



SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

**DETALJPLAN FÖR
DEL AV KVARTERET BOKEN MM
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN**

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1994-04-07

PLANFÖRFATTARE: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg
Chefsarkitekt Lars Rosborg

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Detaljplanen består av:
- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.
- Till detaljplanen fogas:
- Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning.
- Under utställningsskedet tillfogas:
- Samrådsredogörelse
- Under antagandeskedet tillfogas:
- Utställningsutlåtande
- Bilagor till planen:
- A. Lista över samråds-kretsen med fastighetsförteckning (samrådsskedet).
 - B. Lista över utställnings-kretsen med fastighetsförteckning (utställningsskedet).
 - C. Illustrationsmaterial Kv Boken Skövde kommun, Riksbyggen, Rossing & Rossing AB arkitektur och markanvändning, ritningar 1994-02-03.
 - D. Kv Boken, Skövde kommun, Geoteknisk undersökning BGAB 1994-03-03.

**PLANENS SYFTE
OCH HUVUDDRAG**

Förslaget till ny detaljplan har tagits fram för att göra det möjligt att bygga en ny anläggning med bostäder för äldre.

Inom planområdet finns idag två trevånings flerfamiljshus, byggda 1946, som är tänkta att rivas samt en äldre villa, byggd ca 1895, som är tänkt att bevaras.

Gällande plan är inaktuell vad avser fastigheten Boken 24 (den äldre villan). För fastigheterna Boken 12 och 13 anges nu gällande förhållanden.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom stadsdelen Vasastaden, sydväst om centrum, i Skövde stad.

Planområdet utgörs av fastigheterna 12,13 och 24 i västra delen av kvarteret Boken samt en mindre del av Döbelns gata..

Planområdet avgränsas i nordöst av Döbelns gata, i väster av Torgilsgatan, i söder av fastigheterna Boken 18 och 21 och i öster av fastigheten Boken 11.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,6 ha.

Markägo för- hållanden

Skövde kommun har förvärvat Boken 12 och 13 samt del av Boken 24 . Återstående del av Boken 24, med byggnaden, ägs av Riksbyggen Skaraborg. Gällande fastighetsgränser mot övriga fastigheter inom kvarteret utgör också plangränser.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDE

Detaljplaner

För planområdet och för angränsande områden gäller sedan tidigare:
-St 75 Ändring i stadsplan för kv Boken i Skövde stad, fastställd 51-04-06.
-St 123 Ändring av stadsplan för del av Vasastaden i Skövde stad, fastställd 1958-11 19.

Program för planområdet

För den nya anläggningen har ett ramprogram upprättats. Se nedan under "kommunala beslut m m".

Kommunala beslut mm

Inom kommunen finns en omvårdnadsgrupp bestående av ledamöterna i KSAU och omvårdnadsnämndens arbetsutskott.

Omvårdnadsgruppen tog i början av 1993 ställning till inriktning beträffande innehåll och funktion för en ny anläggning för äldreomsorg.

Omvårdnadsförvaltningen har upprättat ett ramprogram 93-11-23 vilket omvårdnadsnämnden tagit ställning till i januari 1994.

Ett fortgående skissarbete har utförts för att utröna lämplig lokalisering samt definiera innehållet i en ny anläggning.

Arbetet har kontinuerligt redovisats och stämmts av i omvårdnadsgruppen, planberedningen och byggnadsnämnden.

KSAU, KS och KF har tagit ställning till lokalisering, ramprogram, upplåtelseform och genomförande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdets västra del, som är relativt plan, ligger på ungefär +153. Området sluttar därifrån längs den nordvästra gränsen ned till +148 invid det norra hörnet och vidare längs den nordöstra gränsen ned till +146,5 vid det nordöstra hörnet. Från den västra plana delen på +153 finns inne i kvarteret en brant sluttning ned till en större plan del på ungefär +147 i den östra delen av planområdet.

Markytorna inom planområdet utgörs av en villaträdgård kring det äldre huset och kring de befintliga hyreshusen traditionella trädgårdsanläggningar.

I villaträdgården finns ett antal solitära träd som förses med bevarandebevarandebestämmelse. I sluttningszonen finns dels stora solitära lövträd, som förses med bevarandebestämmelse, dels ett tätare parti med mindre träd. Befintlig vegetation får här utgöra stommen i den nya trädgårdsanläggningen.

I norra hörnet av planområdet, inom nuvarande kvartersmark, finns ett stort lövträd. Marken förs här över till allmän platsmark och lösningen av trottoar och hörnavskärning görs med hänsyn till trädet, som också föreslås få bevarandebestämmelse.

I nordöstra hörnet av planområdet, inom föreslagen kvartersmark, finns ett stort lövträd, som inordnas i lösningen och föreslås få bevarandebestämmelse.

I nuvarande gränsen mellan Boken 24 och Boken 13 finns en rad med lövträd, som utgör en i sammanhanget väsentlig avgränsning och som måste skyddas i samband med byggnadsarbetena.

**Geotekniska
förhållanden**

En detaljerad geoteknisk undersökning har utförts som underlag för att kunna bestämma grundläggningssätt, grundkonstruktionens utformning, ev möjligheter till dagvatteninfiltration etc. Se bilaga D.

**Fornlämningar och
byggnadsminnen**

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet och inte heller några byggnadsminnen.

**Bebyggelse
områden****Bostäder**

Den gamla villan, den sk Klingsporska villan, på nuvarande fastigheten Boken 24 är tänkt att bevaras och användas för bostadsändamål. Den förses med särskilda bestämmelser angående hänsyn, bevarande och bygglovplikt, mot bakgrund av sitt kulturhistoriska värde. Se nedan "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse".

Det nya huset, med bostäder för äldre, är tänkt att innehålla gruppboendestäder, servicebostäder, dagcentral med restaurang etc, centralt tillagningskök, personalutrymmen både för dem som arbetar i huset och för hemtjänstpersonal med tjänstgöring i området.

Huset innehåller 40 lägenheter för gruppboende, fördelade på fem grupper om åtta lägenheter samt 26 servicebostäder fördelat på fyra stycken om tre rum och kök, tretton stycken om två rum och kök, sex stycken om två rum och kök och tre stycken om ett rum och kök. Huset omfattar ungefär 5.900 m² vy.

Huset utformas i princip som ett U med en huskropp utefter Torgilsgatan, en utefter Döbelns gata och en som viker av in i kvarteret. Den östra huskroppen får fyra våningar med möjlighet att inreda vinden. Lägenheterna på översta våningen (vinden) är tänkta att enbart få takkupor in mot gården (väster). Mellandelen mot Döbelns gata är utformad med tre våningar mot gatan och fyra våningar in mot gården. Mot gatan redovisas därutöver två små fönsterkupor i förslaget. Delen längs Torgilsgatan föreslås få tre våningar samt en suterrängvåning med garageplatser och teknikutrymmen.

Arbetsplatser

Den nya byggnaden kommer att bli arbetsplats för den äldreomsorgspersonal som erfordras i huset. Antalet beräknas till ungefär 60 anställda fördelat på 45 tjänster inkl kökspersonal och sjukvårdspersonal (maximalt beräknas 25 personer arbeta samtidigt). Vidare kommer en lokal att anordnas för hemtjänstpersonalen i stadsdelen, totalt ungefär 30 personer (maximalt beräknas 20 personer att vara i tjänst samtidigt).

Offentlig service

Hela den nya anläggningen utformas för att ge offentlig service åt äldre. Dagcentralen med restaurang är tänkt att fungera för hela stadsdelen, som har hög andel äldre personer (inom en radie av 300 meter bor idag ungefär 350 personer över 70 år).

Kommersiell service

Kommersiell service finns att tillgå i Skövdes centrum, som börjar ca 250 meter nordöst om planområdet.

Vid Storgatan omedelbart öster om kvarteret finns viss kommersiell service - en kiosk, en mindre restaurang mm.

Tillgänglighet

Den nya byggnaden utformas enligt nybyggnadsreglernas krav på tillgänglighet. Alla utrymmen blir tillgängliga med hiss.

Att den nya byggnaden fungerar fullt ut på ett bra sätt för människor med funktionshinder av olika slag är mycket viktigt. Frågan måste ägnas stor uppmärksamhet i detaljprojekteringsskedet. Exempel på frågeställningar är: hur fungerar huset för människor med synnedsättningar, hur utformas detaljer som trösklar, hur är möjligheterna att se ut genom fönster om man är sängliggande, larmmöjligheter, identifikationsmöjligheter etc.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse mm

Den befintliga villan på nuvarande fastigheten Boken 24, den sk Klingsporska villan, är kulturhistoriskt intressant. Villan, som är byggd ca 1895, finns utförligt redovisad i den inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer som Skaraborgs Länsmuseum utfört på uppdrag av Skövde kommun "Skövde, stadsplanering och bebyggelse 1760-1960", 1991, sidan 131.

Byggnaden föreslås få en separat bestämmelse med avseende på värdefull miljö (q) och föreslås också få en administrativ bestämmelse som anger utökad lovplikt (a), i enlighet med den övriga planering för bevarande av kulturhistoriskt värdefull miljö, som nu pågår inom angränsande områden.

Fastigheten har mot gatan en mycket karaktäristisk och väl bearbetad mur. För denna föreslås samma bestämmelser som för byggnaden. Se vidare plankartan.

Skyddsrum

Inom Boken 12 och 13 finns idag vardera ett skyddsrum av äldre datum. Dessa innehåller totalt 33 + 33 platser. Skyddsrummen kommer att rivas.

I den nya byggnaden kommer ett skyddsrum med 100 platser att byggas, i enlighet med lämnat skyddsrumsbesked.

Planområdet ingår i område som omfattas av skyddsnivå 1, med krav på skyddsrum, enl skyddsrumspanen för Skövde kommun, upprättad 1989. Skövde tätort är skyddsrumsort.

Friytor

Utevistelse och naturmiljö

Den nya byggnaden utformas i princip som ett u kring en gård som öppnar sig mot söder. Mot gården kommer uteplatser och balkonger att anordnas. Den befintliga vegetationen, med stora lövträd, kommer att utgöra stommen i den nya trädgårdsanläggningen. Nya gångstigar är tänkta att anläggas. Anläggningen kommer att få en parkliknande karaktär.

Vissa lägenheter får balkonger mot väster, mot Torgilsgatan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Gatunätet utgörs av befintliga angränsande gator med trottoarer. Biltrafik, gång-, cykel- och mopedtrafik till och från den nya anläggningen kommer att ske på befintligt system.

Döbelns gata är tänkt att göras smalare längs planområdet. Den norra och nordöstra gränsen för gatan är tänkt att ligga kvar. En smal remsa av gatumarken längs nordöstra gränsen av nuvarande fastigheterna Boken 12 och 13 är tänkt att läggas till kvartersmarken för den nya anläggningen. En ny trottoar kommer att anläggas längs den nya gränsen. Övergången vid anslutningen mot fastigheten Boken 11 behöver utformas med en stensättning eller dylikt.

I hörnet Döbelns gata och Torgilsgatan föreslås en hörnavskärning av kvartersmarken för att få utrymme för en bättre kurvradie för gatan och för att få plats för en gångyta som även anpassas till det stora trädet i hörnet.

Kollektivtrafik

Lokalbusslinjer finns på Storgatan omedelbart öster om kvarteret.

Parkering, angöring, utfart

För den nya anläggningen föreslås parkering ske med 22 platser på en markparkering öster om byggnaden. Här finns i dag en avgrusad parkeringsyta. Vidare föreslås 18 platser i källargarage under den västra husdelen, samt två handikapplatser invid huvudentrén. Totalt 42 platser.

Behovet har vid ingående diskussioner mellan berörda parter bedömts till allra lägst 40 platser med rimlig fördelning mellan markparkering och källargarage.

Angöring är tänkt att ske vid Döbelns gata där huvudentré, inlastning mm ligger.

Markparkeringen och källargaraget får också sina anslutningar mot Döbelns gata.

Störningar

Några större störningar från trafikbuller ed förväntas inte för den nya anläggningen med hänsyn till den låga trafikbelastning som finns på angränsande gator.

Parkeringen öster om den nya byggnaden kan möjligen innebära en viss risk för störningar i form av buller, avgaser och ljusinfall. Luftintag bör därför placeras in mot gården. De fönster som normalt används vid byggande idag bör klara att dämpa ev buller. Betr ljusinfall så ligger parkeringsytan ca 0,6 m under bjälklagsnivån för bottenvåningen. Med en låg fönsterbröstningshöjd om ca 0,6 m blir höjdskillnaden ca 1,2 m. Det bör undersökas vidare om man behöver ytterligare skärmning och i så fall hur den lämpligen bör utformas - som buskplantering, spalje, pergola e d.

Frågorna kontrolleras och stäms av i bygglovskedet.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Systemen finns utbyggda i angränsande gator. Anslutning av den nya anläggningen kommer att ske till kommunens system. Möjligheterna till dagvatteninfiltration på tomtmark har undersökts, men befunnits mindre lämpligt.

Värme

Fjärrvärmesystemet finns utbyggt i angränsande gator. Den nya anläggningen ska anslutas till fjärrvärmenätet. Den befintliga villan har idag en oljepanna och en jordvärmepump.

El

El-systemet finns utbyggt i angränsande gator. Befintlig kapacitet bedöms vara tillräcklig.

Avfall

Soprum för den nya anläggningen ska utformas enligt gällande normer. Avfallshanteringen ska utformas så att återvinning/återanvändning främjas. Frågan kommer att bevakas vid bygglovprövningen - detaljutformning, placering, storlek etc.

Administrativa frågor

Genomförandetiden föreslås bli femton år från den dag planen vinner laga kraft.

Detaljplanen är vad avser den nya anläggningen baserad på skisser utarbetade av Rossing & Rossing AB, arkitektur och markanvändning, Uddevalla.

Kommunen avses bli byggherre för anläggningen. Se genomförande-beskrivningen.

Detaljprojektering ska nu påbörjas. Byggstarten planeras preliminärt till september månad 1994.

Överförande av en mindre del kvartersmark till mark för allmänt gatuändamål erfordras. Likaså erfordras överförande av

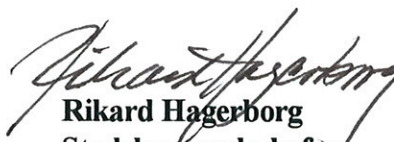
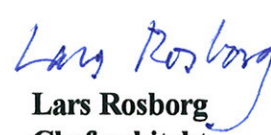
mark för allmänt gatuändamål till kvartersmark, liksom att gränserna mellan fastigheterna inom planområdet måste förändras.

Gällande fastighetsplan (tomtindelning) för fastigheterna inom detaljplaneområdet föreslås bli upphävd. Se genomförandebeskrivningen. Beträffande fastighetsbildning, avtal, huvudmannaskap m m hänvisas till genomförandebeskrivningen.

För den befintliga villan föreslås utökad lovplikt med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde. Detta föreslås också för villans mur. Se plankartan.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

I arbetet med detaljplanen har bla följande deltagit:
Stadsingenjör Peter Nyström, stadsingenjörskontoret,
utredare Klaudia Jonermark, miljö- och hälsoskyddskontoret,
projekteringschef Ove Karlsson, tekniska kontoret.

	
Rikard Hagerborg Stadsbyggnadschef	Lars Rosborg Chefsarkitekt

Antagen av Byggnadsnämnden i Skövde
1994-06-09.

Laga kraft, Länsstyrelsen i Skaraborgs län
1994-07-07.



SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

DETALJPLAN FÖR
DEL AV KVARTERET BOKEN MM
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1994-04-07

PLANFÖRFATTARE: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg
Chefsarkitekt Lars Rosborg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

Planprocessen

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

Byggnadsnämnden beräknas kunna anta detaljplanen i juni 1994.

Byggnadsnämnden kommer även att behandla detaljplanen i övriga skeden.

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

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i maj 1994.

Markförvärv

För genomförandet har att Skövde kommun köpt fastigheterna Boken 12 och 13 samt del av Boken 24.

VA-ledningar

VA-ledningar finns utbyggda i angränsande gator. Anläggande av nya serviser erfordras för den nya byggnaden.

Värmeförsörjning	Den nya byggnaden kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Systemet finns utbyggt i angränsande gator. Anläggande av ny servis erfordras.
Elförsörjning, belysning	Den nya byggnaden kommer att anslutas till kommunens elnät som finns utbyggt i angränsande gator. Befintlig kapacitet har preliminärt bedömts vara tillräcklig.
Gator, park	Angränsande gator är utbyggda. Justeringen av gränsen mot Döbelns gata, anläggande av ny trottoar längs gränsen samt genomförandet av hörnavskärningen vid Döbelns gata och Torgilsgatan planeras ske i anslutning till byggandet av det nya bostadshuset..
Bebyggelse	Byggnadsarbetena planeras börja så snart planen vunnit laga kraft och bygglov erhållits.
Genomförandetid	Detaljplanen ges en genomförandetid på femton år efter det att den vunnit laga kraft. Detaljplanen är beträffande fastigheterna Boken 12 och 13 samt del av Boken 24 direkt kopplad till aktuellt projekt.
Ansvarsfördelning	Byggherre för den nya anläggningen blir Skövde kommun genom tekniska nämnden och tekniska kontoret. Bostäderna är avsedda att upplåtas med hyresrätt. Rossing & Rossing AB, arkitektur och markanvändning, Uddevalla är projektör. Skövde kommun svarar för servisledningar för VA, el och fjärrvärme samt för gatuarbeten.
Avtal	Avtal mellan Skövde kommun och Riksbyggens bostadsrättsförening Skövdehus nr 28 har upprättats och har behandlats i kommunfullmäktige 1994-02-28. Avtalet innebär att kommunen förvärvar fastigheterna Boken 12 och 13 samt del av Boken 24.
FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR	
Fastighetsbildning mm	Planförslaget innebär att fastigheterna Boken 12 och 13 samt del av Boken 24 skall ombildas till en enda bostadsfastighet inkl parkering medan Boken 24 ombildas till en lämplig tomtplats för befintlig bostadsbyggnad inom fastigheten. Del av Döbelns gata skall tas i anspråk som kvartersmark, vilket innebär att del av kommunägd allmänplatsmarksfastighet skall överföras till den förstnämnda bostadsfastigheten ovan. Viss mark av denna skall samtidigt överföras till allmänplatsmarksfastighet i anslutning till korsningen Döbelns gata - Torgilsgatan.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan (tomtindelning 1945-11-15, 1683K-T 15:44, resp 1951-12-31, 1683K-T 17:43) för Boken 12, 13 och 24 upphävs.

Ny fastighetsplan för planområdet behövs inte då berörda sakägare är överens om behövliga ändringar i fastighetsindelningen.

**EKONOMISKA
FRÅGOR**

Någon gatukostnadsutredning är inte erforderlig då ägaren av fastigheterna Boken 12 och 13 får det ekonomiska ansvaret för anpassningen av kv Boken mot Döbelns gata och Torgilsgatan. Någon inlösen av kvartersmark är inte aktuell. Kommunens kostnader för anslutning av fastigheterna Boken 12 och 13 till kommunala VA-nätet och fjärrvärmenätet kommer att täckas genom anslutningsavgifter.

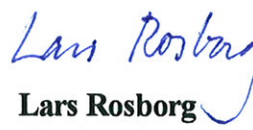
**TEKNISKA
FRÅGOR**

En detaljerad grundundersökning har genomförts inför val och dimensionering av grundläggning för det nya bostadshuset. Se bilaga D till planen.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bla följande deltagit: Stadsingenjör Peter Nyström, stadsingenjörskontoret, markingenjör Edward Isaksson, planeringskontoret.


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Lars Rosborg
Chefsarkitekt

Antagen av Byggnadsnämnden i Skövde
1994-06-09.

Laga kraft, Länsstyrelsen i Skaraborgs län
1994-07-07.