AKT 1496K-DPXXX

Detaljplan för Mariesjö 4 m.fl

Planbeskrivning

Granskningshandling
Upprättad: 2026-10-15
Laga kraft: 20xx-xx-xx

Dnr PLAN.2023.5
Sektor samhällsbyggnad
Skövde kommun



Innehåll

Detaljplanens syfte och huvuddrag 3

Syfte 3
Huvuddrag 3

Beskrivning av detaljplan 3

Omfattning och lokalisering 3
Detaljplanens handläggning 4
Planförslaget 5
Trafik till och inom planområdet 10
..... 11
Genomförandetid 12

Motiv till detaljplanens reglering 12

Allmän plats 12
Kvartersmark 13

Detaljplanens genomförande 21

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap 21
Fastighetsrättsliga frågor 21
Tekniska frågor 22
Ekonomiska frågor 24
Skövde kommun kommer att lösa in allmän platsmark inom planområdet. 25
Organisatoriska frågor 25
Upplysningar 25

Kommunala planeringsunderlag 27

Översiktsplan 27
Planprogram 27
Detaljplaner 28
Övriga 28
Beslut om betydande miljöpåverkan 29

Planeringsförutsättningar och konsekvenser 30

Geoteknik och hydrologi 30
Markmiljö och föroreningar 35
Dagvatten 38
Strandskydd 40
Riksintressen 40
Hushållningsbestämmelser 41
Natur 41
Miljökvalitetsnormer 45
Utomhusbuller 48
Vibrationer 54
Risk för olyckor, farligt gods 54
Risk för översvämning 56
Kulturmiljö 57
Fysisk miljö 61
Lokalklimat 65
Sociala frågor 66
Teknisk försörjning 68
Service 69
Trafik 70
Fastigheter och rättigheter 72

Medverkande 73

Tjänstepersoner 73
Övriga 73

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en blandstad med innehåll av bostäder, kontor, utbildning, hotell, centrumändamål, besöksanläggning, parkeringshus, torg och park. Planen ska säkerställa ett sammanhängande gatunät med kopplingar till omgivande befintlig och planerad bebyggelse samt möjliggöra en fortsättning av det allmänna gångstråket - Kunskapsstråket - genom kvarteren. Den lokalhistoriskt värdefulla äldre ladugården regleras med varsamhets- och utformningsbestämmelser som syftar till att värna viktiga karaktärsdrag.

Huvuddrag

Planförslaget ska medge en utveckling i enlighet med framtaget planprogram för Mariesjö där stadsdelen omvandlas från industri- och verksamhetsområde till en kvartersstad med blandat innehåll. Ett genomförande av detaljplanen tillgodoser behovet av bostäder i centralt läge och kontors- och utbildningslokaler med mera för Science Park Skövde och högskolan Skövde. Planen möjliggör även hotellverksamhet. Den äldre ladugårdsbyggnaden kommer vara kvar och ska kunna användas för publika ändamål och/eller kontor men anslutande bussdepå och kallförråd tas bort. Centralt genom området föreslås en ny allmän plats anläggas längs det planerade Kunskapsstråket. Som underlag till utformning av allmän platsmark (gator, parker, torg etc) inom programområdet finns ett gestaltningsprogram för Skövde Science City från 2022.

Beskrivning av detaljplan

Omfattning och lokalisering

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse

Planbilagor

A. Behovsbedömning, 2025-04-23
B. Komplettering av behovsbedömning 2025-06-26
C. Planprogram för Mariesjö inkl samrådsredogörelse
D. Dagvattenutredning 2025-05-16 rev 2025-09-24
E. Geoteknisk utredning 2024-08-30 rev 2026 -08-14
F. Miljöteknisk undersökning 2024-09-20 rev 2026-09-04
G. Antikvarisk förundersökning 2023-05-25
H. Bullerutredning 2025-10-13 rev 2026-09-10
I. Riskutredning 2025-09-16 rev 2026-04-27
J. Vibrationsmätning 2026-02-10
K. Skuggstudie 2025-11-04

Lägesbeskrivning

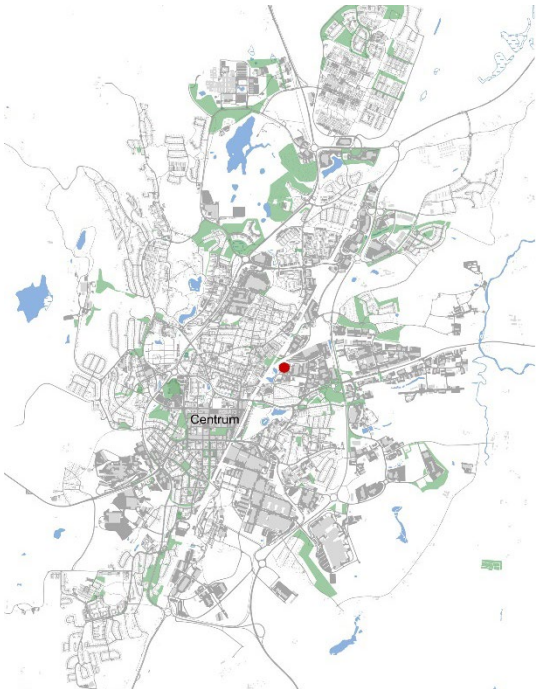
Planområdet är beläget i stadsdelen Mariesjö, ca 1,2 km nordost från Skövde centrum. Området angränsas i söder till Kaplansgatan, i väster av Mariesjö Gård, i norr till den nedlagda Karlsborgsbanan samt i öster till Beijers byggs tidigare butiksbyggnad.

Areal

Planområdet omfattar en total areal av ca 2,9 hektar.

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Mariesjö 4 som ägs av Västfast i Skaraborg AB c/o Kreativa Hus Skövde AB, del av fastigheterna Mariesjö 7 och Mariesjö 3 som ägs av kommunala bolaget Skövde exploatering AB och del av fastigheten Mariesjö 5 som ägs av Skövde kommun.



Planområdets läge i Skövde markerad med röd prick

Detaljplanens handläggning

Förfarande

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

Planförslaget följer ÖP 2040, FÖP Centrum och framtaget planprogram och är därav inte av stor vikt eller har principiell betydelse men med hänsyn till att det bedöms finnas ett allmänt intresse att följa utvecklingen av Mariesjö så handläggs detaljplanen med ett utökat planförfarande. Genom ett utökat planförfarande får medborgare större kännedom om pågående planering och det ger dem och övriga remissinstanser lite längre tid att ta del av planförslaget och lämna synpunkter.

Planprocessen

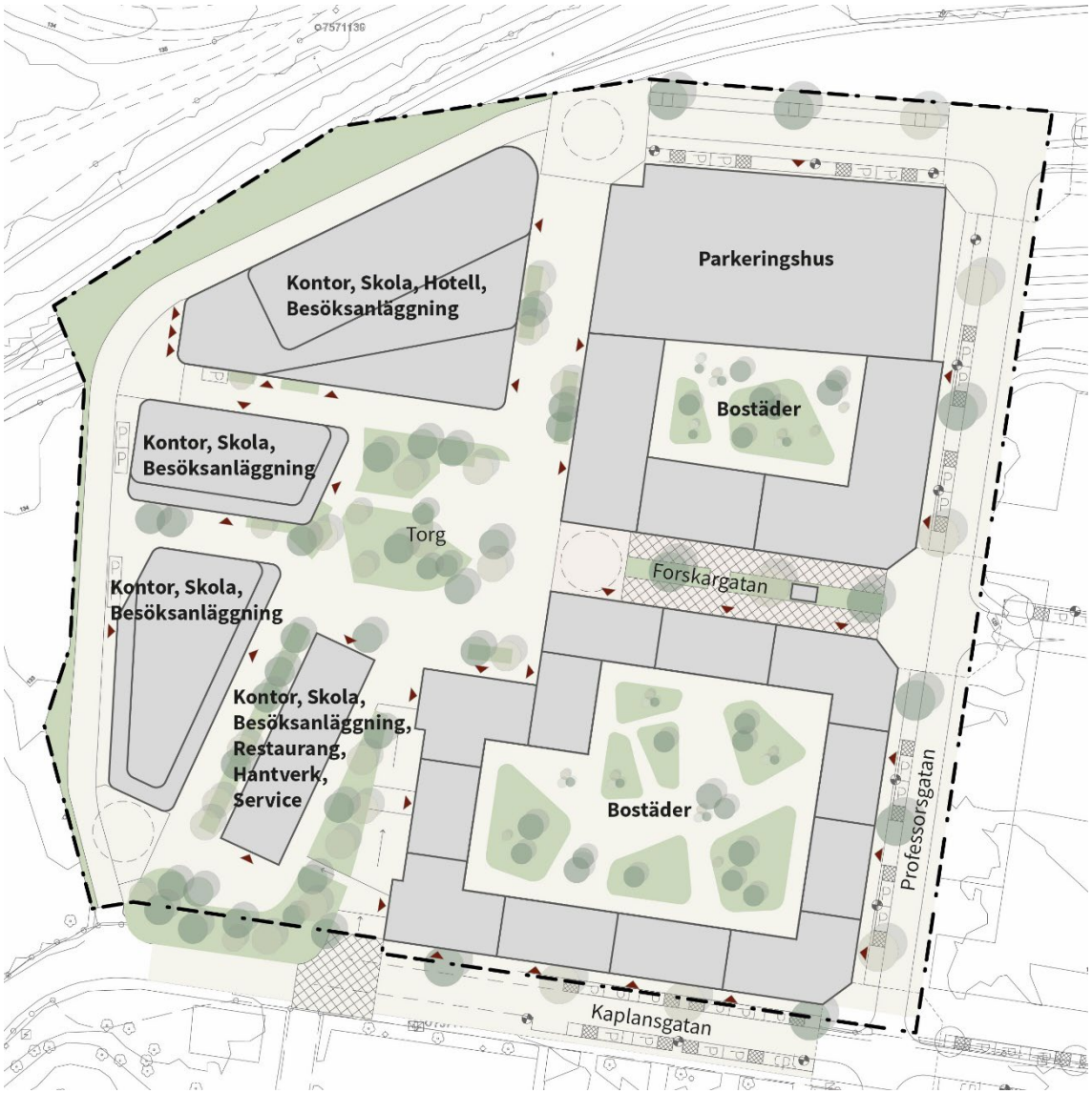
Planen beräknas gå ut på samråd under november/december 2025 och granskning våren 2026. Kommunstyrelsen beräknas kunna anta detaljplanen under andra kvartalet 2026.

Kommunstyrelsen har beslutat om uppdrag (KS 2025-09-10 § 112/25) och kommer besluta om antagande av detaljplanen. Inför samråds- och granskningsskedena sker en politisk avstämning av förslaget i beredningen för samhällsbyggnad (BSB), där kommunstyrelsens arbetsutskott ingår tillsammans med presidierna för bygglovsnämnden, servicenämnden och barn- och utbildningsnämnden.

Planförslaget

Planförslaget ska medge en utveckling i enlighet med framtaget planprogram för Mariesjö där stadsdelen omvandlas från industri- och verksamhetsområde till en kvartersstad med blandat innehåll. Ett genomförande av detaljplanen tillgodoser behovet av bostäder i centralt läge och kontors- och utbildningslokaler med mera för Science Park Skövde och högskolan.

Sammanfattning



Illustrationsplan

Planområdet har friliggande byggnader i västra kvarteren och kvartersbebyggelse i östra kvarteren. Inom de västra kvarteren är möjlig användning kontor, besöksanläggning, högskola/universitet /vuxenutbildning och hotell. För enkelheten skull kommer de västra kvarteren att benämnas ”kontorskvarteren” i resten av planbeskrivningen. I södra delen av kontorskvarteret föreslås byggnader bli mellan 4-5 våningar högt och i norra delen upp till 14 våningar, som ett landmärke för stadsdelen och Kunskapsstråket. Hotelländamålet tillåts endast i den norra byggnaden.

Inom västra kvarteret finns en befintlig äldre tegelbyggnad som ursprungligen har varit en ladugård tillhörande Mariesjö Gård men som nu använts som kontor. Den föreslås att bevaras och för att värna byggnadens dokumenterade karaktärsdrag anges varsamhets- och utformningsbestämmelser på plankartan. I planen möjliggörs användningen centrumändamål vilket medger olika verksamheter som kontor, skola, service, hantverk, besöksanläggning, restaurang och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå.

I östra kvarteren medges bostadsbebyggelse mellan 4-6 våningar, parkeringshus i 6 våningar och teknisk anläggning (transformatorstation).

Mellan kontors- och bostadskvarteren anläggs en fortsättning av Kunskapsstråket. En torgyta anläggs intill stråket vars innehåll och gestaltning ska komplettera de andra planerade allmänna platserna vid Portalen och Tegelbruket.

Nya gator anläggs öster och norr om kvarteret. Gatorna utformas efter principer i framtagna planprogram och gestaltningsprogram. En angöringsgata anläggs mellan bostadskvarteren fram till det planerade torget.

Konsekvenser för befintlig bebyggelse

Planområdet angränsas i väster till Mariesjö Gård, en ca 2,1 hektar stor fastighet med bostadsbyggnad och i söder till Västra kv Tegelbruket med byggnader för kontor, utbildning och parkering. Sektor samhällsbyggnad bedömer att ny bebyggelse och allmän platsmark som föreslås i detaljplanen inte resulterar i konsekvenser avseende trafikrörelser, buller, skuggning, insyn, ljus eller andra olägenheter som inte kan tålas. Bedömningen av planförslagets konsekvenser i övrigt framgår under respektive kapitel.

Bebyggelse

Detaljplanens förslag till ny bebyggelse följer intentionerna i *Planprogram för Mariesjö* (KF 2020-09-28 § 91/20). Frågor som ansetts särskilt viktiga för stadsbilden och för områdets karaktär har reglerats med planbestämmelser på plankartan.

Större delen av planområdet har fram till nyligen använts idag som kontor och bussdepå för Nobina. En verksamhet som har flyttat till en nyanlagd bussdepå i Timboholm. En del av östra planområdet har tidigare tillhört Beijer bygg AB. Beijer har flyttat och återfinns nu i nybyggda lokaler i Södra Stallsiken.

Planförslaget möjliggör en omvandling av stadsdelen Skövde Science City från en industri- och verksamhetsområde till en blandstad. Den befintliga tegelbyggnaden, den gamla ladugården som tidigare tillhörde Mariesjö Gård, bevaras för att bli en karaktärsskapande solitär byggnad vid den planerade nya torget. Byggnaden kan lämpa sig för en rad olika funktioner, såsom kontor eller publik verksamhet exempelvis som besöksanläggning och restaurang.

Planförslaget innebär att den centralt belägna stadsdelen kan få ett blandat innehåll av bostäder, kontor, utbildning, hotell, centrumändamål, besöksanläggning, parkeringshus, torg och park. En blandning av markanvändningen är viktigt för att skapa stadsliv med rörelse under olika tider på dygnet. Inom planområdet föreslås nya byggnader för utbildning, forskning och teknikpark i anslutning till nuvarande Science Park Skövde och Högskolan i Skövde. Det är betydelsefullt för att säkerställa utvecklingen av dessa verksamheter. Science Park Skövde är en kreativ plats där studenter och företagare möts. Det finns behov av nya bostäder i centrala Skövde. I Mariesjöområdet finns potential att utveckla en tät blandstadsbebyggelse med bostäder och verksamheter. Utvecklingen av stadsdelen är viktigt för att förstärka centrum öster om järnvägen och för att bygga ihop staden.

Västra kvarteren

Västra kvarteret föreslås att utgöras av tre fristående byggnader. De två södra byggnaderna, närmast Mariesjö Gård, är reglerade med ett lägsta våningsantal på 4 våningar och ett högsta våningsantal på 5 våningar. För den norra byggnaden regleras att en del av byggnaden har en högsta nockhöjd som motsvarar ca 14 våningar. Byggnaden kan bli ett tydligt landmärke för den nya stadsdelen och Kunskapsstråket.

Markanvändningen för byggnaderna i detta kvarter medger lokaler för kontor, högskole- universitets- och vuxenutbildning samt besöksanläggningar. I den norra byggnaden medges även hotellverksamhet.

Den befintliga tegelbyggnaden, den gamla ladugården som tidigare tillhörde Mariesjö Gård, bevaras för att bli en karaktärsskapande solitär byggnad i anslutning till en torgyta och Kunskapsstråket. Markanvändningen för byggnaden reglerad till centrumändamål vilket möjliggör olika typer av verksamheter som kontor, skola, besöksanläggning, restaurang, hantverk, service och andra jämförliga verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. En publik verksamhet i byggnaden skulle vara passande till den angränsande torgytan.

Kunskapsstråket, som utgår från Science Parks byggnad Portalen, sträcker sig genom kvarteret. Stråket är ett slingrande gata som är till för gång- och cykeltrafik, den medger även motortrafik med tillstånd, exempelvis angöringstrafik till angränsande byggnader. Längst med stråket föreslås en torgyta som till innehåll och gestaltning ska komplettera de andra planerade platserna vid Portalen och Västra Tegelbruket.

Östra kvarteren

Kvarteren består av ett bostadskvarter i norr med cirka 150 mindre lägenheter, primärt för studenter, i kombination med ett parkeringshus samt i söder av ett renodlat bostadskvarter med cirka 170 lägenheter. I byggnaderna som angränsar till Kunskapstråket är det tillåtet med centrumändamål i bottenvåningen. Det skulle kunna exempelvis kunna vara lokaler för frisör, café, förening. Fler målpunkter utmed stråket främjar folklivet i området.

Bostadsbebyggelsen i norra kvarteret kan bli som lägst 4 våningar och som högst 5 våningar. Regleringen säkerställer att det inte blir för låg exploateringsgrad samtidigt som det möjliggör en viss variation av byggnadernas höjd. Parkeringshuset kan bli 6 våningar högt och rymmer runt 400 bilplatser. Kvarteret med kombinerat parkering och bostäder bedöms få svårt att få tillräckligt med solljus på kvartersgården vid vår/höstdagsjämning. Det är möjligt att lösa det med en takterrass som är åtkomligt för alla boende i kvarteret.

Bostadstadsbebyggelsen i södra kvarteret är också reglerad med ett lägsta och ett högsta våningsantal. Mot väster tillåts 5-6 våningar och till öster 4-5 våningar. Regleringen säkerställer även här att exploateringsgraden inte blir för låg. Höjderna är även anpassade för kvartersgården ska få ett gott ljusinsläpp och med hänsyn till bullerpåverkan från järnvägen.

I planen regleras högsta nockhöjd vilket möjliggör både tak som är platta och har en lutning. En variation i taklandskapet kan bidra till en variationsrik arkitektur i området. Tillåten bruttoarea för all bostadsbebyggelse medger inredd vind.



Perspektiv mot nordost. Bilden redovisar hur ett förslag på hur området kan se ut när planområdet är fullt utbyggt

Gestaltning

Detaljplanens regleringar i bredd och höjd för bebyggelsen inom planområdet bjuder in till flexibilitet och öppenhet för val av stommar och material, vilket understödjer ett fritt och hållbart samhällsbyggande. Bebyggelsestrukturen för mellan de västra och östra kvarteren skiljer sig och följer de principer som redovisats i *Planprogram för Mariesjö.* Planförslaget möjliggör en levande tät stadsmiljö med egen identitet, friare arkitektur och högre hus enligt planprogrammet. Med utgångspunkt från planprogrammet finns gestaltningsprogram och kvalitetsprogram för stadsdelen. Där ramarna och ambitionsnivån för områdets utveckling beskrivs.

Västra kvarteren

Inom kvarteret föreslås fristående byggnader. Bebyggelsestrukturen har en mer uppbruten form med eget arkitektoniskt uttryck. Byggnaden med 14 våningar kommer bli ett tydligt landmärke för den nya stadsdelen och Kunskapsstråket.

Den gamla tegelbyggnadens sentida tillbyggnaderna för bussdepån ska rivas så den ursprungliga byggnaden renodlas både i uttryck och som solitär byggnadsvolym. Den ursprunglig karaktären ska förtydligas vid exteriöra förändringar.

Torget ska till innehåll och gestaltning komplettera de andra planerade platserna vid Portalen och Tegelbruket längs Kunskapsstråket. Gestaltningen ska ge förutsättningar för aktivitet och möten. Det kommer finnas inslag av växtlighet som ger liv till platsen och bidrar till en mänsklig skala vid de högresta byggnaderna.

Östra kvarteren

Kvarteren har ett tydligt formspråk med sina raka gator och slutna kvarter. Det är en tydlig åtskillnad mellan privata gårdar och offentliga rum.

På plankartan regleras att bottenvåningen ska vara markerad i förhållande till övriga våningsplan mot allmän platsmark. Detta genom högre detaljeringsgrad

och/eller annan materialitet. En markerad bottenvåning ger byggnaden en tydlig bas och hjälper till att bryta ner skalan på bebyggelsen.

Bebyggelsen i det renodlade bebyggelsekvarteret ligger direkt i egenskapsgräns med undantag i väster mot Kunskapstråket. Undantaget beror på att det behövs en förhöjd sockel på bebyggelsen för att ta upp marklutningen. För att upplevelsen inte ska bli en stor mur föreslås att fasadlivet dras in mot allmän platsmark för att möjliggöra planteringar som kan bryta ner skalan och ge en mer variationsrik utemiljö.

Kunskapsstråket och Norra platsen

Ett gestaltningsprogram för offentlig miljö (gator, torg och parkmark) för Skövde Science City har upprättats av Mareld Landskapsarkitekter tillsammans med Skövde kommun.

Utformningen av Kunskapsstråket och den norra platsen som skapas mellan bostadskvarteren, den gamla ladugården och kontorshusen finns beskrivet i gestaltningsprogrammet för Skövde Science City.

Kunskapsstråket ska vara ett sammanhängande stråk som erbjuder många kvaliteter för ett aktivt stadsliv och vara attraktivt för utevistelse.

Längs Kunskapsstråket planeras för tre viktiga platser som bidrar till stadsdelen med olika innehåll och funktioner, varav den norra platsen är en. Den norra platsen föreslås utformas för att uppmuntra till rörelse, lek och aktivitet, se nedanstående illustration och perspektiv.



Perspektiv mot sydväst på torgytan ” Norra platsen” .



Illustration från gestaltningsprogrammet för Skövde Science City . Norr är uppåt

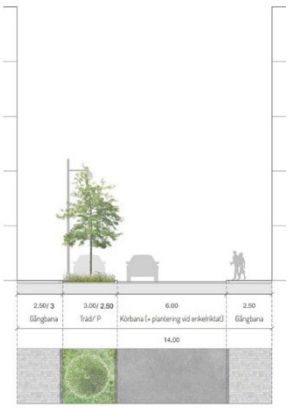
Gatumiljö

Även utformningen av de nya gatorna inom planområdet följer de principer som föreslås i gestaltningsprogrammet för Skövde Science City.

Den befintliga Kaplansgatans och den icke ännu namngivna norra gatan utformas som matargator som leder in från huvudgatan (Bangårdsgatan). Matargatorna fördelar trafiken direkt till kvarteren och till de mindre lokalgatorna. Gatorna är 16 meter breda, har dubbelriktad trafik för motorfordon och cyklister där gångbanorna åtskiljs från körbanan av gröna zoner (träd/planeringar) vilka varvas med korttidsparkering.



Matargata (Kaplansgatan och icke ännu namngiven gata) Från gestaltningsprogrammet för Skövde Science City.



Lokalgata (Professorsgatan & Forskargatans östra del) Från gestaltningsprogrammet för Skövde Science City.

Professorsgatan och östra delen av Forskargatan är lokalgator som leder till de

enskilda kvarteren. Lokalgatorna har mindre trafikflöden och har en gångbana åtskild från körbanan med en träd-/möbleringszon med möjlighet till längsgående parkering. Gatorna kan utformas för både för dubbelriktad och enkelriktad trafik.

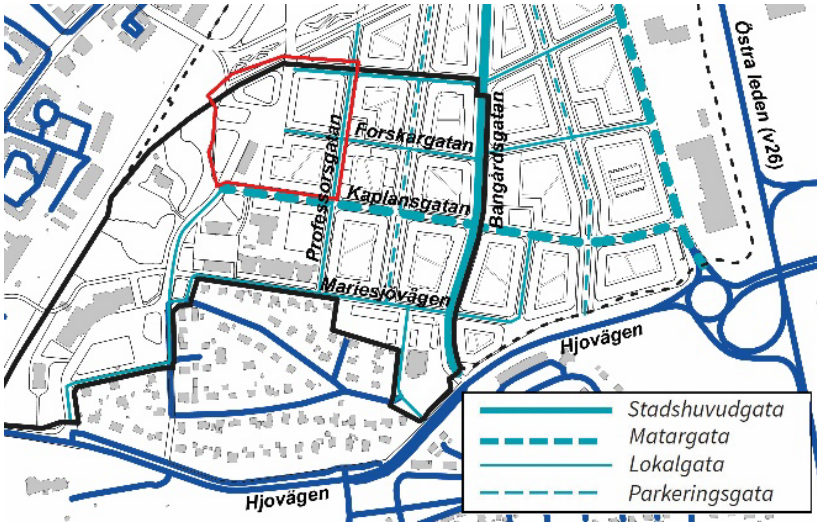
Trafik till och inom planområdet

Till stadsdelen och planområdet

Trafik till stadsdelen angörs, likt idag, i huvudsak från Hjovägen i söder till Bangårdsgatan. Bangårdsgatan föreslås enligt planprogrammet för Mariesjö bli stadsdelens huvudgata som på sikt kommer förlängas norrut mot Stallsikens handelsområde och då bli ett nytt nord-sydligt stråk för alla trafikslag genom denna del av Skövde.

Stadsdelens olika kvarter nås från Bangårdsgatan via befintliga eller nya matar- och lokalgator, se planprogrammets förslag till gatuhierarkier se nedanstående bild.

Idag kan man angöra södra delen av planområdet från Kaplansgatan. På sikt kommer ytterligare två gator (Forskargatan och en ännu icke namngiven gata) norr om Kaplansgatan komplettera denna för att nå planområdet österifrån.



Gatuhierarkier från planprogrammet. Gräns för planområdet i rött.

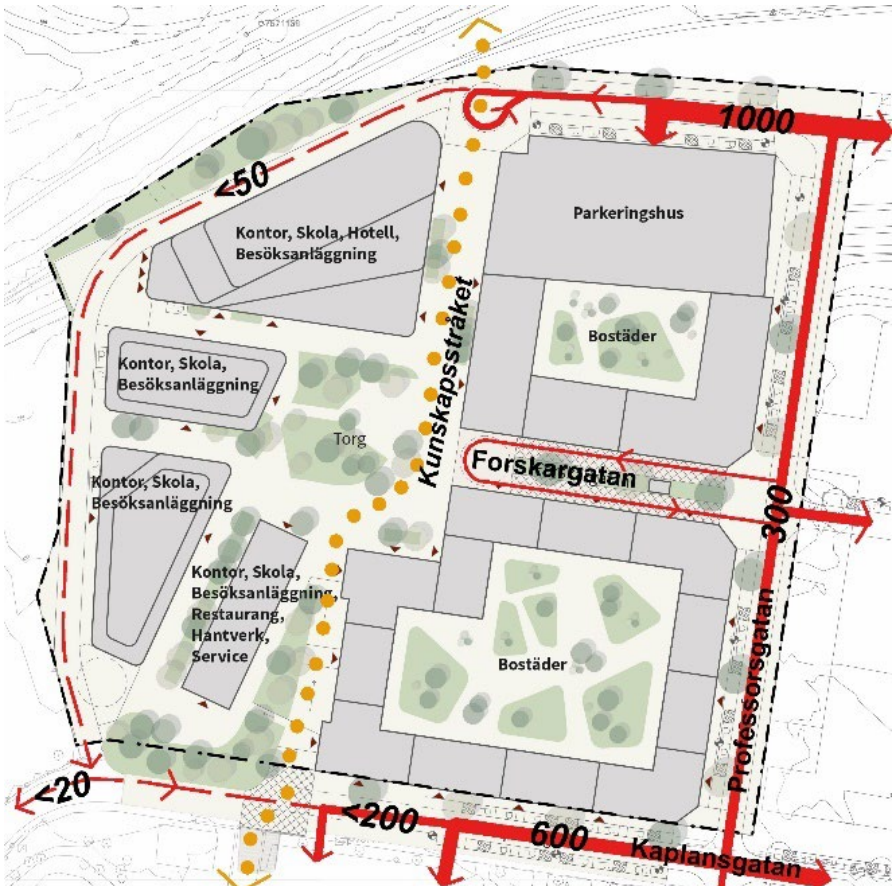
Inom planområdet

När stadsdelens gatusystem på västra sidan Bangårdsgatan är utbyggt kommer planområdets nordligaste (ännu ej namngivna) gata bli planområdets huvudsakliga tillfartsgata, se ovanstående bild. Gatan leder till det parkeringshus som ska sörja för planområdets behov av nya parkeringsplatser.

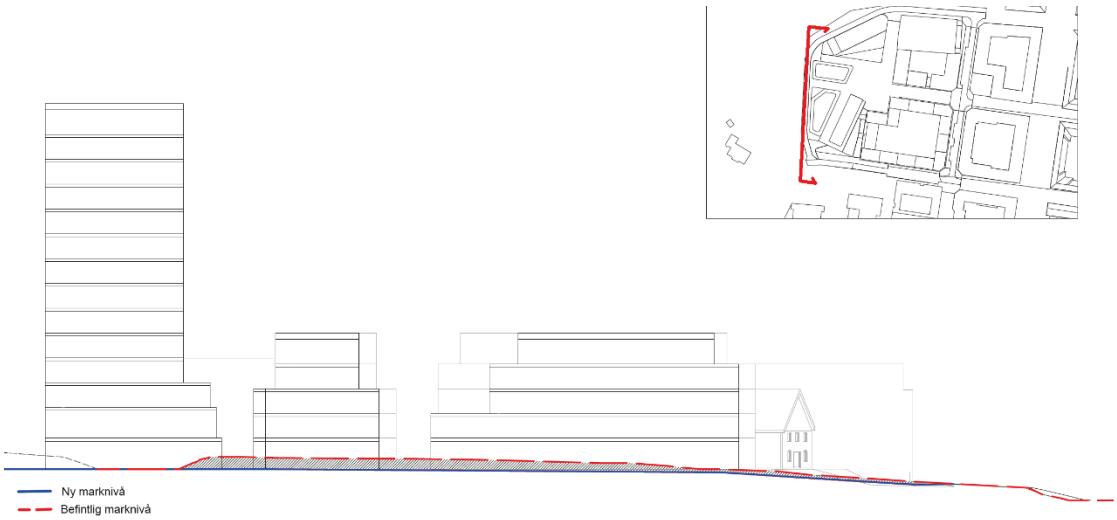
Den västra delen av Forskargatan föreslås endast nyttjas för angöring till bostäder och torget. Leveranser och angöring mm till kontorskvarteren sker på kvartersmark väster om byggnaderna.

Genom planområdet leder en fortsättning av Kunskapstråket norrut mot en planerad ny stadsdelspark. Kunskapsstråket är ett gång- och cykelstråk genom Science Park Skövdes och högskolan i Skövdes nuvarande och planerade utvecklingsområden med lokaler för lärande, forskning och företag med fokus på utveckling och innovation. Stråket startar i söder vid byggnaden Portalen och går norrut, via ett planerat nytt torg inom kvarteret Tegelbruket, och därefter genom planområdet.

Norr om planområdet ska stråket länkas samman med befintlig gång- och cykelnät under järnvägen och söderut till högskolan campusområde.



Planillustration med planerad trafikföring. Angivna trafikflöden är beräknad årsdygnstrafik (ÅDT) för år 2040 när stadsdelen bedöms kunna vara helt utbyggd. Siffran <20 avser nuvarande årsdygnstrafik (ÅDT) och omfattar befintlig fordonstrafik till Mariesjö Gård samt varutransporter till Portalen på fastigheten Ringaren 6, som tillhör Science Park Skövde och Högskolan i Skövde. ÅDT på den sträckan bedöms inte påverkas av stadsdelen utbyggnad.



Sektionen visar befintlig marknivå i rött och nya marknivån i blått när logistikgatan (interngatan) anläggs. Det betyder att inom gråskrafferad yta kommer marken att behöva schaktas. Bilden högst upp i högra hörnet visar var sektion är taget ifrån. Detaljerade sektioner för logistikgatan med höjder visas under rubriken *NATUR-konsekvenser*.

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 plats

Användningsbestämmelser

$GATA_1$ - Lokalgata

Motiv: Att säkerställa en god trafikförsörjning till området. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 6 samt 7 § 1p.

$GATA_2$ - Gång- och cykelväg. Motortrafik med tillstånd är tillåtet.

Motiv: Att säkerställa en fortsättning av Kunskapstråket som är till för fotgängare och cyklister. Bestämmelsen möjliggör även tillståndstrafik, exempelvis handikappfordon, leveranser etc. lokala trafikföreskrifter får reglera lämpliga trafikslag. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-3, 6 § 6p.

PARK - Park

Motiv: Planbestämmelsen finns både i norra och södra delen av planområde. I norr är det tänkt att parkmarken ska ingå i den framtida stadsdelsparken. I söder är det tänkt att parkmarken ska bidra till grönt inslag i stadsmiljön i anslutning till Kunskapstråket och omgivande bebyggelse. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p.

TORG- Torg

Motiv: Att tillgodose stadsdelen med en torgyta i anslutning till Kunskapstråket. Torget utgör en plats för vistelse, aktivitet, stråk för fotgängare och cyklister samt tillståndstrafik, exempelvis handikappfordon, leveranser etc. lokala trafikföreskrifter får reglera lämpliga trafikslag. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2p 7 § 2p.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

+ 0,0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet i meter.

Motiv: Reglering av markens höjd över nollplanet syftar till att säkerställa att avledning av skyfallsvattnet sker åt önskad riktning. Plussmärkets placering på plankartan anger var bestämmelsen gäller. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § 5p.

lutningspil- Minsta lutning är 1:200. (Pilen pekar uppåt).

Motiv: Att säkerställa lutningsriktning samt minsta lutning på gatumarken, med avsikt att leda bort skyfall. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 5 § 5p.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

B- Bostäder

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

C - Centrum

Motiv: Användningen centrumändamål avses olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor, restaurang och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 7 § 5p.

C_1 – Centrumändamål tillåts i bottenplan

Motiv: Att möjliggöra för centrumändamål i bottenplan mot Kunskapstråket och torgytan, där det finns förutsättningar för folk kommer röra sig och vistas. Användningen följer intentionerna i planprogrammet för Mariesjö.

För en verksamhet är det fördelaktigt att vara i publika lägen där många rör sig. Som synergieffekt kan verksamheterna i sin tur bidra till folk väljer att röra sig där dessa ligger vilket främjar en levande stadsmiljö. Med användningen centrumändamål avses olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p och 7 § 5p.

E – Tekniska anläggningar

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

K – Kontor

Motiv: Att tillgodose framtida behov av kontor i enlighet med planens syfte. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 8p.

O_1 – Hotell

Motiv: Att möjliggöra hotellverksamhet inom stadsdelen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 8p.

P – Parkering

Motiv: Att säkerställa plats för parkering för att tillgodose parkeringsbehovet inom planområdet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p, 6 § 6p.

R – Besöksanläggningar

Motiv: Att tillgodose framtida behov av besöksanläggningar i enlighet med planens syfte. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 2§, 6 § 8p.

S_1 – Högskola, universitet och vuxenutbildning

Motiv: Att tillgodose framtida behov lokaler för högskola, universitet och vuxenutbildning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 2 §.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

Motiv: Prickmarken mot väster syftar till att möjliggöra för den bebyggelsestruktur som formulerats i Planprogram för Mariesjö, att säkerställa att släntstabiliteteten mot angränsande dagvattendamm inte påverkas negativt, att säkerställa utrymme för en logistikgata. Prickmarken runt den befintliga tegelbyggnaden syftar till att säkerställa byggnadens befintliga utbredning och ursprungliga karaktär som en friliggande byggnad. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 3 § 1p, 5 § 3,5 p samt 6 § 1, 6p.

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnader, sopsug, handikapparkeringar, murar och plank

Motiv: Att säkerställa möjligheten att uppföra komplementbyggnader, sopsug, handikapparkeringar, murar och plank inom kvartersmarken. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 3 § 1p, 6 § 1p.

h_1 - Högsta nockhöjd på byggnadsverk är angivet i meter över angivet nollplan. Tekniska installationer såsom fläktrum, hisschakt, ventilationsanläggningar och liknande får därutöver uppföras över angiven högsta nockhöjd.

Motiv: Att möjliggöra den exploateringsgrad och utformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö. Att tillåta en variation av bebyggelsehöjd och takutformning för att skapa intressant stadsmiljö både mot gård och gata. Regleringen av högsta nockhöjd syftar också till att säkerställa att dagsljus kan nå bostadslägenheterna och bostadsgården. Vid vår- och höstdagsjämning kan det vara svårt att få till uteplats med dagsljus på bostadsgården, planen möjliggör för att anlägga en uteplats på taket. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra tekniska installationer på taket. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2kap 6§ 1p

Med nockhöjd avses yttertakets högsta höjd där bl.a. taksarger längs platta tak ingår. Nollplanet är en referensnivå i det höjdsystem som används

h_2 - Högsta nockhöjd är 4 meter

Motiv: Nockhöjden regleras för att komplementbyggnader ska underordnas huvudbyggnaden och för att säkerställa goda ljusförhållanden på bostadsgården. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p

h_3 - Högsta nockhöjd på byggnadsverk är +144 meter över angivet nollplan

Motiv: Planbestämmelsen syftar till att byggnaden inte ska byggas på med fler våningar och förlora sin karaktär. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p Nollplanet är en referensnivå i det höjdsystem som används

n_1 - Marken får fyllas upp med högst 1 meter från befintlig marknivå.

Motiv: Att säkerställa att marken inte belastas för mycket så att det påverkar släntstabiliteten i slänten mot dagvattendammen, som är beläget väster om planområdet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900). 2 kap 5 § 5p.

n_2 – Markens höjd får inte ändras

Motiv: Markens höjd regleras för att minimera påverkan på de skyddsvärda träden angränsande till planområdet. Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p

n_3 – Markens ska vara genomsläpplig

Motiv: Markens genomsläpplighet regleras för att minimera påverkan på de skyddsvärda träden angränsande till planområdet. Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p

n_4 - Minst 50 % av marken på kvartersgården ska vara genomsläpplig.

Motiv: Att säkerställa att minst 50 % av marken på kvartersgården är genomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten. Detta är en förutsättning för att dagvattenhanteringen i stadsdelen Mariesjö ska fungera som i förslaget i dagvattenutredningen (planbilga D). Med kvartersgård menas den yta som sträcker sig fram till husens fasad. Bestämmelsen gynnar även förekomsten av grönska vilket är positivt ur klimatsynpunkt och av estetiska och hälsomässiga skäl. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3§ 1, 3p.

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Motiv: Att reservera ett område för att ge utrymme för underjordiska ledningar. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 5 § 3.

z_1 - Behörig motortrafik tillåts till järnvägens anläggningar.

Motiv: Syftar till att möjliggöra Trafikverkets åtkomst till spårområdet och befintliga teknikbyggnader läng Västra stambanan. Västra stambanan är av riksintresse för kommunikation. Planen möjliggör att Trafikverket kan nå anläggningen på flera alternativa sätt jämfört med idag. Genom att säkerställa alternativa tillfartsvägar till anläggningarna förbättras robustheten. Tillgängligheten ökar samtidigt som sårbarheten minskar om någon av tillfartsvägarna skulle påverkas eller bli otillgänglig. Servitut behöver bildas genom lantmäteriförrättning, härskande fastighet blir Skövde 5:177 och Skövde 6:1 och den tjänande fastigheten blir den fastighet som ombildas för planområdets kontorskvarter i norr. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 6p.

g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggningar

Motiv: Att reservera mark för gemensam kvartersgård och gemensam sopsug samt möjliggöra att kvartersgårdens totala byggrätt för komplementbyggnader kan fördelas på önskvärt sätt. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 8p.

p_1 - Minst tre fjärdedelar av byggnaderna ska placeras mot användningsgräns mot allmän plats. Indragningar får ske med maximalt 2 meter.

Motiv: Att möjliggöra den kvartersutformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö samt att skapa stadskvarter med en tydlig gräns mellan kvartersmarken och de offentliga rummen. Bestämmelsen innebär att en fjärdedel av byggnaden får vara indragen från användningsgränsen. Indraget får som högst vara 2 meter från användningsgräns. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1 p.

p_2 - Byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän platsmark med undantag mot väster där fasaden får dras tillbaka maximalt 2 meter.

Motiv: Att möjliggöra den kvartersutformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö samt att skapa stadskvarter med en tydlig gräns mellan kvartersmarken och de offentliga rummen. Undantaget mot väster är för att möjliggöra förgårdsmark. Mot Kunskapstråket är det en nivåskillnad som innebär att byggnadens/ernas sockel blir högre ju längre de är från torgytan och ju närmare de är mot Kaplansgatan. På förgårdsmarken finns det möjlighet ta ner skalan på sockeln med en genomtänkt gestaltning t.ex med växtlighet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900)) 2 kap 6 § 1 p.

p_3 - Byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän platsmark med undantag mot öster.

Motiv: Att möjliggöra den kvartersutformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö samt att skapa stadskvarter med en tydlig gräns mellan kvartersmarken och de offentliga rummen. Undantaget mot öster ger en flexibilitet i utformningen av parkeringshuset för att den ska kunna utformas på ett ändamålsenligt sätt. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1, 8p.

P_4 – Bebyggelsen inom användningen KO_1RS_1 och KRS_1 ska placeras i användningsgräns mot allmän plats TORG och $GATA_2$. Indrag för entrépartier tillåts. Motiv: Att möjliggöra den kvartersutformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö samt att skapa stadskvarter med en tydlig gräns mellan kvartersmarken och de offentliga rummen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1

f_1 - Bebyggelsen får variera mellan 5-6 våningar.
f_2 - Bebyggelsen får variera mellan 4-5 våningar.
f_3 - Bebyggelsen får högst vara 3 våningar
f_4 - Bebyggelsen får högst vara 2 våningar.
f_5- Bebyggelsen får variera mellan 3-5 våningar

Motiv: Att styra våningsantalet för att möjliggöra den önskade exploateringsgrad och utformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö. Att hindra högre bebyggelse inom ytor där så inte är lämpligt med hänsyn till exempelvis dagsljusinsläpp i bostäder och på bostadsgård. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f_6 - Byggrätten ska vara bebyggd i hela sin längd.

Motiv: Att skapa bebyggelsekvarter med tydlig gräns mellan kvartersmarken och det offentliga rummet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f_7 - Byggrätten ska vara bebyggd i hela sin längd, undantag medges för ett släpp i söder och ett släpp mot öster om maximalt 4 meters bredd.

Motiv: Att skapa bebyggelsekvarter som formuleras i Planprogram för Mariesjö med tydlig gräns mellan kvartersmarken och det offentliga rummet samtidigt som släppen öppnar för möjligheten att nå bostadsgården med för räddningstjänstens fordon, krav på tillgänglighet för handikappfordon samt möjliggör avledning av skyfallsvatten från kvartersgården för bostäderna. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p 5 § 5p.

f_8 - Alla trapphus ska i markplan ha entré mot både gård och gata alternativt mot genomgående portik. Huvudentréer ska vara markerade mot allmän platsmark.

Motiv: Att skapa en tillgänglig kvartersgård (bostadsgård) från alla lägenheter, en levande stadsmiljö och bidra till en arkitektonisk kvalitét i det offentliga rummet. Tydligt synliga entréer bidrar till orienterbarheten i stadsmiljön och kan åstadkommas på flera olika sätt genom t.ex. material, färg och form. Bestämmelsen följer det som formuleras i planprogrammet för Mariejö. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f_9 - Balkonger utanför fasadliv som vetter mot allmän plats får ej glasas in. Balkong tillåts kraga ut över allmän plats eller förgårdsmark till ett djup av högst 2,5 meter. Fri höjd under balkonger över allmän plats och över förgårdsmark är minst 3,0 meter.

Motiv: Att av gestaltningsmässiga skäl motverka inglasning av de balkonger som vetter mot allmän plats, samt att av tillgänglighetsskäl styra att balkonger uppförs

ovan en viss höjd och med en största tillåtna utkragning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1p.

f_{10} - Bebyggelse ska mot allmän platsmark variera i val av fasadmaterial och/ eller kulör.

Motiv: Att möjliggöra den kvartersutformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö. Avsikten är att uppnå en gestaltningsmässig kvalitet samt att motverka en allt för enformig och uttryckslös utformning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p.

f_{11}- Bottenvåning mot allmän platsmark ska vara markerad i förhållande till övriga våningsplan genom högre detaljeringsgrad och/eller annan materialitet.

Motiv: Att möjliggöra den variation och detaljeringsgrad i gestaltningen av bebyggelsen som formuleras i Planprogram för Mariesjö. Avsikten är att bryta ner skalan och uppnå en gestaltningsmässig kvalitet med en tydlig rumslighet och stadsmässighet i gatunivå. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p.

f_{12} - Takkupor och frontespiser får inte uppta mer än en tredjedel av fasadlängden.

Motiv: Att motverka att takkupor och frontespiser blir för dominerade. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p.

f_{13} - Till parkeringshuset får infart/utfart endast anordnas mot norr.

Motiv: Att säkerställa att parkeringshusets in- och utfart inte placeras direkt intill bostadsbyggnad. Bestämmelsen syftar även till att säkerställa att in- och utfart inte placeras mot Kunskapstråket, som huvudsakligen är avsett för fotgängare och cyklister. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 6p

f_{14} - Skärmtak och väderskydd får uppföras vid entréer, gäller även ovan prickmark. Dessa ska utföras med ett enkelt och renodlat uttryck. Färgsättningen ska vara antingen svart eller tegelrött. Enskilda tak får ej överstiga 5 m^2.

Motiv: Att möjliggöra att skärmtak och väderskydd kan uppföras ovanför entréer med hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktär. Skärmtaken får kraga ut över prickmarken. En traditionell färgsättning i svart och tegelrött har bedömts lämplig i antikvariska förundersökningen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f_{15} - Räcken ska vara i smide i antingen svart, kromoxidgrönt eller tegelrött.

Motiv: Att säkerställa att räcken utformas med hänsyn till byggnadens karaktär. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900). 2 kap. 6 § 1p.

f_{16} - Dörrar ska utföras med ett enkelt och renodlat formspråk. Materialet får vara i trä, stål och glas.

Motiv: Att säkerställa att dörrar väljs med en enklare karaktär och utformning som är lämpad för byggnadens karaktär. Det gäller både nya dörrar och vid utbyte av befintliga. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f_{17} - Anläggningar på taket såsom ventilation, takfönster och takkupor ska anläggas uppföras restriktivt. Kulör för anläggningar på taket ska vara tegelrött, detta gäller även andra kompletterande plåtdetaljer i anslutning till taket.

Motiv: Att möjliggöra anläggningar på taket för ändamålsenlig användning av byggnaden samtidigt som det ska utformas med hänsyn till byggnadens karaktär. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f_{18}- Vid upptagning av nya fönsteröppningar är regelbundenhet och symmetri viktigt. Fönstersättningen på byggnadens västra fasad ska vara vägledande.

Motiv: Avsikten är att säkerställa att fönsteröppningarna uppförs med regelbundenhet och symmetri som är ett viktigt karaktärsdrag. En viss flexibilitet finns men den västra fasaden ska vara vägledande vid upptag av nya fönsteröppningar Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f_{19} - Om kontorshusen i väster mot Västra stambanan inte är uppförd så måste lägenheter med fasad mot Västra stambanan utformas som genomgående med minst hälften av alla bostadsrum i bostaden vända mot bostadsgården, alternativ vara högst 35 m².

Motiv: Att säkerställa så att riktvärdena enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) kan uppnås. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6a § 1,2 p.

f_{20} - Om kontorshusen i väster mot Västra stambanan inte är uppförda så måste lägenheter ovan vån 3, med fasad mot Västra stambanan, utformas som genomgående med minst hälften av alla bostadsrum i bostaden vända mot bostadsgården, alternativ vara högst 35 m².

Motiv: Att säkerställa så att riktvärdena enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) kan uppnås. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6a § 1,2 p.

f_{21}- Norra gavelfasaden får uppföras i avvikande material och arkitektur. Traditionell färgsättning ska vara vägledande, såsom svart, kromoxidgrönt och tegelrött.

Motiv: Att möjliggöra avvikande material och arkitektur som speglar samtiden. Den norra gaveln har genomgått förändringar och det ursprungliga handslagna teglet finns inte kvar. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f_{22}- Skyltar får inte placeras på tak, vara blinkande eller föränderliga.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att motverka störande skyltning genom blinkande, rörliga eller snabbt växlande budskap. Syftet är inte att förhindra digital skyltning eller att informationen på en skylt ändras över tid, exempelvis vid information om olika evenemang. Ändring av information får ske under förutsättning att skylten inte är blinkande, rörlig eller växlar budskap på ett störande sätt. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900). 2 kap 6 § 1p.

f_{23}- Skärmtak tillåts ovan prickad mark.

Motiv: Avsikten är tillåta väderskydd för entréer och lastbryggor. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900). 2 kap 6 § 8p

b_{1}- Utrymning av byggnaden ska vara möjlig i riktning bort från Västra stambanan. Friskluftsintag ska placeras högt och vänd bort från Västra stambanan.

Motiv: Att säkerställa att det finns utrymningsvägar i annan riktning än den som vetter mot transportled för farligt gods (Västra stambanan) samt att friskluft tas från ett högt läge bort från Västra stambanan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 2p

b_2 - Om p-huset inte är uppförd men en gemensam uteplats anordnas, på gård eller tak, ska denna vara lokalt avskärmad så att 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå klaras.

Motiv: Att säkerställa, om en gemensam uteplats anordnas, att det uppfyller förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6a § 1,2 p.

b_3- Fasader upp till 6 meters höjd på byggnader ska utformas med ett ytskikt i obrännbart material.

Motiv: Att säkerställa fasaden upp till 6 meters höjd uppförs med ett ytskikt i obrännbart material med hänsyn till olyckor som kan uppstå på Västra stambanan som är en farligt gods led. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 2p.

b_4 - Fasader inklusive fönster som vetter mot Västra stambanan och är 95 meter eller närmare från Västrastambanans befintliga spår ska utformas i brandklass EI30.

Motiv: Avsikten att säkerställa att det finns skydd mot brand om olycka skulle uppstå på Västra stambanan som är transportled för farligt gods. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 2p.

e_1- Största bruttoarea är angivet i m^2.

Motiv: Att möjliggöra den exploateringsgrad och utformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö, och säkerställa att bebyggelsen uppförs inom angiven största bruttoarea med hänsyn till stadsbilden och en god helhetsverkan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p.

e_2 - Inglasning av balkonger mot bostadsgården räknas inte in i angiven största bruttoarea.

Motiv: Att möjliggöra inglasning av balkonger som vetter in mot bostadsgården. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900). 2 kap. 6 § 1p och 6 § 8p.

e_3 - Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 15%. Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 100 m^2.

Motiv: Att säkerställa att större delen av kvartersgården förblir öppen och enskilda komplementbyggnader inte blir för dominerande. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p.

k_1 - Taktäckning ska vara av rött lertegel.

Motiv: Taktäckning i rött lertegel är väsentlig för byggnadens karaktär. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

k_2 - Fönster ska till form, indelning och proportioner vara lika ursprungliga fönster.

Motiv: Byggnaden bedöms tåla nya fönsteröppningar. Syften med bestämmelsen är att nya fönsteröppningar ska ha en form, indelning och proportioner lik de befintliga fönstren på byggnaden för att passa in med byggnadens karaktär. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p.

k_3 - Vid lagning av tegelfasader skall handslaget tegel användas, teglet ska vara i samma kulör som ursprungligt tegel.

Motiv: Att säkerställa att byggnadens karaktär bevaras Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6§ 1p.

k_4- Fönster i de ursprungliga rundbågade fönsteröppningarna ska följa dess form.

Motiv: Att fönster väljs som följer de ursprungliga rundbågade fönsteröppningarna vid ett fönsterbyte av berörda fönster beskrivna i antikvariska förundersökningen. Detta för att återställa byggnadens karaktär. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1p.

a_1 – Marklov krävs även för att hårdgöra yta.

Motiv: Att genom krav på marklov vid hårdgörande av mark, säkerställa förutsättningarna för infiltration av dagvatten. Även förutsättningarna för grönska gynnas av denna bestämmelse. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Avgränsad visa sekundär egenskapsgräns och användningsgräns

h_4-Högsta nockhöjd på byggnadsverk är angivet i meter över angivet nollplan. Tekniska installationer såsom fläktrum, hisschakt, ventilationsanläggningar och liknande får därutöver uppföras över angiven högsta nockhöjd.

Motiv: Att möjliggöra den exploateringsgrad och utformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö. Att tillåta en variation av bebyggelsehöjd och takutformning för att skapa intressant stadsmiljö både mot gård och gata. Regleringen av högsta nockhöjd syftar också till att säkerställa att dagsljus kan nå bostadslägenheterna och bostadsgården. Vid vår- och höstdagsjämning kan det vara svårt att få till uteplats med dagsljus på bostadsgården, planen möjliggör för att anlägga en uteplats på taket. Bestämmelsen syftar även till att möjliggöra tekniska installationer på taket. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2kap 6§ 1p

f_{24} - Bebyggelsen får variera mellan 4-5 våningar
f_{25} - Bebyggelsen får variera mellan 5-6 våningar

Motiv: Att styra våningsantalet för att möjliggöra den önskade exploateringsgrad och utformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö. Att hindra högre bebyggelse inom ytor där så inte är lämpligt med hänsyn till exempelvis dagsljusinsläpp i bostäder och på bostadsgård. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.

Detaljplanens genomförande

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun äger självt eller via egna bolag all mark inom planområdet. Skövde kommun är huvudman för all allmän platsmark.

Inom planområdet planeras det för dagvattenåtgärder i gatumiljön som i huvudsak hanterar gatuvatten och syftar till att tillskapa en god livsmiljö för stadsträden. Ansvaret för dessa åtgärder faller på väghållaren/parkförvaltaren, i fråga om finansiering i anläggandet och framtida drift.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter per kvarter för ändamål som framgår av plankartan.

Gemensamhetsanläggningar

För kvarteren med bostäder kan gemensamhetsanläggning bildas för kvartersgården (bostadsgården) i det fall kvarteret delas in i flera fastigheter. På plankartan finns bestämmelsen g_1 (Markreservat för gemensamhetsanläggningar) som stöd för detta.

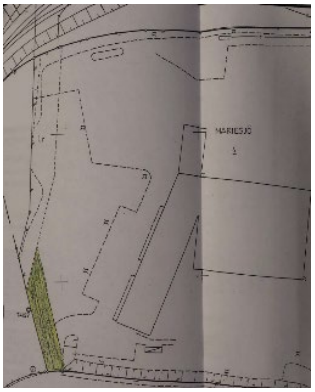
Bildandet av en gemensamhetsanläggning för respektive kvartersgård (bostadsgård) bedöms vara av väsentlig betydelse. Bedömningen grundar sig på att en sopsugsanläggning kommer att anläggas inom varje kvartersgård och att denna utgör en central funktion för samtliga boende inom kvarteret, såväl idag som på lång sikt. Det finns ett tydligt behov av att anläggningen kan nyttjas, driftas och förvaltas gemensamt av de berörda fastigheterna. En gemensamhetsanläggning för kvartersgården bedöms även vara fördelaktig eftersom den möjliggör samnyttjande av komplementbyggnader, lekutrustning och andra gemensamma funktioner. En gemensam kvartersgård kan skapa en rymligare miljö och bidra till att stärka både de gröna och sociala värdena genom att skapa en större, mer sammanhängande och attraktiv utemiljö. Därutöver skapas förutsättningar för en effektiv och samordnad drift och underhåll av anläggningarna. Kvartersgården kommer gå fram till byggnadernas fasadliv, vilket innebär att delar av den kan ligga utanför den korsmarkerade ytan på plankartan.

Planförslaget möjliggör att bostadskvarteren kan utformas med öppningar. Om dessa behöver nyttjas av samtliga fastighetsägare i kvarteret t.ex för arbetsfordon för skötsel och drift av kvartersgården, bör öppningarna även ingå gemensamhetsanläggningen.

Om parkeringshuset uppförs på en separat fastighet ska en gemensamhetsanläggning bildas för att säkerställa dess drift och underhåll. Gemensamhetsanläggningen kommer att omfatta parkeringshuset samt tillhörande ytor för infart, utfart och tekniska installationer. Deltagande fastigheter och deras andelstal fastställs i samband med lantmäteriförrättningen. Någon gemensamhetsanläggning behöver inte bildas om fastigheten för parkeringshuset har samma fastighetsägare som de fastigheter som ska nyttja det.stnader för att bilda gemensamhetsanläggningarna belastar de fastigheter som blir delägare. Andelstal för deltagande fastigheter fastställs vid lantmäteriförrättningen. Bildandet av en gemensamhetsanläggning ger de deltagande fastigheterna rätt att använda anläggningen samt skyldighet att bidra till kostnader för utförande, drift, underhåll och förnyelse enligt fastställda andelstal.

Rättigheter

Inom planområdet förekommer flera rättigheter.



Karta från servitutsavtalet berörande servitut 16-IM4-93/2980.1. Servitutet gäller inom grönmarkerad yta.

Servitut 1496K-3119.1, Servitut 1496K-3119.2, Servitut 1496K-3119.3 Innebär rätt att för järnvägstrafikändamål bibehålla, underhålla och förnya befintliga kraftförsörjningsanläggningar. Är till förmån för fastigheten Skövde 6:1 som ägs av Trafikverket och belastar fastigheten Mariesjö 7 som ägs av Kreativa Hus Skövde AB. Lantmäteriförrättning pågår emellertid (ärende O22067) och gäller upphävande av servituten.

Servitut 16-IM4-93/2980.1 Vatten- avloppsledning mm. Förmån för fastigheten Stadskvarn 1 och belastar fastigheten Mariesjö 4. Avtalet har tillkommit för att trygga Skövde kommun rätt att anlägga samt behålla underjordisk vatten- och avloppsledning över fastigheten Mariesjö 4. I och med att vatten- och avloppsledningen behöver flyttas så kommer servitutet att behöva upphävas. Ledningen kommer i stället förläggas inom u- område, parkmark och gatumark i planområdets norra del. Flytt av ledning och ombildning av ledningsrätt bekostas av Skövde kommun och/eller via egna bolag.

Ledningsrätt 1496K-4350.1 är för Skövde Energis elledningar och belastar Mariesjö 4,5 och 7. Huvuddelen av rättigheten ligger i Kaplansgatan. Den mindre delen som går in i planområdets sydvästra del flyttas ned till Kaplansgatan. Ledningen går idag till transformatorstation på fastigheten Mariesjö 5. Transformatorstationen kommer få ett nytt läge inom planområdet och det finns två möjliga lokaliseringar (E). Antingen i parkeringshuset eller i angöringsgatan mellan bostadskvarteren. Ombildning av ledningsrätt bekostas av Skövde kommun och/eller via egna bolag.

Ledningsrätt 1682K-2043.1 är för VA och elektricitet och belastar fastigheten Mariesjö 4 och 7. Planförslaget innebär att befintlig vatten- och avloppsledning som sträcker sig genom planområdets västra del kommer att flyttas. I stället kommer den att gå genom u- området, parkmarken och gatumarken i norra delen av planområdet. Flytt av ledningar samt ansökan om ombildning av ledningsrätt bekostas av Skövde kommun och/eller via egna bolag.

Tomtindelning är inget som planområdet berörs av.

Tekniska frågor

Allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av torg, parkmark och av gatumark för lokalgata respektive gång- och cykelväg. Skövde kommun ansvarar för utbyggnad av samtlig allmän platsmark inom planområdet. Skötselstandard för områdets allmänna platser i enlighet med Skövde kommuns gällande ”Driftinstruktioner för offentlig mark”.

Vatten och avlopp (VA)

Samtliga avloppsledningar ska vara förnyade när hela Skövde Science City är utbyggt.

Inom planområdet finns en huvudledning för vatten- och avlopp som sträcker sig från norr till söder utmed västra plangränsen. Vid genomförandet av planförslaget kommer huvudledning att behöva flyttas och i stället sträcka sig i väst-östlig riktning utmed norra plangränsen. Ledningen kommer gå inom u- området för kvartersmark, parkmark och gatumark. Om bostadskvarteren byggs ut före kontorskvarteren kan huvudledningen ligga kvar tills gatumarken i norra planområdet har byggts ut.

Planområdet ingår i Skövde kommuns verksamhetsområde för VA, vilket innebär att samtliga blivande fastigheter ska anslutas till kommunalt VA, i enlighet med allmänna bestämmelser för brukande av Skövde kommun allmänna VA-anläggning (ABVA).

För utbyggnad och drift av vatten- och avloppsledningar på allmän platsmark ansvarar Skövde kommuns sektor service.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift av servisledningar.

Dagvatten

Samtliga dagvattenledningar ska vara förnyade när hela Skövde Science City är utbyggt. Nya ledningar kommer anläggas i Professorsgatan och planområdets norra gata. För utbyggnad och drift av dagvattenanordningar på allmän platsmark ansvarar Skövde kommuns sektor service. För utbyggnad och drift av dagvattenanordningar på kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare.

TerrVia:s dagvattenutredning(bilaga D, 2025-05-15 reviderad 2025-09-24) för stadsomvandligen av Mariesjö kommer ligga till grund för dimensionering och åtgärder för dagvattnet inom planområdet.

Planen reglerar att minst 50% av kvartersgårdarna ska vara genomsläpplig vilket minskar belastningen på ledningsnätet. Inom planområdet planeras det för dagvattenåtgärder i BGG-gator (Blå-Grön-Grå) som i huvudsak hanterar gatuvatten och syftar till att tillskapa en god livsmiljö för stadsträden. Ansvaret för dessa åtgärder faller på väghållaren/parkförvaltaren, i fråga om finansiering i anläggandet och framtida drift.

El

Elnätet behöver byggas ut vid genomförandet av detaljplanen. Elnätet behöver finnas i alla gator. Byggnader inom planområdet kommer anslutas till Skövde Energi AB:s elnät. Befintlig transformatorstation på fastigheten Mariesjö 5 ska tas bort och ersättas på en ny plats inom planområdet. Det finns två möjliga placeringar antingen i parkeringshuset eller i angöringsgatan mellan bostadskvarteren. På plankartan är det säkerställt med E- bestämmelse.

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

Fiber

Skövde stadsnät har fiberledning i Kaplansgatan. Inom planområdet går det att anslutas till Skövde Stadsnät som är ett öppet nät. Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Stadsnät från teknikrum till tomtgräns dit Skövde Stadsnät anvisar.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift av servisledningar. För utbyggnad och drift på allmän platsmark ansvarar Skövde Stadsnät.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns i Kaplansgatan.

Skövde Energi AB ansvarar för anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till ny byggnad. Skövde Energi AB ansvarar för fjärrvärmenätet inom planområdet.

Avfallshantering

Som huvudalternativ för att ta hand om det hushållsnära avfallet ska en sopsugslösning anordnas, dit alla framtida bostadskvarter inom Skövde Science City ska anslutas.

En sopsugslösning ger förutsättningar för en trafiksäkrare och mer levande stadsmiljö som gynnar de som bor och verkar i stadsdelen. Det innebär också att behovet av utrymmeskrävande avfallsrum inte behöver anordnas inom varje bostadskvarter. För kontorskvarteren i väster, kan sopsug vara ett alternativ. Det kan också, beroende på vilken verksamhet det blir, även eller istället behöva utrymme för avfallsrum på kvartersmarken. Sopsugen kan exempelvis inte hantera stora volymer av avfall eller vissa avfallsslag. Om ett konventionellt system med hämtning av hushållsnära avfall vid varje fastighet väljs så ska utrymmen för hämtning av avfall utformas i samarbete med Avfall & Återvinning Skaraborg (A&ÅS)

Sopsugsanläggningen kommer att ägas och driftas av Skövde kommun fram till fastighetsgräns. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i exploateringsavtal och eventuellt även i markanvisningsavtal som upprättas av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad. Kommunens kostnader täcks inte helt av intäkter för markförsäljning inom planområdet. De investeringar som uppstår på kort sikt bedöms ändå uppvägas på längre sikt genom ett effektivare markutnyttjande och mindre behov av anläggande av ny infrastruktur. Allmänt bedöms etableringen av den nya stadsdelen (som planförslaget är en del av) stärka Skövde som bostads- och etableringsort.

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.

Planavgift

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnads planenhet och mark- och exploateringsenheten samt kommunägda bolaget Kreativa Hus Skövde AB. Någon planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Ersättningsanspråk

Kommunen bedömer att detaljplanen inte innebär en sådan skada att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning av fastighet enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Skövde kommun äger självt eller via egna bolag marken inom planområdet.

Inlösen

Skövde kommun kommer att lösa in allmän platsmark inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan Skövde kommun och Kreativa Hus Skövde AB, vilket genom dotterbolaget VästFast i Skaraborg AB äger fastigheten Mariesjö 4. Avtalet kommer att reglera kostnadsfördelningen mellan parterna och hur dessa kostnader ska erläggas. De kostnader som ska regleras är utbyggnad av allmän plats och infrastruktur, Kreativa hus andel i utredningar som kommunen låtit göra för Mariesjö och de administrativa kostnader som kommunen haft i samband med att förbereda för exploatering. Kreativa Hus ska också medfinansiera flytten av den VA-ledning som idag finns på Mariesjö 4 samt förrättningskostnaderna för att upphäva servitutet som ledningen omfattar.

Avtalet kommer också att reglera villkoren för anslutning till den sopsugsanläggning som kommer att byggas ut i Mariesjö samt reglera villkoren för förhyrning av parkering i de mobilitetshus som kommer att uppföras. Om mobilitetshuset inte är uppfört av kommunen när Kreativa Hus påbörjar sin byggnation kommer kommunen att erbjuda markparkeringar till dess att mobilitetshuset är byggt och taget i drift. Detta kommer i så fall att regleras i separat avtal i samband med bygglovsprövningen.

Avtalet kommer också att redogöra för möjligheterna till reducerad p-norm genom att vidta andra mobilitetsåtgärder. Detta kommer att regleras i separat avtal i samband med bygglovsprövningen.

Avtalet ska antas av kommunstyrelsens arbetsutskott i Skövde kommun samtidigt som man antar detaljplanen.

Avtal om fastighetsreglering

Marköverföringar kommer att regleras i avtal om fastighetsregleringar. mellan de bolag som äger fastigheterna och med kommunen. Kostnaden för fastighetsbildningen delas mellan kommunen och bolagen. En beskrivning av fastigheterna finns under rubriken ”Fastigheter och rättigheter” i slutet av planbeskrivningen.

Tidplan

Till *Strategisk plan med budget* hör en *Leveransplan* för åren 2024 - 2026 som anger en målsättning om att planområdet ska vara utbyggt med bostäder mellan år 2025 - 2032 samt att det år 2030 ska var utbyggt med verksamheter motsvarande 20 000 BTA inom kontorskvarteren. *Leveransplanen* revideras årligen och det är möjligt att tidplanen för både bostäder och verksamheter blir framflyttade.

Upplysningar

- De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det erfordras ytterligare undersökningar.

- Exploatören ansvarar för att allt arbete utföras fackmannamässigt i enlighet med Arbete vid träd. Svensk standard SS 990002:2025, Trädvård – Arbete vid träd – Skydd av träd vid planering och utförande, ska utgöra en vägledande utgångspunkt under arbetets gång. Schaktning i närheten av särskilt skyddsvärda träd ska anmälas av exploatören till Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Åtgärd får påbörjas tidigast sex veckor efter att anmälan har gjorts, om inte Länsstyrelsen medger annat.
- Slagna pålar är att föredra då det minskar risken för eventuell påverkan av undre grundvattenmagasin. Detta behöver beaktas vid fortsatt projektering. I samband med påbörjad byggnation bör ett kontrollprogram upprättas där vattennivåer mäts kontinuerligt under arbetets gång för att säkerställa att nivåerna i dammarna fastigheten Skövde 5:193 hålls på normala nivåer.

Utökad lovplikt

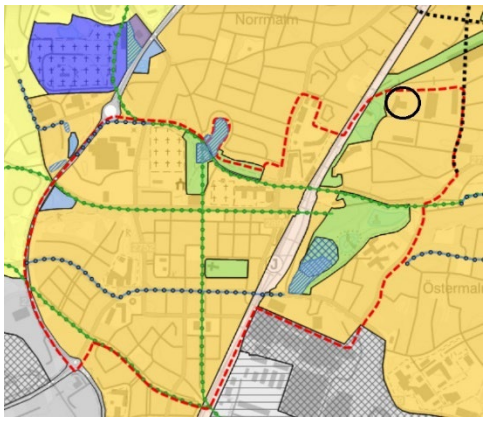
Den generella bygglovsplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för hårdgörande av mark, med avsikt att säkerställa möjligheten till infiltration av dagvatten.

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan

I ÖP 2040 utpekas planområdet som område för mångfunktionell bebyggelse. ÖP 2040 anger att planeringsprincipen för området är att följa *Planprogram för Mariesjö* . Detaljplanen följer ÖP 2040.

I linje med den utvecklingsinriktning som anges i ÖP 2040 bidrar planförslaget till att skapa mötesplatser, motverka barriärer, gynna hållbara färdsätt, skapa tillgängliga och attraktiva grönområden samt att skapa robusthet inför framtiden.



Utsnitt från ÖP 2040 med planområdets läge markerad med svart cirkel. Den orangea ytan visar markanvändning för mångfunktionell bebyggelse. Den rödstreckade linjen visar avgränsningen för FÖP C.

Till översiktsplanen finns en fördjupning för centrala Skövde (FÖP C). Den antogs 2016 och gäller tillsammans med ÖP 2040. Huvuddelen av planområdet ligger inom förtätningsområde *K* i den fördjupade översiktsplanen. För området föreslås markanvändningen kontor, verksamheter, utbildning, bostäder och park där bl.a. högre hushöjder och större bostadsvolymer kan tillåtas. Vidare anges att en utveckling av Mariesjöområdet spelar en nyckelroll när det gäller att förstärka centrum öster om järnvägen och kan bidra till att länka ihop stadsdelen med Skövde högskola, stadskärnan och resecentrum.

Planprogram

För att underlätta detaljplanearbetet får kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program (PBL kap. 5 § 10). Förslaget till detaljplan för Mariesjö 4 m.fl har föregåtts av arbete med ett planprogram för hela Mariesjö godkänt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20. Planprogrammet är ett underlag för en successiv omvandling av stadsdelen Mariesjö från dagens småindustri- och handelsområde till en helt ny stadsdel med arbetsplatser, utbildning, bostäder, service och parker.

Planprogrammet redovisar två olika karaktärer för den nya bebyggelsen inom planområdet. De östra delarna föreslås utvecklas till en kvartersstad med raka gator och slutna blandkvarter med bostäder och olika typer av service. I den västra delen föreslår planprogrammet ett långsträckt utvecklingsområde för Science Park Skövde och högskolan med en mer uppbruten bebyggelsestruktur. Inom detaljplaneområdet föreslår planprogrammet markanvändning för högskolan, forskning och innovationsföretag, teknikpark (Science Park Skövde), kontor, bostäder och olika typer av servicefunktioner. Vidare ska Kunskapstråket sträcka sig genom området.

Planförslaget följer i allt väsentligt den gestaltning och innehåll som redovisas i planprogrammet för Mariesjö.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner som berör planområdet. När förslag på detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K-ST150	Mariesjöområdet	1962-08-31
1496K-P2024/6	Västra kv. Tegelbruket	2022-09-05

Inom planområdet för detaljplan 1683K-ST150 är markanvändningen ändamål för småindustri och järnväg. Inom planområdet för detaljplan 1496K-P2024/6 är markanvändningen lokalgata, observera att större delen av planen angränsar till detaljplanen och därför även är redovisad i nedanstående tabell.

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K-P2023/6	Östra kv. Tegelbruket	2023-03-13
1496K-P2024/6	Västra kv. Tegelbruket	2022-09-05
1496K-DP506	Tegelbruket 5 mm	2002-12-05
1496K-DP458	Kommunverkstaden mm	1998-02-26

Detaljplanerna1496K-P2023/6 och 1496K-P2024/6 möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, tekniska anläggning, parkeringshus, gata, park och skola (högskola och universitet). Del av detaljplan 1496K-DP506 som fortfarande gäller har markanvändning bostadsändamål. Detaljplanen1496K-DP458 möjliggör markanvändning för kommunala, tekniska anläggningar, skola och gata. I väster angränsar planområdet till Mariesjö Gård som inte detaljplanelagt.

Övriga

Vision 2040

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 om positivt planbesked 2023-03-13 (KS § 42/23).

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag för Mariesjö 4 m.fl 2025-09-10 (KS § 112/25).

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* (behovsbedömning). Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad bedömer, utifrån framtagen behovsbedömning (bilaga A) och komplettering av behovsbedömning (bilaga B), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas i huvudsak på att det finns en MKB framtagen för Planprogram för Mariesjö, daterad 2020-03-30.

Bedömningen motiveras även av följande:

- Planförslaget följer Skövde kommuns översiktsplan ÖP 2040 och Fördjupade översiktsplan för Centrala Skövde.
- Planförslaget följer Planprogram för Mariesjö KF 2020-09-28 § 91/20
- Planen möjliggör förutsättningar för bostäder, kontor, utbildning, hotell, service, besöksanläggning, parkeringshus, torg och park och kommer att beskriva åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet storlek och driftsförhållanden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till naturvärden har beaktats. Planen medför inte betydande påverkan på naturvärden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till kulturvärden har beaktats. Planförslaget medför att kulturvärdena tillvaratas och innebär inte någon betydande negativ påverkan.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till materiella och sociala värden har beaktats. Mötesplatser, stråk och rekreationsytor tillskapas och förstärks. Planen kommer stärka kopplingarna till övriga Mariesjö och andra stadsdelar i Skövde.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till risker för människors hälsa eller för miljön har beskrivits i programarbetet. För planarbetet har fördjupade utredningar utförts. Planen bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas.

Kommunstyrelsen beslutade sammanträde 2025-09-10 (KS § 112/25) 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 2025-05-21, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

Efter yttrandet har kommunen gjort en kompletterande undersökning om betydande miljöpåverkan för att kommunen har bedömt att planen faller inom så kallat MKB-projekt ”annat stadsbyggnadsprojekt” enligt 4 kap. 34 § PBL. Enligt 5 § Plan – och byggförordningen (PBF) ska MKB- projekt genomgå en utökad undersökning om betydande miljöpåverkan som utöver det som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen, också ska ta hänsyn till det som anges 10 § och 11–13 § i samma förordning vilket kommunen har gjort samt remitterat kompletteringen till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen lämnade yttrande på 2025-07-16 på kompletteringen och framförde att tidigare bedömning kvarstår.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Geoteknik och hydrologi

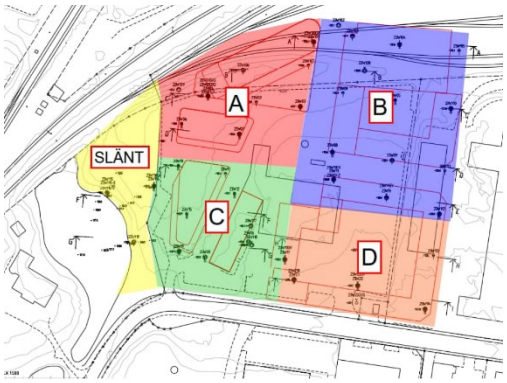
En geoteknisk undersökning har tagits fram av konsult WSP AB 2024-08-30 reviderad 2026-08-14. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (bilaga E).

Förutsättningar

I huvudsak utgörs marken inom undersökningsområdet av hårdgjorda ytor. Området är relativt plant med över ytan med marknivå från ca +129 till +133 från sydöst till nordväst (RH2000). I områdets västra del sluttar marken i västlig riktning ned till befintlig damm väster om planområdet på fastigheten Skövde 5:193.

Vattennivån i dammarna vid fastigheten 5:193 har lodats i samband med sedimentprovtagning och syremätning 2022-09-16. Denna inmätning och lodning har använts som underlag för utförda beräkningar. Lodningen visar på en vattennivå på +129,5 (RH2000).

Jordlagerföljden inom området består generellt av, se nedanstående text. Delområdena redovisas i vidstående karta ”Indelning av delområden A-D vid slänt i väster”



Karta Indelning av delområdena A-D samt område vid slänt i väster. Slänten (gul yta) är beläget utanför planområdet. (Geoteknisk undersökning, WSP)

Fyllning som innehåller sandig silt och siltig sand. Mäktigheten på fyllningslagret är ca 0,5 - 2,5 meter. I 3 punkter har sotsand påträffats på ca 0,5 – 1 meter djup. Fyllningen påträffas ej i området vid befintlig slänt.

Torrskorpelera påträffas på ca 0,5 - 2,5 meter djup och har en mäktighet som varierar mellan 0-1,0m. Denna innehåller skikt av sand och silt. Detta lager med torrskorpelera syns enbart i delområde C. I området närmast slänt påträffas leran direkt i marknivå och innehåller bland annat organiskt material samt sand och silt.

Sand påträffas i område A som ett mindre sandskikt på cirka 1–3 meters djup. Flera av de omkringliggande områdena innehåller också sandskikt men dessa påträffas något djupare där de också innehåller silt.

Siltig lera och lerig silt påträffats på ca 2 - 5 meter djup och har en mäktighet på ca 1,5 - 3 meter. Den siltiga leran och leriga silten innehåller växelvis skikt med organiskt material och grus. Skjuvhållfastheten i leran ligger på ca 20 - 60 kPa. Materialet har en vattenkvot på mellan 17 - 39% och en konflytgräns på mellan 21 - 40%. I området vid befintlig slänt (gul markering) innehåller också den siltiga leran organiskt material.

Siltiga sanden/sandig silten påträffas ca 3,5 – 8 meter under befintlig

Markyta och har en mäktighet på ca 3 - 5 meter Friktionsvinkeln i detta fastare lager har uppmätts till 34°.

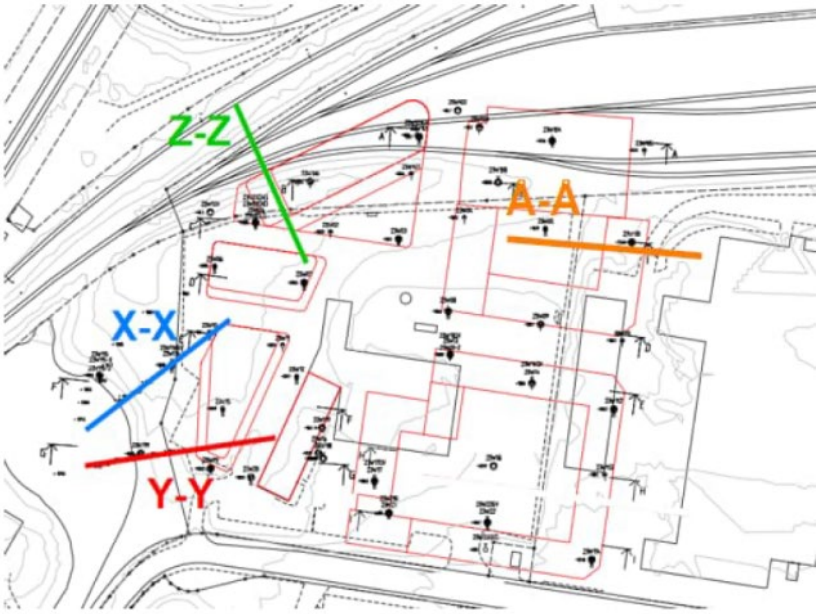
Ett skikt **siltig lera** påträffas på ca 8 - 12 meter djup och har en varierad mäktighet. Materialet är överlag skiktat och jordlagerföljden består växelvis av silt, lera och sandskikt. Mäktighet varierar mellan ca 2 och 8 meter i olika skikt. Skjuvhållfasthet varierar mellan ca 40-70 kPa som ökar med djupet. Den siltiga leran bedöms ha en materialtyp 5B och tjälfarlighetsklass 4.

Friktionsjorden under leran är fast lagrad och påträffas ca 11 – 22 meter under befintlig markyta. Block har påträffats i friktionsjorden. Stopp med hejarsonderingar och CPT-sonderingar har påträffats på nivå ca 14 - 26 meter under befintlig markyta.

Berg har påträffats på nivå ca +101 till +108 (RH2000), ca 26 – 30 meter under befintlig markyta. De grundaste bergdjupen har påträffats i delområde B och C.

Ras, skred och erosion

Området är relativt plant med marknivå från ca +129 till +133 från sydöst till nordväst (RH2000). I områdets västra del sluttar marken i västlig riktning ned till befintlig damm på angränsande fastighet Skövde 5:193. Dammen ligger på nivå ca +128.



Karta med beräkningssektioner (Geoteknisk undersökning, WSP)

Stabilitetsberäkningar har utförts för de slänter som finns i anslutning till planområdet vilka är slänten mot dammen i väster på fastigheten Skövde 5:193, slänten mot järnvägsområdet i norr samt den planerade Professorsgatan i östra delen av planområdet.

Beräkningarna har genomförts med hänsyn till planerad bebyggelse och trafiklaster från planerad väg och befintlig järnväg. Beräkningar har gjorts i 4 sektioner: X–X, Y–Y, Z–Z och Å–Å, se ovanstående karta, där stabilitet har kontrollerats i både odränerad och kombinerad analys i områdets västra, norra och nordöstra del. Slänterna i väst uppfyller kraven för säkerhetsfaktorn med en byggnad på 6 våningar (motsvarande 60 kPa), alternativt 4 våningar och en meter fyllning. Kontroll har också gjort i det fallet att dammen helt skulle torrläggas. I norr ligger planerad marknivå inom planområdet lägre än kringliggande spårområde och där har laster för befintliga järnvägsspår har använts. I östra delen av planområdet har en last på 50 kPa använts för planerad byggnad på ca 5 våningar.

Beräkningssektionernas läge har valts med syfte att ge en heltäckande bild av stabilitetsförhållandena inom undersökningsområdet. Även slänter och nivåskillnader utanför planområdet beaktas, eftersom ett eventuellt stabilitetsbrott i angränsande områden kan påverka säkerheten och markens lämplighet inom planområdet.

Kontroll har gjorts av stabiliteten, i befintliga förhållanden, för slänten ned mot dammen i väster (sektion Y-Y) samt från befintligt spårområde i norr ned mot planområdet (sektion Z-Z). För området vid slänterna har en kombination av inmätningar i samband med fältundersökning (i områden med mycket buskage och träd) och markmodell som tagits fram av Krook & Tjäder.

Då de nya planerade marknivåerna sänks och på så vis förbättrar stabiliteten för flertalet slänter samt att planerade byggnader som tidigare nämns rekommenderas att pålas, ses inga risker för stabilitetsbrott i framtida förhållanden förutsatt att befintlig stabilitet är tillfredställande.

En känslighetsanalys har också gjorts i områdets västra sida (Beräkningssektion Y-Y) där dammen i väster helt torrlagts och grundvattennivån dragits upp till samma nivå som markytan. Detta för att simulera ett värsta fall. Även dessa beräkningar klarar kraven på säkerhetsfaktorer i både odränerad och kombinerad analys.

Ytterligare en stabilitetsberäkning har gjorts i områdets östra del, där ny väg planeras att ligga ca 2 - 2,5 meter över befintlig markyta (marknivå hämtad från markmodell från Krook & Tjäder daterad 2026-06-15). Skulle dessa nivåer ändras bör de nya förhållandena kontrolleras med kompletterande beräkningar. Generellt bör dock dessa släntlutningar ej ställas brantare än 1:3 beroende på val av fyllnadsmassor i vägbank.

Erosion, inga tecken på detta har noterats i samband med fältundersökning eller efterföljande avläsningar av grundvattenrör. Då detta gäller framför allt slänten i nordväst och denna är bevuxen med träd, buskage och sly ses risker för yterosion som små. I närliggande damm är vattennivån relativt jämt över året och inga strömningar bedöms pågå.

Sättningar

En översiktlig bedömning av markförhållandena visar att laster större än 20 kPa, vilket motsvarar en uppfyllning på ca 1meter, bedöms ligga över 80% av förkonsolideringstrycket och därför utgöra risk för krypsättningar. Större laster resulterar i större sättningar. Med ledning av spänningsanalys kan man förvänta sig stora sättningar om byggnaderna inte grundläggs med pålar.

Schakt och upplag

Eventuell organisk jord i terrass för planerade byggnader skall utskiftas.Vid eventuell schakt skall denna länshållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer. Då jorden innehåller silt bedöms den vara eroderingskänslig och flytbenägen, vilket innebär att arbetstekniska problem kan uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Jordlagren på schaktbotten skall förutsättas vara tjälfarliga.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattenytan bedöms, utifrån avläsningar i installerade grundvattenrör, i den övre akviferen ligga på nivå ca +126,5 till +131. Det motsvarar ca 1,8 - 2,7 meter under markytan. Med ledning av detta underlag ansätts en grundvattennivå på 2 meter under befintlig markyta.

Vattennivån i dammarna vid fastigheten 5:193 (som angränsar till planområdet) har lodats i samband med sedimentprovtagning och syremätning 2022-09-16. Denna inmätning och lodning har använts som underlag för utförda beräkningar. Lodningen visar på en vattennivå i dammarna på +129,5 (RH2000). I området har ett antal djupare grundvattenrör installerats för att mäta nivåer i det undre magasinet. I grundvattenrör 23W22GVD har uppmätta värden visat på artesiskt tryck i den undre akviferen (vilket innebär en grundvattennivå som ligger över befintlig markyta) med en trycknivå motsvarande en grundvattenyta 0,1 meter över

markytan. I senare avläsningar har detta tryck dock sjunkit till under befintlig markyta. I samband med denna utredning har en översiktlig kontroll gjorts för eventuella ändringar i grundvattennivåer för underliggande magasin (undre akvifer). För detta har SGU:s rapport 2015:19 *”Grundvattennivåer i ett förändrat klimat – nya klimatscenarier”* använts. I denna rapport redovisas att aktuellt planområde befinner sig inom de delar av landet som klassas som ”oförändrad” i både lägsta och högsta grundvattennivåer. Då undre magasin bedöms vara stort och på så vis vara långsamtreagerande inom planområdet har även SGU:s rapport *”Grundvatten i framtida klimat – effekter för vattenförsörjningen”* studerats där en sammanställning av fyllnadsgraderna i stora magasin gjorts baserat på årsmedel. Dessa visar inte på några höjningar inom aktuellt område. Med ledning av uppmätta värden och underlag från SGU:s rapporter bedöms inga större risker för framtida höjningar av högsta grundvattennivåer föreligga.

Från lodning gjord i området har största djup i närliggande damm uppmätts till ca 2,9 meter från (vid mättillfällets aktuella) vattenyta. Detta motsvarar en nivå på ca +124,5 vilket ligger under det tätare lerlager som påträffas på nivå ca +127 (RH2000).

Enligt drastickartan, som visar grundvattnets sårbarhet för föroreningar, anges drasticvärde 184 för området. Ju lägre drasticvärde, desto lägre sårbarhet. Högsta draticvärdena är kring 200 i Skövde (Skövde kommuns interna kartunderlag).

Radon

Radonmätningarna har visat på mycket växlande värden vilket kan bero på årstiden som mätningen gjordes. Kompletterande mätningar bör göras för att säkerställa klassningen av marken samt avgränsa delområden. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.

Konsekvenser

Planområdet bedöms vara lämpligt för planerad exploatering ur geoteknisk synvinkel.

Ras, skred och erosion

Enligt den geotekniska undersökningen WSP 2024-08-30 reviderad 2026-08-14 ses inga geotekniska problem som påverkar säkerheten kopplat till ras, skred eller erosion och marken bedöms därför som lämplig för byggnation som redovisas i tillhörande planförslag. Därav behövs ingen planbestämmelse som reglerar detta.

Utförda stabilitetsberäkningar för befintliga förhållanden för samtliga beräkningssektioner klarar de krav som ställs på både odränerad och kombinerade analyser med i dag rådande förhållanden. Även för framtida planerade byggnationer uppnås de krav som ställs på gällande ras och skred. Dessa krav uppfylls även i det fall då planerade byggnader ej väljer att grundläggas med pålar och pålning är därmed inget krav för att säkerställa att dessa beräkningar/kontroller uppfyller ställda krav. Grundläggning av pålar bedöms emellertid behövs för att inte få stora sättningar på byggnader.

I kommande skede (vid projektering) kommer vidare utredningar att krävas för att besvara detaljfrågor gällande markrörelser, schaktslänter, stödkonstruktioner och grundläggningsalternativ.

Sättningar

De sättningar som bedöms uppkomma i samband med nybyggnation är med ledning av utförd spänningsanalys så stora så byggnaderna kräver pålning. Vid uppfyllning av marknivåer (framför allt i planområdets östra delar) kan dessa behöva lastkompenseras med lättfyllning i form av skumglas, leca eller motsvarande

lättare massor. Detta då sättningar uppkommer redan vid 0,5 meter uppfyllnad med jordmassor. Det bör noteras att dessa sättningar inte bedöms påverka säkerheten i området utan gäller enbart de tekniska detaljer som hanteras i detaljprojekteringsskedet. Ingen reglering krävs på plankartan.

Utredningen visar att planerade byggnader rekommenderas grundläggas med slagna spetsburna pålar till fast lagrad friktionsjord eller berg för att begränsa risken för skadliga sättningar. För att minska risken föreventuell sänkning av grundvattennivåer i undre magasin bör slagna stålrörspålar användas i stället för borrade stålrörspålar. Bedömda pållängder är cirka 25 till 33 meter. För kringliggande markytor, såsom gator, parkeringsytor och gångytor, bör uppfyllnader begränsas. Om större markhöjningar krävs rekommenderas kompletterande sättningsutredningar eller användning av lättfyllning. Detta hanteras i sådana fall i projekteringsskedet.

Schakt och upplag

Schakt skall ske enligt handboken utgiven av arbetsmiljöverket och statens geotekniska institut *”Schakta säkert”*.

Geohydrologiska förhållanden

Utifrån tillgängliga underlag bedöms inga framtida förändringar av grundvattennivåerna påverka området enligt den geotekniska undersökningen.

Grundvattennivån ligger normalt cirka två meter under markytan i det övre grundvattenmagasinet. I det djupare grundvattenmagasinet har artesiska förhållanden uppmätts i en punkt under 2023, vilket innebär att grundvattentrycket lokalt och periodvis överstiger markytan. Detta innebär att slagna stålrörspålar är att föredra framför borrade stålrörspålar, eftersom lermaterialet tenderar att sluta tätt runt den nedslagna pålen. Frågan hanteras i detaljprojekteringen under genomförandefasen.

Risk för påverkan på befintliga dammar, på fastigheten Skövde 5:193, i samband med planerade byggnationer bedöms som liten. I samband med påbörjad byggnation bör ett kontrollprogram upprättas där vattennivåer mäts kontinuerligt under arbetets gång för att säkerställa att nivåerna i dammarna hålls på normala nivåer. Det är byggherrens ansvar att ta fram och följa kontrollprogram.

Ingen större påverkan till följd av framtida förändrade grundvattennivåer bedöms föreligga. SGU:s underlag visar att området ligger inom en zon med oförändrade högsta och lägsta grundvattennivåer.

Radon

Bebyggelsen kan uppföras så att Boverkets byggregler för radon kan uppfyllas. Gränsvärdet för radonhalt och gammastrålning i nya byggnader är 200 Bq/m3 för inomhusluft respektive 0,3 μSv/h för byggnadsmaterial.

Markmiljö och föroreningar

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram av WSP AB 2024-09-20 reviderad 2026-09-04. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (bilaga F) där kartor och liknande är i större skala. Syftet med undersökningen var att utreda eventuell förekomst av förorenade ämnen i jord och grundvatten och förutsättningarna för planförslagets markanvändning. Utredningen har delgivits tillsynsmyndigheten Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS).

Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark har tillämpats. Riktvärdena skiljer mellan *känslig markanvändning* (KM), till exempel bostäder och skolor, och *mindre känslig markanvändning* (MKM), till exempel kontor och industri.

Förutsättningar

Inom planområdet har det funnits flera verksamheter, se nedanstående tabell. Idag finns inga verksamheter kvar inom planområdet.

År	Verksamhet	Ev. förorenande verksamhet
?-1948	Jordbruk, lerbrytning till Tegelbruket. Mariesjö 3, 4, 5 och 7	Ägarna till tegelbruket som ägde gården och arrenderade ut den. Jordbruket drevs fram till 1948. På området togs också lera till tegelbruket. Fortsatt jordbruksmark på Mariesjö 3 och 7 efter 1948.
1948-1968	Mariesjö 4.	Polar fick 1950 tillstånd att tillverka glass. De städade upp efter jordbruksverksamheten och gjorde en del ombyggnader. Kontorsbyggnaden hyrdes ut som bostäder fram till 1962.
Början av 60-talet	Mariesjö 7, Bangård	Upplag av impregnerade slipers, transport av diesel m.m.
1968–1982	Åkeri, Mariesjö 4	Dieselcistern uppställd i söder samt en dieseltank med 2 pumpar i öster mot Mariesjö 3.
1971	Lorentzons byggvaror, Mariesjö 3	En lagerhall byggdes. Upplag av tryckimpregnerat virke, finns risk att hantering och lagring utförts på ej hårdgjord yta.
1982–1990	SJ tar över Mariesjö 4	SJ asfalterade hela ytan (utom området i nordväst) och diesel transporterades till platsen med järnvägsvagnar och tankades via ledning från spårområde till Mariesjö 4. En tank ställdes upp i ett senare skede.
1983	Mariesjö 5	Transformatorstation byggdes på fastigheten.
1990–2007	Swebus, Mariesjö 4	En mobil invallad etanoltank norr om verkstaden. Asfalterade ytan i nordväst.
1992-?	Beijer Byggmaterial AB, Mariesjö 3	Gasförvaring i förråd mot Mariesjö 4.
1994–1995	Swebus, Mariesjö 4	Tankning utförs i tvätthallen. Markförlagda ledningar. Läckage flertalet gånger som sanerats. Tät platta gjöts i tvätthall.
2002	Swebus, Mariesjö 4	Pump bredvid tanken under en huv, ej uppställd på hårdgjord yta. Läckage flertalet gånger.
2013	Nobina, Mariesjö 4	Läckage av 100–150 liter diesel. Sanerat, ingen information om var jorden transporterats eller mängd massor.
2014	Mariesjö 4	Inhyrd dieseltank uppställd utanför verkstaden

Tabell som visar historisk markanvändning samt eventuellt förorenade verksamheter (Miljötekniska markundersökningen, WSP)

Enligt den miljötekniska markundersökningen har fyllning påträffats i alla provpunkter med varierande mäktighet. Fyllningen utgörs främst av grusig sand med ställvisa inslag av mull och finfraktioner. Formsand, tegel och betong förekommer i vissa nivåer och provpunkter. Laboratorieanalyserna har påvisat främst PAH överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (i en provpunkt), men även arsenik i halter över/kring riktvärdet (i flera provpunkter). I övrigt överstigs riktvärdet för KM för aromater i ett prov samt PCB i ett prov. Inga halter har detekterades överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM).

MARK

- **Arsenik i förhöjda halter (>KM) har uteslutande påträffats i områdets sydöstra del i fyllnadsmassor innehållande tegel, formsand, alunskiffer etc**. Då halterna av arsenik i grundvatten är mycket låga baserat på SGU:s bedömningsgrunder, bedöms risken för spridning till grundvatten som låg. Vid pågående markanvändning bedöms ingen risk för spridning eller exponering ske. Utifrån erhållet underlag från beställaren noteras att det berörda området skall höjas upp, och fyllas ut. Därmed bedöms risk för exponering och spridning ej heller föreligga för kommande markanvändning. Detta utesluter dock inte att det föreligger en risk för spridning under entreprenadskedet, då eventuell schakt i området kan ske för ledningar etc. Vidare finns det framtagna riktlinjer för hur massor innehållande formsand skall hanteras, vilket också bör beaktas i kommande entreprenad.
- **PCB** förekommer i ett prov i nivå med KM under asfaltsytan (0,04–0,4 meter under markytan) intill byggnaden som kommer behållas.
- **Spår av oljeförorening** som påfunnits i provpunkt 23W16, bedöms som avgränsad i yt- och djupled.
- Risk för diffus föroreningsförekomst av **PAH** bedöms förekomma i spårområdet. I detta område planeras ett parkeringsgarage och en väg enligt aktuell utformning av detaljplanen, vilket innebär rivning av spår samt schakt.
- **Drivmedel- och kemikaliehantering** sker även inom befintliga byggnader. Då marken inom bebyggd yta med tillhörande markinstallationer ej kunnat undersökas, rekommenderas att en kompletterande undersökning görs efter det att byggnaderna rivits. Vidare bör även byggnadsmaterial ställvis undersökas med avseende på föroreningar från verksamheten.

Grundvatten

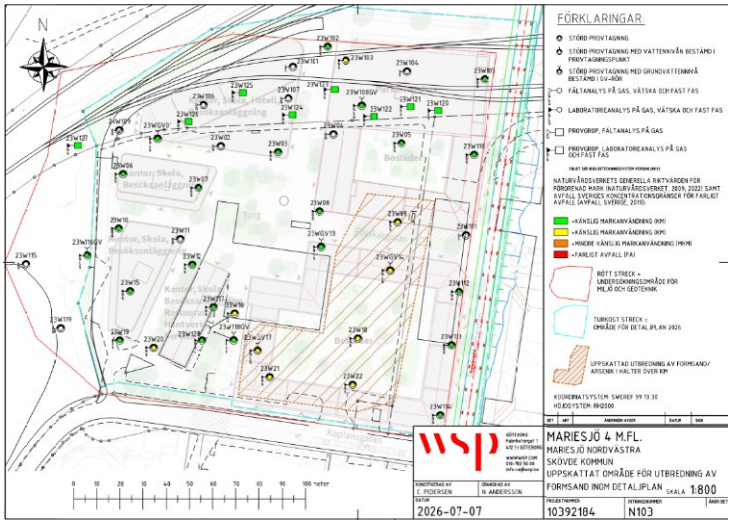
Generellt sett låga halter för analyserade parametrar i grundvatten.

Föroreningsförekomst i grundvattnet över gällande jämförvärden, eller indikationer på spridning till grundvattnet, har ej observerats inom undersökningsområdet.

- Avseende **petroleumrelaterade parametrar** understiger samtliga laboratoriets rapporteringsgräns.
- **Uppmätta metallhalter** förekommer i bedömningsklass 1-3, mycket låg till måttlig halt. Kvicksilver kan ej bedömas utifrån SGU:s bedömningsgrunder då rapporteringsgränsen är för hög. För detaljerad redogörelse, se bilaga 3 till MMU:n.
- **PFAS** har detekterats i fem grundvattenrör (ej i grundvattnet inne på Skövde 5:193) men SGI:s riktvärde för grundvatten för PFOS överskrids ej. För SGU:s föreskrifter om kartläggning, riskbedömning och klassificering av status för grundvatten (SGU, 2023) finns ett tröskelvärde för PFAS-24 på 4,4 ng/l (PFOA-ekvivalenter), detta överskrids ej i något grundvattenrör.
- Samtliga prov analyserade avseende **klorerade lösningsmedel** (inkl vinylklorid), kreosot komponenter och bekämpningsmedel underskred laboratoriets rapporteringsgränser, och därmed i nivå med jämförvärdet för SGU:s bedömningsgrunder för grundvatten; mycket låg halt, ingen eller obetydlig påverkan (avsett för dricksvattenuttag).

Formsand

Det förekommer fyllnadsmassor bestående av jord med inslag av tegel samt fyllning med inslag av formsand. Utifrån okulär indikation i fält bedöms formsandsförekomsten vara diffus, snarare än som homogena lager.



Karta som bl.a visar uppskattad avgränsningen av formsand, se brunskafferad yta. ((Miljötekniska markundersökningens bilaga ritning N103,WSP)

Konsekvenser

Mark

Enligt den miljöteknisk markundersökningen bedöms identifierade föroreningar ej utgöra ett hinder för den planerade eller pågående markanvändningen. Risker för exponering och spridning bedöms främst föreligga i ett utförande/entreprenadskede då schakt- och rivningsarbeten samt hantering av överskottsmassor sker. Därav bör en anmälan enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) upprättas.

Utifrån kunskap om rådande föroreningssituation, görs bedömningen att det främst föreligger risk under entreprenadskedet vid masshanteringen. I sig utgör inte de påträffade halterna, i kombination med den utformning av byggnader samt marknivåer enligt föreslagen detaljplan, sådana risker att de behöver avhjälpas innan övriga markarbeten sker. Då föroreningssituationen bedöms vara av mindre allvarlig karaktär, är det troligt att villkorat lov eller startbesked riskerar att försvåra genomförandet av mark- och grundläggningsarbetena. Det skulle också medföra en ökad mängd transporter, deponerade massor, och även ett ökat behov av jungfruliga massor, vilket inte bedöms motiverat då riskerna med fördel kan hanteras inom kommande entreprenader. De risker som föreligger hanteras i anmälan enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) i god tid innan entreprenaderna påbörjas.

- **PCB** förekommer i nivå med KM under asfaltsytan (0,04–0,4 m u my) intill byggnaden som kommer behållas. Denna yta kommer fortsättningsvis vara asfalterad och bedöms inte utgöra någon risk för människa eller miljö. Då ytan skall bevaras i nuvarande utformning rekommenderas att PCB-förekomsten dokumenteras inför framtida markarbeten på platsen.
- Spår av **oljeförorening** som påfunnits i provpunkt 23W16, bedöms som avgränsad i yt- och djupled. Denna förorening är liten och lokal. En

sluttande grönyta ned mot planerad cykelbana planeras i aktuell detaljplan. I det fall massorna påträffas och skall utskiftas, skall de förorenade massorna tas om hand på mottagningsanläggning, med tillstånd att ta emot det aktuella avfallet.

- Risk för diffus föroreningsförekomst av **PAH** bedöms förekomma i spårområdet. I detta område planeras ett parkeringsgarage och en väg enligt aktuell utformning på detaljplanen, vilket innebär rivning av spår samt schakt. Risk för spridning av föroreningar rekommenderas hanteras inom ramen för en anmälan enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, där mätbara åtgärdsmål och en masshanteringsplan tas fram.
- Avseende **petroleumrelaterade föroreningar** har utförd undersökning ej kunnat påvisa tydliga indikationer på punktkällor eller omfattande diffusa spill. Då fordonsanknuten verksamhet skett på hela fastigheten kan det dock inte uteslutas att det lokalt förekommer rester från spill vilket skallbeaktas vid kommande markarbeten.

Vidare lämnas följande rekommendationer

- **Drivmedel- och kemikaliehantering** sker även inom befintliga byggnader. Då marken inom bebyggd yta med tillhörande markinstallationer ej kunnat undersökas, rekommenderas att en kompletterande undersökning görs efter det att byggnaderna rivits. Vidare bör även byggnadsmaterial ställvis undersökas med avseende på föroreningar från verksamheten.
- Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. WSP rekommenderar att rapporten delges tillsynsmyndigheten.

Grundvatten

Risker för exponering och spridning bedöms främst föreligga i ett utförandeskede då schakt- och rivningsarbeten samt hantering av överskottsmassor sker. Därav bör en anmälan enligt §28 Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899)upprättas. Inga indikationer på föroreningsförekomster över riktvärden noterades i fält eller i laboratorieanalyser av grundvattnet.

Formsand

Då det förekommer formsand i området ska schaktarbeten ske enligt rutiner framtagna av Miljösamverkan Östra Skaraborg. Anmälan ska ske till Miljösamverkan Östra Skaraborg senast 6 veckor innan schaktningsarbetet påbörjas. Uppskattad avgränsning av formsand visas på kartan på föregående sida.

Dagvatten

TerrVia har tagit fram en Dagvattenutredning för hela stadsdelen Mariesjö 2025-05-16 (Bilaga C). Den syftar till att säkerställa en långsiktigt hållbar och klimatanpassad hantering av dagvatten och skyfall i samband med stadsomvandlingen av hela Mariesjö. Utredningen är en fördjupning av Dagvattenhantering som Norconsult tog fram 2018-12-14 vid upprättandet av *Planprogram för Mariesjö*. I dagvattenutredningen har ett helhetsgrepp tagits för hela omvandlingen av stadsdelen Mariesjö, utredningsområdet är därför större än detaljplaneområdet. I utredningen har hänsyn tagits till framtida klimatförändringar. Dimensionerande återkomsttid för dagvatten är 10 års regn med klimatfaktor 1,4. Alla beräkningar och förslag är utförda enligt riktlinjer i branschorganisationen Svenskt vattens publikation P110.

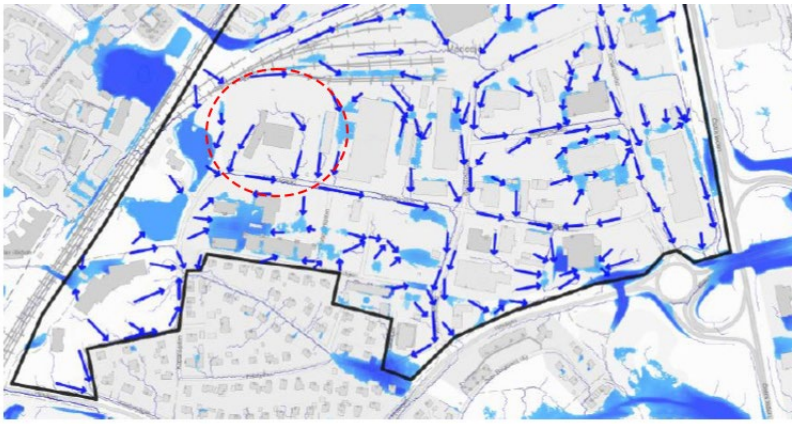
Förutsättningar

En hållbar dagvattenhantering behöver omfatta både översvämningsrisker och förorenande ämnen samt ge en smart användning av markyta genom mångfunktionella ytor och ekosystemtjänster. Skövde kommun har länge arbetat med trög dagvattenhantering som renar dagvattnet och bromsar upp höga flöden i samband med regn och snösmältning.

Planområdet är idag delvis anslutet till ledningsnät för dagvatten. Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Utgångspunkten är att samtliga dagvattenledningar i stadsdelen ska vara förnyade när hela stadsdelen är ombyggt.

Avvattning från planområdet sker idag i huvudsak söderut, och i riktning mot de lågpunkter som finns inom eller i närheten av planområdet (se nedanstående bild). Dagvatten leds via ytavrinning och dagvattenledningar.

Planområdet är beläget i en stadsdel där nästan all kvartersmark idag är hårdgjord.



Bilden visar befintliga avrinningsvägarna vid ett klimatanpassat 100 års regn. Pilarna pekar nedåt och de blå ytorna är lågpunkter. Planområdets ungefärliga läge är markerad med rödstreckad cirkel. (bildutsnitt från dagvattenutredningen, TerrVia)

Konsekvenser

TerrVias dagvattenutredning (bilaga C) syftar till att säkerställa hållbar hantering av dagvatten och skyfall i samband med stadsdelens omvandling från industriområde till bostäder, verksamheter, skola, parker och torg. Grundprincipen är att dagvatten ska omhändertas lokalt och så nära källan som möjligt. Detta för att skydda bebyggelse och infrastruktur från översvämning och minska belastningen på recipienterna Ömboån och Ösan. Med ny planerad markanvändning inom stadsdelen kommer de hårdgjorda ytorna totalt sett att minska. Avriningsområdena kommer att förändras. Utredningen visar på fem tekniska avrinningsområden för dagvatten med fem olika utsläppspunkter mot befintligt dagvattensystem. Föreslagna anläggningar på både kvartersmark och allmänplatsmark i utredningen klarar av att ta emot och fördröja de dimensionerande flödena inom respektive avrinningsområde. På plankartan säkerställs att avrinning sker i önskad riktning med höjdsättning och lutningspilar på gator och torg.

Dagvatten från allmänplatsmark föreslås omhändertas i så kallade BGG gator (Blå-Grön-Grå) en kombinerad yta med flera funktioner, framför allt för fördröjning då dagvatten tillåts magasineras under gatan i makadambäddar.

Dagvatten från kvartersmark leds via föreslagna ledningssystem som ansluts till dagvattensystem i gator som leds mot befintliga utsläppspunkter. Nya dagvattenledningar anläggs där det saknas.

Kvartersgårdarna för bostadsbebyggelse regleras med bestämmelse att minst 50% av marken ska vara genomsläpplig för att säkerställa förutsättningar för infiltration av dagvatten. Förslag på dagvattenlösningar i stadsdelen är dimensionerade med beaktande att kvartersgårdarna inte kommer bli helt hårdgjorda.

Föroreningsberäkningarna att den planerade utformningen av stadsdelen resulterar i lägre belastning än den nuvarande situationen, tack vare ökad andel grönyta och integrerade reningslösningar i gatorna. Recipienterna Ömboån och Ösan skyddas därmed från ytterligare försämring av kemisk och ekologisk status.

Strandskydd

Förutsättningar

Planområdet berörs inte av strandskydd enligt reglerna i Miljöbalken 7 kap § 13a.

På angränsande privatägda fastigheten Skövde 5:193 (Mariesjö Gård) finns två dagvattendammar, anlagda innan 1975, som helt eller delvis är inom 100 meter från planområdet. Ingen av dem är över 1 hektar.



Ortofoto som visar dammarna på Mariesjö gård. Planområdet är markerad med vit linje.

Från och med 1 juli 2025 gäller nya regler för strandskydd som innebär att det generella skyddet tas bort vid små insjöar (under 1 hektar) och smala vattendrag (under 2 meter). Länsstyrelsen kan införa strandskydd vid särskilt värdefulla små vatten men det är inte gjort för dammarna. Således gäller inget strandskydd för dessa.

Konsekvenser

Planområdet berörs inte av strandskydd enligt reglerna Miljöbalken 7 kap § 13a.

Riksintressen

Förutsättningar

Kommunikationer

Planområdet är beläget ca 50 meter öster om Västra stambanan som är av riksintresse för kommunikation och ingår i det utpekade TEN- T nätet (transeuropeiska transportnätet).

Totalförsvar

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för totalförsvaret, ett så kallat MSA- område som är kopplat till Karlsborgs flygplats.

Konsekvenser

Kommunikationer

Plankartan har reglerats med planbestämmelsen ”z_1” för att säkerställa att Trafikverket har möjlighet att komma åt sina anläggningar på fastigheten Skövde 6:1 från söder. Ansökan om servitut sker till lantmäteriet.

Planen bedöms inte påtagligt skada riksintresset för kommunikation, västra stambanan.

Totalförsvar

Del av den planerade bebyggelsen föreslås överstiga 45 meter, vilket innebär att MSA-området påverkas. Försvarsmakten och Luftfartsverket kommer därav att remitteras under planprocessen.

Hushållningsbestämmelser

(enligt 3 kap. miljöbalken)

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser.

Natur

I samband med framtagandet av *Planprogram för Mariesjö* togs en naturvärdesinventering fram av Naturcentrum AB, daterad 2018-10-09. Inventeringen utfördes på fältnivå med detaljeringsgrad medel, samt med tilläggen inventering och redovisning av värdeelement samt detaljerad redovisning av artförekomster. Inga ytor med betydelse för biologisk mångfald, naturvårdsarter eller värdeelement påträffades inom eller i anslutning till planområdet.



Snedfoto mot norr, planområdet markerad med vit linje. (år 2025)



Snedfoto mot väster som visar Mariesjö Gårds träd i anslutning till planområdet (år 2025).



Foto på Mariesjö Gårds träd och tujjahäck tagit från Kaplansgatan mot norr. (år 2026)

Förutsättningar

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden, naturreservat eller naturvårdsprogram. Planområdet består huvudsakligen av asfaltsytor och byggnader. Det finns mindre gräsytor samt några enstaka slyträd och två förädlade granar i norra delen av planområdet.

Inom planområdet visade en sökning i artportalen 2025 observation av Grönhjon (2017) och mindre hackspett (2022), som är nära hotade. Dessa sågs i planområdets norra del vid spåren till den nedlagda godsterminalen.

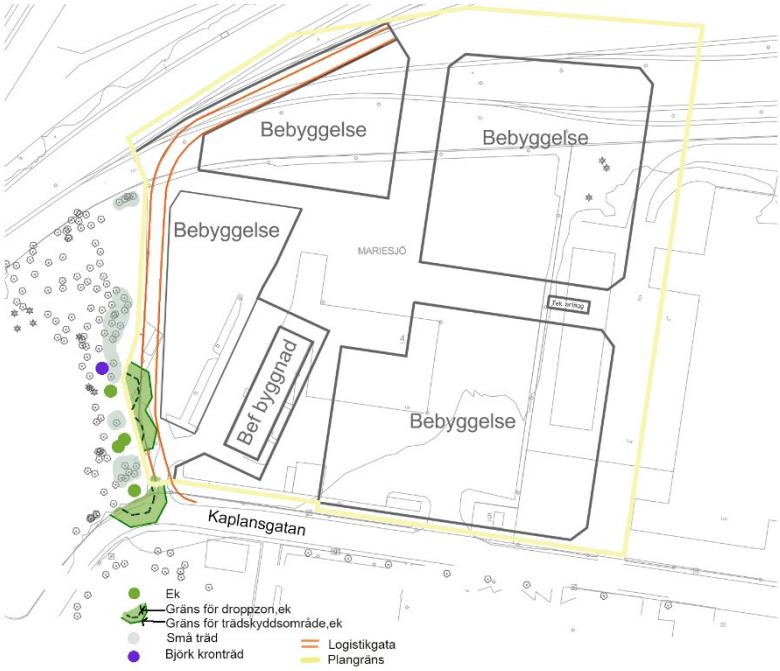
I anslutning till planområdet i väster ligger den privatägda fastigheten Skövde 5:193 (Mariesjö Gård). På fastigheten finns träd som står längs med planområdets västra gräns. Skövde kommuns träd- och naturmarksansvarig har inventerat dessa träd. Se trädinventeringskartan på nästa sida. Flera är mindre träd (slyträd) som inte är högre än ca 4 meter. Det finns tre ekar (en av dessa har två stammar). Se trädinventeringskarta på nästa sida.

De tre ekarna uppfyller Naturvårdsverkets kriterier av särskilt skyddsvärda träd. En ek avseende trädets diameter och övriga två ekar genom ålder. Trädens ålder är svårt att bedöma, men historiskt sett skapades dagvattendammarna på Mariesjö Gård efter att Mariesjö tegelbruk, som anlades 1869, nyttjade området som lertag. Bedömningen är att trädens ålder kan dateras till omkring denna period. En okulär bedömning av trädens vegetativa fas styrker denna slutsats. Ekarnas trädkrona och trädrötter sträcker sig in på planområdet.

Särskilt skyddsvärda träd är enligt Naturvårdsverkets kriterier:

- jätteträd (träd grövre än en meter i diameter på smalaste stället under brösthöjd)
- mycket gamla träd (ek, bok, tall, gran äldre än 200 år, övriga trädslag äldre än 140 år)
- grova hålträd (träd grövre än 40 centimeter som har en väl utvecklad hålighet i stammen).

Både levande och döda träd ingår i definitionen.



Trädinventeringskarta som visar de inventerade träden på Mariesjö Gårds fastighet. Trädsymbolerna/färgade prickarna visar endast trädens placering och representerar inte trädkronans storlek. Träden vars trädkronor sträcker sig in på planområdet är ekträd. Deras droppzon är inmätt och är markerad med en grönstreckad linje. Ekträdens trädskyddsområde är grön yta med heldragen grön linje. Avståndet mellan grönstreckad linje och heldragen grön linje är 4 meter. Almen som fanns vid inventeringstillfället var sjuk och är nedtaget, den är därför inte redovisad i ovanstående karta.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör tillskott av gröna ytor i form av parkytor, bostadsgårdar och trädplanterade gator. I anslutning till planområdet, norrut, föreslås i planprogrammet en ny stadsdelspark. Planförslaget säkerställer tillgängligheten dit. Parkmarken i norra delen av planområdet är tänkt att ingå i stadsdelsparken som föreslagits i planprogrammet. De tre förädlade granarna i nordöstra delen av planområdet kommer att behöva tas ned. De är inte särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets kriterier.

Ett genomförande av planförslaget innebär att en logistikgata (interngata) anläggs inom kvartersmarken för kontorskvarteren. För att logistikgatan ska kunna anslutas till Kaplansgatan utan att få en för brant lutning så behöver marken schaktas ut. Schaktning kommer ske inom trädskyddsområdet för två av ekarna som finns på Mariesjö Gårds fastighet. Ingen schaktning kommer ske inom trädskyddsområdet för den södra eken närmast Kaplansgatan.

Skövde kommuns träd- och naturmarkansvarig har bedömt hur de två ekarna påverkas vid schaktning. Trädens placering i förhållande till den planerade schaktningen för logistikgatan (interngatan) innebär att deras rotsystem kommer att påverkas. Detta beror på att delar av interngatan ligger inom trädens droppzon och trädskyddsområde. För att minimera skadorna på träden krävs därför att rot-beskärning utförs i samband med genomförandet. Rotbeskärning innebär att rötter avlägsnas, vilket medför en negativ påverkan på träden. Bedömningen är dock att ingreppet med rätt metoder inte kommer att ha någon betydande förändring på

vare sig trädens stabilitet eller vitalitet, eftersom den eventuella rotvolymen som påverkas uppskattas vara begränsad i förhållande till trädens totala rotvolym. Större delen av trädkronor och trädrötter är inom Mariesjö Gård fastighet. I planeringsfasen vid genomförandet av logisktikgatan rekommenderas att ett trädskyddsområde visualiseras för att tydlig-göra arbetets potentiella påverkan. Trädskyddsområdets omfattning bör anges enligt formeln: trädkronans utbredning + 4 meter i varje riktning. En trädskyddsplan bör upprättas i slutskedet av projekteringen och verkställas i inledningen av byggfasen. Syftet är att redovisa hur risker för trädens vitalitet ska minimeras samt hur bättre förutsättningar kan skapas för rötternas överlevnad.

Exploatören ansvarar för att allt arbete utföras fackmannamässigt. Svensk standard SS 990002:2025, Trädvård – Arbete vid träd – Skydd av träd vid planering och utförande, ska utgöra en vägledande utgångspunkt under arbetets gång. Den innehåller både ska krav och rekommendationer.

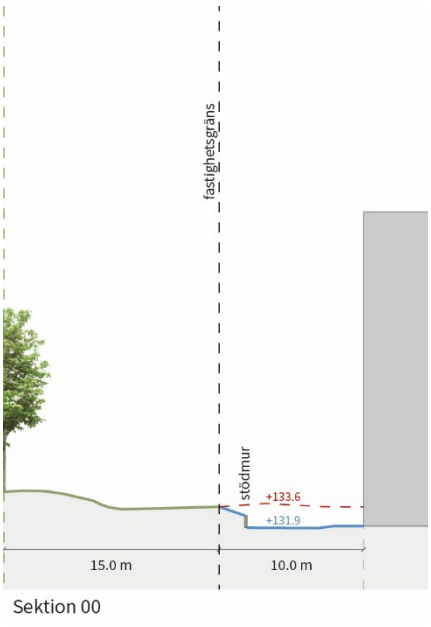
Schaktning i närheten av särskilt skyddsvärda träd ska anmälas av exploatören till Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Åtgärd får påbörjas tidigast sex veckor efter att anmälan har gjorts, om inte Länsstyrelsen medger annat.

Längs med fastighetsgränsen för Mariesjö Gårds finns tujor. De har planterats efter år 2022 och bedöms inte komma till skada om marken hålls fuktiga så rötterna och inte torkas ut vid schaktningsarbetet.

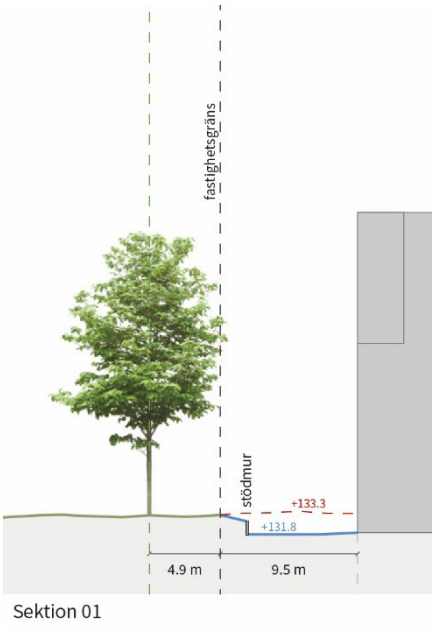
Skyldigheten, eller möjligheten, att ta bort grenar eller rötter regleras i 3 kap. 2 § 1 st. Jordabalken, som lyder ”Tränger rot eller gren in på fastighet från område intill denna och medför detta olägenhet för fastighetens ägare, får denne taga bort roten eller grenen. Områdets ägare skall dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för honom.”

Sektionerna nedan visar befintlig marknivå och nya marknivå efter anläggandet av logistikgatan. Schaktningsdjupet varierar längs logistikgatan vilket innebär att stödmur inte behövs längs hela sträckan. Genomförandet av planförslaget medför ingen förändring av marknivån inom Mariesjö Gårds fastighet. Stödmur kan uppföras med spontning dvs utan att behöva slänta på angränsande fastighet. Inom egenskapsområdet med planbestämmelsen n_2 får marknivån inte ändras. Bestämmelsen syftar till att minimera påverkan på rotsystemet hos de särskilt skyddsvärda träden (ekarna) på Mariesjö Gårds fastighet.

Björken är beläget längre än 5 meter från plangränsen. Påverkan bedöms vara så pass begränsad att trädet har tillräckligt med egen förmåga att hantera ingreppet (till följd av föreslagen markanvändning) utan att påverkas nämnvärt i vare sig vitalitet eller stabilitet enligt träd- och naturmarkansvarig på Skövde kommun.

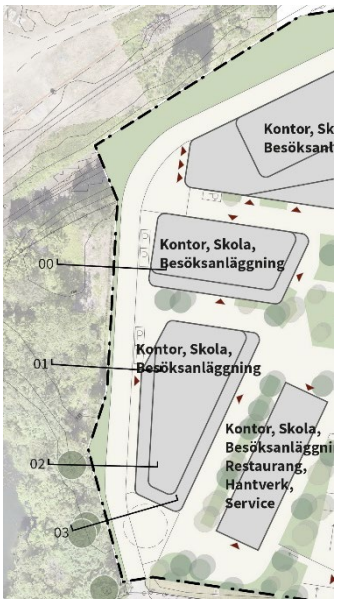


Sektion 00



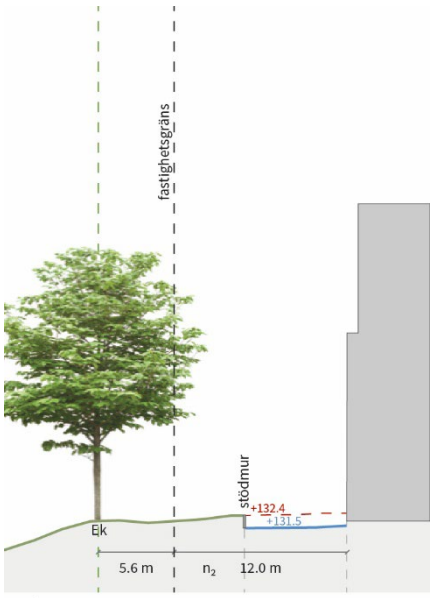
Sektion 01

Kartan visar var respektive sektion (00-03) är tagen ifrån



Teckenförklaring sektioner

- Befintlig marknivå som behålls
- Befintlig marknivå
- Ny marknivå
- Närmaste träd till fastighetsgräns



Sektion 02



Sektion 03

Sektionerna visar hur anläggandet av logistikgatan (interngatan) påverkar marknivån mellan fastighetsgränsen och närmaste byggnad. Vidare redovisas avståndet mellan fastighetsgränsen och närmaste träd på Mariesjö Gård. I sektion 02 och 03 är det närmaste träd ek, som är särskilt skyddsvärd.

Den rödstreckade linjen visar befintlig marknivå och den blå heldragna linjen visar föreslagen ny marknivå. Den gröna linjen visar de delar av befintlig marknivå som inte påverkas av schaktning. Sektionerna visar även de delar där planbestämmelsen n_2 gäller, vilket reglerar att markens höjd inte får ändras.

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 några miljökvalitetsnormer 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- industri- och verksamhetsbuller beskrivs under rubriken *Utomhusbuller*.

MKN för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) 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. Dessa miljökvalitetsnormer styrs av luftkvalitetsförordningen (2010:477) och föreskrifter från Naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Se vidstående tabell för nuvarande gällande gränsvärden för MKN luft.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/ beräknat värde
NO_x	30 µg/m^3	15-20 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 över gällande gränsvärden på årsbasis för MKN samt aktuella värden för Skövde och planområdet.

Relevant för detaljplanen är MKN för kvävedioxid (NO_2) och partiklar (PM) som kan behöva hanteras, med trafiken som största föroreningskälla. Mätningar genomförs vid Kulturhuset i Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för att mäta partikelhalter. I Skövde ligger uppmätta och beräknade halter långt under nuvarande gränsvärden.

Mätpunkten vid kulturhuset har valts då det ligger centralt i Skövde tätort med hög trafikintensitet, gångtrafik och närhet till kollektivtrafik (tågstation) är representativ för gaturumsmiljö med potentiell påverkan från vägtrafik och urbana källor. I VOSS-beräkningarna har val av punkter gjorts av Miljösamverkan Östra Skaraborg och Skövde kommun.

Skövde kommun är med i Luftvårdsförbundet Luft i Väst. Senaste rapporten från dem för Skövde är från 2022. I den står följande om mätningarna:

Den senaste mätningen på PM_{10} utfördes år 2014 i gaturummet vid kulturhuset i Skövde som intermittent månadsvis provtagning från vilket ett årsmedelvärde beräknades. 2010 gjorde en dygnsvis provtagning och 2014 en intermittent månadsvis provtagning, värdet var 18 µg/m^3. Voss- beräkningar har utförts och baserat på dessa har Luft i Väst bedömt att halten PM_{10} i Skövde kommun generellt understiger gällande miljökvalitetsnormer och utvärderingströsklar som finns.

Senaste mätningen för partiklar $PM_{2,5}$ i Skövde var 2014 i gaturummet vid Kulturhuset i Skövde. Från mätningen beräknades ett årsmedelvärde på 11 µg/m^3. Luft i Väst bedömning är att $PM_{2,5}$ generellt var under den nedre utvärderingströskeln.

Kvävedioxidmätningar (NO_2) har gjorts med några års mellanrum i gaturummet vid kulturhuset i Skövde. Mätningarna har gjorts med diffusionsprovtagare varannan månad under ett års tid senast år 2021 som visade årsmedelvärdet 9,5 µg/m^3. Baserat från mätningar, modellberäkning från 2019 och Voss beräkningar har Luft i Väst bedömt halten kvävedioxid i Skövde kommun generellt understiga de miljökvalitetsnormer och utvärderingströsklar som finns.

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. Ny exploatering får inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer. Det innebär att rening av dagvatten ska bidra till att bibehålla eller förbättra vattnets status, vilket ofta innebär att minska tillförseln av näringsämnen som kväve och fosfor samt metaller och organiska föroreningar.

För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ömboån och Ösan som är aktuellt. Avvattning sker i huvudsak via Ömboån innan det mynnar i Ösan. En mycket liten del av planområdets västra del ligger inom grundvattenförekomsten Falköping-Skövde. Recipienterna Ömboån och Ösan har måttlig ekologisk status. God status uppnår inte till följd av fysisk påverkan av människan genom utsläpp av vatten med högre föroreningshalt, övergödning och hinder i form av dammar som hindrar fiskar och andra vattenlevande djur från att varandra. Kvalitetsfaktorer som bidrar till statusen inkluderar en hög försurningsstandard och näringsämnen. Den kemiska statusen för både Ömboån och Ösan uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Framträdande särskilt förorenande ämnen (SFÄ) inkluderar kvicksilver (Hg) och bromerad difenyleter (PBDE), vilka överskrider gränsvärden på grund av atmosfärisk deposition. Det blir därmed tekniskt omöjligt att sänka dessa halter med lokala åtgärder, vilket motiverar undantaget från mer stränga krav för den kemiska statusen. Huvudsakliga källor till påverkan inkluderar fysisk påverkan från tätortsbebyggelse och urban markanvändning som bidrar till diffusa utsläpp. Särskilt förorenande ämnen påverkar både den ekologiska och kemiska statusen negativt. Undantag har beviljats för kvicksilver och bromerad difenyleter till följd av atmosfärisk deposition. Anledningen är att dessa ämnen bedöms ej kunna åtgärdas effektivt med nuvarande tekniska

lösningar, vilket motiverar de tidsfrister som satts, särskilt med tanke på den långsamma återhämtningen.

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.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att planförslagets utformning inte påverkar möjligheten att uppnå de skärpta gränsvärden för 2030. Planförslaget möjliggör en förtätning i ett område med god tillgång på service och kollektivtrafik vilket främjar ett minskat bilberoende. I planförslaget finns även gång- och cykelstråk som kommer bli en del av det övergripande gång- och cykelvägnätet i Skövde vilket främjar resor med hållbara transportmedel. Inom planområdet finns det planlagt för parkeringshus där all parkering samlas vilket begränsar bilrörelserna från övriga delar av planområdet. Mellan bostadskvarteren kommer det vara bilfritt förutom för tillfällig angöring av fordon. Det planerade fortsättningen av Kunskapstråket genom planområdet är ett gång- och cykelstråk med torgyta som stärker tillgängligheten och attraktiviteten att röra sig i området med cykel eller till fots. Interngatan vid kontorsbebyggelsen är bara till för fordon med tillstånd för sophämtning och leveranser vilket också begränsar trafiken genom området. Vid lokalgatorna ska det planteras träd vilket också främjar en god luftkvalité. I planförslaget möjliggörs flerbostadshus i en kvarterstruktur vilket ger en skyddad gård vilket också bidra till lägre exponering för luftföroreningar.

MKN för vatten

Omvandlingen av kvartersmark för verksamheter med stora asfalterade ytor till trädplanterade gator, parkmark, kvarter med gröna kvartersgårdar medför att föroreningsgraden i dagvattnet bedöms minska.

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar negativt på det vatten som når Ömboån och Ösan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Ömboåns och Ösans vatten påverkas. Planförslaget bedöms inte få en negativ påverkan på grundvattenförekomsten Falköping-Skövde.

TerrVia har tagit fram en dagvatten - och skyfallsutredning för hela Mariesjö (bilaga D), som ska stadsomvandlas, inte bara för planområdet. Föroreningsberäkningarna har utförts för befintliga och framtida förhållanden med hjälp av modelleringsverktyget StormTac. Föroreningsberäkningar har utförts för varje tekniskt avrinningsområde (5 stycken) baserat på generella riktvärden från Göteborg stad och MKN. Planområdet är beläget inom avrinningsområde 1. Föroreningskraven från kommunen har baserats på att den planerade situationen inte får överskrida värden från den befintliga situationen och att MKN uppnås. Båda kraven uppnås. Föroreningsberäkningarna av den planerade utformningen resulterar i lägre belastning än nuvarande situation, tack vare ökad andel grönyta och andel reningslösningar. Recipienterna Ömboån och Ösan skyddas därmed från ytterligare försämring av kemisk och ekologisk status. I samtliga tekniska delavrinningsområden i dagvatten- och skyfallsutredningen är halterna och mängderna lägre än i befintlig situation.

Exempel på reningslösningar i stadsdelen är makadammagasin i allmän platsmark i Blågröngrå-gator, svackdiken, sänkor, dammar, kassetter på kvartersmark samt grönytor, med ett särskilt fokus på Banparken som central dagvattenyta nordöst om planområdet.

Utomhusbuller

En bullerutredning har tagits fram för planområdet av Ramböll 2025-10-13 reviderad 2026-09-10. Utredningen omfattar trafikbuller från vägtrafik från kommunala och statliga vägar intill planområdet samt buller från spårtrafik från den intilliggande Västra stambanan. Dessutom har verksamhetsbuller från godsleveranser till kontorskvarteren samt från Trafikverkets planerade uppställningsspår för persontåg intill planområdet studerats. Kontorsbyggnaderna har betydelse för skärmning av buller från järnvägen mot den bakomliggande bostadsbebyggelsen. Beroende på i vilken ordning bebyggelsen byggs ut kan det påverka ljudnivåer och möjlighet att innehålla riktvärden vid bostadsbebyggelsen. Därmed har fyra scenarion med olika etapputbyggnader av planområdet har utretts.

- Scenario 1: Full utbyggnad inom planområdet, enligt illustrationsförslag

- Scenario 2: Utbyggnad med bostäder och parkeringshus, men utan kontorsbyggnaderna

- Scenario 3A: Utbyggnad med bostäder och kontorsbyggnaderna, men utan parkeringshus

- Scenario 3B: Utbyggnad med enbart bostäder, utan kontorsbyggnader och parkeringshus

Utöver trafikbuller redovisas även verksamhetsbuller för dag-, kväll-, och nattperioden. Nedan följer en sammanfattning, utredningen går att läsa i sin helhet i bilaga H.

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

Tabell 1 visar en 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. Riktvärdet avser den sammanvägda ljudnivån från alla trafikbullerkällor.

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. Riktvärdena visas i Tabell 1.

Det finns inget krav i PBL om att en uteplats ska finnas, men om det anordnas uteplatser bör minst en uppfylla riktvärden i förordningen.

Ljudnivåer inomhus regleras separat genom Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus samt i Boverkets byggregler som reglerar en byggnads tekniska egenskaper.

Boverket allmänna råd *”Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär” (*BFS 2020:2) anger hur buller från industriell verksamhet eller med liknande ljudkaraktär bör hanteras vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder i områden som påverkas av buller från verksamheter, se Tabell 2.

För befintliga bostäder gäller Naturvårdsverkets riktvärden i Tabell 3.

	Ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad			Maximal ljudnivå utomhus vid fasad
	Dag (kl. 06-18)	Kväll kl. 18-22, samt lör-sön- och helgdag kl. 06-18	Natt (kl. 22-06)	Natt (kl. 22-06)
Zon A Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA	55 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna medges upp till angivna nivåer förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bullеranpassas.	60 dB(A)	55 dBA	50 dBA	55 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte medges över angivna nivåer.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA	-

Tabell 2 visar högsta ljudnivåer från industriell och annan verksamhet, uttryckt som frifältsvärde utomhus vid bostadsbyggnads fasad (BFS 2020:2).

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA		
	Dag kl. 06-18	Kväll kl. 18-22, samt lör-sön- och helgdag kl. 06-18	Natt kl. 22-06
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler	50	45	40

Tabell 3 visar utomhusriktvärden för befintlig bebyggelse. Tabellen avser frifältsvärden. Naturvårdsverket vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller rapport 6538)

Förutsättningar

Väg- och järnväg

Planområdet ligger i östra delen av Skövde norr om Kaplansgatan samt intill Västra stambanan och är en del i stadsomvandlingen i Mariesjö. Bullerutredningen omfattar buller från vägtrafik från kommunala och statliga vägar i närheten av planområdet samt buller från spårtrafiken från Västra Stambanan. I utredningen redovisas trafikvolym samt bedömd andel tung trafik för prognosår 2040. Då prognosen baseras på en situation med fullt utbyggt stadsomvandlingsområde Mariesjö bedöms trafiksiffrorna på gator inom Mariesjö motsvara även trafikår 2045.

Nedanstående trafikuppgifter har varit till underlag i beräkningarna.

Gata	Årsdygnstrafik (ÅDT), år 2045	Andel medeltung trafik (kategori 2), år 2045	Andel tung trafik (kategori 3[2]), år 2045	Skyltad hastighet
Väg 26 - norr om Hjovägen	25 250 f/d	3 %	4 %	80 km/h
Hjovägen – väst om väg 26	14 550 f/d	4 %	8 %	40 km/h
Bangårdsgatan	4 200–5 250 f/d	5 %	0 %	40 km/h*
Kaplansgatan söder om planområdet	200–600 f/d	5 %	0 %	30 km/h*
Lokalgatan norr om planområdet	1 200 f/d	5 %	0 %	30 km/h*
Lokalgatan öster om planområdet	300** f/d	0 %	0 %	30 km/h*
Lokalgata inom planområdet, för angöring	50** f/d	0 %	0 %	30 km/h*

* Planerad skyltad hastighet enligt Skövde kommun.
** Uppgifter saknas i trafikutredning, men har uppskattats i samråd med Skövde kommun.

Tabell 4 Trafikuppgifter på närliggande gator prognostiserat till år 2045

Tågtyp	Antal tåg per dygn (ÅDT), år 2045	Medellängd	Maxlängd	Hastighet*
Godståg	34,2	588	748	100
Lokdraget persontåg	3,5	335	450	160
X40	24,5	81	163	175
X50-55	17,5	160	160	175
EC250 (räknas som X60)	57,9	170	340	175
Totalt	***137,7***			

*Största tillåtna hastighet på spår är enligt NJDB 160/175/200 för A/B/S-tåg. Vissa tågtyper begränsas av sin fordonstekniska högsta hastighet.

Tabell 5 Trafikuppgifter på Västra stambanan prognos för år 2045. Sträcka Töreboda-Skövde .

Indu-

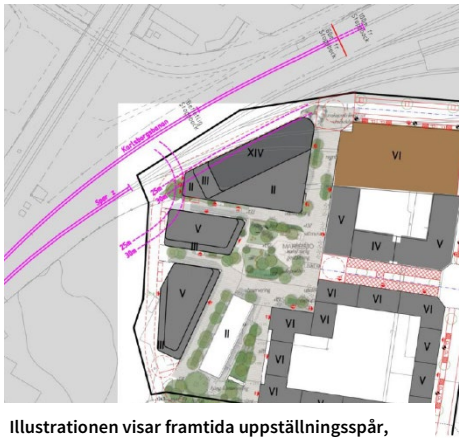
stri- och verksamhet

Industri- och verksamhetsbuller är ett brett begrepp som kan omfatta buller med mycket olika karaktär. Den vanligaste formen av industrirelaterat buller i en stadsmiljö är ljud från fläktar, lastkajer och andra transportrelaterade aktiviteter.

Den typ av verksamhetsbuller som kan uppstå inom planområdet är kopplat till transporter till verksamheter såsom hotell, besöksanläggning, kontor, utbildning (ljud som kan skapas vid leveranser är från backvarnare och avlastning av gods från lastbil) samt buller från uppställda tåg på Trafikverkets framtida uppställningsspår utretts. För scenario 2 och 3B, där inte verksamhetsbyggnader ingår, och därmed inga transporter till dessa, redovisas verksamhetsbuller enbart för de tidsperioder då uppställningsspår används (dag- och nattperioden). Verksamhetsbuller utomhus utvärderas inte för kontorsbyggnaderna då det saknas riktvärden för buller utomhus.

Uppställningsspår

I framtiden ser Trafikverket att delar av spåren från den tidigare Karlsborgsbanan samt delar av befintligt industrispår (se figur nedan) kan användas som uppställningsspår för persontåg. Spåren är idag inte elektrifierade och behöver elektrifieras för att kunna nyttjas på detta sätt. I vidstående illustration visas spåren och vilka delar som är tilltänkta för användning.



Illustrationen visar framtida uppställningsspår, (Karlsborgsbanan och spår Z. (Bild från bullerutredningen Ramböll)

Enligt uppgifter från Trafikverket planeras spåren att i framtiden användas dagligen för uppställning av persontåg, främst av typen X80 och X53. Uppställningen kommer främst att ske utanför högtrafik under natten kl. 22-06 samt mitt på dagen kl. 10-14. Dimensionerande situation under natten är enligt Trafikverket att ett persontåg med tre vagnar, totalt 240 meter långt, står uppställt. Uppställning av godstågsvagnar kan enligt Trafikverket ske i undantagsfall, exempelvis vid behov att koppla bort skadad vagn. Uppställning av godståg bedöms ligga utanför det normala driftsfallet och ske så pass sällan att det inte inkluderas i utredningen.

Buller från uppställda persontåg består främst av ljud från transformatorer, kompressorer och fläktsystem som är igång även när tåget står uppställt. I bullerutredningen har tillgängliga ljuddata för motorvagnståg av typen X61 använts som underlag. X61 är en äldre motorvagnstyp som trafikerar andra sträckor i regionen. I definition av mest belastade timme per tidsperiod ingår även antagande om en tågrörelse in på spåret. Flera känslighetsanalyser har genomförts utifrån olika antaganden om buller från uppställningsspåren.

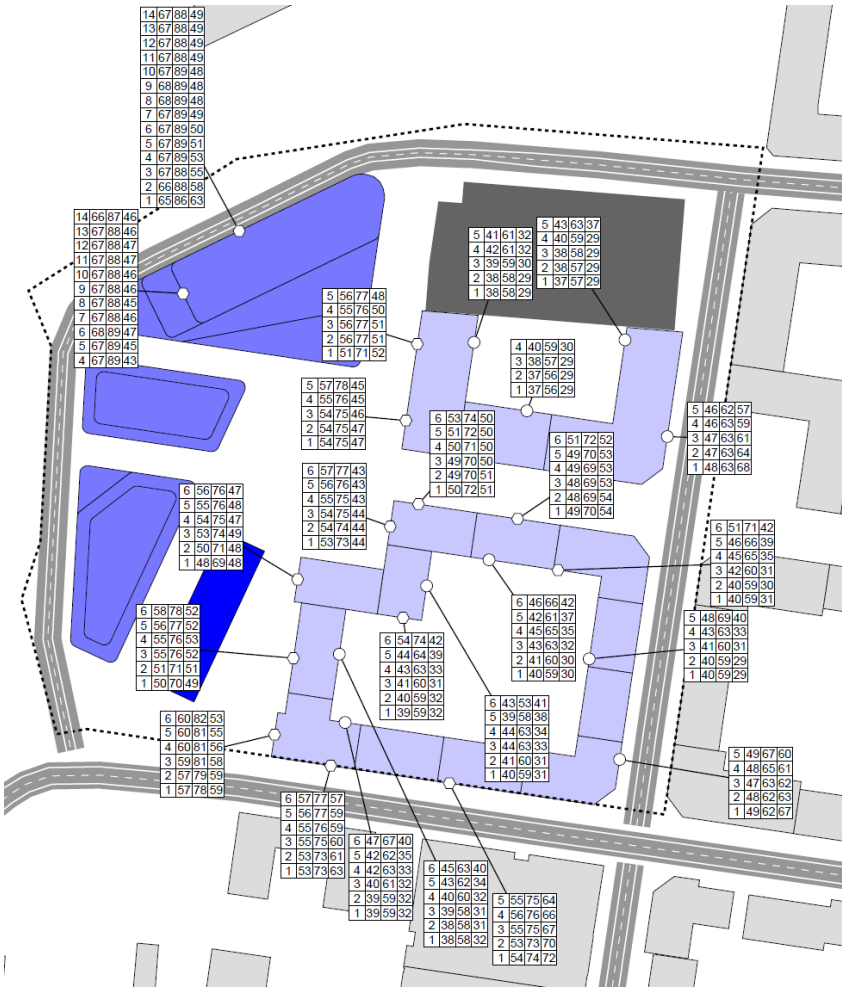
Konsekvenser

Väg- och järnväg

Den planerade kontorsbebyggelsen har betydelse för skärmning av buller från järnvägen mot den bakomliggande bostadsbebyggelsen.

Vid full utbyggnad av planområdet innehålls riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasader och lägenheters planlösningar kan utformas utan hänsyn till buller utomhus. Uteplatser kan placeras på bostädernas innergårdar där riktvärden, på

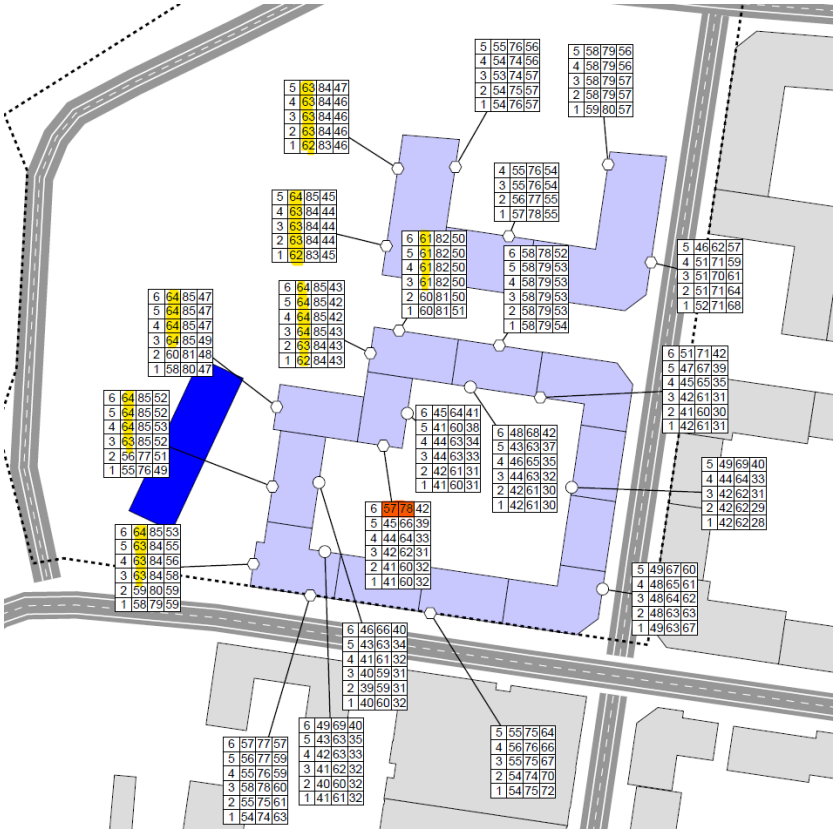
50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, beräknas klaras. Se nedanstående kartutsnitt från bullerutredningen.



Kartutsnitt från bullerutredningen visar bullerpåverkan från väg- och spårtrafik vid fullt ett utbyggt planområde. Frifältsvärde i fasad. Siffror i boxar redovisar Våning/Leq dag/Leq kväll.

Byggs däremot planområdet ut etappvis och bostäder färdigställs innan kontorskvarteren är utbyggda beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad att överskridas vid de flesta fasaderna som orienteras mot järnvägen. För att uppfylla krav i *"förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader"* behöver lägenheter för vilka 60 dBA överskrids vid fasad antingen vara genomgående med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida (högst 55 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid, kl.22-06) eller vara högst 35 m^2 stora. Vid det nordvästra hörnet av det södra bostadskvarteret kan det vara utmanande att utforma lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida. Här är troligtvis små lägenheter om högst 35 m^2 det enda alternativet. Möjligen skulle det kunna lösas med att taken utformas som sadeltak, men det kan ändå bli utmanande att få till genomgående lägenheter för hörnlägenheterna.

Lägenheter som berörs har markerats med gult i kartutsnittet nedan. Orange markering betyder att riktvärdena för ljuddämpad sidan inte kan uppfyllas för våning 6 i södra bostadskvarteret. I detta läge behöver lägenheten antingen vara högst 35 m^2 stor eller vara så stor att den har hälften av bostadsrummen kan vara mot innergården åt öster, där riktvärdena för ljuddämpad sida klaras.



Kartutnitt från bullerutredningens bilaga 4.4 visar bullerpåverkan på planområdet från väg- och spårtrafik om det är utbyggt med bostäder men inte med verksamheter eller parkeringshus. Frifältsvärde i fasad. Siffror i boxar redovisar våning/Leq (väg+spår)/Lmax(väg/Lmax(spår) Maximal ljudnivå avser sjätte högsta nivå under nattetid.

Gul överstrykning betyder att lägenheterna i dessa lägen behöver antingen utformas så att hälften av bostadsrummen är vänd mot ljuddämpad sida alternativt är högst 35 m² stor. Orange överstrykning visar att riktvärdena för ljuddämpad sida överskrids vid fasad.

Norra bostadskvarteret (med studentbostäder) kan byggas oavsett utbyggnadstakt, då den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrider 65 dBA oavsett utbyggnadsordning, under förutsättning att bostäder är högst 35 m². Om en uteplats anordnas kan utbyggnadstakten dock påverka möjligheten till att anordna gemensamma uteplatser, utan lokala bullerskärmar, i anslutning till byggnaden. I scenario 3A finns begränsade ytor för gemensamma uteplatser på innergården. I scenario 3B beräknas inte uteplatser kunna anordnas utan lokal bullerskärm, då ljudnivåerna blir för höga. Med en 2–2,5 meter hög absorberande lokal bullerskärm vid uteplatsen beräknas det vara möjligt att klara riktvärden (50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximalt). Det finns inget krav i PBL på att en uteplats ska anordnas vid en bostad. Om en uteplats anordnas ska den däremot uppfylla gällande riktvärden för trafikbuller.

Utbyggnadstakten påverkar inte möjligheterna till gemensamma uteplatser på innergården i det södra bostadskvarteret, så länge kvarteret byggs ut som slutet. I samtliga scenarion beräknas ljudnivåer på den slutna innergården som låga.

I de två bostadskvarteren möjliggörs en mindre öppning för att avleda vatten vid skyfall från respektive innergård. Öppningarna bedöms inte påverka vilka fasader som klarar riktvärden för ljuddämpad sida eller var riktvärden för uteplats klaras.

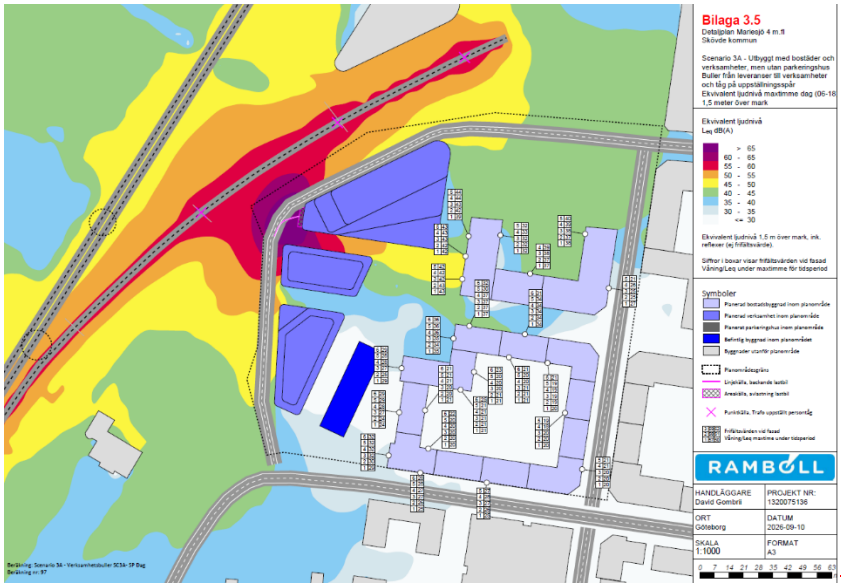
Industri- och verksamhet

Verksamhetsbuller som uppkommer vid leveranser till den norra kontorsbyggnaden och från persontåg som ställs upp på uppställningsspår intill planområdet

beräknas inte överskrida Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller vid nya bostäder under någon tidsperiod vid full utbyggnad av detaljplaneområdet. Ljud från backvarnare och uppställda tåg beräknas även klara riktvärdena sänkta med 5 dB, varför tonala backvarnare och fläktar på tåg inte bör uppfattas som störande.

Riktvärden klaras även om området byggs ut etappvis och bostäder byggs innan kontorskvarteren, men då förutsatt att buller från tågen inte innehåller hörbara tonkomponenter. Även om ljudet skulle vara tonalt bör dock beaktas att maximal ljudnivå från ett passerande godståg beräknas till ca 85 dBA och att bostäder mot spår måste bulleranpassas med extra hög ljudisolering (40 dB ljudnivåskillnad i fasad för att klara riktvärden inomhus). Med en fasad med sådan ljudisolering blir ljudnivåer från verksamhetsbuller inomhus mycket låga och bedöms inte riskera risk för störning oavsett tonalitet eller inte.

Verksamhetsbuller som genereras inom planområdet överskrider inte Naturvårdsverkets riktvärden för verksamhetsbuller vid befintliga bostäder under någon tidsperiod.



Karta från bullerutredningen bilaga 3.5 Scenario 3A- Utbyggt med bostäder och verksamheter men utan parkeringshus. Buller från tåg på uppställningsspår.

Vibrationer

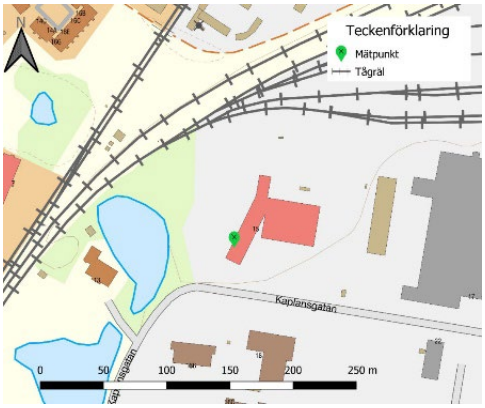
Nitro Consult har gjort mätningar och analys av vibrationer från tåg- och vägtrafik som underlag för denna detaljplan. En kort sammanfattning av vibrationsmätningen (2026-02-10) redovisas nedan och den biläggs i sin helhet (bilaga J).

Förutsättningar

Planområdet är, som närmast, beläget ca 50 meter öster om Västra stambanan.

Enligt SGU jordartskarta är byggnaden grundlagd på glacial lera/silt med ett jorddjup på ca 20-25 meter.

Vibrationsmätningen är utförd på fasad på den befintliga tegelbyggnaden, se vidstående karta. Samtliga 89 mätvärden kan härledas till tågtrafik.



Kartan visar mätpunkten för vibrationer med grön symbol (Nitro Consult 2024-06-05)

I Svensk Standard SS 460 48 61:2022 ”Vibration och stöt – Mätning och riktvärden för bedömning av komfort i byggnader” anges känbarhetströskeln för komfortvibrationer vara ca 0,2 mm/s vägd RMS. Komfortvägda svängningshastigheter större än 0,4 mm/s vägd RMS har en mätbar påverkan på människor men upplevs oftast inte som störande. Ungefär 1 av 3 personer blir störda av komfortvibrationer som överstiger 0,7 mm/s vägd RMS.

Konsekvenser

Samtliga mätvärden ur komfortsynpunkt ligger under 0,2 mm/s vägd RMS, vilket är känseltröskeln enligt SS-ISO 2631-1. Högsta uppmätta nivå i kontorsbyggnaden på Kaplansgatan 15 uppgick till 0,155 mm/s vägd RMS. Inga åtgärder bedöms krävas för planerad bebyggelse inom planområdet.

Risk för olyckor, farligt gods

Möjliga risker utreddes översiktlig vid framtagandet av planprogrammet för Mariesjö av Norconsult AB. Sedan dess har vissa riskkällor försvunnit i och med att verksamheter har flyttat eller lagts ned. Kvar är risk för olycka med hänsyn till farligt gods med anledning av att planområdet är beläget närmare än 150 meter från Västra stambanan. Länsstyrelserna för Skånes län, Stockholms län och Västra Götalands län har gemensamt tagit fram en riskpolicy för markanvändning intill transporter för farligt gods (2006). Enligt den ska risker beaktas vid all samhällsplanering som sker inom 150 meter från järnväg med farligt gods.

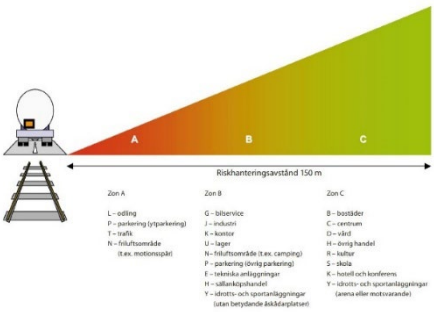
Inför detaljplanearbetet har en fördjupad riskutredning tagits fram av Norconsult AB 2023-05-09 reviderad 2026-04-27 (bilaga I) för transport av farligt gods. Riskbilden har utretts för att bedöma lämpligheten för förändrad markanvändning. Beräkningar har gjorts för individrisk för urspårning såväl som individ- och samhällsrisk utan skyddsåtgärder för transporter av farligt gods på Västra stambanan och uppställningsspåren. Utredningens resultat sammanfattas nedan och kan läsas i sin helhet i bilaga I.

Förutsättningar

Inom 150 meter från planområdet finns Västra stambanan som är en farligt gods led. Västra stambanan ligger på samma eller en högre nivå än planområdet. Längs med Västra stambanan på båda sidor av spåren ska ett 30 meter brett bebyggelsefritt område finnas (Trafikverkets riktlinjer). Utmed stambanans hela sträckning ska mark dessutom reserveras för eventuellt tillkommande spår, vilket innebär ytterligare ca. 15 meter på varje sida. Sammanlagt blir det 45 meter brett bebyggelsefritt område som reserveras på båda sidorna utmed Västra stambanan enligt Skövde kommuns Översiktsplan 2040.

Norr om planområdet finns den nedlagda Karlsborgsbanan inom fastigheten Skövde 6:1, vilken Trafikverket ansvarar för. Inom samma fastighet finns även ett ytterligare spår, benämnt z-spåret, se vidstående illustrationer. Spåret har tidigare lett till den numera nedlagda Mariesjöterminalen.

Riskutredningen (bilaga I) har utgått från att både Karlsborgsbanan och z-spåret kan nyttjas som uppställningsspår. Planerad bebyggelse är 25 meter från uppställningsspåren. Huvudsakligen kommer uppställningsspåren användas för persontåg men enligt Trafikverket kan spåren användas exempelvis om godståg behöver stanna och växla bort en vagn med en vagnskada. Det går därför inte att utesluta att det kan ske uppställning av vagnar som innehåller farligt gods.



Riskhanteringsavstånd enligt Länsstyrelsens riskpolicy (2006). Zonerna representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods- väg och järnväg. Zonerna har inga fasta gränser, utan riskbilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändningens placering. En och samma markanvändning kan därigenom tillhöra olika zoner.



Avstånd Västra stambanan. Illustrationen visar avståndet mellan planerade bebyggelse och Västra stambanan, se siffrorna i vita rektanglarna.

Konsekvenser

För Västra stambanan visar riskberäkningarna av individrisken att risknivån är på acceptabla nivåer. Samhällsrisken hamnar inom ALARP-området både i den ursprungliga analysen och i osäkerhetsanalysen. Att risknivåerna är inom ALARP-området innebär att skyddsåtgärder som är rimliga, sett ur kostnadsperspektiv och praktisk genomförbarhet, ska vidtas. Inom planområdet föreslå utredningen följande skyddsåtgärder på ny bebyggelse, se nedanstående punktlista. Om föreslagna skyddsåtgärder genomförs bedöms risknivån för planområdet vara tolerabel enligt använda riskvärderingskriterier och regelverk. Skyddsåtgärderna har bedömts utifrån att de ska vara applicerbara oavsett utbyggnadsordning. Det är alltså inte en förutsättning att bebyggelsen i västra delen av planområdet byggs innan bebyggelsen i östra delen av planområdet:



Avstånd uppställningsspår. Illustrationen visar avståndet mellan uppställningsspåren och den närmast planerad bebyggelsen.

- Fasader upp till 6 meters höjd på byggnader inom 130 meter (145 meter från nuvarande spår) från Västra stambanan ska utformas med ett ytskikt i obrännbart material.

- På byggnader inom 80 meter (95 meter från nuvarande spår) ska fasader inklusive fönster som vetter mot Västra Stambanan utformas i brandklass minst EI30.

• Utrymning ska vara möjlig bort från Västra stambanan på byggnader inom 150 meter (165 meter från nuvarande spår) från Västra stambanan.

• Ventilation ska placeras högt och vänd bort från Västra stambanan på byggnader inom 150 meter (165 meter från nuvarande spår) från Västra stambanan.

• Områden inom 30 meter (45 meter från nuvarande spår) från Västra stambanan ska inte inbjuda till stadigvarande vistelse utomhus.

Samtliga av utredningens förslag till skyddsåtgärder ovan regleras med planbestämmelser på plankartan (b_1, b_3, b_4). Med föreslagna skyddsåtgärder bedöms risknivån för planområdet vara tolerabel enligt använda riskvärderingskriterier och regelverk.

Då uppställningsspår är aktuella på ett avstånd av 25 meter från bebyggelsen har en riskbedömning av dessa genomförts. Beräkningar av individrisk till följd av urspårning samt individ- och samhällsrisk kopplade till transporter av farligt gods visar att risknivåerna från uppställningsspåren är försumbara. Individrisken bedöms vara acceptabel redan vid ett avstånd om 18 meter. Bedömning av möjligheter till räddningsinsats, underhåll samt utvecklingsmöjligheter av järnvägen visar att avsteg från Trafikverkets generella råd om avstånd till järnvägsspår från olika typer av verksamheter bör kunna göras i detta fall.

Trafikverket förespråkar normalt ett avstånd på 30 meter från spårmitt till närmaste bebyggelse som inrymmer exempelvis kontor eller bostäder. Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, ökade möjligheter att underhålla järnvägen och bebyggelsen. I västra delen av planområdet är det planerat för en logistikgata (interngata) inom kvartersmarken för kontorskvarteren, vilket är säkerställt med prickmark. Planbestämmelsen z_1 säkerställs att behörig motortrafik tillåts köra på kvartersmark till järnvägens anläggning. Logistikgatan ger räddningstjänsten god tillgänglighet både till järnvägsanläggningen och bebyggelsen i planområdet vid olycka. Möjligheten till underhåll av järnvägen och bebyggelsen bedöms därför vara god. Bullerskydd bedöms inte bli aktuellt då det är ett uppställningsspår med begränsad trafik. I riskutredningen bedöms därför avsteg från Trafikverkets generella råd om avstånd till järnvägsspår från olika typer av verksamheter kunna göras i detta fall. Mellan uppställningsspår och närmaste bebyggelse är det 25 meter. Avsteget har stämts av med Trafikverket.

Trafikverkets riktlinjer för vegetation vid vägar och järnvägar ska följas. Berör parkmarken som angränsar till uppställningsspåret, så länge spåret finns kvar.

Risk för översvämning

TerrVia har tagit fram en dagvattenutredning för hela stadsdelen Mariesjö 2025-05-16 där även skyfallsfrågor hanteras. I utredningen har ett helhetsgrepp tagit, det vill säga för hela omvandlingen av stadsdelen Mariesjö, utredningsområdet är därför större än planområdet. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan och kan läsas i sin helhet i bilaga D. Utredningen är en fördjupning av dagvattenhanteringutredningen som Norconsult tog fram 2018-12-14 vid upprättandet av *Planprogram för Mariesjö*.

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.

Skyfallskarteringen är genomförd via SCALGO Live. I utredningen har det utgåtts från ett 100 års scenario med 30 minuters varaktighet med klimatfaktor 1,4 med z-värde 16.

Planområdet har inte någon lågpunkt.

Planområdet utgörs huvudsakligen av hårdgjorda asfaltsytor och tak, vilket innebär att en stor del av ytvattnet idag inte infiltreras utan ansamlas i lågpunkter söder om planområdet se vidstående bild

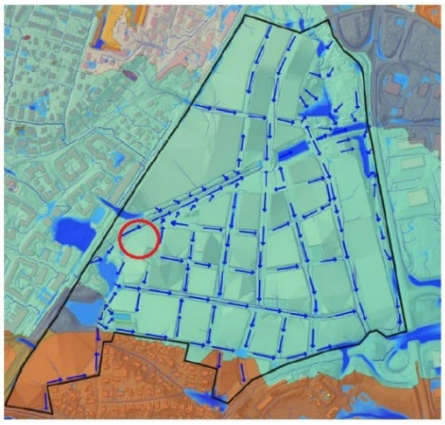


Befintligt skyfallsregn vid ett 100 årsregn med 30 minuter varaktighet. Pilspets pekar nedåt. Planområdets läge markerad med röd cirkel

Konsekvenser

Planförslaget bedöms leda till förbättrad hantering av skyfall i stadsdelen. På plankartan höjdsätt gator och torg. Vidare anges minsta lutning på gatorna för att säkerställa att vattnet leds mot Blå-grön-grå gator och till planerade fördröjningsytor i stadsdelen. Skyfallsvattnet kommer huvudsakligen att ledas mot sydost, till en lågpunkt belägen direkt väster om cirkulationsplatsen Hjovägen-Kaplansgatan (gång- och cykelpassage under Hjovägen). Inom en liten del av planområdet kommer vattnet ledas mot Bangårdsparken i nordöst, det berör ytan mellan torgytans norra egenskapsgräns och punkten för plushöjden +131,7. Bangårdsparken tillhör Skövde kommun

När fördröjningsytorna i gatorna blir mättade så tar de sina sekundära rinnvägar i sydöstlig riktning. Planområdet kommer ingå i ett större avrinningsområde.



Framtida avrinningsvägar efter exploatering i Mariesjö. Pilspetsen pekar nedåt Planområdets läge markerad med röd cirkel.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns en tegelbyggnad som uppfördes omkring 1924. En antikvarisk förundersökning har tagits fram av Acantus arkitektur och kulturvård (2023-05-25) för att utreda den befintliga tegelbyggnadens kulturhistoriska värde och dess tålighet inför kommande ombyggnad och renovering. Vidare har det undersökts hur byggnaden på bästa sätt kan återfå något av sitt ursprungliga uttryck. En sammanfattning av den redovisas nedan och kan läsas i sin helhet i bilaga G.

Förutsättningar

Historik

Befintlig tegelbyggnaden användes ursprungligen som ladugård till Mariesjö Gård, som är belägen sydväst om planområdet. Byggnaden uppfördes omkring 1924 och ersatte troligen en äldre ladugårdsbyggnad. Ursprungligen en betydligt större utbredning åt norr än vad den har idag. Byggnaden är uppförd i tegel som med stor sannolikhet producerades i det numera nedlagda tegelbruket på fastigheten Tegelbruket 5 som finns söder om planområdet.

Ladugårdsbyggnaden har använts för olika verksamheter som glasstillverkning, åkeriverksamhet, källarlager. I början av 1980- talet övertog SJ byggnaden och stora förändringar gjordes. Till stora delar fick nu anläggningen den gestaltning och utbredning som den har idag. Norra delen av den ursprungliga byggnaden revs, vilket omfattade nästan halva byggnadens volym. De tillbyggda servicehallarna revs och byggdes om till en omfattande bussdepå. I norr anlades ett kallförråd som anslöts till den ursprungliga byggnaden. Under de efterkommande årtiondena har endast mindre förändringar gjorts, interiören har rustats upp. Bussdepån och dess verksamhet kommer inte vara kvar utan flyttas för att möjliggöra stadsomvandlingen av Mariesjö.



Ladugårdsbyggnaden från flygfoto från 1938



Flygfoto över området år 1975. På bilden syns utbyggnaden från 1968 tydligt

Kulturhistoriska värden



Bild mot nordväst från år 2023. Depåbyggnaden synlig till höger i bilden.



Bild mot nordost från år 2023. Taket är täckt med tvåkupigts lertegel, fasaderna består av handslaget tegel. Byggnadens fönster är i huvudsak aluminiumtäckta vippfönster, ej anpassade till de ursprungliga fönsteröppningarna. I vindsvåningen återfinns spröjsade originalfönster i lunettform.

Byggnaden är i nuläget inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull vare sig på regional eller lokal nivå. Detta medför att byggnaden inte har några dokumenterade värden.

Som en del av tegelbruket, såväl som verksamheten på Mariesjö Gård, har byggnaden ett lokalhistoriskt värde. Om byggnaden kan förvaltas väl i de kommande utbyggnadsplanerna finns det stora möjligheter att förtydliga byggnadens historiska karaktär som ekonomibyggnad till en för orten betydande anläggning. Byggnaden kan i de kommande utbyggnadsplanerna ha ett miljöskapande värde som en tydlig rest från platsens ursprungliga funktion som anrikt tegelbruk. Ett bevarande av byggnaden förstärker platsens historiska koppling i ett nydanat område som kommer att präglas av kontorsverksamhet, utbildning och bostäder, en i övrigt mycket urban miljö.

Byggnadens historiska koppling till Mariesjö Gård och Mariesjö tegelbruk förstärker områdets historiska kontinuitet. Byggnaden utgör tillsammans med Mariesjö Gård och den före detta tegelugnen på Mariesjö 5 viktiga miljöskapande värden. Detta är värden som kommer ha stor betydelse i områdets omvandling.

I den antikvarisk förundersökning av acantus Arkitekter och kulturvård har följande karaktärsdrag pekats ut som viktiga:

- Byggnadens enkla sadeltak, täckt med lertegel.
- Fasadernas estetiskt enkla uppbyggnad i kvalitativt handslaget tegel. Lagningar och kompletteringar med maskinslaget tegel förekommer.
- Segmentbågeformade fönsteröppningar i byggnadens bottenplan.
- Murade fönsteröverstycken i nedre och övre plan.
- Lunettfönster i takvåning och övre gavelparti, byggnadens enda originalfönster.
- Sentida tillägg såsom utkragande dörromfattningar och skorsten vilka utgör tecken på byggnadens utveckling och förändrade funktion.

Rekommendationer vid underhåll av byggnaden

Vid fönsterbyte, välj fönster vars fönsterbågar följer öppningens form. Lämpligt är småspröjsidelade, sidohängda träfönster.

På sikt kan byte av stål-och glasdörrar övervägas. Det är då lämpligare att välja dörrar med enklare karaktär och utformning. Dörrar av trä är mer lämpade för byggnadens karaktär

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar planområdet enligt Riksantikvarieämbetets register. Inga byggnadsminnen finns i området.

Konsekvenser

Ladugårdsbyggnaden har ursprungligen utgjort en del i ett lantligt beläget tegelbruk. Mycket av tegelbrukets omgivningar utvecklades därefter till ett industriområde. Sedan tidigt 2000-tal har kommunen arbetat för att omvandla detta industriområde till ett mer urbant område präglat av utbildningsverksamhet, kontor och bostäder. Tidigare planläggning av närområdet har medfört en tätare och högre bebyggelse, vilket ger området en mer urban karaktär. Genom den nyligen upprättade detaljplanen söder om ladugårdsbyggnaden (Detaljplan för Västra Kvarteret Tegelbruket) samt genom de planer som finns för Norra platsen kommer denna utveckling att förstärkas.

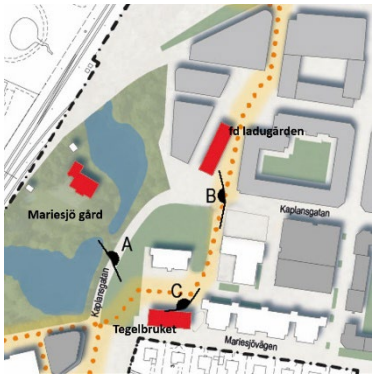
De kulturhistoriska värden som är förknippade med den enskilda ladugårdsbyggnaden bedöms inte påverkas negativ av nuvarande planer för området. Snarare finns det nu en möjlighet att förtydliga byggnadens ursprungliga karaktär något. De utbyggda depåbyggnaderna kommer att rivas och byggnadens ursprungliga volym blir mer tydlig.

Regleringen av planbestämmelser för byggnaden är gjorda efter råd och rekommendationer från den antikvariska förundersökningen. Byggnaden regleras med höjd- varsamhet- och utformningsbestämmelser för att värden som är väsentliga för byggnadens karaktär ska bevaras och återställas. På plankartan säkerställs att byggnaden ska återfå sin ursprungliga karaktär som friliggande byggnad genom att reglera med prickmark runt byggnaden, högsta höjd samt utformning- och varsamhetsbestämmelser (f, k).

I anslutning till byggnaden planeras en torgyta. Byggnaden får markanvändningen centrumändamål (C) bedömts som en lämplig användning för att bidra till den planerade torgytans torgytans funktion som allmän plats.

Miljöns upplevelsevärde och pedagogiska värde, kopplade till de äldre byggnaderna i området, kommer att påverkas när ny bebyggelse uppförs. Fotomontagen nedan visar emellertid att den fysiska och visuella kopplingen mellan tegelbrukets historiska bebyggelse; tegelugnen, Mariesjö Gård och ladugården fortfarande

kommer vara kvar vid ett genomförande av planförslaget. Fotomontagen visar också att byggnaderna från det föreslagna allmänt tillgängliga kunskapstråket fortfarande kan uppfattas och läsas som en sammanhållen helhet. Fotomontage har tagits fram för punkterna A, B och C av Krook & Tjäder. De grå byggnaderna visar föreslagen bebyggelse inom planområdet.



Kartan visar var fotomontagena A, B, C är ifrån.

Den fysiska och visuella kontakten mellan Mariesjö Gård och den fd ladugården är idag begränsad av träd, tujjahäck och stängsel som finns på Mariesjö Gårds fastighet. Inom planområdet har byggrätten för södra kontorskvarteret reglerats så den är i liv med den fd ladugårdens kortfasad. Det innebär att del av den fd ladugården fortfarande kommer ha en visuell koppling från Mariesjö Gårds boningshus.



Fotomontage från punkt A



Fotomontage från punkt B



Fotomontage från punkt C

Längs med det föreslagna allmänt tillgängliga kunskapstråket finns det möjlighet att sätta upp informationsskyltar som berättar om den historiska kopplingen mellan Mariesjö Gård, fd ladugården och fd tegelugnen, vilket saknas idag. Som underlag finns det för stadsdelen Skövde Science City (Mariesjö) ett gestaltningsprogram från 2022 (Mareld Landskapsarkitekter) och ett kvalitetsprogram från 2021 reviderad 2022 (Marelds Landskapsarkitekter).

Fysisk miljö

Förutsättningar

Bebyggelse och stadsbild



Ortofoto med planområdet markerad med vit linje.

Planområdet är beläget i stadsdelen Mariesjö där en omvandling pågår från ett område för småindustri och verksamheter till en blandstad med utbildning, kontor, bostäder, service, parkering m.m.

Inom planområdet finns byggnader tillhörande en tidigare en busscentral med kontor/servicehallar och ett förvaringsupplag tillhörande Beijers bygg. Flytt av verksamheterna kommer vara klar innan planen antas. I norra delen av planområdet finns järnvägsspår som har tillhört en godsterminal som idag är nedlagd.

Öster om planområdet ligger Beijers byggs huvudbyggnad. I söder finns ett kvarter med kontor och utbildning som även kommer innehålla ett parkeringshus. I väster finns Mariesjö Gård med bostadsbyggnad omgiven av grönska och dammar.



Bilden visar närmaste lekplats

Friytor

Det finns inga friytor i form av anordnade utemiljöer så som parker, torg eller lekplatser inom planområdet. Närmaste lekplats finns ca 130 meter sydväst om planområdet.

Vegetation och topografi

Planområdet består till största del av hårdgjord mark. Den grönska som finns utgörs av mindre gräsytor enstaka slyträd och två förädlade granar.



Bilden visar nivåskillnaden mellan Kaplansgatan och planområdet.

Marken inom planområdet lutar i huvudsak från +133 i nordväst till ca +129 till sydöst (RH2000). Angränsande tillplanområdet i väster sluttar marken i västlig riktning ned till befintlig damm på nivå ca +128 som är beläget angränsande fastighet i väster (Mariesjö Gård).

Tillgänglighet

Mellan planområdet och del av Kaplansgatan är det drygt 1 meters nivåskillnad. Inom planområdet sluttar marken med ca 3% jämn lutning mot sydöst.

Vägar och förbindelser

Trafik till området angörs via Kaplansgatan. Det finns inga allmänna gator genom planområdet.

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

Lukt

Planområdet är beläget ca 850 meter från slakteri och ca 950 meter från reningsverket. I dagsläget saknas aktuella riktlinjer för planering i närheten av denna typ av verksamheter. De äldre riktlinjer som finns att tillgå (Bättre plats för arbete) utgår från tidigare lagstiftning, men kan enligt Boverket tillämpas i den mån uppgifterna fortfarande är aktuella och relevanta. Reningsverket (Stadskvarn) hade år 2014 en belastning på 76 254 personekvivalenter, enligt Skövde kommuns VA-plan. Detta innebär att det riktvärde på 1000 meter (riktvärde för reningsverk som är dimensionerade för mer än 20 000 personekvivalenter) som anges i Bättre plats för arbete, kan användas som utgångspunkt. För slakterier anges riktvärdet 400 meter.

Den vindkomfortstudie som togs fram för stadsdelen Mariesjö år 2021 visar att sydvästlig vind är förhärskande i området. Både slakteri och reningsverk ligger i vindriktningen sydost om planområdet.

Konsekvenser

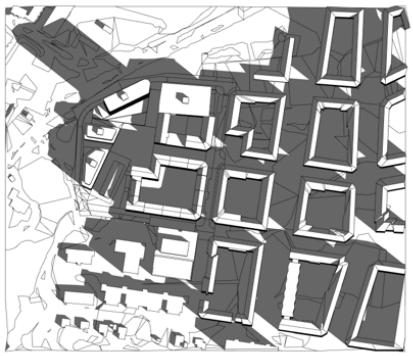
Bebyggelse och stadsbild

Området kommer att få en helt ny bebyggelsestruktur och stadsbild. Från ett verksamhetsområde med stora asfaltsytor och gles, relativt låg bebyggelse till en tät blandstad. Planen möjliggör en högre byggnad som kan bli ett nytt landmärke för stadsdelen. Planförslaget är en del av en större stadsomvandling, med nytt innehåll och nya kopplingar till angränsande stadsdelar.

Planförslaget innebär att det kommer mer och högre bebyggelse inom planområdet. Skuggpåverkan bedöms som fullt acceptabel i tätbebyggt område. Se nedanstående skuggstudie. Skuggstudien är baserad på en modell i Sketchup av föreslagen bebyggelse. Plan- och bygglagen anger inga bestämmelser om hur många timmar en uteplats ska vara solbelyst. Ett vanligt planeringsmål är att det bör ges möjlighet till 4-5 timmar sol på uteplats vid vår-/höstdagjämning.

Vår- och höstdagjämning (20:e mars/22:e september)

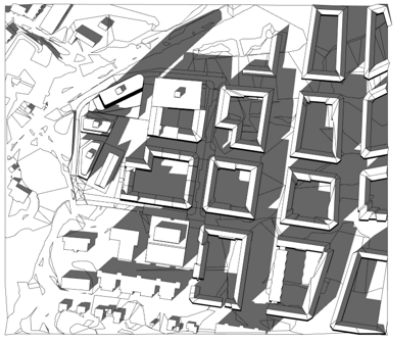
09:00



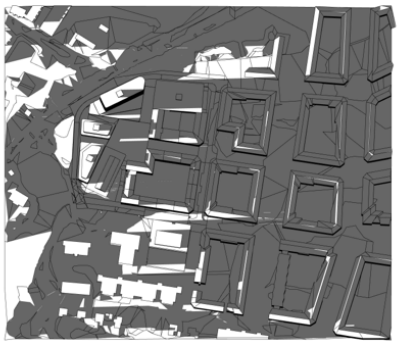
12:00



15:00

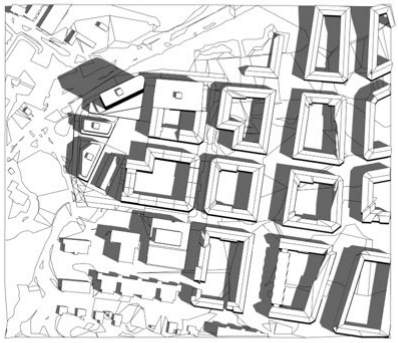


18:00

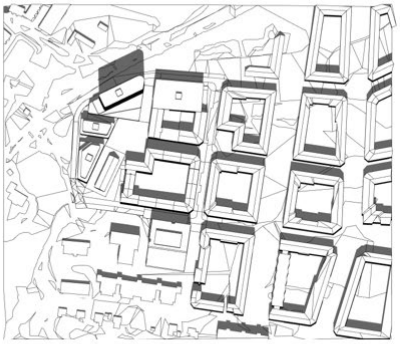


Sommarsolståndet (21:e juni)

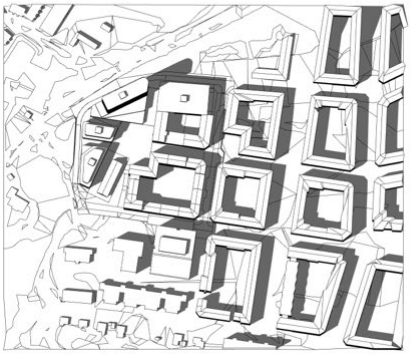
09:00



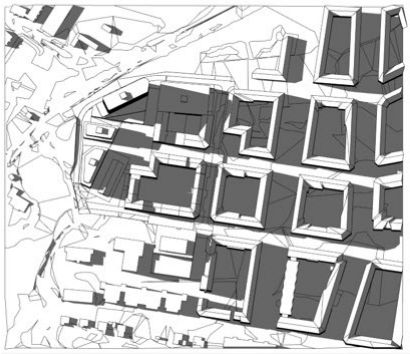
12:00



15:00



18:00



Friytor

Planerad torgyta och parkmark möjliggör för möten, aktiviteter och vila.

Vegetation och topografi

Planförslaget innebär en etablering av fler grönytor än tidigare med inslag av växtlighet. Nordvästra delen av planområdet är planlagd som parkmark och kommer ingå i en planerad ny stadsdelspark längs den tidigare banvallen för Karlsborgsbanan.

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver spåren rivas. Skövde kommun har i dialog med Försvarsmakten kommit överens om att behålla de nordligaste av dessa spår t.o.m. december 2029.

Tillgänglighet

Planområdets västra kontorskvarter med fristående byggnader kommer att behöva en logistik- och angöringsgata. För att den inte ska bli för brant i anslutning till Kaplansgatan så behöver marken schaktas ur med upp till 2 meter djupt.

Kravet ligger på fastighetsägaren att vid behov tillgodose parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från planerade trapphus. Planförslaget har utformats med hänsyn till att det ska gå att lösa.

Markplaneringen 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

Planförslaget innebär att det tillkommer nya lokalgator. De kommer få en stadsmässig gestaltning med träd. Det allmänna Kunskapstråket för fotgängare och cyklister kommer att fortsätta genom planområdet från Science Park Skövdes befintliga bebyggelse. Del av Kaplansgatan vid det södra bostadskvarteret är med i planområdet för att möjliggöra att balkonger kan sticka ut från fasadliv.

Vad gäller räddningstjänstens tillgänglighet kommer stegbilen inte att kunna nå 14-våningshuset inom planområdet, eftersom det saknas tillräckligt utrymme för uppställning. Den byggnaden behöver därför utformas med brandskyddat TR2-trapphus. Övriga kontorsbyggnader kan nås av höjdfordon. För bostadskvarteren går det att nå byggnaderna från kvartersgården (bostadsgården) om respektive bostadskvarter utformas med ett släpp. Om det inte sker behöver byggnaden även där utformas med brandskyddat TR2-trapphus.

Hänsyn ska tas till de krav på uppställningsplatser och framkomlighet för räddningstjänstens fordon som framgår av Boverkets föreskrifter och allmänna råd om säkerhet i händelse av brand i byggnader. Förutsättningar för att använda Räddningstjänsten Skaraborgs stegutrustning för utrymning från lägenheter finns angivna i räddningstjänstens handlingsprogram samt räddningstjänstens vägledning ”Utrymning med rätj. stegutrustning” vilka finns på räddningstjänstens hemsida www.rtjskaraborg.se.

Skyddsrum

När verksamhetsbyggnaderna försvinner i Mariesjö finns det skyddsrumsplatser som behöver ersättas i nya byggnader. Det finns möjlighet att ersätta några av dessa inom planområdet t.ex. genom att bygga lägenhetsförråd i bottenvåningar som även klarar funktionskraven för skyddsrum.

Lukt

Avståndet från planområdesgränsen till avloppsreningsverkets fastighetsgräns är ca. 950 meter, varför det rekommenderade avståndet (400 meter) klaras.

Avståndet från planområdesgräns till slakteriets fastighetsgräns är ca 850 meter, det rekommenderade avståndet på 1000 meter bedöms inte klaras till fullo.

De avstånd som förordas i *Boverkets allmänna råd 1995:5* är försiktighetsmått, dvs. uttryck för god planering, och bör inte underskridas utan att det finns särskilda motiv till det. Vid bedömningen behöver hänsyn tas till lokala faktorer och särskilda omständigheter. Enligt *Bättre plats för arbete* kan avsteg göras t.ex. om det är fråga om gynnsam topografi, avskärmande bebyggelse, eller särskilt avancerad störningsbegränsande teknik. Andra faktorer av betydelse är avstånd till själva luktkällan samt den förhärskande vindriktningen.

De topografiska förhållandena kan beskrivas som gynnsamma då slakteriet är beläget lägre än planområdet. Medelmarknivån inom planområdet ligger ca mellan +132 och +128,7 meter och medelmarknivån på slakteriets fastighet ligger på ca. +122. Mellan planerade bostäder och slakteriet utgör väg 26 en barriär vars medelmarknivå är ca. +124. Likaså den förhärskande vindriktningen är gynnsam.

De tillstånd som slakteriet har idag har lämnats med beaktandet att det redan idag finns bostäder i närheten, som är belägna närmre slakteriet än de som föreslås inom planområdet. I slakteriet tillämpas störningsbegränsande teknik och åtgärder som vidtas är bland annat filter, att dörrar ska vara stängda och snabba slutna transporter som är villkorat i slakteriets tillstånd. Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS) är tillsynsmyndighet för slakteriets verksamhet, och vid klagomål från närboende kan MÖS begära att åtgärder vidtas. Det bör också nämnas att förändring eller utökning av verksamheterna kan kräva nya tillstånd. Viss lukt får också förekomma utan att det för den skull kan bedömas som en olägenhet i miljöbalkens mening. Av Miljöbalken framgår det att *”Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig".*

Sammanfattningsvis bedöms planområdet kunna utsättas för lukt då och då, beroende på exempelvis vindförhållanden samt verksamhetens rutiner. Risken för människors hälsa betraktas som ringa. Bedömningen baseras på de tillstånd som finns idag, där inget tyder på att sådana störningar som påverkar människors hälsa negativt drabbar planområdet. Bedömningen grundar sig även på det faktum att verksamheterna måste vidta åtgärder ifall luktproblematik uppstår, i enlighet med villkoren i befintliga tillstånd, samt att förändring eller utökning av verksamheterna kan kräva nya tillstånd. Utöver detta är den förhärskande vindriktningen och topografin gynnsam. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) har inte fått in några klagomål eller andra synpunkter på störningar från slakteriet det senaste åren.

Lokalklimat

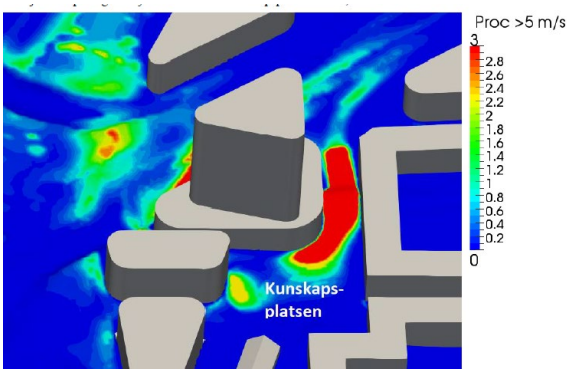
Förutsättningar

Den vindkomfortstudie som togs fram år 2021 (SMHI) för hela stadsdelen visar att sydvästlig vind är den klart dominerande vindriktningen i området.

Den höga andelen hårdgjorda ytor i kombination av avsaknaden av större träd och grönytor innebär att det idag saknas svala och skuggiga utomhusmiljöer inom planområdet.

Konsekvenser

Inom planområdet föreslås en byggnad kunna bli 14 våningar hög. En högre byggnad påverkar vindklimatet vilket vinkomfortstudien (SMHI) visar, se vidstående bild. Framförallt bidrar den högre byggnaden till blåsigare förhållanden på gatan öster om byggnaden men även den norra delen av torgytan påverkas, se vidstående bild. Vindhastigheter över 5 m/s beräknas förekomma upp till 5,0 % av tiden i närheten av den högre byggnaden. I dessa delar väntas också den högsta medianvindhastigheten, 2,0 m/s. Detta är fullt acceptabla förhållanden för platser som dessa som är tänkta för kortvarig vistelse. För platser ämnade för långvarigt stillasittande/stillastående som exempelvis uteserveringar eller andra sittmiljöer lämpar sig den sydöstra delen av torgytan bättre, åtminstone när vindklimatet beaktas.



Bilden visar nivåskillnaden mellan Kaplansgatan och planområdet. Kartan visar procent av tiden som vindens hastighet överstiger 5m/s, 2 meter höjdöver marken. Sammanvägning av alla vindriktningar.

Tillskapandet av grönyta och trädplanteringar inom planområdet är positivt, både för att bryta ned oönskad vind och vid värmeböljor. Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovsprocessen.

Sociala frågor

Förutsättningar

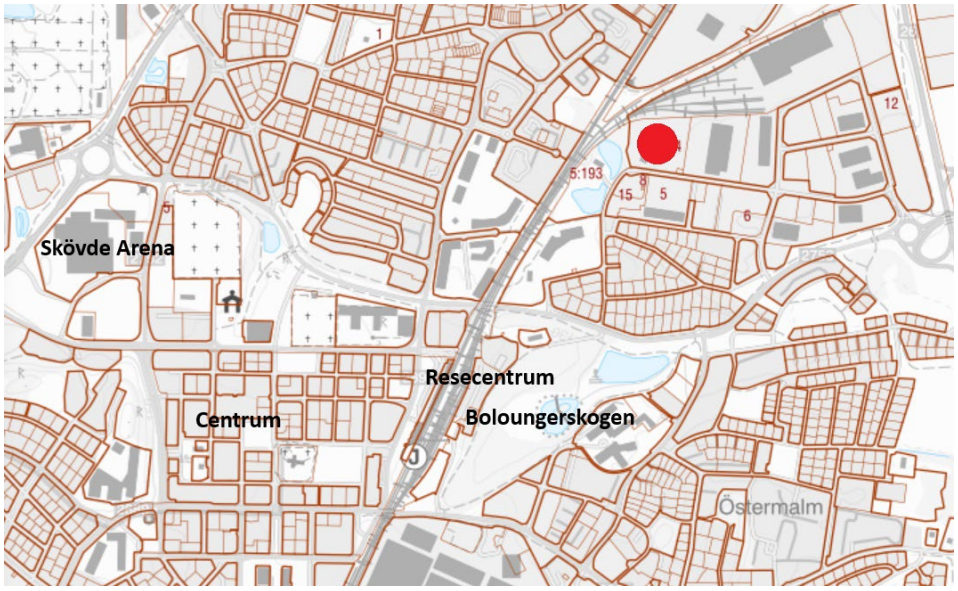
Planområdet är idag ett verksamhetsområde där större delen har upptagets av busscentral utan tillträde för allmänheten.

I öster finns huvudbyggnaden för Beijer vars verksamhet flyttas, under 2026, för att möjliggöra nästa steg av Mariesjös stadsomvandling. I söder sker en utveckling av Skövde Science Park med en utökning av kontorslokaler och byggnation av ett parkeringshus. Markparkeringen försvinner och mark frigörs för ett allmänt gångstråk Kunskapstråke*t* och en torgyta. Väster om planområdet finns en större fastighet, Mariesjö Gård som är privatägd.

Det finns en gång- och cykelkoppling till området. Den sträcker sig mellan Mariesjö Gård och Västra Tegelbruket och är nyligen anlagd.

I norr i anslutning till planområdet finns det spår som hört till den nedlagda godsterminalen och Karlsborgsbanan. Dessa är idag en barriär och hindrar en koppling mellan Mariesjöområdet och Stallsikens handels- och verksamhetsområde i norr och högskolan Skövde väster om Västra Stambanan.

Skolor, förskolor, mataffär samt det utbud som finns i Skövde centrum ligger inom gång- och cykelavstånd från planområdet. En högstadieskola byggs ca 300 meter öster om planområdet. Idag finns inga verksamheter eller platser inom planområdet som riktar sig till barn och ungdomar. Området är idag inte en miljö där barn förväntas eller bör vistas.



Bilden visar planområdets läge (röd prick) i förhållande till olika centrala målpunkter.

Konsekvenser

Planförslaget är en del i stadsomvandlingen av Mariesjö från ett verksamhetsområde till en blandstad med både arbetsplatser, bostadslägenheter, utbildning, service, allmänna gångstråk, torg och grönska. Fler kommer att röra sig i området och under fler tider på dygnet. Det ger mer liv och social kontroll i det offentliga rummet. Kopplingarna för bil, fotgängare och cyklister inom och till omgivande stadsdelar kommer att förbättras vilket också bidrar till mer folkliv och spontana möten. Det allmänna gång- och cykelstråket Kunskapstråket kommer gå genom planområdet. Stråket ska erbjuda funktioner för ett aktivt stadsliv och vara attraktivt för utevistelse.

Gestaltningen av de allmänna platserna är betydelsefull och ska uppmuntra till samvaro mellan människor och skapa en trygg miljö. Gatorna inom planområdet får stadsmässig utformning med bebyggelse placerad direkt i gatulivet, vilket bidrar till tryggheten i området.

Parkmarken i norra delen av planområdet kommer ingå i den planerade stadsdelsparken i Mariesjö. Boende, besökare och arbetande kommer ha nära till en större park med plats för vila och aktivitet. Gator samt gång- och cykelstråk i planförslaget ger förutsättningar för att koppla ihop Mariesjöområdet och Stallsikens handels- och verksamhetsområde i norr och högskolan Skövde väster om Västra Stambanan.

Till hjälp för att uppnå en god gestaltning i området, som är enhetlig för stadsdelen Mariesjö, har ett gestaltningsprogram (2021) och kvalitetsprogram (2021 reviderad 2022) tagits fram.

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

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten- och avlopp

Samtliga fastigheter inom planområdet är idag anslutna till ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten. En spillvattenledning går under spåren genom västra delen av planområdet till Kaplansgatan. Resten av ledningarna går i Kaplansgatan.

Brandvatten

Räddningstjänsten Skaraborg har mål om högst 75 meters avstånd mellan brandpost och bebyggelse.

El

Det finns en ledningsrätt för elledning som går i nord- sydlig riktning i västra delen av planområdet men kartunderlag visar inte att det ligger en elledning där. En elledning går först i Kaplansgatan för att sedan gå in i planområdets sydvästra del.

Inom planområdet på fastigheten Mariesjö 5 finns en transformatorstation.

Fiber

Fiber finns i Kaplansgatan.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns i Kaplansgatan.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation finns på Östermalm, vid Bäckvägen på ca 700 meters gångavstånd.

Konsekvenser

Vatten- och avlopp

Spillvattenledning som går genom västra delen av planområdet kommer behöva flyttas. Efter spåren kommer ledningen istället vika av mot öster och ansluta till ledningarna i Professorsgatan. Ledningar i Kaplansgatan kan ligga kvar.

Brandvatten

Det är möjligt att säkerställa brandvattenförsörjningen via brandpost. Förutom de brandposter som finns i planområdet idag kommer ytterligare två att behövas, en vid torgytan och en på Professorsgatan.

El

Om det finns elledning inom ledningsrättsområdet 1683K-2043.1 kommer den att behöva flyttas vilket bekostas av exploatören. Ledningen som går in i planområdets sydvästra del flyttas till Kaplansgatan.

Befintlig transformatorstation kommer behövas tas bort för att möjliggöra en god bebyggelsestruktur. Det behövs fortfarande en transformatorstation inom planområdet och detaljplanen möjliggör en placering antingen i parkeringshuset eller i Forskargatans gaturum, mellan bostadskvarteren.

Fiber

Befintlig fiber kommer ligga kvar och byggas ut för att ansluta nya fastigheter.

Uppvärmning

Befintlig fjärrvärmeledning i Kaplansgatan kommer ligga kvar. Fjärrvärmenätet byggs ut i nya gator.

Avfallshantering

En sopsugsanläggning planeras för stadsdelen. Sopsugsanläggningen ska möjliggöra för hantering av fyra olika fraktioner; rest, bio, plast och papp. Bostadskvarteren inom stadsdelen ska anslutas till sopsugsanläggningen. Nedkasten bör då placeras nära entréerna.

För kontorskvarteren kan sopsug eventuellt också vara ett alternativ annars gäller konventionell lösning med hämtning av avfall vid fastigheten.

Service

Förutsättningar

Offentlig

Det finns skolor och förskolor inom gång- och cykelavstånd. Det är ca 900 meter till Ekedals förskola i Östermalm och ca 750 meter till Trängens förskola i Norrmalm. Det är ca 800 meter till Helenaskolan som är för årskurs 7-9 och ca 1 km till Norrmalmsskolan som är från förskoleklass till årskurs 6. Inom stadsdelen Mariesjö, ca 300 meter öster om planområdet, byggs för närvarande en högstadieskola som beräknas vara färdigställd hösten 2027.

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.

Planområdet ligger relativt centralt med ca 1 km avstånd till centrum där det finns god tillgång på övrig offentlig service.

Kommersiell

Från planområdet är det gång- och cykelavstånd till kommersiell service. Till centrum är det ca 1,2 km och till Elins esplanad är det ca 2,2 km. Inom stadsdelen Mariesjö, ca 500 meter öster om planområdet, är det detaljplanelagt för en ny livsmedelsbutik.

Konsekvenser

Offentlig

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder och verksamheter i ett centralt läge med god tillgång på offentlig service. I västra delen av planområdet är en möjlig användning högskola, universitet och vuxenutbildning. Planförslaget möjliggör att fler kan bo i centralorten vilket ger ett ökat underlag för den offentliga servicen i centrum.

Kommersiell

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder och verksamheter i ett centralt läge med god tillgång på kommersiell service. I bostadskvarteren tillåts centrumändamål i bottenvåningen riktad mot Kunskapsstråket och torgytan. Centrumändamål tillåts även i den gamla tegelbyggnaden som är beläget vid den planlagda torgytan. Centrumändamål bedöms som lämplig i anslutning till allmän platsmark där folk rör sig. Den typ av användning kan bli en målpunkt som i sin tur kan bidra till att fler väljer att vistas och röra sig i området. Planförslaget möjliggör att fler kan bo i centralorten vilket ger ett ökat underlag för den kommersiella servicen i centrum.

Trafik

Förutsättningar

Parkering

Idag löses parkeringsbehovet för bil och cykel för den pågående verksamheten huvudsakligen inom kvartersmarken.

Med bakgrund i Mariesjös föreslagna omvandling till en tät blandstad med utbud av boende, arbetsplatser, service, m.m. har nya riktlinjer tagits fram för beräkning av parkeringsbehovet. *Riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehov inom del av Skövde Science City* antogs av kommunfullmäktige 2022-01-30.

Bedömning av parkeringsbehov för bostäder

Enligt *Riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehov inom del av Skövde Science City* (2022-01-30).

Parkering i kvartersstaden i första hand ordnas i gemensamma parkeringshus. Kvartersgårdarna ska inte upplåta plats för markparkering annat än till rörelsehindrade. Normen avser boendeparkering inklusive besöksparkering och medger ca. 0,5 - 1 bilplats per lägenhet (beroende på lägenhetsstorlek). För mindre bostäder (<35 m^2) ställs inga krav på bilparkering.

Bil- och cykelplatser per 1000 m^2 BTA		
Kategori	Bil	Cykel
Flerbostadshus	8	25
Studentlägenheter (<35 m^2)	0	30

Bedömning av parkeringsbehov för kontor och högre utbildning

Enligt *Riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehov inom del av Skövde Science City* (2022-01-30)

Bil- och cykelplatser per 1000 m^2 BTA		
Kategori	Bil	Cykel
Kontorslokaler	12	20
Utbildnings-/gemensamhetslokaler	8	50

Bedömning av parkeringsbehov för hotell och restaurang

För beräkning av parkeringsbehov för hotell och restaurang används riktlinjerna som gäller för hela Skövde *Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun.*

Streck i tabellen betyder att det saknas en parkeringsnorm.

Bil- och cykelplatser per 1000 m^2 BTA		
Kategori	Inom stadskärnan (bil)	Inom stadskärnan (cykel)
Hotell	25	-
Restaurang	60	-

Parkeringsbehov för centrumändamål

Under förutsättning att det finns allmänt tillgängliga parkeringsplatser i närheten ställs inga krav på bilplatser för exempelvis den lokala mindre kvartersrestaurangen, den lilla service-butiken, frisören etc. enligt *Riktlinjerna för att beräkna parkeringsbehov inom del av Skövde Science City* (2022-01-30).

Parkeringsbehov för besöksanläggning

Det finns inga riktlinjer för parkering för besöksanläggningar. Användning *Besöksanläggning* (R) är bred och parkeringsbehovet kan variera mycket beroende på vilken typ av besöksverksamhet det blir. Därför bör parkeringsbehovet utredas för varje specifikt fall.

Motortrafik och spår

Motortrafik till området sker idag i huvudsak från Hjovägen via Bangårdsgatan och Kaplansgatan.

I norra delen av planområdets finns järnvägsspår till den nedlagda godsterminalen i Mariesjö.

Kollektivtrafik

Till recentrum är det ca 850 meter. Till närmsta busshållplats vid Hjovägen, sydöst om planområdet är det ca 700 meter.

Planprogrammet för Mariesjö föreslår att Bangårdsgatan som ett framtida nytt kollektivtrafikstråk.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelkopplingar till planområdet begränsas av Västra stambanan och järnvägsspåren till den nedlagda godsterminalen och Karlsborgsbanan. Kaplansgatan har bara trottoar. Som ett steg i omvandlingen av stadsdelen har det tillkommit ett gång- och cykelstråk mellan Mariesjö Gård och kvarteret Västra Tegelbruket under 2025.

Utmed Hjovägen finns det gula gång- och cykelstråket som är en del av Skövdes övergripande gång- och cykelvägnät.

Konsekvenser

Parkering

Inom planområdet finns markanvändning för parkeringshus i 6 våningar. Nyttjas fulla byggrätten inom planområdet behöver fastighetsägaren genomföra åtgärder som sammanlagt kan förväntas minska efterfrågan på bilparkering. Om fastighetsägaren förbinder sig att vidta åtgärder som sammantaget kan förväntas minska behovet av bilplatser så kan detta ge en reduktion av parkeringsnormen med som mest 25%. Det beskrivs i riktlinjerna för parkeringsnorm för Skövde Science city under rubriken *Åtgärdspaket för flexibla parkeringstal*.

Det exakta åtgärderna beslutas i varje enskilt fall och som grund ska fastighetsägaren ta fram en gedigen utredning som redovisar vilka åtgärder som ska genomföras samt hur de förväntas påverka parkeringsefterfrågan. Åtgärdspaketet ska regleras i avtal senast till bygglovskedet.

Då studentlägenheter inte genererar något krav på bilparkeringsplatser så behöver det säkerställas att fastighetsägaren vidtar de åtgärder som beskrivs i Åtgärdspaket för flexibla parkeringstal (bra cykellösningar och kollektivtrafiklösningar). Detta för att skapa goda förutsättningar för boende att nyttja bra hållbara kommunikationslösningar.

Planbestämmelsen f_{13}, reglerar att in/utfart till parkeringshuset endast får anordnas mot norr. Vilket är bort från bostadsbyggnader. Ventilationen av parkeringshuset kan utformas på olika sätt. Blir det självdrag så hjälper förhärskande vindriktning tillsammans med gatornas sträckning till för att leda luft åt nord/nordväst, dvs bort från bostadsbebyggelsen. Blir det mekanisk ventilation så finns

förutsättningar att styra frånluft högt och bort från bostadsbebyggelsen. Frågan bevakas i bygglovsskedet. Parkeringshuset bedöms kunna utformas utan att trafiken i parkeringshuset ger upphov till en betydande olägenhet av luftkvalitén i närområdet.

Motortrafik och spår

Planförslaget föreslår att nya lokalgator anläggs för att nå de nya kvarteren. Den nya professorsgatan förlängs norrut och två nya lokalgator (Forskargatan och en ännu icke namngiven gata) når kvarterens inre och västra delar. Se vidare beskrivning och bilder under kapitlet *Trafik till och inom planområdet.*

Planförslaget möjliggör för en logistikgata inom kontorskvarteren som är till för behörig trafik. Den kommer vara enkelriktad. Fordonstrafik får köra in från norra delen av planområdet och ut mot Kaplansgatan åt öster. Fordonen kommer inte köra ut på Kaplansgatan förbi Mariesjö Gård.

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver spåren rivas som finns i norra delen av spårområdet. Skövde kommun har i dialog med Försvarsmakten kommit överens om att behålla de nordligaste av spåren av dessa spår t.o.m. december 2029.

Kollektivtrafik

En ny busslinje beräknas att trafikera Bangårdsgatan hösten 2027. Nytt hållplatsläge planeras utmed Bangårdsgatan ca 450 meter nordost om planerad torgyta inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelkopplingarna kommer stärkas med förslaget. Nya gator kommer anläggas. På de planerade lokalgatorna finns trottoar för gående medan cykling får ske i gatan. Kunskapstråket som går genom planområdet är till för fotgängare och cyklister. Planförslaget möjliggör vidare kopplingar mot norr i enlighet med planprogrammet.

Fastigheter och rättigheter

Förutsättningar

Planområdet omfattar del av fastigheterna Mariesjö 3, 4 och 7 samt hela fastigheten Mariesjö 5. Mariesjö 3 ägs av Skövde Exploatering Mariesjö 3 AB, Mariesjö 4 av Västfast i Skaraborg AB c/o Kreativa Hus Skövde AB och Mariesjö 7 av Skövde Exploatering AB. Samtliga bolag ingår i Skövde kommuns bolagssfär. Fastigheten Mariesjö 5 ägs av Skövde kommun.

Konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär en ombildning av befintliga fastigheter antingen genom fastighetsreglering eller avstyckning. Vidstående illustration visar var befintliga fastighetsgränser går med rödstreckad linje och hur fastighetsindelningen kan bli efter detaljplanens genomförande. Vit yta kommer fastighetsregleras till Skövde 5:250. Blå yta kommer styckas av till ny fastighet Brun, orange och gul yta kommer fastighetsregleras till en eller flera fastigheter. Detta kommer att regleras i separata avtal mellan de bolag som äger fastigheterna och med kommunen. Kostnaden för fastighetsbildningen delas mellan kommunen och bolagen.



Befintliga fastighetsgränser (röd streckad linje)

Inom planområdet finns det rättigheter, vilka de är och hur de påverkas finns beskrivet under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor- Rättigheter"

Medverkande

Tjänstepersoner

Sektor samhällsbyggnad

Plan: Anna Olsson, Ingemar Frid

Bygglov: Matilda Lidberg

Mark- och exploatering: Denise Forsell, Magnus Bisi

Gata- och natur: Louise Stöök, Andreas Lilliestierna, Peter Svensson, Eva-Lena Öman

Kart och mät: Simon Stenberg Jönsson

Sektor service

VA: Tomas Lindberg, Martin Johansson

Övriga

Kreativa Hus Skövde, Krook & Tjäder Arkitekter, Bengt Dahlgren Skövde AB.

Krook & Tjäder Arkitekter har bidragit med principförslag för bebyggelsen inom planområdet som ligger till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson	Anna Olsson	Ingemar Frid
Avdelningschef strategi och planering	Planarkitekt	Planarkitekt



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