

Kv BAGAREN, BRYGGAREN m m

Skövde tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Förslag till ändring av stadsplan

BESKRIVNING OCH BESTÄMMELSER

Kv BAGAREN, BRYGGAREN mm
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. Förslag till utformning av kv Bagaren och Skomakaren skala 1:1000
Plankontoret 1978-10-11.
- C. Perspektiv från Hertig Johans gata och Fredsgatan (Mtrl från centrumplaneringen).
- D. Byggnadsritningar i skala 1:400 och 1:100 (situationsplan, planer och fasader) till servicehus mm i kv Bagaren.
- E. Inmätning av träd i kv Bagaren.
- F. Byggnadsritningar i skala 1:100 (plan och fasader) till kaffestuga.
- G. "Utlåtande över grundförhållandena för planerat servicehus inom kv Bagaren, Skövde kommun" 1979-03-19 PI Projekterande ingenjörer AB.
- H. Grundkarta.
- I. Ägokarta.
- J. Fastighetsägarförteckning.
- K. VA-plan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av kvarteret Bagaren och Helénsparken (kv Bryggaren) i västra delen av Skövdes centrum.

Areal

Planområdets areal är c:a 17 300 m².

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För kvarteret Bagaren gäller "Förslag till ändring av stadsplanen för del av DET CENTRALA OMRÅDET I SKÖVDE STAD", fastställd 1965-02-05. För Helénsparken gäller "Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret BOK-TRYCKAREN mm i Skövde" fastställd 1971-12-15. I det nordöstra hörnet avsluter planförslaget till "Förslag till ändring av stadsplanen för kv IDUN och SKRÄDDAREN mm i Skövde", fastställd 1968-07-08. Öster om Helénsparken gäller "Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret MURAREN i Skövde tätort, fastställd 1976-06-09.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsbyggnadsprogram

Bostäderna i kvarteret Bagaren ingår i bostadsbyggnadsprogrammet 1980-1984.

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 man skall kunna gå vidare med detaljplaner för vissa delar -däribland kv Bagaren.

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 arealbehov, lägeskrav mm 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 Bagaren var användbart för och lämpligt för många olika ändamål. Vid följande gallring och val av markanvändningsalternativ för kv Bagaren fanns delutredningar angående handel och parkering samt politisk prioritering av bostadsbyggande i de delar av centrum där det är möjligt att åstadkomma god bostadsmiljö med hänsyn till trafikbuller, närhet till friområden mm.

För kvarteret Bagaren valdes därför en framtida användning för huvudsakligen bostäder, delvis kontor samt i viss omfattning handel (med ledning av handelsutredningen).

I gällande plan är kvarteret Bagaren avsett enbart för bostadsändamål men enligt beslut 1969 av dåvarande stadsfullmäktige reserverades kvarteret för en framtida kommunal förvaltningsbyggnad.

I områdesplanearbetet utarbetades skisser som visade att en framtida förvaltningsbyggnad får plats och lämpligen kan förläggas till området väster om kv Bagaren, mellan Fredsgatan och Badhusgatan. Arealuppgifter hämtades härvid ur utredningen "Förvaltningslokaler -77", Skövde kommun.

Beslut togs därefter i kommunfullmäktige om att kvarteret Bagaren skulle användas för uppförande av servicehus mm och samtidigt flyttades reservationen för kommunal förvaltningsbyggnad till partiet mellan Badhusgatan och Fredsgatan.

Enligt det program som upprättades skulle anläggningen innehålla:

- bostäder -servicelägenheter för pensionärer med gemensamma lokaler, samt vanliga hyreslägenheter.
- kontor -åt AB Skövdebostäder om lämplig yta och lämpligt läge kunde ordnas i byggnaden samt
- handel -några små butiker mot Hertig Johans gata.

AB Skövdebostäder utsågs därefter till byggherre. En arbetsgrupp med politiker samt representanter för byggherren, sociala centralnämnden m fl utsågs och fem konsultfirmor fick i uppdrag att lämna förslag på grundval av lokalprogram och stadsplaneskiss. Efter bedömning av förslagen och bearbetning utsågs konsult. Projektering har därefter skett i samråd med berörda parter bl a sociala centralnämnden.

Kommunala beslut ang kv Bagaren

- KF 1976-04-20 §§ 48, 49. Tillsättande av utredning angående placering av ev servicehus för pensionärer.
- KS (AU) 1978-08-29 § 692. Tillsättande av projektgrupp för servicehuset.
- KS (AU) 1979-01-23 § 80. Uppdrag åt AB Skövdebostäder att upprätta skisser till servicehus. Komplettering av projektgrupp.
- KF 1979-10-29 § 207. Ändring av beslut om reservation av mark för förvaltningsbyggnad.
- KF 1979-10-29 § 208. Godkännande av samarbetsavtal mellan AB Skövdebostäder och Skövde kommun. Upplåtelse av kv Bagaren med tomträtt till AB Skövdebostäder.

Helénsparken (kv Bryggaren)

Efter många år av rivningar, provisoriska parkeringar mm har Helénsparken under de senaste åren börjat ta form och fungera som kulturresevat och park med arrangemang kring temat kultur och tradition. Anläggningen är inte färdig och det är troligt att förändringar kommer att ske successivt utanför den k-märkta delen (Helénsstugan, byggnadsminne och närliggande hus). Det kan till exempel vara tänkbart att komplettera anläggningen med en eller ett par äldre byggnader. Dessutom har det sedan många år diskuterats att förlägga en kaffestuga med uteservering till området. Beslut har fattats om att bygga en sådan, projektering pågår i CBK:s regi.

Kommunala beslut ang kaffestuga

- KF 1978-08-28 § 184. Beslut om projektering av kaffestuga i Helénsparken.
- KF 1980-04-21 § 72. Beslut om uppförande av kaffestuga i Helénsparken.

Kommunala beslut i övrigt

Kvarteret Bagaren skall anslutas till fjärrvärmenätet. AB Skövdebostäder skall vara byggherre för och förvalta bebyggelsen i kv Bagaren.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terräng och vegetation (kv Bagaren)

Befintlig vegetation inom kvarteret har mätts in. Den är värdefull och skall stå kvar, dels inne på gården till service- och bostadshuset dels i hörnet Fredsgatan - Hertig Johans gata. De befintliga träderna utgörs av lönnar, lindar, almar och gråpärön. Nivåerna för bebyggelse inom kvarteret styrs av kringliggande gatunivåer. Hertig Johans gata och Fredsgatan är mycket svagt sluttande medan Lögegatan och Långgatan sluttar mot en lågpunkt i kvarterets nordöstra hörn. Nivåskillnaden medger att källarinfart kan ordnas i nordvästra hörnet med in- och utfart mot Lögegatan.

Geotekniska förhållanden (kv Bagaren)

Geoteknisk undersökning har utförts av PI Projekterande Ingenjörer AB. Se bilaga G. Jorden består under en fyllning av friktionsjord troligen av morän, block eller berg. Friktionsjorden består i provtagningspunkterna huvudsakligen av sand. Grundvattenytan ligger 8 m under markytan. Byggnaden bör grundläggas på frostfritt djup med utbredda plattor eller plintar, lagda på naturligt lagrad, oorganisk jord eller på väl packad fyllning.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Helénsstugan och närliggande byggnader är byggnadsminnesförklarade. Planförslaget innebär endast smärre justeringar av östra gränsen för det bef k-området. Gränsen anpassas till befintliga förhållanden vid gatuhörn och parkering.

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet. Under marknivån kan rester finnas av det medeltida Skövde. Provborrningar har därför utförts genom riksantikvarieämbetets försorg. Borrningarna visade att äldre kulturlager eventuellt kunde finnas i kv Bagaren. Därför utfördes en provgrävning med grävmaskin. Det konstaterades därvid att man vid provborrningen träffat resterna av en källare byggd av kalkstenar. I källaren fanns endast föremål från sekelskiftet.

Som resultat av provborrningar och provgrävning har länsantikvarien meddelat att hinder för de planerade arbetsföretagen i kv Bagaren och Bryggaren inte föreligger ur antikvarisk synpunkt (Skrivelse 1980-06-19).

Bebyggelse

Alla tidigare byggnader i kv Bagaren har rivits.

Gator och trafik

Gatunätet inom planområdet ändras inte. I gällande stadsplaner är Petter Heléns gata och Lögegatan säckgator. Avstängningen har inte genomförts och avses inte heller bli utförd. I planförslaget är således vändplatserna i gällande plan borttagna vilket innebär att gränsen för k-området vid Petter Helénsreservatet kan flyttas något österut och att befintliga p-platser i närheten av försäkringskassan i kv Muraren kan permanentas.

Långgatan är bl a in- och utfart till två stora parkeringsanläggningar varför inga in- eller utfarter från kv Bagaren tillåts (kontrolleras vid byggnadslov). Leveranstrafik och infart till parkering i kv Bagaren föreslås ske från Lögegatan i nordöstra kvartershörnet där nivåförhållandena gör det möjligt att få infart till garage i källaren. Leverans- trafiken får särskild lastficka vid Lögegatan. Petter Heléns gata ändras inte. Fredsgatan är idag dubbelriktad men föreslås i framtiden bli enkelriktad söderut. Ett alternativ med Fredsgatan avstängd för biltrafik har diskuterats men förkastats eftersom avstängning inte är nödvändig och biltrafik på Fredsgatan behövs för att bekvämt nå angörings- och korttids- parkeringsplatser till servicehuset och till en framtida förvaltnings- byggnad väster om Fredsgatan.

Hertig Johans gata är redan avstängd för biltrafik söder om kv Bagaren och kommer att ingå som en länk i det framtida huvudnätet för cykelvägar enligt den cykeltrafikutredning som är under utarbetande.

Detta innebär att Hertig Johans gata i framtiden troligen byggs om i korsningarna med Fredsgatan och Lögegatan-Petter Heléns gata så att gång- och cykeltrafiken prioriteras (förhöjd GC-bana, ev ljussignal).

Leverans till kaffestugan måste ske från Petter Heléns gata.

Ledningssystem

Befintliga ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme och el har tillräckliga kapaciteter för föreslagen bebyggelse. En transformatorstation erfordras. Den förläggs i servicehuset i anslutning till infarten till källarplanet.

Markägoförhållanden

Skövde kommun äger all mark inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

I planförslaget ändras användningen och utformningen av kvarteret Bagaren och gällande plan för Helénsparken justeras så att det blir möjligt att bygga kaffestuga och att i framtiden komplettera anläggningen på lämpligt sätt t ex genom att fler gamla byggnader flyttas dit.

Bakgrunden till ändringen av stadsplanen för kv Bagaren har beskrivits tidigare under rubriken "Kommunala ställningstaganden". Planen ändras från bebyggelse i tre våningar med helt underbyggd gård till en mer varierad utformning med tre våningars höjd mot Långgatan och Hertig Johans gata, tre och fyra våningar mot Fredsgatan och Lögegatan samt, inne i kvarteret en envånings byggnad som delar upp gården i två delar. Den underbyggda gården enligt gällande plan tas bort helt för att rädda de värdefulla träd som finns på tomten. Likaså undantas sydvästra tomthörnet från bebyggelse för att spara ett träd. Ändamålet ändras från enbart bostadsändamål till bostadsändamål plus visst handels- och hantverksändamål d v s i detta fall servicelägenheter för pensionärer med tillhörande dagcentral, restaurang, läkarmottagning mm i bottenvåningen. Dessutom kontor (för AB Skövde-bostäder) i bottenvåningen mot Fredsgatan och vanliga lägenheter ovanpå plus två små butikslokaler i bottenvåningen mot Hertig Johans gata. Detaljutformning (planlösning, fasader mm) framgår av ritningar i skala 1:100.

Totala antalet lägenheter blir 89 st, varav 80 st är avsedda för pensionärer. Lägenhetsfördelningen är:

6 st 3 RoK, 74 st 2 RoK, 3 st 2 RoKv, 2 st 1 RoK och 4 st 1 RoKv.

Planen har utformats i nära samråd med byggherre och på sådant sätt att detaljsynpunkter från berörda förvaltningar angående VA-frågor, trafikfrågor, sophantering, skyddsrumspplatser, transformator mm har beaktats

dels i planen, dels i byggnadens planlösning. Genom att de värdefulla träden sparas kan gården inte underbyggas och parkeringsbehovet kan därför inte tillgodoses genom storgarage i källare.

Eftersom de flesta lägenheterna i kv Bagaren är servicelägenheter för pensionärer kan inte normalvärdena för parkeringsbehov till bostäder tillämpas. Det exakta p-platsbehovet kommer att specialberäknas på grundval av byggnadslovshandlingarna. Överslagsmässigt erfordras c:a 60 p-platser för projektet. I källarplanet till den östra längan i servicehuset planeras 14 p-platser från vilka man direkt når hiss till lägenhetsplanen. Resterande parkeringsbehov tillgodoses genom avlösen. Det kommunala parkeringsbolagets båda stora parkeringshus ligger inom bekvämt gångavstånd från kv Bagaren.

Långgatan är infart till Idunparkeringen och Commercevaruhusets parkering. Detta medför att trafikmängderna på Långgatan och Lögegatan är sådana att de bullernivåer som rekommenderas i SOU 1974:60 tabell 6:1 kommer att överskridas. Erforderliga åtgärder för att förstärka servicehusets bullerisolering mot dessa gator kommer att bevakas i samråd med hälsovårdsnämnden vid byggnadslovsprövningen.

PLANGENOMFÖRANDE

Kv Bagaren

AB Skövdebostäder har utsetts som byggherre för och kommer också att förvalta bebyggelsen i kv Bagaren. Marken upplåts med tomträtt enligt upprättat avtal. Byggstart planeras ske i slutet av 1980 eller i början av 1981. Projektet finns upptaget i bostadsförsörjningsprogrammet 1980-1984.

Helénsparken

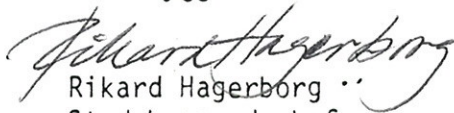
Kaffestugan är under projektering i CBK:s regi. Byggnaden utformas med hänsyn till den äldre bebyggelsen i Helénsparken (Falu rödfärg, vita fönster, sadeltak med rött tegel). Byggnaden kommer att ägas av kommunen och utarrenderas. Byggstart planeras ske hösten 1980.

SAMRÅD

Planförslaget har utformats efter samråd med länsstyrelsen (länsarkitekten). Samråd har skett med alla berörda markägare inom och i anslutning till planområdet. Planen är utformad i samråd och samarbete med byggherrar och projektörer samt berörda förvaltningar (socialkontoret, CBK, fastighetskontoret, gatukontoret, energiverket, hälsovårdskontoret, kulturnämnden).

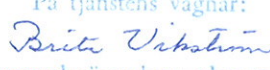
Protokoll från länsstyrelsens plansamråd föreligger inte för närvarande.
Några erinringar mot den föreslagna planutformningen föreligger inte.

Skövde 1980-09-24
SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

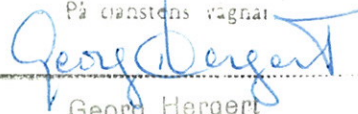

Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Jan Olofsson
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 27. nov... 19. 80... §. 545.;
betygar

På tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
beslut den 23. 2. 1981 betygar

På tjänstens vägnar:

Georg Hergert

Kv BAGAREN, BRYGGAREN m m
i Skövde tätort, Skövde kommun, Skaraborgs län.

Förslag till ändring av stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- b) Med Q betecknat område skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

2 mom Specialområden

Med Rf betecknat område får användas endast som friluftsmuseum och får bebyggas endast med museibygnader, hembygdsgård, restaurang, friluftsteater och dylikt.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGAENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK.

Med x betecknat kvartershorn får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 2.75 m används för allmän gångtrafik. Områdets inre begränsningslinje skall ha en längd av minst 2.8 m och bilda lika vinklar med vardera gatulinjen.

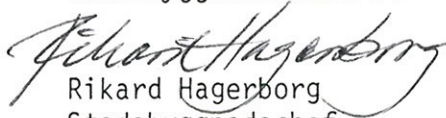
4 § MARKHÖJD

Inom med plus jämte siffra i cirkel betecknad del av byggnadskvarter eller specialområde skall marken ges den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.

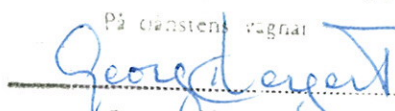
5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får vind icke inredas.
- 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 mom På med q betecknat område får endast medges sådan bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär provas lämplig. Fasader skall utgöras av träpanel som målas med röd slamfärg, typ Falu rödfärg. Tak skall beläggas med enkupigt taktegel.

Skövde 1980-09-24

SKÖVDE KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Jan Olofsson
Planarkitekt
Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 27 nov 1980 § 545;
betygarPå tjänstens vägnar:

Byggnadsnämndens sekreterareTillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län
beslut den 23.2. 81 betygarPå tjänstens vägnar

Georg Clerger