Detaljplan för Mariesjö 4 m.fl.

Samrådsredogörelse

Upprättad 2026-10-15

Dnr PLAN.2023.5

Sektor samhällsbyggnad

INNEHÅLL

FÖRSLAG TILL BESLUT 4

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS 4

INKOMNA YTTRANDEN OCH BEMÖTANDEN 6

Länsstyrelsen 6
Länsstyrelsen Västra Götalands län

Lantmäterimyndigheten 11
Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde

Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund 12
Barn- och utbildningsnämnden
Servicenämnden
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)
Räddningstjänsten

Övriga remissinstanser 13
Trafikverket
Försvarsmakten
Västtrafik AB
Kulturförvaltningen VGR
Polismyndigheten
PostNord
Vattenfall Eldistrubution AB
Statens geotekniska institut (SGI)

Sakägare 20
Fastighet Skövde 5:193

MINNESANTECKNINGAR FRÅN ÖPPET SAMRÅDSMÖTE 30

Bakgrund 30

Närvarande 30

Minnesanteckningar 30

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING 32

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER 33
Sakägare & Nyttjanderättsinnehavarare

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Samråd har hållits mellan den 25 november - 23 december 2025. Kungörelse om samråd har skickats ut med post den 21 november till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2025-10-10. Kungörelse om samråd utsändes samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, sektorer, råd och bolag samt till remissinstanser enligt matrisen på sidan 5.

Kungörelse kring samrådet infördes den 25 november i SLA.

Ett samrådsmöte har hållits med fastighetsägare till angränsande fastigheten Skövde 5:193**.** Minnesanteckningar från samrådsmötet redovisas sist i denna samrådsredogörelse.

Planhandlingarna har under samrådstiden funnits utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista dag för att lämna synpunkter har varit den 23 december 2025.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas i matrisen på sidan 5.

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget	Avstår yttrande
Länsstyrelsen		x		
Lantmäterimyndigheten i Skövde		x		
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund				
Barn- och utbildningsnämnden	x			
Kultur- och fritidsnämnden				
Servicenämnden	x			
Avfall och Återvinning Skaraborg (AÅS)				
Miljösamverkan Östra Skaraborg AB (MÖS)	x			
Räddningstjänsten Skaraborg	x			
Skövde Energi AB (Kraftvärme)				
Skövde Energi Elnät AB (Elnät)				
Skövde stadsnät (Opto)				
Kreativa Hus Skövde AB				
Science Park Skövde AB				
Kommunala råd				
Brottsförebyggande rådet				
Kommunala pensionärsrådet				
Rådet för funktionshinderfrågor				
Övriga remissinstanser				
Trafikverket		x		
Försvarsmakten	x			
Luftfartsverket[1]				
Västtrafik AB		x		
Kulturförvaltningen (VGR)		x		
Västergötlands museum				
Skövde hembygdsförening				
Hyresgästföreningen				
Naturskyddsföreningen i Skövde				
Skövde Näring				
Näringslivsforum i Skövde				
Polismyndigheten	x			
PostNord		x		
Skanova (TeliaSonera)				
Vattenfall Eldistribution AB	x			
Fastighetsägarna				
Statens geotekniska institut (SGI)		x		
Sakägare			1	
Övriga				
Sammanräkning	7	8	1	

[1)] Yttranden från Luftfartsverket är sekretess och redovisas inte i samrådsredogörelsen.

INKOMNA YTTRANDEN OCH BEMÖTANDEN

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser med anmärkning, synpunkt och/eller erinran. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i kursiv stil. Sektor samhällsbyggnads bemötande av skrivelserna markeras med grå ruta.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen Västra Götalands län

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan och bygglagen (PBL 2010:900). Aktuellt planförslag är en del av kommunens stadsomvandling av området Mariesjö, som omvandlas från ett verksamhetsområde till tät blandstad med stadskvaliteer. Länsstyrelsen ser övergripande den utveckling som positiv. Vidare bedömer Länsstyrelsen att kommunen i hög grad har säkerställt de väsentliga funktionerna och uttrycken som beskrivs i föregående planprogram i planförslaget.

Länsstyrelsen bedömer dock att kommunen till nästa skede behöver arbeta vidare med ett antal frågor kopplat till prövningsgrunden hälsa och säkerhet. Från Trafikverket framkommer ny information med påverkan på planområdets olycksrisk vilket, tillsammans med risker kopplat till markens stabilitet, markföroreningar samt risk för olägenhet, behöver hanteras i det vidare arbetet.

Vidare lyfter Trafikverket också ett antal andra frågor kopplat till Västra Stambanan som Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver se över.

Slutligen rekommenderar Länsstyrelsen kommunen att redan nu ta hänsyn till EU:s skarpare gränsvärden för miljökvalitetsnormen för luft.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömning

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

•Riksintresse
• Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
• Miljökvalitetsnormer (MKN)
• Strandskydd
• Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av detaljplanen antas strida mot prövningsgrunden människors hälsa och säkerhet.

Hälsa och säkerhet

Risk för olycka med farligt gods

I riskutredningen antas avståndet mellan järnväg och ny bebyggelse vara 75 meter. Enligt information från Trafikverket, i yttrande daterat 2026-12-17, framkommer nya uppgifter gällande ett närliggande uppställningsspår inom fastigheten Skövde 6:1, med anslutning till Västra Stambanan och med möjligheten till uppställning av tåg som transporterar farligt gods. Vidare framkommer att Trafikverkets planeringsinriktning är att i framtiden förlänga uppställningsspåret. Sammantaget innebär det nya planeringsförutsättningar en förändring av planområdets olycksrisk som därmed kräver att kommunen uppdaterar riskbedömningen. Visar riskbedömning ytterligare behov av skyddsåtgärder ska dessa säkerställas på plankartan.

Markens stabilitet

I beredningen av ärendet har SGI inkommit med yttrande, daterat 2025-12-16. Yttrandet bifogas.

Länsstyrelsen bedömer övergripande att markstabiliteten inom planområdet är godartad och att förutsättningarna finns för att planförslaget ska kunna bli lämpligt utifrån risken för ras och sked. Men med bakgrund av SGI:s synpunkter gällande flertalet brister och otydligheter i den geotekniska utredningen, anser Länsstyrelsen att kommunen behöver bemöta SGI:s synpunkter och vid behov komplettera det geotekniska underlaget, innan frågan kan anses vara slutgiltigt hanterad.

Länsstyrelsen anser vidare att om kommunen bedömer att en viss typ av grundläggning av byggnaderna är en förutsättning för markens lämplighet, behöver grundläggningen regleras i plankartan.

Förorenad mark

Den undersökta marken består företrädesvis av fyllnadsmassor och föroreningshalter strax överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM) har påträffats.

Länsstyrelsen gör sammantaget bedömningen att kommunen har intentioner att hantera föroreningssituationen inom planområdet på ett sätt som möjliggör för planerad markanvändning. Det bör dock förtydligas hur hanteringen kring påträffade föroreningar i haltnivåer >KM avser att hanteras i samband med exploateringen av området. När det anges att föroreningarna med ”största sannolikhet” kommer att schaktas bort i samband med exploateringen av området, kan det uppfattas som slumpmässigt om så görs eller ej. Kommunen behöver tydligare kunna visa på att de hanterar påträffade förhöjda föroreningshalter på ett tillförlitligt sätt, så att marken på ett säkert sätt kan nyttjas för den planerade markanvändningen.

För att säkerställa att åtgärder vidtas anser Länsstyrelsen att kommunen behöver villkora hanteringen av föroreningar med lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 p. 4 § PBL.

Vid schaktning och hantering av förorenade massor inom området, ska en anmälan enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, lämnas in till Miljösamverkan östra Skaraborg.

Risk för betydande olägenhet

Parkeringshus i anslutning till bostäder

Kommunen föreslår ett parkeringshus för ca 400 bilplatser i sex våningar inom planområdets nordöstra del.

Beroende på hur parkeringshuset utformas kan utsläppen från trafik inne i parkeringshus ha en märkbar effekt på luftkvaliteten i närområdet. Eftersom bostäder planeras i direkt anslutning till parkeringshuset anser Länsstyrelsen att kommunen behöver bedöma om, och i så fall hur, utsläppen påverkar närliggande bostadsbebyggelse.

Slakteri och avloppsreningsverk

Det beskrivs i behovsbedömningen för Mariesjö 4 (2025-04-23) att ett slakteri ligger cirka 850 meter och ett avloppsreningsverk cirka 950 meter från planområdet och att frågan ska analyseras och beskrivas i planhandlingarna. Länsstyrelsen kan inte se att detta beskrivs i planhandlingarna, vilket kommunen behöver komplettera. I det fall fler verksamheter i närområdet släpper ut luktande ämnen, till exempel lösningsmedel/VOC, behöver även dessa ingå.

Länsstyrelsen vill sammanhanget uppmärksamma på att förhöjd luktstyrka inte endast förekommer i förhärskande vindriktning. Påverkan från en utsläppskälla på närområdet kan till exempel vara större under vindsvaga förhållanden och kan då påverka luktsituationen i andra riktningar kring källan.

Råd enligt PBL och MB

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Strandskydd

Lagförslag om lättnader i strandskyddet som berör små sjöar och smala vattendrag har trätt i kraft. Aktuella vattendrag väster om planområdet omfattas inte längre av strandskydd.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN vatten

Kommunen har på ett övergripande sätt beskrivit planens påverkan på möjligheten att nå uppsatt miljökvalitetsnorm för vattenförekomsten Ösan. I planbeskrivningen lyfts endast Ösan medan det i VISS karta framgår att detaljplanen ligger inom avrinningsområdet till Ömboån, informationen bör justeras.

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att lyfta in beskrivningen från dagvattenutredningen av vattenförekomsterna i planbeskrivningen, där det framgår vilka påverkanskällor som medför att vattenförekomsterna inte når god status. Det behöver också framgå mer konkret varför planen bedöms följa MKN för vattenförekomsten. Det framgår inte i planbeskrivningen varför den föreslagna exploateringen inte kommer försämra statusen för vattenförekomsterna. Ösan och Ömboån har båda näringsämnens som utslagsgivande för bedömningen av statusen, och urban markanvändning pekas ut att ha betydande påverkan på möjligheten att nå God ekologisk status.

MKN luft

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att EU:s nya skarpare gränsvärden (2024/2881/EG) ska vara genomförda i svensk lag i december 2026 Kontrollen av de nya skärpta kraven behöver ske redan från kalenderåret 2027. Syftet med detta är att kommuner ska hinna vidta åtgärder om det behövs för att nå de skärpta gränsvärdena/MKN till 2030.

Det kan noteras att, enligt planhandlingarna, är uppmätt/beräknad årsmedelhalt av PM_{10} (18 µg/m³) i nivå med de nya gränsvärdena (20 µg/m³) och att halten av $PM_{2,5}$ (11 µg/m³) är högre än det nya gränsvärdet (10 µg/m³), se tabell nedan. Generellt är det svårare att klara korttidsvärden (dygn, timme) än årsmedelvärden och korttidsvärden redovisas inte. Avseende kväveoxider redovisas i planhandlingarna halter av NO_x till skydd av ekosystem, men inte halter av NO_2 till skydd av människors hälsa. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att kommunen redan nu tar höjd för att klara de kommande skärpta kraven och anpassa detaljplaneringen utifrån dessa.

Årsvärden (µg/m³) Förorening	Uppmätt/beräknat värde för Skövde och planområdet 2018 enligt planbeskrivningen	MKN	EU/MKN 2030	Frisk luft
Kväveoxider (NO_x) – avser skydd av ekosystem	15–20	30	30	-
Partiklar ($PM_{2,5}$)	11	25	10	10
Partiklar (PM_{10})	18	40	20	15

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket lyfter ett antal synpunkter i sitt yttrande kopplat till planförslagets påverkan på Västra Stambanan med påverkan på dess framtida funktion och drift. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter och anser att kommunen i en större utsträckning behöver anpassa planförslaget för att värna järnvägens funktion och Trafikverkets möjlighet att underhålla järnvägsanläggningen.

Bortledning av grundvatten

Bortledning av grundvatten är tillståndspliktig vattenverksamhet som utgångspunkt. Undantag från tillståndsplikten kan endast tillämpas om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållanden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar fortsatt den bedömningen (se yttrande om undersökningssamråd, daterat 2025-05-21, dnr: 18048-2025) och anser att kommunen har redogjort för detaljplanens konsekvenser på ett acceptabelt sätt, i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen då planförslaget avser ett MKB-projekt.

Kommunen har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bemötande och kommentarer:

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Hälsa och säkerhet

Risk för olycka med farligt gods

Riskutredningen för transport av farligt gods har kompletterats med anledning av att Trafikverket planerar uppställningsspår på ett avstånd av 25 meter från närmaste planerade bebyggelse. Uppställningsspåren ska huvudsakligen användas för persontåg men kan vid enstaka tillfällen nyttjas av godståg. Det går därför inte att utesluta att uppställningsspåren även kommer användas av vagnar som innehåller farligt gods. Beräkningar av individrisk på grund av urspårning samt individ- och samhällsrisk till följd av transporter av farligt gods visar på försumbara risker från uppställningsspåren.

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. Kontorskvarterens logistikgata (interngata) ger räddningstjänsten god tillgänglighet både till järnvägsanläggningen och bebyggelsen i planområdet vid olycka.

Den kompletterade riskutredningen har stämts av med Trafikverkets riskspecialist som anser att kompletteringen är tillräcklig och att det är okej med bebyggelse 25 meter från närmaste uppställningsspår.

Det finns inga behov att säkerställa ytterligare skyddsåtgärder på plankartan.

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information.

Markens stabilitet

Efter samrådet har den geotekniska undersökningen kompletterats se svar på SGI yttrande.

Utredningen ser inga geotekniska problem som påverkar säkerheten kopplat till ras, skred eller erosion och marken har bedöms lämplig för byggnation. Det gäller även om de nya byggnaderna inte grundläggs med pålar. Grundläggningsmetod behöver därför inte regleras på plankartan.

Förorenad mark

Den Miljötekniska undersökningen har kompletterats med förtydligade bedömningar av föroreningssituationen, kompletterade resonemang kring arsenik, risker vid entreprenadskedet samt en tydligare beskrivning av hur identifierade föroreningar ska hanteras genom masshantering och anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Utredningens slutsats att marken är lämplig för planerad markanvändning kvarstår. Kartbilagan har kompletterats med avgränsning för uppskattad utbredning av formsand/arsenik i halter över känslig markanvändning (KM).

I den reviderade undersökningen framgår att 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 gällande 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 på plankartan 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 (FMH) i god tid innan entreprenaderna påbörjas.

Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden från undersökningen och krav på anmälan enligt 28§ FMH till Miljösamverkan Östra Skaraborg.

Risk för betydande olägenhet

För att säkerställa en god boendemiljö kompletteras plankartan med utformningsbestämmelsen f_{13}, vilket reglerar att in/utfart till parkeringshuset endast får anordnas mot norr. Vilket är bort från bostadsbyggnad. 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.

Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning och analys över luktpåverkan från slakteriet och avloppsreningsverket som visar att planerad bebyggelse är lämpligt.

Det finns inga fler fall av verksamheter som släpper ut luktande ämnen i närområdet. Norr om planområdet finns kommunverkstad, den släpper inte ut luktande ämnen. I stadsdelen Mariesjö är samtliga verksamheter, väster om Bangårdsgatan och inom kv Eldaren, avvecklade.

Verksamhetsutövaren för slakteriet har ansvar för att vidta åtgärder för att förhindra luktstörningar. Miljösamverkan östra Skaraborg har inte fått in några klagomål på lukt från slakteriet de senaste åren. Vidare har de inte fått in några uppgifter om luktpåverkan från Kommunverkstaden 1, som är ca 45 meter norr om planområdet. Inom stadsdelen Mariesjö finns inga verksamheter kvar som kan ge upphov till luktpåverkan.

Råd enligt PBL och MB

Miljökvalitetsnormer

MKN vatten

Planbeskrivningen kompletteras med påverkan på Ömboån och lyfter in beskrivning från dagvattenutredningen enligt rekommendationer.

MKN Luft

EU:s nya luftkvalitetsdirektiv (EU 2024/2881) antogs 2024 och innebär skärpta gränsvärden som ska följas från 2030 i hela EU. Sveriges regering är på väg att fatta beslut om ändrade miljökvalitetsnormer (MKN) för luft. Efter samrådet har sektor samhällsbyggnad varit i kontakt med Länsstyrelsen för avstämning om de nya gränsvärdena för MKN luft och vad som gäller för pågående och framtida detaljplaner. För detaljplanen Mariesjö 4 mfl gäller nuvarande gränsvärden för MKN luft då detaljplanen förväntas antas innan 2030. Skövde kommun ligger långt under gällande gränsvärden för MKN luft.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte påverkar möjligheten att uppnå de nya gränsvärdena 2030, vilket beskrivs och motiveras i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras med information om mätplats, vad som är mätning och beräkning i resultattabellen (för halter i luft). Tabellen kompletteras med NO_2 och gränsvärdet för No_x justeras till rätt värde.

Sektor samhällsbyggnad kommer att följa utvecklingen av det nya regelverket samt kommande vägledning från Naturvårdsverket. Skövde kommun är medlem i Luftvårdsförbundet Luft i Väst, som genomför mätningar och sammanställer rapporter om utomhusluftens kvalitet.

Trafikverkets synpunkter

Se bemötande under Trafikverkets yttrande.

Bortledning av grundvatten

Enligt den geotekniska undersökning bedöms planerad markanvändning inte medföra någon permanent grundvattensänkning eller annan bortledning av grundvatten. Inga nya ytor, diken eller liknade planeras ligga under befintlig grundvattennivå. Grundläggningen kommer ske med pålar och den geotekniska rekommenderar att slagna stårörspålar används istället för borrade stålrörspålar. Detta då lermaterial tenderar att sluta sig tätt runt den nedslagna pålen. Detta bevarar jordens naturliga hydrologiska egenskaper och hindrar vatten från att börja strömma fritt i vertikala riktning. Detta hanteras i detaljprojektering. I den reviderade geotekniska undersökningen har SGU:s rapport 2015:19 ”Grundvattennivåer i ett förändrat klimat – nya klimatscenarier” använts.

Planbeskrivningen har förtydligats med informationen.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde

Egenskapsbestämmelsen f_9 som säger att balkonger utanför fasadliv får sticka ut mot allmän plats. Lantmäterimyndigheten vill uppmärksamma på att detta medför att balkongerna kommer sticka ut utanför fastighetsgränsen. Bestämmelsen finns i kvarteret i söder mot plangräns och reglerar alltså mark utanför detaljplanen vilket inte är tillåtet. Egenskapsbestämmelsen g_1 säger att gemensamhetsanläggning SKA bildas. Bestämmelsen syftar enligt boverket till ett reservat för att kunna bilda gemensamhetsanläggning. Det ska även framgå i planen hur gemensamhetsanläggningen är tänkt att genomföras. Att bestämmelsen finns betyder inte att det prövats om gemensamhetsanläggning kan bildas. Så att skriva att den SKA bildas är inte förenligt med planbestämmelsens syfte. Det bör framgå i planen att det är av väsentlig betydelse för fastigheterna att bilda gemensamhetsanläggningen. Man kan inte reglera vilka fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningen så att skriva att alla ska vara med är inte enligt reglerna. Det ska också framgå konsekvenserna för fastigheterna om gemensamhetsanläggning bildas. Vid tvingande reglering av gemensamhetsanläggning krävs fastighetsindelningsbestämmelser. Dessa bestämmelser är tvingande och kräver att prövningen sker i planarbetet. Det framgår också i planbeskrivningen att byggnaderna inte behöver ligga ända ut till ”plusmarken” mot innergårdarna. Skulle det bli så blir det ett glapp mellan byggnaden och gemensamhetsanläggningen om förrättningen sker med tvång.

Parkmarken i nordvästra hörnet har bestämmelsen tillfart $_1$ inom området. Tillfarten ska ske till förmån för trafikverket. För att denna rätt ska säkras behövs ett servitut som i sin tur inte går att bilda på allmänplatsmark. Bestämmelsen är också kopplad till en fastighetsägare och inte en fastighet vilket kan bli problematiskt och fastigheten säljs.

Lantmäterimyndigheten tolkar plankartan och de illustrationer som finns i beskrivningen att när bostadskvarteren är fullt utbyggda så är det ingen ”släpp” in till gårdsplanen. Är tanken att man ska kunna komma in på annat sätt än genom de privata entreerna och dörrarna till innergården? I Så fall bör en bestämmelse för detta finnas. Som det ser ut nu blir det svårt att tvinga någon av fastighetsägarna att bygga en genomgående portik så tex ett fordon kan ta sig in på gårdsplanen om det är önskvärt. Ska dessutom alla fastighetsägare i kvarteret nyttja genomfarten bör det framgå att det ska regleras med servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Lantmäterimyndigheten saknar också konsekvensbeskrivning för de ingående fastigheterna. En fastighetsägare ska kunna förstå på ett lättbegripligt sätt hur planen påverkar fastigheten man äger. Påverkas man av att rättigheter ändras/avregistreras/bildas (genererar det ersättning?).

I inledningen står det att kreativa hus äger Mariesjö 4. Enligt fastighetsregistret så ägs den av VästFast i Skaraborg AB.

Lantmäterimyndigheten ska inte så som medverkande till planen.

Bemötande och kommentarer:

För att planbestämmelsen för balkonger (f_9) inte ska reglera mark utanför planområdet har plangränsen utökats med 2,5 meter vid södra bostadskvarteret. Egenskapsformulering g_1 ändras till ”Markservat för gemensamhetsanläggningar” och ordet ”Ska” är inte längre med. Det vill säga detaljplanen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggning men tvingar inte till det.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att det, i enlighet med anläggningslagen, är av väsentlig betydelse att en gemensamhetsanläggning bildas för respektive kvartersgård (bostadsgård). Bedömningen grundar sig på att en sopsugsanläggning kommer att anordnas inom varje kvartersgård och att denna utgör en funktion av väsentlig betydelse för samtliga boende inom kvarteret. Det finns därför ett behov av att anläggningen kan nyttjas och förvaltas gemensamt. 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. En gemensamhetsanläggning för kvartersgården bedöms även vara fördelaktig eftersom den möjliggör samnyttjande av komplementbyggnader, lekutrustning och andra gemensamma funktioner. Därutöver skapas förutsättningar för en effektiv och samordnad drift och underhåll av anläggningarna. Planbeskrivningen kompletteras med denna information samt en redovisning av de konsekvenser

som bildandet av gemensamhetsanläggningen medför för berörda fastigheter.

Planbestämmelsen tillfart$_1$ har tagits bort. Tillfartsbehovet till Trafikverkets anläggningar från söder är redan säkerställd med bestämmelsen z$_1$ inom kvartersmarken KRS$_1$.

För respektive kvartersgård möjliggör planförslaget en öppning/släpp mot öster och en mot söder. Tillgängligheten till gården följs upp i bygglovsprocessen.

Planbeskrivningen kompletteras med information gemensam användning av öppningar i bostadskvarteren. Under rubriken ”Fastigheter och rättigheter” revideras fastighetsägarens namn för Mariesjö 4. Avsnittet har även kompletterats med en illustration som tydliggör planförslagets konsekvenser på ingående fastigheter. Påverkan på rättigheter finns beskrivna i avsnittet ”Fastighetsrättsliga frågor- Rättigheter”.

Lantmäterimyndigheten tas bort som medverkande till planen.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Barn- och utbildningsnämnden

Har inget att erinra mot detaljplanen.

Servicenämnden

Ställer sig bakom föreslagen detaljplan för Mariesjö 4 m.fl.

Miljösamverkan östra Skaraborg (MÖS)

Av planhandlingarna och den miljötekniska markundersökningen framgår det att föroreningar förekommer ställvis inom planområdet, bland annat i form av formsand. Det är viktigt att dessa tas om hand på ett bra sätt och det kräver en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, vilket framgår av planbeskrivningen.

Planhandlingarna behöver revideras med avseende på de förhöjda halterna av arsenik som påträffats. De förhöjda halterna av arsenik som påträffats i fyllnadsmassor kan mycket väl ha naturligt ursprung. Det beräknade medelvärdet för arsenik ligger under det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM), vilket antyder att halterna av arsenik i fyllnadsmassorna är högre än bakgrundshalterna i området. Eftersom fyllnadsmassorna finns inom planområdet på grund av antropogen påverkan innebär det att det är ett förorenat område.

Bemötande och kommentarer:

Se bemötande och kommentarer av Länsstyrelsen yttrande under rubriken ”Förorenade områden”.

Räddningstjänsten

- Räddningstjänsten anser att riskutredningen är genomförd på ett adekvat sätt.

Riskutredningen föreslår skyddsåtgärder på fasad närmast Västra stambanan. Dock visas utredningen inte på någon större effekt med skyddsåtgärderna. Skövde kommun bör överväga riskutredningens slutsatser kring skydd av fasad i förhållande till kostnad, nytta och genomförande av detaljplanen. Den beräknat ökade skyddsnivån med fasad i obrännbart material är relativt liten i förhållande till om skyddsåtgärderna inte genomförs. Den beräknade samhällsrisken är inom ALARP-området för scenario både med och utan brandskyddande åtgärd på fasad. Räddningstjänsten anser att bullerplank i EI30 är den mest rimliga åtgärd för att omhänderta samhällsrisken i förhållande till åtgärder i fasad.

Övriga slutsatser i riskutredningen anses rimliga.

- Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens brandvattenplan som finns att ta del av på www.11jskaraborg.se/vagledningar.

- Om de planerade bostäderna kommer dimensioneras för räddningstjänstassisterad utrymning ska åtkomlighet till bostäderna säkerställas. 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.

- Byggnaderna i det detaljplanerade området ska vara åtkomliga för räddningsinsatser.

Hänsyn bör 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.

Bemötande och kommentarer:

Efter samrådet har riskutredningen reviderats. Skyddsåtgärder i fasad är mer lämpligt ur risksynpunkt än bullerplank i EI30 med beaktande av kostnad och nytta. För att bullerplank med klassningen EI30 skulle bli effektiv mot de dimensionerande olycksscenariona så skulle den behöva vara minst 5 meter hög, inte 2 meter. Detta för att förhindra gasspridningseffekten för brandfarliga gaser till att nå bebyggelsen. Detta har visat sig enligt riskkonsulten i CFD simuleringar i tidigare projekt. Till granskningen har planbestämmelsen b4 justeras, meningen ”bestämmelsen gäller inte om bullerskydd i brandklass minst EI30 samt med en höjd på minst 2 meter uppförs mellan järnväg och planområde” har utgått.

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. Planbeskrivningen kompletteras med informationen under avsnittet ”Teknisk försörjning-Brandvatten”. Vidare kompletteras planbeskrivningen under rubriken ”Fysisk miljö-Vägar och förbindelser” med information om räddningstjänstens tillgänglighet och var brandskyddat TR2 -trapphus kommer behövas. Frågan bevakas i bygglovssprocessen.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Trafikverket

Statlig infrastruktur

Planområdet är beläget strax öster om Västra stambanan för vilken Trafikverket är infrastrukturägare. Banan är utpekad som riksintresse för kommunikation och ingår i det utpekade TEN-T nätet. Banan är mycket viktig för person- och godstrafik, inklusive transporter av farligt gods, och ingår i det utpekade strategiska godsnätet.

Strax nordost om aktuellt planområde finns även den nedlagda Karlsborgsbanan (inom fastighet Skövde 6:1) för vilken Trafikverket ansvarar.

Inom fastighet Skövde 6:1 finns ytterligare ett spår som är i bruk och går in till Mariesjöterminalen. Se mer i figur 1 nedan.



Figur 1. Trafikverkets fastighet Skövde 6:1, inklusive huvudspår och sidospår till Västra Stambanan, (orange färg). Spåret längst till höger (grå färg) är ett spår som leder in till Mariesjöterminalen (Karta från Trafikverkets kartverktyg).

Trafikverkets synpunkter

Västra stambanan

Trafikverket noterar att kommunen har beskrivit i planbeskrivningen att planområdet är beläget ca 50 m från Västra stambanan. Det stämmer att huvudspåret för Västra stambanan är ca 50 m från planområdet, men Trafikverket vill poängtera att det även finns ett sidospår som tillhör Västra stambanan och utgör riksintresse för kommunikation, se orange markerat spår i figur 1.

Tillhörande sidospår är i bruk idag och används för uppställning av vagnar. På platsen finns en stopp-

bock och delar av sidospåret är elektrifierat. Kommunen behöver ta hänsyn till sidospåret och ha med det som en planeringsförutsättning inom ramen för planområdet, se mer under rubriken farligt gods.

Framtida behov för järnvägen i och genom Skövde

Trafikverket genomför just nu en åtgärdsvalsstudie för Skövde driftplats, med syfte att ta fram underlag för fortsatt planering av åtgärder i järnvägssystemet som behövs för att säkerställa tillräcklig kapacitet på Västra stambanan i och genom Skövde. Kapaciteten på Västra stambanan behöver kunna möta de kapacitetsbehov som både passerande och vändande tåg har. Vid framtagandet av åtgärdsvalsstudien ingår Skövde kommun som en dialogpart.
Trafikverket har i tidig dialog framfört till kommunen att det finns ett framtida behov av att förlänga befintligt sidospår, ca 80-100 m öster ut från befintlig stopp bock. Detta ingår även i pågående åtgärdsvalsstudie. Kommunen har inte tagit detta i beaktande i samrådsförslaget och det utgör inte en planeringsförutsättning i de framtagna utredningarna. Även spåret in till Mariesjöterminalen (delen inom Skövde 6:1) omfattas av den pågående åtgärdsvalsstudien då det kan behövas för att tillgodose framtida kapacitets behov.

Risker med farligt gods

I framtagen riskutredning behandlas sidospåret som ett framtida uppställningsspår endast för persontåg. I sammanfattningen står det att ”riskerna med ett uppställningsspår for persontåg är försumbara”. Trafikverket anser att kommunen behöver behandla sidospåret (inklusive en förlängning om 80-100 m) samt spåret in till Mariesjöterminalen (delen inom Skövde 6:1) som transportleder för farligt gods, likställt huvudspåret, och göra beräkningar för individrisk och samhällsrisk samt föreslå skyddsåtgärder och skyddsavstånd utifrån rätt förutsättningar på platsen.
Trafikverket noterar att kommunen har infört vissa planbestämmelser för skydd mot farligt gods. Trafikverket vill belysa att dessa kan komma att behöva justeras efter uppdaterad riskutredning med nya förutsättningar. Trafikverket önskar att kommunen förtydligar i vilken omfattning ett bullerskydd (brandklass minst EI30) ska uppföras och placeras för att bestämmelsen b_4 ska upphöra att gälla.

Kommunen föreslår ett avstånd mellan sidospår (enligt kommunen kallad uppställningsspår) och planerad bebyggelse om endast 25 meter, vilket inte är förenligt med Trafikverkets generella krav på avstånd mellan järnväg och bebyggelse. Oavsett vad en kompletterande riskutredning kommer fram till gällande skyddsavstånd till sidospår och spår till mariesjöterminalen, anser Trafikverket att ny bebyggelse som närmast ska placeras med ett avstånd om 30 meter eller mer från järnvägen (räknat från spårmitt på närmaste spår).

Kommunen bör även införa en egenskapsbestämmelse på plankartan som säkerställer att marken närmst järnvägen inte utformas så att den inbjuder till stadigvarande vistelse. I övrigt hänvisar Trafikverket till Länsstyrelsens bedömning i riskfrågan.

Fastighetsrättsliga frågor och plankarta

Plankartan har reglerats med planbestämmelserna tillfart$_1$ och z_1 för att säkerställa Trafikverkets möjlighet att komma åt anläggningar på fastigheten Skövde 6:1 (norrut från planområdet). Detta är inte förenligt med Trafikverkets syn hur frågan ska hanteras och menar att det inte är fastighetsrättsligt genomförbart att bilda servitut för enskilda ändamål på allmän plats. Trafikverket vill även belysa att det inte går att nå Trafikverkets teknikbyggnader söderifrån då det innebär korsande av befintligt sidospår som nämnts tidigare. Trafikverket hänvisar till tidigare samrådsyttrande gällande detaljplan för Bangårdsgatan - Bangårdsparken (TRV 2025/107202). I yttrandet framgår att Trafikverket anser att kommunen måste säkerställa att Trafikverket får åtkomst till och från teknikbyggnader. Trafikverket bedömer därför att planbestämmelserna tillfart$_1$ och z_1 för detaljplan Mariesjö 4 m.fl. ska tas bort till granskningsskedet.

Trafikverket noterar att kommunen har planlagt allmän plats PARK på ytorna som är närmast sidospåret för Västra stambanan. Park- och naturområden kan påverka järnvägsanläggningen negativt. Trafikverket anser att kommunen behöver säkerställa att avstånd mellan vegetation och järnväg följer Trafikverkets riktlinjer, läs mer Vegetation vid vägar och järnvägar - Bransch.

Dagvatten och skyfall

Trafikverket ser positivt på att en dagvatten- och skyfallsutredning är framtagen, dock är den framtagen för ett större område vilket gör det svårt att

bedöma den enskilda detaljplanens påverkan på statlig infrastruktur.
Dagvatten ska hanteras inom fastighetens gränser och får inte belasta den statliga infrastrukturen. Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för järnvägens avvattning, och Trafikverket normalt sett tar inte emot vatten från andra verksamheter. Inget tillkommande vatten får tillföras Trafikverkets trumma eller dike jämfört med befintliga förhållanden.

Buller och vibrationer

I den framtagna bullerutredningen har kommunen inte beaktat sidospåret eller spåret (delen inom Skövde 6:1) som går in till Mariesjöterminalen. Trafikverket anser att kommunen ska komplettera bullerutredningen med rätt grundförutsättningar. Vibrationsrapporten består enbart av mätvärden, som delvis inte är relevanta, och saknar i all väsentlighet analys och prediktering av eventuella vibrationer för planerad bostadsbebyggelse. Utifrån uppmätta nivåer i befintlig byggnadsgrundmur gör Trafikverket dock bedömningen att det inte föreligger någon stor risk för att riktvärdet 0,4 mm/s vägd RMS kommer att överskridas frekvent nattetid. För att undanröja eventuella osäkerheter så anser Trafikverket att vibrationsrapporten åtminstone kompletteras med mätdata från MP02 för samtliga uppmätta vibrationer från mätperiodens samtliga tågpassager.

Geoteknik

Trafikverket har granskat den geotekniska utredningen noterar att det har utförts stabilitetsberäkningar för slänten som sluttar mot sydväst och att det har getts belastningsrekommendationer för områdena i anslutning till slänten. Trafikverket anser att motsvarande analys för slänten som vetter mot nordväst och järnvägsfastigheten ska genomföras. Detta för att säkerställa att planen inte påverkar järnvägen. Om det visar sig behövas belastningsrestriktioner för anslutande mark för att stabiliteten ska vara tillfredsställande, behöver kommunen reglera detta på plankartan för att säkerställa att det efterlevs.

Bemötande och kommentarer:

Framtida behov för järnvägen i och genom Skövde och Risker med farligt gods

Riskutredningen och bullerutredningen har reviderats med beaktande av att uppställningsspåren – bestående av en förlängning av det befintliga sidospåret samt det tidigare spåret (det s.k. z-spåret inom Skövde 6:1) till den numera nedlagda Mariesjöterminalen – även skulle kunna användas för uppställning av tåg med farligt gods, trots att deras huvudsakliga funktion är uppställning av persontåg. Riskanalyserna har utförts med avseende på såväl individrisk som samhällsrisk.

Riskutredningen visar att risknivån är försumbar vid 25 meters avstånd till bebyggelse. Redan från 18 meter är individrisken acceptabel. Byggrätten är justerad för att klara avstånd med 25 meter till närmaste bebyggelse. Riskkonsultens bedömning är att ett 2 meter högt bullerplank i brandklass EI30 inte ger tillräckligt skydd mot dimensionerande olycksscenarier. Därför har formuleringen om detta undantag tagits bort från planbestämmelse b_4 inför granskningen. Riskutredningen visar på att möjligheter till räddningsinsats, underhåll samt utvecklingsmöjligheter av järnvägen klaras med föreslagen utformning av detaljplanen. Resultatet av riskutredningen har stämts av med Trafikverket.

Planjuridiskt är det inte möjligt att reglera med egenskapsbestämmelse som säger att marken närmst järnvägen inte får utformas så att den inbjuder till stadigvarande vistelse. Norr om kontor/hotellbyggnad, på prickad mark, kommer det att vara en logistikgata för verksamhetens behov. Inga entréer för allmänheten mot järnvägen. Parkmarken är grönyta som ska ha viss skötsel men inte utformas för vistelse så länge uppställningsspåren är kvar.

Fastighetsrättsliga frågor och plankarta

Planbestämmelsen tillfart$_1$ har utgått då den inte behövs för att säkerställa tillgängligheten till Trafikverkets anläggningar i och med att z_1 finns. Sektor samhällsbyggnad bedömer att det är av väsentlig betydelse att säkerställa att det finns fler än en möjlighet att ta sig till Trafikverkets anläggningar. Trafikverkets riktlinjer för vegetation vid vägar och järnvägar ska följas, upplysningen läggs

in i planbeskrivningen men kan inte regleras som planbestämmelse.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten och vatten från skyfall inom planområdet kommer inte ledas till Trafikverkets anläggningar. På plankartan har gatorna reglerats med en plushöjd för att säkerställa att vattnet leds mot sydost, till en lågpunkt belägen direkt väster om cirkulationsplatsen Hjovägen-Kaplansgatan. En liten del av vattnet kommer ledas mot vidare till Bangårdsparken mot nordöst. Parken hör till Skövde kommun. Planområdet är lägre beläget än spåren. Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

Buller och vibrationer

Bullerutredningen har kompletterats med beräkning av verksamhetsbuller från möjliga framtida uppställningsspår (Karlsborgsbana och z-spåret). Verksamhetsbuller som uppkommer vid leveranser till den norra verksamhetsbyggnaden 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 planområdet. Ljud från backvarnare och uppställda tåg beräknas även klara riktvärdena sänkta med 5 dBA, varför tonala bakvarnare och fläktar på tåg inte bör uppföras störande. Riktvärden klaras även om området byggs ut etappvis och bostäder byggs innan verksamheter, 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 dBA 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 Boverkets riktvärden för verksamhetsbuller vid befintliga bostäder under någon tidsperiod.

Planbeskrivningen kompletteras med informationen.

Vibrationsrapporten har kompletterats med en bilaga med tåginformation och vibrationsdata från de 89 registrerade tillfällena för MP02. Slutsatsen är fortfarande detsamma.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen har reviderats och kompletterats med stabilitetsberäkning för slänten mot nordväst. Stabiliteten har kontrollerats med en uppskattad utbredd last för bland annat planerade byggnader och tillkommande trafiklaster från både planerad väg och befintlig järnväg. Stabilitetsberäkningarna visar att marken uppfyller gällande säkerhetskrav för ras och skred både i dagens situation och efter planerad utbyggnad.

Försvarsmakten

Försvarsmakten bedömer att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Västtrafik AB

Västtrafik ser positivt på att fler bostäder och verksamheter tillkommer i nära anslutning till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk. Närheten till Skövde resecentrum gör att möjligheterna att resa hållbart, både för boende och besökare till planområdet, är mycket goda.

Det är dock viktigt att det skapas gena, trygga, tydliga och trafiksäkra gångvägar mellan planområdet och resecentrum samt andra närliggande befintliga och nya hållplatser. Planen är att en av stadstrafikens linjer kommer att trafikera Bangårdsgatan och Bangårdsparken så snart det finns gatuinfrastruktur samt hållplatser på plats, som ger bussen möjlighet att köra genomgående trafik mellan Mariesjö och Stallsiken södra.

I syfte att styra mot mer hållbara färdsätt, men också för att skapa trevligare och säkrare miljöer för oskyddade trafikanter bör bilparkeringar samlokaliseras och avgiftsbeläggas. Framkomligheten för biltrafiken behöver också prioriteras lägre än den för gång, cykel och kollektivtrafik.

Bemötande och kommentarer:

Planförslaget möjliggör en förtätning av centrala Skövde, med närhet till viktig service och centrum för kollektivtrafik m.m vilket främjar ett minskat bilberoende. I Planprogrammet för Mariesjö har det utretts hur gång- och cykelstrukturen kan utvecklas och bli mer tillgänglig och trygg inom Mariesjö samt till angränsande stadsdelar. Bland annat till befintliga och nya kollektivtrafikhållplatser. Planförslaget följer planprogrammets förslag på tillgängliga, trygga och gena gång- och cykelförbindelser till målpunkter inom och utanför stadsdelen.

Inom planområdet är det planlagt för ett parkeringshus som ska tillgodose planområdets parkeringsbehov. Det är möjligt att avgiftbelägga parkeringsplatserna men är inget som kan regleras på plankartan.

Kulturförvaltningen VGR

Det aktuella planområdet ligger inte inom någon av de kulturmiljöer som uppmärksammades i samband med underlag för kulturmiljöprogram, då befintlig bebyggelse inom planområdet bedömdes ha begränsat kulturhistoriskt värde. Kulturförvaltningen ser positivt på att den f.d. ladugården till Mariesjö gård från 1924 bevaras och förses med varsamhets- och utformningsbestämmelser i planen. Trots omfattande förändringar och ombyggnader har tegelbyggnaden ett lokalhistoriskt och miljöskapande värde, vilket framhålls i såväl den antikvariska förundersökningen som i planbeskrivningen, och som Kulturförvaltningen instämmer i.

Tegelbyggnadens historiska koppling till Mariesjö gård och tegelbruk framhålls i planbeskrivningen bidra till att skapa en historisk kontinuitet, något som är positivt ur antikvarisk synpunkt. Med tanke på den planerade nya bebyggelsens höjd och placering befarar Kulturförvaltningen dock att barriäreffekten mellan de olika delarna av Mariesjös äldre bebyggelse kommer att begränsa upplevelsen av de olika delarna som en helhet, något som även påpekas i planbeskrivningen. Att bevara årsringar från tidigare verksamheter är en vällovlig ambition och en aspekt som Kulturförvaltningen (tidigare Förvaltningen för kulturutveckling) påpekat i tidigare yttranden vid omvandlingen av Mariesjö från industri- och verksamhetsområde till en modern stadsdel med annan typ av bebyggelse.

Bemötande och kommentarer:

Planförslaget har utformats med hänsyn till den antikvariska förundersökningen.

Planförslaget säkerställer att det allmänna gång- och cykelstråket Kunskapstråket kan anläggas genom planområdet i enlighet med planprogrammet för Mariesjö. Stråket knyter samman Portalen, den före detta tegelugnen och Kaplansgatan samt möjliggör en fortsatt sträckning i nord–sydlig riktning förbi den före detta ladugården. I anslutning till ladugården planläggs en allmän torgyta, vilket innebär att området blir tillgängligt för allmänheten. Den före detta ladugården har tidigare endast varit tillgänglig för verksamheten vid bussdepån.

Den fysiska och visuella kontakten mellan Mariesjö gård och den före detta ladugården är i dag begränsad av träd, tujahäck och stängsel inom Mariesjö gårds fastighet. Inom planområdet har byggrätten för det södra kontorskvarteret reglerats så att byggnaden livar med den före detta ladugårdens kortfasad. Detta innebär att delar av ladugården även fortsättningsvis kommer att ha en visuell koppling till Mariesjö gårds boningshus.

Inför granskningsskedet har planbeskrivningen kompletterats med beskrivande text och fotomontage framtagna från tre olika punkter, längs det allmänt tillgängliga kunskapsstråket, varifrån samtliga tre byggnader (Mariesjö gård, den före detta ladugården och den före detta tegelugnen) är synliga. Fotomontagen visar att den fysiska och visuella kopplingen mellan de tre byggnaderna kvarstår vid ett genomförande av detaljplanen. Fotomontagen visar att de tre byggnaderna, ur allmänhetens perspektiv, fortsatt kan uppfattas och läsas som en sammanhållen helhet.

Informationsskyltar längs Kunskapstråket kan synliggöra de historiska sambanden mellan de tre äldre byggnaderna, vilket saknas idag. Som stöd för utvecklingen och genomförandet av stadsdelen Mariesjö finns kvalitetsprogrammet för Skövde Science City samt gestaltningsprogrammet för Skövde Science City, vilka syftar till att säkerställa en god helhetsverkan.

Sektor Samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte kommer att medföra någon betydande negativ påverkan på upplevelsen av Mariesjös äldre bebyggelse som en sammanhållen kulturmiljö. Förslaget innebär tvärtom att bebyggelsen blir mer allmänt tillgänglig genom anläggande av det allmänna gångstråket - Kunskapsstråket - genom denna del av Mariesjö.

Polismyndigheten

Detaljplanen är omfattande och obestämd för att polismyndigheten i nuläget ska kunna ha någon erinran. Vi välkomnar en inbjudan till dialog kring förebyggande- och konsekvensanalys i utformandet av området i ett senare skede.

Bemötande och kommentarer:

Noteras.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande och kommentarer:

Inom planområdet finns ingen byggrätt för villor eller radhus. Att reservera allmän platsmark (Gata, Natur etc) för brevlådsamlingar är inte aktuellt. Detta då det inte är ett kommunalt ansvar att upplåta mark för, drifta och sköta brevlådesamlingar. Exploatören ansvarar för att kontakta PostNord i god tid innan byggnationerna påbörjas för att få sin placering godkänd. Postnords yttrande vidarebefordras för kännedom till sökande till detaljplanen.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har ingen elnätanläggning inom område för aktuell detaljplan eller inom dess direkta närområde och har därmed inget att erinra i rubricerat ärende.

Statens geotekniska institut (SGI)

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Geoteknisk utredning

Stabiliteten mot dammen har i den geotekniska utredningen kontrollerats i två sektioner och stabiliteten bedöms som tillfredsställande för planerade förhållanden. Stabilitetsberäkningarna behöver ses över då vi vid stickprovskontroll noterat följande:

- Materialegenskaperna i Tabell 13 stämmer inte med de som använts i beräkningarna. Vi har exempelvis noterat att ”siLe/leSi 2” awiker gällande hållfasthet och tunghet, ”bottenfriktion” gällande friktionsvinkel, ”siSa” och ”siLe/leSi 1” gällande effektiv tunghet under grundvattenytan.

- Vid stabilitets beräkningar i GeoStudio beräknas utbredda laster som kN/m2/m. Det är därför viktigt att lastens höjd är 1 m över markytan. I beräkningarna verkar lastens höjd variera, vilket gör att lasten kan bli både större och mindre än det som anges i beräkningarna.

-I utförda beräkningar med ”Entry and Exit” framgår inte sökområdet. Vi ser även att i beräkningar

med ”Grid and Radius” tangerar kritiskt glidyta randen av modellen, vilket gör att det ej är säkerställt att det inte finns mer kritiska glidytor.

-Bergets nivå i sektion x-x stämmer ej med bergnivån i sondering i 23W115.

I beräkningarna har dammen antagits ha en vattennivå på+ 129,5. Det framgår inte i utredningen vad antagandet är baserat på det saknas en beskrivning av vilka vattennivåer i dammen som är dimensionerande. Det framgår inte heller vad dammens topografi har baserats på, och vi saknar en beskrivning av erosionsförhållandena. Vidare framgår att det är artesiska trycknivåer i den undre akvifären. Beräkningarna har utförts med en grundvattenyta ca 2 m under markytan med hydrostatisk portrycksfördelning. Det saknas en beskrivning av dimensionerande grundvattennivåer. Klimatscenarierna indikerar att för de kommande 100 åren kan ökad nederbörd förväntas leda till ökade flöden och förhöjda nivåer i vattendrag och havet. Ökad nederbörd leder även till förhöjda grundvattennivåer och ökade partryck i slänter. Detta kan öka riskerna för ras, skred, stranderosion och översvämningar, vilket bör värderas vid bedömning av framtida markanvändning (för såväl befintlig som tillkommande bebyggelse). Förändrade flödesmönster i vattendragen kan innebära att erosionen ökar vilket i sin tur kan leda till att ras och skred inträffar. SGI anser att beräkningarna ska utföras med dimensionerande vatten- och grundvattennivåer, samt beakta förväntade effekter av ett förändrat klimat.

Beräkningarna visar att en uppfyllnad på ca 1 m är möjligt, vilket finns som egenskapsbestämmelse (n1) i plankartan. Kommunen behöver i planen redovisa att marken är lämplig för samtliga typer av exploateringar som planen medger. Variabla laster såsom trafiklaster, går inte att reglera genom planbestämmelser och måste därför inkluderas i stabilitetsberäkningar. Även eventuella laster (variabla och permanenta) utanför planområdet behöver inkluderas i beräkningarna.

SGI anser att beräkningarna behöver justeras. Vi rekommenderar kommunen att tillsammans med konsulten se över vilka belastningsförhållanden som planen medger så att beräkningarna utförs för rätt förutsättningar. Stabilitetsförhållanden i jord ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI:s Vägledning 8, ”Utredning av släntstabilitet”. I SGI:s Vägledning 8 ges rekommendationer kring hur släntstabilitetsutredningar kan utformas för att uppnå kraven i IEG:s dokument och för att erhålla utredningar med tillräcklig kvalitet och omfattning. Där ges även råd kring hur ett förändrat klimat kan hanteras i stabilitetsutredningar.

Vi noterar att 23Wl 19 ej finns redovisad i sektion eller enstaka borrhål och att provtagningsprotokoll och labbprotokoll saknas. Conradutvärdering av 23W13 har utförts utan tunghet. Conradutvärdering av 23W116 har utförts utan areafaktorer.

Planbeskrivning och plankarta
Då planbeskrivning och plankarta baseras på en geoteknisk utredning som vi anser behöver ses över gällande beräkningar anser SGI att det inte är relevant att yttra oss om dessa i dagsläget.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Bemötande och kommentarer:

Den geotekniska undersökningen (PM och MUR) har reviderats efter samrådet efter inkomna synpunkter. Beräkningarna har setts över och nya har tillkommit. Undersökningen kommer fram till bedömningen att det inte föreligger några geotekniska problem som påverkar säkerheten kopplat till ras, skred eller erosion. Marken har bedömts lämplig för den bebyggelse som planförslaget medger. Därav behövs ingen planbestämmelse som reglerar detta.

Dammarna på 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 i dammarna på +129,5 (RH2000). Dammarnas topografi är baserat på lodningen. Utförd lodning har bifogats i den markteknisk undersökningsrapporten MUR.

Inga tecken på erosion 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.

Den geotekniska undersökningen har kompletterats gällande portrycksmagasin och framtida påverkan kopplat till klimatet. Med ledning av uppmätta värden och underlag från SGU:s rapporter bedöms inga större risker för framtida höjningar av högsta grundvattennivåer föreligga.

Permanenta och variabla laster redovisas i undersökningen där sådana finns i form av trafiklaster (båda väg och järnväg) samt permanenta (byggnader).

Synpunkter berörande 23WI 19 har justerats och finns i bilaga 2 och 5 i MUR:en.

SAKÄGARE OCH NYTTJANDERÄTTSINNEHAVARE

Fastighet SKÖVDE 5:193

1. Skuggning sommartid

Kommunens planerade landmärke, en byggnad på 14 våningar, kommer att kraftigt skugga min tomt sommartid. Skuggningen sker över ett stort område med rik biologisk mångfald och kommer att ha en kraftig negativ inverkan på djurliv, växter och träd på min tomt. I området finns bla större hackspett, pärluggla och gråhäger. En naturinventering bör göras för att se vilka övriga arter som kommer att påverkas negativt.

Kommunen skriver att skuggpåverkan bedöms som fullt acceptabel i tätbebyggt område. Mariesjö är inte ett tätbebyggt område. Min fastighet ligger inte i ett tätbebyggt område. Förtätningen är påtvingad och inte ett val vi har gjort. Därför är skuggningen en betydande olägenhet för oss och helt oacceptabel.

Jag motsätter mig starkt att det byggs så högt och så nära tomtgränsen.

2. Ljusföroreningar vintertid

Kommunens planerade byggnader som gränsar till min tomt, en byggnad på 14 våningar och en byggnad på 5 våningar, kommer att ha en stark inverkan på vår livsmiljö vintertid. När träden fällt sina löv kommer ljuset från dessa byggnader att förorena min tomt. Det faktum att ljuset kommer att reflekteras i dammen gör ljusföroreningen ännu starkare. Det kraftigt ökade ljusinsläppet på min tomt kommer att ha en allvarlig inverkan på djurlivet och den biologiska mångfalden samt vår livsmiljö och trivsel. Belysningen i form av lyktstolpar, väggbelysning och neonskyltar stör framförallt kvälls- och nattetid. Det är inte önskvärt och upplevs som både störande och förfulande.

Jag motsätter mig starkt höjden på byggnaderna och att de byggs så nära tomtgränsen.

3. Insyn

Höjden på kommunens planerade byggnader, 14 respektive 5 våningar, som gränsar till min fastighet kommer att skapa en betydande olägenhet då de kommer att ha rak insyn i mitt hus och på min tomt. Detta förstärks då byggnaderna dessutom byggs på en höjd från mitt hus sett och kommer då att vara betydligt högre i meter än de angivna våningarna. Inte ens de högsta träden på min tomt som varierar mellan 25 och 30 meter kommer att skydda mot kommunens tänkta byggnadshöjd. Vintertid, då löven fallit, kommer insynen att vara högst påtaglig och störande. Vår hemfridszon, boendes rätt till privatliv och att vara ostörda, kommer att förstöras. De planerade byggnaderna kommer att skymma ljuset dagtid och försämra vår tillgång till sol- och dagsljus, och kommer att upplevas som integritetskränkande när vi rör oss både inomhus och ute i vår trädgård.

Jag motsätter mig starkt att det byggs så högt och så nära min tomtgräns.

4. Tillgänglighet

Kommunens plan kommer kraftigt att påverka tillgängligheten till min fastighet. Planen medger användning för centrumändamål som tex kontor, skola, service, hantverk, hotell, och restaurang. Dessutom ska bostäder och ett parkeringshus byggas. Allt detta sammantaget kommer kraftigt att försämra och försvåra tillgängligheten till min fastighet. Planen kommer att medföra en kraftig ökning av trafikrörelser, människor till fots och på cykel, och leveranser till verksamheterna. Enligt kommunen beräknas minst 20 leveranser dagli-

gen. Detta medges också av kommunen i detaljplanen med formuleringar som ”En blandning av markanvändningen är viktigt för att skapa stadsliv med rörelse under olika tider på dygnet.”, ”Fler målpunkter främjar folklivet i området.” och ”Den norra platsen föreslås utformas för att uppmuntra till rörelse, lek och aktivitet”. Den del av Kaplansgatan som går förbi vår fastighet söderut och österut, har redan utformats som en gångoch cykelväg där gångtrafikanter tvingas ut i körbanan. Körbanan har dessutom minskats med 1,5 m på bredden vilket medför svårigheter för mötande trafik, speciellt lastbilsleveranser till Portalen (byggnaden söder om min tomt). Söderut har kommunen även anlagt en lekplats som kraftigt påverkar tillgängligheten med en ännu smalare förbifart. Denna utformning ska fortsätta på Kaplansgatan österut ca 70 meter till. Detta har skapat en mycket svår situation för oss. Tillgängligheten till vårt hem har kraftigt försämrats då gångtrafikanter och cyklister rör sig mitt i gatan och inte flyttar på sig när vi kör till och från vårt hem. Vi har fått ta emot hot för att vi kör på en gata som tros vara förbjuden för biltrafik och hindrats av människor som stoppat bilen. Så är den aktuella situationen nu med ett mindre antal människor i rörelse. Kommunen måste svara på hur detta kan förbättras med det kraftigt ökade antal människor som ska röra sig förbi vår fastighet när detaljplanen är fullt utbyggd. Kommunens trafikföreskrifter, som är otydliga och felplacerade, hjälper inte. Med kommunens uttalade ambition kommer det att röra sig hundratals med människor här på fler av dygnets timmar än nu. Det är boende, kontorsarbetare, studenter, besökare och leveranser. Det går således från ett fåtal till hundratals med personer som ska röra sig vid och förbi vårt hem.

Ett praktiskt problem blir även tillgängligheten till min fastighet och norra dammen med tunga fordon, dels för hantering av de träd som gränsar till planområdet och muddring av norra dammens inlopp, något som är kommunens ansvar. Fordon med kapacitet för tyngre transporter över 25 ton och bredd på minst 3 m kommer att behöva angöra min tomt norrifrån. Den tänkta angöringsvägen, logistikgatan, på kvartersmarken väster om byggnaderna, mot min tomt, kommer inte att kunna anläggas som planerat pga skyddsvärda träd, se stycket om träd nedan.

Kommunens plan kommer att få allvarliga konsekvenser för oss och våra hyresgäster. Det kommer även att innebära betydande svårigheter för mig att hitta hyresgäster i form av företag då läget inte blir attraktivt för företag som är beroende av tex bilburna besök. Det kommer att innebära en stor ekonomisk olägenhet för min del. Kommunens plan saknar fördjupade utredningar och konsekvensanalyser för befintliga boende. En analys av hur tillgängligheten till befintliga bostäder påverkas behöver utredas vidare.

Jag motsätter mig starkt hela detaljplanens syfte och anser att den bör förändras med större hänsyn till vår livsmiljö och våra livsvillkor.

5. Otrygghet

Kommunen avser att bygga både hotell och parkeringshus med ca 400 platser på det utpekade området. Parkeringshus är otrygga platser och kommer att leda till mer trafikrörelser i området. Hotellverksamhet kommer att leda till fler människor i rörelse än enbart bostäder. Detta skapar en stor otrygghet för oss som bor här. Kommunens avsikt att skapa stadsliv med rörelse under olika tider på dygnet bidrar till att vår livsmiljö och framförallt trygghet kraftigt försämras. Det saknas studier som visar att förtätning leder till större trygghet som kommunen hävdar; i verkligheten leder förtätning till betydligt större otrygghet.

Kommunen skapar ett ’hängområde’ som riskerar att locka till sig människor på alla tider av dygnet. Om alkohol ska serveras på de planerade serveringarna ökar risken för störande, förstörande, otrygga och hotfulla situationer för de boende. Det borde finnas mer lämpliga platser för dessa verksamheter någon annanstans inom Mariesjöområdet som inte stör den befintliga villabebyggelsen. Ett parkeringshus medför också risker som kommunen inte undersökt i tillräcklig omfattning. Det saknas statistik över flödet av människor i detta område. Hur många passerar och vistas på detta område idag och hur många förväntar sig kommunen att det kommer att röra sig på torget och i parken när det är klart? Då det finns beräkningar av trafikflöde borde det även finnas beräkningar av människoflöde. Mariesjöområdet ska utvecklas över en stor yta och det borde rimligtvis finnas flera platser inom det området som lämpar sig betydligt bättre för samlingsplatser

utomhus med restauranger och cafeer. Jag förutsätter att kommunen tittat på andra alternativ inom planområdet för dylika verksamheter. Ett bostadsområde ska erbjuda lugn och ro, och en trygg tillvaro. Om torget, parken och vissa verksamheter som restaurang och hotell blir verklighet kommer kommunen att kraftigt ha reducerat vår livskvalitet, vår känsla av trygghet och upplevelse av lugn och ro. Då konsekvenserna av kommunens ambition innebär en målkonflikt med vårt boende ska hänsyn tas och företräde ges till befintliga bostäder. Mariesjö egendom låg här först och förväntar sig att kommunen även i fortsättningen ansvarar för att vi ska känna oss trygga i vårt eget hem.

Jag motsätter mig starkt att kommunen tillåter hotell, parkeringshus och hotell- och restaurangverksamhet på en tomt som har en befintlig privatbostad som granne.

6. Markförhållanden

Kommunen avser att bygga en byggnad på 14 våningar dvs minst 42 meter hög. Det kräver pålning på ett ansenligt djup. Utöver denna byggnad planerar kommunen ytterligare fyra byggnader samt ett parkeringshus som alla kräver pålning. Pålningen kommer därför att pågå under en längre tid. Det föreligger då en stor risk att vibrationerna av pålningen kommer att påverka min byggnad och dammarna samt utgöra en stor olägenhet för oss under den långa tid projektet pågår. Det saknas en plan för pålningen där det framgår gränsvärden för vibrationer samt vem som ansvarar för planens genomförande. Planen måste innehålla en analys av hur mitt hus och mina dammar påverkas. Min byggnad är från 1860 och extra känslig för vibrationer i marken. Vid pålning av Växthuset (öster om vår tomt) och Portalen (söder om vår tomt) fick huset sättningar i grunden. De planerade byggnaderna ligger ännu närmare huset.

Det artesiska trycket är ej tillräckligt utrett. Det behövs fler mätpunkter framförallt nära dammarna och vid tomtgränsen i slänten ner mot Kaplansgatan. Vattnet i dammarna består av både dagvatten och grundvatten, baserat på uppmätta grundvattennivåer, men det måste utredas, analyseras och tas fram en plan för hantering om en sänkning av grundvattnet påverkar vattennivån i dammarna. De riskerar att torrläggas utan dagvatten vid tex en torr och varm sommar. En sänkning av grundvattnet påverkar således grundvattenytan på min tomt också vilket i sin tur kan påverka vattennivån i dammarna. En sänkning av det högre trycket i den undre akviferen kan få stor påverkan längre upp i sluttningen.

Kommunen anger att slänten närmast min tomtgräns kan belastas med högst 20 kPa vilket motsvarar en höjning på ca 1 m, sid 26 i den Geotekniska utredningen. Det innebär att man lägger dit fyllnadsmaterial dvs annat material än det som naturligt finns och funnits där i många år. Beroende på vilket material som används kan det betyda mer last än vad som är naturligt. Återigen måste kommunen presentera en plan för hantering av utfyllningen och dess konsekvenser på min tomt. Det saknas i underlaget. Kommunen planerar även att sätta spant där schaktningen blir som djupast, ca 2 m, längst upp vid tomtgränsen. En spant leder till en vertikal slänt, 90 •, denna kommer troligen klippa av rötter på träd, buskar och andra växter och kan även påverka grundvattnet och trädens förmåga att ta upp vatten.

Jag motsätter mig starkt de förändrade markförhållanden som kommunen planerar i form av pålning, spontning, höjning av mark och schaktning längs min tomtgräns.

7. Skyddsvärda träd

Kommunens naturvärdesinventering, som planen hänvisar till, gjordes utan en inventering av naturvärdena på min fastighet. I detaljplanen påtalas nu att det finns träd på min tomt som har trädkronor och rötter som går in på planområdet. I detaljplanens västra gräns, dvs längs med gränsen till min fastighet, planeras en logistikgata för leveranser, hämtning av avfall och liknande. Kommunen påstår att del av kvartersmarken behöver schaktas och att schaktningen kan bli upp till 2 meter djup. Detta motsätter jag mig starkt.

Planen pekar främst ut tre ekar som kommer att påverkas allvarligt av schaktningen. Dessa ekar fanns naturligt när gården anlades på 1860-talet och har bevarats av tidigare ägare till Mariesjö egendom. Det betyder att ekarna är ca 200 år gamla och därför särskilt skyddsvärda. Ekarna har betydelse ur flera aspekter: funktionellt, biologiskt, estetiskt/socialt och kulturellt. Eken är det trädslag som hyser flest

arter, över 1500, varav mer än 500 arter utgörs av hotade arter enligt Naturvårdsverket. I Bilaga 1 finns en trädvärdering.

Krontäckningen bidrar till 3-30-300-regeln som kommunen eftersträvar. Dör träden försvinner en stor del av krontäckningen inom Mariesjö då min trädgård för närvarande utgör den enda gröna lungan i området. Ersättningsträd tar många år att växa upp och kommer inte mig, stadsdelens nuvarande eller kommande befolkning till godo på flera årtionden.

Kommunen vill utföra en åtgärd som väsentligt påverkar träden, dvs åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad/anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen. Det innebär att kommunen måste göra en anmälan om samråd hos Länsstyrelsen. Kommunen måste följa de standarder som finns för skydd av träd vid byggnation 55 990002:2025 Trädvård -Arbete vid träd -Skydd av träd vid planering och utförande. Standarden innehåller krav och vägledning om bland annat trädinventering, markbedömning, trädskyddsområde, trädskyddsplan, skydd av träd, åtgärder efter arbetet med mera.

Kommunen ansvarar även för att en trädvärdering görs. En trädvärdering görs inför byggprojekt för att sätta vitesbelopp och värdera träd som ska skyddas. Kommunen ansvarar även för att en arborist med tillräcklig kompetens anlitas vid projektet och att kunskapen sprids till alla, entreprenörer såväl som underentreprenörer.

Kommunens planerade åtgärder vid min tomtgräns som påverkar särskilt skyddsvärda träd strider mot kommunens egna policys och program:

- Policy för hållbar utveckling KS2022.0330 som påtalar ekologisk hållbarhet i utvecklingsprojekt

- Skövde kommuns Översiktsplan 2040 Plan 2021.4 som fastslår att träd ska skyddas och bevaras för klimatets skull, för värme och skyfall, för bostadsnära grönska och livsmiljö, med särskilt beaktande av kulturmiljövärden av äldre parker och träd, vilket i allra högsta grad gäller Mariesjö egendom

- Boendestrategiskt program för Skövde KS2018.0055 som föreskriver hälsosamma boendemiljöer med tillgång till grönska, hållbar utveckling och grönstruktur, attraktiva bostadsområden med tillgång till natur och grönska

- Planprogram för Mariesjö som fastställer att Mariesjö egendom är en viktig del för upplevelsen av ett sammanhängande grönt stråk och utgör även en spridningskorridor för växt-och djurliv. Träd är således extra värdefulla i urbana stadsmiljöer oavsett om de står på kommunal eller privatägd mark. De utpekade träden är inte bara värdefulla för mig som insynsskydd, grönska och kulturhistoriskt arv utan även för de som ska bo och arbeta i de nya byggnaderna och fyller även en viktig roll vid skyfall och värmeböljor.

Träd kan skadas på flera sätt och vissa skador kan inte ses förrän efter 10-15 år. För hårda belagda ytor kan skada syretillförseln till trädet och kraftig dränering, som tex en sänkning av grundvattennivån, kan göra att de torkar ut. Kommunen måste uppvisa en plan för att skydda träden och ansvarar för att planen följs.

Jag motsätter mig därför kraftigt schaktning och anläggning av logistikgata och byggnader längs min tomtgräns där trädens rötter riskeras att skadas. Kommunen ansvarar för att logistikgata och byggnader uppförs på säkert avstånd från tomtgränsen med hänsyn till ekarna.

På nästa sida redovisas den Trädinventering och Trädkarta som bifogades yttrandet.

Trädinventering skydd vid byggnation Mariesjö Gård, Skövde Anna Ljungberg 0705300419 Dokument 2 av 3

Trädnummer:	Art:	Stamdiameter DBH:	Höjd:	Kronidiameter:	Vitalitet:	Skadeklass:	Bevarandevärde:	Lagstadgat skydd etc:
1	Quercus robur , Skogsek	84cm	22m	14x13m	2	1	1	Ja SST ålder
2	Quercus robur , Skogsek	156cm (2stammar)	25m	20x15	1	1	1	Ja SST ålder & storlek
3	Quercus robur , Skogsek	78cm	22m	16x13m	3	1	1	Ja SST ålder
4	Ulmus glabra, Skogsalm	Berörs ej. Kommer att tas ned 2026 pga Almsjuka						
5	Betula pendula, Vårtbjörk	Berörs ej.						

Fritext Bevarandevärde:
Biologiska värden. Extra högt bevarandevärde då träden är skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition.
Estetiska värden, insynsskydd, Kulturhistoriska värden, partikelfiltrering samt vindskydd.

Fritext Vitalitet
Arbeten i syfte att höja vitaliteten hos de tre gamla ekarna gjordes genom viss frihuggning under 2023

Stamdiameter DBH: Diameter mätt i brösthöjd 1,3m ovan mark.
Kronidiameter: kronans diameter, vid obalanserad krona kan två mått användas tillsammans för att tydliggöra detta.
Vitalitet: 1 till 4 där 1 är bästa värde.
Skadeklass: 1 till 4 där 1 är bästa värde.
Bevarandevärde: 1 till 4 där 1 är mest bevarandevärt.
Lagstadgat skydd etc: Olika typer av biotopskydd eller särskilt skyddsvärt träd. SST= Särskilt Skyddsvärda Träd

Parametrar ovan hämtade ur Standard för trädinventering i urban miljö Version 3.0

Trädets värde: Uträknat enligt Alnarpsmodellen 2.2 Ekonomisk värdering av återanskaffningskostnaden för träd

Träd nr:	Trädets värde:	Återställningskostnad:	
1	1 793 950sek ex moms	1 756 828	sek ex moms
2	6 180 088sek ex moms	6 255 089	sek ex moms
3	1 545 022sek ex moms	1 426 894	sek ex moms

Sid 1av 2

Arbete utfört av: Jonas Berggren, ISA certifierad arborist SW-0647A 20251212
Arborist Adam Sandor
Jonas Arborist AB, 0752240856 info@jonasarborist.se

JONAS ARBORIST

Bilaga 1:Trädinventering



Trädinventering Mariesjö Gård, Skövde Dokument 3av3
Anna Ljungberg

1. Quercus robur, Skogsek
2. Quercus robur, Skogsek
3. Quercus robur, Skogsek
4. Ulmus glabra, Skogsalm
5. Betula pendula, Vårtbjörk

Bilaga 2:Trädkarta

8. Behov

Kommunens behovsbedömning är bristfällig. Den fokuserar enbart på projektets miljöpåverkan. Ingen undersökning har gjorts om invånarna i Skövde eller på Mariesjö vill ha förtätning i form av flerbostadshus, högre hushöjder, fler parkeringshus eller större bostadsvolymer. Det finns inga studier som pekar på att människor vill bo tätare än de gör idag. Pandemin har tvärtom ökat efterfrågan på egna villor och trädgårdar. Behovsbedömningen är ej tillräckligt utredd och strider mot PBL 2 kap. Bristerna i behovsbedömningen gör att kommunen får en felaktig bild av behovet. Kommunens planprogram från 2020 med tillhörande behovsbedömning, som kommunen hänvisar till, gjordes innan pandemin. Det är kommunens ansvar att utföra en ny behovsbedömning baserat på de konsekvenser pandemin och det osäkra omvärldsläget fört med sig.

Kommunen måste undersöka behovet av:

- fler bostäder i form av lägenheter; undersökningar i Skövde och tomtkön i kommunen vittnar om att en majoritet av medborgarna efterfrågar småhus, inte lägenheter

- mer kontorsyta; medarbetare i Science Park Skövde vittnar om att kontorsvakanser redan finns i befintliga lokaler och i centrala Skövde, det finns med andra ord redan tomma kontorslokaler i centrala Skövde och i verksamhetsområdet så behovet av mer kontorsyta finns inte inom överskådlig framtid

- ett förändrat arbetssätt; efter pandemin har distansarbetet ökat, framförallt i databranschen som Science Park Skövde satsar på, och behovet av kontorslokaler minskat

- hur AI påverkar behovet av personal (och därmed kontorsyta); Science Park Skövde profilerar sig inom data och teknik, områden som kommer att styras, utvecklas och ersättas av AI inom en snar framtid.

- en minskande befolkning; barnkullarna går ner, antalet elever i skola och högskola minskar, därför minskar även behovet av utbildningslokaler; Högskolan i Skövde är en statlig myndighet och styrs därför inte av behovet lokalt.

Jag motsätter mig starkt att kommunens behovsbedömning räcker. Den är tydligt bristfällig och missar flera angelägna aspekter som behöver utredas vidare.

9. Kulturhistoriskt värde

Mariesjö egendoms kulturhistoriska värde är högt och pekas ut i kommunens Kulturmiljöprogram. Planbeskrivningen konstaterar att Mariesjö egendom och tegelugnen utgör viktiga miljöskapande och historieberättande värden. Enligt kommunens Kulturmiljöprogram från 2012 ska kommunen ta hänsyn till kulturhistorisk bebyggelse och dess omgivningar. Tegelbruket och gården är värdefulla industriminnen som i princip är helt borta idag. Enbart tre byggnader kvarstår, huvudbyggnaden Mariesjö egendom, Tegelbruket med den kraftigt ombyggda ringugnen och det gamla stallet, för närvarande bussbolagets Nobinas kontor. Acantus arkitektur och kulturvård har redan påpekat hur kommunen, genom byggnationen på Västra kvarteret Tegelbruket, har skapat barriärer mellan de tre byggnader som finns kvar. Det går således inte att förstå att dessa byggnader har hört ihop en gång i tiden. Med ytterligare byggnader mellan min fastighet och stallet är kopplingen helt borta. Som fjärde generationens förvaltare av Mariesjö egendom finner jag det helt oacceptabelt att ett stort kulturhistoriskt och starkt affektionsvärde går förlorat.

Vi uppskattar att stallet ska bevaras och att dess historiska karaktär förtydligas men kan inte godta den nu föreslagna tillkommande bebyggelsen som enligt vår uppfattning kommer att förfula området med fler moderna byggnader. Det är inte så man tillvaratar kulturhistoriska värden. Tvärtom visar det en sällsynt brist på respekt för historiska värden när Mariesjö egendom och dess omgivningar som i viss utsträckning bidragit till Skövdes utveckling gradvis förstörs. Kommunen påstår att de kan informera besökare, kontorsarbetare och boenden om kopplingen genom tydlig skyltning och andra informativa insatser. Kommunen borde inse att det bästa sättet att informera människor är att bevara kopplingen mellan Mariesjö, stallet och Tegelbruket utan fysiska barriärer. Jag motsätter mig starkt den byggnad som ska byggas mellan Mariesjö egendom och stallet då stallet inte längre kommer att vara synligt från min fastighet och tvärtom. Om den byggnaden tillåts faller den sista fysiska kopplingen mellan dessa tre byggnader.

10. Lyhördhet till medborgaren

Kommunen påstår att detaljplanen inte resulterar i konsekvenser eller andra olägenheter som inte kan tålas. Mariesjö egendom ligger inte i ett förtätat område. Förtätningen är påtvingad av kommunen. Därför har kommunen fel när man säger att olägenheterna kan tålas. Det är således ett oacceptabelt påstående. Det får oerhörda konsekvenser för oss och skapar enorma olägenheter för oss, och därför motsätter jag mig detaljplanen i sin helhet.

Av tidigare handlingar framgår att vi inte fått igenom våra synpunkter då kommunen byggde Växthuset, Portalen, Pergolan eller Spaljen. Om denna detaljplan vinner laga kraft är Mariesjö egendom helt omringad av höga hus, kontor och bostäder, i modern stil. Ett lugnt och tryggt område förstörs. Vi hoppas att kommunen lyssnar på oss och tar hänsyn till våra synpunkter denna gång. Vi och vår kulturhistoriskt värdefulla miljö och byggnad ska inte bli drabbade av ännu fler kraftiga försämringar.

Bemötande och kommentarer:

Detaljplanen är en del stadomvandlingen av Mariesjö från verksamhetsområdet till en blandstad i centrala Skövde. Planförslaget möjliggör en fortsatt utveckling av Skövde Science park samt att fler kan bo med gångavstånd till resecentrum. Skövde växer i invånarantal och är ett delregionalt centrum för Skaraborg. Genomförande av planförslaget bedöms stärka Skövde som bostads- och etableringsort vilket är av allmänt intresse. För att Skövde kommun ska kunna växa hållbart behöver marken nyttjas mer resurseffektivt genom att i vissa fall bygga tätare och högre i centralt belägna områden. Varken grönytor eller jungfrulig mark behöver tas i anspråk för föreslagen bebyggelse. En tät stadsmiljö stärker underlaget för service och kollektivtrafik, ger förutsättningar för ett minskat bilberoende och har närhet till bostad, arbete, service, parker som främsta kvalité. Planförslaget har tydligt stöd i Skövde kommuns Översiktsplan från 2024 (ÖP 2040) och den fördjupade översiktsplanen för centrala Skövde från 2016 (FÖP Centrala Skövde) som gäller ihop med ÖP 2040. I FÖP Centrala Skövde pekas Mariesjöområdet ut som framtida förtätningsområde och som ett område för kontor, verksamheter, utbildning, bostäder, studentbostäder och park. Planförslaget har även stöd i kommunens tidigare översiktsplan ÖP 2025 från 2012. Detaljplanen för Mariesjö 4 m.fl har föregåtts av ett planprogram för Mariesjö. Vid planläggning vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra. Av plan- och bygglagens andra kapitel (PBL 2 kap.) första paragrafer framgår att hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen (§1), att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning (§2). Denna avvägning har gjorts i planarbetet. En förtätning i centrala lägen i tätorter är något som kan förväntas i tätorter, särskilt i centrala lägen.

1. Skuggning sommartid

Plan- och bygglagen innehåller inga specifika krav avseende sol- och skuggförhållanden. I praxis används dock ofta cirka fem timmars solinstrålning vid vår- och höstdagjämning som en indikation på goda solvärden, med stöd i Boverkets informationsskrift ”Solklart” från 1991. Planområdet angränsar i väster till fastigheten Skövde 5:193 (Mariesjö gård) som omfattar ca 2,1 hektar. Skuggstudien som har tagits fram för detaljplanen visar att skuggpåverkan på fastigheten Skövde 5:193 är liten. Under april–september påverkas en mindre del av den trädbevuxna delen i norr. Skuggpåverkan sker under förmiddagen, fram till cirka kl. 12. Bostadshuset, inklusive damm och trädgårds-/entrésidan påverkas inte alls av skuggning, från planförslagets bebyggelse, under denna period.

Skövde kommun bedömer att föreslagen bebyggelse skuggpåverkan inte utgör en betydande olägenhet.

2. Ljusföroreningar vintertid

Närmast Mariesjö gård i västra kvarteret planeras byggnader för kontor, utbildning, hotell och besöksverksamhet istället för bostäder, eftersom området ligger nära Västra stambanan. Den högsta byggnaden får bli 14 våningar hög och byggrätten är placeras i den norra delen av kvarteret och är vinklad för att påverka befintlig bebyggelse så lite som möjligt. I den södra delen planeras byggnader på 3–5 våningar. Avståndet mellan Mariesjö gårds

bostadshus och närmaste föreslagna bebyggelse, inom planområdet, är cirka 65 meter. Avståndet mellan Mariesjö gårds fastighetsgräns (Skövde 5:193) och närmaste planerade bebyggelse är cirka 9 meter. Utmed Mariesjö gårds fastighetsgräns mot planområdet finns flera stora träd och sedan 2023 finns tujjahäck planterad längs fastighetsgränsen.

Efter samrådet har plankartan kompletterats med bestämmelsen f_{22} som reglerar att skyltar inte får placeras på tak, vara blinkande eller föränderliga.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att det går att uppföra skyltning och lyktstolpar inom planområdet som inte innebär betydande olägenhet eller riskera hälsa och säkerhet enligt plan- och bygglagen 2 kap. 9 §. Att träden tappar sin löv på vintern ändrar inte bedömningen.

3. Insyn

Fastigheten för Mariesjö gård angränsar till planområdet i väster och är ca 2,1 hektar. Mellan bostadshuset och planområdet finns flera träd, och en ny tujahäck har planterats längs Mariesjö gårds fastighetsgräns.

Avståndet mellan Mariesjö gårds bostadshus och närmaste byggrätt inom planområdet är som minst 65 meter. Avståndet mellan bostadshuset och den byggrätt som medger uppförande av ett 14-våningshus överstiger 100 meter. Mariesjö Gårds huvudentré och trädgårdsanläggning (hemfridzon) ligger huvudsakligen väster om bostadshuset och därmed ännu längre från den planerade bebyggelsen.

Byggrätten för den 14 våningar höga byggnaden är placerad i planområdets norra del. Byggrätten har utformats så att byggnadens långsida vinklas bort från Mariesjö gård. Inom övriga delar av kvarteret medges bebyggelse om högst tre våningar mot sydväst och högst två våningar mot sydöst. Högsta nockhöjd är reglerad för all bebyggelse med en plushöjd över nollplanet, tekniska installationer kan sticka upp ovanför nocken.

En förtätning i centrala lägen inom tätorter är en förväntad del av den urbana utvecklingen och planförslaget följer Skövdes översiktsplan. En viss grad av insyn är därför något som boende i centrala områden normalt får räkna med. Sektor samhällsbyggnad bedömer att byggnadernas placering och höjd enligt planförslaget inte medför sådan insyn eller överblickbarhet att det kan anses utgöra en betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § plan- och bygglagen.

Gällande sol- och dagsljus se svaret under första punkten ”skuggning sommartid”.

4. Tillgänglighet

Planförslaget innebär inga förändringar av befintlig gatustruktur eller tillgängligheten till Marisjö gårds fastighet.

Kaplansgatan, förbi fastigheten Mariesjö gård, kommer även fortsättningsvis endast att vara öppen för gång- och cykeltrafik samt för behörig motortrafik. Mariesjö gård kommer fortsatt att kunna nås i båda riktningarna av Kaplansgatan.

Leveranser till planförslagets kontorskvarter kommer köra in på Professorsgatan och vidare in på den enkelriktade logistikgatan (interngatan för kontorskvarteret.)Det vill säga inte utmed Kaplansgatan förbi Mariesjö gård.

Parkeringshuset är planlagt i nordöstra delen av planområdet och är till för planområdets parkeringsbehov. Den nås via Professorsgatan och/eller lokalgatan som på sikt kommer anslutas till Bangårdsgatan. Trafiken till och ifrån kommer inte ske på Kaplansgatan förbi Mariesjö gård.

I planbeskrivningen finns en bild ”Planillustration med planerad trafikföring”. Den visar beräknad årsdygnstrafik (ÅDT) för år 2040 när Mariesjöstadsdel bedöms vara helt utbyggt. På Kaplansgatan mitt emot Mariesjö gård beräknas det bli ett ÅDT på *mindre än* 20 och siffran avser befintlig fordonstrafik till Mariesjö gård samt varutransporter till Portalen på fastigheten Ringaren 6. Detta förtydligas i planbeskrivningen.

Placering av vägskyltar regleras inte i en detaljplan. Sedan plansamrådet har gatuenheten varit på plats och en befintlig vägskylt har flyttats till en lämpligare plats.

Dammarna på Mariesjö gårds fastighet är allmän VA- anläggning och lyder under Lagen om allmänna vattentjänster. Det finns ett avtal mellan Skövde kommun och fastighetsägaren till Mariesjö gård (Skövde 5:193) som ger kommunen rätt till tillträde till fastigheten (Mariesjö gård) för tillsyn och underhåll av dammarnas till- och avlopp och trumman mellan dammarna. I avtalet förbinder kommunen sig att tillse att alla förekommande anläggnings-, reparations- och underhållsarbeten utförs på sådant sätt att minsta möjliga intrång eller olägenhet förorsakas därav. Samt att efter arbetets avslutande såvitt möjligt återställes i ursprungligt skick

Enligt VA på sektor service förhindrar inte planförslaget åtkomst till dammarna från norr, trots nivåskillnad mellan interngata (för föreslagna kontorskvarter) och fastigheten för Mariesjö gård. Det går med anpassad utrustning. I norra delen av Mariesjö gårds fastighet finns inga skyddsvärda träd. Planförslaget påverkar heller inte möjligheten att nå dammarna från entrén till Mariesjö gårds fastighet vid Kaplansgatan. Den vägen skulle innebära en större ingrepp och bli mer kostsamt och är därför inte ett förstahandsalternativ.

Fastigheten för Mariesjö gård (SKÖVDE 5:193) är taxerad för bostäder och inte för företag. Fastigheten är inte detaljplanelagd. Sektors samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte utgör en betydande olägenhet och att en förtätning i centrala lägen i tätorter är något som kan förväntas. Sektor samhällsbyggnad bedömer även att de analyser och utredningar som gjorts i planprogrammet för Mariesjö och för den aktuella detaljplanen är tillräckliga i plansammanhang.

5. Otrygghet

Mariesjö gårds fastighet är ca 2,1 hektar stort och är beläget i centrala Skövde. Utmed fastighetsgränsen mot planområdet och Kaplansgatan är det stängsel med ovanliggande taggtråd och en tujjahäck planterad runt 2023. Fastigheten ligger i ett område som genom planeringen av stadsdelen Mariesjö successivt kommer att utvecklas och förtätas. Genom att blanda bostäder, verksamheter och service ökar flödet av människor under fler tider på dygnet. Detta minskar risken för öde platser och ökar överblicken och den sociala kontrollen. En aktiv stadsmiljö innebär att fler människor vistas i området, vilket ökar möjligheten att upptäcka oönskade händelser och därmed bidrar till ökad trygghet. Det ökade flödet av människor i stadsdelen Mariesjö bedömer sektor samhällsbyggnad inte kan anses utgöra betydande olägenhet i miljöbalkens mening. Att en förtätning sker i centrala delar av en tätort är något som närboende har att förvänta sig. Planförslaget har stöd i kommunens översiktliga dokument och i planprogrammet för Mariesjö .

Kunskapsstråket är placerat i Mariesjös västra delar i syfte att skapa mötesplatser mellan befintliga och nya verksamheter i Skövde Science Park samt nya boende i stadsdelen. Detta går inte att uppnå någon annanstans inom stadsdelen.

Planerat parkeringshus ska sörja för planområdets behov av nya parkeringsplatser. Det är en stor fördel att samla bilarna i ett parkeringshus. Förutom att det frigör mark för annat (i detta fall för byggnader, torgyta, kunskapstråk m.m) så samlas även bilrörelser till gator som kan dimensioneras/utformas för att ta emot biltrafiken.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att de analyser och utredningar som gjorts i planprogrammet för Mariesjö och för den aktuella detaljplanen är tillräckliga i plansammanhang. Vidare bedöms att skälig hänsyn har tagits till och emellan allmänna och enskilda intressen enligt plan- och bygglagen.

6. Markförhållanden

I plan- och bygglagen (PBL) finns krav att bygg-, rivnings- och markarbeten planeras och genomförs varsamt för att undvika skador och olägenheter. Vad detta innebär i praktiken regleras i Boverkets föreskrifter BFS 2024:4, som gäller från den 1 januari 2025. Det finns även krav på att projektering och utförande ska ske på ett fackmässigt sätt. Byggherren ansvarar för att nödvändiga skyddsåtgärder vidtas, och detta följs upp vid det tekniska samrådet under bygglovsprocessen. För buller vid byggarbetsplatser gäller Naturvårdsverkets allmänna råd (2004:15) om buller från byggplatser (till 2 kap. och 26 kap. 19 § miljöbalken).

Generellt sägs att pålning har en omgivningspåverkan som uppgår till ca 45 grader från pålens spets i lerjordar (dvs samma utbredning som totala pållängden) närmast fastigheten är djup till berg ca 30 meter. Detta skulle resultera i ett påverkansområde på ca 30 meter från närmsta påle. Avståndet från den närmsta planerade byggnaden och befintlig byggnad på fastigheten Skövde 5:193 är ca 66 meter vilket är mer än dubbelt så långt som längsta pållängden.

Enligt den geotekniska undersökning bedöms planerad markanvändning inte medföra någon permanent grundvattensänkning eller annan bortledning av grundvatten. Inga nya ytor, diken eller liknade planeras ligga under befintlig grundvattennivå. Den övre akvifären, som har en grundvattennivå ca 2 meter under markytan sträcker sig ned till nivå ca +121 (alltså ca 10-11 meter under markytan). Därunder återfinns ett lerlager som är ca 10-12 meter mäktigt och separerar detta övre magasin och ett under magasin. Det under magasinet återfinns i bottenfriktionen under leran på en nivå ca +111. Den undre akvifären är från några meter upp till 6-7 meter mäktigt.

Dammens botten ligger på nivån strax över +126, vilket innebär att dammens ev tillskott av grundvatten kommer från det övre magasinet. Detaljplanen innebär ingen permanent sänkning av grundvattennivån i den övre akvifären, då inga framtida marknivåer eller diken ligger under grundvattennivån i den övre akvifären. Detta innebär att tillförseln av grundvatten från det övre magasinet till dammarna inte kommer förändras av exploateringen. Dimensionerande grundvattennivå i västra delen av planområdet, i den övre akvifären, är +130. Vattennivån i dammarna, var vid lodningstillfället, +129,4. Gällande grundvattnets trycknivåer i den under akvifären har mätningar utförts under år 2023 och 2026, och anses således som tillräckligt utredda. Nivåerna låg 2023 i nivå med markytan (maxvärdet vid ett av mättillfällena var 0,5 meter över markytan). År 2026 låg nivåerna något lägre.

Den geotekniska undersökningen visar att marknivån inom egenskapsområdet för planbestämmelsen n1 kan höjas med upp till en meter utan att släntstabiliteten mot dammen påverkas. Planbestämmelsen har införts för att säkerställa att denna nivå inte överskrids. Någon generell markuppfyllnad planeras emellertid inte. I stället kommer marken att huvudsakligen schaktas ur för att möjliggöra en interngata med lämpliga lutningsförhållanden för kontorskvarteren. Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner som redovisar interngatan samt marknivåerna vid fastighetsgränsen.

Logistikgatan (interngatan) till kontorskvarteren har minskats i bredd, vilket innebär att nivåskillnader kan hanteras med stödmur och/eller slänt inom planområdet utan spontning i fastighetsgräns. Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner under rubriken ”NATUR – konsekvenser”.

7. Skyddsvärda träd

Det finns tre ekar inom fastigheten Mariesjö gård som är särskilt skyddsvärda. Rötterna från dessa träd går delvis in på fastigheten Mariesjö 4, där schaktning kommer ske för att anläggandet av kontorskvarterens logistikgata för leveranser , sophämtning och liknande. Efter samrådet har trädens dropzon mätts in. Skövde kommuns träd- och markansvarige har gjort en bedömning av påverkan på träden. 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 rotzon. 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.

Svensk standard SS 990002:2025 Trädvård-Arbete vid träd- Skydd av träd vid planering och utförande ska följas. Sektor samhällsbyggnad är liksom fastighetsägaren till Mariesjö 4, mycket angelägna om att träden på Mariesjö Gård bevaras och kommer bevaka att lämpliga åtgärders sker.

Fastighetsägaren har enligt 3 kap. 2 § jordabalken rätt att ta bort rot eller gren som tränger in på den egna fastigheten om dessa medför olägenhet, exempelvis försvårar nyttjandet av fastigheten. Grenen eller rotens ägare ska dock beredas tillfälle att själv utföra åtgärden, om denna kan befaras medföra skada av betydelse för ägaren.

Påverkan på särskilt skyddsvärda träd omfattas av tillstånds- eller anmälningsplikt enligt andra bestämmelser i miljöbalken och ska, enligt 12 kap. 6 § miljöbalken anmälas för samråd hos Länsstyrelsen innan schaktning på interngatan påbörjas.

Planbeskrivningen har kompletteras under rubriken ”Natur” med bedömning av påverkan och lagreferenser. Vidare har 4 sektioner tagits fram som visar ändring av marknivån, behov av stödmur och avstånd till särskilt skyddsvärda träd. Plankartan har kompletterats med n_2 (Markens höjd får inte ändras) för att säkerställa att marken inte schaktas mer än nödvändigt. Bestämmelsen införs för att undvika förändringar av marknivån inom trädskyddszonen för de särskilt skyddsvärda träden.

8. Behov

Till detaljplanen har en behovsbedömningen daterad 2024-04-23 och en komplettering av behovsbedömning-MKB- projekt daterad 2025-06-26 tagits fram enligt reglerna i plan- och bygglagen 5 kap 11 § och Miljöbalken 6 kap. 6. Syftet med en behovsbedömning är att undersöka om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan och därmed om en miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver göras. Skövde kommuns bedömning är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i undersökningsmrådet yttrat sig 2025-07-16 att de delar kommunens bedömning.

Skövde kommun är ett viktigt regionalt nav i Skaraborg med ansvar för att både kommunen och regionen kan växa på ett hållbart sätt. Intresset för att bo och verka i Skövde är fortsatt stor, trots senare års lågkonjuktur, distansarbete mm. Skövde kommun medverkar genom planläggningen till att skapa framtida förutsättningar för det.

MINNESANTECKNINGAR FRÅN SAMRÅDSMÖTE

11/12 - 2025

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Skövde 5:193 (Mariesjö Gård) som gränsar till planområdet efterfrågade ett samrådsmöte på plats för att informera sig om förslaget och lämna synpunkter. Mötet hölls i Växthuset, Science Park Skövde torsdagen den 11 december kl 11:00. Samrådsmötet följdes upp med en rundvandring i planområdet.

NÄRVARANDE

Vid mötet deltog förutom fastighetsägaren till Skövde 5:193 även representanter för fastighetsägaren till Mariesjö 4, Kreativa Hus Skövde AB.

Från sektor samhällsbyggnad närvarade planhandläggare Anna Olsson och Ingemar Frid.

MINNESANTECKNINGAR

Mötet inleddes med att planhandläggarna presenterade syftet med detaljplanen och bakgrunden till uppdraget, hur planprocessen fungerade, vilka handlingar som tillhörde planen, planförslagets stöd i övergripande planer och program mm. Därefter en presentation av själva planförslaget och dess konsekvenser.

Fastighetsägaren till Skövde 5:193 sades sig inte vara emot en utveckling av stadsdelen Mariesjö och var mycket positiv till att hur planförslaget hanterade kulturvärdena i den äldre ladugården. Även interngatan mellan den föreslagna kontorsbebyggelsen och fastighetsgränsen till Skövde 5:193 gillades med förhoppningen om att även fastighetsägaren kunde nyttja denna för att komma åt den norra delen av sin fastighet för skötsel mm. Även den föreslagna mindre parken mellan Kaplansgatan och den gamla ladugårdens gavel var ett positivt inslag i förslaget.

Därefter framfördes några medskick och större invändningar mot planförslaget. Dessa sammanfattas nedan med sektor samhällsbyggnads svar/kommentarer redovisade i kursiv stil.

Byggnadshöjder

Fastighetsägaren gillade inte de höga kontorsbyggnaderna närmast den egna fastigheten, särskilt den högre byggnaden på 14 våningar och undrade hur höga dessa blev i meter.

- Plankartan anger en högsta nockhöjd för byggnader redovisat i meter över angivet nollplan och anges med bestämmelse h_1. För exemplet med 14-våningsbyggnaden anges h_1 +194 m och torget nedanför denna har en fastlagd markhöjd ovan nollplanet på +132 m. Det ger en högsta nockhöjd på byggnaden på 62 m.

Den södra kontorsbyggnaden

Byggnaden skymmar utsikten från Mariesjö Gård och det visuella sambandet mellan Mariesjö Gård och den gamla ladugården försvinner. Då försvinner också förståelsen för hur Mariesjö Gård en gång sett ut.

- Ja, den planerade södra kotorsbyggnaden skärmar av en del av ladugården men den vackra gaveln kommer fortsatt vara synlig från Mariesjö Gårds huvudbyggnad.

Tillgänglighet

Fastighetsägaren har redan idag problem med att allmänheten ser Mariesjö Gård som en allmän park eller försöker gena och stöter ofta människor inne på den egna fastigheten, trots högt stängsel och port som låses kvällstid. Hen befarar att detta kommer öka med ett ökad byggande i närområdet och därmed fler människor som besöker området.

Hen gillar inte heller utformningen av Kaplansgatan utanför Mariesjö Gård där ingen trottoar längre finns utan man promenrar mitt i gatan. Rättigheten för dem att åka där till och från den egna fastigheten har ibland ifrågasatts av gående. Skyltningen om ”motortrafik förbjuden, undantaget fordon med tillstånd” är otydlig och sitter på fel ställen. Därtill kör det en hel del smittrafik på gatan som inte ska besöka Mariesjö Gård. Önskemålet är att det anläggs en trottoar igen och att det skyltas om, så att det tydligare framgår vad som gäller.

- Kaplansgatan utanför Mariesjö Gård är huvudsakligen utformad för gång- och cykeltrafik, men där fordonstrafik till Mariesjö Gård för ägaren och besökare ska medges. Vi tar med oss önskemålet om tydligare utformning och bättre placering av skyltningen till sektor samhällsbyggnads trafik- och gatuansvarig enhet.

Träden närmast gränsen till planområdet

Fastighetsägaren vill försäkra sig om att de stora träden, bl.a. tre ekar, som står nära gränsen till planområdet inte negativt påverkas av exploateringen eller urschaktning för interngatan och efterlyser att en trädvärdering görs.

- Träden på Mariesjö Gård har inspekterats av både kommunekologen och sektors samhällsbyggnads träd- och naturmarksansvarige och de större träden bedöms kunna klara de beskärningar av rötterna som eventuellt kan bli aktuellt då merparten av både grenverk och rotsystem bedöms ligga på Mariesjö Gård.

Nivåskillnaderna i gränsen till Mariesjö Gård.

Hur tas nivåskillnaderna till marknivån på Mariesjö Gård upp när ni måste schakta ur för interngatan alldeles invid gränsen?

- Avsikten är att slå ned en spont strax utanför gränsen till Mariesjö Gård och sedan klä in den med en mur så att det ser bra ut. På detta sätt kan de befintliga marknivåerna behållas på Mariesjö Gård.

Ljuset från de höga byggnaderna

Befintliga kontorsbyggnader har stora upplysta fönster och belysta skyltar som negativt påverkar oss boende på Mariesjö Gård, särskilt vintertid så lövträden inte skärmar bort ljuset. Ljuset reflekteras och förstärks därtill i dammarnas vattenspegel.

Geoteknik

Nybyggnation får inte ge upphov till sättningar på befintlig byggnad på Mariesjö gård.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Med anledning av under detaljplanesamrådet inkomna synpunkter, föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

Plankarta

- g_1 formulering ändras , Ska krav tas bort.
- f_{13} bestämmelsen justeras, in/utfart till p-hus medges endast mot norr.
- Bestämmelsen tillfart$_1$ utgår.
- Plangränsen utökas i söder, med 2,5 meter för södra bostadskvarteret, för att säkerställa balkonger kan kraga ut över GATA $_1$.
- b_4 formulering ändras (sista meningen tas bort om brandskyddad plank.)
- f_{22} ny bestämmelse,reglerar att skyltning inte får vara på tak, blinka eller vara föränderliga.
- n_2 ny bestämmelse, införs för att undvika förändringar av marknivån inom trädskyddszon för särskilt skyddsvärda träd.
- n_3 ny bestämmele, införs för att säkerställa att marken är genomsläpplig.

Planbeskrivning

- Utredningarna kring risk (farligt gods), buller, vibrationer, geoteknik samt markmiljö har kompletterats. Planbeskrivningen uppdateras med resultatet av dessa.
- Beskrivning av luktpåverkan från slakteriet och avloppsreningsverket läggs till.
- Avsnitten MKN vatten och MKN luft har kompletterats.
- Planförslagets konsekvenser för befintliga fastigheter inom planområdet förtydligas med illustration och text.
- Avsnittet om gemensamhetsanläggning kompletteras med motiv och konsekvenser.
- Beskrivning av Räddningstjänstens tillgänglighet och var nya brandposter kan/behöver uppföras läggs till
- Konsekvenser för kulturmiljön förtydligas med text och fotomontage.
- Bildtexten till planillustrationen för planerad trafikangöring förtydligas.
- Avsnittet ”Natur” har kompletterats med bilder och text.

Andra större förändringar av detaljplaneförslaget som inte varit resultatet av samrådet föreslås vara att:

Plankarta

- I norra kontorskvarteret har höjdbestämmelsen h1 +146m som höjts till +147m samt h_1 +142m som höjts till +143m. För att reglerat våningsantal på plankartan ska rymmas.
- I södra kontorskvarteret har regleringen av våningsantalet ändrats från att det ska variera mellan 4-5 våningar till att det får variera mellan 3-5 våningar.
- h_1 bestämmelserna har kompletterats med att: Tekniska installationer såsom fläktrum, hisschakt och ventilationsanläggningar och liknande får därutöver uppföras över angiven högsta nockhöjd med undantag från den fd ladugården.
- I norra kontorskvarteret har e_1 ändrats från 15100 till 15300 m², från 400 till 550 m² och från 1500 till 1650 m².
- I norra kontorskvarteret har p_4 lagts till för att säkerställa att byggnad/erna bidrar till att skapa en rumslighet för torgytan.
- I södra kontorskvarteret har e_1 ändrats från 9500 till 9000 m².
- bestämmelsen f_{14} har förtydligats med att bestämmelsen gäller även ovan prickmark.
- f_{23} har samma betydelse men flyttats från prickmark till egenskapsområdet för byggrätten.
- b_5 bestämmelsen har fått beteckningen n_4 istället. Ingen ändring av innebörden.
- Inom korsmark stod det tidigare att marken endast får förses med komplementbyggnad. Då det också ska vara tillåtet med sopsug, handikapparkering, murar och plank så skrivs det till i bestämmelsen.
- Parkytan i norr har utökats något.
- I båda bostadskvarterens egenskapsytor mot söder-öster har f_6 utgått, dvs kravet på att byggrätten ska vara bebygg i hela sin längd. Då den krockar med bestämmelsen f_7.
- I det södra bostadskvarteret har avgränsningen av sekundära egenskapsområden rättats. Legenden har uppdaterats med vilka bestämmelser som är sekundära. Bestämmelserna inom de sekundära egenskapsområdena

har fått egna index för att det ska vara tydligt vilka bestämmelser som gäller inom respektive område (Bestämmelsen f_1 har fått index f_{25} och bestämmelsen f_2 har fått index f_{24}). Inom det ena sekundära egenskapsområdet har höjdbestämmelsen h_1 +156 meter rättats till h_4 +157 meter. Det andra sekundära egenskapsområdet saknade en höjdbestämmelse och har kompletterats med h_4 +156 meter.

- Därutöver har förtydliganden och redaktionella justeringar som uppdagats under samrådstiden inarbetats i detaljplanen.

Synpunkter som framförts av sakägare bedöms ha tillmötesgåtts i den omfattning som kan hanteras i detaljplanen.

De synpunkter, som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats. Sektor samhällsbyggnad bedömer att detaljplaneförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda har inkommit från:

Sakägare & Nyttjanderättsinnehavare

- Skövde 5:193

Skövde 2026-10-15

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Anna Olsson
Planarkitekt

Ingemar Frid
Planarkitekt

Johanna Eriksson
Avdelningschef strategi och planering



SKÖVDE

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