

DETALJPLAN FÖR
KVARTERET FYREN M M
SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1988-11-10

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
PLANINGENJÖR INGER HOLM

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

◄ Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser

Till detaljplanen fogas:

◄ Planbeskrivning
◄ Genomförandebeskrivning

Under samråds- och utställningsskedet tillkommer:

◄ Grundkarta
◄ Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning.
◄ Utdrag ur gällande stadsplan
◄ Illustrationer
◄ Geoteknisk undersökning

Under utställningsskedet tillkommer:

◄ Samrådsredogörelse

Under antagandeskedet tillkommer:

◄ Utlåtande över inkomna synpunkter under
utställningstiden.

PLANENS SYFTE ◄ HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggande av ett stort kombinerat affärs- och kontorshus i den södra delen av kvarteret Fyren. Avsikten är att anläggningen skall inrymma sådana branscher som kan

komplettera och förstärka Skövde som handelscentrum, t ex möbelhus. Kvarteret Fyren ligger på bekvämt gångavstånd från centrum.

I den norra delen av kvarteret skall parkeringsplatser anläggas för att täcka parkeringsbehovet för verksamheten inom kvarteret och för omgivande verksamheter, t ex Skövdebadet.

Inom kvarteret Fyren finns ett flertal byggnader, som tidigare har använts som kontors-, verkstads- och förrådsbyggnader för gatukontorets arbetsavdelning.

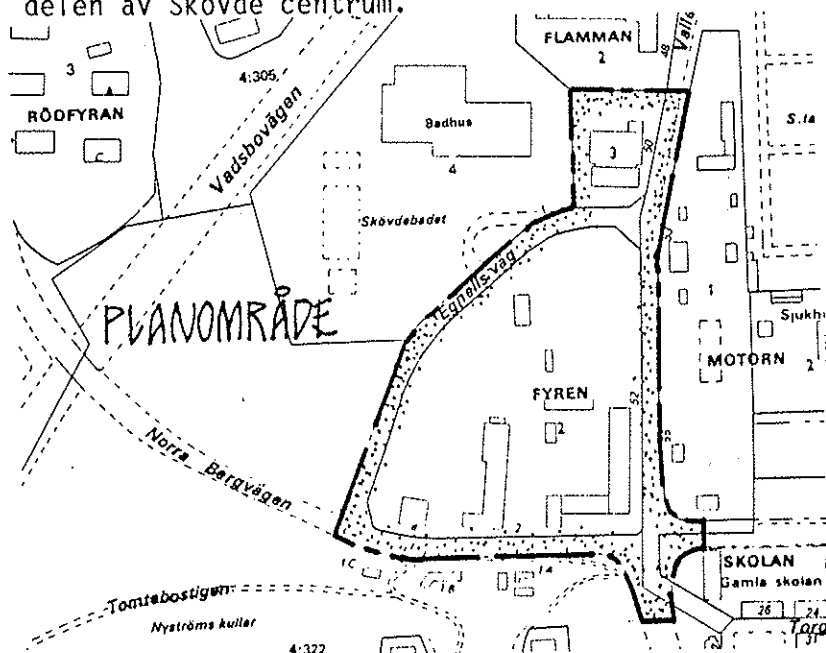
Kvarteret Fyren ligger vid en av infarterna till centrumområdet. Kvarteret utgör för närvarande en skräpig och föga tilltalande anblick och avsikten är att genom den nya bebyggelsen och planeringen ge kvarteret en radikal "ansiktslyftning".

Inom fastigheten Flamman 3 finns en industribyggnad, som har byggts om i omgångar. Detaljplanens syfte är i denna del att fastlägga befintliga förhållanden, d v s vårdlokaler, handel och restaurang.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet som utgörs av kvarteret Fyren och Flamman 3 med omgivande gator är beläget i den nordvästra delen av Skövde centrum.



Planområdets avgränsning motiveras av den aktuella bebyggelsens omfattning, platser samt ombyggnaden av Norra Bergvägen < Vallevägens gång och cykelbana. Planområdets avgränsning är delvis anpassad till gällande planers begränsningar.

Areal

Planområdets totala areal är c:a 4,6 ha.

Markägoförhållanden

Flamman 3 och Motorn 1 är privatägd. I övrigt äger Skövde kommun all mark inom planområdet.

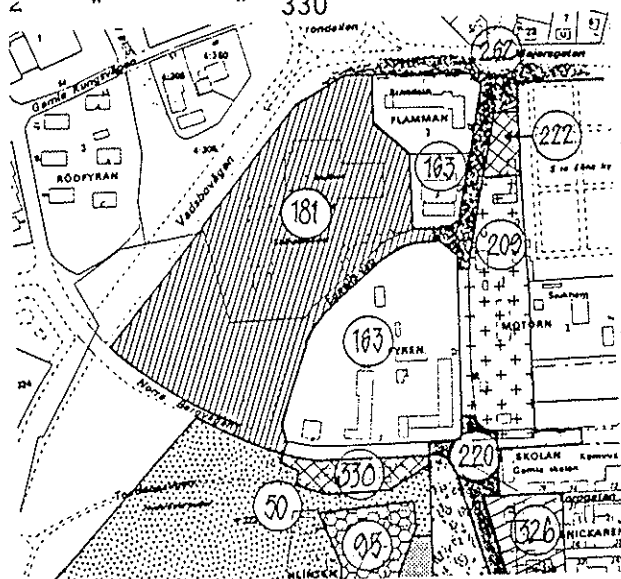
TIDIGARE STÄLLNINGSGÄLLANDEN

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan nr 163, fastställd 1964-04-30. I denna plan är kvarteret Fyren och Flamman 3 avsatt som område för småindustriändamål.

För delar av planområdet och angränsande områden gäller

< stadsplan	nr 50	fastställd	1945-07-13
< " "	" 168	"	1965-02-05
< " "	" 181	"	1967-04-18
< " "	" 209	"	1970-06-03
< " "	" 220	"	1971-08-09
< " "	" 222	"	1971-10-28
< " "	" 262	"	1978-01-28
< detaljplan	" 326	laga kraft	1988-05-26
< " "	" 330	"	1988-07-06



Vegetation

Inom kvarteret Fyren finns endast ett träd, som troligtvis kommer att tas bort.

Geotekniska
förhållanden

Geoteknisk översiktlig undersökning för kvarteret Fyren har utförts av AB Jacobson & Widmark 1988-05-24. Utlåtandet bifogas detaljplanen.

Undersökningen utfördes genom viktsondering och var en komplettering till tidigare undersökningar utförda i april 1981, då trycksondering, provgrovsgrävning och grundvattenobservation utförts.

Samtliga undersökningar är redovisade i utlåtandet.

Jorden består av överst en fyllning av sand, grus och sten och i något fall av lera. Fyllningen underlagras delvis av torv. Därunder följer grus och sand till minst provtagningsdjupen 2,5 m och troligen 2,8 m.

Jorden är delvis silting och lagringen bedöms variera mellan lös och fast med i huvudsak ökande fasthet med djupet. Grundvattenytan har normalt bedömts ligga c:a 3 m under markytan.

Grundläggning kan normalt utföras frostskyddat på naturligt lagrad sand och grus. Då lagringstätheten varierar kan det för en tung byggnad vara lämpligt att nedföra grundläggningen på fast lagrad jord eller förbättra lagringstätheten genom packning.

Tillåtet grundtryck varierar beroende på bl a lagringstätheten och måste bestämmas genom detaljerad undersökning efter det att bebyggelsen fastställts.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

BEBYGGELSE
OMRÅDENBefintlig
bebyggelseFlamman 3

Privatägd industrifastighet som byggdes i början av 1950-talet. Byggnaden, som ursprungligen användes som charkuterifabrik, har en våning och hel källare.

Kommunala beslut

Handelsutredning för Skövde centrum pågår, där en affärsetablering på kvarteret Fyren ingår som förutsättning.

KSAU beslöt 1987-04-14 § 261 att lämna sydöstra delen av kvarteret Fyren på option till AB Populär.

KSAU beslöt 1987-12-08 § 787 att uppdra åt planeringskontoret att upprätta avtalsförslag.

Arkitekttävling

På uppdrag av blivande byggherrar har tre arkitektfirmor inbjudits till en idétävling, som genomförts i form av parallella uppdrag.

Utvärdering har skett av en bedömningsgrupp från byggherren och kommunen.

Vid bedömningen lades stor vikt vid hur arkitektfirmorna löst de olika trafikströmmarna, särskilt leverans och inlastning i förhållande till kundernas rörelser, parkering, entréer och stråk.

Bedömningsgruppens omdöme lyder:

"Inget av de inlämnade förslagen kan läggas till grund för fortsatt projektering utan större eller mindre omarbetningar.

Det förslag som bedömts ha den bästa principlösningen för fortsatt bearbetning är inlämnat av White Arkitekter AB."

White Arkitekter AB har av byggherren utsetts som projektör för kv Fyren.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Terräng

Marknivå inom kvarteret Fyren varierar från +147 i den södra delen till +145 i den norra delen.

Centralt inom kvarteret finns ett mindre höjdparti (1,5 - 2,0 m) på vilken Vattenfalls kraftledningsstolpar är placerade.

Invändig ombyggnad och viss tillbyggnad av fastigheten pågår.

Lokalerna iordningställs för följande verksamheter:

- < Vårdmottagning, Skaraborgs läns landsting
- < Elfirma, Stig Kronbergs AB
- < Restaurang och gatukök, Vallegriillen AB
- < Bildelsförsäljning, Bildelen AB

Planförslaget anpassas till befintliga förhållanden betr användningen. Gränsjustering föreslås mot Vallevägen

Kv Fyren

Inom kvarteret finns ett flertal kontors-, verkstads- och förrådsbyggnader som tidigare har inrymt gatukontorets arbetsavdelning. Gatukontoret flyttade under 1987 till nya lokaler.

Byggnaderna är tillfälligt uthyrda till olika verksamheter bl a verkstadsfirmor och som skol- och föreningslokaler m m.

Hyresgästerna hyr lokalerna på rivningskontrakt med en månads uppsägning och har inte ansetts vara berörda med väsentligt intresse i samrådsskedet av den föreslagna detaljplanen.

Ny bebyggelse

Inom kvarteret Fyren avser AB Populär att uppföra ett affärs- och kontorshus i den sydöstra delen och parkeringsplatser i norra delen.

Byggnaden avses byggas i två våningar.

Lokalbehovet har angetts till c:a 8000 m² för affärsverksamhet och c:a 4000 m² för kontor. Livsmedels- och handel skall inte tillåtas. Särskild planbestämmelse om detta har införts.

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt gällande byggbestämmelser.

Skyddsrum

Skyddsrumspplatser kommer att krävas för den planerade bebyggelsen och de 60 skyddsrumspplatser som finns i befintliga byggnader måste dessutom ersättas.

Skyddsrumsbeked kommer att lämnas i samband med projekteringsskedet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Badhusgatan < Vallevägen och Norra Bergvägen < Staketgatan ingår i huvudnätet för biltrafik i centrum.

Egnells väg är lokalgata.

Norra Bergvägen och Vallevägen kommer att få ändrad sektion genom att separata GCM-vägar anläggs.

Badhusgatan < Vallevägen är stadskommunala gator.

Gång- cykel och mopedtrafik

En dubbelriktad GCM-väg föreslås på Vallevägens östra sida. GCM-vägen ingår i huvudnätet för cykeltrafiken mellan centrum och Södra Ryd (via Havstenaområdet).

För GCM-vägen krävs ett mindre intrång på fastigheterna Flamman 3 och Motorn 1.

En GCM-väg som ingår i huvudstråket för cykeltrafiken i öst < västlig riktning mellan Billingsluttningen, < Centrum < Östermalm föreslås på Norra Bergvägens norra sida.

Parkering

Parkeringsplatser kommer att anläggas inom den norra delen av kvarteret Fyren.

Antalet parkeringsplatser skall minst täcka parkeringsbehovet för den planerade affärs- och kontorsverksamheten.

Parkeringsnormen är för närvarande:

kontor 11,5 p<platser/ 1000 m² kontorsyta
handel 19,8 p<platser/ 1000 m² affärsyta

Parkeringsutredning pågår, parkeringsnormen kan komma att ändras.

Parkeringsplatsen skall även upplåtas för allmän parkering till bl a Skövdebadet. Samnyttjandeavtal kommer att upprättas av planeringskontoret i samband med marköverlåtelse.

I planförslaget föreslås parkeringsområdet ligga inom kvarteret Fyrens norra del, inklusive befintligt kraftledningsområde.

Enligt §99 i allmänna bestämmelser för starkströmsledningar får bilparkering inte anordnas under friledningar. Enligt bestämmelserna kan dock personbils- parkering anordnas under vissa villkor och om överenskommelse kan träffas mellan ledningens innehavare och den som upplåter parkeringen.

Vid samråd med företrädare för Vattenfall Väst har överenskommelse träffats om villkoren för fordons- parkering inom viss del av ledningsområdet. Villkoren regleras i avtal mellan Vattenfall och kommunen. Förhandlingar har påbörjats av planeringskontoret.

Enligt överenskommelsen kan fordonsparkering accepteras fram till 130 kv-ledningarnas (3 st) ytter- kanter, under förutsättning att särskilda skydds- anordningar i form av potentialutjämningsnät och klätterskydd på stolparna utförs.

Den nu skisserade exploateringen utgör sannolikt en första etapp. Parkeringsplatser för en eventuell framtida etapp skall också inrymmas inom kvarteret.. Denna fråga kan beskrivas närmare när idéskisserna presenterats och när förhandlingarna med Vattenfall har slutförts.

Parkeringsbehovet för Flamman 3 skall tillgodoses inom fastigheten.

Angöring

Angöring till kvarteret Fyren sker från Egnells väg. In- och utfartsförbud föreslås i planförslaget utefter Norra Bergvägens norra sida och Vallevägens västra och östra sida, utom vid redan befintliga in- och ut- farter inom kvarteren Motorn och Flamman.

Kollektivtrafik

Stadstrafiklinje 64 mellan Centrum - Ekängen angör busshållplats på Norra Bergvägen omedelbart väster om planområdet.

Stadstrafiklinje 60 mellan Centrum - Södra Ryd angör busshållplats vid korsningen Vallevägen - Egnells väg.

STÖRNINGAR

Vägtrafikbuller

Huvudgatorna kring kvarteret Fyren har följande tra- fikmängder:

Vallevägen,
uppmätt värde 1986, 7100 fordon/vardagsmedeldygn

Norra Bergvägen,
uppmätt värde 1986, 3500 fordon/vardagsmedeldygn

Trafikmängderna kommer inte att medföra bullerproblem för blivande arbetslokaler inom kvarteret Fyren. Samråd har skett med miljö- och hälsoskyddskontoret.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom kvarteret Fyren kommer att anslutas till kommunens VA-nät.

I kvarteret Fyrens västra del korsar en dagvattenledning över kvartersmark. Ledningen säkerställs i planförslaget med utområdesbestämmelse.

Om den planerade bebyggelsen inte kan anpassas till ledningen finns möjligheter att genom omläggning flytta den utanför kvartersmark.

Värme, el och tele

Kvarteret Fyren kommer att anslutas till kommunens elnät och fjärrvärmesystem.

En transformatorstation kommer att byggas inom kvarteret. Läget kommer att fastställas i samband med projekteringen och i samråd med energiverket.

Energiverket har befintliga kablar längs Vallevägens västra sida, inom kvartersmark. Flyttning av kablarna sker i samband med ombyggnaden av Vallevägen.

Inom kvarteret Fyren har Vattenfall Väst starkströmsledningar i jordkabel och luftledningar (130 kv).

Kraftledningsområdet betecknas i planförslaget som utområde.

Avfall

Sophanteringen kommer att lösas i samråd mellan blivande projektör och gatukontoret.

Administrativa frågor

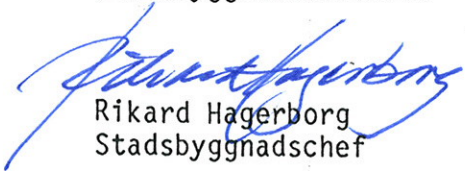
Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Gällande tomtindelning upphävs för berörda delar inom planområdet. (Se genomförandebeskrivningen).

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har bl a medverkat Bo
Hermansson, gatukontoret.

Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Inger Holm
Planingenjör

Antagen av kommunfullm.
i Skövde 27/2-89
Laga kraft, 11/1-90

DETALJPLAN FÖR
KVARTERET FYREN
SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET SKÖVDE KOMMUN

DATUM:1988-11-10

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
PLANINGENJÖR INGER HOLM

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

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

Kommunfullmäktige beräknas anta detaljplanen i februari 1989.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Kommunstyrelsens arbetsutskott kommer att behandla detaljplanen under utställningsskedet.

Under utställningsskedet kommer övriga berörda kommunala nämnder och styrelser att behandla detaljplanen.

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i december 1988.

Markförvärv

För Vallevägens ombyggnad vid korsningen med Egnells väg kommer det att krävas ett mindre intrång (100m²) på kvartersmark på fastigheten Flamman 3.

Utefter Vallevägens östra sida skall en ny GCM-väg anläggas. I korsningen Vallevägen-Staketgatan krävs ett mindre intrång (200m²) på fastigheten Motorn 1.

Markförhandlingar upptas av planeringskontoret.

VA-ledningar

Gatukontoret kommer att anvisa förbindelsepunkt i samråd med blivande projektör.

	Dagvattenledningen som korsar planområdet i den sydvästra delen kan flyttas utanför kvartersmark om den planerade bebyggelsen inte kan anpassas till ledningen.
	Eventuell omläggning av ledningen bekostas av byggherren.
<u>Värmeförsörjning</u>	Kvarteret Fyren kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Energiverket kommer att anvisa förbindelsepunkt.
<u>Elförsörjning</u>	Bebyggelsen ansluts till kommunens elnät. En transformator kommer att placeras inom kvarteret Fyren. Läget kommer att fastställas i samband med projekteringen och i samråd med energiverket.
	Flyttning av befintliga elkablar sker i samband med ombyggnaden av Vallevägen.
<u>Gator, GCM-vägar</u>	Dubbelriktade GCM-vägar utmed Vallevägens - Badhusgatans östra sida och Staketgatans - Norra Bergvägens norra sida skall anläggas.
	Vallevägens linjeföring och sektion kommer att ändras på sträckan mellan Staketgatan och Majorsgatan. Nya busshållplatser ingår i vägombyggnaden.
	Vallevägen och Badhusgatan är statskommunala vägar.
<u>Parkering</u>	Parkeringsbehovet för den nya anläggningen inom kv Fyren skall tillgodoses inom fastigheten. Därutöver skall byggherren anlägga och underhålla så många parkeringsplatser som möjligt för allmänhetens begagnande. Inga parkeringsplatser skall förbehållas kunder eller allmänhet.
<u>Bebyggelse</u>	Byggstart planeras ske under 1989.
<u>Genomförandetid</u>	Detaljplanens genomförandetid upphör 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
<u>Ansvars-fördelning</u>	Skövde kommun svarar för att servisledningarna för VA, el och fjärrvärme blir anlagda.
	Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet och svarar för att tidigare beskrivna gatu- och GCM-arbeten blir utförda.

White Arkitekter AB avses vara projektör för planerad bebyggelse inom kv Fyren.

Avtal

Avtal mellan byggherren och Skövde kommun upprättas av planeringskontoret.

Särskilt avtal mellan byggherren och energiverket beträffande fjärrvärme kommer att upprättas.

Intrången på kvartersmark för blivande GCM-väg skall regleras i avtal mellan kommunen och markägarna till fastigheterna Flamman 3 och Motorn 1.

FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

Kv Fyren avses bilda en fastighet som överläts till enskild exploatör. Norra hälften av tomten, som är avsedd att utnyttjas för parkering, avses samutnyttjas för allmän parkering. Upplåtelsen skall regleras i servitutsavtal mellan kommunen och exploatören.

Ledningsområdet i centrala delen av kv Fyren bör säkerställas genom ledningsrätt i samband med fastighetsbildningen.

Förändringarna beträffande fastigheterna Flamman 3 och Motorn 1 genomförs med fastighetsreglering sedan avtal träffats mellan kommunen och markägarna.

Gällande tomtindelning för kv Fyren (akt 1683K-T19:60) upphävs i sin helhet. Tomtindelningarna för Flamman 3 (akt 1683K-496) och Motorn 1 (akt 1683K-T18:110) upphävs i berörda delar.

ÉKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen överlåter till byggherren del av fastigheten Fyren 2 som enligt planförslaget utgör kvartersmark. Köpeskillingen uppgår till 1.400.000:-.

Därutöver tillkommer exploateringsavgift på 3.300.000:- som inkluderar gatukostnad, planavgift, VA-avgift enligt taxa och fastighetsbildningskostnad.

Utgifter för kommunala anläggningar i samband med exploateringen har beräknats enligt följande (kronor):

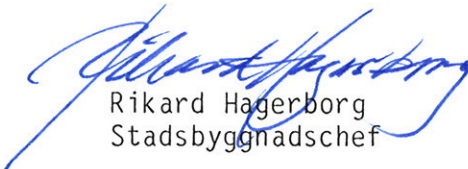
Vallevägen ombyggnad (inkl GCM-väg).	1.580.000:-
GCM-vägar (Norra Bergvägen, Badhusgatan och Staketgatan).	415.000:-
Marklösen (inkl fastighetsreglering för Motorn 1 och Flamman 3).	50.000:-
VA	25.000:-
El - nätstation (friliggande).	225.000:-
El - kabelnät högspänning.	50.000:-
El - kabelnät lågspänning.	50.000:-
El - gatubelysning.	75.000:-
El - flyttning av kablar (Vallev).	100.000:-
Fjärrvärme.	<u>850.000:-</u>
<u>Summa</u>	<u>3.420.000:-</u>

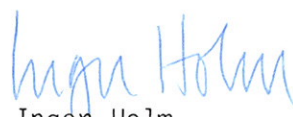
För allmänna parkeringsplatser inom kv Fyren skall kommunen betala för drift, skötsel och underhåll med 250 kr per plats och år.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bl a medverkat: Arne Gunnefur, stadsingenjörskontoret.

Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Inger Holm
Planingenjör

