

## Yttrande: PLAN.2014.18



### Arne Lorentzon AB

Fredrik Johansson

[fredrik@alorentz.se](mailto:fredrik@alorentz.se)

Vipans Gränd 4

541 31 SKÖVDE

Tel. 0500 – 41 08 05

Datum: 2014-12-19

### Skövde kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen

541 83 SKÖVDE

[samhallsbyggnad@skovde.se](mailto:samhallsbyggnad@skovde.se)

Diarienummer PLAN.2014.18

### Er beteckning:

Centrala Skövde - Fördjupning av översiktsplanen

## YTTRANDE

2014-12-19

### Sammanfattning:

- Arbetet att ta fram en fördjupad översiktsplan är efterlängtat och vi anser att planen på många punkter hittar viktiga aspekter att jobba vidare med för vår stads utveckling.
- Vi tycker dock att planen i många viktiga avseenden saknar visioner och samtidigt koppling till reella frågor och problem här och nu.
- Planen, i sin nuvarande form, anser vi inte lever upp till en av dess viktigaste grundläggande ingångsvärden, nämligen att skapa 1000 centrumnära bostäder till år 2025. (Boendestrategiskt program, "Mål 12". Antagen av KF den 24/9 2012, §117)

### Utgångspunkt:

Lorentzon eftersträvar att vara en drivande samhällskraft till nytta för de orter vi är verksamma i och därför arbetar vi för att göra Skövde starkare. Ett starkare Skövde ger ett starkare Skaraborg. Vi har med förväntan inväntat det nu pågående arbetet med en fördjupad översiktsplan för centrala Skövde, härmed refererad till som "FÖP:en", och vill nu efter att ha analyserat samrådshandlingen inkomma med ett remissvar för att försöka belysa vad vi tycker att man bör ta med och/eller i vissa fall justera. Allt för att Skövde skall kunna bli ännu starkare som draglok inom regionen. Vi hoppas att våra synpunkter tas emot som inspel i FÖP:en för att, som vi hoppas, göra den starkare.

### Våra synpunkter i korthet:

För Skaraborg som helhet behöver Skövde stad växa. Vi har därför fokuserat våra synpunkter till de arbetsområden där vi anser att vi har mest att tillföra då de ligger närmast vår verksamhet. Vi kommer därför främst att analysera byggnation, behovet av mötesplatser samt bortbyggandet av barriärer. Om man tar hänsyn till vårt förslag som helhet anser vi att man, utan att förlora viktiga funktioner, kan få till upp emot 3000 centrumnära bostäder inom FÖP:ens avgränsade område. Vi ser att minst 1500 av dessa kan stå klara till 2025 och att samtliga bostäder kan stå klara till 2035. Detta anser vi kunna vara möjligt om man vågar ta de stora och nödvändiga stegen som vi menar att man måste ta.

Vad gäller mötesplatser och barriärer anser vi att man i FÖP:en har gjort ett bra arbete i att identifiera dessa men håller inte med om alla mötesplatser och dess placering. Vi tycker att på vissa ställen skulle man i stället kunna använda platsen för annat ändamål.

Vad gäller byggnation anser vi inte att man tar på sig ledartröjan och visar vad man vill med staden. Vi kommer i vår genomgång av de olika delområdena belysa exempel på områden där vi tycker att man kan agera motor och driva på utvecklingen för Skövdes, och därmed Skaraborgs, bästa. Vi anser också att man hämmar kreativitet och idéer genom att föreslå vilken sorts kvartersstruktur som är lämplig. Vi tycker att man i stället bör specificera eventuella volymer, exploateringstal och byggnadshöjder och sen låta marknaden bestämma formen på byggnaderna. Detta är genomgående för alla områden och tas inte upp mer under respektive område än om det anses behövligt för resonemanget just där. Vi anser också att man i FÖP:en bör lyfta blicken och öppna upp för riktigt höga byggnader för att få till fler landmärken.

Vi tycker också att en konsekvensanalys för de verksamheter som behöver flytta på sig bör finnas med samt alternativa placeringar för dessa. Vi tycker också att man i FÖP:en borde specificera inom vilka tidshorisonter man ser de olika områdena som aktuella och bryta ner genomförandet i milstolpar med avläsningsbara mätvärden. Detta för att i efterhand kunna analysera hur man ligger till och vad man behöver fokusera mer på.

### Synpunkter till fördjupningsområden

I FÖP:en har man under avsnittet 3:7 en uppräknings av områden som man har analyserat som aktuella förtättningsområden. Nedan följer våra synpunkter kring varje delområde. Man har i FÖP:en räknat upp dem från "A" till "M".

#### A. Resecentrum

Detta områdes strategiska läge måste få en tydligare mer visionär plan än det är idag. Vi vill se konkreta förslag på kv. Mode som knyter an till riktlinjerna för område A. Vi anser att man i FÖP:en med enkelhet kan styra kv. Mode till att utgöra en samlingspunkt och platsen där inresande bilister möter staden genom att lämna sina bilar och sen promenera sista biten in. Vi anser att man i detta läge skulle kunna få till en kombination av parkeringshus på tre våningar, plats för bussparkering, Handel/Cafe, kontor, samt även bostäder. Allt detta på samma tomt. Kv. Atollen i Jönköping kan här användas som referens. Där har man tillskapat dessa funktioner i en och samma byggnad mitt i centrum.

#### B. Stads kärnan

Vi tycker att man inom detta område har varit för ovisionär och för oklar vad gäller byggnationen. Vi vill se konkreta förslag på bebyggelse för att nå fram till målbilden i Vision 2025, nämligen "Skövde regionen är känd i landet som en välkommande och växande region där människor möts, verkar och mår bra". Skaraborg behöver en storstad och Skövde kan och framför allt ska ta den rollen.

Man tar upp Kvarteret Sleipner som viktigt men man bör kunna specificera tydligare vad man vill och sätta ner foten här. Vårt förslag är en kongresshall i direkt anslutning till kulturhuset, resecentrum och stads kärnan för att få till ett kulturellt centrum i Skaraborg. Vi har Sveriges första kulturhus, låt oss ta det in i nästa århundrade. Ovanpå en kongresshall ser vi med fördel att man kan få till bostäder på ett mycket attraktivt läge.

Vi tycker också att man inte bör formulera sig som man gör i riktlinjerna för området: "Möjligheter till påbyggnadsprojekt i stads kärnan är begränsade". Denna formulering kommer att verka hämmande för alla med idéer. Bättre att skriva något i stil med: "Eventuella påbyggnadsprojekt kan vara möjliga men får analyseras från fall till fall". Detta håller öppet för nya idéer.

Vi tycker att det gamla Teliahuset bör markeras som rivningsbart för att ge plats åt bostäder och på så sätt få liv i denna del av kyrkparken under dygnets alla timmar. Blandstaden kräver att vi river gamla byggnader för att ge plats för nya som passar bättre in i dagens behov, människor vill bo centralt.

### C. Arenaområdet samt kv. Motorn 1 och 5

Detta område är för stort och för viktigt för att ha en så pass svävande formulering som man nu har. Även här anser vi att man bör sätta ner foten och aktivt föreslå var vi placerar olika saker inom området. Vi föreslår att man som bullerdämpare enkelt skulle kunna placera ett p-hus i sydvästra delen av området mellan nuvarande Sveriges Radio och Vadsboleden. Detta kan bli ett välkommet tillskott av pendlarparkeringar i direkt anslutning till Vadsboleden som matarled. Det kommer också att behövas en bra parkering om arenaområdet skall utvecklas som mötesplats för evenemang och turism. Bygger vi senare bort de parkeringar som ligger runt det diagonala stråk mellan arenan och staden så blir detta behov ännu större. Vi tänker oss att man kan få in 5 våningar P-hus eftersom marken är så mycket lägre än Norra Bergvägen. Med fördel kan någon mindre uppstickande överbyggnad utföras på toppen av P-däcket innehållande hotell, arbetsplatser, bostäder eller en kombination av dessa.

Vi ställer oss tvekande till motiveringen av en ny park eller liknande inom området utan anser att det bör man lösa genom att bygga en utomhusbassäng med tillhörande gräsytor och träd till Arenabadet. Denna kan med fördel placeras mellan nuvarande Arenabadet och Vadsboleden.

Vi tycker att man, öster om Badhusgatan, skall bebygga med bostäder och att arbetet med att flytta ställverket bör sättas igång så snart som möjligt. Innan det är klart bör man börja planera för bostadsbyggnation norrifrån och bygga sig söderut och tillslut över där ställverket nu står placerat.

Den nuvarande brandstationen anser vi att kommunen bör flytta till ett bättre läge. Tomt möjliggörs då för fortsatt expansion av Arenan med fler hallar eller liknande. Här kan också med fördel en grundskola placeras om den utformas rätt ur bullersynpunkt.

Nuvarande Vallegripen anser vi bör kunna flyttas eller beredas plats i en ny byggnad som kan innehålla ytterligare idrottsbaser för föreningar, turneringar och mästerskap. Detta för att öka områdets konkurrenskraft i landet.

Vi anser också att en förskola inte är lämplig i området. Främst på grund av trafikbilden runt området men också med tanke på att marken används bättre med större byggnadsvolymer.

Vi ifrågasätter också rimligheten i att våningshöjder bör avvägas mot den visuella kopplingen till Billingen då området i vår mening skall innehålla höga byggnader med stora volymer för att tillvarata platsens potential.

### D. Garpaparken och kv. Diana

Vi anser att man här har hittat en tydlig barriär som behöver tas omhand. Vi tycker också att det är bra att man öppnar upp för byggnation i delar av parken för att minska barriäreffekten. Vi tycker att man kan vara tydligare med vilka volymer man kan tänka sig samt var man kan få plats med en eventuell förskola.

Vad gäller kv. Diana så tycker vi att det är bra att man här tydligt skriver att ett kombinerat P-hus med bostäder bör anläggas. Vi tycker dock att man kan öppna upp för högre höjder och inte fullt så mycket fokusera på gaturumskaraktären utmed Staketgatan då det i sig begränsar höjd och form av byggnationen.

### E. Floraplatsen och kv. Duvan

Här tycker vi att man har gjort en vision men vi saknar möjlighet och förutsättningar för etapper samt en plan för var de verksamheter som finns idag ska ta vägen i stället. Vi tycker också att man bör möjliggöra för att starta på de lättaste platserna först utan att behöva exploatera ett helt kvarter.

Inom området anser vi att den stadspark man vill skapa inte bör placeras i vad man själva har döpt till Floraplatsen, utan bör placeras längre norrut utanför området mot/på Nyströms kullar. Floraplatsen är en inkilad bit mark utmed en trafikled som inte lämpar sig för parkändamål av den karaktären. Vi tycker i stället att man skall tillåta byggnation in i naturområdet och förädling av resterande markyta till naturpark.

Vi tycker inte heller att detta område är en bra placering för en förskola, främst på grund av den närliggande trafikleden. Vi ifrågasätter också den föreslagna kvartersstrukturen då den omöjliggör etapper och att kunna starta på de lättaste platserna. Vi föreslår under rubriken ”Våra synpunkter i korthet:”, tredje stycket, att man inte skall specificera kvartersstruktur utan bör inrikta sig på volymer, exploateringstal och våningshöjder för att inte hämma kreativiteten och nya idéer. Det här är ett typexempel på när den föreslagna kvartersstrukturen omöjliggör det enkla byggandet.

### F. Västerhöjd

Vi tycker i grunden att det är bra att man låter gymnasiet växa ner mot centrum för att få en bättre gatubild. Dock anser vi att man i den norra delen av området bör kunna planera för bostäder på ett så pass centralt läge. Utförs dessa som höga punkthus kan de bli ett landmärke för staden utan att för den skull inkräkta på parkkaraktären i området då husen bör kunna placeras i samverkan med många av de befintliga träden.

### G. Läroverket

Vi tycker att det är bra att man öppnar upp för att riva och nyskapa på detta område. Vi anser dock att en förskola är bättre placerad inom området än en grundskola då grundskola placeras bättre på arenaområdet i anslutning till idrottshallar m.m. En förskola med byggnaden mot Varnhemsgatan får också en skyddad innergård med bra möjligheter för avlämning/hämtning från Wennerbergs gata. Läroverksbyggnaden anser vi bör kunna anpassas till studentboende eller liknande.

### H. Vasaplatsen

Vi anser att FÖP:en har fått med viktiga aspekter och samtycker till användningen man föreslår.

### I. Helenaskolan och kv. Soldaten 4

Vi tycker att framtidens grundskola för centrum bör ligga vid Arenan enligt tidigare förda resonemang i punkter ovan. Detta frigör då mark som bör bebyggas med bostäder på väldigt attraktiva lägen. Det diagonala stråket från Mörkekorset mot centrum är viktigt och bör kunna bevaras vid byggnation. Området anser vi tål större byggvolymer och bör kunna rymma en stor del av de lägenheter man vill skapa centrumnära i Vision 2025. Vi tycker att föreslagen kvartersstruktur hämmar möjligheterna.

På kv. Soldaten 4 anser vi att man skall bygga en ungdomsskrapa som motpol till den studentskrapa som redan finns i Boulogner för att ytterligare markera högskolans intåg i staden. Från denna skrapa ansluter man en gångbro över till dels Högskoleområdet och dels till centrum via stråket där nu Helenaskolan ligger. Mörkekorset ligger ”i en grop” och med de naturliga höjdskillnaderna runt omkring, samt om man har i åtanke vår idé om Modeparkeringen i punkt ”A” samt om Högskoleområdet i punkt ”J”, gör att man kan få till en nivåseparerad gång/cykeltrafik över Mörkekorset i alla fyra riktningarna.

### J. Södra delen av högskoleområdet

Vi anser precis som FÖP:en att denna mark skall bebyggas av en byggnad för Högskolan och att den skall kunna bli en välkomnande entré till Högskoleområdet samt en koppling till staden. Förstärkningen av kopplingen till staden görs starkare med broar över Mörkekorset för att förhindra de barriäreffekter som Hjovägen utgör idag. Detta tycker vi bör finnas med som framtidstanke när man gör FÖP:en.

### K. Mariesjöområdet

Inom Mariesjöområdet ifrågasätter vi behovet av en tillkommen parkyta. Vi ser i stället möjligheter till att man som kommun köper in den privata mark som finns idag och öppnar upp den för allmänheten. Villan skulle kunna bli ett tillskott för kärverksamheten på högskolan. Visionen om bostäder här ser vi som positiv men höjer lite frågor om genomförandetid. Det är nog inte realistiskt att det blir av inom 10 år. Därmed tappar vi, i nuvarande utformning av FÖP:en, ca 50% av de centrumnära bostäderna som visionen vill skapa innan 2025. Dessa bör vi i stället kunna få in på andra områden enligt våra punkter ovan och under denna.

Vi anser att man är rätt ute i FÖP:en när man vill ha en tydligare entré till Gothia Science Park (GSP) och tycker att denna bör förläggas till det stråk som man har identifierat som viktigt via Boulogner och över Hjovägen. Detta stråk har potential att bli en allégata och tydlig entré till GSP för både bilar, cyklister och gångare. De två senare kan med fördel korsa Hjovägen över en bro eftersom marknivåerna möjliggör detta utan någon större insats på omkringliggande mark.

### L. Ekedalsområdet

Vi tycker att det är bra att man i FÖP:en möjliggör för bostäder inom detta område. Vi anser dock att man bör släppa till större bostadsvolymer och högre hushöjder då området tål detta. Man skriver i FÖP:en att ”Ny bebyggelse skall funktionellt och visuellt på ett bra sätt koppla samman stadsdelen Östermalm med Boulognerskogen och Stadskärnan” och i andra änden av Boulogner i anslutning till Stadskärnan ligger Studentskrapan som därmed borde möjliggöra likande hushöjder inom detta område. Vi tycker också att man skall specificera att en förskola inte är aktuell i det norra området då detta är den bästa placeringen för attraktiva bostäder.

### M. Volvo möter staden

Vi anser att FÖP:en har fått med viktiga aspekter och samtycker till användningen man föreslår.

Skövde den 19 december 2014

**ARNE LORENTZON AB**

Fredrik Johansson