AKT 1496K-DPXXX

Detaljplan för Heimdal 17

Planbeskrivning

Antagandehandling
Upprättad: 2026-11-11
Laga kraft: 20xx-xx-xx

Dnr PLAN.2025.11
Sektor samhällsbyggnad
Skövde kommun



Innehåll

Detaljplanens syfte och huvuddrag 3

Syfte 3
Huvuddrag 3

Beskrivning av detaljplan 4

Detaljplanens omfattning och lokalisering . 4
Detaljplanens handläggning 4
Genomförandetid 4

Motiv till detaljplanens reglering 5

Allmän platsmark 5
Kvartersmark 5

Detaljplanens genomförande 7

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .. 7
Fastighetsrättsliga frågor 7
Tekniska frågor 7
Ekonomiska frågor 8
Organisatoriska frågor 9
Kulturvärden 9
Prövning enligt annan lagstiftning 9

Kommunala planeringsunderlag 9

Översiktsplan 9
Detaljplaner 9
Övriga 9
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 10

Planeringsförutsättningar och konsekvenser 11

Geoteknik och hydrologi 11
Markmiljö och föroreningar 11
Dagvatten 12
Riksintressen 12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 12
Natur 12
Miljökvalitetsnormer 12
Utomhusbuller 14
Risk för olyckor, farligt gods 15
Skyfall 15
Kulturmiljö 16
Fysisk miljö 17
Lokalklimat 18
Sociala 19
Teknisk försörjning 19
Service 20
Trafik 21
Fastigheter och rättigheter 22

Medverkande 22

Tjänstepersoner 22

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Syftet med detaljplanen är att utöka de tillåtna markanvändningarna bostäder och handel med kontor och skola inom fastigheten Heimdal 17.

Huvuddrag

Planområdet omfattar en fastighet med tre sammanbyggda huskroppar, i vilka fler användningar ska kunna inrymmas. Inga ytterligare byggrätter planeras, utan det är ytterligare användningar inom de befintliga huskropparna som är utgångsläget. Inkluderat i området är fastigheten Heimdal 17 och en mindre del av fastigheten Skövde 4:310.

Planområdet är beläget inom befintliga kvartersstruktur och utgör en del av ett slutet kvarter. Inom planområdet ligger tre sammanbyggda huskroppar, med blandade funktioner verksamheter. En större del har tidigare varit bank, men står idag tom. Det finns en hårdgjord innergård på bjälklag med några mindre planteringar. Detaljplanens kommer att utöka de tillåtna användningarna för fastigheten Heimdal 17. Detta för att skapa förutsättningar för en mer flexibel användning av de befintliga byggnaderna. Planen möjliggör därmed att lokalerna kan inrymma fler typer av verksamheter, såsom gymnasieskola och kontor. Planförslaget innebär ingen förändringar av våningsantal. Innehållet ger möjlighet att följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för centrala Skövde (FÖP C), med öppna och aktiverade fasader i norr och väster.

Beskrivning av detaljplan

Detaljplanens omfattning och lokalisering

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i Skövde centrum och gränsar bland annat till köpcentret Commerce, som ligger väster om kvarteret.



Planområdet ligger i Skövde centrum, lila cirkel.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av cirka 1700 m^2.

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Heimdal 17, som är privatägd. Planen inkluderar även en mindre yta kommunägd gatumark, som ingår i fastigheten Skövde 4:310.

Detaljplanens handläggning

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångpunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs med standard planförfarande.

Planprocessen

Samråd hölls 11 till 27 september 2026 och granskning 16 oktober till den 1 november. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen den 25 november 2026.

Detaljplanen upprättas med en förenklad beredning- och beslutsprocess, där kommunstyrelsen beslutar om planuppdrag och antagande av detaljplanen. Inför samråd och granskning av detaljplanen informerades beredningen för samhällsbyggnad (BSB) om förutsättningar och förslag men något beslut om samråd eller granskning togs inte tas av kommunstyrelsen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Motiv till detaljplanens reglering

Allmän platsmark

Användningsbestämmelser

GATA$_1$ -Lokalgata

Motiv: Del av befintlig gata inkluderas i planområdet för att möjliggöra reglering av utfartsförbud vid användningsgränsen mot kvartersmark. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 6p

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

B - Bostäder

Motiv: Att tillgodose behovet av centralt belägna bostäder. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 5p

H -Detaljhandel

Motiv: Att möjliggöra handelsändamål i centrala Skövde. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2 §,3 § 3p.

K - Kontor

Motiv: Att säkerställa befintlig markanvändning och tillgodose framtida behov av kontor i enlighet med planens syfte. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 3p

S - Gymnasium

Motiv: Att tillgodose framtida behov av lokaler för gymnasium i enlighet med planens syfte. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 3p

Egenskapsbestämmelser

Prickmark- Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Prickmark har lagts ut i kvarterets norra hörn för att säkerställa att kvarterets befintliga struktur och gestaltning bevaras. Genom att hålla hörnen fria från bebyggelse säkerställs goda siktförhållanden i gatukorsningarna. Prickmarken omfattar även de ledningsrätter som finns inom kvartersmarken, vilket säkerställer åtkomst till ledningarna. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p 6 § 6p 7 § 1p

Ringmarkering- Överbyggd gård tillåts till högst + 149 meter över angivet nollplan. Terrass får anordnas ovan överbyggd gård.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa den befintliga överbyggda gårdens utbredning och höjd samt terrass ovanpå den överbyggda gården. Regleringen säkerställer även möjlighet till fortsatt användning av befintlig parkering under terrassen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 3p 3 § 1p

Utfartsförbud

Motiv: Utfartsförbud har införts för att bevara den befintliga trafikstrukturen och säkerställa att in- och utfarter koncentreras till lämpliga lägen. Regleringen bidrar till trafiksäkerheten och

stödjer Rådhusgatan och Långgatan som stråk främst för gående och cyklister. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3p 6§ 6p

h_1- Högsta totalhöjd är 159 meter över angivet nollplan.

h_1- Högsta totalhöjd är 156 meter över angivet nollplan.

h_1- Högsta totalhöjd är 155 meter över angivet nollplan.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintlig bebyggelse även i fortsättningen ryms inom detaljplanens byggrätt. Regleringen är anpassat till den skala och karaktär som finns i omgivande bebyggelse i Skövde centrum. Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p

f_1- Bebyggelsen får högst vara 4 våningar.

f_2- Bebyggelsen får högst vara 3 våningar.

Motiv: Regleringen av högsta antal våningar kompletterar bestämmelsen om högsta byggnadshöjd genom att även styra byggnadens vertikala indelning och säkerställa en skala som överensstämmer med omgivande bebyggelse. Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p

f_3- Fasad får kraga ut över allmän platsmark och prickad kvartersmark med högst 0,8 meter mellan +147 och +154 meter över angivet nollplan.

f_4- Fasad får kraga ut över allmän platsmark och prickad kvartersmark med högst 0,7 meter mellan +147 och +155,5 meter över angivet nollplan med undantag över entrén mot Långgatan där fasaden får kraga ut 1,2 meter över allmän platsmark mellan +146,5 och +155,5 meter över nollplanet

f_5- Fasad får kraga ut över allmän platsmark och prickad kvartersmark med högst 0,7 meter mellan +147 och +153 meter över angivet nollplan.

Motiv: Säkerställer att utkragad fasad har stöd planjuridiskt. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p

Detaljplanens genomförande

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Rätt till inlösen, huvudman

Inom planområdet kombineras användningen skola med enskild kvartersmark, skolan preciseras till gymnasieskola. Användningen skola benämns som allmän kvartersmark och koppla till detta finns en möjlighet till kommunal inlösen av mark.

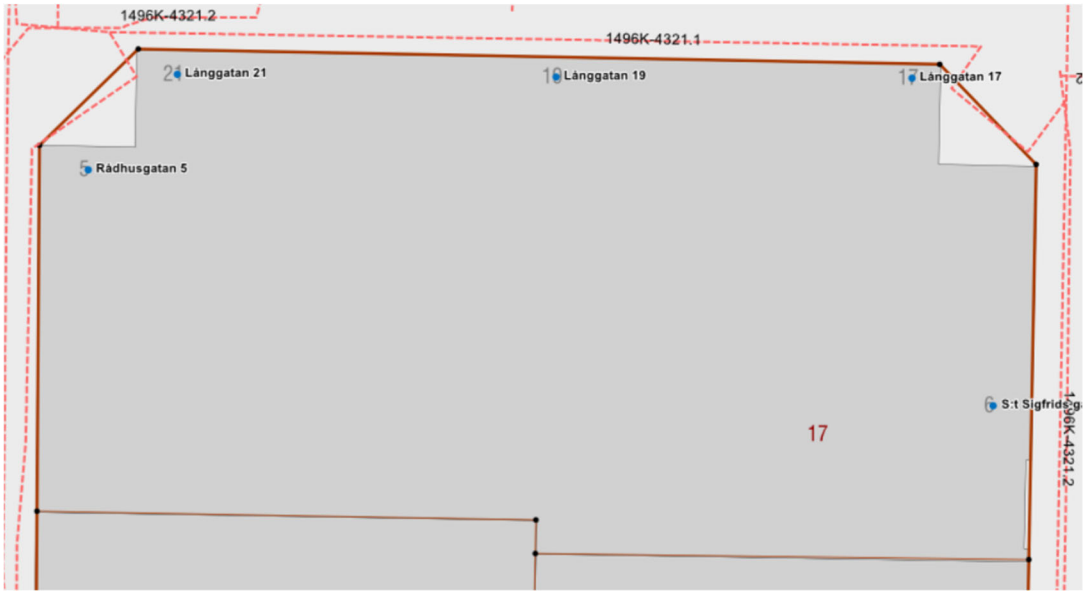
Kommunen har inga planer på att bedriva skola inom den egna organisationen på platsen, varför frågan om kommunal inlösen inte bedöms bli aktuell.

Det ansvar kommunen bär kopplat till elever i skolformen gymnasium innebär att erbjuda plats på en kommunal gymnasieskola, varför inte heller ett övertagande bedöms som aktuellt i en situation där skolverksamheten skulle upphöra.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Planområdet berörs av en ledningsrätt 1496K-4321.1, 1495-2020/11.1 samt 1496K-4321.2 för elledningar, i den norra delen av planområdet, se bild nedanför. Ledningsrätterna ska ligga kvar och utrymmet för dem säkerställs i plankartan med prickmark för de delar som planeras som kvartersmark. De rättigheter som ligger inom allmän plats behöver ingen särskild reglering.



Ledningsrätter redovisas som streckade röda linjer.

Tekniska frågor

Allmän plats

Planområdet innefattar en mindre yta som regleras som allmän plats gata, för att kunna hantera att fasaden kragar ut över gata. Det möjliggör även reglering av utfartsförbud från fastigheten.

Skötselstandard för områdets allmänna platser i enlighet med Skövde kommuns gällande ”Driftinstruktioner för offentlig mark”.

Fastigheten Heimdal 17 är privatägd och förvaltas av markägaren, det gäller även den allmänna kvartersmark som fungerar som skola.

Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp (VA) Befintlig servis täcker behoven även i framtiden.

Inom allmän plats ansvarar sektor service för drift av vatten och avlopp. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift av servisledningar.

Dagvatten

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Fastigheten är bebyggd till 100% och det vatten som faller i området tas omhand i befintligt system. Ingen ytterligare utbyggnad av dagvattensystem behöver göras.

Beslutas om förändringar inom fastigheten åligger det fastighetsägaren att ansvara för att dagvatten även i fortsättningen når de anslutningspunkter som anvisas av VA-huvudmannen.

El

Bebyggelsen är redan ansluten till el-nätet och befintliga ledningar täcker behoven även i framtiden.

Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Skövde Energi AB ifrån elrum/fasadskåp till tomtgräns dit Skövde Energi AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och uppfylla gällande krav på storlek.

Skövde Energi AB ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet inom planområdet.

Fiber

Bebyggelsen är redan ansluten till fiber-nätet och befintliga ledningar täcker behoven även i framtiden.

Uppvärmning

Bebyggelsen är redan ansluten till Skövde energis fjärrvärmenätet. Planförslaget innebär inga förändringar av befintliga ledningar.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfalls & Återvinning Skaraborg (AÅS).

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Vatten och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp i enlighet med Skövde kommuns taxa.

Lantmäteriförrättning

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

Bygglov och bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för bygglovsnämndens verksamhet. Någon planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Planavgift

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnad och Fastighet Rådhusgatan AB.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Under 2027 beräknas arbeten för att förändra användningen i delar av byggnaden att genomföras.

Kulturvärden

Byggnaden berörs inte av något rivningsförbud.

Prövning enligt annan lagstiftning

Hela planområdet ligger inom fornlämning L1961:5137 (stadslager). Största delen av fastigheten bedöms vara utschaktad sedan tidigare byggnationer. Markingrepp inom fornlämningen kräver tillstånd enligt Kulturmiljölagen. Sådana åtgärder kan utgöras av olika typer av grundläggningsåtgärder, ledningsdragningar, planteringar, plattsättningar etc.

Samråd ska i god tid hållas med Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet kring sådana åtgärder.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med Skövde kommuns översiktsplan 2040 (ÖP 2040) och den fördjupade översiktsplanen för centrala Skövde (FÖP Centrala Skövde) då planen möjliggör såväl handel som andra funktioner som går att kombinera med detta.

I ÖP 2040 anges markanvändningen ”Mångfunktionell bebyggelse”, vilket innebär en tätare kvartersbebyggelse med blandat innehåll av bostäder, kontor, handel och service m.m.

I FÖP Centrala Skövde är planområdet beläget inom förtätningsområde B- Stadskärnan. En av riktlinjerna för området är att handel och service ska prioriteras och utvecklas.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K-ST241	Ändring av stadsplan för Heimdal och Brage m. m.	1973-08-08
1683K-ST168	Stadsplan för del av det centrala området i Skövde stad	1964-11-03

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet

Övriga

Vision 2040 och kommunfullmäktiges mål för mandatperioden

Vision Skövde 2040 lyder:

”Tillsammans förverkligar vi drömmar och får Skövde att växa”.

Utifrån Vision Skövde 2040 har kommunfullmäktige beslutat om prioriterade utvecklingsmål för mandatperioden. Målen konkretiserar Vision Skövde 2040 och svarar på frågan ”Vilka samhällsutmaningar ska Skövde kommun prioritera under den här mandatperioden?”

Kommunfullmäktige har pekat ut tre prioriterade målområden med målformuleringar. Dessa tre är:

1. Tillväxt och attraktionskraft; Skövde växer genom att attrahera både invånare och företag.
2. Klimat och miljö; Skövde bedriver ett offensivt miljö- och klimatarbete.
3. Barn och unga; Skövde kommun ger alla barn och unga förutsättningar för ett gott liv.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2022-11-07 KS § 210/22 om positivt planbesked för Heimdal 17.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2023-01-16 KS § 7/23 om uppdrag.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan, ska enligt plan- och bygglagen (PBL 4 kap. 34 §) miljökonsekvenserna redovisas i omfattning och innehåll som följer av 6 kap. 11, 12 och 16 §§ miljöbalken.

När kommunen tar ställning till om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en *undersökning om betydande miljöpåverkan*. Om undersökningen visar på betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas på:

Bedömningen grundas på följande:

- Planförslaget följer Översiktsplan 2040 samt FÖP Centrum.
- Planen möjliggör förutsättningar ny användning skola och kontor, samt befintlig användning handel och bostäder. Planen medger inga förändringar i byggnadens volym eller omfattning.
- Planen medför inte betydande påverkan på naturvärden.
- Planen medför inte betydande påverkan på kulturvärden.
- Planen medför inte betydande påverkan på sociala eller materiella värden.
- Planen medför inte betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte riskera att överskridas för planområdet.

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2023-01-16 § 7/23 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2026-03-26, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Geoteknik och hydrologi

Förutsättningar

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering har området i huvudsak en berggrund av granit, med kvarts-fältspatglimmersammansättning.

Jorden består under ytskiktet överst av isälvssediment, meden sammansättning av partiklar från grovsilt till block i storlek.

Ras, skred och erosion

Planområdet är relativt flackt och är inte belägen i närheten av något vattendrag. Planområdet är inte beläget inom nationella särskilda riskområden för klimatrelaterade ras, skred och erosion enligt Sveriges geotekniska institut (SGI) och Myndigheten för civilt försvar (MCF)

Grundvatten

Marken består av isälvsavsättningar med 4,5-9 m djup till grundvattenytan.

Enligt drastickartan, som visar grundvattnets sårbarhet för föroreningar, anges drasticvärde 174 för området. Ju lägre drasticvärde, desto lägre sårbarhet, möjligt intervall är mellan 23 och 226.

Radon

Marken i området klassas som högradonmark.

Konsekvenser

Ras, skred och erosion

Planområdet är beläget inom tätbebyggt område i centrala Skövde och utgörs av redan ianspråktagen mark. Detaljplanen innebär endast ändrad markanvändning och medger inte en större byggnadsarea eller byggnadshöjd och därmed inte större laster. Planförslaget bedöms inte påverka markens stabilitet eller föreligga risk för ras, skred eller erosion.

Grundvatten

För att minimera påverkan på grundvattnet är det bra att dagvatten leds bort i dagvattensystemet, vilket gör att de föroreningar som orsakas av bland annat trafik inte infiltreras. Detta sker redan idag.

Radon

Då området är klassat som högradonmark ska byggnader utformas radonsäkra. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen

Markmiljö och föroreningar

Förutsättningar

Markföroreningar bedöms inte förekomma, då ingen verksamhet bedrivits på tomten som kan föranleda misstanke om detta. Marken har därutöver varit hårdgjord sedan 70-talet då befintlig byggnad uppfördes.

Konsekvenser

Föreslagen markanvändning bedöms inte ge upphov till några markföroreningar och inget behov av sanering föreligger.

Dagvatten

Förutsättningar

Planområdet ingår i ett verksamhetsområde för dagvatten och marken är hårdgjord. Vattnet går i underjordiska ledningar. Vattnet från området leds, till Mörkebäcken, i likhet med stora delar av centrum. Vattnet går sedan vidare ut i Ösan.

Konsekvenser

Planen möjliggör inte någon ytterligare exploatering eller hårdgöring, vilket innebär att mängden vatten inte kommer att öka med anledning av ett genomförande av planen. Detta gäller även i det fal len ny byggnad skulle uppföra på platsen.

Befintligt ledningsnät bedöms vara tillräckligt för ändamålet.

Riksintressen

Förutsättningar

Totalförsvar

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA-område som är kopplat till Karlsborgs flygplats. Planförslaget innebär ingen påverkan på MSA-området.

Konsekvenser

Totalförsvar

Planförslaget innebär ingen påverkan på MSA-området.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3). Bedömningen baseras på att planområdet inte omfattar några av de typer av miljöer som inkluderas i lagens paragrafer.

Natur

Planområdet omfattar inga naturområden och gränsar inte heller till något sådant.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens femte kapitel är *miljökvalitetsnormer* (MKN) föreskrifter om miljökvalitet för mark, vatten, luft eller övrig miljö inom ett geografiskt område. Normerna slår vanligtvis fast den lägsta miljökvalitetsnivå som är acceptabel inom området i syfte att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

Föreskrifterna är juridiskt bindande.

Det finns idag MKN för omgivningsbuller, utomhusluft och vatten.#

Sektor samhällsbyggnad bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att någon av miljökvalitetsnormerna överskrids. Nedan går det att läsa om gränsvärden och mätningar, någon ytterligare utredning krävs inte.

Förutsättningar

MKN för omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för *omgivningsbuller* är en så kallad målsättningsnorm och gäller för kommuner med mer 100 000 invånare, samt från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige. I Skövde kommun gäller därmed MKN för omgivningsbuller endast för större vägar samt järnvägar. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och ansvarar för bullerkartläggningar och eventuella åtgärdsplaner.

Planområdets påverkan av trafik- samt industri- och verksamhetsbuller beskrivs under rubriken *Utomhusbuller* nedan/på sidan 15.

MKN för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för *utomhusluft* är så kallade gränsvärdesnormer. De anger gränsvärden som inte får överskridas; detta för att varken människors hälsa eller djur, växter eller kulturvärden ska skadas. Det finns i förordningen normer i form av tillåtna halter av partiklar med partikelstorlekarna 2,5 mikrometer ($PM_{2,5}$) och 10 mikrometer (PM_{10}) i utomhusluft. Därtill finns normer för koncentrationer av ämnena kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/ beräknat värde
NO_x	30 µg/m^3	8-12 µg/m^3 (år 2018)
NO_2	40 µg/m^3	9,5 µg/m^3 (år 2021)
$PM_{2,5}$	25 µg/m^3	11 µg/m^3 (år 2014)
PM_{10}	40 µg/m^3	18 µg/m^3 (år 2014)

Tabell med gränsvärden på årsbasis för MKN, med aktuella värden för Skövde och planområdet.

Dessa miljökvalitetsnormer styrs av luftkvalitetsförordningen (2010:477) och föreskrifter från Naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider (NOx) och partiklar (PM) som kan behöva hanteras, med trafiken som största föroreningskälla. Mätningar genomförs vid Kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för att mäta partikelhalter.

I Skövde ligger de uppmätta halterna av kväveoxider, PM2,5 och PM10 tydligt under de gällande kraven för miljökvalitetsnormer. Planområdet ligger inte intill någon väg med större mängder trafik, vilket bidrar till att halterna i området är låga.

EU:s nya luftkvalitetsdirektiv (EU 2024/2881) antogs 2024 och innebär skärpta gränsvärden som ska följas från 2030, direktivet ska föras in i svensk lag i slutet av 2026 eller i början av 2027.

MKN för vatten

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljökvalitetsnormer anger den miljökvalitet som ska uppnås för varje enskild vattenförekomst och vid vilken tidpunkt den senast ska vara uppfylld. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2027.

Skövde tillhör Västerhavets vattendistrikt, där Länsstyrelsen i Västra Götalands län utsetts till att vara vattenmyndighet med uppgift att samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Planområdets avvattning sker i huvudsak via Mörkebäcken och Ömboån innan det, drygt 1,5 km senare, mynnar i Ösan.

Delar av Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster, planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Falköping-Skövde, vilken har både god kemisk status och god kvantitativ status.

Konsekvenser

MKN för utomhusluft

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några negativa konsekvenser då de uppmätta halterna av kväveoxider (NO_X) och partiklar ($PM_{2,5}$, PM_{10}) ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer. Planförslaget som innebär att fler användningar inom befintlig byggnad i Skövde centrum bedöms inte heller påverka möjligheten att uppnå de skärpta gränsvärden för 2030.

MKN för vatten

Planen, med ytterligare användningar, innebär inte någon förändring av exploateringsgrad eller hårdgörande av mark och bedöms därför inte påverka vattnets status.

Utomhusbuller

Förutsättningar

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Aktuella riktvärden anges i tabell till höger.

Krav på inomhusvärden avseende buller för bostäder och andra typer av lokaler regleras i BFS 2024:10. Dessa gäller oavsett ljudnivån utomhus. För bostäder gäller för närvarande riktvärdet inomhus på 30 dBA ekvivalent nivå och 45 dBA maximal nivå.

Ramböll har 2022 tagit fram en översiktlig trafikbullerkartläggning för Skövde. Planområdet angränsar till Rådhusgatan i väster med, Långgatan mot norr och S:t Sigfrids gata.

Väg

Planområdet berörs av trafikbuller från S:t Sigfrids gata, vid fasad på den mest utsatta norra och östra sidan når ligger ljudnivån på 50-55 dBA.

Järnväg

Planområdet berörs av buller från västra stambanan, nivåerna uppgår till 45-50 dBA, i syd östra hörnet når nivåerna upp till 50-55 dBA.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Utomhus vid:		
Fasad	60[1)] dBA	
Uteplats i anslutning till bostaden	50 dBA	70 dBA

Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasaden.

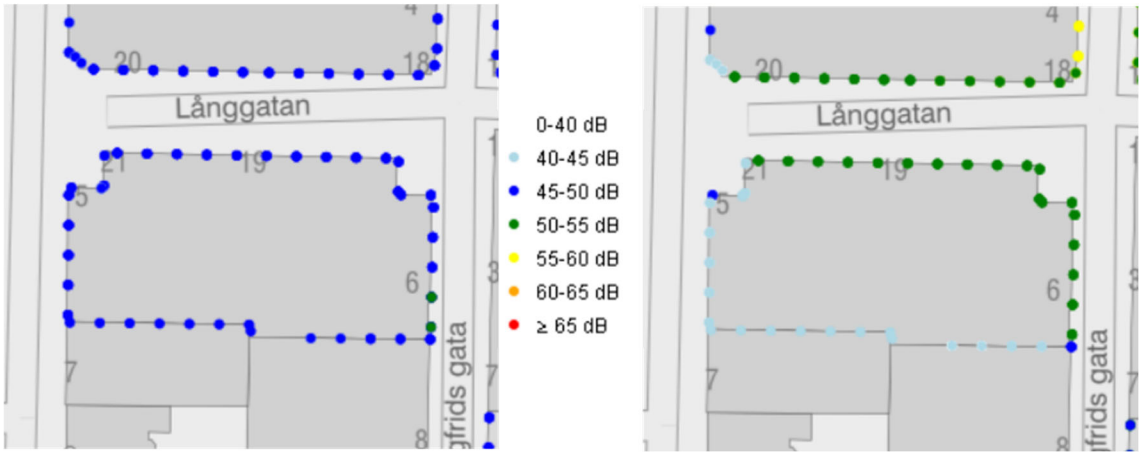
Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges för uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

[1)] För bostad om högst 35 m^2 gäller 65 dBA

Sammanställning av riktvärden enligt förordning 2015:216 §§ 3-5 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Industri- och verksamhet

Planområdet berörs inte av buller från industri eller verksamhet.



Fasadpunktberäkning av buller visar att ingen sida av byggnaden överskrider gränsvärden för bostäder på 55 dBA, det vill säga det värde som gäller för minst hälften av bostadsrummen. Därtill finns rum som vetter in mot gården.

Konsekvenser

Väg

Planens genomförande innebär ingen förändring avseende buller från väg.

Järnväg

Planens genomförande innebär ingen förändring avseende buller från järnväg.

Risk för olyckor, farligt gods

Förutsättningar

Länsstyrelsen har tagit fram en riskpolicy (2006) för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Riskpolicyn innebär att en riskhanteringsprocess ska beaktas när detaljplaner tas fram för områden inom 150 meters avstånd från en led för farligt gods.

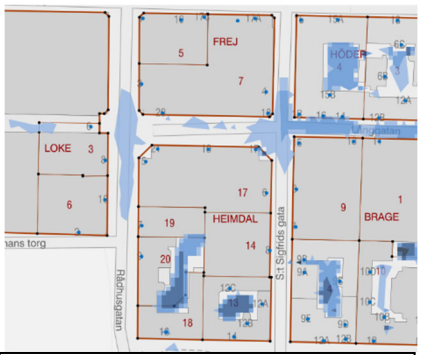
Planområdet ligger mer än 150 meter från någon utpekad transportled för farligt gods.

Skyfall

Förutsättningar

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. Enligt SMHI väntas årsmedelnederbörden i Skövde öka med upp till 30% till 2100. Skövde kommun har karterat skyfall med en återkomsttid för 100-, 400- och 1000-årsregn samt analyserat flödesvägar flödesvolymer. Karteringen visar de maximala vattendjupen under ett översvämningsförlopp. I händelse av skyfall ska en genomtänkt höjdsättning styra dagvattnet i lämplig riktning till utvalda platser.

Ny bebyggelse, som inte är särskilt utpekad som samhällsviktig, ska planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn.



Utsnitt ut översvämningskartläggning, högsta nivå vid ett 400-års-regn. Visar en lågpunkt i nordöstra hörnet av planområdet.

ÖP 2040 anger som planeringsprincip att långsiktiga åtgärder ska kunna hantera en framtid motsvarande FN:s klimatpanels klimatscenario 8.5. Detta innebär vanligtvis att beräkningar för skyfallsberäkningar ska utgå ifrån en klimatfaktor 1,4.

Översvämningskartläggningen (400-årsregn) visar att det i det nordöstra hörnet av planområdet finns en yta som kan stå under vatten vid kraftiga regn, det bedöms dock inte skada fastigheten. Karteringen visar lågpunkter, där vatten blir stående om dagvattensystemet blir fyllt. Planområdets läge vid i befintliga strukturer innebär att vatten som faller i området rinner ytledes på vägar, som lutar ner mot stationsområdet. I området kring stationen har åtgärder genomförts för att kunna ta hand om och fördröja vatten. Även på det närliggande Hertig Johans torg finns magasin för att kunna ta omhand vatten vid större regnmängder.

Konsekvenser

Planens genomförande bedöms inte påverka effekterna av ett skyfall. Det bedöms inte heller finnas något behov av åtgärder för att säkerställa framkomlighet till bostäder, då bland annat Rådhusgatan kommer att ha som djupast 10-20 cm vatten vid ett 100-år regn. Den gatan är sedan kopplad till två av de större vägarna kring centrum, vilka i sin tur har kopplingar till ett flertal alternativa vägar för bland annat utryckningfordon.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Kulturförvaltningen i Västra Götalandsregionen har bistått med en beskrivning av kulturmiljövärdena inom planområdet. Slutsatserna presenteras härunder.

Fastigheten Heimdal 17 ligger inom en kulturmiljö som uppmärksammades 2009-10 i samband med underlaget till kulturmiljöprogram för Skövde kommun. Kulturmiljön omfattar rutnätsstaden i centrum och beskrivs i underlaget vara av fundamental betydelse för Skövdes karaktär och identitet.

Enligt Skövde kommuns ritningsarkiv uppfördes den nuvarande affärsbyggnaden på fastigheten Heimdal 17 ursprungligen som varuhus åt EPA i början av 1960-talet. Ritningar till varuhuset upprättades av arkitekt Bent Jörgen Jörgensen, som vid denna tid ritade flera EPA-varuhus i landet, bland annat i Skara. I samband med en genomgripande ombyggnad till bland annat banklokaler 1973 omgestaltades det ursprungliga affärs- och bostadshusets fasader totalt till sin nuvarande exteriöra karaktär. Ritningar till 1973 års ombyggnad upprättades av Arkitektgruppen H.E. Heineman AB. Därefter har byggnaden varit föremål för åtskilliga ombyggnader under de följande decennierna, där de flesta har avsett ändrad användning och omdisponering av lokaler. De exteriöra förändringarna har varit begränsade och främst avsett entrépartier mm.

Det före detta EPA-varuhuset, sedermera ombyggt till banklokaler, är inte uppmärksammat i vare sig 1991 års inventering av kulturhistoriska byggnader och miljöer i Skövde eller i underlaget till kulturmiljöprogram från 2009-10. Däremot uppmärksammades byggnaden på grannfastigheten Heimdal 19 i 1991 års inventering, då den verkar ha tillhört fastigheten Heimdal 17 vid denna tid.

I kulturmiljön finns en rad olika årsringar med byggnader och anläggningar från skilda tider, där affärs- och bostadshuset på fastigheten Heimdal 17 representerar en genomgripande omvandling på 1970-talet av en tidigare varuhusbyggnad, där möjligen takfallen täckta med kopparplåt kan vara en rest från det ursprungliga EPA-varuhuset. Det kulturhistoriska värdet har bedömts vara begränsat, men exteriören speglar enligt undertecknad på ett tydligt sätt rådande arkitektur-strömningar med drag av brutalism genom de slutna, tunga fasaderna. Ur ett lokalt perspektiv är det även av intresse att den nuvarande exteriören är ett verk av det Skövdebaserade arkitektkontoret Arkitektgruppen H.E. Heineman AB. Ett visst kulturhistoriskt värde kan man därmed tillskriva fastigheten, varför man enligt Kulturförvaltningen bör vara medveten om dessa övergripande värden i det fortsatta planarbetet.

Fornlämningar

Inga dokumenterade fornlämningar eller andra kulturhistoriskt värdefulla områden eller objekt finns inom planområdet.

Konsekvenser

Planen reglerar bebyggelsen som finns på platsen med höjder och utskjutande partier, vilket befäster den befintliga byggnadens utformning.

Bygglovsregler och varsamhetsbestämmelser hanterar byggnadens kulturvärden i övrigt, i enlighet med de bestämmelser som finns. Då byggnaden har ett identifierat kulturvärde ska detta beaktas i bygglovsprocessen i enlighet med 2 kapitlet 13 § PBL.

Fysisk miljö

Förutsättningar

Bebyggelse och stadsbild

På två sidor om byggnaden finns ytor som fungerar som gågata och vistelseytor med handelsstråk. Det är Rådhusgatan i väster och ett mindre torg/fickpark på Långgatan i norr. På torgytan finns lite gröna inslag, cykelparkering och vistelseytor.

Området ligger i stadsmiljö, men är inte bullerutsatt. Gator och ytor som ligger intill fastigheten är för gående och cyklister på två sidor och den östra gatan fungerar som lokalgata, med infarter till de olika fastigheternas parkering, även parkering till Heimdal 17 har infart från S:t Sigfrids gata.



Flygfoto över kvarteret Heimdal, med planområdet i norr.

Skyddsrum

Inom fastigheten finns 2 skyddsrum, för 50 respektive 100 personer.

Friytor

På Långgatan, norr om planområdet, finns en mindre torgyta, med sittplatser och lite grönska. Det finns även en innergård på bjälklag helt omslutet av byggnader.

Vegetation och topografi

Det är inte särskilt mycket grönska kring området. Det finns lite på den överbyggda gården och några träd på torgytan.

Tillgänglighet

Det skiljer ungefär 1 meter i höjd mellan Rådhusgatan i väster och S:t Sigfrids gata i öster. Området bedöms därför vara plant och har god tillgänglighet.

Vägar och förbindelser

Planområdet omges av gator i en rak nätstruktur, bestående av lokalgator, flera av dessa mynnar i de genomfartsstråk som omger centrum.

Konsekvenser

Bebyggelse och stadsbild

Planen möjliggör inga större förändringar mot dagens bebyggelse eller reglering i befintlig plan.

Användningen av byggnaderna kommer att styras av byggnadens utformning, skolan inryms i den tidigare banklokalen och kommer att huseras i den norra huskroppen, i markplan och på plan 2.

Skyddsrum

Planens genomförande bedöms inte inverka på skyddsrummens funktion.

Friytor

Torgytan kan komma att användas mer, då gymnasieungdomar kommer att vistas i och kring fastigheten.

Innergården nyttjas av våningsplan ovan bottenplan.

Vegetation och topografi

Planen innebär ingen förändring.

Tillgänglighet

Eventuella förändringar ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Tillgängligheten inom kvartersmark och krav på att installera hiss gäller till enskilda bostäder belägna högre upp än två våningar, ska följa Boverkets byggregler (BBR). Publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade. Detta bevakas i bygglovsskedet.

Vägar och förbindelser

Planen innebär ingen förändring.

Lokalklimat

Förutsättningar

Området är hårdgjort och påverkas därför av värmestrålning, värmekartläggningen visar att taket är varmt. Torgytan/gågatan norr om planområdet är svalare, då ytan ligger i skugga bakom byggnaden större delen av dagen.

Byggnaden skuggar inte omkringliggande bebyggelse i någon större utsträckning och solljus når fasaden såväl i söder som öst/väst under olika delar av dagen.

Området är inte särskilt vindutsatt, då en större byggnadskropp i väster skärmar av i den förhärskande vindriktningen.

Konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av existerande förhållanden.

Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens befintliga konstruktion och utförande och bevakas i bygglovsprocessen.

Sociala

Förutsättningar

Området ligger i i befintlig kringbyggd kvartersstruktur och omges av gågator på två sidor och en kvartersgata på den tredje, i söder fortsätter bebyggelsen i kvarteret. Det bedrivs handel och restaurangverksamhet i närheten.

Området är en del av stadens centrum och har goda kopplingar åt alla håll.

Konsekvenser

Planförslaget bidrar med en ny funktion i området, vilket kan medföra en ökad aktivitet och rörelse under större delar av dagen. Den nya funktionen bedöms bidra till att fler människor vistas och rör sig i området, vilket i sin tur kan stärka användningen av de allmänna ytorna och bidra till ett mer levande stadsrum. Ett ökat flöde av människor skapar även bättre förutsättningar för handel, service och restauranger i närområdet genom ett ökat kundunderlag

Barn och ungas rättigheter i enlighet med barnkonventionen har beaktats i planförslaget.

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten- och avlopp

Området är en del i verksamhetsområde och är kopplat till nätet.

Brandvatten

Ett flertal brandposter finns i närområdet och det finns goda möjligheter för räddningstjänsten att välja den som ligger bäst till.

El

Befintlig bebyggelse är kopplad till nätet.

IT-infrastruktur

Befintlig bebyggelse är kopplad till nätet.

Uppvärmning

Befintlig bebyggelse är kopplad till fjärrvärmenätet.

Materialåtervinning och avfallshantering

Bostäder

Kommunalförbundet *Avfall och återvinning Skaraborg (AÅS)* ansvarar för insamling av hushållsavfall. AÅS har även ansvar för insamling av förpackningar (plast, kartong, glas och metall). Senast 1 januari 2027 ska, utöver komposterbart och brännbart, även de allra vanligaste förpackningarna kunna samlas in i separata behållare vid de fastigheter där avfallet uppstår – så kallad fastighetsnära insamling (FNI), eller i nära anslutning till fastigheten (kvartersnära). Det innebär i praktiken att avståndet till fastigheten inte får överstiga 400 meter. Verksamheter som delar kärl med flerbostadshus ska anmäla det till AÅS.

Kärl för återvinning och avfall förvaras i källarutrymme och töms av AÅS.

Verksamheter

Verksamheter, industri och andra företag samt föreningar (samlat kallat verksamheter) så ska själva anlita godkända transportörer och behandlingsföretag för sitt avfall.

Kommunalförbundet Avfall och återvinning Skaraborg (A&ÅS) ansvarar för insamling av verksamheters mat- och restavfall, dvs. sådant matavfall som uppkommer i personalmatsal samt vid hushållsliknande tillagning så som matavfall från restaurang.

Kärl för återvinning och avfall förvaras i källarutrymme och töms av AÅS.

Konsekvenser

Vatten- och avlopp

Ingen förändring mot dagens läge.

Brandvatten

Ingen förändring mot dagens läge.

El

Ingen förändring mot dagens läge.

IT-infrastruktur

Ingen förändring mot dagens läge.

Uppvärmning

Ingen förändring mot dagens läge.

Materialåtervinning och avfallshantering

Bostäder

Kärl för återvinning och avfall kommer även fortsättningsvis förvaras i källarutrymme och tömmas av AÅS.

Verksamheter

Kärl för återvinning och avfall kommer även fortsättningsvis förvaras i källarutrymme och tömmas av AÅS.

Planförslaget möjliggör en gymnasieskola och den planerade inriktningen är naturbruk- smådjur. AÅS har lämnat besked om att avfall från djurhållningen ska hanteras som restavfall (brännbart), förpackat. Döda och/eller avlivande djur skickas till kremering. Dialog har förts mellan ansvariga för skolverksamheten och AÅS och planerad hantering av dagligt djurrumsavfall är enligt deras regelverk.

Service

Förutsättningar

Offentlig

Planområdet är centralt placerat och har flera offentliga funktioner inom gångavstånd.

Grundskola och förskola finns inom 1 km från planområdet. I enlighet med nu gällande skollag ska elever placeras på den skola som vårdnadshavare önskar. Om alla elever inte kan beredas plats på den skola vårdnadshavare önskar ska närhetsprincipen vara styrande. Alla elever har rätt till en skola nära hemmet, vilket inte ovillkorligen innebär den skola som ligger närmast hemmet.

Kommersiell

Planområdet ligger i stadens centrum, med centrumhandel, restauranger och annan affärsverksamhet i områdets direkta närhet.

Konsekvenser

Offentlig

Planens genomförande bedöms inte ha någon påverkan på offentlig service.

Kommersiell

Planen ger möjlighet till handel inom planområdet. Ett genomförande kan även bidra till ett ökat kundunderlag i centrum, genom arbetsplatser och elever på skolan.

Trafik

Förutsättningar

Gång- och cykeltrafik

I området hänvisas gående och cyklister till det finmaskiga vägnätet, lite längre ifrån kvarteret finns cykelvägar som passerar centrum.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns invid Sandtorget, där både regionbussar och stadstrafik har hållplats.

Motortrafik

Sker på kvartersgator på östra sidan om planområdet, där även nerfart till parkeringsgarage finns.

Parkering

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet samt omfattningen av denna. Som underlag för bedömning av antalet parkeringsplatser föreslås Skövde kommuns Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun, enligt nedan följas.

Bilplatsbehov, bpl/1000 m² BTA	**Centralt läge**	**Halvcentralt läge**
Bostäder, flerbostadshus	8	12
Kontor	15	25
Butiker, dagligvaror	35	40
Butiker, sällanköp	25	30

Cykelplatsbehov	**Centralt läge**	**Halvcentralt läge**
Bostäder, flerbostadshus *(cpl/lgh)*	2,5	2,5
Bostäder, studentbostadshus *(cpl/lgh)*	1,5	1,5
Kontor (cpl/1000 m² BTA)	18	13
Butiker (cpl/1000 m² BTA)	30	20
Gymnasieskola (cpl/100 elever)	70	70

Parkering sker i källargarage under byggnad och överbyggd gård.

Konsekvenser

Gång- och cykeltrafik

Gymnasieskola i lokalerna bedöms innebära en ökning av cykeltrafiken i området. Inga förändringar sker i cykelvägnätet. Flödet under dagen bedöms dock bli lägre än med den tidigare bank-verksamheten, då elever och personal främst kommer att komma och gå vid dagens början och slut, samt i samband med lunch.

Kollektivtrafik

Planförslaget innebär inga förändringar.

Parkering

Personbilar och cyklar kommer att ha platser i befintligt garage under kvarterets överbyggda gård. Behovet av platser för personbil minskar, varför bedömningen görs att även cyklar kommer att rymmas i befintligt utrymme. Personalmängden går ner från runt 30 på banken till runt 20 i gymnasieskolan. Dessa kommer dock inte att vara på plats samtidigt.

I befintligt garage finns 32 p-platser, varav 4 för MC. Efter förändringen beräknas garaget ha 23 platser för personbil och 40 för cykel.

Platserna kommer att fördelas mellan personalparkering (skola, kontor och handel), samt de boende i fastigheten.

Motortrafik

Trafiken till och från planområdet bedöms bli lägre än med tidigare bankverksamhet och kopplas i huvudsak till skoldagens/arbetsdagens början och slut.

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser

Planen innehåller inte några planbestämmelser som reglerar fastighetsstorlek eller på annat sätt begränsar möjligheterna till fastighetsbildning. Detaljplanen reglerar inte fastighetsindelning.

Medverkande

Tjänstepersoner

Sektor samhällsbyggnad

Plan: Anna Olsson

Gata: Peter Svensson

Kart och mät: Simon Stenberg Jönsson

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson	Birgit Bjelkengren
Avdelningschef strategi och planering	Planarkitekt

Sektor samhällsbyggnad
Postadress 541 83 SKÖVDE Telefon 0500-49 80 00 Hemsida www.skovde.se