



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

ANTAGANDEHANDLING

ORIGINAL

1496K-DP 503

Detaljplan för

KV TOMTEGÅRDEN m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2002-06-12, rev 2002-10-31

Planförfattare: Planchef Lars Johan Ekelöf

Fysisk planerare Inger Holm

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR	Samråd	Utställning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	☒	☒	☒
Planbeskrivning	☒	☒	☒
Genomförandebeskrivning	☒	☒	☒
Lista över samråds-kretsen med fastighetsförteckning	☒	☐	☐
Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning	☐	☒	☒
Samrådsredogörelse	☐	☒	☒
Utställningsutlåtande	☐	☐	☒

PLANBILAGOR

- A. Geoteknisk undersökning BGAB, Bygg- och Geokonsult AB (401-57).
- B. Illustrationsmaterial, Contekton & Heineman.
- C. Sammanställning programarbete för om- och tillbyggnad av Tomtegården (Tekniska kontoret).
- D. Beräkningar av vägtrafikbuller.
- E. Arkeologisk utredning, Arkeologisk utredning inom kv. Tomtegården, Skövde kommun, rapport Västergötlands museum, 2002.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en om- och tillbyggnad av Tomtegårdens äldreboende för att utöka antalet avdelningar och för att anpassa den befintliga byggnaden till ett fullvärdigt boende med god arbetsmiljö. Tomtegården kommer efter om-

byggnaden att bestå av 8-10 avdelningar med vardera 10 platser, samt en avdelning med 6 platser för speciellt boende. Tillbyggnaden innebär att fastigheten Tomtegården 1 utökas mot väster fram till S:ta Birgittas väg. I planförslaget ingår även att anpassa planbestämmelserna till nuvarande förhållanden.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för den planerade om- och tillbyggnaden av äldreboendet och medför en från allmän synpunkt god hushållning.

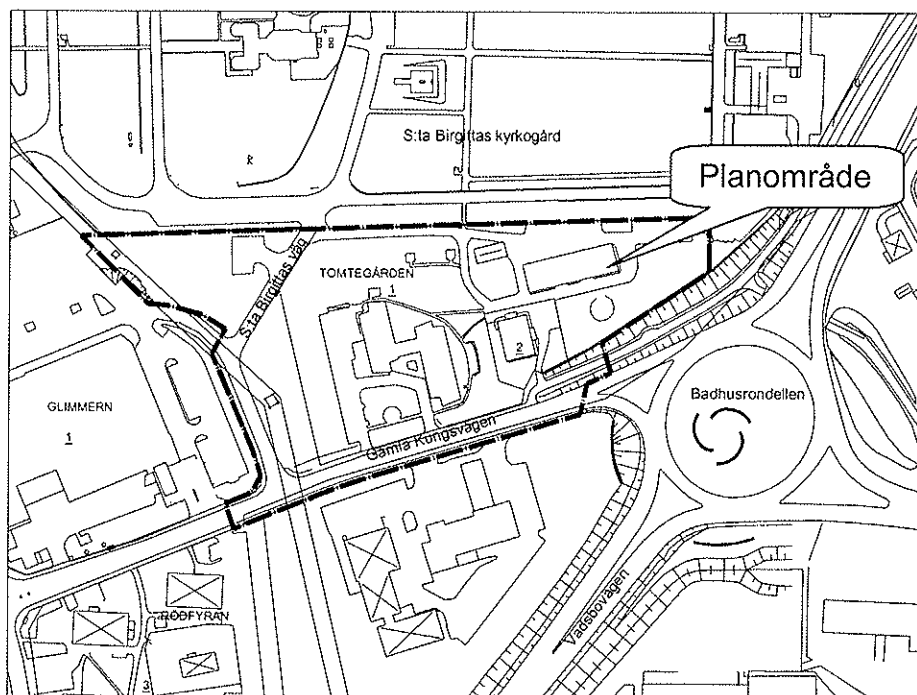
BYGGLOV

Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov, rivningslov och marklov som framgår av 8 kap Plan- och Bygglagen (PBL).

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget på nedre delen av Billingsluttningen i omedelbar anslutning till Badhusrondellen. Planområdet gränsar mot norr till S:ta Birgittas kyrkogård och omfattar i söder även en del av Gamla Kungsvägen.



Areal

Planområdet omfattar en total areal på ca 2,1 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Skövde kommun. Fastigheten Tomtegården 2 är upplåten med tomträtt till IFK Skövde .

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan 90**

Enligt översiktsplan ÖP90 (karta C - rekommendationsområde R100) är området avsett för befintliga och bestående allmänna anläggningar.

Detaljplaner

För planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Stadsplan för Vadsboleden-Majorsgatan	1683K-St 262	1978-01-23

I anslutning till planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Detaljplan för Kv Rödfyran mm	1683K- Dp 436	1995-04-07
Detaljplan för Glimmern 1	1683K- Dp 385	1991-09-06
Detaljplan för S:ta Birgittas kyrkogård	1683K- Dp 356	1989-12-09
Detaljplan för del av Kv Rödfyran mm	1683K- St 183	1967-07-10
Stadsplan för område kring Vadsbovägen	1683K- St 163	1964-11-23
Stadsplan för område vid Dalvägen	1683K- St 144	1962-01-30
Stadsplan för ändring och utvidgning av S:ta Birgittas kyrkogård	1683K- St 124	1958-12-05

För samtliga planer gäller att genomförandetiden har utgått.

Enligt gällande detaljplan är planområdet avsett som kvartersmark för allmänt ändamål och allmän platsmark (gata och park).

Program, om- och tillbyggnad Tomtegården

Tekniska kontoret har sammanställt ett programarbete för om- och tillbyggnaden av Tomtegårdens äldreboende, som redovisar verksamhets- och åtgärdsbeskrivningar, miljöinventering och tekniska handlingsprogram, geoteknisk undersökning, ritningar m m. Se bilaga C.

Program

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Det har inte bedömts nödvändigt att upprätta ett särskilt planprogram för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Någon MKB har inte upprättats eftersom den planerade om- och utbyggnaden av äldreboendet inte bedöms leda till eller bli utsatt för en betydande påverkan på miljön, hälsan eller naturresurser. Planändringen innebär en utökning av befintlig verksamhet som har bedömts lämplig i ÖP-90. De frågor som berör miljön, hälsan och naturresurser beskrivs under rubriken Miljöbeskrivningar.

Kommunala beslut i övrigt

- | | | |
|----------|------------|---|
| BN § 150 | 2001-11-01 | Byggnadsnämnden beslutar att samråd sker med de handlingar som framgår av preliminär planbeskrivning till förslaget till detaljplan för kv. Tomtegården. |
| BN § 28 | 2002-03-07 | Byggnadsnämnden beslutar att notera informationen, att uppdra till planavdelningen att undersöka möjligheter till en eventuell påbyggnad av en våning och sadeltak på befintlig byggnad samt att närmare studera och illustrera tillbyggnadsalternativ till den västra delen av befintligt servicehus. |
| PLB § 8 | 2002-04-17 | Planberedningen
Informationen noteras. |
| BN § 72 | 2002-04-25 | Byggnadsnämnden beslutar att notera informationen |
| BN § 113 | 2002-06-06 | Byggnadsnämnden beslutar med sex röster för Gösta Carlsons yrkande (Bo Wänerberger, Ann-Charlotte Eklöf, Gösta Carlson, Annika Persson, Göte Johansson och Isabella Agder) och en röst för beredningsutskottets förslag (Orvar Eriksson)

att godkänna att förslaget till detaljplan för kv. Tomtegården mm ställs ut för granskning samt att befintlig huvudbyggnad och planerad tillbyggnad får utföras med fem våningar. |
| BN § 210 | 2002-10-31 | Byggnadsnämnden beslutar att anta förslaget till detaljplan för kv Tomtegården mm (återgång till fyra våningar se utställningsutlåtandet) med den ändringen att beteckningen q ej skall ingå i planbestämmelserna för befintlig byggnad för äldreboende. |

Gösta Carlsson och Annika Persson reserverar sig mot beslutet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet består huvudsakligen av gräsytor och iordningställda hårdgjorda kör- och gångytor. Området kring de befintliga byggnaderna utgörs av uppväxta trädgårdar med planteringsytor, häckar och uppväxta träd. Marken inom planområdet sluttar från + 158 i nordväst till + 147,5 vid Gamla Kungsvägens anslutning till Badhusrondellen. Den befintliga häcken som gränsar mot Gamla Kungsvägen kommer att tas bort i samband med utbyggnaden av den planerade gång- och cykelvägen utmed kvarteret. Vidare måste ett antal befintliga träd tas ner vid utbyggnaden av äldreboendet och den utökade parkeringen. I samband med utbyggnaden och flyttningen av befintliga parkeringsytor så planeras en nyplantering och ett iordningställande av omgivande tomtmark. Utemiljön skall anpassas till verksamheten med skyddade sittplatser, separerade gång- resp körytor och möjlighet till sinnes- och upplevelsemiljöer (Se bilaga B).

Mellan det befintliga äldreboendet och Montessorihuset finns en stor befintlig lönn som utgör ett betydande inslag i miljön, trädet skall bevaras och har i planförslaget betecknats med skyddsbestämmelse.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning för tillbyggnaden av Tomtegårdens äldreboende utfördes under augusti 2001 av BGAB, Bygg - och Geokonsult AB (401-57).

Fältundersökningen utfördes genom trycksondering och tagning av störda jordprover (skruvborr). Trycksondens nedträngningsdjup varierade mellan 2,1 – 7,5 meter.

Provtagningsarna visar att ytskiktet i provtagningspunkterna består av ett 0,2 – 0,4 meter tjockt lager av sandig, mullhaltig silt förutom vid två punkter där ytskiktet består av fyllning – huvudsakligen sand. Den underliggande jorden består ner till ca 3 meter av fastare och lösare lager silt, innehållande sten, grus, sand och mulljord.

Den därunder liggande friktionsjorden består av siltig sand och sandig silt och bedöms vara halvfast – fast lagrad.

Provtagningsarna visar att jorden innehåller skiffer.

Tjälfarlighet

Jorden bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 3 och materialtyp 4 enligt Anläggnings AMA.

Grundvatten

Grundvattenobservationer har gjorts i två öppna provtagningshål och den fria vattenytan uppmättes till ca 3 meter under befintlig markyta. I övriga punkter påträffades inget vatten.

Grundläggning

Radonmätning har utförts i fyra punkter med sk ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgick till 137, 109, 64 respektive 45 kBq/m³. Detta betyder att marken klassas som högradonmark och innebär att byggnader skall utformas radonsäkra.

För mera detaljerade frågor kring grundläggning, schaktning mm hänvisas till den geotekniska undersökningen. Se bilaga A.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. I anslutning till St:a Birgittas kyrkogård (ca 30 meter norr om planområdesgränsen) finns en registrerad fornlämning Sk 54 som utgörs av en hög.

Länsstyrelsen har beslutat med stöd av 2 kap 11 § lagen om kulturminnen mm att en särskild utredning skall göras inom planområdet.

En utredning som syftade till att klarlägga eventuell förekomst av nya fornlämningar i anslutning till de planerade nya huskropparna utfördes i maj 2002. Utredningen utfördes i form av besiktning av området samt maskindragna schakt och provgropar. Utredningen resulterade inte i några fynd av tidigare okänd fast fornlämning och enligt Västergötlands museums rapport (se bilaga E) finns därför inget hinder för fortsatt detaljplanearbete eller utbyggnad av äldreboendet sett ur fornlämningssynpunkt.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom kvarteret Tomtegården uppfördes under åren 1922-24 stadens ålderdomshem. Byggherre var Skövde fattigvårdsstyrelse och husen ritades av arkitekt Hjalmar Hammarling. Huvudbyggnaden är uppförd i två våningar med ljusgula fasader och slätputsade hörnkedjor i vitt under tegeltak. En mindre flygelbyggnad byggdes sydväst om huvudbyggnaden, konstruktionen och fasadmaterialet var detsamma men endast 1 våning och med träverandor. Till anläggningen finns även ett uthus av trä med ljusgul locklistpanel. De ursprungliga huvudbyggnaderna inom planområdet avses inte att förändras. Tomtegårdens gamla huvudbyggnad inrymmer idag lokaler som hyrs av en Montessoriskola och fastigheten Tomtegården 2 används som föreningslokaler för en idrottsförening, IFK Skövde. Planbestämmelserna anpassas till pågående användning.

De gamla huvudbyggnaderna kommer i planförslaget att betecknas med q₁-beteckning som innebär att alla yttre förändringar skall prövas med hänsyn till det kulturhistoriska värdet och att bygglov krävs för alla yttre förändringar.

Det befintliga uthuset avses att rivas för att ge utrymme för en säkrare angöring till Montessoriskolan. En byggrätt för förråd som ger möjlighet att bygga ett nytt mindre förråd för bl a uteleksaker har i planförslaget tillskapats intill befintlig parkering vid den norra fastighetsgränsen.

Den ”nya” Tomtegårdsbyggnaden byggdes i början på 1960-talet och ritades av Boustedt & Heineman. Byggnaden uppfördes i fyra våningar med plats för ca 60 boende. Länsstyrelsen framför i sitt samrådsyttrande att byggnaden har ett högt

kulturhistoriskt värde och att särskilda hänsyn skall tas vid underhållsåtgärder och vid planering av förändringar.

Om- och tillbyggnaden av anläggningen innebär att den befintliga delen av äldreboendet byggs om och anpassas till modern standard genom att två befintliga rum slås samman till en ny boendeenhet. Nybyggnaderna som även de planeras att uppföras i fyra våningar kommer att "dockas" till befintlig byggnad via ett glasparti och anläggningen kommer vid färdigställandet att inrymma 10 avdelningar med vardera 10 platser samt en avdelning med 6 platser för utagerande boende.

Efter länsstyrelsens samrådsyttrande som även inkluderade synpunkter från Västergötlands museum har den västra planerade byggnadskroppen som i samrådsförslaget var snedställd ut mot Gamla Kungsvägen, flyttats åt nordväst och ligger nu i planförslaget parallellt med Gamla Kungsvägen i enlighet med inkomna synpunkter. Enligt Thomas Carlquist, Västergötlands museum så är Tomtegårdens viktigaste elevation från sydväst och bör vara fri från tillbyggnader så att befintlig platsbildning och byggnad framträder som helhet med sin ursprungliga och tidstypiska gestaltning.

De befintliga byggnaderna har röda tegelfasader och platt tak som består av råspont och papp med en taklist som utformats som en sarg.

I yttrandet från Västergötlands museum poängteras att "byggnadens karaktär och behandling av volymer baseras till stor del på och förutsätter plana tak, varför en ombyggnad till sadeltak är otänkbar från kulturhistorisk synpunkt".

Tekniska kontoret, som fastighetsägare anser dock att det är omöjligt att bibehålla de plana taken på grund av att den befintliga byggnadens ventilationssystem skall bytas ut och de nya ventilationsaggregaten skall placeras på taket. För att så lite som möjligt förändra befintlig byggnads utseende kommer den befintliga taksargen att bibehållas och ett sadeltak byggas "innanför". Enligt upprättade fasadillustrationer som redovisar den föreslagna taklösningen kommer sadeltaket inte att dominera helhetsintrycket på grund av byggnadens höjd, speciellt om man befinner sig i gatuplanet.

Planerade tillbyggnader kommer att uppföras med tegelfasader i annan kulör än de befintliga och takkonstruktionen planeras att utföras som sadeltak. De nya byggnadsdelarna skall harmoniera men inte dominera över ursprungliga byggnaden.

Samtliga boende skall ha tillgång till ett eget stort hygienutrymme och en pentryenhet. Alla rum kommer att installeras med en taklyftanordning för att minska risken för arbetsskador. Varje avdelning skall ha utrymmen för tvätt, städ, expedition, medicinhantering och dagrum mm.

På entréplanet kommer samlings- och konferensutrymmen, produktionskök, administrationsavdelning och terapisal att finnas. I källarplanet inrättas en ny avdelning för personalen med vilrum, omklädningsrum och träningslokaler.

Inom den nya anläggningen beräknas ca 100 personer att arbeta, varav hälften i tjänst samtidigt.

Offentlig service

Käpplunda Gärde – vårdcentral med apotek och äldreboende ligger ca 500 meter norr om planområdet. Övrig offentlig service som kulturhus, bibliotek, stadshuset, resecentrum mm ligger inom Skövde centrum och avståndet är ca 1000 – 1200 meter.

Kommersiell service

Ett mindre handelscentrum med dagligvarubutik ligger i kvarteret Glimmern väster om planområdet. Bensinstation och ett hotell ligger söder om planområdet. För specialsortiment hänvisas till Skövde centrum, avstånd ca 1000 – 1200 meter.

Tillgänglighet

Äldreboendet skall planeras och utformas så att hög tillgänglighet uppnås. Vid dimensionering och projektering av inom- och utomhusmiljöer skall utgångspunkten vara att de flesta boende är rullstolsburna eller använder skrymmande gånghjälpmedel.

Skyddsrum

Inom kvarteret Tomtegården finns ett befintligt skyddsrum med 70 platser. Platserna kommer inte att räcka till för alla boende och personal. Kvarteret ligger utanför området för skyddsnivå 1 och kostnaderna för att bygga nya skyddsrumspatser täcks därmed inte av Räddningsverkets schablonbidrag. En förfrågan/anmälan om skyddsrumsbeked skall göras i samband med projekteringen av tillbyggnaden.

Friytor

Utemiljön kommer att anpassas till verksamhetens krav, som innebär tillgång till gångytor med anpassad markbehandling, skyddade sittplatser med möjlighet till solavskärmning. Centralt inom byggnaden kommer en planterad ljusgård att tillskapas.

För övriga befintliga verksamheter inom kvarteret avses ingen förändring, den östra delen av fastigheten Tomtegården 1 används som ”skolgård” och utemiljö för Montessoriskolan.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Kvarteret Tomtegården ligger utmed Gamla Kungsvägen, en huvudgata med ca 6000 fordon/vardagsmedeldygn. Direktangöring till äldreboendets entré sker från Gamla Kungsvägen medan angöring till parkeringsytor och varuintag planeras ske via en ny infart från S:ta Birgittas väg.

För att underlätta för biltrafiken på S:ta Birgittas väg föreslås en breddning av gatan med ca 1 meter från korsningen med Gamla Kungsvägen och ca 50 meter norrut

Den befintliga infarten till fastigheten Tomtegården 2 som i dag är reglerad genom en gemensamhetsanläggning avses att bibehållas, men med något förändrad sträckning. Den gemensamma angöringen till Montessoriskolan och fastigheten Tomtegården 2 kommer att omarbetas i samråd med berörda parter.

Gång- och cykeltrafik

En ny dubbelriktad gång- och cykelväg skall byggas utmed kvarteret Tomtegårdens gräns mot Gamla Kungsvägen och anslutas till befintlig gång- och cykelväg utmed Vadsbovägen. För cykel- och gångvägen kommer mark att tas i anspråk av fastigheten Tomtegården 1. Detta innebär att en ca 40 meter lång befintlig häck måste tas bort.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinjer trafikerar Gamla Kungsvägen och angör hållplats ca 150 meter från äldreboendets entré med ca 15 – 20 turer per vardag i vardera riktningen.

Parkering

För äldreboendet Tomtegården planeras 38 biluppställningsplatser. Två av platserna är handikapplatser, avstånd till huvudentrén är ca 30 meter.

Kommunen har inga angivna parkeringsnormer för särskilt boende för äldre. Vid jämförelser med andra kommuner, tex Borås kommun som anger ett parkeringsbehov i förhållande till antalet arbetande (45 %) och för besökande (10 % av lägenhetsantalet) så blir antalet bilplatser för Tomtegårdens äldreboende 34 platser. Slutsatsen är att det planerade antalet parkeringsplatser är tillräckligt för den planerade verksamheten.

I planförslaget har parkeringsområdet väster om S:ta Birgittas väg utökats för att täcka behovet av parkeringsplatser för personal och besökare inom kvarteret Tomtegården. Parkeringsrätten kommer att säkerställas genom upplåtelse av servitut.

För den ”gamla” Tomtegårdsbyggnaden som är uthyrd för skolverksamhet sker personal- och besöksparkeringen i direkt anslutning till byggnaden. Synpunkter har framförts från Montessoriföreningen om att man vill utöka lekytorna inom fastigheten där man idag har parkeringsplatser för anställda mm. Några nya parkeringsplatser kan anläggas i anslutning till angöringen men att inom fastigheten anlägga många nya parkeringsplatser är praktiskt taget omöjligt på grund av utrymmesbrist. Besökare och personal hänvisas till befintlig parkeringsplats väster om S:ta Birgittas väg.

MILJÖBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig att upprätta för detaljplanen eftersom den planerade förändringen av om- och utbyggnaden av äldreboendet inom planområdet inte kommer att utsättas för eller innebära en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser genom denna utökning av befintlig verksamhet.

Radon

Vid geotekniska undersökningar inom planområdet har radonmätning med ROAC-detektorer utförts i 4 provtagningspunkter. Mätvärdena uppgår till mellan 45 – 137 kBq/m³ och marken klassas som högradonmark (>50 kBq/m³), vilket innebär att byggnader skall utformas radonsäkra.

Vägrafikbuller

En beräkning av vägrafikbuller som påverkar planområdet har utförts (bilaga D). Beräkningarna bygger på en trafikmängd för Gamla Kungsvägen på 6000 fordon vardagsmedeldygn och för Vadsbovägen på 15400 fordon vardagsmedeldygn. Enligt Boverkets Byggregler (BBR 1999) är gränsvärdet för vägrafikbuller inomhus i nybyggda bostäder 30 dB(A) ekvivalent nivå, 45 dB(A) maxnivå nattetid och 55 dB(A) ekvivalent nivå utomhus.

Beräkningarna visar att vägrafikbullret påverkar utemiljön för Montessoriskolans elever, nivåerna överskrider med 4-5 dB(A) de riklinjer som gäller vid nybebyggelse (55 dB(A) ekvivalent utomhus). Fastighetsägaren rekommenderas att uppföra ett bullerskydd utmed fastighetsgränsen mot Vadsbovägen för att minska vägrafikbullret på skolans lek- och uppehållsytor.

Högsänningsledning

Inom planområdet finns luftburna högsänningsledningar (130 kV) som tillhör Vattenfall AB. Ledningarna är säkrade med ledningsrätt.

Vattenfall AB rekommenderar ett försiktighetsavstånd på 50 meter från ledningarna till nya bostäder, skolor och arbetsplatser med den belastningen och det stolputförandet som finns idag.

Skövde kommun har träffat avtal med Vattenfall AB om en kablfiering av högsänningskablarna i en annan sträckning. Arbetet som innebär att samtliga luftburna högsänningskablar inom Skövdes centrala delar kommer att försvinna beräknas att påbörjas under hösten 2002 och vara klart under hösten 2003. I planförslaget har en administrativ bestämmelse införts för den västligaste tillbyggnaden att bygglov inte får ges för äldreboende förrän högsänningsledningarna flyttats. Detta för att inte komma i konflikt med högsänningsledningarna om arbetet med kablfieringen av någon anledning inte följer upprättad tidplan.

Miljökalitetsnorm

Miljökalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljökalitet som får finnas inom ett geografiskt område som kan utgöras av en eller flera kommuner, sjö eller vattendrag, län, mm.

Regeringen har i en förordning (1998:897) utfärdat miljökalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid, svaveldioxid och bly. Högsta tillåtna värden för svaveldioxid och bly gäller from 1999-01-01. Kvävedioxidnormerna träder i kraft 2005-12-31.

Enligt Naturvårdsverket uppfyller den svenska tätortsluften numera blynormerna med bred marginal och svaveldioxidnormerna överskrids bara i en kommun i Sverige som har problem med utsläpp från en sulfitmassafabrik. Mätningar visar att kvävedioxidhalterna ligger nära gränsvärdet vid hårt trafikerade gator i Stockholm

och Göteborg, men man beräknar att införandet av katalytisk avgasrening innebär att kvävedioxidnormerna bör kunna uppfyllas när de träder i kraft.

Med stöd av ovanstående bedöms att någon speciell utredning inte krävs för att redovisa om miljökvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens VA-nät. I samband med utredningsarbetet inför ombyggnaden har avloppsledningarna filmats och ledningarna som är av betong har inväxande rötter, skarvförskjutningar mm som innebär att samtliga ledningar inom ombyggnadsområdet kommer att ersättas med ledningar och brunnar av plast.

Hårdgjorda tomtytor skall förses med gårdsbrunnar. Ledningarna från gårdsbrunnarna och utvändiga stuprör förses med brunnar som innehåller vattenlås och sandfång. Stenkistor med inspektionsbrunnar skall utföras för infiltration av allt dagvatten inom tomtmark.

Uppvärmning

Fastigheterna är anslutna till kommunens fjärrvärmenät. Befintlig värmepanna finns kvar och skall fungera som reservvärmeförsörjning.

Värmeverket har befintliga ledningssträckningar inom kvartersmark som måste flyttas i samband med ombyggnaden. Den nya ledningssträckningen säkras i planförslaget genom u-områdesbestämmelse.

Tele

Inom planområdet finns telekablar i Gamla Kungsvägen som inte kommer att påverkas av planändringen. Befintliga serviskablar till Tomtegårdens äldreboende behöver troligen läggas om i samband med tillbyggnaden.

El

Området är anslutet till kommunens elnät. Befintlig byggnad för äldreboende har på den västra fasaden en iordningställd anslutning för mobilt elreservkraftverk. De luftburna högspänningsledningarna i planområdets västra del innebär att den västligaste delen av den planerade utbyggnaden inte kan uppföras innan högspänningskablar har slopats. I planbestämmelserna har införts beteckning om villkor för bygglov.

Avfall

Avfallshanteringen skall utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Under projekteringsskedet skall samråd ske mellan byggherre, projektör och Avfallsbolaget Östra Skaraborg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås att bli 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Beträffande fastighetsbildningsfrågor mm hänvisas till genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Ove Karlsson, tekniska kontoret, Morgan Arvidsson, tekniska kontoret, Magnus Nilsson, tekniska kontoret och Karin Kjellberg, miljö- och hälsoskyddskontoret.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret



Lars Johan Ekelöf
Planchef



Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2002-10-31
Laga kraft 2002-11-25



Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Enhet/Handläggare
Inger Holm

ANTAGANDEHANDLING

ORIGINAL

Detaljplan för

Kv TOMTEGÅRDEN m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum : 2002-06-12

Planförfattare: Planchef Lars Johan Ekelöf

Fysisk planerare Inger Holm

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Planprocessen är indelad i tre skeden samrådsskede, utställningsskede och antagandeskede.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden.

Byggnadsnämnden beräknas antaga detaljplanen i augusti 2002.

Under samrådstiden kommer berörda kommunala förvaltningar m fl att behandla detaljplanen. Se lista över samråds-kretsen.

Under utställningstiden kommer berörda kommunala nämnder och styrelser att behandla detaljplanen. Se lista över utställningskretsen.

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i juni/juli -2002.

Markförvärv

Skövde kommun är markägare till fastigheten Tomtegården 1. För utbyggnaden av äldreboendet krävs en utökning av fastigheten med ett parkområde (ca 1 450 m²) mellan S:ta Birgittas väg och befintlig fastighetsgräns. En mindre del av fastigheten Tomtegården 1 skall överföras till allmän platsmark för en planerad gång- och cykelväg utmed Gamla Kungsvägen.

Bebyggelse

Tomtegården planeras att byggas om och till i tre etapper med start hösten 2002 och helt färdigställt februari 2006. I första etappen kommer den byggnad som ligger norr om befintliga byggnader att byggas. I andra etappen påbörjas ombyggnad av den befintliga västra huskroppen samt tillbyggnaden mot S:ta Birgittas väg.

Slutligen kommer den befintliga östra delen av byggnaden att byggas om i tredje etappen.

Befintligt uthus i anslutning till Montessoriskolan kommer eventuellt att rivas för att möjliggöra en säkrare angöring till skolan. Skolan har behov av ett förråd för uteleksaker mm, i planförslaget har tillskapats en byggrätt som medger nybyggnad av ett mindre förråd i anslutning till befintlig parkeringsyta.

VA-ledningar

Planområdet är anslutet till det befintliga kommunala VA-nätet. Dagvatten från den nybyggda anläggningen kommer att omhändertas lokalt. Befintliga ledningar inom kvartersmark säkerställs genom u-områdesbestämmelser.

Värme

Planområdet är anslutet till kommunens fjärrvärmenät. Inom Tomtegården 1 skall delar av befintliga fjärrvärmeledningar flyttas till nya lägen inom kvartersmark. Befintliga och planerade fjärrvärmeledningar säkerställs i detaljplanen genom u-områdesbestämmelser.

Mark och vegetation

Tomtmarken kring Tomtegårdens äldreboende kommer att förändras och ett antal befintliga träd måste tas bort för att möjliggöra utbyggnaden av äldreboendet och för nya parkeringsytor mm. För övriga delar av planområdet avses inga förändringar av befintlig utemiljö. En stor lönn som står i anslutning till den gemensamma angöringen till Tomtegården 2 och Montessoriskolan har stor betydelse för miljön inom området och har därför betecknats med skyddsbestämmelse om att trädet inte får tas bort.

Elförsörjning

Planområdet är anslutet till Skövde Elnät. Utredning pågår om eventuellt behov av en ny transformatorstation för att tillgodose elbehovet för den nya utökade anläggningen för äldreboende. Befintlig byggnad för äldreboende är förberett för anslutning till mobilt reservelkraftaggregat vid behov.

Gator

Befintligt huvudvägnät påverkas inte av planändringen. I planförslaget föreslås en breddning av S:ta Birgittas väg som vid flyttningen av in- och utfart till äldreboendets parkeringsytor och varuintag kommer att få en större trafikbelastning. Angöringen till Montessoriskolan och Tomtegården 2 kommer att omarbetas i samråd av berörda parter. Angöringen till fastigheten Tomtegården 2 är säkrad genom servitut och har i planförslaget betecknats som gemensam förbindelseled (gf). Den exakta läget av gf-området kan efter omarbetningen av angöringen till fastigheterna få en något förändrad sträckning

Gångvägar

En ny dubbelriktad gång- och cykelbana skall anläggas utmed Gamla Kungsvägen, mellan S:ta Birgittas väg och den befintliga gång- och cykelvägen utmed Vadsbovägen som i dag slutar vid Gamla Kungsvägen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid upphör 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING**Huvudmannaskap**

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark. Tekniska kontoret ansvarar för all skötsel, projektering och utbyggnad av allmänna ytor som gator, parkmark, gång- och cykelvägar samt VA-ledningar.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för projektering och genomförande av ny bebyggelse.

Tekniska kontorets värmeverk svarar för all omläggning av fjärrvärmeledningar.

Skövde Elnät ansvarar för elkablarna inom planområdet.

Skövde kommuns tekniska kontor är byggherre för utbyggnaden av äldreboendet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planförslaget möjliggör en delning av Tomtegården 1, varvid en separat fastighet kan bildas för äldreboendet.

Utformningen av Tomtegården 1 skall enligt planen ändras så att fastigheten genom fastighetsreglering avstår mark längs Gamla Kungsvägen och tillföras mark i väster.

Parkeringsbehovet för Tomtegården 1 löses till viss del genom en parkering på andra sidan St:a Birgittas väg. Denna lösning kommer att säkerställas genom upplåtelse av servitut.

Befintliga kablar och ledningar kommer att säkerställas med ledningsrätt. Befintlig ledningsrätt kommer att behöva justeras. Ledningsrätt beträffande luftledningar för el kommer att upphävas när ledningarna är borttagna.

Gällande tomtindelning skall upphävas. Ny fastighetsplan är inte behövlig.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för om- och tillbyggnaden beräknas till 85 miljoner kronor, varav viss del av pengarna finns avsatta i långtidsbudgeten.

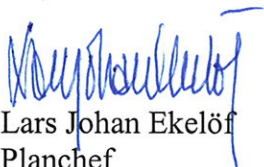
Samtliga kostnader för genomförandet av markreglering vid byte kvartersmark mot mark för planerad gc-väg, kostnader för ombyggnad av St:a Birgittas väg, fastighetsbildningskostnader för markregleringen, kostnader för upprättande av detaljplan samt VA-anläggningskostnader för utökad tomtyta och byggnadsyta skall belasta projektet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

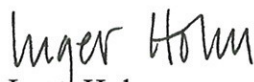
I arbetet med denna genomförandebeskrivning har följande tjänstemän ingått: Edward Isaksson, plan, bygg o lantmäterikontoret, Morgan Arvidsson, tekniska kontoret, Magnus Nilsson, tekniska kontoret och Ove Karlsson, tekniska kontoret.

Tekniska kontoret har anlitat arkitektfirman Contekton & Heineman som projektor för om- och tillbyggnaden av Tomtegårdens äldreboende.

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret



Lars Johan Ekelöf
Planchef



Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2002-10-31
Laga kraft 2002-11-25