

Kv TOR OCH SAGA mm

Skövde centralort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

Uppr 1984-12-06

Kv TOR och SAGA m m
Skövde centralort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Till planförslaget hör följande bilagor:

- A. Illustrationsplan skala 1:1000.
- B. Utdrag ur förslag till områdesplan för Skövdes centrum.
- C. Programskiss för nybyggnad på kv Tor 1, planer, fasader och sektioner. Skala 1:200 och 1:100.
- D. Beräkningar av trafikbuller.
- E. Grundkarta.
- F. Ägokarta.
- G. Fastighetsförteckning.
- H. VA-plan.
- J. Fasadschema mot Trädgårdsgatan, skala 1:100. SBK 1984-11-26
- K. Skiss till upprustning av gården kv Tor 2, SBK 1984-10-08

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av kvarteren Tor och Saga med delar av omgivande gatunät i den nordöstra delen av Skövdes centrum.

Area

Planområdets area är ca 0.7 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet och angränsande områden gäller följande stadsplaner:

Ändring i stadsplan för del av Skövde stad, fastställd 1942-04-30.

Ändring och utvidgning av stadsplan för kv Oden m m, fastställd 1960-07-07.

Ändring av stadsplan för kv Balder m m, fastställd 1981-05-26.

Ändring av stadsplan för kv Skade, Sigyn m m, fastställd 1983-10-18.

Ändring i stadsplan för området Västra Fältet m m, fastställd 1944-02-11.

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

Ändring och utvidgning av stadsplan för del av kv Mode m m, fastställd 1954-02-09.

Ändring av stadsplanen för kv Oden, fastställd 1972-09-21.

Kommunala ställningstaganden

Områdesplan för Skövdes centrum

Planförslaget överensstämmer med förslag till områdesplan för Skövdes centrum, som i sin slutliga utformning redovisar bostäder och handel för kvarteret Tor samt bostäder för kvarteret Saga.

Kommunala beslut i övrigt

Planberedningen har behandlat kv Tor 1984-02-07 § 10, 1984-04-03 § 17, 1984-05-29 § 31, 1984-10-09 § 46 och bl a uttalat att "Södra hälften av kvarteret behålls för bevarande. Norra delen planeras för bostads- och serviceändamål."

Kommunstyrelsens arbetsutskott har behandlat kv Tor 1984-05-08 § 470 och uttalat sig positivt för en byggnation inom kvarteret. Vidare har man 1984-06-12 § 549 beslutat "att under en tid av sex månader lämna fastigheten Tor 1 på option till Home Hotel AB för projektering av nybyggnad anpassad till befintliga byggnader samt att låta fastighetskontoret utreda vilka åtgärder som kommunen måste vidta inom fastigheten Tor 2 för att byggnaden skall kunna bevaras och anpassas till eventuell nybyggnad".

Tekniska utskottet har behandlat kv Tor 1984-06-05 § 98 och uttalat sig positivt för en byggnation inom kvarteret samt 1984-06-26 § 112 inte haft någon erinran angående ansökan om option.

Kulturnämnden har i § 168, 1984-09-11 uttalat att man "anser det vara av stort värde att utformningen av fasaderna mot respektive gata står i överensstämmelse med byggnadsstilen på befintliga byggnader kring kvarteret Tor". Vidare anser man att den föreslagna nya bebyggelsen ser komplicerad och hopträngd ut och saknar någon friyta på innergården och man avvaktar ytterligare information för ett slutligt ställningstagande.

Byggnadsnämnden har informerats kontinuerligt och behandlat plan- och byggnadsfrågan 1984-03-22 § 135, 1984-06-14 § 352, 1984-08-16 § 408, 1984-09-06 § 462 och 1984-10-18 § 553. Byggnadsnämnden har uppdragit åt stadsbyggnadskontoret att fullfölja planarbetet när kommunstyrelsens slutliga besked angående det lilla huset på kv Tor 2 föreligger.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden och vegetation

Marken inom planområdet sluttar svagt mot nordöst från +141.4 i den högsta delen (sydvästra hörnet Tor) till +138.7 i den lägsta delen (nordöstra hörnet Saga).

Inom kvarteret Tor finns på tomt nr 1 fyra relativt stora lindar utefter Trädgårdsgatan.

Inom kvarteret Saga finns fem lindar i sydvästra delen, utefter Mörkegatan och Torggatan.

Alla dessa träd bedöms som mycket värdefulla ur miljö- och stadsbildssynpunkt. Parkchefen har bedömt att träden är i god kondition.

Geotekniska förhållanden

Någon detaljundersökning av markens beskaffenhet på den obebyggda tomten kv Tor 1 har inte gjorts. Med ledning av erfarenheter från byggande i de angränsande kvarteren Balder, Skade, Sigyn och schaktningar i angränsande gator utgörs marken inom kvarteren sannolikt av friktionsmaterial och grundvattennivån torde också ligga lägre än normalt källardjup. Provgropar och detaljundersökning bör göras av blivande byggherre i samband med den fortsatta detaljprojekteringen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet. I förslaget till

områdesplan för Skövdes centrum anges under historik "Om den medeltida stadens utbredning vet man inget bestämt. Det fåtal som forskat kring ämnet stadshistoria har samtliga haft den av M E Filmer år 1687 upprättade stadskartan som utgångspunkt. Teoretiskt sett bör den medeltida stadsplanen i stort sammanfalla med 1600-talets, då staden efter reformationen stod still i utvecklingen och snarare gick tillbaka i betydelse. 1687 års karta visar en plan med sin största längd i NO-SV."

Kvarteren Tor och Saga ligger klart utanför den medeltida stadens gränser.

Bebyggelse

Kv Tor och Saga ingår i den egentliga innerstadskärnan med rutnätsplan och i princip kringbyggda kvarter.

På kvarteret Tor tomt nr 2 finns två putsade byggnader i två våningar byggda under senare delen av 1800-talet samt ett gårdshus. Det större huset inrymmer konstgrafisk verkstad, konstgalleri, föreningslokaler och en bostadslägenhet. Det lilla huset utmed Trädgårdsgatan inrymmer en cykelverkstad. Gårdshuset används som förråd. Husen fungerar för sitt innehåll men är i behov av underhåll, särskilt utvändigt. Huset med cykelverkstaden har låg sanitär standard. Lokalerna som disponeras av den konstgrafiska verkstaden är nyligen iordningställda. Gatuhuset är med sin utformning, skala och sina detaljer värdefulla i stadsbilden, även om de i sig inte är märkliga. De är bland de relativt få kvarvarande hus av denna typ som också är stilmässigt väl bevarade. Beträffande kommunens intentioner för fastigheten se ovan under "Kommunala beslut i övrigt".

På tomt nr 1 i kvarteret Tor finns nu inga byggnader. Tomten används tillfälligt som parkeringsplats.

På kvarteret Saga finns det f d bryggeriet Nordstjernan, som nyligen har renoverats och byggts om till bostäder och samlingslokaler. En ny gårdsbyggnad för garage, cyklar och förråd har uppförts i samma stil och i princip i samma läge som en tidigare stallbyggnad. Huvudbyggnaderna är uppförda i puts och tegel, gårdsbyggnaden är uppförd i trä.

I förslaget till områdesplan för Skövdes centrum finns följande historik: "Som hantverks- och industristad har Skövde gammal tradition. En av de första stora industrierna i länet fyllde hela kvarteret Saga. Bryggeriet Nordstjernan var i drift från 1872 till 1960. Bryggeribyggnaden från första byggnadsetappen 1872 har en stram och sluten arkitektur som närmast kan klassas som nyromansk. Genom sina massiva byggmassor och karaktäristiska taksiluett bildar Nordstjernan en naturlig avslutning av innerstaden mot nordost."

Byggnaderna är kulturhistoriskt intressanta och värdefulla för stadsbilden. De är nu i gott skick.

Gator och trafik

Staketgatan och Stationsgatan ingår i trafikringen runt centrum. Från kv Saga finns inga in- och utfarter mot trafikringen. Garagen och parkeringen på kvarteret har utfart mot Torggatan som är avstängd i öster mot Stationsgatan. Mörkegatan är idag enkelriktad söderut vid kv Saga.

Vid kvarteret Tor är Trädgårdsgatan enkelriktad norrut medan övriga gator är dubbelriktade.

Ledningssystem

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

Markägförhållanden

Kv Tor, tomt nr 1 och 2 Skövde kommun

Kv Saga, tomt nr 1, 2 och 3 Bostadsrättsföreningen Bryggeriet

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Bakgrunden till planförslaget är att om- och nybyggnadsverksamheten i denna del av centrum skall fortsätta. Grundtanken i planförslaget är att - liksom i de närliggande kv Balder, Skade och Sigyn - blanda gammalt och nytt där det nya anpassas till det gamla i form, färg och material.

För den södra delen av kvarteret Tor, där befintliga gatuhus är tänkta att bevaras, ansluter planförslaget i princip till dessa.

För den nya bebyggelsen i den norra delen av kvarteret Tor är planförslaget utformat som typisk innerstadsbebyggelse med byggnader utmed gatorna med undantag av en huskropp som är indragen för att klara de befintliga träd, som ansetts värdefulla i stadsbilden och som därför bör behållas. Storlek, skala, höjd och placering av huskropparna är avpassade efter angränsande bebyggelse. Vidare är den vanliga innerstadsgården i detta fall överbyggd för att fungera som restaurang. Se bilaga C och J.

Den nya bebyggelsen är tänkt att inrymma hotellägenheter, kontor för verksamheten, konferensutrymmen och hyreslägenheter förutom ovannämnda restaurang med tillhörande ekonomiutrymmen. Blivande byggherre är Home Hotel AB.

I gällande plan för kv Saga anges industriändamål och avgränsningar och

bestämmelser är inaktuella. Planförslaget är utformat helt efter befintliga byggnader i kv Saga.

För båda kvarteren föreslås q-bestämmelse, som innebär att särskilda krav ställs på anpassning till befintlig miljö beträffande färg, form, material m m - både vad avser nya byggnader och förändringar av befintliga byggnader.

Bebyggelseområden

Kv Tor

Beträffande den södra delen av kvarteret, som kommunen avser att behålla, pågår arbete med att klarlägga erforderliga underhållsåtgärder, olika åtgärdsnivåer, kostnader m m.

En skiss till upprustning av gården har upprättats av stadsbyggnadskontoret. Bilaga K.

Det lilla huset som nu används som cykelverkstad är i stort behov av renovering. På det stora huset är det i första hand fasaderna, taket och plåtarbetena som behöver åtgärdas. Båda husen är uppförda i två våningar och har putsade fasader. Det lilla huset har en loftgång mot gården.

Rumshöjderna i det lilla huset är endast ca 2,10 meter och golvet i bottenvåningen ligger relativt lågt i förhållande till befintliga markhöjder.

Gårdshuset avses bli rivet. I övrigt ansluter planförslaget i princip till befintliga förhållanden.

På den norra delen av kvarteret föreslås den nya bebyggelsen få en trevåningsdel mot Mörkegatan och Torggatan, en indragen tvåvåningsdel mot Trädgårdsgatan och gården överbyggd i en våning.

Bebyggelsen är tänkt att inrymma 12 små hotellägenheter som kopplas till hotell Majoren. Dessa är planerade att ligga i trevåningsdelen mot Torggatan. Bottenvåningen på tvåvåningsdelen mot Trädgårdsgatan är tänkt att bli entré, kapprum och bar. Våning 1 trappa är utformad som kontor för Home Hotel AB. Den överbyggda "gården" blir restaurangen som får direktkontakt med gården på Tor 2 där uteservering är planerad. Mot Mörkegatan ligger i bottenvåningen köksutrymmen samt en tvårumslägenhet. Våning 1 trappa och 2 trappor innehåller vardera två lägenheter om 2 rum och kök och en lägenhet om 2 rum och pentry. Totalt fem lägenheter om 2 rum och kök samt två lägenheter om 2 rum och pentry avsedda för vanlig uthyrning. Källaren innehåller konferenslokaler, ekonomiutrymmen, förråd m m för hotell- och restaurangverksamheten samt förråd och tvättstuga för lägenheterna.

Kv_Saga

Det nyrestaureerade f d bryggeriet innehåller totalt 26 lägenheter, varav 14 st med 2 rum och kök och 12 st med 3 rum och kök. Lägenheterna varierar mycket i storlek och utformning. Många har hög kvalitet på utformning och planlösning. Vidare inryms lokaler för RIA-Lotsen i fastigheten. Lokalerna omfattar samlingssal, hobby- och motionsutrymmen, andaktsrum, kök, mottagnings- och undersökningsrum samt kontor för verksamheten.

Garage- och förrådsbyggnaden är nyuppförd i samma stil som den f d gårdsbyggnaden till bryggeriet.

Skyddsrum

Enligt den reviderade skyddsrumspanen för Skövde tätort skall 180 skyddsrumspatser byggas i kv Tor.

Friytor

Gården på kv Tor 2 är tänkt att även kunna användas för uteservering till restaurangen på kv Tor 1. Gården behöver rustas upp.

På tomt nr 1 ordnas en entrégård genom att bebyggelsen dras in från Trädgårdsgatan så att de fyra lindarna kan bevaras. Träden måste skyddas väl under byggnadstiden vilket bör behandlas i exploateringsavtalet.

För hyresgästerna i Tor 1 görs en gemensam stor balkong i sydvästläge ovanför den överbyggda "gården".

Friytorna i kv Saga utgörs av den iordningställda gården.

Vägar och trafik

Gatunät

Det befintliga gatunätet behålls och justeras endast beträffande detaljer som gångbanelädder och hörnradier. Vidare breddas Torggatan vid kvarteret Tor genom att kvarterets norra gräns dras in något, så att man får samma gatubredd som vid kvarteret Balder. Mörkegatan, mellan Staketgatan och Torggatan, som idag är enkelriktad söderut kan komma att bli avstängd. Detta avses ske genom trafiknämndsbeslut. Torggatan är och förblir avstängd mot Stationsgatan. Trädgårdsgatan är tänkt att vara enkelriktad norrut även i fortsättningen och övriga gator blir dubbelriktade liksom nu.

Cykel- och mopedtrafik

Cykel- och mopedgarage anordnas i källaren på bebyggelsen i kv Tor 1 och cykelställ kan anordnas på förgården.

På gården kv Tor 2 föreslås att cykelparkering anordnas. Se bilaga K.

I kv Saga finns cykel- och mopedgarage i den nybyggda gårdsbyggnaden.

Parkering och angöring

Angöring till kv Tor kommer att ske på Trädgårdsgatan och Mörkegatan.

Parkeringsbehovet för tillkommande bebyggelse på kv Tor 1 har preliminärt beräknats till 22 platser. Vid beräkningen har de behovstal använts som framkom i trafik- och parkeringsprognoserna till områdesplanen för centrum. Dessa behovstal är något lägre än de som tidigare använts. På kv Tor 1 anordnas inga parkeringsplatser på de små måtten. Platsbehovet täcks genom avlösen. Det exakta parkeringsbehovet kommer att fastställas vid byggnadslovsprövningen. Parkeringsplatser finns på det intilliggande kv Sleipner och på kv Mode, omedelbart nordöst om kv Saga.

Angöring till kv Saga sker från Torggatan. Inga entréer eller portgångar vetter mot Staketgatan och Stationsgatan förutom RIA-Lotsens entré i hörnet Staketgatan - Mörkegatan. Parkering och garage finns på den sydvästra delen av kvarteret.

Immissioner och klimat

Trafikbuller

Som framgår av bilaga D har miljö- och hälsoskyddskontoret utfört bullerberäkningar för kv Tor. Beräkningarna visar att fönster med bättre ljudisoleringsförmåga än standardfönster måste användas i hotellägenheterna i fasaden mot Trädgårdsgatan för att uppnå låga inomhusvärden. Erforderliga åtgärder kommer att kontrolleras vid byggnadslovsprövningen efter samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret.

I kv Saga har man vid renoveringen satt in fönster med betydligt bättre ljudisoleringsförmåga än standardfönster mot Staketgatan och Stationsgatan för att uppnå låga inomhusvärden.

Klimat

Sittplatser och servering lokaliseras till de gårdsytor som har god solbelysning och är vindskyddade. Se bilaga K.

Övrigt

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Värme, el och tele

Den nya bebyggelsen ansluts till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

På kv Tor 1 anordnas soprum mot Mörkegatan. På kv Tor 2 står soptunnorna idag på gården. Arbete pågår med att lösa frågan i samband med upprustning av husen och gården.

I kv Saga finns soprum i den nya uthusbyggnaden. .

Övrigt

Genom att q-bestämmelse införs kommer förändringar, detaljutformning, färgsättning m m att styras av byggnadsnämnden med förstärkt stöd av 38 § BS. Dessa frågor har delvis beaktats redan under planarbetet och förprojekteringen.

PLANGENOMFÖRANDE

Home Hotel AB kommer att vara byggherre för den nya bebyggelsen på kv Tor tomt nr 1, som är tänkt att uppföras med byggstart under 1985.

Exploateringsavtal upprättas av fastighetskontoret.

Justering av fastighetsgränserna för kv Tor 1 erfordras dels mot söder vid Mörkegatan där det nya huset ska byggas emot gaveln på det stora huset på kv Tor 2 och dels mot norr där Torggatan ska breddas och hörnavskärningar göras. Vidare ska det gemensamma utnyttjandet av gården på kv Tor 2 regleras i samband med överlåtelsen av kv Tor 1. Stadsingenjören förordar att ett avtalsservitut upprättas.

SAMRÅD

Planförslaget har utformats efter tidigt samråd med länsstyrelsen (länsarkitekten).

Under planarbetets gång har samråd och samarbete skett med berörda förvaltningar främst gatukontoret, fastighetskontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret och stadsingenjörskontoret samt med blivande byggherre för kv Tor 1 (Home Hotel AB, Jan Torgé) samt dennes konsulter (K-konsult, Vänersborg, Harry Almér samt Ingald Design AB, Österskär, Ingald Andersson).

Beträffande utformningen av den nya bebyggelsen på kv Tor 1, utformningen av gården på kv Tor 2 och beträffande de befintliga husen på kv Tor 2 har samråd skett med kulturnämnden.

Befintliga träd har inventerats och diskuterats med parkchefen.

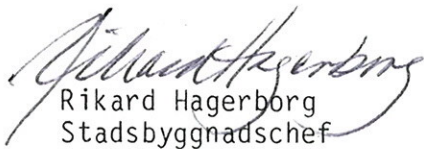
Samråd har även skett med ägarna till omkringliggande fastigheter.

Från samråden föreligger inga erinringar mot den föreslagna planutformningen förutom de synpunkter som kulturnämnden framfört beträffande förslaget till ny bebyggelse på kv Tor 1.

Planberedningen och byggnadsnämnden har kontinuerligt följt planarbetet.

Skövde

SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef

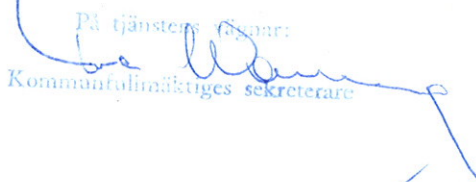

Lars Rosborg
Arkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 28/2 1985 §. 83;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 25/3 1985 §. 70;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Vänersborgs län
beslut den 15.7. 1985 betygar

På tjänstens vägnar

Georg Hegerl

Kv TOR OCH SAGA m m
Skövde centralort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring av stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med Bhq betecknat område får användas endast för bostadsändamål, och där så provas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål samt samlingslokaler. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej viddas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse, som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig får uppföras.
- b) Med Bkq betecknat område får användas endast för bostadskollektivt ändamål. Byggnad skall anpassas till områdets allmänna karaktär.
- c) Med Hbq betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så provas lämpligt, för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej viddas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig, får uppföras.

2 § MARK SOM INTE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 4 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

- 5 mom På med siffra i triangel betecknat område skall byggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande det gradtal som siffran anger.
- 6 mom På med siffra i dubbeltriangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

Skövde 1984-12-06

SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Lars Rosborg
Arkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 28/2 1985 § 83;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 15/7 1985 § 85; betygar

På tjänstens vägnar:

Georg Heger

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 25/3 1985 § 70;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare