

Detaljplan för Mariesjö 4 m.fl

Planbeskrivning

Samrådshandling
Upprättad: 2025-11-14
Laga kraft: 20xx-xx-xx

Dnr PLAN.2023.5
Sektor samhällsbyggnad
Skövde kommun



Innehåll

Detaljplanens syfte och huvuddrag	3
Syfte	3
Huvuddrag	3
Beskrivning av detaljplan	3
Omfattning och lokalisering	3
Detaljplanens handläggning	4
Planförslaget	5
Trafik till och inom planområdet	10
.....	11
Genomförandetid	12
Motiv till detaljplanens reglering	12
Allmän plats	12
Kvartersmark	13
Detaljplanens genomförande	20
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	22
Skövde kommun kommer att lösa in allmän platsmark inom planområdet.	23
Organisatoriska frågor	23
Upplysningar	24
Kommunala planeringsunderlag	25
Översiktsplan	25
Planprogram	25

Detaljplaner	25
Övriga	26
Beslut om betydande miljöpåverkan	26

Planeringsförutsättningar och konsekvenser 28

Geoteknik och hydrologi	28
Markmiljö och föroreningar	30
Dagvatten	32
Strandskydd	34
Riksentressen	34
Hushållningsbestämmelser	35
Natur	35
Miljökvalitetsnormer	36
Utomhusbuller	37
Vibrationer	43
Risk för olyckor, farligt gods	43
Risk för översvämning	45
Kulturmiljö	46
Fysisk miljö	49
Lokalklimat	52
Sociala frågor	53
Teknisk försörjning	55
Service	56
Trafik	56
Fastigheter och rättigheter	59

Medverkande

Tjänstepersoner	60
Övriga	60

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte

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

Huvuddrag

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

Beskrivning av detaljplan

Omfattning och lokalisering

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning

Planbilagor

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

Lägesbeskrivning

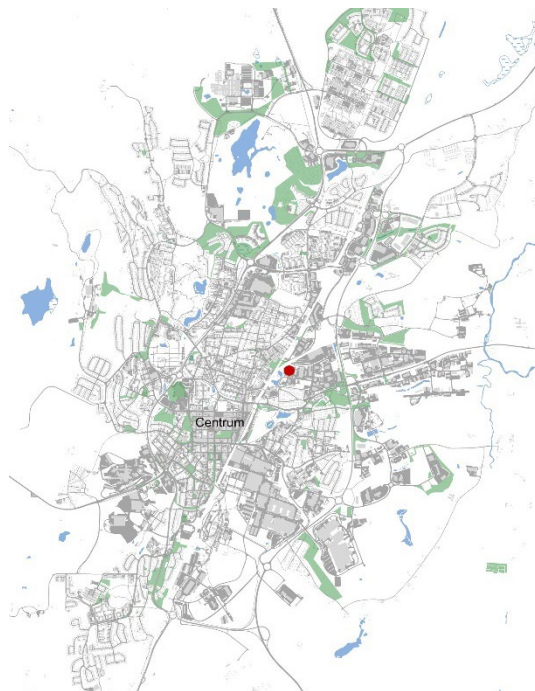
Planområdet är beläget i stadsdelen Mariesjö, ca 1,2 km nordost från Skövde centrum. Området angränsas i söder till Kaplansgatan, i väster av Mariesjö gård, i norr till den nedlagda Karlsborgsbanan samt i öster till Beijers byggs butiksbyggnad.

Areal

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

Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Mariesjö 4 som ägs av kommunala bolaget Kreativa hus AB, del av fastigheterna Mariesjö 7 och Mariesjö 3 som ägs av kommunala bolaget Skövde exploatering AB och del av fastigheten Mariesjö 5 som ägs av Skövde kommun.



Planområdets läge i Skövde markerad med röd prick

Detaljplanens handläggning

Förfarande

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

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

Planprocessen

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

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

Planförslaget

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

Sammanfattning



Illustrationsplan

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

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

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

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

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

Konsekvenser för befintlig bebyggelse

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

Bebyggelse

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

Större delen av planområdet används idag som kontor och bussdepå för Nobina. En verksamhet som i närtid ska flytta till en nyanlagd bussdepå i Timboholm. En del av östra planområdet tillhör Beijer bygg AB:s verksamhet. Beijer planerar under 2026 flytta till nybyggda lokaler i Södra Stallsiken.

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

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

Västra kvarteren

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

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

Den befintliga tegelbyggnaden, den gamla ladugården som tidigare tillhörde Mariesjö Gård, bevaras för att bli en karaktärsskapande solitär byggnad i anslutning till en torgyta och Kunskapsstråket. Markanvändningen för byggnaden reglerad till centrumändamål vilket möjliggör olika typer av verksamheter som kontor, skola,

besöksanläggning, restaurang, hantverk, service och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. En publik verksamhet i byggnaden skulle vara passande till den angränsande torgytan.

Kunskapsstråket, som utgår från Science Parks byggnad Portalen, sträcker sig genom kvarteret. Stråket är ett slingrande gata som är till för gång- och cykeltrafik, et kommer vara möjligt att nyttja gatan för angöringstrafik till angränsande byggnader. Längst med stråket föreslås en torgyta som till innehåll och gestaltning ska komplettera de andra planerade platserna vid Portalen och Västra Tegelbruket.

Östra kvarteren

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

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

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

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



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

Gestaltning

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

Västra kvarteren

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

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

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

Östra kvarteren

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

På plankartan regleras att bottenvåningen ska vara markerad i förhållande till övriga våningsplan mot allmän platsmark. Detta genom högre detaljeringsgrad och/eller annan materialitet. En markerad bottenvåning ger byggnaden en tydlig bas och hjälper till att bryta ner skalan på bebyggelsen.

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

Kunskapsstråket och Norra platsen

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

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

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

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



Perspektiv mot sydväst på torgytan "Norra platsen".



Illustration från gestaltungsprogrammet för Skövde Science City. Norr är uppåt

Gatumiljö

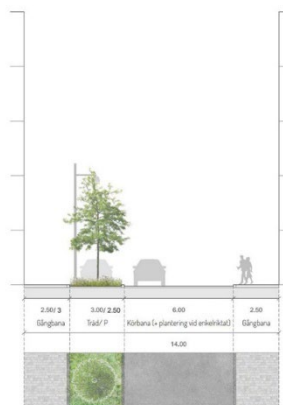
Även utformningen av de nya gatorna inom planområdet följer de principer som föreslås i gestaltungsprogrammet för Skövde Science City.

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

Professorgatan och östra delen av Forskargatan är lokalgator som leder till de enskilda kvarteren. Lokalgatorna har mindre trafikflöden och har en gångbana åtskild från körbanan med en träd-/möbleringszon med möjlighet till långsgående parkering. Gatorna kan utformas för både för dubbelriktad och enkelriktad trafik.



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



Lokalgata (Professorgatan & Forskargatans östra del) Från gestaltungsprogrammet för Skövde Science City.

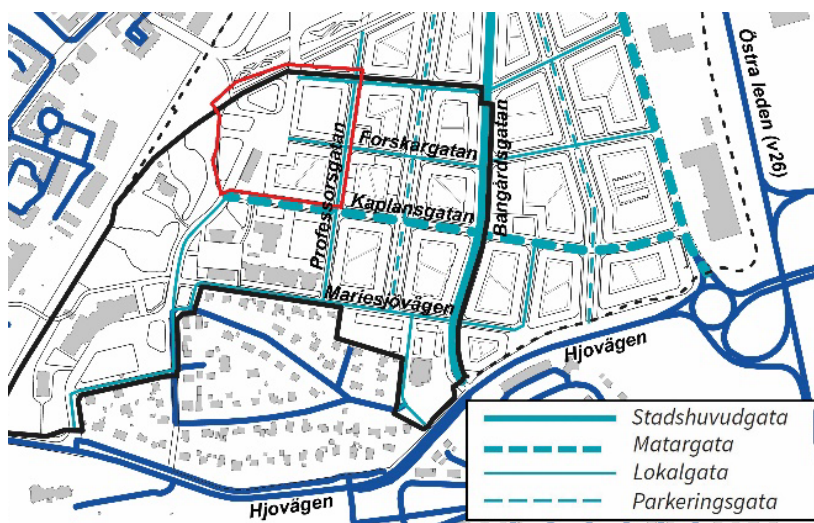
Trafik till och inom planområdet

Till stadsdelen och planområdet

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

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

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



Gatuhierarkier från planprogrammet. Gräns för planområdet i rött.

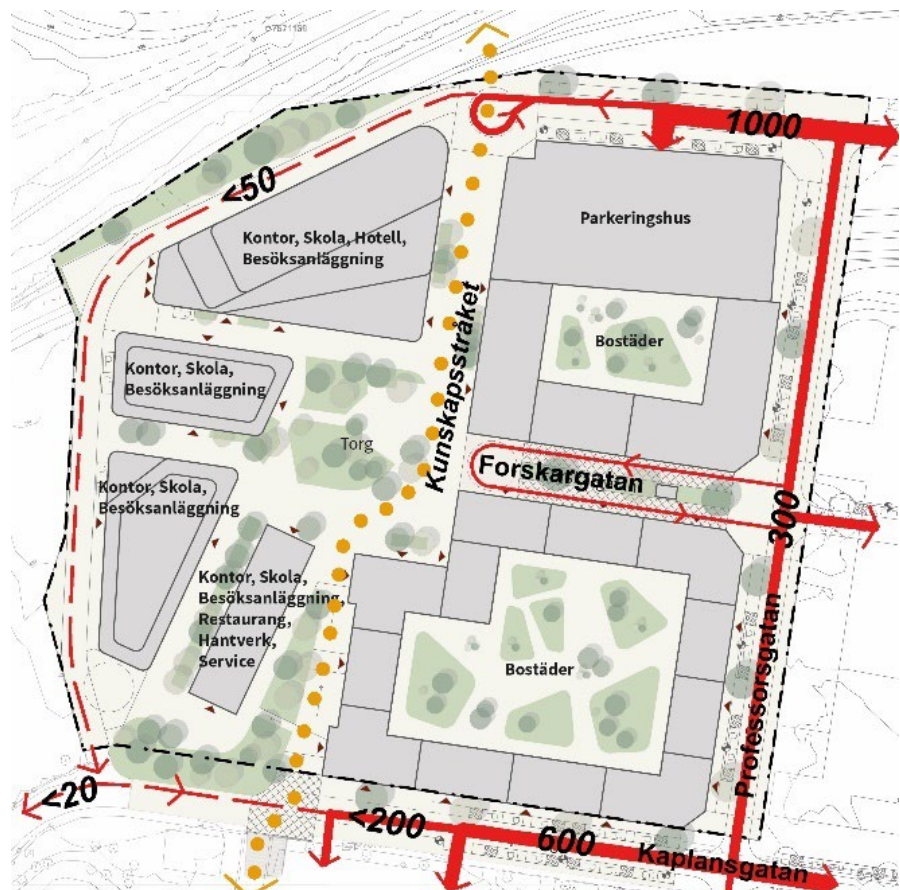
Inom planområdet

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

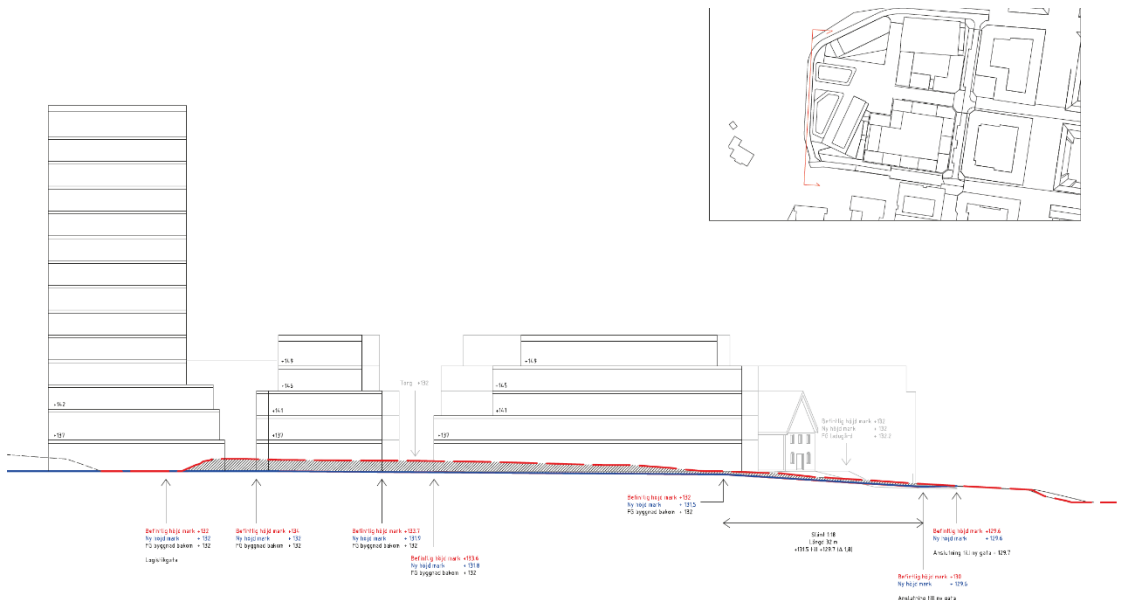
Den västra delen av Forskargatan föreslås endast nyttjas för angöring till bostäder och torget. Leveranser och angöring mm till kontorskvarteren sker på kvartersmark väster om byggnaderna.

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

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



Planillustration med planerad trafikförföring. Angivna trafikflöden är beräknad årsdygnstrafik (ÅDT) för år 2040 när stadsdelen bedöms kunna vara helt utbyggd.



Sektionen över framtida logistikgata. Röd streckad linje visar nuvarande marknivå. Blå linje visar framtida marknivå efter anläggning av logistikgatan. Det betyder att inom gråskrafferad yta kommer marken att behöva schaktas. Bilden högst upp i högra hörnet visar var sektion är taget ifrån.

Genomförandetid

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

Motiv till detaljplanens reglering

Allmän plats

Användningsbestämmelser

GATA₁ - Lokalgata

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

GATA₂ - Gång- och cykelväg. Motortrafik med tillstånd är tillåtet.

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

PARK - Park

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

TORG - Torg

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

Egenskapsbestämmelser för allmän plats avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

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

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

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

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

tillfart₁- Behörig motortrafik tillåts till järnvägens anläggningar

Motiv: Syftar till att det möjliggöra att Trafikverket får köra på parkmarken för att nå sina anläggningar utmed Västra stambanan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 6p.

Kvartersmark

Användningsbestämmelser

B- Bostäder

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

Centrum - Centrum

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

E – Tekniska anläggningar

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

K – Kontor

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

P – Parkering

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

C₁ – Centrumändamål tillåts i bottenplan

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

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

O₁ – Hotell

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

R – Besöksanläggningar

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

S₁ – Högskola, universitet och vuxenutbildning

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark avgränsad via egenskapsgräns och användningsgräns

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.

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

Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad.

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

h₁ - Högsta nockhöjd är angivet i meter över angivet nollplan

h₂ - Högsta nockhöjd är 4 meter

Motiv: Att möjliggöra den exploateringsgrad och utformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö. Att tillåta en variation av bebyggelsehöjd och takutformning för att skapa intressant stadsmiljö både mot gård och gata. Nockhöjden begränsas för byggnaderna för att få till dagsljusinsläpp till bostadslägenheterna och bostadsgård. Vid vår- och höstdagsjämning kan det vara svårt att få till uteplats med dagsljus på bostadsgården, planen möjliggör för att anlägga en uteplats på taket. För den befintliga tegelbyggnaden syftar regleringen till att byggnaden inte ska byggas på med fler våningar och förlora sin karaktär. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2kap 6§ 1p

Med nockhöjd avses yttertakets högsta höjd där bl.a. taksarger längs platta tak ingår. Däremot ingår inte exempelvis hisschakt eller solcellspaneler utan dessa tillåts sticka upp ovan den angivna nockhöjden.

n₁ - Marken får fyllas upp med högst 1 meter från befintlig marknivå.

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

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

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

z₁ - Behörig motortrafik tillåts till järnvägens anläggningar.

Motiv: Syftar till att det möjliggöra att Trafikverket får köra på kvartersmarken för att nå sina anläggningar utmed Västra stambanan. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 6p.

g₁ - Gemensamhetsanläggning ska finnas om kvarteret delas in i flera fastigheter.

Motiv: Att säkerställa att gemensamhetsanläggning bildas om bostadskvarteret delas in i flera fastigheter. Detta för att säkerställa att kvartersgården blir gemensam och hålls öppen och åtkomlig för alla boende, att kvartersgårdens totala byggrätt för komplementbyggnader kan fördelas på önskvärt sätt. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 8p.

p₁ - Minst tre fjärdedelar av byggnaderna ska placeras mot användningsgräns mot allmän plats. Indragningar får ske med maximalt 2 meter.

Motiv: Att möjliggöra den kvartersutformning som formuleras i Planprogram för Mariesjö samt att skapa stadskvarter med en tydlig gräns mellan kvartersmarken och de offentliga rummen. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1 p.

p₂ - Byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän platsmark med undantag mot väster där fasaden får dras tillbaka maximalt 2 meter.

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

p₃ - Byggnad ska placeras i användningsgräns mot allmän platsmark med undantag mot öster.

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

f₁ - Bebyggelsen får variera mellan 5-6 våningar.

f₂ - Bebyggelsen får variera mellan 4-5 våningar.

f₃ - Bebyggelsen får högst vara 3 våningar

f₄ - Bebyggelsen får högst vara 2 våningar.

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

f₅ - Skärmtak tillåts ovan prickad mark.

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

f₆ - Byggrätten ska vara bebyggd i hela sin längd.

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

f₇- Byggrätten ska vara bebyggd i hela sin längd, undantag medges för ett släpp i söder och ett släpp mot öster om maximalt 4 meters bredd.

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

f₈- Alla trapphus ska i markplan ha entré mot både gård och gata alternativt mot genomgående portik. Huvudentréer ska vara markerade mot allmän platsmark.

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

f₉- Balkonger utanför fasadliv som vetter mot allmän plats får ej glasas in. Balkong tillåts kraga ut över allmän plats eller förgårdsmark till ett djup av högst 2,5 meter. Fri höjd under balkonger över allmän plats och över förgårdsmark är minst 3,0 meter.

Motiv: Att av gestaltningsmässiga skäl motverka inglasning av de balkonger som vetter mot allmän plats, samt att av tillgänglighetsskäl styra att balkonger uppförs ovan en viss höjd och med en största tillåtna utkragning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1p och 6 § 1p.

f₁₀- Bebyggelse ska mot allmän platsmark variera i val av fasadmaterial och/eller kulör.

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

f₁₁- Bottenvåning mot allmän platsmark ska vara markerad i förhållande till övriga våningsplan genom högre detaljeringsgrad och/eller annan materialitet.

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

f₁₂- Takkupor och frontespiser får inte uppta mer än en tredjedel av fasadlängden.

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

f₁₃ - Till parkeringshuset får infart/utfart endast anordnas mot norr och öster.

Motiv: Att säkerställa att parkeringshusets in- och utfart inte hamnar mot Kunskapstråket som huvudsakligen kommer nyttjas av fotgängare och cyklister.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 6p

f₁₄ - Skärmtak och väderskydd får uppföras vid entréer. Dessa ska utföras med ett enkelt och renodlat uttryck. Färgsättningen ska vara antingen svart eller tegelrött. Enskilda tak får ej överstiga 5 m².

Motiv: Att möjliggöra att skärmtak och väderskydd kan uppföras ovanför entréer med hänsyn till byggnadens ursprungliga karaktär. En traditionell färgsättning i svart och tegelrött har bedömts lämplig i antikvariska förundersökningen.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f₁₅ - Räcken ska vara i smide i antingen svart, kromoxidgrönt eller tegelrött.

Motiv: Att säkerställa att räcken utformas med hänsyn till byggnadens karaktär.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900). 2 kap. 6 § 1p.

f₁₆ - Dörrar ska utföras med ett enkelt och renodlat formspråk. Materialet får vara i trä, stål och glas.

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

f₁₇ - Anläggningar på taket såsom ventilation, takfönster och takkupor ska anläggas uppföras restriktivt. Kulör för anläggningar på taket ska vara tegelrött, detta gäller även andra kompletterande plåtdetaljer i anslutning till taket.

Motiv: Att möjliggöra anläggningar på taket för ändamålsenlig användning av byggnaden samtidigt som det ska utformas med hänsyn till byggnadens karaktär.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f₁₈ - Vid upptagning av nya fönsteröppningar är regelbundenhet och symmetri viktigt. Fönstersättningen på byggnadens västra fasad ska vara vägledande.

Motiv: Avsikten är att säkerställa att fönsteröppningarna uppförs med regelbundenhet och symmetri som är ett viktigt karaktärsdrag. En viss flexibilitet finns men den västra fasaden ska vara vägledande vid upptag av nya fönsteröppningar

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 1p.

f₁₉ - Om kontorshusen i väster mot Västra stambanan inte är uppförd så måste lägenheter med fasad mot Västra stambanan utformas som genomgående med minst hälften av alla bostadsrum i bostaden vända mot bostadsgården, alternativt vara högst 35 m².

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

f₂₀- Om kontorshusen i väster mot Västra stambanan inte är uppförda så måste lägenheter ovan vån 3, med fasad mot Västra stambanan, utformas som genomgående med minst hälften av alla bostadsrum i bostaden vända mot bostadsgården, alternativt vara högst 35 m².

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

f₂₁- Norra gavelfasaden får uppföras i avvikande material och arkitektur. Traditionell färgsättning ska vara vägledande, såsom svart, kromoxidgrönt och tegelrött.

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

b₁- Utrymning av byggnaden ska vara möjlig i riktning bort från Västra stambanan. Friskluftsintag ska placeras högt och vänd bort från Västra stambanan.

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

b₂- Om p-huset inte uppförs men en gemensam uteplats anordnas, på gård eller tak, ska denna vara lokalt avskärmad så att 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå klaras.

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

b₃- Fasader upp till 6 meters höjd på byggnader ska utformas med ett ytskikt i obrännbart material.

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

b₄- Fasader inklusive fönster som vetter mot Västra stambanan och är 95 meter eller närmare från Västrastambanans befintliga spår ska utformas i brandklass EI30. Bestämmelsen gäller inte om bullerskydd i brandklass minst EI30 samt med en höjd på minst 2 meter uppförs mellan järnväg och planområdet.

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

b₅- Minst 50 % av marken på kvartersgården ska vara genomsläpplig.

Motiv: Att säkerställa att minst 50 % av marken på kvartersgården är genomsläpplig för att möjliggöra infiltration av dagvatten. Detta är en förutsättning för att dagvattenhanteringen i stadsdelen Mariesjö ska fungera som i förslaget i

dagvattenutredningen (planbilaga D). Med kvartersgård menas den yta som sträcker sig fram till husens fasad. Bestämmelsen gynnar även förekomsten av grönska vilket är positivt ur klimatsynpunkt och av estetiska och hälsomässiga skäl. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3§ 1, 3p.

e₁- Största bruttoarea är angivet i m².

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

e₂- Inglasning av balkonger mot bostadsgården räknas inte in i angiven största bruttoarea.

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

e₃- Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 15%. Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 100 m².

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

k₁ - Taktäckning ska vara av rött lertegel.

Motiv: Taktäckning i rött lertegel är väsentlig för byggnadens karaktär. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § 5p.

k₂- Fönster ska till form, indelning och proportioner vara lika ursprungliga fönster.

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

k₃- Vid lagning av tegelfasader skall handslaget tegel användas, teglet ska vara i samma kulör som ursprungligt tegel.

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

k₄- Fönster i de ursprungliga rundbågade fönsteröppningarna ska följa dess form.

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

a₁ - Marklov krävs även för att hårdgöra yta.

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

Genomförandetid

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

Detaljplanens genomförande

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

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

Gemensamhetsanläggningar

För kvarteren med bostäder ska en gemensamhetsanläggning bildas för kvartersgården (bostadsgården) i det fall kvarteret delas in i flera fastigheter, vilket regleras med planbestämmelse. Syftet är att hela kvartersgården ska kunna nyttjas av alla boende. Kvartersgården kommer gå fram till byggnadernas fasadliv vilket innebär att den till viss del kan sträcka sig utanför korsmarkerad yta på plankartan. Kostnaderna för inrättandet av gemensamhetsanläggningarna hamnar på de fastigheter som blir delägare av anläggningen. Vid förrättningen beslutas om andelstal för samtliga deltagande fastigheter. Andelstalen ligger sedan till grund för kostnadsfördelningen.

Rättigheter

Inom planområdet förekommer flera rättigheter.

Servitut 1496K-3119.1, Servitut 1496K-3119.2, Servitut 1496K-3119.3 Innebär rätt att för järnvägstrafikändamål bibehålla, underhålla och förnya befintliga kraftförsörjningsanläggningar. Förmån för fastigheten Skövde 6:1 som ägs av Trafikverket och belastar fastigheten Mariesjö 7. Planförslaget påverkar inte dessa.

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

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



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

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

I norra delen av planområdet finns det en bestämmelse inom allmän platsmark (PARK) och inom kvartersmark att tillfart får ske för behörig motortrafik till järnvägens anläggningar. Syftet är att Trafikverket ska kunna komma åt sina tekniska anläggningar vid järnvägsspåret. Rättigheten behöver säkerställas med ett servitut enligt anlägglagen.

Planområdet berörs inte av tomtindelning.

Tekniska frågor

Allmän plats

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

Vatten och avlopp (VA)

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

Inom planområdet finns en huvudledning för vatten- och avlopp som ligger i västra delen av planområdet. Ledningen kommer i stället gå inom u- området, parkmark och gatumark i planområdets norra del. Om bostadskvarteren byggs ut före kontorskvarteren kan ledningarna ligga kvar tills norra gatan har byggts ut.

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

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

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

Dagvatten

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

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

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

El

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

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

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

Fiber

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

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

För utbyggnad och drift på allmän platsmark ansvarar Skövde Stadsnät.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns i Kaplansgatan.

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

Avfallshantering

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

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

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

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i exploateringsavtal och eventuellt även i markanvisningsavtal som upprättas av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad. Kommunens kostnader täcks inte helt av intäkter för markförsäljning inom planområdet. De investeringar som uppstår på

kort sikt bedöms ändå uppvägas på längre sikt genom ett effektivare markutnyttjande och mindre behov av anläggande av ny infrastruktur. Allmänt bedöms etableringen av den nya stadsdelen (som planförslaget är en del av) stärka Skövde som bostads- och etableringsort.

Vatten och avlopp

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

Lantmäteriförrättning

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

Bygglov och bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för bygglovsnämndens verksamhet.

Planavgift

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

Ersättningsanspråk

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

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

Inlösen

Skövde kommun kommer att lösa in allmän platsmark inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Skövde kommun och kommunala bolag äger marken inom planområdet. Ett exploateringsavtal ska tas fram innan detaljplanen antas.

Utöver marköverföringar, bör i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående anläggningar mm:

- val av uppvärmningssystem.
- krav energieffektivt byggande.
- mobilitetsåtgärder som resulterat i lägre parkeringsnorm om det behövs.
- flytt av VA- och elledningar.
- medfinansiering av allmän platsmark
- anslutning till sopsug, parkeringshus och fjärrvärme.
- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy.

Tidplan

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

Upplysningar

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

Utökad lovplikt

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

Kommunala planeringsunderlag

Översiktsplan

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

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

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



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

Planprogram

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

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

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

Detaljplaner

Gällande detaljplan som berör planområdet. Inom planområdet är markanvändningen ändamål för småindustri och järnväg.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K-ST150	Mariesjöområdet	1962-08-31

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K-P2023/6	Östra kv. Tegelbruket	2023-03-13
1496K-P2024/6	Västra kv. Tegelbruket	2022-09-05

Detaljplanerna 1496K-P2023/6 och 1496K-P2024/6 möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, tekniska anläggning, parkeringshus, gata, park och skola (högskola och universitet). Detaljplanen 1496K-DP458 möjliggör markanvändning för kommunala, tekniska anläggningar, skola och gata.

I väster angränsar planområdet till Mariesjö Gård som inte detaljplanelagt.

Övriga

Vision 2040

Vision Skövde 2040 lyder:

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

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

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

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

Planbesked

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

Planuppdrag

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

Beslut om betydande miljöpåverkan

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

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

Sektor samhällsbyggnad bedömer, utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A) och komplettering av behovsbedömning (bilaga B), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundas i

huvudsak på att det finns en MKB framtagen för Planprogram för Mariesjö, daterad 2020-03-30.

Bedömningen motiveras även av följande:

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

Kommunstyrelsen beslutade sammanträde 2025-09-10 (KS § 112/25) att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2025-05-21, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

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

Länsstyrelsen lämnade yttrande på 2025-07-16 på kompletteringen och framförde att tidigare bedömning kvarstår.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Geoteknik och hydrologi

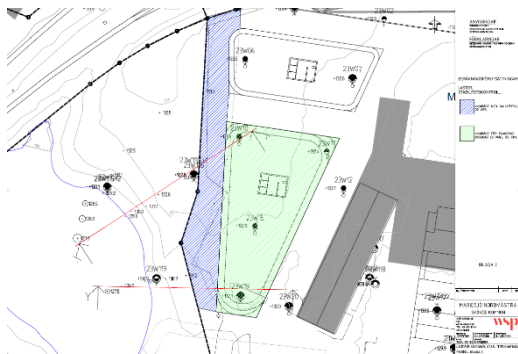
En geoteknisk undersökning har tagits fram av konsult WSP AB 2024-08-30. En kort sammanfattning av denna redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (bilaga E).

Förutsättningar

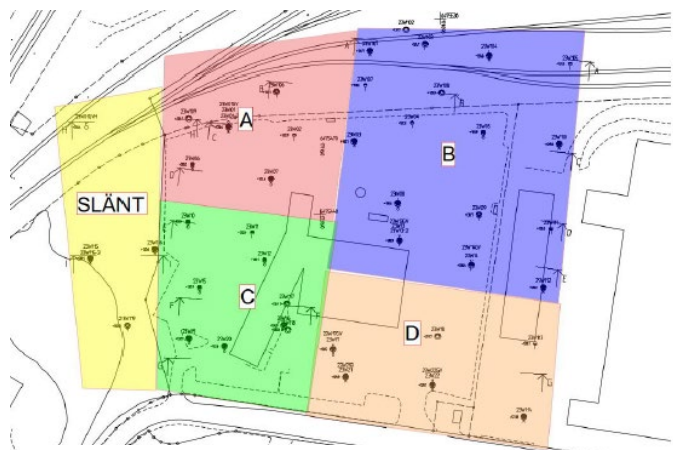
I huvudsak utgörs marken inom undersökningsområdet av hårdgjorda ytor. Jordlagerföljden inom området består generellt överst av fyllning ovan skiktad sand, silt och lera som vilar på friktionsjord som underlagras av berg. Djup till berg varierar i området men ligger generellt på ca 22-30 meter djup i utförda sonderingar. Även organiskt material påträffas i delar av området. Vid upprättande av geotekniska undersökningen är exakt utformning och laster för planerade byggnader ej framtagen. Det bör dock noteras att området innehåller sättning känsliga material och att för samtliga byggnader bedöms krävas pålning.

Ras, skred och erosion

Området är relativt plant med marknivå från ca +129 till +133 från sydöst till nordväst (RH2000). I områdets västra del sluttar marken i västlig riktning ned till befintlig damm på nivå ca +128. Stabilitetsberäkningar har gjorts för slänten mot dammen där ett så kallat värsta fall (område där slänt bedömts brantast i förhållande till planerade byggnader) tagits fram med tillhandahållen geografiskt underlag. Detta resulterar i två tillkommande sektioner X-X och Y-Y, se nedanstående bild till vänster, där stabiliteten kontrollerats som visar att inga problem med stabilitet vid en last på 20 kPa vilket motsvarar 1 meter fyllning (blåskrafferad yta) respektive 60 kPa vilket motsvarar 6 våningar alternativt 4 våningar och en meter fyllning (grönskrafferad yta). Skulle utformning eller läge av byggnader vid slänten ändras bör kompletterande stabilitetsutredningar göras för att se över eventuella lastrestriktioner.



Inom blå skraffering kan marken belastas med 20 kPa vilket motsvarar en höjning med marken på ca 1 meter. Inom grön skraffering kan marken belastas med 60 kPa vilket motsvarar 6 våningar alternativt 4 våningar och en meter fyllning. Område utanför blå- och grönskraffering har inte påverkan på släntstabiliteten.



Karta som visar släntens läge, gul yta.

Geohydrologiska förhållanden

I grundvattenrör som ligger i den undre akvifären, ca 20 meter under markytan, har artesiskt tryck påträffats. Detta innebär att grundvattnets trycknivå ligger över markytan, vilket bör beaktas i samband med eventuell pålning. Generellt för området har en grundvattennivå för övre akvifär ansatts till 2,5 meter under befintlig markyta. Fortsatta avläsningar bör dock göras för att kontrollera hur grundvattennivån skiftar med årstid och nederbörd.

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

Radon

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

Konsekvenser

Området innehåller sättningskänsliga material och samtliga byggnader bedöms kräva pålning. Pällängder bedöms bli omkring ca 25-33 meter. I ett antal borrhäls punkter har block påträffats vilket skulle göra stålplålar lämpliga. I det fall att kringliggande markyta höjs bör kompletterande sättningskontroller utföras för att säkerställa att inga skadliga sättningar (då i huvudsak gällande ledningar och övriga anslutningar) uppkommer. Fyllnadshöjder intill entréer och parkeringsytor bör begränsas till 0,5 m över befintlig marknivå.

I det fall att kringliggande markyta (parkeringsytor, gångbanor mm.) höjs bör kompletterande sättningskontroller utföras för att säkerställa att inga skadliga sättningar (då i huvudsak gällande ledningar och övriga anslutningar) uppkommer.

Ras, skred och erosion

Planförslaget bedöms inte innebära risk för stabiliteten. Släntstabiliteten för slänt i väster säkerställs med planbestämmelser som reglerar placering (prickmark) och höjd (h1) av de södra kontorsbyggnaderna och högsta marknivå (n1) inom västra delen av planområdet, se nedanstående illustration.

Inom blåskrafferad yta får marknivå inte höjas mer än 1 meter från befintlig marknivå vid detaljplanens framtagande, det motsvarar 20 kPa enligt geotekniska utredningen. Planförslaget kommer inte leda till höjning av marknivå, istället kommer marken att behöva schaktas ut för att få till en god marklutning mellan planområdets norra del och Kaplansgatan. Det innebär att en stödmur kommer att behöva anläggas mot fastighetsgränsen till Mariesjö Gård. Det är möjligt att anlägga en stödmur som inte kräver släntning och som inte berör fastigheten Skövde 5:193 (Mariesjö Gård).

Inom grönskrafferad yta visar utredningen att det är möjligt att placera kontorsbyggnader till en höjd på 6 våningar utan att riskera stabiliteten. I planen regleras att byggnaden inte får vara högre än 5 våningar vilket är 1 våning lägre än vad utredningen förordar.

Schakt och upplag

Eventuell organisk jord i terrass för planerad byggnad skall utskiftas. Vid eventuell schakt skall detta länshållas så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer. Då jorden innehåller silt bedöms den vara eroderingskänslig och flytbenägen, vilket innebär att arbetstekniska problem kan

uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd. Jordlagren på schaktbotten skall förutsättas vara tjälfarliga.

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

Geohydrologiska förhållanden

Artesiska trycket finns i den undre akvifären kommer det inte påverka grundläggningen då den ligger så pass djupt. Grundvattnet i det övre magasinet kan man ju stöta på vid schaktning men i och med att kringliggande ytor ligger på motsvarande nivå bör det räcka med avvattningsåtgärder.

Radon

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

Markmiljö och föroreningar

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

Förutsättningar

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

Arsenik över KM påträffades i fyllnadsmassor. Förekomsten av arsenik bedöms kunna hänga samman med att den naturliga bakgrundshalten av arsenik är förhöjd i stora delar av Skövde med omnejd. Det är möjligt att fyllnadsmassorna hämtats från lokal med förhöjda halter. Huruvida det finns andra skäl till arseniken är okänt då även fyllnadsmassornas ursprung är okänt. Medelhalten arsenik underskrider riktvärdet för KM och bedöms utifrån den planerade markanvändningen, flerbostadshus och kontorsverksamhet, inte utgöra en oacceptabel risk.

Petroleumbaserade föroreningar har endast påträffats i ringa utsträckning. Endast ett prov överskrider riktvärdet för KM och bedöms som avgränsad i yt- och djupled (förorening vid f.d. hantering av eldningsolja: 23W16). Denna förorening bedöms vara liten och lokal, det kan dock inte uteslutas att spill från denna skett under kontorsbyggnaden.

Det andra området där riktvärdet för KM tydligt överskrids (23W103) ligger mellan spårerna (Mariesjö 7) Där ytliga PAH-föroreningar (PAH-M och PAH-H) i jord överskrider riktvärdet för KM troligtvis kommer schaktas ur, vid rivning av spårområdet. Då det bedöms finnas risk för diffus föroreningsförekomst inom spårområdet, rekommenderas att utskiftade massor provtas och schaktbottenprovtagning genomförs i lämplig omfattning.

Föroreningar under befintliga byggnader och installationer i mark, är okänd.

Grundvatten

Totalt installerades 8 grundvattenrör. Utifrån inmätt nivå i samband med provtagningen bedöms den lokala grundvattenriktningen vara mot sydöst.

Uppskattad grundvattenyta (1,8-3 meter under markytan) ligger inom permeabel jordart (sand/finsand) på fastigheten, vilket innebär att uppmätta grundvattennivåer kan användas som underlag för att fastställa en grundvattenriktning inom fastigheten. Utifrån inmätt nivå i samband med provtagningen bedöms den lokala grundvattenriktningen vara mot sydöst. I sydöstra delen av Mariesjö 4 uppmättes artesiskt tryck, under den övre akviferen (ca 2-3 meter under markytan) låg en undre akvifer ca. 20 meter under markytan.

Inga detekterade föroreningar i grundvatten för petroleumrelaterade parametrar, PFAS eller bekämpningsmedel överstiger valda jämförsvärden. Halter av metaller detekteras i låga till måttliga halter.

Formsand

Det förekommer formsand i området.

Konsekvenser

Mark

Identifierade föroreningar bedöms ej utgöra ett hinder för den planerade eller pågående markanvändningen och bedöms ej behöva åtgärdas. Det bedöms dock som lämpligt att marken under bussdepån undersöks när byggnaden är riven.

- Halten arsenik i fyllnadsmassor bedöms mest troligt vara orsakat av geologiska förhållanden och spegla den lokala geologin. Medelhalten understiger naturvårdsverkets riktvärde för Känslig markanvändning (KM) och bedöms i sammanhanget ej utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön vid befintlig utformning enligt planförslaget, och bedöms ej behöva åtgärdas. Då fyllnadsmassor där arsenikhalter överstiger det generella riktvärdet för KM, noterats i yttlig jord 0-1 meter under markytan, är sannolikheten stor att dessa massor kommer schaktas ur. Det bedöms därmed finnas ett behov av masshantering sker på lämpligt sätt och ska ske i samråd med tillsynsmyndighet.
- Spår av oljeförorening som påfunnits i provpunkt 23W16, bedöms som avgränsad i yt- och djupled. Denna förorening är liten och lokal. Här planeras ingen bostadsbebyggelse men en sluttande grönyta ned mot planerad cykelbana och massorna där föroreningen ligger, planeras att schaktas ur. Förorenade överskottsmassor skall tas om hand på mottagningsanläggning med tillstånd att ta emot det aktuella avfallet.
- Området där de ytliga PAH-föroreningar (PAH-M och PAH-H) i jord överskridande riktvärdet för KM kommer troligtvis schaktas ur, vid rivning av spårområdet. Då det bedöms finnas risk för diffus föroreningsförekomst inom spårområdet, rekommenderas att utskiftade massor provtas och schaktbottenprovtagning genomförs i lämplig omfattning.
- Inga pesticider eller spridning av pesticider har konstaterats inom eller från bangårdsområdet.
- Drivmedel- och kemikaliehantering sker även inom befintliga byggnader. Då marken inom bebyggd yta med tillhörande markinstallationer ej kunnat undersökas, rekommenderas att en kompletterande undersökning görs efter det att byggnaderna rivits. Vidare bör även byggnadsmaterial ställvis undersökas med avseende på föroreningar från verksamheten.

Inga åtgärder bedöms erfordras med avseende på nuvarande eller kommande markanvändning för planerad utformning inom planområdet. Vid schaktning av överskottsmassor i områden där föroreningar över riktvärden detekteras, men ej bedömts utgöra någon risk för människa eller miljö, bör dessa massor hanteras och anmälas enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, för att säkerställa korrekt hantering av överskottsmassor och ev. vid

behov av läns pumpning. Då uppskattad grundvattenyta (1,8-3 meter under markytan) ligger relativt ytligt kan pumpning av läns vatten blir aktuellt om området schaktas/släntas av till detta djup.

Spår av historisk och pågående verksamhet kan ses i form av petroleumbaserade ämnen i låga halter under det mätbara åtgärds målet (KM). Utförd undersökning har ej kunnat påvisa tydliga indikationer på punktkällor

eller omfattande diffusa spill. Då fordonsanknuten verksamhet skett på hela fastigheten kan det dock inte uteslutas att det lokalt förekommer rester från spill vilket skall beaktas vid kommande markarbeten.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Grundvatten

Inga föroreningar över gällande rikt- och jämförvärden har hittats i grundvattnet.

Formsand

Då det förekommer formsand i området ska schaktarbeten ske enligt rutiner framtagna av Miljösamverkan Östra Skaraborg. Anmälan ska ske till Miljösamverkan Östra Skaraborg senast 6 veckor innan schaktningsarbetet påbörjas.

Dagvatten

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

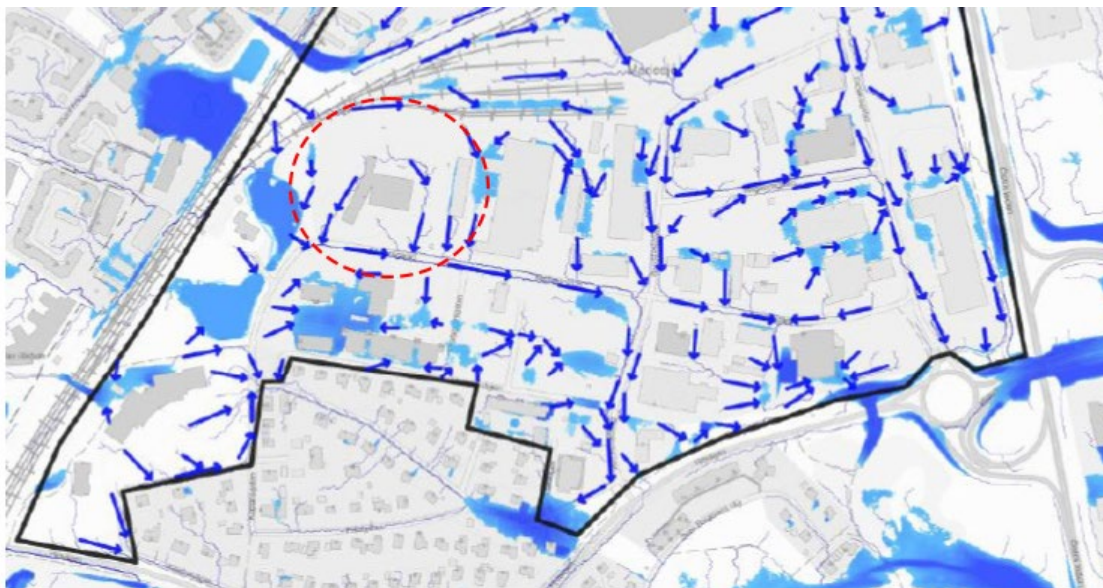
Förutsättningar

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

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

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

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



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

Konsekvenser

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

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

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

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

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

Strandskydd

Förutsättningar

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

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

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



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

Konsekvenser

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

Riksintressen

Förutsättningar

Kommunikationer

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

Totalförsvaret

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

Konsekvenser

Kommunikationer

Plankartan har reglerats med planbestämmelserna "tillfart₁" och "z" för att säkerställa Trafikverkets möjlighet att komma åt sina anläggningar på fastigheten Skövde 6:1. Ansökan om servitut sker till lantmäteriet.

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

Totalförsvaret

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

Hushållningsbestämmelser

(enligt 3 kap. miljöbalken)

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser.

Natur

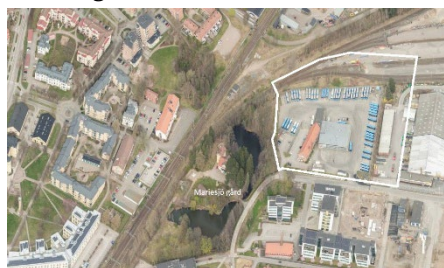
I samband med framtagandet av *Planprogram för Mariesjö* togs en naturvärdesinventering fram av Naturcentrum AB, daterad 2018-10-09. Inventeringen utfördes på fältnivå med detaljeringsgrad medel, samt med tilläggen inventering och redovisning av värdeelement samt detaljerad redovisning av artförekomster.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

Förutsättningar

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

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

I anslutning till planområdet i väster finns den privatägda fastigheten Skövde 5:193 (Mariesjö Gård). På fastigheten finns träd som har trädkronor och rötter som går in på planområdet.



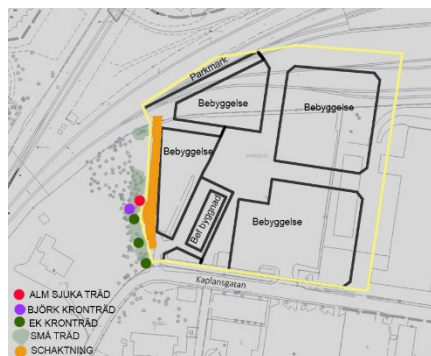
Ortofoto från 2025 över planområdet och Mariesjö gård.

Konsekvenser

Planförslaget möjliggör tillskott av gröna ytor i form av parktytor, bostadsgårdar och trädplanterade gator. I anslutning till planområdet, norrut, föreslås i planprogrammet en ny stadsdelspark. Planförslaget säkerställer tillgängligheten dit. Parkmarken i norra delen av planområdet är tänkt att ingå i stadsdelsparken som föreslagits i planprogrammet.

Planförslaget innebär att de två förädlade granarna i nordöst kommer att behöva tas ned. De är inte "särskilt skyddsvärda" enligt Naturvårdsverkets kriterier.

Inom kontorskvarteret kommer det behövas en logistikgata som ska vara till för fordon som behöver komma intill byggnaderna för leveranser och hämtning av avfall och liknande. Logistikgatan kommer ligga på kvartersmark och gå utmed den västra plangränsen. För att logistikgatan ska kunna anslutas till Kaplansgatan, i söder, utan att få för brant lutning, behöver del av kvartersmarken att schaktas. Se orangemarkerad yta på vidstående illustration. Schaktningen kan bli upp till 2 meter djupt längst i norr. På angränsande fastighet Skövde 5:193 (Mariesjö gård) finns träd som gränsar till området. Vissa av dem har trädkronor och rötter som går in på området som avses schaktas. Skövde kommuns träd- och naturmarksansvarig har inventerat träden, se vidstående illustration och gjort en bedömning hur de kan påverkas.



Illustrationen visar var schaktningen avses ske (orange yta) och vad det är för typ av träd som angränsar till området. Trädsymbolerna representerar inte kronstorlek. Gul linje är planområdets gräns.

De flesta träden närmast planområdet är små träd (slyträd), inte är större än ca 4 meter och bedöms inte komma till skada vid schaktning. De två almträden är

sjuka och kommer dö innan planområdet väl exploateras. Björken är beläget längre än 5 meter från plangränsen och påverkas inte. Marknivån vid det sydligaste ekrträdet intill Kaplansgatan, ändras inte och påverkas inte.

Trädrötterna för de andra ekrträden kommer påverkas av schaktningen, förutsatt att rötterna kapas rent och hålls fuktiga och inte torkar in vid schaktningsarbetet bedöms de inte riskera att dö. Större delen av kronträdens trädskronor är inom Mariesjö Gårds fastighetsgräns vilket talar för att de flesta rötterna också är det, vilket är positivt.

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

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens femte kapitel är *miljökvalitetsnormer* (MKN) föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller övrig miljö inom ett geografiskt område. Normerna slår vanligtvis fast den lägsta miljö kvalitetsnivå som är acceptabel inom området i syfte att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Föreskrifterna är juridiskt bindande. Det finns idag MKN för omgivningsbuller, utomhusluft och vatten.

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

Förutsättningar

MKN för omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormen för *omgivningsbuller* är en så kallad målsättningsnorm och gäller för kommuner med mer 100 000 invånare, samt från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige. I Skövde kommun gäller därmed MKN för omgivningsbuller endast för större vägar samt järnvägar. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och ansvarar för bullerkartläggningar och eventuella åtgärdsplaner. Planrådets påverkan av trafik- industri- och verksamhetsbuller beskrivs under rubriken *Utomhusbuller*.

MKN för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för *utomhusluft* är så kallade gränsvärdesnormer. De anger gränsvärden som inte får överskridas; detta för att varken människors hälsa eller djur, växter eller kulturvärden ska skadas. Det finns i förordningen normer i form av tillåtna halter av partiklar med partikelstorlekarna 2,5 mikrometer (PM_{2,5}) och 10 mikrometer (PM₁₀) i utomhusluft. Därtill finns normer för koncentrationer av ämnena kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

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

Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider (NO_x) och partiklar (PM) som kan behöva hanteras, med trafiken som största föroreningskälla. Mätningar genomförs vid Kulturhuset i centrala Skövde. Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för att mäta partikelhalter. Enligt de senaste mätningarna ligger halterna av kväveoxider (NO_x) inom planområdet klart under gränsvärdet för MKN.

MKN för vatten

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/ beräknat värde (2018-06-07)
NO _x	40 µg/m ³	15-20 µg/m ³
PM _{2,5}	25 µg/m ³	11 µg/m ³
PM ₁₀	40 µg/m ³	18 µg/m ³

Tabell över gällande gränsvärden på årsbasis för MKN samt aktuella värden för Skövde och planområdet.

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

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

För Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Planområdets avvattnning sker i huvudsak via Ömboån innan det mynnar i Ösan. En mycket liten del av planområdets västra del ligger inom grundvattenförekomsten Falköping-Skövde.

Konsekvenser

MKN för utomhusluft

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några negativa konsekvenser då de uppmätta halterna av kväveoxider (NO_x) och partiklar (PM_{2,5}, PM₁₀) ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

MKN för vatten

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

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

TerrVia har tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning för hela Mariesjö som ska stadsomvandlas, inte bara för planområdet. Föroreningsberäkningar har utförts för varje tekniskt avrinningsområde baserat på generella riktvärden från Göteborg stad och MKN. Föroreningskraven från kommunen har baserats på att den planerade situationen inte får överskrida värden från den befintliga situationen och att MKN uppnås. Båda kraven uppnås. I samtliga tekniska delavrinningsområden är halterna och mängderna lägre än i befintlig situation, då den samlade reducerade arean är lägre, grönytor större och mindre tak än i befintlig situation samt att reningsanläggningar är föreslagna. Beräkningarna via StormTac visar att de öppna dagvattenlösningarna, som planeras i Mariesjö, ger bättre reningseffekt och att fokus ligger på att minska föroreningstillförseln till recipienterna. Nordöst om planområdet pågår just nu en planläggning av etapp 1 av stadsdelsparken (Bangårdsparken). Där planeras flera öppna dagvattenanläggningar.

Utomhusbuller

En bullerutredning har tagits fram för planområdet av Ramböll 2025-10-13. Buller utomhus utvärderas inte för andra byggnader än för bostäder då det saknas riktvärden för buller utomhus. Nedan följer en sammanfattning, den går att läsa i sin helhet i bilaga H.

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Riktvärdena visas i Tabell 1.

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

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

För befintliga bostäder gäller Naturvårdsverkets riktvärden i Tabell 3.

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

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

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

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

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Utomhus vid: Fasad Uteplats i anslutning till bostaden	 60 ¹⁾ dBA 50 dBA	 70 dBA
Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör: - Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och - Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasaden. Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges för uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00. ¹⁾ För bostad om högst 35 m² gäller 65 dBA		

Tabell 1 visar en sammanställning av riktvärden enligt förordning 2015:216 §§ 3-5 som gäller efter 2017-07-01 för trafikbuller utomhus som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. Riktvärdet avser den sammanvägda ljudnivån från alla trafikbullerkällor.

Förutsättningar

Väg- och järnväg

Planområdet ligger i östra delen av Skövde norr om Kaplansgatan samt intill Västra stambana och är en del i stadsomvandlingen i Mariesjö. Bullerutredningen omfattar buller från vägtrafik från kommunala och statliga vägar i närheten av planområdet samt buller från spårtrafiken från Västra Stambanan. Nedanstående trafikuppgifter har varit till underlag i beräkningarna. Trafiken har prognostiserats till 2045.

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

* Planerad skyttad hastighet enligt Skövde kommun.

** Uppgifter saknas i trafikutredning, men har uppskattats i samråd med Skövde kommun.

Tabell 4 Biltrafik prognostiserat till år 2045

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

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

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

Industri- och verksamhet

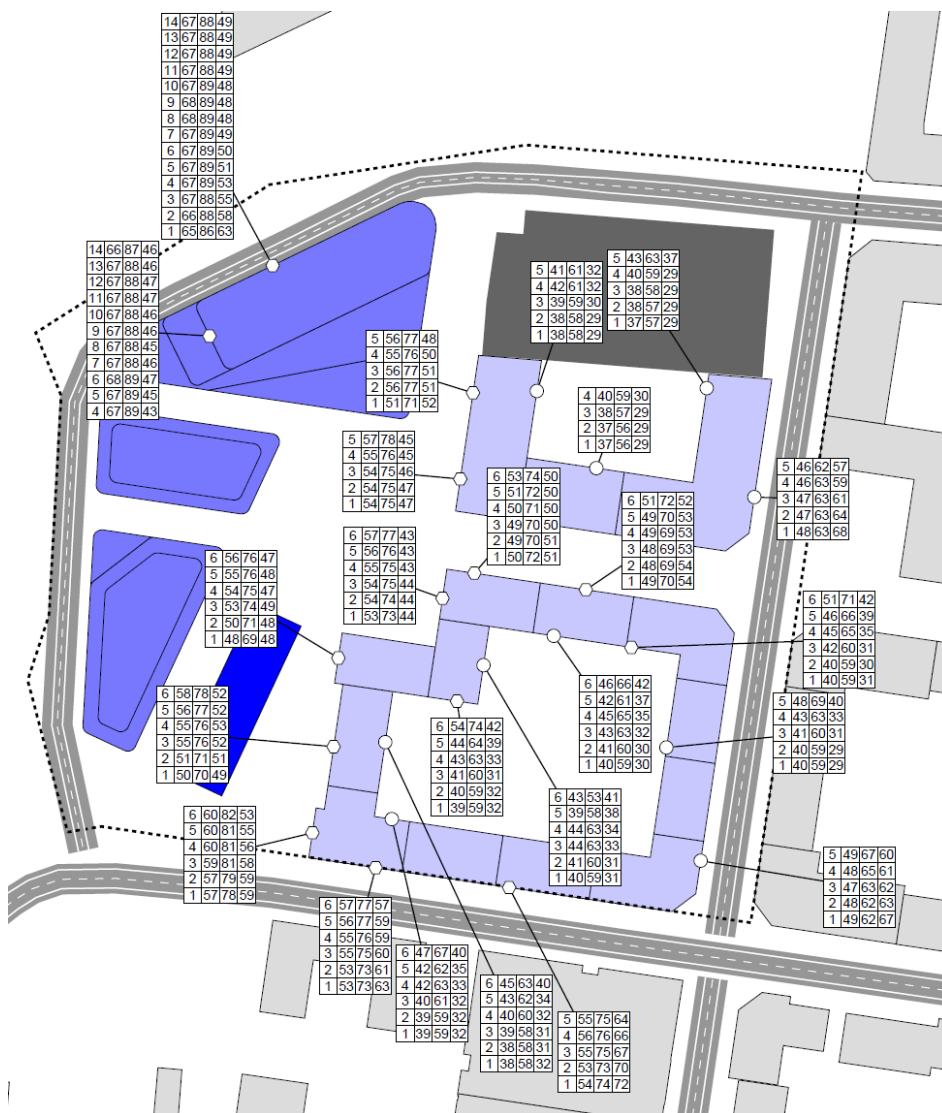
Industri- och verksamhetsbuller är ett brett begrepp som kan omfatta buller med mycket olika karaktär. Den vanligaste formen av industrirelaterat buller i en stadsmiljö är ljud från fläktar, lastkajer och andra transportrelaterade aktiviteter. Innan planområdet exploateras kommer det inte finnas någon påverkan av denna typ av buller.

Konsekvenser

Väg- och järnväg

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

Vid full utbyggnad av planområdet innehålls riktvärden för trafikbuller vid bostadsfasader och lägenheters planlösningar kan utformas utan hänsyn till buller utomhus. Uteplatser kan placeras på bostädernas innergårdar där riktvärden, på 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, klaras. Se nedanstående kartutsnitt från bullerutredningen.



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

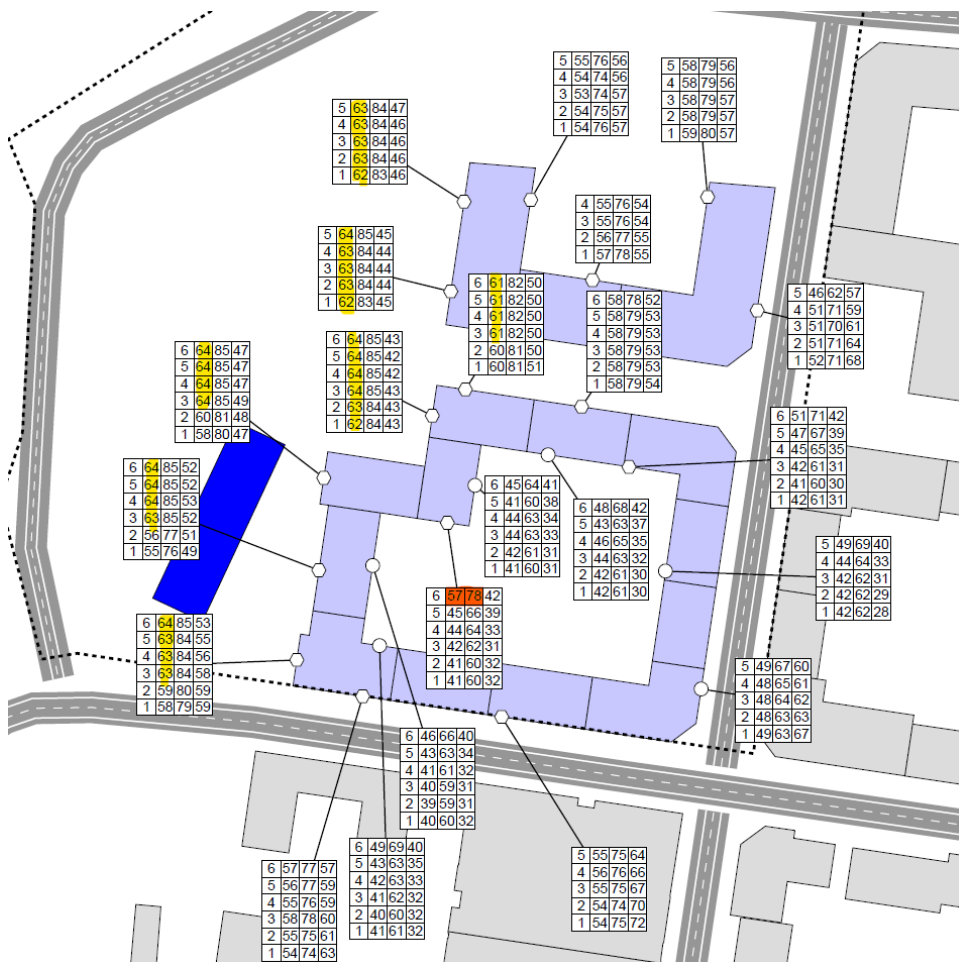
Byggs däremot planområdet ut etappvis och bostäder färdigställs innan kontorskvarteren är utbyggda beräknas riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad att överskridas vid de flesta fasaderna som orienteras mot järnvägen. För att uppfylla krav i *förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* behöver lägenheter för vilka 60 dBA överskrids vid fasad antingen vara genomgående med hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida (högst 55 dBA ekvivalent och högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid, kl.22-06) eller vara högst 35 m² stor. Lägenheter som berörs har markerats med gult i kartutsnittet nedan. Orange markering betyder att riktvärdena för ljuddämpad sidan inte kan uppfyllas för våning 6 i södra bostadskvarteret. I detta läge behöver lägenheten antingen vara högst 35 m² stor eller vara så stor att den har hälften av bostadsrummen kan vara mot innergården åt öster, där riktvärdena för ljuddämpad sida klaras.

Norra bostadskvarteret (med studentbostäder) kan byggas oavsett utbyggnadstakt, då den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrider 65 dBA oavsett utbyggnadsordning, under förutsättning att bostäder är högst 35 m².

Det finns inget krav i PBL om att en uteplats måste finnas. Men om det anordnas ska det klara riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå i *förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*.

I norra bostadskvarteret påverkar utbyggnadstakten av parkeringshuset behovet av en lokal bullerskärm på gården. Med en 2–2,5 meter hög absorberande lokal bullerskärm vid uteplatsen beräknas det vara möjligt att klara riktvärden 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. Riktvärdena för buller för gemensam uteplats på innergården klaras i det södra bostadskvarteret oavsett utbyggnadstakt av planområdet.

Öppning i söder och öster för att avleda skyfall påverkar inte riktvärdena för buller. För att säkerställa att riktvärdena för trafikbuller följs för olika utbyggnadsscenarion anger plankartan utformnings- och utförandebestämmelser (f_{19} , f_{20} och b_2).



Industri- och verksamhet

Den typ av industri- och annat verksamhetsbullen som kan uppstå inom planområdet är kopplat till transporter till verksamheter såsom hotell, besöksanläggning, kontor, utbildning. Ljud som kan skapas vid leveranser är från backvarnare och avlastning av gods från lastbil. Enligt utredningen klaras riktvärdena för både befintliga och nya bostäder.

Ekvivalent ljudnivå vid närliggande *befintliga* bostäder på Mariesjö gård, väster om planområdet, uppgår till 42 dBA dagtid och 39 dBA kvällstid. Därmed beräknas riktvärden klaras under både dag- och kvällstid. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån vid de *planerade* bostäderna i östra kvarteren är 42 dBA under dagtid och 39 dBA under kvällstid. Därmed beräknas Boverkets riktvärden klaras under både dag- och kvällstid. Ekvivalent ljudnivå från backvarnarna uppgår till 42 dBA dagtid och 39 dBA kvällstid. Därmed klaras riktvärdena sänkta med 5 dB, varför störning ej bör uppstå även om tonala backvarnare används.



Utsnitt från bullerutredningen som visar ljudnivåer vid fasad vid buller från leveranser till verksamheter. Frifältsvärde i fasad. Siffror i boxar redovisar Våning/Leq dag/Leq kväll. Areakälla betyder att det är läget lastbrygga för in-och utlastning.

Vibrationer

Nitro Consult har gjort mätningar och analys av vibrationer från tåg- och vägtrafik som underlag för denna detaljplan. En kort sammanfattning av vibrationsmätningen (2024-06-05) redovisas nedan och den biläggs i sin helhet (bilaga J).

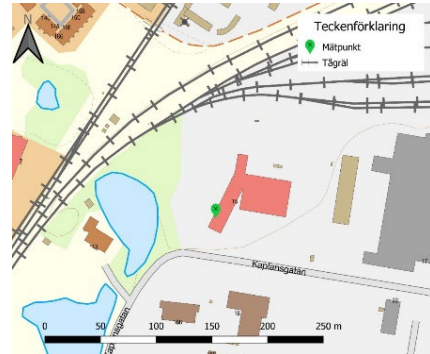
Förutsättningar

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

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

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

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



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

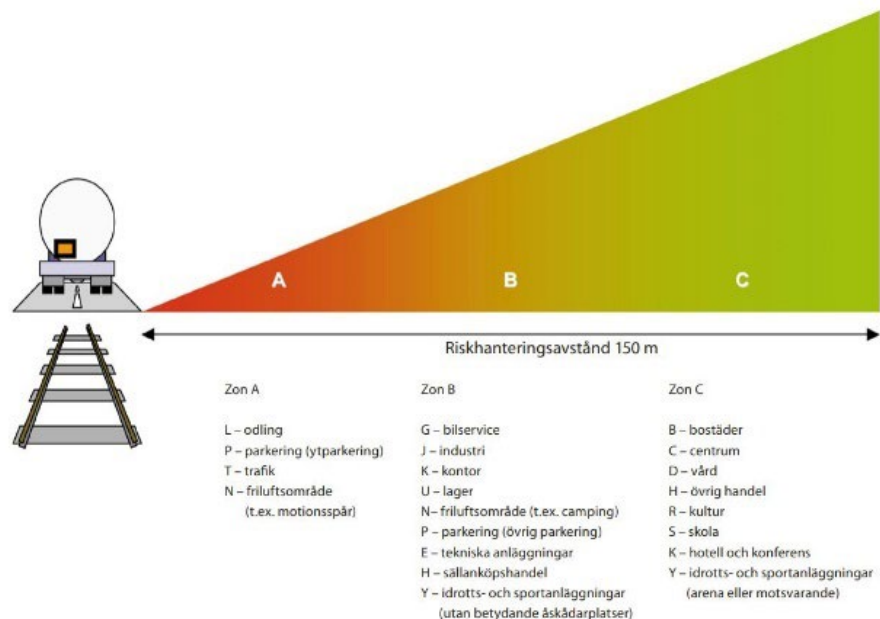
Konsekvenser

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

Risk för olyckor, farligt gods

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

Inför detaljplanearbetet har en fördjupad riskutredning tagits fram av Norconsult AB (2023-05-09) för transport av farligt gods. Riskbilden har utretts för att bedöma lämpligheten för förändrad markanvändning. Utredningens resultat sammanfattas nedan och kan läsas i sin helhet i bilaga I.



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

Förutsättningar

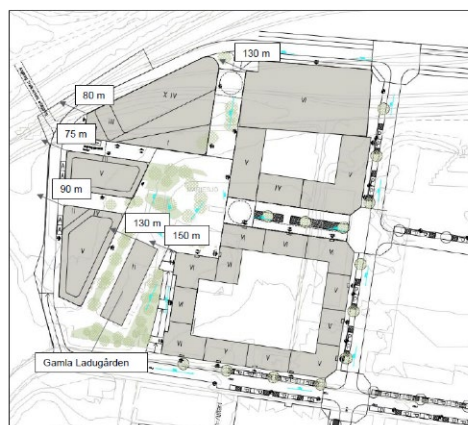
Inom 150 meter från planområdet finns Västra stambanan som är en farligt gods led. Västra stambanan ligger på samma eller en högre nivå än planområdet. Längs med Västra stambanan på båda sidor av spåren ska ett 30 meter brett bebyggelsefritt område finnas (Trafikverkets riktlinjer). Utmed stambanans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

Konsekvenser

Enligt riskutredningen visar riskberäkningarna för individrisken att risknivån är på acceptabla nivåer för planområdet både i ursprungsberäkningen och osäkerhetsanalysen. Samhällsrisken hamnar inom ALARP-området både i den ursprungliga analysen och i osäkerhetsanalysen. Detta innebär att skyddsåtgärder som är rimliga, sett ur kostnads- perspektiv och praktisk genomförbarhet, ska vidtas.

Riskenivån för planområdet bedöms vara tolerabel enligt använda riskvärderingskriterier och regelverk med föreslagna skyddsåtgärder:

- Fasader upp till 6 meters höjd på byggnader inom 130 meter (145 meter från nuvarande spår) från Västra stambanan ska utformas med ett yt-skikt i oibrännbart material.
- På byggnader inom 80 meter (95 meter från nuvarande spår) ska fasader inklusive fönster som vetter mot Västra Stambanan utformas i brandklass minst EI30.



Illustrationen visar avståndet mellan planerad bebyggelse och befintligt spår på Västra stambanan.

- Utrymning ska vara möjlig bort från Västra stambanan på byggnader inom 150 meter (165 meter från nuvarande spår) från Västra stambanan.
- Ventilation ska placeras högt och vänd bort från Västra stambanan på byggnader inom 150 meter (165 meter från nuvarande spår) från Västra stambanan.
- Områden inom 30 meter (45 meter från nuvarande spår) från Västra stambanan ska inte inbjuda till stadigvarande vistelse utomhus.

Skyddsåtgärderna har bedömts utifrån att de ska vara applicerbara oavsett utbyggnadsordning. Det är alltså inte en förutsättning att bebyggelsen i västra delen av planområdet byggs innan bebyggelsen i östra delen av planområdet.

Om bullerskydd i brandklass minst EI30 samt med en höjd på minst 2 meter uppförs mellan järnväg och planområdet så kan skyddsåtgärd om brandklass EI30 på fasad och fönster utgå på de byggnader som skyddas av bullerskyddet.

Samtliga av utredningens förslag till skyddsåtgärder ovan regleras med planbestämmelser på plankartan (b_1 , b_3 , b_4).

Då uppställningsspår för persontåg på ett avstånd av 25 meter från bebyggelsen är aktuellt har en bedömning av urspårningsrisken gjorts. Utredningens slutsats är att riskerna med ett uppställningsspår för persontåg är försumbara.

Om föreslagna skyddsåtgärder genomförs bedöms risknivån för planområdet vara tolerabel enligt använda riskvärderingskriterier och regelverk.

Risk för översvämning

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

Förutsättningar

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. Enligt SMHI väntas årsmedelnederbörden i Skövde öka med upp till 30 % till 2100.

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

Planområdet har inte någon lågpunkt.

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

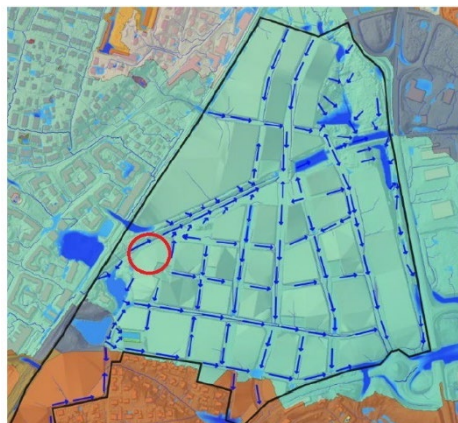


Befintligt skyfallsregn vid ett 100 årsregn med 30 minuter varaktighet. Pilspets pekar nedåt. Planområdets läge markerad med röd cirkel

Konsekvenser

Planförslaget bedöms leda till förbättrad hantering av skyfall i stadsdelen. På plankartan höjdsätt gator och torg. Vidare anges minsta lutning på gatorna för att säkerställa att vattnet leds mot sydost, till en lågpunkt belägen direkt väster om cirkulationsplatsen Hjovägen-Kaplansgatan.

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



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

Kulturmiljö

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

Förutsättningar

Historik

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

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



Ladugårdsbyggnaden från flygfoto från 1938



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

Kulturhistoriska värden



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



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

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

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

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

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

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

Rekommendationer vid underhåll av byggnaden

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

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

Fornlämningar

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

Konsekvenser

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

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

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

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

Miljöns upplevelsevärde och pedagogiska värde, kopplade till de äldre byggnaderna i området, kommer att påverkas när ny bebyggelse uppförs. Högre bebyggelse med urbana förtecken kan skapa barriäreffekter mellan de äldre byggnaderna. Detta kommer att begränsa möjligheten att uppleva och förstå kopplingen mellan tegelbrukets historiska bebyggelse; tegelugnen, Mariesjö gård och ladugården. Effekterna av detta kan mildras genom tydlig skyltning och andra informativa insatser. Som underlag finns det för stadsdelen Skövde Science City (Mariesjö) ett gestaltningsprogram från 2022 (Mareld Landskapsarkitekter) och ett kvalitetsprogram från 2021 reviderad 2022 (Marelds Landskapsarkitekter, Fredblads arkitekter). Gestaltningsprogrammet beskriver huvudsakligen principer för gestaltningen (formen) med syftet att skapa en sammanhängande stadsmiljö över en längre utbyggnadstid. Kvalitetsprogrammet beskriver främst kvalitetsmål (innehåll & kvalitet) i den offentliga miljön och för kvartersbebyggelsen. Kvalitetsprogrammet är ett levande dokument som kan uppdateras vid behov och nya förutsättningar.

Fysisk miljö

Förutsättningar

Bebyggelse och stadsbild



Ortofoto med planområdet markerad med vit linje.

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

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

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

Friytor

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



Bilden visar närmaste lekplats

Vegetation och topografi

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

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



Bilden visar nivåskillnaden mellan Kaplansgatan och planområdet.

Tillgänglighet

Mellan planområdet och del av Kaplansgatan är det drygt 1 meters nivåskillnad. Inom planområdet är marken relativt plan.

Vägar och förbindelser

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

Skyddsrum

Det finns inga skyddsrum inom planområdet.

Konsekvenser

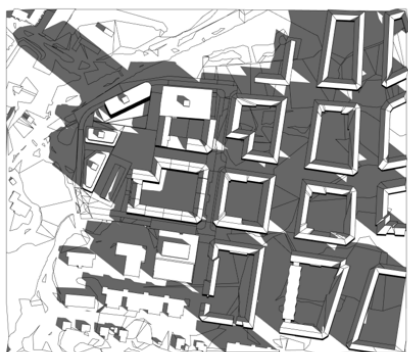
Bebyggelse och stadsbild

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

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

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

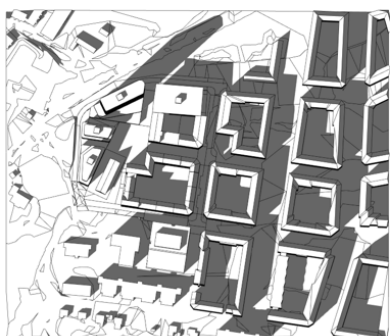
09:00



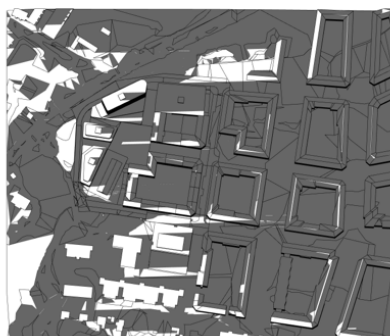
12:00



15:00

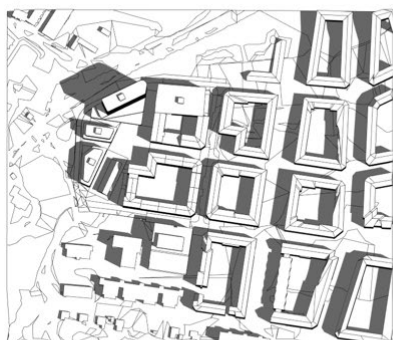


18:00



Sommarsolståndet (21:e juni)

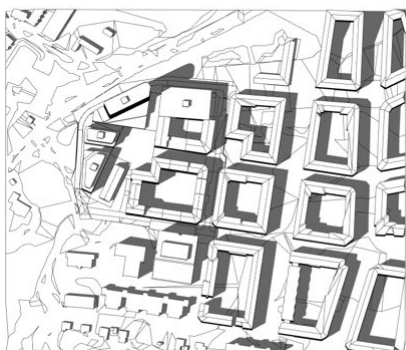
09:00



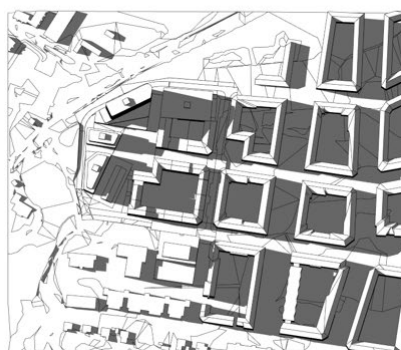
12:00



15:00



18:00



Friytor

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

Vegetation och topografi

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

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

Tillgänglighet

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

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

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

Vägar och förbindelser

Planförslaget innebär att det tillkommer nya lokalgator. De kommer få en stadsmässig gestaltning med träd. Det allmänna Kunskapstråket för fotgängare och cyklister kommer att fortsätta genom planområdet från Science Park Skövdes befintliga bebyggelse.

Skyddsrum

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

Lokalklimat

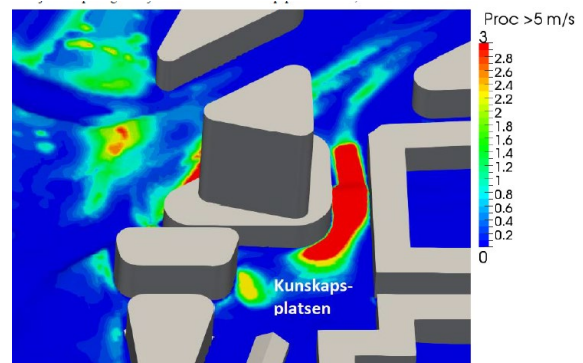
Förutsättningar

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

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

Konsekvenser

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



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

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

Sociala frågor

Förutsättningar

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

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

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

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

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



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

Konsekvenser

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

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

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

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

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

Teknisk försörjning

Förutsättningar

Vatten- och avlopp

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

El

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

Inom planområdet på fastigheten Mariesjö 5 finns en transformatorstation.

Fiber

Fiber finns i Kaplansgatan.

Uppvärmning

Fjärrvärmeledning finns i Kaplansgatan.

Avfallshantering

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

Konsekvenser

Vatten- och avlopp

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

El

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

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

Fiber

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

Uppvärmning

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

Avfallshantering

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

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

Service

Förutsättningar

Offentlig

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

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

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

Kommersiell

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

Konsekvenser

Offentlig

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

Kommersiell

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

Trafik

Förutsättningar

Parkering

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

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

Bedömning av parkeringsbehov för bostäder

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

Parkering i kvartersstaden i första hand ordnas i gemensamma parkeringshus. Kvartersgårdarna ska inte upplåta plats för markparkering annat än till rörelsehindrade. Normen avser boendeparkering inklusive besöksparkering och medger ca. 0,5 - 1 bilplats per lägenhet (beroende på lägenhetsstorlek). För mindre bostäder (<35 m²) ställs inga krav på bilparkering.

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

Bedömning av parkeringsbehov för kontor och högre utbildning

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

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

Bedömning av parkeringsbehov för hotell och restaurang

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

Streck i tabellen betyder att det saknas en parkeringsnorm.

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

Parkeringsbehov för centrumändamål

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

Parkeringsbehov för besöksanläggning

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

Motortrafik och spår

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

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

Kollektivtrafik

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

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

Gång- och cykeltrafik

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

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

Konsekvenser

Parkering

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

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

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

Motortrafik och spår

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

Planförslaget möjliggör för en logistikgata inom kontorskvarteren som är till för behörig trafik.

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

Kollektivtrafik

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

Gång- och cykeltrafik

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

Fastigheter och rättigheter

Konsekvenser

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

Samtliga fastigheter inom planområdet (Mariesjö 3-5 och Mariesjö 7) kommer att ombildas för att ingå i nya fastigheter.

Medverkande

Tjänstepersoner

Sektor samhällsbyggnad

Plan: Anna Olsson, Ingemar Frid

Bygglov: Matilda Lidberg

Mark- och exploatering: Denise Forsell, Magnus Bisi

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

Kart och mät: Simon Stenberg Jönsson

Kommunala lantmäterienheten: Daniel Strömvall

Sektor service

VA: Tomas Lindberg, Martin Johansson

Övriga

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

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

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Anna Olsson
Planarkitekt

Ingemar Frid
Planarkitekt

