

DETALJPLAN FÖR
OMRÅDET SVANSJÖN M M
SKULTORPS TÄTORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1992-11-06

PLANFÖRFATTARE: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg
Planingenjör Christer Johnsson.

PLANBESKRIVNING

<u>HANDLINGAR</u>	<u>Samråd</u>	<u>Utställn</u>	<u>Antagande</u>
Plankarta med bestämmelser	x	x	x
Planbeskrivning	x	x	x
Genomförandebeskrivning	x	x	x
Illustrationskarta	x	x	x
Lista över samråds-kretsen med fastighetsförteckning.	x		
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning.		x	
Samrådsredogörelse		x	x
Utställningsutlåtande			x
Fasader och byggnadsritningar	x	x	x

PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att kunna göra det möjligt att bygga sex terrasshus i två våningar med souterrängvåning (36 lgh) på fastigheterna Skultorp 50:4 och 50:5 och att ändra delar av gällande detaljplaner till överensstämmelse med befintliga förhållanden (Klagstorpsvägen mm).

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget söder om Sjötorpssjön och norr om Klagstorpsvägen och omfattar till största delen fastigheten som idag inrymmer restaurang Svansjön.

<u>Areal</u>	Planområdet omfattar en total areal på 1,9 ha
<u>Markägoför hållanden</u>	Fastigheterna Skultorp 50:4 och 50:5 är privat- ägda. Övrig mark inom planområdet ägs av Skövde kommun.
<u>Översiktsplan 90</u>	Planområdet ingår i rekommendationsområde R103. Av rekommendationerna till området framgår att ny bebyggelse skall prövas lämplig genom detalj- panelläggning.
<u>Detaljplaner</u>	För planområdet gäller detaljplanerna nr 900 fastställd 1941-11-11 och nr 915 fastställd 1964-08-05. För angränsande områden gäller förutom ovan angivna planer, detaljplan nr 927 fastställd 1980-09-05.
<u>Kommunala beslut i övrigt</u>	Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 1989-12-12, §678 att utse en arbetsgrupp för att göra en översyn av Sjötorpsbadet med omgivande mark. Arbetsgruppen har haft ett möte där man föreslog olika åtgärder för att förbättra förhållandena vid Sjötorpsbadet. En del har ge- nomförts men vissa återstår att genomföra bl a att bedöma parkeringsplatsbehovet och föreslå en parkeringslösning och att redovisa hur övriga ytor vid parkeringsplatsen skall disponeras. Stadsbyggnadskontoret och gatukontoret har upp- rättat ett principförslag (bil 1) som kan använ- das som underlag för fortsatt projektering. Principskissen överlämnas till ovannämnda arbetsgrupp för vidare handläggning. Planberedningen och byggnadsnämnden har infor- merats kontinuerligt.

Mark och
vegetation

Fastigheterna Skultorp 50:4 och 50:5 ligger på en utdragen markant och relativt platt kulle med omgivande slänter med varierande lutning och höjd. I den sydöstra delen av kullen, där uppfarten till fastigheten är belägen, är terrängen mer sluttande (lutning 1:20). Slänterna utmed den norra och södra delen av området är lämpliga att till viss del utnyttja för sluttningshus.

Marken inom de västra och östra delarna av planområdet består till största delen av asfalterade parkeringsytor.

Vegetationen på kullen består av högväxta träd (ek, lönn, björk m fl), buskar och anlagda gräsytor. Trädbeståndet har inventerats och ett flertal värdefulla träd har mätts in för att utgöra ett viktigt underlag vid projekteringen av området. Större delen av trädbeståndet kommer att kunna bevaras till följd av husens placering och på grund av att större delen av garage- och parkeringsplatserna placeras utanför och strax öster om kullen

Området från fastigheterna Skultorp 50:7 och Hene 11:2 fram till föreslaget garageområde i planområdets östra del kommer att planteras med buskar i lämplig omfattning.

Geotekniska
förhållanden

Någon geoteknisk undersökning för planområdet har ännu inte gjorts.

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

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

BEBYGGELSE- OMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

På fastigheterna Skultorp 50:4 och 50:5 finns en restaurang (Svansjön) och ett bostadshus. Interiören i restaurangen innehåller byggnadsdelar och fast inredning som har kulturhistoriskt värde. Dessa delar kommer att fotodokumenteras av kommunens museiintendent. I övrigt saknar restaurangbyggnaden kulturhistoriskt värde. Byggnaderna är i relativt dåligt skick och kommer att rivs till följd av planläggningen.

Planerade bostäder

I gällande detaljplan är den mellersta delen av planområdet (kullen) avsedd för hotell- och restaurangändamål. I planförslaget ändras markanvändningen till bostadsändamål. Förslaget innebär att området bebyggs med sex terrasshus i två våningar med souterrängvåning (36 lgh). Husen är placerade i kullens norra och södra slänter. Mellan husen bildas en gård med gemensam grönyta för lek och samvaro. Entreéerna till husen nås från gården via en interngrata. Husen är placerade så att utsikten tillvaratas på bästa sätt. Lägenheterna nås via trapphus och varje lägenhet är försedd med en terrass. Lägenhetsförråd placeras i suterrängplan.

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 r o k på ca 65 m² lägenhetsyta
12 st 3 r o k på ca 80 m² lägenhetsyta
12 st 4 r o k på ca 90 m² lägenhetsyta

Offentlig service

Inom en radie av ca 1000 m finns lågstadieskola (Svartagårdsskolan), låg- och mellanstadieskola (Billingsdalsskolan), daghem (Gullvivan), fritidshem (Bussatorpskolan). Vidare finns en vårdcentral med distriktssköterske- och tandläkarmottagning vid Kommunalhusplatsen i centrala Skultorp.

Kommersiell service

Centralt i Skultorp finns ett varierat kommersiellt utbud - livsmedelsbutiker, kiosk, servering cykel- och sportaffär, blomsterhandel, bilverkstad, bensinstation m m. Vidare finns post och bankfilial. Avståndet från samhällets centrala delar till planområdet är ungefär 1000 m.

<u>Tillgänglighet</u>	Den föreslagna uppfarten från Klagstorpsvägen till bostäderna kommer att få en lutning på max 7%. En gångväg med ca 5% lutning föreslås från bostäderna öster ut till befintlig gångbana utmed Klagstorpsvägen. Entreéerna kan nås med personbilar och uttryckningsfordon. Trapporna till övervåningen och sluttningsvåningen är så utformade att man kan installera trapphiss. I övrigt kommer frågor beträffande handikappanpassning att beaktas i samband med bygglovprövningen.
SKYDDSRUM	Planområdet ligger inom prioriterat område för skyddsrumsb byggande (särskilt riskområde). Behovet av skyddsrumspplatser föreslås bli tillgodosett genom att ett skyddsrum med 60 platser anordnas inom bostadsområdet.
FRIYTOR	
<u>Lek och</u>	På gården kommer en väl sollyst småbarnslekplats att anordnas. Vid badplatsen strax norr om bostadsområdet finns en allmän lekplats med lekredskap för lite större barn. Närheten till Sjötorpsområdet med badplats, strövstigar, elljusspår m m ger goda möjligheter till friluftsliv och rekreation. Söder om planområdet ligger Svärtagårdens idrottsområde med bollplaner, tennishall, tennisbanor m m.
<u>Naturmiljö</u>	Planområdet berörs inte av något strandskydds-förbud.
GATOR OCH TRAFIK	
<u>Gatunät</u>	Klagstorpsvägen ingår i det allmänna vägnätet (väg 889), med kommunen som väghållare. Klagstorpsvägen har idag en fordonsmängd på ca 1000 fordon/dygn vid de föreslagna bostäderna.

Klagstorpsvägen kan komma att få fördubblad trafikmängd om vägen ansluts till en ny sträckning av riksväg 46/48 öster om Skultorp.

Gång- och cykelnät

I detaljplanen redovisas en gc-bana utmed Klagstorpsvägens södra sida. GC-banan kommer att byggas om trafikmängden på Klagstorpsvägen ökar avsevärt.

Den asfalterade vägen strax norr och öster om det föreslagna området för bostäder kommer att bevaras och vara tillgängligt för gång- och cykeltrafik (2,5 m bred).

Kollektivtrafik

Vid korsningen Klagstorpsvägen - Skolvägen ca 400m väster om planområdet finns närmaste busshållplats till tätortslinje nr 61. Busslinje 61 trafikerar sträckan Skultorp-Skövde med 40 dubbelturer dagligen.

Parkering,

I planområdets östra del finns en stor asfalterad parkeringsyta som i första hand har använts av besökare till restaurang Svansjön. Besökare till Sjötorpsbadet använder parkeringsplatsen i den västra delen av planområdet. I planförslaget föreslås att den östra parkeringsytan används för garage till de föreslagna bostäderna (28 garageplatser och 6 parkeringsplatser). Avståndet mellan bostadshusen på fastigheterna strax öster om planområdet och de föreslagna garagen blir ca 25 m.

I anslutning till uppfarten till bostäderna föreslås ytterligare 18 parkeringsplatser.

Uppfarten till de föreslagna bostäderna avslutas med en vändplan med angöringsmöjlighet. Avståndet mellan angöringsplats och bostadsentréerna blir max 70 m.

Parkeringsplatsen i den västra delen av planområdet är avsedd för besökare till Sjötorpsbadet. Den nuvarande parkeringsplatsen är överdimensionerad. Behovet bedöms vara ca 25 platser enligt gatukontoret och kultur- och fritidskontoret. I en principskiss till planförslaget (bil 1) redovisas en parkeringsplats med 26 platser.

STÖRNINGAR

Vägtrafikbuller Miljö- och hälsoskyddskontoret har utfört vägtrafikbullerberäkningar för de terrasshus som ligger närmast Klagstorpssvägen. Beräkningarna visar att vissa åtgärder (t ex en låg glasskärm) behöver göras för att minska utomhusvärdet på terrasserna. Uteplatserna på gården kommer att vara väl skyddade mot vägtrafikbuller. För att klara gränsvärdet inomhus krävs en fasadisolering mot Klagstorpssvägen på 35 dB(A). (Vid 2000 fordon/dygn).

Nödvändiga åtgärder kommer i samråd med miljö- och hälsoskyddskontoret att kontrolleras vid bygglovprövningen.

Radon Enligt SGU:s geostrålningskarta ligger planområdet 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 Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunens VA-nät.

Dagvattnet inom området för bostäder skall tagas omhand lokalt (LOD) genom infiltration i marken. Det infiltrerade dagvattnet kommer inte att inverka negativt på vattenkvalitén i Sjötorpssjön. Dagvattenhanteringen skall redovisas senast i samband med mark- och bygglovprövningen. Granskningen kommer att ske i samråd med gatukontoret.

Tillgängligt vattentryck i förbindelsepunkten förutsätter att dimensionen på serviseledning och internt ledningssystem blir väl tilltaget så att tryckförlusterna minimeras.

Värme Uppvärmningen av bostäderna kommer att ske med vattenburen elvärme.

El och tele

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till Skultorps elnät som handhas av Sjögerstads Elektriska Distributionsförening u p a.

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

Avfall

Sophanteringen för den föreslagna bebyggelsen kommer att lösas i samråd mellan projektören och gatukontoret senast i samband med bygglovprövningen.

ADMINISTRATIVA
FRÅGOR

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

Beträffande fastighetsbildning, exploateringsavtal m m hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Skanska Väst AB kommer att vara byggherre och Arkitektgruppen Heineman AB kommer att vara projektör för de föreslagna bostäderna inom planområdet.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har bl a medverkat: Kent Claesson, planeringskontoret, Birgitta Jansson, stadsingenjörskontoret, Klaudia Jonermark, miljö- och hälsoskydds-kontoret samt Tore Karlsson och Lars Svensson, gatukontoret.


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Christer Johnsson
Planingenjör



DETALJPLAN FÖR
OMRÅDET SVANSJÖN
SKULTORPS TÄTORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNDSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1992-11-06

PLANFÖRFATTARE : Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg
Planingenjör Christer Johnsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Planprocessen indelas i tre skeden
- samrådsskede
- utställningsskede
- antagandeskede

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplan i januari 1993.

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

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i december 1992.

Markförvärv

Fastigheterna Skultorp 50:4 och 50:5 är privat-ägda. Övrig mark inom planområdet ägs av Skövde kommun. Exploatören till det föreslagna bostadsområdet kommer att behöva förvärva mark från Skövde kommun.

VA-ledningar

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till befintligt VA-nät. Gatukontoret kommer att anvisa en förbindelsepunkt i Klagstorpsvägen. Servisledningarna kommer att byggas under första kvartalet 1993 och ledningarnas läge i plan och höjd kommer att framgå av nybyggnadskartan.

Tillgängligt vattentryck i förbindelsepunkten förutsätter att dimensionen på servisledning och internt ledningssystem blir väl tilltaget så att tryckförlusterna minimeras.

Dagvattnet inom området för bostäder skall tagas omhand lokalt (LOD) genom infiltration i marken. Vid bräddning kan dagvattnet avledas till befintligt dike utmed Klagstorpsvägen.

<u>Värmeförsörjning</u>	Uppvärmningen av de föreslagna bostäderna sker med vattenburen elvärme.
<u>Elförsörjning</u>	Bebyggelsen ansluts till tätortens elnät för vilket Sjögerstads Elektriska Distributionsförening ansvarar.
<u>Gator</u>	Klagstorpsvägens sträckning och höjdläge inom planområdet kommer inte att förändras.
<u>Gång- och cykelbana</u>	Den föreslagna gc-banan utmed Klagstorpsvägens södra sida kommer att anläggas om trafikmängden på Klagstorpsvägen ökar avsevärt.
<u>Parkering m m till Sjötorps- badet</u>	Parkeringen till Sjötorpsbadet är överdimensionerad. P-platsbehovet bedöms vara ca 25 platser. Stadsbyggnadskontoret och gatukontoret har upprättat ett principförslag som redovisar en parkering med 26 platser. Övriga ytor i förslaget ingår i friluftsområdet. Hur området skall disponeras i detalj bör den arbetsgrupp avgöra som Ks/au har tillsatt för att iordningställa Sjötorpsbadet med omgivande mark.
<u>Bostäder</u>	Byggstart för den föreslagna bebyggelsen beräknas ske under våren 1993. Marklov för schaktningsarbete kan eventuellt komma att beviljas tidigare. Bostadshusen planeras bli färdigställda under sista kvartalet 1993.
<u>Genomförandetid</u>	Detaljplanens genomförandetid upphör 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Skanska Väst AB kommer att vara byggherre för området med bostäder.

Skövde kommun svarar för att servisledningar för VA blir anlagda och att erforderliga arbeten inom friluftsområdet blir utförda.

Sjogerstads Elektriska Distributionsförening ansvarar för elförsörjningen.

Skövde kommun är väghållare för Klagstorpsvägen.

Skanska Väst AB svarar för att området mellan fastigheterna Skultorp 50:7 och Hene 11:2 och föreslaget garageområde i planområdets östra del kommer att planteras med buskar i lämplig omfattning.

Huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark.

En privat bostadsrättsförening kommer att bildas för området med bostäder.

AVTAL

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Skövde kommun och Skanska Väst AB.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheterna Skultorp 50:4 och 50:5 ombildas till en enda flerbostadsfastighet som motsvarar området för bostäder enligt detaljplanen.

Berörda kommunägda fastigheter anpassas i aktuell fastighetsbildning till planens användningsgränser.

Servitut avseende gc-väg inom området för bostäder till förmån för kommunägd fastighet säkerställs vidare i förrättningen.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Kommunens kostnader till följd av exploateringen kommer att regleras genom exploateringsavtal med Skanska Väst AB.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bl a följande deltagit: Kent Claesson, planeringskontoret, Peter Nyström, stadsingenjörskontoret och Tore Karlsson, gatukontoret.


RIKARD HAGERBORG
STADSBYGGNADSCHEF


CHRISTER JOHNSSON
PLANINGENJÖR

