



Detaljplan för

SÄTER 5:4

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Datum 2002-10-21

Planförfattare: Planchef Lars Johan Ekelöf

Fysisk planerare Christer Johnsson

PLANBESKRIVNING

Planens syfte

Syftet med detaljplan är att ändra markanvändningen från vårdhem enligt gällande plan till område för bostäder (totalt 24 lgh). Det sluttande skogspartiet i planområdets västra del bibehålls som kvartersmark. Planförslaget innebär också att gällande plan upphävs för den samfälliga vägen Säter s:2 strax norr om fastigheten Säter 5:4.

Plandata

All mark inom planområdet ägs av Stöpenfastigheter AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 90

I översiktsplan 90 (karta C) redovisas området som befintligt bostadsområde. Planområdet omfattas också av rekommendationsområde 102. I rekommendationerna anges bl a att: "Större förändringar provas genom detaljplaneändringar. För närvarande är inga större förändringar aktuella utöver förändring och förtätning av Skogssäter"

Detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplan 16 SÄR 277 (B508) fastställd 1971-09-02 (se bilaga A).

Förutsättningar och förändringar

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av dåvarande K-konsult 1989-03-17. Av undersökningen framgår bl a att grundvattennivån varierar mellan 1,2 m till 2,4 m utmed den norra delen av föreslagen byggrätt.

Befintliga byggnader har källare.

Personer som arbetat i byggnaderna under den tid vårdhemmet var i drift (ca 15 år) kan berätta att det av och till uppstod fuktproblem i källarutrymmena. Orsaken till fuktproblemen kan vara en otillräcklig dränering av byggnadernas grunder i förhållande till den relativt höga grundvattennivån.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret föreslår därför att en geohydrologisk undersökning görs som redovisar befintliga förhållanden och behov av åtgärder för att eliminera orsaken till eventuella fuktproblem.

Bebyggelseområden

På fastigheten Säter 5:4 finns fem byggnader, samtliga i ett plan plus källare. Byggnaderna uppfördes i början av 1970-talet som vårdhem för förståndshandikappade och verksamheten pågick under ca 15 år fram till mitten av 1980-tal.

Flertalet av byggnaderna har stått tomma under en längre tid och har till följd av detta tagit skada. Byggnaderna är i stort behov av renovering.

Byggnaden i den sydöstra delen av tomten har under de senaste fem åren fungerat som öppen förskola (daghem).

I gällande detaljplan är området avsett för vårdhem och byggnader får uppföras i högst två våningar.

Enligt planförslaget ändras markanvändningen till område för bostäder och byggnaderna får tillsammans ha en största bruttoarea ovan mark på 2.800 kvm.

Byggnaden i den sydöstra delen av tomten används idag som daghem / öppen förskola. Markområdet till daghemmet är begränsat med ett staket och i planförslaget ändras markanvändningen till område för skola / daghem.

I gällande plan ingår den samfälliga vägen Säter S:2 strax norr om fastigheten Säter 5:4 i området för vårdhem. Den samfälliga vägen bör inte utgöra kvartermark och föreslås därför bli upphävd i planförslaget.

Transformatorstation

I områdets södra del finns en transformatorstation och högspänningskablar till och från stationen. På plankartan omfattas transformatorstationen av ett E-område (teknisk anläggning) och elkablarna är säkerställda med u-områden.

Trafik

Trafiken till området kommer att matas från Kunskapsvägen. Två av byggnaderna kan även nås från den samfälliga vägen strax norr om planområdet.

Parkeringsplatser kommer att anordnas inom fastigheten.

Vatten- och avloppsledningar

De allmänna va-ledningar som finns inom planområdet är säkerställda med u-områden.

Vattentäkt

En grundvattentäkt (reservtäkt) finns ca. 600 m sydost om planområdet. Större delen av planområdet ligger inom vattentäktens yttre skyddszon. Av skyddsbestämmelserna till vattentäkten (se bilaga B) framgår vilka bestämmelser som gäller inom den yttre skyddszonen. Byggherren kommer att informeras om innehållet i skyddsbestämmelserna.

Vegetation

I planområdets västra del och inom fastigheten Säter 5:4 finns en trädbevuxen sluttning som kommer att bevaras som naturmark (kvartersmark).

Trafikbuller

Trafikmängden på Kunskapsvägen är liten och bullret från trafiken kommer inte att orsaka någon olägenhet för personer som vistas i de hus som ligger närmast vägen.

Gångstig

En gångstig löper genom området väster om bef. byggnader och i nord sydlig riktning. Tillgängligheten för allmänheten är säkerställd på plankartan med en bestämmelse (x-område).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planprocessen

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagens regler om enkelt planförfarande.

Planförslaget bedöms vara av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten.

Byggnadsnämnden beräknas anta detaljplanen vid sitt möte den 31 oktober 2002.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Förutsättningar / förändringar

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från vårdhem enligt gällande plan till område för bostäder (totalt 24 lgh).

Planförslaget innebär också att gällande plan upphävs för den samfälliga vägen Säter s:2 strax norr om fastigheten Säter 5:4.

VA-ledningar

De ledningar inom planområdet som är allmänna respektive privata framgår av bilaga C till detaljplanen. Ett avtal kommer att upprättas mellan ägaren till fastigheten Säter 5:4 och Skövde kommun som reglerar ägar- och ansvarsförhållandena beträffande va-ledningarna.

Daghem

Byggnaden i den sydöstra delen av tomten används idag som daghem / öppen förskola. Byggnaden med tillhörande markområde hyrs av Skövde kommun.

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör en delning av fastigheten Säter 5:4, varvid en fastighet skulle kunna bildas för bostadsändamål och en fastighet för allmänt ändamål (daghem / skola).

Rättigheter

Allmänna va-ledningar resp. transformatorstationen inkl. högspänningskablar bör säkerställas genom upplåtelse av ledningsrätt.

Område för allmän gångtrafik kan säkerställas genom servitut för kommunägd fastighet.

Ekonomiska frågor

Skövde kommun kommer inte att drabbas av kostnader till följd av planförslaget.

Medverkande tjänstemän

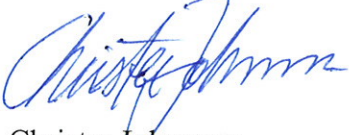
I arbetet med detaljplanen har medverkat:

Sören Jenefeldt, Kommunstyrelsekontoret, Roland Johnsson, Tekniska kontoret
Bo Bergman och Peter Nyström, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret



Lars Johan Ekelöf
Planchef



Christer Johnsson
Fysisk planerare