

ORIGINAL

DETALJPLAN FÖR
KVARTERET STORA MÖRKE MM
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1991-06-06

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
CHEFSARKITEKT LARS ROSBORG

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:
- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Till detaljplanen fogas:
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under utställningsskedet tillfogas:
- Samrådsredogörelse

Under antagandeskedet tillfogas:
- Utställningsutlåtande

Bilagor till planen:

A. Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning (samrådsskedet).

B. Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning (utställningsskedet).

C. Illustrationskarta i skala 1:1000

D. Illustrationsmaterial: Kreativt center, Skövde, skiss 1991-03-19. Arkitektgruppen Heineman, Lorentzon fastigheter AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneförslaget är utformat för att möjliggöra en utbyggnad med undervisningslokaler och kontor inom kvarteret.
Gällande plan är inaktuell.

PLANDATA

Lägesbestämning

Detaljplanen omfattar kvarteret Stora Mörke och angränsande delar av Hjovägen, Mariestadsvägen och Högskölevägen. Planområdet avgränsas i öster av stambanan och i norr av blivande kvarteret Göta (högsko-

lans område inom Trängenområdet). I väster ingår angränsande del av Mariestadsvägen och i söder angränsande del av Hjovägen. I söder avgränsas planområdet av kvarteret Mode, som ingår i tävlingen om nytt resecentrum m m. Invid sydöstra hörnet av planområdet finns Hjovägens viadukt under stambanan.

Areal

Planområdet omfattar ca 3.1 ha.

Markägo för-
hållanden

Fastigheterna inom kvarteret är privatägda förutom ett mindre markområde, som ägs av kommunen.

TIDIGARE
STALLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För området gäller sedan tidigare:

- 1683K-St 133 Andring av stadsplan för kv Stora Mörke i Skövde stad.
Kungl Maj:ts beslut 1960-07-14.
- 1683K-St 15 Stadsplan för del av Skövde stad (Norrmalm) upprättad åren 1919-1924, antagen av stadsfullmäktige 1924-11-13, gillad Stockholms slott 1925-10-23.
- 1683K-St 45 Andring i stadsplan för området Västra Fältet m m i Skövde stad.
Kungl Maj:ts beslut 1944-02-11.
- 1683K-St 87 Andring och utvidgning av stadsplan för del av kv Mode m m i Skövde stad.
Fastställd 1954-02-09.
- 1683K-St 128 Ändrad stadsplan för kv Soldaten m m i Skövde.
Kungl Maj:ts beslut 1959-11-13.
- 1683K-St 140 Andring av stadsplanen för östra delarna av kv Soldaten, Korpralen och Furiren i Skövde.
Fastställd 1961-04-19.

För angränsande områden gäller, förutom ovan angivna planer:

- 1683K-St 84 Stadsplan samt ändring av stadsplan för kv Ringaren m m i Skövde stad.
Kungl Maj:ts beslut 1952-11-06.
- 1683K-St 117 Utvidgning av stadsplan för kv Ringaren m m i Skövde stad.
Kungl Maj:ts beslut 1958-05-23.
- 1683K-St 150 Stadsplan för Mariesjöområdet i Skövde jämte ändring av stadsplan för angränsande område.
Fastställd 1962-08-31.
- 1683K-St 185 Stadsplan för del av järnvägsområdet jämte ändring av anslutande stadsplaner i Skövde stad.
Fastställd 1967-08-16.

Kommunala beslut
i övrigt

Detaljplanen är upprättad med bilaga D - Kreativt center, Skövde, skiss 1991-03-19, som grund. Pågående arbete har redovisats och stämts av i byggnadsnämnd och planberedning.

FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och
vegetation

Området sluttar mot söder, från ungefär + 138 i den norra delen till ungefär + 133 i den södra delen.

Markytorna inom kvarteret är i huvudsak hårdgjorda - grus eller asfaltbelagda. Mindre ytor med gräs eller planteringar finns också.

Utefter en del av kvartersgränsen mot Mariestadsvägen finns en trädrad.

I sydöstra hörnet av kvarteret finns en praktfull ek. För dessa träd föreslås bevarandebestämmelse i planen. Därutöver finns ytterligare ett större träd i nordöstra hörnet av kvarteret.

Beroende på utformningen av en ev framtida undergång under järnvägen kan trädet behöva tas bort.

Geotekniska
förhållanden

Någon detaljerad grundundersökning har ännu inte gjorts för kvarteret.

I samband med projektering av nybyggnaderna ska detaljerade grundundersökningar göras för att kunna bestämma grundläggningssätt, ev nödvändiga åtgärder mot vibrationer från främst tågtrafiken på stambanan, men även ev också fordonstrafiken på Hjövägen.

Fornlämningar
och byggnads-
minnen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet och inte heller några byggnadsminnen.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser

Området är mycket välbeläget invid en infartsgata och en huvudgata, med högskolans område i omedelbar anslutning mot norr och området för resecentrum m m i omedelbar anslutning mot söder.

Området planeras för undervisningslokaler för högskolan, kontorslokaler för institutioner och verksamheter med anknytning till högskolan samt även kontorslokaler för andra verksamheter.

Området utgör idag i huvudsak ett arbetsplatsområde med kontor, handel och hantverk. Gällande plan överensstämmer inte med aktuella utbyggnadsplaner eller befintliga förhållanden.

Gällande plan anger småindustriändamål för kvarteret.

Inom området finns idag ett flertal byggnader av skiftande kvalitet alltifrån kraftig pelardäckskonstruktion med tegelfasad, monteringsfärdig plåthall till träskjul.

En befintlig byggnad utefter järnvägen, i sydöstra hörnet av kvarteret, är under ombyggnad till kontors- och undervisningslokaler. Detaljplanen anpassas här till befintliga förhållanden.

Träbyggnaderna och plåthallen i norra delen av kvarteret är tänkta att rivas för att bereda plats för nya byggnader för undervisnings- och kontorsändamål. Första etappen planeras bli i nordöstra delen av kvarteret. Se bilaga D.

I de båda byggnaderna i den sydvästra delen av kvarteret finns idag lokaler för handel, kontor och hantverk. Nuvarande användning förväntas fortgå under en övergångsperiod.

Byggrätten utformas här så att olika utformning är möjlig - endera som redovisas i bilaga D, med den västra byggnaden kvar och ett nytt punkthus i mitten av kvarteret mot söder eller med den västra byggnaden kvar och en ny motsvarande lägre byggnad mot Hjövägen och ett nytt högre punkthus mot korsningen Hjövägen-Mariestadsvägen.

Undervisningslokalerna i första etappen av ombyggnad och nybyggnad planeras för högskolans verksamhet.

Offentlig service

Offentlig service finns i befintliga anläggningar för sjukvård, tandvård, skolor, daghem etc i stadsdelen.

Högskolan i Skövde finns omedelbart norr om planområdet.

Centrum med bl a kulturhus, bibliotek, konsthall, teater, blivande länskonstmuseum m m börjar ca 250 m söder om planområdet.

Kommersiell service

Inom stadsdelen finns service med livsmedelsaffärer, post, bank etc. Utefter Mariestadsvägen finns och planeras ett antal mindre butiker av olika slag. Centrum med sitt kommersiella utbud börjar ca 250 m söder om planområdet.

Inom planområdet finns idag ett antal butiker (färg, kök, leksaker, sport, cyklar) som på sikt inte är tänkta att vara kvar.

Tillgänglighet

Alla lokaler, som omfattas av nybyggnadsreglernas krav på tillgänglighet för handikappade, kommer att utföras i enlighet med dessa.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Inga byggnader med kulturhistoriskt värde finns idag inom kvarteret.

Skyddsrum

Inom planområdet erfordras anläggande av skyddsrum i enlighet med skyddsrumsbekendelse som får sökas successivt för de olika utbyggnadsetapperna.

Friytor

Inom planområdet är de rena friytorna små. Genom kvarteret föreslås en gång- och cykelväg. Längs denna föreslås en alléplantering. Centralt i kvarteret föreslås en gemensam angörings- och parkeringsyta. På sin storlek och läge är det nödvändigt att den ges en bearbetad utformning i enlighet med vad som anges i bilaga D. Det är också nödvändigt att markbehandlingen i övrigt - gångvägar, förgårdsmark, gårdar etc - ges en hög kvalitet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

I planområdet ingår till kvarteret Stora Mörke gränsande delar av Hjovägen (infart) och Mariestadsvägen (H-gata). Gång- och cykelvägnätet är utbyggt utmed båda sidor av dessa. Båda gatorna ingår i statskommunvägnätet. Planutformningen ansluter till befintliga förhållanden.

Högskolevägen (lokalgata, infart till högskolan) ingår i planområdets norra del. Gatan föreslås bli utbyggd längre mot öster och få en ny vändplan. Från vändplanen föreslås ett parkområde, österut fram till järnvägen, som reserv för en anslutning till en framtida undergång under järnvägen.

Från Högskolevägen (Högskolan) och ned till Hjovägen föreslås en gång- och cykelväg genom kvarteret (x-område).

Kollektivtrafik

På Mariestadsvägen finns idag en busslinje i lokaltrafik. Avståndet från södra delen av planområdet till nuvarande järnvägsstation är ca 350 meter.

Parkering och angöring

In- och utfart till kvarteret föreslås ske via Högscolevägen. In i kvarteret föreslås därifrån en gemensamhetsanläggning för angöring och parkering för samtliga fastigheter.

Befintliga in- och utfarter för kvarteret mot Mariestadsvägen och Hjovägen avses bli stängda. Här föreslås utfartsförbud.

I de två byggnaderna mot sydväst, som idag inrymmer butiker av olika slag, kommer nuvarande verksamhet att fortgå under en övergångsperiod. Så länge butiksverksamheten pågår behöver in- och utfarterna mot Hjovägen och Mariestadsvägen fungera.

En administrativ bestämmelse beträffande genomförandet av utfartsförbudet föreslås därför. Genomförandet kopplas till när man tar fastigheterna i anspråk för annan användning.

Parkering för de två norra byggrätterna föreslås ske primärt i källargarage. Därutöver erfordras ytterligare parkering.

Parkering i övrigt föreslås anordnas gemensamt för samtliga fastigheter inom kvarteret dels i ett parkeringsdäck utefter järnvägen, dels på en yta centralt i kvarteret, från vilken angöring också ska ske.

Parkeringsbehovet får beräknas och lösningar anvisas separat för de olika utbyggnadsetapperna, vartefter innehåll och utbyggnadstakt klarnat.

P-däcket utefter järnvägen anordnas efter samma principer som inom Trängenområdet norr om planområdet.

Det fungerar då också som bullerskärm mot järnvägen.

I övrigt föreslås stängselskyldighet mot järnvägsområdet.

Detaljutförningen av p-däcket kommer att stämmas av med Banverket i samband med bygglovprövningen.

Byggnads- och underhållsåtgärder invid järnvägsområdet måste ske i samråd med och godkännas av Banverket.

STÖRNINGAR

Allmänt

I samband med arbetet med områdesplanen för Trängenområdet, beläget omedelbart norr om nu aktuellt detaljplaneområde, genomfördes omfattande studier, mätningar och beräkningar av störningar. Materialet, som finns tillgängligt på miljö- och hälsoskyddskontoret och stadsbyggnadskontoret, får i aktuella delar anses vara tillämpligt även för denna detaljplan.

Tågbuller

Miljö- och hälsoskyddskontorets riktvärde för kontors- och utbildningslokaler är 35 dBA ekvivalent inomhus, resp. 65 dBA utomhus.

För att bl a klara ovanstående riktvärden placeras ett parkeringsdäck invid järnvägen. Parkeringsdäcket fungerar som bullerskärm mot tågtrafikbuller och bör byggas ca 2,5 m över spår.

För att man ska nå gränsvärdet ställs därutöver vissa krav på utformningen av fasaderna.

För det nya huset närmast järnvägen krävs där planerat p-däck skärmar inga extra fasadåtgärder för de två första våningarna. För våning tre krävs dock mot järnvägen en fasadisolering om minst 31 dBA för att klara riktvärdet. Om möjligt bör enligt miljö- och hälsoskyddskontoret ljudnivån sänkas till 30 dBA vilket medför krav på en fasadisolering om 36 dBA mot järnvägen för den tredje våningen (lokalerna kan då även användas kvällstid utan bullerproblem). Särskild bestämmelse införs på plankartan.

Utformningen kommer att kontrolleras i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret vid bygglovprövningen.

Vägtrafikbuller

Mariestadsvägen trafikeras idag av ca 10 500 fordon per årsmedeldygn och Hjövägen av ca 15 500 fordon per årsmedeldygn, invid kvarteret Stora Mörke.

Krav på åtgärder för isolering mot trafikbuller från Mariestadsvägen och Hjövägen behöver ställas.

För kontorslokaler är riktvärdet 40 dBA ekvivalent inomhus, resp 65 dBA utomhus. 40 dBA bedöms av miljö- och hälsoskyddskontoret vara ett alltför lågt krav varför 35 dBA ekvivalent bör vara målsättningen.

Ovanstående ger följande krav på fasadisolering mot vägtrafikbuller: minst 33 dBA mot Mariestadsvägen, minst 34 dBA mot Hjövägen och minst 32 dBA för befintlig gavel mot Hjövägen. Särskilda bestämmelser införs på plankartan.

Utformningen kommer att kontrolleras i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret vid bygglovprövningen.

Vibrationer

I samband med områdesplanarbetet för Trängenområdet, omedelbart norr om nu aktuellt planområde, genomfördes omfattande studier och mätningar av vibrationer från tågtrafiken, av miljö- och hälsoskyddskontoret. Materialet finns på miljö- och hälsoskyddskontoret.

I materialet som är utformat med tanke på Trängenområdets bostadsändamål anges bl a följande: Vibrationsmätningar har skett i befintliga husen 75 och 81 (stenhus) belägna på 25 meters respektive 51 meters

avstånd från järnvägen (stadsplanen för kvarteren Alfhem och Regementet upprättad 1987, 200 - 300 meter norr om nu aktuell detaljplan). Vibrationer har uppmätts i vertikalled samt horisontellt, vinkelrätt och horisontellt, parallellt med järnvägen. Fullständiga spektra har uppmätts i källarplan på båda husen. Samtliga mätvärden såväl horisontellt som vertikalt understiger 0,16 mm/sek RMS.

Långtidsmätning av svängningshastigheten har dessutom skett på andra våningen såväl horisontellt, vinkelrätt som vertikalt i hus 75. Skrivarremсор visar peakvärdet av vibrationerna. Samtliga mätvärden understiger 0,3 mm/sek (peakvärde). Totalt finns 80 meter skrivarregistreringar.

De uppmätta vibrationerna som i samtliga fall understigit 0,3 mm/sek har enligt de bedömningar som gjorts tidigare för Trängenområdet ansetts ej rimligen medföra några störningar av betydelse.

Vibrationsnivåerna för nu aktuell exploatering bör enligt miljö- och hälsoskyddskontoret ej överskrida på Trängenområdet uppmätta värden.

En förutsättning för att de uppmätta värdena skall vara representativa för den tillkommande bebyggelsen är dock att grundförhållandena inom planområdet inte markant avviker från vad som gäller för husen där mätningarna skett.

Husen 75 och 81 är enligt den översiktliga geologiska undersökningen grundlagda på fast till medelfast lagrad sand till betydande djup.

Detaljerad geoteknisk undersökning skall genomföras för kvarteret.

Det är väsentligt att frågan kontinuerligt följs upp i det fortsatta arbetet både teoretiskt och praktiskt, att resultatet från den detaljerade grundundersökningen av geotekniker sätts i relation till förhållandena för byggnaderna 75 och 81 inom Trängenområdet, att därefter lämpliga grundläggnings- och konstruktionslösningar väljs, att ev olämpliga massor (som möjligen kommer i dagen först vid schaktningsarbetena) schaktas bort eller på annat sätt åtgärdas i erforderlig omfattning, att man vid grundläggning är observant så att ev erforderliga justeringar av valda lösningar görs och att ev erforderliga kompletterande geotekniska undersökningar görs. Vidare bör även en bedömning av vibrationerna från vägtrafiken göras.

Vid bygglovgranskningen kommer föreslagna lösningar att bedömas i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret.

Luftföroreningar

Bilavgaserna från trafiken på Mariestadsvägen resp Hjovägen överskrider ej gällande gränsvärden för kvävedioxid resp koloxid (enligt beräkningar 1983). För att bästa möjliga luft till byggnadernas ventilationsintag behöver dessa anordnas mot gårdssidan.

Övrigt

Det bör observeras att fönster vanligen är dimensionerande för fasadens totala ljudisolering. Stor fönsteryta ger högre krav på fönstrets ljudisolering. Vid val av fönster är det viktigt att beakta, att tågbuller (även buller från lastbilar m m) till stor del består av låga frekvenser varför fönstren behöver isolera bra även vid låga frekvenser.

Ventilationen skall utformas med hänsyn till bullerförhållandena. Ventilationen och grundläggningen ska även utformas med hänsyn till förekomsten av radon i mark. Grundläggningen ska också utformas med hänsyn till vibrationsförhållandena. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bör också undersökas.

Föreslagna åtgärder kommer att kontrolleras i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret vid bygglovprövningen.

Teknisk försörjning

Allmänt

Ledningar för de olika systemen är i princip utbyggda i angränsande gator.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ansluts till kommunens VA-system. En befintlig ledning mellan järnvägen och det östligaste befintliga huset tas ur funktion. Nya vatten och avloppsledningar dras in i kvarteret, i u-område, från Hjovägen.

Värme

De nya byggnaderna förutsätts bli anslutna till kommunens fjärrvärmesystem. Ledningar finns utbyggda bl a i Gransikagatan nordväst om planområdet. En utbyggnad av nätet fram till kvarteret erfordras.

El

Anslutning sker till kommunens el-nät. En mindre befintlig transformator tas ur drift och en ny större behöver uppföras.

Avfall

För befintliga hus finns soprum. De tillkommande husen förses med soprum enligt gällande normer. Avfallshanteringen ska utformas på ett sådant sätt att återvinning/återanvändning främjas. Frågan kommer att bevakas vid bygglovprövningen för resp hus. Möjlighet till framkörning centralt i kvarteret kommer att finnas, varför dragavstånden kommer att bli korta.

Administrativa
frågor

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås bli tio år från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandet av utfartsförbudet kopplas genom en administrativ bestämmelse till ändrad användning för resp fastighet.

Inlösen av mindre bitar privat mark för allmänt gatüändamål erfordras (Högskolevägen).

Detaljplanen är kopplad till aktuellt skissarbete för kvarteret.

Genomförandet kommer att ske successivt.

Beträffande fastighetsbildning, avtal m m hänvisas till genomförandebeskrivningen.

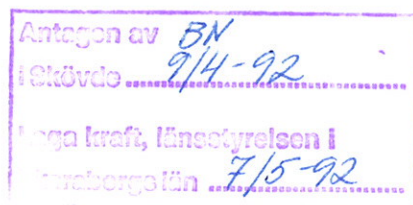
Byggherre för den nu pågående ombyggnaden är Lorentzon Fastigheter AB, Skövde. Konsult är Arkitektgruppen H-E Heineman, Skövde.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har bl a följande deltagit: stadsingenjör Peter Nyström, stadsingenjörskontoret, utredare Klaudia Jonermark, miljö- och hälsoskyddskontoret, projekteringschef Ove Karlsson, gatukontoret, trafikingenjör Lars Svensson, gatukontoret.


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Lars Rosborg
Chefsarkitekt



DETALJPLAN FÖR
KVARTERET STORA MÖRKE MM
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET

DATUM: 1991-06-06 REVIDERAD 1992-03-06

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
CHEFSARKITEKT LARS ROSBORG

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Planprocessen indelas i tre skeden:

- samrådsskede
- utställningsskede
- antagandeskede

Byggnadsnämnden beräknas kunna antaga detaljplanen i augusti 1991. Byggnadsnämnden kommer även att behandla detaljplanen i övriga skeden.

Under utställningsskedet kommer även övriga berörda kommunala nämnder och styrelser att behandla detaljplanen.

Planutställningen beräknas bli under fyra veckor i juni och augusti 1991.

Markförvärv

Fem fastigheter inom kvarteret har privata ägare, varav tre har samma. Kommunen äger den sjätte fastigheten.

Genomförandet förutsätter att kommunen säljer sin fastighet, att gränserna för befintliga fastigheter justeras inom kvarteret och att samverkan sker beträffande angöring och parkering.

Genomförandet förutsätter också vissa mindre gränsjusteringar mot omgivande anläggningar - mark som tillhör Skövde kommun ska överföras till kvartersmark (vid sydvästra hörnet av kvarteret), kvartersgränsen mot SJ:s område behöver justeras och mindre bitar av kvartersmark erfordras till gatumark (Högskolevägen).

<u>VA-ledningar</u>	VA-ledningar finns utbyggda i anslutning till kvarteret. Indragning i kvarteret, i u-området, ska påbörjas.
<u>Värmeförsörjning</u>	De nya byggnaderna förutsätts bli anslutna till kommunens fjärrvärmesystem. Utbyggnad fram till kvarteret erfordras.
<u>Elförsörjning</u>	Bebyggelsen ansluts till kommunens elnät. Den befintliga transformatorn behöver bytas ut. En ny behövs inom kvarteret.
<u>Gator</u>	Omgivande allmänna gator av högre dignitet är utbyggda inklusive gång- och cykelvägar. Projektering för utbyggnad av Högskolevägen ska påbörjas. Möjligheten att göra en förbindelse under järnvägen österut är en reserv för framtiden. Gata, inom kvarteret, som omfattas av gemensamhetsanläggning kommer att byggas ut av exploatörerna i samband med nybyggande inom kvarteret.
<u>Bebyggelse</u>	Ombyggnadsarbetena inom den befintliga östligaste byggnaden pågår. Befintlig butiksverksamhet kommer under en övergångsperiod att vara kvar i de båda byggnaderna i sydväst. Utbyggnaden kommer att ske successivt med start i den nordöstra delen av kvarteret. Etappindelningen diskuteras f n. Byggstarten är tänkt under hösten 1991.
<u>Genomförandetid</u>	Detaljplanen ges en genomförandetid på tio år då utbyggnaden inom området är tänkt att ske successivt.
<u>Ansvarsfördelning</u>	Byggherre för ombyggnaden är Lorentzon fastigheter AB i Skövde. Byggherre för första nybyggnadsetappen planeras också Lorentzon fastigheter AB i Skövde bli. Skisserna för kvarteret har upprättats av Arkitektgruppen H-E Heineman, Skövde. Mariestadsvägen och Hjövägen ingår i statskommunvägnätet. Skövde kommun svarar för ledningar för VA, el och fjärrvärme fram till anslutningspunkterna. Skövde kommun svarar också för ny transformator.

Avtal: Erforderliga avtal kommer att upprättas av planeringskontoret.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets- bildning m m

Planförslaget innebär att fyra alternativt fem fastigheter kommer att bildas i kvarteret. Avsikten är att mark för gemensamma ytor kommer att avsättas som samfällad mark för berörda fastigheter (jfr gemensamhetsanläggning nedan).

Utbyggnaden enligt förslaget kommer att ske etappvis, vilket medför att också fastighetsbildningsåtgärderna genomförs stegvis. Detta kan innebära ett behov av att fastighetsplan upprättas för hela eller delar av kvarteret om inte överenskommelse kan uppnås mellan berörda parter avseende behövliga fastighetsbildningsåtgärder.

I etapp 1 ombildas två fastigheter i anslutning till "byggrätterna" i kvarterets östra del. Återstående del av denna del av kvarteret avsättes som samfällad mark för dessa båda fastigheter.

I etapp 2 förutsätts fastigheten i nordvästra delen av kvarteret att ombildas. I samband därmed får fastigheten andel i marksamfälligheten.

I senare etapper exploateras sydvästra delen av kvarteret varvid aktuella fastigheter ombildas. Fastigheterna avstår mark till marksamfälligheten och erhåller därmed andel i densamma.

Nämnda fastigheter kommer vid fastighetsbildningsåtgärderna dessutom att anpassas till användningsgränserna (kvartersgränsen), dvs vissa marköverföringar med bl a angränsande allmänplatsmark kommer att genomföras.

Fastigheten Skövde 4:307 ska avstå mark för gata och park till kommunägd fastighet norr om kvarteret (förlängningen av Högskolevägen).

Inrättande av gemensamhetsan- läggning

För att lösa vissa gemensamma angelägenheter i kvarteret såsom parkering, kommunikationsytor, planteringar och grönytor ska en gemensamhetsanläggning

inrättas för berörda fastigheter.

Gemensamhetsanläggningen inrättas redan i etapp 1 och ska ändras/kompletteras i samband med de ovan angivna fastighetsbildningsåtgärderna när återstående fastigheter ombildas i enlighet med planförslaget.

Upplåtet utrymme för gemensamhetsanläggningen blir i huvudsak nämnd marksamfällighet inklusive mark som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (x-området). Allmänhetens tillträde till x-området regleras genom en bestämmelse i anläggningsbeslutet.

Andelstalen i gemensamhetsanläggningen för respektive fastighet ska svara mot fastighetens behov av parkeringsplatser inom de olika gemensamma parkeringarna som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Denna ska fullt utbyggd även omfatta planerat parkeringsdäck.

Rättigheter

Ledningsrätt ska upplåtas för kommunägda VA-ledningar och elkablar inkl transformatorstation (u-område enligt planförslaget).

Utfartsservitut till förmån för kommunägd fastighet ska upphävas då åtkomstmöjligheten löses genom en utbyggnad av Högskolevägen.

Fastighetsplan

Fastställda tomtindelningar för kvarteret skall upphävas (Ti 5:37 och 1683K-2163). Ny fastighetsplan kan komma att behöva upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna kommer att regleras i ovan angivna avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bl a stadsingenjör Peter Nyström, stadsingenjörskontoret deltagit.

REVIDERINGAR

Under "Fastighetsrättsliga frågor" har texten efter utställningstidens utgång reviderats på tre ställen. Beträffande bakgrund se utställningsutlåtandet under "Yttranden, ställningstaganden" från Fastighetsbildningsmyndigheten.

Under "Fastighetsbildning m m" utgår sista meningen i andra stycket: "Den samfälliga marken i denna etapp avgränsas med streckad linje i upprättad principskiss".

Under "Inrättande av gemensamhetsanläggning" tillkommer i andra stycket andra meningen: "Allmänhetens tillträde till x-området regleras genom en bestämmelse i anläggningsbeslutet".

Under "Rättigheter" utgår sista meningen i första stycket: "Officialservitut till förmån för kommunägd fastighet ska upplåtas för allmän gång- och cykeltrafik genom kvarteret (x-området)".


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Lars Rosborg
Chefsarkitekt

