



SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Området BJÖRKEBO m m

Skultorps tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret Skövde kommun

Datum 1995-03-10

Planförfattare: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg

Planingenjör Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Samråd Utställning Antagande

Plankarta med bestämmelser	☐	☐	☐
Planbeskrivning	☐	☐	☐
Genomförandebeskrivning	☐	☐	☐
Illustrationskarta	☐	☐	☐
Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning	☐		
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning		☐	☐
Samrådsredogörelse		☐	☐
Utställningsutlåtande			☐
Fasader och byggnadsritningar	☐	☐	☐

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bygga ett bostadshus i två våningar med 20 lägenheter på fastigheten Skultorp 1:115, att stänga av Solvägens anslutning till Högländavägen, att anordna parkeringsplatser till servicehuset Billingsro och att ändra delar av gällande detaljplaner till överensstämmelse med befintliga förhållanden.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget ca 150 m söder om kommunalhusplatsen och omfattar servicehuset Billingsro, del av Solvägen och fastigheterna Skultorp 1:109, 1:115, 1:117 m fl.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på c:a 1,5 ha.

Markägförhållanden

Fastigheterna Skultorp 1:109, 1:115, 1:117 och 46:2 är privatägda. Övrig mark inom planområdet ägs av Skövde kommun.

Översiktsplan 90

Planområdet ingår i rekommendationsområde R 103. Av rekommendationerna till området framgår att ny bebyggelse skall provas lämplig genom detaljpanelläggning.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanerna nr B 900 fastställd 1941-11-11 och nr B 928 fastställd 1984-06-28. För angränsande områden förutom ovan angivna planer, detaljplanerna nr B 926 fastställd 1978-02-23, nr B 920 fastställd 1968-04-26 och nr 395 fastställd 1991-06-06.

Kommunala beslut i övrigt.

Planberedningen och byggnadsnämnden har informerats i ärendet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Topografin inom planområdet framgår av grundkartan.

Inom fastigheten Skultorp 1:115 föreslås ett bostadshus i två våningar (se illustrationskartan). Befintligt bostadshus på fastigheten ligger på en mindre kulle. Kullen ligger ca 2,5 m över Solvägen söder om fastigheten, ca 3,5 m över marknivån vid servicehuset Billingsro öster om fastigheten och ca 4,0 m högre än parkeringsplatsen norr om fastigheten. För att den föreslagna byggnaden inom fastigheten skall få en lämplig höjd i förhållande till omgivningen krävs att kullen schaktas av ca 1,0 m. Åtgärden får också till följd att en del av slänten mot parkeringsplatsen blir lägre.

Vegetationen inom fastigheterna Skultorp 1:115 och 1:117 består av ca 30 träd (björk, gran, ek), buskar och anlagda gräsytor. Träden har mätts in och karterats på grundkartan och utgör ett viktigt underlag för projekteringen av området.

Knappt hälften av trädbeståndet kommer att kunna bevaras. Inom tomten till servicehuset Billingsro finns fem högväxta ekar. Samtliga ekar kommer att bevaras och träden kommer att markeras med en bevarandebestämmelse på plankartan.

Utmed servicehusets västra fasad (tvåvåningsdelen) finns en tre meter hög slänt. Bostadsutrymmena i byggnadens bottenvåning är till följd av släntens läge och höjd förhållandevis mörka. Slänten kommer, om det är möjligt, att planas ut och flyttas väster ut för att på så vis få in mer ljus i rummen på bottenvåningen. Slänten kommer att planteras med lågväxande buskar.

Fastigheterna Skultorp 1:117 och den södra delen av Skultorp 1:205 (Billingsro) utgör parkmark (allmän plats) i gällande plan. I planförslaget ändras markanvändningen till bostadsändamål (kvartersmark).

Parkmarken mellan den föreslagna vändplanen och Högländavägen kommer att planteras med träd enligt illustrationskartan. Tomten till det föreslagna bostadshuset kommer att planteras med träd och buskar i lämplig omfattning.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning för planområdet har ännu inte gjorts. Marken består troligtvis till största delen av friktionsmaterial.

Mark- och grundläggningsförhållandena samt förutsättningarna till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) kommer att redovisas senast i samband med bygglovprövningen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

På fastigheten Skultorp 1:115 finns ett bostadshus och ett uthus. Byggnaderna är i relativt dåligt skick och kommer att rivas till följd av planläggningen. Rivningsmaterielet bör sorteras i olika fraktioner.

På fastigheten Skultorp 1:109 finns ett enbostadshus (Skoghall) och ett garage/förråd. Bostadshuset är omnämnt i Thomas Carlqvist och Lars Bergströms inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer i Skövde kommun. "Skoghall ligger i den centrala delen av villasamhället. Huset är byggt år 1930 i lätt klassicerande stil, av revererat trä med fasader av gul spritputs, där hörnkedjor, taklister och omfattningar utförs i vit slätputs. Entrén pryds av ett gavelfält. Taket är brutet med valmade gavelspetsar, i båda fallen finns frontespiser eller större kupor. Det ursprungliga tegeltaket är utbytt mot svarta betongpannor, för övrigt är byggnaden i huvudsak välbevarad". I planförslaget har införts en bestämmelse om utökad bygglovplikt på grund av byggnadens kulturhistoriska värde. Bygglov krävs för alla åtgärder som avser förändringar av byggnadens yttre (inkl detaljer, omfärgning mm).

På fastigheten Skultorp 1:205 ligger servicehuset Billingsro. Byggnaden uppfördes 1959 och innehöll då 8 rum, kök med matsal och dagcentral med terapiutrymmen mm. 1971 genomfördes en stor tillbyggnad i två plan med ytterligare 24 rum. Våren 1994 genomfördes en mindre om- och tillbyggnad av kök mm. Byggnaden inrymmer också lokaler för hemtjänsten. Matsal och dagcentral är öppna även för pensionärer som inte bor på Billingsro. I detaljplanen medges en påbyggnad av envåningsdelarna med en våning.

Planerade bostäder

Planförslaget innebär att fastigheten Skultorp 1:115 och 1:117 bebyggs med ett bostadshus i två våningar med tillsammans 20 lägenheter. Samtliga lägenheter är på 2 r o k (ca 57 m² vy) och är i första hand avsedda för pensionärer. Bostäderna bör kunna bli attraktiva för äldre pga läget intill Billingsro. Byggnaden består av två delar som är sammanbyggda med en entrédel (trapphus). Varje lägenhet nås från en korridor via trapphuset. För att erhålla en bra anpassning av den föreslagna byggnaden till omgivande miljö och till tomtens form och topografi föreslås att de båda byggnadskropparna förskjuts i höjd och sidled. Detaljplanen medger också att en inbyggd gångförbindelse kan byggas mellan det föreslagna bostadshuset och Billingsro.

Ekologiskt byggande

Planerade bostäder

Stadsbyggnadskontoret kommer att diskutera ett förslag till ekologiskt anpassat byggande och boende med byggherren.

Syftet med förslaget är att åstadkomma ett byggande som leder till minskad miljöbelastning och förbättrad hushållning med energi och och naturresurser.

Miljön i bostäderna kan förbättras tex genom att använda byggmaterial som inte avger skadliga ämnen (låga emissioner).

Hushållning med energi och naturresurser innebär sparsamhet och återanvändning (kretslopp). Exempel på sparsamhet är att installera snålspolande toaletter och armaturer och att använda elektrisk utrustning som är eleffektiv (tex kyl och frys) samt att använda förnybar energikälla vid uppvärmning av bostadsutrymmen och varmvatten.

Exempel på tillämpning av kretsloppsprincipen är att avfall källsorteras och att komposterbart avfall från hushåll, trädgård mm komposteras lokalt samt att byggmaterialet så långt möjligt kan återanvändas i framtiden.

Förslagen kommer att följas upp i samband med bygglovprövningen.

Offentlig service

Vid Kommunhusplatsen ca 200 m norr om planområdet finns en vårdcentral och tandläkarmottagning. I servicehuset Billingsro finns matsal och dagcentral tillgänglig för pensionärer.

Kommersiell service

Inom en radie av 200 m finns livsmedelsbutiker, kiosk, servering, blomsterhandel, post och bankfilial.

Tillgänglighet

Planerad bebyggelse

Entrén vid byggnadens södra gavel kan nås med personbil och utryckningsfordon. Lägenheterna kommer att vara utformade med tanke på äldreboendet. Gångvägen mellan parkeringsplatsen och huvudentrén kommer att få en lutning på ca 5%. Gångförbindelsen till den föreslagna busshållplatsen vid Högländavägen kommer att få en lutning på ca 4%. Den inbyggda gångförbindelsen mellan bostadshuset och Billingsro kommer, om den blir byggd, att vara handikappanpassad.

Billingsro

En parkeringsplats för handikappade föreslås på tomtmark vid Westers väg söder om entrén till servicehuset.

SKYDDSRUM

Planområdet ligger inom prioriterat område för skyddsrumbyggnad (särskilt riskområde). Behovet av skyddsrumspatser för de planerade bostäderna föreslås bli tillgodosett genom att ett skyddsrum med 120 platser byggs på fastigheten Skultorp 1:115. Skyddsrummet täcker också in behovet av skyddsrumspatser för butiken på fastigheten Skultorp 46:2. För att byggnaden skall kunna fungera som skyddsrum för besökare och anställda till butiken skall en terrängtrappa kunna anordnas vid behov i slänten mellan butiksparkeringen och skyddsrummet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Busslinje nr 61 trafikerar Skövde - Skultorp med 30 dubbelturer/dygn.

Busstrafiken från Skultorp till Skövde går via Klagstorpsvägen och Högländavägen.

Busstrafiken från Skövde till Skultorp går via Högländavägen, Solvägen, Westers väg och Klagstorpsvägen. De boende utmed Solvägen och Westers väg upplever busstrafiken som en störning.

I planförslaget föreslås att Solvägens anslutning mot Högländavägen stängs av och avslutas med en vändplan i höjd med fastigheten Skultorp 1:111. Busshållplatsen på Solvägen ersätts med en hållplats (bussficka) på Högländavägen i nuvarande korsningen med Solvägen. Bussfickan hamnar delvis inne på fastigheten Skultorp 11:4 och intrånget bedöms som litet.

Busslinje 61 kommer således att gå Högländavägen - Klagstorpsvägen i båda riktningarna. För att bussen skall kunna ta sig fram på ett lätt och säkert sätt behöver utformningen av korsningen mellan de båda gatorna justeras något. Troligtvis kommer det också att behöva genomföras trafikreglerande åtgärder.

Klagstorpsvägen

Den södra gångbanan utmed Klagstorpsvägen inom planområdet ligger på tomtmark (Skultorp 1:109, 1:115, 1:205 och 46:2). I planförslaget föreslås att marken överförs till allmän plats- gatemark. Gränsen mellan gatu- och kvartersmark anpassas således till befintliga förhållanden.

Gång- och cykelväg

En gång- och cykelväg föreslås från vändplanen på Solvägen fram till den föreslagna busshållplatsen vid Högländavägen.

Parkering

Planerade bostäder

P-platsbehovet för bostäderna har bedömts vara ca 10 platser. Bedömningen grundar sig på att lägenheterna sannolikt enbart kommer att bebos av äldre. Om boendet kommer att förändras mot mer normal åldersfördelning krävs ytterligare p-platser. På illustrationskartan till planförslaget redovisas en parkeringsplats med 9 p-platser. Ytterligare 5 p-platser redovisas på tomtmark i direkt anslutning till Solvägen. Förslaget har utformats så att tre stora björkar kan sparas.

Billingsro

Parkeringsplatsbehovet för servicehuset har bedömts till ca 25 platser för besökare och anställda. I planförslaget redovisas en utvidgning av befintlig parkeringsplats vid korsningen Solvägen - Westers väg med 7 p-platser till totalt 14 p-platser. Parkeringsplatserna kan reserveras för besökare och anställda om det visar sig nödvändigt. Ytterligare 8 p-platser föreslås på tomtmark söder om Billingsro vid Solvägen. Parkeringsplatserna är placerade mellan de högväxta träden. Två p-platser för handikappade föreslås på tomtmark vid entrén mot Westers väg.

Butiksparkering

Befintlig parkeringsplats inom planområdet vid Klagstorpsvägen är avsedd för besökare till butiken på fastigheten Skultorp 46:2 och utgörs av en stor asfalterad yta. Parkeringsplatsen behöver enligt vår uppfattning iordningställas så att bl a in- och utfart blir tydlig.

Ett utfartsförbud anpassat till befintlig in- och utfart föreslås mot Klagstorpsvägen (se plankaratan).

I gällande plan utgör parkeringsplatsen område för bostadsändamål. I planförslaget ändras markanvändningen till område för parkering.

Angöring

Till följd av planförslaget kommer in- och utfart till fastigheten Skultorp 11:4 att ske från Högländavägen norr om bostadshuset.

STÖRNINGAR

Vägtrafikbuller

Några särskilda åtgärder mot vägtrafikbuller erfordras inte för de föreslagna bostäderna.

Radon

Planområdet ligger inom en zon där lossbruten alunskiffer kan finnas i jordlagren. Byggnadsnämnden kommer därför i samband med ansökan om bygglov för bostadshus att kräva redovisning av tekniska lösningar som innebär att högsta årsmedelvärde av radonhalten i inomhusluften inte överskrider 70 bq/m³.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

De planerade bostäderna kommer att anslutas till va-ledningar i Klagstorpsvägen.

Dagvattnet inom området för bostäder skall om möjligt tagas omhand lokalt (LOD) genom infiltration i marken. Dagvattenhanteringen skall redovisas senast i samband med bygglovprövningen. Granskningen kommer att ske i samråd med tekniska-kontoret.

Värme

Uppvärmningen av bostäderna kommer sannolikt att ske med vattenburen elvärme.

El och tele

De planerade bostäderna kommer att anslutas till Skultorps elnät som handhas av Sjogerstads Elektriska Distributionsförening upa.

De el- och telekablar som finns inom planområdet kommer inte att behöva flyttas.

En transformatorstation föreslås norr om Billingsro vid Klagstorpsvägen.

Avfall

För de planerade bostäderna föreslås att avfallet källsorteras. Ett sophus med sopseparering föreslås vid parkering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Inom planområdet har bygglovplikten för fastigheten Skultorp 1:109 utökats att gälla alla åtgärder som avser byggnadernas yttre enligt PBL 8 kap 6 §.

Beträffande fastighetsbildning, avtal mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

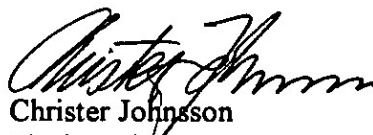
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med detaljplanen har medverkat: Bo Bergman, stadsingenjörskontoret, Lars Svensson och Tuula-Marja Pälvia, tekniska kontoret och Kent Claesson, stadskansliet.

ÄNDRINGAR

De ändringar som gjorts i planbeskrivningen efter avslutat samråd framgår av samrådsredogörelsen.


Rikard Hagerberg
Stadsbyggnadschef


Christer Johansson
Planingenjör

Antagen av BN
I Skövde 95.06.13
Laga kraft, länsstyrelsen i
Skaraborgs län 950705



SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
Området BJÖRKEBO mm
Skultorps tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län
Upprättad av Stadsbyggnadskontoret Skövde kommun

Datum 1995-03-10

Planförfattare: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg
Planingenjör Christer Johnsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Planprocessen är indelad i tre skeden:

- samrådsskede
- utställningsskede
- antagandeskede.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i maj 1995.

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

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i april 1995.

Markförvärv

Den föreslagna busshållplatsen vid Högländavägen ligger delvis inne på fastigheten Skultorp 11:4.

Den södra gångbanan utmed Klagstorpsvägen inom planområdet ligger på tomtmark (Skultorp 1:109, 1:115, 1:205 och 46:2). I planförslaget föreslås att marken överförs till allmän plats- gatemark.

Erforderliga avtal kommer att upprättas av stadskansliet.

VA-ledningar

Det föreslagna bostadshuset kommer att anslutas till befintliga VA-ledningar. Tekniska kontoret kommer att anvisa en förbindelsepunkt i Klagstorpsvägen. Servisledningarna kommer att byggas under 1995 och ledningarnas läge i plan och höjd kommer att framgå av nybyggnadskartan.

Dagvattnet inom området för bostäder bör tagas omhand lokalt (LOD) genom infiltration i marken. Vid bräddning kan dagvattnet avledas till befintlig dagvattenledning i Klagstorpsvägen.

Elförsörjning

Det föreslagna bostadshuset ansluts till tätortens elnät för vilket Sjögerstads Elektriska Distributionsförening ansvarar.

Gator

Solvägens anslutning till Högländavägen föreslås bli avstängd och avslutad med en vändplan i höjd med fastigheten Skultorp 1:111. Avstängningen kommer att genomföras tidigast under 1996.

Busshållplats

Den föreslagna busshållplatsen, med vindsydd och cykelparkering, vid Högländavägen kommer att byggas tidigast under 1996.

Busslinje 61 kommer att gå Högländavägen - Klagstorpsvägen i båda riktningarna till följd av att Solvägen stängs av. För att bussen skall kunna ta sig fram på ett lätt och säkert sätt behöver utformningen av korsningen mellan de båda vägarna justeras något. Troligtvis kommer det också att behöva genomföras trafikreglerande åtgärder. Åtgärderna kommer att göras innan Solvägen stängs av.

Parkering

De föreslagna p-platserna till servicehuset Billingsro kommer att byggas senast under 1996.

Bostäder

Byggstart för den föreslagna bebyggelsen beräknas ske under sommaren 1995. Bostadshuset planeras bli färdigställt under våren 1996.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid upphör 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Markägaren till fastigheterna Kultorp 1:115 och 1:117, Björn Stenström, kommer att vara byggherre för området.

Arkitektgruppen Heineman AB, kommer att vara husprojektör och Skanska Väst AB kommer att uppföra bostadshuset.

Skövde kommun kommer att ha anvisningsrätt till de planerade bostäderna.

Skövde kommun svarar för att servisledningarna för VA bli anlagda, att avstängningen av Solvägen blir utförd, att busshållplatsen vid Höglandavägen blir anlagd, att p-platserna till servichuset Billingsro blir anlagda och att utformningen av korsningen mellan Höglandavägen och Klagstorpsvägen justeras med tanke på bussens framkomlighet.

Sjogerstads Elektriska Distributionsförening ansvarar för elförsörjningen.

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark.

Byggherren kommer att förvalta bostäderna som kommer att upplåtas med hyresrätt.

AVTAL

Stadskansliet kommer att upprätta erforderliga avtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Skultorp 1:115 ska genom fastighetsreglering ombildas så att fastigheten anpassas till föreslagen avgränsning i planförslaget. Denna åtgärd förutsätter förvärv av kommunägd mark (del av Skultorp 1:17 och 1:205). Skultorp 1:117 ska vidare enligt planen överföras till 1:115, lämpligen i samma förrättning.

Skultorp 1:109, 1:115, 1:205, 11:4 och 46:2 ska enligt planförslaget avstå viss mark för allmän plats (gata). Detta kan genomföras genom fastighetsreglering varvid marken överförs till kommunägda Skultorp 1:17.

Till förmån för Skultorp 1:11 och 11:4 gäller rätt till utfart till allmän väg. Servituten avser bla Solvägen. Då denna gata ska stängas av mot Höglandavägen, ska utfartsservituten upphävas genom en förrättning.

Befintliga VA-ledningar inom Skultorp 1:117 och 1:205 ska säkerställas via upplåtelse av ledningsrätt till förmån för Skövde kommun.

Fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas i anslutning till planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader till följd av detaljplanen kommer att regleras genom exploateringsavtal och dels genom avgifter enligt gällande taxor och bestämmelser. Del av kostnaden för ombyggnad Av Solvägen, som inte kan belasta ny exploatering (sk generalplanekostnad) föreslås genom särskilt anslag.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bla följande deltagit:
Peter Nyström, stadsingenjörskontoret, Kent Claesson, stadskansliet.

ÄNDRINGAR

De ändringar som gjorts i genomförandebeskrivningen efter avslutat samråd framgår
av samrådsredogörelsen.



Rikard Hagerberg
Stadsbyggnadschef



Christer Johansson
Planingenjör

Antagen av	BN
I Skövde	950613
Loga kraft, länsstyrelsen i	
Skaraborgslän	950705