



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

ERIKSDALSTORGET, m m

Skövde stad, Skövde kommun, Västra Götalands län

Upprättad av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, Skövde kommun

Datum: 2008-03-06

Planförfattare: Planchef Claes Waxberg

Fysisk planerare Inger Holm



Innehållsförteckning

HANDLINGAR	3
PLANBILAGOR.....	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	3
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	3
BYGGLOV	3
PLANDATA	3
Lägesbeskrivning.....	3
Areal	3
Markägförhållanden	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplaner	4
Program	5
Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning	5
Kommunala beslut i övrigt	6
Mark och vegetation.....	6
Geotekniska förhållanden.....	7
Fornlämningar	7
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	7
Befintlig bebyggelse.....	7
Planerad bebyggelse	9
Parkering	9
Tillgänglighet	9
Skyddsrum.....	9
Gatunät, angöring, gång- och cykelväg.....	10
Kollektivtrafik	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	11
Vatten, avlopp och dagvatten	11
El- och teleförsörjning.....	11
Värmeförsörjning	11
Avfallshantering	11
MILJÖBESKRIVNING	11
Miljökvalitetsnorm	11
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	12

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, lista över utställningskretsen med fastighetsförteckning.

PLANBILAGOR

A. Behovsbedömning av behov av miljöbedömning, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, december 2007.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är främst att överföra allmänplatsmark till kvartersmark för bostäder. Skövdebostäder AB har ansökt om planändringen.

Planförslaget innebär även att kvartersmark för allmänt ändamål enligt gällande detaljplan ändras till allmän platsmark natur och kvartersmark för bostäder för att bättre överensstämmer med pågående markanvändning.

Detaljplanen skall upprättas enligt plan- och bygglagens regler om normalt planförfarande.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostadsändamål och naturmark, ändringen kommer att medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

BYGGLOV

Efter en samlad bedömning föreslås att inom planområdet skall de regler gälla för bygglov och marklov som framgår av 8 kap plan- och bygglagen (PBL). För befintlig byggnad på fastigheten Tallbacken 1 har en bestämmelse om utökat bygglov för alla yttre förändringar införts.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet omfattar en mindre del av Östermalms bostadsområde "Lakestan" med kringliggande gatumark, delar av Björkvägen, Barrstigen och Eriksdalstorget. I planområdet ingår även delar av Tallbacken m m.

Detaljplanens avgränsning motiveras av projektets omfattning och gällande fastighets- och detaljplanegränser.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 1,8 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Getingen 1 och Tallbacken 1 ägs av Skövdebostäder AB. Fastigheterna Skövde 5:250 och Getingen 2 ägs av Skövde kommun.

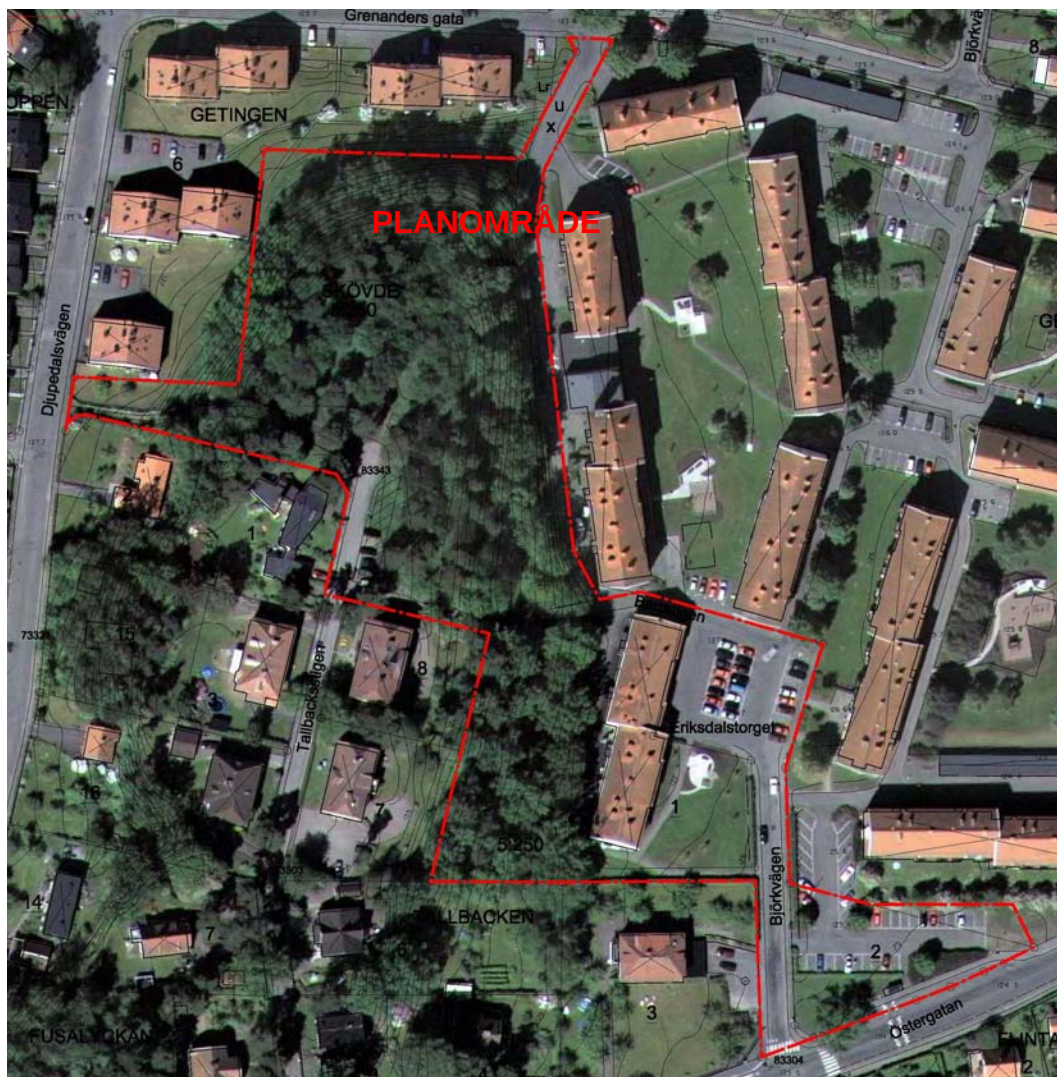


Bild 1. Planområdets avgränsning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Framtidsplan Skövde 2015 – En fördjupning av översiktsplanen för tätorterna Skövde, Skultorp och Stöpen antogs av kommunfullmäktige i januari 2005. Planförslaget är i Framtidsplanen redovisat som område för bostäder och parkmark.

Detaljplaner

För planområdet gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Östermalm	1683K – ST 57	1947-08-01
Eriksdal, del av	1683K – ST 63	1948-07-09
Kv Getingen, del av	1683K – ST 72	1950-07-31
Getingen	1683K – ST 93	1954-03-25
Getingen	1683K – ST 98	1955-04-12

Karlslund	1683K – ST 164	1964-04-30
-----------	----------------	------------

För angränsande områden gäller:

Namn	Plannummer	Laga kraft
Östermalm sydöstra	1683K – ST 83	1950-05-15
Tallbacken och Ekedal, delar av	1496K – DP 522	2003-09-25

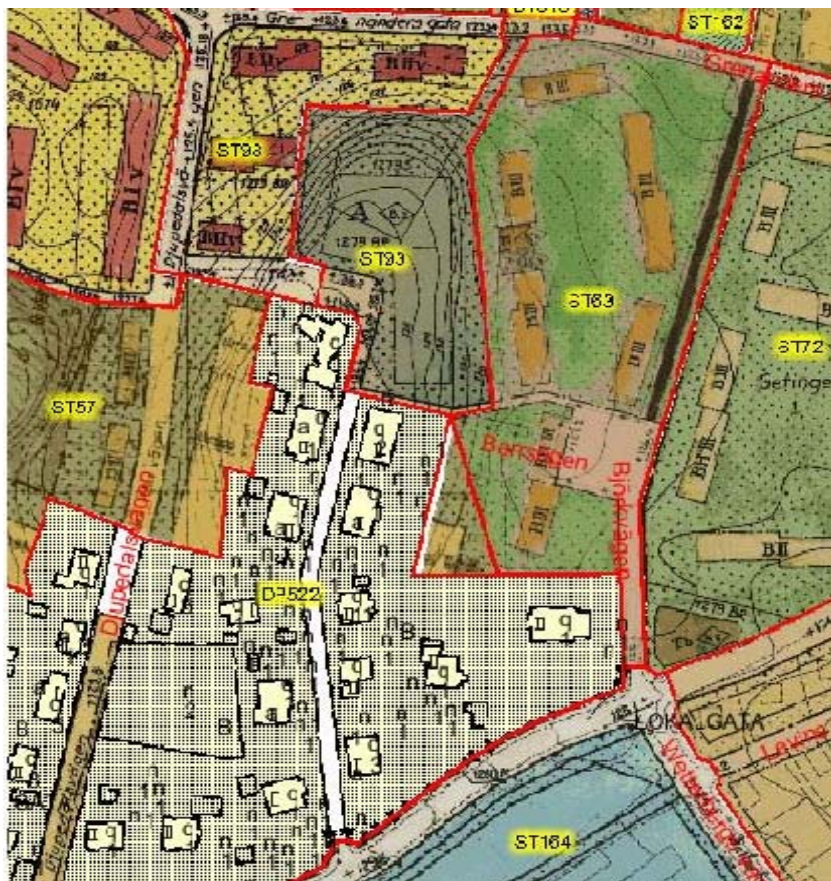


Bild 2. Gällande planer, utdrag

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. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i Framtidsplanen varför upprättande av planprogram inte erfordras.

Miljökonsekvensbeskrivning och miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL 5:18) skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med naturresurser. Enligt andra stycket, samma lag och paragraf, anges att även bestämmelserna i miljöbalkens 6 kap. 11-18 och 22 §§ ska tillämpas om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan.

En behovsbedömning av behovet av miljöbedömning upprättades av Plan, Bygg o Lantmäterikontoret, december 2007, (bilaga A).

Länsstyrelsen i Västra Götaland har vid samråd (2007-12-05) framfört att man delar Plan, Bygg o Lantmäterikontorets bedömning att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Byggnadsnämnden beslutade vid sammanträde 2007-12-14 BN § 245 att genomförandet av planen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av miljöbedömning inte finns.

Kommunala beslut i övrigt

2007-12-14 BN § 244

Samråd skall ske med upprättade samrådshandlingar gällande förslaget till detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation



Bild 3. Befintlig vegetation på Tallbacken

Planområdets vegetation utgörs av ett större trädbeväxt område på Tallbacken. Inom området finns många uppväxta träd främst tallar. Vegetationen har stor betydelse för stadsbilden och den omgivande bostadsbebyggelsen, uppväxta träd skall så långt möjligt bevaras. I gällande detaljplan från 1950-talet är området kring Tallbacken betecknat som kvartersmark för allmänt ändamål, avsikten var att bygga en skola men planerna har inte genomförts. I planförslaget har grönområdet betecknats som naturområde, förutom de mindre delar av området som tagits i anspråk av intilliggande bostadsbebyggelse. I planförslaget har en anpassning gjorts till befintliga förhållanden.

Befintliga gångstigar bibehålls som naturstigar och avses inte att vinterväghållas.

Vegetation inom kvartersmarken utgörs av klippta gräsytor, träd- och buskplanteringar kring flerfamiljshusen.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har inte utförts, planförslaget innebär inga nya byggrätter förutom en möjlighet att bygga två nya garagebyggnader i sydöstra delen av planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet eller i dess närhet.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett befintligt flerbostadshus på fastigheten Tallbacken 1.

Det befintliga bostadsområdet som ligger i anslutning till planområdet byggdes i slutet på 1940-talet och början av 1950-talet, husen ritades av Henning Orlando och Erik Wåhlin på Riksbyggens arkitektkontor, byggherre var AB Skövdebostäder.

Bostadsområdet anges som en kulturhistorisk värdefull miljö (område 7) i inventeringen av kulturhistoriska byggnader och miljöer i "Skövde stadsplanering och bebyggelse 1760 – 1960", Skaraborgs Länsmuseum 1991.

Området består av elva lamellhus med tegeltak, väster och norr om torget har byggnaderna fasader av ädelputs i grönt, gult och rosa. Resterande hus har fasader i fasadtegel i kulörerna gult och rött.



Bild 4. Bostadshus i Lakestan

Bostadsområdet kring Eriksdalstorget kallas i dagligt tal "Lakestan" efter kommunalpolitikern Gustav Lake som var den drivande kraften bakom tillkomsten av det kommunala fastighetsbolaget år 1942.

Lakestan bygger på 1940-talets idé om grannskapsplanering. Ett viktigt inslag i denna planering var att enheten skulle ge underlag för ett litet centrum. Idag är centrumfunktionen reducerad till ett fåtal små butiker.

I planförslaget har en utformningsbestämmelse (k_2) och utökad lovplikt införts för alla yttre förändringar på grund av det kulturhistoriska värdet. Utformningsbestämmelsen anger att de karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som anges nedan särskilt skall beaktas vid ändring.

Den aktuella byggnaden som ingår i planförslaget ansluter till det lilla torget och har tidigare haft affärer i norra delen av bottenvåningen. Byggnaden har en blygsam enkelhet som var mycket typisk för 1940 talet, en rest från 1930-talets avskalade modernism. Typiska drag är även den putsade fasaden, sadeltaket och fönstersättningen. Den tegelklädda bottenvåningen putsades någon gång efter 1991, detta i kombination med att fönstersättningen i bottenvåningen inte stämmer överens med övriga byggnadens fönsteraxlar har resulterat i att västra delen av byggnaden får ett lite skevt utseende. Det vore fördelaktigt om bottenvåningens tegelfasad återställdes vid en framtida fasadrenovering.

Särskilda krav kommer att ställas vid:

- Omfärgning av fasad
- Inglasning eller annan ändring av balkonger
- Byte av takmaterial
- Ändring/byte av fönster och dörrar



Bild 5. Bostadshus Tallbacken 1

Planerad bebyggelse

Planförslaget medger nybyggnad av två garagebyggnader på befintlig parkeringsyta i södra delen av planområdet.



Bild 6. Byggrätt för nya garagebyggnader

Parkering

Parkering för boende och besökare skall tillgodoses inom kvartersmark. Parkeringsproblem inom området är en av anledningarna till planändring. Skövde Bostäder AB har behov av ytterligare parkeringsplatser som kan anvisas till boende.

Fastighetsägaren till Tallbacken 8 har framfört önskemål om utökning av fastigheten mot norr för att anlägga en parkeringsplats för att tillgodose parkeringsbehovet för boende inom fastigheten (6 lägenheter).

I planförslaget föreslås ett område längs Tallbacksstigen som kvartersmark med möjlighet att anlägga ca 7 st snedställda parkeringsplatser. Parkeringsplatserna skall utformas så att in- och utfart till parkeringsytan inte hindrar eventuell biluppställning längs Tallbacksstigens västra sida.

Den aktuella ytan nyttjas redan idag för biluppställning.



Bild 7. Biluppställning

Tillgänglighet

Tillgänglighet inom kvartersmark skall följa gällande byggregler.

Skyddsrum

Planområdet ligger utanför skyddsrumsområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, angöring, gång- och cykelväg

I planförslaget föreslås att den delen av Björkvägen och Barrstigen inklusive Eriksdalstorget som igår i planförslaget överförs från Skövde kommun till Skövdebostäder AB. Gatunätet nyttjas enbart som angöring till Skövdebostäder AB: s fastigheter, inga andra allmänna målpunkter finns inom området. Överföringen av allmän platsmark till kvartersmark innebär att drift och vägunderhåll underlättas inom området.



Bild 8. Barrstigen

För att säkra allmän gång- och cykeltrafik genom området har en bestämmelse införts som innebär att marken skall hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik (x- område).

Befintlig asfalterad gång- och cykelväg mellan Barrstigen och Tallbacksstigen kommer att överföras till Tallbacken 1 och 8. Bestämmelse om tillgänglighet för allmän gång- och cykelväg införs. Gång- och cykelvägen skall vinterväghållas.

Planförslaget innebär att angöringen till fastigheten Tallbacken 3 kommer att ske via kvartersmark. En bestämmelse om gemensam förbindelseled har införts som planbestämmelse, avtal skall tecknas mellan respektive fastighetsägare för att säkerställa att angöringen till Tallbacken 3 inte försämras beträffande drift och underhåll.

Möjlighet till utökning av Tallbacksstigens vändplan för att tillgodose kraven på rundkörning för renhållningsfordon har införts i planförslaget.

Kollektivtrafik

Befintlig busshållsplats finns på Östergatan och trafikeras av stadstrafiklinje nr 4 mellan Kärnsjukhuset och Hasslum.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten, avlopp och dagvatten**

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet, planförslaget innebär ingen ändring av befintliga förhållanden.

Befintliga allmänna underjordiska ledningar säkerställs i planförslaget genom u-områdesbestämmelse.

El- och teleförsörjning

Planområdet är anslutet till kommunens elnät, planförslaget innebär ingen ändring av befintliga förhållanden.

Befintliga underjordiska el- och telekablar säkerställs i planförslaget genom u-områdesbestämmelse.

Värmeförsörjning

Fastigheterna Getingen 1 och Tallbacken 1 är anslutna till fjärrvärmenätet. Befintliga fjärrvärmekulvertar säkerställs i planförslaget genom u-områdesbestämmelse.

Avfallshantering

Planförslaget innebär ingen ändring av befintliga förhållanden.

MILJÖBESKRIVNING

Någon separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har inte bedömts vara nödvändig i samband med planens upprättande, eftersom området inte har bedömts bli utsatt för eller innebära betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser.

Miljökvalitetsnorm

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar den sämsta miljökvalitet 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 (SFS 2001:527) utfärdat miljökvalitetsnormer för luft beträffande kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och partiklar.

Mätningar av värden i luft har pågått i Skövde under en 5-årsperiod. Resultatet och utvärderingen redovisas i en rapport "Utvärdering av luftkvalitetsmätningar i Skövde kommun 1999-2005" (mars 2006), som sammanställts av Institutionen för tillämpad miljöteknik, Stockholms Universitet.

Utdrag ur rapporten: "Mätprogrammet som genomförts under de 5 – 6 senaste säsongerna har omfattat de viktigaste luftföroreningarna och gett en bra bild av luftföroreningssituationen i Skövde. De uppmätta halterna av NO₂, PM10 och bensen

i Skövde ligger väl under gällande miljö kvalitetsnormer. Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter som innefattar PM10, NO₂, NO_x, O₃, SO₂, bensen, bly och CO är det egentligen bara PM10 som behöver kontrolleras i Skövde. Beräkningar med nomogrammetoden visar halterna av PM10 med stor sannolikhet underskrider miljö kvalitetsnormen även på andra platser med hög trafikbelastning i Skövde, men att den övre utvärderingströskeln överskrids. Fortsatta mätningar rekommenderas av främst partikelhalterna, PM10, samt eventuellt också sot. Mätningarna bör innefatta hela våren då PM10 halterna är förhöjda, dvs. minst till och med april månad. En uppföljning av mätningarna av bensen vartannat eller vart tredje år kan också vara motiverat”.

Med stöd av ovanstående bedömer vi att någon speciell utredning inte krävs för att redovisa om miljö kvalitetsnormerna uppfylls för planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden föreslås bli 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

I samband med planändringen upphävs tomtindelningen för fastigheterna Getingen 1 och 2 i tomtindelning 1683K-Ti 6:71 1948-12-03, Getingen (5) och 6 i tomtindelning 1683K-Ti 8:79 1954-11-16, Tallbacken 1, (2) och 8 i tomtindelning 1683K-Ti 6:66 1948-12-03, Fusalyckan 1 och 2 i tomtindelning 1683K-Ti 6:93 1949-01-11.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat: Sören Jenefeldt, Näring- och Samhällsbyggnadsenheten (NSE), Marie-Anne Eriksson, Plan, Bygg o Lantmäterikontoret (PBLK), Marie Larsson och Anna Möller, Tekniska kontoret (TK).

Plan, Bygg o Lantmäterikontoret

Claes Waxberg
Planchef

Inger Holm
Fysisk planerare

Antagen BN 2008-05-21
Laga kraft 2008-06-16