

Detaljplan för
ERIKSDALS GÅRD

Skövde centralort, Skövde kommun, Skaraborgs län

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret Skövde kommun

Antagen av Kommunfullmäktige Skövde kommun 1988-03-28.
Laga kraft, Länsstyrelsen i Skaraborgs län 1988-04-29.

Genomförandetiden utgår 1994-01-01.

Handlingar

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

DETALJPLAN FÖR
ERIKDSALS GÅRD
SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1987-12-10

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
PLANINGENJÖR INGER HOLM

PLANBESKRIVNING

HÄNDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser.
- Planbeskrivning.
- Genomförandebeskrivning.

Under samråds- och utställningsskedet tillkommer dessutom:

- Grundkarta.
- Fastighetsförteckning med lista över samråds-kretsen.
- Illustrationer.
- Nulägeskarta.
- Tekniska utredningar.

Under utställningsskedet tillkommer:

- Samrådsredogörelse.

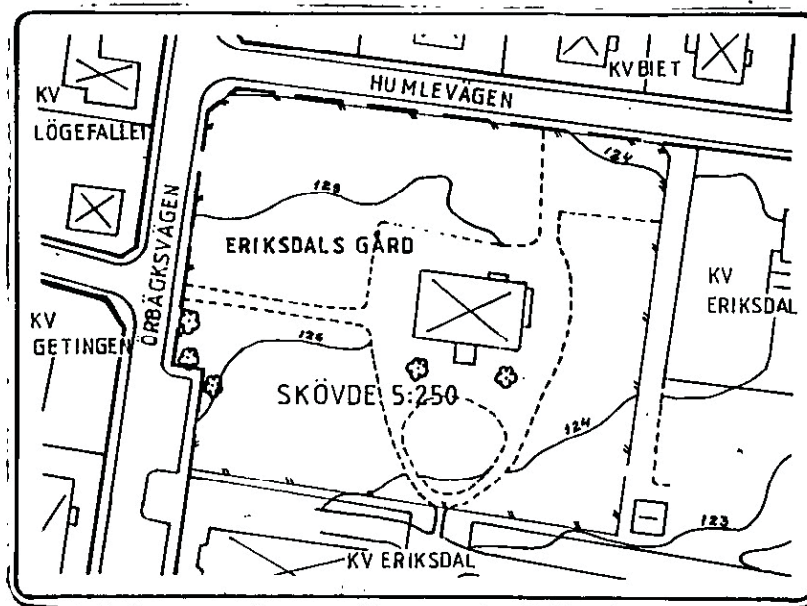
Under antagandeskedet tillkommer även:

- Utlåtande över inkomna synpunkter under utställningstiden.

PLANENS SYFTE - HUVUDDRAG

Detaljplanen innebär en komplettering med bostads-lägenheter och ingår i de åtgärder som kommunen vid-

tar för att möta den efterfrågan på lägenheter som uppkommer i samband med överlåtelsen av kv Abborren, Gösen m fl till Volvo, som medför att 120 bostadslägenheter skall evakueras under de närmaste åren.



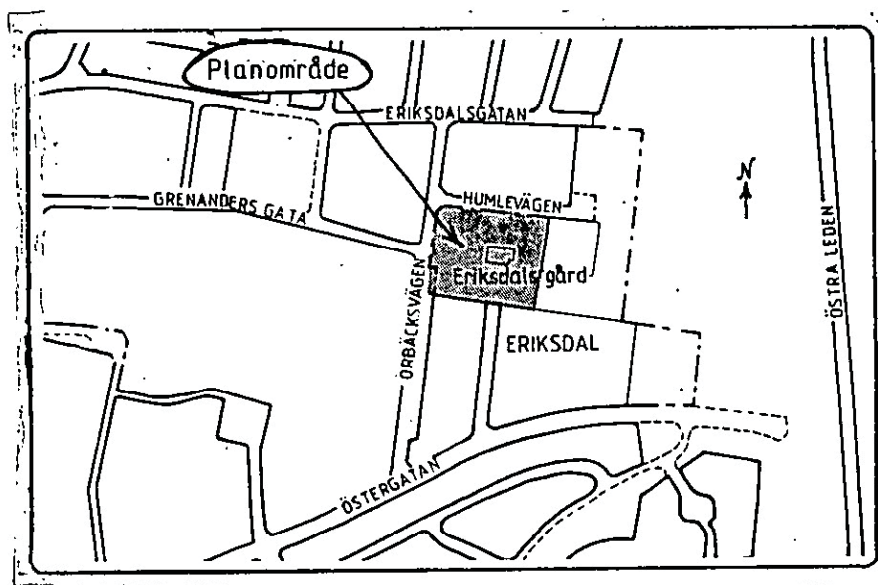
Före planens genomförande innehåller området en tvåvåningsbyggnad som ursprungligen byggdes som bostad men som sedan 1950-talet har använts till skollokal.

Plangenomförandet ger 28 st bostadslägenheter genom nybyggnad och ombyggnad.

PLANDATA

Lägesbestämning

Eriksdals gård är belägen i östra delen av stadsdelen Östermalm i Skövde centralort.



Planområdets avgränsning motiveras av den aktuella bebyggelsens omfattning.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av 0,64 ha.

Markägför-
hållanden

Eriksdals gård (del av Skövde 5:250) ägs av Skövde kommun.

**NATURFÖR-
UTSÄTTNINGAR**

Terrängför-
hållanden

Området utgörs av ett litet höjdparti som vid befintlig byggnad i mitten har en marknivå av ca +125. Från byggnaden sluttar marken nedåt, mest mot sydost, där tomthörnet ligger på ca +123.

Vegetation

Trädinmätning har utförts. Inom området finns ett flertal stora träd, i huvudsak fruktträd. Inventering av träden har gjorts i samråd med parkchefen. Han anser att samtliga fruktträd är gamla och skadeangripna och bör tas bort.

Vid den sydvästra tomtgränsen finns tre fina lindar som utgör ett värdefullt inslag i miljön och bör bevaras. Intill den befintliga byggnaden står två mycket stora almar. Dessa utgör ett mycket värdefullt inslag i miljön kring den befintliga byggnaden och bör bevaras.

Geotekniska
förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av AB Jacobson & Widmark daterad 1987-01-15. Enligt provtagningen består jorden under ytskiktet av silt, lera och finsand. Jorden är i regel mycket tjälfarlig. Utredningen bilägges planen.

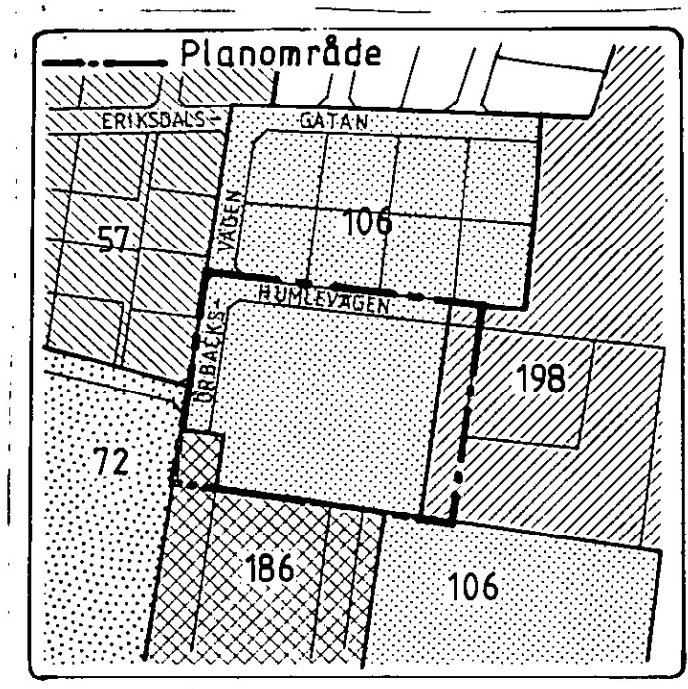
Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornminnen.

**TIDIGARE
STÄLLNINGSTAGANDE**

Detaljplaner

För större delen av planområdet gäller stadsplan nr 106, fastställd 1956-09-14. I denna plan är planområdet avsett för allmänt ändamål. För östra delen av området gäller stadsplan 198 fastställd 1968-11-29. Utanför planområdet gäller följande stadsplaner:



Bostadsbyggnads
program

Eriksdals gård ingår i kommunens bostadsbyggnadsprogram för perioden 1988-1992 med planerad byggstart 1988.

Entreprenör-
tävling

Planeringskontoret skickade i december 1986 ut ett PM angående exploatering av Eriksdals gård till sex byggföretag som anmält sig intresserade av att exploatera området.

Förslag till exploatering inkom från SIAB, Sjödalshus och JCC. Inkomna förslag har granskats av planeringskontoret, stadsbyggnadskontoret och gatukontoret. Två av förslagen visade sig särskilt intressanta. Dessa har bearbetats och redovisats i planberedningen.

KSAU beslöt 1987-08-18 § 538 att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan med det av JCC inlämnade förslaget som underlag.

PLANENS INNEHÅLL

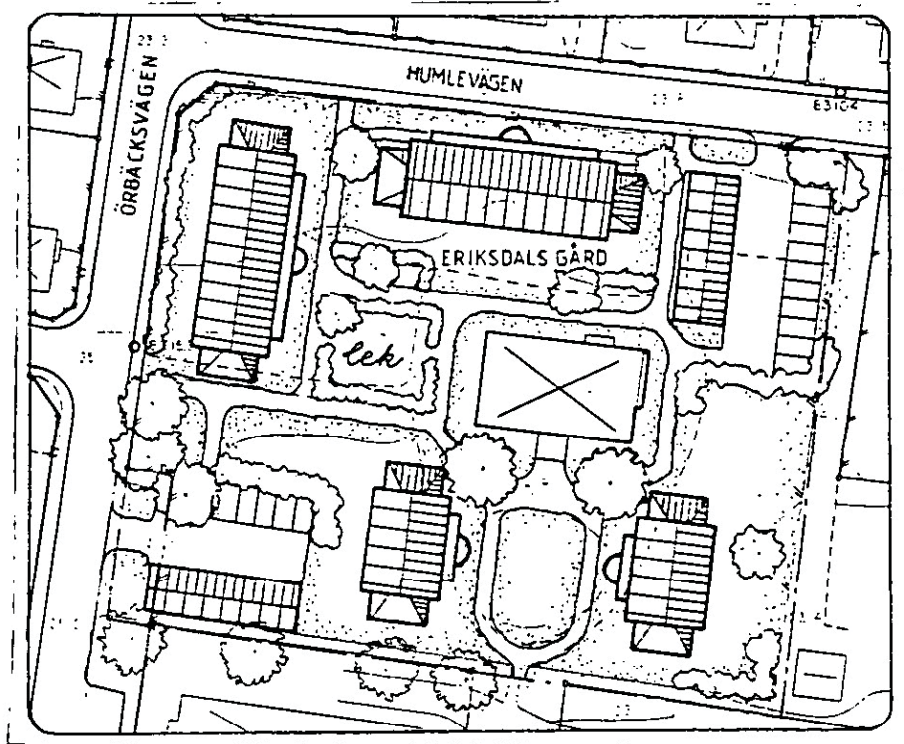
FÖRÄNDRINGAR

Detaljplanen innebär en ändring från område för allmänt ändamål till kvartersmark för bostadsbebyggelse. Den befintliga byggnaden inom detaljplaneområdet skall bevaras och byggas om till bostadslägenheter.

BEBYGGELSEOMRADEN

Bostäder

Den befintliga byggnaden som byggdes under slutet av 1920-talet har fungerat som skollokaler för lågstadiet sedan 1950-talet till 1985. Byggnaden är i två våningar och skall byggas om till 4 bostadslägenheter. I källarplanet kommer gemensamma utrymmen för området att ordnas t ex tvättstuga, hobbylokal och värmecentral. Detaljplanen medger en ny bebyggelse i två våningar, utmed Örbäcksvägen och Humlevägen och som flygelbyggnader till det befintliga huset. Se illustration. Husen avses byggas med loftgångslösning och med lägenhetsförråd m m i en våning vid gavlarna.



Entréer till lägenheterna skall ske från gården förutom till det norra huset vars loftgångssida vänds mot Humlevägen.

Garage och parkeringsytor anordnas med infart från Örbäcksvägen och Humlevägen. Soprum och cykelförvaring anordnas i en av garagebyggnaderna.

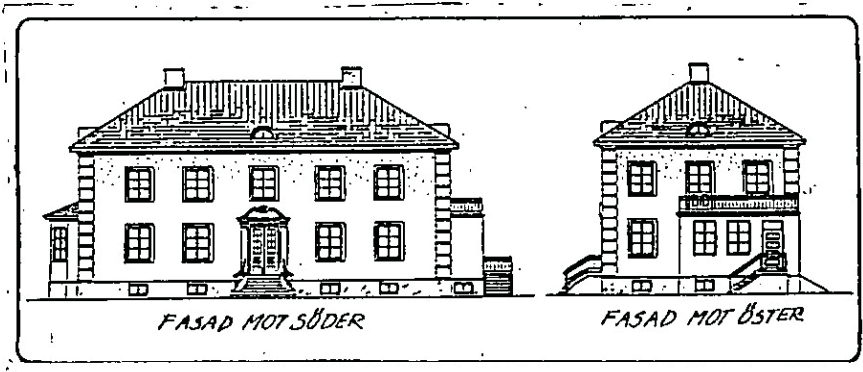
Husen (inkl ombyggnad av befintlig fastighet) är tänkta att inrymma följande antal lägenheter med hyresrätt.

18 st 2 rok 64,3%
8 st 3 rok 28,6%
2 st 4 rok 7,1%

28 st

Utformning

Vid ombyggnaden av den befintliga byggnaden får byggnadens exteriör inte förvanskas.



Den befintliga fastigheten har rött taktegel varför det är naturligt att de tillkommande byggnaderna utförs med rött taktegel.

Skolor förskolor kommersiell och allmän service

Låg- mellan- och högstadieskola (Eriksdalskolan) finns ca 400 m sydväst om planområdet.

Daghem (Hattstugan) finns ca 600 m väster om planområdet.

Vårdcentral, barn- och mödravårdscentral samt apotek finns ca 600 m väster om planområdet.

Livsmedelsbutik finns ca 200 m väster om planområdet.

Tillgänglighet

Den befintliga byggnadens exteriör bör inte förvanskas vilket bl a innebär att den utvändiga entrétrappan skall bibehållas. I övrigt, tillgänglighet enligt gällande byggbestämmelser.

Skyddsrum

Behov av skyddsrum för 120 personer finns inom området. Skyddsrumsbesked lämnas i samband med ansökan om bygglov.

Friytor

Utrymme för lekplats för de minsta barnen finns på gården. Stor lekplats med bollplan (som vintertid spolats till isyta) finns ca 150 m väster om planområdet. På ett avstånd av ca 150 m norr om planområdet finns en större gräsyta med bollplan.

NATUR

Inom planområdet finns befintliga träd som är av stor betydelse för miljö. Dessa har i detaljplanen markerats med speciell bestämmelse för bevarande.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Detaljplanen innebär ingen förändring av det befintliga gatunätet. Omgivande gator är lokalgator med dubbelsidig gångbana.

Kollektivtrafik

Stadstrafiklinje trafikerar Örbäcksvägen - Grenandersgatan, med busshållsplats omedelbart väster om planområdet.

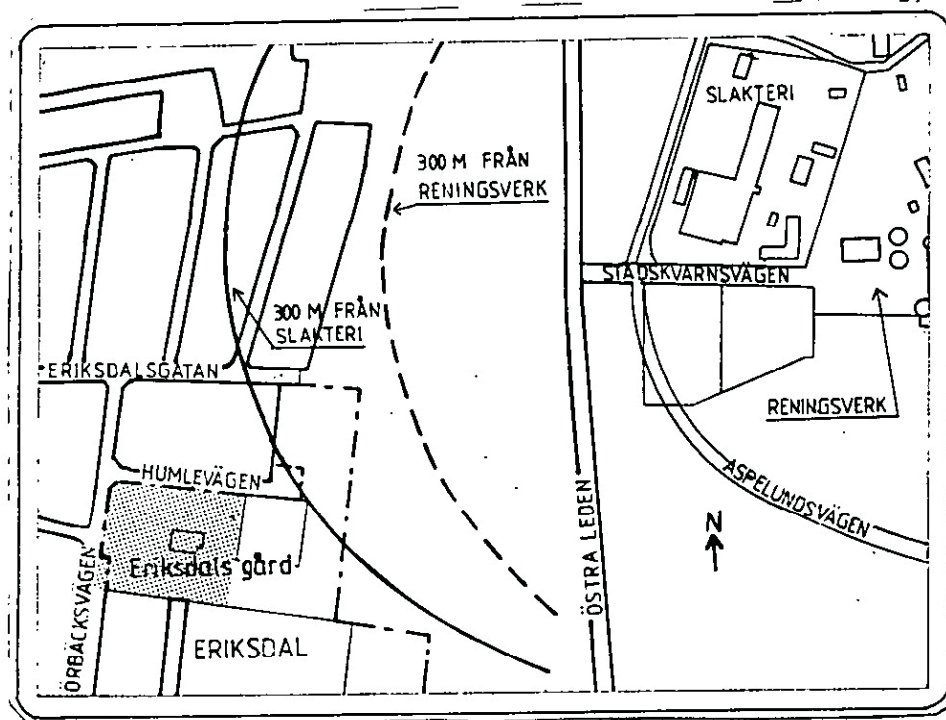
Parkering och angöring

Gällande parkeringsnorm anger 11 p-platser per 1000 m² lägenhetsarea, som ger ett behov av 21 p-platser, men minst en p-plats per lägenhet kommer att krävas vid bygglov, således 28 st. Angöring till planområdet sker från Örbäcksvägen och Humlevägen. Vid den planerade infarten från Örbäcksvägen finns i gällande stadsplan ett parkeringsområde för 8 p-platser som arrenderas av Skövdebostäder AB. Dessa platser slopas i detaljplanen och marken övergår till kvartersmark.

STÖRNINGAR

Omgivande gator är lokalgator, som inte anses innebära några störningar ur trafikbullersynpunkt.

Avloppsreningsverk och slakteri ligger 440 m resp 370 m nordost om planområdet. Statens Naturvårdsverk har rekommenderat skyddsavstånd för avloppsreningsverk (20 000 pe) till 400 - 1000 m och för slakteri med 300 - 700 m. De kortare skyddsavstånden avser fall med goda förutsättningar. Den förhärskande vindriktningen inom planområdet är västsydvästlig och inga andra störande verksamheter finns i omgivningen, vilket innebär att Eriksdals gård kan anses ligga utanför rekommenderade skyddsavstånd.
Se bild nästa sida.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet anslutes till kommunens VA-system.

I planområdets östra del finns en befintlig allmän avloppsledning. Ledningens tillgänglighet säkras i planförslaget genom u-områdesbestämmelse. Ledningens djup under markytan varierar mellan 3,5 - 5,5 m. Två av de planerade byggnaderna kommer att inkräkta på erforderligt ledningsområde, men gatukontoret anser att eventuella driftstörningar på ledningen intill byggnaderna kan åtgärdas med infodring av befintlig ledning s k relinling varför byggnadernas läge kan accepterad. Ledningsrätten kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

Värme

Byggnaderna uppvärms med vattenburen värme via sekundärkulvert från värmecentralen i befintlig byggnad. I befintlig byggnads pannrum installeras ny oljepanna för att täcka samtliga byggnaders värme behov.

Ventilationen sker genom mekanisk till- och frånluft med värmeåtervinning.

El

Elförsörjningen sker via kommunens elnät.

Avfall

Gemensamt soprum anordnas i en av garagebyggnaderna. Rekommenderat dragavstånd 50 m överskrids inte.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetid för denna detaljplan upphör 1994-01-01.

Övrigt

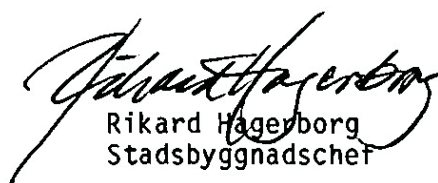
JCC kommer att vara byggherre.

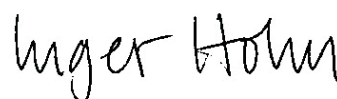
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:
Byråingenjör Magnus Tholander, miljö- och
hälsoskyddskontoret och utredningsingenjör Tore
Karlsson, gatukontoret.

Detaljplanen har utarbetats i samråd med byggherrens
konsult arkitekt Olle Bergman, Contekton.

Skövde 1987-10-09


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Inger Holm
Planingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige Skövde kommun 1988-03-28.
Laga kraft, Länsstyrelsen i Skaraborgs län 1988-04-29.

DETALJPLAN FÖR
ERIKSDALS GÅRD
SKÖVDE CENTRALORT, SKÖVDE KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAD AV STADSBYGGNADSKONTORET SKÖVDE KOMMUN

DATUM: 1987-12-10

PLANFÖRFATTARE: STADSBYGGNADSCHEF RIKARD HAGERBORG
PLANINGENJÖR INGER HOLM

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Planprocessen

Planprocessen kan indelas i tre skeden - samråds-
utställnings- och antagandeskede.

Kommunfullmäktige beräknas antaga detaljplanen i
mars 1988.

Byggnadsnämnden kommer att behandla detaljplanen i
samtliga skeden.

Kommunstyrelsens arbetsutskott kommer att behandla
detaljplanen under utställnings- och antagandeskedet.

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

Planutställningen beräknas bli under 3 veckor i
januari 1988.

Markförvärv

Skövde kommun kommer att försälja mark för exploa-
tering.

VA-ledningar

Gatukontoret anvisar förbindelsepunkt. Servisled-
ning kommer att byggas under 1988.

Värmeförsörjning

Bebyggelsen uppvärms med intern vattenburen värme
från panncentral i den befintliga fastigheten.

Elförsörjning

Bebyggelsen ansluts till kommunens elnät. Befintlig transformatorstation öster om planområdet förstärks och upprustas.

Gator,
belysning

Detaljplanen innebär inga förändringar av befintligt gatunät. Befintlig gatubelysning saneras och kompletteras.

Bebyggelse

Byggstart planeras ske sommaren 1988.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid upphör 1994-01-01.

ANSVARSFÖRDEL-
NING

JCC kommer att vara byggherre. Contekton Arkitekter AB i Skövde är projektör.

Skövde kommun svarar för att servisledningar för VA och el blir anlagda.

AVTAL

Markanvisningsavtal kommer att upprättas mellan Skövde kommun och JCC.

FASTIGHETS-
RÄTTSLIGA
FRÅGOR

Planområdet avses bilda en tomt. Avstyckningen bekostas av exploatören.

Gällande tomtindelning upphävs för berörd del av kvarteret. Behov av ny fastighetsplan finns inte.

Inom planområdet finns en allmän avloppsledning som avses upplåtas med ledningsrätt. Frågan kommer att regleras i avtal mellan kommunen och exploatören.

EKONOMISKA
FRÅGOR

Vid överlåtelsen av exploateringsområdet kommer köpeskillingen för nybebyggelsen att beräknas efter 240 kronor per m² bruksarea som är kommunens tomtpris exkl va-avgift ingående i beloppet för tomt- och grundberedningskostnad. Den befintliga byggnaden avses överlåtas för en fast köpeskillning om 230.000 kronor. Köpeskillingarna inkluderar gatukostnader.

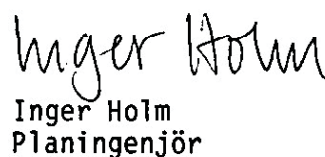
Utgifter och inkomster för kommunala anläggningar i samband med exploateringen har beräknats enligt följande (kronor):

	<u>utgifter</u>	<u>inkomster</u>
gator	40.000	ingår i köpeskillingen
va	30.000	150.000
el trafo	150.000	engångsavgift uttages ej
lsp-nät	30.000	30.000
hsp-nät	50.000	engångsavgift uttages ej
gatubel	50.000	ingår i gatukostnad/köpeskilling
Summa	350.000	

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna genomförandebeskrivning har bl a medverkat: Stadsingenjör Arne Gunnefur, stadsingenjörskontoret, exploateringsingenjör Erik Sånnek, planeringskontoret.


Rikard Hagerborg
Stadsbyggnadschef


Inger Holm
Planingenjör

Antagen av Kommunfullmäktige Skövde kommun 1988-03-28.
Laga kraft, Länsstyrelsen i Skaraborgs län 1988-04-29.