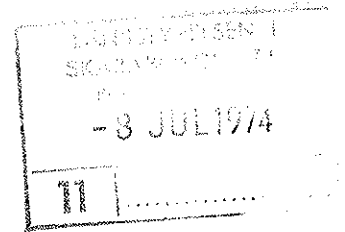


ORIGINAL



Förslag till stadsplan för del av östra DÄLDERNA i Skövde tätort,
Skövde kommun

B E S K R I V N I N G

och

B E S T Ä M M E L S E R

ORIGINAL

LÄNSSTYRELSEN I SKÖVDE KOMMUN
- 3 JUL 1974
11

S T A D S P L A N E B E S K R I V N I N G

Förslag till stadsplan för del av östra DÄLDERNA i Skövde tätort,
Skövde kommun

Läge och omfattning

Planområdet är beläget på Billingens östsluttning omedelbart öster om de nyligen utbyggda villaområdena i Dälderna. Planområdet begränsas i väster av Lerdalavägen. Se i övrigt dispositionsplan samt stadsplanekartan.

Generalplaneförutsättningar

I generalplan för Skövde 1965 - 1990 är planområdet avsett för bostadsändamål: radhus, kedjehus och villor. Arbete med en översiktlig plan för den nya kommunen pågår. Några faktorer som skulle motivera en ändring av intentionerna i generalplan 1965 - 1990 betr det aktuella planområdet har dock inte framkommit.

Dispositionsplaneförutsättningar

Ett förslag till dispositionsplan för området Dälderna m m har upprättats av plankontoret i januari 1973. Förslaget följer i princip generalplan 1965 - 1990 men innehåller vissa ändringar i trafiksystemet. "Nya Lerdalavägen", som i generalplan redovisades som en förlängning av Nollhagaleden från Vadsboleden uppför bergssluttningen till Klippet, har utgått och ersatts med en led via Åsbotorp och Billingeus. Denna ändring berör inte det aktuella planområdet i väsentlig grad eftersom trafiken till den äldre villabebyggelsen utmed

Kapellvägen även i generalplanen hade nuvarande Lerdalavägen som "matarled". Lerdalavägen som utgör matarled för det aktuella planområdet bör ges så hög standard som möjligt.

En framtida trafikled som har större inverkan på planförslagets utformning är den förlängning av Kärnsjukhusleden som redovisas i generalplanen från Nollhagaleden, genom det kuperade och tätbebyggda området väster om Havstenasjön och Kåpplundasjön, till Kåpplundavägen och bron över Vadsboleden.

Enligt trafikprognos tillhörande generalplanen skulle nämnda vägsträcka få en ganska obetydlig trafikmängd år 1990 ca 2.500 fordon/åmd (ca 2.900 enl P.O.Klevemark). Med hänsyn till miljön och till den i förhållande till nyttan betydande investering som fordras för att anlägga en sådan led (inköp av ett antal fastigheter och anläggning i svår terräng) har undersökts vilka konsekvenser det skulle få om man helt enkelt slopade denna länk i trafikledsnätet. Ingenjör P.O. Klevemark har utfört en översiktlig studie av vilka ändringar i trafikföring och trafikmängder detta skulle medföra och hans slutsats är att leden skulle kunna utgå, främst av kostnadsskäl och miljöhänsyn samt att nödvändiga vägvalsmöjligheter och trafikbehov skulle kunna tillgodoses på övriga trafikleder, i första hand Vadsboleden och västra delen av Nollhagaleden. Jag lämnar inte här någon redogörelse för den diskussion som förts i planberedning och byggnadsnämnd, med länsstyrelsens planenhet och vägförvaltningen ang denna fråga utan nöjer mig med att konstatera att diskussionen resulterat i ett beslut i planberedningen att möjligheterna till en framtida led av sekundärledsklass väster om Havstenasjön och Kåpplundasjöarna skall garaderas. Inom vägförvaltningen anser man att ett sådant vägreservat måste krävas om trafiksystemet vid planområdet skall utformas enligt det föreliggande stadsplaneförslaget.

I dispositionsplanen redovisas reservat för den vägsträckning som finns i generalplanen samt för ett alternativ med direkt anslutning till Dalvägen. Redovisningen av två vägreservat innebär att kommunen inte för närvarande bundit sig för någon exakt förläggning men vägreservatskravet är väl tillgodosett och planförslaget anpassat till detta.

Gällande planer

För planområdet gäller utomplansbestämmelser fastställda den 22.10.1971. Angränsande områden är inte heller detaljplanlagda med undantag av villaområdena väster om planområdet för vilka gäller stadsplan för södra delen av området Dälderna i

Skövde fastställd 1968-02-20 samt utvidgad stadsplan för södra delen av området Dälderna i Skövde fastställd 1971-12-06.

Befintliga byggnader

Inom planområdet finns ett fåtal äldre bostadshus vilka efter inventering bedömts vara av sådan kvalitet att det inte lönar sig att modernisera dem. Undantag utgör möjligen bostadshuset på stadsäga 2029 men denna byggnad är mycket svår att inordna i planförslaget på ett utseendemässigt lämpligt sätt och så att stadsplaneutformningen inte kompliceras avsevärt. I samråd med berörda intressenter har därför rivning bedömts vara nödvändig trots att byggnaden är i relativt gott skick.

Ägoförhållanden

Innan planarbetet började var ägoförhållandena splittrade inom planområdet. Kommunen hade påbörjat markköp med sikte på att åstadkomma större sammanhängande markområden som skulle möjliggöra exploatering av gruppbyggda småhus vilket varit den grundläggande tanken för planeringen i området. Några byggnadsföretag ägde mark inom området och de har successivt ökat sina markinnehav. Inom planområdet ägs för närvarande nästan all mark av kommunen och de byggföretag som avses exploatera området. Kommunen avser att reglera mark- och bebyggelsefrågorna genom exploateringsavtal med de berörda byggföretagen.

Planutformning i stort

Planområdet föreslås bli bebyggt med radhus, kedjehus och vissa specialbostäder. För radhusen, vissa av kedjehusen och för specialbostäderna har parkeringen samlats till gemensamma större parkeringsplatser från vilka husen nås på gångvägar som endast i undantagsfall används för biltrafik (utryckningsfordon och liknande). Vissa kedjehus har garage till varje enhet. Ett internt gångvägnät leder till lekplatser m m och kan anslutas till det allmänna gång- och cykelvägnät som enligt dispositionsplanen successivt kan anläggas för att sammanbinda bebyggelseområden, allmänna lekplatser, busshållplatser, framtida skola, butik etc.

Det bör observeras att utbyggnaden av de norra delarna av Dälderna (flerfamiljshus enligt dispositionsplanen) inte beräknas ske förrän på 1980-talet. De i dispositionsplanen redovisade områdena för skola och butik kommer troligen inte att bebyggas förrän flerfamiljshusbebyggelsen uppförs eftersom befolkningsunderlaget i Dälderna intill dess blir litet.

Befintlig vegetation och terräng

Hela planområdet sluttar mot öster. Terrängformationerna har utnyttjats vid utformningen av stadsplan och byggnader.

På grund av nivåskillnaderna kommer området i verkligheten att vara betydligt mer varierat än vad man kan tro om man endast flyktigt studerar plankartan där byggnaderna ligger "uppradade" parallellt med nivåkurvorna.

Befintlig vegetation av värde har inventerats i samråd med parkchefen. De viktigaste av de befintliga träderna har inmätts och marken har avvägts vid stammarna. Bebyggelsen har utformats och nivåstuderats med tanke på att dessa träd ska kunna bevaras. För att klart markera att terrängen inte får nivåändras vid träderna har bestämmelse om oförändrad marknivå införts i planen. Träderna bör alltså redovisas på markplaneringsritning i byggnadslovshandlingarna och skyddas nog under byggnadstiden.

Markbeskaffenhet

Grundförhållandena och markbeskaffenheten har inte detaljundersökts. För den relativt lätta bebyggelse som föreslås torde det inte behövas några undersökningar i stadsplansskedet. Marken på Billingssluttningen medför erfarenhetsmässigt inte några grundläggningsproblem möjligen schaktningsproblem.

En bäck rinner genom södra delen av planområdet. Den avses bli kulverterad. Se gatukontorets handlingar.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Norr om planområdet finns fornlämning nr 36 enl K.E. Sahlströms inventering, stenblock med skålgropar. Besiktning har utförts av museichef K-E Karlén. Se yttrande daterat 1973-02-01.

Vatten och avlopp

Anslutning till kommunens nät enligt separata handlingar.

Biltrafik

Matarled: Lerdalavägen som givits så hög standard som möjligt. Busshållplatser enligt illustrationsplan.

Angörings- och entrégator föreslås bli förlagda till kvartersmark. Anslutningar till matarled skall uppfylla gängse krav på sikt och geometrisk utformning.

Denna punkt har orsakat mycken diskussion och samråd har skett

ända upp på central nivå. Anledningen till detta är att lagen om gemensamhetsanläggningar avses bli tillämpad och genom att angörings- och entrégator föreslås förlagda till kvartersmark kommer de att ingå i gemensamhetsanläggningen (-arna). Enligt överlantmätaren är detta en kontroversiell principfråga varför planförslaget borde prövas av Kungl.Maj:t. Principfrågan gäller: Övervältring av samhällskostnader på gemensamhetsanläggning eller ej.

En "tveksamhetsgräns" tycks överskridas när det gäller att använda gemensamhetslagstiftningen (LCA) på samma sätt som i flerfamiljshus- och radhusområden men i småhusområden där man har körväg fram till garage - parkering vid varje enhet i stället för (körbar) gångväg till varje enhet från samlade garage - parkeringsområden.

För närvarande finns en stark tendens i hela landet till ökat småhusbyggande. Situationen på bostadssektorn är mycket komplicerad och kommer troligen att vara det under de närmaste åren. Småhusandelen av bostadsbyggandet är en viktig kommunalpolitisk fråga som har inverkan inte bara på hela bostadssektorn utan på den totala samhällsplaneringen. Det borde i första hand vara en kommunalpolitisk fråga om man vill använda samma planeringsprincip i gruppbyggda småhusområden oberoende av om man kör bil ända fram till husen eller ej. I de fastställda stadsplanerna för kvarteren Ollonborren och Tordyveln i Södra Ryd har samma princip använts oberoende av skillnaderna i trafiksystem.

Vid samråd i Stockholm med representanter från Statens Planverk och Kungl.Lantmäteristyrelsen framkom att man på central nivå observerat att tendenserna till ökat småhusbyggande, kommunalskattetak och finansieringsproblemen på bostadssektorn medfört att många kommuner prövar nya former för detaljplanering av småhusområden. Man ansåg att dessa frågor var intressanta och borde följas upp och utredas på central nivå men man ansåg samtidigt att en stadsplan i Skövde inte rimligen skulle tas som utgångspunkt för en sådan utredning och behöva prövas av Kungl.Maj:t och fördröjas. På Planverket fanns exempel på fastställda planer där matarleder förlagts till kvartersmark. Vidare hade man åtskilliga exempel på planer och gemensamhetsanläggningar av den aktuella typen från andra län. Samrådsomgången på central nivå kan alltså sägas ha givit klartecken för den valda planutformningsprincipen där allt som inte har allmän funktion förläggs till kvartersmark. Detta kan utnyttjas och ge miljömässiga fördelar.

De boende får ökade möjligheter att påverka förhållandena inom det egna området.

Parkering

Samlade parkeringsplatser för radhus, vissa kedjehus och för speciallägenheter, enskilda för vissa kedjehus. Betr utformningen vid de större parkeringsplatserna se nedan betr speciallägenheter.

Gång- och cykelvägar

På kvartersmark, anslutes till det allmänna gång- och cykelvägnät som successivt kan utbyggas enligt dispositionsplanen. De gång- och cykelvägar som har betydelse för andra än de som bor inom planområdet har förlagts till parkmark med undantag av en kortare sträcka (genväg för gående) vilken förlagts till kvartersmark av stadsplanetekniska skäl.

Käpplundaskolan blir under lång tid skola för Däldernaområdet och det är därför angeläget att en separat gång- och cykelförbindelse anordnas mellan Dälderna och Käpplundaskolan i enlighet med dispositionsplanen och planförslaget. Kommunen äger för närvarande nästan all mark som erfordras för detta.

Lekplatser

Småbarnslekplatser på kvartersmark enligt illustrationsritning. Liten bollplan och allmän lekplats på parkmark i planområdets östra del. Den allmänna lekplatsen nås även från den befintliga villabebyggelsen väster om planområdet där allmän lekplats för närvarande saknas.

Hustyper

Lämpliga hustyper har skisserats av konsult under planarbetets gång. Nivåskillnader har utnyttjats till souterränglösningar. Förhandsgranskning har utförts av stadsarkitektkontoret och fastighetskontoret. Möjligheterna att uppfylla kraven för statlig belåning har diskuterats. Eftersom denna fråga inte i första hand sammanhänger med stadsplaneutformningen bör den behandlas i annat sammanhang.

Genom att terrängen sluttar har hustyperna planlösts och nivåstuderats bl a med tanke på att man i flertalet hus kan få viss utsikt mot öster från översta bostadsplanet. Bebyggelsen inom planområdet kommer att ligga lägre än den befintliga villabebyggelsen i Dälderna vars utsiktsförhållanden alltså inte påverkas av den tillkommande bebyggelsen i nämnvärd grad.

Speciallägenheter

För att åstadkomma en större variation av lägenhetsstorlekar och befolkningssammansättning än i gängse radhus- och villaområden har konsulten framfört en idé om att däck över delar av de större parkeringsplatserna och ovanpå dessa däck bygga små radhuslägenheter. Idén är enligt min mening trevlig. Den har redovisats och accepterats i planberedning och byggnadsnämnd och byggnadsrätt har inordnats i planförslaget. Ett villkor för att dessa speciallägenheter skall komma till utförande bör vara att de vid byggnadslovsprövningen uppfyller kraven vid teknisk granskning för statlig belåning - antingen de kommer att finansieras med statliga lån eller ej. De lägenhetsskisser som utarbetats har förhandsgranskats av stadsarkitekten.

Antal lägenheter

Planförslaget omfattar totalt 140 lägenheter varav 44 i kedjehus (3 typer), 67 i radhus (3 typer) och 29 smålägenheter på däck (3 typer).

Bostadskollektiva anordningar

För att ge de boende möjlighet att själva bestämma så mycket som möjligt om sådant som endast är interna angelägenheter inom området har även en byggnadsrätt för bostadskollektivt ändamål inordnats i planen. Denna byggnadsrätt kan utnyttjas till att bygga samlingslokaler, klubbрум, swimmingpool, tennisbanor eller liknande allt efter önskemål och ekonomiska möjligheter.

Trafikbuller

Enligt civilingenjör P.O. Klevemarks överslagsberäkningar kommer Lerdalavägen att trafikeras av 800 - 1800 fordon/åmd år 1990 med den föreslagna planutformningen (dispositionsplan och detaljplan). Planförslaget är utformat med ledning av Planverkets rapport nr 22, samhällsplanering och vägtrafikbuller.

Om det västra sekundärledsreservatet skulle komma att väljas för anläggande av en framtida led väster om Havstena- och Kåpplundasjöarna kan bullerskyddsåtgärder bli nödvändiga på en kort sträcka närmast den sydöstligaste bebyggelsen enligt planförslaget. En liten skyddsvall skulle i så fall behöva anläggas som komplement till det bullerskydd som fås genom att leden av profilskäl schaktas ner i den höjdrygg som finns öster om bebyggelsen i denna del av planområdet.

Uppvärmning

Energiverket har ansett att anslutning till fjärrvärmenätet inte är realistisk p g a de långa kulvertledningar som erfordras och det förhållandevis ringa antal lägenheter som kan anslutas på 1970-talet. Eluppvärmning har därför rekommenderats. Erforderlig transformatorkapacitet och lämpligt nät för att klara eluppvärmning har diskuterats i samråd med energiverket. Den befintliga stationen vid Lerdalavägen kan kompletteras med en transformator och härigenom kan större delen av planområdet försörjas. Den nordligaste delen kan behöva matas från en provisorisk station norr om planområdet. Vid fortsatt planläggning norrut erfordras således ett läge för en ny transformatorstation.

Samråd

Vid utarbetandet av planförslaget har samråd skett med länsarkitekten och plansamrådet vid länsstyrelsen, med Statens Planverk och Kungl. Lantmäteristytelsen, med planberedning och byggnadsnämnd samt med berörda ägare av större markområden inom planområdet. Samarbete har skett med projektör för den tilltänkta småhusbebyggelsen vilken avses bli gruppbyggd i etapper med byggstart snarast möjligt.

Vid plansamråd inom länsstyrelsen den 7.11.1973 har önskemål framförts om ytterligare belysning av hur intentionerna med "storkvarter" skall kunna genomföras i praktiken. Dessa frågor behandlas i särskilda beskrivningar upprättade av fastighetschefen resp stadsingenjören.

Skövde 1974-02-22

Rikard Hagerborg
Rikard Hagerborg
Planarkitekt

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den ..9.5....19.74... §.246;

betygar

På tjänstens vägnar:

Gunnel Persson
Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Skaraborgs län

beslut den 3.9.1974; betygar

På tjänstens vägnar:

Georg Hegerl
Georg Hegerl

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den17.6.....19.74...., §.99...;

betygar

På tjänstens vägnar:

Gunnel Persson
Kommunfullmäktiges sekreterare

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

Förslag till stadsplan för del av östra DÄLDERNA i Skövde tätort, Skövde kommun

1 §. STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom B y g g n a d s k v a r t e r

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.✓
- b) Med Bk betecknat område får användas endast för bostadskollektivt ändamål.✓
- c) Med Pg betecknat område får användas endast för parkerings- och garageändamål.✓

2 mom S p e c i a l o m r å d e

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.✓

2 §. MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.✓

2 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.✓

3 §. SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

1 mom På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.✓

2 mom Inom med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke vidtas anordningar som hindrar att området används för allmän gångtrafik.✓

4 §. BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret. ✓
- 2 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus. ✓

5 §. VÅNINGSENTAL

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. ✓
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal. ✓
- 3 mom Beträffande byggnad på tomt där marken är starkt lutande äger byggnadsnämnden medgiva att del av undervåning utnyttjas för bostadsändamål. ✓

6 §. BYGGNADS HÖJD

- 1 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter 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 Terrassplan på med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på högre höjd över grundkartans nollplan än siffran i romben anger. ✓

7 §. TAKLUTNING

Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 10°. ✓

8 §. UTFARTSFÖRBUD

Utfart må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirklar. ?

Skövde 1974-02-22

Rikard Hagerborg
Rikard Hagerborg
Planarkitekt
Tillhör länsstyrelsens i Skövde län
beslut den 3.9.1974; betygar

På tjänstens vägnar:
Georg Hagerberg
Georg Hagerberg

Tillhör byggnadsnämndens i Skövde
beslut den 9.5.1974 §.246;
betygar

På tjänstens vägnar:
Ulfmar Persson
Byggnadsnämndens sekreterare

Tillhör kommunfullmäktiges i Skövde be-
slut den 17.6.1974, §.99;
betygar

På tjänstens vägnar:
Ulfmar Persson
Kommunfullmäktiges sekreterare