

ORIGINAL

DETALJPLAN FÖR
KVARTERET VESSLAN M M
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1991-03-14

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: Kvarteret Vesslan, utredningsskisser för Wallenstam AB, White Arkitekter AB, Skövde 1990-10-02.
- E. Kv Vesslan, Skövde kommun, Geoteknisk undersökning, Pi Construction AB, Skövde 1989-06-19.
- F. Skövde, Hallenbergsrondellen, Trafikutredning, Kjessler & Mannerstråle AB, Göteborg 1989-10-05, reviderad 1990-11-12.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslaget har tillkommit för att möjliggöra byggande av lokaler för kontor, handel, hantverk och småindustri inom kvarteret samt ombyggnad av in- och utfarten till kvarteret. Planens avgränsningar har också gjorts för att möjliggöra den kommande ombyggnaden av Hallenbergsrondellen, enligt bilaga F.

Gällande planer är inaktuella. De anger område för små- och storindustri samt "mark för motorfordon tillhörande ändamål".

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Skaravägen vid Hallenbergsrondellen i Skövde. I väster avgränsas planen av området för järnvägsspåret till Cementas industriområde. I öster ingår till kvarteret angränsande delar av Falköpingsvägen. Planområdet omfattar vidare de båda fastigheterna i kvarteret Vesslan samt vissa mindre markområden som efter gränsjusteringar är tänkta att ingå i kvarteret. Vidare omfattas vissa mindre områden i angränsande planer för vilka beteckningar och avgränsningar behöver justeras med hänsyn till planerad utformning av gatumark, in- och utfart till kvarteret mm.

Areal

Planområdet omfattar ca 4.2 ha.

Markägo- förhållande

Båda de befintliga fastigheterna i kvarteret ägs av företag som ägs av Wallenstam i Mellansverige AB. Vissa mindre markbitar som avses ingå i kvarteret ägs av Skövde kommun resp SJ. Se markägoförteckning bilaga A.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

För området gäller sedan tidigare:

- St 64 Ändring i stadsplan för gator vid Kv Vesslan m m i Skövde stad, fastställd 1948-07-28 (1683K- St 64).
- St 69 Ändring i stadsplan för tomt nr 1 kv Vesslan i Skövde stad, fastställd 1950-02-22 (1683K-St 69).
- St 82 Ändring av stadsplan för del av kv Vesslan i Skövde stad, fastställd 1952-04-07 (1683K-St 82).
- St 125 Stadsplan för Södermalm m m samt ändring av stadsplan för del av Vasastaden i Skövde stad, beslut Kungl Maj:ts 1959-04-03 (1683K-St 125).

St 163 Ändring och utvidgning av stadsplanen för område kring Vadsbovägen i Skövde, beslut Kungl Maj:t 1964-11-06 (1683K- St 163).

St 119 Ändring av stadsplan för kv Hästen och Älgen m m i Skövde stad, fastställd 1958-08-14 (1683K- St 119).

För angränsande områden gäller, förutom ovan angivna planer:

St 47 Ändring i och utvidgning av stadsplan för del av Vasastaden i Skövde stad, fastställd 1944-05-19 (1683K- St 47).

St 54 Ändring i stadsplan för kvarteren Oxen och Geten i Skövde stad, fastställd 1946-06-27 (1683K- St 54).

St 109 Ändring och utvidgning av stadsplan för kv Göken m m i Skövde stad, beslut Kungl Maj:ts 1957-01-18 (1683K- St 109).

Kommunala beslut i övrigt

Detaljplanen är upprättad parallellt med skissarbete för om- och nybyggnader inom kvarteret. Pågående arbete har redovisats och stämts av i byggnadsnämnd och planberedning.

Övrigt

Gatukontoret har uppdragit åt Kjessler & Mannerstråle att utföra trafikutredningen för Hallenbergsrondellen, bilaga F. Trafikutredningen ligger till grund för kvartersavgränsningen mot gatumark och utformningen av in- och utfarten till kvarteret.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är relativt plant i den norra delen på nivån ungefär +159 och sluttar sedan från mitten söderut till ungefär +153.

Centralt inom området finns en trädgård, med bl a större träd kring ett f d bostadshus. Träden har mätts in och höjderna vägts av. Trädgården är tänkt att utgöra stommen i en central "park" inom kvarteret. Längs

Falköpingsvägen finns också en rad träd. De som går att behålla i samband med ombyggnaden av vägen är tänkbar att stå kvar.

Gårdsplanen på den norra fastigheten inom kvarteret är belagd med asfalt.

De vid industrispåret "överblivna" ytorna, som föreslås ingå i kvarteret, är bevuxna med sly.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av Pi Construction AB, Skövde 1989-06-19. Se bilaga E. Detaljerade undersökningar behöver göras i samband med projekteringen av resp byggnad för att bestämma grundläggningsmetod och utformning.

Fornlämningar och byggnads- minnen

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

Bebyggelseområden

Arbetsplatser

Området utgör idag i huvudsak ett arbetsplatsområde med kontor, handel, småindustri, verkstäder etc. Gällande planer överensstämmer inte med aktuella utbyggnadsplaner.

Läget är ur kommunikationssynpunkt och som "skyltläge" mycket bra invid två infartsleder till staden.

Inom planområdet finns ett flertal byggnader av olika ålder och karaktär (från 1917-1980) med olika och blandat innehåll - försäljning, detaljhandel, småindustri, verkstäder och kontor.

I norra delen av kvarteret avser man att behålla byggnaderna och komplettera med en ny hörnbyggnad mot Hallenbergstrondellen. Vidare avser man att bygga en mindre vinkelbyggnad för försäljningsändamål i den västra delen. Detaljplanen utformas för den norra delen av kvarteret med två generella byggrätter.

I den södra delen av kvarteret avser man att riva tre byggnader utefter Falköpingsvägen. Den stora nya byggnaden mitt i kvarteret (byggd 1980) blir kvar oförändrad, med kontor. Den stora f d gasverksbyggnaden är tänkt att behållas och få en tillbyggnad i form av en generell hall mot söder. Byggnaden är tänkt för småindustri, kontor och handel.

Den f d bostadsbyggnaden från 1917 mitt i kvarteret är tänkt att vara kvar för att fungera som t.ex. servering. Vid Falköpingsvägen, vid infarten till kvarteret, föreslås ett punkthus med sex våningar samt en indragen översta våning. Gestaltningen av detta hus, som kommer att ligga som riktmärke för kvarteret, är mycket viktig. Vidare föreslås mot söder längs Falköpingsvägen tre punkthus med fyra våningar och eventuell suterrängvåning. Samtliga punkthus är i huvudsak avsedda för kontor och serviceföretag.

För det befintliga stora nyare huset, för den f d bostadsbyggnaden och för det planerade högre punkthuset vid infarten föreslås byggrätter direkt anpassade efter resp hus. Den f d gasverksbyggnaden med tillbyggd generell hall innefattas i en byggrätt och de tre punkthusen utefter Falköpingsvägen i en byggrätt. Total våningsyta inklusive befintliga hus blir enligt nuvarande skisser ca 15 700 m² fördelat på ungefär 3 100 m² handel, 2 050 m² småindustri, 1 850 m² service lokaler och 8 700 m² kontor.

Området avses att bli utbyggt etappvis i takt med efterfrågan på lokaler. Punkthusens generella uppbyggnad gör det möjligt att anpassa lokalerna där efter olika behov.

Skissmaterialet, bilaga D, redovisar ett punkthus ytterligare som reserv för utbyggnad. Detta hus omfattas inte av byggrätt i det nu aktuella planförslaget.

Om utbyggnad med detta hus blir aktuell får man ändra detaljplanen som då också måste redovisa parkering med däckslösning för att få in erforderligt antal platser.

Offentlig service

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

Kommersiell service

Kommersiell service finns förutom inom planområdet, också i angränsande kvarter runt Hallenbergsrondellen. Inom planområdet finns idag butiker för försäljning av radio och tv, sportartiklar, färg och tapeter, kontorsmaterial, biltillbehör, bilar, däck. Vidare finns en bilverkstad samt träningshallar för idrott.

Tillgänglighet

Alla lokaler som omfattas av nybyggnadsreglernas krav på tillgänglighet för handikappade kommer att utföras enligt dessa regler. Det befintliga kontorshuset har hiss och de nya punkthusen förses med hissar.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Det f d bostadshuset liksom den stora f d gasverksbyggnaden, båda byggda 1917, föreslås få speciell bestämmelse till skydd för deras speciella karaktär.

Skyddsrum

Ett befintligt skyddsrum med 65 platser inom den norra fastigheten i kvarteret är att betrakta enbart som skyddat utrymme.

Inom planområdet erfordras anläggande av ytterligare skyddsrum i enlighet med skyddsrumsbeked.

Friytor

Centralt i kvarteret kring det f d bostadshuset finns en trädgård. Denna är tänkt att ställas i ordning som "park" i områdets mitt.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och moped-

Hallenbergsrondellen, vid nordöstra hörnet av kvarteret, är i behov av ombyggnad. In- och utfarterna till kvarteret behöver läggas i annat läge. Befintliga in- och utfarter ligger i direkt anslutning till rondellen. Gatukontoret har tillsammans med konsult upprättat en trafikutredning, med tre utbyggnads-etapper, för ombyggnaden av rondellen och med tillfart till kvarteret Vesslan. Se bilaga F.

Skaravägen norr om kvarteret, Hallenbergsrondellen och Falköpingsvägen öster om kvarteret ingår i riksvägnätet. Vägverket är väghållare.

Trafikmängderna var i maj-juni 1989 för Skaravägen 12 400 och för Falköpingsvägen 11 000 fordon per vardagsmedeldygn. Planförslaget gränser för kvarteret ansluter till maxalternativet för ombyggnaden av rondellen och anslutande gator. Planförslaget reglerar också den nya in- och utfarten till kvarteret. In- och utfartsgatan föreslås som en gemensamhetsanläggning för Vesslan 1 och 6.

Angränsande parkremsor mellan kvarter och gata/gång- och cykelväg läggs efter gränsjusteringar till kvarteret så när som på utrymme för en dikesskålning. Vid rondellen ligger idag utrymme för angöring och parkering, som enbart betjänar kvarteret, på gatumark i gällande plan. Dessa områden, förutom det utrymme som behövs för ombyggnad av rondellen med anslutningar läggs också efter gränsjusteringar till kvartersmark. Mot öster tas en mindre del av befintlig kvartersmark i anspråk till gatumark.

Falköpingsvägen längs kvarteret ingår av plantekniska skäl i förslaget.

Mot Skaravägen och Hallenbergsrondellen tas de närmast anslutande delarna av angränsande planer med i förslaget. Detta för att justera avgränsningar och beteckningar så att de passar den planerade utformningen för kvarteret Vesslan samt rondellen med anslutningar. Rondellen, med dess anslutningar mot övriga kvarter kommer att tas med i kommande planetapper för resp. kvarter.

Längs Falköpingsvägen och Skaravägen finns separata gång- och cykelvägar som ska byggas om vid rondellen och anslutas till befintligt GC-nät längs kvarteret. Åtgärderna avses bli reglerade i avtal mellan kommunen och vägverket samt mellan kommunen och exploatören. Se genomförandebeskrivningen under "Avtal".

Över Skaravägen mellan kvarteren Vesslan och Vipan finns en idag oanvänd f d järnvägsbro som möjligen kan komma att fungera som intern förbindelse för gång- och cykeltrafik mellan de båda kvarteren. Kvartersgränsen mot industrispåret till Cementa justeras här så att man från bron kan komma in i kvarteret. Eftersom man avser att behålla Vesslan 1 och 6 som separata fastigheter, läggs ett avprickat område med bestämmelse om gemensamhetsanläggning ut över Vesslan 1 för att säkra möjlighet att tilloch från Vesslan 6 nå bron.

Konkret underlag för att exakt placera och avgränsa det avprickade området finns inte idag. Det avprickade området och bestämmelsen säkrar funktionen men kan komma att behöva justeras i samband med bygglovprövning för konkreta objekt.

Kollektivtrafik

I anslutning till planområdet går idag enbart bussar i landsbygdstrafik. Hållplatser finns vid Varnhemsgatan invid Hallenbergsrondellen och vid Skaravägen. Dessa skulle kunna fungera även för tätortstrafik. Tätortstrafik planeras ej f.n.

Parkering och angöring

In- och utfart till kvarteret föreslås i det nya läget mot Falköpingsvägen, enligt bilaga F. I övrigt föreslås utfartsförbud mot angränsande gator.

Angöring sker inom kvarteret till resp byggnad enligt förslag, bilaga E.

Parkeringsbehovet beräknas enligt gällande parkeringsnorm och har, med materialet i bilaga E som grund, beräknats till ungefär 350 platser. Dessa redovisas som markparkeringar på situationsplanen. Parkeringsbehovet kommer att stämmas av vartefter bygglov söks för resp byggnader. Kommer det eventuella extra punkthuset längst i söder till utförande (ej redovisad som byggrätt i detta förslag) behöver man anordna parkeringsdäck för att få in tillräckligt antal platser.

Störningar

Med hänsyn till närheten till bostadsbebyggelse är det väsentligt att verksamheten inom kvarteret inte genererar buller eller lukt.

Beträffande trafikbuller är det riktvärde miljö- och hälsoskyddskontoret tillämpar för kontorslokaler 40 dBA ekvivalent. Kan man uppnå 35 dBA ekvivalent är det till stor fördel för inomhusmiljön.

Teknisk försörjning

Allmänt

Tvärs genom kvarteret går allmänna ledningar för VA och el som är avsedda att behållas. I anslutning till ledningsstråket ligger också en befintlig transformator. För ledningsstråket föreslås u-område. Längs Falköpingsvägen finns allmänna dagvattenledningar. Här föreslås också u-område.

I norra delen av kvarteret invid Hallenbergsrondellen föreslås också u-område för befintliga teleledningar.

Vatten- och
avlopp

Möjlighet att ansluta till befintliga vatten- och spillvattenledningar finns i det tvärgående ledningsstråket. Detta innebär att man behöver pumpa spillvattnet från de lägre partierna. Beträffande dagvatten finns möjlighet att ansluta till befintliga ledningar längs Falköpingsvägen. Eventuell möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten behöver undersökas.

El

En ny transformator planeras invid det tvärgående ledningsstråket genom kvarteret.

Värme

Bebyggelsen förutsätts bli ansluten till kommunens fjärrvärmenät. Ledningar finns idag vid Stenkilsgatan vid Vasaskolan. Utbyggnad av systemet härifrån fram till kvarteret Vesslan erfordras.

Avfall

För befintliga hus finns soprum. De tillkommande husen förses med soprum enligt gällande normer. Avfallshandlingen bör utformas på ett sådant sätt att återvinning/återanvändning främjas. Frågan kommer att bevakas vid bygglovprövningen för resp hus. Möjlighet till rundkörning inom området kommer att finnas, varför dragavstånden kommer att bli korta.

Tele

Ett befintligt kopplingsskåp invid Falköpingsvägen behöver eventuellt justeras något i läge. Det kommer att klarläggas vid detaljprojekteringen av gatuombyggnaden.

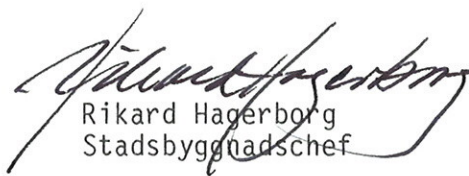
Administrativa
frågor

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås bli tio år från den dag planen vinner laga kraft.

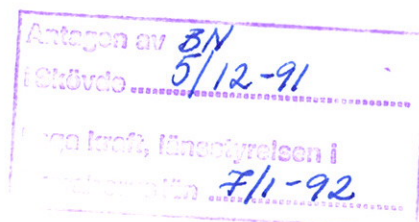
Detaljplanen är kopplad till aktuellt skissarbete för kvarteret. Båda bolagen som äger fastigheterna har samma ägare, Wallenstam i Mellansverige AB. Genomförandet kommer att ske successivt. Beträffande fastighetsbildning, avtal m m hänvisas till genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har bl a följande deltagit: stadsingenjör Peter Nyström, stadsingenjörskontoret, projekteringschef Ove Karlsson, gatu-kontoret.


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Lars Rosborg
Chefsarkitekt



DETALJPLAN FÖR
KVARTERET VESSLAN M M
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1991-03-14

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
CHEFSARKITEKT LARS ROSBORG

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

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

Byggnadsnämnden beräknas kunna antaga detaljplanen i
juni 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
april 1991.

Markförvärv

Båda fastigheterna inom kvarteret ägs av bolag som
har samma ägare. Genomförandet förutsätter vissa
gränsjusteringar - mark som tillhör Skövde kommun
resp SJ är tänkt att läggas till kvartersmark och
en mindre bit av kvartersmark erfordras för gatumark.

VA-ledningar

VA-ledningar finns utbyggda i anslutning till kvar-
teret. Eventuell möjlighet till lokalt omhändertä-
gande av dagvatten behöver undersökas.
För spillvatten från de lägre liggande byggnaderna
erfordras pumpning till ledningarna i det tvär-
gående ledningsnätet genom kvarteret.

<u>Värmeförsörjning</u>	Bebyggelsen förutsätts bli ansluten till kommunens fjärrvärmesystem. Utbyggnad fram till kvarteret erfordras.
<u>Elförsörjning,</u>	Bebyggelsen ansluts till kommunens elnät. Den befintliga transformatorn behöver bytas ut. En ny planeras invid det centrala ledningsstråket genom kvarteret.
<u>Gator</u>	Tidsaspekten för ombyggnad av rondellen och infarten till kvarteret liksom kostnadsfördelningen för åtgärderna är under utredning. Se nedan under "Avtal".
<u>Bebyggelse</u>	Byggnadsarbeten är tänkta att påbörjas under 1991.
<u>Genomförandetid</u>	Detaljplanen ges en genomförandetid på tio år då utbyggnaden inom området är tänkt att ske successivt.
<u>Ansvarsfördelning</u>	Byggherre är Wallenstam i Mellansverige AB, Skövde. Utredningsskisserna har upprättats av White Arkitekter AB i Skövde. Vägverket är väghållare för Falköpingsvägen och Skaravägen. Skövde kommun svarar för ledningar för VA, el och fjärrvärme fram till anslutningspunkterna. Skövde kommun svarar också för för den nya transformatorn inom området.
<u>Avtal:</u>	Erforderligt exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören är under upprättande av planeringskontoret. Vägverket har till sitt samrådsyttrande bilagt ett arbetsexemplar av förslag till avtal mellan kommunen och vägverket. Erforderligt avtal beträffande marköverlåtelse mellan SJ och exploatören avses bli upprättat. Avtalsfrågorna kommer att bearbetas vidare parallellt med planarbetet.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets- bildning m m

Planförslaget innebär att fastigheterna Vesslan 1 och 6 skall bestå. Fastigheterna skall genom marköversättning anpassas till den nya kvartersavgränsningen, dvs åtgärden berör också kommunägd allmänplatsmarksfastighet samt SJ-ägd fastighet som angränsar i väster. Planerad gemensam kommunikationsyta för till- och utfart skall inrättas som gemensamhetsanläggning (g1) för Vesslan 1 och 6 med lika stora andelar i anläggningen. Befintligt utfartsservitut försvinner därmed. En kommunikationsyta (g2) söderut från befintlig gångbro till förstnämnda kommunikationsyta

skall likaledes inrättas som gemensamhetsanläggning. Detaljerna som berör denna anläggning får klarläggas i anläggningsförrättningen. Befintligt servitut avseende vatten- och avloppsledningar upphävs och ersätts med en ledningsrätt, till förmån för Skövde kommun, som omfattar befintliga ledningar i redovisat u-område (i väst-östlig sträckning). Ledningsrätt skall upplåtas inom u-område för dels befintliga dagvattenledningar i kvarterets östra del längs Falköpingsvägen, dels befintlig telekabel i kvarterets norra del invid Hallenbergsrondellen. Befintlig ledningsstolpe med tillhörande anordningar för järnvägens behov som kommer att bli belägen inom kvartersmark kommer att tryggas genom en ledningsrätt i samband med aktuell fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Fastställda tomtindelningar för kvarteret skall upphävas (Ti 10:37 och Ti 5:51). Någon ny fastighetsplan behövs inte.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna kommer att regleras i ovan angivna avtal.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bl a följande deltagit: stadsingenjör Peter Nyström, stadsingenjörskotoret, markchef Sören Jenefeldt, planeringskontoret, projekteringschef Ove Karlsson, gatukontoret.


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Lars Rosborg
Chefsarkitekt

