

Kv BALDER m m

Skövde tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

Kv BALDER m m
Skövde tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län
Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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

Till planförslaget hör följande bilagor:

- A. Illustrationsplan skala 1:1000
- B. Byggnadsritningar i skala 1:400 och 1:100 (situationsplan, planer och fasader) till nybyggnader i kv Balder.
- C. Länsantikvariens skrivelse 1980-06-19 ang arkeologiska undersökningar.
- D. Grundkarta.
- E. Ägokarta.
- F. Fastighetsägarförteckning.
- G. VA-plan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av kvarteret Balder med omgivande gator i nordöstra delen av Skövdes centrum. Kvarteret begränsas i norr av Torggatan, i öster av Trädgårdsgatan, i söder av Långgatan och i väster av S:t Helenagatan.

Area

Planområdets area är c:a 5.500m².

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För planområdet gäller följande stadsplaner:
ändring i stadsplan för del av inre staden norr om Kyrkoparken, fastställd 1948-03-12, ändring och utvidgning av stadsplan för kv Oden m m fastställd 1960-07-07, ändring av stadsplanen för kvarteren Heimdal och Brage, fastställd 1973-08-08. För angränsande område gäller ändring i stadsplan för del av Skövde stad, fastställd 1942-04-30.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsbyggnadsprogram

Bostäderna i kvarteret Balder ingår i bostadsförsörjningsprogrammet 1981-1985 med byggstart 1981.

Centrumplanering, områdesplan

Sedan 1977 pågår arbete med en områdesplan för Skövdes centrum, som begränsas av Badhusgatan, Staketgatan, Stationsgatan och Skolgatan.

Områdesplanen är inte färdig men arbetet har avancerat så långt att tillräckligt underlag finns för att kunna gå vidare med detaljplaner för vissa delar -däribland kv Balder.

Nedan ges en mycket kortfattad beskrivning av områdesplanearbetet. För noggrannare upplysningar hänvisas till centrumplanematerialet.

I områdesplanearbetet undersöktes först inom vilka delar av centrum som förändringar i form av större ombyggnader, saneringar eller nybyggnader kunde väntas inom de närmaste 10-15 åren. Därefter testades varje sådant område och kvarters lämplighet för olika ändamål mot bakgrund av yt-behov, lägeskrav m m för de markanvändningsintressen som skulle utredas i samband med planarbetet. Bl a ingick bostäder, servicehus för pensionärer, kontor, handel, post, hotell, förvaltningsbyggnad, högskola, kultur och parkering bland de markanvändningar som testades.

Vid denna första undersökning visade det sig att kv Balder var användbart för många olika ändamål. Vid följande gallring och val av markanvändningsalternativ fanns delutredningar angående handel och parkering samt politisk prioritering av bostadsbyggande i de delar av centrum där det är möjligt att åstadkomma en god bostadsmiljö med hänsyn till trafikbuller m m.

Eftersom kv Balder kan bli en bra bostadsmiljö förutsatt att gården görs trivsamt med trädplantering m m valdes därför en framtida användning för kv Balder med huvudsakligen bostäder, samt i liten omfattning handel eller kontor (med ledning av handelsutredningen).

I gällande plan är kvarteret Balder avsett enbart för bostadsändamål.

Kommunala ställningstaganden ang kv Balder

PLANBEREDNINGEN: 1980-01-08 punkt 3

KOMMUNSTYRELSEN: 1979-11-12; § 309

KS/AU: 1979-09-25; § 874
1980-01-15; § 33
1980-04-22; § 358

BYGGNADSNÄMNDEN: 1980-02-21; § 96
1980-09-25; § 444
1980-11-27; § 552

KULTURNÄMNDEN: 1980-01-17

Kommunala beslut i övrigt

Kvarteret Balder skall anslutas till fjärrvärmenätet. Edgars Byggnads AB skall vara byggherre för och förvalta nybebyggelsen i kv Balder. Den nord-östra byggnaden på nuvarande tomt nr 2 skall bevaras (Ahlstrandska huset).

Terräng och vegetation

Kv Balder är i stort sett plant. Nivåskillnaden i öst-väst är max 1,0 m och i nord-syd max 0,5 m.

Den enda vegetation som finns i kvarteret är fyra lindar som står norr om det s k Ahlstrandska huset.

Geotekniska förhållanden

Någon detaljundersökning av markens beskaffenhet inom kv Balder har inte utförts. Med ledning av erfarenheterna från nybyggnader i angränsande kvarter (kv Brage) utgörs marken förmodligen av friktionsmaterial varför normala grundläggningsmetoder kan förutsättas. Grundvattennivån torde ligga under en källarvåning. Provgropar och ev detaljundersökning bör utföras av blivande byggherre i samband med den fortsatta projekteringen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet. Under marknivån kan rester finnas av det medeltida Skövde. Provborrningar har därför utförts genom riksantikvarieämbetets försorg. Som resultat av provborrningarna har länsantikvarien meddelat att hinder för de planerade arbetsföretagen i kv Balder inte föreligger ur antikvarisk synpunkt (Skrivelse 1980-06-19, bilaga C).

Bebyggelse

Inom kv Balder finns ett flertal äldre byggnader, se grundkartan. Utmed Långgatan finns tre äldre byggnader av varierande höjd och detaljutformning. I "kulturhistorisk byggnadsöversikt och inventeringsplan för de centrala delarna av Skövde tätort" (Bo Ekstéen 1976-04-05) är dessa byggnader samt den byggnad som ligger utmed S:t Helenagatan och Ahlstrandska huset klassade som "värdefull fasadlinje".

I centrumplanearbetet har Ahlstrandska huset klassats som "värdefull byggnad" och husen utmed Långgatan som "byggnader som har betydelse för miljön på grund av fasadernas skala och karaktär. De kan ersättas med nybyggnad som har liknande egenskaper i dessa avseenden".

Gator och trafik

Befintligt gatunät runt kvarteret är enkelriktat. Gatunätet avses inte bli ändrat mer än i detalj, gångbanelängder och hörnradier.

I framtiden kan trafiksystemet i vissa delar av centrum komma att ändras ganska radikalt, men inom planområdet kommer sannolikt inga större ändringar att ske ens på lång sikt, i varje fall inte sådana som påverkar kvartersgränserna (inga gatubreddningar eller liknande).

Ledningssystem

Befintliga ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme och el har tillräckliga kapaciteter för föreslagna bebyggelse. Viss komplettering av dagvattenledningar erfordras.

Markägoförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär ingen ändring av gällande plan vad gäller huvudändamålet - bostäder. Däremot skiljer sig planförslaget i vissa avseenden väsentligt från gällande stadsplan som är utförd 1946. I den gällande planen tas ingen hänsyn till befintlig bebyggelse och inte heller till trafik- och parkeringsfrågor.

När planarbetet började gav planberedningen direktiv om att tre alternativ skulle undersökas:

1. Rivning av alla befintliga hus, total nybyggnad.
2. Bevarande av Ahlstrandska huset och i övrigt ny bebyggelse.

3. Som alt 2 men med bevarande även av de båda västra byggnaderna vid Långgatan, i övrigt ny bebyggelse - komplettering.

Stadsplaneskisser med varierande två- och trevåningsbebyggelse upprättades till de olika alternativen. Vidare gjorde den blivande byggherrens konsult planlösningsskisser för nybebyggelsen och för ombyggnad av vissa befintliga hus som först undersöktes vad gäller standard och kondition. Ekonomiska kalkyler upprättades av den blivande byggherren och i en senare omgång även av fastighetskontoret.

Efter presentation av utredningsresultaten i kommunstyrelsens arbetsutskott och i planberedningen gavs direktiv om att det fortsatta planarbetet skulle ske enligt det alternativ som innebär bevarande av Ahlstrandska huset och i övrigt ny bebyggelse.

Planärendet har succesivt presenterats i byggnadsnämnden som bl a uttalat att man bör eftersträva variationsrika fasader av liknande karaktär som i den befintliga, äldre bebyggelsen. (BN § 444 / 80).

Planarbetet har skett i nära kontakt med berörda förvaltningar och med byggherre och konsulter. Skisser på planlösningar och detaljer har utarbetats. Vissa lösningar har förkastats, andra har diskuterats och bearbetats i många omgångar. Anledningen till den ganska omfattande skissningen har varit svårigheten att nå lösningar som ger variation och anpassning till den äldre bebyggelsen kombinerat med rimliga byggnads- och boendekostnader.

Några faktorer kan nämnas:

- a) Gården måste bli trivsamt och kunna planteras - parkeringen måste i största möjliga utsträckning lösas inom kvarteret.

Detta innebär dyrbar parkering i källarplanet och dessutom måste parkeringen lösas så att gården kan planteras.

- b) Trevåningshöjd ger hisskrav och stora extrakostnader.

Leder till loftgångslösning som har svagheter jämfört med trapphuslösningar och som dessutom påverkar lägenhetslösningarna. Hisskravet kan dispenserat i speciella fall, men knappast i ett så stort projekt och då erfarenheterna visar att många äldre människor efterfrågar centralt belägna lägenheter.

- c) Önskemålet om variation och anpassning till den äldre bebyggelsen ställs mot tunga faktorer som ekonomi, lånebestämmelser, drifts- och underhållskostnader m m.

Plan- och fasadskisser har under arbetets gång redovisats för KS/AU, och de politiska partigrupperna (C, Fp, M, S), vilket har lett till en kraftig

uppslutning kring byggnadsnämndens krav betr fasadutformning.

Detta har lett till att en speciell stadsplanebestämmelse införts (q) och till att husen får olikfärgade, putsade fasader, speciell fönsterutformning, burspråk m m som framgår av fasadritningar i skala 1:100 (bilaga B).

Planförslaget är utformat med tanke på att Ahlstrandska huset skall bevaras vilket medför att byggnaden bör ses över och förbättras så att den får godtagbar standard. Om Ahlstrandska huset försäljs som separat fastighet förutsätts dessutom fastighetssamverkan på gården; inga avskiljande staket; i stället slänt och terrängtrappa.

Ahlstrandska huset har givits en planbestämmelse som innebär att byggnadsnämnden, om så befinns lämpligt, kan tillåta att del av byggnaden används för kontor, utställning eller liknande.

Den nya bebyggelsen består av en trevåningsbyggnad vid Torggatan och en vid Långgatan samt en tvåvåningsbyggnad vid S:t Helenagatan. Husen rymmer 42 lägenheter varav 18 st två rum o kök, 15 st tre rum o kök och 9 st fyra rum o kök. I källarplanet finns biutrymmen, skyddsrum, parkering och en dagsljusbelyst lokal som kan användas för uthyrning (Bh-bestämmelse).

Insynsproblemet i första våningen har lösts så att fönsterunderkant ligger över normal ögonhöjd. Det medför att gårdsnivån ligger högre än omgivande gatunivåer (ramper upp till gården) vilket i sin tur medför en nivåskillnad på c:a 90 cm mellan gårdsnivån och marknivån vid Ahlstrandska huset (slänt med plantering och terrängtrappa).

Plantering av träd kommer att ske på gården (ej parkering under hela gårdsytan).

Lindarna norr om Ahlstrandska huset har kontrollerats av parkchefen som anser att de är mycket fina och bör skyddas noga under byggnadstiden.

Enligt planförslaget kan tre av de fyra lindarna bevaras. Även den fjärde, den västligaste, hade kunnat bevaras men det hade i så fall måst ske på bekostnad av tre stycken trerumslägenheter.

Enligt gällande parkeringsnorm har parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen beräknats bli totalt c:a 37 platser (bostäderna och uthyrningslokalen). För Ahlstrandska huset varierar behovet något beroende på om huset används enbart för bostäder eller om ett våningsplan används för kontor och del av källare för t ex utställning. Behovet har beräknats bli c:a 8 platser.

Parkeringen i källarplanet får in- och utfart mot Trädgårdsgatan och rymmer 31 p-platser. Resterande platsbehov täcks genom parkeringsavlösen.

Parkeringsbehoven detaljräknas vid byggnadslovsgranskningen.

Sophanteringen har lösts i samråd med gatukontoret - soprum i markplanet.

Skyddsrum anordnas i enlighet med skyddsrumspanen och lämnat skyddsrumsbesked.

Trafikmängderna på omgivande gator är små men gaturummen är ganska trånga varför gatufönstrens bullerisolering bör observeras. Erforderliga åtgärder kommer att bevakas i samråd med hälsovårdsnämnden vid byggnadslovsprövningen.

PLANGENOMFÖRANDE

Edgars Byggnads AB kommer att vara byggherre för nybebyggelsen i kv Balder. Marken upplåts på de villkor som framgår av upprättat avtal. Beträffande fastighetssamverkan se sid 6.

Byggstart planeras ske snarast möjligt under 1981. Projektet finns upptaget i bostadsförsörjningsprogrammet.

SAMRÅD

Planförslaget har utformats efter flera samråd med länsstyrelsen (länsarkitekten). Samråd har skett med alla berörda markägare i anslutning till planområdet. Planen är utformad i samråd och samarbete med byggherre och projektörer samt berörda förvaltningar (fastighetskontoret, gatukontoret, energiverket, hälsovårdskontoret, kulturnämnden). Protokoll från länsstyrelsens plansamråd föreligger inte för närvarande. Några erinringar mot den föreslagna planutformningen föreligger inte.

Skövde 1980-12-11
SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Georg Höglund
1:e planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde beslut den2/3.....19.81.... §.32...;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län beslut den 26.5.1981 betygar

På tjänstens vägnar


Sigvård Gertzén

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde beslut den ...12/2...19.81... §.55...;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Kv BALDER m m
i Skövde tätort, Skövde kommun, Skaraborg län.

Förslag till ändring av stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- 1 mom Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse, som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig, får uppföras.
- 2 mom Med Bhq betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så provas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse, som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig, får uppföras.
- 3 mom Med Bkq betecknat område får användas endast för bostadskollektivt ändamål. Byggnad skall anpassas till områdets allmänna karaktär.

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

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

3 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

3 mom På med siffra i triangel betecknat område får tak ges en lutning mot horisontalplanet av högst det gradtal som siffran anger.

4 § FÖNSTERRÄTT

I med fyllda cirkelar betecknad gräns får byggnad förses med fönster.

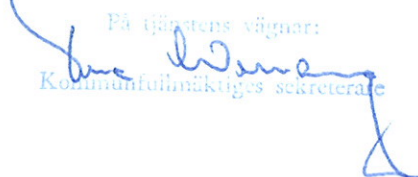
Skövde 1980-12-11

SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

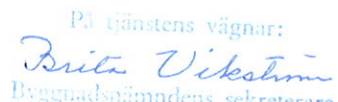

Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Georg Höglund
1:e planingenjör

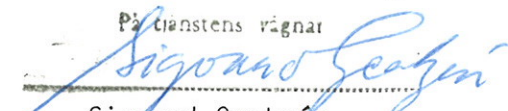
Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 2/3 19.81.... §. 32...;
betygar

På tjänstens vägnar:

Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 12/2 19.81.... §. 55...;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Villk. länstyrelsens i Skaraborgs län
beslut den 26.5. 19.81. betygar

På tjänstens vägnar

Sigvard Gertzén