



Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för VÄRSÅS tätort
i Skövde kommun

B E S K R I V N I N G

och

B E S T Ä M M E L S E R

22 MRS 1978

BYGGNADSPLANEBESKRIVNING

Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för VÄRSÅS tätort i Skövde kommunLäge och omfattning

Värsås kyrkby är belägen ca 13 km öster om Skövde tätort. Bostadsbebyggelsen i Värsås består nästan uteslutande av enfamiljshus varav en stor del byggts under de senaste åren enligt en byggnadsplan som fastställdes den 3.10.1972. Nämda byggnadsplan (upprättad av konsult) omfattade även det nu aktuella planområdet men detta undantogs från fastställelse på förslag av sammanläggningsdelegerade p g a att vatten- och avloppsfrågorna samt detaljer betr vägar och vegetation ansågs behöva ses över.

Planområdet ingår i gällande bostadsbyggnadsprogram och avses börja bebyggas 1975.

För planområdet gäller utomplansbestämmelser. Det omfattar ca 5,3 ha och är beläget söder om ålderdomshemmet och den nya villabebyggelsen samt väster om väg 891 Värsås - Djursätra.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns endast en bebyggd fastighet (Värsås 4:10 Sörgården). Denna har inordnats i planförslaget. Samråd har skett med fastighetsägaren. I ett tidigare förslag berördes fastighetens östra del av en bostadsgata. Ägaren ansåg sig dock inte kunna avstå någon mark. Genom justeringar och ändringar över hela planområdet visade det sig vara möjligt att undvika intrång på fastigheten Värsås 4:10 utan att minska antalet tomter.

Söder om planområdet finns två fastigheter med bostadshus och en fastighet med småindustri vilken delvis har gräns direkt mot planområdet. För närvarande används industrilokalerna för snickerirörelse. Fastighetskontoret har påbörjat förhandlingar med fastighetsägaren och avsikten är att kommunen genom köp eller på annat sätt skall se till att markområdet närmast söder om planområdet inte används som upplag eller annat som kan medföra störningar för de boende.

Befintlig vegetation

I planområdets östra del står en stor ek på ett öppet område. I planförslaget föreslås parkmark runt eken. Den blir belägen mitt i en grönyta omgärdad av småhusbebyggelse och bör bli ett fint inslag i miljön. Parkytan blir så pass stor att eken bör kunna få oförändrade växtbetingelser. Det hade dock inte skadat om parkmarken kunde gjorts ännu större men då hade antingen ett antal tomter fått utgå ur planförslaget vilket skulle medfört väsentliga fördyringar för övriga tomter eller hade den östligaste husraden måst läggas på för litet buller-skyddsavstånd från väg 891.

Eken måste skyddas väl under byggtiden och nivåförhållandena runt den får ej ändras. Småbarnslekplats bör kunna anläggas på parkmarken söder om eken men planeringen av lekplats, grönområde, detaljutförande av ledningsdragningar i gator m m bör ske i samråd med parkchefen så att eken inte kommer till skada.

I det tidigare omnämnda byggnadsplaneförslaget skulle eken hamnat i gräns mellan tomtmark och gatumark!

I mitten av planområdet finns dels ett lågparti med björkar och en mindre höjdrygg med blandad lövskog. Denna vegetation har tillvaratagits vid planutformningen genom att huvuddelen föreslås bli parkmark. Vid husprojektering bör möjligheten tillvartagas att även bibehålla vissa träd eller trädgrupper på tomtmark. Eftersom området inte är särskilt kuperat bör detta inte vara svårt att åstadkomma.

I planområdets västra del finns barrskog och även här bör det vara möjligt att bibehålla en del träd på tomtmark.

Nordväst om planområdet finns en barrskogsklädd höjd som utnyttjas som strövområde. Kommunen är markägare.

Ägoförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet med undantag av fastigheten Vårsås 4:10 Sörgården.

Markbeskaffenhet

Enligt en karta ang de geologiska förhållandena i Vårsås (upprättad den 23.7.1969 av ing.firman Hjertén o Nordström AB) är grundförhållandena goda inom planområdet. Morän i västra delen, grusblandad sand i mittdelen och isälvsgrus i östra delen. Någon detaljerad undersökning har därför inte ansetts nödvändig speciellt som den föreslagna bebyggelsen är lätt och den björkbevuxna sänkan, där marken eventuellt kan vara sämre, har undantagits från bebyggelse.

Gator

Det föreslagna gatusystemet är enkelt. Matning sker i en punkt från väg 891 och befintlig väg utnyttjas i största möjliga utsträckning. Bebyggelsen nås via två bostadsgator i slinga. Den valda utformningen innebär att framtida utbyggnad längre västerut inte kan ske genom påbyggnad av planförslagets gatusystem. Huvudprinciperna för framtida utbyggnad i Vårsås framgår av en skiss till dispositionsplan upprättad i februari 1974. Betr framtida utbyggnad, se även kap Vatten och avlopp.

Planförslaget visar en rätning av den allmänna vägen öster om planområdet. En sådan rätning erfordras i och för sig inte för att planområdet skall kunna bebyggas och den kan därför ses som en illustration av en framtida förbättring.

Planområdet utgör en påbyggnad i direkt anslutning till planlagt område med befintlig bebyggelse. Vid planarbetet har därför förutsatts att befintlig vägförening lämpligen utökas och tar hand även om det aktuella planområdet.

Vatten och avlopp

Reningsverkets kapacitet (efter utbyggnaden) räcker för befintlig bebyggelse + inkoppling av Djursätra + planförslagets bebyggelse. För framtida ytterligare expansion behöver alltså reningsverkets kapacitet ökas.

A-området i planförslaget omfattar befintlig byggnad för vattenverk.

Beträffande vatten och avlopp hänvisas i övrigt till separata VA-handlingar.

Bebyggelsetyp

Planförslaget innehåller 28 nya tomter för styckebyggda villor samt 8 tomter för kedjehus (liten gruppbebyggelse).

Buller

Väg 891 Värsås - Djursätra har mycket måttlig trafikbelastning. Visserligen har vägen "sekundärledsfunktion" men den är hastighetsbegränsad till 50 km/tim i anslutning till planområdet. Söder om planområdet finns fastigheter med direktutfart mot vägen. Trafikökningen i framtiden kan knappast bli stor förbi planområdet eftersom varken Djursätra eller Varola planeras bli utbyggda. Se även dispositionsplaneskissen, februari 1974.

Det skyddsavstånd till bostadsbebyggelse som enligt Statens Planverks rapport 22 bör eftersträvas för att undvika störningar av enstaka tunga fordon nattetid eller av små trafikströmmar personbilar i andra fall vid led med skyltad hastighet 50 km/tim är 35 meter. I planförslaget är skyddsavståndet något mindre.

Vid detaljutformningen av byggnaderna närmast väg 891 bör alltså bullerskyddsfrågan i viss mån beaktas. Det vore t ex fördelaktigt om uteplatser förlades mot väster i skydd av husen (tex i sydvästsvinkel) och flertalet sovrum bör inte ges fönster mot väg 891. Bullerskyddsfrågan bör dock inte, enligt min mening, överdrivas i detta fall eftersom trafiken på väg 891 troligen är mindre eller åtminstone jämförbar med trafiken på en matarled som är återvändsgata i större småhusområden och utmed dylika leder rekommenderar Planverket ett minsta skyddsavstånd på 15 meter. Dessutom hänvisas till kap Befintlig vegetation av vilket framgår att hänsyn till den befintliga vackra eken påverkat planutformningen i östra delen.

Samråd, kostnadsberäkningar, alternativ

Vid upprättande av planförslaget har förhandssamråd skett med länsarkitekten. Länsstyrelsens plansamråd har yttrat sig över planförslaget (förhandsutlåtande 1974-08-28). Framförda synpunkter har beaktats genom komplettering av beskrivningen samt genom särskilt yttrande från fastighetskontoret (bilaga) ang förhållandena söder om planområdet.

Vid samråd i planberedningen (KS - AU + tjänstemän från berörda förvaltningar) har alternativskisser med exploateringskalkyler presenterats. Varianterna hade större andel kedjehus resp enbart villabebyggelse. Vidare har diskuterats och kostnadsberäknats varianter med ett antal villatomter i södra delen av skogsområdet (nordväst om planområdet). Planändring för

om- och utbyggnad av ålderdomshemmet (Värsås 8:3) har också diskuterats.

Resultat: Planändring för området vid ålderdomshemmet och västerut läggs fram separat vid senare tidpunkt. Fastigheten Värsås 8:48 bebyggs inte tills vidare. Planvarianten med liten kedjehusgrupp och resten friliggande villor valdes.

Skövde 1974-06-24

Reviderad 1975-08-04

Rikard Hagerborg
Rikard Hagerborg
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 24/11...1977... §.582;
betygar

På tjänstens vägnar:
Henrik
Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den ...30/1.....1978..., §.20...;
betyga

På tjänstens vägnar:
Sven Wane
Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
beslut den 5. 6. 1978 betygar

På tjänstens vägnar:
Georg Hergert
Georg Hergert

22 MAR 1978

B Y G G N A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för VÄRSÅS tätort
i Skövde kommun

1 §. BYGGNADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

B y g g n a d s m a r k

1 mom Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.

2 mom Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 §. MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 §. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 §. BYGGNADSSÄTT

1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföres fristående.

2 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

5 §. DEL AV TOMTPLATS SOM FÅR BEBYGGAS OCH ANTAL BYGGNADER PÅ TOMTPLATS

1 mom Av tomtplats som omfattar med F betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

2 mom På tomtplats som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte ett uthus uppföras.

6 §. VÅNINGSENTAL

På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

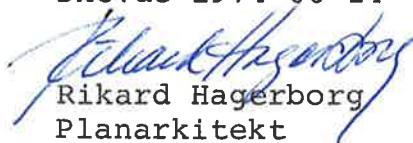
7 §. BYGGNADS HÖJD

På med I betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,0 meter.

8 §. UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar.

Skövde 1974-06-24 Rev. 1975-08-04

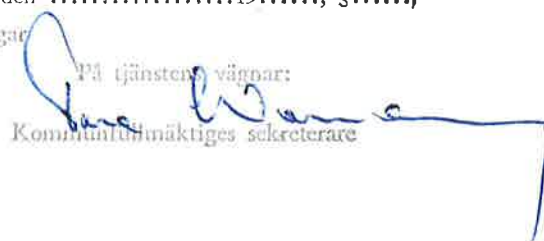

Rikard Hagerborg
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den .24/11...1977... §.58.2.;
betygar

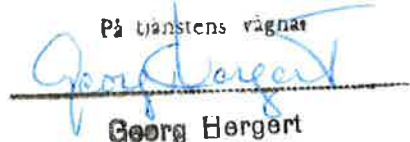
På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den .30/1.....1978..., §.20...;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
beslut den .5.6.1978 betygar

På tjänstens vägnar:

Georg Hergert