

DETALJPLAN FÖR
MARIEHOVSOMRÅDET M M
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1991-09-10

PLANFÖRFATTARE: RIKARD HAGERBORG
CHRISTER JOHNSON

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Till detaljplanen fogas:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Till utställningsskedet tillkommer:

- Samrådsredogörelse

Till antagandeskedet tillkommer:

- Utställningsutlåtande

Detaljplanens fullständiga samråds- respektive utställningshandlingar består därutöver av:

- A. Lista över samråds-kretsen med fastighetsförteckning (samrådsskedet).
- B. Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning (utställningsskedet).
- C. Illustrationskarta i skala 1:500.
- D. Illustrationsmaterial: Byggnadsritningar och fasader.
- E. Skuggstudier med hjälp av modell (skala 1:500) och solur.

E. Geoteknisk undersökning

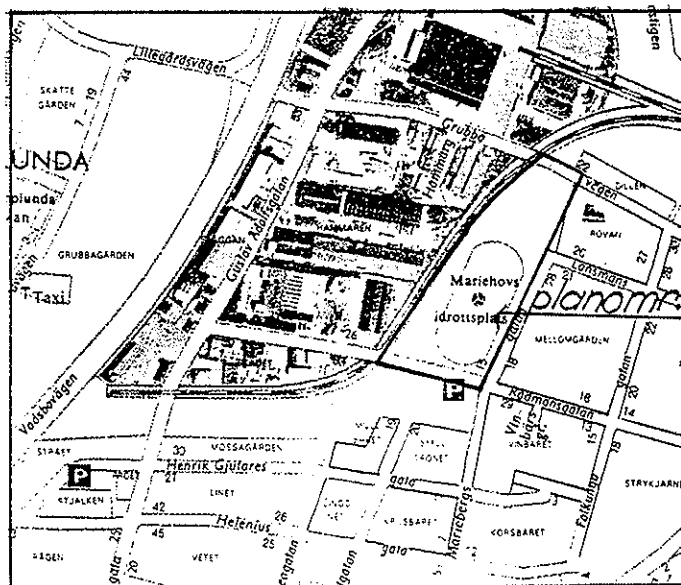
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att marken inom Mariehovs idrottsplats skall kunna bebyggas med servicehus för äldre (föreningsägt) och ett eventuellt framtida sjukhem. Vidare föreslås att grusplanen norr om idrottsplatsen bebyggs med sex flerbostadshus i två våningar med tillsammans 28 lägenheter (studentbostäder).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i stadsdelen Norrmalm.



Planområdets avgränsning motiveras av den aktuella bebyggelsens omfattning.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 3,6 ha.

Markägo- förhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLL- NINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplan - 90, Skövde kommun har antagits av kommunfullmäktige. Enligt översiktsplanen ingår

planområdet i rekommendationsområde 100 och planförslaget överensstämmer med rekommendationerna (område för bostäder).

<u>Detaljplaner</u>	För planområdet gäller detaljplanerna nr 53 fastställd 1946-02-15 (1683K-st 53) och nr 358 fastställd 1989-12-09 (1683K-dp 358).
<u>Bostadsförsörjningsprogram</u>	Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ingår i Skövde kommuns bostadsförsörjningsprogram för åren 1991-1995 med byggstart 1991.
<u>Kommunala beslut i övrigt</u>	Området för servicebostäder och studentbostäder har lämnats ut på hand till Mariehovs kooperativa hyresrättsförening i Skövde resp Nitor AB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av Mariehovs idrottsplats med gräsplan, löparbana, läktare, klubbhus, uthus m m samt en grusplan (träningsplan) strax norr om idrottsplatsen. Marken inom planområdet är i det närmaste plan.

Idrottsplatsen är omgärdad av trädrader med popplar. Väster om Mariebergsgatan från Rådmansgatan till Länsmansgatan finns en trädrad med björkar. Träden inom planområdet kommer att bevaras med undantag av de träd i sydvästra delen som måste tagas ner för att detaljplanen skall kunna genomföras (särskild bestämmelse i detaljplanen).

Björkraden utmed Mariebergsgatan föreslås bli förlängd genom plantering fram till Grubbavägen (planteringszon i detaljplanen).

Geotekniska förhållanden

K-konsult har genomfört en översiktlig geoteknisk undersökning (utlåtande 1990-08-31) som framgår av bilaga E.

Områdets grundförhållanden är goda och marken tål last från bostadshus i flera våningar utan att sättningar utbildas. Marken kan disponeras tämligen fritt utan egentliga restriktioner. Den mäktigare humusjorden i väster medför viss utgrävning för de byggnader som lokaliseras till detta parti.

Behovet av kompletterande undersökning måste avgöras av geotekniker när huslägen och hustyper fastställts.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Bebyggelseområden

Planerade bostäder

Bostäderna med tillhörande gemensamma lokaler kommer att vara föreningsägda (kooperativ hyresrättsförening) och är avsedda för medlemmar i Mariehofs kooperativa hyresgästförening.

Förprojekteringen av projektet har utförts av arkitektgruppen Heineman AB parallellt med planarbetet.

Fyra punkthus i tre våningar föreslås utmed Mariebergsgatan och tre punkthus i sju våningar föreslås i den västra delen av området. De båda södra punkthusen är sammanbyggda med en envåningsbyggnad för gemensamma utrymmen (dagcentral) och matsal med kök. Punkthusen är sammankopplade med förbindelsegångar så att man kan nå dagcentralen och matsalen från bostäderna bekvämt och skyddat (se illustrationskartan, bilaga C).

./.

Byggnadernas våningsantal har diskuterats ingående. För att erhålla en godtagbar anpassning till bebyggelsen inom kvarteret Mellomgården (envånings radhus) och för att de föreslagna punkthusen inte skall skugga uteplatserna inom ovannämnda kvarter föreslås punkthus i tre våningar utmed Mariebergsgatan och att husen placeras 20 m från gatan. Den södra envåningsbyggnaden med dagcentral och matsal ansluter väl till bebyggelsen inom kvarteret Smultronet (envåningsbyggnad).

De höga husen är placerade i västra delen av planområdet och kommer att ge variation i stadsbilden utmed Rådmansgatan (se perspektiv). Utmed Mariebergsgatan kommer de höga husen inte att märkas särskilt mycket. Här är de befintliga träden, som skall bevaras, ett viktigt inslag i gatubilden och de nya trevånings punkthusen är långt indragna på tomten, ca 20 m från gatan.

Inom området för pensionärsbostäder har punkthuslösningen valts för att få så korta avstånd som möjligt inom anläggningen, från lägenheterna till de gemensamma utrymmena. Våningsantalet har påverkats av att den gemensamma servicen inom anläggningen kräver ett visst

underlag i antal lägenheter och boende för att servicen skall få kvalité och vara ekonomisk möjlig.

I stället för att utforma området med samma höjd på alla hus har de grupperats och varierats så att trevåningshus placeras längs Mariebergsgatan och högre hus i den västra delen. En rad skisser har utarbetats av pensionärsföreningens konsult Arkitektgruppen Heineman AB. I förhållande till ursprungsskisserna har höjden på bebyggelsen utmed Mariebergsgatan sänkts och avståndet mellan gatan och bebyggelsen ökats.

Enligt Plan- och bygglagen (PBL 3 kap 2 §) skall nya byggnader placeras så att de inte medför betydande olägenhet för omgivningen. Gällande nybyggnadsregler innehåller inga bestämmelser om hur många timmar en uteplats bör vara solbelyst under dagen. I den tidigare gällande Svensk Byggnorm (SBN) rekommenderas fem timmar sol mellan kl 9.00 och 17.00 vid höst- och vårdagjämning. Dygnet när dag och natt är lika långa kan representera medelsolförhållandena under året. De skuggstudier som har gjorts visar att skuggan från punkthusen når fram till Mariebergsgatan kl 17.00 vid vår- och höstdagjämning (21/3 resp 23/9). Övriga skuggstudier framgår av bilaga E.

Entrén till områdets reception, dagcentralen och matsalen är placerad i den sydvästra delen av planområdet och i nära anslutning till områdets infart.

Bostadshusen kommer att innehålla ca 128 lgh fördelade på 64 st - 2 rok, 32 st - 3 rok och 32 st - 4 rok. Området kommer att byggas ut i två etapper med 78 lgh och 50 lgh i första resp andra etappen.

Lägenheterna kommer att få en utrymmes- och utrustningsstandard som ger god boendemiljö med hänsyn till olika handikapp.

Student-/ ungdomsbostäder

I planområdets norra del föreslås fem flerbostadshus i två våningar. Husen är placerade så att en gårdsmiljö bildas. Entréer till husen vetter mot gården. En mindre byggnad med förråd kommer också att byggas inom områdets sydvästra del.

Bostadshusen kommer att innehålla ca 28 lgh fördelade på 8 st - 1 rok och 20 st - 2 rok.

Solbelysningsförhållandena för de föreslagna bostäderna inom området blir fullt tillfredsställande.

<u>Daghem</u>	Marken inom planområdets norra del är enligt gällande detaljplan avsedd för daghem. Enligt socialkontoret är det inte längre aktuellt att bygga ett daghem på tomten. I planförslaget föreslås därför markanvändningen bli ändrad till bostäder (flerbostadshus i två våningar/studentbostäder).
<u>Offentlig och kommersiell service</u>	Inom en radie av 700 m finns vårdcentral, butiker, post, bank, blomsterhandel m m.
<u>Tillgänglighet</u>	Servicehusen kommer att vara försedda med hiss. Frågor beträffande handikappanpassning kommer att beaktas i samband med bygglovprövningen. Parkeringsplats för handikappade inom servicehusområdet kommer att anordnas i anslutning till bostadsentréerna och vid huvudentrén i den sydvästra delen av området.
<u>Skyddsrum</u>	Planområdet ligger inom prioriterat område för skyddsrumsbbyggande (särskilt riskområde). Behovet av skyddsrumspatser föreslås bli tillgodosett genom att två skyddsrum på tillsammans 240 platser (2x120) inom området för servicehus.
<u>Friytor m m</u>	
<u>Idrottsplats</u>	Mariehovs idrottsplats byggdes 1952-1953 och har sedan dess disponerats av Skövde AIK. Skövde AIK kommer till följd av planförslaget att erhålla ersättningsplaner inom Lillegårdens idrottsområde. Skövde AIK kommer också att uppföra ett klubbhus med samlingslokal, klubbrum och omklädningsutrymmen inom idrottsområdet.
<u>Bollplan</u>	En mindre bollplan (25 m x 45 m) kommer att anläggas i planområdets norra del (parkmark enligt planförslaget) i anslutning till en gång- och cykelväg utmed norra poppelraden.
<u>Övrigt</u>	De anlagda friytorna för utevistelse inom serviceområdet är väl tilltagna och kommer att innehålla sittplatser, planteringar, gångvägar m m. Det är viktigt att friytorna inom kvarteret och gårdsmiljön utformas med omsorg och kostas på i relation till lägenhetsantalet.

Gator och trafik

Gatorna inom och i anslutning till planområdet ingår i lokalnätet.

Biltrafiken från servicehusområdet kommer att anslutas till Rådmansgatan via en intern lokalgata. Trafikmängden på Rådmansgatan beräknas öka med ca 300 fordon/dygn från 1700 f/d till 2000 f/d till följd av den föreslagna bebyggelsen. Säkerheten och framkomligheten för biltrafiken på Rådmansgatan kommer trots trafikökningen även fortsättningsvis att vara relativt god. Trafiken från flerbostadshusen i den norra delen av planområdet kommer att påverka trafiksäkerheten på Mariebergsgatan på ett marginellt sätt.

Korsningen mellan Rådmansgatan och Mariebergsgatan upplevs av många närboende som osäker. Gatukontoret kommer om det bedöms nödvändigt att vidtaga åtgärder för att förbättra säkerheten i korsningen.

Gång- och cykelvägar

Den befintliga gc-vägen i planområdets västra del (järnvägsområdet) ingår i det övergripande gc-nätet. En gc-förbindelse föreslås i öst-västlig riktning strax norr om servicehusområdet mellan Mariebergsgatan och befintlig gc-väg. Befintlig gc-väg korsar Rådmansgatan i planområdets sydvästra del. För att förbättra säkerheten för den korsande gc-trafiken föreslås att gatubredden minskas vid korsningen med gcvägen.

Kollektivtrafik

Busslinje trafikerar Rådmansgatan med ca 40 turer under vardagar. En busshållplats föreslås bli anlagd på Rådmansgatan strax söder om servicehusområdet.

Parkering och angöring

Inom området för servicehus föreslås tillsammans ca 100 p-platser. En parkeringsplats med ca 24 platser föreslås vid huvudentrén (delvis för besökare) och en parkeringsplats med ca 60 platser föreslås i den norra delen av området. Resterande platser ligger i anslutning till den interna bostadsgatan.

Parkering till studentbostäderna föreslås bli på gemensam parkeringsplats i den norra delen av området.

Entréerna till sjuvåningshusen nås från bostadsgatan. Entréerna till trevåningshusen nås från gården och från en körbar gångväg öster om husen från bostadsgatan via den norra parkeringsplatsen. Samtliga entréer kan nås med personbil, utryckningsfordon, flyttbussar och sopbilar.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunens VA-nät.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet kommer att tagas omhand lokalt genom infiltration i marken (LOD). De tekniska lösningarna kommer att redovisas i samband med bygglovprövningen.

Branddamm

En branddamm finns i planområdets sydvästra del. Branddammen är cirkulär till formen och har en diameter på ca 15 m och är förlagd helt under mark. Branddammens tak och botten ligger ca 0.6 m resp 4.0 m under marknivån. Branddammen kommer att vara kvar och marken ovan dammen kommer att planteras (dock ej träd).

Värme

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

En fjärrvärmeledning korsar planområdet i öst-västlig riktning i den södra delen av området för studentbostäder resp servicebostäder. Inom järnvägsområdet finns också fjärrvärmeledningar.

El och tele

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunens elnät. En transformatorstation finns i planområdets sydvästra hörn.

En telekabel korsar planområdet i öst-västlig riktning i den södra delen av området för studentbostäder. Samtliga allmänna underjordiska ledningar och kablar inom planområdet säkras i planförslaget genom u-områdesbestämmelse.

Industrispår

I planområdets västra del finns ett nedlagt industrispår (Käpplundaspåret). Spårområdet betecknas som järnvägsområde med x-beteckning för att säkra befintlig gc-väg intill spåret.

Avfall

För bebyggelsen inom planområdet kommer sophanteringen att lösas i samråd mellan gatukontoret och respektive projektör.

Störningar

Vägtrafikbuller

Den ökade trafikmängden på Rådmansgatan kommer inte att påverka inom- och utomhusvärdena för vägtrafikbuller för befintlig bebyggelse utmed Rådmansgatan och Mariebergsgatan. För den föreslagna bebyggelsen utmed Rådmansgatan krävs inga särskilda åtgärder mot vägtrafikbuller.

Lastbilstrafiken inom Norrmalms industriområde kan komma att öka i omfattning nattetid. För att så långt möjligt undvika eventuella framtida bullerproblem från lastbilstrafik kommer de byggnader inom planområdet som är placerade närmast Norrmalms industriområde att erhålla en förstärkt fasadisolering (32 dB(A)).

Radon

Mätningar av radon i närliggande områden har visat att åtgärder måste vidtagas för att tillåtna inomhusvärden inte skall överskridas. Byggnadsnämnden kommer därför i samband med ansökan om bygglov att kräva redovisning av tekniska lösningar som innebär att högsta årsmedelvärde av radonhalten i inomhusluften ej överskrider 70 bq/m³.

Norrmalms industriområde

Väster om planområdet ligger Norrmalms industriområde. Inom industriområdet finns ingen verksamhet som är av sådan beskaffenhet att den kommer att orsaka olägenhet för de boende inom planområdet med tanke på hälsa och säkerhet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.
Beträffande fastighetsbildning, markanvisningsavtal m m hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Mariehovs kooperativa hyresrättsförening i Skövde och Arkitektgruppen Heineman AB kommer att vara byggherre resp projektör för servicehusområdet. Projekt garanti kommer att utgöra projektledning.

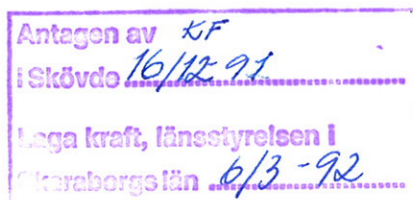
Nitor Utveckling AB och A-gruppen arkitektkontor AB kommer att vara byggherre resp projektör för området för studentbostäder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har bl a medverkat:
Bo Hermansson, gatukontoret, Kent Claesson planeringskontoret, Birgitta Jansson, stadsingenjörskontoret, och Klaudia M Jonermark, miljö- och hälsoskyddskontoret.


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Christer Johnsson
Planingenjör



DETALJPLAN FÖR
MARIEHOVSOMRÅDET M M
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1991-09-10

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
PLANINGENJÖR CHRISTER JOHNSON

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Planprocessen indelas i tre skeden:

- samrådsskede
- utställningsskede
- antagandeskede

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i november 1991.

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

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i oktober 1991.

Markförvärv

Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

VA-ledningar

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till befintligt VA-nät.

Gatukontoret kommer att anvisa en förbindelsepunkt i Rådmansgatan för servicehusområdet och i Grubbavägen för området med studentbostäder. Serviceledningarna kommer att byggas under första kvartalet 1992 och ledningarnas läge i plan och höjd kommer att framgå av nybyggnadskartan.

Dagvattnet inom planområdet bör tagas omhand lokalt (LOD) genom infiltration i marken.

<u>Värmeförsörjning</u>	Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Servisledningar kommer att byggas under första kvartalet 1992.
<u>Elförsörjning</u>	Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens elnät. Gatubelysningen kommer att behöva kompletteras inom planområdet.
<u>Gator</u>	Rådmansgatan - gatubredden föreslås till 10.0 m - korsningen mellan gatan och gc-vägen föreslås bli ombyggd - en busshållplats föreslås på den norra sidan av gatan. Mariebergsgatan - gatubredden föreslås till 9.0 m. Grubbavägen - den del av Grubbavägen som ligger väster om Mariebergsgatan (20 m gata och en vändplan) föreslås bli parkmark i detaljplanen. Ovannämnda åtgärder kommer att genomföras under 1992-1993.
<u>Gång- och cykelvägar</u>	En gc-väg föreslås i öst-västlig riktning från Mariebergsgatan till befintlig gc-väg inom järnvägsområdet. GC-vägen kommer att anläggas under 1992.
<u>Bollplan</u>	Den föreslagna bollplanen i planområdets norra del (25 x 45 m) kommer att anläggas under 1992.
<u>Bebyggelse</u>	Området för servicehus kommer att byggas ut i två etapper. Den första etappen omfattar den södra och mellersta delen av exploateringsområdet med fyra punkthus samt byggnaden med dagcentral och matsal med kök. Resterande tre punkthus utgör etapp två. Byggstart för den första etappen beräknas ske under första kvartalet 1992 och byggnaderna planeras vara färdigställda sista kvartalet 1993. Byggstart för den andra etappen har ännu ej fastställts. Byggstart för de föreslagna studentbostäderna beräknas ske i början av 1992 och bostäderna planeras vara färdigställda i augusti 1992.

<u>Genomförandetid</u>	Detaljplanens genomförandetid upphör 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
<u>Ansvars-fördelning</u>	Mariehovs kooperativa hyresgästförening i Skövde kommer att vara byggherre för serviceområdet. Nitor Utveckling AB kommer att vara byggherre för området för studentbostäder. Arkitektgruppen Heineman AB kommer att vara projektör och Projektgaranti kommer att utgöra projektledning för servicehusområdet. A-gruppen arkitektkontor AB kommer att vara projektör för området för studentbostäder och Sjödalshus AB kommer att uppföra byggnaderna. Skövde kommun svarar för att servisledningar för VA, el, fjärrvärme blir anlagda. Vidare svarar Skövde kommun för att tidigare beskrivna arbeten inom allmän platsmark blir utförda (gc-väg, busshållplats, bollplan m m).
<u>Huvudmannaskap</u>	Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark. Mariehovs kooperativa hyresgästförening i Skövde kommer att äga och förvalta servicehusen och lägenheter-na kommer att upplåtas med hyresrätt. Nitor Utveckling AB kommer att äga och förvalta flerbostadshusen med studentlägenheter och lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.
<u>Avtal</u>	Planeringskontoret upprättar markanvisningsavtal och övriga avtal för planens genomförande (se bilaga E till planbeskrivningen).
FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR	
<u>Fastighetsbildning</u>	Inom planområdet blir det aktuellt att nybilda två fastigheter för bostadsändamål, dels en som omfattar området med planerade servicehus, dels en som omfattar området för studentbostäder.
<u>Rättigheter</u>	Ledningsrätt skall upplåtas för kommunägda VA-ledningar och branddamm samt elkablar och fjärrvärmeledningar (u-områden inom tänkta fastigheter enligt ovan). Vid upplåtelser av ledningsrätt regleras hur marken får användas inom u-områdena.

Om kommunen framledes överlåter järnvägsområdet (T2) måste ledningsrätt och servitut upplåtas för kommunala ledningar (u-området) respektive allmän gång- och cykeltrafik (x-området).

Fastighetsplan

Fastighetsplan behöver inte upprättas med anledning av planförslaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Följande inkomster och utgifter har preliminärt beräknats för planområdet. Beloppen är angivna i miljoner kronor. Detaljkalkyl kommer att upprättas senare.

<u>Inkomster</u>		<u>Utgifter</u>	
Köpeskillning	5.0	Mark	2.1
		Inlösen bef idrottsanläggning	1.1
		Övrigt	0.5
		Rest del från expl kalkyl för kv Rován	0.3
		Gator	0.7
		Park	0.3
Summa	5.0	Summa	5.0
VA (enl taxa)	1.2	VA	0.3

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bl a följande deltagit: stadsingenjör Peter Nyström, stadsingenjörskontoret, exploateringsingenjör Kent Clsson, planeringskontoret, projekteringsingenjör Bo Hermansson, gatukontoret, ingenjör Anders Rindfors, energiverket och värmeverkschef Bertil Sjöström, energiverket.


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Christer Johnsson
Planingenjör

