

Förslag till stadsplan för ULVEKSOMRÅDET i Skövde.

B E S K R I V N I N G

och

B E S T Ä M M E L S E R

STADSPLANEBESKRIVNING

Förslag till stadsplan för ULVEKSOMRÅDET i Skövde.Läge och
omfattning

Planområdet är beläget ca 4 km norr om Skövde centrum, väster om Karstorpssjön och norr om de säregna Ulveksbackarna. Kärnsjukhuset ligger omedelbart nordost om planområdet.

Generalplane-
förutsättningar

Området är enligt Skövde generalplan avsett för villor, kedjehus och radhus och har i överslagsberäkning tillhörande generalplanen antagits rymma ca 300 lägenheter och ca 900 invånare 1990. Vid detaljplanläggningen har det visat sig att denna beräkning var något hög om tillräcklig hänsyn skall tagas till vegetation och terrängförhållanden. Området rymmer enligt planförslaget 233 lägenheter vilket innebär ca 800 invånare beroende på byggnads- och hushållsstorlekar.

Allmänt

Ulveksområdet är mycket vackert beläget. Den befintliga vegetationen är värdefull och utgör ett väsentligt inslag i landskapsbilden. Terrängen är relativt kuperad. Stadsplanearbetet har varit inriktat på att lokalisera bebyggelsen till de markytor som går att bebygga utan att större markarbeten erfordras, att bevara huvuddelen av befintlig vegetation, och att förlägga trafikleder på sådant sätt att större ingrepp i naturen undviks. Det definitiva planförslaget har föregåtts av en serie planutkast vilka redovisats i planberedning och byggnadsnämnd. Samråd har skett med länsarkitekt och vägförvaltning. Vid den slutliga bearbetningen har planförslaget finslipats så att i stort sett alla föreslagna tomter skall kunna bebyggas på sådant sätt att tomtmarken i gräns mot parkmark utan större svårigheter kan anslutas direkt till befintliga marknivåer. Det generella kravet för villaprojektörer och byggherrar bör således vara att

på byggnadslovshandlingar redovisa yttre markarbeten med anslutning till befintlig terräng i tomtgräns utan branta slänter eller höga stödmurar.

Eftersom området inte ligger i anslutning till något större bostadsområde har det alltsedan generalplanen utarbetades stått klart att småhusbebyggelse på det aktuella området inte ger tillräckligt befolkningsunderlag för butik eller permanent skola. Avståndet till centrum i Södra Ryd med butiker, skolor och barnstuga är ca 2 km. I framtiden kommer eventuellt Däldernaområdet att byggas ut med bl a låg- och mellanstadieskola samt butik. Gångavstånd från planområdet ca 1 km.

I det närbelägna Kärnsjukhuset kommer att finnas kiosk, cafeteria, restaurang, bank och frisör avsedda för patienter, besökande till dessa samt för sjukhuspersonal.

Att döma av det intresse för området som märkts under planarbetets gång är det många människor som anser att den relativt låga servicenivån kommer att kompenseras av andra faktorer - vacker natur, ren luft, närhet till rekreations- och strövområden och goda bussförbindelser.

Om man i generalplanen valt en exploateringsgrad inom området som medfört tillräckligt befolkningsunderlag för liten butik samt permanent lågstadieskola skulle den vackra naturen med säkerhet varit tillspillogiven. Området skulle i så fall ha behövt bebyggas med låga flerfamiljshus eller med mycket tät gruppbebyggelse. Moderna byggmetoder vid produktion av flerfamiljshus och större grupphusområden innebär i allmänhet att hänsyn till terräng och vegetation får underordnad betydelse jämfört med ekonomiska och tekniska faktorer.

Exploateringssätt och -grad har diskuterats inom planberedning och byggnadsnämnd. Resultat: Intentionerna i generalplanen skulle följas, ungefär 40 % av småhusen skulle vara kedjehus och radhus byggda i grupp medan resten skulle utgöras av friliggande, styckebyggda villor.

Av fastighetskontoret upprättad preliminär exploateringskalkyl visar att kommunens kostnader kommer att bli normala för bebyggelse av denna typ.

Gällande plan	För planområdet gäller utomplansbestämmelser fastställda den 22.10.1971.
Ägoförhållanden	Skövde kommun äger all mark inom planområdet med undantag av del av stg 62.
Markbeskaffenhet	Särskild grundundersökning har inte utförts. Enligt översiktlig grundundersökning betr. norra generalplaneområdet utförd av K-konsult i sept. 1967, består grunden av grus och sand med hög sten- och blockhalt. Utpräglade lågområden har hög grundvattennivå. Grundens bärighet tillåter normalt all slags bebyggelse. Inom mittdelen av kedjehusområdet erfordras viss utfyllnad. Se vidare avsnittet: Vatten och avlopp.
Fornminnen	Norr om planområdet finns två fasta fornlämningar, riksantikvarieämbetet nr 14 och 15, Ryds socken. Inom planområdets nordöstra del upptäcktes under planarbetets gång några stenrösen som kunde misstänkas vara gravrösen. Genom kontakt med landsantikvarieämbetet ordnades undersökning. Inga fynd gjordes och det aktuella området (de nordöstligaste tomterna) har därför kunnat planläggas för bebyggelse. Se rapport över undersökning av misstänkta fornminnen inom Ulveksområdet, K.E. Karlén.
Biltrafik	Sekundärled: "Karstorpsleden" öster om planområdet. Matarleder: En i söder till större delen av planområdet och en i norr till en mindre villagrupp. Bostads- och angöringsgator: Allmän gata till varje tomt med undantag av föreslaget radhusområde där angöringsgata ligger på kvartersmark. Anslutningen till matarleden skall uppfylla gängse krav på geometrisk utformning och sikt.
Gång- och cykelvägnät	Föreslaget gång- och cykelvägnät, vilket framgår av illustrationslinjer på plankartan, ger kontakt mellan planområdet och Karstorpsområdet via tunnel under Karstorpsleden och vidare mot Rydsområdet. Se även dispositionsplan Havstena - Ryd upprättad den 1.9.1970. Vidare ges kontakt med strövområden på bergsslutningen samt med framtida exploateringsområde i Dälderna.

Kollektiv trafik Enligt busstrafikutredning föreslås busslinje på Karstorpsleden med hållplats vid planområdet i anslutning till gång- och cykeltunnel under Karstorpsleden. Busslinjen kan väntas få god tur-täthet (Centrum - Kärnsjukhuset - Ryd). Maximalt gångavstånd till busshållplats blir ca 650 meter - gäller endast ett fåtal villatomter. I busstrafikutredningen har föreslagits att 1000 meter kan accepteras vid gles småhusbebyggelse. SCAFF-riktlinjerna (Planverkets publikation nr 5) har tillämpats vid utformningen av trafiknätet. Vid korsningar mellan gång-cykelväg och matarled inom området föreslås plankorsning med hänsyn till att trafikmängderna är små. Biltrafik till 68 villor resp. till 50 villor vid föreslagna korsningar, se illustrationslinjer på plankartan. Samråd har skett med vägförvaltningen.

Husgruppering och hustyper

Området föreslås bli bebyggt med radhus, kedjehus och friliggande villor.

Radhusdelen (Sr I) innehåller 52 enplanslägenheter. Souterrängvåning kan anordnas i vissa lägen där terrängen sluttar - de tre östligaste husraderna i norra delen samt den östligaste husraden i södra delen. Radhusen avses bli byggda i grupp och lagen om vissa gemensamhetsanläggningar avses bli tillämpad.

Byggnadsrätt för mindre förrådsbyggnader har föreslagits.

Avsikten är att möjliggöra en lösning där små förrådsbyggnader i kombination med plank utnyttjas till att avskärma de små trädgårdarna till varje lägenhet. En sådan lösning ger dessutom bättre förutsättningar att erhålla en bra planlösning av själva bostadshusen - särskilt om dessa utföres källarlösa.

Kedjehusdelen (BS I) omfattar 40 st $1\frac{1}{2}$ -planshus.

Områdena för friliggande villor (BF I och BF I n) är tre varav det södra innehåller 23 enplanshus med tillåten vindsinredning, det nordvästra 68 och det nordöstra 50 enplanshus. Det sistnämnda området beräknas bli det första som bebygges. Byggstart 1972, hela området beräknas vara utbyggt 1975 - 76.

De flesta tomterna för friliggande villor är relativt plana och lämpade för renodlade enplanslösningar. Inom vissa tomter är dock terrängen sluttande. För att undvika markarbeten och för att utnyttja nivåförhållanden torde dessa tomter lämpa sig bäst för

byggnader med delvis inredd källare (souterrängvåning) eller halvplanslösning. Avsikten är att sådana lösningar skall kunna tillåtas där de är befogade. Se särskild bestämmelse.

Lek- och grönområden

I söder gränsar planområdet till de utomordentligt säregna "Ulveksbackarna" vilka bör föreslås bli naturreservat. Billingslutningen nordväst om planområdet är enligt generalplanen inte avsedd att bebyggas. Karstorpssjön, Karstorps kursgård samt det planerade stora idrottsområdet vid Lillegården nås via gång- och cykelvägnätet från planområdet.

Inom planområdet har reserverats ytor lämpade för lekplats, tefatsåkning, liten bollplan m m. Den i planförslaget redovisade parkmarken utgöres delvis av befintliga vegetationsridåer och trädbevuxna höjdryggar. Det är önskvärt att naturkaraktären bibehålles genom att befintlig vegetation gallras och ansas. Några "finparker" bör inte anläggas inom området.

Skola

Inom småhusområden varierar barnantalet mycket kraftigt med områdets ålder. I gamla villaområden kan elevantalet per årskurs vara så lågt som 0.5 % av befolkningen medan det i nya områden kan vara upp till 4 - 5 % under några år. För det aktuella planområdet kan således elevantalet variera från mer än en klass/årskurs ner till ett fåtal elever/årskurs.

I anslutning till Karstorps kursgård, vilken nås via gång - cykelväg från planområdet, finns möjlighet att bygga lokaler vilka kan användas för skoländamål under viss tid och därefter användas som komplement till kursgården. A-område enligt fastställd stadsplan för "Kärnsjukhusområdet m m."

Uppvärmning

Separat oljeeldning i varje hus är icke acceptabel med hänsyn till att Kärnsjukhuset ligger i huvudvindriktningen från området. Alternativen är eluppvärmning eller fjärrvärme. Utredning pågår betr. vilket alternativ som är lämpligast.

Transformatorer

Två transformatorstationer föreslås vilket täcker effektbehovet även för alternativet eluppvärmning.

Vatten och avlopp

Huvudavloppsledningens nivå vid kedjehusområdet medför att markuppfyllnad på 1 - 1.5 meter erfordras för de byggnader som föreslagits inom de lägst belägna partierna. Kedjehusen bör utföras källarlösa. Överskottsmassor från väganläggning och grundarbeten inom planområdet kan med fördel användas för utfyllnad av lågpartiet i kedjehusdelen eftersom denna, enligt uppgjord tidplan, inte skall bebyggas förrän 1974.

Den närbelägna Karstorpssjön har för närvarande god vattenkvalité och användes som badsjö inom Volvos fritidsområde öster om sjön. Eventuellt kan en badplats anordnas även på sjöns västra sida. För att sjön även i framtiden skall kunna användas för bad är det viktigt att dagvatten från bebyggelseområden ej leds till sjön.

I övrigt: Se särskilda handlingar.

Buller

Minsta avstånd mellan Karstorpsledens mitt och närmaste byggnads- linje är ca 50 meter vilket är lika med det avstånd som enligt Statens Planverks förslag till riktlinjer för planering med hänsyn till vägtrafikbuller inte bör underskridas för att inte störningar skall uppstå nattetid av enstaka tunga fordon eller små trafikströmmar personbilar. Med ledning av terrängsektioner, trafikprognos och Statens Planverks förslag till riktlinjer kan de ungefärliga bullernivåerna för dag och natt inomhus samt dag utomhus beräknas. Resultat: De bullernivåer som kan väntas om ca 20 år ligger mycket nära de nivåer som enligt Planverket ej bör överskridas.

Huvudvindriktningen är sydvästlig vilket i detta fall utgör en positiv faktor - uppåtböjande ljudfront som kan sänka ljudnivån. Beräkningsresultaten visar att man bör ta hänsyn till bullerfrågan vid projektering av de byggnader som föreslagits närmast Karstorpsleden.

Exempel på några detaljlösningar som inte bör vara svåra att åstadkomma: Boningsrum förlägges i största möjliga utsträckning så att de ej får fönster mot Karstorpsleden, uteplatser förlägges mot väster eller sydväst i skydd av husen, alternativt avskärmas uteplatser med plank eller mur, sovrum i överplanet på kedjehusen ges fönster mot väster, alternativt söder eller norr.

Fordonsmängderna på matarlederna blir små. Bullerstörningar behöver ej befaras. Avstånden mellan byggnad och matarled är

större än vad som erfordras enligt Statens Planverks förslag till riktlinjer med undantag av den nordöstligaste villagruppen där avståndet är ca 15 meter vilket dock är tillräckligt. Denna korta matarled får mycket små fordonsmängder och kan i bullerhänseende jämföras med en vanlig angöringsgata.

Området mellan Karstorpsleden och närmaste kvartersgränser är tillräckligt stort för att man i framtiden skall kunna anlägga en skyddsvall om det visar sig att trafikmängderna enligt prognosen skulle överstigas väsentligt. Vid den norra kedjehusdelen är nivåförhållandena sådana att skyddsvall är svår att anordna men även här är det möjligt att åstadkomma skydd om så erfordras. Praktiskt användbara "bullerskärmar" kommer med säkerhet att finnas inom ett antal år. Utvecklingsarbete pågår för närvarande bl a inom Rockwool AB, Skövde.

Beräkningen av framtida bullereffektnivåer tyder på att det är tillräckligt om byggnaderna närmast Karstorpsleden planlöses så att bullerfrågan beaktas. Möjligheten att anordna vallar och skärmar har nämnts endast för att påpeka de möjligheter som finns i planförslaget som en "framtida säkerhetsmarginal" om trafikprognosen av någon anledning visar sig slå fel mycket kraftigt eller om bilar i framtiden, mot förmodan, skulle tillåtas bullra mer än idag.

Samråd

Vid utarbetandet av planförslaget har samråd skett med länsarkitekt, vägförvaltning och planberedning (samarbetsorgan mellan berörda kommunala förvaltningar plus förtroendemän). Planskisser har redovisats på ett tidigt stadium i byggnadsnämnden.

Skövde den 13.1.1972

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde

beslut den ...2.3...19.72.. §.125;

betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde beslut den ...20.3...19.72... §.41;

betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län

beslut den 27.7.1972, betygar

På tjänstens vägnar:

Georg Hergert

Rikard Hagerborg
Planarkitekt

Denna beskrivning gäller oförändrad för det den ...2.3...19.72 reviderade stadsplaneförslaget.

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

Förslag till stadsplan för ULVEKSOMRÅDET i Skövde.

1 §. STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom. B y g g n a d s k v a r t e r.

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

2 mom. S p e c i a l o m r å d e.

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 §. MARK SOM ICKE ELLER I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.

1 mom. Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom. Med punkt- och korsprickning betecknad mark får icke bebyggas. Utan hinder härav får uthus och dylika mindre gårdsbyggnader uppföras om detta för varje särskilt fall prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålenligt bebyggande av kvarteret.

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. På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

2 mom. På med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

3 mom. På med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

5 §. BYGGNADS LÄGE.

Inom med F betecknat område äger byggnadsnämnden, utan hörande av granne, medgiva att mindre garagebyggnad placeras närmare gräns mot granntomt än 4.5 m; dock endast intill 3.0 m avstånd. Detta gäller antingen garaget utföres fristående eller som tillbyggnad till huvudbyggnad.

6 §. DEL AV TOMT SOM FÅR BEBYGGAS.

Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

7 §. VÅNINGSENTAL.

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

2 mom. Beträffande byggnad å tomt där marken är starkt lutande, äger byggnadsnämnden medgiva att del av källarvåning utnyttjas för bostadsändamål.

3 mom. På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

8 §. BYGGNADS HÖJD.

1 mom. På med G I eller Es betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.

2 mom. På med BF I, BF In, BS I eller BSr In betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4.0 meter.

9 §. TAKLUTNING.

1 mom. På med F I och S I betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 45°.

2 mom. På med F In och Sr In betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27°.

3 mom. På med G I betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10°.

10 §. ANTAL LÄGENHETER.

På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.

11 §. UTFARTSFÖRBUD.

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

Skövde den 13.1.1972


Rikard Hagerborg
Planarkitekt

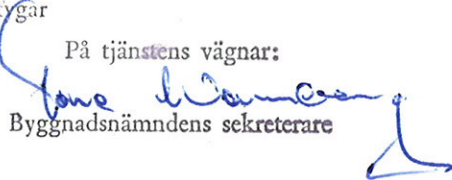
Dessa stadsplanebestämmelser gäller oför-
ändrade för det den ...~~2.3~~...19...~~72~~
reviderade stadsplaneförslaget.

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde

beslut den ...~~2.3~~...1972... §.125;

betygar

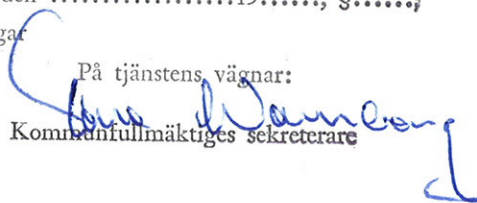
På tjänstens vägnar:


Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den ...20.3...1972... §.41;

betygar

På tjänstens vägnar:


Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län

beslut den ...27.7...1972... betygar

På tjänstens vägnar:


Georg Hergen