

# CHALMERS



## Förtätning av Skövde Stadskärna

*Examensarbete inom kandidatprogrammet  
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn*

DZEJNA DEDIC, FRIDA GREEN

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
*Avdelningen för Construction Management*

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA  
Göteborg 2011  
Examensarbete 2011:36



EXAMENSARBETE 2011:36

## Förtätning av Skövde Stadskärna

Examensarbete inom kandidatprogrammet

Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn

DZEJNA DEDIC, FRIDA GREEN

Institutionen för bygg- och miljöteknik  
*Avdelningen för Construction Management*

CHALMERS TEKNISKA HÖGSKOLA

Göteborg, 2011



Förtätning av Skövde Stads kärna

*Examensarbete inom kandidatprogrammet  
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn*

DZEJNA DEDIC, FRIDA GREEN

© DZEJNA DEDIC, FRIDA GREEN 2011

Examensarbete / Institutionen för bygg- och miljöteknik,  
Chalmers tekniska högskola 2011:36

Institutionen för bygg och miljöteknik  
Avdelningen för Construction Management

Chalmers tekniska högskola  
412 96 Göteborg  
Telefon: 031-772 10 00

Omslag:  
Bilden är ett flygfoto över Skövde stadskärna.

Chalmers reproservice/ Institutionen för bygg- och miljöteknik  
Göteborg 2011



Förtätning av Skövde Stads kärna

*Examensarbete inom kandidatprogrammet  
Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn*

DZEJNA DEDIC, FRIDA GREEN  
Institutionen för bygg- och miljöteknik  
Avdelningen för Construction Management

Chalmers tekniska högskola

## SAMMANFATTNING

Detta examensarbete har tagits fram i samarbete med Skövde Stadsbyggnadskontor, som utlyst en undersökning om huruvida Skövde stadskärna skulle kunna förtätas. Problemformuleringen har därför blivit följande; är det möjligt att förtäta Skövdes stadskärna och hur skulle en sådan förtätning se ut. Syftet med examensarbetet har utefter detta varit att ta fram ett förslag till hur stadskärnan skulle kunna förtätas. En avgränsning har gjorts där det har undersökts om det går att förtäta Skövde stadskärna men trots detta ta hela Skövde som stad i beaktning. Det framtagna förslaget bygger på litteratur, intervjuer, en marknadsundersökning, observationer samt internetkällor. Förslaget är utarbetat i AutoCad, Revit samt MrViz för att skapa en verklighetstrogen bild, en film på de framtagna förslagen finns i rapportens slutsida. Marknadsundersökningen som genomfördes visade att det fanns en efterfråga på såväl bostäder som kontor i stadskärnan, vilket även intervjuerna bestyrkte. Andra verksamheter som Kulturhuset visade sig också vara i behov av fler verksamhetslokaler. Utifrån all fakta som insamlats och genom egna observationer av stadskärnan lokaliserades två potentiella förtätningsområden, en grusparkering vid Kulturhuset och Resecentrum (Sleipner) samt Galleria Vasaporten (Boktryckaren). På grund av fastigheten Sleipners placering har förslaget lagts fram att byggnaden bör inrymma kulturverksamhet, lokalverksamhet som kontor, café eller dylikt samt bostäder. Byggnaden är utformad i två huskroppar på åtta/fyra respektive tre våningar. I den lägre byggnaden är förslaget att Kulturhuset kommer expandera sina lokaler medan den högre byggnaden rymmer lokalverksamhet och bostäder. Den andra fastigheten som lokaliserades som en möjlig förtätning, Boktryckaren, valdes på grund av det dåliga flöde, till och från fastigheten, som är i utkanten av stadskärnan. Fastigheten rymmer idag en galleria och ett stort parkeringsgarage. Förslaget är att placera ett flerbostadshus i fyra våningar på det befintliga parkeringsgaraget för att göra den delen av byggnaden mer attraktiv. De framtagna förslagen med två förtätningsoptioner kommer att skapa ett mervärde för Skövde som stad då det är viktigt att stadskärnan utvecklas i samma takt som Skövde i helhet har gjort de senaste åren.

Nyckelord: Skövde, förtätning, stadskärna, flöde, mötesplats

Densification of Skövde's city center  
Diploma Thesis in the Bachelor Programme  
Business Development and Entrepreneurship for Construction and Property  
DZEJNA DEDIC, FRIDA GREEN  
Department of Civil and Environmental Engineering  
Division of Construction Management  
Chalmers University of Technology

## ABSTRACT

This examination project was developed in cooperation with Skövde Stadsbyggnadskontor who announced a study on the densification of Skövde's city center and the consequences of such development. The purpose of this project was to create a proposal visually representing how Skövde's city center could be made denser. This proposal was designed based on literature, interviews, and market research along with observations and internet references. Completion of this project was executed with help of AutoCad, Revit, and MrViz in order to create a realistic representation.

The market research that took place illustrated a demand for housing as well as offices in the city center, confirmed even by the interviewees. Other businesses such as the community center appeared to be in need of increased facilities. Due to the gathering of these facts and through personal observation of Skövde's city center, two points of potential city densification arose. The first of which: a gravel parking lot by the Community Center and Travel Center (Sleipner) along with the publishing house Galleria Vasaporten. As a result of the Sleipner building's location, a plan was proposed that the new building should include cultural and social facilities such as offices, cafes, and residencies. The building in designed in to two parts: eight/four and three floors.

The proposal is that the Community Center can expand its facilities in the shorter of the two buildings while the taller building can contain locale facilities and residencies.

The other proposed property possessing potential for city densification, Boktryckaren, was chosen for its inefficient flow, due to its location on the outer edge of the city center. Currently the property contains a gallery and a large parking garage. The proposed plan is to place a four-story apartment building on the existing parking structure in order to increase the aesthetics of that portion of the property. These proposals regarding the two chosen points of potential city densification will augment the general worth of Skövde as a city.

Keywords: Skövde, densification, city center, flow, meeting place



# Innehåll

SAMMANFATTNING	I
ABSTRACT	II
INNEHÅLL	III
FIGURFÖRTECKNING	IV
TABELLFÖRTECKNING	V
FÖRORD	VII
1 INLEDNING	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte	1
1.3 Avgränsningar	1
1.4 Metod	1
1.5 Problemformulering	2
2 FÖRTÄTNING	3
2.1 Bakgrund om Sverige samt vad en tätort är	3
2.2 Fördelar med att bygga tätt	3
2.3 Fördelar med att bygga glest	4
2.4 Att tänka på vid förtätning	4
2.5 Påbyggnad på befintlig byggnad	5
2.6 Nybyggnation på oanvänd markyta	5
3 SKÖVDE KOMMUN	6
3.1 Befolkningsutvecklingen i Skövde	7
3.2 Handeln i Skövde	7
3.3 Bostäder	8
3.4 Skövde stadskärna	9
3.4.1 Parkering	11
3.4.2 Buller	12
3.4.3 Vibrationer	12
3.4.4 Farligt gods på järnvägen	13
4 MARKNADSUNDERSÖKNING	14
4.1 Egen genomförd marknadsundersökning	14
5 RESULTAT	17
<b>CHALMERS</b> , <i>Bygg- och miljöteknik</i> , Examensarbete 2011:36	III

5.1	Framtida förslag för Skövde stadskärnans utveckling	17
5.1.1	Sleipner	17
5.1.2	Boktryckaren	25
6	SLUTSATS/DISKUSSION	34
7	REFERENSER	37
7.1	Muntliga källor	38

## Figurförteckning

<i>Figur 1:</i>	<i>Kartan visar Skövdes centrala placering i regionen Skaraborg. Den röda ringen visar Skövdes upptagningsområde. Eniro (2011)</i>	6
<i>Figur 2:</i>	<i>Befolkningsutveckling och prognos för Skövde kommun 2000-2030. Skövde Kommun (2009)</i>	7
<i>Figur 3:</i>	<i>Skövdes handelsomsättning år 2000-2009. Bjerkne (2010)</i>	8
<i>Figur 4:</i>	<i>Antalet byggda bostäder i Skövde kommun 2000-2009. Torstensson (2010)</i>	9
<i>Figur 5:</i>	<i>Det inringade området visar vart undersökningarna har gjorts.</i>	13
<i>Figur 6:</i>	<i>Bilden till vänster visar vart fastigheten är lokaliserad i stadskärnan och den högra hur det ser ut på fastigheten idag. Eniro (2011)</i>	17
<i>Figur 7:</i>	<i>Bilden visar byggnadens utformning samt förhållandet till den närmsta omgivningen.</i>	18
<i>Figur 8:</i>	<i>Bilden visar framsidan av det potentiella kulturhuset.</i>	19
<i>Figur 9:</i>	<i>Visar fastighetens omgivning med angivna våningshöjder på vardera byggnad. Eniro (2011)</i>	19
<i>Figur 10:</i>	<i>Den röda markeringen visar en potentiell placering av en ny entré till kulturhuset.</i>	20
<i>Figur 11:</i>	<i>Bilden visar byggnadens entré från Resecentrum sett, verksamhetslokalerna visas även.</i>	20
<i>Figur 12:</i>	<i>Bilden visar flödet till och från byggnaden.</i>	21
<i>Figur 13:</i>	<i>Bilderna visar hur byggnadens atrium ser ut från entréplan samt från en loftgång.</i>	21
<i>Figur 14:</i>	<i>Planlösningar på tre- och tvårumslägenheter.</i>	22
<i>Figur 15:</i>	<i>Bilden visar en vy över takterrassen in mot stadskärnan.</i>	23

<i>Figur 16: Referensbilder på SVT-huset och Erikssonsbyggnaderna på Lindholmen.</i>	23
<i>Figur 17: Kartan visar takfärgen på de omgivande byggnaderna. Eniro (2011)....</i>	24
<i>Figur 18: Den vita muren separerar bussarna från järnvägen och kommer därmed dämpa ljuden från järnvägen.</i>	25
<i>Figur 19: Galleria Vasaportens lokalisering. Eniro (2011).....</i>	26
<i>Figur 20: Våningshöjden på byggnaderna i omgivningen. Eniro (2011).....</i>	27
<i>Figur 21: Placering på fastigheten Boktryckaren.</i>	28
<i>Figur 22: Utformning av flerbostadshuset.</i>	28
<i>Figur 23: Planlösningar från flerbostadshuset.</i>	29
<i>Figur 24: Vybild över terrass/balkong.</i>	29
<i>Figur 25: Referensobjekt, puts och cederträ. Br. Erlandsson Bygg &amp; Allservice AB (2008)</i>	30
<i>Figur 26: Trapphus i norr samt väst.</i>	30
<i>Figur 27: Flödet till och från byggnaden.</i>	31
<i>Figur 28: Vybild över innergården.</i>	32
<i>Figur 29: Glasfasaden som kommer att fungera som bullerneddämpande.</i>	33

## **Tabellförteckning**

<i>Tabell 1: Andel i procent som anser vad som är attraktivt och vilket ärende som är viktigast.....</i>	14
<i>Tabell 2: Procentuellt vad som saknas i stadskärnan och hur de boende uppfattar stadskärnan.</i>	16



## Förord

Detta examensarbete har gjorts i samarbete med Skövde Stadsbyggnadskontor som utlyste en undersökning om Skövde stadskärna skulle kunna förtätas ytterligare och hur det i så fall skulle kunna ta form i frågan om vart och vad dessa byggnader i så fall skulle innehålla.

Examensarbetet omfattar 15 högskolepoäng och är det avslutande momentet på kandidatprogrammet för Affärsutveckling och entreprenörskap inom byggsektorn på Chalmers tekniska högskola. Arbetet är utfört mellan januari till maj 2011.

Denna rapport har utformats efter den marknadsundersökning och de personer som intervjuats och tack vare dessa personer har rapporten kunnat göras på ett så trovärdigt sätt som möjligt. Tack till er alla!

Tack till vår handledare, Börje Glamheden, om ställt upp längs med hela arbetsgången och hjälpt oss att komma framåt med nya tankar och förslag.

Tack, Claes Wernemyr, universitetslektor och arkitekt samt vår examinator, för att du väckte tanken att göra en film på de framtagna förslagen.

Ett extra stort tack till Mikael Tallgren, forskningsingenjör i Visualiseringsteknik på avdelningen Construction Management, Chalmers tekniska högskola, för allt stöd och hjälp med visualiseringen av projektet.

Göteborg juni 2011

Dzejna Dedic, Frida Green



# 1 Inledning

Då vi blir allt fler på jordklotet är det helt naturligt att våra städer behöver växa och bli större. Många gånger väljs områden i utkanten eller utanför staden att bebyggas vilket gör att staden växer utåt. Det är dock viktigt att även stadskärnan utvecklas i samma takt som staden blir större då efterfrågan på samhällstjänster och bostäder i stadskärnan oftast ökar därefter. Stadskärnan är väldigt viktig i en stad då den ofta är en naturlig mötesplats som skall kännas trygg och tilltalande både dagtid som nattetid.

## 1.1 Bakgrund

Skövde är en stad med cirka 51 000 invånare. De senaste åren har staden blivit allt mer attraktiv - allt fler människor vill bo i Skövde och efterfrågan på bostäder och nya verksamheter ökar. Det finns ett flertal potentiella expansionsområden i stadskärnan där både bostäder och nya verksamheter skulle kunna ta form. Skövde kommun arbetar för att utveckla staden i en positiv riktning för såväl nya som gamla invånare. Ett exempel på detta är den nya arenan som byggts, vilken har uppskattats av både invånarna i Skövde men även av andra människor från närliggande kommuner.

Som det ser ut idag finns det såväl bostäder som kontorslokaler i stadskärnan men efterfrågan är större än utbudet, vilket kan bero på att många värdesätter att bo/arbota i närheten till allt från handel, träningslokaler, apotek, frisör, fik och nattliv.

## 1.2 Syfte

Syftet med detta examensarbete är att ta fram ett förslag för hur Skövde stadskärna skulle kunna förtätas i form av såväl bostäder som verksamheter.

## 1.3 Avgränsningar

En avgränsning kommer att göras där det kommer att undersökas om det går att förtäta Skövde stadskärna men trots detta ta hela Skövde som stad i beaktning för att få så bra utvecklingsmöjligheter som möjligt i Skövde stadskärna. Skövde stadskärna erbjuder många förtätningmöjligheter men för att avgränsa rapporten har två förtätningområden valts för att i detaljnivå utvecklas och planeras. Förslagen tar ej hänsyn till ekonomi och konstruktion.

## 1.4 Metod

För att ett så verklighetstroget visualiseringsförslag som möjligt skulle kunna tas fram på hur Skövde stadskärna kan förtätas består den första delen av rapporten av en litteraturstudie av vad förtätning är, för- och nackdelar samt vilka olika utseenden en förtätning kan ha. Den andra delen av rapporten är en studie om Skövde som stad och dess utvecklingspotential, som innefattar statistik om befolknings-, bostads- och handelsutveckling, hämtad från undersökningar genomförda av Skövde Kommun. För

att förstå närmare vad Skövde stadskärna är i behov av och se vad det finns för efterfrågan i staden har en marknadsundersökning bland stadens invånare ägt rum. Eftersom att marknadsundersökningen endast står för en bråkdel av invånarnas åsikter (även om utfallen från de svarande i detta fall varit väldigt lika) har denna valts att kompletteras av intervjuer med sakkunniga och insatta personer i kommunen, vilket har varit väldigt användbart i framtagandet av förslaget. För att ta fram visualiseringsförslaget har program som AutoCad, Revit samt MrViz använts för att skapa en verklighetstrogen bild av hur förslaget skulle kunna se ut i verkligheten. Då detta arbete är riktat till såväl insatta personer inom kommunen och möjligtvis byggbranschen som resten av invånarna i Skövde har det varit viktigt att ta fram ett förslag som alla kan ta till sig av. Därför har vi valt att placera in den befintliga omgivningen på bilder och filmer som kommer att visas för att alla ska få en förståelse om hur det skulle se ut i verkligheten.

## 1.5 Problemformulering

De senaste åren har Skövde blivit allt mer attraktivt, fler människor vill bo i staden och efterfrågan på bostäder och nya verksamheter ökar. Som det är nu är efterfrågan större än utbudet på både bostäder och lokalverksamheter i stadskärnan. Det finns ett flertal potentiella expansionsområden i stadskärnan där både bostäder och nya verksamheter skulle kunna ta form, men hur skulle det påverka staden? Nedan följer några frågor vad det gäller att förtäta Skövde stadskärna:

- Är det möjligt att förtäta Skövde stadskärna ytterligare?
- Vilka är för- och nackdelarna av att förtäta?
- Går det att bygga på befintliga byggnader i stadskärnan?
- Vart skulle förtätningen ske?
- Vad skulle de nya byggnaderna innehålla?
- Hur skulle det se ut?

Skövde stadskärna, den gamla rutnätsstaden har en relativt låg bebyggelse som det ser ut idag, hur skulle då stadsbilden påverkas av att vissa byggnader skulle höjas med några våningar? Detta är en viktig frågeställning som bör tas i beaktning när förslagen utformas.

En ytterligare betydelsefull fråga att lyfta fram är hur en utveckling av Skövde stadskärna ska kunna ske för att locka fler boende till Skövde utan att ”skrämma” invånarna som redan bor i staden. Det är oerhört viktigt att tillföra något för invånarna och inte bara till de nyinflyttade, en balans mellan de gamla och eventuellt nya invånarna är otroligt viktigt i sådana här sammanhang.



## 2 Förtätning

Nya förutsättningar uppstår, verksamheter avvecklas men framförallt åldras stadsdelar. Staden är både föränderlig och dynamisk och därför är det extra viktigt att utveckla och vårda det som redan finns i staden istället för att planera nya utbyggnadsområden. För att på bästa sätt uppnå en framgångsrik och hållbar stadsutveckling är det viktigt att ta tillvara på befintliga värden vid planering av framtida behov i staden. Ullstad (2008)

Då ordet förtätning används brukar det förknippas med nybyggnation. Det är viktigt att poängtera att förtätning syftar på olika former av nybyggnation inom den redan existerande bebyggelsen. Det finns flera olika sorter av bebyggelse då hänsyn tas till nybyggnation, som exempelvis bostäder, kontor, butiker eller andra offentliga verksamheter. Vertikal förtätning är en form av förtätning som går ut på att fler våningar byggs till på ett befintligt hus. Det är viktigt att komma ihåg att förtätning inte bara sker inom befintlig bebyggelse utan också kan ske på olika form av markyta, som exempelvis parkeringsplatser och grönområden.

Vad som är ytterst viktigt att tänka på vid förtätning är att staden inte tappar sin historia men fortfarande utvecklas och förnyas i rätt riktning. Det finns ett behov av vackrare och bättre stadsrum, detta för att senare decenniernas stadsbyggande ska kunna integreras, bidra med ökad attraktion och få ett sammanhang. Ullstad (2008)

### 2.1 Bakgrund om Sverige samt vad en tätort är

De tre storstadslänen upptar cirka fyra procent av Sveriges areal. Befolkningen är väldigt ojämnt fördelad med 37 procent i de tre storstadslänen. Vid en jämförelse med de flesta andra europeiska länderna är Sverige väldigt glest befolkat. Ett exempel på detta är Norrbottens län, där 24 procent av arealen finns, men där det enbart bor tre procent av befolkningen. Som det ser ut idag har samma tekniska försörjning använts i Stockholm som i exempelvis Norrbottens län, vilket istället borde ha anpassats till de lokala förhållandena. Teknisk försörjning kan exempelvis vara vatten och avlopp.

Det som inte betecknas som glesbygd brukar kallas för tätort. Ett område där det är högst 200 meter mellan husen och minst 200 invånare definieras som en tätort. I Sverige finns det 1 800 tätorter, där bor cirka 80 procent av befolkningen på enbart en procent av landarealen. CTH Arkitektur (2010)

### 2.2 Fördelar med att bygga tätt

Det finns ett flertal olika för- och nackdelar med att bo tätt eller glest. Genom att bo tätt finns det många lägenheter i flerfamiljshusen som blir lättare att värma upp än om lägenheterna hade varit glest placerade, detta för att det ger en mindre sammanlagd yta att värma upp. En annan viktig aspekt att beakta gällande att bo tätt är att det blir ett större underlag för centralanslutning till olika system. Det blir lättare att ansluta sig

till vattenförsörjning, uppvärmning samt avfalls- och avloppshantering. Genom att bygga tätt blir det även lättare att ta fram mer effektiva kollektiva lösningar som gynnar olika form av transporter och ledningsnät. I och med att staden inte glesas ut utan en fokusering sker i kärnan vid förtätning blir det mindre sträckor att ta sig fram på och därmed kortare transporter som till största delen kan bemannas med gång- och cykeltrafik. CTH Arkitektur (2010)

### **2.3 Fördelar med att bygga glest**

Genom att bygga glest påverkas naturen inte lika mycket som att bygga tätt, detta för att människans belastning på naturen delas upp i mindre strömmar, vilket gör att naturen hinner bearbeta människans påverkan. Samtidigt blir det lättare att sätta upp bland annat fält för vindkraftverk och solfångare som är förnybara resurser. Utöver detta går det även att hitta olika ytor för lokalt omhändertagande av spillvatten och dagvatten samt hitta ytor och lägen för kompostering av organiskt avfall. Den viktigaste fördelen med att bygga glest är att det blir kortare transporter för näringsämnenas kretslopp. CTH Arkitektur (2010)

### **2.4 Att tänka på vid förtätning**

Mark som finns nära hållplatser och stationer bör utnyttjas effektivt. Det borde finnas hållplatser och stationer som är väldigt lätta att nå och marken kring dessa borde utnyttjas för arbetsplatser och andra verksamheter i och med att det är stora flöden av människor där. Bostäder borde placeras inom kollektivtrafiksystemet, nära övriga hållplatser och stationer.

Det är viktigt att stadsbyggandet inriktas åt att staden blir integrerad, tät och funktionsrik. Handel, verksamheter, annan service men även bostäder behöver kunna fungera ihop och integreras genom ett gatunät och en sammanhållen bebyggelse. Genom att ha en ändamålsenlig transportinfrastruktur kan bostäder och verksamheter knytas samman.

Samtidigt som förtätning sker i den täta blandstaden är det viktigt att det finns väl tillgängliga grönområden och parker av bra kvalitet. Då bebyggelsen förtätas är det oerhört viktigt att lägga tonvikt på att tillgången till parker ökar, vilket även fungerar som en attraktionsfaktor. I en del fall kan det vara så att parkeringsplatser får ersättas av garage och att gatunätet byggs ut.

För att få en attraktiv stadsmiljö bör det finnas en varierad bebyggelse med handel, kultur, bostäder, verksamheter och annan service. Bostädernas upplåtelseform och typ bör beaktas, detta för att olika typer av hushåll har olika behov. I en stad är det viktigt att det finns en demografiskt och socialt blandad befolkning, vilket kan ske om det används olika upplåtelseformer och typer av bostäder. Segregation är viktigt att tänka på och försöka att minska. Det är viktigt att det finns ett bra flöde i staden under olika

tider på dygnet, detta kan uppnås genom att ha en blandning av olika institutioner och aktiviteter.

Den nya bebyggelsen bör anknytas till redan bebyggda områden eller befintliga samhällen, detta för att motverka utspridd bebyggelse. Genom att förtäta vid redan bebyggda områden eller befintliga samhällen skyddas kulturlandskapet och gör det även möjligt för befolkningen att utnyttja elförsörjning, kollektivtrafik och annan infrastruktur. Stockholm läns landsting (2010)

## **2.5 Påbyggnad på befintlig byggnad**

Ofta innebär förtätning att det byggs mellan befintliga byggnader och många gånger kan det vara så att grönområden eller parker måste tas i anspråk, därför finns det andra alternativ till förtätning som exempelvis påbyggnad på befintliga byggnader.

Fördelarna med påbyggnad på befintliga byggnader är att grönstrukturen i staden inte påverkas lika mycket som den gör då det byggs mellan byggnaderna. Genom att bygga på höjden sparas grönområden och parker. En annan fördel med påbyggnad på befintliga byggnader är att en fastighet kan bli mer effektivt utnyttjad då det handlar om bostadsförtätning. Genom att samla många bostadsenheter tillsammans i samma byggnad kan energikostnaderna reduceras.

Det finns en del nackdelar med påbyggnad på befintliga byggnader. En av nackdelarna är att den befintliga byggnaden inte alltid är dimensionerad för ett ytterligare lasttillskott. Det kan därför bli dyrt att utföra en påbyggnad, detta för att i många fall husets stomme måste förstärkas, ledningar dras om samtidigt som tekniska anläggningar som finns på taket behöver flyttas. Vid en påbyggnad på befintlig byggnad kan det även innebära att krav som inte ställdes på kärnbyggnaden då, kanske måste uppfyllas idag, vilket blir ytterligare en kostnad. En annan negativ aspekt vid påbyggnad på befintlig byggnad är att det sker en förändring, vilket kan göra att karaktären på byggnaden förändras. Det är viktigt att kärnbyggnadens karaktärsdrag inte förstörs genom att den nya påbyggnaden inte tar hänsyn till den befintliga byggnadens utformning, kulturminnesvärda och estetiska kvaliteter. Ahnström (2004)

## **2.6 Nybyggnation på oanvänd markyta**

I större städer kan det finnas mellanrum mellan stadsdelar, vilket kan upplevas som avskiljande barriärer. Dessa mellanrum kan bebyggas för att skapa attraktivare stadsbygd, vilket även bidrar med att stadsområdena knyts samman. Då detta genomförs är det viktigt att främst förtäta där det finns tillgänglighet gällande kollektivtrafik. Det kan även vara så att det uppstår trygghet och att social integration främjas när separerade stadsdelar byggs ihop. För cyklister och fotgängare är den täta blandstaden oerhört attraktiv. Stockholm läns landsting (2010)

### 3 Skövde kommun

Skövde kommun tillhör Västra Götalandslän och ligger mellan sjöarna Värnen och Vättern, vilket visas i Figur 1 nedan. I kommunen bor ungefär 51 000 invånare men viktigt att tillägga är att en kvarts miljon människor bor inom en radie på fem mil från staden. Staden är mest känd för sina regementen, plåtåberget Billingen och som en utbildningsort men även för sin centrala placering i regionen Skaraborg där Skövde även är den största staden. Det finns goda kommunikationsmöjligheter mellan Skövde kommun och närliggande städer som Göteborg, vilket har skapat ett mervärde för kommunen då avståndet upplevs kortare. Skövde kommun erbjuder det största utbudet av handel i Skaraborg, vackra naturområden, en positiv befolknings- och närings-tillväxt samt en differentierad bostadsmarknad som ständigt byggs ut.

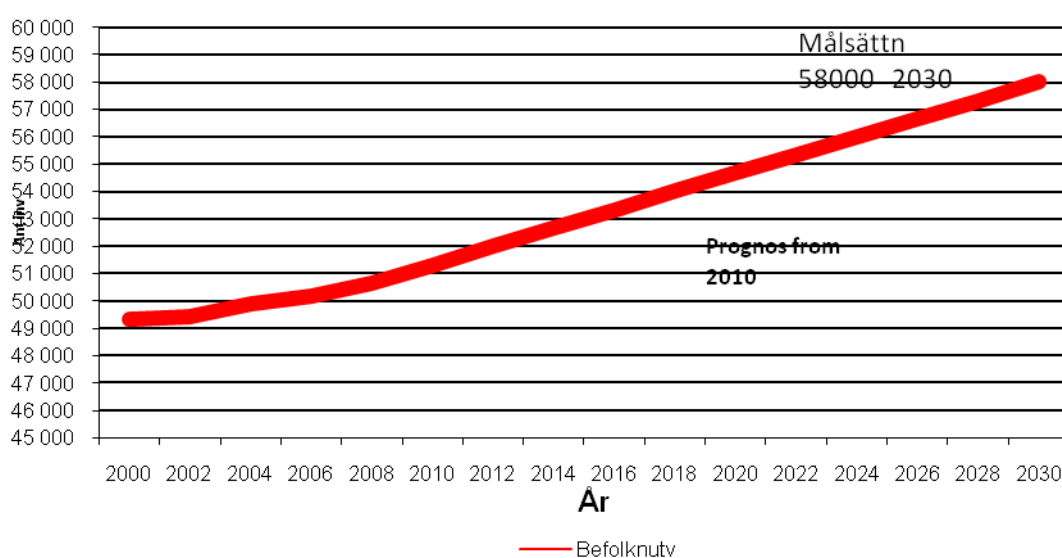


Figur 1: Kartan visar Skövdes centrala placering i regionen Skaraborg. Den röda ringen visar Skövdes upptagningsområde. Eniro (2011)

### 3.1 Befolkningsutvecklingen i Skövde

Skövde kommun har de senaste 10 åren haft en stadig befolkningsökning, där den genomsnittliga ökningen är 185 personer per år. Befolkningsökningen beror främst på den ökade inflyttningen till kommunen, vilken invandringen till största del stått för, samtidigt som utflyttningen minskat i förhållande till inflyttningen. Under dessa år har även barnafödandet ökat medan dödsantalet minskat. Dessa faktorer har på så sätt bidragit till den positiva befolkningsutvecklingen i kommunen. Torstensson (2010)

Skövde kommun har genomfört en befolkningsprognos för kommunen fram till år 2030. Figur 2 nedan visar befolkningsökningen i kommunen från 2000-2030. Åren 2000-2009 utgör riktiga värden uppmätta dessa år medan åren 2010-2030 är uppskattade värden. Tillväxten av kommunens invånare är beräknad att fram till 2030 öka med 300-350 invånare per år. Enligt denna prognos ska det då 2030 bo ungefär 58 000 invånare i Skövde kommun. Skövde Kommun (2009). Skövde kommun har dock en vision som säger att redan år 2025 ska Skövde ha ett befolkningsantal på 60 000 invånare. Skövde Kommun (2010) Denna befolkningsutveckling skapar stora möjligheter för Skövde kommun att växa ytterligare samtidigt som det sätter tryck på såväl nya bostäder som arbetstillfällen men även på handelsmöjligheter och kommunikationsmedel.



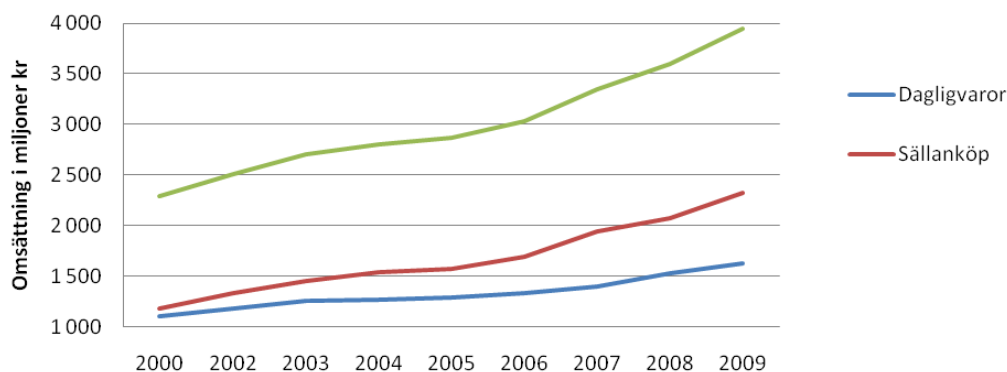
Figur 2: Befolkningsutveckling och prognos för Skövde kommun 2000-2030. Skövde Kommun (2009)

### 3.2 Handeln i Skövde

Skövdes handel har de senaste åren haft en positiv tillväxt, vilket till stor del kan förklaras av att det 2008 skedde stora ökning av handelsmarknaden. Två nya köpcentrum Elins Esplanad och Vasaporten öppnades, även ett nytt handelsområde öppnade, Stallsiken, samtidigt som en utbyggnad och konceptutveckling av de största

dagligvarubutikerna skedde. År 2006 återinvigdes även Commerce-Gallerian, efter en utbyggnad, som ligger mitt i stadskärna. Denna expansion av handeln och därmed det ökade utbudet har medfört att Skövde blivit ett mer attraktivt val för Skaraborgsinvånarna vad det gäller shopping, vilket i sin tur har lett till att Skövdes totala handelsindex 2009 ökat till 131. Handelsindexet beräknas varje år av Handels Utredningsinstitut, där indexet 100 står för att handeln inom kommunen motsvarar den egna köpkraften, medan index över 100 tyder på inflöde och tvärtom. Skövdes index visar att det finns ett stort inflöde till staden. Bjerkne (2010)

Figur 3 nedan visar Skövdes positiva handelsomsättning från 2000-2009. 2009 omsatte Skövdes handel ungefär 4 miljarder kronor vilket är en ökning på 350 miljoner sedan 2008, där inflödet står för en fjärdedel av denna omsättning. Enligt en attitydundersökning som Handlingskraft Skövde genomfört 2010 åker Skaraborgarna mer sällan till angränsade städer så som Jönköping, Örebro, Trollhättan, för att shoppa i jämförelse till för tre år sedan, vilket var innan Skövdes expansion. Bjerkne (2010)

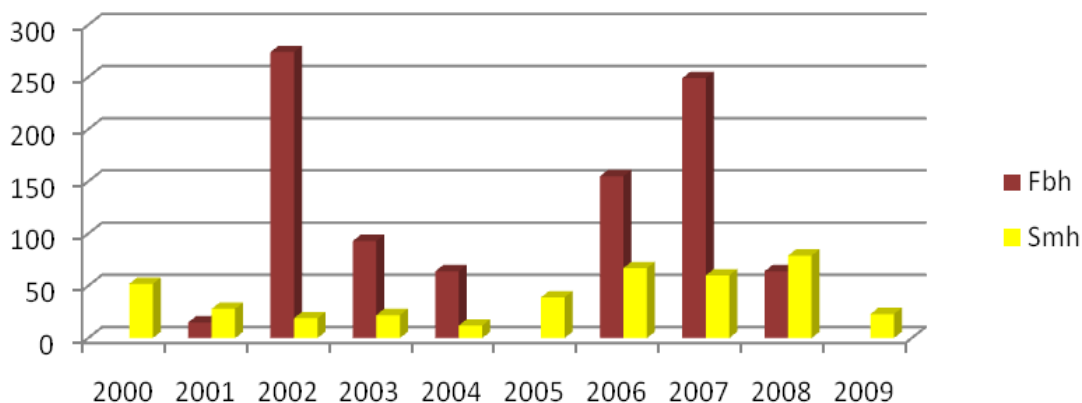


Figur 3: Skövdes handelsomsättning år 2000-2009. Bjerkne (2010)

### 3.3 Bostäder

De senaste åren har det i kommunen byggts många nya bostäder för att tillgodose det ökade invånarantalet och på det senaste decenniet har det genomsnittliga färdigställandet av bostäder uppgått till ungefär 140 bostäder per år. I Figur 4 visas antalet byggda bostäder i Skövde kommun under 2000-2009 uppdelat i småhus och flerbostadshus. Skövde kommun har som mål att producera 200 nya bostäder varje år. Bostäderna planeras att byggas i olika områden av kommunen för att öka variationen av utbudet som behövs för att tillgodose alla invånarnas olika behov i form av så väl villa, radhus som lägenheter. Torstensson (2010)

Det är ett högt tryck på bostadsmarknaden i Skövde kommun. I dagsläget står ungefär 250 hushåll i Skövdes tomtkö för att kunna bygga en ny bostad på en ny tomt, vilket är en fördubbling från 2002. Efterfrågan på lediga lägenheter har de senaste åren varit hög och Skövde kommun anser även idag att det råder en bostadsbrist i kommunen.



Figur 4: Antalet byggda bostäder i Skövde kommun 2000-2009.  
Torstensson (2010)

Det är otroligt viktigt att flyttkedjorna i kommunen fungerar och att det på så sätt kan ske en viss omflyttning i kommunen men då måste det finnas så väl villor som lägenheter. Torstensson (2010)

### 3.4 Skövde stadskärna

1759 drabbades Skövdes stadskärna av en stor brand där stora delar av byggnaderna förstördes. När staden återuppbyggdes blev det i form av en rutnätsstad, vilket karakteriserade byggandet på 1600-1850 talet. Rutnätsstaden präglas av sina rektangulära byggnader och kvarter med raka och lika breda gator och därmed brist på någon huvudgata. Det stora torget bildades genom att kyrkan och rådhuset byggdes runt ett obebyggt kvarter. Stadsplaneidealet har sedan 1980-talet varit att staden ska rymma en blandning av verksamheter och boende i olika utformning av så väl upplåtelseform, hustyper och utseende. Björk (2008)

Idag präglas Skövde stadskärna av en blandning av boende och olika verksamheter så som handel, restauranger och caféer och kultur. Stadskärnan erbjuder en handel med mer än 100 butiker som då främst är lokaliserade i Commerce-Gallerian och i Vasaporten men även på stadens gator. Enligt Magnus Franzén<sup>1</sup>, Centrumledare i Skövdes Cityförening, se fullständig intervju i Bilaga 1, har centrumhandeln fått ökad konkurrens från de handelsområden som öppnats utanför stadskärnan, vilket kan vara orsaken till att ett flertal butiker tvingats stänga i stadskärnan, vilket gjort att vissa lokaler i såväl Commerce som Vasaporten står tomma. I intervjun med Magnus säger han att stadskärnan har en stor konkurrensfördel gentemot de omkringliggande handelsområdena på grund av sin mysiga och trevliga stadsmiljö med caféer och

<sup>1</sup> Magnus Franzen, Centrumledare för Skövde Cityförening, personlig intervju, 2011-02-24

restauranger. Dock tror han att det är viktigt att öppna upp fler restauranger och då speciellt runt Hertig Johans torg, då han menar att det är något som saknas i dagsläget.

För ett drygt halvår sedan köpte Diligentia upp Commerce, som nu har planer på ombyggnationer och förnyelse av köpcentrat. Anders Strand centrumchef för Commerce intervjuades i tidningen, SN utbildning & näringsliv i februari 2011, där han berättar hur framtiden för Commerce ser ut. I dagsläget finns det fem tomma lokaler inne i köpcentrat som det på samtliga finns intressenter, men Anders menar att kraven på de nya hyresgästerna är stora då de är långsiktiga ägare och vill ha butiker som de tror på. Anders avslöjar att det kommer bli en restaurang eller ett café mot Hertig Johans torg som kommer erbjuda uteservering på torget, vilket då går i riktlinje med vad Centrumledaren Magnus Franzén vill ha. Diligentias mål är att alla lokaler på Commerce vid årets slut skall vara uthyrda. Ernfridsson (2011)

I en intervju i tidningen SN utbildning & näringsliv i februari 2011, uttalar Magnus Franzén sin oro för Vasaporten, där det har varit ett flertal konkurser de senaste åren. Detta tror han beror på att det är ett dåligt flöde kring Vasaporten. Ernfridsson (2011) Även Per Ekberg<sup>2</sup>, före detta näringsutvecklare på Skövde Kommun, se fullständig intervju i Bilaga 2, numera turistchef i Skövde, menar att folk inte tar sig till Vasaporten vilket skapar problem för butikerna. Ett flöde kännetecknas av hur många personer som passerar under en viss tid. Magnus menar att i och med de konkurser som varit finns det nu möjlighet för utveckling och förbättring, han tror att det vore bättre med butiker av mer specifika karaktärer, specialbutiker, för att kunna locka fler besökare till såväl Vasaporten som stadskärnan. Per är av samma åsikt och menar på att efterfrågan efter allt fler specialistbutiker har ökat, så som en saluhall eller gällande mode med specifika märken, men han tror dock att flödet i staden måste öka ytterligare för att kunna ha så specifika butiker.

Rapp Fastigheter hyr ut lägenheter, affärslokaler och kontorslokaler i Skövde stadskärna. Christer Rapp<sup>3</sup>, VD på Rapp Fastigheter AB, se fullständig intervju i Bilaga 3, menar att det finns en stor efterfråga på bostäder i hela Skövde, men även att det är många som vill bo i stadskärnan och att det inte är några problem med att hyra ut dessa lägenheter. Rapp Fastigheter har endast hyreslägenheter och menar att efterfrågan är stor på deras lägenheter. I stadskärnan är efterfrågan, enligt Christer, störst på två- och tretrumslägenheter. Christer ser stor utvecklingspotential i Skövde stadskärna och försöker vara med och utveckla staden.

Christer Rapp menar att det finns ett behov av fler kontorsmöjligheter i stadskärnan och de jobbar nu med att ta fram planer på att bygga nya kontorskomplex bland annat i Kvarteret Hermod, före detta Posthuset, där bygget drar igång redan i juni 2011. Per

---

<sup>2</sup> Per Ekberg, Turistchef i Skövde, personlig intervju, 2011-02-24

<sup>3</sup> Christer Rapp, VD på Rapp Fastigheter AB, telefonintervju, 2011-03-18



Ekberg talar, i vår intervju med honom, om att det finns en stor efterfråga på kontor i stadskärnan, vilken idag är större än utbudet. Han menar att stadskärnan är ett attraktivt läge för företag där det finns närhet till Resecentrumet, handel, upplevelser och ett brett kontaktnät. Ett alternativ som Per lyfter fram är att bygga i närheten av Resecentrum där det dagligen passerar tusentals människor till och från arbetet, vilket skulle kunna bestå av så väl bostäder, kontor eller kulturverksamheter.

I en telefonintervju med kulturchefen, Gunilla Ceder<sup>4</sup>, se fullständig intervju i Bilaga 4, berättade hon att de var i behov av fler lokaler för att deras verksamhet ska få plats. De är intresserade av att deras lokaler byggs i närheten av deras redan befintliga Kulturhus, och hon ger som exempel tomten som ligger bakom Kulturhuset som fungerar som en parkering i dagsläget. Hon tror att det skulle kunna vara en bra plats för dem att utvidga sina lokaler. Dock är de inte intresserade av hela tomten utan skulle vilja vara med på en del av fastigheten.

En stadskärna är ofta en naturlig mötesplats och då speciellt torget där många ungdomar brukar vara. Björk (2008). Per Ekberg tycker det är viktigt att skapa mötesplatser för alla åldrar, det ska kännas mysigt, vara tilltalande och kännas rätt att befinna sig i stadskärnan. Stadskärnan bör enligt Per moderniseras och kännas attraherande samtidigt som stadens karaktär inte får tas bort. Ett förslag som lyftes fram på en Fokusdag i Skövde 2008-10-29 var att på Hertig Johans torg jämna ut nivåskillnaden och kanske skapa en scen eller en trappa som skulle kunna fungera som en samlingsplats. Ett annat förslag som kommit fram till Magnus Franzén är att dra om Våmbsbäcken ner till torget och göra ett vattenspel för att sedan fortsätta ut i Boulognersjön. Seger (2008). Vatten brukar vara väldigt uppskattat i stadsmiljön, och många av Sveriges städer ligger vid vatten dock gör inte Skövde det. I städer som saknar tillgång på vatten brukar man försöka anlägga nya dammar, kanaler eller endast genom fontäner eller liknande för att skapa ett samhälle med tillgång på vatten.

### **3.4.1 Parkering**

Tillgängligheten i en stadskärna är oerhört viktigt för att kunna skapa ett flöde. Det ska vara enkelt att ta sig till stadskärnan med såväl bil som kollektivt eller cykel som gång, det är även viktigt att det finns tillgång till parkeringar likväl för bilen som cykeln. I Skövde stadskärna finns det ett digitalt parkeringsledningssystem som på ett enkelt sätt visar var det finns lediga parkeringsplatser och hur många. Det finns ungefär 3000 parkeringsplatser runt om i stadskärnan. Skövde Kommun (2011)

---

<sup>4</sup> Gunilla Ceder, Kulturchef i Skövde, telefonintervju, 2011-04-18

### 3.4.2 Buller

Eftersom att Resecentrum ligger mitt i staden, är det viktigt att på planeringsstadiet ta hänsyn till de buller och vibrationer som uppstår av tågen men även det farliga gods som transporteras på järnvägen, då byggnader kan behövas anpassas utefter dessa förutsättningar.

Av Miljö konsekvensbeskrivningen, genomförd av Skövde Kommun på Kurorten framgår att: *"Buller definieras som icke önskvärt ljud och störningsgraden från en ljudkälla beror delvis på vilka associationer man omedvetet sätter samman med ljudkällan. Störningsgraden är olika vid olika tider på dygnet. Dagtid kan bullret oftast betraktas som en övergående olägenhet, då det blandas med andra ljud. Natttid, då bullret i allmänhet bryter tystnaden, kan det ge sömnstörningar, vilket kan ge försämrad hälsa om dessa upprepas ofta."* Ekelöf, Johnsson (2000), sid 12.

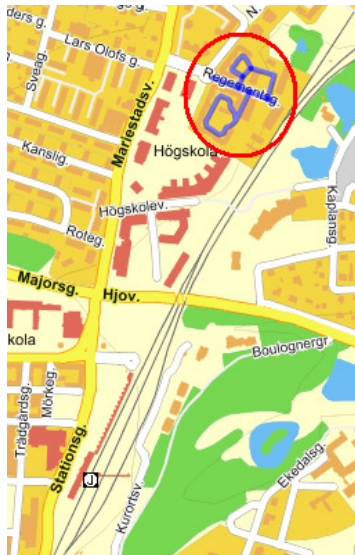
Undersökningar som har gjorts på plats i Skövde, 75 meter från järnvägsfasaden vid en husfasad, har visat en maximal bullernivå på 78 dB(A) uppmätt värde och 84 dB(A) beräknat värde. Utefter dessa undersökningar har ett rimligt utgångsvärde på 81 dB(A) valts. Naturvårdsverket har ett riktvärde på 45 dB(A), värdet gäller maxibuller inomhus nattetid, enstaka störningar.

Tågbuller kan indelas i två olika former av störningar, bullerstörningar och sömnstörningar. Natttid i sovrum gäller en maximalnivå på 45 dB(A). Vid bullerstörning inomhus dagtid gäller riktvärdet 30 dB(A) och om det finns en takterrass eller tillgång till annan uteplats får ljudnivån inte överstiga 55 dB(A).

Vid nybyggnation av bostäder kring järnvägen behöver åtgärder i fasaden beaktas, för att hålla ljudnivån nere inne i bostäderna. Ekelöf, Johnsson (2000)

### 3.4.3 Vibrationer

Då det passerar tåg på järnvägen, framförallt godståg, uppstår vibrationer i marken. Beroende på vad det är för mark, sprids vibrationerna olika. Tidigare har inga vibrationsmätningar gjorts i område vid Resecentrum som är inkluderat i stadskärnan. Det har däremot gjorts vibrationsmätningar för ett annat område med namnet Trängenområdet. Markförutsättningarna kring järnvägen motsvarar Trängenområdets, Figur 5 visar förhållandet till stadskärnan. På grund av detta kan de genomförda mätningarna användas för detta projekt också. Nitor Consult AB genomförde en lång- och en korttidsmätning. Mätningarna genomfördes bland annat på jordspett (10st) som placerades på en linje, med rät vinkel mot järnvägen. Jordspetten placerades 40-75 meter från spåret och även i bjälklaget på en byggnad med 40 meter från spåret. Det sattes åtta stycken jordspett i betongbjälklaget på byggnaden. Resultatet påvisade att svängningshastigheten i byggnadens grundmur uppkom till maximalt 0,48 mm/s RMS. Enligt ISO 2631-1 är 0,4 mm/s RMS en känseltröskel som inte bör överstigas, men enligt svensk Standard SS 460 48 61 sker inte en sannolik störning förrän



*Figur 5: Det inringade området visar vart undersökningarna har gjorts.*

vibrationerna kommer upp till 1,0 mm/s RMS. I detta fall överstiger inte vibrationerna 1,0 mm/s RMS. Ekelöf, Johnsson (2000)

### **3.4.4 Farligt gods på järnvägen**

Produkter och ämnen som har egenskaper som kan skada människor, egendom, miljö eller annat gods brukar hamna under samlingsbegreppet – farligt gods. Västra stambanan som ligger i Skövde är dubbelspårig och snabbtågsanpassad. Banan är Sveriges hårdast trafikerade järnvägar där mycket av godsen är farligt gods. Det passerar ungefär 310 tåg/dygn på Västra stambanan varav ungefär 50 stycken tåg med farligt gods.

Om en byggnad planeras att byggas på kortare avstånd än 30 meter från järnvägen bör skydd mot pölbrand tänkas på främst. En åtgärd skulle kunna vara att ha lämplig fasad om en brand skulle uppstå så att människor hinner ta sig ut från byggnaden. En annan åtgärd skulle kunna vara att motverka att vätska rinner in på området där byggnaden står, detta för att människor inte skall bli drabbade av branden.

Det finns en del rekommendationer som behöver beaktas. Den nya entrén på byggnaden bör ej placeras ut mot Stationsgatan. Det ska finnas utrymningsvägar som ej vetter mot järnvägsområdet. Fasaden på byggnaden, om den byggs inom 50 meters avstånd, ska vara i obrännbart material, brandteknisk klass E30, inklusive dörrar och fönster. Fönster som vetter mot Stationsgatan ska kunna öppnas men begränsas med exempelvis speciella verktyg. Byggnaden behöver dessutom ha en funktion för ett gasdetektionssystem samt högt belägna luftintag, som ska vara kopplat till ett nedstängningssystem. Thorwaldsdotter (2011)

## 4 Marknadsundersökning

Nedan presenteras en egen genomförd marknadsundersökning. Vilken kommer att ligga till grund för de framtagna förslagen under rubriken Resultat.

### 4.1 Egen genomförd marknadsundersökning

Marknadsundersökningen genomfördes i Skövde stadskärna den 24 februari 2011 där personer i åldern 18-78 intervjuades. Totalt genomfördes marknadsundersökningen på 20 personer. I Tabell ett och två finns insamlad information från marknadsundersökningen, marknadsundersökningsfrågor och mer utförliga svar finns i Bilaga 5.

Enligt undersökningen var det 40 procent som tyckte att shoppingen i stadskärnan var som mest attraktiv följt av annan aktivitet, så som bowling, bio och träning. 15 procent av de tillfrågade ansåg att stadskärnan fungerade som mötesplats, samma siffror visade även på att en del jobbade i stadskärnan och därför tyckte att det var just jobb som var attraktivt. Av de tillfrågade var det 10 procent som ansåg att restaurangbesök i stadskärnan var attraktivt. Då de tillfrågade ställdes frågan om varför de var i stadskärnan och vad deras ärende var svarade 40 procent att det var på grund av shoppingen. De ansåg att det fanns gott om butiker i olika former och att deras behov var tillfredställt av handeln i stadskärnan. Handel så som apotek, mataffär, systembolag och andra affärer som klädaffärer har beaktats i undersökningen. 20 procent hade som ärende i stadskärnan att utföra någon form av aktivitet som att umgås. Samma siffror visade att personerna i undersökningen vistades i stadskärnan för att äta mat på olika restauranger. Av de tillfrågade var det 15 procent som hade som mål i stadskärnan att jobba. Endast en liten andel, 5 procent hade som ärende att mötas upp i stadskärnan.

*Tabell 1: Andel i procent som anser vad som är attraktivt och vilket ärende som är viktigast.*

	Attraktivitet %	Ärende
Shopping	40	40
Annan aktivitet	25	20
Mötesplats	15	5
Restaurang	10	20
Jobb	15	15

Idag är det 42 procent av de tillfrågade personerna som åker bil till stadskärnan och av dem är det 55 procent som alltid hittar en parkeringsplats dock tycker 64 procent att parkeringsavgiften är väldigt dyr då den ligger på 10kr/h. 45 procent tycker att det är svårt att hitta parkeringsplats och att det ibland kan upplevas som stressigt att parkera bilen i stadskärnan på grund av att en del parkeringar har tidsbegränsad parkering. Av de personer som deltog i undersökningen är det 42 procent som åker kollektivt i form av buss medan 16 procent väljer att gå.

Enligt marknadsundersökningen är det 50 procent som anser att Skövde stadskärna har förändrats på så sätt att den externa shoppingen så som Elins Esplanad och Stallsiken har blivit stora konkurrenter och därmed gjort stadskärnan mindre attraktiv på grund av det stora utbudet i de nyare köpcentrumen. Personerna i undersökningen tyckte att det var större uppdelningar idag i Skövde, främst orsakat på grund av de nya köpcentrumen. 20 procent tyckte att stadskärnan hade blivit negativt förändrad i form av en viss tomhet, dyra hyror, höga parkeringsavgifter, stängda affärer i Commerce och att en del gamla byggnader inte är bevarade, följaktligen, ingen tydlig positiv förändring. 5 procent anser att det har skett en positiv förändring i stadskärnan, detta i form av bland annat bättre planteringar som blir mer tilltalande.

Då frågan ställdes om hur de ställdes inför en möjlig förtätning av stadskärnan var alla positiva till detta. Bostäder var det som var mest efterfrågat, med hela 85 procent. En del vill ha hyresrätter, andra bostadsrätter och en del ålderdomshem. Många av de tillfrågade skulle kunna tänka sig att bo i stadskärnan men anser att det är aningen dyrt som det ser ut idag. 15 procent anser att det finns ett behov av kontor. Tabell 2 nedan visar procentuellt vad som saknas i stadskärnan och hur de boende uppfattar stadskärnan.

Tabell 2: Procentuellt vad som saknas i stadskärnan och hur de boende uppfattar stadskärnan.

Saknas	%	Trafik	%	Parkerinplatser	%
Inget	45	Bil	42	Hittar alltid	55
Restaurang	25	Buss	42	Hittar sällan	45
Bostäder	5	Gå	16	Dyr avgift	64
Mataffär	10				
Kultur	5				
Parkering	5				
Övrigt	20				

Förändring	%	Möjlig förtätning	%
Extern shopping	50	Positiva	100
Ingen förändring	10	Bostäder	85
Positiv	5	Kontor	15
Negativ	20		
Övrigt	15		

## 5 Resultat

I resultatet redovisas ett framtida utvecklingsförslag på hur en möjlig förtätning av Skövde stadskärna skulle kunna se ut utifrån den fakta som insamlats.

### 5.1 Framtida förslag för Skövde stadskärnans utveckling

Utifrån den genomförda marknadsundersökningen, som visat vad Skövdeborna anser om en förtätning av stadskärnan och i vilken form denna förtätning skulle kunna ske, de personliga intervjuerna, med sakkunniga och insatta personer i Skövdes stadsutveckling, och den insamlade information, om såväl Skövde som allmänt om hur en stad påverkas av förtätning, har ett utvecklingsförslag för Skövde stadskärna tagits fram. Två fastigheter har lokaliserats som potentiella områden för förtätning; grusparkeringen Sleipner som ligger vid Stationsgatan mitt emot Resecentrum samt fastigheten Boktryckaren även benämnd som Galleria Vasaporten vid Kungsgatan, dessa visas på en situationsplan i Bilaga 6. På grusparkeringen Sleipner ges förslaget att en ny byggnad skall uppföras vilket då är förtätning i form av en nybyggnation på en oanvänd markyta. Då Galleria Vasaporten är en redan existerande byggnad är förslaget att bygga vertikalt med en påbyggnad av den befintliga byggnaden. Nedan presenteras de två utvecklingsförslagen mer detaljerat.

#### 5.1.1 Sleipner

Sleipner är en fastighet som ligger i utkanten av rutnätsmönstret som Skövde stadskärna är uppbyggt av. Fastigheten fungerar idag som en parkering och rymmer 88 parkeringsplatser. På Figur 6 nedan visas fastighetens lokalisering i stadskärnan och hur det ser ut på fastigheten idag med närhet till händelsernas centrum som shopping, Kulturhuset, mötesplatser och allt därtill som stadskärnan erbjuder. Fastigheten har ett väldigt bra läge gentemot Resecentrum där tusentals människor passerar dagligen till och från tågen. I och med fastighetens exceptionella placering finns det stora utvecklingsmöjligheter som kan skapa ett mervärde för Skövde och dess invånare samt turister.



Figur 6: Bilden till vänster visar vart fastigheten är lokaliserad i stadskärnan och den högra hur det ser ut på fastigheten idag. Eniro (2011)

Enligt marknadsundersökningen och de genomförda intervjuerna har det visat sig finnas ett behov av bostäder men också kontorsverksamhetslokaler. Det har även framkommit att det finns ett intresse och en efterfrågan från Kulturhuset på ytterligare lokaler och speciellt då i närheten av deras befintliga utrymmen. Med hänsyn till denna information och stadens behov och efterfråga, som lagts fram mer detaljerat i tidigare avsnitt, har ett förslag till en potentiell användning av fastigheten Sleipner arbetats fram.

Förslaget består av tre verksamhetsdelar; lokalverksamhet, kulturverksamhet och bostäder. Dessa tre delar är placerade i två olika huskroppar som är sammanlänkade med ett gemensamt atrium som skapar mötesplatser i mitten av byggnaden, vilket framgår av Figur 7. Byggnaden är formad som två trianglar med ett atrium i mitten i form av en fyrkant.

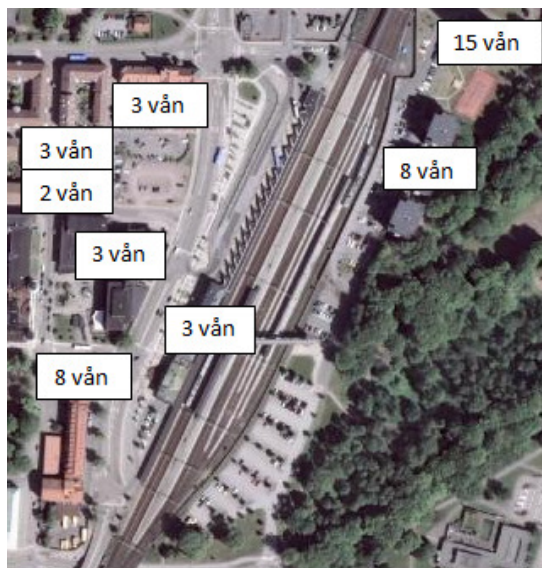


*Figur 7: Bilden visar byggnadens utformning samt förhållandet till den närmsta omgivningen.*

I förslaget har det undersökts hur högt huset kan byggas för att utnyttja fastigheten på bästa sätt, vilket har skett genom att studera omgivningen. I Figur 8 visas fastighetens omgivning med angivna våningshöjder på vardera byggnad. Omgivningen visar på olika våningshöjder, allt ifrån två till 15 våningar. De byggnader som är placerade på andra sidan av järnvägen är högre än de in mot stadskärnan, dock har det precis påbörjat en ombyggnad och tillbyggnad av det gamla posthuset, Hermod, som ligger på samma sida av järnvägen som Sleipner. Denna byggnad kommer att bli åtta våningar högt. Med dessa olika våningshöjder i beaktning har förslaget blivit att den mindre huskroppen ska vara tre våningar högt för att bibehålla samma linje som den befintliga omgivningen in mot stadskärnan, för att sedan i den andra huskroppen trappas upp till fyra våningar och sedan avsluta med åtta våningar ut som Stationsgatan, vilket även kan ses i Figur 7. Att åtta våningar valts beror på den höga



bebyggelsen på andra sidan av järnvägen och det påbörjade kontorskomplexet på posthuset men även med tanken på den trafikerade gatan och järnvägen som orsakar såväl buller som vibrationer men även att farligt gods transporteras på järnvägen. Alltså fungerar den högre byggnaden som en skyddsvägg mot järnvägen.



Figur 9: Visar fastighetens omgivning med angivna våningshöjder på vardera byggnad. Eniro (2011)

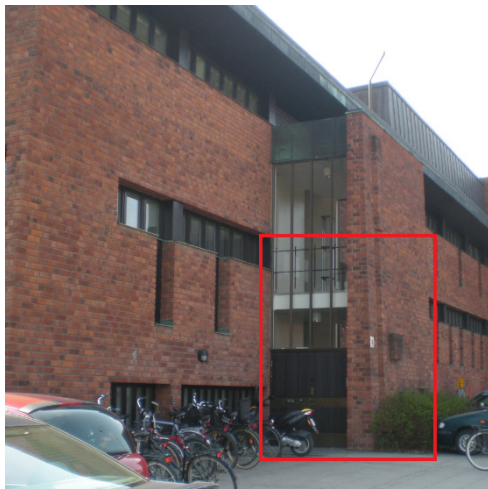
Den lägre byggnaden är en fristående byggnad på tre våningar som är anpassad för att tillgodose Kulturhusets utökade behov av fler lokaler. I förslaget har det första våningsplanet i byggnaden valts att utformas i form av en stor öppen planlösning där eventuella utställningar kan hållas. De två övre våningarna är helt anpassningsbara utefter kulturverksamhetens efterfråga. Figur 9 visar framsidan av det potentiella Kulturhuset. Under projekteringstiden av byggnaden skulle det därför bli aktuellt att ha ett samarbete med Kulturhuset för att kunna anpassa lokalerna efter deras specifika



Figur 8: Bilden visar framsidan av det potentiella kulturhuset.

behov. Det är viktigt att denna nya del av Kulturhuset hänger samman med den

befintliga byggnaden och att det finns en naturlig väg att gå från den ena byggnaden till den andra, därför har entrédörrarna placerats mot Kulturhuset. För att kunna skapa en naturlig väg däremellan är det viktigt att det befintliga Kulturhuset öppnar upp en till entré mot Sleipner för att skapa den sammanlänkade gången. Figur 10 nedan visar en lämplig placering av den nya entrén till Kulturhuset. För att kunna genomföra denna "passage" mellan byggnaderna skulle Långgatan behöva bli en gågata där de gående inte behöver vara oroliga för att det är en trafikerad väg som de måste passera för att ta sig över till andra sidan samtidigt som de gående kommer i första hand. Det nya Kulturhuset kan förutom entrén mot Kulturhuset även nås från Clarion Collection Hotel Majoren och från byggnadens atrium.



*Figur 11: Bilden visar byggnadens entré från Resecentrum sett, verksamhetslokalerna visas även.*

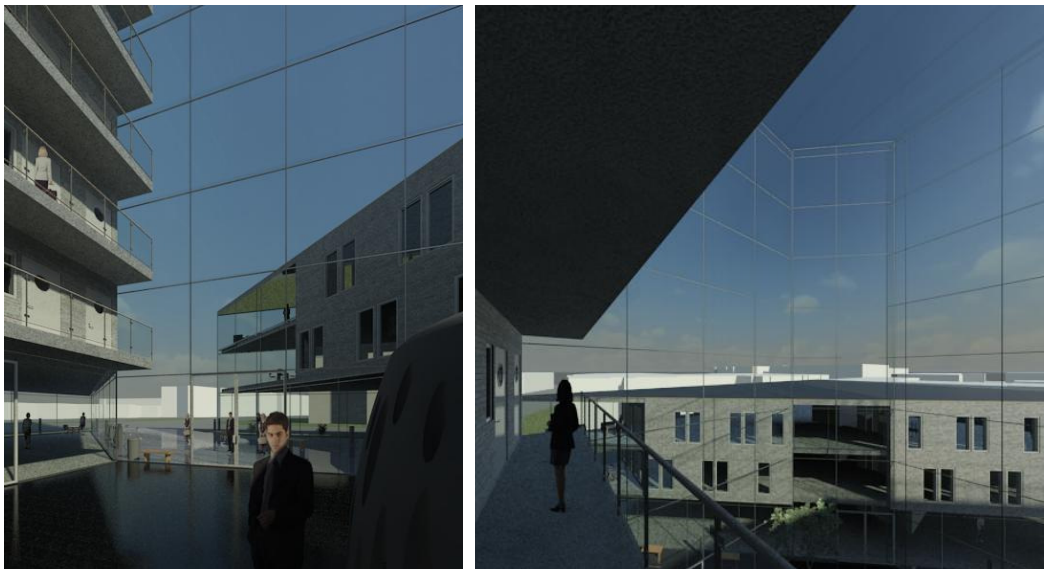


*Figur 10: Den röda markeringen visar en potentiell placering av en ny entré till kulturhuset.*

Den större och högre byggnaden innehåller lokalverksamheter och bostäder. Denna huskropp är uppdelad i två olika nivåer för att på ett arkitektoniskt sätt göra så att det bakomliggande huset, Saga, skall ha kvar sitt solläge och inte bli skymt av den nya byggnaden. Den högsta delen av byggnaden är åtta våningar medan den lägre är fyra våningar med en gemensam terrass på taket. På entréplan är lokalverksamheterna placerade i vardera ända av huset som är helt anpassningsbara för de kommande hyresgästerna. För att skapa ljusa lokaler har stora glaspartier placerats längst med hela entréplan vilket gör att lokalerna skulle passa till affärer, caféer eller kontor och dylikt, se Figur 11. Dessa lokaler nås från byggnadens gemensamma atrium där det även finns möjligheter att ha en uteservering. På entréplan finns även soprum, cykel-, moped- och barnvagnsförråd.

Byggnadens atrium, som visas i Figur 12, kommer fungera som ingång till de tre olika verksamhetsdelarna av huset vilket kommer skapa en naturlig mötesplats för de som befinner sig i byggnaden. Kulturhuset och lokalverksamheterna nås direkt från entréplan medan ett trapphus leder upp till bostäderna. Några av bostäderna nås via en

loftgång längs med byggnadens atrium medan de andra nås via en korridor inne i byggnaden. Det finns två entréer in till detta atrium, vilket skapar naturliga flöden från såväl Resecentrum som in till stadskärnan. Figur 13 illustrerar de naturliga flöden som blir genom att placera entréerna mot Resecentrum och en mot stadskärnan. Det ska vara lätt att ta sig till byggnaden och med närheten till Resecentrum vill förslaget vända sig till de många pendlare och även inbjuda till möteslokaler för de företag som behöver närheten till Resecentrum. Byggnaden skall visa på öppenhet och vara attraktivt utifrån sett och därför är det viktigt att ha entréer såväl mot stadskärnan som mot Resecentrum.



*Figur 13: Bilderna visar hur byggnadens atrium ser ut från entréplan samt från en loftgång.*



*Figur 12: Bilden visar flödet till och från byggnaden.*

Enligt intervjuerna som genomförts finns det ett behov av två- och tre rumslägenheter i stadskärnan då det visat sig vara mest efterfrågade. Därför har det i detta förslag valts att placera 10 tvårumslägenheter och 27 tre rumslägenheter för att tillgodose den ökade efterfrågan på dessa lägenhetsstorlekar. Lägenheterna är planerade utefter Svensk standard för att uppfylla kraven på tillgängligt boende. I Figur 14 visas två förslagsritningar av tre rumslägenheterna och en av tvårumslägenheterna. Som framgår av ritningarna har lägenheterna en öppen planlösning med mycket fönster som skapar stora ljusinsläpp. Varje lägenhet har utrustats med tvättmaskin och torktumlare då det uppfattas som en lyxfaktor att inte behöva utnyttja en gemensam tvättstuga. På varje våningsplan finns bostädernas lägenhetsförråd och även utrymmen där det går att placera barnvagnar, rullatorer och cyklar om de inte önskas förvaras i entréplan. De lägenheter som är placerade i spetsarna av byggnaden har inglasade balkonger medan de andra kan utnyttja den stora gemensamma takterrassen på femte våningsplanet. Takterrassen kommer att ha eftermiddags och kvällssol vilket många finner attraktivt. För att takterrassen ska tilltala alla hyresgäster har en lekplats placerats där, solstolar och möjligheter för till exempel grillning och andra tillställningar. Här ska de boende kunna mötas och umgås. En vy över takterrassen visas i Figur 15. I Bilaga 7 finns alla planritningar redovisade samt fasad- och sektionsritningar.



Figur 14: Planlösningar på tre- och tvårumslägenheter.



*Figur 15: Bilden visar en vy över takterrassen in mot stadskärnan.*

Figur 16 visar fyra olika referensbilder till det framtagna förslaget. På den stora bilden, som är tagen inne i SVT-huset på Lindholmen i Göteborg, framgår det hur det kan se ut i spetsen på trianglarna nere i entréplan, här i form av ett café och restaurang. Den rektangulära bilden är tagen från utsidan av samma objekt och gestaltar hur formen av Sleipner skulle kunna se ut från utsidan. De två mindre bilderna är tagna på Erikssonsbyggnadens atrium, utomhus och inomhus för att visa hur ett atrium skulle kunna se ut i byggnaden.



*Figur 16: Referensbilder på SVT-huset och Erikssonsbyggnaderna på Lindholmen.*

För att tillgodose de boendes och verksamhetslokalernas behov av parkeringsplatser har ett parkeringsdäck planerats under mark. Det finns två trapphus som leder upp till byggnaden ovanför, ett direkt upp i Kulturhuset och det andra upp i byggnadens atrium som då leder till entréplan med verksamhetslokalerna och sedan vidare upp till bostäderna. Eftersom att Sleipner idag fungerar som en parkering och att detta förslag inte medför några parkeringsplatser som ersätter dessa kan det skapa ett problem för framtida parkeringsmöjligheter då det nya parkeringsdäcket endast tillgodoser byggnadens behov av parkering. Ett alternativ som kan lösa det är att bygga ytterligare ett parkeringsdäck så att det blir parkeringsdäck i två våningar eller att hänvisa till andra parkeringar. Det planeras bland annat att ett parkeringshus ska byggas på Modeparkeringen som endast ligger ett hundratals meter från Sleipner, vilket i så fall till vissa delar skulle kunna ersätta de parkeringsplatser som försvinner från Sleipner.

Fasadmaterialet på byggnaderna runt om Sleipner består av tegel och puts i många olika färger. Taken är antingen i tegel eller plåt, i svart eller rött som Figur 17 nedan visar. Vilket fasad- och takmaterial som fastigheten bör ha kan utifrån detta ta många olika former. I detta förslag har dock taket på grund av dess låga lutning valts att konstrueras i plåt och i svart för att sammanlänkas med Kulturhuset. Som fasadmaterialet har tegel valts då det är så gott som underhållsfritt och numera väldigt modernt. Eftersom att byggnadernas fasader runt om har färger som rött, gult, grönt, vitt och aprikos finns det en stor valmöjlighet till att välja färg på byggnaden. Inget definitivt förslag kommer i detta förslag att lyftas fram då det är något som bör tas i beaktning i ett senare stadium av planeringen. Dock lyfter förslaget istället fram några olika alternativ på hur färgsättningen av byggnaden kan ske. Ett alternativ kan vara att färgsätta dörrarna på de olika planen i våningsfärger, ett annat är att färgsätta hela våningsplanen i olika färger för att skapa liv inne i byggnadens atrium samtidigt som det blir en bra lokaliseringmetod med att bo på ett plan med en viss färg. Ett tredje alternativ kan vara att färgsätta de två byggnaderna i olika färger så att Kulturhuset möjligtvis får en anpassad färg utefter det befintliga Kulturhuset.



Figur 17: Kartan visar takfärgen på de omgivande byggnaderna. Eniro (2011)

Eftersom att bullernivån är högre än riktvärdet 75 meter från järnvägen måste fasaden på byggnaden vara byggd för att kunna stå emot dessa ljudnivåer så att varken de arbetande eller de boende störs. Det finns en mur placerad precis bredvid järnvägen, se Figur 18, där bussarna har sina hållplatser vilken delvis kommer att dämpa ljudet från tågen, vilket är till fördel för boendemiljön i byggnaden. I och med att byggnaden har valts att byggas i åtta våningar mot järnvägen kommer den att stå emot de höga ljudnivåerna vilket gör att terrassen bör klara av ljudkravet.



*Figur 18: Den vita muren separerar bussarna från järnvägen och kommer därmed dämpa ljuden från järnvägen.*

Då det färdas omkring 50 tåg med farligt gods varje dygn på järnvägen bredvid finns det många risker som behöver tas i beaktning av planeringen av en byggnad som är placerad så nära järnvägen. Med den fakta som lagts fram om farligt gods och de rekommendationer som bör följas vid en nybyggnation i tidigare kapitel har följande åtgärder tagits; entréerna är inte placerade mot Stationsgatan utan mot Kulturhuset och Hotel Majoren, vilket då även utrymningsvägarna vetter mot. Fasadmaterialet kommer vara i obrännbart material och fönster och dörrar följer brandteknisk klass E30. Fönstren som vetter ut mot järnvägsområdet kan öppnas men kommer vara begränsade med någon form av verktyg. Det kommer även att finnas ett gasdetektionssystem och luftintag som kommer vara kopplat till ett nedstängningssystem. Allt detta sker för de verksamma och de boendes säkerhet, trygghetskänsla och trivsel i bygganden.

### **5.1.2 Boktryckaren**

Galleria Vasaporten ligger mitt i Skövde stadskärna och innehåller tre butiker, café, restaurang, matbutik (Willys) samt 500 parkeringsplatser. Vasaporten (2011). Längs med den södra och västra delen av byggnaden finns det två gator som är trafikerade dygnet runt av fordon så som bil och buss, vilket medför en ganska hög ljudvolym i området. På den västra sidan av byggnaden finns det utöver den trafikerade gatan en skola belägen på ett mindre berg. Berget är ett naturskönt område där det idag finns växtlighet med både gräs och träd integrerat i stadsbilden. Norr om Gallerian finns ett

mindre naturreservat med tillhörande park och därutöver ett par byggnader i olika storlekar. Till öst om Galleria Vasaporten finns byggnader varav den närmsta byggnaden består av olika verksamheter så som ett apotek. Figur 19 visar Galleria Vasaportens lokalisering i stadskärnan.



Figur 19: Galleria Vasaportens lokalisering. Eniro (2011)

Trots att Galleria Vasaporten innehåller butiker, restaurang, matbutik och ett stort parkeringsdäck finns det inget bra flöde runt eller i Gallerian, vilket har orsakat problem för många butiker i byggnaden. På grund av detta har ett flertal butiker fått stänga och Gallerian står idag med många tomma lokaler. Bara några hundra meter in mot mitten av stadskärnan finns Gallerian Commerce där affärsverksamheten går bättre och därför är det viktigt att se varför Galleria Vasaporten inte lyckas få dit kunderna.

Det har genom projektets gång blivit allt mer tydligt att flödet i denna del av stadskärnan är dåligt och att det på något sätt behöver blir mer attraktivt i denna del av stadsdelen för att öka flödet. Fastigheten är idag redan bebyggd och för att skapa ett ytterligare flöde vid denna del av stadskärnan kan ett alternativ vara att förtäta genom att bygga på höjden, vertikalt. Flera olika alternativ har diskuterats genom projektet men det som anses passa bäst i stadsbilden är en tillbyggnad på den västra sidan av den befintliga byggnaden. Anledningen till detta är att det är högre byggnader i den delen av stadskärnan i jämförelse mot den östra delen av byggnaden där byggnaderna är väldigt låga. I den västra delen finns det en skola som är byggt på ett berg vilket även där gör att det finns en höjdskillnad som gör att det skulle falla naturligt in i stadsbilden att bygga på höjden på den delen av Gallerian. På denna sida av Gallerian finns ett stort parkeringsgarage byggt i betong, som konstruktionsmässigt bör klara en belastning av en tillbyggnad.



Den genomförda marknadsundersökningen konstaterade att det finns ett behov av nya bostäder. Enligt Christer Rapp<sup>5</sup> är det främst lägenheter för två och tre personer som efterfrågas i stadskärnan och därför har ett förslag lagts fram på dessa.

Förslaget på byggnaden har utformats utefter hur omgivningen ser ut i dagsläget där hänsyn har tagits till både material och storlek på byggnaderna runt om i området. Byggnaden kommer att placeras på den västra delen av den befintliga byggnaden och sträcka sig över halva delen av den befintliga byggnaden, bebyggelsen kommer att ske på enbart parkeringsdäcket.



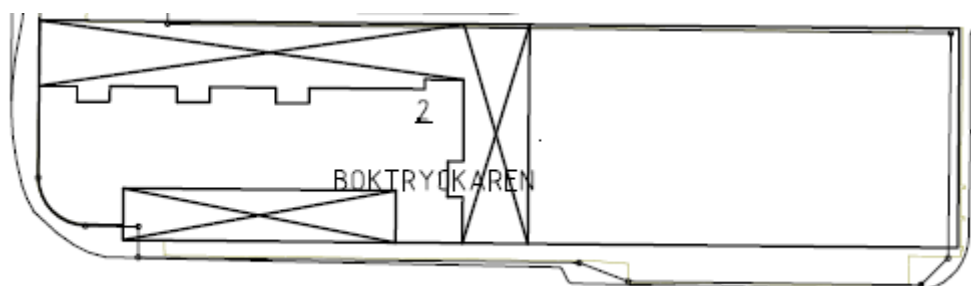
Figur 20: Våningshöjden på byggnaderna i omgivningen. Eniro (2011)

Norr om Galleria Vasaporten står Stadsbyggnadskontoret som är fem våningar högt och till väst om Gallerian finns en skola på tre våningar på ett mindre berg, vilket medför relativt höga byggnader i området jämfört med den resterande bebyggelsen, vilket Figur 20 illustrerar. Med dessa byggnader i närheten faller det sig naturligt att placera en huskropp i Norr på Galleria Vasaporten. På grund av den trafikerade leden som finns på både den södra och västra delen av den befintliga byggnaden kommer inga bostäder att placeras där. Den vinklade delen av huset som finns mot söder kommer att vara indragen ett par meter, detta för att inga bostäder ska placeras mot den trafikerade leden. En annan anledning till att denna del av huset har placerats som gjorts är för att de befintliga husen i söder är på tre våningar. Genom att dra in huset ett par meter bidrar det med att höjden av byggnaden inte uppfattas som så högt. Den södra delen av den befintliga byggnaden kommer att skärmas av från allt buller med hjälp av ett förrådshus som kommer att bestå av ett trapphus, förråd, cykelrum samt plats för barnvagn/rullatorer. För att utnyttja den tomt som valts att bebyggas,

---

<sup>5</sup> Christer Rapp, VD på Rapp Fastigheter AB, telefonintervju, 2011-03-18

kommer huskroppen som är belägen norr om den befintliga byggnaden att dela sig vilket kommer att medföra en huskropp även i öst. Nedan i Figur 21, finns en illustration på hur flerbostadshuset är placerat på fastigheten Boktryckaren.



Figur 21: Placering på fastigheten Boktryckaren.

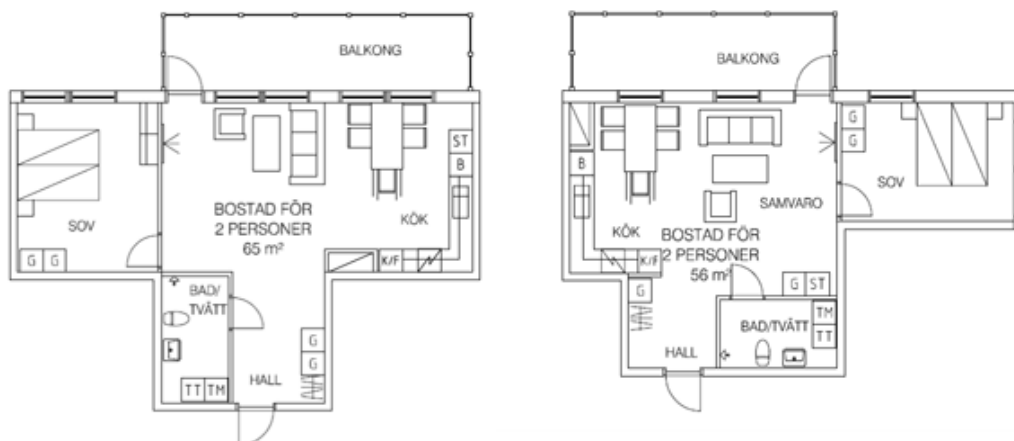
Varje flerbostadshus måste ha soprum i huset eller i närheten men i detta fall orsakas det svårigheter, med hänsyn till att det blir komplikationer då sopor skall hämtas fyra våningar upp i en byggnad. Med hänsyn till detta har en sopsugsanläggning placerats på gården som alla boende får använda sig av. Med hjälp av sopsuget kan soporna hämtas på entréplan, placerat någonstans vid utkanten av fasaden till parkeringsdäcket. Parkeringsdäcket består i dagsläget av fyra våningar, varav den översta våningen inte har något tak. I detta förslag har parkeringsdäcket lyfts ytterligare en halv våning för att inte behöva ta bort några parkeringsplatser vid det vertikala byggandet av nya bostäder. Bostadshuset består av fyra våningar varav den översta våningen kommer att vara indragen, vilket kommer att skapa terrasser för de boende på våning fyra. Figur 22 visar hur huset har utformats.



Figur 22: Utformning av flerbostadshuset.

Byggnaden har utformats på så vis att det kommer att finnas 60 lägenheter totalt, varav 50 lägenheter för två personer, nio lägenheter för tre personer och en lägenhet för fyra personer. Lägenheterna följer svensk standard SS 91 42 21:2006 och

storleken på lägenheterna varierar beroende på hur många personer lägenheten är avsedd för. Nedan redovisas utvalda lägenheter från flerbostadshuset i Figur 23. I Bilaga 8 visas resten av planlösningarna, sektioner samt fasader.



Figur 23: Planlösningar från flerbostadshuset.

Alla lägenheter kommer att vara försedda med balkong eller terrass för att skapa en ytterligare kvalitet för de boende. I Figur 24, nedan, illustreras hur en potentiell terrass skulle kunna se ut.



Figur 24: Vybild över terrass/balkong.

Byggnaderna runt om fastigheten Boktryckaren har ett flertal olika material och färger. Det som är mest utmärkande för området är puts och trä men även tegel är förekommande. Skolan som finns belägen på det mindre berget har gult tegel som fasad, stadsbyggnadskontoret som ligger norr om fastigheten Boktryckaren har vit puts som fasad och det hus som ligger närmast fastigheten Boktryckaren i norr har en

fasad bestående av trä, målat i rött. De resterande byggnaderna närmast fastigheten har puts som fasad i ett flertal olika färger, bland annat gult och orange. Efter en analys av material och färger på fasader i omgivningen har det blivit väldigt uppenbart att fasadmaterialet är blandat. För att på bästa sätt passa in i stadsbilden har ett förslag på det nya bostadshuset utformats i vit puts med inslag av cederträ, ett referensobjekt skulle kunna vara byggnaden som Figur 25 visar.



*Figur 25: Referensobjekt, puts och cederträ. Br. Erlandsson Bygg & Allservice AB (2008)*

Den befintliga byggnaden har i dagsläget två trapphus i den del där parkeringsdäcket finns, ett trapphus mot norr och ett mot väst, ett i vardera ända av byggnaden. Trapphuset i norr har sedan tidigare två hissar och en trappa som leder upp till fjärde våningen. Det trapphus som finns i väst har sedan tidigare en trappa men saknar hiss. Figur 26 visar hur trapphuset i norr och väst ser ut i den befintliga byggnaden.



*Figur 26: Trapphus i norr samt väst.*

Båda trapphusen har i förslaget valts att byggas om där en av hissarna i trapphus norr ersatts av en bårhiss och trapphuset i väst gjordes om helt för att få en mer tilltalande entré med tillhörande trappa samt en bårhiss. Trapphuset i norr har precis som trapphuset i söder byggts om för att få en mer tilltalande entré. Genom att använda sig av två trapphus upp till de nybyggda bostäderna koncentreras inte flödet på bara en del av den befintliga byggnaden utan på två helt oberoende delar.

Efter att ha placerat flerbostadshuset som gjorts kommer flödet till och från byggnaden att kunna nås enligt Figur 27 nedan. Efter att ha placerat flerbostadshuset som gjorts kommer flödet till och från byggnaden att kunna nås enligt Figur 27 nedan. I och med att Galleria Vasaporten behöver ha ett ökat flöde har nya bostäder byggts på gallerian. Genom att använda sig av de befintligt lokaliserade trapphusen kommer flödet att öka i just det området. De boende i flerbostadshuset kommer att röra sig till och från byggnaden samtidigt som besökande gäster till de boende också kommer att vara en bidragande orsak till det ökade flödet. Flödet kommer att öka både under dags- och kvällstid.



Figur 27: Flödet till och från byggnaden.

Flerbostadshuset och förrådshuset är utformade på så vis att det kommer att skapas en gård på tomten. På gården kommer det att finnas lekplats, sittbänkar, cykelställ med mera. Det kommer att skapas en känsla av att du går på vanlig mark. Känslan kommer att förstärkas med hjälp av gräs och andra växtligheter. Anledningen till att det kommer att finnas växtlighet är inte enbart av den anledningen att det ska kännas som att du går på vanlig mark utan även för att sammanlänka huset med omgivningen, framförallt med det mindre berget som skolan finns belägen på och dess växtlighet samt det lilla naturreservatet som ligger i norr om Galleria Vasaporten. Innergården

kommer även att fungera som en naturlig mötesplats. Figur 28 visar hur innergården potentiellt skulle kunna se ut.



*Figur 28: Vybild över innergården.*

En viktig aspekt att beakta i detta förslag är bullret som uppkommer från de trafikerade lederna intill byggnaden. Bullret har reducerats med hjälp av att ett förrådshus har placerats mot söder. Utöver förrådshuset som reduktionsmedel har även stora glaspartier satts upp som fasad ut mot gatorna i både söder och norr.

Glasfasaden skall klara av att reducera bullernivån till den nivå som idag är godkänd för att nya bostäder skall kunnas byggas. Nedan visar Figur 29 hur glasfasaden kommer att se ut.



*Figur 29: Glasfasaden som kommer att fungera som bullerneddämmande.*

Förslaget på fastigheten Boktryckaren kommer att innebära att fler parkeringsplatser kommer att behöva skapas. Ett förslag på hur detta skulle kunna åtgärdas är att de boende i något slags avtal får hyra plats i det befintliga parkerings däck. Om detta inte skulle kunna gå att åtgärdas på detta vis är ett annat förslag att antingen bygga en extra våning på parkeringsdäcket eller att bygga en våning extra under mark som tillhör de boende i flerbostadshuset. Totalt kommer det att behövas 48 nya parkeringsplatser.

## 6 Slutsats/Diskussion

Skövde stadskärna är som tidigare nämnt i rapporten uppbyggd i form av ett rutnät, där det finns ett flertal byggnader. Byggnaderna består av olika material där puts, tegel och trä är som vanligast. Inne i stadskärnan finns inga höga byggnader. Den högsta byggnaden består av fem våningar och är lokaliserad i utkanten av rutnätet. Under arbetets gång analyserades stadskärnan utifrån ett antal olika perspektiv där en marknadsundersökning ägde rum. Marknadsundersökningen hade som syfte att hjälpa oss att komma fram till vad som är efterfrågat i Skövde. Resultatet på marknadsundersökningen visade stor efterfråga på bostäder, främst lägenheter för två och tre personer. Under tiden som marknadsundersökningen genomfördes visade det sig att en del av stadskärnan, med fastighetsbeteckningen Boktryckaren hade väldigt dåligt flöde. En del affärer hade gått i konkurs och Galleria Vasaporten stod allmänt tom. Utöver detta hittade vi en tomt då stadskärnan observerades som stod tom, dock användes den som parkeringsplats med fastighetsbeteckningen Sleipner. Vad skulle detta nu innebära i syfte till förtätning och dess omgivning?

Galleria Vasaporten som står på fastigheten Boktryckaren har i dagsläget ett dåligt flöde där det behövde hända något i form av att ge den delen av stadsdelen mer liv. I och med att bostäder var efterfrågat från marknadsundersökningen var det som ett självklart alternativ att placera ett flerbostadshus på Boktryckaren. Vi ville inte störa stadsbilden för mycket utan hålla oss i utkanten av stadskärnan men samtidigt tillföra mer liv och skapa naturliga mötesplatser. Genom att göra denna del av stadskärnan mer attraktiv kommer det att tillföra ett större flöde genom att folk vill gå dit. Efter diskussioner valdes förslaget på ett nytt flerbostadshus att placeras över parkeringsdäcket där det blev naturligt att använda sig av de två ursprungliga trapphusen som finns där idag. Flerbostadshuset består av fyra våningar och är placerat på så vis att det inte stör stadsbilden. Tillbyggnaden har en fasad av puts med inslag av cederträ vilket valdes på grund av att byggnaderna i omgivningen bestod av puts och trä främst. Till söder och väst om byggnaden finns en trafikerad led och på grund av det valdes höga glasfasader för att dämpa ljudet. Fördelarna med att ha ett flerbostadshus på fyra våningar är att det då ryms fler bostäder och efterfrågan på bostäder tillgodoses. Nackdelen med att placera ett flerbostadshus på fyra våningar i stadskärnan skulle kunna vara att det kanske inte alltid passar in i stadsbilden och kan komma att skymma andra byggnaders utsikt. En annan mycket viktig aspekt att beakta i detta fall är om den befintliga byggnaden klarar av belastningen av en fyra våningar hög tillbyggnad. Konstruktionen måste klara av de nya dimensionerna som orsakas av tillbyggnaden vilket kan leda till kostnadsdiskussioner. Om det är så att alla stommar i den befintliga byggnaden behöver bytas ut kan det handla om att ekonomiaspekterna tar över, ombyggnationen blir för dyr som så småningom kan leda till att tillbyggnaden inte genomförs. Innan förtätning i form av vertikalt byggande tas i bruk



är det mycket viktigt att beakta frågor så som efterfråga, konstruktion och ekonomi bland annat.

Under arbetets gång dök det upp olika frågor att beakta beroende på vart förtätningen ägde rum. På tomten Sleipner valdes det att placeras ett flerbostadshus med bostäder, detta för att tillgodose efterfrågan från marknadsundersökningen där även lokal- och kulturverksamhet valdes att placeras efter resultat från marknadsundersökningen. Då förslaget på tomten Sleipner arbetades fram var det mycket viktigt att beakta och ta hänsyn till bullerfrågan. Hur passande är det att placera ett flerbostadshus vid en mycket trafikerad järnväg där tåg passerar med farligt gods? För att kunna placera ett flerbostadshus cirka 100 meter från en trafikerad järnväg är det viktigt att ta hänsyn till säkerhetsaspekter. Det måste finnas ett gasdetektionssystem och ett luftintag som är kopplat till ett nedstängningssystem. Utifall att en olycka skulle ske är det otroligt viktigt att byggnaden har tydliga nödutgångar samt god hållfasthet som klarar av brand. Byggnaden som finns belägen på tomten Sleipner kommer att ha en fasad av tegel, detta för att det passar ihop med byggnaderna i omgivningen men också för att tegel är ett material som fungerar bra vid brand. En mycket viktig aspekt att beakta är höjden på byggnaden och hur byggnaden fungerar i förhållande till stadsbilden. Sleipner är en tomt som är placerad i utkanten av stadskärnan där det ett par hundra meter bort finns höga byggnader på åtta samt 15 våningar, vilket gör att det passar in i stadsbilden att ha en byggnad på åtta våningar belägen på tomten. I och med att vi valt att ha kulturverksamhet i den ena huskroppen är det mycket viktigt att det finns en sammanlänkning mellan nybyggnationen och den befintliga verksamheten i Kulturhuset. Det ska vara säkert att ta sig från den ena byggnaden till den andra. Ett förslag som också nämns i rapporten är att öppna upp en entré från Kulturhuset mot nybyggnationen, detta för att skapa en naturlig gång. För att detta ska bli säkert är det viktigt att hastigheten på vägen mellan Kulturhuset och Sleipner sänks eller görs om till en gågata.

I dagens samhälle är det allt fler människor som har mer än en bil per hushåll och därför finns en stor efterfråga på parkeringsplatser. Men hur vill vi att det ska se ut i stadskärnan? Vill vi uppmuntra användandet av bil eller vill vi låta kollektivtrafiken fungera som transportmedel? Förslaget på tomten Sleipner har bidragit med att 88 antal parkeringsplatser har tagits bort och ersatts av ett parkeringsgarage som tillgodoser de boendes behov på parkeringsplatser. Cirka 100 meter bort, på tomten Mode, kommer ett nytt parkeringsdäck att byggas vilket kan tillgodose Kulturhusets behov av parkeringsplatser. Skulle det vara så att detta inte är genomförbart finns ett annat förslag på att gräva ytterligare en våning under mark på tomten Sleipner för att tillgodose allas behov. Parkeringsdäcket som finns på fastigheten Boktryckaren har inte förändrats något sedan förslaget på tillbyggnaden men kommer att innebära att de boende får hyra parkeringsplatser från parkeringsdäcket, om det inte skulle vara genomförbart är ett annat förslag att bygga ytterligare en extra våning på

parkeringsdäcket eller att gräva en extra våning under mark för att tillgodose de boendes behov.

För att återgå till frågan ”vad skulle detta nu innebära i syfte till förtätning och dess omgivning?”: Genom att förtäta Skövde stadskärna och inte enbart expandera staden utåt är att den nya bebyggelsen i staden använder sig av de vägar som redan finns i staden. På så vis kan stadskärnans invånare använda sig av mer effektiva kollektiva lösningar. Det blir även lättare för de boende i stadskärnan att ta sig fram då sträckorna blir kortare än om du hade bott utanför stadskärnan, vilket kan leda till att de boende inte använder sig av bilen utan väljer att gå eller cykla, som är ett mer miljövänligt alternativ till bilen. En annan aspekt som är viktig att beakta då det kommer till Skövde stadskärna och förtätning är att det finns många lägenheter i ett flerbostadshus som två förslag har lagts fram på. I och med att det finns många lägenheter i ett flerbostadshus och människor väljer att bo tätt blir det lättare att värma upp lägenheterna än om de hade varit glest placerade. En ytterligare viktig aspekt att ta med i diskussionen är att det blir lättare för flerbostadshuset att ansluta sig till den vattenförsörjning, uppvärmning samt avlopps- och avfallshantering som redan finns.

Det är oerhört viktigt att en stad inte bara utvecklas utåt utan att även stadskärnan utvecklas och människor inte väljer bort stadskärnan framför större shoppingcentrum utanför stadskärnan. Skövde är en stad där mycket har förändrats de senaste åren, bland annat har ett flertal nya shoppingcentrum kommit till utanför stadskärnan och en ny arena har byggts. Sammanfattningsvis kan slutsatsen dras att handeln utvecklas enormt i staden och att befolkningsutvecklingen har ökat vilket har lett till att staden har expanderats. Med hänsyn till ovanstående diskussion är det ännu viktigare att stadskärnan också utvecklas och fortsätter att vara attraktiv, detta kan skapas genom att liv förs in i stadskärnan. Ett sätt att föra in mer liv i stadskärnan är att bygga fler bostäder, vilket vi har valt att göra. Det är viktigt att komma ihåg att Skövde växer som stad och därför är det viktigt att tillgodose behovet av bostäder, inte bara utanför stadskärnan utan även mitt i den.

## 7 Referenser

- Ahnström, A. (2004): *Planera för förtätning genom påbyggnad*. Blekinge Tekniska Högskola/Inst. för fysisk planering,  
<http://www.bth.se/fou/cuppsats.nsf/6753b78eb2944e0ac1256608004f0535/2d303074adcbcef0c1256e62003acedb?OpenDocument> (2004), sid 15, 18-19. (2011-04-05).
- Bjerkne, A. (2010): *Handel 2009, Analys av utvecklingen i Skövde*. Närings- och Samhällsbyggnadsenheten, Skövde kommun, Skövde, sid. 2-8.
- Björk, C. (2008): *Så byggdes staden*. Svensk Byggtjänst Förlag, Värnamo, sid. 16, 24, 39.
- Br. Erlandsson Bygg & Allservice AB. (2008) *Mö Limhamn: detalj av takterrass i cederträ*. <http://www.br-erlandsson.se/referenser/7/moe-limhamn>. (2011-05-01).
- CTH Arkitektur (2010): *Stad 2 – hållbar stadsutveckling*, CTH Arkitektur (2010), sid 3, 5.
- Ekelöf, L., Johnsson, C. (2000) *Planbeskrivning – Detaljplan för området Kurorten*. Skövde Kommun, Skövde, sid 8, 11-15, 18.
- Eniro. (2011)  
[http://kartor.eniro.se/query?what=maps&search\\_word=&geo\\_area=sk%C3%B6vde&rom=](http://kartor.eniro.se/query?what=maps&search_word=&geo_area=sk%C3%B6vde&rom=) (2011-04-29).
- Ernfridsson, J. (2011): Fler aktiviteter ska ge ett bättre centrum. *SN Utbildning & Näringsliv*, februari 2011, sid. 8-9.
- Ernfridsson, J. (2011): Stora planer för ”nya” Commerce. *SN Utbildning & Näringsliv*, februari 2011, sid. 4-5.
- Seger, P. (2008): *Fokusdag i Skövde 2008-10-29*. Centrumfunktion & Svenska Stads kärnor, Skövde Kommun, Skövde, sid. 4.
- Skövde Kommun. (2009): *Fakta om Skövde, statistik på befolkning, sysselsättning mm*. Närings- och Samhällsbyggnadsenheten, Skövde kommun, Skövde, sid. 3-11.
- Skövde Kommun. (2010): *Vision Skövde 2025*. Skövde Kommun, Skövde, sid. 5.
- Skövde Kommun. (2011): *Parkering i Skövde centrum. Nyinflyttad*, 2011, sid. 13.
- Stockholm läns landsting. (2010) *Gör bebyggelsestrukturen tätare och mer variationsrik*. *Stockholm läns landsting*.  
<http://www.tmr.sll.se/rufs2010/rufs/Strategierna2/Vidareutveckla-en-flerkarnig-och-tat-region/Gor-bebyggelsestrukturen-tatare-och-mer-variationsrik/>. (2011-02-27).

Thorwaldsdotter, R. (2011) *Risikanalyt för kv. Hermod mm i Skövde*. COWI, Göteborg, sid 10.

Torstensson, L. (2010): *Analys av befolkningsutvecklingen 2000-2009*. Skövde Kommun, Statistikrapport 2010:2 NÄring och samhällsbyggnadsenheten, Skövde, sid. 3-18.

Ullstad, E. (2008): *Hållbar stadsutveckling*. Intellecta, (2008), sid 24-25.

Vasaporten. (2011) *Handelsplatsen i centrum*. <http://www.vasaporten.se/> (2011-03-14)

## **7.1 Muntliga källor**

Gunilla Ceder, Kulturchef i Skövde, telefonintervju, 2011-04-18

Per Ekberg, Turistchef i Skövde, personlig intervju, 2011-02-24

Magnus Franzen, Centrumledare för Skövde Cityförening, personlig intervju, 2011-02-24

Christer Rapp, VD på Rapp Fastigheter AB, telefonintervju, 2011-03-18

# Bilagor

Bilaga 1: Intervju med Magnus Franzén

Bilaga 2: Intervju med Per Ekberg

Bilaga 3: Intervju med Christer Rapp

Bilaga 4: Intervju med Gunilla Ceder

Bilaga 5: Marknadsundersökningsfrågor samt svar

Bilaga 6: Situationsplan

Bilaga 7: Förslaget Sleipner:

Skiss 1: Plan -1

Skiss 2: Entréplan

Skiss 3: Plan 1-2

Skiss 4: Plan 3

Skiss 5: Plan 4

Skiss 6: Plan 5-7

Skiss 7: Fasad Söder

Skiss 8: Fasad Norr

Skiss 9: Fasad Väster

Skiss 10: Fasad Öster

Skiss 11: Fasad Nordöst, Innergård

Skiss 12: Fasad Sydväst, Innergård

Skiss 13: Sektion A

Skiss 14: Sektion B

Skiss 15: Sektion C

Skiss 16: Sektion D

Skiss 17: Sektion E

Skiss 18: Sektion F

Bilaga 8: Förslaget Boktryckaren

Skiss 1: Entréplan

Skiss 2: Entréplan Del 1

Skiss 3: Entréplan Del 2

Skiss 4: Plan 1-2

Skiss 5: Plan 1-2 Del 1

Skiss 6: Plan 1-2 Del 2

Skiss 7: Plan 3

Skiss 8: Plan 3 Del 1

Skiss 9: Plan 3 Del 2

Skiss 10: Fasad Söder

Skiss 11: Fasad Norr

Skiss 12: Fasad Väster

Skiss 13: Fasad Öster

Skiss 14: Fasad Söder, Innergård

Skiss 15: Fasad Norr, Innergård

Skiss 16: Fasad Väster, Innergård

Skiss 17: Sektion A

Skiss 18: Sektion B

Skiss 19: Sektion C

Skiss 20: Sektion D

# Bilaga 1

Intervju med Magnus Franzén 2011-02-24 – Centrumledare i Skövde Cityförening.

Skövde Cityförening arbetar för att stärka och utveckla stadens centrum genom att göra centrum mer attraktivt med fler aktiviteter och en ökad tillgänglighet. Magnus Franzén är centrumledare i Skövde Cityförening.

Magnus anser att stadskärnan har en stor konkurrensfördel gentemot de köpcentrumen som ligger utanför stadskärnan på grund av stadsmiljön med dess caféer och restauranger, vilka på sommaren även har mysiga uteserveringar.

Allt fler vill starta upp i centrum.

Det finns en stor efterfråga på att ha restaurang mitt i centrum.

Det står lediga lokaler i centrum, både i Commerce och Vasaporten, men frågan är om det passar behoven.

## Bilaga 2

Intervju med Per Ekberg, 2011-02-24– Närings och samhällsplanering med etableringsfrågor

Skövde har ett stort upptagningsområde, kan ses som en stor cirkel runt om Skövde med ett upptagningsområde med cirka en kvarts miljon människor. Staden ligger alltså väldigt bra geografiskt.

Stallsiken – Shoppingcentrum med exempelvis Mediamarkt m.m.

Horsås – Nytt bostadsområde

Commerce i stadskärnan – Utbyggnad av byggnaden, köps upp och sälj, vilket leder till förädling. Förädlingen hade inte varit genomförbar om staden hade ”tömts”.

Fastighetsägarna utvecklar, låg vakansgrad.

Vasaporten: Lite problem med att folk inte når dit.

Det är väldigt många som vill ha kontor inne i staden, efterfrågan är större än utbudet. Hotellet (Kv. Herrmådd utvecklas, rapp fastigheter”, till vänster om resecentrum.

Vid polishuset finns numera Skaraborgs tingsrätt som är nybyggt och precis inflyttat.

Regionala verksamheter, vill ha lokaler med gångavstånd från resecentrum.

Boende, verksamheter, studenter, högskola → allt finns i staden men inte i stadskärnan.

*Det finns en efterfråga efter allt fler specialister, exempel som saluhallen i Göteborg med ost, korv. Finns en efterfråga efter specifika butiker, gällandes mode också, då kanske flödet måste öka ännu mer. Efterfrågan finns alltså på mindre butiker men med mer inriktning. Vad gäller Commerce, många butiker samlade på en och samma plats. Det finns både för och nackdelar.*

Det är viktigt att skapa mötesplats för alla åldrar. Ska vara mysigt, tilltalande och kännas rätt. Modernisera men inte ta bort karaktären, det ska kännas attraherande. Tillgänglighet i form av parkeringar är oerhört viktigt, det ska vara ”lätt att docka an till centrum”.

Volvo, militären, tåget (tågbyte), högskolan → men ingen specifik själ gällande staden. ALLT! Flytta den Billinge. Alltså att försöka få med vatten, Billinge. Integrerat med naturen, ska vara lättillgängligt. ”Fontäner och rondeller har vi redan”. – Känns lite passé.

MODE – Tittas på redan idag

HANDELSKRAFT – Många som kommer från andra städer

Tre kommunala:



- Skövde bostäder, ej i centrum.
- Raps fastigheter, utveckling. Christer Rapp.
- Arne Lorentsson, Ej mycket i centrum, bygger tingsrätten.

Centrum – Infrastrukturen, om den går före kan den bestämma väldigt mycket. Finns ingen infrastruktur så fungerar det inte. Inre gator kanske behövs lyftas upp. Viktigt att lyfta upp gatorna. Fler A och B-lägen. Lyfta miljöerna väldigt mycket.

Flytta om och förädla.

Skrapan – Ganska nytt.

Finns efterfråga på studentbostäder.

Kommunala bostadsbolaget är bra, men netto effekten är återkommande därför är hyrorna väldigt låga. Ensamstående.

*”Mode” – parkeringen. Ev. bygga något där i samband med resecentrum eller kulturhuset. Solläge, ligger i centrum, upplevelse, möte, handel, funktion → transport och kollektivtrafik.*

## Bilaga 3

Telefonintervju med Christer Rapp, 2011-03-18– VD på Rapp Fastigheter AB.

Finns det någon efterfråga på bostäder?

- Ja, det finns det i hela Skövde, många vill bo i stadskärnan. Det har aldrig varit problem att hyra ut lägenheterna. Det är mest två- och tre rumslägenheter som efterfrågas.

Hur ser bostadskön ut?

- Det finns en bostadskö där man behöver uppdatera sin profil var sjätte månad för att anmäla att de fortfarande vill stå kvar i kön. Det finns en efterfråga och bostäderna hyrs ut snabbt.

Efterfrågas främst hyresrätter eller bostadsrätter?

- Vi har endast hyresrätter och vet bara att de är efterfrågade och har därför ingen kännedom angående bostadsrätter.

Finns det något läge som är mer eftertraktat än något annat i Stadskärnan?

- Det är inte lätt att svara på, men Vasastan är efterfrågat.

Finns det behov av fler kontorsmöjligheter?

- Det behövs fler kontor, vi håller nu på att bygga 2000m<sup>2</sup> nya kontor, kv Hermod vid posthuset. Det är idag ingen vakans alls vad det gäller kontoren.

Hur skulle du se på en möjlig förtätning av stadskärnan i form av bostäder eller kontor?

- Det ser jag väldigt positivt på.

Tror du det är möjligt att bygga på den befintliga byggnaden Boktryckaren?

- Ja, 1-2 våningar, är oftast konstruktionsmässigt inga problem att bygga på en befintlig byggnad.

## Bilaga 4

Telefonintervju med Gunilla Ceder, 2011-04-18– Kulturchef på Kulturhuset i Skövde.

Finns det en efterfråga på utökande lokaler hos Kulturhuset?

- Ja, det finns det.

Hur skulle ni se på en utökning av era lokaler?

- Vi skulle vara mycket intresserade utav fler lokaler.

Ser ni fastigheten Sleipner (som ligger bakom det befintliga Kulturhuset) som en möjlig plats till att utöka era lokaler?

- Ja, absolut. Dock är vi inte intresserade av hela fastigheten, utan vi skulle vara mer intresserade av en del av fastigheten.

## Bilaga 5

Marknadsundersökningsfrågor

Ålder? Man/Kvinna?

Hur ofta är du i stadskärnan/centrum?

Vad är det som är attraktivt med stadskärnan/centrum?

Vad har du för ärende?

Vad saknar du i Skövde centrum?

- Bostäder
  - Bostadsrätter eller hyresrätter
  - Placering/läge
- Handel
  - Skulle du vilja se en förändring?
  - Utökning eller minskning
  - Utformning av staden, är handeln lättillgänglig för alla?
  - Öppettider
- Restaurang samt nöje
  - Bra/dåligt utbud
  - Öppettider
  - Vad saknar du?
- Kultur
  - Bra/dåligt utbud

Hur upplever du trafiken i centrum?

- Bra/dåligt
- Förbättring

Tycker du att Skövde har förändrats genom åren?

- Positivt eller negativt

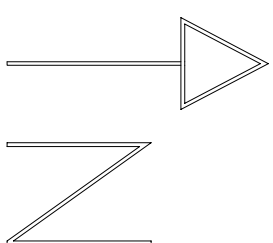
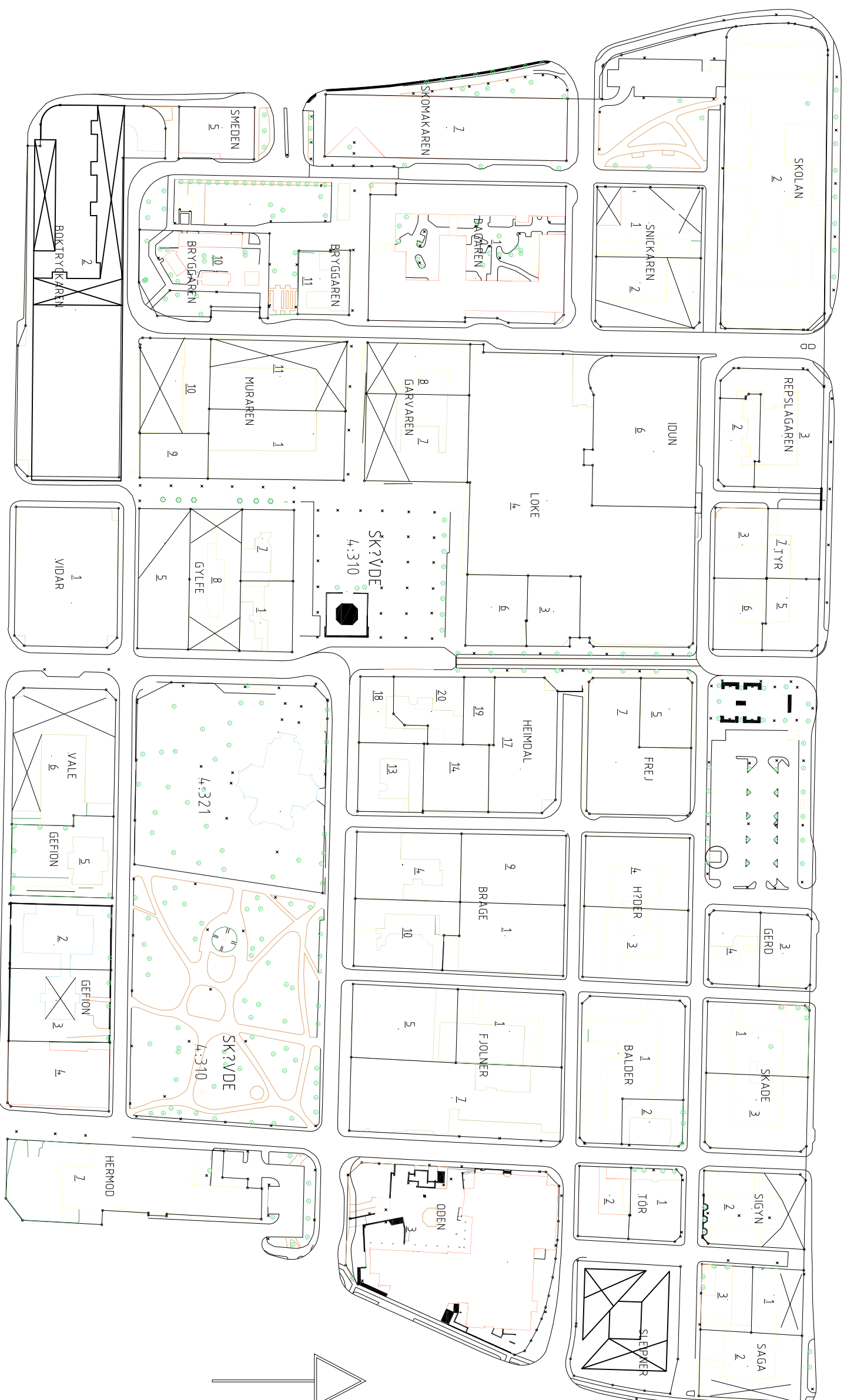
Vad identifierar du Skövde stadskärna/centrum med?

Hur ser du på en möjlig förtätning av stadskärnan/centrum?

<b>Ålder (Kvinna)</b>	28 (Besökare)	20 (Besökare)	78	50	71	50	28	41 (Besökare)	36	19
<b>Besök i stadskärna</b>	1/mån	3-4ggr/mån	1-2ggr/mån	Varje dag	1/mån	1/mån	1gång/v	1gång/halvår	1-2ggr/mån	Varje dag
<b>Attraktivt</b>	Shopping	Shopping, annan aktivitet	Åker helst till stadskärnan	Mötesplats	Restaurang	Restaurang	Shopping	Badet (Arenan), Commerce	Shopping	Shopping
<b>Ärende</b>	Shopping	Shopping	Shopping, apotek	Willys, apotek	Kyrkans hus, marknad, äta	Äta	Shopping	Bad	Shopping	Shopping
<b>Vad saknas</b>	Inget	Inget	Mataffär	Inget, men det händer inte mycket	Inget	Inget	Restaurang vid Commerce	Inget	Större utbud av möbel- och inredningsaffärer	Bostäder
<b>Trafik</b>	Bil	Bil/buss	Bil	Buss	Bil	Buss	Bil/går	Tåg/går	Bil	Buss/går
<b>Parkeringsmöjlighet</b>	Hittar alltid	Hittar alltid	Ja	-	Dåligt med parkeringsplatser, dyrt, väljer Esplanaden framför stadskärnan	-	Dåligt med parkeringsplatser, dyrt. Bättre förr.	-	Helt okej men väldigt dyrt	-
<b>Förändring</b>	Större uppdelningar idag	Större uppdelningar idag	Bättre planteringar idag	Blivit tomt	Större uppdelningar idag	Större uppdelningar idag	Ingen förändring, men i behov av utveckling	-	Större uppdelningar idag	Större uppdelningar idag
<b>Identifiering</b>	Shopping, bowling och bio	Mycket att göra	Mycket ärenden	-	Lagom stort	Mysigt	Shopping, fika och mysigt	Mysig stad som erbjuder det mesta, barnvänligt	Mysig stadskärna	Mysig stadskärna
<b>Möjlig förtätning</b>	Positiv	Positiv	Positiv, äldreboende	Positiv, skulle vilja ha bostad, ej råd	Positiv, bostäder men väldigt dyrt	Positiv, bostäder och kontor	Positiv, kontor, bostäder och studentlägenheter	Positiv, bostäder	Positiv, bostäder	Positiv, bostäder

<b>Ålder (Man)</b>	52	68	28	18	18	19	27	22	24	29
<b>Besök i stadskärna</b>	Varje dag	1gång/v	3-4ggr/v	5ggr/v	5ggr/v	5ggr/v	2ggr/dag	5ggr/v	Varje dag	5ggr/v
<b>Attraktivt</b>	Mötesplat s	Shopping , mötesplat s	Endast jobb	Shopping	Brist på annan aktivitet	Brist på annan aktivitet	Jobb	-	Jobb	Fin stadsmilj ö
<b>Ärende</b>	Willys, apotek	Shopping , umgås	Jobb	Skola	Skola	Skola	Träning, jobb	Skola	Jobb	Äta mat, passage
<b>Vad saknas</b>	Inget, men det händer inte mycket	Mataffär	Parkeringsmöjlighet er	Restaurang, aktiviteter för ungdomar, aktivitetshu s, uteställe	Restaurang, ishall, aktiviteter för ungdomar, aktivitetshu s, uteställe	Restaurang, aktiviteter för ungdomar, aktivitetshu s, uteställe	Inget	Inget	Restauran g i Commerc e	Kultur
<b>Trafik</b>	Buss	Bil	Bil	Buss	Buss/bil	Buss	Buss/bil	Buss	Bil/buss	Går
<b>Parkeringsmöjlighet</b>	-	Hittar alltid, dyrt	Nej, dyrt. Parkerar gratis på Arenan, går till stadskärnan	-	Okej	-	Dåligt med parkeringsplatse r, väldigt kort tid, dyrt	-	För dyrt på Commerc e	-
<b>Förändring</b>	Blivit tomt	Negativt att inte gamla byggnade r är bevarade	Negativ förändring av stadskärnan, dyra hyror och parkering, stängda affärer. Ingen tydlig positiv förändring	Mycket tillväxt av studenter, expanderat utåt (Esplanden, Stallsiken)	Mycket tillväxt av studenter, expanderat utåt (Esplanden, Stallsiken)	Mycket tillväxt av studenter, expanderat utåt (Esplanden, Stallsiken)	Större uppdelningar idag	Ingen förändring i stadskärna n	-	-
<b>Identifiering</b>	-	Gammal, vacker stad	Avskalad, tråkig stadskärna	Har det mesta men inte mycket	Har det mesta men inte mycket	Har det mesta men inte mycket	Träning	Passage	Tråkigt, gammalt	Styrkan av torget
<b>Möjlig förtätning</b>	Positiv, skulle vilja ha bostad, ej råd	Positiv, bostäder	Positiv, bostäder (gärna bostadsrätt)	Positiv, skulle vilja ha bostad	Positiv, skulle vilja ha bostad	Positiv, skulle vilja ha bostad	Positiv, bostäder	Positiv, bostäder	Positiv, bostäder (hyresrätt)	Positiv, bostäder, kontor





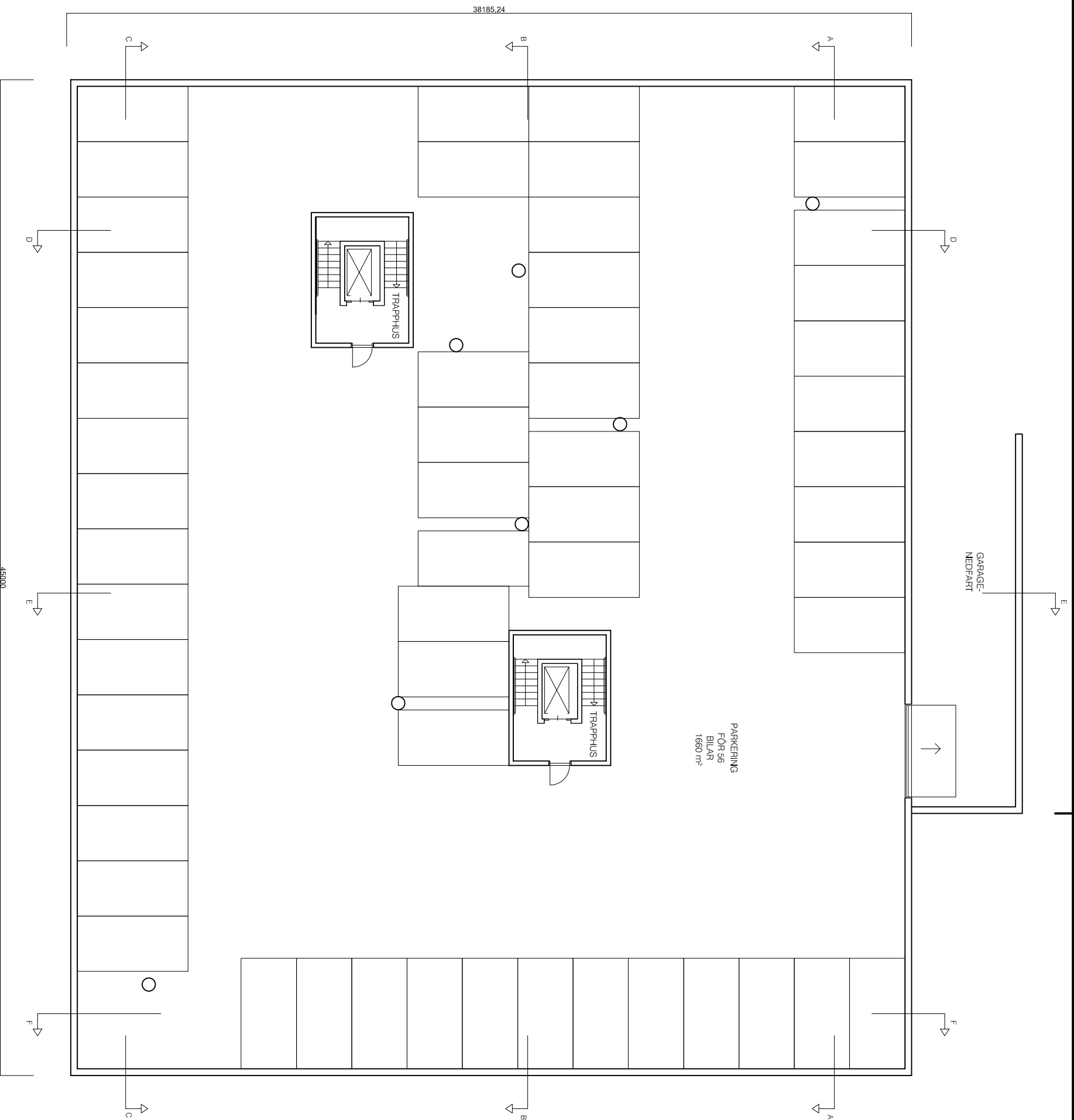
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

**Förslagshandling**  
Situationsplan

RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS NR	SKALA 1:2000
ORT/DATUM	ANSVARIG	RITNINGSNUMMER	
27/05/11		ANDR BET	



## **Bilaga 7**



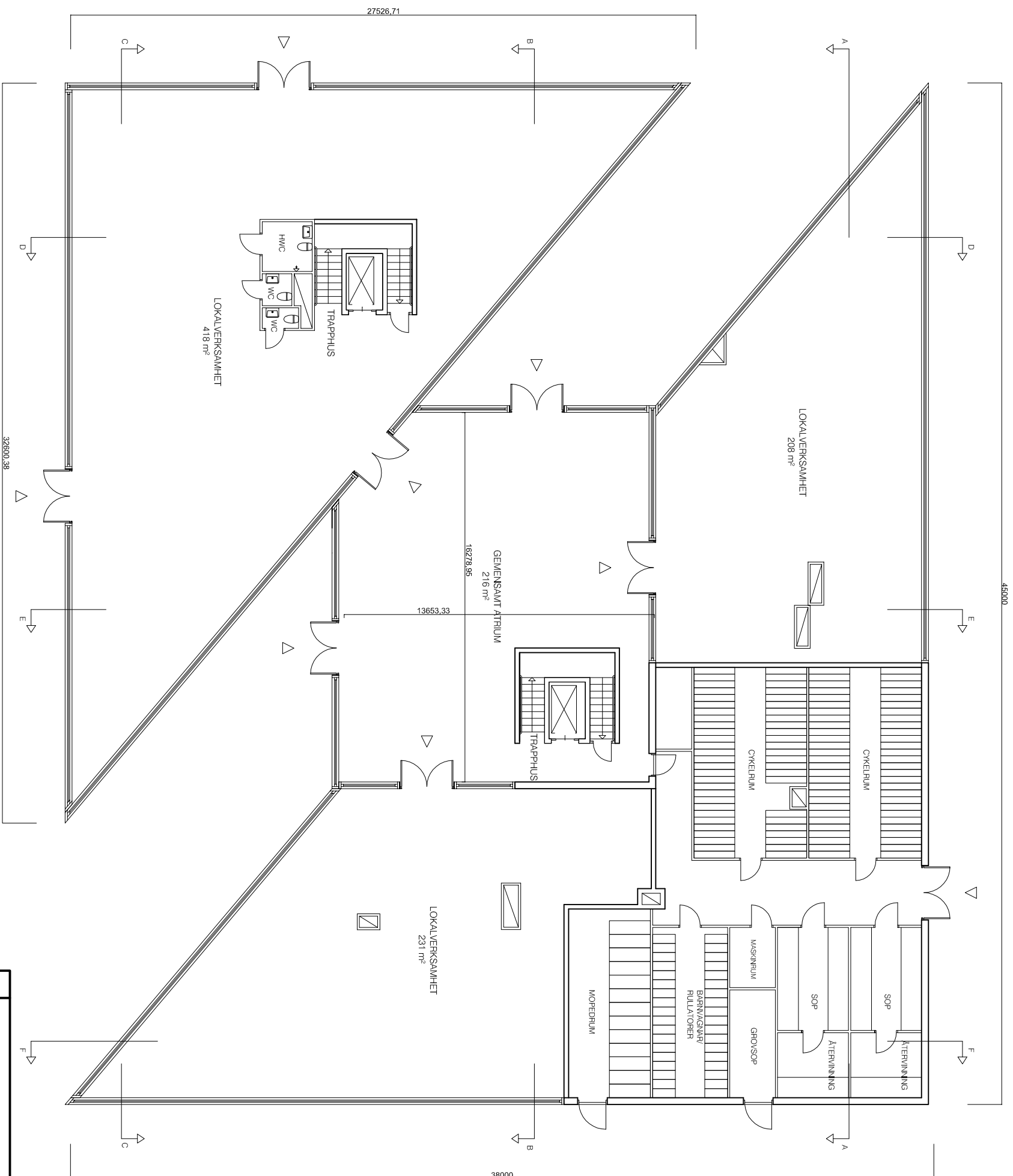
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS NR
ORT/DATUM	ANSVARIG	
27/05/11		

**Förslagshandling**  
**Sleipner**  
**Plan -1**

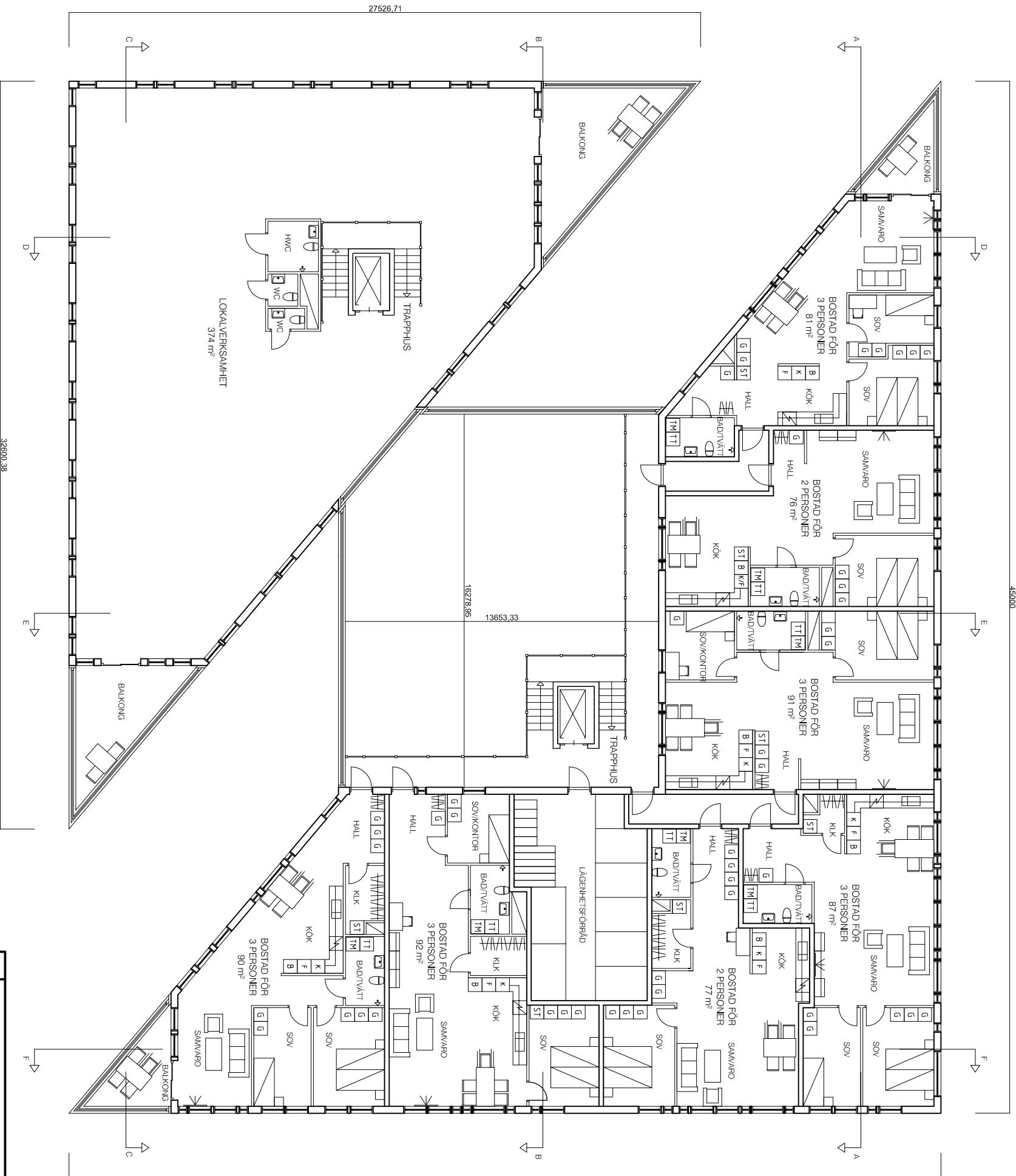
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

SKALA 1:200

KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET
	Skiss 1	



BET	ANT	ANDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>Förslagshandling</b> <b>Sleipner</b> <b>Entréplan</b>				
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS NR		
ORT/DATUM	ANSVARIG			
27/05/11				
SKALA 1:200		RITNINGSNUMMER	ANDR BET	
		Skiss 2		



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	-----------------	-------	------

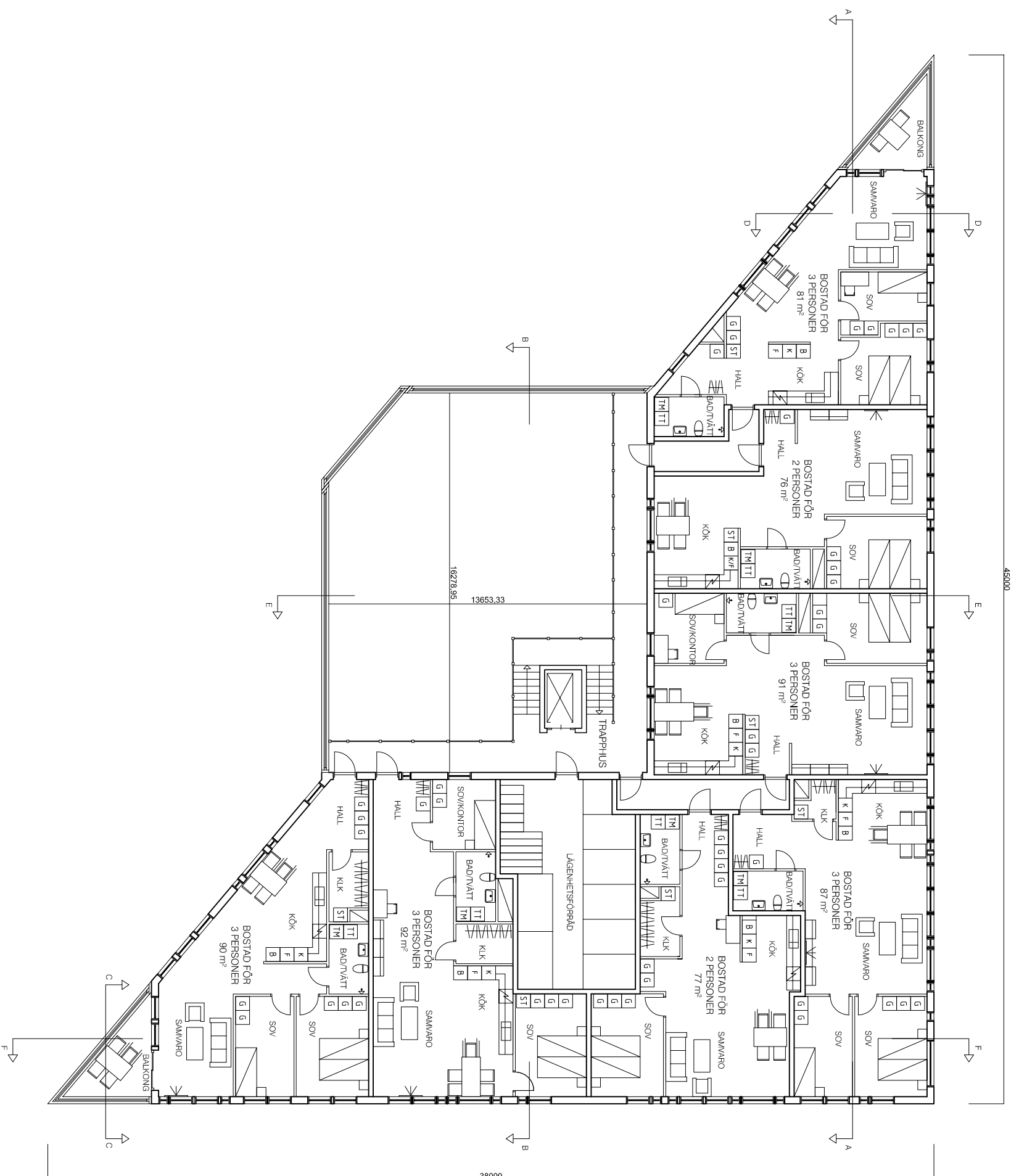
**Förslagshandling**  
**Sleipner**  
**Plan 1-2**

SKALA 1:200

RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGSNR
ORT/DATUM	ANSVARIG	KOD/TP/POS
27/05/11		

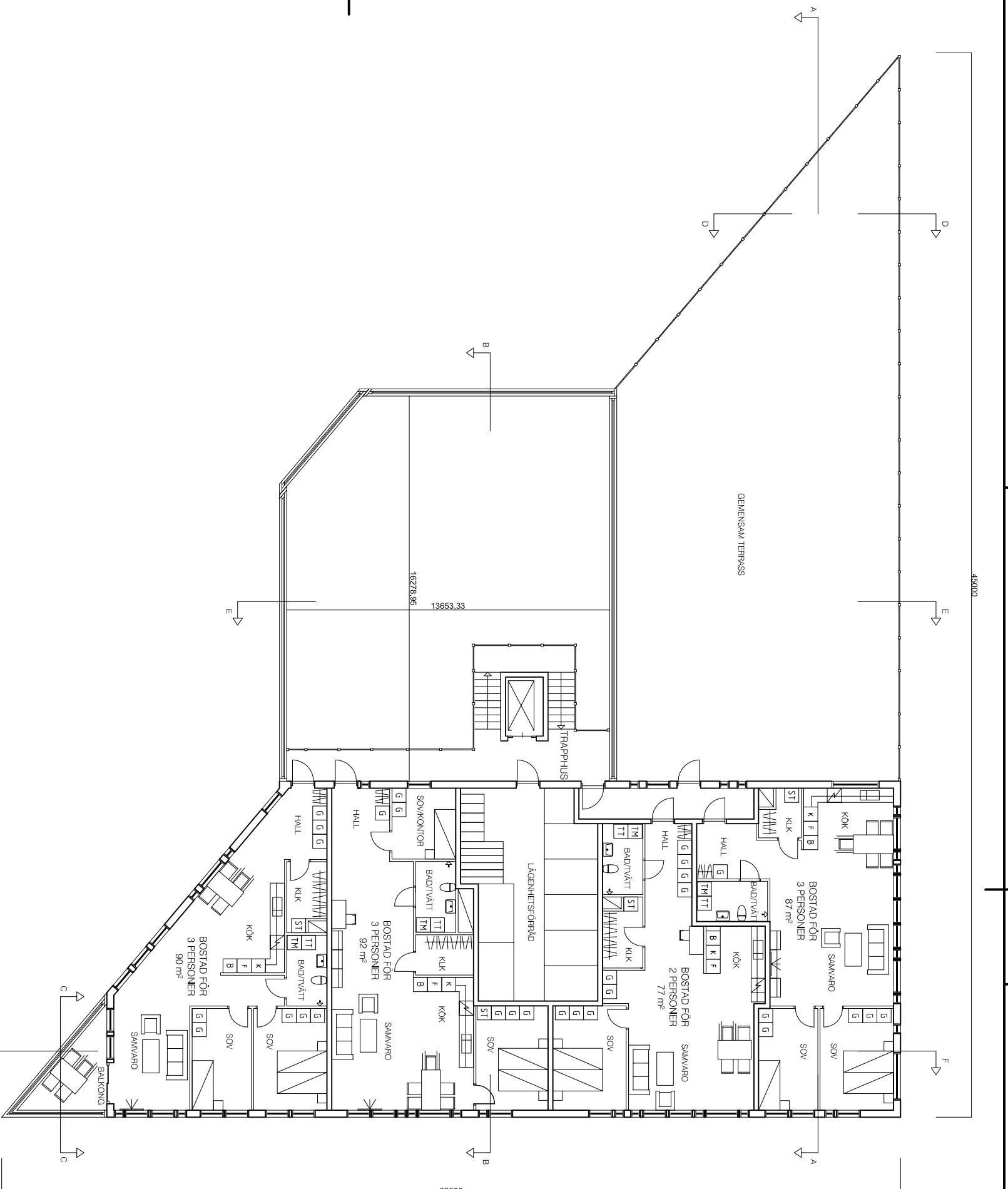
RITNINGSNUMMER

ÄNDR BET

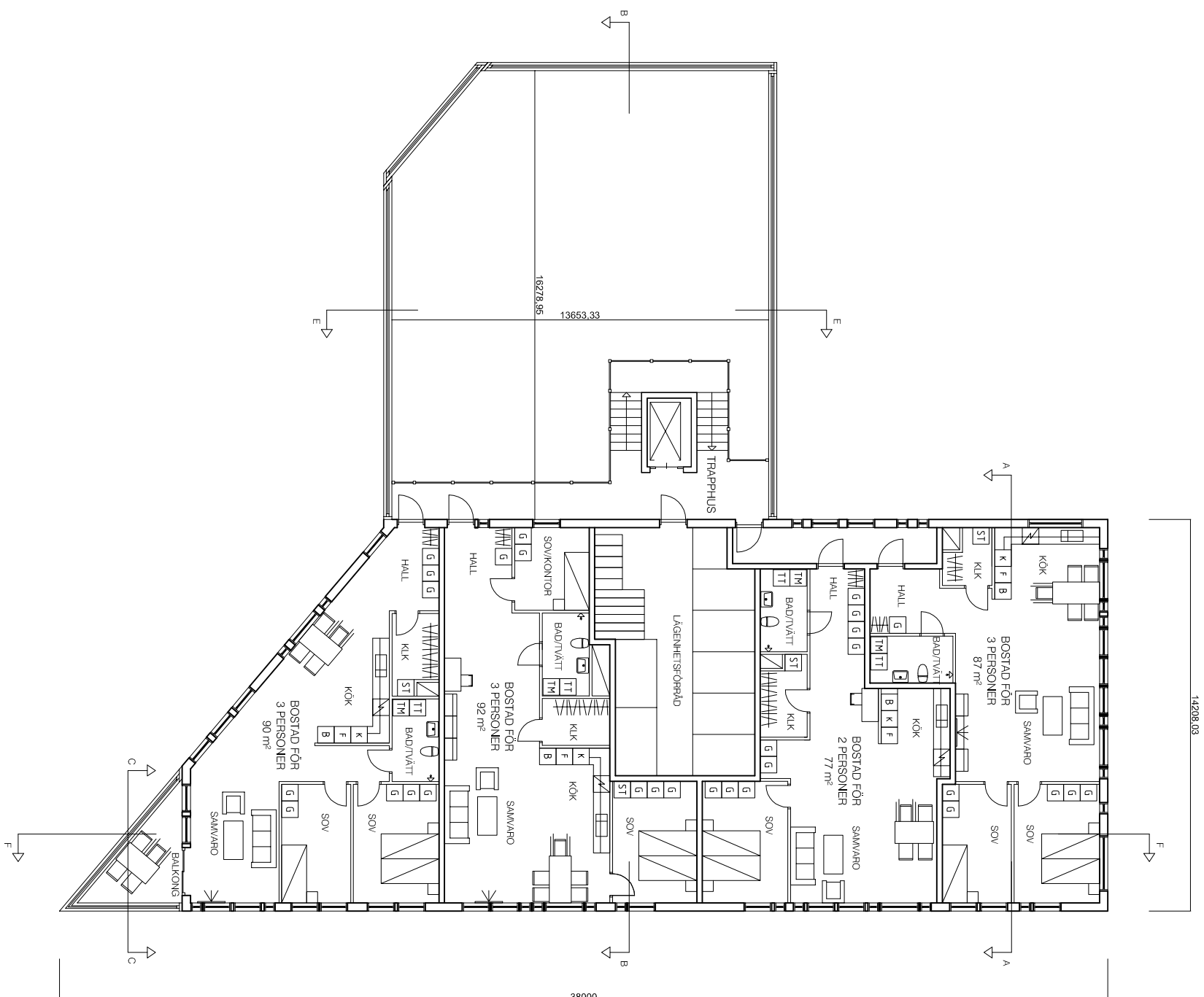


RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS NR
ORT/DATUM	ANSVARIG	
27/05/11		

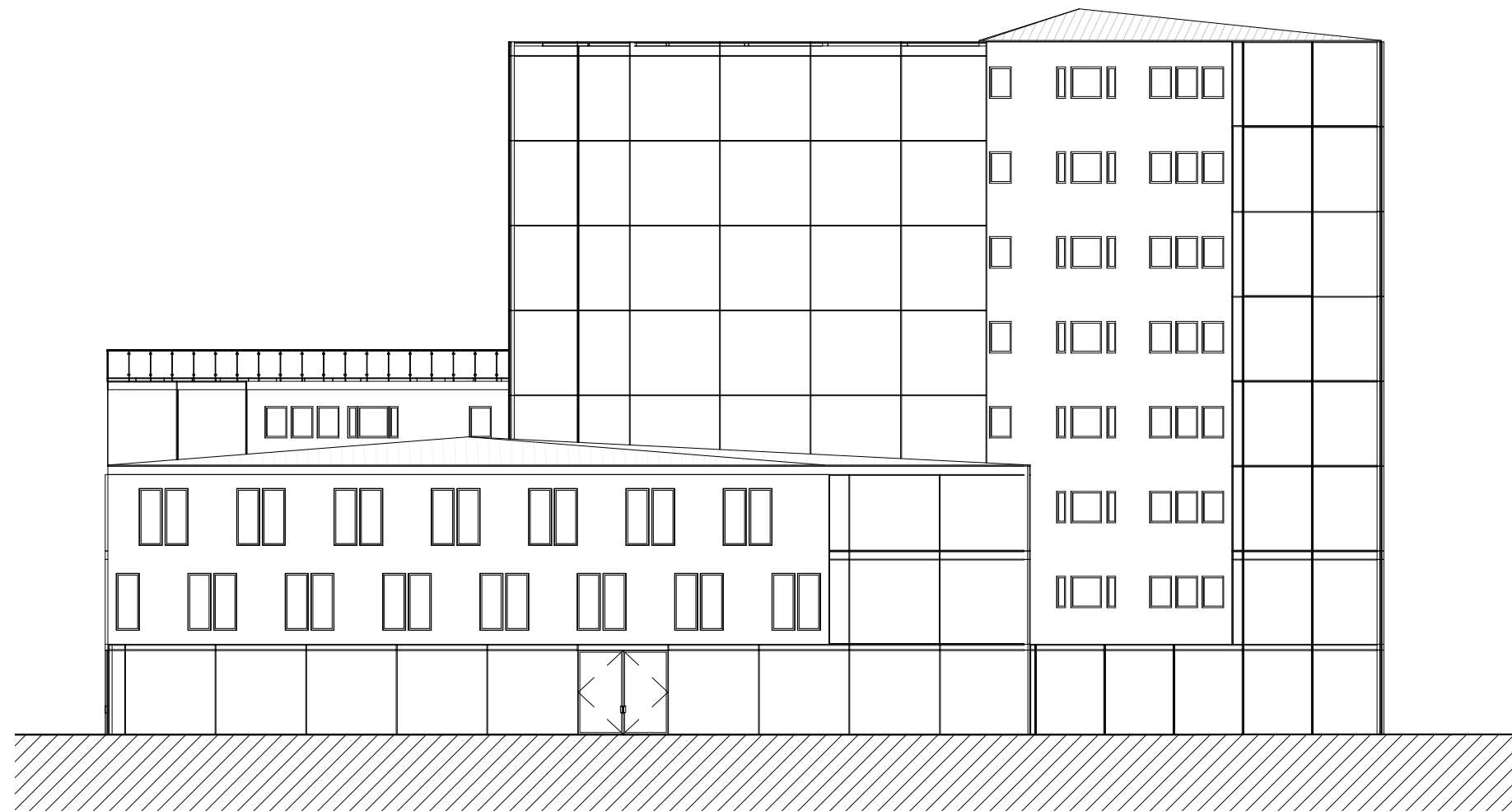
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>Förslagshandling</b> <b>Sleipner</b> <b>Plan 3</b>				
		SKALA	1:200	
		RITNINGSNUMMER	Skiss 4	
		KOD/TYP/POS	ÄNDR BET	



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>Förslagshandling</b>				
<b>Sleipner</b>				
<b>Plan 4</b>				
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS NR	SKALA 1:200	
ORT/DATUM	ANSVARIG			
27/05/11			KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER
				Skiss 5
				ÄNDR BET



BET	ANT	ANDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>Förslagshandling</b>				
<b>Steipner</b>				
<b>Plan 5-7</b>				
RITAD/KONSTR. AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS NR	
ORT/DATUM	ANSVARIG		KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER
27/05/11				Skiss 6
				SKALA 1:200
				ANDR. BET.

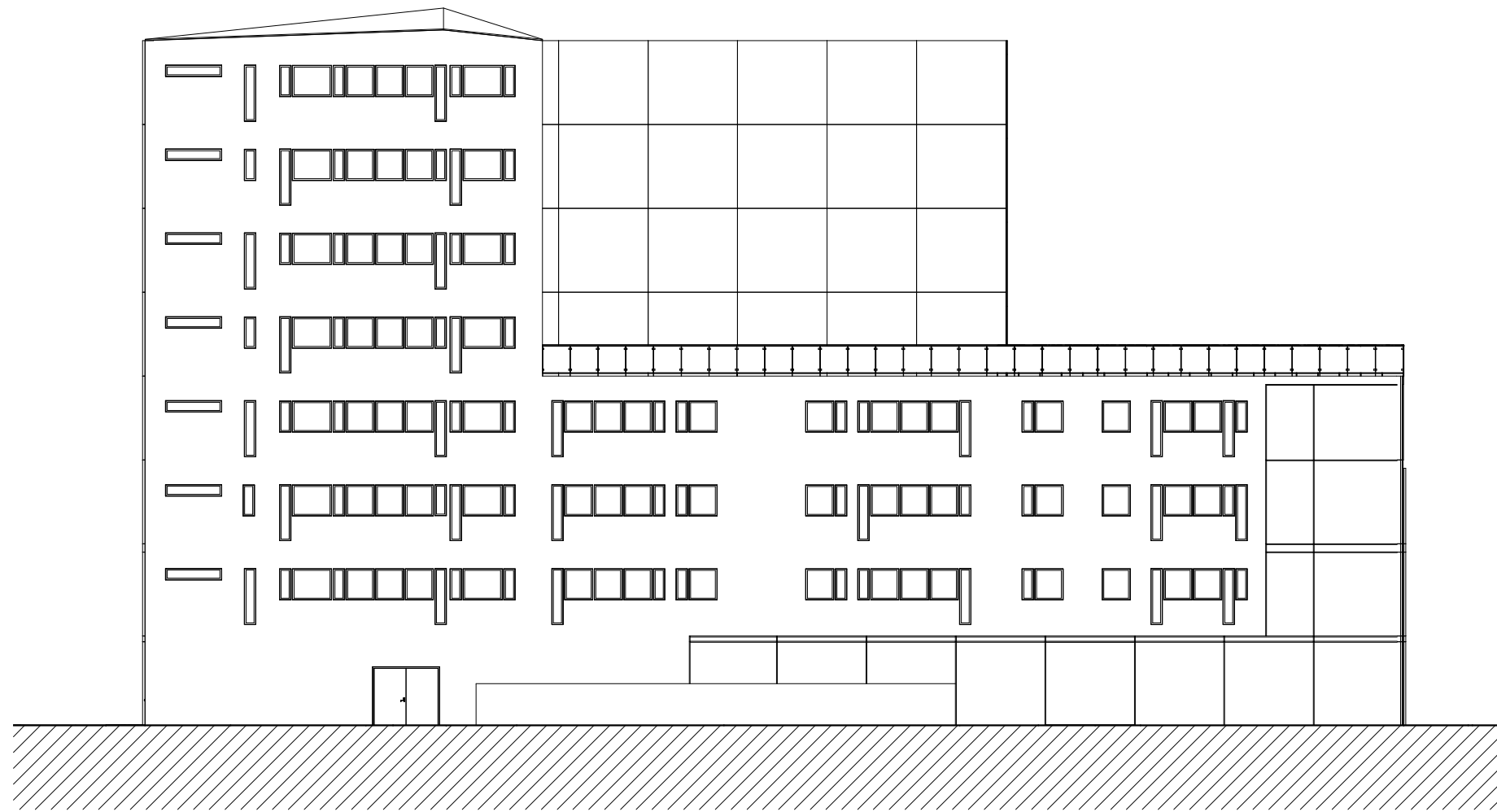


F:\Skola\Sleipner\Sleipner\_Frida11.rvt

2011-05-31 10:47:12

BET		ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
Förslagshandling					
Sleipner					
Fasad mot Söder					
SKALA 1:200					
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR			
ORT/DATUM	ANSVARIG	KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET	
27/05/11			Skiss 7		

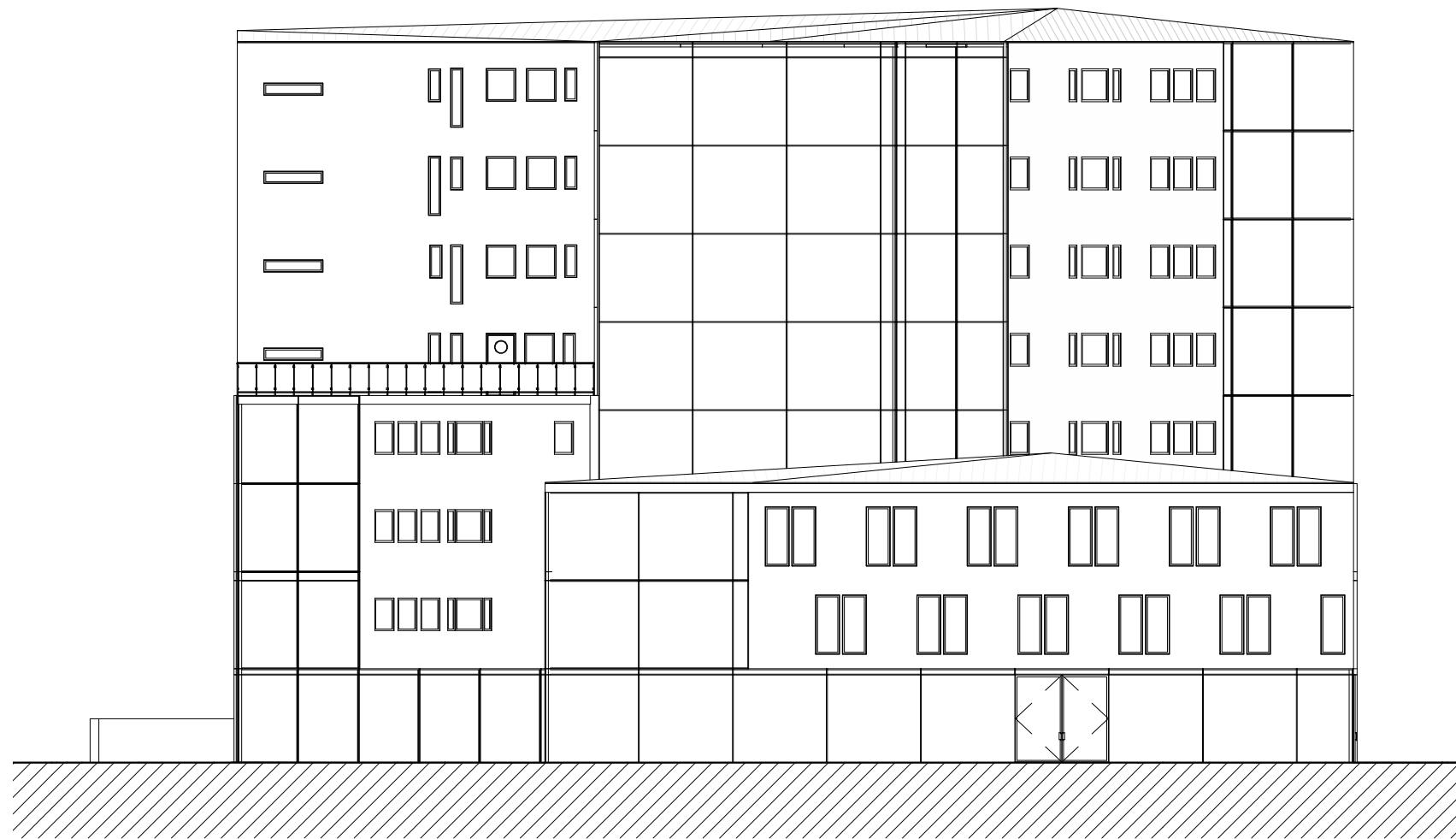




F:\Skola\Sleipner\Sleipner\_Frida11.rvt

2011-05-31 10:51:00

BET		ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
Förslagshandling					
Sleipner					
Fasad mot Norr					
SKALA 1:200					
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR			
ORT/DATUM	ANSVARIG	KOD/TYP/POS	RITNINGNUMMER	ÄNDR BET	
27/05/11			Skiss 8		



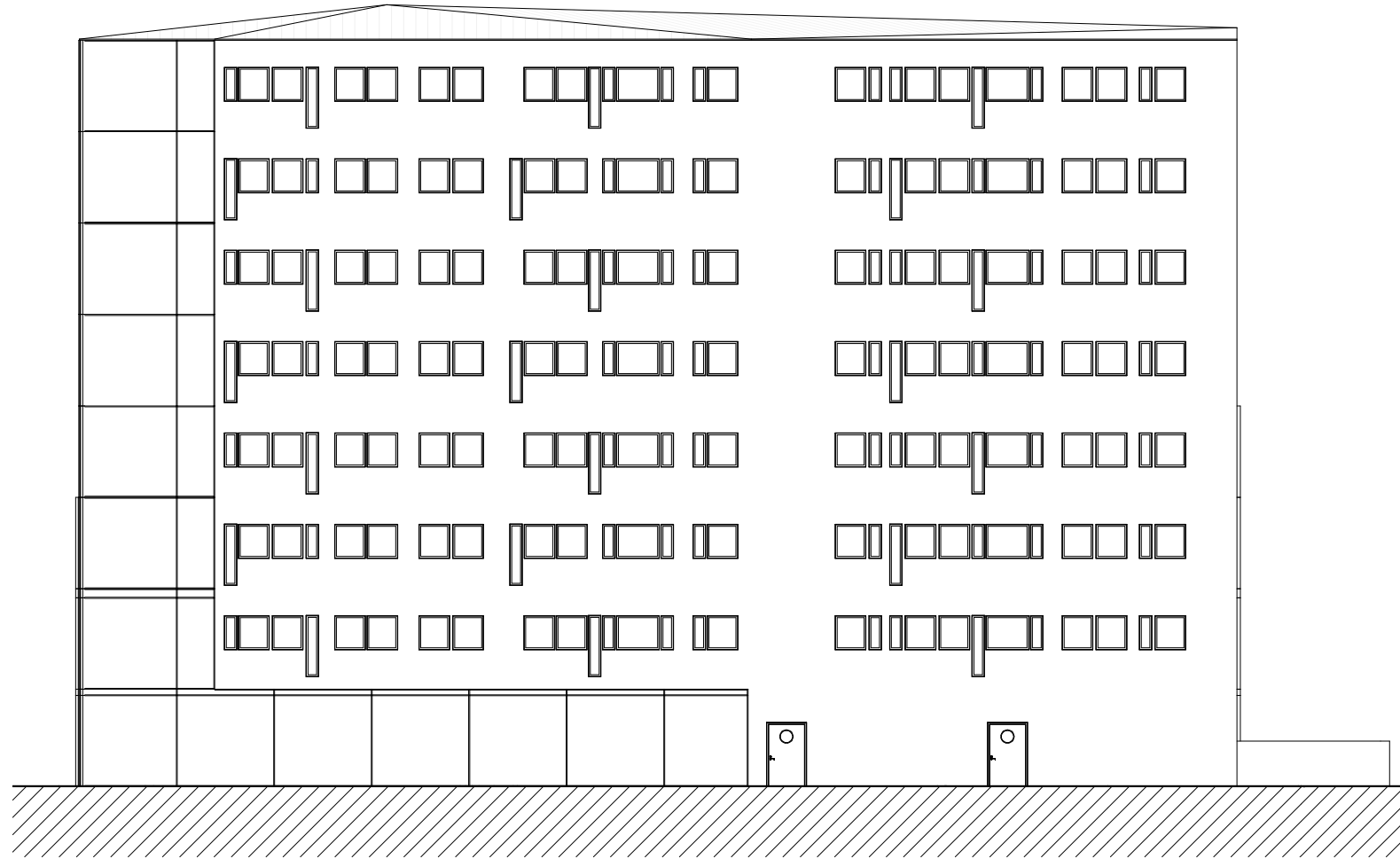
F:\Skola\Sleipner\Sleipner\_Frida11.rvt

2011-05-31 10:51:52

BET		ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
Förslagshandling					
Sleipner					
Fasad mot Väster					
SKALA 1:200					
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR			
ORT/DATUM	ANSVARIG	KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET	
27/05/11			Skiss 9		

F:\Skola\Sleipner\Sleipner\_Frida11.rvt

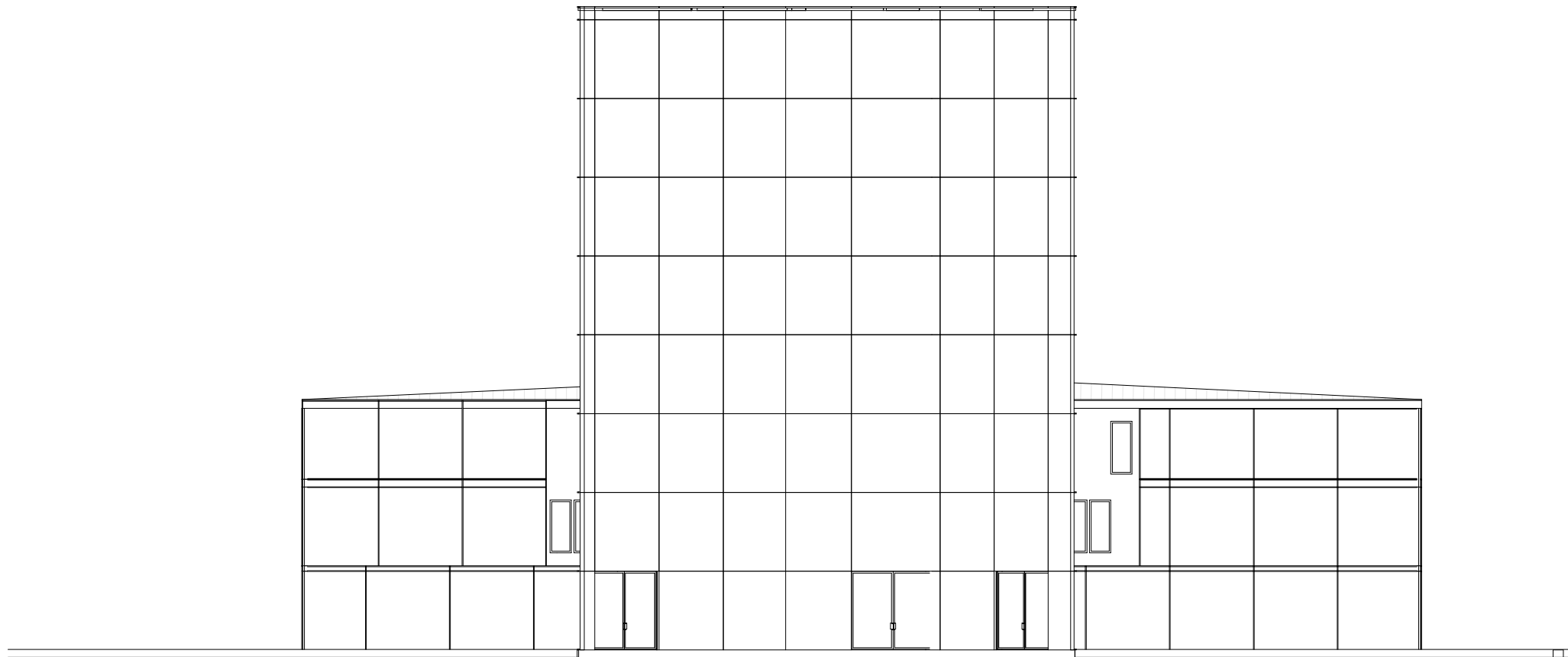
2011-05-31 10:52:15



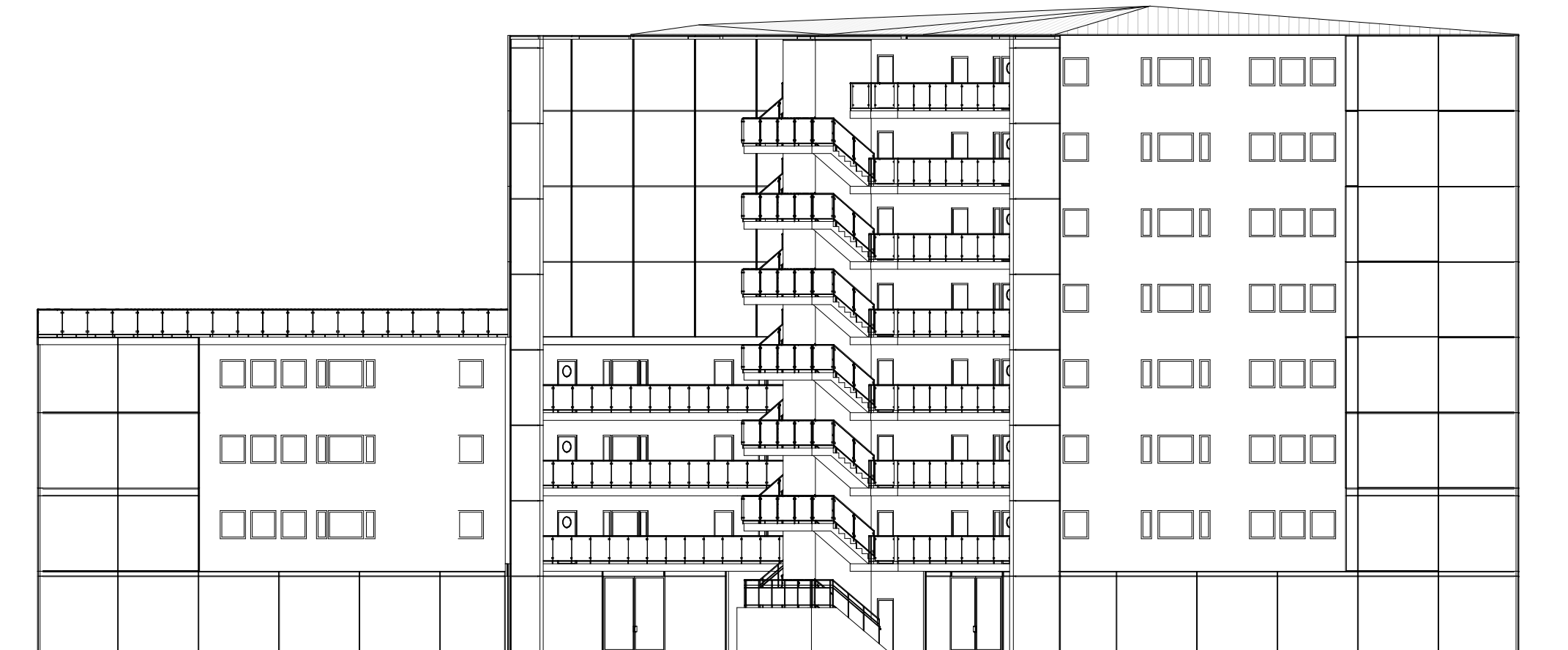
			BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
			Förslagshandling				
			Sleipner				
			Fasad mot Öster				
			SKALA 1:200				
RITAD/KONSTR AV	HANLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	KOD/TYP/POS		RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET	
ORT/DATUM	ANSVARIG				Skiss 10		
27/05/11							

F:\Skola\Sleipner\Sleipner\_Frida11.rvt

2011-05-31 10:52:41



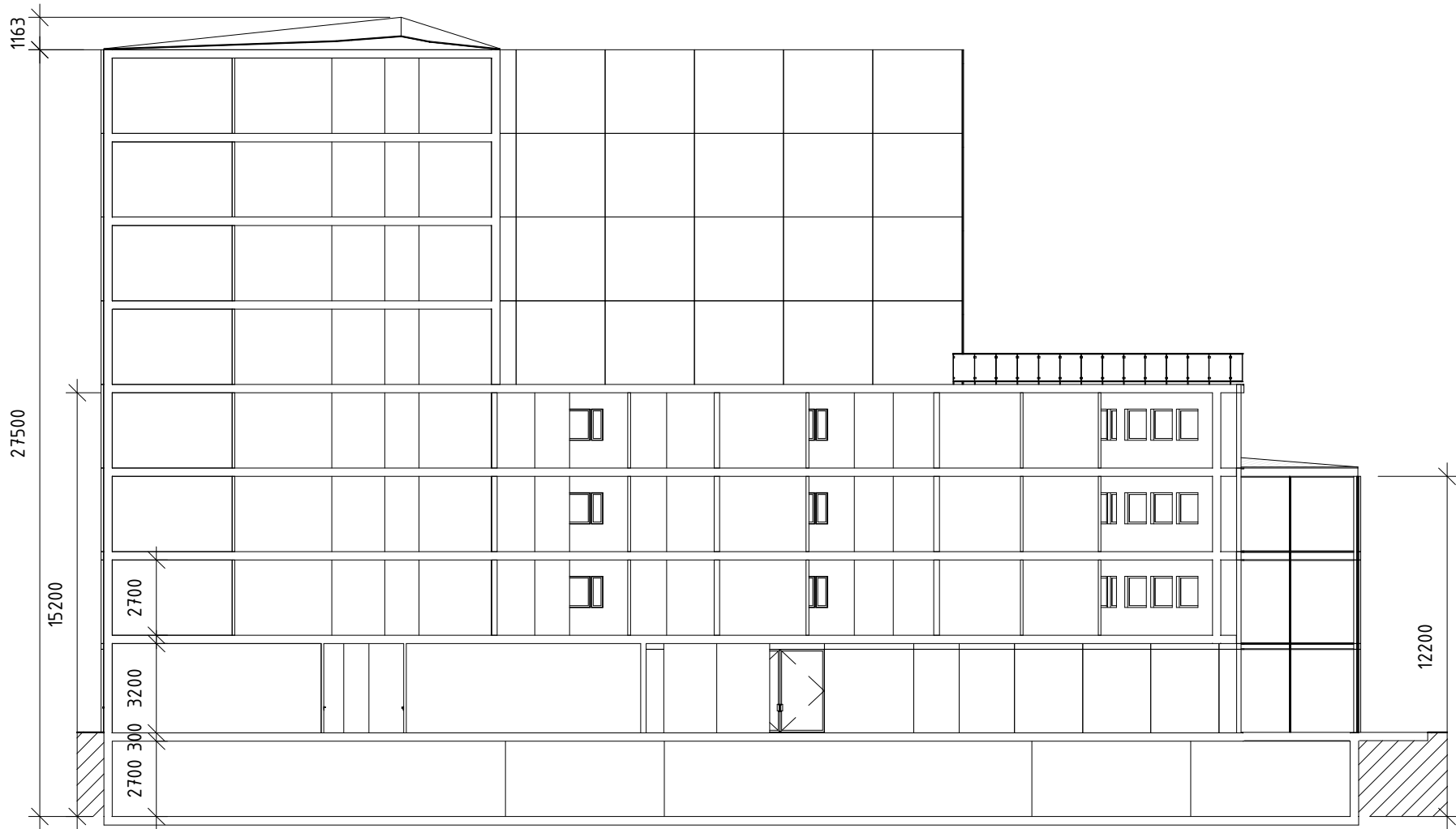
RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
ORT/DATUM		ANSVARIG		KOD/TYP/POS		RITNINGNUMMER		ÄNDR BET
27/05/11						Skiss 11		
				Förslagshandling				
				Sleipner				
				Fasad mot Nordöst, Innergård				
				SKALA 1:200				



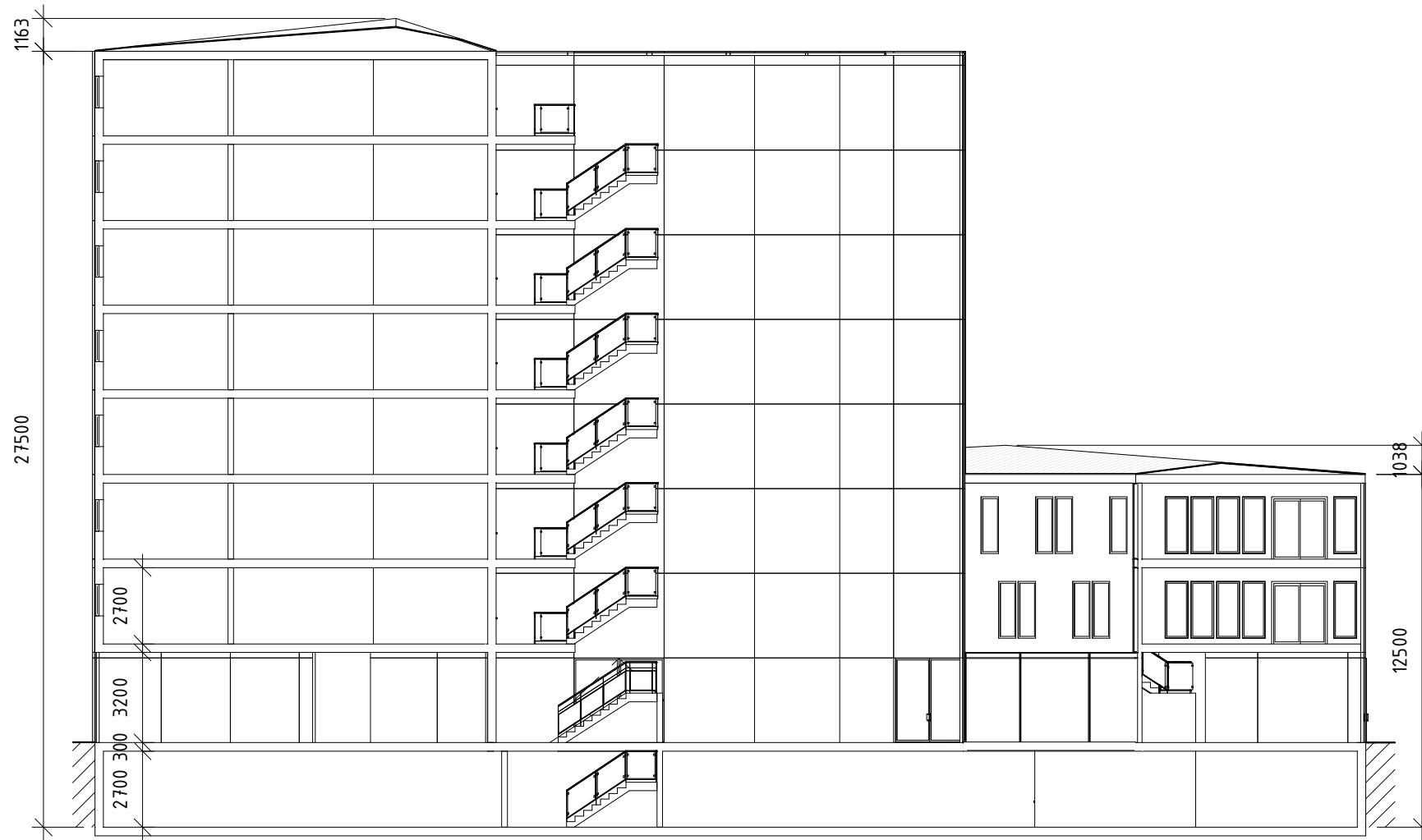
F:\Skola\Sleipner\Sleipner\_Frida11.rvt

2011-05-31 10:53:04

			BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
			Förslagshandling				
			Sleipner				
			Fasad mot Sydväst, Innergård				
			SKALA 1:200				
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	KOD/TYP/POS		RITNINGSNUMMER		ÄNDR BET
ORT/DATUM	ANSVARIG				Skiss 12		
27/05/11							



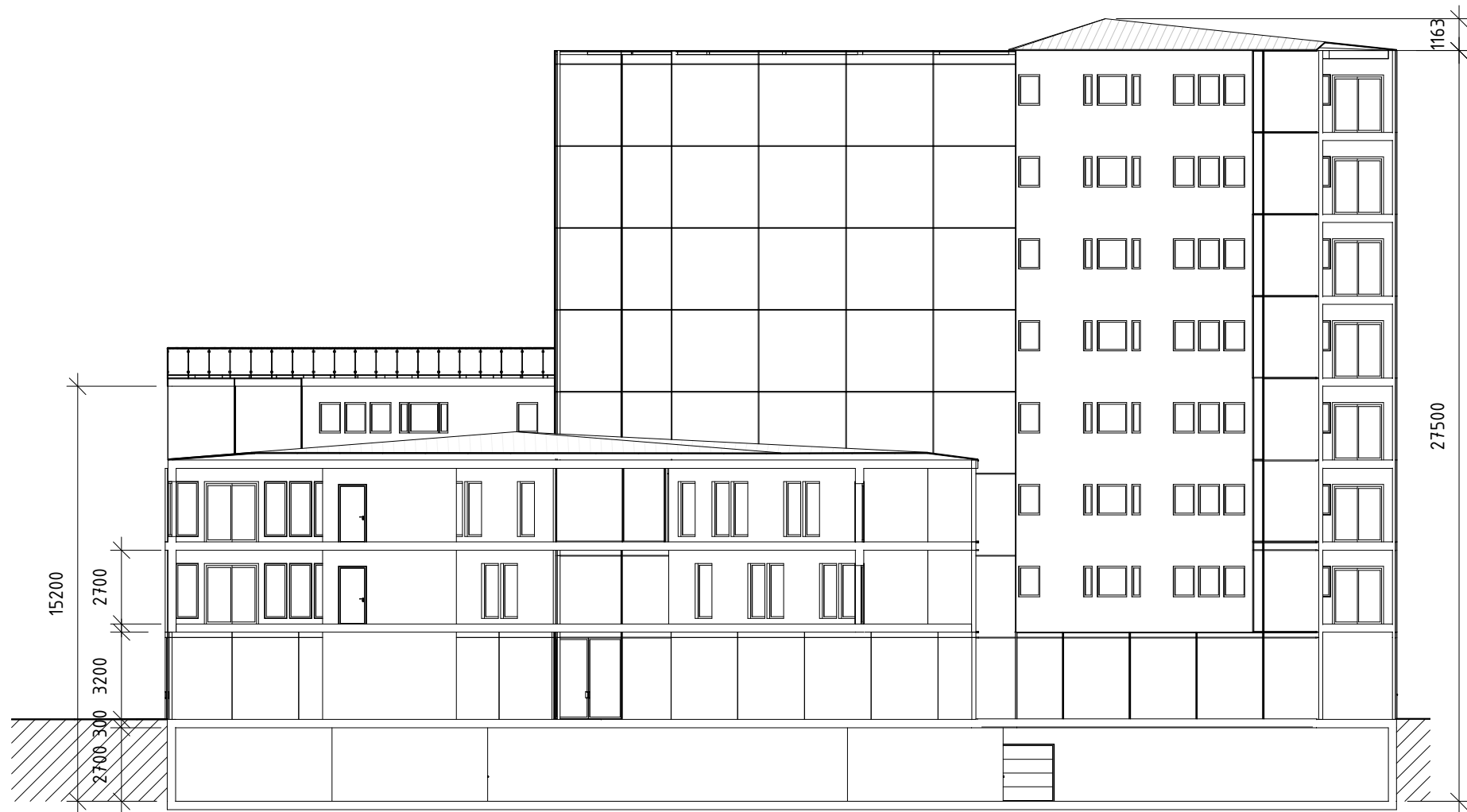
RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
ORT/DATUM		ANSVARIG	KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER		ÄNDR BET		
27/05/11				Skiss 13		SKALA 1:200		
				Förslagshandling				
				Sleipner				
				Sektion A				



RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
ORT/DATUM		ANSVARIG	KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER		ÄNDR BET		
27/05/11				Skiss 14		SKALA 1:200		
				Förslagshandling				
				Sleipner				
				Sektion B				

F:\Skola\Sleipner\Sleipner\_Frida11.rvt

2011-05-31 10:54:13



			BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN	
			Förslagshandling					
			Sleipner					
			Sektion C					
			SKALA 1:200					
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	KOD/TYP/POS		RITNINGNUMMER	ÄNDR BET		
ORT/DATUM	ANSVARIG				Skiss 15			
27/05/11								

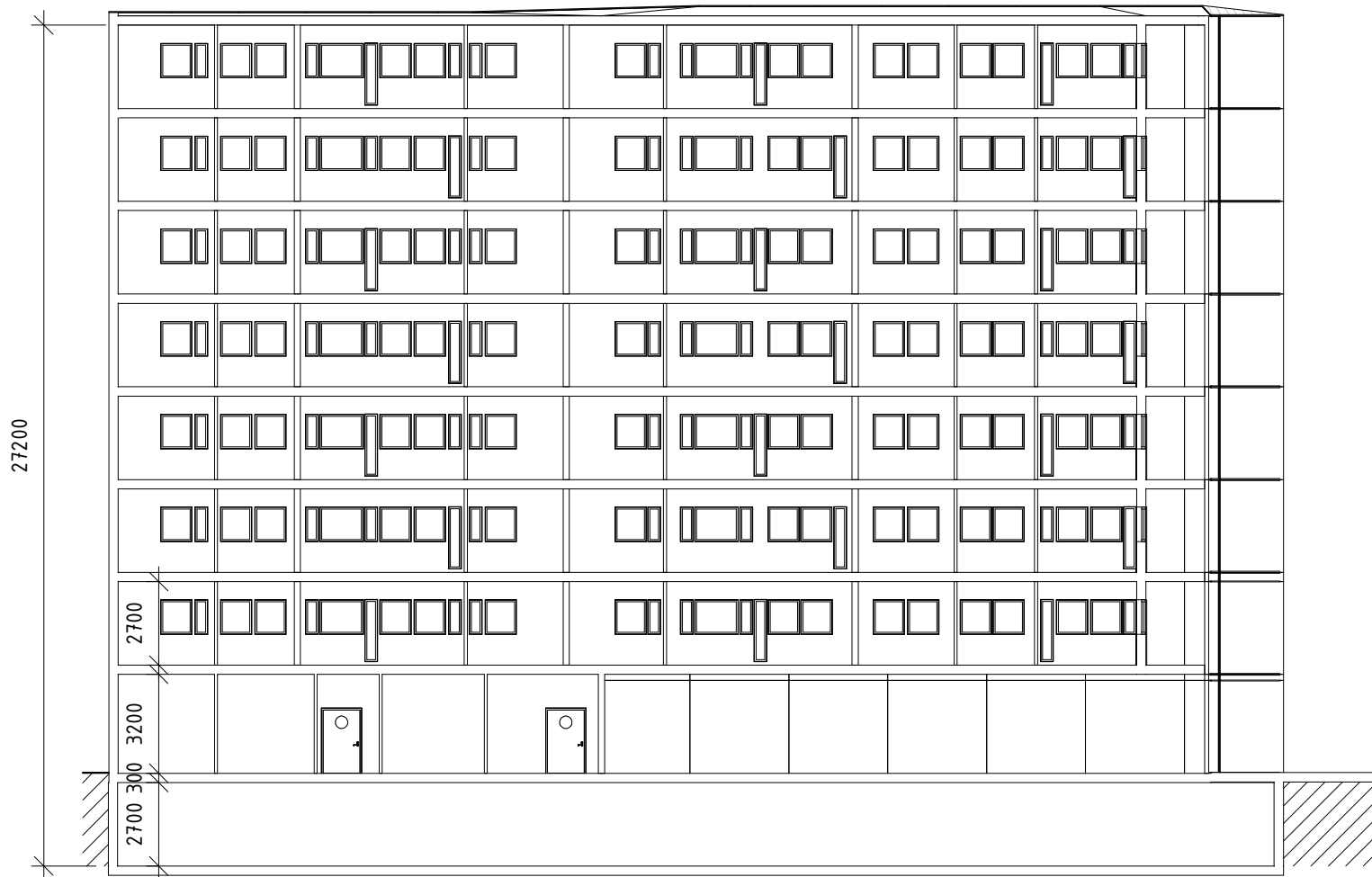




BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>Förslagshandling</b>				
<b>Sleipner</b>				
<b>Sektion D</b>				
SKALA 1:200				
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR		
ORT/DATUM	ANSVARIG	KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET
27/05/11			Skiss 16	

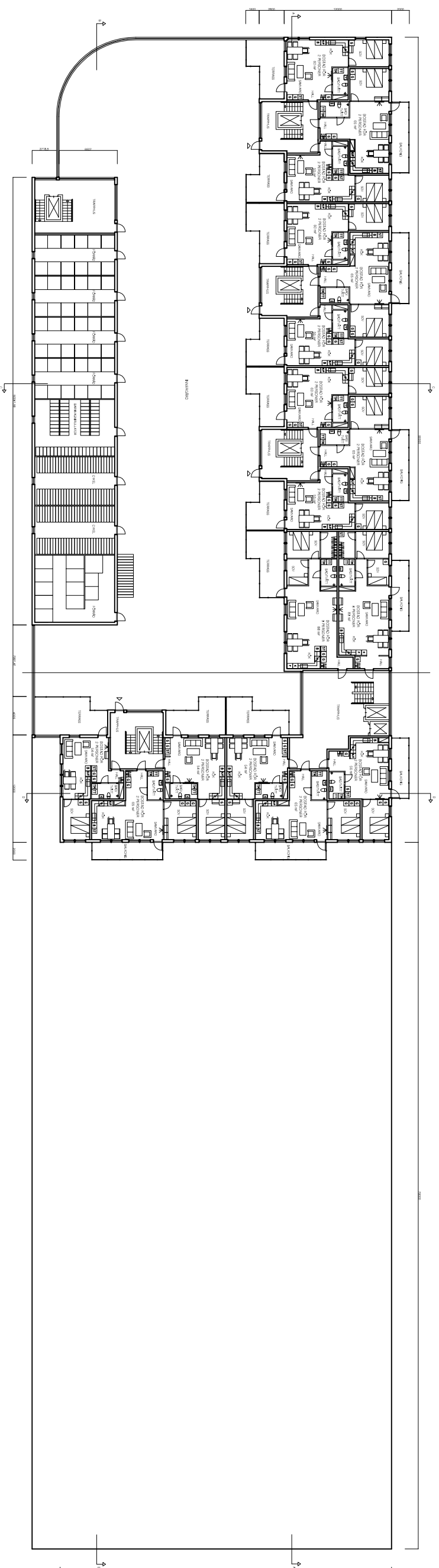


RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
ORT/DATUM		ANSVARIG		KOD/TYP/POS		RITNINGNUMMER		ÄNDR BET
27/05/11						Skiss 17		
				Förslagshandling				
				Sleipner				
				Sektion E				
				SKALA 1:200				

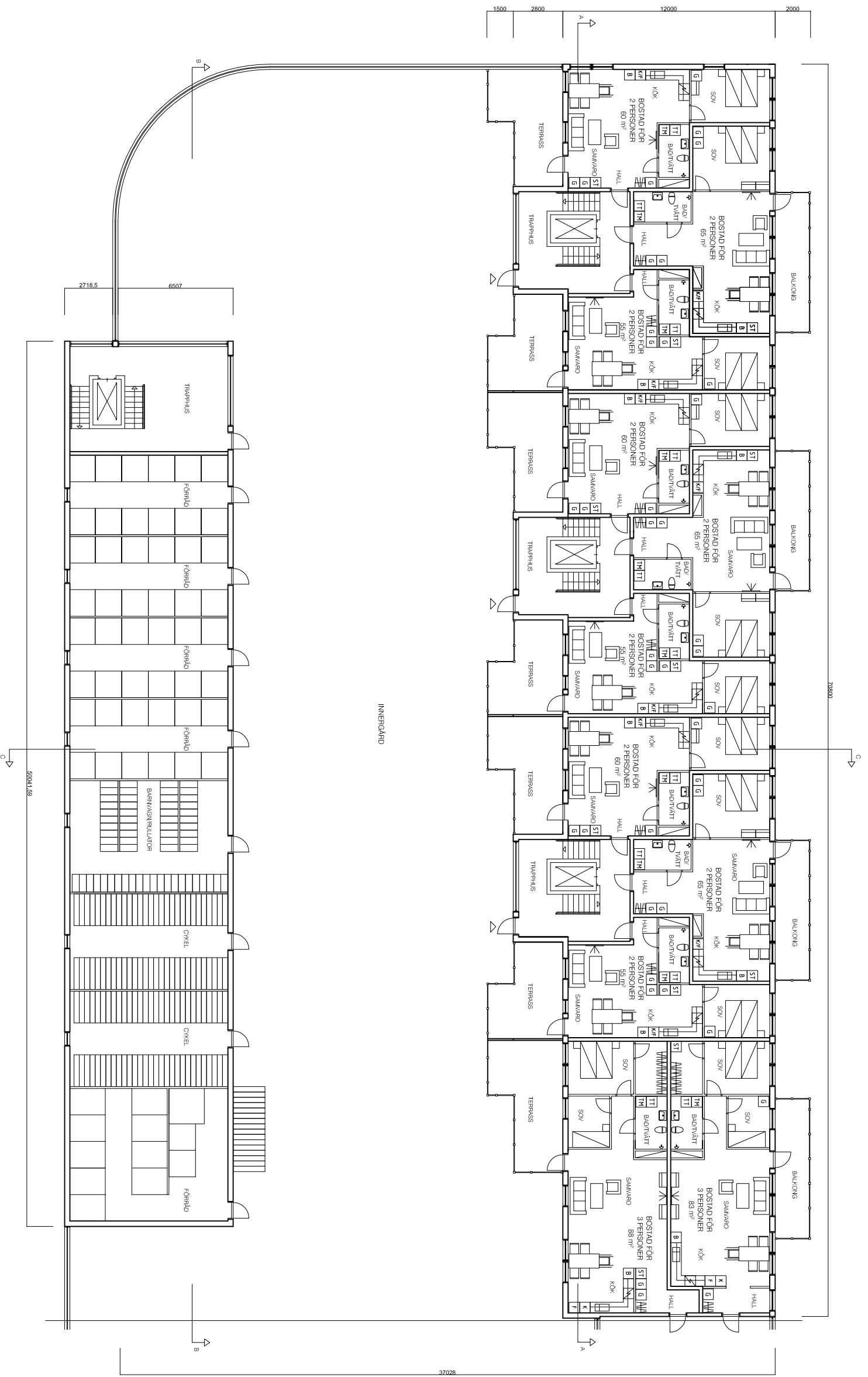


RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
ORT/DATUM		ANSVARIG		KOD/TYP/POS		RITNINGSNUMMER		ÄNDR BET
27/05/11						Skiss 18		
				Förslagshandling				
				Sleipner				
				Sektion F				
				SKALA 1:200				

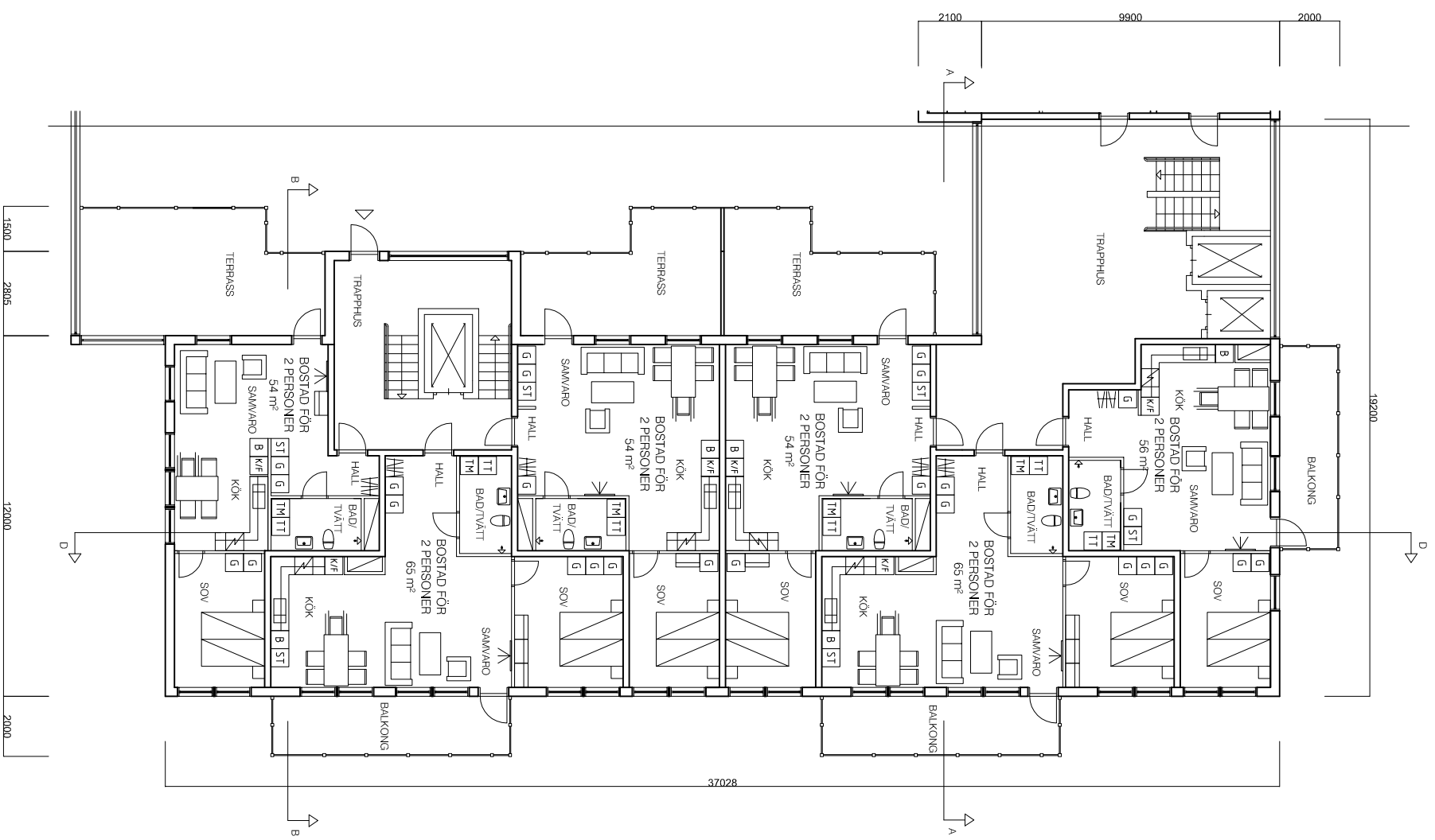
## **Bilaga 8**



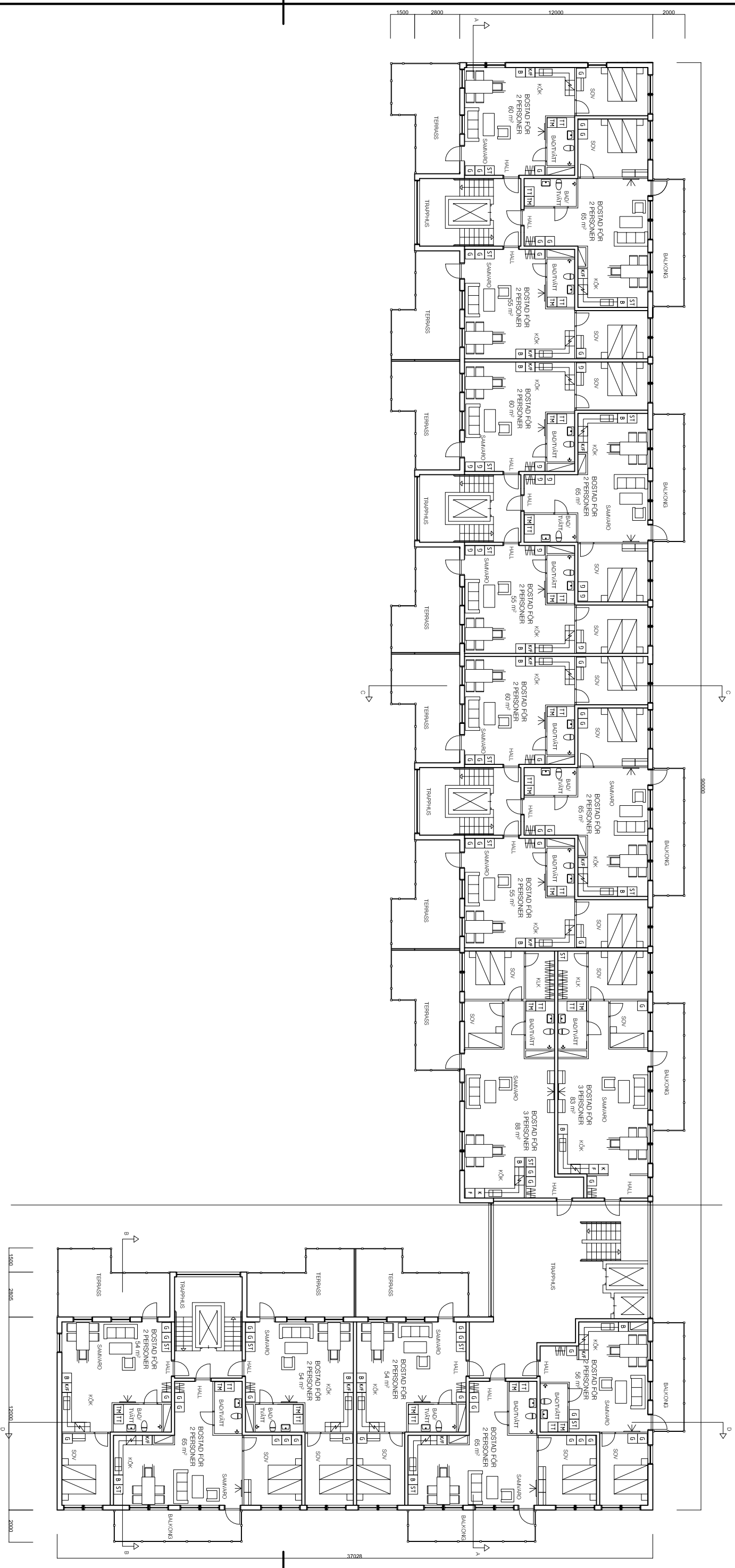
BET	ANT	ANDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
		<b>Förslagshandling</b> Boktryckaren Entréplan		
RITAD/KONSTR. AV	HANDLÄGGARE	UPPRÅGS NR	SKALA 1:500	
ORT/DATUM	ANSVARIG			
27/05/11			KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER
				Skiss 1
				ÄNDR. BET.



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>Förslagshandling</b>				
<b>Boktryckaren</b>				
<b>Entréplan Del 1</b>				
RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS NR	
ORT/DATUM		ANSVARIG	KOD/TYP/POS	
27/05/11			RITNINGSNUMMER	
			SKISS 2	
			SKALA 1:250	
			ÄNDR BET	



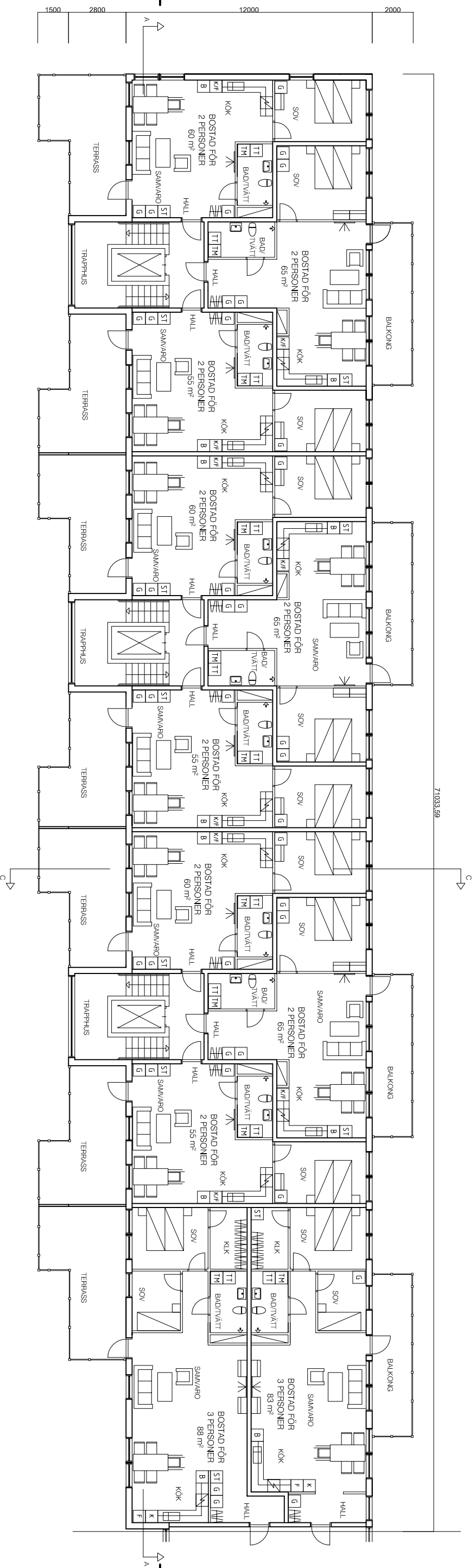
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
		<b>Förslagshandling</b> <b>Boktryckaren</b> <b>Entréplan Del 2</b>		
RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	
ORT/DATUM		ANSVARIG		
27/05/11				
KOD/TYP/POS			RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET
			Skiss 3	
SKALA 1:200				



Förslagshandling  
Boktryckaren  
Plan 1-2

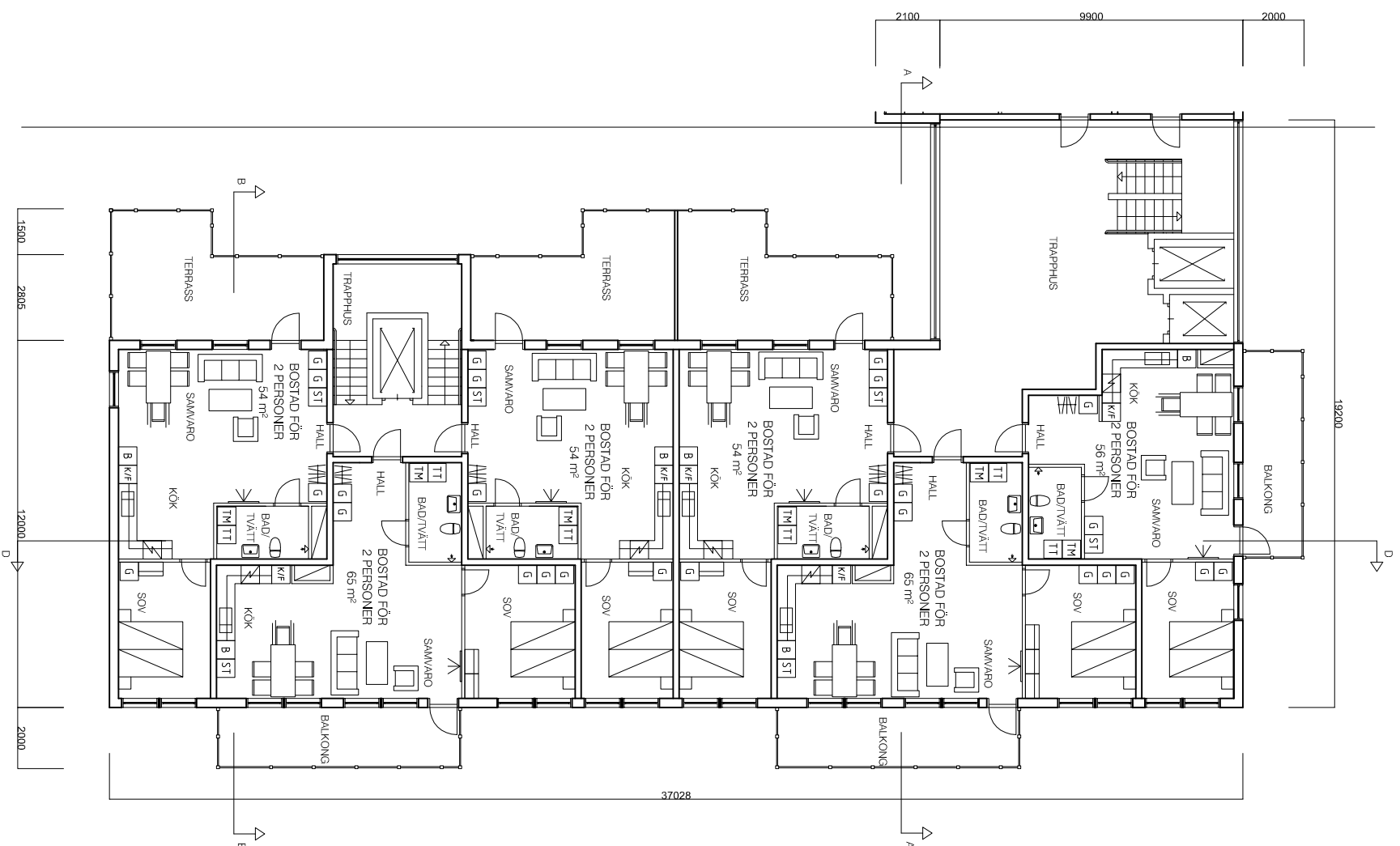
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>SKALA 1:250</b>				
KOD/TYP/POS		RITNINGSVÄRDER		ÄNDR BET
ORT/DATUM	ANSVARIG			
27/05/11				
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS NR		



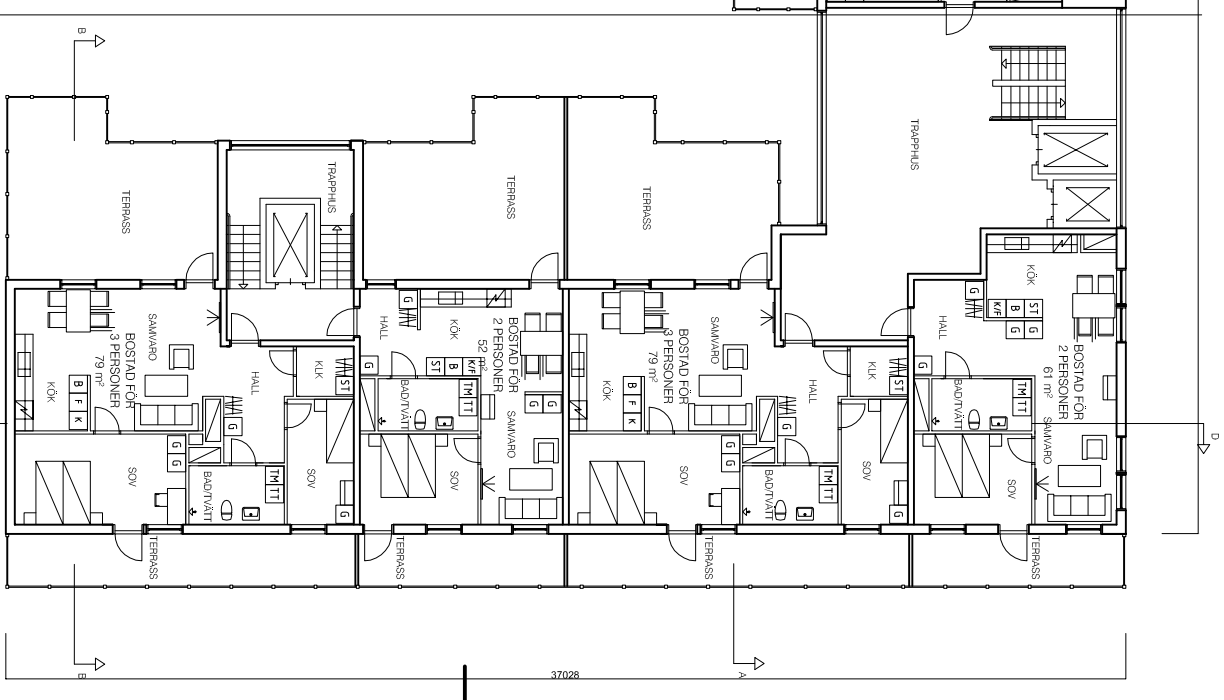
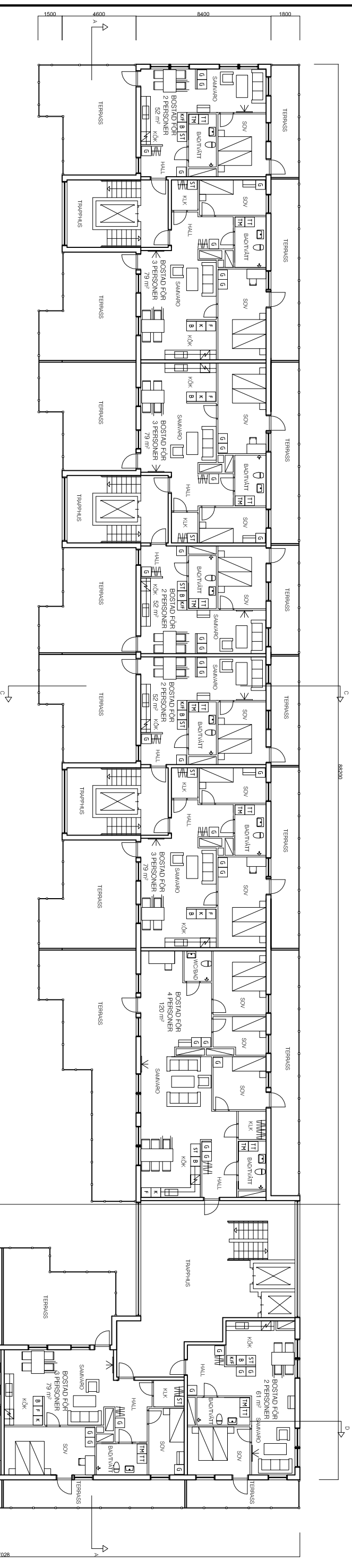


71033.99

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>Förslagshandling</b> <b>Boktryckaren</b> <b>Plan 1-2 Del 1</b>				
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS NR		
ORT/DATUM	ANSVARIG			
27/05/11				
KOD/TYP/POS		RITNINGSNUMMER		
		Skiss 5		
SKALA 1:200			ÄNDR BET	



BET	ANT	ANDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>Förslagshandling</b> Boktryckaren Plan 1-2 Del 2				
RITAD/KONSTR. AV		HANDLÄGGARE	UPPRÄSS. NR	
ORT/DATUM		ANSVARIG		
27/05/11				
KOD/TYP/FOS			RITNINGSNUMMER	ÄNDR. BET.
			Skiss 6	
SKALA 1:200				



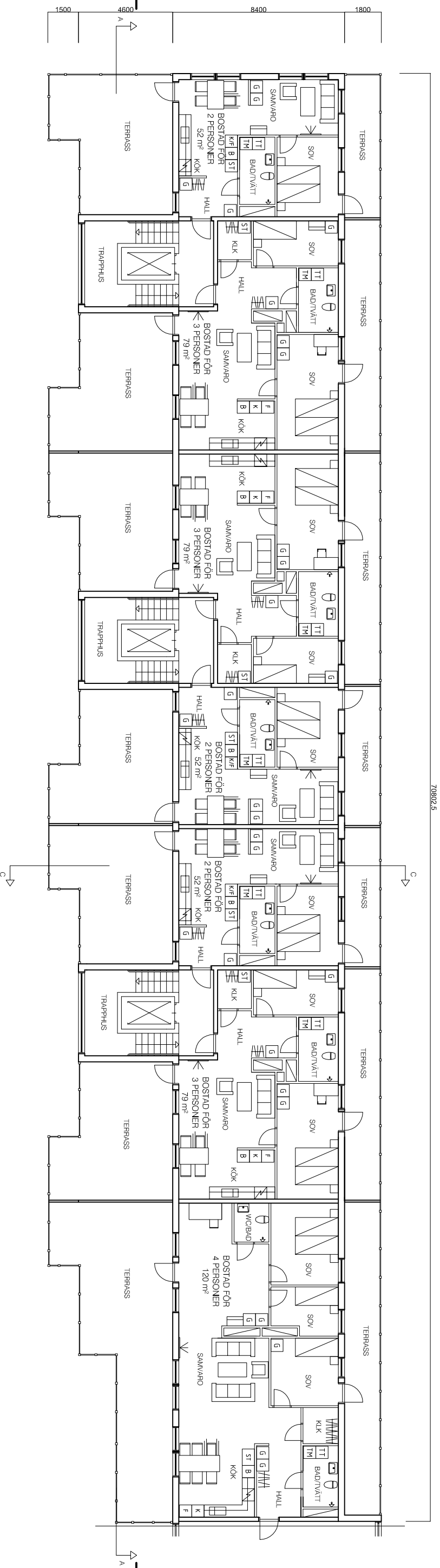
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS NR
ORT/DATUM	ANSVARIG	
27/05/11		

**Förslagshandling**  
**Boktryckaren**  
**Plan 3**

BET	ANT	ANDRNINGEN AVSER	DATUM	SIGN

SKALA 1:250

KOD/TYP/POS	RITNINGSDUMMER	ANDR BET
	Skiss 7	



Z8902.5

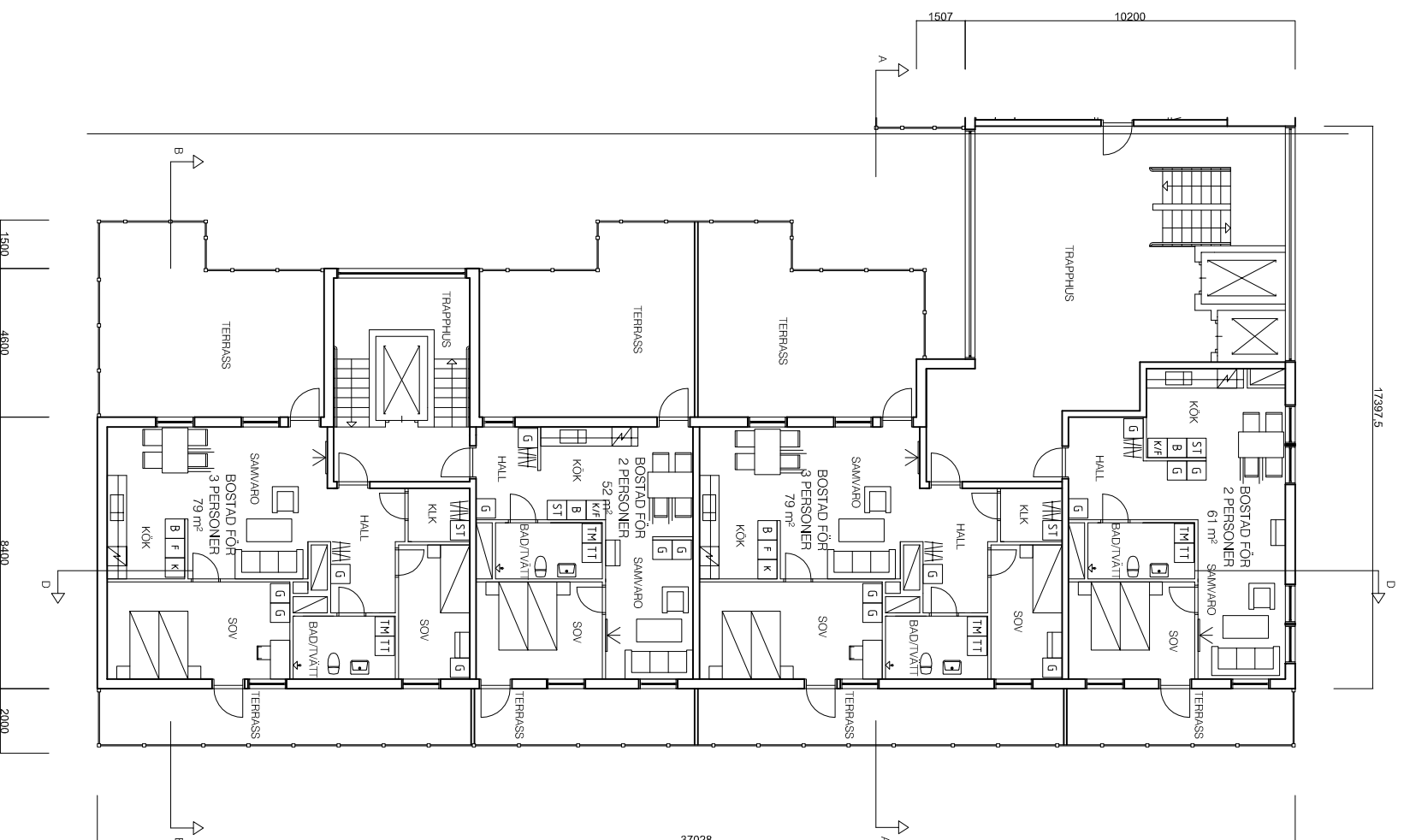
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

**Förslagshandling**  
**Boktryckaren**  
**Plan 3 Del 1**

RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR
ORT/DATUM	ANSVARIG	
27/05/11		

KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET
	Skiss 8	

SKALA 1:200

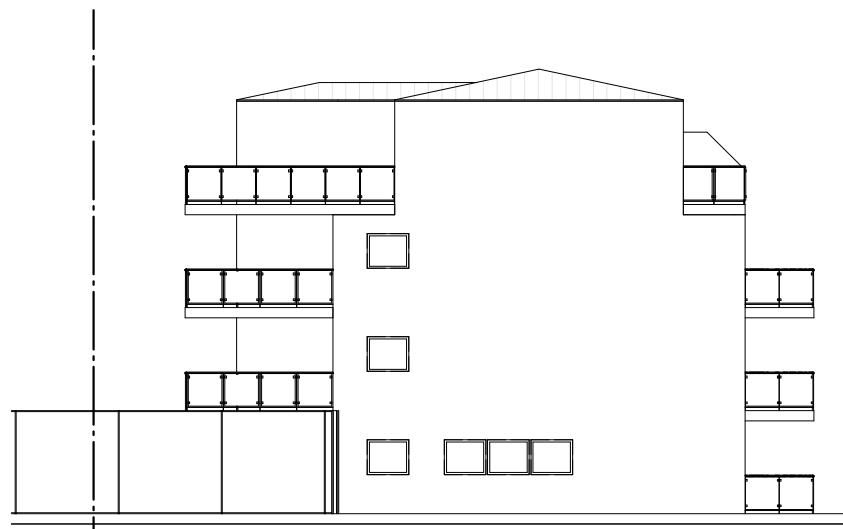
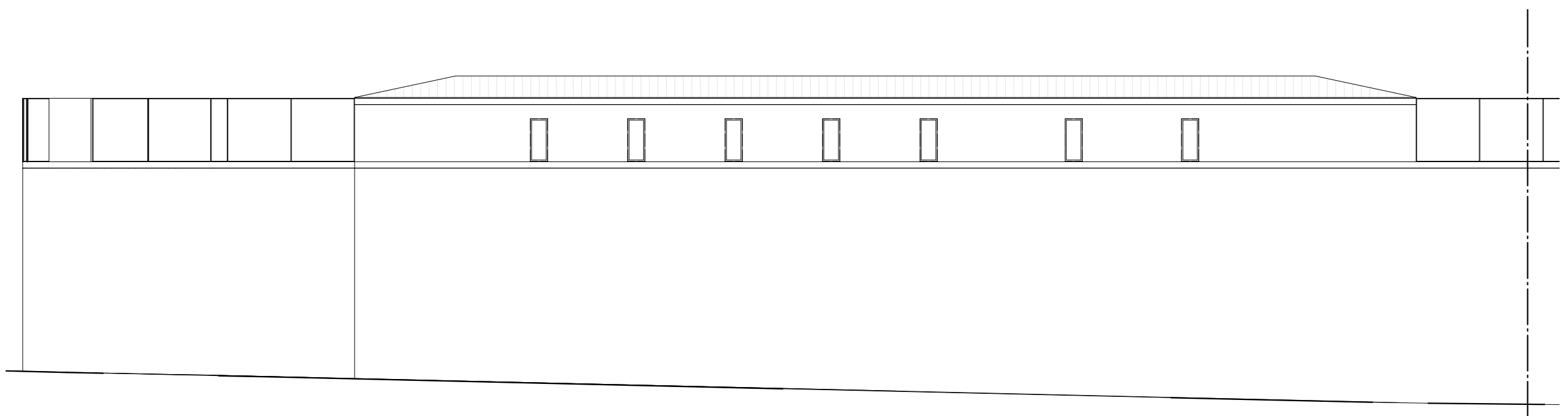


37028

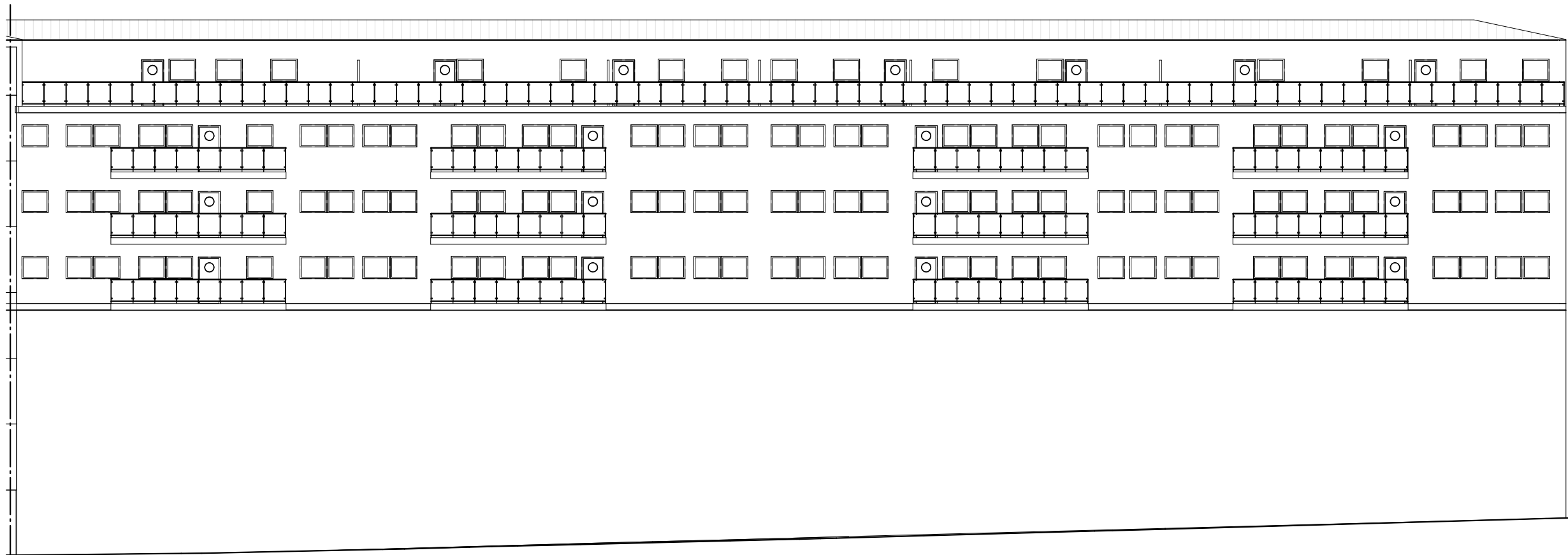
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
		<b>Förslagshandling</b> Boktryckaren Plan 3 Del 2		
RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	
ORT/DATUM		ANSVÄRIG	KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER
27/05/11				Skiss 9
				ÄNDR BET
SKALA 1:200				

c:\Program Files\Autodesk\Revit Architecture 2011\Journals\Boktryckaren 2011-05-17.rvt?w=01a1bf23

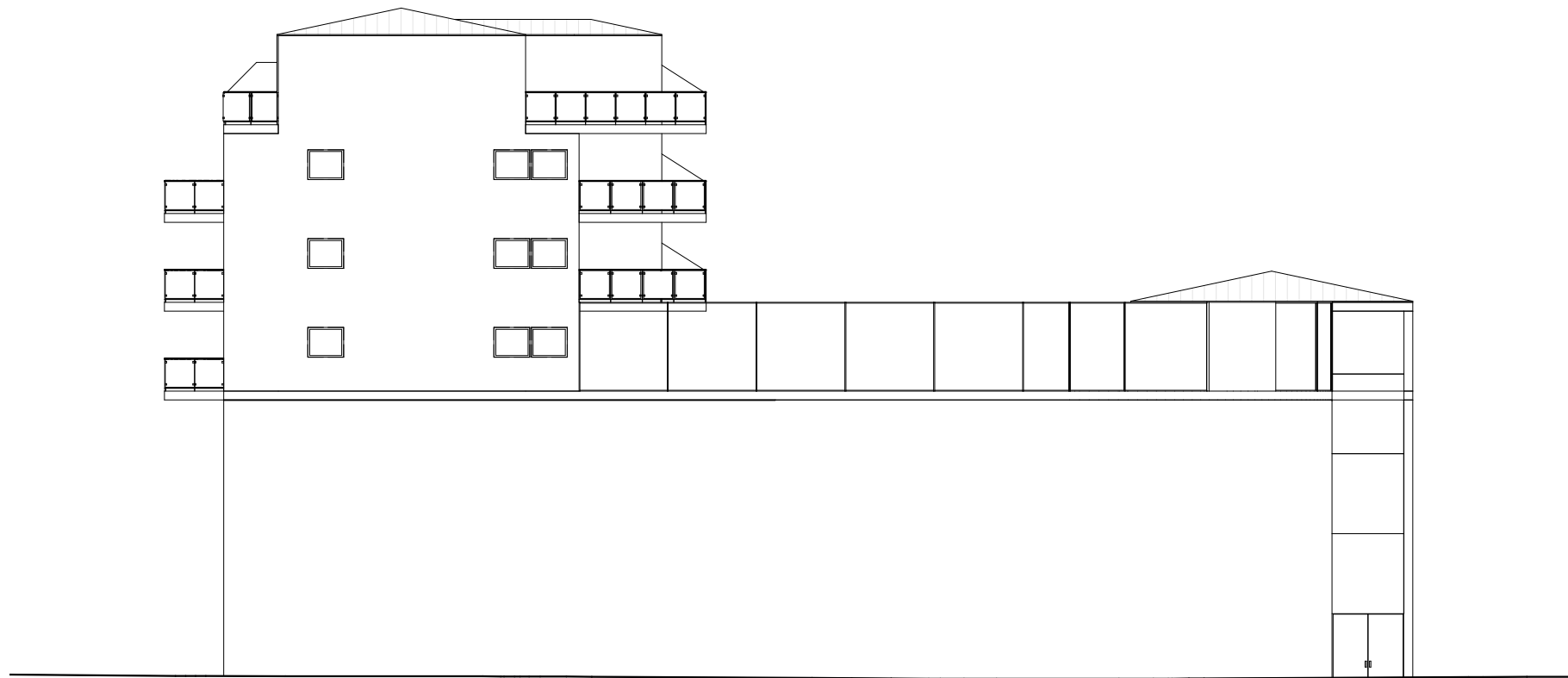
2011-05-31 11:01:02



RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
ORT/DATUM		ANSVARIG		KOD/TYP/POS		RITNINGSNUMMER		ÄNDR BET
27/05/11						Skiss 10		
				Förslagshandling				
				Boktryckaren				
				Fasad mot Söder				
				SKALA 1:200				

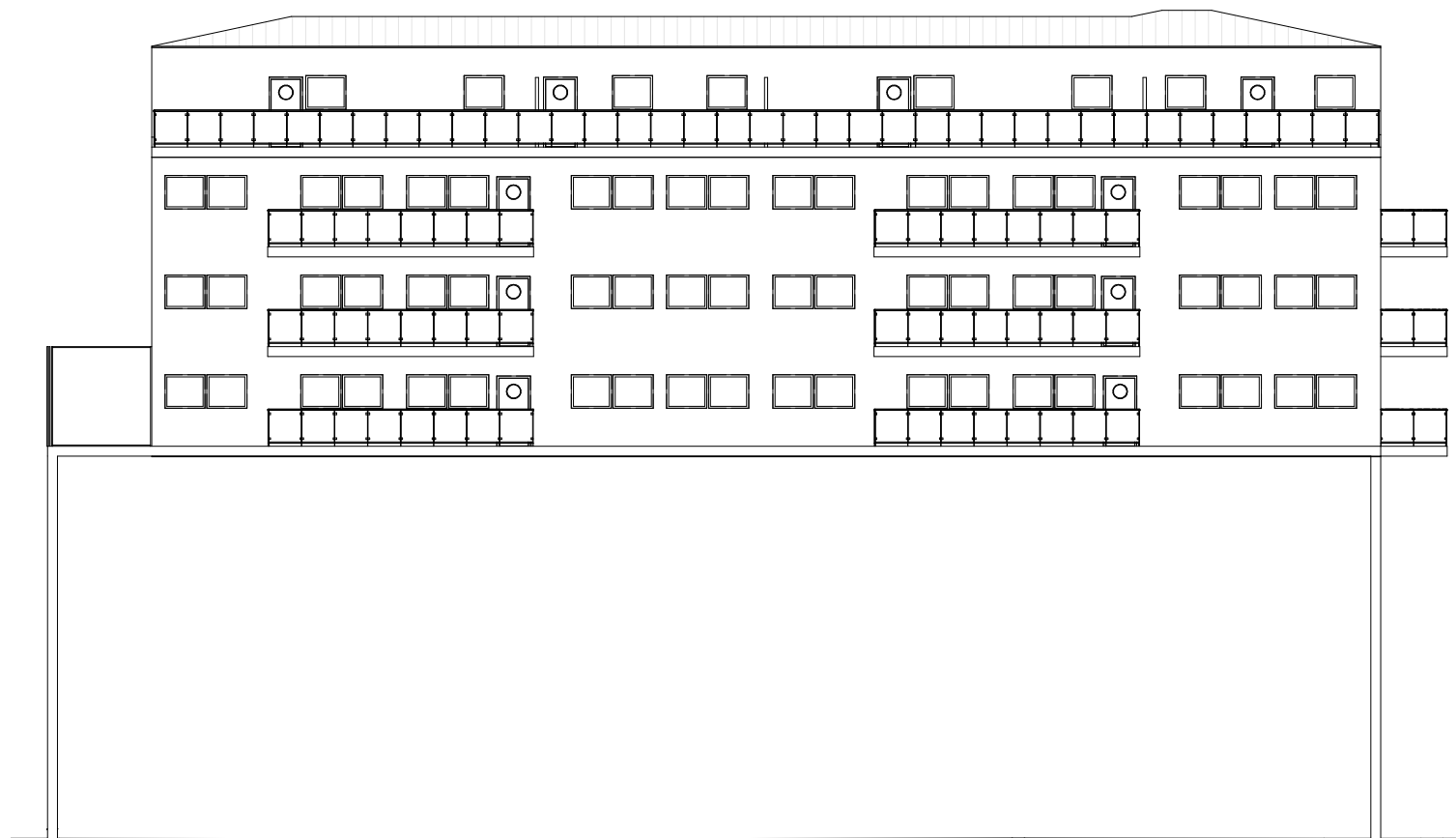


RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
ORT/DATUM		ANSVARIG	KOD/TYP/POS	Förslagshandling				
27/05/11				Boktryckaren				
				Fasad mot Norr				
							SKALA 1:200	
							RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET
							Skiss 11	



			BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
			<b>Förslagshandling</b>				
			<b>Boktryckaren</b>				
			<b>Fasad mot Väster</b>				
			<b>SKALA 1:200</b>				
RITAD/KONSTR AV	HANLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	KOD/TYP/POS		RITNINGNUMMER		ÄNDR BET
ORT/DATUM	ANSVARIG				Skiss 12		
27/05/11							

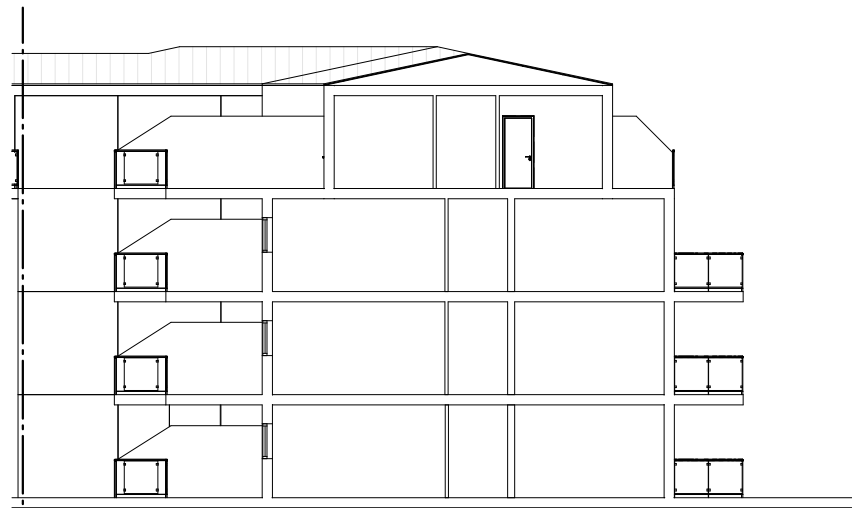
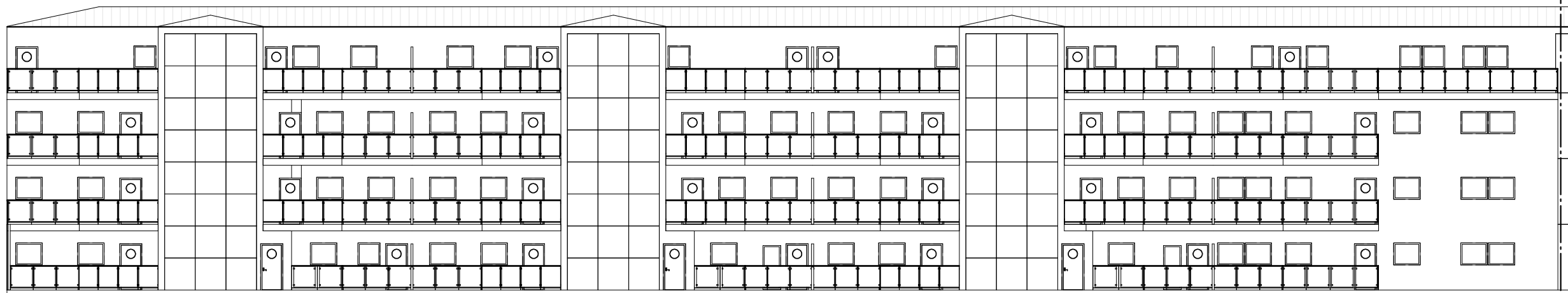




			BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
			Förslagshandling				
			Boktryckaren				
			Fasad mot Öster				
			SKALA 1:200				
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	KOD/TYP/POS		RITNINGSNUMMER		ÄNDR BET
ORT/DATUM	ANSVARIG				Skiss 13		
27/05/11							

c:\Program Files\Autodesk\Revit Architecture 2011\Journals\Boktryckaren 2011-05-17.rvt?w=01a1bf23

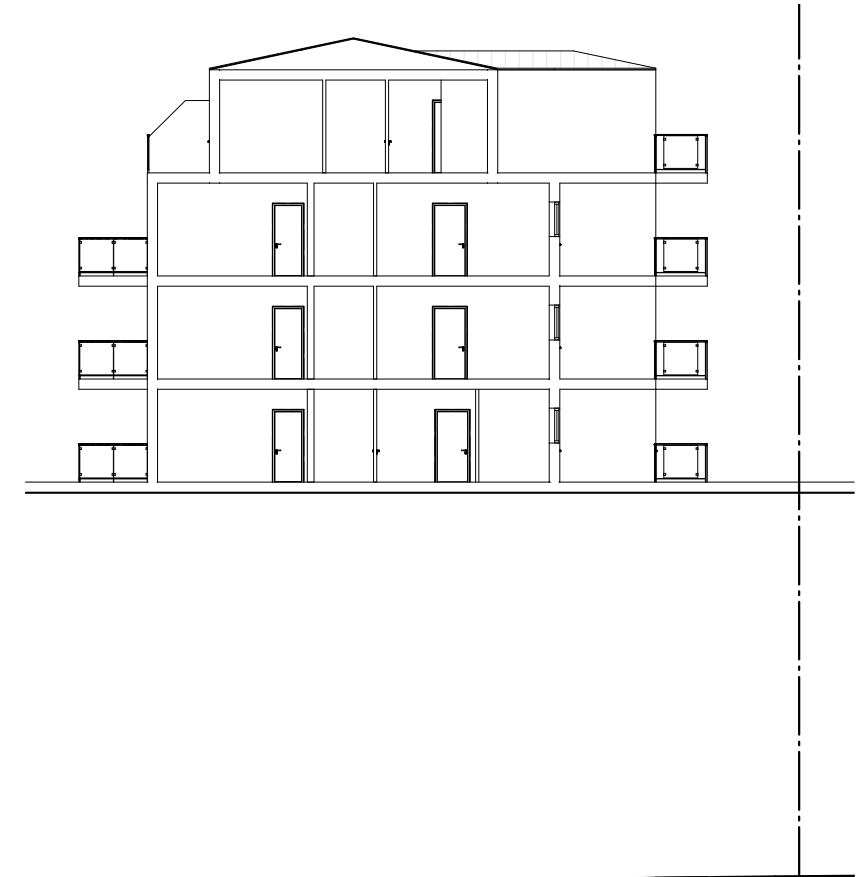
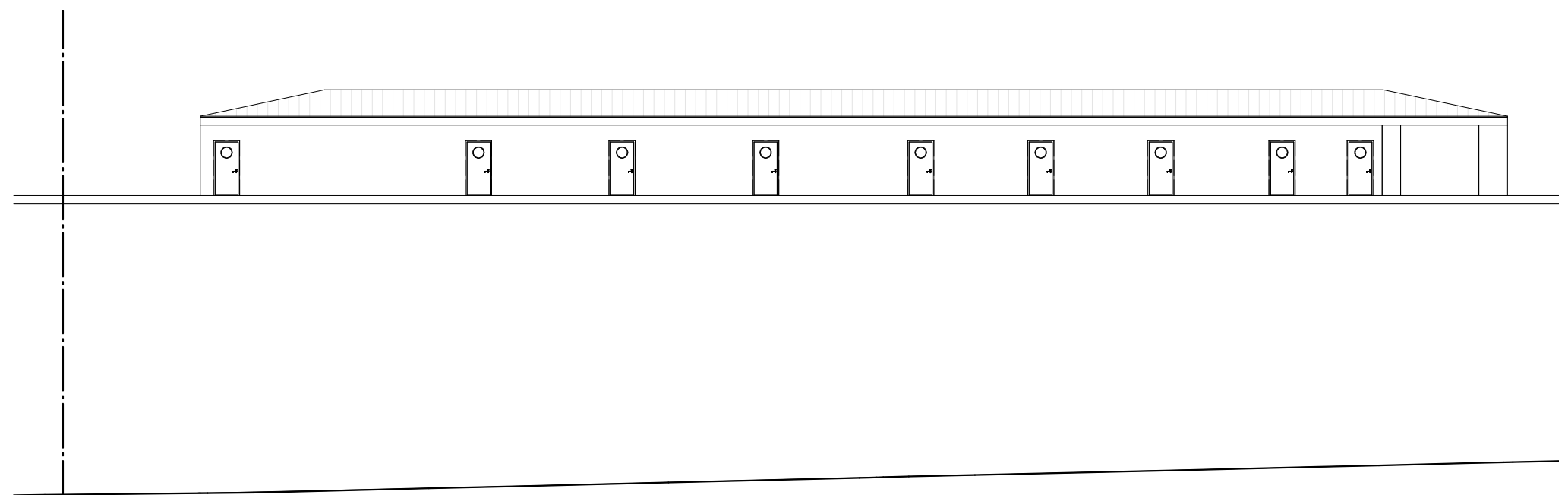
2011-05-31 11:03:25



RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
ORT/DATUM		ANSVARIG		KOD/TYP/POS		RITNINGNUMMER		ÄNDR BET
27/05/11						Skiss 14		
Förslagshandling								
Boktryckaren								
Fasad mot Söder Innergård								
SKALA 1:200								

c:\Program Files\Autodesk\Revit Architecture 2011\Journals\Boktryckaren 2011-05-17.rvt?w=01a1bf23

2011-05-31 11:03:46



RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
ORT/DATUM		ANSVARIG		KOD/TYP/POS		RITNINGNUMMER		ÄNDR BET
27/05/11						Skiss 15		
				Förslagshandling				
				Boktryckaren				
				Fasad mot Norr Innergård				
				SKALA 1:200				

c:\Program Files\Autodesk\Revit Architecture 2011\Journals\Boktryckaren 2011-05-17.rvt?w=01a1bf23

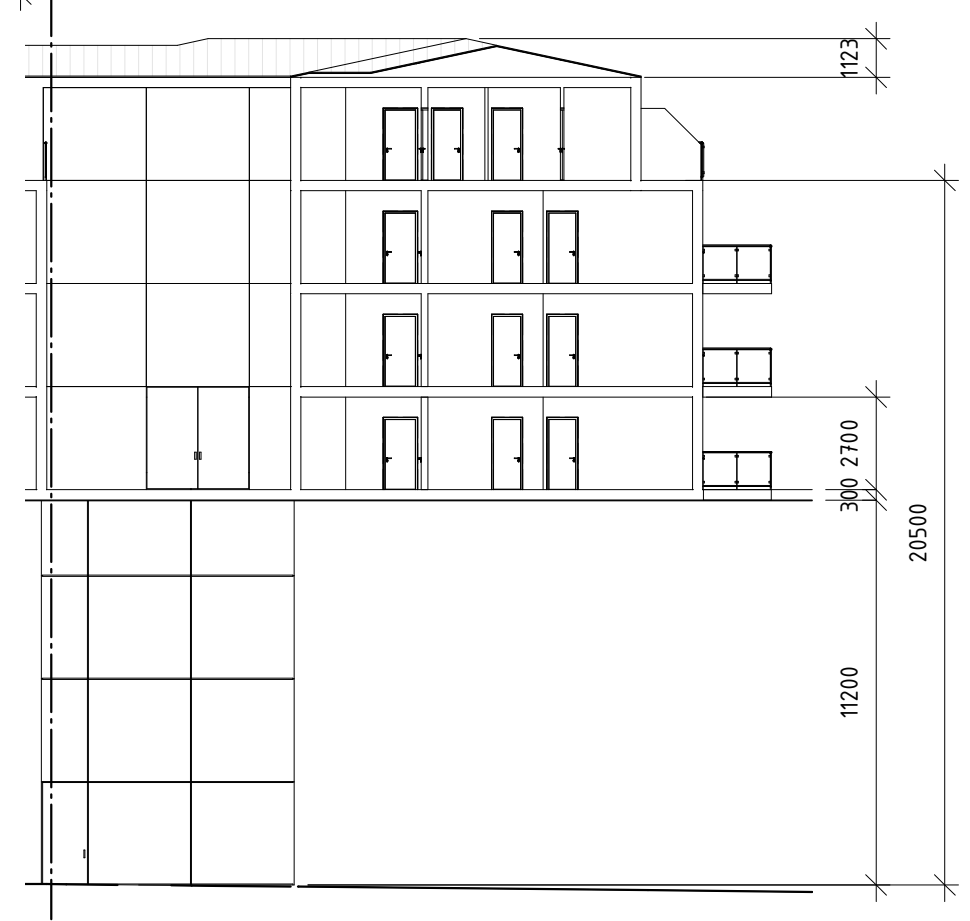
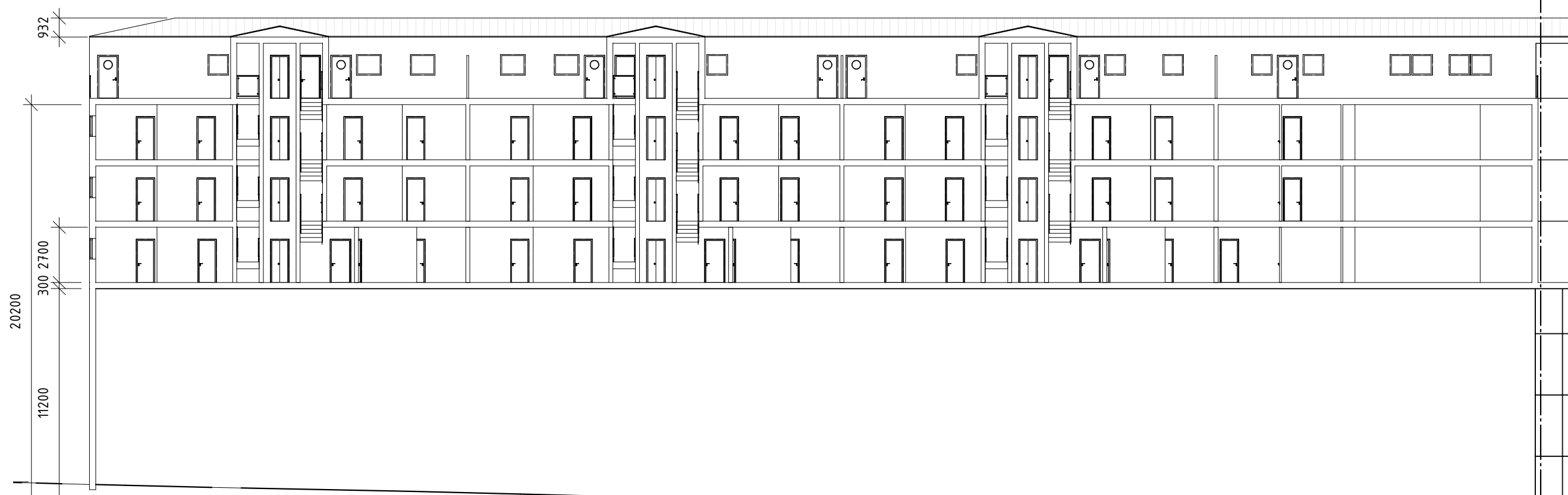
2011-05-31 11:04:03



BET		ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
Förslagshandling					
Boktryckaren					
Fasad mot Väster Innergård					
SKALA 1:200					
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR			
ORT/DATUM	ANSVARIG	KOD/TYP/POS	RITNINGNUMMER	ÄNDR BET	
27/05/11			Skiss 16		

c:\Program Files\Autodesk\Revit Architecture 2011\Journals\Boktryckaren 2011-05-17.rvt?w=01a1bf23

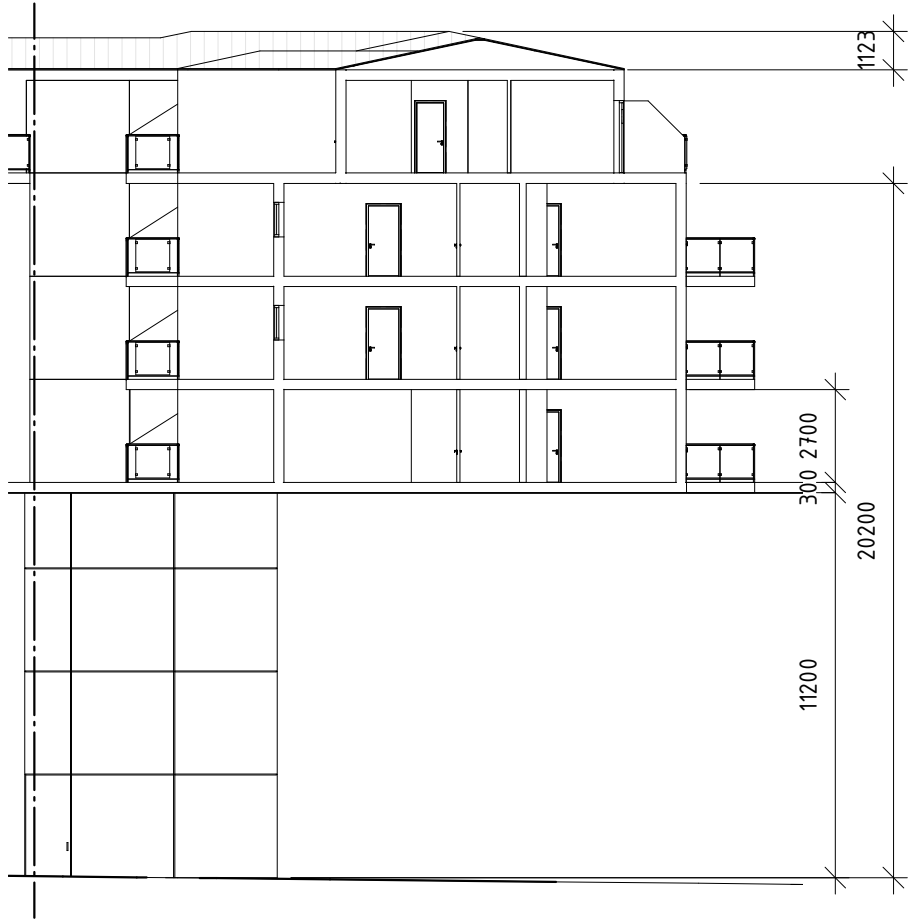
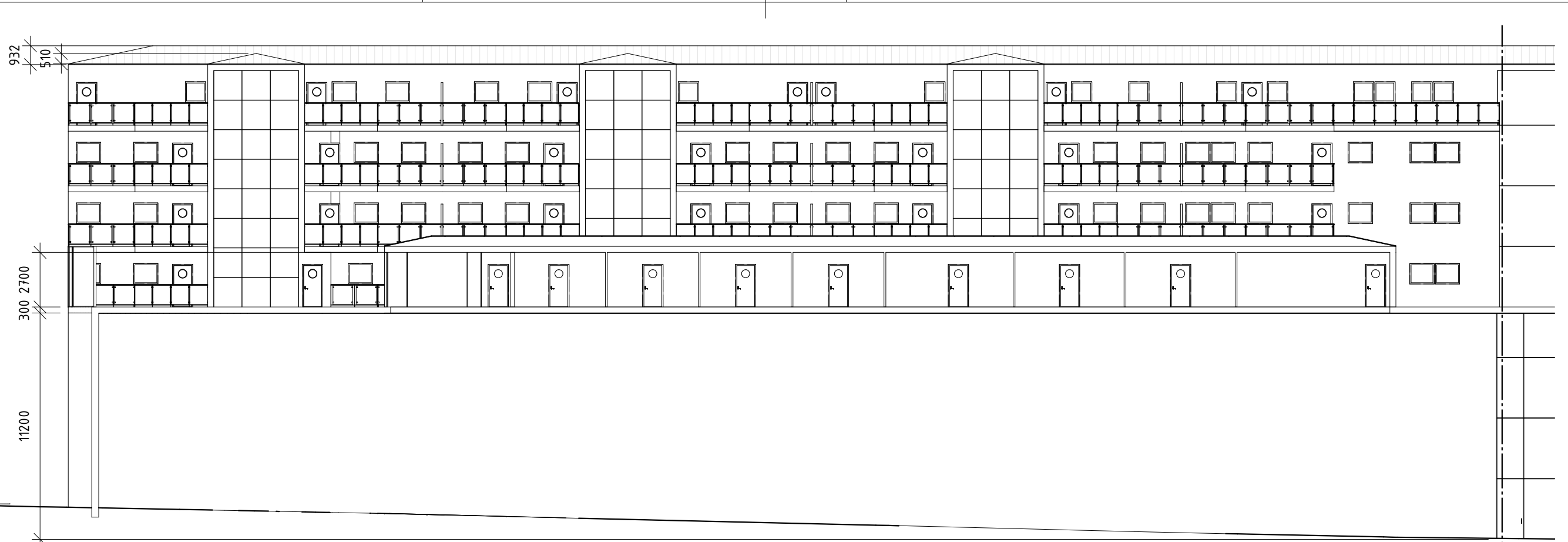
2011-05-31 11:04:24



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
<b>Förslagshandling</b>				
<b>Boktryckaren</b>				
<b>Sektion A</b>				
SKALA 1:200				
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR		
ORT/DATUM	ANSVARIG	KOD/TYP/POS	RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET
27/05/11			Skiss 17	

c:\Program Files\Autodesk\Revit Architecture 2011\Journals\Boktryckaren 2011-05-17.rvt?w=01a1bf23

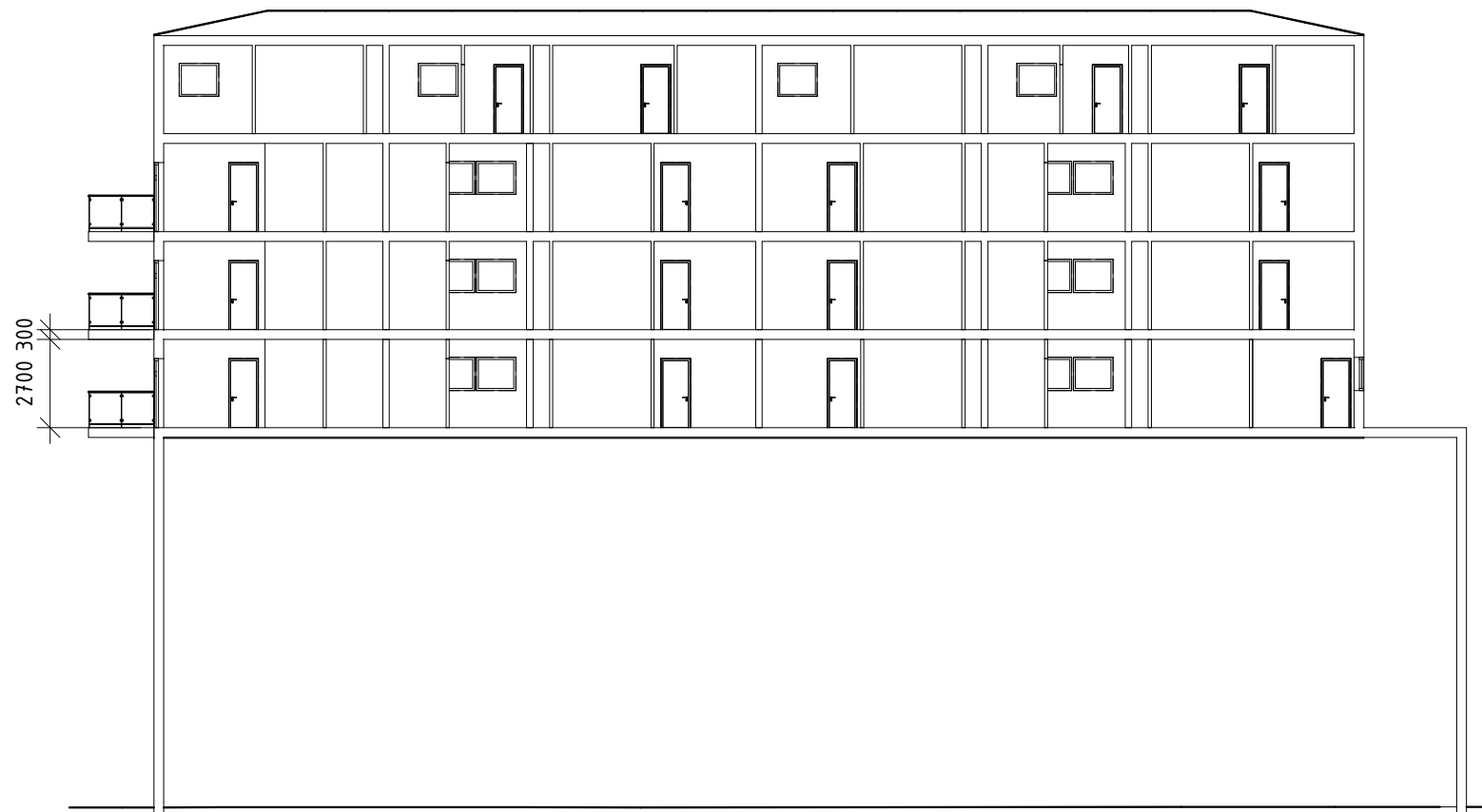
2011-05-31 11:04:50



RITAD/KONSTR AV		HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
ORT/DATUM		ANSVARIG		KOD/TYP/POS		RITNINGSNUMMER		ÄNDR BET
27/05/11						Skiss 18		
				Förslagshandling				
				Boktryckaren				
				Sektion B				
				SKALA 1:200				



			BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
			<b>Förslagshandling</b>				
			<b>Boktryckaren</b>				
			<b>Sektion C</b>				
			<b>SKALA 1:200</b>				
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	KOD/TYP/POS		RITNINGSNUMMER		ÄNDR BET
ORT/DATUM	ANSVARIG				Skiss 19		
27/05/11							



			BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
			Förslagshandling				
			Boktryckaren				
			Sektion D				
			SKALA 1:200				
RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE	UPPDRAGS.NR	KOD/TYP/POS		RITNINGNUMMER		ÄNDR BET
ORT/DATUM	ANSVARIG				Skiss 20		
27/05/11							