

# Detaljplan för Mariesjö 4 m.fl

## Behovsbedömning

Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 6 § miljöbalken

Dnr PLAN.2023.5

Upprättad 2025-04-23

Sektor samhällsbyggnad

## FÖRSLAG

Genomförandet av planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en strategisk miljöbedömning inte föreligger.

## SAMLAD BEDÖMNING/STÄLLNINGSTAGANDE

Sektor samhällsbyggnad gör bedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken. En strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 3 §, innehållande en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), behöver därför inte göras.

Den direkta eller indirekta inverkan på den omgivande miljön (natur, vatten, mark, luft mm) bedöms både enskilt och sammantaget vara liten.

Bedömningen grundas på följande:

- En MKB för Planprogram för Mariesjö, daterad 2020-03-30, finns framtagen. Detaljplaneområdet ingår i planprogramområdet. Planprogrammets MKB bedöms tillräcklig för att avgöra huruvida planförslaget innebär en betydande miljöpåverkan.

Bedömningen motiveras även av följande:

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

## BEHOVSBEDÖMNING AV PLANER

Kommunen ska enligt miljöbalken genomföra en undersökning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en undersökning. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.



*Planområdets läge (röd streckad linje) i Mariesjö, i förhållande till planprogramsområde (heldragen vit linje) och utvecklingsområde (streckad vit linje)*

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Planens huvuddrag är att möjliggöra för en utveckling i enlighet med Planprogram för Mariesjö. Stadsdelen Mariesjö ska omvandlas från industri- och verksamhetsområde till en kvarterstad med blandat innehåll. Ett genomförande av detaljplanen tillgodoser behovet av bostäder i centralt läge och kontors- och utbildningslokaler för att Science Park Skövde AB. Andra användningar som planen möjliggör, för att få en blandad och levande stadsdel, är besöksanläggning, hotell och centrumverksamheter. För att lösa parkeringen föreslås ett parkeringshus inom planområdets nordöstra kvarter. Planförslaget medger att ett nytt allmänt tillgängligt gångstråk anläggs tvärs fastigheten Mariesjö 4 för att ingå i det Kunskapsstråk som på sikt planeras gå igenom hela Science Park Skövde och högskolans område. Längs stråket kommer det finnas torg och mötesplatser med olika utformningar och funktioner.

## PLATSEN

Inom planområdet finns byggnader tillhörande en tidigare en busscentral med kontor/servicehallar och ett förvaringsupplag tillhörande Beijers bygg. Planområdet är beläget i stadsdelen Mariesjö där en omvandling pågår från ett område för småindustri och verksamheter till ett område med utbildning, kontor, bostäder, service, parkering m.m. Området är nära beläget centrum och resecentrum samt Skövde högskola och Skövde Science Park.

## Översiktsplan

I ÖP 2040 pekas planområdet ut som *"Mångfunktionell bebyggelse"* det vill säga *bebyggelse som har stads- eller tätortskaraktär och innehåller både bostäder och flera servicefunktioner. Ibland används också begreppet blandstad för den här typen av områden. I huvudsak ingår bostäder, kontor, handel eller liknande som är förenligt med bostäder. Bebyggelsen är i större utsträckning indelad i kvarter som skiljs åt av gator eller har en kvartersliknande struktur, samt har olika täthet och byggnadshöjd. Inom ytor för mångfunktionell bebyggelse ingår grön infrastruktur i form av parker, grönområden, lekparkar och mindre bollplaner eller fritidsanläggningar samt grå infrastruktur i form av gator, parkeringar och trafikplatser. Annat som också är förenligt med bostäder är exempelvis skolor och förskolor, vårdcentraler, besöksanläggningar och tillfällig vistelse, mindre begravningsplatser, föreningslokaler och samhällsviktiga ändamål*

Planområdet berörs av Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Centrala Skövde 2016. I den är området utpekats som utvecklingsområde för utbildning, kontor, verksamheter, bostäder och park.

## Planprogram

Detaljplanearbetet har föregåtts av ett av planprogram för Mariesjö godkänt i kommunfullmäktige 2020-09-28 § 91/20. För den västra delen av planområdet redovisar planprogrammet tre fristående byggnader för högskolan, forskning och innovationsföretag och för den östra delen två blandkvarter med bostäder, kontor och olika typer av servicefunktioner. I mötet mellan dessa föreslås en ny allmän plats anläggas längs det planerade kunskapsstråket. Som underlag till utformning av allmän platsmark (gator, parker, torg etc) togs det under 2022 även fram ett gestaltungsprogram för Skövde Science City.

## Riksintressen

Planområdet är beläget ca 50 meter öster om västra stambanan (järnväg) som är av riksintresse för kommunikation. Planområdet berörs även av ett så kallat MSA- område kopplat till Karlsborgs flygplats (totalförsvaret).

## Naturvärden

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden eller naturreservat och inte heller av naturvårdsprogram eller naturmiljöinventeringar. Vid framtagandet av planprogrammet togs en naturinventering fram 2018 och enligt den finns inga naturvärdesobjekt, skyddsvärda träd eller grova träd inom planområdet. Ingen annan rödlistad art är registrerad i artportalen än fåglarna Grönhjon (2017) och mindre hackspett (2022). Del av planområdet är beläget närmare än 100 meter från dammarna på Mariesjö Gård som omfattas av strandskydd inom den egna fastigheten Skövde 5:193.

## Vatten

Planområdet består till större delen av hårdgjord mark och tak och ligger högre upp än omgivningen. Det finns en översiktlig dagvattenutredning, framtagen 2022, som visar på lösningar för dagvatten och skyfall inom hela den södra delen av Mariesjö (där planområdet ingår). Dagvattnet avrinner idag via ytavrinning och via det kommunala dagvattenätet som ligger i angränsande gator. Planområdet ingår i ett större avrinningsområde som har sitt utflöde i en punkt söder om området, vid Hjövägen. I anslutning till planområdet i norr planeras på sikt för en stadspark med dagvattendammar.

Skövde skyfallskartering visar att det inte finns någon översvämningsrisk. Området ligger högre än omgivningen.

Under framtagandet av detaljplanen kommer en mer detaljerad dagvatten- och skyfallskartering tas fram.

## Mark

Området är idag planlagt för område för småindustriändamål (Jm). Marken utgörs i huvudsak av hårdgjorda ytor. Generellt för området består jordlagerföljden av fyllning på siltig lera, lerig silt som i delar av

området övergår till sand och finsand. I flertalet av prover har även organiskt material påträffats, framför allt i sandlager. Ett fastare lager påträffas på ca 5-8 meter djup varpå siltig lera finns ner till friktionsjord på berg.

### **Luft**

Enligt de senaste mätningarna ligger halterna av kväveoxider (NOX) inom större delen av planområdet på 15 µg/m<sup>3</sup> och till viss del på 20 µg/m<sup>3</sup>. Vilket är klart under gränsen för miljökvalitetsnorm för luft.

Planområdet är beläget ca 900- 1000 meter till slakteri och reningsverk. Det rekommenderade riktvärdet för avstånd till reningsverk (med fler än 20.000 personekvivalenter) är 1000 meter från reningsverkets fastighetsgräns. Det rekommenderade riktvärdet för avstånd till slakterier är 400 meter. Den vindkomfortstudie som tagits fram för Mariesjö visar att sydvästlig vind är förhärskande i området.

### **Kulturmiljö**

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

Inom planområdet finns en äldre ladugårdsbyggnad från 1924 som vid tiden tillhörde Mariesjö Tegelbruk. Byggnaden har använts som kontor och personalutrymme för den sammanbyggda bussdepån. Den äldre ladugårdsbyggnaden är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull vare sig på regional eller lokal nivå. Som en del av tegelbruket, såväl som verksamheten på Mariesjö gård, har byggnaden ett lokalhistoriskt värde.

### **Risk och hälsa**

Marken klassas preliminärt som normal- till högradonmark, enligt den geotekniska utredning som togs fram i samband med planprogram för Mariesjö.

Trafikbuller från bl.a. Västra stambanan har studerats översiktligt i planprogrammet för Mariesjö och klarar trafikbullerförordningens ekvivalenta riktvärden för bostäder med en liten marginal. Maxvärden vid uteplatser mot främst väster/norr överskrider dock något, vilket förutsätter tyst gemensam uteplats på bostadsgård. Järnvägstrafiken kan även alstra vibrationer i marken.

Det finns markföroreningar inom planområdet enligt den översiktliga markmiljöundersökningen till planprogrammet för Mariesjö.

Västra stambanan är transportled för farligt gods.

Ingen risk för översvämning enligt utredning framtagna i planprogrammet för Mariesjö.

### **Sociala värden**

Möjlighet till lek och rekreation saknas inom det direkta närområdet. Närmsta större grönytor finns i Boulognerskogen (söder), vid Sven Bergmans väg (sydost) samt vid Norra trängallén (nordväst). Närmsta lekplats som nyligen färdigställts är i söder vid Kaplansgata/Mariesjövägen. Skolor, förskolor, mataffär samt det utbud som finns i Skövde centrum ligger inom gång- och cykelavstånd. En ny högstadieskola kommer stå färdigt i Mariesjö år 2027. I anslutning till planområdet, i norr, pågår ett detaljplanearbete för en stadsdelspark. Den ska sträcka sig mellan Västra stambanan och väg 26 utmed gamla Karlsborgsbanan. Parken ska ge plats för möten, rörelse, och rekreation. Gång- och cykelkopplingar till området begränsas av Västra stambanan och den nedlagda Mariesjöterminalen.



## PLANEN

Planområdet berör fastigheterna del av Mariesjö 7, del av Mariesjö 5, del av Mariesjö 3 samt nästan hela Mariesjö 4.



*Illustrationen visar principvolymen för planerad bebyggelse, uppåt i bilden är åt nordväst.*

Planförslaget syftar till att möjliggöra en utveckling av stadsdelen från Mariesjö i enlighet med Skövde kommuns översiktsplan ÖP 2040 och Planprogram Mariesjö. Ett genomförande av detaljplanen innebär att den centralt belägna stadsdelen kan få ett blandat innehåll av bostäder, kontor, utbildning, hotell, centrumverksamheter, besöksanläggningar, parkeringshus, torg och park. Planen säkerställer ett sammanhängande gatunät med kopplingar till omgivande bebyggelse, både befintlig och planerad, samt möjliggöra en fortsättning av det allmänna gångstråket - Kunskapstråket - genom kvarteret. Vidare regleras den lokalhistoriskt värdefulla äldre ladugården med varsamhets- och utformningsbestämmelser med syfte att värna viktiga karaktärsdrag på byggnaden.

Utvecklingen av Mariesjö till en tät blandstad med nya stråk är viktigt för att stärka kopplingar till omgivande stadsdelar och få centrum att upplevas mer sammanhållet. Planen möjliggör att fler ska bo centralt med gångavstånd till centrumkärnan, Skövde högskola, Boulongerskogen och resecentrum.

Inom kvarteret planeras kontor, hotell och utbildningslokaler närmast järnvägen och bostäderna öster om dessa.

Möjligheten till publika lokaler i bottenvåningen får utredas under planarbetet. Byggrätten blir ca 30000 BTA med varierad byggnadshöjd på 4 till 15 våningar. Planerade bostadshus i östra delen av kvarteret föreslås att bli 5 våningar högt och innehålla ca 270 lägenheter varav 100 av dessa skulle vara lämpliga som studentbostäder. Parkeringshuset föreslås få en byggrätt för 400- 500 bilplatser vilket motsvarar 5 våningar plus en takparkering. Befintlig ladugårdsbyggnad mitt i planområdet kommer behållas och föreslås få en byggrätt för centrumändamål.

I takt med att befintliga verksamheter flyttar ut ur Mariesjö uppnås på sikt positiva miljöeffekter. Ur ett folkhälsoperspektiv bidrar förtätningen med möjligheter till både bostäder och arbetsplatser nära centrum och kommunikationer, vilket underlättar vardagen och skapar förutsättningar för hållbara transporter. Omsorgsfullt gestaltade gatumiljöer och offentliga platser bidrar också till trygghetsskapande stadsmiljö. I förhållande till Skövde kommuns miljöstrategi har omvandlingen av planområdet, och även Mariesjö i sin helhet, en tydlig koppling till delmål G4 som anger att samhällsplaneringen ska bidra till minskad energianvändning och minskade utsläpp av växthusgaser, där förtätning och hög exploateringsgrad har en nyckelroll.

## PÅVERKAN

### Översiktsplan

Planläggning stämmer mycket bra med inriktningarna i ÖP2040, FÖP centrala Skövde.

### Planprogram

Detaljplanen följer planprogram för Mariesjö.

### Riksintressen

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

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

### Naturvärden

I anslutning till planområdet utmed gamla Karlsborgsbanan kommer en stadsdelspark att anläggas vilket kommer att gynna fågelarterna Grönhjon och mindre hackspett som noterats i området. Det kommer bli mer växtlighet och gräsytor efter omvandlingen från verksamhetsområde till blandstad inom kvarteret.

När gällande detaljplan ersätts med detaljplan för Mariesjö 4 m.fl återinträder strandskydd för del av planområdet som är beläget inom 100 meter från dammarna på fastigheten Skövde 5:193. Det finns lagförslag om lättnader i strandskyddet som berör små sjöar och smala vattendrag som föreslås trädas i kraft 1 juli 2025. Om den inte träder i kraft krävs särskilda skäl enligt 7 kap. i miljöbalken för att upphäva strandskyddet med en planbestämmelse. Det kommer i så fall beskrivas och motiveras i planbeskrivningen.

All mark inom planområdet är ianspråktaget idag. Strandskyddets syften kommer inte motverkas.

### Vatten

Inom planområdet kommer det bli fler ytor för infiltration vilket kommer leda till lägre dagvattenflöden.

### Mark

Planförslaget innebär att det kommer bli mindre hårdgjord mark. Det kommer bli allmän platsmark för torg och parkändamål. Planförslaget möjliggör för ett höghus i 15 våningar för kontor och eller hotell ca 100 meter nordost från Mariesjö gård. Omvandlingen av stadsdelen från ett verksamhetsområde med stora asfaltsytor till en blandstad kommer att förändra stadsbilden. Den högra byggnaden kommer bli ett nytt landmärke för stadsdelen och det nya kunskapstråket.

En vindkomfortstudie för Mariesjö har tagits fram år 2021 för att studera byggnadernas påverkan på vindklimatet, inte minst de högre byggnaderna. Platser som är blåsiga är mindre attraktiva för längre vistelse. Detta kommer beskrivas i planhandlingarna.

### Luft

Det bedöms inte finnas någon risk för överskridande av gränsvärdet för MKN för luft vid ett genomförande av planförslaget.

Avståndet från planområdesgränsen till slakteriets fastighetsgräns är ca 850 meter, varför det rekommenderade avståndet (1000) meter inte klaras. Avståndet från planområdesgränsen till reningsverkets fastighetsgräns är ca. 950 meter, det rekommenderade avståndet (400 meter) klaras. Frågan kommer att analyseras och beskrivas i planhandlingarna. Att sydvästlig vind är förhärskande i området, samt att topografin är gynnsam, bedöms innebära att påverkan är mindre.

### **Kulturmiljö**

Den före detta ladugården kommer att vara kvar. De sentida bussdepåbyggnaderna avses att rivas så att den ursprungliga ladugårdsbyggnaden kan renodlas både vad gäller byggnadens uttryck och som solitär byggnadsvolym. En antikvarisk förundersökning har tagits fram för att utreda byggnadens kulturhistoriska värde och dess tålighet inför kommande ombyggnad och renovering. Denna ger råd och rekommendationer för hur byggnaden på bästa sätt kan återfå något av sitt ursprungliga uttryck och samtidigt få en användning som bidrar till folklivet på angränsande allmän platsmarken. Byggnaden kommer regleras med varsamhets- och/eller utformningsbestämmelser.

### **Risk och hälsa**

En fördjupad trafikbulerutredning kommer tas fram under planarbetet.

En fördjupad miljöteknisk undersökning har tagits fram och kommer redovisas i planhandlingarna. Enligt utredningen bedöms de identifierade föroreningar ej utgöra ett hinder för planerad eller pågående markanvändning och bedöms ej behöva åtgärdas.

Sannolikt kommer det krävas radonskyddat utförande av planerad bebyggelse.

En fördjupning av riskanalysen för farligt gods transporter på västra stambanan finns framtagen. Denna föreslår riskreducerande åtgärder för den nya bebyggelsen närmast järnvägen. Detta ska beskrivas i planbeskrivningen och förslag på planbestämmelser kommer införas på plankartan.

Enligt MKB för Planprogram för Mariesjö föreslås vibrationsutredningar tas fram om bostäder och/eller skolor uppförs inom 200 meter från västra stambanan. Närmast planerade bostäder ligger ca 150 meter från närmaste genomgående spår på Västra stambanan. En vibrationsutredning har tagits fram för detaljplanen som visar att riktvärdena för vibrationer klaras.

Planen ger inte upphov till någon översvämningsrisk.

Planen bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.

### **Sociala värden**

Allmänna platser för vistelse, möten och aktivitet kommer att skapas. Kopplingar inom Mariesjö och till angränsande stadsdelar förbättras. Ett allmänt gångstråk (Kunskapsstråket) kommer att anläggas genom Mariesjö vars sträckning går genom planområdet. Längs stråket ska det finnas flera mindre platsbildningar och torg dit rörelser och möten koncentreras. I gestaltningsprogrammet för "Skövde Science city" 2022-05-02 beskrivs hur offentliga ytor ska utvecklas till karaktär och innehåll. Ur ett folkhälsoperspektiv bidrar förtätningen med möjligheter till både bostäder och arbetsplatser nära centrum och kommunikationer, vilket underlättar vardagen och skapar förutsättningar för hållbara transporter. Ur ett trygghetsperspektiv är omvandlingen från verksamhetsområde till blandstad positiv, då andelen människor som vistas i området ökar samt att det blir ökat folkliv under fler tider av dygnet.

## **SAMRÅD MED LÄNSSTYRELSEN**

Samråd ska ske med Länsstyrelsen i Västra Götaland innan samrådshandlingar skickas ut.

Sektor samhällsbyggnad 2025-04-23

Johanna Eriksson

Planchef

Anna Olsson

Planarkitekt

Ingemar Frid

Planarkitekt