

Detaljplan för Östra kv Tegelbruket

Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr PLAN.2021.11

Laga kraft 2023-10-30

Upprättad 2023-02-22

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2023-03-13, § 41/23



INNEHÅLL

TIDPLAN	3	TEKNISK FÖRSÖRJNING	44
PLANHANDLINGAR	4	Vatten och avlopp (VA)	
PLANBILAGOR	4	Dagvatten	
PLANENS SYFTE	4	El och fiber	
PLANENS HUVUDDRAG	4	Värme	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	5	Avfall	
Riksintresse		STÖRNINGAR	48
PLANDATA	5	Trafikbuller	
Lägesbeskrivning		Industri- och verksamhetsbuller	
Areal		Risker	
Markägoförhållanden		MILJÖKVALITETSNORMER	51
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6	MKN för omgivningsbuller	
Översiktsplan (ÖP 2025)		MKN för utomhusluft	
FÖP Centrala Skövde		MKN för vatten	
Planprogram		MILJÖKVALITETSMÅL	52
Detaljplaner		GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	53
Boendestrategiskt program		Organisatoriska frågor	
PLANENS HANDLÄGGNING	8	Fastighetsrättsliga frågor	
Förfarande		Ekonomiska frågor	
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning		Teknisk försörjning	
Kommunala beslut i övrigt		Utredningar	
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	11	AVGIFTER OCH TAXOR	59
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	12	Vatten och avlopp	
Mark och vegetation		Bygglov, bygganmälan och planavgift	
Geotekniska förhållanden mm		Lantmäteriförrättning	
Radon		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	60
Föroreningar		Genomförandetid	
Fornlämningar och kulturmiljöer		Ändrad lovplikt	
Klimatanpassningsåtgärder & ekosystemtjänster		MEDVERKANDE	61
BEBYGGELSEOMRÅDEN	17		
Befintlig bebyggelse			
Planerad bebyggelse			
Offentlig och kommersiell service			
Tillgänglighet			
Klimat			
Skyddsrum			
FRIYTOR	34		
Entréplats och närpark			
Lek och rekreation			
KVALITET- OCH GESTALTNINGSPROGRAM	34		
Kvalitetsprogram			
Gestaltningssprogram			
GATOR OCH TRAFIK	37		
Allmänt			
Trafik till och inom planområdet			
Utformning av gator			
Kollektivtrafik			
Parkering			
Ljussättning			
SOCIAL HÅLLBARHET	42		

TIDPLAN

Preliminära tider är kursiverade

2021

22/11	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
13/12	KS - Beslut om uppdrag

2022

19/9	BSB
V 39-42	Samrådsperiod (26/9 - 24/10)
5/12	BSB
V 50-01	Granskningsperiod (12/12 - 9/1, 2023)

2023

22/2	BSB
13/3	KS - Beslut om antagande
	3 veckor överklagandetid
30/10	Laga kraft

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse 2022-12-05

Granskningsutlåtande 2023-02-22

PLANBILAGOR

- A. Planprogram för Mariesjö
- B. MKB till Planprogram för Mariesjö
- C. Behovsbedömning, kv. Tegelbruket 2021-04-29
- D. Behovsbedömning, PM - utökning av planområde för detaljplan för Östra kv. Tegelbruket, 2022-04-13
- E. Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo AB, 2021-06-09
- F. Miljöhistorisk inventering och markmiljöundersökning Mariesjö, Jordnära 2019-01-30
- G. Kompletterande miljöteknisk undersökning av mark, Mariesjö 3, Jordnära 2022-09-07
- H. Dagvattenutredning, Skövde Science City, Cowi AB 2022-08-29
- I. Riskanalys Mariesjöterminalen, Norconsult, 2021-12-01

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för bostäder och service. En ny lokalgata delar upp kvarteret i två stadskvarter. Planen möjliggör även för en omvandling av angränsande gator. Planen ska stödja att intentionerna i vinnande förslag från markanvisningstävlingen för de två stadskvarteren som föregått planarbetet kan genomföras.

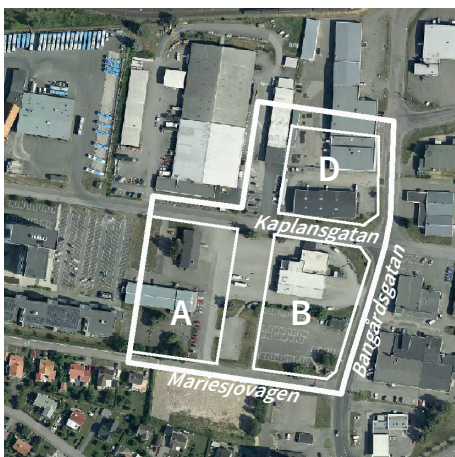
Planens syfte är också att möjliggöra uppförande av ett parkeringshus som ska rymma omkringliggande kvarters parkeringsbehov. Parkeringshuset ska även kunna rymma olika servicefunktioner och medge handel i bottenplanet.

PLANENS HUVUDDRAG

Östra kvarteret Tegelbruket föreslås omvandlas från industri- och handelskvarter till två stadskvarter (kvarter A och B) för bostäder samt service av olika slag. Bebyggelsens höjd föreslås variera mellan 4-7 våningar, med en högre byggnadskropp på 11 våningar i det nordöstra hörnet av kvarter B.

Kvarter A är ett renodlat bostadskvarter med ca 245 bostäder, varav ca 80 stycken är student- och ungdomsbostäder.

Kvarter B är ett stadskvarter med ca 175 bostäder med servicefunktioner i bottenvåningarna mot Bangårdsgatan, Mariesjövägen och Kaplansgatan.



Planområdets läge, avgränsning samt indelning i nya kvarter

Parkeringsbehovet för den två kvarteren löses huvudsakligen i ett parkerings-/mobilitetshus (kvarter D) som är lokaliserat direkt norr om kvarter B. Mobilitetshuset föreslås i bottenplanet även inrymma en återvinningscentral, batterilagring, nätstation och en mindre närbutik mm.

Planen medger en breddning av Bangårdsgatan västerut med nytt brett gång- och cykeltråk samt en träd-/parkeringszon som skiljer dessa från körbanan.

Mellan kvarter A och B anläggs en bred lokalgata med ett grönt parkstråk i mitten. Ett mindre antal kantstensparkeringar för angöring och korttidspakering föreslås längs gatan.

Kaplansgatan, norr om kvarter A och B, ges förutsättningar att breddas till 16 meter för att kunna rymma bredare gångbanor separerade från biltrafiken med grön-/parkeringszoner.

Ny lokalgata med infart från Bangårdsgatan anläggs norr om kvarter D.

Planförslaget följer i allt väsentligt det planprogram för Mariesjös utveckling som kommunfullmäktige beslutade om 2020-09-07.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt bostäder, centrumfunktioner och parkeringshus.

RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inom ett riksintresseområde för försvaret, ett så kallat MSA-område som är kopplat till Karlsborgs flygplats. Planförslaget medger en bebyggelse som överstiger 20 meter. Samråd kommer därför ske med Luftfartsverket och Försvarmakten under planprocessen. I övrigt berörs inget riksintresse.

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

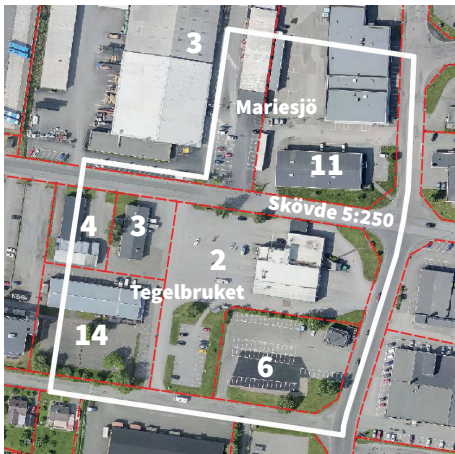
Planområdet ligger i stadsdelen Mariesjö, ca 1 km nordost om Skövde centrum. Planområdet gränsar till kontorskvarter i väster, villabebyggelse och flerbostadshus i söder, Bangårdsgatan i öster samt småindustri- och verksamhetskvarter i norr.

AREAL

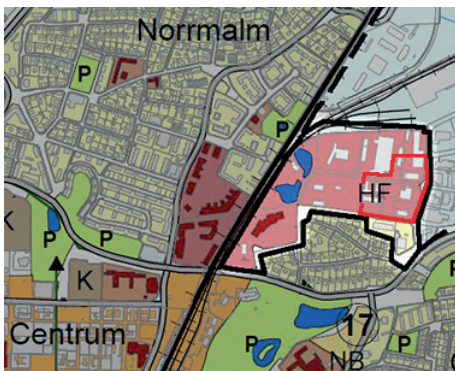
Planområdet omfattar en total areal av cirka 3,4 hektar.



Planområdets läge i Skövde.



Planområde och fastigheter som berörs.
Fastighetsgränser i rött.



Utsnitt ur ÖP 2025 med planområdet
markerat i rött inom ett utvecklingsom-
råde (HF) för högskolan samt forsknings-
och innovationsföretag.



Utsnitt ur FÖP Centrala Skövde, område K.
Planområdet markerat i rött.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör hela fastigheterna Tegelbruket 2, 3 och 6, samt delar av fastigheterna Tegelbruket 4 och 14, Mariesjö 3 och 11 samt Skövde 5:250, se bild till vänster. Fastighetsägare enligt nedan:

Skövde kommun

Tegelbruket 6

Tegelbruket 14

Skövde 5:250

Andra fastighetsägare

Tegelbruket 2

Mariesjö 3

Mariesjö 11

Tegelbruket 3

Tegelbruket 4

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN (ÖP 2025)

Översiktsplanen (ÖP 2025) anger kommunens viljeriktning för användningen av mark- och vattenområden fram till år 2025.

I ÖP 2025 från 2012 ligger planområdet i den sydöstra delen av ett större utvecklingsområde med markanvändningen *Högskola/ Forsknings och innovationsföretag* (HF). Utvecklingen föreslås ske långsiktigt genom omställning av lokaler i kombination med nybyggnation där ett planprogram föreslås tas fram för hela området.

Planförslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2025.

FÖP CENTRALA SKÖVDE

För centrala Skövde togs under 2016 fram en fördjupning av översiktsplanen, förkortat *FÖP Centrala Skövde*.

Planområdet ligger inom den nordöstra delen av FÖP Centrala Skövde, och ingår där i förtätningsområde K, se bild till vänster. Inom förtätningsområde K föreslås markanvändningen vara kontor, verksamheter, utbildning, bostäder och park, där bl.a. högre hushöjder och större bostadsvolymer kan tillåtas.

Förslaget till ny detaljplan bedöms vara förenligt med FÖP Centrala Skövde.

PLANPROGRAM

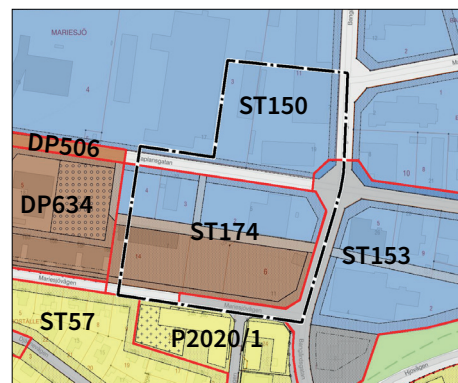
Se sidan 8.

DETALJPLANER

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K-ST174	Kv. Tegelbruket mm	1965-06-23
1683K-ST150	Mariesjöområdet	1962-01-29
1683K-ST153	del av Mariesjöområdet	1962-11-16

Planområdet berör huvudsakligen delar av två äldre stadsplaner. Dels stadsplan ST174 med markanvändningen *småindustri/handel* söder om Kaplansgatan och dels ST150 med markanvändningen *småindustri* norr om Kaplansgatan. Därtill berör Bangårdsgatan och del av Mariesjövägen stadsplan ST153 där markanvändningen är *gata*.



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet.

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1683K-ST57	Östermalm	1955-04-20
1496K-DP634	Tegelbruket 5	2011-05-05
1496K-DP506	Tegelbruket 5	2002-12-05
1496K-P2020/1	Bostället 23-24	2020-03-09

Markanvändningen i dessa är i söder *bostadsändamål* (ST57, P2020/1) och i väster *kontor/skola* (DP634) samt *gata* (DP506).

BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

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.

Planförslaget och omvandlingen av Mariesjö i stort leder mot flertalet av de bostadspolitiska målen i programmet, bl.a:

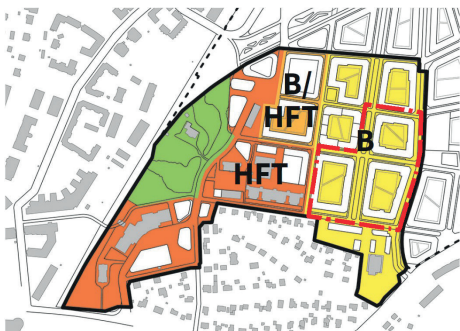
- trygga, tillgängliga och hälsosamma boendemiljöer (mål 1),
- valfrihet och mångfald (mål 2),
- hållbar utveckling (mål 3)
- goda kommunikationer (mål 4)
- ungas möjlighet till eget boende (mål 5)
- attraktiva bostadsområden (mål 12)
- studentbostäder (mål 13)
- marknadsföring av Skövde som bostadsort (mål 15)



Välfärdsinriktade mål och tillväxtinriktade mål för bostadsplaneringen. Från det Boendestrategiska programmet.



Bilaga A & B - Planprogram, med tillhörande MKB, för Mariesjö



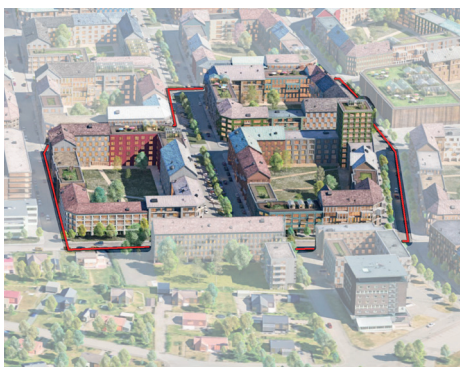
Programområdet för Mariesjö med planområdet rödmarkerat.

Markanvändning inom programområdet:

B - Blandkvarter med bostäder, kontor, olika typer av servicefunktioner mm.

HFT - Kvarter för högskolan, forskning och innovationsföretag, teknikpark (Science Park Skövde)

Grönt - Mariesjö Gård / Park.



Utsnitt ur visionsbilden från Planprogrammet för Mariesjö med planområdet markerat. Illustration Okidoki Arkitekter.

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARANDE

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter januari 2015. Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med utökat planförfarande. Det innebär dock inte att planförslaget är av betydande allmänt intresse eller av principiell betydelse och kommunstyrelsen har därför mandat att fatta beslut om antagande, se vidare under rubriken *Planprocess* sidan 53.

Planprogram

Om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet, ska kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program (PBL kap. 5 § 10).

Förslaget till detaljplan för östra kv. Tegelbruket har föregåtts av arbete med ett planprogram för hela Mariesjö. Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige i september 2020 som underlag för en successiv omvandling av stadsdelen Mariesjö från dagens småindustri- och handelsområde till en helt ny stadsdel med arbetsplatser, utbildning, bostäder och service.

Planprogrammet redovisar två olika karaktärer för den nya bebyggelsen inom Mariesjö. De östra delarna, där planområdet ligger, föreslås utvecklas till en kvartersstad med raka gator och slutna kvarter med en blandning av bostäder och olika typer av service, se bild till vänster.

Inom detaljplanens område redovisar planprogrammet tre nya blandkvarter. Planprogrammets illustration utgick från att parkering löstes i parkeringsgarage under delar av stadskvarteren. Som alternativ till detta föreslogs att parkeringshus som löste flera kvarters parkeringsbehov kunde vara lämpligt. Detaljplanen har utgått ifrån detta senare alternativ med ett parkeringshus som placeras i kvarter D.



Utsnitt ur illustration till Planprogrammet för Mariesjö med planområdet markerat. Illustration Okidoki Arkitekter.

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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 en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning (undersökning om betydande miljöpåverkan). 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 behovsbedömningar (bilaga C och D), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bedömningen grundas i huvudsak på att det finns en MKB framtagna för Planprogrammet för Mariesjö, daterad 2020-03-30 (bilaga B). Planområdet ingår i planprogrammets område. Planprogrammets MKB bedöms tillräcklig för att avgöra om planförslagen innebär en betydande miljöpåverkan.

Bedömningen motiveras även av nedan:

- Planförslagen följer Översiktsplan 2025, FÖP Centrum samt Planprogram för Mariesjö.
- Planerna möjliggör förutsättningar för parkering, bostäder och service, och kommer att beskriva åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftsförhållanden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till naturvärden har beaktats genom att en naturvärdesinventering har gjorts i programskedet som tydliggör de värden som finns. Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på naturvärden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till kulturvärden har beaktats genom att befintliga värden har inventerats i programarbetet samt beaktas i det fortsatta arbetet. Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på kulturvärden.
- Platsens betydelse med särskild hänsyn till sociala och materiella värden har beaktats genom att mötesplatser, stråk och rekreationsområden förstärks eller tillskapas. Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på sociala eller materiella värden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till risker för människors hälsa eller för miljön har beskrivits i programarbetet. Därtill har en riskanalys avseende närheten till Mariesjöterminalen tagits fram inför detaljplanearbetet. Planen bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.



Behovsbedömningar - Bilaga C och D

- Lämplig hantering av dagvatten och åtgärder för att undvika skyfall för hela Mariesjö har studerats under planarbetet. Planen bedöms inte medföra betydande påverkan avseende dagvatten- och skyfallshanteringen.
- Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttranden, daterade 2021-05-24 respektive 2022-04-29, framfört att de delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen har därefter vid sammanträden 2021-09-06 § 188/21 respektive 2022-06-07 § 114/22, beslutat att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

KS 2021-12-13 § 188/21

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta Detaljplan för Östra kv. Tegelbruket.

KS 2022-06-07 § 114/22

Kommunstyrelsen beslutar att utöka planområdet för Östra kv. Tegelbruket med kvarter för parkeringshus.

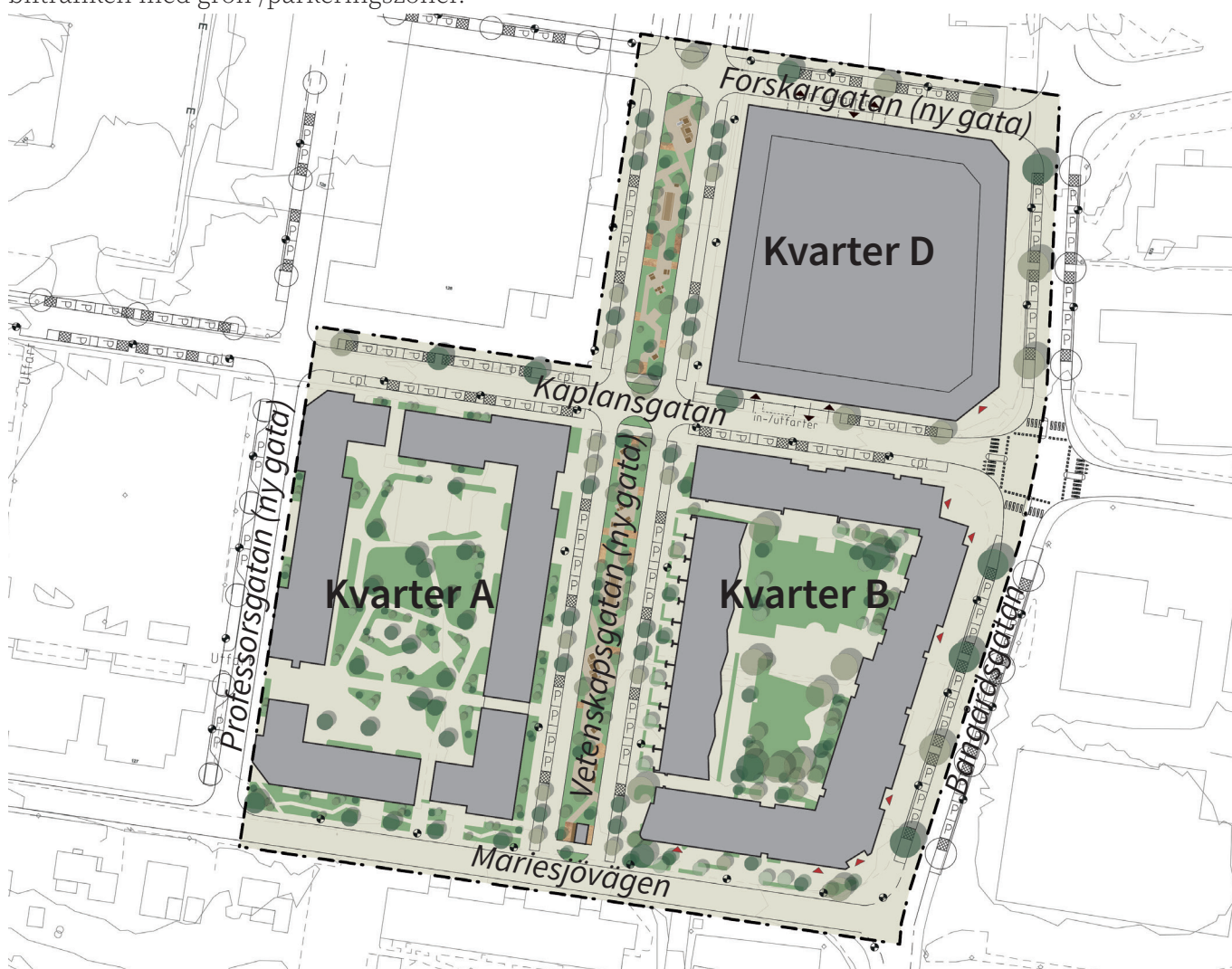
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

Planförslaget har föregåtts av en markanvisningstävling där den östra delen av kvarteret Tegelbruket delats upp i två nya stadskvarter (A och B), se planillustration nedan. Kvarter A föreslås bli ett renodlat bostadskvarter med ca 245 bostäder, varav ca 80 stycken är student- och ungdomsbostäder. I kvarter B föreslås ca 175 bostäder med servicefunktioner placerade i bottenvåningarna mot Bangårdsgatan, Mariesjövägen och Kaplansgatan. Bland annat föreslås en ny vårdcentral med entré i sydöstra hörnet mot Bangårdsgatan. Stadskvarteren har stora gröna gårdar som är orienterade för bästa möjliga solförhållanden.

Mellan stadskvarteren anläggs en ny lokalgata (Vetenskapsgatan) med ett brett parkstråk som skiljer körytorna åt. Vetenskapsgatan fortsätter över Kaplansgatan längs med kvarter D och på sikt även längs framtida stadskvarter norrut genom Mariesjö till gatan möter en framtida planerad stadsdelspark.

Parkeringsbehovet för de nya stadskvarteren löses huvudsakligen i ett nytt mobilitetshus i kvarter D. I bottenvåningen på mobilitetshuset planeras för olika servicefunktioner och teknikutrymmen, bl.a. ges utrymme för service-/dagligvarubutik mot Bangårdsgatan. In-/utfart till mobilitetshuset sker från Kaplansgatan i söder samt via en ny lokalgata (Forskargatan) norr om kvarteret.

Bangårdsgatan breddas västerut med ett nytt brett gång- och cykeltråk samt en träd-/parkeringszon som skiljer dessa från körbanan. Även Kaplansgatan breddas för att kunna rymma gångbanor separerade från biltrafiken med grön-/parkeringszoner.



Planillustration

Illustrationen redovisar även de omgestaltade och nya gatornas tänkta fortsättning utanför planområdet.

Befintliga byggnader mm (grundkartan) redovisas med ljusgrå linjer.



Södra delen av planområdet med tre äldre träd markerade.

1. Lönn 2. Hästkastanjer



1. Lönn vid Bangårdsgatan



2. Hästkastanj vid Mariesjövägen

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Marken sluttar svagt från nordväst mot sydost, från +127 meter till +125 m.

Marken inom planområdet är till ca 90% hårdgjord (gator, körytor, parkeringar och tak). Vegetationen består huvudsakligen av öppna gräsytor. Några av dessa rymmer högre vegetation.

Trädens ålder, status och ev. värden har inventerats av kommunekologen i juni 2022. Inom planområdets södra delar finns ett knappt 20-tal träd, de flesta björkar och lönnar yngre än 30 år och utan större naturvärden. Tre lite äldre träd finns i planområdets sydöstra hörn, se bilder till vänster. Det är en lönn och två hästkastanjer som alla är runt 50 år gamla och har en omkrets av ca 2 meter. Träden mår relativt bra, men lönnen som troligtvis är hamlad alternativt skadad har tunga vertikala grenar som på sikt riskerar att fläka sönder trädets huvudstam. Inga av träden har håligheter, artförekomster eller andra egenskaper som gör att de är särskilt skyddsvärda.

Naturcentrum AB genomförde under 2018 en naturvärdesinventering för hela Mariesjö som underlag för planprogrammet för Mariesjö. Inga naturvärdesobjekt eller naturvårdsarter noterades då inom planområdet.

Planområdet berörs inte av Natura 2000-områden, naturreservat eller av Skövde kommuns naturvårdsprogram.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN MM

En geoteknisk undersökning, daterad 2021-06-09, för hela kvarteret Tegelbruket har tagits fram av Bohusgeo A. Undersökningen har kompletterat och verifierat tidigare undersökningspunkter i det geotekniska underlag som togs fram i samband med planprogrammet för Mariesjö. Undersökningen är även tillämpningsbar på de delar av fastigheten Mariesjö 11 som ingår i planområdet. En kort sammanfattning av undersökningen redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (bil. E).

Jordlagren är skiktade och utgörs, under asfaltbeläggningen, från markytan räknat i huvudsak av:

- fast ytlager (delvis fyllning)
- lera och/eller lerig silt (ställvis torv)
- silt, sand, lerig silt

De övre 1 till 5 metrarna utgörs av ett fast ytlager bestående främst av grusig siltig sand och siltig sand. Uppskattningsvis utgörs de översta 1 till 2 meter av fyllning. Ställvis har humushaltiga silt/sand påträffats i de ytliga lagren samt tegelrester. Tunnare skikt av lera har påträffats på mellan ca 1 och ca 2



Geoteknisk undersökning - Bilaga E

meters djup. Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 10 och ca 25 % i sanden. I tidigare undersökningar har tunna lager av torv eller andra organiska jordarter påträffats. Silt och silt-haltiga jordlager är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Lera eller lerig silt finns i ett ca 1-2 meter tjockt lager med början på mellan ca 4 och 6 meter under markytan.

Skjuvhållfastheten har i fält bestämts genom vingförsök och CPT-sonderingar och uppgår till mellan 20 och 60 kPa.

Under leran har omväxlande skikt av lerig silt, silt och sand påträffats till ett djup av ca 20 till 26 meter under markytan. Block har påträffats i de djupare delarna av jordprofilen. Bergnivån har bestämts genom jord-bergsondering och är i de undersökta punkterna belägen mellan ca 19 till 26 meter under markytan.

För de östra delarna av kv Tegelbruket har grundvattenytan uppmätts till mellan ca 0-1 meter under markytan.

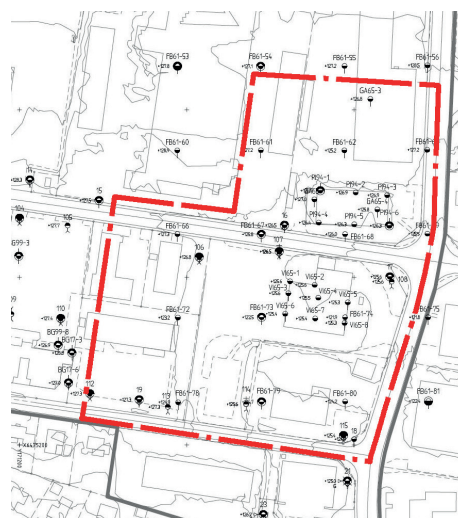
Byggnaderna som är planerade i området bedöms behöva grundläggas med spetsbärande pålar till fast botten och att bottenplattan görs fribärande. Inför pålningsarbetena bedöms åtgärder behöva utföras för att massundanträngning och hävning ej skall ge skador och påverkan på omgivande byggnader, gator, ledningar eller mark. Augerborrning bör därför beaktas vid projekteringen. För våningsplan under mark kan en vattentät konstruktion behöva utföras.

För byggnationen kommer djupa schakter, 2-3 m, eller djupare att krävas. Med hänsyn till utrymmesbrist och omgivningspåverkan kommer sannolikt spont att erfordras för källarschakter. Flera av de omkringliggande byggnadernas grundläggning är utförd ytligt. Schaktstabiliteten, risk för sättningsskador och behovet av spont måste klarläggas vid projekteringen.

RADON

Enligt den geotekniska undersökningen (bilaga E) har gammastrålningsmätningar på markytan tidigare utförts i 3 punkter. Radiumhalten har uppmätts till mellan ca 39 och ca 73 Bq/kg. Detta innebär att marken preliminärt klassas som normal- till högradonmark. I samband med byggande bör kompletterande mätningar utföras på schaktbotten och eventuella tillkommande massor mm för att slutligt klassificera marken.

Byggnader ska utformas i enlighet med de gränsvärden som anges i Boverkets byggregler inte överskrider. Frågan kommer att följas upp vid bygglovsprövningen.



Utsnitt ur provtagningsplanen över Östra kv Tegelbruket. Planområdesgräns i rött. Hela provtagningsplanen finns i bilaga E.

FÖRORENINGAR

Markföroreningar

Jordnära Markkonsult AB utförde under programarbetet för Mariesjö en miljöhistorisk inventering inom området med efterföljande miljötekniska markundersökningar över Mariesjö, *Miljöhistorisk inventering och miljöteknisk markundersökning för Programområde Mariesjö, 2019-01-30* (bilaga F). Syftet var att översiktligt beskriva föroreningssituationen i undersökningsområdet samt bedöma markens lämplighet för planerad markanvändning. En sammanfattning av denna för planområdet redovisas nedan.

Östra kvarteret Tegelbruket (kvarter A + B)

I den norra delen av kvarteret (Tegelbruket 2-4), finns bl.a. en bilverkstad, bilprovning och stora asfalterade ytor. Utifrån utförd undersökning bedöms att uppmätta föroreningshalter i jord och grundvatten inte innebär någon oacceptabel risk för negativ påverkan på vare sig människors hälsa eller på miljön vid nuvarande eller planerad markanvändning (blandverksamhet med bostäder). Fyllnadsmassor inom fastigheterna består till stor del av gjutsand. Eventuell tjärasfalt hanteras i samband med borttagning av asfaltsytor.

I den södra delen av kvarteret (Tegelbruket 14) fanns tills nyligen en boulehall (f.d. spannmålslager). Öster om denna (Tegelbruket 6) låg tidigare Grönsakshuset, en grossist för frukt och grönt. Risken för föroreningar på fastigheterna Tegelbruket 14 och 6 bedöms som liten och utgör inte ett hinder för planerad markanvändning (blandverksamhet med bostäder), men då risk för gjutsand finns inom området ska särskild hänsyn tas vid eventuella framtida markarbeten och schakter. Eventuell tjärasfalt hanteras i samband med borttagning av asfaltsytor.

Sammanfattningsvis bedöms inte föroreningssituationen inom östra kvarteret Tegelbruket utgöra ett hinder för planerad markanvändning (blandverksamhet med bostäder).

Del av Mariesjö 3 och 11 (kvarter D)

På Mariesjö 11 finns ett större företagshotell med ett flertal handels och grossistföretag, bl.a. Momentum Industrial AB, Tools Skövde och Elektroskandia. Uppmätta halter i jord och grundvatten är generellt i nivå med bakgrundshalter. Slutsatsen är att uppmätta föroreningshalter i jord och grundvatten inte innebär någon oacceptabel risk för negativ påverkan på vare sig människors hälsa eller på miljön vid nuvarande eller planerad markanvändning (blandverksamhet med bostäder). Vid schaktarbeten i fyllnadsmassorna på fastigheten ska en 28§-anmälan om schakt i förorenad mark upprättas. Överskottsmassor ska hanteras på sätt godkänt av tillsynsmyndigheten.



Miljöhistorisk inventering och miljöteknisk markundersökning för Programområde Mariesjö, 2019-01-30. - Bilaga F.



Bedömning av markens lämplighet utifrån föroreningssituationen. Bilaga 6 till utredning för programområdet Mariesjö (bilaga F). Planområdet markerat med svart linje.

Blå = Restriktioner vid schaktarbeten eller andra särskilda hänsyn till förorenad mark.

Rosa = Föroreningssituationen bedöms ej vara tillräckligt utredd för att bedöma om föreslagen markanvändning är lämplig eller om åtgärd krävs.

Orange = Indikation på föroreningar föreligger.

På Mariesjö 3 har det funnits en trävaruhandel sedan 1960-talet (idag Beijer). Inom den sydöstra delen av fastigheten, söder om befintlig byggnad (provpunkt 1816), har uppmätta halter av PAH-H över riktvärdet för KM på 0,7–1,0 resp. 1,5–2,0 m djup i fyllnadsmassor. Det bedömdes inte kunna uteslutas att det fanns ytterligare massor med PAH-halter överskridande KM under byggnaden. Medelhalten av PAH-H underskrider KM med god marginal och 90-percentilen ligger i nivå med KM. Utredningens rekommendation är att PAH-H borde undersökas ytterligare för att föroreningarna ska kunna avgränsas. Uppmätta föroreningshalter bedöms inte innebära någon oacceptabel risk för negativ påverkan på människors hälsa eller på miljön vid nuvarande markanvändning.

Med anledning av de förhöjda halterna av PAH-H på Mariesjö 3 (provpunkt 1816) som beskrivs i stycket ovan har Jordnära Markkonsult AB under augusti-september 2022 genomfört kompletterande undersökningar. Resultatet av undersökningen redovisas i rapporten *Kompletterande miljöteknisk undersökning av mark, Mariesjö 3, 2022-09-07* (bilaga G). Rapporten anger att halter över tillämpat riktvärde (KM) inte har påvisats, utöver tidigare påvisade förhöjda halter av PAH-H i provpunkt 1816. Medelvärde och representativ halt för PAH i den sydöstra delen av Mariesjö 3 underskrider tillämpat riktvärde. De förhöjda halterna PAH-H har avgränsats till fyllnadsmaterialet bestående av främst tegel och sotsand, i djupare marklager, i den enskilda punkten 1816. Sotsanden har tidigare analyserats och visat på låga halter av föroreningar och ytterligare analyser utöver PAH bedöms inte motiverade inom ramen för undersökningen.

Rapportens slutsats är att föroreningshalter av PAH i undersökt område är låga och inte utgör en oacceptabel risk för negativa effekter på människa eller miljö vid nuvarande eller planerad markanvändning.

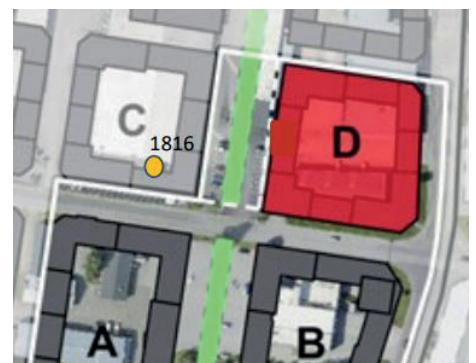
Allmänt för hela planområdet

Schaktning i förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet. En anmälan om schakt i förorenad mark (28 § SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska i god tid (6 v) innan schaktarbete skickas in till tillsynsmyndigheten Miljösamverkan Östra Skaraborg. Eventuella överskottsmassor vid anläggningsarbeten behöver hanteras på sätt godkänt av tillsynsmyndigheten. Massorna kan antingen omhändertas på mottagningsanläggning (deponi) eller återanvändas i lämpligt anläggningsprojekt. Återanvändning av massor i anläggningsändamål är dock anmälningspliktigt enligt kap 29 14§ Miljöprövningsförordningen (SFS2013:251) (C90.140).

Då det förekommer sotsand inom planområdet ska markarbeten följa miljönämndens vägledning "Schaktning i områden utfyllda med formsand" (MN § 67 2014).



Kompletterande miljöteknisk undersökning av mark, Mariesjö 3, Jordnära 2022-09-07 - Bilaga G.



Provpunkt 1816. Ungefärlig lokalisering strax utanför planområdet (vit heldragen linje).

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

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

KLIMATANPASSNINGÅTGÄRDER & EKOSYSTEMTJÄNSTER

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras och bli varmare och blötare. Skövde kommun har tagit fram en Risk- och sårbarhetsanalys ur ett klimatförändringsperspektiv som visar hur effekterna av ett förändrat klimat (ökad nederbörd, värmeböljor, stormar mm) påverkar Skövde kommun. De slutsatser och förslag på åtgärder som framkommit kan sedan ge stöd vid bedömningar av enskilda exploateringsområden. Analysen ligger till grund för det fortsatta arbetet med att bygga ett robust och attraktivt samhälle.

Nedan beskrivs kortfattat några klimatanpassningsåtgärder och ekosystemtjänster (se förklaring till höger) som detaljplanen föreslår. För mer utförliga beskrivningar se respektive kapitel.

Värme

Planförslaget medför mindre hårdgjorda ytor och därmed mindre avgivande värmestrålning. Längs flertalet av områdets gator kommer träd att planteras som ger skugga och svalka.

Dagvatten & Skyfall

Idag består stora delar av kvarteren av hårdgjorda ytor och tak, varifrån dagvattnet leds direkt till kommunens dagvattenssystem utan att fördröjas eller infiltreras.

Detaljplanen ställer krav på fördröjning och rening av dagvatten på kvartersgårdarna. Gatorna designas för att ta hand om och leda dagvatten till planerade trädzoner och grönytor där vattnet kan infiltreras. Plankartan anger ytor för dessa ändamål. Gatorna utformas och höjdsätts även så de fungerar som kanaler för att leda bort skyfall. Sammantaget reducerar de föreslagna åtgärderna risken för översvämning och leder till högre grad av lokal vattenrening och reglering av vattenflöden vilket gynnar recipienterna på ett positivt sätt.

Vegetation

Hårdgjorda ytor omvandlas till gröna bostadsgårdar och befintliga och nya gator förses med nya träd. Vegetation är luftrenande, temperaturreglerande och tar hand om vatten. Vegetation är även till viss del bullerdämpande. Bostadsgårdar och parkstråk i den nya Vetenskapsgatan visar på olika typer av vegetation som ökar den biologiska mångfalden.

Ekosystemtjänster.

Ekosystemtjänster är alla produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor. De bidrar till vår välfärd och livskvalitet. De finns med i flera av våra nationella och internationella mål. Ekosystemtjänsterna definierade och indelade i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har. Dessa grupper kallas 1. försörjande, 2. reglerande, 3. kulturella och 4. stödjande ekosystemtjänster. (BOVERKET)

1. Försörjande tjänster är exempelvis matproduktion, rent vatten, syreproduktion samt produktion av material och energi.
2. Reglerande tjänster är bland annat koldioxidbindning, rening av luft och vatten, reglering av vattenflöden, klimatreglering mm.
3. Kulturella tjänster kan vara rekreation, estetiska värden, sociala relationer, identitet, kulturarv och kulturell mångfald.
4. Exempel på stödjande tjänster är bl.a. jordbildning, närings- och vattencykliska tjänster och biologisk mångfald

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet fanns tills nyligen en bilprovning, boulehall, snabbmatsrestaurang, bilverkstad och kontorslokaler. Idag finns bara bilverkstaden och kontorslokalerna kvar men även dessa föreslås rivas för att ge plats för den nya bebyggelse som planförslaget föreslår.

Direkt söder om planområdet, på fastigheten Bostället 23, bygger för närvarande AB Skövdebostäder två nya bostadshus med totalt ca 70 mindre hyreslägenheter med planerad inflyttning under 2023. Direkt öster om dessa, på fastigheten Bostället 24, finns planlagd mark för ytterligare ca 70 mindre bostäder. Sydväst om planområdet ligger en äldre småskalig villabebyggelse om ca 75 bostäder längs Mariesjövägen, Djäknevägen, Prästgatan, Kanikegränd och Klockarvägen. Villabebyggelsen är huvudsakligen uppförd omkring åren 1930-1950. Direkt väster om planområdet planeras ett nytt kontors- och pareringshus uppföras ingående i teknik- och forskningsparken Science Park Skövde (SPS). Norr och öster om planområdet ligger olika verksamhetskvarter som bl.a. innehåller byggmaterial- och serviceföretag samt bil- och drivmedelsförsäljning mm. Även dessa verksamhetskvarter föreslås på sikt omvandlas till nya stads kvarter. Lite längre norrut, drygt 150 meter norr om de planerade bostadskvarteren, ligger Mariesjöterminalen. Terminalen som ägs av Skövde kommun fungerar idag som omlastningscentral och lagring av olika material. Nuvarande hyresgäst Olssons Åkeri i Skövde AB (dotterbolag till XR Logistik AB) har ett hyresavtal som anger att de ska lämna fastigheten senast den sista december 2024. Därefter avses byggnaderna rivas för att ge plats för nya stads kvarter och en förlängning norrut av Bangårdsgatan.

Konsekvenser för befintlig bebyggelse

Planområdet ligger nordöst om befintlig bostadsbebyggelse. Sektor samhällsbyggnad bedömer att den nya kvartersbebyggelsen och ny allmän platsmark som föreslås i detaljplanen inte resulterar i konsekvenser avseende trafikrörelser, buller, skuggning, insyn, ljus eller andra olägenheter som inte kan tålas eller riskerar de närboendes hälsa eller säkerhet. Bedömning av konsekvenser i övrigt framgår under respektive kapitel.

Dialog förs med de angränsande verksamheter som påverkas direkt eller indirekt av förslaget med målet att verksamheterna på sikt ska flytta ut ur Mariesjö.



Befintlig bebyggelse och planområdet



Mariesjövägen västerut med villabebyggelsen till vänster, kontorshus för SPS till höger samt Skövdebostädernas pågående byggnation närmast till vänster.



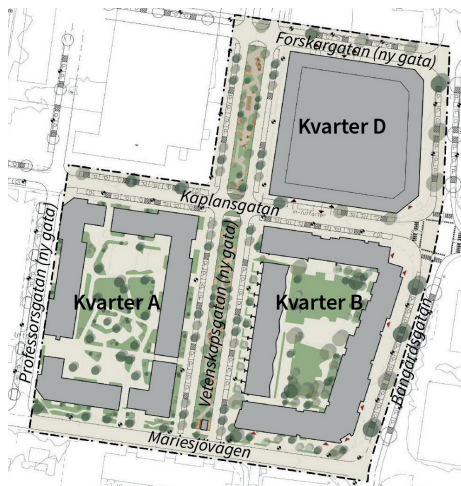
Bangårdsgatan norrut med Brandt bilförsäljning rakt öster om planerade bostäder.



Bangårdsgatan norrut med Skarborgs offset rakt öster om planerade bostäder.



Kaplansgatan västerut med Elektro-skandia på höger sida och SPS kontorshus längre fram till vänster.



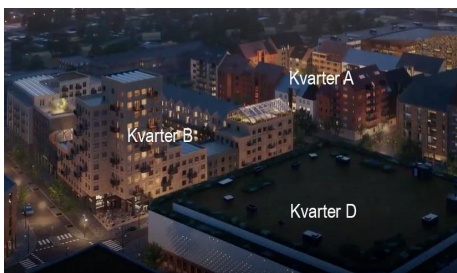
Planillustration. För större bild se sidan 11.



Modellbild över de nya kvarteren från söder. Framtida stadskvarter illustreras i vitt. I framkant skymtar Skövdebostädernas hus på Bostället 23 som är under uppförande.



B-kvarterets höga landmärke från nordost. Till höger skymtar mobilitetshuset och till vänster ett framtida stadskvarter. Illustration Okidoki Arkitekter/VISULENT



Kvällsbild över kvarteren från nordost. Illustration VISULENT

PLANERAD BEBYGGELSE

Detaljplanens förslag till ny bebyggelse följer den planerade omvandlingen av Mariesjös verksamhetsområde till en ny kvarterstad med blandat innehåll av bostäder, service, kontorslokaler och nya publika mötesplatser mm - *Skövde Science City*.

Två nya stadskvarter (A+B) ersätter befintliga verksamheter inom den östra delen av kv Tegelbruket. Förslaget till utformning och innehåll i stadskvarteren har föregåtts av en markanvisningstävling där G&K Blanks Fastigheter AB utsågs som vinnare för kvarter A och Jättadalen Utvecklings AB för kvarter B.

Kvarter A föreslås bli ett renodlat bostadskvarter med ca 245 bostäder. Kvarteret kommer företrädesvis innehålla bostadslägenheter som hyresrätt i varierande storlekar, varav ca 80 stycken föreslås vara student- och ungdomsbostäder.

I kvarter B föreslås ett blandkvarter med ca 175 bostadslägenheter och med olika servicefunktioner placerade i bottenvåningarna mot Bangårdsgatan, Mariesjövägen och Kaplansgatan. Bland annat föreslås en ny vårdcentral om ca 1600-1800 m² med entré i sydöstra hörnet mot Bangårdsgatan. Därtill planeras lokaler för bl.a. fysioterapi och gym mot Bangårdsgatan. I bottenvåningarna mot Kaplansgatan och Mariesjövägen planeras för hotellverksamhet (long-stay) respektive restaurang och bokaler. Kvarteret kommer ha ett varierat bostadsutbud med allt ifrån stadsradhus för eget ägande till lägenheter i både hyres- och bostadsrättsform, även äldreboende kan vara aktuellt.

Norr om stadskvarteren planeras inom kvarter D ett parkerings-/mobilitetshus. I detta löses parkeringsbehovet för båda stadskvarteren och framtida stadskvarter norr och väster om detta, se vidare sidan 24. Mobilitetshuset kommer även inrymma olika servicefunktioner och teknikutrymmen såsom återvinningsstation, nätsstation, batterilagring och eventuellt sopsug mm. I mobilitetshusets bottenvåning mot Bangårdsgatan föreslås lokaler för kommersiellt och/eller offentligt bruk. Se även under kapitlet *Markanvändning* sidan 26.

En handelsutredning för lokalisering av livsmedelsbutik (dagligvaror) inom Skövde Science City finns framtagen. Denna beskriver konsekvenser för fyra alternativa lägen inom den nya stadsdelen. Ett av dessa lägen är i mobilitetshusets bottenvåning. I första hand föreslås en lokalisering av livsmedelsbutiken närmare väg 26 och Hjövägen (Mariesjö 10). Dagligvaruhandel i mobilitetshusets bottenvåning kan dock fortsatt vara aktuellt.

Bostadsgårdar

Kvarterens storlek och utbredning i nord-sydlig sträckning innebär att det finns stora möjligheter att anordna bra bostadsgårdar med goda solförhållanden mm. Vid utvärderingen av markanvisningstävlingen lades stor vikt vid bostadsgårdarnas innehåll, gestaltning och materialval mm.

Kvarter A får en bostadsgård som är ca 40-45 meter bred och mer än 75 m lång, totalt ca 3300 m². Gården är mångfunktionell och har en stor variation av olika gröna platser för både aktiviteter och vila. Den är väl gestaltad med ett enkelt formspråk och rumslig balans mellan öppna och slutna ytor.

Bostadsgården i Kvarter B är ca 30-45 meter bred och mer än 75 m lång, totalt ca 2700 m². Gården har en zonindelning med vistelseytor för gemensamma aktiviteter och rörelse såväl som för rekreation och vila. Utemiljön innehåller en hög detaljeringsgrad i materialval och växtlighetsnivå och en utformning som stimulerar till lek och rörelse.

Gestaltning

Planläggningen av kvarter A och B har föregåtts av en markanvisningstävling under hösten/vintern 2021/22 där stor vikt lagts bl.a. på gestaltningen av byggnader och bostadsgårdar.

Som underlag till markanvisningstävlingen togs det i juni 2021 fram ett *Kvalitetsprogram för Skövde Science City*. I denna beskrivs kvalitetskrav för bl.a. bostäder och lokaler. I kvalitetsprogrammet finns två nivåer - bas och spets. Basnivån markerar den lägsta standarden som önskas i Skövde Science City utöver den praxis som redan finns. Spetsnivån har som mål att stimulera kreativitet och variation utifrån de olika intressen och den kunskap som olika byggherrar och arkitekter kan ha. Kvalitetsprogrammet är en utveckling och ett förtydligande av planprogrammet för Mariesjö.

Tävlingsförslagets kvaliteter, bl.a. avseende gestaltningen, ska regleras i ett markanvisningsavtal som upprättas mellan Skövde kommun och exploitörerna. I avtalen ska anges att marken överförs till exploitörerna först när bygglov beviljats. Avsikten är därtill att avsnitt i markanvisningsavtalen kring bl.a. gestaltningen ska följas upp till och med att byggnaderna får slutbesked, d.v.s. till husen är helt färdigställda. Detta säkrar att förslagets kvaliteter genomförs.

För att bl.a. säkra fortlevnaden av dessa kvaliteter även efter ett färdigställande, exempelvis vid framtida ombyggnader och renovering mm, anger detaljplanen ett antal planbestämmelser kring placering, utformning och utförande mm, se sidorna 28-30.

Som komplement till planbestämmelserna anges nedan på sidorna 20-24 viktiga karaktärsdrag för de olika byggnaderna och kvarteren. Dessa karaktärsdrag föreslås utgöra underlag för bedömning av framtida bygglovsansökningar avseende möjliga förändringar av byggnaderna med hänvisning till varsamhetskravet i plan- och bygglagen (PBL 8 kap. 17 §).

Beskrivningen av förslagen för kvarter A och B nedan (sidorna 20-23) är hämtade från utvärderingen av förslagen från markanvisningstävlingen.



Kvarter A. Bostadsgård.
Illustration PE Arkitekter.
Bild från markanvisningstävlingen.



Kvarter B. Bostadsgård.
Illustration Okidoki Arkitekter/Sydväst arkitektur och landskap
Bild från markanvisningstävlingen.

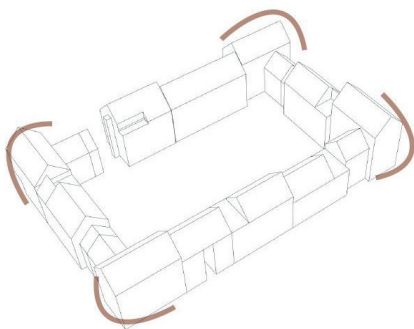


Kvarter A

Förslaget har en övertygande gestaltningsidé med en arkitektur som tydligt speglar innehållet. Förslaget inbegriper en omsorgsfullt utarbetad gestaltning såväl för de boende som för omgivande stadsdel. Det är ett mycket väl disponerat kvarter som har hög kvalitet samtidigt som det är ändamålsenligt för de boende i kvarteret.

De markerade, roterade hörnhusen i varje kvartershörn håller samman och ger stadga åt kvarteret. Arkitekturen är modern, tidlös och harmonisk med enkla och rena former. Förskjutningar i höjd- och sidled och olika material- och färgval ger en variation samtidigt som taklandskapens utformning skapar en sammanhängande helhet i kvarteret. Återkommande hustyper och fasadmateriell varieras mellan de olika huskropparna.

Det är ett harmoniskt disponerat kvarter med lugna och mjuka uttryck i fasader, säkra volymer, öppningar mot gatulivet och gavelmotiv. Arkitekturen innehåller många fina möten mellan material, färgskalan är jordnära.



De återkommande och roterande hörnhusen binder samman kvarteret och skapar stadga.
Bild från tävlingsförslaget.

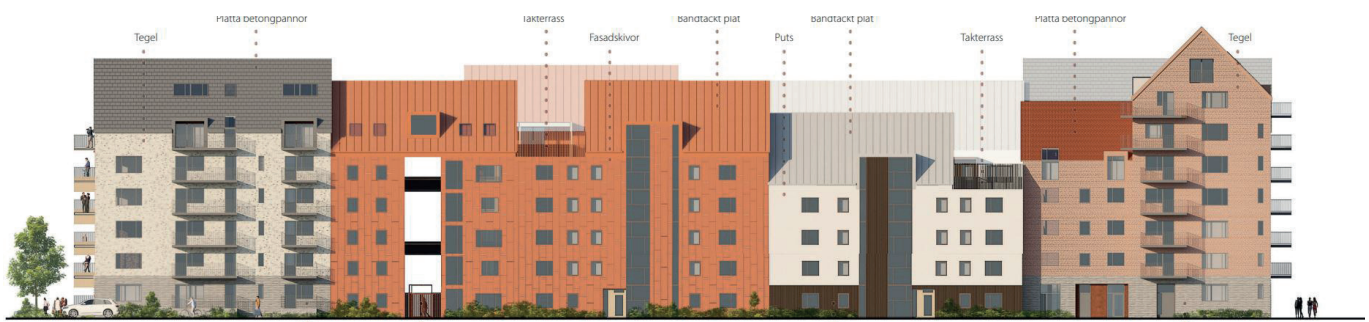
Karaktärsdrag:

- Huvudsakligen en placering av byggnaderna i byggrätts-/fastighetsgräns mot omkringliggande gator.
- Markerad bottenvåning som i huvudsak sträcker sig runt hela kvarteret. Korta avstånd mellan entréer (<25m).
- Återkommande och roterande hörnhus med gavelmotiv och markerad, förhöjd sockel som binder samman kvarteret och ger en struktur som övriga hus passas in i - kvarterets hörnstenar.
- Stor variation av material i fasader och tak med färgkulörer i roströda och jordiga toner.
- En stor variation av taken med förskjutningar i höjd- och sidled och återkommande takterrasser där sadeltakens enhetliga vinkel håller samman taklandskapet.

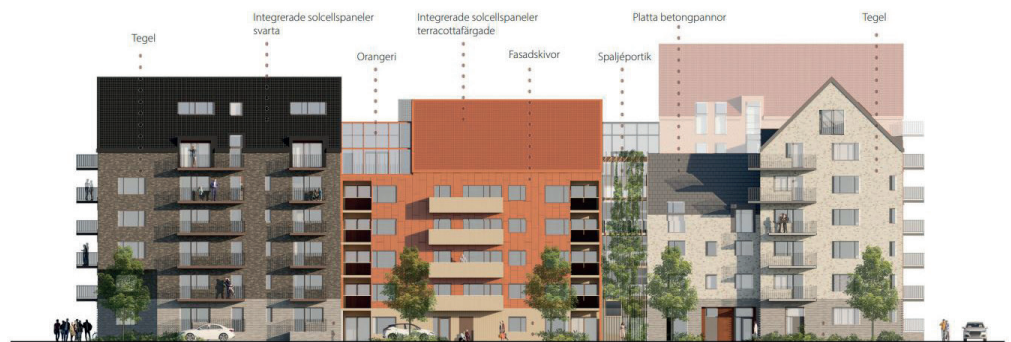
Kvarter A - Fasader



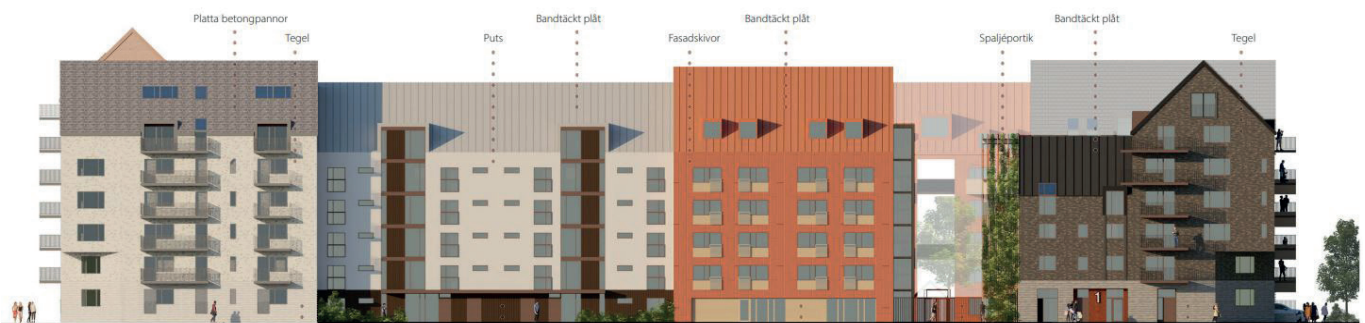
Fasader mot norr



Fasader mot öster



Fasader mot söder



Fasader mot väster

Illustrationer PE Teknik & Arkitektur

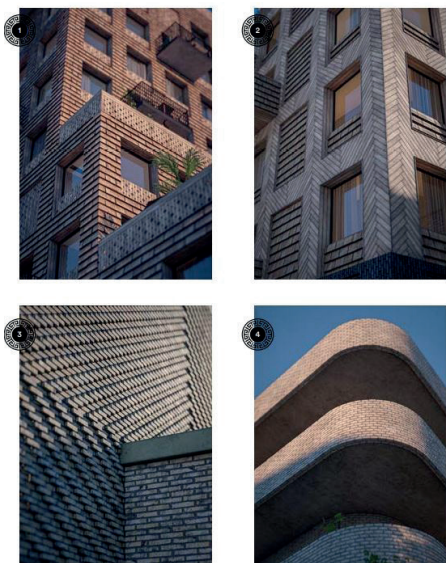


Kvarter B

Gestaltningen av kvarteret är mycket tydlig, kraftfull, ambitiös och det finns en bra växling mellan olika skalor och volymer.

Förslaget är väl utarbetat och beskriver utifrån en bra stråkanalys en tydlig idé kring vad varje gaturum ska nyttjas för. Förslagets beskriver ett balanserat kvarter samtidigt som det vågar sticka ut och har en egen identitet. Kvarteret är karaktärsfullt på avstånd med sin spännande siluett, som på kvällstid toppas med de välintegrerade upplysta växthusen, men även på nära håll tack vare detaljrikedomen.

Volymerna är mycket varierande med en färgskala och materialval som håller ihop gestaltningen. Det är en bra blandning mellan olika hårda och mjuka vinklar och olika materialval för att få fram den önskade känslan av gestaltningens koncept. Det finns gott om konstnärliga uttryck med olika mönster och hög nivå på detaljer som integreras väl i kvarterets utformning.



*Exempel på ornamentik och reliefverkan på husen med tegelfasader.
Bilder från tävlingsförslaget.*

Karaktärsdrag:

- Huvudsakligen en placering av byggnaderna i byggrätts-/fastighetsgräns mot omkringliggande gator.
- Markerad bottenvåning i tegel mot gatan runt hela kvarteret med korta avstånd mellan entréerna (<25m).
- Bebyggelse i den norra och östra delen som stegvis klättrar upp mot det nordöstra hörnet för att där bilda ett högre landmärke. Fasadmateriäl mot gatan av träspån och träpanel med sockelvåning(ar) i tegel.
- Undantaget landmärket i nordost, har byggnaderna fasadmateriäl i tegel med mycket ornamentik och stor reliefverkan mot omkringliggande gator.
- Taken mot norr, öster och söder är platta och rymmer gröna terasser, biodling, växthus i glas eller energiproduktion med solceller.
- Stadsradhusen i väster har vinklade fasader i tegel och branta tak med sågande gavelmotiv mot gatan. Förgårdsmarken inramas av murar som följer med upp och bildar en markerad sockelvåning.

Kvarter B - Fasader



Fasader mot norr



Fasader mot öster

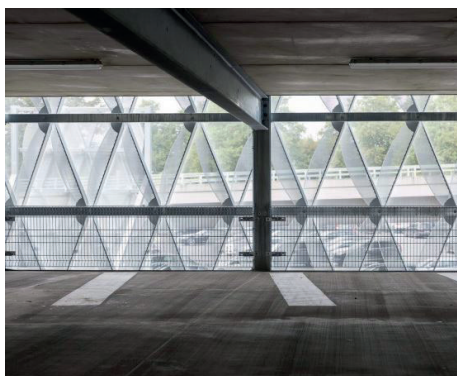
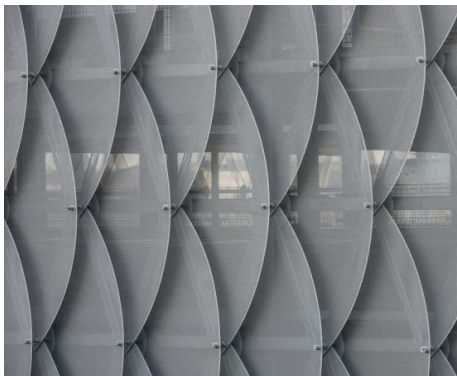
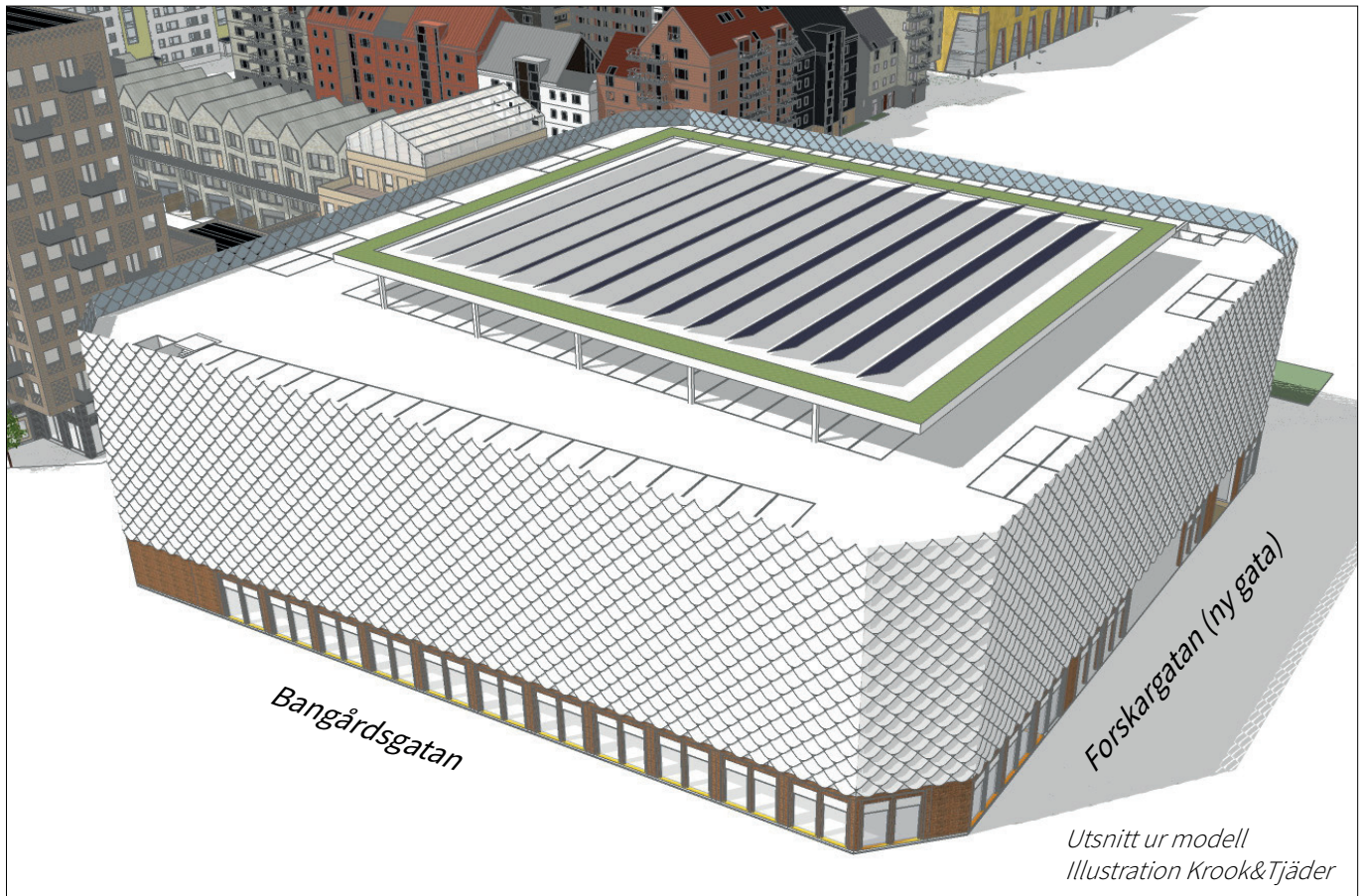


Fasader mot söder



Fasader mot väster

Illustrationer Okidoki Arkitekter



Exempel på transparenta fasader som släpper in ljus och luft till parkeringsdäcken.

Kvarter D

Kvarteret innehåller ett parkerings-/mobilitetshus där parkeringsbehovet för de föreslagna stadskvarteren och för framtida stadskvarter väster och norr om kvarteret. Bottenplanet föreslås innehålla publika lokaler mot Bangårdsgatan och teknikutrymmen mot övriga gator. In-/utfart sker mot Kaplansgatan och Forskargatan. Övan bottenplanet finns totalt 6 våningsplan (inkl. entresolplan och indraget takplan) som sammantaget beräknas rymma ca 800 bilplatser.

Gestaltningen av kvarteret är fortfarande i ett konceptstadium och inte helt färdigstuderad. Avsikten är att ha en markerad förhöjd bottenvåning i tegel med större fönsterpartier mot Bangårdsgatan. Våningsplanen ovan bottenplanet föreslås ha sammanhängande transparenta fasader för att kunna släppa in luft och ljus till parkeringsplanen, se exempelbilder till vänster.

Karaktärsdrag:

- Hög bottenvåning i tegel med större fönsterpartier i öster.
- Transparenta sammanhängande fasader i parkeringsplanen.

Markanvändning

B - Kvartersmark för bostadsändamål

Kvarter A är ett renodlat bostadskvarter med en blandning av olika typer av bostäder, främst vanliga lägenheter men även mindre ungdoms- och studentbostäder och gemensamma lokaler för dessa. Markanvändningen rymmer dock alla typer av boende av varaktigt karaktär, så även boenden där viss omsorg ingår, exempelvis gruppboende. Även äldreboende ryms i denna detaljplan inom bostadsändamålet som ett komplement till övriga boendeformer.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

BC₂ och BC₃ - Kvartersmark för bostads- och centrumändamål

Beteckningen möjliggör för funktionsblandning.

Kvarter B är ett stadskvarter med ett blandat innehåll av bostäder, service och arbetsplatser.

Bostäder är det huvudsakliga innehållet i kvarteret och användningen är möjlig i alla byggnadernas våningsplan. Användningen rymmer alla typer av boende av varaktigt karaktär, så även boenden där viss omsorg ingår, exempelvis gruppboende. Även äldreboende ryms i denna detaljplan inom bostadsändamålet som ett komplement till övriga boendeformer.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag.

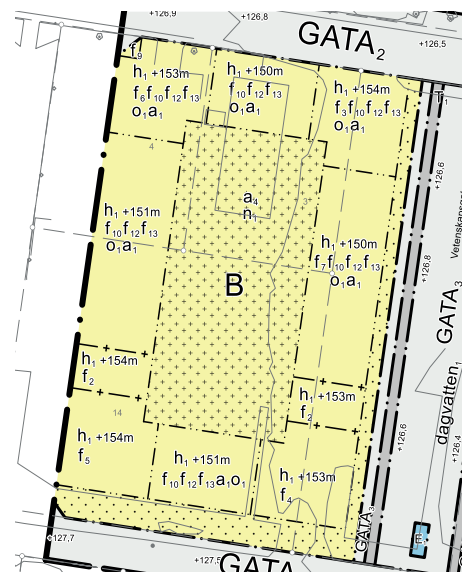
I stadskvarterets två nedersta våningsplan mot Kaplansgatan i norr och Bangårdsgatan i nordost samt i de tre nedersta våningsplanen mot Bangårdsgatan i sydost och Mariesjövägen i söder är markanvändningen *Centrum* möjlig, se utsnitt ur plankarta till höger. Med användningen *Centrum* avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt och kan tillämpas för en kombination av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten *Centrum*, som exempelvis förråd, lager, in-/utlastningsutrymmen och utrymmen för anställda mm, ingår i användningen.

I användningen *Centrum*, och som är aktuellt i planförslaget, ingår bl.a:

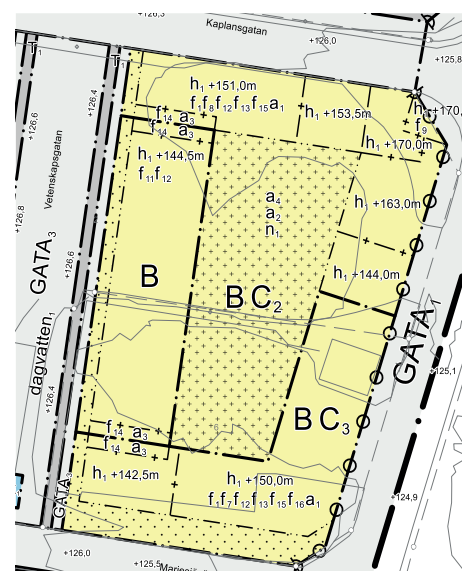
- Vårdcentral och annan typ av öppenvård
- Kontorslokaler
- Butik(er)
- Hotell avsedd för tillfällig vistelse
- Restaurang
- Gym

Övrigt som exempelvis ingår i användningen *Centrum*, och som kan bli aktuellt, är bl.a:

- Utbildningslokaler utan krav på utevistelse
- Föreningslokaler

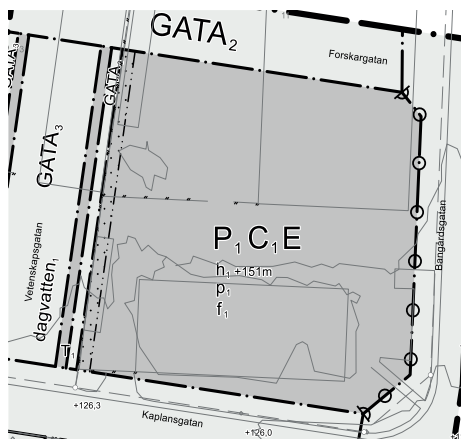


Utsnitt ur plankarta för Kvarter A.



Utsnitt ur plankarta för Kvarter B.

BC₂ medger centrumändamål i de två nedersta våningsplanen. BC₃ medger centrumändamål i de tre nedersta våningsplanen.



Utsnitt ur plankarta för Kvarter D.

P₁C₁E - Kvartersmark för Parkeringshus, centrumändamål och teknisk anläggning.

Beteckningen möjliggör för funktionsblandning.

Inom Kvarter D föreslås ett mobilitetshus där *Parkering* är huvudändamålet och tillåtet i alla våningsplan. Exempel på sådant som i övrigt ryms inom ändamålet *Parkering* och som bedöms vara aktuellt i mobilitetshuset, är bl.a:

- Bilpooler, biluthyrning mm
- Cykelpooler, cykeluthyrning, cykeltvätt/verkstad mm

I mobilitetshusets nedersta våningsplan, inkl. entresolplan, är även användningen *Centrum* möjligt. Med användningen *Centrum* avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt i en stadsdel och kan tillämpas för en kombination av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten *Centrum*, som exempelvis förråd, lager, in-/utlastningsutrymmen och utrymmen för anställda mm, ingår i användningen.

I användningen *Centrum*, och som bedöms vara aktuellt i planförslaget, ingår bl.a:

- Butik(er)
- Utställningslokal
- Lokaler för återbruk och lagning
- Serviceboxar, instabox mm

Övrigt som exempelvis ingår i användningen *Centrum*, och som kan bli aktuellt är bl.a.

- Utbildningslokaler utan krav på utevistelse
- Gym
- Kontorslokaler
- Föreningslokaler

I kvarteret medges även användningen *Tekniska anläggningar*. I användningen ingår anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning.

Exempel på sådant, som bedöms vara aktuellt i mobilitetshuset, är bl.a:

- Återvinningscentral
- Nätstation
- Batterilagring
- Kylanläggning
- Sopsugsterminal
- Serveranläggning(ar)

E₁ - Kvartersmark för teknisk anläggning - nätstation

Användningen E₁ omfattar flera olika typer av *tekniska anläggningar*. I detta fall är den preciserad för nätstation.

T - Kvartersmark för Trafik

Trafikområde inom gatumarken som ska kunna nyttjas för infarter till kvarteren, angöringsplatser, trädplanteringar, gatumöblering mm. Marken föreslås vara kommunägd och kommer vid behov bl.a. kunna fungera som parkeringsplatser för handikappade som är boende i de angränsande bostadskvarteren, se även under rubriken *TILLGÄNGLIGHET* sidan 31.

GATA₁ - Huvudgata

Allmän platsmark. Bangårdsgatan är stadsdelens huvudgata som på sikt ska förbinda stadsdelen med angränsande stadsdelar i norr. Den symmetriska sektionen ger samma förutsättningar för verksamheter på båda sidorna och ger samtliga trafikantgrupper förutsättningar att kunna ta sig fram med god standard. Gång- och cykelbanor åtskiljs från motortrafik i körbanan av träd-/parkeringszoner, se gatusektion sidorna 37-38. Framtida busshållplatser ska kunna rymmas inom gatumarken, exempelvis inom träd-/parkeringszoner, alternativt i direkt anslutning till gatumarken. Gatan regleras med lokala trafikföreskrifter.

GATA₂ - Lokalgata

Allmän platsmark. Lågfartsgata med högst 30 km/h. Berör den östra delen av Kaplansgatan och den nya Forskargatan. Fordon och cyklister rör sig i körbanan och gångtrafikanterna på trottoarer åtskilda från körbanan av en träd-/parkeringszon, se gatusektioner sidan 38. Även Mariesjövägen föreslås utformas som lågfartsgata med fordon och cyklister i körbanan, men här behålls befintlig sektion med en smal gångbanan på båda sidorna av vägen. Gatorna regleras med lokala trafikföreskrifter.

GATA₃ - Parkgata

Allmän platsmark. Lågfartsgata med högst 30 km/h. Lokal bostadsgata vars huvudsakliga uppgift är att serva de angränsade stadsdelskvarteren. Centralt i gatan placeras ett parkrum med 9 meters bredd. Parkrummet utformas och ges ett innehåll som kan komplettera innehållet i de angränsade bostadsgårdarna, men avses även fungera som uppehållsrum för förbipasserande, se gatusektion sidan 38. Gatan regleras med lokala trafikföreskrifter.

Utformning av allmän plats - PBL (2010:900) 4 kap 5 §

Plankartan anger markhöjder för gatorna inom allmän platsmark. Syftet är att säkra upp så att gatorna kan fungera som kanaler och leda bort ett skyfall (100-årsregn) öster-söderut till en lågpunkt som kan ta hand om vattenmassorna. Gathöjderna följer i stort de som föreslås i dagvattenutredningen (bil. H), se vidare under *Dagvatten* sidorna 44-46.

Plankartan anger en planbestämmelse **dagvatten₁** inom allmän plats GATA₃ om *att infiltration av dagvatten ska möjliggöras inom användningsområdet*. Syftet är säkra utrymme för fördröjning och rening av dagvatten i enlighet med dagvattenutredningen.

Utformningen av gatorna följer i övrigt det gestaltningsprogram för Skövde Science City som upprättats av Mareld Landskapsarkitekter tillsammans med Skövde kommun.

Stängsel, utfart och annan utgång - PBL (2010:900) 4 kap 9§

Plankartan anger utfartsförbud från kvarter B och kvarter D till Bangårdsgatan (GATA₁). Syftet är styra kvarterens in-/utfarter till lokalgatorna GATA₂ och GATA₃.

Markens anordnande och vegetation - PBL (2010:900) 4 kap 10§

För kvartersgårdar A och B anges planbestämmelsen **n₁** om *att dagvatten ska omhänteras för fördröjning och rening motsvarande 12,4 mm nederbörd per m² hårdgjord yta inom kvarteret*. Planbestämmelsen har ett direkt stöd i dagvattenutredningen och syftet är främst att säkerställa en fördröjning och rening av dagvattnet.

Begränsning av markens utnyttjande samt höjd på byggnadsverk - PBL (2010:900) 4 kap 11 §

Byggrätterna regleras av sin utbredning på marken samt av en högsta angiven nockhöjd i meter över nollplanet, planbestämmelser **h₁**.

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

Placering, utformning, utförande - PBL (2010:900) 4 kap 16§

Med syftet att peka ut den utvecklingsriktning Skövde kommun önskar se för omvandlingen av Mariesjö upprättades det i juni 2021 ett Kvalitetsprogram för Skövde Science City (Mariesjö). Programmet beskriver övergripande principer och riktlinjer,

samt de kvaliteter som ska finnas i Skövde Science City som framtida ny stadsdel. Kvalitetsprogrammet är en utveckling och förtydligande av planprogrammet för Mariesjö. Planbestämmelserna kring placering och utformning som föreslås nedan har stöd i både kvalitetsprogrammet och planprogrammet.

I den nya kvartersstaden ska gränsen mellan kvartersmarken och de offentliga rummen vara tydlig, därför införs planbestämmelse **p₁** om att *byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata, respektive i egenskapsgräns mot förgårdsmark*.

Den mänskliga upplevelsen av omgivningen sker i ögonhöjd. Ca 75 procent av våra sinnesintryck får vi via synen, från ögonhöjd upp till ca 3 meter. Det är därför viktigt att bottenvåningen på husens gatufasader ägnas särskild omsorg. Utformningen av kvartersbebyggelsens bottenvåningar ska därför skilja sig från övriga våningsplan, exempelvis med ett annat material, högre detaljeringsgrad, mer materialitet, större fönsteröppningar eller dylikt. Som stöd för detta införs planbestämmelse **f₁** om att *bottenvåning ska vara markerad*.

Ett av de viktigaste karaktärsdragen för bebyggelsen inom kvarter A är de återkommande och roterande hörnhusen med gavelmotiv. Planbestämmelse **f₃-f₆** gäller därför om att *hörnhus ska ha markerad bottenvåning och gavelmotiv mot ...* (de olika väderstrecken).

För att även kunna nå bostadsgårdarna från gatan anges planbestämmelse **f₂** om att *portik med minsta bredd om 3 meter ska finnas mellan byggnadskropparna*. Syftet med bestämmelsen är även att kunna nå gårdarna för angöring, för handikappfordon och eventuellt för räddningstjänsten samt för att skapa sikt genom kvarteret.

Planbestämmelserna **f₈** *minst två trapphus, som är genomgående i markplan, ska finnas inom egenskapsområdet*, **f₁₀** *trapphus ska vara genomgående i markplan* samt **f₁₆** *minst ett trapphus, som är genomgående i markplanet, ska finnas inom egenskapsområdet* syftar till att säkerställa att bostadslägenheterna ska ha en god tillgång till trapphus som leder både till gatan och till bostadsgården.

Planbestämmelse **f₇** om *minst en trappning av våningshöjden* syftar till att säkra en variation av våningshöjden inom egenskapsområdet utan att exakt bestämma i vilket snitt detta måste ske.

Planbestämmelse **f₉** om att *fasad tillåts kräga ut ovan allmän plats från 5 meter och uppåt* syftar till att ge stöd för mindre byggnadsdelar att hänga ut ovan gatumarken.

Takformerna på stadsradhusen i kvarter B är ett viktigt karaktärsdrag som detaljplanen säkrar genom att planbestämmelse **f₁₁** *sadeltak med gavlar mot gata* införs på plankartan.

Båda tävlingsförslagen redovisar öppna balkonger utan inglasning mot omgivande gator, något som bedömdes vara positivt ur stadsbildssynpunkt. Planbestämmelse **f₁₂** anges därför om att *balkonger utanför fasadliv som vetter mot allmän plats får ej glansas in.*

Planbestämmelse **f₁₃** *balkong tillåts kraga ut över allmän plats eller förgårdsmark till ett djup av högst 2,5 meter. Fri höjd under balkonger över allmän plats är minst 3,0 meter, och över förgårdsmark minst 2,5 meter.* Syftet med bestämmelsen är att, utifrån de beskrivna förutsättningarna, kunna medge balkonger utanför den redovisade byggrätten på plankartan.

Planbestämmelse **f₁₄** anger att *portik med en minsta bredd av 3 meter ska finnas mellan byggnadskropparna. Vid uppförande av gångbro får bronsnockhöjd inte överstiga + 135 meter över nollplanet.* Syftet med bestämmelsen är att kunna nå gårdarna från gatan samt för angöring och för handikappfordon. För att medge en flexibilitet kring portikens läge så finns bestämmelsen inom en 3 meters brett sekundärt egenskapsområde på båda sidor av användningsgränsen.

Planbestämmelsen **f₁₅** anger att det *inom byggrätten medges avsteg med högst 1 meter från sekundär egenskapsgräns. Gäller endast höjdbestämmelsen (h_v).* Syftet med bestämmelsen är att medge en flexibilitet i gränsen för de angivna nockhöjderna.

Det enhetliga taklandskapet i kvarter A är ett viktigt karaktärsdrag som håller samman upplevelsen av kvarteret där våningshöjder och takmaterial i övrigt tillåts variera. Som stöd för bevarande av detta viktiga karaktärsdrag vid exempelvis framtida ombyggnader och renovering mm anger plankartan planbestämmelse **o₁** *om att sadeltak ska ha 45 graders taklutning.*

Fastighetsindelningsbestämmelser - PBL (2010:900) 4 kap 18§

Bostadsgårdarna och portiker in till gårdarna ska vara tillgängliga för alla boende och verksamma inom kvarter B. Som stöd för detta införs planbestämmelserna **a₂** - **a₃** på plankartan. Se vidare under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* på sidan 56.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Som beskrivits ovan så föreslås kvarter B innehålla en ny vårdcentral. Verksamheterna i kvarterets bottenplan mot Bangårdsgatan förelås ha ett tydligt hälsofokus med lokaler för fysioterapi, rehabgym mm. Närmaste befintliga vårdcentral ligger i Skövde centrum på ca 1 km avstånd. I Skövde centrum finns även ett stort utbud av butiker och restauranger mm.

Det finns två kommunala förskolor inom stadsdelen Östermalm söder om Mariesjö. Närmast ligger Ekedals förskola på ca 500 meters gångväg. Därtill finns Hattstugans förskola på ca 1 km gångavstånd. Väster om järnvägen finns även Trängens förskola, även den på ca 1 km gångavstånd från de planerade bostäderna. Det kommer behövas förskola även inom Skövde Science City på sikt. För närvarande bedöms det behovet ligga runt år 2030.

De grundskolor som ligger närmast planområdet är Norrmalmsskolan (årskurs F-6), Eriksdalskolan (årskurs F-9) samt Helenaskolan (årskurs 7-9), samtliga inom ca 1 km från planområdet. Även en ny grundskola kan bli aktuellt inom Skövde Science City, idag dock oklart var och när i tid denna behövs.

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.

TILLGÄNGLIGHET

Då nivåskillnaderna inom planområdet och närområdet är små finns det goda förutsättningar att tillgodose krav på tillgänglighet.

Markplaneringen ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

Krav enligt Boverkets byggregler (BBR) på att installera hiss gäller till enskilda bostäder belägna högre upp än två våningar. Alla publika lokaler ska vara tillgängliga för rörelsehindrade.

Angöringsplats och handikapparkering

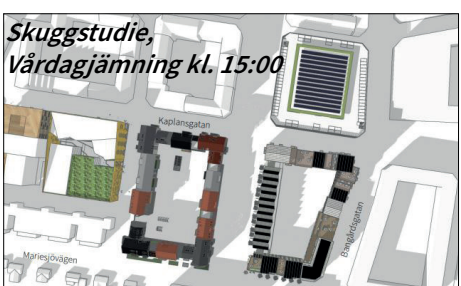
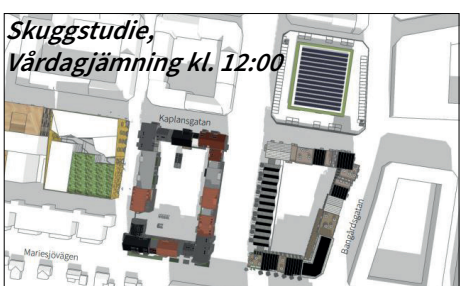
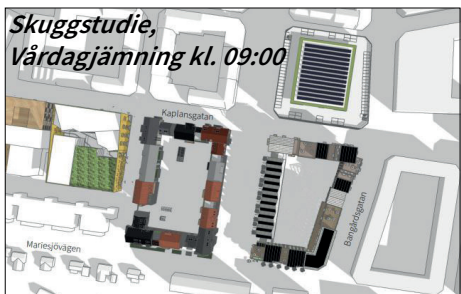
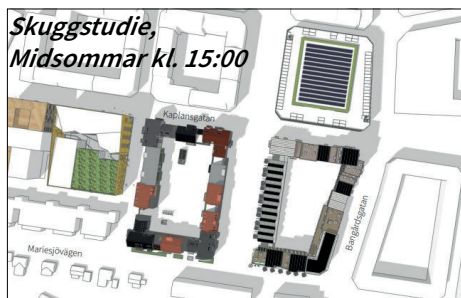
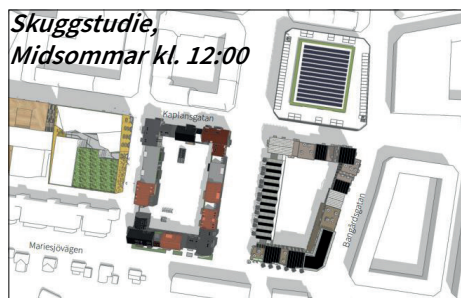
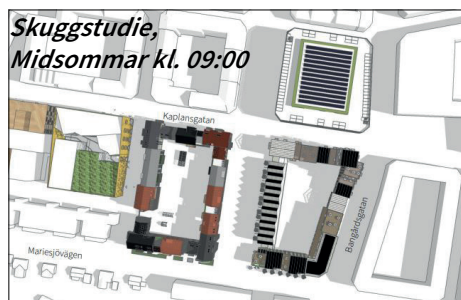
Boverkets författningssamling (BFS 2014:3) anger att *en angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna anordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus. Markbeläggning på sådana platser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.*



Angöringsplatser med 25m radie från planerade trapphus inom gatumark (blå) och på kvartersmark (gul).



Möjlighet att anlägga parkeringsplatser för rörelsehindrade med 25m radie från planerade trapphus inom gatumark (blå) och kvartersmark (gul).



Möjligheten att anlägga angöringsplats (på-/avstigning) och att vid behov ge möjlighet att anordna parkeringsplats för rörelsehindrade inom 25 meter från planerade trapphus har studerats i planarbetet. Kravet ligger på fastighetsägaren att lösa detta men stadsbyggnadsmodellen med hus huvudsakligen placerade i gatuliv innebär stora svårigheter att helt åstadkomma det inom kvartersmarken. Förslaget är därför att angöringsplatser anläggs inom gatumarken väster, norr och öster om bostadskvarteren samt inom förgårdsmark söder om dessa och på bostadsgård i kvarter B. Även möjligheten att vid behov lösa parkeringsplatser för rörelsehindrade kan resultera i ianspråktagande av gatumark och/eller kvartersmark, se bilder föregående sida. Inom gatumarken löses detta genom att särskilda kvarter för trafikområden (T). Se vidare under kapitlet *Markanvändning / T - Kvartersmark för trafik*, sidan 27.

KLIMAT

Omvandlingen av Mariesjö från öppna verksamhets- och industrikvarter till en tät kvarterstad med högre bebyggelse kommer att påverka lokalklimatet. Mariesjö är idag enligt en värmekartläggning en relativt varm stadsdel som vid en framtida temperaturhöjning riskerar att bli betydligt varmare. Detta beror främst på områdets många stora platta tak och asfalterade ytor, men även på avsaknaden av större grönytor. Med en tätare, högre bebyggelse, gröna bostadsgårdar och trädplanterade gator mm kommer temperaturen att kunna hållas nere mer. Men med träd och framför allt höga hus kommer även skugga där man kanske inte alltid önskar det och bebyggelsen påverkar även hur vinden rör sig genom området.

Skuggstudier

En 3D-modell över planprogrammets förslag till ny bebyggelse inom Mariesjö (sidan 8) har kompletterats med förslagen till bebyggelse inom planområdet samt planerad ny bebyggelse i västra kv Tegelbruket. Se bilder till vänster. Bilderna visar skuggpåverkan mellan kl 09:00 - 15:00 vid midsommar och vid vårdagjämning (20 mars).

Av bilderna framgår att de nya bostadsgårdarna har störst möjlighet till goda solförhållanden i de norra delarna och att de sydöstra hörnen kommer få mycket lite sol. Det är därför viktigt att vistelseytor på bostadsgårdarna företrädesvis lokaliseras i de norra delarna.

De nord-sydliga gatorna, bl.a. den nya Vetenskapsgatan med sitt parkstråk, kommer ges goda förutsättningar till solljus under sommarhalvåret, medan de väst-östliga gatorna kommer ligga i skugga stora delar av dagen. Detta påverkar exempelvis vilken växtlighet man kan ha i de olika gaturiktningarna.

Skuggstudien visar också att den föreslagna nya bebyggelsen kommer ha ingen alternativt mycket liten påverkan på befintlig bostadsbebyggelse i villakvarteren i sydväst.

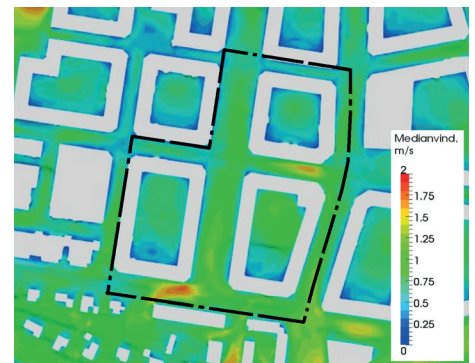
Vindkomfortstudie

Med hjälp av en 3D-modell över programförslaget för Mariesjö har SMHI utfört strömningsberäkningar för den planerade nya stadsdelen. Syftet har varit att utifrån vindsimuleringar beskriva hur vindklimatet påverkas av den föreslagna stadsmodellen.

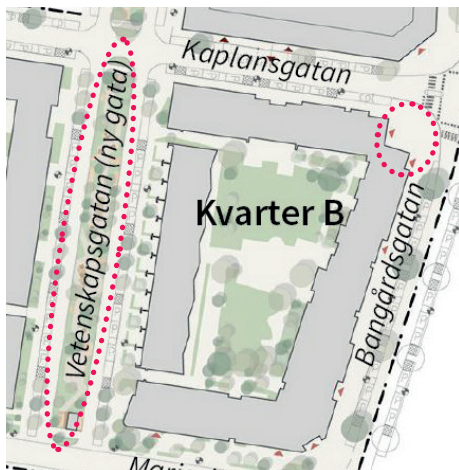
Resultatet av studien visar att stadsmodellen över Mariesjö generellt klarar sig bra. För planområdet framgår att bostadsgårdarna bedöms få ett gott vindklimat med en medianvindhastighet på 0,25-1,25 m/s. För gatorna inom planområdet ligger medianvinden oftast också under 1,25 m/s. Längs ett kortare avsnitt av Mariesjövägen kan medianvinden dock bli något högre.

SKYDDSRUM

Planområdet ligger inom skyddsområde B. Enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps (MSB) skyddsrumskarta finns idag 9 skyddsrum med totalt knappt 700 befintliga skyddsrumspplatser i Mariesjö (inom 300 meter från planområdet). För närvarande finns inga krav på att anlägga nya skyddsrum vid uppförande av ny bostadsbebyggelse.



Utsnitt ur vindkomfortstudien över Mariesjö med planområdet markerat. Årsmedianen av vindhastigheten i m/s, presenterad på 2 m höjd över marken. Sammanvägning av alla vindriktningar.



Entréplats och närpark.
Utsnitt ur illustrationsplanen.
För större bild se sidan 11.



Parkstråket i Vetenskapsgatan från söder.
Illustration VISULENT

FRIYTOR

ENTRÉPLATS OCH NÄRPARK

En mindre plats föreslås i nordöstra hörnet av kvarteret B. Den blir dels en entréplats till kvarteret men kan även utvecklas till en mindre mötes-/uppehållsplats för stadsdelen.

En närpark för bl.a. de boende i kvarter A och B planeras i ett centralt parkstråk i den nya Vetenskapsgatan, se bilder till vänster. Parkstråket, som är ca 100 meter långt, föreslås innehålla olika rum för bl.a. lek, möten, fest, aktiviteter och vila. Parkstråket är en del i den planerade övergripande grönsstrukturen och kommer fortsätta norrut ytterligare tre kvarter till en framtida planerad ny stadsdelspark.

LEK OCH REKREATION

Större grönområden för lek och rekreation finns idag närmast i Boulognerskogen, ca 500 meters gångväg söderut från planområdet. Boulognerskogen är en drygt 10 ha stor stadspark med badsjö, lekplats, grillplatser och promenadslings mm. Inom stadsdelen Östermalm finns även lekplats vid Sven Bergmans väg (ca 400 gångavstånd) samt en nyanlagd större lekplats vid Eriksdalsgatan (ca 700 m gångavstånd).

En mindre park/lekplats på ca 500 m² planeras i den västra änden av Mariesjövägen där det idag är en större öppen gräsyta. Parken planeras anläggas under 2023.

En ny stadsdelspark för Skövde Science City planeras på sikt att anläggas ca 300 meter norr om planområdet. Denna ska erbjuda både större friytor för spontana aktiviteter och platser för lek, rekreation, vila och blomsterprakt mm.

Även ett antal mindre parker, s.k. *fickparker* och ca 500 m² stora, planeras i hörnen av några av de framtida stadskvarteren i Skövde Science City. Parkerna föreslås innehålla mindre planteringar och en möblering som inbjuder till både lek och vila.

Därtill kommer det framtida kunskapsstråket inom Science Park Skövde område innehålla flera platser för social gemenskap, rörelse, aktiviteter och lek. Även de planerade gatumiljöerna inom det framtida Skövde Science City kommer utformas och möbleras för ett aktivt liv.

KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM

KVALITETSPROGRAM

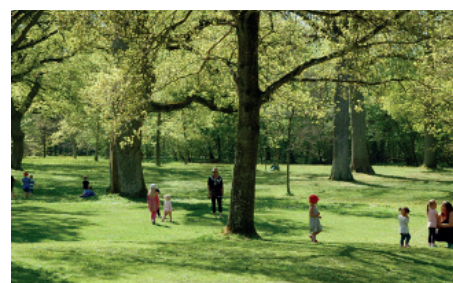
Ett *Kvalitetsprogram - Offentlig miljö för Skövde Science City* (Mariesjö) togs fram i juni 2021 med syftet att peka ut en utvecklingsriktning för omvandlingen av den offentliga miljön i Mariesjö. Programmet beskriver övergripande principer, riktlinjer och anger olika kvalitetsmål för den offentliga miljön inom Skövde Science City. Kvalitetsprogrammet är en utveckling och ett förtydligande av planprogrammet för Mariesjö.

Målsättningen är att Skövde Science Citys offentliga miljöer ska erbjuda en aktiv livsmiljö som bl.a. främjar vardagsmotion upplevelser i form av trivsamma stråk, mötesplatser, sittplatser i solen, grönska samt lek och fritidsaktiviteter mm. Programmet anger olika kvalitetsmål med syftet att öka inkludering, jämlikhet samt barn- och ungas perspektiv. Det anger även kvalitetsmål för parker, grönytor, ekosystemtjänster, dagvattenhantering samt mobilitet där fokus ligger på att främja gång-, cykel och kollektivtrafik.

Nedan presenteras ett urval av mål från kvalitetsprogrammet som gäller för planområdets offentliga miljöer.

Målpunkter från kvalitetsprogrammet för offentlig miljö

- Allmän platsmark och parker ska programmeras så att rörelse och aktivitet uppmuntras
- Platsbildningar på allmän plats i strategiska lägen för mötesplatser och vistelse
- Sittplatser på allmän plats i strategiska lägen för vila och ökad tillgänglighet
- Mångfacetterad grönska för prydnadseffekter, årstidsväxlingar, rumslighet och trivsel
- Trädplanteringar längs gator och stråk
- Skövde Science City ska uppnå tillgänglighet på hög nivå på allmän plats integrerad i gestaltningen.
- Särskilt stor omsorg om ljussättning av vistelsezoner och stråk krävs som skapar trygghet och främjar aktivitet.
- Allmän plats ska innehålla attraktioner och målpunkter som vänder sig till en bred målgrupp med fokus på unga vuxna
- Skövde Science City ska utformas för unga vuxna och deras barn.
- Konst i den offentliga miljön bör stimuleras.
- Platser utomhus för möten och vistelse ska finnas för såväl enskildhet som i olika stora grupper.
- Utformning av platser i lämpliga lägen med goda förutsättningar för verksamheter utomhus, såsom restauranger och caféer.
- Multifunktionella ytor för samnyttjan, till exempel dagvattenhantering /prydnadsvärden/ biologisk mångfald/lek/vardagsmotion/samvaro etc.
- Trygg miljö för cyklister med till exempel goda cykelbanor, ljussättning, underlag, orienterbarhet, kopplingar och goda parkeringsmöjligheter.
- Trygg miljö för gångtrafikanter med till exempel ljussättning, underlag, orienterbarhet och kopplingar.
- Dagvatten ska fördröjas och användas för bevattning, gestaltning och gynna biologisk mångfald och ha en renande effekt.
- Planera in plats för stora träd som kan uppnå full storlek och hög ålder, vilket bidrar till en rad viktiga ekosystemtjänster.
- Innehållsrika, varierade och strategiskt programmerade park- och grönytor.
- Allmän plats ska utformas med tanke på fördröjning av dagvatten.





GESTALTNINGSPROGRAM

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

Syftet är att redovisa en standardnivå och säkerställa kvaliteter i gestaltningen som ger goda förutsättningar att forma en sammanhängande stadsmiljö som kommer byggas ut i flera etapper under en lång tid. Gestaltningsprogrammet ska stödja och hålla samman kommunens arbete med att ge den nya stadsdelen en egen identitet samt synliggöra kommunens ambitioner för andra aktörer som önskar verka i området.

Gestaltningsprogrammet utgår från planprogrammet för Mariesjö och det kvalitetsprogram för Skövde Science City som beskrivits ovan, sidan 34-35. Syftet med gestaltningsprogrammet är att:

- fastställa ramarna och ambitionsnivå för områdets utveckling med flera olika entreprenörer och exploatörer
- fastställa överordnade principer för områdets utformning och gestaltning
- fastställa överordnade principer för material och möblering
- tidigt lyfta olika frågeställningar som kan ge stöd för beslut till kommunens politiker och tjänstemän.

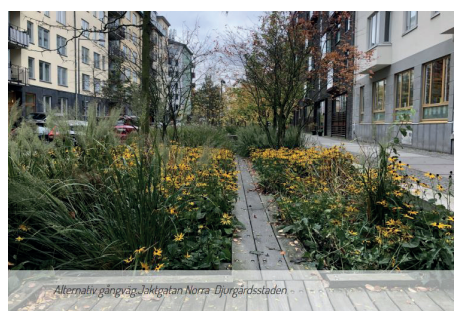
Gestaltningsprogrammet föreslår principer för utformning av alla typer av gator, platser, torg och parker inom planprogrammets område. Gestaltningsprogrammet redovisar förslag till markbeläggningar, möblering, vegetation, belysning mm. I vissa delar är programmet detaljerat medan i andra mer översiktligt. Gestaltningsprogrammet består av två delar. En del berör *Kunskapsstråket* samt de platserna och parker som är kopplade till detta. Den andra delen, som är aktuell för detaljplanen, berör gator, parker och platser inom *Kvarteretsstaden*.

Mareld Landskapsarkitekter har på uppdrag av sektor samhällsbyggnad författat gestaltningsprogrammet. Arbetet har skett i nära samarbete med sektor samhällsbyggnads berörda enheter samt med enheterna för kultur och fritid på sektor medborgare och samhällsutveckling. Ett mål har bl.a. varit att med hjälp av konst förstärka stadsdelens identitet och bidra till intresseväckande miljöer. Konsten kan både integreras direkt i gestaltningen (beläggning, lekmiljöer, möbler mm) och utgöras av mer traditionell fristående konst.

De gatumiljöer som presenteras i bilderna på sidorna 18 och 34 har utgått från gestaltningsprogrammet och de gatusektioner som visas på sidan 38 är tagna direkt från gestaltningsprogrammet.



Referensbilder för gc-vägen längs huvudgatan (Bangårdsgatan) från gestaltningsprogrammet.



Två referensbilder för parkgatan (Vetenskapsgatan) från gestaltningsprogrammet.

GATOR OCH TRAFIK

ALLMÄNT

I planprogrammet för Mariesjö föreslås Bangårdsgatan förlängas norrut upp till Nollhagavägen i Stallsikens handelsområde och skapa ett nytt nord-sydligt stråk för trafiken genom denna del av Skövde. Bangårdsgatan omgestaltas samtidigt till en ny bredare stadshuvudgata med separata gång- och cykelbanor på båda sidor. Stadshuvudgatans roll i den nya stadsdelen blir att samla samtliga trafikantgrupper i ett gaturum och erbjuda goda transportmöjligheter för alla på lika villkor. Miljön kring stadshuvudgatan ska vara inbjudande och tillgänglig för samtliga trafikanter och vara en plats som bidrar till liv och rörelse i området, se sektion till höger från gestaltungsprogrammet. Stadshuvudgatan kommer byggas ut successivt allteftersom kvarteren längs gatan omvandlas och gatan beräknas kunna vara helt genomfört i slutet av 2020-talet. När hela den nya stadsdelen är helt utbyggd runt 2040 så beräknas stadshuvudgatan trafikeras av mellan 6000 - 7000 fordon/vardagsdygn, vilket är ett normalt trafikflöde för denna typ av gata.

Sträckningarna av befintliga gator inom Mariesjö föreslås i planprogrammet behållas men utvecklas för nya trafikslag och trafikanter. Dessa kompletteras med nya lokalgator som delar upp de stora verksamhetskvarteren i mindre stadsdelskvarter. Kaplansgatan föreslås bli den huvudsakliga matargatan till den västra delen av Mariesjö där planområdet och kvarteret Tegelbruket är beläget, se planprogrammets förslag till gatuhierarkier till höger. När kvarteren runt Kaplansgatan är färdigbyggda beräknas gatan trafikeras av ca 2000 fordon/vardagsdygn.

Det övergripande trafiksystemet, förutsättningar för olika trafikslag, principlösningar, trafikflöden mm beskrivs mer utförligt i planprogrammet för Mariesjö (bilaga B).

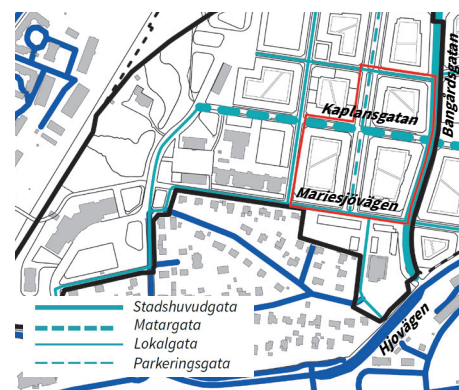
TRAFIK TILL OCH INOM PLANOMRÅDET

Tillfart för motortrafik från Bangårdsgatan till planområdet styrs till parkerings-/mobilitetshuset där den absoluta merparten av alla parkeringsplatser finns som ska serva planområdet. Detta innebär att övriga delar av det lokala gatusystemet väster om mobilitetshuset får mindre motortrafik. Kaplansgatan är fortsatt föreslagen huvudgata till verksamheterna i Science Park Skövde, väster om planområdet, medan Mariesjövägen är den huvudsakliga tillfarten till befintliga småhus längs vägens västra del.

Den nya Vetenskapsgatan utformas för enkelriktad trafik på var sin sida om det centrala parkstråket. Övriga gator inom planområdet utformas för dubbelriktad trafik.



Föreslagen ny sektion för Bangårdsgatan. Bild från Gestaltungsprogrammet för Skövde Science City.



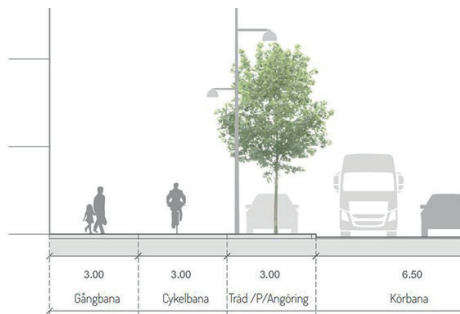
Gatuhierarkier från planprogrammet. Gräns för planområdet i rött.



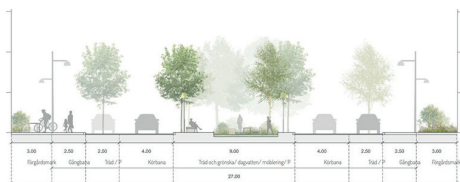
Motortrafik till och inom planområdet In-/utfart till mobilitetshuset parkeringsplan sker både ifrån Kaplansgatan i söder och ifrån den nya Forskargatan i norr.



Gång- och cykelbanestråk längs Bangårdsgatan samt gångbanor längs nya och gamla lokalgator.



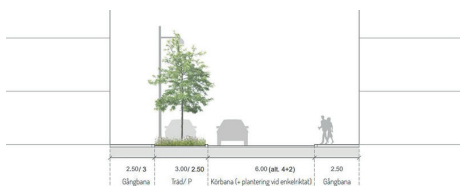
Sektion genom västra sidan av Bangårdsgatan. Gc-trafiken separerad från motortrafiken.



Sektion genom Vetenskapsgatan.



Sektion genom Kaplansgatan.



Sektion genom Forskargatan.

Alla sektioner ovan är hämtade från Gestaltungsprogrammet för Skövde Science City.

Gång- och cykeltrafik

I Skövde Science City ska cykel och gång vara det självklara valet för kortare transporter inom staden. Bangårdsgatan blir det huvudsakliga gång- och cykelstråket som på sikt kommer förbinda den nya stadsdelen med stadsdelarna i norr. Gång- och cykelbanor längs Bangårdsgatan åtskiljs från motortrafik i körbanan av träd-/parkeringszoner.

Gångtrafik längs övriga lokalgator sker alltid på gångbanor separerade från biltrafiken, medan cykling sker i körbanan.

UTFORMNING AV GATOR

Gestaltningen av områdets olika gator har studerats i ett *Gestaltungsprogrammet för Skövde Science City*, se sidan 36.

Till vänster redovisas gestaltungsprogrammets förslag till gatusektioner för Bangårdsgatan, Vetenskapsgatan, Kaplansgatan samt Forskargatan. Mariesjövägens utformning föreslås behållas likt idag men kompletteras med gångbana längs hela den norra sidan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns idag längs Hjövägen på ca 200-500 meters gångavstånd. Härifrån avgår stadsbussar ungefär sex gånger i timmen dagtid. Därtill angör bussar mot Tibro, Karlsborg och Hjo. Gångavståndet till Resecentrum, varifrån alla Västtrafiks bussar och tåg utgår, är ca 1 km.

När Bangårdsgatan förlängs norrut mot Stallsikens handelsområde finns möjlighet att anordna ett nytt gent kollektivtrafikstråk genom denna del av Skövde. Avståndet till nytt hållplatsläge på Bangårdsgatan bedöms då bli mellan 25 - 300 meter.

PARKERING

Bilparkeringen för de två stadskvarteren sker helt genom kommunens system för parkeringsköp. Det innebär att parkeringsbehovet enligt kommunens riktlinjer för parkering (se nedan) för de båda stadskvarteren anordnas i gemensam parkeringsanläggning - ett *Mobilitetshus* - som byggs och förvaltas av det kommunala bolaget Mariesjö Kreativa Hus AB. Mobilitetshuset ska totalt försörja minst fem av de planerade stadskvarter för denna delen av Skövde Science City, se bild överst på nästa sidan.

Att samordna flera stadskvarters parkeringsbehov i ett gemensamt parkerings-/mobilitetshus medför att trafiken kan styras till gator som är dimensionerad för ändamålet och samtidigt reduceras trafiken på omkringliggande lokala bostadsgator. Ett parkerings-/mobilitetshus är ett yteffektivt sätt att nyttja marken och möjliggör för ett mer flexibelt användande då parkeringsbehoven i framtiden kan komma att se annorlunda ut.

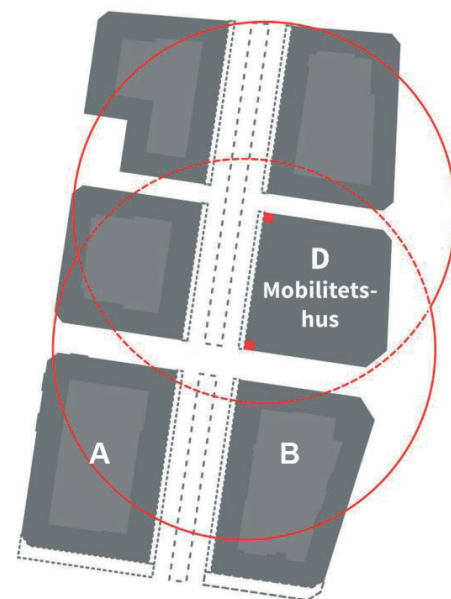
Laddinfrastruktur kan därtill integreras och på ett yteffektivt sätt möta en ökad efterfrågan av laddstationer för elbilar.

Som komplement till parkerings-/mobilitetshuset anordnas parkeringar för rörelsehindrad (handikapparkeringar), korttidsparkeringar/angöring för i- och urlastning längs gatorna. Även dessa kan vid behov upplåtas genom parkeringsköp. Utrymmena för dessa parkeringar längs gatorna planläggs som kvartersmark för *trafikområde (T)* i gaturummen för att delar av dessa ska bli möjliga att upplåta för privat nyttjande.

Markparkeringar inne på bostadsgårdar kommer inte anordnas. Undantag får göras för handikapparkeringar och angöring. Delar av parkeringsbehovet kan även lösas inom stadskvarters förgårdsmark längs Mariesjövägen.

Cykelparkeringsbehovet ska huvudsakligen anordnas på den egna fastigheten och/eller i mobilitetshuset. På vissa delsträckor av gatorna kan det finnas möjlighet att anordna ett antal cykelparkeringar, främst för besökare. Generellt ska cykelparkeringarna anordnas i nära anslutning till entréerna och helst vara väderskyddade.

Behovet av parkeringsplatser enligt nedan bevakas i bygglovskedet och beror på typ av verksamhet och omfattning.



*Parkerings-/Mobilitetshus.
Cirklar med 100 meters avstånd från
anläggningens trapphus.*

Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus.

Med bakgrund i Mariesjös föreslagna omvandling till en tät blandstad med utbud av boende, arbetsplatser, service, mm har nya *riktlinjer för beräkna parkeringsbehovet inom del av Skövde Science City* antagits av kommunfullmäktige 2022-01-31 (KF § 7/22). Delområdet sammanfaller med planprogrammets område för Mariesjö.

De nya riktlinjerna för flerbostadshus anger nedan parkeringsnorm för bil-/cykelplatser per 1000 m² bruttoarera (BTA):

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

Normen avser boendeparkering inklusive besöksparkering. Parkeringsnormen medger ca 0,5 - 1 bilplats per lägenhet (beroende på lägenhetsstorlek). För så kallade seniorboende 55+ och 75+ som inte klassas som vårdboende med tillhörande vård, gäller samma norm som för flerbostadshus. De nya riktlinjerna beskriver dock inte parkeringsbehovet för ett äldreboende, vilket kan vara en aktuell boendeform inom främst kvarter B. Behovet av bilplatser för anställda och besökare till äldreboende får därför bedömas utifrån omfattningen och de lokala förutsättningarna i övrigt.

Då studentlägenheter inte medför något krav på parkeringsplatser för bil så behöver det säkerställas att fastighetsägaren

vidtar de åtgärder som beskrivs i *åtgärdspaket* i den nya parkeringsnormen för flexibla parkeringstal (bra cykellösningar och kollektivtrafiklösningar).

De nya riktlinjerna anger också att 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%. Detta kan dels ske genom att fastighetsägaren långsiktigt arbetar med hållbart resande genom beteendepåverkande åtgärder, s.k. mobility management. Exempel på detta kan vara olika typer av cykelfrämjande åtgärder, kostnadsfritt kollektivtrafikkort för anställda mm. Detta kan som mest ge 15% reduktion och ska regleras i avtal senast i bygglovskedet. Därtill kan fastighetsägaren anordna en bilpool som ska finnas i minst 10 år och där medlemskap i bilpoolen ingår i hyran. En bilpool kan reducera kravet på bilplatser med högst 10% och regleras i markanvisningsavtal och/eller köpeavtal, alternativt i exploateringsavtal.

Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för centrumändamål.

I användningen *centrum* (C) ingår bl.a. vårdcentral, butik, hotell, restaurang, gym mm. För några av dessa ändamål gäller äldre riktlinjer för parkeringsbehovet enligt nedan.

Bilplatsbehov, bilpl/1000 m2 BTA	Inom stadskärnan	Utanför stadskärnan
Butiker, dagligvaror	35	40
Butiker, sällanköpsvaror	25	30
Bank	25	30
Restaurang	60	70
Hotell	25	30

Avseende cykelparkering anger de äldre riktlinjerna norm för butiker enligt nedan.

Cykelplatsbehov,	Inom stadskärnan	Utanför stadskärnan
Butiker, cpl/1000 m2 BTA	30	20

Enligt de nya riktlinjerna för Skövde Science City så ställs dock inga krav på bilplatser för exempelvis den lokala mindre kvartersrestaurangen, den lilla servicebutiken, frisören etc. En förutsättning för detta är att det finns allmänt tillgängliga parkeringsplatser i närheten. Bedömning görs från fall till fall.

Parkeringsbehovet för övriga ändamål som inryms i användningen *centrum* (C), exempelvis vårdcentral och gym, och som inte omfattas av riktlinjerna ovan, får bedömas utifrån omfattningen och de lokala förutsättningarna i övrigt.

LJUSSÄTTNING

Målet är att åstadkomma en ljussättning som skapar säkerhet, trygghet, som gör det lätt att orientera sig samt skapar atmosfär.

Gestaltningens programmetts principsektioner för områdetts gator redovisar föreslagna placeringar av belysningsstolpar. Se bilder på sidan 38.

SOCIAL HÅLLBARHET

Helhetssyn

Omvandlingen av Mariesjö är en mycket viktig del av Skövdes utveckling. Planförslaget ingår i ett område som är utpekad i översiktsplan 2025 och i fördjupningen av översiktsplanen för centrala Skövde som ett område där markanvändningen föreslås vara kontor, verksamheter, utbildning, bostäder och park mm. I de angränsande kvarteren i väster, norr och öster planeras under en 20-årsperiod för en utveckling av teknikparken Science Park Skövde, flera tusen nya bostäder, ny allmän och kommersiell service mm i enlighet med det planprogram som tagits fram och godkänts av kommunfullmäktige i sept 2020.

Variation

Gestaltningen inom och mellan stadskvarteren har en stor variation. Även byggnadshöjder och volymer tillåts variera. Förslaget innehåller både offentlig och privat service och de planerade bostäderna har flera olika upplåtelseformer. Bostadsstorlekarna varierar från små studentbostäder till större lägenheter. Även äldreboende planeras i ett av kvarteren.

Samband

Staden kopplas samman då Bangårdsgatan på sikt förlängs norrut upp till Nohlagavägen i Stallsikens handelsområde. Den nya kopplingen medför att det skapas ett nytt nord-sydligt stråk för alla trafikslag genom denna del av Skövde. De trädkantade gatorna, särskilt parkstråket i Vetenskapsgatan, hjälper även till att stärka de gröna sambanden inom den nya stadsdelen.

Identitet

En av planprogrammets målbilder för stadsdelen var att gestaltningen för området skulle medverka till egen identitet genom att bl.a. tillåta en friare arkitektur och högre hus. Planförslaget uppfyller denna målbild.

Inflytande och samverkan

Planarbetet har föresåtts av ett planprogram där sektor samhällsbyggnad tidigt bjudit in fastighetsägare/verksamma inom området samt representanter för Science Park Skövde och högskolan för att diskutera utvecklingsmöjligheter och behov. Under programarbetet hölls först, halvvägs in i arbetet, en öppet hus-dag för allmänheten i november 2018 och senare ett par mycket välbesökta möten i anslutning till att planprogrammet var utställt för samråd under maj-juni 2019.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande för ge fler en större möjlighet att ta del av och lämna synpunkter på planförslaget.

Barnkonsekvensanalys

Konsekvenserna av ett genomförande av detaljplanen ur ett barnperspektiv har analyserats med hjälp av en checklista.

Planområdet utgörs idag av industri-/verksamhetskvarter och innehåller inga grönområden eller aktivitetsytor för barn eller unga.

De planerade bostadsgårdarna är runt 3000 m² stora och ljusa vilket ger goda möjligheter att skapa plats för olika typer av lek och rekreation. De nästan helt slutna bostadsgårdarna är även tysta och trygga, vilket är särskilt viktigt för de minsta barnen. Se kort beskrivning och planillustrationer på sidan 19.

I planförslaget ingår ett nytt parkstråk centralt placerad i Vetenskapsgatan som gränsar till de båda nya bostadskvarteren. Parkstråket som kan nyttjas av alla ska utformas för både lek, aktiviteter och vila, se sidan 34. I västra änden av Mariesjövägen, på ca 300 meters gångavstånd, planeras en mindre park/lekplats att anläggas under 2023.

För familjer och lite större barn/ungdomar finns Boulognerskogen på ca 500 meters gångavstånd. Boulognerskogen är en 10 ha stor stadspark med badsjö, lekplats, grillplatser och promenadslingor mm. I slutet av 2020-talet planeras en ny stadsdelspark för hela Skövde Science City att anläggas ca 400 meter norr om de föreslagna bostadskvarteren.

Förskola finns närmast på Östermalm (ca 500 m gångavstånd) och grundskolor finns på ett flertal ställen inom 1 km. I stadsdelen planeras på sikt (runt 2030) att uppföras en förskola. Behovet av grundskola och plats för denna inom Skövde Science City studeras för närvarande.

Gatorna gestaltas med fokus på barn och övriga oskyddade trafikanter trygghet och säkerhet. Lokalgatorna utformas som lågfartsgator med separat gångbanor, oftast skild från övriga trafikantslag med en träd/parkeringszon. Den nya stadsdelens huvudgata (Bangårdsgatan) omgestaltas och får separata gång- och cykelbanor skilda från fordonstrafiken av träd/parkeringszoner. Övergångsställen mellan större framtida målpunkter (bl.a. skolor och förskolor) föreslås förses med refuger för att öka trafiksäkerheten.

I planprogrammet för Mariesjö (bilaga A) redovisas översiktligt konsekvenserna av omvandlingen av Mariesjö ur ett barnperspektiv. Där framgår bl.a. att ett utbyggt gång- och cykelvägnät och den föreslagna variationen i stadsdelen med utbud av förskola, skola, lokal service, handel samt kultur-, lek- och fritidsaktiviteter är positivt ur ett barnperspektiv.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

De flesta vattenledningar i Skövde Science City ska bytas ut p.g.a. ökad läckagerisk. Vattenförsörjningen till stadsdelen kommer kapacitetsmässigt öka p.g.a. nyläggning av vattenledningar och renovering av befintliga. Nytt huvudstråk för vattenledningar för hela Skövde Science City föreslås bl.a. förläggas i Mariesjövägen och den nya Vetenskapsgatan som går igenom planområdet, se bild till vänster.

Servisledningar till de nya stadskvarteren föreslås från antingen Kaplansgatan, Mariesjövägen eller den nya Vetenskapsgatan.

En stor andel av avloppsledningar avses förnyas. Nytt huvudstråk för spillvattenledningar för hela Skövde Science City föreslås bl.a. förläggas i Mariesjövägen och den nya Vetenskapsgatan som går igenom planområdet, se bild till vänster. Servisledningar till de nya stadskvarteren föreslås från antingen Kaplansgatan, Mariesjövägen eller den nya Vetenskapsgatan.

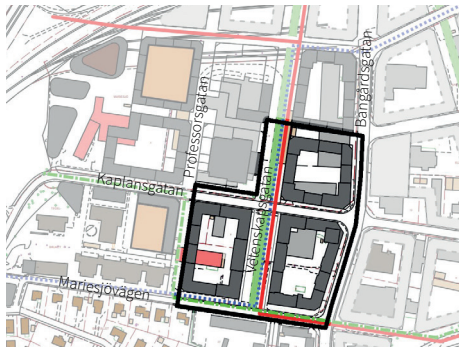
Befintliga och nya brandposter belägna inom eller i anslutning till planområdet redovisas i bild till vänster. Räddningstjänsten har mål om högst 75 meters avstånd från brandpost till planerade nya byggnader, vilket föreslagna placeringar klarar.

DAGVATTEN

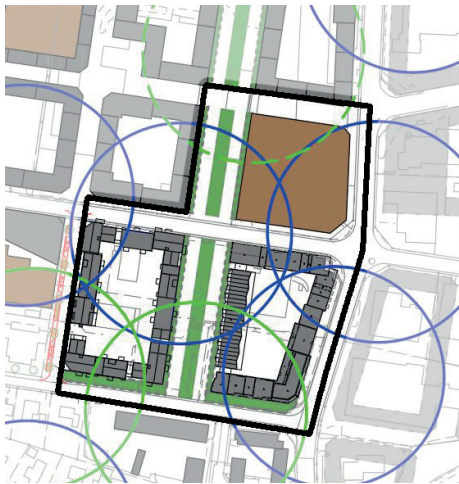
Dagvatten ska omhändertas i enlighet med policydokumentet *Riktlinjer för dagvatten i Skövde kommun*, antagen av kommunstyrelsen 2011-02-14. Av denna framgår bl.a. att vid nyexploatering ska i första hand LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) användas. En översiktlig dagvattenhanteringsplan som visar på hur dagvattnet inom området avses lösas ska upprättas och godkännas av VA-huvudmannen i samband med byggsamrådet. Utgångspunkten för riktlinjerna är att avrinningen från området inte ska öka vid en nyexploatering.

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Befintligt dagvattennät tar hand om allt dagvatten från Mariesjö. Idag är nästan all kvartersmark inom Mariesjö hårdgjord och dagvatten samlas genom rännstensbrunnar och serviceledningar från allmänna ytor och befintlig kvartersmark. Huvuddelen av dagvattnet rinner österut genom en 1000-ledning, som mynnar ut i en 1200-betongledning, belägen direkt väster om cirkulationsplatsen Hjövägen-Kaplansgatan.

En dagvattenutredning för hela Skövde Science City (Mariesjö), daterad 2022-08-29, har tagits fram av Cowi (bilaga H). Utredningen beskriver bl.a. hur hanteringen av dagvattnet ska kunna uppnå en högre reningsgrad och hur skyfall inom



Planerade lägen för framtida huvudstråk för vatten (blå streckad), spillvatten (röd) och dagvatten (grön punktprickad). Planområdet markerat.



Brandposter. Befintliga (blå) och nya (gröna) i anslutning till planområdet. Cirklar med 75 meters radie.

respektive kvarter och allmänplats ska styras för att undvika översvämningar. En sammanfattning av utredning med fokus på planområdet för Östra kv. Tegelbruket redovisas nedan.

Diken och fördröjningslösningar dimensioneras för ett framtida 30-årsregn enligt riktlinjerna i Svenskt Vattens publikation P110. Klimatfaktor 1,25 har använts för att kompensera framtida ökning i nederbördsintensitet på grund av klimatförändringar. Utredningen ska säkerställa att exploateringen inte påverkar recipienten negativt där målet är att dagvattnet efter en exploatering renas så att lägre föreningsmängder uppnås än dagens.

Föreslaget dagvatten-/skyfallssystem inom planområdet

Dagvatten från kvartersmark

Dagvattenutredningen föreslår att kvartersmarken ska fördröja dagvatten motsvarande 12,4 mm per m² hårdgjord yta (sidan 33, bilaga H). Detta kan åstadkommas genom exempelvis nedsänkta ytor eller växtbäddar, genomsläpplig beläggning eller gröna tak - eller en kombination av dessa, se bild till höger. För kvarter A och B anger plankartan en planbestämmelse (n₁) för kvartersgårdarna om att dagvatten ska omhänderas för fördröjning och rening motsvarande 12,4 mm nederbörd per m² hårdgjord yta inom kvarteret. Med hårdgjord yta avses:

- tak utan ytmagasin som exempelvis gröna tak, samt
- gång-/körytor av asfalt.

För kvarteret D med mobilitets-/parkeringshuset utgår dagvattenutredningen från att 100% av kvarterets yta är hårdgjord. Det kan dock bli aktuellt med gröna tak på delar av takytorna, vilket förbättrar förutsättningarna för lokal fördröjning och rening även inom detta kvarter.

Dagvatten från allmän plats

Dagvattenutredningen föreslår en fördröjning av dagvatten på allmän plats inom hela Skövde Science City om totalt 833 m³ (sidan 34, bilaga H). I utredningen bedöms denna fördröjning kunna ske genom att dagvatten leds till matar- och lokalgatornas växtbäddade ytor inom de planerade trädzonerna.

Planförslaget ser därtill att stora möjligheter att fördröja och rena dagvatten kan ske inom den nya stadsdelens parkgator. För detaljplanens del gäller det den nya parkgatan (Vetenskaps-gatan) mellan kvarter A och B. Den centrala 9 meter breda parkdelen i gatan utformas/gestaltas så att den fungerar som torrdamm där det vid regn tillfälligt kan uppstå vattenspeglar som gradvis infiltreras till underliggande mark och/eller tas upp av parkstråkets växtlighet, se bild till höger. Planbestämmelse (dagvatten₁) om att infiltration av dagvatten inom gatumarken ska möjliggöras har införts på plankartan som stöd för detta. Fördröjning och rening av dagvattnet kommer



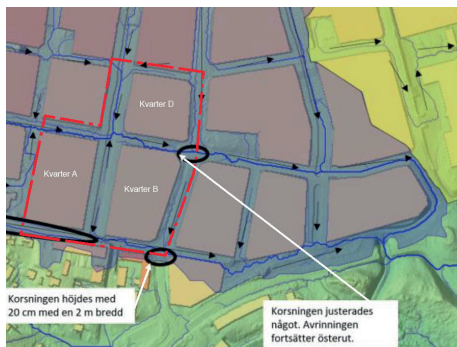
Bilaga H. Dagvattenutredning, Skövde Science City.



Exempel på lokalt omhändertagande av dagvatten på kvartersmark, från dagvattenutredningen (bilaga H) sidan 33.



Principsektion genom parkgatan (Vetenskaps-gatan) med den centrala parkdelen markerad i vilken den största delen av dagvattnet från allmän plats kan fördröjas och renas. Den nedsänkta parkdelen medger en öppen fördröjning ($h = \text{ca } 0,15\text{m}$) varifrån vattnet kan infiltrera ned i en växtbädd ($h = \text{ca } 0,7\text{m}$). Totalt inom stadsdelen bedöms dessa parkzoner kunna ta emot ca 1750 m³ av dagvattnet från de allmänna platserna.



Framtida avrinningsvägar (svarta pilar).
Utsnitt ur fig 22 tillhörande bilaga H.
Planområdet markerat med röd linje.

enligt dagvattensutredningens förslag därutöver även ske i övriga gators växtbeksäddade ytor, vilka fungerar som biofilter (se gatusektioner sidan 38). Vattnet rinner antingen direkt ner i biofiltret via ytlig avrinning, via öppning i kantsten eller via brunn med sandfång.

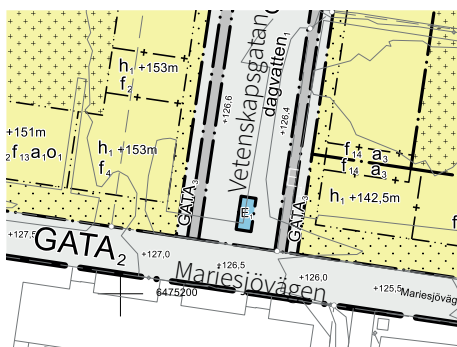
Skyfall

Vid ett skyfall (100-årsregn) leds vattnet bort österut via områdets befintliga och nya gator mot en lågpunkt direkt väster om cirkulationsplatsen Hjovägen-Kaplangsgatan. Huvudavrinningsvägen vid ett skyfall är Kaplangsgatan österut. Med en lämplig höjdsättning kan avrinningen från Kaplangsgatan bromsas och ledas in till parkgatorna.

En 20 cm förhöjning av Bangårdsgatan skapas vid korsningen med Mariesjövägen så att dagens avrinningen söderut längs Bangårdsgatan ändrar riktning och istället rinner österut mot lågpunkten vid cirkulationsplatsen Hjovägen-Kaplangsgatan. Detta medför bl.a. att en av Mariesjös större lågpunkter vid Djäknegatan 20 avlastas och risken för översvämningar där reduceras. Även en justering av gatuhöjden föreslås vid korsningen Kaplangsgatan-Bangårdsgatan, vilken gör att den största avrinningen fortsätter längs hela Kaplangsgatan österut innan den viker av söderut mot lågpunkten vid cirkulationsplatsen Hjovägen-Kaplangsgatan, se utsnitt ur figur 22 från dagvattenutredningen till vänster.

Plankartan anger markhöjder för gatumarken för att säkerställa att lutningen sker så att avrinning sker enligt ovan beskrivning.

All planerad bebyggelse ligger högre än omgivande gator och där förgårdsmark finns anordnas ett svagt fall mot gatorna. Minsta nivåskillnader mellan färdigt golv (FG) för gatuhusen som står direkt i fastighetsgräns och körytorna inom gatumarken, vilka fungerar som kanaler vid ett skyfall, beräknas bli ca 25 cm. Detta bedöms vara tillräckligt för att vattnet inte ska nå upp till trapphus eller andra vitala delar av bebyggelsen.



Ny transformatorstation (E_1) föreslås placeras i den södra änden av den nya Vetenskapsgatan.

EL OCH FIBER

Nya byggnader inom planområdet kommer att anslutas till Skövde Energi AB:s elnät. Ett kvarter för ny transformatorstation (planbestämmelse E_1 - transformatorstation på plankartan) föreslås placeras i den södra änden av parkstråket i den nya Vetenskapsgatan, se illustrationsbild till vänster. Det kan även bli aktuellt med ny transformatorstation inom det planerade mobilitetshuset (planbestämmelse E - tekniska anläggningar på plankartan).

Nya fastigheter inom planområdet kan fiberanslutas till Skövdes stadsnät som är ett öppet stadsnät.

Skanova har idag fiberledningar i Kaplansgatan och Bangårdsgatan med anslutningar till befintliga fastigheter inom östra kv. Tegelbruket. Nya fastigheter kan även ansluta till detta nät.

VÄRME

Sektor samhällsbyggnad förordar anslutning till Skövde Energi:s fjärrvärmenät.

Befintliga fjärrvärmeledningar med tillräcklig kapacitet för de nya stadskvarteret finns idag i Kaplansgatan samt i den planerade nya gatan (Professorgatan) väster om kvarter A. Servisledningar till kvarteren föreslås företrädesvis dras från dessa ledningar. Beroende på hur fastighetsbildningen utformas inom framför allt kvarter B kan det även bli aktuellt att förlägga en fjärrvärmeledning i den nya gatan (Vetenskapsgatan) mellan kvarteren A och B och därifrån ansluta servisledningar till de olika fastigheterna.

AVFALL

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Hushållsnära avfall

Som huvudalternativ för att ta hand om det hushållsnära avfallet planeras för en sopsugslösning dit alla planerade stadskvarter inom Skövde Science City föreslås anslutas.

En sopsugsterminal placeras i stadsdelen dit gatuförlagda ledningar från stadskvarteren leds. Förslaget är att denna terminal placeras i det planerade mobilitetshuset (kvarter D) inom planområdet. Plankartan anger *E - Tekniska anläggningar* som stöd för detta, se vidare under kapitlet *Markanvändning*, sidan 26.

En sopsugslösning ger förutsättningar för en trafiksäkrare och mer levande stadsmiljö som gynnar de som bor och verkar i Skövde Science City. Det innebär också att behovet av utrymmeskrävande avfallsrum inte behöver anordnas inom respektive stadskvarter.

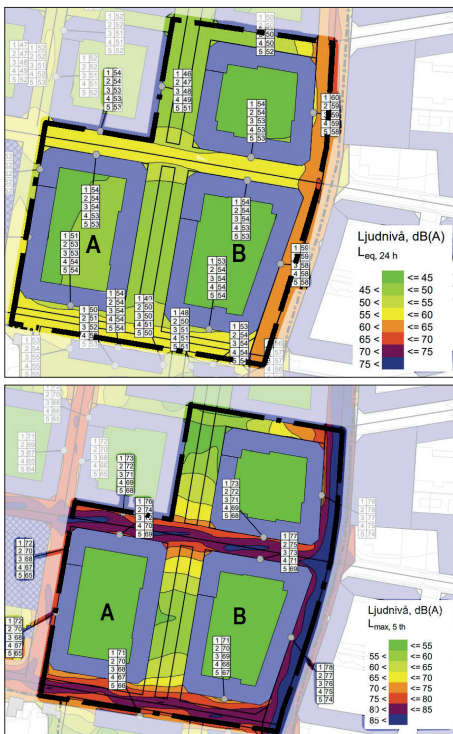
Om ett konventionellt system med hämtning av hushållsnära avfall vid varje fastighet väljs så ska utrymmen för hämtning av avfall utformas i samarbete med Avfall & Återvinning Skaraborg (A&ÅS).

Återvinningsstation

Även en återvinningsstation för glas, papper, kartong, plast mm planeras att inrymmas i mobilitetshusets bottenvåning mot Vetenskapsgatan.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
Utomhus vid		
- fasad	60 ¹⁾ dBA	
- uteplats i ansl. till bostaden	50 dBA	70 dBA
Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör		
1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad bör vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och		
2. Minst hälften av bostadsrummen bör vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.		
Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges för uteplats ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		
1) För bostad om högst 35 m ² gäller 65 dBA		

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.



Utsnitt ur bullerutredningen.
Sammanvägd ekvivalent nivå överst och maximal nivå nederst.

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

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 tabell ovan till vänster.

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.

Vid framtagande av planprogrammet för Mariesjö (se sid. 8 och bilaga A) så gjordes en bullerutredning av Ramböll över hela programområdet för att bedöma om riktvärden ovan kunde klaras. Som underlag för bullerutredningen låg en trafikutredning som utgick från framtida trafikprognoser för bil- och järnvägstrafik för när hela stadsdelen är utbyggd, runt år 2040.

Bullerutredningen visar det är trafikbuller från västra stambanan som har störst påverkan på den planerade bostadsbebyggelsen inom de västra delarna och biltrafik i de östra och södra delarna av programområdet. Generellt finns dock goda förutsättningar att uppfylla riktvärden enligt trafikbullerförordningen.

Av utsnitt ur bullerutredningen för detaljplanen till vänster framgår att det är den framtida trafiken år 2040 på Bangårdsgatan i öster (ca 7000 VDT) som är den största bullerkällan. Som högst uppgår den sammanvägda ekvivalenta bullernivån från väg- och järnvägstrafiken till 59 dBA vid den östra fasaden av kvarter B. Med viss marginal klaras således de 60 dBA som är riktvärden för ekvivalent trafikbuller vid fasad.

För förordningens riktvärden för uteplats (50 dBA ekvivalent och respektive 70 dBA maximal nivå) räcker det att en uteplats per bostad, enskild eller gemensam, klarar riktvärdena. Utsnittet ur bullerutredningen till vänster visar att den ekvivalenta bullernivån på bostadsgårdarna oftast ligger under 45 dBA, och den maximala bullernivån under 55 dBA, vilket innebär att det finns goda möjligheter att anordna egna och/eller gemensamma uteplatser som klarar riktvärdet.

INDUSTRI- OCH VERKSAMHETSbuller

Boverket har tagit fram en vägledning och riktvärden för utomhusbuller från industrier och verksamhetsområden vid planläggning av nybyggda bostäder (Rapport 2015:21). Riktvärdena som bör uppfyllas anges i tabell överst till höger.

Inom 100 meter från de planerade bostäderna, se bild till höger, finns i:

- **väster**; befintliga/planerade kontor (Science Park Skövde)
- **norr**; bussterminal, trävarubutik och kontor. Alla verksamheter planeras flytta ut ur området senast under 2024.
- **öster**; kontor, tryckeri och bilförsäljning
- **söder**; bensinstation och bostäder

Undantaget bensinstationen har alla övriga sin huvudsakliga verksamhet inomhus dagtid. Byggnadernas tak rymmer inom 100 meter inga större fläktar eller kylanläggningar som bedöms ge upphov till höga bullernivåer. De planerade slutna bostadskvarteren är därtill högre än omgivande bebyggelse och har goda förutsättningar att skapar tysta, lugna bostadsgårdar.

Verksamheten på Mariesjöterminalen, som ligger drygt 150 meter norr om planerade bostadskvarter, ska enligt avtal med Skövde kommun vara avslutat senast under 2024, d.v.s. ca 1 år innan de första bostäderna beräknas vara färdigställda.

Utifrån den ovan beskrivna situationen gör sektor samhällsbyggnad bedömningen att planområdet inte berörs av industri- och verksamhetsbuller som överstiger Boverkets riktvärden.

RISKER

I samband med framtagandet av planprogrammet för Mariesjö lät Skövde kommun Norconsult AB göra en inventering av verksamheter inom stadsdelen Mariesjö som kan medföra risker för omgivningen. Riskutredningen beskrev även översiktligt risker avseende närheten till västra stambanan och väg 26 som båda är transportleder för farligt godstrafik.

Av de riskobjekt som utredningen pekade ut i anslutning till planområdet finns PREEMs bensinstation sydöst om planområdet. Därtill föreslog utredningen att riskfrågor kopplade till verksamheten på Mariesjöterminalen skulle beaktas/utredas inom 150 meter från terminalen, se bild till höger.

Norconsult har på uppdrag av Skövde kommun fördjupat riskutredningen från planprogrammet bl.a. med avseende på verksamheten på Mariesjöterminalen - *Risikanalys Mariesjöterminalen* (bilaga I). Utredningarnas resultat sammanfattas under rubriken *Mariesjöterminalen* nedan, sidan 50. Utredningen biläggs planhandlingarna i sin helhet.

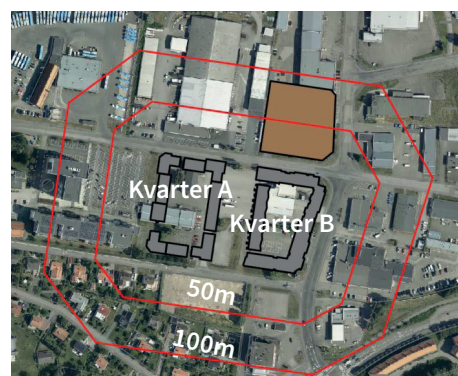
Transport av farligt gods

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har beslutat att Västra stambanan och Östra leden (väg 26) ska vara

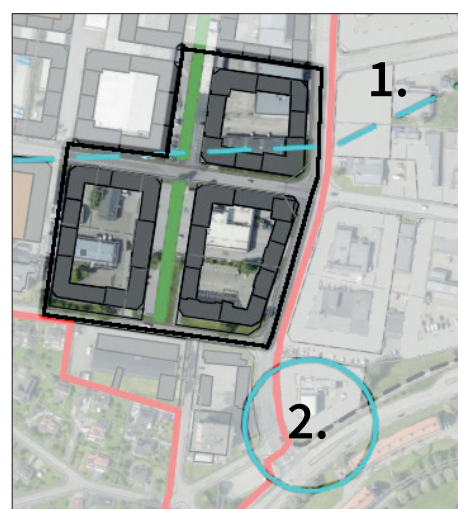
	$L_{eq\ dag}$ (06-18)	$L_{eq\ kväll}$ (18-22)	$L_{eq\ natt}$ (22-06)
Zon A	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA

Zon A: Bostäder bör kunna accepteras
Zon B: Bostäder bör kunna accepteras om tillgång till luddämpad sida finns och byggnaderna bulleranpassas.

Riktvärden för buller (ekvivalenta nivåer) från industri- och verksamhetsområden som bör gälla utomhus vid fasad på bostad. (Boverket, rapport 2015:21).



Avstånd från planerad bostadsbebyggelse (50m respektive 100m) till angränsande verksamhetskvarter.

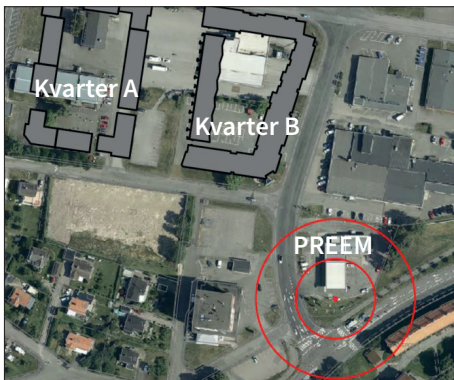


Befintliga riskkällor och skyddsavstånd. Utsnitt för planområdet från bild ur planprogrammet för Mariesjö.

1. 150 metersgräns Mariesjöterminalen
2. Preem (bensin, etanol, diesel) - 50m



Riskanalys Mariesjöterminalen. Bilaga I



Rekommenderade skyddsavstånd (25m, resp. 50m) från påfyllnadsplatsen av den underjordiska cisternen vid PREEM.



Påfyllnad av PREEMs underjordiska cistern till höger i bild.

primära transportleder för farligt gods. Mål och riktlinjer för riskavstånd till angränsande verksamheter finns redovisade i ÖP 2025. Dessa utgår ifrån en riskpolicy som arbetats fram av Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län. Policyn anger att risker ska bedömas vid framtagande av detaljplaner inom ett avstånd på 150 meter från en farligt gods led.

Planområdet ligger på ca 250 meters avstånd till Västra stambanan och avståndet är ca 400 meter till Östra leden. Båda farligt godslederna ligger således på längre avstånd från planområdet än då det ställs krav på riskbedömningar enligt riskpolicyn. Planområdet ligger även utanför de delområden där riskutredning för planprogrammet för Mariesjö bedömde att det kunde krävas skyddsåtgärder, se sidan 27 i planprogrammet (bilaga A).

Mariesjöterminalen

Närmaste avståndet till Mariesjöterminalen från kvarter för Mobilitetshuset (kvarter D) är knapp 100 meter och bostadskvarteren (kvarter A+B) lite drygt 150 meter.

Framtagen *Riskanalys Mariesjöterminalen* (bilaga I) beskriver bl.a. närheten till Mariesjöterminalen och riskerna med dess hantering av farligt gods. Målet med riskutredningen är att bedöma den i planprogrammet föreslagna förändrade markanvändningens lämplighet om terminalen fortsatt är i bruk.

Resultatet av riskanalysen visar att det finns tillräckliga åtgärder för att riskbilden ska anses vara tolerabel. Då riskanalysen huvudsakligen berör kvarteren norr och nordöst om planområdet så bedöms riskerna för bostadskvarteren inom planområdet vara än mindre. Några skyddsåtgärder för ny bebyggelse inom planområdet föreslås därför inte.

Riskavstånd till bensinstation

Sydöst om planområdet har PREEM en bemannad bensinstation, se bild till vänster.

Enligt handboken *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*, framtagen av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), ska ett minsta avstånd på 25 meter hållas från lossningsplats för bensin till byggnad där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, butik och servering).

Riskutredning till planprogrammet för Mariesjö har också utrett lämpligt skyddsavstånd från bl.a. PREEMs bensinstation och planerade nya bostäder och rekommenderat 50 meter, se bild sidan 49.

Närmaste avstånd mellan föreslagen ny bebyggelse i kvarter B och lossningsplats för bensin är knappt 100 meter och överstiger därmed med marginal de rekommenderade skyddsavstånden. Några skyddsåtgärder eller ytterligare utredningar bedöms därför inte vara nödvändigt.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Normerna reglerar vanligtvis den sämsta miljö kvalitet som får finnas inom ett geografiskt område.

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.

MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en målsättningsnorm som, i Skövde kommuns fall endast gäller för större vägar, järnvägar och flygplatser. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och bär ansvaret för bullerkartläggning och eventuell åtgärdsplan.

Trafikbuller samt industri- och verksamhetsbuller hanteras i avsnittet *STÖRNINGAR* ovan på sidan 48.

MKN FÖR UTMOMHUSLUFT

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för luft är gränsvärdesnormer som anger gränsvärden som inte får överskridas med hänsyn till människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar, där trafiken är största föroreningskällan

Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för mätningarna i Skövde. Enligt de senaste mätningar från 2018-06-07 ligger halterna av kväveoxider (NO_x) och partiklar (PM_{2,5} PM₁₀) klart under gällande gränsvärden för MKN för planområdet, se tabell till höger. Det bedöms inte föreligga någon risk för överskridande av aktuella gränsvärden vid ett genomförande av planförslaget.

MKN FÖR VATTEN

Vattenförvaltningen med respektive vattenmyndighet beslutade år 2009 om miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten. Miljö kvalitetsnormer anger den miljö kvalitet 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 2015 eller med förlängd tidsfrist till 2021.

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.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2018-06-07)
NO _x	40 µg/m ³	10-15 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.

Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomsten Ömboån. Ömboån mynnar i Ösan, som mynnar vidare i Östen. Ömboån och Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, har idag en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk ytvattenstatus.

Omvandlingen av kvartersmark för verksamheter med stora hårdgjorda ytor till nya kvarter för bostäder med gröna bostadsgårdar och förgårdsmark tillsammans med att gatorna förses med trädplanteringar och parkstråk medför att föroreringsgraden i dagvattnet minskar. Enligt dagvattenutredningen (sidorna 40-41 i bilaga H), minskar samtliga 12 studerade föroreningar. Detaljplanen föreslår samtidigt mer långtgående åtgärder för fördröjning och rening av dagvatten på allmän plats än vad dagvattenutredningen anger (se sidan 45-46), vilket innebär en ytterligare minskning av föroreningsgraden. Genomförandet av planen bedöms därför öka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsmålen för recipienterna Ömboån och Ösan.

Delar av Skövde stad berör två stora grundvattenförekomster. Både grundvattenförekomsten Hagelberg och Falköping-Skövde gränsar i öster till Mariesjö/västra stambanan men bedöms inte beröras negativt av den föreslagna omvandlingen av Skövde Science City. Även dagvattenutredningen, sidan 9 (bilaga H) gör denna bedömning.

MILJÖKVALITETSMÅL

Sveriges miljömål är ett miljömålssystem som består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål. Omvandlingen av Mariesjö har i planprogrammet för Mariesjö (bilaga A) med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (bilaga B) relaterats till de 16 nationella miljö kvalitetsmål som riksdagen beslutat ska utgöra en utgångspunkt för samhällets miljöarbete. De miljömål som i planprogrammet bedömts vara relevanta för omvandlingen av Mariesjö anges nedan.

Miljö kvalitetsmål	Planprogrammets lokala miljö påverkan*	Riktning mot (+) eller från (-) miljö kvalitetsmålet
1 Begränsad klimatpåverkan	Liten -måttlig	+/-
2 Frisk luft	Liten -måttlig	+/-
4 Giffri miljö	Måttlig	+
8 Levande sjöar och vattendrag	Liten	+/-
12 Levande skogar	Liten	-
15 God bebyggd miljö	Stor	+
16 Ett rikt växt- och djurliv	Liten -måttlig	+/-

* Bedömningen av miljö påverkan är gjord i en tregradig skala: liten, måttlig, stor.

Bedömningen ovan av ett genomförande av planprogrammet (omvandlingen av Mariesjö) är översiktlig, där minustecken innebär att genomförandet medverkar till att miljö kvalitetsmålet blir svårare att uppnå, ett plustecken att det blir lättare. För en utförligare bedömning se bilagorna A och B.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Planprocessen är huvudsakligen indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen har beslutat om uppdrag (KS 2021-12-13 § 188/21 och KS 2022-06-07 § 114/22) och kommer besluta om antagande av detaljplanen. Inför samråds- och granskningsskeden sker en politisk avstämning av förslaget i beredningen för samhällsbyggnad (BSB), där kommunstyrelsens arbetsutskott ingår tillsammans med presidierna för bygglovsnämnden, service-nämnden och barn- och utbildningsnämnden.



Planförslaget följer ÖP2025, FÖP Centrum och framtaget planprogram och är därav inte av stor vikt eller har principiell betydelse betydelse men med hänsyn till att det bedöms finnas ett allmänt intresse att följa utvecklingen av stadsdelen 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 planförslagen och lämna synpunkter.

Tidplan

Planprocessen har pågått under 2022 - våren 2023 med samråd (sept/okt månad) och granskning (dec/jan månad) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen i mars 2023 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Under 2022 beräknas ledningsarbeten och förberedande anläggningsarbeten påbörjas för områdets nya gator, bl.a. Vetenskapsgatan inom kv Tegelbruket. När detaljplanen fått laga kraft (preliminärt i april 2023) beräknar exploatörerna söka bygglov och därefter påbörja byggnationen av de tre nya stadskvarteren. Kvarter A bedöms kunna färdigställas hösten 2025, kvarter B våren 2026 och kvarter D sommaren 2026. Gatorna planeras att färdigställas direkt efter att kvarteren är färdigbyggda.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmän platsmark (GATA₁₋₃) inom planområdet. Även kvartersmark inom gatumarken för trafikändamål (T) föreslås vara kommunalt ägd och förvaltd.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som gatumark och mark för trafikändamål. Sektor service ansvarar för VA-ledningar samt kanalisation för optonät (tele och bredband). Även Skanova har fibernät inom planområdet.

Skövde Energi AB - Elnät ansvarar för elnätet inom planområdet. Skövde Energi AB - Värme ansvarar för projektering,

anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till byggnad.

Om huvudalternativet med en sopsugslösning för det hushållsnära avfallet genomförs så har initialt sektor samhällsbyggnad ansvaret för anläggningar inom allmän platsmark.

På kvartersmark ansvarar exploatörerna/fastighetsägarna för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Undantaget servisledningar för fjärrvärme så ansvarar fastighetsägaren för anläggande och drift av övriga servisledningar på kvartersmark.

Avtal

I samband med exploatering av området avses marken inom kvarter A och B att säljas. Försäljningen kommer att regleras i avtal (markanvisningsavtal/köpeavtal) som upprättas av sektor samhällsbyggnad. Utöver marköverföringar, bör i avtalen bl.a. klargöras ansvar för genomförande av nedanstående:

- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns riktlinjer för dagvatten.
- mobilitetsåtgärder som resulterar i lägre parkeringsnorm om det finns sådana.
- gestaltning och innehåll i kvarteren i enlighet med inlämnat förslag i markanvisningstävling.

FASTIGHETSÄRTSLIGA FRÅGOR

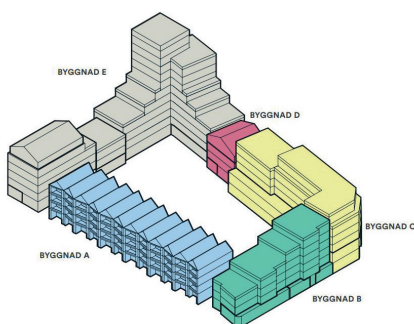
Fastighetsbildning

Kvartersmark

Detaljplanen möjliggör nybildning av en eller flera fastigheter för ändamål som framgår av plankartan. Planen medger tredimensionell fastighetsbildning där behov för detta finns.

Kvarter A - Ett renodlat bostadskvarter som initialt sannolikt kommer utgöra en egen fastighet.

Kvarter B - Ett stadskvarter med ett blandat innehåll av bostäder, service och arbetsplatser. *Bostäder* är det huvudsakliga innehållet och användningen är möjlig i alla byggnadernas våningsplan. I stadskvarterets två nedersta våningsplan mot norr och nordost samt i de tre nedersta våningsplanen mot sydost och söder är även markanvändningen *Centrum* tillåten, se utsnitt ur plankartan på sidan 25. Tredimensionell fastighetsbildning kommer vara aktuellt för detta kvarter. Se bild till vänster för exempel på möjlig fastighetsbildning.



Kvarter B. Exempel på möjlig fastighetsbildning och upplåtelseformer.

Byggnad A - äganderätt

Byggnad B - bostadsrätt

Byggnad C - vårdcentral och bostäder, ev. äldreboende

Byggnad D - bostadsrätt eller hyresrätt

Byggnad E - hyresrätt

Markregleringar föreslås i ett första skede ske enligt nedan, se även bild till höger:

- Mark överförs till ny fastighet - *Kvarter A* - från Tegelbruket 2 (ca 1580m²), Tegelbruket 3 (ca 1610m²), Tegelbruket 4 (ca 990m²) samt Tegelbruket 14 (ca 3580m²)
- Mark överförs till ny fastighet - *Kvarter B* - från Tegelbruket 2 (ca 3980m²), Tegelbruket 6 (ca 3490m²) samt Skövde 5:250 (ca 10m²).
- Mark överförs till nya fastighet - *Kvarter D* - från Mariesjö 11 (ca 5320m²) samt Mariesjö 3 (ca 20m²)
- Mark överförs till ny allmän platsmark - *Skövde 5:250* - från Tegelbruket 2 (ca 3140m²), Tegelbruket 6 (ca 220m²), Mariesjö 3 (ca 2740m²) samt Mariesjö 11 (ca 1670m²)

Därefter kommer avstyckning att ske inom kvarter B och eventuellt även inom kvarter A.

Allmän plats

För att möjliggöra en framtida breddning av Kaplansgatan (allmän platsmark - GATA₂) norrut föreslår detaljplanen att mark överförs till Skövde 5:250 från fastigheterna Mariesjö 3 (ca 395 m²) samt Mariesjö 11 (ca 270 m²).

För att möjliggöra en framtida breddning av Bangårdsgatan (allmän platsmark - GATA₁) västerut föreslår detaljplanen att mark överförs till Skövde 5:250 från fastigheterna Mariesjö 11 (ca 500 m², Tegelbruket 2 (ca 190 m²) samt Tegelbruket 6 (ca 220 m²). Samtidigt överförs en mindre del (ca 5 m²) av Skövde 5:250 till fastigheten Tegelbruket 2.

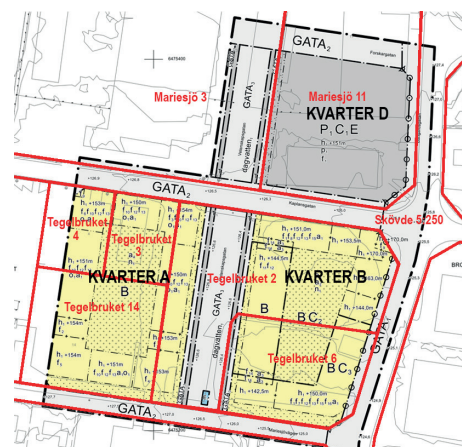
För att möjliggöra den nya Forskargatan (allmän platsmark - GATA₂) norr om kvarter D föreslår detaljplanen att mark överförs till Skövde 5:250 från fastigheterna Mariesjö 11 (ca 905 m²) samt Mariesjö 3 (ca 380 m²).

För att möjliggöra den nya Vetenskapsgatan (allmän platsmark GATA₃) mellan kvarter A och B samt väster om kvarter D föreslår detaljplanen att mark överförs till Skövde 5:250 från fastigheterna Mariesjö 3 (ca 1965 m²), Tegelbruket 2 (ca 2720 m²) samt Tegelbruket 6 (ca 235 m²).

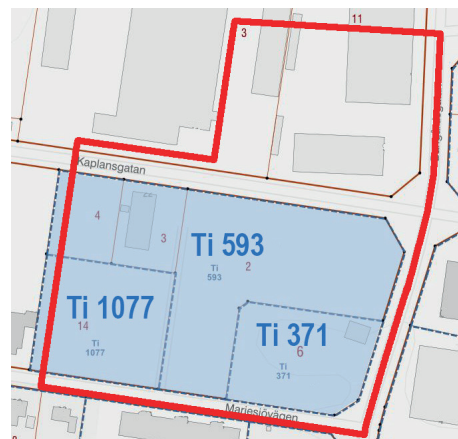
En lagakraftvunnen detaljplan ger kommunen rätt att lösa in den ovan beskrivna enskilda marken (PBL 6:13). Inlösenrätten gäller både under och efter genomförandetiden. Vid inlösen ska ersättning utgå (PBL 6:17).

Fastighetsplan/Tomtindelning

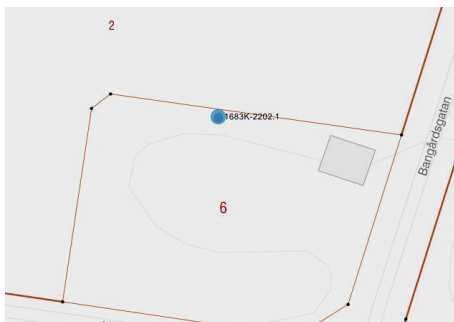
Tomtindelningar för Tegelbruket 1683K-1077 (Ti 1077) för fastigheten Tegelbruket 14 och Tegelbruket 1683K-593 (Ti 593) för fastigheten Tegelbruket 2-4 samt Tegelbruket 1683K-371 för fastigheten Tegelbruket 6 upphävs. Information om detta har införts på plankartan.



Plankarta, befintliga fastighetsgränser (i rött) och nya kvarter



Tomtindelning Ti 1077, Ti 593 och Ti 371 upphävs för berörda fastigheter.



Servitut 1683K-2202.1 som upphävs.

Servitut

Servitut (1683K-2202.1) som berör en belysningsstolpe och belastar fastigheten Tegelbruket 6 till förmån för Tegelbruket 2 kan upphävas.

Avtalsservitut (16-IM4-87/11032.1) för dagvattenledning som belastar Tegelbruket 2 föreslås upphävas.

Gemensamhetsanläggningar

Bostadsgårdarna och portiker in till gårdarna ska vara tillgängliga för alla boende och verksamma inom kvarteret.

Kvarter A kommer sannolikt utgöras av en fastighet. Om denna styckas upp i flera fastigheter föreslås att kvarteretsgård och portikerna utgör en gemensamhetsanläggning där kvarterets alla fastigheter ingår och att denna omfattar hela bostadsgården, dess olika kommunikationsytor, platser och utrustning.

Inom kvarter B föreslås olika upplåtelseformer samt att kvarteret ska styckas upp i olika fastigheter. Detaljplanen anger därav att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för kvarteretsgård (a₂) och för portiker (a₃) in till denna. Alla fastigheter som bildas inom kvarteret ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen ska omfatta hela bostadsgården, dess olika kommunikationsytor, platser och utrustning. Därtill kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för drift och skötsel samt ledningar i stadskvarterens förgårdsmark. Vid tredimensionell fastighetsbildning kommer gemensamhetsanläggningar även behöva bildas för byggnadstomme, trapphus, ledningar mm.

Ledningsrätt

Ledningsrättsområde (1496K-2920.1) för fjärrvärme som belastar Tegelbruket 2 upphävs då ledningen tagits ur bruk.

Det finns ledningsrätter (1496K-4350.1-2) för elledningar och optokapel som ligger inom befintlig gatumark och belastar den kommunala fastigheten Skövde 5:250. Ledningsrätterna bedöms inte påverkas av den föreslagna nya kvarteretsmarken och kan av den anledningen ligga kvar.

Ledningsrätter kan behöva nybildas för allmänna underjordiska ledningar inom kvarteretsmarken.



Ledningsrättsområde 1496K-2920.1 (blå) för fjärrvärme och ledningsrätter 1496K-4350.1-2 (röda) för elledningar och optokabel som berör planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i markanvisningsavtal som upprättas av Skövde kommuns sektor samhällsbyggnad.

Kostnader - Intäkter

Kostnaderna ovan ska täckas av intäkter för markförsäljning inom planområdet.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel för detta kommer avsättas i framtida drift-, underhållsbudgetar.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i fyra avtal. Ett mellan sektor samhällsbyggnads mark- och exploateringsenhet och planenheten och tre mellan planenheten och respektive exploatör för kvarter A, B och D.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och gator

Ny lokalgata (Vetenskapsgatan) anläggs mellan Mariesjövägen och Kaplansgatan. Gatan utformas med ett central parkstråk som ska kunna rymma olika rum för bl.a. lek, möten, fest, aktiviteter och vila mm. Gatan fortsätter även på andra sidan Kaplansgatan längs kvarteret (D) för det planerade mobilitetshuset. På sikt ska gatan fortsätta norrut till en framtida ny stadsdelspark.

Även norr om kvarteret D anläggs ny lokalgata (Forskargatan). Gatan startar i Bangårdsgatan och går västerut och ska på sikt fortsätta ytterligare två kvarter innan den landar i en ny plats längs med det planerade nya Kunskapsstråket genom Science Park Skövde.

Bangårdsgatan breddas för att rymma separata gång- och cykelstråk, avskilda från fordonstrafiken av en träd-/parkeringszon.

Även Kaplansgatans föreslås få en bredare sektion med trädzon och planteringar som skiljer gångtrafik från övriga trafik.

Skötsel allmänna platser

Skötselstandard för områdets allmänna platser i enighet med Skövde kommuns gällande *Driftinstruktioner för offentlig mark*. Särskild skötselplan för den nya gatumarken bör tas fram.

Vatten och avlopp (VA)

Nya ledningar för vatten och avlopp förläggs i Mariesjövägen och den nya Vetenskapsgatan. Servisledningar till stadskvarteren anläggs från antingen Kaplansgatan, Mariesjövägen eller nya Vetenskapsgatan.

Dagvatten

Nya ledningar för dagvatten förläggs i Mariesjövägen. Servisledningar till stadskvarteren anläggs från antingen Kaplansgatan, Mariesjövägen eller nya Vetenskapsgatan. Både nya och ombyggda gator föreslås utformas med anordningar för fördröjning och rening av dagvattnen.

Elförsörjning

Nya fastigheter kommer anslutas till Skövde Energi AB:s elnät. Detta kräver ny- och/eller omdragning av befintligt nät i området gator. Nya transformatorstationer ska anläggas, se vidare under *El och Fiber*, sidan 46.

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

Fiber

Planområdet kan 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.

Även Skanova har fiberledningar i Kaplansgatan och Bangårdsgatan som det går att ansluta nya fastigheter till.

Uppvärmning

Nya byggnader kan anslutas till ledningar i Kaplansgatan och Professorsgatan, se även beskrivning under *VÄRME*, sid 46. Samråd ska ske med Skövde Energi AB.

Avfallshantering

Som huvudalternativ för att ta hand om det hushållsnära avfallet planeras för en sopsugslösningen där en sopsugsterminal placeras i mobilitetshuset (kvarter D), se även beskrivning under *AVFALL*, sidan 47.

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).

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfall & Återvinning Skaraborg (A&ÅS).

En återvinningsstation för glas, papper, kartong, plast mm planeras att inrymmas i mobilitetshuset (kvarter D).

UTREDNINGAR

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning av enskilda byggnader, ev. uppfyllnader mm) kommer det att behövas kompletterande sonderingar och mer detaljerade geotekniska undersökningar.

AVGIFTER OCH TAXOR

VATTEN OCH AVLOPP

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

BYGGLOV, BYGGANMÄLAN OCH PLANAVGIFT

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för bygglovsnämndens verksamhet. Någon särskild planavgift tas inte ut då kostnaden för upprättande av detaljplanen har reglerats i ett planavtal (se *Ekonomiska frågor - Detaljplane-kostnader*).

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Avgifter för fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med den kommunala lantmäterimyndighetens taxa.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner 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.

ÄNDRAD LOVPLIKT

Avsteg från den generella bygglovplikten, som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.), medges för inglasning av balkonger, eller uterum i samma storlek som ovanliggande balkong, som vetter mot innergården - planbestämmelse **a₁**. Planbestämmelsen gäller för hela kvarter A och B. Syftet med planbestämmelsen är att minska bygglovadministrationen och kostnader för dessa eventuella åtgärder då de bedöms vara förenliga med syfte och mål med detaljplanen i övrigt.

Utökat marklov från den generella bygglovplikten, som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.), har införts för att hårdgöra ytor inom kvartersgårdarna - planbestämmelse **a₄**. Syftet med bestämmelsen är att säkra upp att marken kan användas för lokalt omhändertagande av dagvatten i enlighet med bestämmelsen **n₁**.

MEDVERKANDE

I arbetet med denna detaljplan har nedan tjänstepersoner medverkat:

Sektor samhällsbyggnad: Peter Sundell (konsult), Denise Forsell, Ida Andersson, Matilda Lidberg, Claes Clausen, Louise Stöök, Eva-Lena Öman, Andreas Lilliestierna, Tomas Ekelund, Aron Sandling, Peter Svensson och Anna-Lena Nilsson.

Kommunala lantmäterimyndigheten: Daniel Strömvall och Madeleine Larsson.

Sektor service: Gunnar Hägg.

Skövde stadsnät: Kenneth Nilsson.

Skövde Energi AB: Maria Karlsson, Dan André.

Övriga

Mareld landskapsarkitekter har tillsammans med Skövde kommun tagit fram de kvalitets- och gestaltningsprogram som utgjort underlag för detaljplanen.

VISULENT AB har på uppdrag av sektor samhällsbyggnad tagit fram illustrationer utifrån gestaltningsprogrammet och planförslaget.

PE Teknik & Arkitektur har utarbetat förslag till bebyggelse i kvarter A. Okidoki Arkitekter har utarbetat förslag till bebyggelse i kvarter B. Arkitekterna Krook & Tjäder har utarbetat förslag till bebyggelse i kvarter D.

Planbilagorna är alla framtagna och/eller beställda av sektor samhällsbyggnad. På sidan 4 framgår vilka som varit konsulter för dessa dokument.

Sektor samhällsbyggnad

Magnus Blombergsson
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt

Bodil Lorentzon
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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