

Detaljplan för

Tyr 3

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

Upprättad 2012-09-25
Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen

Antagen BN 2012-11-15
Laga kraft 2013-02-15

Antagandehandling

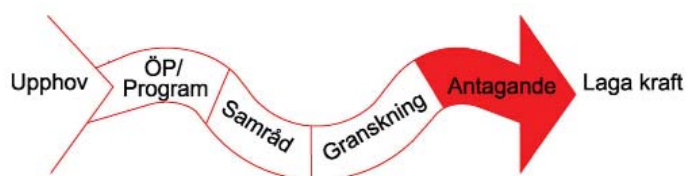


TIDPLAN Tyr 3

2012

19/6	BU
28/6	BN Samrådsbeslut och behovsbedömning
V 33 - 35	Samråd och remiss (13/8 – 3/9)
25/9	BU
4/10	BN Utställningsbeslut
V41 – V43	Utställning (8/10 – 29/10)
23/10	TU
31/10	KS/AU
6/11	BU
7/11	KN
12/11	KS
15/11	BN, Antagande
	3 veckor överklagandetid
10/12	Laga kraft
13/12	BN (bygglov)

BN = Byggnadsnämnden
BU = Byggnadsnämndens beredningsutskott
TU = Tekniska nämndens arbetsutskott
KN = Kulturnämnden
KS = Kommunstyrelsen



INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	1
HANDLINGAR	4
PLANBILAGOR	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
AVVÄGNING ENLIGT MB.....	4
BYGGLOV	4
PLANDATA	5
Lägesbeskrivning	5
Areal	5
Markägförhållanden	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Riksentressen.....	5
Framtidsplan Skövde 2015	5
Behovsbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Mark och vegetation	6
Fornlämningar och kulturmiljö	6
BEBYGGELSEOMRÅDE	6
Befintlig bebyggelse.....	6
Planerad bebyggelse	7
Brandskydd.....	8
Skyddsrum.....	8
GATOR OCH TRAFIK	8
Gatunät, angöring och parkering	8
Gc-trafik	8
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	9
INVERKAN PÅ MILJÖN.....	9
Vägtrafikbuller	9
Radon.....	9
Vegetation	9
Miljökvalitetsnorm	9
GENOMFÖRANDEN AV DETALJPLANEN	10
Organisatoriska frågor.....	10
Planprocessen	10
Tidplan	10
Genomförandetid	10
Avtal	10
Ansvarsfördelning	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	11
Tekniska frågor	11

Detaljplan för Tyr 3

Skövde stad, Skövde kommun, Västra
Götalands län
Upprättad av Plan, Bygg och Lantmäteri-
förvaltningen, Skövde kommun

Datum: 2012-06-19

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg
Fysisk planerare Christer
Johnsson

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning,
lista över utställningskretsen med fastighetsför-
teckning.

PLANBILAGOR

- A. Illustrationsmaterial, ABAKO i Göteborg,
2012-03-29.
- B. Behovsbedömning, PBLK 2012-09-16
- C. Skuggstudier, ABAKO i Göteborg



Torggatan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt
att bygga om befintlig 3 vånings kontorsbygg-
nad (fd Skövde Nyheter) på fastigheten Tyr 3
till ett bostadshus i 5 våningar med 16 lgh och
lokaler för kontor eller butik i entréplan. Den
översta våningen föreslås bli delvis indragen.
Den västra delen av tomten behålls som en öp-
pen yta i stadsrummet med plats för bostads-
entré, sittplatser, lite grönska och några p-plat-
ser.

AVVÄGNING ENLIGT MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med
Miljöbalkens grundläggande hushållnings-
bestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området
bedöms vara lämpligt för bostäder och exploa-
teringen kommer att medföra en från allmän
synpunkt god hushållning.

BYGGLOV

Efter en samlad bedömning föreslås att inom
planområdet skall de regler gälla för bygglov
och marklov som framgår av 9 kap Plan- och
Bygglagen (PBL).

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet omfattar fastigheten Tyr 3 som är belägen i kvarterets sydvästra hörn. Kv. Tyr ligger inom centrumkärnan i korsningen Rådhusgatan - Staketgatan väster om Sandtorget.

Areal

Planområdet omfattar en total areal på 751 kvm.

Markägförhållanden

AB Skövdebostäder äger fastigheten Tyr 3.



Fastighetskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Framtidsplan Skövde 2015

I Framtidsplan 2015 är området redovisat som "Centrumbebyggelse".

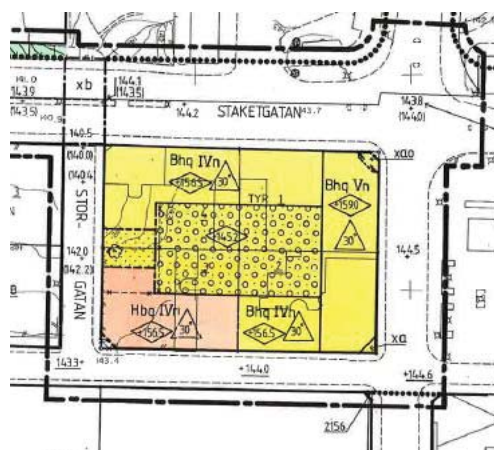
Planprogram

Det har inte bedömts nödvändigt att upprätta ett planprogram för planområdet.

Detaljplan

Planförslaget berörs av detaljplanen St 288 antagen av kommunfullmäktige 1983-06-20. Gällande detaljplan förutsätter att bef. byggnad rivs och ersätts med en vinkelbyggnad i fyra våningar i hörnet Torggatan – Repslagargatan. Byggnaden är enligt detaljplanen avsedd för "Handel samt i vissa fall bostäder". Marken (gården) i den nordöstra delen av tomten får underbyggas med garage. Den högväxta blodboken i tomtens nordvästra hörn är inte skyddad med bestämmelse i gällande detaljplan.

Genomförandetiden har gått ut för detaljplanen.



Gällande detaljplan (St 288)

Behovsbedömning

Kommunen skall genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

B. ÖMRÄDES BETECKNINGAR	
Allmän plats	
	Gata eller torg
	Park eller plantering
Byggnadszoner	
	Bostäder samt i vissa fall handel m.m.
	Handel samt i vissa fall bostäder.
	Särskild miljözon
C. ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS	
	Mark som inte får bebyggas
	Mark för byggnad under markplanen
	Del av byggnadszoner tillgängligt för allmän gångtrafik
	Allmän plats/gata tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik i ett undre plan
	Gällande gathöjd
	Gällande gathöjd avsedd att utgå
	Gathöjd
	Arkel våningar
	Förbud mot vindinrening
	Källarlös hus
	Byggnadshöjd räknad från grundnivåens nollplan
	Taklutning, maximal vinkel

Planbestämmelser till gällande detaljplan



TYR 3



TYR 3



Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande (2011-10-28) framfört att man delar kommunens bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Förhållanden som berör påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser beskrivs under rubriken "INVERKAN PÅ MILJÖN"

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden beslutade om samråd 2012-06-28, § .

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Torggatan sluttar 0,7 m åt väster utmed tomten (Tyr 3). Repslagargatan sluttar 1,3 m åt norr utmed tomten. Den obebyggda delen av tomten består av en asfalterad parkeringsyta.

I tomtens nordvästra hörn finns en högväxt blodbok. Bostadsrättsföreningen Tyr 5 anser att trädet utgör ett stort problem för de närboende och har ett starkt önskemål att trädet tas ner. Stadsträdgårdsmästaren har undersökt trädets skick och förutsättningar att utvecklas och anser att trädet kan tas ner under förutsättning att det ersätts med ett nytt träd i tomtens sydvästra hörn (stammens omfattning skall var minst 35 cm).

Om bostädernas p-platsbehov kan lösas på annan plats än inom tomten skapas förutsättningar att åstadkomma en öppen plats i stadsrummet.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet. Kvarteret Tyr ligger ca 75 m utanför gränsen för det medeltida Skövde .

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Befintlig kontorsbyggnad är i tre våningar, uppförd 1911 och har tidigare bl a inrymt biograf och lokaler för lokaltidningen Skövde Nyheter. Byggnaden saknar speciella kulturhistoriska värden som motiverar ett bevarande. Byggnaden bedöms ha förutsättningar för att byggas om från kontorslokaler till bostäder.

Planerad bebyggelse

Skövdebostäder har undersökt möjligheten att bebygga tomten enligt gällande plan men funnit att en om- och påbyggnad av bef. byggnad är ett bättre förslag med flera fördelar (lägre produktionskostnad, enklare parkeringslösning m m).

Skövde kommun har ett uttalat behov av att tillskapa nya bostäder i centrala lägen.

Förslaget till bebyggelse som upprättats av arkitektkontoret ABAKO i Göteborg i samråd med Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen och på uppdrag av AB Skövdebostäder består av situationsplan, fasader, planer och vy (perspektiv).

Illustrationsmaterialet redovisar ett flerbostadshus med fem våningar där den översta våningen delvis är indragen. I bottenvåningen redovisas kontorslokaler och för övriga våningar redovisas totalt 16 lgh.

Entréplanet nås från två håll, Torggatan och bilparkeringen. Trapphuset till lägenheterna nås enbart väster ifrån.

Området skall byggas utifrån en ekologisk grundsyn. Syftet är att åstadkomma ett byggande som leder till minskad miljöbelastning och förbättrad hushållning med energi och naturresurser.

Föreslagen byggnad bedöms kunna samverka med befintlig omgivande bebyggelse. Gällande detaljplan redovisar ett slutet kvarter med undantag av en öppning mot Repslagargatan i syfte att spara bef. blodbok. Föreslagen ändring skapar en större öppenhet i korsningen Torggatan – Repslagargatan. Om bostädernas p-platsbehov kan lösas på annan plats än inom tomten skapas förutsättningar att åstadkomma en öppen plats i stadsrummet.

Föreslagen påbyggnad av bef. byggnad på tomten Tyr 3 gör att gården till tomterna Tyr 5 och 7 kommer att skuggas något mer jämfört med i dag men inte mer än vad som kan anses vara acceptabelt (se bilaga C).

Tillgänglighet

Planerad byggnad skall utformas så att hög tillgänglighet garanteras.

Inom föreslagen parkeringsplats finns p-platser för rörelsehindrade.

De boende skall erbjudas möjlighet till källsortering av förpackningar (sopsortering).



GÄRDSFASAD



GATUFASAD



GATUFASAD



Situationsplan upprättad av ABAKO

Brandskydd

Byggnaderna ska utformas så att tillfredställande utrymning kan ske vid brand.

En brandskyddsdokumentation ska upprättas som redovisar förutsättningar för och utformning av brandskydd. Frågan kommer att bevakas i samband med tekniskt samråd innan startbesked.

Utryckningsfordon (t ex ambulans) når byggnadens entréer från Torggatan.

Skyddsrum

Skyddsrum byggs först i ett s.k. anpassnings-skede. Exploatören skall begära ett skyddsrumsbesked från Plan, Bygg o Lantmäteriförvaltningen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, angöring och parkering

Föreslagna bostäder med tillhörande parkering nås från Torggatan.

Den ökade biltrafiken på Rådhusgatan och Torggatan kommer att påverka trafikförhållandena (framkomlighet och säkerhet) i liten omfattning.

Illustrationskartan redovisar 11 p-platser.

Det slutliga behovet av p-platser avgörs i samband med bygglovprövningen.

Enligt Skövde kommuns parkeringsnorm krävs 8 bilplatser/1000 kvm BTA (centralt läge). Föreslagna bostäder (16 lgh) innehåller totalt ca 1530 kvm BTA vilket genererar ett bilplatsbehov motsvarande 12 platser. Bilparkering för kontorslokalerna kommer att kunna lösas inom intilliggande p-hus (Commerce).

Gc-trafik

Utrymme för cykelparkering kommer att finnas inom bostadskvarteret. Gällande parkeringsnorm anger ett behov av 2,5 cykelplatser/lgh. På situationsplanen är ca 20 cykelplatser redovisade och möjlighet finns att bygga ytterligare. Dessutom finns cykelförråd i källaren.

Kollektivtrafik

Närmste busshållplats för kollektivtrafik (tätortstrafik) finns inom bekvämt gångavstånd (ca 100 m) vid Staketgatan norr om planområdet. Resecentrum ligger ca 800 m öster om planområdet.



Garageinfart till TYR 7



Repslagargatan

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintlig byggnad är ansluten till kommunens vatten, elnät (Skövde elnät) och fjärrvärmenät (Skövde Värmeverk). Dagvattnet skall tas omhand inom tomten i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.

Avfallshantering

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Samråd kommer att ske mellan byggherren/husprojektören och Avfallshantering Östra Skaraborg.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Vägrafikbuller

Trafikmängden på Torggatan är ca 500 fordon/dygn (400 f/d, 1997) och dimensionerad hastighet uppskattas till 30 km/h.

För denna trafikmängd och fordonshastighet krävs inga bullerdämpande åtgärder.

Radon

Byggnaderna skall utformas så att radonhaltens årsmedelvärde inte överstiger 200 Bq/m³ och gammastrålningsnivån inte överskrider 0,5 µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Vegetation

Blodboken i tomtens nordvästra hörn kommer att tas ner och ersättas med ett nytt träd i tomtens sydvästra hörn (stammens omfattning skall vara minst 35 cm).

Miljö kvalitetsnorm

Miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljö kvaliteten som får finnas inom ett geografiskt område.

Detaljplanens genomförande bedöms påverka miljö kvaliteten för mark, luft och vatten på ett marginellt sätt .

Någon speciell utredning för att redovisa om miljö kvalitetsnormerna uppfylls för planområdet är enligt vår uppfattning inte nödvändigt att göra.

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas för planområdet.



Entré till parkeringshus från Torggatan



GENOMFÖRANDEN AV DETALJPLANEN

Organisatoriska frågor

Planprocessen

Planprocessen är indelad i tre skeden: samråds-skede, granskningsskede och antagandeskede. Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Tidplan

Plansamrådet kommer att genomföras under två veckor i slutet av augusti. Utställning för plan-granskning kommer att ske under tre veckor i oktober och byggnadsnämnden planerar anta detaljplanen i mitten av november.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för den skada denne åsamkats. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan Skövde kommun och AB Skövdebostäder.

Ansvarsfördelning

Skövde kommun (Tekniska förvaltningen) ansvarar för va-ledningar. Skövde Värmeverk ansvarar för fjärrvärmenätet. Skövde Elnät ansvarar för elnätet.

Byggherre/fastighetsägaren AB Skövdebostäder ansvarar för projektering och genomförande av om- och påbyggnad av bef. kontorsbyggnad. Byggherren har anlitat arkitektkontoret ABAKO i Göteborg som projektör.

Fastighetsrättsliga frågor

Det sydvästra hörnet av fastigheten Tyr 3 kommer att fasas av och anpassas till bef. gångbana. Området(ca 4 kvm) kommer att föras över till fastigheten Skövde 4:310 som ägs av Skövde kommun. Lantmäteriförrättningen kommer att begäras och bekostas av Skövde kommun.

Ekonomiska frågor

Kostnaderna för framtagande av detaljplanen har reglerats i avtal mellan Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen och AB Skövdebostäder.

Tekniska frågor

Vägar och trafik

Föreslagna bostäder med tillhörande parkering nås från Torggatan och Repslagargatan.

Torggatan och Repslagargatan är i behov av ombyggnad. I gällande plan är Torggatan redovisad som "GÅRDSGATA" (gångfartsgata). Förslag finns att bygga om både Torggatan och Repslagargatan till gångfartsgator.

Möjligheten att lösa en del av p-platsbehovet utanför fastigheten t ex inom p-huset till Commerce (Loke 4) skall undersökas.

Frågan kan komma att behöva lösas med ett avtal.

Vatten och avlopp

Bef. byggnad är ansluten till Skövde kommuns vatten. Dagvattnet skall tas omhand inom fastigheten och i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy. Dagvattenmängden från byggnad och mark inom tomten kommer inte att öka jämfört med idag.

Elförsörjning

Bef. byggnad är ansluten till Skövde Elnäts kablar i Torggatan (Skövde elnät).

Exploatören/fastighetsägaren ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Skövde Elnät från elrum till anvisad plats i tomtgräns. Elrum skall placeras mot yttervägg.

Bredband

Planerade bostäder kan anslutas till Skövde öppna stadsnät. Optokanalisation finns i Torggatan ca 80 m väster om kv. Tyr och i Staketgatan strax norr om kv. Tyr.

Tele

Telekablar (Skanova) finns i Torggatan söder om kv. Tyr.

Uppvärmning

Bef. byggnad är ansluten till bef. fjärrvärmeledningar i Torggatan (Skövde Värmeverk).

Avfallshantering

Avfallshantering skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Utredningar

Förslaget att bygga om Torggatan och Repslagargatan till gångfartsgator kan komma att behöva bearbetas.

Vegetation

Blodboken i tomtens nordvästra hörn kommer att tas ner och ersätts med ett nytt träd i tomtens sydvästra hörn (stammens omfattning skall var minst 35 cm). Rötterna till det planterade trädet får inte skada bef. va-ledningar i Torggatan och Repslagargatan.

Avgifter och taxa

Avgift för vatten och avlopp regleras i gällande va-taxa.

Avgifter för bygglov m m erläggs enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Avgift för fastighetsbildning regleras enligt den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

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

Lovplikt

Efter en samlad bedömning skall inom planområdet de regler gälla för bygglov som framgår av 9 kapitlet Plan- och bygglagen.

Marklov krävs för trädfällning inom kvartersmarken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Roland Johnsson, Marie Larsson, Tekniska förvaltningen, Janove Johansson, Miljöförvaltningen Östra Skaraborg, Stig Johansson och Carol Jarpa de Emilson, Näring och Samhällsbyggnadsenheten och Peter Nyström, Anna-Lena Nilsson, Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen.

Byggherren har anlitat arkitektkontoret ABAKO i Göteborg som konsult.

Plan, Bygg och Lantmäteriförvaltningen

Peter Nyström
Stadsbyggnadschef

Christer Johnsson
Fysisk planerare

Bilaga C

KVARTERET TYR SKÖVDE

SOLSTUDIE
NY BYGGNAD TYR 3

15 APRIL 12.00



15 APRIL 16.00



15 JUNI 12.00



15 JUNI 16.00



02 AUGUSTI 12.00



02 AUGUSTI 16.00



KVARTERET TYR SKÖVDE

SOLSTUDIE
BEFINTLIG BYGGNAD

15 APRIL 12.00



15 APRIL 16.00



15 JUNI 12.00



15 JUNI 16.00



02 AUGUSTI 12.00



02 AUGUSTI 16.00





Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Postadress 541 83 SKÖVDE **Telefon** 0500-49 80 00 **Hemsida** www.skovde.se