamna på fyllning och torv som når ner till nivå +135. Erfarenheter från tidigare markarbeten inom området visar att stora länshållningsproblem kan uppkomma vid djupa schakter. Därför bedöms det inte tillrådligt att ersätta fyllningen och torven med packad friktionsjord för grundläggning på den färdiga terrassen. Samtidigt har det visat sig att pål- och spontslagning ger upphov till betydande sättningar i den urbottnade Staketgatan. Risken för sättningar i Lögegatan bedöms även vara påtaglig. Slagning av pålar i stål och framförallt i betong kan därför vara vådligt för omgivningen. Skonsammast bedöms vara att föra ner grundläggningen till sand med medelhög fasthet via grävpålar av betong. Såväl stomme som bottenbjälklag skall under dessa förhållanden grundläggas med grävpålar. Grävpålarna skall dimensioneras och utföras i enlighet med IVA Pålkommisionen rapport 58 och 77.”

”Vid grävpåle- och källargrundläggning skall grundläggningsytorna kontrolleras av geotekniker. Besiktningen skall vad det gäller grävpålgrundläggningen kompletteras med kontrollsondering. Packningsprover bör tas på komprimerade grusfyllningar inom byggnadsytor. Omgivande mark skall avvägas kontinuerligt under byggnadstiden. Under förbelastningsskedet skall sättningsmätning utföras så att överlasten successivt kan korrigeras”.

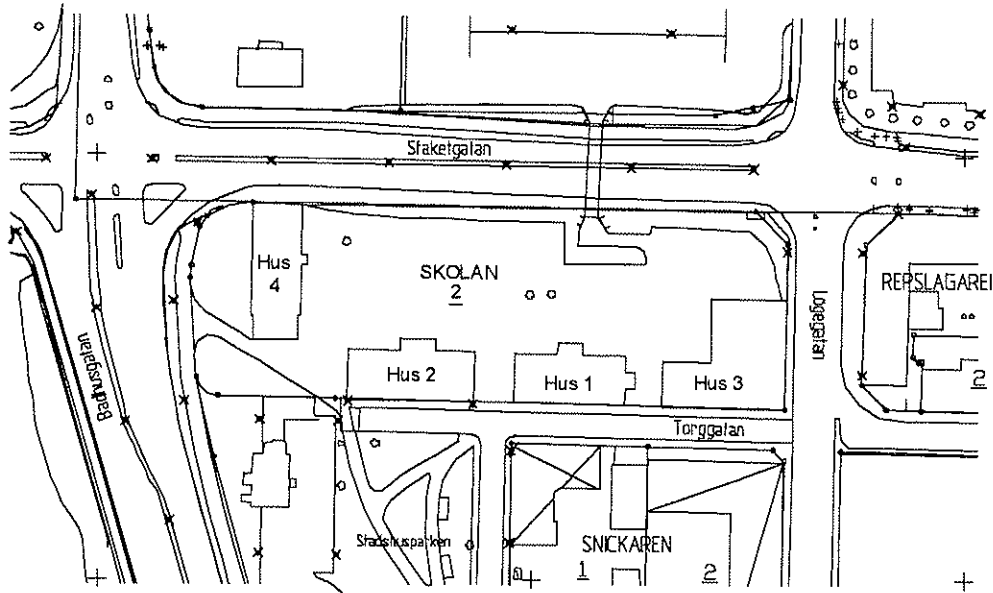
I AB JACOBSON & WIDMARK:s undersökningen daterad 2001-05-31 (bilaga F) framförs under rubriken Skaderisker att: ”De föreslagna pålarna kan installeras utan att omgivningen påverkas mer än marginellt. Rivningen av de befintliga husen inom kvarteret bör om arbetet sker med försiktighet knappast innebära några sättningar i anslutande gata eller omgivande byggnader. Möjligen kan sprickbildningen öka något i den byggnaden som betecknats hus A. Sponten mot Torggatan bör utformas som en borrarad rörsfont eller möjligen en slagen sk Berlinersfont. Om så är fallet blir skaderisken marginell. Spontningen mot Staketgatan måste sannolikt ske med en konventionell slagen stålsfont. Installationen kommer att påverka den känsliga Staketgatan. Sättningar i storleksordningen 5 – 10 cm kan uppkomma intill ett 10 m från sponten.”

Kulturhistoriska värden

Planområdet ligger utanför det område av Skövde centrum som länsstyrelsen har avgränsat för fast fornlämning och där anmälningsplikt för grävningensföretag finns. Den norra gränsen för detta området går i Långgatan ca 50 m söder om planområdet.

Stadsbyggnadskontoret tillskrev länsstyrelsen i maj 1995 angående besked om behov av en arkeologisk förundersökning inom kv. Skolan. Länsstyrelsen bedömde i samråd med Skaraborgs Länsmuseum att det inte finns behov av en arkeologisk förundersökning inom kv. Skolan med tanke på kvarterets perifera läge i förhållande till medeltidstadens utbredning.

Inom kvarteret finns fyra byggnader, en gymnastikbyggnad och tre skolbyggnader. Samtliga byggnader är omnämnda och högt värderade i Thomas Carlqvist och Lars Bergströms inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer i Skövde kommun.



Hus nr 1 är den äldsta av byggnaderna inom kvarteret och byggt 1873-75. I Carlqvist och Bergströms inventering framförs att: "Det första skolhuset, idag det mellersta av de tre f d folkskolebyggnaderna vid Torggatan, var från början avsett att byggas av reveterat timmer, men man beslöt sig senare för ett stenhus. Det har under 1900-talet byggts om flera gånger, bl a inreddes 1957 en tandläkarpraktik på övre våningen. Den ursprungliga 1870-tals arkitekturen genomgick en avsevärd förenkling år 1959, då putsade listverk jämte frontespisen mot gatan borttogs." Enligt planförslaget kommer huset att bevaras och byggas om till lägenheter (6 lgh).

Hus nr 2 byggdes under åren 1881-82 och ligger i förlängningen av stadshuset och utgör en värdefull del av miljön kring Stadshusparken. I kulturhistoriska byggnadsinventeringen framförs: "Den tidsmässigt andra av de tre skolhusen var ursprungligen mycket likt det äldre huset, en skillnad var att vindsvåningen utnyttjades och frontespiser byggdes på gavlarna. Byggnaden kvarstår idag huvudsakligen oförändrad med rusticerad bottenvåning och i övrigt släta putsfasader med enkla fönsteröverstrycken. Mittpartiet är markerat med en frontespis, pilastrar och eleganta solfjädersformade överljudsfönster i entrén. Tidstypisk färgsättning med enfärgade fasader i ljust beige och gröna fönstersnickerier." Huset kommer att bevaras och byggas om till studentlägenheter (17 lgh).

Hus nr 3 ligger i hörnet Lögegatan – Torggatan och uppfördes 1910-11 med Skövde kommun som byggherre. Av den kulturhistoriska byggnadsinventeringen framgår att: "Av det tredje skolhusets gamla utseende återstår föga sedan den ursprungliga huvudingången med rundbågig portal mot Lögegatan igensatts 1956, fönstrens spröjsning förenklats, och fasaderna hyvlats på listverk och ritsade spår 1962." Byggnaden kommer att rivas och ett obestridligt kulturhistoriskt och miljömässigt värden går därmed förlorat, vilket också kommer till uttryck i kommunens kulturhistoriska inventering.

Konsekvenserna av att bevara hus nr 3 blir att p-platsbehovet för de planerade lägenheterna inte går att lösa inom kvarteret med ett kallargarage och att det totala antalet lägenheter kommer att bli betydligt färre och exploateringsgraden lägre.

Hus nr 4 är en gymnastikbyggnad och uppförd 1923. Byggherre var Skövde kommun och av Carlqvist och Bergströms byggnadsinventering framgår att: "1920-tals klassiskt ren arkitektur ger byggnaden trots sin enkelhet en viss monumentalitet, märkbar i gavlarnas karaktärsfulla

listverk. Huset är oförändrat med släta putsfasader, uppdelade i fält av lisener. Hög sockel av huggen kalksten.” Enligt planförslaget kommer byggnaden att rivas och ett stort kultur-historiskt och miljömässigt värde går därmed till spillo.

Att bevara byggnaden som gymnastikhall är ur ekonomisk synpunkt mycket olönsamt för fastighetsägaren men framför allt omöjliggörs en rimlig exploateringsgrad vilket är förutsättningen för att kvarteret skall kunna bebyggas med bostäder.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret anser därför att planförslaget innebär en nödvändig avvägning mellan behovet att tillskapa lägenheter, företrädesvis små lägenheter inom centrumområdet och det i och för sig starka intresset att bevara en mycket viktig kulturhistorisk miljö.

De byggnader som rivs kommer att dokumenteras.

Byggnadsnämnden och planberedningen har informerats i frågan.

Bebyggelseområde

Befintlig bebyggelse

I gällande detaljplan är kv. Skolan avsett för allmänt ändamål, vilket inbegriper skoländamål. I planförslaget föreslås markanvändningen bli ändrad till bostadsändamål. Som tidigare nämnts kommer av de fyra byggnader som finns inom kvarteret, två att bevaras och två rivas. Rivningen kommer att ske selektivt och förhoppningen är att byggnadsmaterialet skall kunna återanvändas i största möjliga utsträckning.

Planerad bebyggelse

Allmänt

Kv. Skolan är stadsbyggnadsmässigt mycket viktigt ur flera aspekter. Till att börja med är det en ”hörnsten” i den kvartersrad som under 1870-talet fick komplettera den ursprungliga rutnätsplanen från 1760. Rutnätsplanen för den centrala delen av Skövde kommer i och med denna bebyggelse att få en stadsmässig fullbordan. Kv. Skolan utgör också en nordvästlig pendang till kv. Bryggeriet i den nordöstra delen av rutnätsplanen. Man måste på detta övergripande sätt se kvarteret i sitt planmässiga och byggnadshistoriska sammanhang. Det är också viktigt att den nya bebyggelsen i skala och materialval erhåller en utformning som väl anpassas till befintlig bebyggelse och ortens tradition.

Korsningen Badhusgatan – Staketgatan är en utomordentligt viktig knutpunkt för biltrafiken. För en stor andel av inkommande biltrafik är det kontaktpunkten med den egentliga kommersiella delen av stadscentrum. Nordvästra hörnet av kv. Skolan är också mycket välexponerat och måste kunna ge en välkomnande och tydlig signal och indikation beträffande centrumområdets skala, sort och storlek.

Planeringsförutsättningar

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret har i samråd med stadskansliets mark- och exploateringsavd. miljö- och hälsoskyddskontoret och tekniska kontoret upprättat planeringsförutsättningar som underlag för mark- och husprojektering inom kvarteret (se bilaga B).

Parallella uppdrag

Planarbetet har föregåtts av en utredning i form av parallella uppdrag där tre arkitektkontor, Arkitektgruppen Heineman AB, ATRIO arkitekter och Wingårdh Arkitektkontor AB inbjöds att delta. En bedömningsgrupp bestående av representanter för AB Skövdebostäder och Plan, Bygg och Lantmäterikontoret utvärderade de inlämnade förslagen.

Samtliga förslag var väl genomarbetade men inget av förslagen kunde antas utan ytterligare bearbetning. Förslagen kostnadsberäknades och resultatet lika för samtliga förslag visade en produktionskostnadsnivå som omöjliggjorde en exploatering av kvarteret.

AB Skövdebostäders styrelse beslutade att ge Arkitektgruppen Heineman AB i uppdrag att göra ett nytt förslag utifrån de synpunkter som framförts i bedömningsgruppen.

Bearbetningen syftade också till att erhålla ett förslag som ger en rimlig produktionskostnad per m² våningsyta.

Arkitektgruppen Heineman AB:s nya förslag har, efter bearbetning i samråd med bl a Plan, Bygg och Lantmäterikontoret och Tekniska kontoret, utgjort underlag för detaljplanen.

Den planerade bebyggelsen omfattar 144 lägenheter (lgh) fördelade på :

121 nybyggda lgh, 6 ombyggda lgh och 17 ombyggda studentlägenheter.

Nybyggnad

12 st 1 rok (45 m² vy)
65 st 2 rok (48 – 54 m² vy)
34 st 3 rok (70 – 87 m² vy)
10 st 4 rok (86 – 108 m² vy)

Ombyggnad

17 st studentlägenheter (hus nr 2)
4 st 4 rok (116 m² vy) (hus nr 1)
2 st Ateljé (80 - 90 m²) (- "-)

Planförslaget är utformat med sluten kvartersform som väl ansluter till den övriga rutnätsstadens struktur. De två bevarade äldre skolbyggnaderna omgärdas av ny bebyggelse i fyra resp. fem våningar. Genom de lägre våningshöjderna i de nya husen blir högsta hushöjderna i dessa i princip likvärdiga mednockhöjden i de gamla husen där de ansluter till varandra, och de inlemmas på detta sätt i kvartersmönstret som integrerade delar på ett bra sätt.

Den gamla almen bevaras i enlighet med planförutsättningarnas krav och kommer att utgöra ett viktigt element i gårdsmiljön. Gården kommer att kompletteras med ytterligare vegetation enligt särskild trädgårdsplan. Dagvatten tas delvis omhand i en mindre dammanläggning.

Det viktiga hörnet mot Staketgatan och Badhusgatan markeras i fasadutformningen. Även det västra husets sydfasad vilken kommer att exponeras åt Badhusgatan söderifrån skall studeras noga. De nya byggnadernas fasader avses utföras i tegel. De två befintliga byggnader som skall bevaras kommer att få putsad fasad.

Entréerna vänder sig in mot gården och fasaderna sluts mot Badhusgatan, Staketgatan och Lögegatan. Byggnaderna är även indragna från fastighetsgräns för att reducera störningar från trafiken och möjliggöra en smal vegetationszon. En viss förhöjning av socklarna till de nya byggnaderna ger bättre insynsskydd ut mot omgivande gator.

Tillgänglighet

De planerade bostäderna skall utformas så att hög tillgängligheten garanteras. Samtliga nybyggda lägenheter kan nås med hiss. I befintligt hus nr. 2 kommer 14 av de 17 studentlägenheterna att kunna nås med hiss. Gården kommer efter nyanläggning endast att luta ca 2 % i riktning från väster och nedmot öster och markbehandlingen kommer att utformas med hänsyn till personer med funktionshinder.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom prioriterat område för skyddsrumsbbyggande (särskilt riskområde). Preliminärt skyddsrumsbeked ger beked att kvarteret skall inrymma två skyddsrum med tillsammans ca 225 platser.

Friytor

Gården kommer att förses med uteplatser med sittmöjlighet i skyddade såväl soliga som skuggade lägen.

GATOR OCH TRAFIK

Kv. Skolan gränsar till Staketgatan och Badhusgatan och dessa gator ingår i huvudnätet runt centrum (centrumringen). Befintliga gator runt kv. Skolan påverkas inte av planförslaget med undantag av Torggatan söder om kvarteret. I gällande detaljplan är marken framför hus 2 avsedd för parkmark och utgör en del av Stadshusparken. I planförslaget föreslås att markanvändningen ändras till gata - allmän plats vilket innebär att Torggatan förlängs väster ut fram till den västra infarten till gården för att underlätta angöring med bil. Den nya sträckningen kommer att få karaktären av en gårdsgata där fordonen har högst gångfart och lämnar de gående företräde. Entrén till hus 2 (studentbostäder) är i direkt anslutning till gårdsgatan.

Torggatan kommer att få en viss upprustning och fordonstrafiken kommer att förbli enkelriktad.

Angöring och parkering

Gården till kvarteret kommer att angöras från Torggatan. Byggnadernas entréer kommer att kunna nås av utryckningsfordon, flyttbuss, färdtjänst m fl.

Kommunfullmäktige har antagit en parkeringsplatsnorm för bl a bostäder som innebär att vid nybyggnation skall det inom bostadskvarteret finnas 9 p-platser / 1000 m² BTA.

De föreslagna bostäderna är i första hand avsedda för äldre (pensionärer) vilket kan innebära att behovet av p-platser är mindre än vad parkeringsnormen anger. En parkeringsutredning har gjorts och resultatet visar på ett p-platsbehov som motsvarar ca 1 p-plats per varannan lägenhet (se bil. G). Jämförelse har gjorts med kv. Saturnus i Centrum där ca. 60% av hushållen har behov av en p-plats. Inom kv. Saturnus är ca 45% av de boende äldre än 65 år vilket bedöms vara en lägre andel pensionärer än den som förväntas bli i kv. Skolan. I källarplan till byggnaden utmed Staketgatan och Torggatan kommer det att finnas ca 60 p-platser vilket bedöms täcka p-platsbehovet inom kvarteret. In- och utfart till källarparkeringen sker från Torggatan ca 12,0 m från Lögegatan. Avloppet från källargaraget kommer att vara försett med oljeavskiljare.

Gång- och cykelvägar

Planområdet nås med cykel från Torggatan. En gc-förbindelse föreslås bli anlagd från befintlig gc-väg utmed Badhusgatan till Torggatan söder om planområdet.

Gångtunnel

Gångtunneln under Staketgatan mellan kv. Skolan och kv. Motorn kommer till följd av planförslaget att tas bort. Gångtunneln kom till för skolans behov när det fortfarande pågick undervisningsverksamhet inom kvarteret. De personer som parkerar sin bil på p-platsen norr om Staketgatan (kv. Motorn) använder inte gångtunneln för att nå centrum utan använder istället gångbanorna till anslutande gator – Staketgatan och Lögegatan.

Vid Repslagargatans förlängning ca. 100 m öster om parkeringsplatsen vid kv Motorn finns en gc-tunnel som går under Staketgatan.

Kollektivtrafik

Busshållplatser för landsbyggs- och tätortstrafiken finns bl a vid Sandtorget ca 300 m öster om planområdet. Ca 700 m öster om kv. Skolan finns Resecentrum med väl utbyggd kollektivtrafik.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller frågor som berör vägtrafikbuller, radon, elektromagnetiska fält och miljö kvalitetsnorm.

Vägtrafikbullerutredning

Den dominerande miljöpåverkan på planerad bebyggelse är buller från omkringliggande gator. Trafikmängden är idag 10.300 fordon/vardagsmedeldygn (vmd) på Badhusgatan, 6.500 f/vmd på Staketgatan och 3.200 f/vmd på Lögegatan. Trafikmängden på Torggatan kommer att öka med ca 300 f/vmd till följd av den planerade bebyggelsen men ökningen kommer inte att påverka den ekvivalenta ljudnivån.

Enligt Boverkets Byggregler (BBR 90) är gränsvärdet för vägtrafikbuller inomhus i nybyggda bostäder 30dB(A) ekvivalent nivå, 45 dB(A) maxnivå nattetid och 55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus. Gränsvärdet inomhus för de båda byggnader som kommer att bevaras är samma som för de nybyggda bostäderna. Eftersom gatorna kring kv. Skolan inte trafikeras nattetid av någon tung trafik blir det den ekvivalenta nivån som blir dimensionerande för de föreslagna bostäderna.

Akustikverkstan AB har utfört en vägtrafikbullerutredning som utgör en mycket viktig del av MKB:n för kv. Skolan (se bilaga D). Av utredningen framgår bl a att utöver de krav som framgår av Boverkets Byggregler (BBR 99) finns "egentligen också krav på högsta ekvivalenta värden på minst ett uteutrymme/balkong och utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet. Kravet är 54 dB(A). Detta krav inkluderar ljudreflexen mot fasaden, alltså frifältsvärdet +3 dB(A)."

Vidare framförs att: "När det gäller kravet på max 54 dB(A) utanför hälften av fönstren, är grundidén att man kan acceptera en hög utenivå mot gatan för en genomgående lägenhet om man har en tyst gårdssida.

I det aktuella fallet med lägenheter som är för små för att vara genomgående kan detta krav inte uppfyllas.

Det kommer dock att finnas dämpade friskluftsintag, varför man skall kunna få frisk luft utan att öppna fönster i lägenheter mot gatan.

Ytterligare kompensation är att uteplatserna på gården kommer att uppfylla det ställda kravet. Samtliga lägenheter mot Staket-, Badhus- och Lögegatan kommer att ha inglasade balkonger där kravet också kommer att vara uppfyllt."

De krav på fasadernas ljudisolering (fönster och luftintag) som redovisas i utredningen avviker inte från de krav som normalt ställs vid nybyggnad av bostäder inom centrumområdet.

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår också att: "Gårdsutrymmet kommer att ligga under 54 dB(A) ekvivalent nivå utom vid öppningen mot Staketgatan där man hamnar på ca. 60 dB(A). Om man ställer kravet 54 dB(A) på en punkt motsvarande bef. alm på

planritningen, kan detta uppnås om man i öppningen placerar en ljudskärm på ca. 1,2 m:s höjd." En ljudskärm (t ex låg mur) kommer att placeras vid öppningen mot Staketgatan.

Behovet av centralt belägna smålägenheter (1- 2 rok) för äldre och till en rimlig hyreskostnad är mycket stor. Syftet med exploateringen är bl a att så långt möjligt tillgodose denna efterfrågan av smålägenheter. Lägenhetsfördelningen för nybebyggelsen enligt planförslaget är 10 % 1 rok, 54% 2 rok, 28% 3 rok och 8% 4 rok. Kvarterets läge i centrum, långsmala form och en förhållandevis stor andel smålägenheter (65 % av nybebyggelsen) gör det omöjligt att undvika att ett visst antal (27 st, 1-3 rok) lägenheter blir enkelsidiga och orienterade mot Staket- eller Badhusgatan.

Radon

BGAB har i samband med den geotekniska undersökningen gjort en radonmätning inom kv. Skolan. Mätningar har utförts i tre punkter och mätvärdena uppgår till 12, 24 resp. 61 kBq/m³. Detta betyder att marken klassas som normalradonmark (<50 kBq/m³) vilket innebär att byggnaderna skall uppföras med radonskydd.

Plankartan innehåller en bestämmelse som anger högsta årsmedelvärde för radon och gammastrålning i inomhusluften. Frågan kommer att följas upp av bygglovavdelningen i samband med bygganmälan. Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ resp. 0,5µSv/h. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids måste en mätning göras i husen efter färdigställandet.

Elektromagnetiska fält

Mellan gymnastikbyggnaden och befintlig alm finns tre stycken 20 kV:s högspänningskablar. Kablarna kan flyttas men detta medför en relativt hög kostnad.

Alla elektriska ledningar omges av elektromagnetiska fält - elektriska och magnetiska fält. Sedan åtminstone början på åttitalet har man diskuterat befarade hälsorisker vid exponering för lågfrekventa magnetiska fält. Farhågorna har främst gällt risk för cancer, graviditetsstörningar och s.k. elöverkänslighet. Diskussionen om hälsoeffekter gäller främst magnetiska fält.

Arbetsarkyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut har gett ut en informationsskrift – Magnetfält och eventuella hälsorisker. I skriften framförs bl a att människor inte bör vistas regelbundet och under längre tider på platser (t ex bostäder, skolor, daghem och arbetslokal) där det finns ett konstant magnetfält med förhöjt värde. För närvarande finns det inga fastställda gränsvärden för statiska magnetfält vid kraftledningar. Det lägsta riktvärdet för magnetfält som diskuterats i dag är 0,2 mikrotlesla.

Tekniska kontoret har utfört mätningar över högspänningskablar. Resultatet av mätningarna som framgår av bilaga H visar att magnetfältets styrka understiger 0,1 mikrotlesla vid närmast föreslagna byggnad. Mätningarna gjordes en vanlig vinterdag med en relativt hög belastning på högspänningsnätet.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område som skall beaktas vid all

planering. En miljö kvalitetsnorm ska ange de föroreningsnivåer eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Normerna reglerar alltså inte vad som är tillåtet att släppa ut utan den sämsta miljö kvaliteten som får finnas inom ett geografiskt område.

Regeringen har i en förordning (1998:897) utfärdat miljö kvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Tillåtet högsta värde för kvävedioxid får inte överskridas efter den 31 dec. 2005. Högsta tillåtna värdena för svaveldioxid och bly i luften gäller redan i dag.

Varje kommun skall kontrollera att miljö kvalitetsnormerna uppfylls inom kommunen. Kontrollen skall ske om det bedöms nödvändigt genom mätningar, beräkningar eller annan uppföljning. Om föreskrivna halter överskrids är kommunen skyldig att upprätta ett åtgärdsprogram för att uppfylla miljö kvalitetsnormerna.

Enligt Naturvårdsverket uppfyller den svenska tätortsluften blynormen med bred marginal, och överskrider svaveldioxidnormerna bara på ett ställe i landet (Säffle). Införandet av katalytisk avgasrening innebär att även kvävedioxidnormerna bör kunna uppfyllas när de träder i kraft efter år 2005 enligt Naturvårdsverket.

Med stöd av ovanstående bedömer vi att man inte behöver göra en speciell utredning i syfte att redovisa om miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly uppfylls för planområdet.

Ett F-system har valts som ventilationssystem för de nybyggda lägenheterna. Tilluftsdon placerad mot gata kommer att förses med filter av hög kvalitet och ljuddämpning. (säkerställs på plankartan med bestämmelsen b2). Den luft som tillförs de lägenheter som enbart är orienterade mot en gata (enkelsidiga) kommer att vara ren och fri från lukt.

Konsekvenser beträffande kulturhistoriska värden har redovisats under rubriken Kulturhistoriska värden och konsekvenser beträffande bef. vegetation redovisas under rubriken Mark och vegetation.

Teknisk försörjning

De ledningar och kablar som finns inom och i anslutning till planområdet framgår av Ledningskarta, bilaga E. Av ledningskartan framgår också föreslagna förbindelsepunkter för vatten och avlopp.

Avlopp

Området kommer att anslutas till kommunens avloppsledningsnät. Den allmänna spillvattenledningen strax öster om gymnastikbyggnaden kommer att tas bort. Övriga spillvattenledningar inom kvarteret är interna.

Vatten

Området kommer att anslutas till kommunens vattenledningsnät. Den vattenledning som korsar planområdets sydvästra hörn kommer att tas bort och bli ersatt med en ny ledning från Torggatan västerut till Badhusgatan.

Dagvatten

Av grundundersökningen framgår bl a att: "Förekommande jordar är inte självdränerande. Byggnadskropparnas grund och golv skall därför förses med dränering." Eftersom det saknas förutsättningar att ta hand om dagvattnet lokalt kommer dagvattnet från området att anslutas till kommunens dagvattennät.

El

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens elnät. Tre högspänningskablar (3x20 kV) korsar kv. Skolan i nord – sydlig riktning strax öster om gymnastikbyggnaden. Höspänningskablar kan flyttas men exploatören har valt att låta kablarna ligga kvar därför att kablarnas placering inte kommer att leda till ohälsa för de boende med tanke på omgivande magnetfält. En transformatorstation kommer att byggas i den nordvästra delen av parkeringsplatsen vid Stadshusparken.

Tele

Inom planområdet finns telekablar i Lögegatan och Torggatan. I gångbanan utmed Badhusgatan strax norr om planområdet finns ett flertal telekablar som behöver skyddas under byggtiden. Inga kablar behöver säkerställas på plankartan med u-område (område för underjordiska ledningar).

Uppvärmning

Samtliga byggnader inom kv. Skolan kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Ledningskarta

Läget för befintliga ledningar och kablar och föreslagen anslutningspunkt för va inom planområdet framgår av bilaga E.

U-områden

Läget för befintliga högspänningskablar inom kvarteret kommer att säkerställas med ett u-område på plankartan (område för allmänna underjordiska ledningar).

Avfall

Två soputrymmen kommer att byggas i anslutning till hus 1 och 2. Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd kommer att ske mellan byggherre, husprojektör och Avfallsbolaget Östra Skaraborg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för denna plan är tio år efter det att planen vunnit laga kraft. Beträffande fastighetsbildning mm hänvisas till genomförandebeskrivningen. Fastighetsreglering / överlåtelse av mark för allmänt ändamål behöver göras. Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov, rivningslov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL).

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Ove Karlsson, tekniska kontoret, Kent Claesson, stadskansliet, Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret och Bo Bergman, plan, bygg och lantmäterikontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret



Lars Johan Ekelöf
Planchef



Christer Johnsson
Planingenjör



ORIGINAL

Detaljplan för
Kv. Skolan mm
Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2001-04-20

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Planprocessen kan uppdelas i tre skeden: samråds-, utställnings- och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Kommunfullmäktige beräknas antaga detaljplanen den 3 sept. 2001.

Under **samrådsskedet** kommer berörda kommunala förvaltningar m fl att behandla detaljplanen. Se lista över samråds-kretsen.

Samråd har genomförts under två veckor i mars / april.

Under **utställningsskedet** kommer berörda kommunala nämnder och styrelser m fl att behandla detaljplanen. Se lista över utställnings-kretsen.

Planutställningen har genomförts under tre veckor i maj.

Bebyggelse

Inom kv. Skolan finns fyra byggnader, en gymnastikbyggnad och tre skolbyggnader. Samtliga byggnader är omnämnda och högt värderade i Thomas Carlqvist och Lars Bergströms inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer i Skövde kommun.

Gymnastikbyggnaden och byggnaden i hörnet Torggatan – Lögegatan kommer att rivas och de två resterande byggnaderna kommer att bevaras och byggas om för bostäder.

Rivningen kommer att ske selektivt och förhoppningen är att byggnadsmaterialet skall kunna återanvändas i största möjliga utsträckning. Rivningsarbetena kommer

att påbörjas tidigast i september. Byggnaderna kommer att dokumenteras innan de rivs.

Nybebyggelsen inom kvarteret omfattas av två byggnader med tillsammans 121 lgh. Byggstart för projektet är enligt AB Skövdebostäder planerat till den 1 okt. 2001 och färdigställandet är beräknat till den 1 mars 2003.

Markförvärv

AB Skövdebostäder är ägare till fastigheten Skolan 2. En mindre del av fastighetens sydöstra hörn (hörnavskärning) och nordvästra hörn kommer att behöva överlåtas till Skövde kommun för gatumark och gc-väg (allmän platsmark). För planens genomförande krävs en fastighetsreglering.

Va-ledningar mm

Den planerade bebyggelsen kommer att anslutas till Skövde kommunens va-nät. Tekniska kontoret har anvisat en förbindelsepunkt vid korsningen Staketgatan – Lögegatan.

Den allmänna spillvattenledningen strax öster om gymnastikbyggnaden kommer att tas bort. Övriga spillvattenledningar inom kvarteret är interna.

Den vattenledning som korsar planområdets sydvästra hörn kommer att tas bort och bli ersatt med en ny ledning från Torggatan västerut till Badhusgatan. Arbetet kommer att vara avslutat innan tidpunkten för byggstart för bostäderna.

Dagvatten

Eftersom det saknas förutsättningar att ta hand om dagvattnet lokalt kommer dagvattnet från området att anslutas till kommunens dagvattennät.

Mark och vegetation

Den högväxta almen inom kvarteret kommer att bevaras och säkerställs med hjälp av en bestämmelse på plankartan (n = trädet skall bevaras). Almen skall skyddas under byggtiden t ex med en hägnad och skyddet innefattar även åtgärder för att förhindra marktryck som kan skada trädet.

Fornlämning

Länsstyrelsen har i samråd med Skaraborgs Länsmuseum bedömt att det inte finns behov av en arkeologisk förundersökning inom kv. Skolan med tanke på kvarterets perifera läge i förhållande till medeltidstadens utbredning

Värmeförsörjning

Samtliga byggnaderna inom kv. Skolan kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

Elförsörjning

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till Skövdes elnät.

En transformatorstation kommer att byggas i den nordvästra delen av parkeringsplatsen vid Stadshusparken.

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd kommer att ske mellan byggherre, husprojektör och Avfallsbolaget Östra Skaraborg.

Gator

Torggatan kommer att få en viss upprustning och fordonstrafiken kommer att förbli enkelriktad.

Torggatan förlängs väster ut fram till befintlig parkeringsplats. Den nya sträckningen kommer att få karaktären av en gårdsgata där fordonen har högst gångfart och lämnar de gående företräde. Arbetena kommer att vara slutförda innan bostäderna är färdigställda (mars 2003).

Gc-vägar

En gc-förbindelse föreslås bli anlagd från befintlig gc-väg utmed Badhusgatan till föreslagen gårdsgata (Torggatan) och arbetet beräknas vara klart innan de föreslagna bostäderna är färdigställda (mars 2003).

Parkmark

Parkmarken söder om föreslagen gårdsgata kommer att utgöra en del av Stadshusparken och området kommer att iordningställas och vara klart innan de föreslagna bostäderna är färdigställda (mars 2003).

Miljöfrågor

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för detaljplanen.

MKB:n innehåller frågor betr. vägtrafikbuller, radon, elektromagnetiska fält och miljö kvalitetsnorm.

Vägtrafikbuller

Akustikverkstan AB har utfört en vägtrafikbullerutredning som framgår av bilaga D. De förslag till åtgärder som framförs i bullerutredningen kommer att genomföras.

Radon

En radonmätning har gjorts inom kv. Skolan och resultatet från mätningarna visar att marken kan klassificeras som normalradonmark (<50 kBq/m³) vilket innebär att byggnaderna skall uppföras med radonskydd.

Radongashalten och gammastrålningsnivån i inomhusluften får inte överskrida 200 Bq/m³ resp. 0,5 µSv/h. För att kunna konstatera att nämnda värden inte överskrids måste en mätning göras i husen efter färdigställandet.

Elektromagnetiska fält

Mellan gymnastikbyggnaden och befintlig alm finns tre stycken 20 kV:s högspänningskablar. Elkablar kan flyttas men exploatören har valt att låta kablarna ligga kvar därför att kablarnas placering inte kommer att leda till ohälsa för de boende med tanke på omgivande magnetfält.

Miljö kvalitetsnorm

Någon speciell utredning i syfte att redovisa om miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly uppfylls för planområdet anses inte behöva göras.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

AB Skövdebostäder kommer att vara byggherre för exploateringen.

Arkitektgruppen Heineman AB kommer att vara husprojektör och Hushållningssällskapet Skaraborg kommer att vara markprojektör.

Tekniska kontoret ansvarar för:

att den allmänna spillvattenledningen strax öster om gymnastikbyggnaden tas bort eller pluggas.

att vattenledningen som korsar planområdets sydvästra hörn tas bort och blir ersatt med en ny ledning från Torggatan västerut till Badhusgatan.

att va- och fjärrvärmeledningar blir anlagda fram till anvisad förbindelsepunkt.

att Torggatan får en viss upprustning.

att gårdsgatan anläggs

att parkmarken söder om föreslagen gårdsgata blir iordningställd.

att gc-förbindelse från befintlig gc-väg utmed Badhusgatan till föreslagen gårdsgata blir anlagd.

att gångtunneln under Staketgatan blir borttagen eller igenfylld med t ex sand.

AB Skövdebostäder ansvarar för :

att en radonmätning blir utförd inom kv. Skolan.

att de två byggnader som kommer att rivras blir dokumenterade.

att de åtgärder som föreslås i vägtrafikbullerutredningen blir genomförda.

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänplatsmark (gatumark, parkmark samt gång- och cykelväg).

AB Skövdebostäder kommer att äga och förvalta bostäderna, vilka kommer att upplåtas med hyresrätt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Den berörda fastigheten Skolan 2 överensstämmer med planen med undantag för två smärre hörnavfasning som behöver genomföras i anslutning till korsningen

Torggatan/Lögegatan och i den nordvästra delen av kvarteret.

Genom fastighetsreglering kommer dessa delar av Skolan 2 att överföras till den kommunägda gatumarksfastighet Skövde 4:310.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnad till följd av detaljplanen har beräknats till 1.350.000 kr för gatu- och parkanläggning samt 900.000 kr för el (ny transformator). Kostnaderna föreslås täckas dels genom anslag dels av anslutningsavgifter för el. Intäkterna för vatten- och avloppsanslutning har ännu inte beräknats men kommer att redovisas i samband med detaljplanens behandling i kommunstyrelsen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Ove Karlsson, Tekniska kontoret, Kent Claesson, Stadskansliet, Karin Kjellberg, Miljö- och Hälsoskyddskontoret och Bo Bergman, Plan Bygg och Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg och Lantmäterikontoret


Lars Johan Ekelöf
Plandchef


Christer Johnsson
Planingenjör