

ORIGINAL

DETALJPLAN FÖR
KV TULPANEN MM

SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1990-05-09

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
PLANINGENJÖR CHRISTER JOHNSSON

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser.

Till detaljplanen fogas:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Under utställningsskedet fogas:

- Samrådsredogörelse

Under antagandeskedet fogas:

- Utställningsutlåtande

Därutöver hör följande bilagor till planen:

- A. Lista över samrådskretsen med fastighetsförteckning (samrådsskedet).
- B. Lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning (utställningsskedet).

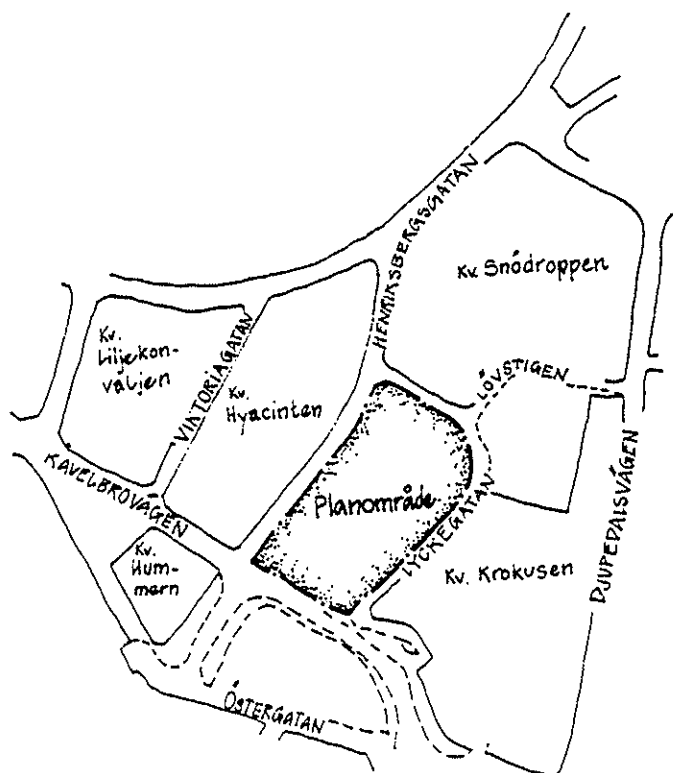
PLANENS SYFTE
HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att kv Tulpanen skall kunna bebyggas med en kontorsbyggnad i två våningar utmed Kavelbrovägen och Henriksbergsgatan samt att två flerbostadshus med tillsammans åtta lägenheter skall kunna uppföras i kvarterets norra del.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Kavelbrovägen och öster om Henriksbergsgatan i stadsdelen Östermalm.



Planområdets avgränsning stämmer med detaljplanens syfte.

Areal

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

Markägoförhållande

Skövde kommun äger all mark inom planområdet med undantag av fastigheten Tulpanen 4.

TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDEN

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanerna nr 57, fastställd 1947-08-01 och nr 308, fastställd 1987-05-25.

Utredningar

Området har varit föremål för en rad skissutredningar där olika användningssätt och utformningar har prövats med hänsyn till stadsbild, omgivningspåverkan, trafik m m. En kontorsbyggnad i hörnet Kavelbrovägen - Henriksbergsgatan har sedan mycket lång tid ansetts vara den lämpligaste lösningen och eftersom det nu finns intressent och möjlighet att genomföra ett kontorsprojekt av lämplig storlek har byggnadsnämnden tillstyrkt det aktuella planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och
vegetation

Marken inom planområdet sluttar i huvudsak mot öster och i varierande grad.

Vegetationen inom planområdet består av ett tjugotal träd (ungbjörk, fruktträd m m) och buskar. Vegetationen har inget speciellt bevarandevärde men kommer att sparas där det är möjligt.

Friytorna inom de föreslagna området för kontor och bostäder kommer att planteras i princip enligt illustrationskartan.

Geotekniska
förhållanden

Någon geoteknisk undersökning för planområdet har ännu inte gjorts.

Mark- och grundläggningsförhållandena kommer att redovisas senast i samband med bygglovprövningen.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar.

BEBYGGELSE
OMRÅDEN

Befintliga
bostäder

Tre befintliga bostadshus finns inom planområdet.

Bostadshuset på fastigheten Tulpanen 4 är i två våningar och innehåller tre lägenheter. Bostadshuset

är i gott skick och kommer att bevaras. Fastighetens östra gräns föreslås bli justerad så att det blir möjligt att uppföra ett garage med lämplig placering och med utfart mot Lyckegatan.

De två bostadshusen med tillhörande uthus på fastigheterna Tulpanen 21 resp 22 kommer till följd av planläggningen att rivas. Bostadshusen som ägs av Skövde kommun är i relativt dåligt skick och saknar kulturhistoriska värden. Hyresgästerna i bostadshusen kommer att erbjudas lägenheter i de föreslagna flerbostadshusen i planområdets norra del.

Planerade bostäder

I gällande detaljplan är kvarteret Tulpanen avsett för bostäder. Miljö- och hälsoskyddskontoret har bedömt det som olämpligt att bygga bostäder inom hela kvarteret beroende på närheten till Volvos gjuteri. Miljö- och hälsoskyddskontoret kan dock acceptera ett mindre antal bostäder i den norra delen av kvarteret.

I detaljplanen föreslås att två flerbostadshus med fyra lägenheter 6x2 r o k och 2x3 r o k i vardera hus uppförs i kvarterets norra del. Det östra huset föreslås bli i två våningar och det västra i en våning med souterrängvåning. Bostadshusen kommer att anpassas till terrängen och till den omgivande miljön.

Befintlig verksamhet

Utmed Henriksbergsgatan, i planområdets västra del, finns en blomsteraffär med växthus (Ljungkvists blomsterhandel). Byggnaden och växthusen som ägs av Skövde kommun kommer att rivas till följd av planläggningen.

Kontor

En vinkelbyggd kontorsbyggnad i två våningar och till viss del med källare föreslås utmed Kavelbrovägen och Henriksbergsgatan.

Byggnaden kommer sannolikt att utgöra huvudkontor för Volvo Personvagnar Komponenter AB och inrymma lokaler för ca 50 anställda.

Byggnaden kommer att innehålla ca 1900 m² kontorsyta (BTA) och med tillbyggnadsmöjlighet mot norr och mot öster på tillsammans ca 900 m² kontorsyta (BTA).

Byggnadsutformningen framgår av ritningar, bilaga D.

Fasaderna avses bli i rött tegel.

Byggnadens utformning är anpassad till kringliggande bebyggelse och planerade förändringar av miljön.

<u>Tillgänglighet</u>	Kontorsbyggnaden kommer att vara försedd med hiss.
<u>Skyddsrum</u>	Skyddsrum för totalt 120 personer skall inrymmas i källaren till kontorsbyggnaden.
FRIYTOR	Friytorna inom området för flerbostadshusen kommer att planteras med träd och buskar. Ett mindre utrymme för lek och utevistelse kommer att anordnas inom området. Ett vackert parkområde med lekplats finns omedelbart nordost om planområdet.
GATOR OCH TRAFIK	
<u>Gatunätet</u>	Kavelbrovägen och Henriksbergsgatan ingår i huvudnätet för biltrafiken (huvudgator). Korsningen mellan Kavelbrovägen och Henriksbergsgatan har nyligen byggts om (signalreglerad). Henriksbergsgatan väster om planområdet kommer på sikt att byggas om och få en ny sträckning. Den nya sträckningen vid kv Tulpanen framgår av illustrationskartan. Planförslaget har anpassats både till befintlig och planerad ny sträckning av Henriksbergsgatan. Lyckegatan föreslås bli avslutad med en vändplan i höjd med fastigheten Krokusen 34.
<u>Gång- och cykelväg</u>	En gång- och cykelväg är byggd utmed Kavelbrovägen och mellan Lyckegatan och Kavelbrovägen. En gc-väg är planerad öster om den nya sträckningen av Henriksbergsgatan. GC-vägen kommer att byggas samtidigt med ombyggnaden av Henriksbergsgatan.
<u>Kollektivtrafik</u>	Busslinjerna 64, 70 och 71 trafikerar Kavelbrovägen. Avståndet mellan bostäderna inom planområdet och busshållplatser varierar mellan 175 m och 350 m.
<u>Parkering och angöring</u>	För flerbostadshusen föreslås en gemensam parkering med 8 platser på fastigheten. För kontorsbyggnaden föreslås en parkeringsplats med ca 70 platser. Parkeringen nås från Henriksbergsgatan via en angöringsgata på tomtmark (se bilaga D). Antalet föreslagna p-platser motsvarar bilplatsbehovet vid full utbyggnad.

STÖRNINGAR

De föreslagna bostadshusen och kontorsbyggnaden ligger ca 280 m resp ca 190 m nordost om Volvos gjuteri. Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att dessa skyddsavstånd är tillräckliga.

Vägrafikbullen

Kavelbrovägen och Henriksbergsgatan beräknas få en trafikmängd (prognos) på ca 10.000 fordon/dygn resp ca 6700 fordon/dygn.

Riktvärde för bullerstörningar i bostäder är 30 dBA ekvivalent, inomhus i sovrum resp 55 dBA på uteplats.

För kontorslokaler är motsvarande riktvärde 40 dBA, ekvivalent inomhus, resp 60 dBA utomhus. 40 dBA bedöms av Miljö- och hälsoskyddsnämnden vara ett för lågt krav varför 35 dBA ekvivalent bör vara målsättningen i kontorslokaler.

För att ovanstående krav skall uppfyllas krävs:

minst 30 dBA fasadisolering i kontorslokaler mot Kavelbrovägen med avstånd vägmitt-fasad 20 m enligt karta.

minst 31 dBA fasadisolering i kontorslokaler mot Henriksbergsgatan med avstånd vägmitt-fasad min 15 m enligt karta.

Ventilation

För att minimera intag av trafikavgaser bör tilluften anordnas mot gårdssidan.

TEKNISK
FÖRSÖRJNINGVatten och
avlopp

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunens VA-nät.

Värme, el
och tele

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till kommunens el- och fjärrvärmenät.

Inom planområdet finns inga riks- eller lokalkablar.

Avfall

För kontorshuset kommer sophanteringen att lösas i samråd mellan projektören och gatukontoret.

För flerbostadshusen anordnas soprum inom fastigheten.

ADMINISTRATIVA
FRÅGOR

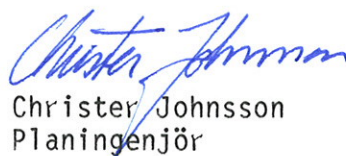
Genomförandetiden för denna detaljplan är 10 år efter
det att planen vunnit laga kraft.

Lorentzon Fastigheter AB och Sjödalshus AB kommer att
vara byggherre för området för kontor resp bostäder.

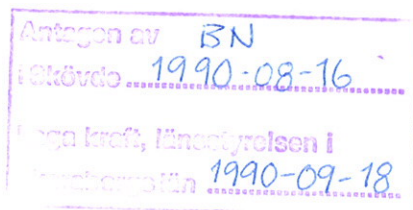
Beträffande fastighetsbildning exploateringsavtal m m
hänvisas till genomförandebeskrivningen.



Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef



Christer Johnsson
Planingenjör



DETALJPLAN FÖR
KV TULPANEN M M
SKÖVDE STAD, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET, SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1990-05-09

PLANFÖRFATTARE: Stadsbyggnadschef Rikard Hagerborg
Planingenjör Christer Johnsson

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Planprocessen indelas i tre skeden:
samråds-, utställnings- och antagandeskede.

Byggnadsnämnden beräknas kunna antaga detaljplanen i juni.

Under utställningsskedet kommer berörda kommunala nämnder och styrelser att behandla detaljplanen.

Planutställningen beräknas bli under tre veckor i maj - juni.

Markförvärv

Skövde kommun äger all mark inom planområdet med undantag av Tulpanen 4.

VA-ledningar

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till befintligt VA-nät. Gatukontoret kommer att anvisa en förbindelsepunkt i Kavelbrovägen för kontorsbyggnaden och i Lyckegatan för bostadshusen.

Värmeförsörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät. Energiverket kommer att anvisa en förbindelsepunkt i Kavelbrovägen för kontorsbyggnaden och i Lyckegatan för bostadshusen.

Elförsörjning

Bebyggelsen ansluts till kommunens elnät.

Gator Henriksbergsgatan kommer att byggas om och få en ny sträckning. Gatuarbetena beräknas bli påbörjade tidigast under 1995. Lyckegatan kommer att försees med gångbana. Vidare kommer Lyckegatan att avslutas med en vändplan i höjd med fastigheten Krokusen 34. Arbetena beräknas bli påbörjade 1991-1992.

Bebyggelse Byggstart för den föreslagna bebyggelsen beräknas ske under hösten 1990.

Flerbostadshusen och kontorsbyggnaden beräknas bli färdigställda under våren 1991.

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

ANSVARSFÖRDELNING Sjödalshus AB och A-gruppen arkitektkontor AB kommer att vara byggherre resp projektör för flerbostadshusområdet.

Lorentzon Fastigheter AB och White arkitekter AB kommer sannolikt att vara byggherre resp projektör för området för kontor.

Byggherren ombesörjer och bekostar evakueringen av bostadshusen. Byggherren ombesörjer och bekostar rivning av bostadshus och växthus.

Skövde kommun svarar för att servisledningar för VA, el, fjärrvärme blir anlagda. Vidare svarar Skövde kommun för att tidigare beskrivna gatuarbeten blir utförda.

Huvudmannaskap Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark.

Sjödalshus AB kommer att äga och förvalta flerbostadshusen och lägenheterna kommer att upplåtas med hyresrätt.

Lorentzon Fastigheter AB kommer sannolikt att äga och förvalta kontorshuset och lokalerna kommer att upplåtas med hyresrätt till Volvo Personvagnar Komponenter AB.

AVTAL Planeringskontoret upprättar markanvisningsavtal och övriga avtal för planens genomförande.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

Kvartersmarken indelas i tre tomter, en för kontors-
ändamål, en för friliggande bostadshus och en för
flerbostadshus. Indelningen skall ske enligt planens
illustrationslinjer.

Indelningen innebär att den befintliga småhustomten
Tulpanen 4 ändras genom markbyte med Skövde kommun
(Tulpanen 22). Fastighetsbildningen (fastighetsregle-
ring) söks av Skövde kommun. Övriga tomter bildas
genom avstyckning och fastighetsreglering berörande
Tulpanen 21 och 22.

Gällande tomtindelning upphävs.

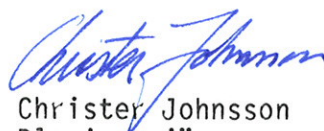
Ny fastighetsplan erfordras inte.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Gatukostnaderna inom planområdet beräknas till
117.000 kr.

Stadsbyggnadskontoret


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Christer Johnsson
Planingenjör

