

# Detaljplan för Björken 1

## Planbeskrivning

Antagandehandling  
Upprättad: 2025-08-20  
Antagen av kommunstyrelsen 2025-09-10, § 113/25  
Laga kraft: 2025-10-09

Dnr PLAN.2024.27  
Sektor samhällsbyggnad  
Skövde kommun



# Innehåll

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>Detaljplanens syfte och huvuddrag .....</b>  | <b>3</b>  |
| Syfte .....                                     | 3         |
| Huvuddrag.....                                  | 3         |
| <b>Beskrivning av detaljplan .....</b>          | <b>3</b>  |
| Omfattning och lokalisering .....               | 3         |
| Detaljplanens handläggning.....                 | 4         |
| Planförslaget.....                              | 4         |
| Genomförandetid .....                           | 6         |
| <b>Motiv till detaljplanens reglering .....</b> | <b>7</b>  |
| Kvartersmark .....                              | 7         |
| <b>Detaljplanens genomförande .....</b>         | <b>9</b>  |
| Fastighetsrättsliga frågor och Tomtindelning .  | 9         |
| Tekniska frågor .....                           | 9         |
| Ekonomiska frågor .....                         | 10        |
| Organisatoriska frågor .....                    | 10        |
| Prövning enligt annan lagstiftning.....         | 10        |
| Upplysningar .....                              | 10        |
| <b>Kommunala planeringsunderlag.....</b>        | <b>11</b> |
| Översiktsplan .....                             | 11        |
| Planprogram .....                               | 11        |
| Detaljplaner .....                              | 11        |
| Övriga.....                                     | 11        |

|                                         |    |
|-----------------------------------------|----|
| Beslut om betydande miljöpåverkan ..... | 12 |
|-----------------------------------------|----|

## **Planeringsförutsättningar och konsekvenser 13**

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Geoteknik och hydrologi.....     | 13 |
| Markmiljö och föroreningar ..... | 14 |
| Dagvatten .....                  | 14 |
| Riksentressen .....              | 14 |
| Hushållningsbestämmelser .....   | 14 |
| Natur.....                       | 15 |
| Miljökvalitetsnormer.....        | 15 |
| Utomhusbuller.....               | 17 |
| Risk för olyckor.....            | 18 |
| Risk för översvämning.....       | 19 |
| Kulturmiljö .....                | 20 |
| Fysisk miljö .....               | 24 |
| Lokalklimat .....                | 25 |
| Sociala frågor.....              | 26 |
| Teknisk försörjning.....         | 26 |
| Service .....                    | 27 |
| Trafik .....                     | 28 |
| Fastigheter och rättigheter..... | 29 |

## **Medverkande ..... 31**

|                       |    |
|-----------------------|----|
| Tjänstepersoner ..... | 31 |
| Övriga .....          | 31 |

# Detaljplanens syfte och huvuddrag

## Syfte

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen inom planområdet för att möjliggöra för bostadsändamål. Hänsyn ska tas till Vasastadens kulturmiljö.

## Huvuddrag

Planförslaget innebär att det blir fler bostäder i centralt attraktivt läge nära till service, parker och kollektivtrafik. Planområdet berör fastigheten Björken 1 och är strax under 1000 m<sup>2</sup> stor. På fastigheten finns en förskola som är nedlagd. Fastigheten är liten och lämpar sig bättre för bostadsändamål än för förskola som behöver stor friyta och mer utrymme för att utvecklas. Det relativt nära avståndet till Skövde Garnison, som kan vara ett potentiellt militärt mål, gör planområdet mindre lämpligt för förskoleverksamhet.

Planförslaget möjliggör att den före detta förskolebyggnaden kan byggas om till ca 8 bostadslägenheter. Byggnadens byggnadsarea och våningsantal förändras inte. Byggrätten för komplementbyggnader utökas emellertid något för att tillgodose behovet av bland annat cykelförråd, avfall och återvinningsutrymmen. Planen möjliggör även för vissa fasadförändringar bl.a att balkonger kan uppföras.

Befintlig parkering på fem p-platser delas med fastigheten Björken 10 i en gemensamhetsanläggning. Två av parkeringsplatserna hör till fastigheten Björken 1 och resterade till fastigheten Björken 10. Parkeringsnormen för bostäder i centralt läge innebär att det behövs ytterligare 2 parkeringsplatser, vilket det finns utrymme för. Planförslaget möjliggör att gemensamhetsanläggningen för parkeringsändamål kan utökas. Parkeringen angörs från Torgilsgatan, precis som tidigare.

Planområdet är beläget i Vasastaden, en av Skövde stads mest värdefulla och identitetsskapande kulturmiljöer. En antikvarisk förundersökning har legat till grund till planförslaget för att säkerställa att kulturmiljövärden inte tar till skada vid förändringar.

# Beskrivning av detaljplan

## Omfattning och lokalisering

### Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Granskningsutlåtande

### Planbilagor

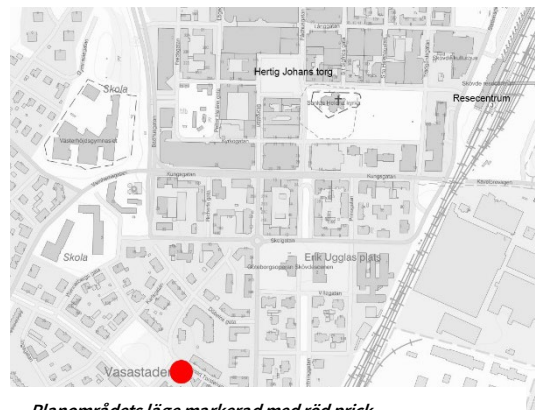
- A. Behovsbedömning, 2024-12-16
- B. Antikvarisk förundersökning 2025-02-14

### Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i Vasastaden ca 500 meter söder om Hertig Johans torg. Angränsande gator är Torgilsgatan och Lennart Torstensons gata.

### Areal

Planområdets areal är något under 1000 m<sup>2</sup>.



Planområdets läge markerad med röd prick

## Markägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Björken 1. Skövde kommun har sålt fastigheten till privat exploatör. Exploatören blir lagfaren ägare när detaljplanen fått laga kraft.

## Detaljplanens handläggning

### Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och handläggs med standardförfarande. Detaljplanen är förenligt med Skövde kommuns översiktsplan ÖP 2040 och FÖP Centrala Skövde. Planen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller medföra en betydande miljöpåverkan.

### Planprocessen

Planprocessen har pågått under 2025 med samråd i april och granskning i maj av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas kunna anta detaljplanen den 10 september 2025.

Kommunstyrelsen har beslutat om uppdrag (KS 2025-02-05 §17/25) och kommer besluta om antagande av detaljplanen. Inför samråds- och granskningsskeden har det skett en politisk avstämning av förslaget i beredningen för samhällsbyggnad (BSB), där kommunstyrelsens arbetsutskott ingår tillsammans med presidierna för bygglovsnämnden, servicenämnden och barn- och utbildningsnämnden.

## Planförslaget

Planförslaget innebär att gällande markanvändning för fastigheten Björken 1 ändras från *S<sub>I</sub>- Daghem* (förskola) till *B- Bostäder*. Det möjliggör att nedlagd förskola kan byggas om till bostadslägenheter, ca 8 stycken.

Planområdet är beläget i stadsdelen Vasastaden, en av Skövde stads mest värdefulla och identitetsskapande kulturmiljöer. En antikvarisk förundersökning har tagits fram (Bilaga B) som underlag till planförslaget. Detta för att säkerställa att förändringar i byggrätten inte skadar några kulturmiljövärden. Planen regleras med varsamhets- och utformningsbestämmelser.

### Konsekvenser för befintlig bebyggelse

Sektor samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte innebär en skada för kulturmiljövärdena. Trafiken till området bedöms inte leda till ökade trafikbullernivåer. Planförslaget bedöms inte ge upphov påverkan på skuggning, insyn eller ljus eller andra olägenheter som inte kan tålas. En utförlig beskrivning av planförslagets konsekvenser beskrivs under respektive kapitel.

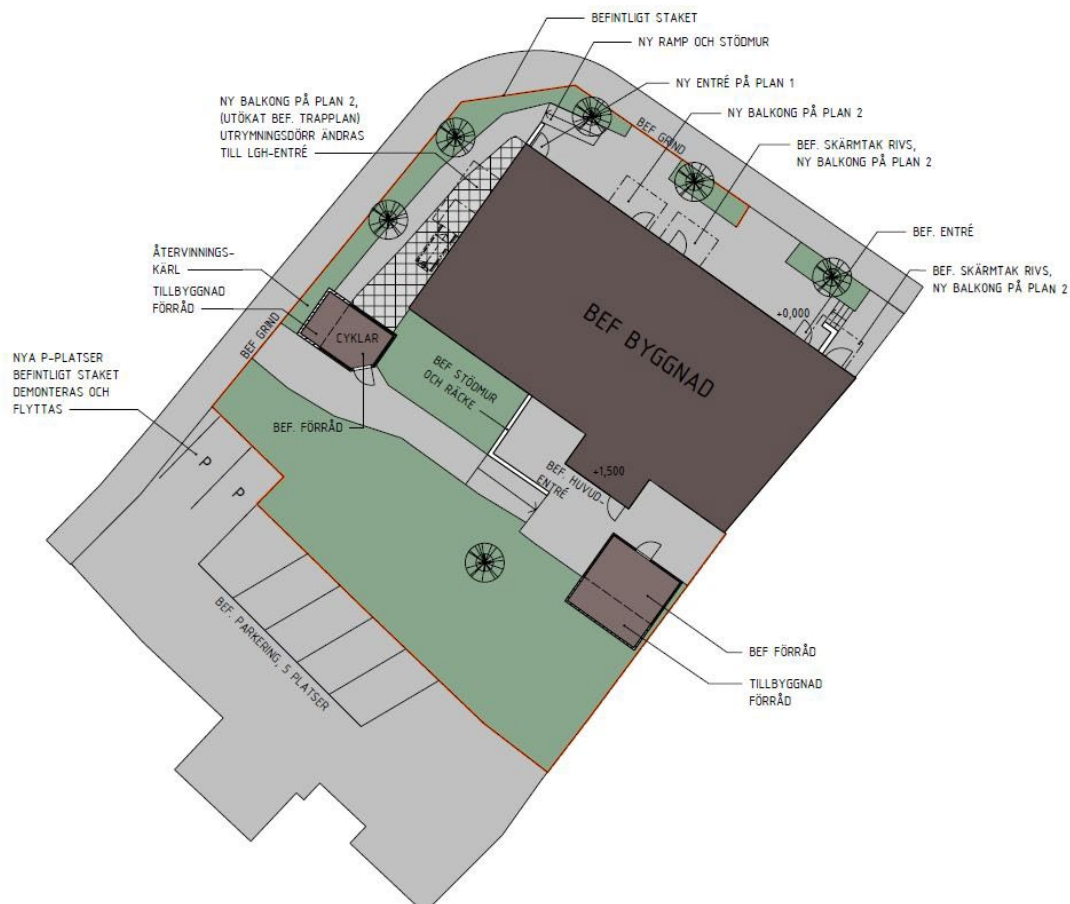
### Bebyggelse

Den före detta förskolebyggnaden är ca 270 m<sup>2</sup> i byggnadsarea. Placering, byggnadsarea och antal våningar är detsamma. Byggnaden kommer få balkonger samt fler fönster och dörrar. Mindre skärmtak ovanför entrén kommer ersätta det större mot Lennart Torstensons gata.

Byggnadsarean för komplementbyggnader utökas för att säkerställa att bostadslägenheternas behov av cykelförråd, utrymme för avfall och återvinning och liknande tillgodoses. Vidare innebär den utökad byggnadsarean att befintlig komplementbyggnaden i öster blir planenlig, idag ligger den på prickmark. Båda komplementbyggnaderna kan vardera utökas med ca 15 kvadratmeter i planförslaget. Egenskapsområdet för den västra komplementbyggnaden är större än byggrätten för det ska finnas en flexibilitet hur den kan byggas till/placeras.

Innergården kommer fortsätta att vara öppen även om komplementbyggnaderna tillåts bli något större. Återvinningskärl placeras mot Torgilsgatan i bebyggelseförslaget. Det finns plats för gemensam uteplats i söderläge.

Planbestämmelsen, i gällande detaljplan, om att befintligt träd skall bevaras har tagits bort då trädet inte längre finns kvar.



*Situationsplan (PE Teknik & Arkitektur)*



*Illustrationen visar hur byggnaden kan se ut efter innehållet ändrats från förskola till bostadslägenheter. (PE Teknik & Arkitektur)*

Skövde kommun har ansvar att planera för bostadsförsörjningen inom kommunen. Som stöd i det arbetet finns sedan 2012 ett boendestrategiskt program med syftet att skapa förutsättningar för att alla kommuninvånare ska kunna bo i attraktiva boendemiljöer samt att Skövde kan växa med nya bostäder i enlighet med övergripande tillväxtmål. I programmet anges långsiktiga bostadspolitiska mål utifrån välfärd och tillväxt. Programmet reviderades senast i september 2018. Nya riktlinjer för Skövde kommuns bostadsförsörjning är på väg att arbetas fram.

Detaljplaneförslaget leder mot flera av de bostadspolitiska målen, bl.a.

- Trygga, tillgängliga och hälsosamma boendemiljöer (mål 1)
- Valfrihet och mångfald (mål 2)
- Hållbar utveckling (mål 3)
- Goda kommunikationer (mål 4)

## Gestaltning

Vasastadens och befintliga byggnaders karaktärsdrag beaktas vid förändringar vad gäller fasad- och takmaterial, kulörer, detaljutformning och gestaltning. Större delen av den ursprungliga prickmarken kommer att vara kvar för att säkerställa den öppna karaktären i området.

## Trafik till och inom planområdet

Angöring från gata till bilparkering sker även i fortsättningen från Torgilsgatan. Befintlig bilparkering utökas med ett par parkeringsplatser. Parkeringen fortsätter att delas med fastigheten Björken 10.

Tillskillnad från när det var förskoleverksamhet kommer det bli trafikerörelser till planområdet även kvällar, helger och lov. Trafiken bedöms öka marginellt. Det centrala läget i Skövde ger goda förutsättningar nå målpunkter till fots, cykel eller med kollektivtrafik.

## 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

## Kvartersmark

### Användningsbestämmelser

#### *B- Bostäder*

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

### Egenskapsbestämmelser

#### *Prickmark - Marken får inte förses med byggnad*

Motiv: Att säkerställa att huvudbyggnadens placering och byggnadsarea förblir densamma med hänsyn till Vasastadens kulturmiljö. Viktiga karaktärsdrag är att förgårdsmarken mot Lennart Torstensons gata behållas obebyggd och att planområdet bibehåller sin öppna karaktär. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

#### *Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad och mur*

Motiv: Att säkerställa att plats finns för komplementbyggnader till exempel cykelförråd, avfallshantering. Murar är även tillåtet. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1, 5, 8

#### *h<sub>1</sub>- Högsta nockhöjd är 163,5 meter över angivet nollplan*

Motiv: Nockhöjden regleras med hänsyn till byggnadens och Vasastadens kulturmiljövärden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

#### *h<sub>2</sub>- Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4,5 meter.*

Motiv: Nockhöjden för komplementbyggnader regleras för att säkerställa att komplementbyggnaderna inte blir för höga med hänsyn till Vasastadens kulturmiljövärden. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

#### *g<sub>1</sub> – Markreservat för gemensamhetsanläggning*

Motiv: Att reservera mark för gemensamt syfte, i detta fall gemensam parkering för fastigheterna Björken 1 och Björken 10. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1, 6

#### *f<sub>1</sub>-Balkong och skärmtak tillåts ovan prickad mark*

Motiv: Att möjliggöra uppförande av balkonger på befintlig byggnad samt väderskyddande skärmtak vid entréer. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 6 §

*f<sub>2</sub> - Balkonger ska ha en enkel utformning och utformas med smide eller metallnätsräcke. Balkong får inte glasa in. Balkong får skjuta ut max 1,8 meter från fasad på prickad mark. Balkonger mot Lennart Torstensons gata ska vara begränsade i antal och får vara högst 3 meter bred.*

Motiv: Att möjliggöra balkonger som är en boendekvalité och säkerställa att dessa uppförs utan att skada kulturmiljövärdena. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*f<sub>3</sub> - Takkupor ska vara begränsade i antal och storlek och vara anpassade i utformning till den ursprungliga gestaltningen.*

Motiv: Att möjliggöra takkupor och säkerställa att förändringar inte skadar byggnadens karaktär. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*e<sub>1</sub> – Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 25 kvm*

Motiv: Att möjliggöra att komplementbyggnad kan bli större för att bostadslägenheternas behovs. Samtidigt som storleken begränsas för att säkerställa den öppna karaktär i området. Egenskapsområdet är större för att det ska finnas en flexibilitet hur komplementbyggnaden kan byggas till/placeras. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*k<sub>1</sub>- Byggnadens tidstypiska utformning med olika byggnadsvolymer och slätputsade fasader med mindre partier av träfasad ska bevaras.*

Motiv: Att säkerställa viktiga karaktärsdrag som är av kulturhistoriskt värde. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*k<sub>2</sub>- Fasaden ska ha en ljus färgsättning i blek pastell i antingen rosa eller gul kulör.*

Motiv: Att säkerställa att fasaden har kvar en tidstypisk färgsättning vilket är ett viktigt karaktärsdrag och av kulturhistoriskt värde. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*k<sub>3</sub> - På stora takytor ska taktäckning utgöras av rödbruna betongpannor eller röda tegelpannor. Mindre takytor ska täckas med röd plåt i form av bandtäckning.*

Motiv: Att säkerställa viktiga karaktärsdrag som är av kulturhistoriskt värde. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*k<sub>4</sub>- De ursprungliga fönstrens placering, form och storlek ska vara vägledande vid nya fönsteröppningar. Fönstren ska ha en vit kulör.*

Motiv: Att säkerställa att byggnadens postmodernistiska karaktärsdrag inte går förlorad och att tillägg inte gör den tidstypiska exteriören mer otydlig. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*k<sub>5</sub> - Ytterdörrar ska ha ett enkelt och renodlat formspråk. Nya ytterdörrar får ha avvikande kulör från fasad och fönster.*

Motiv: Att säkerställa att byggnadens postmodernistiska karaktärsdrag inte går förlorad. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*k<sub>6</sub> - Ursprungliga dekorativa element kring dörrar och fönster ska bevaras.*

Motiv: Att säkerställa att byggnadens tidstypiska karaktärsdrag inte går förlorad. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*k<sub>7</sub> - Förändringar av byggnadens exteriör ska ske med stor hänsyn till byggnadens formspråk och underordna sig till den ursprungliga gestaltningen.*

Motiv: Att säkerställa att förändringar av byggnadens exteriör sker med anpassning till den tidstypiska postmodernistiska karaktärsdragen, så dessa inte går förlorade. Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

*k<sub>8</sub>- Ny- eller tillbyggnad av komplementbyggnad ska ha röda tak. Fasaden ska vara i trä i ljus kulör*

Motiv: Att säkerställa att tak- och fasadfärg på komplementbyggnad harmoniserar med befintliga komplementbyggnader och huvudbyggnadens utformning. Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 6 § 1

# Detaljplanens genomförande

## Fastighetsrättsliga frågor och Tomtindelning

### Gemensamhetsanläggningar

Planförslaget möjliggör att gemensamhetsanläggning *Björken GA:2*, med ändamål parkeringsplatser, kan utökas. Detta för att klara parkeringsbehovet för bostadsändamål.

För att gemensamhetsanläggningen ska kunna ändras behöver anläggningsbeslutet omprövas. Det görs genom att ansöka om en lantmäteriförrättning. Kostnaden för detta bekostas av den som ansöker om förrättningen.

### Rättigheter

Planområdet berörs inte av några ledningsrätter.

### Tomtindelning

Del av tomtindelningen Ti 2:87 med aktnummer 1683K-TI2:87 för kv Björken upphävs för fastigheten Björken 1. Information om detta har införts på plankartan.

Del av tomtindelningen Ti Å:1 för kv Apel, Asken, Björken, Bocken, Bävern, Kamelen, Oxen med aktnummer 1683K-TIÅ:1 ska upphävs för fastigheten Björken 1. Information om detta har införts på plankartan

## Tekniska frågor

### Allmän plats

Planområdet berör ingen allmän platsmark.

### Vatten och avlopp

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp (VA).

Vattenservisen kan behöva dimensioneras upp för att säkerställa tillräcklig med kapacitet och funktionalitet. Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för anläggande och framtida drift av servisledningar.

### Dagvatten

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för dagvatten. Fastighetens dagvatten kommer även fortsättningsvis att ledas till anslutningspunkt för kommunens dagvattenledning.

### El och fiber

Planområdet är anslutet till el- och fibernät. Planförslaget innebär inga förändringar av befintliga förhållanden. Befintlig elservis kan behöva bytas till större dimension. Fastighetsägaren/Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt Skövde Energi AB ifrån elrum/fasadskåp till tomtgräns dit Skövde Energi AB anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och uppfylla gällande krav på storlek.

### Uppvärmning

Det finns fjärrvärme till planområdet. Planförslaget innebär inga förändringar av befintliga förhållanden.

## Avfallshantering

Fastighetsnära insamling av matavfall och förpackningar kan och ska anordnas inom planområdet. Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfalls & Återvinning Skaraborg (AÅS).

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

#### *Vatten och avlopp*

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

#### *Lantmäteriförrättning*

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa. Exploatören har bekostat fastighetsbestämningen.

#### *Bygglov och bygganmälan*

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

### Planavgift

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i avtal mellan sektor samhällsbyggnad och Vasabjörkens Fastighets AB.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanen har varit utställd på samråd under mars/april och har varit utställd på granskning under maj 2025. Antagandet av detaljplanen bedöms kunna ske den 10 september 2025.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Ändring av gemensamhetsanläggningen Björken GA:2 kräver anläggningsbeslut enligt anläggningslagen. Ansökan sker till den kommunala lantmäterimyndigheten. Gemensamhetsanläggningens avgränsning behöver utökas för de kompletterade parkeringsplatserna.

## Upplysningar

Inför detaljprojektering av kvartersmarken (eventuella uppfyllnader med mera) kan det komma att erfordras geotekniska undersökningar.

Ska det schaktas eller fyllas på så att markens höjd ändras mer än +/- 0,5 meter från ursprunglig marknivå behövs marklov.

# Kommunala planeringsunderlag

## Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Skövde kommuns översiktsplan ÖP 2040 och den fördjupade översiktsplanen för centrala Skövde (FÖP Centrala Skövde).

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

Planförslaget följer utvecklingsinriktning, ställningstaganden samt planeringsprinciper som ÖP 2040 anger.

I FÖP Centrala Skövde anges *pågående markanvändning* för planområdet. Centrala Skövde ska vara en blandstad det vill säga en blandning av bostäder, verksamheter, handel, service, utbildning och gröna miljöer med sociala kvaliteter.

Vasastaden, som planområdet är beläget i, tillhör en av Skövdes tre historiska kärnmiljöer och kulturmiljön kräver generellt mycket stor varsamhet och att förändringar/kompletteringar ska göras utifrån ett helhetsperspektiv.

## Planprogram

Detaljplanen bedöms inte behöva föregås av planprogram då planförslaget har stöd i Skövde kommuns översiktsplan 2040 och FÖP Centrala Skövde samt att berörande fastighet är liten.

## Detaljplaner

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet. Detaljplanen gäller över ett större område i Vasastaden och reglerar flera olika markanvändningar. Bland annat handel, kontor, kyrka, samlingslokal, bostäder, park, gator och skola.

| Plannummer   | Namn                       | Beslutsdatum |
|--------------|----------------------------|--------------|
| 1683K-DP 440 | Vasastaden (bevarandeplan) | 1995-06-13   |

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet. Innehållet anger bostäder.

| Plannummer  | Namn                       | Beslutsdatum |
|-------------|----------------------------|--------------|
| 1683K-DP427 | Del av kvarteret Boken m.m | 1994-06-09   |

## Övriga

### Vision 2040 och kommunfullmäktiges mål för mandatperioden

Vision Skövde 2040 lyder:

*"Tillsammans förverkligar vi drömmar och får Skövde att växa".*

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

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

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

## Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2024-06-03 § 115 /24 om positivt planbesked för Björken 1.

## Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2025-02-05 §17/25 om planuppdrag för Björken 1.

## 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), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Skälen för bedömningen är huvudsakligen:

- Planförslaget följer Översiktsplan 2040 och FÖP Centrala Skövde.
- Planen möjliggör att nedlagd förskola på fastigheten Björken 1 kan byggas om till ca 5-8 bostadslägenheter i ett attraktivt och centralt läge. Befintlig infrastruktur och kollektivtrafik kan nyttjas. Förtätning av centralorten bidrar till ökat underlag för kollektivtrafiken. Bostäder i centralt läge främjar ett minskat bilberoende.
- Planförslaget påverkar inga andra planer.
- Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på naturvärden. Befintliga träd på fastigheten kommer inventeras.
- Planförslaget bedöms inte leda till betydande påverkan på kulturvärdena i området. Vasastaden historiska stadsplan ska värnas om. En antikvarisk undersökning tas fram som underlag till utformningen av planförslaget.
- Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan på sociala eller materiella värden.
- Planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för totalförsvaret.
- Planförslaget bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas för planområdet.

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde 2025-03-12 § 24/25 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 2025-01-14, framfört att de delar kommunens bedömning i frågan.

# Planeringsförutsättningar och konsekvenser

## Geoteknik och hydrologi

### Förutsättningar

Enligt Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering består jordlagret inom planområdet i huvudsak av isälvsediment. Berggrund är granit. Det finns ingen geoteknisk undersökning för planområdet som består av fastigheten Björken 1.

Inom angränsande kvarter Boken finns en geoteknisk undersökning från 1994 där står det att jorden i huvudsak består av sand och silt.

Befintlig byggnad inom planområdet är byggd med platta på mark.

#### *Ras, skred och erosion*

Inom planområdet finns det enligt SGU:s kartlager inga risker för jordskred. Området är inte beläget inom nationellt riskområde för ras, skred och erosion enligt SGU och myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

Planområdet har inga större nivåskillnader. Marken lutar från +154,5 meter i sydväst till +152,5 meter i nordost. Mellan punkterna är avståndet ca 45 meter.

#### *Grundvatten*

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsterna Falköping – Skövde (en sedimentär bergförekomst som i stora drag utgörs av Billingen) och Hagelberg (en sand och grusförekomst som sträcker sig utmed Billingens östra sluttning från Hagelberg i söder till Södra Ryd i norr).

Enligt drastickartan, som visar grundvattnets sårbarhet för föroreningar, anges drastickvärde 174. Ju lägre drastickvärde, desto lägre sårbarhet. Högsta drastickvärdena är kring 200 i Skövde (Skövde kommuns interna kartunderlag).

Enligt drastickkartan är det 4,5- 9 meter till grundvattenytan i området som planområdet är beläget i. Inom angränsande kvarter Boken finns en geoteknisk undersökning från 1994. Vid undersökningstillfället uppmättes ingen fri vattenyta i de öppna provtagningshålen, provgroparna eller öppna grundvattenröret. Vilket också pekar på att det inte är hög grundvattennivå i området.

#### *Radon*

Planområdet är beläget inom riskområde för radon. Riktvärden för radon i inomhusluften är 200 Bq/m<sup>3</sup>. Enligt senaste radonmätningen från år 2022 på Vasakullens förskola (som idag är nedlagd) klarar man riktvärdena under dagtid när fläkterna var igång. Frågan följs upp under bygglovsprocessen.

### Konsekvenser

#### *Ras, skred och erosion*

Planförslaget innebär att befintlig markanvändningen i gällande detaljplan ändras från *S<sub>1</sub>- daghem* till *B- Bostäder*. Högsta tillåten byggnadsarea utökas inte för huvudbyggnad och den tillåts inte byggas på med fler våningar. Komplementbyggnaderna tillåts totalt bli ca 30 m<sup>2</sup> större än idag, vilket är marginellt.

Planförslaget bedöms inte påverka markens stabilitet.

#### *Grundvatten*

Planförslaget innebär att en numera nedlagd förskola kan byggas om och i stället inhysa ca 8 bostadslägenheter. Byggnadens byggnadsarea ändras inte. Planområdet är strax under 1000 m<sup>2</sup> utgör en liten del av grundvattenförekomsterna och bedöms inte påverka vattnets status.

### Radon

Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen. Gränsvärdena för radon bedöms klaras med åtgärder även när byggnaden byggs om för bostadslägenheter.

## Markmiljö och föroreningar

### Förutsättningar

Det finns inga kända markföroreningar inom området. Planområdet som berör fastigheten Björken 1 var tidigare en del av grannfastigheten Björken 10. Då var det en trädgård med grusgångar, lövträd och gräsmattor. På 1990-talet styckades fastigheten av till en förskoletomt.

### Konsekvenser

Markföroreningar bedöms inte förekomma och föreslagen markanvändning ger inte upphov till några.

## Dagvatten

### Förutsättningar

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och fastigheten är ansluten till kommunens dagvattennät. Dagvattnet leds vidare via en servisledning till kommunens dagvattenledning i Torgilsgatan. Ledningen avrinner till Mörkebäcken innan det når recipienten Svesån.

### Konsekvenser

Planförslaget innebär att andel hårdgjord mark utökas något. Det beror på att komplementbyggnadernas byggnadsarea utökas och att det kommer behövas ytterligare två parkeringsplatser inom planområdet.

Påverkan på dagvattnet bedöms vara marginellt. Dagvattnet kan även i fortsättningen ledas till förbindelsepunkten för kommunens dagvattenledning.

## Riksintressen

### Förutsättningar

#### *Totalförsvar*

Planområdet ligger inom *riksintresse för totalförsvar - MSA område* som är kopplat till Karlsborgs flygplats och *riksintresse totalförsvar- område med särskilt behov av hinderfrihet*.

### Konsekvenser

#### *Totalförsvar*

Planförslaget innebär inte någon påverkan på riksintressena. Befintlig byggnad kommer inte byggas på med fler än våningar vilket regleras med högsta nockhöjd.

## Hushållningsbestämmelser

### *(enligt 3 kap. miljöbalken)*

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser.

## Natur

### Förutsättningar

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden, naturreservat, naturvårdsprogram. Skövde kommuns kommunekolog har inventerat planområdet och det finns inga *särskilt skyddsvärda träd* enligt naturvårdsverkets definition eller andra naturvärden.

Mot Torgilsgatan finns två rönnar och mot Lennart Torstensons gata finns tre rönnar. Inne på gården finns ett prydnadskörbär. Träden är inte skyddande i gällande detaljplan. Där marken inte är hårdgjort är det gräsyta.

### Konsekvenser

Även om rönträden inte är särskilt skyddsvärda utgör de ett grönt inslag i stadsrummet. Därför föreslås inte någon utökad byggrätt där de står utan de fortsätter stå på prickmark. Det finns möjlighet att komplettera med fler träd och behålla prydnadskörbäret inom planområdet.

### Miljökvalitetsnormer

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

Föreskrifterna är juridiskt bindande.

Det finns idag MKN för omgivningsbuller, utomhusluft och vatten.

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

### Förutsättningar

#### *MKN för omgivningsbuller*

Miljökvalitetsnormen för *omgivningsbuller* är en så kallad målsättningsnorm och gäller för kommuner med mer 100 000 invånare, samt från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

I Skövde kommun gäller därmed MKN för omgivningsbuller endast för större vägar samt järnvägar. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och ansvarar för bullerkartläggningar och eventuella åtgärdsplaner. Planområdets påverkan av trafikbuller beskrivs under avsnittet *Utomhusbuller*.

### MKN för utomhusluft

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

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

Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider (NO<sub>x</sub>) 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 mätningar från 2018-06-07 ligger halterna av kväveoxider (NO<sub>x</sub>) och partiklar (PM<sub>2,5</sub> PM<sub>10</sub>) klart under gällande gränsvärden för MKN för planområdet, se vidstående tabell.

### MKN för vatten

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

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

För bedömning av yt- och grundvatten är Sveriges vatten indelat i vattenförekomster, vilka utgörs av vatten med en viss specifik storlek med likvärdiga egenskaper. Miljökvalitetsnormerna anger den miljökvalitet som ska uppnås för varje enskild vattenförekomst och vid vilken tidpunkt

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Svesån och berörs också av grundvattenförekomsterna *Falköping – Skövde* (en sedimentär bergförekomst som i stora drag utgörs av Billingen) och *Hagelberg* (en sand och grusförekomst som sträcker sig utmed Billingens östra sluttning från Hagelberg i söder till Södra Ryd i norr).

Planområdets avvattning sker i huvudsak via en dagvattenledning som leds till Mörkebacken innan det ca 5 km senare, mynnar i Svesån. Svesån är klassad till måttlig ekologisk status. Svesån uppnår inte god kemisk status. Urban markanvändning utgör dock inte betydande källa till föroreningar av Svesån för något av de ämnen som omfattas av den kemiska statusen enligt Vattenmyndighetens bedömning.

Grundvattenförekomsterna Falköping-Skövde och Hagelberg bedöms ha god kvalitativ status. SGU:s bedömning är att vattenförekomsterna inte är utsatt för risk att inte bibehålla god kemisk grundvattenstatus till nästföljande målår.

| Ämne              | Gränsvärde           | Uppmätt/<br>beräknat<br>värde<br>(2018-06-07) |
|-------------------|----------------------|-----------------------------------------------|
| NO <sub>x</sub>   | 40 µg/m <sup>3</sup> | <10 µg/m <sup>3</sup>                         |
| PM <sub>2,5</sub> | 25 µg/m <sup>3</sup> | 11 µg/m <sup>3</sup>                          |
| PM <sub>10</sub>  | 40 µg/m <sup>3</sup> | 18 µg/m <sup>3</sup>                          |

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

## Konsekvenser

### MKN för utomhusluft

Detaljplanens genomförande bedöms inte ge några negativa konsekvenser då de uppmätta halterna av kväveoxider (NO<sub>x</sub>) och partiklar (PM<sub>2,5</sub>, PM<sub>10</sub>) ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer.

### MKN för vatten

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk status i grundvattenförekomsterna eller att bibehålla god kemisk status för Svesån. Planförslaget möjliggör en ändrad användning av nedlagd förskola. Huvudbyggnaden (före detta förskolebyggnaden) byggnadsarea utökas inte. Komplementbyggnaderna tillåts utöka med totalt ca 30 m<sup>2</sup>. Den befintliga parkeringen kommer kompletteras med två parkeringsplatser. I övrigt inga förändringar av hårdgjord mark. Planområdet utgör en liten del av grundvattenförekomsterna.

## Utomhusbuller

### Förutsättningar

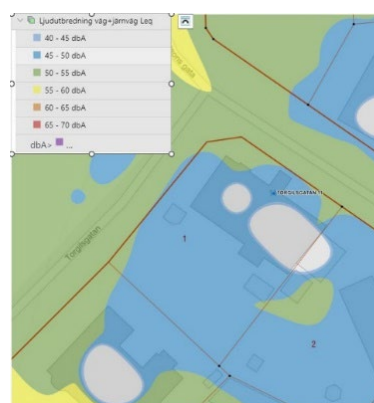
Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnad (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att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

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

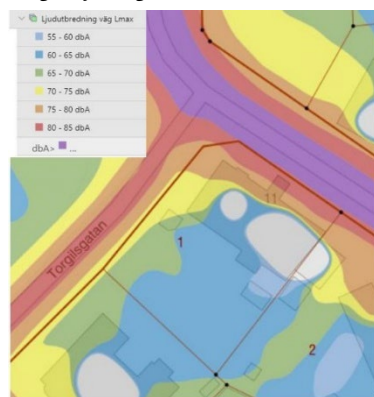
Ramböll har, år 2022, tagit fram en översiktlig trafikbullerkartläggningen över Skövde. Planområdet angränsar till lokalgatorna Lennart Torstenssons gata och Torgilsgatan, båda med begränsad fordonstrafik, uppskattningsvis under 500 fordon/dygn. Ingen av gatorna är farligt gods led. Järnvägen är västra stambanan ca 280 meter öster om området. Trafikbullernivå bedöms inte ha ökat sedan dess i området.

Sammanvägda ekvivalenta bullernivå väg+järnväg är som högst 50-55 dBA inom planområdet. För huvuddelen av fastigheten och befintlig byggnad är den ekvivalenta ljudnivån mellan 45-50 dBA vilket är med bred marginal under riktvärdena för trafikbuller. (se vidstående karta) Riktvärden för trafikbuller ekvivalent ljudnivå överskrids alltså inte inom planområdet.

Den maximala ljudnivån inom planområdet är från väg och är högst mot Lennart Torstenssons gata (se vidstående karta). Det går att ordna en uteplats som klarar riktvärdena för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå inom planområdet. Riktvärdena för maximal ljudnivå överskrids inte.



Sammanvägda ekvivalenta ljudnivån från väg och järnväg



Maximala ljudnivån från väg (som är högre än från järnväg i detta område)

Konsekvenser

Planförslaget innebär att den nedlagda förskolan kan byggas om till ca 8 lägenheter. Befintlig byggnadsarea för huvudbyggnad utökas inte mot Torgilsgatan eller Lennart Torstensons gata.

Trafikbullerförordningens riktvärden för fasad klaras med stor marginal (> 5 dBA) och en eventuell framtida trafikökning på lokal-gatorna är så marginell att det inte bedöms resultera i en ökning av trafikbuller som överskrider förordningens riktvärden.

En gemensam uteplats kan anordnas i anslutning till byggnaden som klarar 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljud-nivå.

Risk för olyckor

Förutsättningar

Farligt gods

Planområdet angränsar inte till farligt gods led.

Övrigt

Norr om planområdet har Skövde energi spets- och reservanläggning. Anläggningen som är uppförd 1975 används som en reservanläggning för fjärrvärmenätet. Länsstyrelsen beslöt den 22 september 1997 att lämna Skövde kommun tillstånd enligt miljöskyddslagen att inom kv Lönner (nuvarande fastighet Lönner 6) att driva en förbränningsanläggning för olja med en tillförd effekt av högst 23.2 MW. Tillståndet avser spets- och reservlastproduktion för fjärrvärmenätet i Skövde.

Avståndet mellan anläggningen och planområdets gräns är 260 meter, fågelvägen. Anläggningen bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet.

Anläggningen används endast som reserv när de andra fjärrvärmeanläggningarna inte har tillräckligt med kapacitet eller är ur drift. Det är en fossil oljepanna i anläggningen. I centralen finns tre oljepannor och en elpanna. Det finns ingen pellets. Därför är anläggningen tyst och det finns ingen risk för buller. Skövde Energi har miljötillstånd för anläggningen som de ska efterfölja. Enligt ansvarig för anläggningen finns ingen risk för explosion eller brand. Stoffmätningar görs emellanåt, inga partiklar har noterats då.

En riskanalys för anläggningen genomförs årligen av miljöexpert hos Skövde Energi AB.

Konsekvenser

Skövde energi:s spets- och reservanläggning bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet utifrån riskanalys framtagen av Skövde Energi AB. Detaljplanen bedöms inte påverka anläggningen.

| Utrymme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ekvivalent nivå                            | Maximal nivå           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|
| Utomhus vid:<br><br>Fasad<br><br>Uteplats i anslutning till bostaden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <br><br>60 <sup>1)</sup> dBA<br><br>50 dBA | <br><br><br><br>70 dBA |
| <p>Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och</li><li>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.</li></ol> <p>Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges för uteplats ändå överskrids, bör nivå dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.</p> <p><sup>1)</sup> För bostad om högst 35 m<sup>2</sup> gäller 65 dBA</p> |                                            |                        |

*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.*

# Risk för översvämning

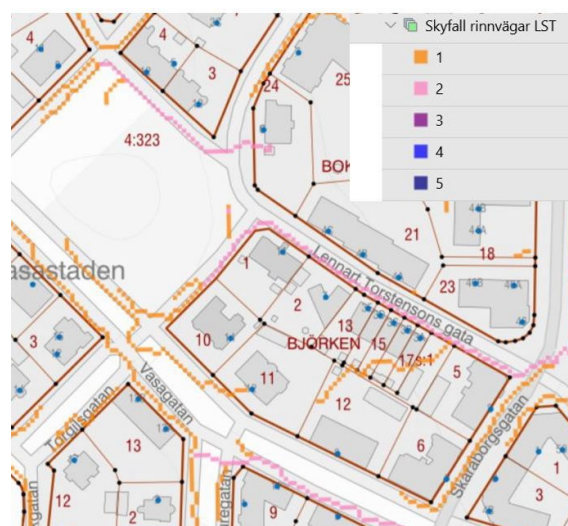
## Förutsättningar

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare.

Enligt SMHI väntas årsmedelnederbörden i Skövde öka med upp till 30% till 2100. Skövde kommun har karterat skyfall med en återkomsttid för 100-, 400- och 1000-årsregn samt analyserat flödesvägar flödesvolymen för år 2023. Karteringen är utförd av Sweco och visar de maximala vattendjupen under ett översvämningsförlopp. I händelse av skyfall ska en genomtänkt höjdsättning styra dagvattnet i lämplig riktning till utvalda platser. Karteringen visar på att det inte finns någon risk för översvämning för 100- årsregn eller 400-årsregn. Karteringen för rinnvägar visar att det lägsta och näst lägsta storleken på flödet.



Kartan till vänster visar maxdjup vid 100- årsregn och kartan till höger visar maxdjup vid 400- årsregn för år 2023. Planområdet är markerad med grön linje.



Kartan visar rinnvägar, underlaget är framtaget av Länsstyrelsen. Data visar hur ytvavrinningen kan se ut i landskapet vid stora regnmängder. Värden avser biflödesordningen och ger en bild av storleken på flödet, 1 är lägsta flöde och 10 är högsta. Data baseras på nationella höjdmodellen med upplösning 2x2 m och delar av fastighetskartan, båda från Lantmäteriet. Lågpunktskarteringen är en topografisk analys som inte tar hänsyn till markens infiltrationskapacitet eller inbyggda åtgärder som finns i landskapet, t.ex. vägtrummor, kulvertar etc. Syns från skala 1:50 000.

## Konsekvenser

Planförslaget innebär att nedlagd förskola kan byggas om till bostadslägenheter. Tillåten byggnadsarea ändras inte för huvudbyggnad. Komplementbyggnaderna tillåts att bli sammanlagt 30 m<sup>2</sup> större. Ytterligare två parkeringsplatser behövs för att täcka parkeringsbehovet för bostadsändamål inom planområdet

Planförslaget bedöms inte påverka avrinningen från området eller öka risken för översvämningen. Andelen hårdgjord yta ökar marginellt.

# Kulturmiljö

## Förutsättningar

Planområdet är beläget i Vasastaden, en av Skövde stads mest värdefulla och identitetsskapande kulturmiljöer. Vasastaden uppmärksammades som värdefull kulturmiljö redan i samband med den inventering av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer i Skövde tätort som utfördes 1989-91 och som redovisas i boken *"Skövde stadsplanering och bebyggelse 1760-1960"*. Vid utarbetande av underlag till kulturmiljöprogram för Skövde kommun som utfördes 2009-2011 uppmärksammades åter Vasastaden som värdefull kulturmiljö.

Planområdet ingår i en större detaljplan över Vasastaden (DP440) från 1995. Den gällande detaljplanens huvudsyfte var att skydda och bevara kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer inom ett flertal kvarter i Vasastaden norr om Vasagatan och väster om Storgatan och utgår från då befintliga förhållande beträffande markanvändning, volymer mm. För planområdet anges bl.a. planbestämmelse (q<sub>3</sub>) om att *ny bebyggelse eller förändring av befintlig bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart* samt (a<sub>1</sub>) att *utökat bygglovspflicht krävs för alla åtgärder som avser byggnadens yttre (inkl. detaljer, omfärgning mm).*

För framtagandet av denna detaljplan har Kulturförvaltningen Västra Götalandsregionen tagit fram en antikvarisk förundersökning 2025-02-14. I den beskrivs kulturhistoriska värden och viktiga karaktärsdrag samt ger rekommendationer till varusamhets- och utformningsbestämmelser. Nedan följer en sammanfattning av förundersökningen, den går att läsa i sin helhet i Bilaga B.

### Björken 1

Fastigheten Björken 1 tillhörde tidigare fastigheten Björken 10 där den s.k. "Villa Bäckström" uppfördes 1904. Av flygfotografier att döma utgjorde denna del av fastigheten villans trädgård. Det torde vara i samband med planering av förskolebyggnaden på Björken 1 som fastigheten avstyckades från Björken 10. Den idag nedlagda förskolan uppfördes i början av 1990-talet gavs en tidstypisk gestaltning. Förskolebyggnaden och dess förrådsbyggnader har bevarat mycket av sin ursprungliga karaktär. Fram tills idag har den haft samma funktion. Fastighetens bebyggelse representerar på ett relativt tydligt sätt de postmodernistiska strömningar som präglar 1980- och 1990-talens arkitekturstilar. Postmodernismen var en reaktion mot den föregående modernistiska epoken som präglats av storskalighet, rätvinklighet och saklighet. Reaktionen mot modernismen tog sig under 1980- och 1990-talen uttryck i en större lekfullhet i gestaltningen, ofta med inslag av klassicistiska arkitekturelement. Fasadarkitekturen blev i postmodernismen en viktig fråga, som ibland prioriterades framför byggnadernas inre funktion och produktionsekonomi.



Exempel på viktiga karaktärsdrag på Björken 1, 2025-01-20. Foto: Ulf Larsson.

På förskolebyggnaden exemplifieras denna lekfullhet och variation genom den förhöjda och symmetriskt gestaltade volymen som kröns av en ventilationshuv med historiserande drag, friare fönsterplacering, utskjutande fönsterparti som skjuter upp ovan taklisten på entréfasaden, mindre inslag av träpanel på de i övrigt slätputsade fasaderna i pastellrosa kulör samt dekorativa element i anslutning till dörrar och fönsterpartier. På liknande vis är förrådsbyggnadernas diagonalställda fasadpanelen med dekorativa kryssformade listverk och plåttak uttryck för tidens arkitekturideal.

Efter en generation är det ofta möjligt att bedöma en byggnads kulturhistoriska värde, så även i fallet med fastigheten Björken 1. Bebyggelsens tidstypiska gestaltning är relativt oförändrad, vilket bidrar till ett visst kulturhistoriskt värde, främst i form arkitekturhistoriska och arkitektoniska värden. Genom sin ursprungliga funktion som förskola uppförd under en tid då barnomsorgen byggs ut alltmer representerar byggnaden även samhällshistoriska och socialhistoriska värden. I likhet med andra byggnader i Vasastaden från 1900-talet senare del kan senare tiders bebyggelse sägas representera ett visst kontinuitetsvärde, då de visar på en utveckling av Vasastaden som i övrigt främst präglas av tidigt 1900-tal.

Även om den f.d. förskolebyggnaden har ett visst kulturhistoriskt värde så bedöms den inte utgöra en särskilt värdefull byggnad. Denna bedömning grundas på byggnadens avvikande karaktär i Vasastaden som i övrigt domineras av äldre bebyggelse. Det är därför tillräckligt att fastigheten i ny detaljplan får varsamhetsbestämmelse, k-bestämmelse.

### **Viktiga karaktärsdrag hos byggnaderna på Björken 1**

- Variation i byggnadsvolymernas form och höjd.
- Slätputsade pastellfärgade fasader med mindre inslag av träpanel i olika riktningar.
- Väl genomtänkt men viss oregelbundenhet i fönstrens placering, form och storlek.
- Enstaka dekorativa element, särskilt i anslutning till dörrar och fönsterpartier.

#### *Vasastaden*

Vid sekelskiftet 1900 fanns behov av en ny stadsplan för den växande staden. Rutnätsplanen från 1877 ansågs otidsenlig och passade inte för de höglänta partierna söder om staden. En ny stadsplan togs fram av arkitekt Per-Olof Hallman och fastställdes 1903. Det blev en plan i tiden, inspirerad av de medeltida städernas skala och formvariation. I och med anpassningen till terrängen kunde man ge intryck av en mer omväxlande och organiskt framvuxen stadsplan. Vasastaden kom att bli en Skövdes mest fashionabla stadsdelar under årtionden framöver med en borgerlig flerbostadsbebyggelse samt stora privatvillor. Vasastaden började bebyggas omgående efter Hallmans stadsplan. Enstaka nya byggnader har uppförts på senare delen av 1900-talet. Förskolebyggnaden på Björken 1 är en av dem.

### **Viktiga karaktärsdrag i Vasastadens kulturmiljö utgörs av:**

- Den Hallmanska stadsplanen från 1903 med gatunät, esplanader och trädkantade sidogator.
- Generöst tilltagna tomter med friliggande stora välbevarade tidstypiska flerbostadsvillor och privatvillor i 1 ½-3 våningar med putsade fasader från 1900-talets tidiga decennier.
- Bebyggelsens placering på fastigheterna med obebyggd förgårdsmark mot gata.
- Friliggande hyreshus i två eller tre våningar och välbevarad putsarkitektur från 1900-talets början.

### **Viktiga avgränsade partier i Vasastaden utgörs av:**

- Vasaplans platsbildning
- Vasakullens park
- Den monumentala och representativt utformade husgruppen med läroverk, villor och hyreshus i tegel från 1930-tal i Vasastadens nordvästra del.

Dessa karaktärsdrag bidrar tillsammans till att Vasastaden utgör den mest fashionabla stadsdelen i Skövde under 1900-talets första del.



*Korsningen Lennart Torstensons gata - Karlsgatan med katolska församlingens kyrka i fonden, 2025-01-20. Foto: Ulf Larsson.*

### *Fornlämningar*

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

### **Konsekvenser**

Den f.d förskolebyggnaden bedöms tåla en omvandling till bostadslägenheter. Enligt antikvariska förundersökningen riskerar stora förändringar på fasaderna att göra den tidstypiskt gestaltade exteriören mer otydlig. Särskilt gäller detta huvudfasaden mot Lennart Torstensons gata, som har de tydligaste postmodernistiska karaktärsdragen. Det är därför viktigt att eventuella förändringar utförs med stor hänsyn till byggnadens nuvarande formspråk och underordnar sig den ursprungliga gestaltningen. Huvudbyggnaden inom planområdet har reglerats med varsamhets- och utformningsbestämmelser och komplementbyggnaderna har reglerats med varsamhetsbestämmelse. Det har gjorts med stöd av den antikvariska undersökningens rekommendationer och underlag till bestämmelser. Detta för att säkerställa att hänsyn tas till kulturmiljövärdena och inte skadas vid förändringar.

Förändringar ska utförs med utgångspunkt i byggnadens karaktär i samklang med Vasastadens kulturhistoriska värde och betydelsefulla karaktärsdrag. Prickmarken är i stort sett densamma som tidigare för att bibehålla den öppna karaktären och förgårdsmarken som finns mot Lennart Torstensons gata. Det är enbart byggnadsarean för komplementbyggnader som har utökats. Huvudbyggnadens (före detta förskola) byggnadsarea är samma som tidigare för att nuvarande tidstypiska formspråk inte ska gå förlorad. Befintlig och utökning av parkering kommer även i fortsättning att vara på prickmark.

Huvudbyggnaden ska fortsätta ha olika byggnadsvolymer. Alla tillägg och förändringar av exteriör ska underordna sig den ursprungliga gestaltningen. Byggnaden och omgivande miljö bedöms tåla att byggnaden kompletteras med balkonger. Storleken på balkongerna och utformningen av räcke har reglerats för att säkerställa att dessa inte blir för dominerade på byggnaden eller i miljön. Då de tydligaste postmodernistiska karaktärsdragen är mot Lennart Torstensons gata ska balkongerna vara begränsade i antal.

Fasad- och takmaterial samt fasad- och takfärg på huvudbyggnaden regleras för att säkerställa att den tidstypiska exteriören inte går förlorad. Komplementbyggnaderna tak- och fasadfärg och fasadmaterial regleras för att säkerställa att dessa fortsätter att harmonisera med huvudbyggnadens gestaltning.

Samtliga varsamhets- och utformningsbestämmelser och motiv till dessa finns beskrivna under rubriken *"Motiv till detaljplanens reglering"*.

## Fysisk miljö

### Förutsättningar

#### *Bebyggelse och stadsbild*

Planområdet berör fastigheten Björken 1 som är beläget i Vasastaden, en av Skövde stads mest värdefulla och identitetsskapande kulturmiljöer. (Läs mer om det under rubriken *Kulturmiljö*)

Inom planområdet finns en nedlagd förskola med två avdelningar. Den uppfördes på 1990-talet och stängdes ned 2022. Övrig bebyggelse inom kvarteret Björken är från 1900-talets första årtionden.



#### *Friytor*

Friytan inom planområdet har nyttjats som förskolegård och för bilparkering. Planområdet angränsar i väster till Vasakullen en 0,6 hektar stora park med lekplats. Det är ca 500 meter till Helensparken och Hertig Johans Torg och ca 700 meter till Kyrkparken.

#### *Vegetation och topografi*

Mot Torgilsgatan finns två rönningar och mot Lennart Torstensons gata finns tre rönningar. Inne på gården finns ett prydnadskörsbär. Träden är inte skyddade i gällande detaljplan. Det fanns ett träd i gällande detaljplan som var skyddad med n-bestämmelse. Trädet finns inte längre kvar. I övrigt är det gräsyta där marken inte är hårdgjord.

Planområdet har inga större nivåskillnader. Marken lutar från +154,5 meter i sydväst till +152,5 meter i nordost. Mellan punkterna är avståndet ca 45 meter.

### *Tillgänglighet*

Det finns vissa nivåskillnader inom planområdet men är tillgängligt för funktionshindrade. Parkeringsplats finns närmare än 25 meter från entré.

Tillgängligheten till Skövde centrum och grönområden är mycket god.

### *Vägar och förbindelser*

Planområdet är beläget i centrala Skövde och angränsar till Lennart Torstenssons gata i norr och Torgilsgatan i väster.

## **Konsekvenser**

### *Bebyggelse och stadsbild*

Planförslaget möjliggör att den nedlagda förskolan kan omvandlas och i stället innehålla bostadslägenheter. Planen möjliggör tillägg av fönster, dörrar och balkonger. Planområdet regleras med varsamhets- och utformningsbestämmelser för att säkerställa att inte befintliga kulturvärden skadas i enlighet med rekommendationer från den antikvariska förundersökningen 2025-02-14 (Kulturförvaltningen Västra Götalandsregionen).

Tillåten byggnadsarea och höjd för huvudbyggnaden är densamma som befintlig byggnad. Tillåten byggnadsarea för komplementbyggnader utökas något. Den öppna karaktären kommer i stort sett behållas.

### *Friytor*

I planen har byggrätten begränsats för att inte den öppna karaktären ska förloras. Den del av friytan som kommer tas i anspråk är för att kunna anlägga ytterligare två parkeringsplatser. Vidare möjliggör planen att befintliga komplementbyggnader totalt kan utökas med ca 30 m<sup>2</sup>. Det kommer finnas tillräckligt med friyta kvar och möjlighet att anlägga gemensam uteplats i söderläge. Boende inom planområdet kommer ha god tillgång till parker och torg inom gångavstånd.

### *Vegetation och topografi*

Rönträden kommer fortsätta att stå på mark som inte får bebyggas och ges därmed möjlighet att vara kvar. De utgör ett grönt inslag i stadsmiljön. De fanns inte när gällande detaljplan från 1995 togs fram. Träden bedöms vara ca 20 år gamla.

Marken fortsätter även vara prickad där prydnadskörbärsträdet står. Möjlighet finns att komplettera med växtlighet inom planområdet.

### *Tillgänglighet*

Byggnader och tomter ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Detta bevakas i bygglovsskedet. Parkeringsplats kan ordnas inom 25 meter från entré.

### *Vägar och förbindelser*

Planförslaget innebär inga förändringar i vägar och förbindelser.

## **Lokalklimat**

## **Förutsättningar**

Förhärskande vindriktning är sydvästlig. Planområdet angränsar till en större park med stora träd som bidrar till att sänka temperaturen i området. Inom planområdet finns gräsyta och träd.

## **Konsekvenser**

Den invändiga planlösningen kommer ändras när huvudbyggnaden byggs om från förskola till lägenheter. Klimatanpassningsåtgärder för värmeböljor berör främst byggnadens konstruktion och utförande och bevakas i bygglovsprocessen.

Det finns fortsatt möjlighet att plantera fler träd som skuggar innergården.

## Sociala frågor

### Förutsättningar

Planområdet består av fastigheten Björken 1 som är beläget i Vasastaden. Fastigheten är knappt 1000 m<sup>2</sup> stor och är beläget i ett kvarter med huvudsakligen bostäder. Mellan befintlig byggnad och Lennart Torstenssons gata finns förgårdsmark som fungerar som en slags övergångszon mellan den allmänna gatan och byggnadens innehåll. Där finns plats för social interaktion.

Planområdet är centralt beläget och det är gångavstånd till parker, torg, kommersiell och offentlig service. Till resecentrum är det strax under 1 km. Tillgängligheten till området är god.

### Konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget ger ett värdefullt tillskott av bostäder i centrala Skövde. Befintlig infrastruktur kan nyttjas och fler personer får möjlighet att bo i centrala Skövde med tillgång till ett brett utbud inom gångavstånd.

Planen möjliggör att befintlig byggnad kan få en ny användning utan att skada kulturmiljövärdena. Hänsyn till kulturmiljön är viktigt för Skövdes attraktionskraft och för en hållbar utveckling. Befintlig bebyggelse skapar identitet, variation och karaktär till platsen.

Förskoleverksamheten gav liv på fastigheten när barnen var ute på förskolegården. Samtidigt så var det tomt på kvällar, helger och lov. Boende kommer befolka platsen och omgivningen under fler tider och dagar på året.

Närheten till torg och parker ökar chanserna för att de boende tar sig ut vilket är positivt för den sociala gemenskapen, tryggheten och folklivet i stadsrummet. Boende i stadskärnan ger underlag till offentlig och kommersiell service. Förgårdsmarken kommer vara kvar och säkerställs med prickmark i planförslaget.

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

## Teknisk försörjning

### Förutsättningar

#### *Vatten- och avlopp*

Planområdet är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningar går i Lennart Torstenssons gata.

#### *Brandvatten*

Hela planområdet ligger inom 75 meter från brandpost.

#### *El*

Befintlig byggnad är försörjd med el från Skövde Energis AB:s elnät.

#### *Fiber*

Planområdet är anslutet till Skövde stadsnät. Fiberledning ligger i Torgilsgatan.

#### *Uppvärmning*

Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR). Befintlig byggnad värms upp med fjärrvärme.

### *Avfallshantering*

Kommunalförbundet Avfall och återvinning Skaraborg (A&ÅS) ansvarar för insamling av hushållens avfall i Skövde. Enligt ny lag från 2022 övertog Å&ÅS även Förpackningsinsamlingens (FTI) ansvar för insamling av förpackningar (plast, kartong, glas och metall) vid alla återvinningsstationer-/centraler. Senast 1 januari 2027 ska, utöver komposterbart och brännbart, även de allra vanligaste förpackningarna kunna samlas in i separata fraktioner vid de fastigheter där de uppstår, (fastighetsnära) eller i nära anslutning till fastigheten (kvarternära). Det innebär i praktiken att kärl för fler än dagens två fraktioner behöver finnas vid alla fastigheter.

## **Konsekvenser**

### *Vatten- och avlopp*

Anslutningen till kommunalt vatten- och avlopp förändras inte.

### *Brandvatten*

Planförslaget innebär ingen förändring av brandposter.

### *El*

Anslutning till Skövde Energis AB:s elnät förändras inte.

### *Fiber*

Anslutning till fiber förändras inte.

### *Uppvärmning*

Anslutning till fjärrvärmenätet förändras inte.

### *Avfallshantering*

Inom planområdet finns utrymme för hantering av avfall som klarar de nya kraven.

## **Service**

## **Förutsättningar**

### *Offentlig och kommersiell*

Planområdet är centralt beläget med tillgång till brett utbud av kommersiell och offentlig service.

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.

## **Konsekvenser**

### *Offentlig och kommersiell*

Planförslaget innebär att markanvändningen blir bostadsändamål i stället för förskola. De boende bidrar till ökat kundunderlag för all service i centrum.

Bostäder är en lämpligare markanvändning än förskola med anledning av det är mindre än 300 meter till Skövde garnison som kan vara ett tänkbart militärt mål. Friytan på gården är dessutom liten för att uppnå Boverkets rekommendationer på friyttemått.

## Trafik

### Förutsättningar

#### *Gång- och cykeltrafik*

Angränsande gator har trottoar på båda sidor. Cykeltrafik sker i vägbanan. Ungefär 125 meter öster om planområdet går Skövde kommuns prioriterade stråk för cykel.

#### *Kollektivtrafik*

Till resecentrum är det ca 1 km. Busshållplatsen på Skaraborgsvägen, ca 280 meter söder om planområdet, har busstur till bland annat Skövde Sjukhus, resecentrum, Hentorp, Skultorp, Högsolan och Ryd. Busshållplatsen på Storgatan, ca 450 meter norr om planområdet, har bussturer till bland annat Skövde sjukhus, Skultorp, resecentrum, Billingen, Högsolan och Ryd.

#### *Motortrafik*

Björken 1 gränsar till lokalgatorna Lennart Torstenssons gata och Torgilsgatan, båda med begränsad fordonstrafik, uppskattningsvis under 500 fordon/dygn. Trafiken till planområdet har varit till förskoleverksamheten och kopplat till dess öppettider. Idag är förskoleverksamheten nedlagd.

#### *Parkering*

Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom kvartersmark.

Skövde kommuns *Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun* har använts som utgångspunkt vid bedömningen av hur många bilparkeringsplatser som behöver ordnas. I riktlinjerna står det att *"Utgångspunkten för att beräkna parkeringsbehovet bostad är att varje bil ska ha en plats att stå på. Parkeringsbehovet varierar över tid och är beroende av fastighetens läge. Det är svårt att ange ett exakt tal. Behovstalet anges därför som ett spann mellan två värden. Spannet ger en flexibilitet att anpassa behovstalen efter det aktuella projektet och dess förutsättningar"*.

Planområdet är centralt beläget nära kommersiell och offentlig service, rekreationsområden och kollektivtrafik. Tillgängligheten är god för fotgängare och cyklister. Prioriterat stråk för cykel går endast 125 meter öster om planområdet. Gatuparkering finns även direkt angränsande till planområdet. Därför bedöms behovet av parkeringsplatser kunna uppfyllas med normen för *Centralt läge* (8 bpl/1000 m<sup>2</sup>). Behovet av bilplatser (bpl) bevakas i bygglovskedet

Del av planområdet och del av angränsande fastighet Björken 10 berörs av gemensamhetsanläggning Björken GA:2 med ändamålet *parkeringsplatser*. Fördelningen av de 5 parkeringsplatserna i anläggningen är 5/9 parkeringsplatser till fastigheten Björken 10 (vilket motsvarar tre parkeringsplatser) samt 4/9 parkeringsplatser för fastigheten Björken 1 (vilket motsvarar två parkeringsplatser).

| Bilplatsbehov, bpl/1000 m <sup>2</sup> BTA | Centralt läge | Halvcentralt läge |
|--------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Bostäder, flerbostadshus                   | 8             | 12                |

Antal cykelplatser som ska kunna ordnas inom kvarteret ska minst följa *Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun*.

| Cykelplatsbehov                       | Centralt läge | Halvcentralt läge |
|---------------------------------------|---------------|-------------------|
| Bostäder, flerbostadshus (cpl/lgh)    | 2,5           | 2,5               |
| Bostäder, studentbostadshus (cpl/lgh) | 1,5           | 1,5               |

## Konsekvenser

### Gång- och cykeltrafik

Planförslaget medför inga förändringar i gång- och cykelvägnätet.

### Kollektivtrafik

Det finns goda möjligheter för de boende att resa hållbart och inte vara så bilberoende. Boende i området ger underlag för kollektivtrafiken.

### Motortrafik

Planförslaget ger en byggrätt som möjliggör 8 mindre lägenheter. Det blir en marginell påverkan på trafikmängden för angränsande gator. Det centrala läget ger förutsättningar för minskat bilandvändande. Mindre lägenheter begränsar antal boende per lägenhet.

### Parkering

För att tillgodose parkeringsbehovet för bostadsändamål behövs fyra bilparkeringsplatser. Idag finns två stycken. Det finns plats för att komplettera med ytterligare två bilparkeringsplatser. Det finns utrymme att göra en av dessa till en handikappbilplats. I planen utökas markreservatet för gemensamhetsanläggning för det utökade parkeringsbehovet. En förrättning för ombildning av gemensamhetsanläggningen söks till kommunala lantmäteriet.

Planen möjliggör att komplementbyggnaderna kan utökas för att inrymma cykel förråd. Utrymme finns även inom planområdet för cykelparkering utan tak.

## Fastigheter och rättigheter

### Förutsättningar

Planområdet berörs av gemensamhetsanläggningen *Björken GA:2*

Det finns en gemensamhetsanläggning *Björken GA:2*, ändamålet är parkeringsplatser. Den berör fastigheten Björken 1 (planområdet) och angränsande fastighet i Björken 10. Se vidstående karta.

En fastighetsbestämning har utförts av lantmäteriet för Björken 1. Den fick laga kraft 2025-05-26 (Akt 1496K-2025/23). Kvarter Björken är ett gammalt stadskvarter. Flera fastigheter inom kvarteret har tomtmätning som sitt ursprung och de handlingarna finns i lantmäterimyndighetens register. Beträffande Björken 1:s del så har fastigheten ett oklart



Lila yta visar befintlig avgränsning av gemensamhetsanläggningen Björken GA:2.

ursprung. Fastighetsregistret hänvisar till ”annan åtgärd, tomtkarta, tomt nr 187 i kv 53” med en akt ”72” som inte gått att återfinna. På grund av detta är det oklart vilka arealer och gränsmått dessa fastigheter kom att få när de bildades. Det är också till stor del på grund av detta som en fastighetsbestämning ansågs nödvändig.

## Konsekvenser

Gemensamhetsanläggning Björken GA:2 kommer att behöva utökas något för att befintlig parkering ska kunna kompletteras med ytterligare två parkeringsplatser.

Plangränsen följer fastighetsbestämd fastighetsgräns (laga kraft 2025-05-26).

# Medverkande

## Tjänstepersoner

### Sektor samhällsbyggnad

Plan: Anna Olsson, Ingemar Frid

Bygglov: Matilda Lidberg

Gata och natur: Josefin Vidlund (gata) Aron Sandling (natur)

Kart och mät: Simon Stenberg Jönsson

### Sektor service

VA: Martin Johansson

## Övriga

Hans - Olof Carlson PE Teknik & Arkitektur har bistått med ritningar som legat till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson  
Planchef

Anna Olsson  
Planarkitekt

