

Kv TYR MM

SKÖVDE TÄTORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

UPPR 1983-03-15

KV TYR M M

Skövde tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av stadsplanekarta 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. Preliminära byggnadsritningar i skala 1:100, planer fasader, sektioner.
- D. Beräkning av trafikbuller.
- E. Grundkarta.
- F. Ägokarta.
- G. Fastighetsförteckning.
- H. VA-plan.
- J. Redogörelse för gemensamhetsanläggning och fastighetsbildning (Stadsing A.Gunnefur).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av kvarteret Tyr med omgivande gator i norra delen av centrum. Kvarteret begränsas i norr av Staketgatan, i öster av Rådhusgatan i söder av Torggatan och i väster av Storgatan.

Area

Planområdets area är c:a 8 750 m².

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För kv Tyr gäller:

Ändring av stadsplanen för del av det centrala området i Skövde stad, fastställd 1965-02-05.

För angränsande områden (gator, torg och kvarter) gäller:

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

Ändring av stadsplan för del av Inre Staden norr om Kyrkoparken, fastställd 1948-03-12.

Ändring av stadsplan för kv Frej och Heimdal, fastställd 1959-08-20.

Ändring av stadsplan för del av det centrala området i Skövde stad, fastställd 1965-02-05.

Ändring av stadsplanen för kv Idun och Skräddaren m m, fastställd 1968-07-08.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

Bostäder på den av kommunen ägda tomten ingår i bostadsförsörjningsprogrammet för 1983-1987 med byggstart 1984.

Områdesplan

I det förslag till områdesplan för centrum som är remissbehandlat och klart för utställning är kvarteret Tyr avsett för bostäder och handel på tomterna 1, 2 och 4 samt för kontor på tomt nr 3.

Kommunala beslut i övrigt

Planberedningen: 1982-09-07, § 35
1982-11-09, § 40
1983-01-11, § 1
1983-02-08, § 3

Byggnadsnämnden: 1982-11-25, § 533
1983-01-20, § 23
1983-01-10, § 45

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden och vegetation

Marken inom planområdet sluttar mot väster från ungefär +144 vid Sandtorget till ungefär +142 vid kvartersmitten i väster. Staketgatan går i en provisorisk profil norr om kv Tyr med en lågpunkt på ungefär +141 vid nordvästra kvartershörnet.

Inom kv Tyr finns endast två träd. Båda står nära den västra kvartersgränsen och nära gränsen mellan tomt 3 och 4. Almen på tomt nr 4 är snedvuxen och inte särskilt mycket att spara medan däremot boken på tomt nr 3 är värdefull och bör sparas. Den blev svårt svedd när gamla auktionskammaren brann men den har klarat sig och är enligt parkchefen nu i god kondition.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena i lågpartiet i nordväst har undersökts som underlag för justering av Staketgatans profil och byggande av en gång- och cykeltunnel under Staketgatan i Storgatans förlängning.

Undersökningen är utförd av Pi Construction AB 1982-11-29 och omfattar bl a de lägsta delarna av planområdet där grundförhållandena kan antas vara sämst eftersom det närliggande lägre området förr i tiden lär ha använts som soptipp.

I undersökningen ingår ett borrhål nära det nordvästra kvartershörnet i kv Tyr. Marken utgörs där av sand (0-1.4 m), svart torv (1.4-3.6 m) och av grå silt (3.6-4.0 m). Vattenytan låg på +137.9, d v s 3.2 meter under marknivån (+141.12). Blivande nivå på färdigt golv i källare på nybyggnad tomt nr 4 kommer att ligga på +142.3.

I övrigt har inga undersökningar gjorts eftersom kvartersmarken är eller har varit bebyggd. Eventuellt erforderliga detaljundersökningar bör utföras av blivande byggherre.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet. Vid samråd med museiintendenten har konstaterats att kvarteret Tyr ligger klart utanför gränsen för det medeltida Skövde varför inga antikvariska förundersökningar erfordras.

Bebyggelse

På tomt nr 1 har bebyggelsen brunnit och resterna har rivits. Detta är huvudanledningen till planändringen.

På tomt nr 2 finns en fyravåningsbyggnad med inredd vind mot Sandtorget och en trevåningsbyggnad med inredd vind mot Torggatan samt en gårdsbyggnad.

Byggnaderna är i gott skick och innehåller butik och bostäder. Tegelbyggnaden mot Sandtorget byggd 1906 utgör ett mycket markant inslag i stadsbilden.

På tomt nr 3 finns en trevåningsbyggnad med inredd vind som är ombyggd till kontor m m för Skövde Nyheter. Byggnaden som tidigare inrymt en biograf ligger inte med sin långsida utmed gatan. Västra delen av tomten är obebyggd och används för parkering.

På tomt nr 4 finns två äldre träbyggnader och en gårdsbyggnad i tegel. Byggnaderna är i ganska dåligt skick och avses bli rivna.

Planeringsförutsättningarna är således att tomterna nr 1 och 4 skall nybebyggas. Byggnaderna på tomt nr 2 är i gott skick och kan antas ligga kvar under mycket lång tid. Nybyggnad på tomt nr 1 bör anpassas till den höga tegelbyggnaden på tomt nr 2 mot Sandtorget. Skövde Nyheter's ledning har uttalat att man inte har några nybyggnadsplaner inom överskådlig tid vilket medför att nybyggnad på tomt nr 4 bör utformas speciellt med tanke på detta så att brandgavel i gräns mot tomt nr 3 undviks och så att trädet på tomt nr 3 inte skadas.

Vägar och trafik

Befintligt gatunät runt kvarteret är dubbelriktat med undantag av Torggatan.

Storgatan är avstängd mot Staketgatan.

Staketgatan som ingår i trafikringen runt centrum har en profil vid kvarteret Tyr som inte överensstämmer med gällande stadsplan. Staketgatan har idag en lågpunkt mitt för Storgatan och går i backe upp mot Rådhusgatan.

Norr om Staketgatan finns en allmän parkeringsplats med infart från Lögegatan. Enligt områdesplanen för centrum kommer denna p-plats att behållas.

Ett gång- och cykelvägssystem från de norra och nordvästra stadsdelarna är under utbyggnad. Systemet leder in mot centrum dels utmed Rådhusgatan, dels genom Garpaparken.

Ledningssystem

Ledningar för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme finns inom planområdets gatusystem.

Markägoförhållanden

Tomt nr 1, privat
Tomt nr 2, privat

Tomt nr 3, privat
Tomt nr 4, Skövde kommun

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Planförslaget bygger på de planeringsförutsättningar som redovisats tidigare. För att anpassa en nybyggnad på tomt nr 1 till den befintliga höga byggnaden på tomt nr 2 mot Sandtorget föreslås femvåningshöjd med brutet tak, takkupor och nerdragen taklist på översta planet. Närmast byggnaden på tomt nr 2 föreslås en mindre del med taklisten förhöjd till femvåningshöjd plus stor takkupa (speciallägenhet i två plan). Vid korsningen Rådhusgatan-Staketgatan föreslås en hörnlösning med torn som pendang till det befintliga tornet i hörnet Rådhusgatan-Torggatan.

Trots den ganska höga nybyggnad som föreslås på tomt nr 1 mot Sandtorget kommer "Edvin Jönssonhuset" på tomt nr 2 fortfarande att dominera. En ännu högre nybyggnad på tomt nr 1 är dock inte lämplig med hänsyn till skalan runt Sandtorget i övrigt och med hänsyn till övrig befintlig bebyggelse och ny bebyggelse i kv Tyr och angränsande kvarter i väster (Repslagaren).

Utmed Staketgatan föreslås en successiv nedtrappning av hushöjden från den nämnda femvåningsbyggnaden med hörntorn till fyrvåningshöjd på resterande del av tomt nr 1, till fyra våningar med brutet tak, takkupor och nerdragen taklist på tomt nr 4. Byggnaden på tomt nr 4 vinklar av utmed Storgatan men slutar 4.5 meter från gränsen till tomt nr 3 för att undvika brandgavel och för att spara trädet på tomt nr 3 vilket tidigare beskrivits under rubriken "Bebyggelse".

Utformningen framgår av bilaga C.

På tomt nr 1 och 4 föreslås underbyggd gård med infart till det undre planet från Storgatan.

För tomterna nr 2 och nr 3 innebär planförslaget i princip en spegelvändning av vad som föreslås på tomt nr 1 resp tomt nr 4.

Hörnavskärningarna är anpassade till trafikförhållandena i samråd med gatukontoret. Planområdets användning föreslås i enlighet med områdesplanen för centrum till bostäder och handel på tomterna 1, 2 och 4 samt kontor på tomt nr 3.

Nybyggnader är inte aktuella på tomterna 2 och 3. Detaljer i planutformningen kan omprövas när det någon gång i framtiden blir aktuellt att riva och bygga nytt.

Tomterna nr 1 och 4 kommer enl planförslaget och bilaga C att innehålla butiker i bottenvåningen mot Sandtorget och eventuellt en tandläkarmottagning eller mindre kontor i del av bottenvåningen mot Staketgatan. I övrigt inrymmer projektet lägenheter med loftgång mot gården samt lägenhetskomplement och parkering i källaren.

Jämfört med gällande stadsplan innebär planförslaget en högre exploateringsgrad med i stort sett en vånings tillägg på vad gällande plan medger.

Skyddsrum

Enligt den reviderade skyddsrumspanen bör 123 platser byggas inom kv Tyr. Med hänsyn till nybyggnadernas storlek och brist i närliggande kvarter har det bedömts vara lämpligt att 180 skyddsrumspplatser anordnas i nybyggnad på tomterna 1 eller 4.

Friytor och vegetation

Den höga exploateringsgraden innebär att friytorna blir minimala. Eftersom gården blir underbyggd är det dessutom svårt att ordna en trevlig gårdsmiljö. Exploateringsgraden och den underbyggda gården medför dock att det är extra viktigt att gårdsmiljön utformas med omsorg och kostas på i relation till lägenhetsantalet. Byggnadsnämnden bör alltså som en följd av planutformningen kunna ställa höga krav på gårdsutformningen vid byggnadslovsprövningen.

Trädet på tomt nr 3 kan bibehållas.

Vägar och trafik

Gatunät

Befintligt gatunät bibehålls men Staketgatans profil ändras och får jämn lutning från korsningen med Rådhusgatan ner till korsningen med Lögegatan.

En gång- och cykeltunnel anläggs under Staketgatan i Storgatans förlängning.

Storgatan mellan kv Tyr och Repslagaren justeras i nivå och används som tillfart till tomterna 4 och 1 i kv Tyr, i framtiden även till nybyggnad på tomt nr 3 i kv Tyr och till nybyggnad i kv Repslagaren. Detta är en ändring i förhållande till gällande stadsplan där Storgatan är markerad som gånggata. Troligtvis avsåg man dock i den gällande stadsplanen att tomt nr 4 skulle nås via Storgatan eftersom den i annat fall inte skulle ha fått någon anknytning till gata.

Gång- och cykeltrafik

Tunneln under Staketgatan ger en trafiksäker kontakt från norr till centrum. Eftersom Domusvaruhuset är byggt över Storgatan och eftersom Storgatan är enkelriktad mot väster erfordras att cykelparkeringar anordnas norr om Staketgatan och i kv Repslagarens östra del samt att dubbelriktad

cykeltrafik tillåts på Torggatan mellan Storgatan och Rådhusgatan vilket är möjligt enligt uppgift från gatukontoret. Kv Repslagarens östra del ägs av kommunen och används tills vidare som parkering. Utrymme för cykel-parkering kan alltså ordnas och inordnas i kommande planändring för Repslagaren.

Storgatans nivå vid tomt nr 4 i Tyr passar väl med källarnivån. Cykel- och mopedgarage kan alltså ordnas i källaren och gården och lägenheterna kan nås via entré till trapphus med hiss i byggnadens västra del.

Hörnlösningen med tornet i korsningen Rådhusgatan-Staketgatan har detalj-utformats i bottenplanet med särskild hänsyn till gångtrafiken. Se bil C.

Kollektivtrafik och tung trafik

Kollektivtrafikens och den tunga leveranstrafikens krav på utrymme i korsningen Staketgatan-Rådhusgatan har tillgodosetts. Detta har medfört vissa problem vad gäller hörnlösningen med tornet som har fått ändras i flera omgångar under planarbetet.

Parkering och angöring

Infart till parkeringsgarage under gården på tomt nr 1 och 4 sker från Storgatan. Beträffande gemensamhetsanläggning, se bilaga J.

Garaget på tomt nr 1 och 4 rymmer 29 bilplatser enl bil C. Enligt en preliminär behovsberäkning erfordras 37 bilplatser för projektet. Resterande p-platsbehov täcks genom parkeringsavlösen.

Vid beräkningen har de behovstal använts som framkom i parkerings- och trafikprognos till centrumplanen. Dessa behovstal är något lägre än de som tillämpats tidigare.

Det exakta bilplatsbehovet kommer att beräknas vid byggnadslovsprövningen.

För tomterna nr 2 och 3 är nybyggnad inte aktuell för närvarande. Planutformningen gör det möjligt att i framtiden ordna en liknande parkeringslösning för tomt 2 och 3 som för tomt 1 och 4 förutsatt att fastighets-samverkan är möjlig att ordna.

Angöring till tomterna kan ske på Rådhusgatan, Storgatan och Torggatan.

Gården till den befintliga bebyggelsen på tomt nr 2 kan endast nås från Rådhusgatan. Den norra fastighetsgränsen på tomt nr 2 ligger endast c:a 1.5 meter norr om husgaveln. Infart och entré till gården på tomt nr 2 sker alltså delvis på tomt nr 1. Servitut har tidigare reglerat denna fråga. För att bibehålla infart/entré till gården på tomt nr 2 (och tomt nr 1) och för att kunna bygga nytt på tomt nr 1 direkt mot gaveln på den

befintliga byggnaden på tomt nr 2 erfordras en ändrad tomtindelning. Förslag till ändrad tomtindelning har utarbetats av stadsingenjör A.Gunnefur. För ytterligare upplysningar hänvisas till nämnda förslag och till bilaga J:

Problemet måste lösas så att entré till gården på tomt nr 2 kan ordnas och så att nybyggnad på tomt nr 1 inte avslutas vid nuvarande tomtgräns vilket skulle medföra en missprydande spalt på c:a 1.5 meter mellan byggnaderna.

Immissioner och klimat

Trafikbuller

Hälsovårdskontorets beräkningar av trafikbuller framgår av bilaga D och visar att fönster med väsentligt bättre ljudisoleringsförmåga än standardfönster måste användas mot Staketgatan för att uppnå låga inomhusvärden. Detta kommer att kontrolleras vid byggnadslovsprövningen efter samråd med hälsovårdskontoret.

Solbelysning

Lekplats och sittplatser på gården (tomt nr 1 och 4) måste lokaliseras till det läge som har de minst ogynnsamma solbelysningsförhållandena. Se även under rubriken Friytor och vegetation.

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 handlingar upprättade av gatukontoret, bilaga H.

Värme, el och tele

Bebyggelsen ansluts till kommunens fjärrvärmenät.

Avfall

Två soprum och ett storsoprum anordnas i källaren. Se bilaga C. Sophämt-

ningen från tomterna 1 och 4 kommer att ske från Storgatan. Samråd har skett med gatukontoret.

Övrigt

I områdesplanen för centrum har kv Tyr försetts med q-beteckning och i detta planförslag ingår q-bestämmelse som innebär att byggnadsnämnden kan styra detaljutformning, färgsättning och materialval med stöd av 38 § BS.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Bebyggelsen på tomterna nr 1 och 4 kommer att uppföras i privat regi (ägaren till tomt nr 1 och byggbolag).

Exploateringsavtal

Kommunen säljer tomt nr 4. Exploateringsavtal upprättas av fastighetskontoret.

Tidplan

Byggstart planeras ske snarast möjligt under 1983.

Ombyggnad av Staketgatan och tunnelbygge planeras ske parallellt med husbygget.

Gemensamhetsanläggning och fastighetsbildning

Se bilaga J.

SAMRAD

Planändringsarbetet påbörjades efter beslut av planberedningen och byggnadsnämnden. Som grund för besluten fanns skisser till nybyggnader på tomterna 1 och 4. Dessa skisser överensstämde inte med gällande plan men ansågs vara lämpliga att ligga till grund för en planändring. Planarbetet har skett i samråd med blivande byggherrar och deras konsult. Planarbetet har lett till ganska omfattande ändringar av de skisser som initierade planändringen. De aktuella byggnadsritningarna framgår av bilaga C.

Samråd har skett med berörda privata fastighetsägare (kv Tyr tomt nr 2 och 3, kv Idun tomt nr 5 och 6 samt kv Frej tomt nr 5).

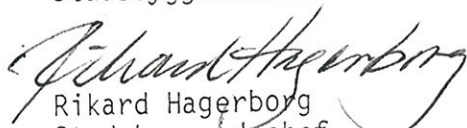
Samråd har skett med länsstyrelsen (länsarkitekten).

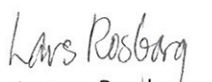
Planförslaget är upprättat i samråd och samarbete med berörda förvaltningar, främst gatukontoret, fastighetskontoret och hälsovårdskontoret. Socialchefen har kontaktats angående ev utvidgat lägenhetsdaghem i Tyr men han har meddelat att detta inte är aktuellt att inordna i projektet bl a med hänsyn till tidsfaktorn.

Från samråden föreligger inga erinringar mot planförslaget.

1983-03-15

SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef

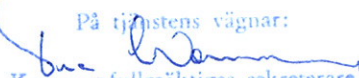

Lars Rosborg
Arkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 26/5...19.83.. § 236;
betygar

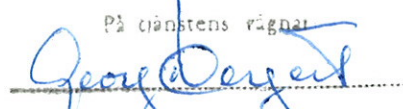
På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 20 juni...19.83.. § 126;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
beslut den 30.9.1983 betygar

På tjänstens vägnar:

Georg Hergert

Kv TYR m m

Skövde tätort, 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. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse, som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig, får uppföras.
- b) Med Hbq betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så provas lämpligt, även för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas 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 ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

- 1 mom Med xa betecknad del av byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3 meter används för allmän gångtrafik.
- 2 mom Med xb betecknad del av allmän plats/gata skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik i ett undre plan.

4 § 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 får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

1983-03-15

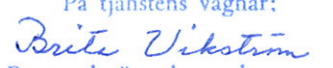
SKÖVDE KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Lars Rosborg
Arkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 26/5...1983.. §.236;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 20. juni.....1983., §.126;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
beslut den 30.9.83 betygar

På tjänstens vägnar:

Georg Hergert