



**DETALJPLAN FÖR
KVARTERET KASERNEN
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN**

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1994-10-13 REV A 1994-12-08

**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 samrådskretsen med fastighetsförteckning (samrådsskedet).
- B. Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning (utställningsskedet).
- C. Illustrationsmaterial FFNS 1994-08-26 och 1994-09-12.
- D. Rapport över geoteknisk undersökning, kv Kasernen, Skövde.
Scandiaconsult väst AB Göteborg 1994-09-29.
- E. Lokalt omhändertagande av dagvatten i kvarteret Kasernen, Skövde,
Scandiaconsult Väst AB, Göteborg, PM 1994-09-30
- F. PM Protokoll, mätning av tågbuller, miljö- och hälsoskyddskontoret
1994-08-18.

**PLANENS SYFTE
HUVUDDRAG**

Förslaget till detaljplan har tagits fram för att göra det möjligt att bygga bostäder för elever under officersutbildning. Inom området finns i dag ett soldattorp, 16 minnesstenar över bemärkta tävlingshästar samt ett flertal stora träd.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet är beläget nära Vasaplan i anslutning till stadsdelen Vasastaden i Skövde stad. Det är beläget öster om stambanan, nordöst om tunneln under järnvägen.

Planområdet utgör en mindre del av fastigheten Skövde 5:259 och det ligger i anslutning till allmän mark.

Planområdet avgränsas i väster av stambanan (bef fastighetsgräns), i söder i huvudsak av allmän mark för vägtunneln under stambanan, i öster av infarten till T2:s område och i norr av en befintlig parkering för militären samt en i övrigt till projektet och omgivningen anpassad avgränsning.

Areal Planområdet omfattar ca 0,6 ha.

Markägoförhållanden Staten, Fortifikationsförvaltningen äger Skövde 5:259.

TIDIGARE STÄLLNINGS- TAGANDEN

Detaljplaner Endast en mindre del i planområdets södra hörn är tidigare detaljplanelagd: Dp 397, Detaljplan för Vasaplan mm, Skövde stad, laga kraft 1992-04-16. Där anges område för militärt ändamål. Denna plan gäller också för angränsande områden i söder och väster. Angränsande områden i norr och öster är inte tidigare detaljplanelagda.

Översiktsplan Översiktsplan 90, karta C, anger för området: Större anläggning. Karta D anger rekommendationsområde R 139: P4 - T2 kasernområde. Under R 139 hänvisas också till att rekommendationerna enligt R 161 skall gälla. Där anges: Västra stambanan, risk- och skyddsområde. "Objektet skall utgöra ett risk- och skyddsområde omfattande minst 50 m på båda sidor om järnvägen inom område som icke omfattas av gällande detaljplan".

Stora delar av befintlig bebyggelse utefter stambanan inom centralorten ligger dock närmare än 50 meter från järnvägen. Det hus som här kommer närmast järnvägen ligger på 41 meters avstånd från närmaste spårmit. Läget är betingat av bef ledningar och värdefull vegetation.

Kommunala beslut i övrigt Arbetet har redovisats och stämts av i planberedningen och byggnadsnämnden.

FÖRUTSÄTT- NINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation Området är relativt plant och ligger på ungefär +144 m.

Inom planområdet finns ett stort antal träd av olika dignitet, som noggrant mäts in, även beträffande kron diameter och bedömts inför planarbetet.

Vidare finns en tydlig avgränsning med häck och staket mot den gamla Segers-
torpsvägen, som går genom planområdet.

Befintliga ytor består i övrigt av gräsmattor, vildväxande gräsytor, grusgångar
kring den befintliga byggnaden (soldattorpet) samt asfalterade respektive sten-
satta körytor.

Träd och häckar inom området är av stort värde både inom den nya fastigheten
och för stadsbilden i övrigt.

De nya husens lägen, parkeringsytors och angöringsgators lägen har
detaljstuderats så att minsta möjliga ingrepp behöver göras i den värdefulla
vegetationen.

Med de föreslagna placeringarna behöver enbart ett värdefullt träd (en lönn) tas
ned och viss beskärning göras i ett annat (en alm). Befintliga häckar kan också
bevaras, i stor utsträckning. Befintliga träd som ska vara kvar måste noggrant
skyddas under byggnadstiden. Alla träd av värde föreslås få bevarande-
bestämmelse.

Kring de föreslagna parkeringsytorna i den södra delen av planområdet, där det
idag är helt kalt, kommer buskar att planteras.

Geotekniska förhållanden

En detaljerad geoteknisk undersökning har utförts som underlag för att kunna
bestämma grundläggningssätt, grundkonstruktionens utformning och för att
kunna bedöma situationen beträffande vibrationer mm. Se bilaga D. Ett separat
PM har upprättats betr möjligheterna till dagvatteninfiltration. Se bilaga E.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fornlämningar och inte heller några byggnadsminnen finns inom eller
i anslutning till planområdet.

Bebyggelseområden

Allmänt

Inom planområdet ligger idag ett soldattorp som är flyttat dit. I anslutning till
soldattorpet finns 16 stycken minnesstenar över bemärkta tävlingshästar. Områ-
det ingår i det tidigare K3-området. Soldattorpet och minnesstenarna planeras
att flyttas preliminärt till en ny plats inom P4:s område, ungefär 750 m söder om
planområdet. Där finns sedan tidigare ett ditflyttat soldattorp.

Bostäder	Det nya projektet omfattar två punkthus om 5 våningar med källare. Varje ordinärt våningsplan kommer att innehålla 6 lägenheter om 2 sovrum och allrum med pentryenhet, på ca 50 m², vardera avsedda för två studerande. I vardera entrevåning utformas en lägenhet för en studerande. Totalt 60 lägenheter. Bruttoarean per plan blir ca 370 m². Totala bruttoarean blir ca 3700 m², plus källarvåningarna. Bostäderna är tänkta för elever under officersutbildning. Användningsbestämmelsen anger B 1 - bostäder för studerande. Ett separat mindre hus med soprum och förråd planeras invid angöringsytan till de båda husen.
Arbetsplatser	Planområdet omfattar inga arbetsplatser förutom för personal för fastighets-skötsel, städning etc.
Offentlig och kommersiell service	Offentlig och kommersiell service finns att tillgå i Skövdes centrum, som börjar cirka 500 meter norr om planområdet. Utefter Storgatan, mellan planområdet och centrum, finns därutöver viss kommersiell service - kiosk, frisör, mindre restaurang mm.
Tillgänglighet	De nya byggnaderna kommer att utformas enligt de regler som gäller beträffande tillgänglighet.
Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	Med hänsyn till läget, i direkt anslutning till den kulturhistoriskt intressanta miljön som nuvarande T2-området utgör, föreslås q-bestämmelse för de nya husen. Detta innebär att utformningen ska göras med hänsyn till den kulturhistoriskt intressanta miljön. De nu föreliggande skisserna har detaljbearbetats med hänsyn till ovanstående. Inpassningen i miljön måste dock fullföljas i detaljutformning, materialval, färgsättning etc för att slutresultatet ska bli fullgott. Det befintliga soldattorpet är av kulturhistoriskt intresse. Det kommer att flyttas och byggas upp igen. Samråd beträffande placering och utförande kommer bli att ske med antikvariska och militära myndigheter.
Skyddsrum	I projektet kommer att inrymmas skyddsrum med 120 platser, i enlighet med lämnat skyddsrumsbesked. Planområdet ingår i område som omfattas av skyddsnivå 1, med krav på skyddsrum, enligt skyddsrumspanen för Skövde kommun, upprättad 1989. Skövde tätort är skyddsrumsort.
Friytor	
Utevistelse och naturmiljö	Den befintliga vegetationen med stora träd och häckar kommer att utgöra stommen i den nya trädgårdsanläggningen. På den fria gräsytan i den sydöstra delen av planområdet kommer en uteplats, gemensam för de båda husen, att anläggas. Uteplatsen kommer att skärmas av mot järnvägen så att man ska nå riktvärdet på maximalt 55 dB(A) ljudnivå pga tågtrafikbuller.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Allmän gata, uppfarten från tunneln under järnvägen, finns i direkt anslutning söder om planområdet. För att ta sig in på planområdet behöver man dock komma upp på plan mark sydöst om området samt komma ur gatukorsningen direkt efter uppfarten från tunneln. Man behöver därför ha in- och utfart via befintlig köryta på militärens mark. Frågan kommer att regleras med servitut i fastighetsbildningsskedet. Se genomförandebeskrivningen.

Gång- och cykeltrafik till och från området kan också ske samma väg som biltrafiken. Frågan kommer också att regleras med servitut. En separat GC-väg finns i tunneln under järnvägen. Från den allmänna gatan/GC-vägen ska också en trappa anläggas, direkt in till området.

Trafik inom/genom planområdet

Nordväst om planområdet finns en parkering för militären. Parkeringen nås idag via en väg diagonalt genom planområdet. Vägen ska läggas om så att den sammanfaller med den interna angöringsgatan. Rättigheten kommer att regleras med servitut i fastighetsbildningsskedet.

I direkt anslutning väster om planområdet finns idag en yta, inom SJ:s mark, där man kan lasta och lossa från järnvägen. Denna möjlighet ska finnas kvar. Åtkomsten sker idag via en del av den gamla Segerstorpsvägen, som går genom planområdet. Åtkomsten kommer även i fortsättningen att kunna ske samma väg. Frågan kommer att regleras med servitut. För de ytor som berörs gäller att de måste ha tillräcklig bärighet och tillräcklig slitstyrka på ytskiktet för mycket tunga bandfordon.

Inom området planeras en intern angöringsgata fram till en angöringsplats, gemensam för de båda nya husen, samt till de nya parkeringarna. Angöringsgatans läge sammanfaller i södra delen av planområdet i huvudsak med läget för den gamla Segerstorpsvägen. I övrigt är den nya gatan placerad med hänsyn till befintlig, värdefull vegetation. Gatan ska också fungera för ovan beskrivna övergripande funktioner. Den ska också fungera för insatser med brandfordon (stegbil pga husens höjd). För att komma tillräckligt nära husen krävs också att vissa ytor förstärks och utförs som armerat gräs eller med annan körbar ytbeläggning. Frågan kommer att följas upp och kontrolleras i bygglovskedet.

Övrigt

För att nå det östra husets östra fasad med brandfordon (stegbil) krävs att man kan köra fram förbi den nuvarande vaktbyggnaden på militärens mark öster om planområdet. Vidare krävs att en yta öster om huset förstärks och utförs som armerat gräs eller med annan körbar ytbeläggning, för att man ska kunna komma tillräckligt nära huset. Vidare erfordras att ett eventuellt stängsel i den nya tomtgränsen förses med grindar, där man kan ta sig in med en stegbil till östra fasaden. Grindarna kan låsas med brandskåpsnycklar. Frågan kommer att regleras med servitut i fastighetsbildningsskedet.

Kollektivtrafik

Lokalbusslinjer finns på Storgatan/Skaraborgsgatan ungefär 200 m väster om planområdet. Fjärrtrafik med bussar och tåg utgår ifrån resecentrum 700 meter norr om planområdet.

Parkering

Parkeringen inom kvarteret har delats upp på fyra ytor. Två ligger i södra delen av planområdet. Där finns idag enbart ovårdade gräsytor och rester av körytor. De andra två parkeringsytorna ligger i direkt anslutning till angöringen till de båda bostadshusen. Kring de båda södra parkeringarna kommer buskage att planteras. Totalt föreslås 44 parkeringsplatser för de 60 lägenheterna. Detta är tillräckligt och ger även viss reserv enligt de erfarenheter som gjorts vid liknande projekt på andra orter.

Cykelparkering anordnas nära entréerna till de båda bostadshusen. Se illustrationsmaterialet.

Störningar

Tågbuller

I samband med skissarbetet har mätningar av maximalt tågbuller gjorts av Miljö- och hälsoskyddskontoret. Se bilaga E. Dessa värden har kontrollerats mot och stämmer väl med det omfattande material som tidigare tagits fram inför områdesplanarbetet med Trängenområdet i Skövde.

Påverkan från tågbuller inomhus kan indelas i dels sömnstörningar och dels bullerstörningar. De riktvärden som miljö- och hälsoskyddskontoret tillämpar för sömnstörningar nattetid i sovrum är 45 dB(A), mätt som maximalnivå, för bullerstörningar inomhus dagtid, 35 dB(A), mätt som ekvivalentnivå samt nattetid 25 dB(A), mätt som ekvivalentnivå. Beträffande utomhusmiljö skall det finnas tillgång till uteplats där ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent.

Det hus som ligger närmast järnvägen får som kortaste avstånd drygt 41 meter till närmaste spårmitt. För att nå ovanstående riktvärden erfordras för båda husen att de tre fasader, som exponeras mot järnvägen, utförs med en förstärkt ljudisolering mot tågtrafikbuller. Ljudnivåerna förutsätter bla att fasaderna utförs i tungt material. För det hus som ligger närmast järnvägen har erforderlig dämpning bedömts till minst 47 dB(A). För det hus som ligger lite längre ifrån järnvägen har erforderlig dämpning bedömts till minst 45dB(A). Särskilda bestämmelser har införts på plankartan. Det bör observeras att större ytor med fönster ger högre krav på fönstrens ljudisolering.

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

Beträffande uteplats se ovan under "Friytor".

Ventilationen ska utformas med hänsyn till bullerförhållandena. Luftintag bör placeras riktade bort från järnvägen.

Övrigt

Ventilationen och grundläggningen ska även utformas med hänsyn till förekomsten av radon i mark. Grundläggningen ska också utformas med hänsyn till risken för vibrationer.

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

Teknisk försörjning

Allmänt

Utredning pågår beträffande hur man bäst ska ansluta de nya byggnaderna till de tekniska systemen. System för det militära området finns i anslutning till eller inom planområdet i form av ledningar för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme. Kommunala ledningar för avlopp, fjärrvärme och el finns i huvudsak på andra sidan järnvägen vid Vasaplan. Avloppsledningar finns vidare på längre avstånd från planområdet både öster- och norrut. I sydöstra delen av planområdet finns en kommunal vattenledning. Allmänna teleledningar går rakt igenom planområdet.

Vatten och avlopp

Beträffande vatten föreslås anslutning till kommunens nät i planområdets sydöstra hörn. För ledningen föreslås u-område i planen.

I sydöstra hörnet av planområdet finns en spillvattenledning som tillhör systemet för det militära området. Förhållandet kommer att regleras med servitut.

I anslutning till angoringsplatsen för de båda nya husen erfordras en brandpost. Utformningen ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten har undersökts. Se bilaga E.

Värme

Var anslutning skall ske till fjärrvärmesystemen är under utredning.

El

Anslutning planeras ske till kommunens el-nät vid transformatorstationen söder om Vasaplan. Ev erforderliga kompletteringar för att uppnå tillräcklig kapacitet är under utredning.

Omedelbart norr om planområdet finns en transformator som tillhör det militära systemet. Ledningar från denna går österut. Dessa ledningar hamnar inom planområdet och byggrätten för den norra nybyggnaden. De måste därför flyttas till ett nytt läge norr om planområdet.

Tele

Genom området i öst-västlig riktning samt med en anslutning mot söder går ett antal större allmänna teleledningar. Dessa är tänkta att ligga kvar i befintliga lägen och garderas i planen med u-område.

Från den öst-västliga ledningen går i den västra delen av planområdet en mindre teleledning som tillhör militärens system. Denna måste flyttas i samband med byggnationen. Förhållandet kommer att regleras med servitut. Inom u-området för teleledningar, centralt i området, står ett päronträd som är i relativt dåligt skick. Om trädet tas ned och stubben tas bort måste stor försiktighet iakttas med hänsyn till närheten till de stora teleledningarna.

Avfall

En separat byggnad med bl a soprum planeras invid angöringsgytan till de båda husen. Avfallshanteringen ska utformas för återanvändning/återvinning och källsortering.

**Administrativa
frågor**

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås bli 5 år samt börja (efter att planen vunnit laga kraft) när beslut om försäljning av den blivande tomten, eller upplåtelse på annat sätt, föreligger.

Detaljplanen är direkt kopplad till aktuellt projekt och genomförandet ligger nära i tiden.

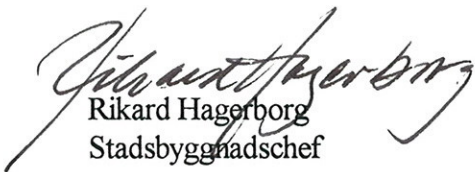
Exploatör är Kasernen Fastighets AB. Arkitekt är FFNS i Göteborg. Beträffande fastighetsbildning, servitut m m hänvisas till genomförandebeskrivningen.

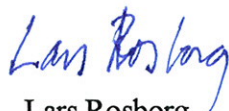
**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

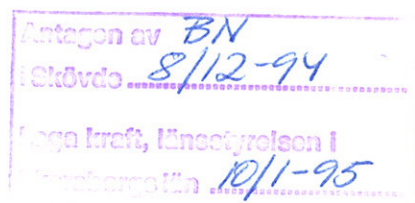
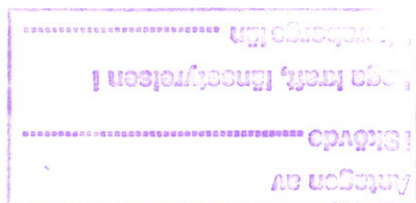
I arbetet med detaljplanen har bl a följande deltagit: stadsingenjör Peter Nyström, stadsingenjörskontoret, miljö- och hälsoskyddschef John Engström miljö- och hälsoskyddskontoret och ingenjör Roland Jonsson, tekniska kontoret.

REVIDERING

Efter utställningstiden har förslaget reviderats beträffande när genomförandetiden börjar löpa. Genomförandetiden föreslogs tidigare börja den dag planen vann laga kraft. Genomförandetiden föreslås nu i stället börja (efter att planen vunnit laga kraft) när beslut om försäljning av den blivande tomten, eller upplåtelse på annat sätt, föreligger. Se vidare utställningsutlåtandet. Planhandlingarna har försetts med revideringsdatum.


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Lars Rosborg
Chefsarkitekt





SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

**DETALJPLAN FÖR
KVARTERET KASERNEN
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN**

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1994-10-13 REV A 1994-12-08

**PLANFÖRFATTARE: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg
Chefsarkitekt Lars Rosborg**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

**ORGANISATORISKA
FRÅGOR**

Tidplan

Planprocessen	Planprocessen indelas i tre skeden: samråds-, utställnings- och antagandeskede. Byggnadsnämnden beräknas kunna antaga detaljplanen i december 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 oktober/november 1994.
Markförvärv	Genomförandet förutsätter att Staten, Fortifikationsförvaltningen försäljer marken till Kasernen fastighets AB.
Va-ledningar	Utformningen utreds för närvarande. Erfoderliga serviser finns ännu inte anlagda.
Värmeförsörjning	Utformningen utreds för närvarande. Servisledningar finns ännu inte anlagda.
Elförsörjning, belysning	Bebyggelsen planeras bli ansluten till kommunens elnät, vid befintlig transformator väster om järnvägen, söder om Vasaplan.

Utredning pågår om eventuella nödvändiga kompletteringar i befintliga anläggningar för att uppnå erforderlig kapacitet.

Belysning för allmän plats/gata finns anlagd.

Gator,park

Allmän gata är utbyggd. Se vidare under "Gator och trafik" i planbeskrivningen.

Erforderliga kompletteringar och justeringar av körytor inom Skövde 5:259 på grund av den aktuella exploateringen får projekteras, stämmas av och utföras i samband med projektet.

Bebyggelse

Byggnadsarbetena planeras bli påbörjade nära årsskiftet 1994-1995.

Genomförandetid

Detaljplanen ges en genomförandetid på 5 år som föreslås börja (efter att planen vunnit laga kraft) när beslut om försäljning av den blivande tomten, eller upplåtelse på annat sätt, föreligger. Detaljplanen är direkt kopplad till det aktuella projektet.

Ansvarsfördelning

Byggherre för kvarteret Kasernen är Kasernen fastighets AB.

Bostäderna är avsedda att upplåtas med hyresrätt.

FFNS arkitekter i Göteborg är projektör för kvarteret.

Utformningen av de tekniska systemen och därmed ansvarsfördelningen är under utredning.

Avtal

Separat avtal mellan kommunen och exploatören avses inte upprättas. Avtal mellan markägaren och exploatören beträffande marköverlåtelsen fordras.

**FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR**

**Fastighetsbild-
ning mm**

Området för bostadsändamål skall avstyckas för att utgöra en separat fastighet (i det följande benämnd som nybildad fastighet).

Till förmån för nybildad fastighet skall tillskapas ett servitut för in- respektive utfart till gata enligt befintlig plan. För samma fastighet också servitut för åtkomst med fordon tillhörande räddningstjänsten fram till i höjd med planerad byggnad (den nordöstra) inom planområdet. Servitutet skall belasta befintlig väg inom berörd försvarsfastighet Skövde 5:259. Servitutet skall även avse rätt att iordninggöra angöringsplats och grindar samt utföra snöröjning.

Till förmån för försvarsfastighet skall bildas servitut avseende rätt till in-
respektive utfart till dels befintlig parkering norr om nybildad fastighet,
dels lastningsplats vid järnvägen väster om nybildad fastighet.

Befintlig kommunal vattenledning är tryggad med ledningsrätt.

Befintlig telekabel skall säkerställas med ledningsrätt.

Befintlig avloppsledning och telekabel tillhörande försvaret skall säker-
ställas genom servitut till förmån för försvarsfastighet.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras inte med hänsyn till de enkla fastighetsför-
hållanden som råder i området.

EKONOMISKA FRÅGOR

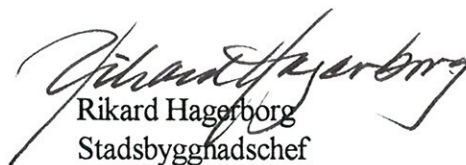
Anslutningsavgifter till de tekniska systemen, bygglov- och planavgifter,
kostnader för fastighetsbildning etc kommer att debiteras enligt gällande
taxor/regler.

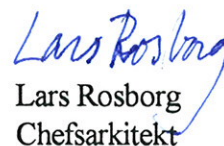
MEDVER- KANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bl a följande deltagit:
stadsingenjör Peter Nyström, stadsingenjörskontoret och markchef
Sören Jenefeldt, mark- och exploateringsavdelningen, stadskansliet.

REVIDERING

Efter utställningstiden har förslaget reviderats beträffande när
genomförandetiden börjar löpa. Genomförandetiden föreslogs tidigare
börja den dag planen vann laga kraft. Genomförandetiden föreslås nu i
stället börja (efter att planen vunnit laga kraft) när beslut om försäljning
av den blivande tomten, eller upplåtelse på annat sätt, föreligger. Se
vidare utställningsutlåtandet. Planhandlingarna har försetts med revi-
deringsdatum.


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Lars Rosborg
Chefsarkitekt

