

KV HAGTORNET M M

SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

UPPRÄTTAT 1937-01-30

Kv HAGTORNET m m Skövde tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

Planförslaget består av stadsplanekarta i skala 1:1000, stadsplanebeskrivning och stadsplanebestämmelser.

Till planförslaget hör följande bilagor:

- A. Illustrationsplan.
- B. Skisser i skala 1:500 och 1:100 (situationsplan och fasader) till nybyggnader i kv Hagtornet.
- C. Grundkarta.
- D. Ägokarta.
- E. Fastighetsägarförteckning.
- F. VA-plan.
- G. Geoteknisk grundundersökning.
- H. Översikt, social och kommersiell service, skala 1:5000.
- I. Bullerberäkningar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom sydvästra delen av Norrmalm i Skövde tätort. Planområdet utgörs av området mellan Vadsbovägen, Kåpplundavägen, Vallevägen och Västerdalsgatan, inom vilket kv Hagtornet är beläget.

Area

Planområdet omfattar c:a 1,6 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller ändring av stadsplan för kv Skoltuna m m, fast-

ställd 1982-08-27 och ändring och utvidgning för område kring Vadsbovägen i Skövde, fastställd 1964-04-30.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

Den tillkommande bebyggelsen ingår i förslag till bostadsbyggnadsprogram 1987-1991 med byggstart 1989. Byggherren har framfört önskemål om tidigareläggning av byggstarten och på grund av bostadsbrist har kommunen tillmötesgått önskemålen så att byggstart kan ske om möjligt redan under 1987.

Program för planområdet

Separat program för planområdet har inte utarbetats.

För nybebyggelsen har förprojektering skett parallellt med planarbetet. Planarbetet redovisades i byggnadsnämnden 1986-06-12 §284 och i planberedningen 1986-05-27 §24.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet.

Terrängförhållanden och vegetation

Den östra delen av planområdet utgörs av befintliga villatomter med uppväxta trädgårdar. I gränsen mellan kv Hagtornet 5-6 och del av kv Hagtornet 12 finns en högväxt granhäck.

De befintliga villatomterna ligger i nivå med Vallevägen och Västerdalsgatan. Väster om bebyggelsen sluttar marken kraftigt mot väster ner mot ett gräsbevuxet grönområde med enstaka partier av träd och buskar.

Käpplundavägen är fram till bron över Vadsbovägen upplagd på bank med branta vägsränor in på planområdet. Utmed släntfoten finns en planterad trädrad.

Höjdskillnaden inom planområdet är ungefär fem meter i öst-västlig riktning.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning har utförts med provgroppsundersökning och viktsondering som visar att större delen av exploateringsområdet består av friktionsjord och grus. I den nordöstra delen finns ett område med torv och fyllning till ett djup av 3-4 meter.

Grundläggningsförhållandena anses som gynnsamma, under förutsättning att

torven och fyllningen helt urschaktas under byggnader och hårdgjorda ytor.

Grundundersökningen och utlåtande från geotekniker redovisas i bilaga A.

Fornlämningar

Västerdalsgatan och Vallevägen norr därom utgör en del av en gammal färdled, Gamla Kungsvägen, nr 34 enligt riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. I övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns fem befintliga hus av varierande ålder och skick. På kv Hagtornet 5 och 6 finns två 1½-plans hus med sammanbyggda garage och gemensam infart från Västerdalsgatan (byggnadsår -76). Utefter Vallevägen ligger tre äldre tvåvåningshus.

Vägar och trafik

Vallevägen och Kärplundavägen ingår i det övergripande gatusystemet för trafik från Dälderna, Havstena och Kärplundaområdena in mot centrum. Vallevägen leder direkt vidare till trafikringen runt centrum. Gällande stadsplan för kv Skoltuna och anslutande gator, fastställd 1982-08-27, är utformad så att en ombyggnad av Vallevägens anslutning mot Kärplundavägen skall kunna genomföras. Planen har dock inte blivit genomförd i dessa avseenden. Trafikmängderna på Vallevägen och Kärplundavägen (vid bron över Vadsbovägen) är i dag ca 3.700 resp 4.900 fordon per dygn.

Ledningssystem

Ledningssystem för vatten, avlopp, el och tele finns utbyggda i omgivande gator. Befintliga fastigheter är anslutna.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintlig avloppsledning och vattenledning i Vallevägen. Dagvattnet måste på grund av nivåskillnaden ledas till ledning utmed Vadsbovägen.

Befintligt el-system har tillräcklig kapacitet. En transformatorstation ligger omedelbart väster om planområdet. Justering krävs av det lokala matningssystemet för el och tele.

Markägoförhållanden

Fyra av fastigheterna inom planområdet är privatägda. Kommunen äger den fastighet där ett bostadshus ligger på gatumark i gällande plan (4:313) samt större delen av den mark som är avsedd för gatumark.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns fem befintliga bostadshus med vardera en till fyra lägenheter. Två av bostadshusen (Hagtornet 5 och 6) inordnas i planförslaget. De övriga tre husen utmed Vallevägen kommer att rivas.

Den östra delen av kv Hagtornet föreslås bebyggas med tre trevånings flerfamiljshus som placeras utmed den nya sträckningen av Vallevägen. Det södra huset får hel källare medan de två andra får souterrängvåning.

Gemensam infart sker från Västerdalsgatan med parkeringsplatser i den södra och västra delen. På grund av nivåförhållandena kommer parkeringsplatserna för de två norra husen att ligga på en lägre nivå. I anslutning till den norra parkeringsplatsen kommer två garage att byggas med 12 bilplatser. Vid den södra parkeringen kommer en mindre förrådsbyggnad innehållande soprum, cykelförråd m m att byggas.

Husen får gårdar mot väster med uteplatser och lekmöjligheter för de minsta barnen. Det södra husets gård kommer att ligga ca 1,3 m högre än den intilliggande gården. Höjdskillnaden tas upp med en stödmur och trappor.

I trapphusen kommer entréer att finnas både från gatusidan och från gården. Samtliga hus förses med hiss. Tvättstuga och förråd kommer att finnas i källarplanet i alla tre husen. Skissning för projektet har bedrivits parallellt med planarbetet. Förslaget omfattar ungefär 3.200 m² vy och antalet lägenheter blir ca 40 st med en ungefärlig fördelning på 30% 2 Rok, 30% 3 Rok, 30% 4 Rok och 10% 5 Rok. Bestämmelsegränserna är anpassade efter huskropparna för redovisat projekt. Se bilaga B.

Skola, daghem, deltidsskola och fritidshem

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Norrmalmsskolan som ligger ungefär 350 m öster om planområdet. Planområdet tillhör Helenaskolans upptagningsområde för högstadieelever, avståndet dit är ca 600 m. Västerhöjdsskolan, gymnasieskola finns på 900 m avstånd.

Deltidsskola finns vid Lars Olofsgatan, avstånd ca 550 m.

Två daghem, Solrosen och Snäckan finns inom bekvämt avstånd från planområdet. Solrosen ligger på 300 m avstånd mot nordväst och Snäckan 450 m mot öster. Ett fritidshem, Uddagården, ligger intill Kåplundaskolan ca 650 m norrut.

Vård och social verksamhet

Planområdet ingår i upptagningsområdet för Norrmalms vårdcentral i kv Smultronet med distriktläkare och distriktsköterska. Inom anläggningen finns även barnavårdscentral. Beträffande mödravårdscentral hänvisas besökande till Kärnsjukhuset. På "Käplunda gårde" ca 300 m norr om planområdet planeras en större primärvårdsanläggning och ett 80-tal lägenheter .

Handel och övriga tjänster

Utefter Käplundavägen öster om planområdet finns ett flertal affärer av olika slag, bl a bank, kiosk och blomsterhandel. En mindre centrumanläggning finns 200 m öster om planområdet med livsmedelshall, post och damfrisering.

Skyddsrum

Enligt gällande skyddsplansplan bör 180 platser byggas inom den tillkommande bebyggelsen i kv Hagtorner. Skyddsrummet föreslås placeras i det södra huset.

FRIYTOR

Lek - och fritidsverksamhet

Förutom de anordningar för lek som kommer att finnas på kvartersmark finns idag en lekplats och bollplan vid Kungsvägsparken ca 200 m öster om planområdet. Norrut finns inom 500 meters avstånd strövområdet kring Käplunda- och Havstenasjöarna. Skövdebadet med tempererade inom- och utomhusbassänger och träningshallar ligger ca 400 m söder om planområdet

På Norrmalm finns även Mariehovs idrottsplats med träningsplan och isyta på vintern.

Natur

I planförslaget ändras området för garageändamål i gällande plan till parkområde, som innebär en anpassning till befintliga förhållanden. Området är gräsbevuxet med partier av träd och buskar och någon förändring av befintliga förhållanden är inte planerad. Trädraden vid Käplundavägen utanför kvartersmark bibehålles.

Vägar och trafik

Gatunät, gång, cykel- och mopedtrafik

Vallevägens ombyggnad vid kv Hagtorner som fastställdes i stadsplanen för kv Skoltuna har inte genomförts och den planerade bebyggelsen i kv Hagtorner skulle kunna genomföras oberoende av gatuomläggningen.

Det är dock önskvärt att gatuomläggningen sker i samband med eller i nära anslutning till att den nya bebyggelsen uppförs.

Vallevägen kommer efter ombyggnaden att klassificeras som huvudgata och enligt trafikprognosen för 1990 kommer trafikmängden att bli ca 6.300 bilar per årsmedeldygn.

Vallevägen förses med separat GCM-väg i enlighet med cykelplanens huvudvägnät.

Kollektivtrafik

Två busslinjer trafikerar i dag Kåpplundavägen och hållplatser finns vid kv Skoltuna. Den föreslagna förändringen av gatunätet innebär troligen att busslinjerna västerut över Vadsbovägen leds via korsningen Majorsgatan-Vallevägen. Nya busshållsplatser har planerats vid Vallevägen i höjd med Rydsgatan.

Parkering och angöring

För befintliga fastigheter sker parkering på respektive tomt. Nybyggnaderna i kv Hagtorneret får 28 parkeringsplatser och 12 garageplatser med gemensam infart från Västerdalsgatan. Totala antalet parkeringsplatser 40 st, täcker behovet enligt parkeringsnormen, 38 st.

Immissioner och klimat

För den nya bebyggelsen i kv Hagtorneret rekommenderas att fasadisoleringen inklusive fönster bör ha en ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller på 41 dB (A) i sovrum och 36 dB(A) i övriga rum mot Vallevägen. Fasadisoleringen mot Vadsbovägen bör vara 34 dB(A).

Husen planeras få balkonger mot väster och utemiljön på dessa kommer att påverkas av trafikbuller från Vadsbovägen. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan dock acceptera denna olägenhet under förutsättning att bullerskyddade uteplatser anordnas på alla tre gårdarna (garage och ev plank, se illustrationsplan, bilaga A). Bullerberäkningar se bilaga I.

Ventilation och konstruktion måste utformas så att gällande gränsvärden för radonhalter inte överskrids.

Frågorna kommer att bevakas i samråd med miljö- och hälsoskyddsnämnden vid byggnadslovsprövningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna ansluts till kommunens VA-nät i enlighet med separata

handlingar upprättade av gatukontoret, se bilaga F.

Vatten- och spillvattenledningarna kan anslutas till befintliga ledningar i Vallevägen. För dagvatten krävs ny ledningsdragnings från exploateringsområdet till befintlig dagvattenledning längs Vadsbovägen.

Värme

Nybyggnaderna i kv Hagtorner planeras att anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Fjärrvärmenätet inom Norrmalm är ännu inte utbyggt, varför nybyggnaderna inte kan anslutas direkt. Under tiden uppvärms husen genom vattenburen el.

Befintliga hus inom planområdet har individuell uppvärmning.

Avfall

Nybyggnaderna får gemensamt soprum i en fristående byggnad i anslutning till den södra parkeringen. Hämtning avses ske från Västerdalsgatan och rekommenderat dragavstånd överskrider inte.

Befintliga fastigheter har egna soprum med hämtning på vanligt sätt.

Övrigt

Det i gällande stadsplan befintliga reservområdet för garageändamål ändras till parkmark, utom den del som idag används som infart av fastigheterna Hagtorner 5 och 6 som föreslås bli kvartersmark med gemensamhetsanläggning avseende infarten. Se rubrik gemensamhetsanläggning.

PLANGENOMFÖRANDE

Den nya bebyggelsen inom kvarteret Hagtorner kommer att uppföras av Skanska AB med byggstart om möjligt redan under 1987.

Husen har placerats och utformats så att de kan byggas oberoende av planerad gatuombyggnad. För gatuombyggnaden erfordras inköp av privatägd mark i kvarteret Hagtorner.

Planeringskontoret upprättar erforderliga avtal m m.

Gemensamhetsanläggning

Den befintliga infarten till fastigheterna Hagtorner 5 och 6 föreslås i planförslaget bli gemensamhetsanläggning avseende förbindelseled.

SAMRÅD

Planförslaget har upprättats i samråd och samarbete med berörda förvaltningar främst gatukontoret, planeringskontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret och energiverket samt för nybyggnaderna inom kvarteret

Hagtornet med byggherren och dennes konsult. Under planarbetet har planförslaget redovisats i planberedningen och byggnadsnämnden.

Samråd har skett med länsstyrelsen (länsarkitekten).

Under planarbetets gång har samråd skett med ägarna till de fastigheter som ligger inom eller gränsar till planområdet.

Vid samråden med fastighetsägarna framkom ett antal synpunkter som har beaktats i det fortsatta planarbetet.

Ägaren till fastigheten Hagtornet 5, Bjarne Gullbrantz, har framfört synpunkter mot planförslaget. Han anser att den planerade hyreshusbebyggelsen kommer att medföra en minskning av värdet på den egna fastigheten och att den planerade infarten intill hans östra tomtgräns kommer att medföra stora olägenheter i form av trafikbuller, bilavgaser och störande strålkastarljus från fordon till och från den planerade bebyggelsen. Detta har medfört att infarten flyttats ca 10 m längre österut vid Västerdalsgatan för att öka avståndet till tomten och för att kunna behålla den befintliga granhäcken i tomtgränsen. Vidare placeras ett snyggt plank (ca 1.40 m högt) utefter tomtgränsen för att undvika störningar från biltrafiken. Vad gäller risken för avgasföroreningar från fordon till och från exploateringsområdet (beräknade fordonsrörelser 160/dag) anser miljö- och hälsoskyddskontoret att avgasmätningar från liknande fall visar att gränsvärdena för koloxid och kväveoxid inte kommer att överskridas.

Erinringar mot planförslaget har även framförts av Nils-Olof Sandberg, ägaren till fastigheten Hagtornet 6, som anser att den planerade hyreshusbebyggelsen kommer att minska värdet på den egna fastigheten.

Kommentar

Att inte bebygga kv Hagtornet enligt förslaget skulle vara att misshandla med välbelägen mark som möjliggör en komplettering av en äldre stadsdel.

Planändringens eventuella inverkan på intilliggande fastigheters värde är mycket svår att påvisa men man kan göra jämförelser med liknande planeringsfall. Ett sådant finns i det närliggande kvarteret Skoltuna där förtätning med flerbostadshus har gjorts i norra delen intill befintliga villor och fastigheter i den östra delen. Nybyggnaden har fått goda omdömen och någon negativ inverkan på övriga fastigheter i

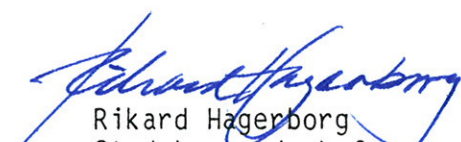
kvarteret Skoltuna har byggnadsnämnden/stadsbyggnadskontoret inte hört talas om.

Givetvis bör exploatören i kv Hagtornet (SKANSKA AB) åläggas att ägna samma omsorg om detaljutformningen i relation till grannfastigheterna som exploatören i kv Skoltuna (Edgars Byggnads AB) gjorde i samråd med grannarna och stadsbyggnadskontoret.

I övrigt föreligger inga erinringar mot förslaget till ändring av stadsplan.

Skövde 1987-01-30

Skövde kommun
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef

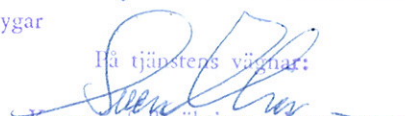

Inger Holm
Planingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 14. maj. 1987... § 220;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 15. juni.....1987... § 130;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län

Beslut 1987-09-29 betygar

På tjänstens vägnar


Sigvard Gertzén

Kv Hagtornet m m Skövde centralort, Skövde kommun, Skaraborgs län
Förslag till ändring av stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 § MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

4 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

5 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Bebyggelse på tomt som omfattar med F betecknat område får icke uppta större byggnadsyta än 230 kvadratmeter.

2 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

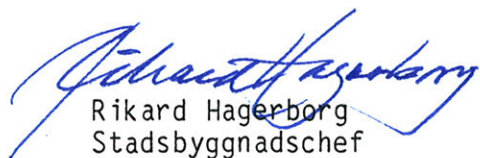
- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, sluttningsvåning anordnas.
- 2 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 3 mom Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3.0 meter.
- 4 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.

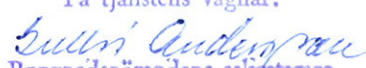
Skövde 1987-01-30

Skövde kommun
Stadsbyggnadskontoret

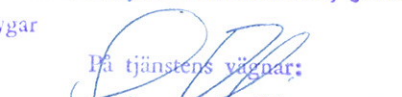

Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Inger Holm
Planingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 14. maj 1987, § 220;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 15. juni 1987, § 130;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
beslut 1987-09-29 betygar

På tjänstens vägnar


Sigvard Gertzen