

Detaljplan för Bostället 23-24 m.m.

Planbeskrivning

Antagandehandling

Dnr PLAN.2018.15

Laga kraft 2020-03-09

Upprättad 2019-12-04

Sektor samhällsbyggnad

Antagen av kommunstyrelsen 2020-01-13 § 2/20



INNEHÅLL

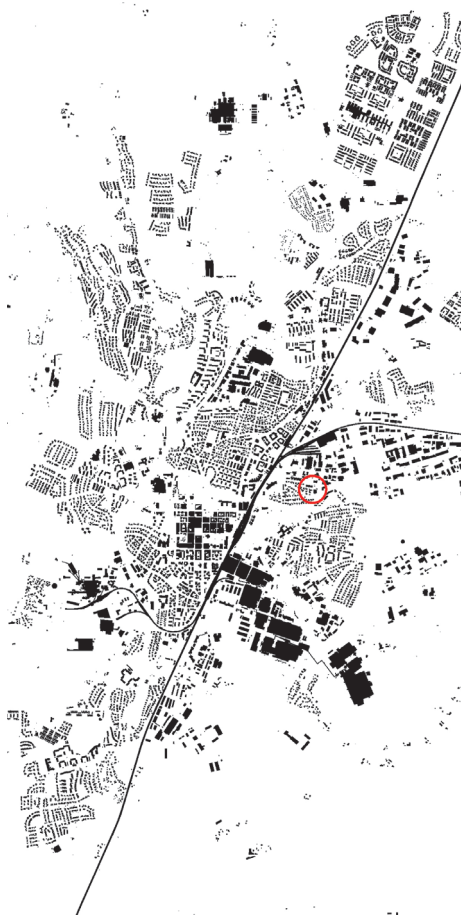
TIDPLAN	3	GATOR OCH TRAFIK	17
PLANHANDLINGAR	4	Gång- och cykeltrafik	
PLANBILAGOR	4	Kollektivtrafik	
PLANENS SYFTE	4	Motortrafik	
PLANENS HUVUDDRAG	5	Parkering	
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	5	SOCIAL HÅLLBARHET	20
Riksintresse		TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
PLANDATA	5	Vatten och avlopp (VA)	
Lägesbeskrivning		Dagvatten	
Areal		El och fiber	
Markägförhållanden		Värme	
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6	Avfall	
Översiktsplan (ÖP 2025)		STÖRNINGAR	24
FÖP CENTRALA SKÖVDE		Trafikbuller	
Detaljplaner		Industri- och verksamhetsbuller	
Boendestrategiskt program		Transport av farligt gods	
PLANENS HANDLÄGGNING	7	RISKA VÅSTÅND TILL BENSINSTATION	
Förfarande		MILJÖKVALITETSNORMER	26
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning		MKN för omgivningsbuller	
Kommunala beslut i övrigt		MKN för utomhusluft	
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING	8	MKN för vatten	
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	9	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	28
Mark och vegetation		Organisatoriska frågor	
Geotekniska förhållanden		Fastighetsrättsliga frågor	
Radon		Ekonomiska frågor	
Föreningar		Teknisk försörjning	
Fornlämningar och kulturmiljöer		Utredningar	
Klimatanpassningsåtgärder		AVGIFTER OCH TAXOR	31
BEBYGGELSEOMRÅDEN	14	Vatten och avlopp	
Befintlig bebyggelse		Bygglov, byggnmälan och planavgift	
Planerad bebyggelse		Lantmäteriförrättning	
Offentlig och kommersiell service		ADMINISTRATIVA FRÅGOR	32
Tillgänglighet		Genomförandetid	
Skyddsrum		MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32
Byggnadskultur och gestaltning			
SKUGGSTUDIE			
FRIYTOR	16		
VEGETATION INOM KVARTERSMARK			
Lek och rekreation			
Naturmiljö			

TIDPLAN

Preliminära tider är kursiverade

2018-2020

14/8	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
3/9	KS - Beslut om uppdrag
5/4, 2019	BSB
6/5	KS - Beslut om samråd och behovsbedömning
v. 20-26	Samrådsperiod
25/9	BSB
14/10	KS - Beslut om granskning
v. 43-45	Granskningsperiod
4/12	BSB
<i>13/1, 2020</i>	<i>KS - Beslut om antagande</i>
	<i>3 veckor överklagandetid</i>
<i>7/2</i>	<i>Laga kraft ca.</i>



PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse, 2019-09-25

Granskningsutlåtande, 2019-12-04

PLANBILAGOR

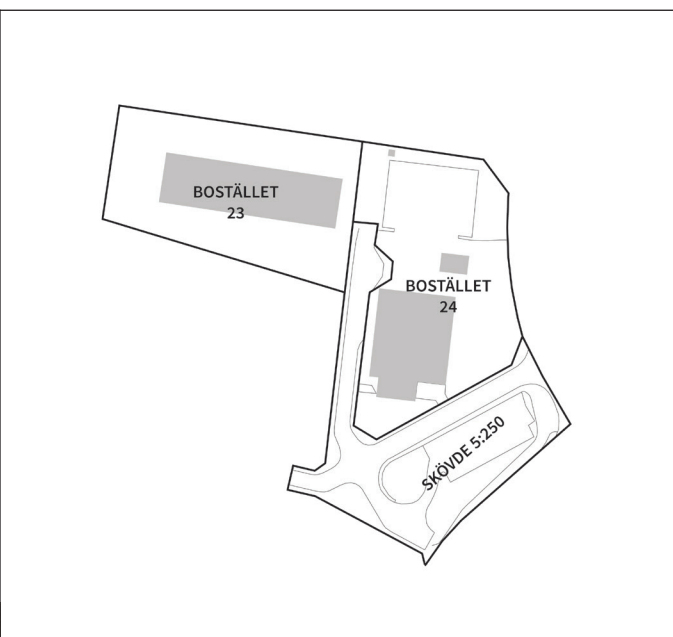
- A. Behovsbedömning, 2018-10-12
- B. Naturvärdesinventering Mariesjö, 2018-10-09
- C. PM Dagvattenutredning, Mariesjö 2018-12-14
- D. Geoteknik Mariesjö, 2018-11-29
- E. Trafikutredning Mariesjö, 2019-01-21
- F. Bullerutredning Mariesjö, 2019-03-05
- G. Miljöhistorisk inventering och miljöteknisk markundersökning Mariesjö, rev 2019-01-30
- H. Riskutredning inför planprogram Mariesjö, 2019-03-13
- I. Skuggstudie, 2019-01-22
- J. Planprogram för Mariesjö, 2019-04-05 (samrådsversion)

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra för byggnation av bostäder på fastigheten Bostället 23, och bostäder i kombination med centrumfunktioner på fastigheten Bostället 24. Planen avser även att skydda befintliga kulturhistoriska värden, samt möjliggöra för nya trafiklösningar.



Planområdets avgränsning



Fastighetsgränser

PLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget innebär att ca. 140 mindre hyreslägenheter, främst ettor och tvåor, kan tillskapas.

Bostället 23 planeras för flerbostadshus i 3 respektive 5 våningar, med placering av bebyggelsen utmed Mariesjövägen och Lärkstigen. Bostället 24 kompletteras med ny bebyggelse norr om befintlig byggnad, i 3 respektive 5 våningar.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3 och 4 kap). Området bedöms vara lämpligt för bostadsändamål och centrumfunktioner.

RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inom MSA-område där flygtrafiken ska garanteras hinderfrihet. Detaljplanen medger inte ny bebyggelse som överstiger 20 meter.

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet ligger i stadsdelen Mariesjö, ca. 1,5 km. nordost om Skövde centrum. Området gränsar till småhusbebyggelse i väster och söder, och till verksamhetsområden i norr och öster. Ett stenkast västerut ligger Science Park Skövde (f.d. Gothia Science Park - GSP) där företag, organisationer, högskola och samhälle samverkar i en dynamisk innovationsmiljö.

AREAL

Planområdet omfattar en total areal av ca. 1,3 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planförslaget berör fastigheten Bostället 23 som ägs av Skövdebostäder AB, Bostället 24 som ägs av AB Skövde Bostället 24 med flera, samt Skövde kommuns fastighet Skövde 5:250.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN (ÖP 2025)

Översiktsplanen (ÖP 2025) anger kommunens viljeriktning för användningen av mark- och vattenområden fram till år 2025. Den övergripande målsättningen är att centrala Skövde ska förätas genom komplettering av den befintliga tätortsstrukturen.

Hela planområdet ligger inom markanvändning "befintliga bostäder" och markeras med gult underlag i bild till vänster.

Förslaget till ny detaljplan bedöms vara förenligt med ÖP 2025.

FÖP CENTRALA SKÖVDE

Planområdet omfattas även av fördjupningen av översiktsplanen för centrala Skövde, och ingår där i förtätningsområde "K". 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.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas av i huvudsak fyra äldre detaljplaner. För Bostället 23 anges användningen "garageändamål", enligt plan med beslutsdatum (Maj:ts) 1947-08-01 (1683K-ST57). För Bostället 24 anges användningarna "hotelländamål", "bensinstation" och "parkeringsdäck", enligt plan fastställd 1968-01-31 (1683K-ST188). I den sydöstra delen berörs planen 1683K-ST243 "Förslag till ändring av stadsplanen för del av Hjovägen m.m. i Skövde", och 1683K-ST153 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Mariesjöområdet m.m. i Skövde".

BOENDESTRATEGISKT PROGRAM

Kommunfullmäktige antog 2012 ett boendestrategiskt program för Skövde kommun i syfte att utveckla attraktiva boendemiljöer för befintliga och nya invånare. Ett av programmets mål (nr. 2) är att en god variation av boendeformer ska eftersträvas för att ge möjlighet till valfrihet och en bred gemenskap. Programmet anger därtill att det finns ett behov av både små och större lägenheter, samt att Skövde kommun ska bidra till Högskolans utveckling genom att aktivt verka för en god tillgång av studentlägenheter.



Utsnitt ur ÖP 2025. Markanvändningskarta.
Planområdet markerat i rött.
Gul - befintliga bostäder
Gråblå - befintliga verksamheter
Mörkröd - Högskola/Forsknings och innovationsföretag



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



Berörda detaljplaner

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARARANDE

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 ett utökat planförfarande.

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). Ett sådant program för västra delen av Mariesjös verksamhetsområde tas fram parallellt med detaljplanen. Planprogrammet för Mariesjö utreder översiktlig förutsättningar och redovisar förslag på hur Mariesjöområdet kan utvecklas, utifrån bl.a. infrastruktur, grönområden, bostadsbebyggelse och verksamheter. Planprogrammet (samrådsförslag) utgör bilaga J till detaljplanen.

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. 12 § och 13 § första stycket miljöbalken.

Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras, och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning.

Sektor samhällsbyggnad bedömer utifrån framtagna behovsbedömning (bilaga A) att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2019-01-30, framfört att man delar kommunens bedömning i frågan.

Kommunstyrelsen föreslås besluta vid sammanträde 2019-05-06 att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

KS 2018-09-03 § 178/18

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Bostället 23-24 m.m.



Programområdet för Mariesjö, samrådsförslag. Planområdet rödmarkerat.

Förslag till 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.

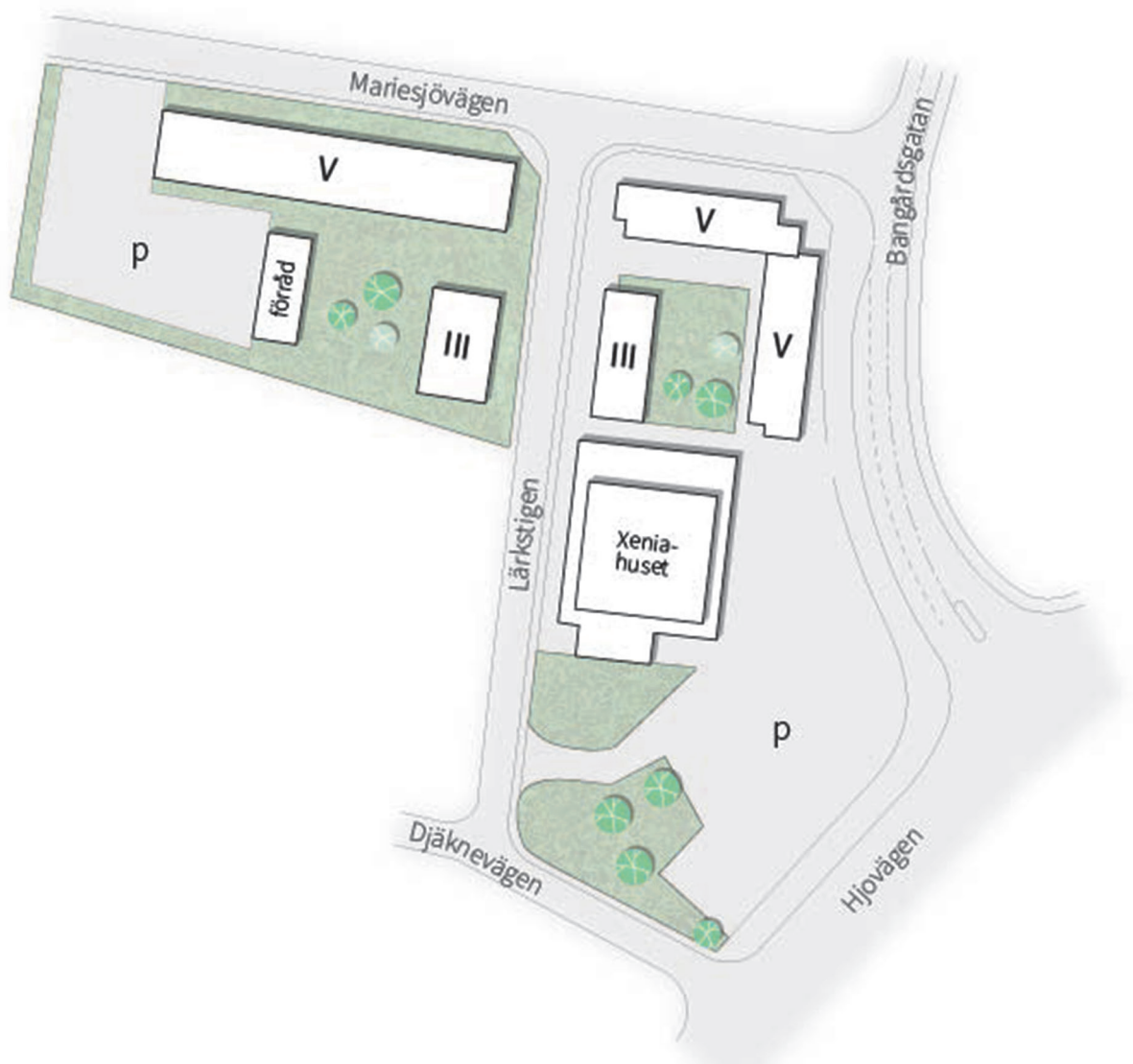
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

Ny bostadsbebyggelse på Bostället 23 placeras utmed Mariesjövägen och Lärkstigen, i 5 respektive 3 våningar med entréer mot gatan. Den häck som idag finns i fastighetens sydvästra gräns föreslås behållas, alternativt ersättas med ny. Marknivån inom fastigheten föreslås sänkas vilket innebär att bebyggelsen kan ansluta till omgivande gatunivåer, och att nuvarande slänt mot grannfastigheterna i söder kan jämnas ut. I väster skapas en parkeringsyta. För att uppnå en tyst uteplats ordnas förråd mellan parkeringsytan och uteplatsen.

Bostället 24 kompletteras med ny bostadsbebyggelse norr om Xenia-huset, i 3 respektive 5 våningar. Ytor för parkering planeras i sydost. Den befintliga in-/utfarten mellan Djäknevägen och Bangårdsgatan stängs igen, och en ny koppling som endast tillåter utfart öppnas upp från Bostället 24 ut mot Bangårdsgatan.

Parkytan som idag finns i anslutning till Djäknevägen ska även fortsättningsvis ägas och förvaltas av Skövde kommun. Parkytan kommer att utökas något så att infiltrationen av dagvatten kan förbättras.

Lärkstigen öppnas upp för allmän trafik till Mariesjövägen, och en ny in-/utfart (höger in, höger ut) skapas mellan Hjovägen och Djäknevägen. Nuvarande korsning Hjovägen-Bangårdsgatan ska på sikt justeras något, och i samband med detta planeras en ny gång- och cykelväg utmed Hjovägen och vidare norrut längs Bangårdsgatan.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Planområdet har en höjdpunkt i väster på +128 meter över havet, och sluttar härifrån mot sydost och höjden +124 meter.

Söder om Bostället 24 finns fyra stora Parklindar och en Blågran. Blågranen är i dåligt skick och planeras att tas ned. Parklindarna ska dock behållas eftersom de är välmående och bidrar till grönska i närmiljön. Grönska är även betydelsefullt ur klimatanpassningssynpunkt (dagvattenhantering, värmeböljor). Inom Bostället 23 finns fyra Oxlar som planeras att tas ned.

I övrigt består vegetationen av öppna gräsytor samt buskar/sly.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Sveriges geologiska undersökningars (SGU) översiktliga kartering visar att planområdet inte ligger inom aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart.

Större delen av marken kategoriseras som lerområde. Det sydvästra hörnet av fastigheten Bostället 23 utgörs dock av svallavsättningar, det vill säga naturligt skiktade jordarter bestående av sand, grus och sten. Enligt drastickartan, som visar grundvattnets sårbarhet för föroreningar, anges drastickvärde 92 för lerområden och 185 för svallavsättningar. Ju lägre drastickvärde, desto lägre sårbarhet.

Berggrunden består i huvudsak av grå till rödgrå Gnejs.

Geoteknisk undersökning

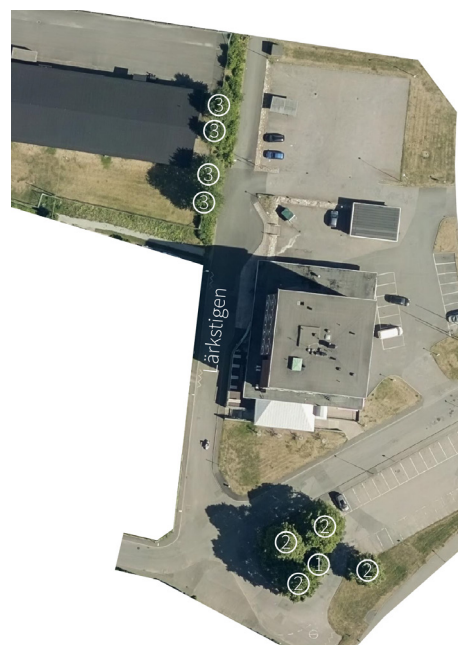
Den geotekniska undersökning som tagits fram (se bilaga D), visar att kompletterande undersökningar krävs i samband med projektering och byggande. För att bestämma de enskilda byggnadernas grundläggning behövs kompletterande sonderingar samt mer detaljerade undersökningar av fyllningens tjocklek och sammansättning.

De sonderingar som gjorts har inte tagit stopp mot varken stenblock eller berg. De övre 3-6 metrarna utgörs av ett fast ytlager bestående av främst *grusig siltig sand* och *siltig sand*. Uppskattningsvis utgörs de två översta 1-2 metrarna av fyllning. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Mellan 3-6 meter under markytan finns ett ca. 1 meter tjockt lager *lera* eller *lerig silt*. Under leran finns friktionsjord med en mäktighet på mellan 7-11 meter. Friktionsjorden är skiktad och utgörs i huvudsak av *silt* och *sand*. Grundvattennivån uppmättes i närheten av planområdet till 2 meter under markytan.



Träd söder om Bostället 24



Kartläggning av befintliga träd;
Blågran (1), Parklind (2) och Oxel (3)

Nivåskillnaderna inom planområdet är små och släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande.

Det kan inte uteslutas att tunna sättningssärliga lerskikt förekommer och fyllningens sammansättning bedöms kunna variera kraftigt, vilket kan vara begränsande ur grundläggnings-synpunkt. Enplansbyggnader bedöms kunna grundläggas ytligt (beroende på hur känsligt fasadmaterialet är). För större och tyngre byggnader samt sättningssärliga byggnader bedöms en fribärande platta och pålning till fast botten preliminärt som lämpligt.

Jorden är delvis mycket flytbenägen, vilket behöver tas i beaktande vid schaktningsarbeten. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälskyddas.

Tidigare geotekniska utredningar

I samband med tidigare byggnation på Bostället 24 togs en geoteknisk grundundersökning fram, daterad till 1966. Utgångspunkten i denna undersökning är att det är mindre sannolikt att grundläggning utan pålning kan ske.

RADON

Radonhalten har uppmätts till mellan 39-73 Bq/kg, vilket innebär att marken preliminärt klassas som normal- till högradonmark. I samband med byggande bör kompletterande utredningar utföras för att slutligt klassificera marken.

Inom riskområden för radon ska byggnader uppföras radonsäkra. Frågan följs upp vid bygglovprövningen.

FÖRORENINGAR

I samband med framtagandet av Planprogrammet för Mariesjö har provtagningar i mark och grundvatten genomförts inom de områden som misstänkts vara förorenade (se bilaga G).

På Bostället 23 påträffades, i två provtagningspunkter, halter av arsenik som överskrider nivåerna för KM (känslig markanvändning). Riktvärdet för arsenik är 10, och i punkt 1830 påträffades värdet 17 på djupet 0-0,4 meter, och i punkt 1831 påträffades värdet 21 på djupet 0-0,7 meter. Vid ett större djup i samma provtagningspunkter minskar halterna och understiger riktvärdet för KM (10). I punkt 1830 uppmättes värdet till 5 vid djupet 0,4-1 meter, och i punkt 1831 uppmättes värdet 2,3 vid djupet 1-1,5 meter.

Fastighetsägaren till Bostället 23 planerar att schakta bort de översta jordmassorna inför byggnation. Den konsult som gjort markundersökningen, Jordnära, bedömer att en urschaktning med djupet 1 meter är en tillräckligt åtgärd för att minimera

risk. Viktigt är då att vidta försiktighetsåtgärder vid schaktningen. I övrigt påträffades inga föroreningshalter på Bostället 23 som innebär en oacceptabel risk för negativ påverkan för planerad markanvändning (bostäder).

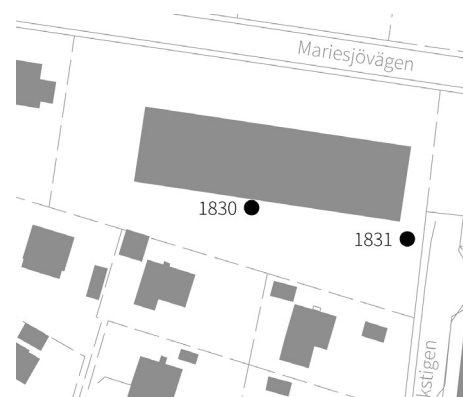
Analyserna av Bostället 24 visar att det inte påträffades några förhöjda föroreningshalter i varken jord eller grundvatten. Det bedöms därför inte finnas någon risk för negativ påverkan på människors hälsa.

På fastigheten Bostället 24 fanns en bensinstation fram till 2008. Efter att bensinstationen avvecklats har marken undersökts och sanerats under 2008-2010. Saneringen har skett enligt riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM) på grund av pågående markanvändning (område för bensinstation och område för hotelländamål). Bensenföroreningar som överskrider riktvärdena för MKM finns kvarlämnade vid byggnaden samt vid och under Bangårdsgatan. Det finns även föroreningshalter som överskrider riktvärdena för känslig markanvändning (KM) i utkanten av föroreningsplymen, vilket kan innebära kompletterande saneringsåtgärder där markanvändningen ändras till bostadsändamål vilket räknas som känslig markanvändning.

För den del av fastigheten Skövde 5:250 som omfattas av detaljplanen bedöms det finnas en risk för föroreningar i mark och grundvatten, enligt utredningen. Med hänsyn till att marken även fortsättningsvis kommer att användas för parkering, ser sektor samhällsbyggnad inget skäl till att studera förorenings-situationen närmare, men de föroreningar (bensen) som finns vid och under Bangårdsgatan behöver tas om hand när gatan byggs om.

Vid schaktarbeten i fyllnadsmassorna på fastigheterna ska en 28§-anmälan om schakt i förorenad mark ställas till miljönämnden. Även avhjälpandeåtgärder med avseende på den tidigare bensinstationen ska anmälas till miljönämnden. Anmälan ska lämnas in i god tid, minst sex veckor innan arbetena är påbörjade.

Dagvattenutredningen till Planprogrammet för Mariesjö (se bilaga C) visar att exempelvis bilvårdsanläggningar och åkerier kan medföra att föroreningar förflyttas nedströms via dagvattenet. En omvandling av Mariesjö förväntas därför innebära att föroreningshalterna minskar i framtiden, både inom planområdet och i Mariesjö som helhet.



Bostället 23, provpunkter med förhöjda halter av arsenik



Xenia-huset, vy från Bangårdsgatan



Vy från Lärkstigen/Djäknevägen

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Planområdet ligger inte inom riksintresseområde för kulturmiljö, och det finns inga dokumenterade fornlämningar inom eller i närheten av planområdet. Inte heller Skövde kommuns Kulturmiljöprogram från 2011 anger några värdefulla byggnader inom eller i anslutning till planområdet. Byggnaden på fastigheten Bostället 24, Xenia-huset, finns dock utpekad i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister.

Bebyggelseregistret baseras på en inventering från år 1988, med en uppdatering åren 2004-2007, som togs fram av nuvarande Västarvet/Västergötlands museum. Samtliga byggnader i bebyggelseregistret bedöms ha ett kulturhistoriskt värde. Xenia-huset är uppfört år 1967 och tillhör klass 1 i bebyggelseregistret, vilket är högst av tre klasser. I Klass 1 återfinns "*Byggnader med mycket stort kulturhistoriskt värde pga. ålder, autenticitet, historisk eller samhällshistorisk identitet eller pga. byggnadshistoriskt eller arkitektoniskt värde*". Byggnaden, som är ritad av arkitekt Hans-Erland Heineman, har i registret följande beskrivning: "*Fristående punkthus med fasadtegel från Mariesjö tegelbruk. Kvadratisk byggnadskropp med indragen bottenvåning och till synes friliggande tak, vilket innebär att vad som är bärande och buret är visuellt osäkert. Vertikaliteten i fasaden utgörs av svängda utanpåliggande järntrappor på södra och norra fasaden samt indragna balkonger mot väster och öster. Planerad för industrihotell*".

För att slå vakt om byggnadens värden har en varsamhetsbestämmelse med beteckningen "k" förts in i plankartan. Följande av byggnadens karaktärsbärande uttryck har ansetts viktiga behålla:

- Ursprungligt fasadmaterial i rött lertegel
- Kvadratisk byggnadskropp med indragen bottenvåning och till synes friliggande tak
- Indragna franska balkonger mot öster och väster
- Ursprunglig fönsterplacering i vägglivet
- Markerade horisontella fönsterband med vita lodräta pilastrar

K-bestämmelsen i plankartan lyder: "*Vid ändringar ska byggnadens karaktärsdrag beaktas. Viktiga karaktärsdrag är; byggnadens fasadmaterial i rött lertegel, byggnadens kvadratiske byggnadskropp med indragen bottenvåning och till synes friliggande tak, indragna franska balkonger mot öster och väster, ursprunglig fönsterplacering i vägglivet, samt de markerade horisontella fönsterbanden med vita lodräta pilastrar*".

Att byggnaden ges en varsamhetsbestämmelse medför ingen rätt till ersättning.

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ny bebyggelse norr om Xenia-huset. Utgångspunkten är att Xenia-huset även fortsättningsvis ska upplevas som en fristående solitär. Av denna anledning tillåts den nya bebyggelsen placeras som närmast 11 meter från högdelen (vån 2-8) på Xenia-husets fasadliv, och höjden på tillkommande bebyggelse tillåts inte överstiga höjden på befintlig byggnad. I plankartan regleras höjden på den nya bebyggelsen till som mest 5 våningar. Xenia-huset har åtta våningsplan, där det nedersta därtill är något förhöjt.

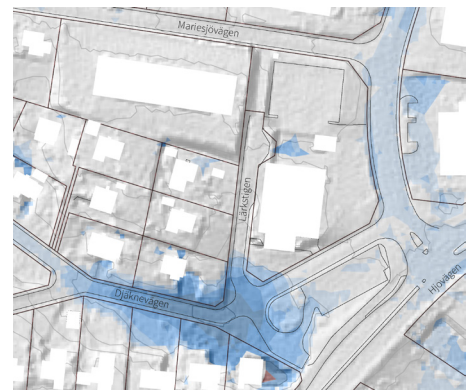
KLIMATANPASSNINGÅTGÄRDER

Mycket talar för att klimatet i Sverige kommer att förändras, med större temperaturväxlingar och kraftigare nederbörder. En klimatanpassningsstudie som kan analysera effekterna av ett förändrat klimat behöver därför utarbetas för hela kommunen.

Kommunens skyfallskartering visar att det vid ett 100-årsregn främst sker vattenansamlingar inom södra delen av planområdet. Hur dagvattensituationen är tänkt att hanteras beskrivs vidare under rubriken Teknisk försörjning - Dagvatten.

Kommunens värmekartering visar scenariet vid en temperaturhöjning på 2 °C. Av karteringen framgår det att de större träd som finns intill parkeringen i sydost är betydelsefulla för det lokala klimatet. Ett flertal av dessa träd planeras att behållas.

Klimatanpassningsåtgärder som rör byggnadernas konstruktion och utförande bevakas i bygglovsprocessen.



Skyfall, 15 minuter efter ett 100-årsregn



Värmekartering, temperaturstigning 2 °C

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Xenia-huset innehåller ca. 90 st. studentrum med gemensamma kök och sällskapsytor. I bottenplan finns en restaurang och ett bageri. På Bostället 23 finns en enplansbyggnad som tidigare har tillhört Fortifikationsverket, och hyrs idag ut som klubblokal till Frivilliga Motorcykelkårens Riksförbund.

Norr om planområdet, på fastigheten Tegelbruket 6, finns en industribyggnad från 1964 samt en grill/kiosk. Sydväst om planområdet finns småhusbebyggelse uppförd under 1900-talets första hälft.

PLANERAD BEBYGGELSE

Bostäder (B)

På Bostället 23 och norra kvarteret av Bostället 24 tillåter detaljplanen en bostadsbebyggelse om 5 våningar mot Marijesjövägen/Bangårdsgatan och 3 våningar mot Lärkstigen. Lägenhetsfördelning i dessa planeras i huvudsak vara 1:or och 2:or samt några enstaka 3:or.

Norr-/österut från Bostället 23-24 planeras en omvandling av de befintliga verksamhetskvarteren till nya stadskvarter med ett blandat innehåll av bostäder, kontor och service, se sidan 7 under rubriken *Planprogram* samt bilaga J. Bedömning görs därför att även bottenvåningarna mot Marijesjövägen och Bangårdsgatan som alternativ till bostäder kan vara lämpligt för centrumverksamheter, se *Centrumverksamheter (C)* nedan.

Detaljplanen anger också bostadsändamål för de befintliga studentrummen i Xenia-huset.

Centrumverksamheter (C)

Detaljplanen tillåter, utöver bostäder, även centrumverksamheter för hela Xenia-huset på Bostället 24. Det innebär bl.a. att de verksamheter som finns idag, Systrarnas café och restaurang Thai House, kan finnas kvar. Det ger även en möjlighet att vid behov ändra innehållet på övriga våningsplan. Andra användningar som ingår i bestämmelsen "centrumverksamheter" är exempelvis kontor, gym, service, butiker och olika typer av samlingslokaler.

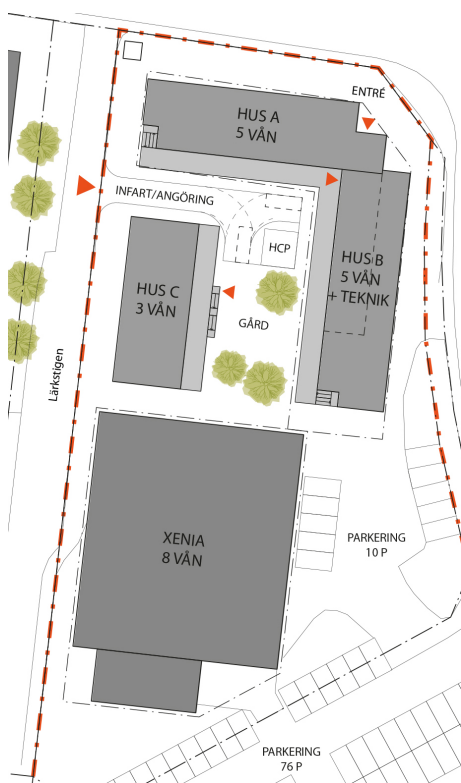
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Närmsta vårdcentral ligger i centrum, ca. en kilometer bort. I centrum finns även ett stort utbud av butiker och restauranger.

Det finns två förskolor i närområdet; Trängens förskola som ligger 600 meter åt nordost, och Ekedals förskola som ligger



Bostället 23, bebyggelseförslag



Bostället 24, bebyggelseförslag

450 meter söderut. De grundskolor som ligger närmast är Norrmalmsskolan, Helenaskolan och Eriksdalskolan, samtliga inom ca 1 km från planområdet. 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 vårdnadshavaren önskar ska närhetsprincipen vara styrande. Alla elever har rätt till en skola nära hemmet, vilket inte ovillkorligen innebär den skola som ligger närmast hemmet.

Planprogrammet för Mariesjö, som tas fram parallellt med detaljplanen, visar på möjlighet för nya etableringar av skolor/förskolor.

TILLGÄNGLIGHET

Nivåskillnaderna inom planområdet kommer att minska i samband med framtida schaktning på Bostället 23. Tillgängligheten inom kvartersmarken ska följa gällande byggregler.

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

SKYDDSRUM

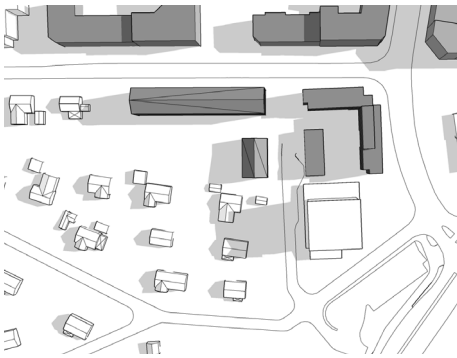
Enligt Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap finns det skyddsrum inom planområdet som rymmer 160 personer. Skyddsrumspplatserna kommer att finnas kvar efter ett genomförande av detaljplanen. Även i närområdet finns det ett antal skyddsrum, med sammantaget drygt 400 platser. Planområdet ligger inom skyddsområde B.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Den föreslagna bebyggelsens placering och höjd är avsedd att stötta gaturummet i norr/nordost, och samtidigt ta hänsyn till den lägre bebyggelse som finns i söder/sydväst. Placeringen utmed Mariesjövägen, Lärkstigen och Bangårdsgatan bidrar till en tydlig stadsstruktur, med rumslig stadga och entréer mot gatan. Dessa principer eftersträvas även inom kommande utbyggnadsetapper av Planprogrammet för Mariesjö. I riktning söderut längs Lärkstigen mot villabebyggelsen trappas våningsantalet ned till 3 våningar, med hänsyn till stadsbilden samt skuggning och insyn för de närboende.

SKUGGSTUDIE

Plan- och bygglagen anger inga bestämmelser om hur många timmar en uteplats ska vara solbelyst. Ett vanligt *planeringsmål* är att det bör ges möjlighet till 4-5 timmar sol på uteplatsen vid vår-/höstdagjämning. Svensk byggtjänst anger i en äldre handbok att uteplatsen bör vara solbelyst i 5 timmar mellan klockan 09:00-17:00 vid vår-/höstdagjämning.



*Utsnitt från skuggstudie, 21 juni 08:00,
Solsommarståndet*



*Utsnitt från skuggstudie, 22 sept. 08:00,
Höstdagjämning*

Påverkan på närliggande bebyggelse

Skuggstudien visar att villabebyggelsen väster om planområdet nås av skuggning på morgonen, mellan ca. 07:00-09:00, se bilder till vänster samt i bilaga I. Efter kl 09:00 påverkas villabebyggelsen inte alls av skuggning från den nya bostadsbebyggelsen och uppfyller därmed planeringsmålen ovan.

De tilltänkta kvarteren i norr nås främst av skuggning på eftermiddagen, vid 12-tiden och framåt vid höst-/vårdagjämning. Bebyggelsen klarar sig dock från överfallande skuggor sommartid, se bilaga I, exempel för juni.

Påverkan inom planområdet

Bostället 23 får bättre ljusförhållanden än Bostället 24, vilket delvis beror på skuggning från Xenia-huset. Bäst ljusförhållanden på Bostället 24 uppnås sommartid, då solen når innergården under ca. 5 timmars tid (se bilaga I, exempel för juni).

FRIYTOR

VEGETATION INOM KVARTERSMARK

De Oxlar som idag finns på Bostället 23 kommer att tas ned vid ett genomförande av planen. Detta eftersom det finns behov av att jämna ut och sänka marknivån så att god tillgänglighet till bostäderna kan uppnås. Nya träd/buskar planeras på innergården.

Den nya innergården på Bostället 24 planeras att till viss del innehålla vegetation.

LEK OCH REKREATION

Planområdet ligger strax norr om Boulognerskogen som är en park med badsjö, lekplats, grillplatser och promenadslings. Ur ett långsiktigt perspektiv finns det även planer på att skapa ett större parkområde utmed nuvarande banvall, ca. 300 meter norr om planområdet, vilket framgår av det planprogram som tas fram parallellt med detaljplanen. Även ett antal mindre parker, så kallade "pocket-parker", föreslås i planprogrammet.

NATURMILJÖ

Planområdet berörs inte av naturreservat, naturinventeringar, Natura 2000-område eller naturvårdsprogram. Den naturvärdesinventering som tagits fram i samband med planprogrammet (se bilaga B), visar att det inte finns objekt/arter av betydelse för biologisk mångfald inom eller i närheten av planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelvägnätet är idag fragmenterat i närheten av planområdet. I planprogrammet föreslås en huvudled för cykeltrafik utmed Bangårdsgatan, från Hjovägen i söder till Nohagavägen i norr. På de mindre gatorna hänvisas cyklisterna till att dela utrymme med övriga trafikslag.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns vid Hjovägen. Häriifrån avgår stadsbussar ungefär sex gånger i timmen dagtid, och utöver stadsbussarna avgår även linje 400 mot Karlsborg och linje 402 mot Hjo. I planprogrammet föreslås ytterligare hållplatser för kollektivtrafik tillskapas utmed Bangårdsgatan.

MOTORTRAFIK

Planprogrammet pekar ut Bangårdsgatan som en framtida ny stadshuvudgata som sträcker sig från Hjovägen i söder till Nohagavägen i norr. Trafikutredningen (se bilaga E) visar att Bangårdsgatan, vid ett scenario där Mariesjö är fullt utbyggt, kommer att få ett trafikflöde på 6.700 fordon under en medelvardag. Eftersom trafikmängderna bedöms öka, och för att uppnå den utformning av huvudgatan som eftersträvas i Mariesjö, behöver Bangårdsgatans nuvarande bredd samt in- och utfarter ses över. Den nya bredden på Bangårdsgatan föreslås i planprogrammet till 22 meter, och för att möjliggöra en sådan breddning krävs att den del av Bostället 24 som ligger närmast Bangårdsgatan behöver övergå till kommunalt ägo, genom en fastighetsreglering.

Trafikutredningen redovisar ett antal infrastrukturåtgärder som behöver genomföras för att motverka framtida kapacitetsproblem. Två av dessa påverkar den aktuella detaljplanen; en ny utformning av *korsningen Bangårdsgatan-Hjovägen*, samt en ny *in- och utfart Hjovägen-Djäknevägen*.

Korsningen Bangårdsgatan - Hjovägen

Korsningen mellan Bangårdsgatan och Hjovägen är idag utformad som en signalkorsning. Trafikutredningen visar att en justering av tidsättningen i signalkorsningen kan förbättra belastningsgraden jämfört med i dagsläget. Då Bangårdsgatan planeras att bli en ny stadshuvudgata har även måtten i denna korsning setts över. Den nya fastighetsgränsen för Bostället 24 har anpassats efter de nya måtten.



Sammanställning över nya trafiklösningar

In- och utfart Hjovägen - Djäknevägen

En ny in- och utfart planeras mellan Hjovägen och Djäknevägen. Här tillåts endast högersväng från Hjovägen in mot Djäknevägen, och högersväng från Djäknevägen ut mot Hjovägen. Kapacitetsanalysen visar att denna utformning fungerar väl då det är låga trafikflöden som förväntas röra sig in och ut i denna punkt. In- och utfarten är inte avsedd för större fordon, som bussar och lastbilar. Genom att öppna upp för en ny in- och utfart kan korsningen Bangårdsgatan-Hjovägen avlastas något.

Lärkstigen

Den norra delen av Lärkstigen är idag utformad som en gång- och cykelväg. Planförslaget innebär att Lärkstigen öppnas upp för allmän fordonstrafik. Norra delen av Lärkstigen tillhör idag Bostället 24, men ska framöver ägas och förvaltas av Skövde kommun. Trottoarer planeras på vardera sida om Lärkstigen. Bredden på den norra delen kommer att anpassas till den södra delen där gatumarken är ca 9 meter varav körbanan är ca 6 meter. Även höjden på Lärkstigen justeras något, för att på ett bättre sätt ansluta till angränsande bebyggelse. Regleringen innebär att höjdryggen på gatan blir 7 cm lägre än i dagsläget. På grund av de fjärrvärmeledningar som ligger under gatan kan höjden inte regleras ned ytterligare.

Utfart Bostället 24 - Bangårdsgatan

På Bostället 24 finns en restaurang och ett café med varumottagning på östra sidan av Xenia-huset. Restaurangen, Thai House, har totalt ca sju varutransporter per vecka. Då nuvarande infart från Bangårdsgatan föreslås stängas får dessa transporter huvudsakligen ske via nya kopplingar till Lärkstigen och Djäknevägen. Det utfartsförbud som anges på plankartan mot Bangårdsgatan medger dock lokalt en öppning där endast utfart till Bangårdsgatan föreslås tillåtas.

PARKERING

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmark. Behovet av bilplatser bevakas i bygglovskedet och baseras på vilken typ av verksamhet det rör sig om samt omfattningen av denna.

Skövde kommuns *Riktlinjer för att beräkna parkeringsbehov inom Skövde kommun* har använts som utgångspunkt vid bedömningen av hur många parkeringsplatser som behöver ordnas. Avsteg har dock gjorts med hänsyn till att vissa bostäder är avsedda för studenter, samt att majoriteten av bostäderna inom planområdet är 1:or.

Bostället 24

Bostället 24 behöver tillgodose behovet av parkering för både bostäder och verksamheter. I dagsläget använder flertalet av restauranggästerna den parkeringsplats som finns sydost om Bostället 24. Då kommunen inte har behov av att behålla parkeringsplatsen föreslås fastighetsägaren till Bostället 24 förvärva denna. På så vis kan parkeringsbehovet för befintlig och ny bebyggelse tillgodoses.

Eftersom verksamheterna (Thai House och Systrarnas Café) har störst parkeringsbehov dagtid, och de boende störst behov kvällstid, är utgångspunkten att parkeringsplatsen kan samutnyttjas. Parkeringsplatsen inrymmer idag 29 parkeringsplatser och är i princip fullbelagd mellan kl. 11:30-13:30, med något lägre beläggning runt kl. 18:00. Tidig morgon samt kvällstid står vanligtvis lite drygt 10 fordon parkerade inom fastigheten Bostället 24, medan parkeringsplatsen i sydost i princip står tom.

Kravet på antalet parkeringsplatser har baserats på följande:

Xenia-huset

Studentrum	0,2 bilplatser/rum 1 cykelplats/rum
Café	25 bilplatser/1000 m ² BTA 30 cykelplatser/1000 m ² BTA
Restaurang	70 bilplatser/1000 m ² BTA 30 cykelplatser/1000 m ² BTA

Ny bebyggelse

Lägenheter	8 bilplatser/1000 m ² BTA 1 cykelplats för 1:or, 2 för 2:or
------------	---

Slutsatsen är att 70 parkeringsplatser för bil samt 187 cykelplatser behöver lösas inom fastigheten. En slutlig beräkning behöver dock göras i bygglovsskedet, baserat på de ritningar som då lämnas in.

Trafikutredningen (se bil E) bedömer att en ny parkeringsplats på ca. 70 platser alstrar 140 fordonsrörelser per dygn för boendeparkering, och ca. 160 fordonsrörelser per dygn för restaurangens gäster. Totalt blir de ca 300 fordonsrörelser per dygn.

Bostället 23

På Bostället 23 planeras parkeringsplatser i fastighetens västra del med infart från Mariesjövägen. För att klara tillgänglighetskrav för närhet till handikapp-parkering till bostadshuset vid Lärkstigen tillåts två stycken bilplatser för detta syfte med direktutfart till Lärkstigen. Kravet på antalet parkeringsplatser har baserats på följande:

Ny bebyggelse

Lägenheter 8 bilplatser/1000 m² BTA
1 cykelplats för 1:or, 2 för 2:or, 3 för 3:or

Slutsatsen är att 42 parkeringsplatser för bil samt 114 cykelplatser behöver lösas inom fastigheten. En slutlig beräkning behöver dock göras i bygglovsskedet, baserat på de ritningar som då lämnas in.

SOCIAL HÅLLBARHET

Boverket har identifierat fem teman, som berör socialt hållbar stadsutveckling i allmänhet. Planförslaget stäms av gentemot dessa nedan:

Helhetssyn

Den nya bebyggelsen planeras innehålla mindre hyresrätter samt centrumverksamheter. Det ökade antalet boende och besökare i området kan utgöra ett positivt inslag ur ett socialt perspektiv. Omvandlingen kan också leda till gentrifieringsprocesser. Gentrifiering innebär att områden som idag uppfattas som mindre attraktiva blir mer tilldragande, varpå exempelvis bostadspriserna stiger och de sociala förutsättningarna förändras inom och i anslutning till planområdet.

Variation

Planförslaget skapar goda förutsättningar för att åstadkomma en variation vad gäller funktioner, boendeformer och gestaltning. Underutnyttjade ytor tas i anspråk och befintliga stråk kan förstärkas.

Samband

Detaljplanen är en del av det planprogram för Mariesjö som tar sikte på att länka samman närliggande stadsdelar, att minska de befintliga barriärerna och skapa möjligheter för nya mötesplatser.

Idag består Mariesjö till stora delar av industrigator som trafikerar av tyngre trafik, och avsaknaden av gång- och cykelvägar är påtaglig. Kvällstid kan området upplevas som otryggt på grund av avsaknaden av människor och kvällsöppna verksamheter. Även järnvägen i väster, och de större vägar som finns i anslutning till Mariesjö, har barriärskapande effekter. Ett genomförande i enlighet med planprogrammet innebär att förutsättningarna för fotgängare och cyklister förbättras, och att blandningen av bostäder, kontor, handel och verksamheter leder till en gatumiljö som upplevs mer levande och välkomnande än i dagsläget.

Identitet

En målsättning är att på sikt förtydliga kopplingen till centrum, och samtidigt stärka identiteten i Mariesjö som en del av Science Park Skövde och Högskolan. Nya bostäder ska blandas med lokaler avsedda för företag och forskning, vilket ger området en ny positiv identitet.

Inflytande och samverkan

Framtagandet av planprogrammet har skett i samverkan med aktörer och berörda fastighetsägare inom programområdet. Arbetet har även skett sektorsövergripande inom Skövde kommun. I ett tidigt skede av planprogramarbetet hölls ett öppet hus i Stadshuset, där ett flertal närboende och aktörer i området närvarade. På så vis kunde viktiga synpunkter tas tillvara.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

Bostället 24 är anslutet till ledningsnät för vatten österut i Bangårdsgatan, och spillvatten och dagvatten söderut i Djäknevägen. Bostället 23 är anslutet till vatten och spillvatten i sydost i Lärkstigen, och dagvatten i norr i Mariesjövägen.

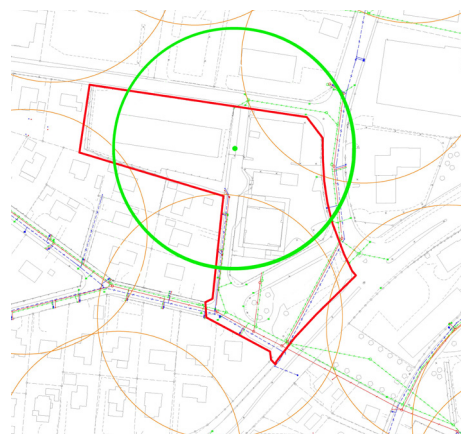
Närmast belägna brandposter i närområdet finns dels längs Bangårdsgatan nordost om Bostället 24 med ett statiskt tryck om 59 mVp, dels vid Djäknevägen söder om Bostället 24 med ett statiskt tryck om 61 mVp. Dessa föreslås kompletteras med en ny brandpost i Lärkstigens högsta punkt för att klara räddningstjänstens mål om 75 m avstånd till planerade bostäder.

De VA-ledningar som finns i Lärkstigen behöver läggas om i samband med planarbetet, eftersom ledningarna inte har tillräcklig kapacitet idag för att klara en framtida nybyggnation.

Sydost om Bostället 24 finns idag två ledningsdragningar för VA. Den ledningsdragning som går tvärs genom parkeringsplatsen i sydost planeras ligga kvar i sitt ursprungliga läge genom en ledningsrätt inom Bostället 24, vilket framgår av det u-område som finns i plankartan.

Den ledningsdragning som sträcker sig genom grönområdet i sydost (väster om parkeringsplatsen) är en servisledning, som vid en utökning av Bostället 24 kommer att införlivas i fastigheten. Det innebär att en ny servisanslutning skapas i det läge där ledningarna möter fastigheten.

Även de ledningsnät för dagvatten som finns inom kvartersmark behöver ses över i samband med byggnationen. På Bostället 24 finns det idag sju dagvattenbrunnar norr om Xenia-huset. Till dessa brunnar hör ett ledningsnät som ansluter till övrigt ledningsnät öster och söder om Xenia-huset.



Ny brandpost i Lärkstigens högsta punkt med 75 meters radie (grön ring) kompletterar befintliga brandposter i närområdet.

DAGVATTEN

Ytvattenflöden och ledningssystem

Idag utgörs ca 80 procent av planområdet av hårdgjorda ytor, och ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära att andelen hårdgjorda ytor ökar. Ytvattnets avrinning sker i huvudsak i riktning mot den lågpunkt som finns i söder, vid korsningen Djäknevägen-Lärkstigen. Härifrån tar sig vattnet vidare via en kulvert under Hjovägen i riktning mot recipienten Ömboån, som i sin tur har sitt utlopp i ån Ösan.

Utöver nämnda lågpunkt ovan finns även en mindre lokal lågpunkt strax norr om Xenia-huset, men enligt uppgifter från fastighetsägaren till Bostället 24 finns det inga faktiska problem med vattenansamling i denna punkt.

Ledningssystemet för dagvatten är idag hårt belastat inom och i anslutning till planområdet. Åtgärder för att omhänderta dagvatten lokalt och reducera omfattningen av skyfall är önskvärt. Detaljplanen föreslås därför att parkmarken söder korsningen Djäknevägen-Lärkstigen utformas med svackdike/översvämningssyta (ca 150 m³), därtill att låta södra delen av Djäknevägen ha ensidigt tvärfall mot ovan beskrivna översvämningssyta. Planbestämmelser som stöd för detta anges på plankartan.

Dagvattenutredningen (se bilaga C) visar att den avrinning som idag sker i riktning mot planområdet förväntas minska i takt med att övriga delar av Mariesjö omvandlas från hårdgjord industrimark till kvarter med grönare gårdar. Detta trots de framtida klimatförändringarna med ökade flödesmängder som följd. Ovan beskrivna svackdike beräknas kunna hantera behovet av fördröjning inom planområdet. Lokala åtgärder som dagvattenutredningen föreslås på kvartersmark, och som ökar fördröjningen ytterligare, är exempelvis regnrabatter, permeabla beläggningar och gröna tak.

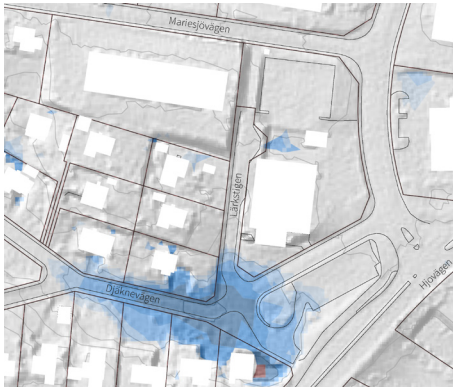
Parkeringsytor

Enligt riktlinjerna i Skövde kommuns dagvattenstrategi ska parkeringsytor med känsliga recipienter ha oljeavskiljare om parkeringsytorna innehåller 50 parkeringsplatser eller mer.

Dagvattenutredningen (se bilaga C) ger flera exempel på utformning av parkeringsytor med genomsläppligt markunderlag.

Höjdsättning vid nybyggnation

Dagvattenutredningen understryker, mot bakgrund av skyfallskarteringen för 100-årsregn, att höjdsättningen bör anpassas så att byggnader inte tar skada. Lägsta golvnivå bör inte understiga 0,5 meter över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, i enlighet med Svenskt Vattens publikation P105. Om höjdsättningen utformas så att gatorna alltid är belägna på lägre nivåer än kringliggande kvartersmark, kan dagvattnet



Skyfall, 5 timmar efter ett 100-årsregn enligt kommunens skyfallskartering.



Flödesriktning i ledningar och kulvertar

avledas via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd (se bilaga C). Med tanke på att Lärkstigen har en höjdrygg som medför att ytvattnet på angränsande gator inte rör sig in mot denna gata, har sektor samhällsbyggnad bedömt att golvnivån på tillkommande bebyggelse kan understiga höjden på Lärkstigen.

Dagvattenutredningen föreslår vidare att gatorna utformas så att en naturlig avrinning kan erhållas mot allmän platsmark, exempelvis parker och naturmarker. Detta föreslås också i detaljplanen, se text ovan under *Ytvatten och ledningssystem*.

EL OCH FIBER

I den nordvästra delen av Bostället 24 finns idag en transformatorstation som planeras att flyttas till ett framtida parkeringskvarter norr om Mariesjövägen. Flytten sker därför i samband med att nämnda område detaljplaneläggs. Fram till dess har sektor samhällsbyggnad bedömt att transformatorstationen kan stå kvar på befintlig plats. Vad gäller trafiksäkerheten, och möjligheten till god sikt i korsningen Lärkstigen-Mariesjövägen, ska denna tillgodoses genom strategisk placering av ett nytt övergångsställe för passage över Mariesjövägen samt eventuellt en spegel som förbättrar sikten i nämnda korsningspunkt.

Det finns idag tillräcklig kapacitet i Skövde Energi:s ledningsnät för att kunna försörja den planerade nybyggnationen.

De fiber- och elledningar som går genom parkeringsplatsen i sydost planeras ligga kvar i sitt ursprungliga läge genom en ledningsrätt inom Bostället 24, se u-område på plankartan.

Bostället 23 är idag inte anslutet till ledningsnätet för fiber, men möjlighet finns att ansluta i en punkt nordväst om fastigheten. Bostället 24 är anslutet till fiber via Lärkstigen.

VÄRME

Bostället 23 och Bostället 24 är anslutna till Skövde Energi:s ledningsnät för fjärrvärme via Lärkstigen. Den ledningsdraging som går genom parkeringsplatsen i sydost planeras ligga kvar i sitt ursprungliga läge genom en ledningsrätt inom Bostället 24, vilket framgår av det u-område som finns i plankartan.

Minimikrav och råd avseende energihushållning och värmeisolering regleras i Boverkets byggregler (BBR).

AVFALL

Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas.

Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).



Befintligt ledningsnät för el (turkos) och fiber (röd)



Befintligt ledningsnät för fjärrvärme

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 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.

För att studera den framtida bullersituationen inom planprogram för Mariesjö har en bullerutredning tagits fram (se bilaga F), som tar höjd för den sammanvägda bullernivån för väg- och tågtrafiken utifrån prognosticerade framtida trafikmängder för hela programområdet Mariesjö år 2040.

Trafikbuller vid planerade bostäder

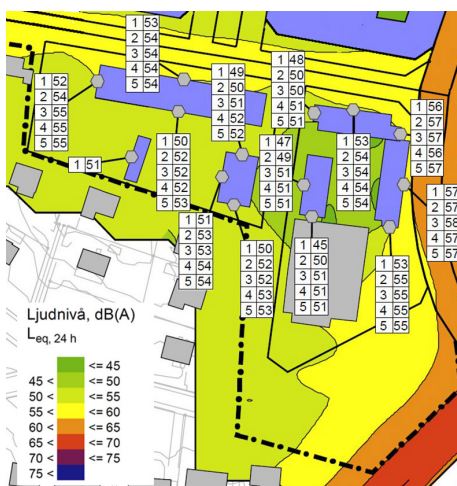
Bullerutredningen visar att Bangårdsgatan och järnvägen är de bullerkällor som i störst utsträckning påverkar planområdet. Ljudnivåerna beräknas dock inte vid någon bostadsfasad överskrida förordningens riktvärde 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta innebär att lägenheterna inom planområdet kan utformas fritt utan hänsyn till bullersituationen utomhus.

Vad gäller förordningens riktvärden för uteplats (50 dBA ekvivalent, respektive 70 dBA maximal) anger förordningen att det räcker att en uteplats per bostad, enskild eller gemensam, klarar riktvärdena. Med hänsyn till att både Bostället 23 och Bostället 24 har fasader som nås av ekvivalenta värden som överskrider 50 dBA, är ett iordningställande av en gemensam tyst uteplats inom respektive fastighet ett möjligt sätt att följa förordningen.

Bullerutredningen visar att en tyst gemensam uteplats kan ordnas på marken inom de nya bostadsgårdarna på både Bostället 23 och Bostället 24. För Bostället 24 gäller dock att en avskärmning, i förslaget redovisat i form av ett förråd, för att klara ekvivalent nivå på 50 dBA och maximal nivå på 70 dBA lokalt på gården, se bilder över beräknade ekvivalenta och maximala nivåer till vänster och på nästa sida till höger.

Utrymme	Ekvivalent nivå	Maximal nivå
<i>Utomhus vid</i>		
- fasad	60 ²⁾ dBA	
- uteplats i ansl. till bostaden	50 dBA	70 dBA
<i>Om 60 dBA vid fasad ändå överskrids bör</i>		
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.		
<i>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.</i>		
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.



Ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad. Sammanvägd bullernivå för väg- och tågtrafik.

Utsnitt ur bild över ljudutbredningen från Bullerutredning Mariesjö, 190305 (Bilaga F).

INDUSTRI- OCH VERKSAMHETSULLER

Boverket har tagit fram en vägledning och riktvärden för utomhusbuller från industrier och verksamhetsområden vid planläggning av nyttillkommande bostäder (Rapport 2015:21), se bild till höger.

Inom en radie av 100 meter norr och öster om planområdet finns en bensinstation (Bromsaren 1), bilförsäljning (Bromsaren 2), kontor & tryckeri (Bromsaren 5) samt bilprovning (Tegelbruket 5), se bild nederst till höger. Bilprovningen planeras i närtid flyttas ut ur området. Undantaget bensinstationen har alla övriga sin huvudsakliga verksamhet inomhus dagtid. Byggnadernas tak rymmer inom 100 meter heller inga större fläktar eller kylanläggningar som bedöms ge upphov till buller.

Närmast planerade bostadsbebyggelsen på Bostället 24 vänder sina entréer mot en bullerfri bostadsgård (ljuddämpad sida). Bostadsbebyggelsen ligger sydväst om verksamhetskvarteren, d.v.s. mot den förhärskande vindriktning vilket är positivt.

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

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Enligt ÖP2025 och Länsstyrelsens riskpolicy behöver en riskbedömning göras för detaljplaner belägna närmare än 150 meter från led för farligt godstransporter. Närmast belägna farligt godsleder är väg 26 (Östra leden) samt Västra stambanan som båda ligger på ca 450 meters avstånd.

RISKA VSTÅND TILL BENSINSTATION

Öster om planområdet finns en bensinstation (PREEM). 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 bensen till byggnad där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, butik och servering).

Enligt Länsstyrelsens (LST) rapport Riskhänsyn vid ny bebyggelse ska en riskanalys tas fram om bebyggelse eller verksamheter ska lokaliseras närmare än 100 meter från bensinstationen. Ur risk-, miljö- och hälsosynpunkt bör ett minimiavstånd mellan bensinstation och bostäder, samlinglokal mm vara 50 meter.

Risikutredning inför planprogram Mariesjö, (bilaga H) har utrett skyddsavstånd från pågående verksamheter inom programområdet. Utredningen hänvisar både till MSB:s och LST:s förslag till riskavstånd ovan om 25 respektive 50 meter och rekommenderar det senare. Då lagring sker under jord gäller risk-



Maximal ljudnivå 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad. Tågtrafik. Utsnitt ur bild över ljudutbredningen från Bullerutredning Mariesjö, 190305 (Bilaga F).

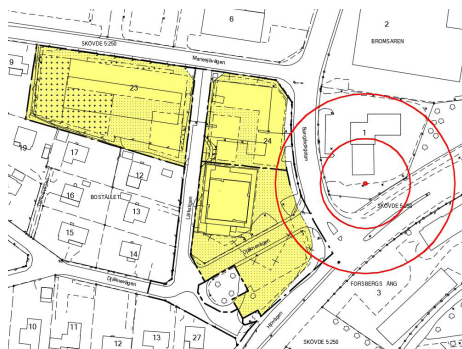
	L_{eq} dag (06-18)	L_{eq} kväll (18-22)	L_{eq} natt (22-06)
Zon A	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B	60 dBA	55 dBA	50 dBA

Zon A: Bostäder bör kunna accepteras
Zon B: Bostäder bör kunna accepteras om tillgång till ljuddämpad 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, resp. 100m) till angränsande verksamhetskvarter.



Rekommenderade minimiavstånd (25m, resp. 50m) från påfyllnadsplatsen av den underjordiska cisternen.

avståndet från påfyllnadsplatsen av cisternen. Avståndet från påfyllnadsplatsen till närmast belägna byggnadsdel/byggrätt inom planområdet är ca 50 meter och tangerar därmed rekommenderat riskavstånd, se bild till vänster. Då de nya bostäderna planeras ha sina entréer mot gården, d.v.s. utrymning bort från riskkällan, bedöms detta avstånd vara tillräckligt.

Alla övriga verksamheter inom Mariesjö ligger på ett betydligt längre avstånd från planområdet än vad riskutredningen rekommenderar som minsta riskavstånd.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer (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

Miljö kvalitetsnormen 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 hanteras i avsnittet "Störningar".

MKN FÖR UTMHUSLUFT

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft är gränsvärdesnormer och anger de 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.

Miljö samverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för mätningarna i Skövde. Enligt de senaste mätningarna (2018-06-07) ligger halterna av kväveoxider (NO_x), partiklar ($\text{PM}_{2,5}$ PM_{10}) och bensen (C_6H_6) under gällande gränsvärden för MKN. Det uppmätta värdet för NO_x inom planområdet är 15-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (se tabell till vänster). Det bedöms inte föreligga någon risk för överskridande av nämnda gränsvärden vid ett genomförande av planförslaget.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2018-06-07)
NO_x	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	15-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
$\text{PM}_{2,5}$	25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
PM_{10}	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Tabell över gällande gränsvärden för MKN och aktuella värden för Skövde och planområdet

MKN FÖR VATTEN

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

För det aktuella planområdet är statusen/miljökvalitetsnormerna på recipienterna Ömboån och Ösan aktuella. Dagvattenutredningen (se bilaga C) visar att den ekologiska statusen för dessa vattendrag är klassad som måttlig, och målet är att nå god ekologisk status till 2027. Det anses dock inte möjligt att nå god ekologisk status till år 2021 avseende näringsämnen. Den kemiska statusen uppnår inte kravet om god kvalitet. Båda recipienterna beskrivs även ha en hög förurningsstandard. Dagvattenutredningen beskriver vidare att föroreningshalten i dagvattnet i Mariesjö troligtvis är högre idag än vad som förväntas efter en omvandling av Mariesjö.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Planprocessen är indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen kommer att behandla detaljplanen i samtliga skeden. Efter justerat antagandebeslut följer en tre veckors prövotid innan detaljplanen kan vinna lagakraft.

Processen beslutades i uppdraget KS § 187/18.

Tidplan

Planprocessen beräknas pågå under ca. 1 år med samråd av planförslaget i maj-juni och granskning i oktober. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen den 13 januari 2020 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som park-, natur- och gatumark. Sektor service ansvarar för allmänt optonät och VA-ledningar. Sektor service ansvarar även för kanalisation för tele och bredband inom planområdet. Skövde Energi ansvarar för det kommunala elnätet inom planområdet.

På kvartersmark ansvarar exploatörerna för projektering och genomförande av ny bebyggelse. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift av servisledningar på kvartersmark. Skövde Energi ansvarar för fjärrvärmenätet inom planområdet.

Avtal

I samband med exploatering av området avses delar av marken att säljas. Försäljningen kommer att regleras i avtal som upprättas av Sektor samhällsbyggnad.

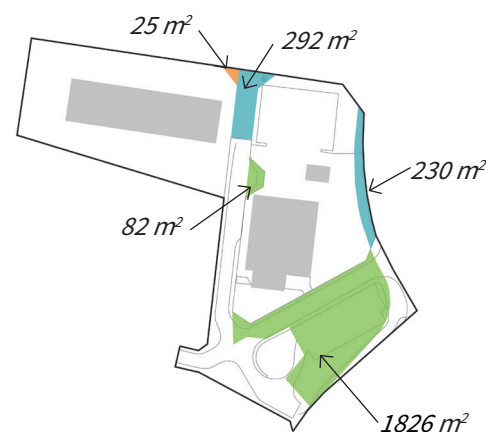


FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Norra delen av Lärkstigen, samt ytan intill Lärkstigen där det idag står en transformatorstation, regleras Från Bostället 24 till Skövde kommun (Skövde 5:250). Även den östra delen av Bostället 24 som vetter mot Bangårdsgatan regleras till Skövde 5:250. Likaså det nordöstra hörnet av Bostället 23 regleras till Skövde kommun (Skövde 5:250).

Nuvarande parkeringsplats i sydost regleras från Skövde kommun (Skövde 5:250) till Bostället 24. Även den yta som finns nordväst om Xenia-huset, utmed Lärkstigen, regleras från Skövde 5:250 till Bostället 24.



Fastighetsplan/Tomtindelning

Gällande fastighetsplan *Bostället 1683K-396* för fastigheten Bostället 23 upphävs. Gällande tomtindelning *Bostället 1683K-945* för fastigheten Bostället 24 upphävs. Några nya fastighetsindelingsgränser behöver inte upprättas.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar planeras att bildas.

Ledningsrätt

Upplåtelse av mark för allmänna underjordiska ledningar över nybildade fastigheter säkerställs genom ledningsrätter och servitut inom reserverade områden, på plankartan markerade med u.

Gällande ledningsrätt 1683K-2616.1 (för transformatorstation) hamnar inom föreslagen ny gatumark och kan därför tas bort.

Servitut

Då gångväg mellan Lärkstigen och Mariesjövägen ersätts med ny lokalgata kan gällande servitut 1683K-2119.1 för gångväg upphävas.

Regleras från	till
Skövde kommun 5:250	Bostället 24
Bostället 24	Skövde kommun 5:250
Bostället 23	Skövde kommun 5:250

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader - Intäkter

Skövde kommuns kostnader utgörs av markinköp samt anläggande av gator och park. Intäkter fås genom tomtförsäljning.

Kommunens kostnader i samband med exploateringen ska regleras i avtal som upprättas av Skövde kommuns Sektor samhällsbyggnad.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagandet av detaljplanen har reglerats i planavtal mellan Sektor samhällsbyggnads planenhet och exploatörerna / fastighetsägarna till Bostället 23 och 24.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och gator

Lärkstigen iordningställs så att gatan får samma bredd från Mariesjövägen i norr till Djäknevägen i söder. Höjden på Lärkstigen kommer även att justeras något. Ny gata anläggs även i den planerade in-/utfarten Hjovägen-Djäknevägen. Därutöver tillkommer justeringar av nuvarande korsning Bangårdsgatan-Hjovägen. En ny gång- och cykelväg anläggs utmed Bangårdsgatan.

Vatten och avlopp (VA)

De VA-ledningar som finns i Lärkstigen läggs om i samband med planarbetet, eftersom de idag inte har tillräcklig kapacitet för att klara en framtida nybyggnation. Omläggningen bekostas av VA (dvs. belastar inte Skövde kommuns avdelning för mark- och exploatering eller exploatörerna/fastighetsägarna).

Väster om parkeringsplatsen i sydost, genom grönområdet, finns idag en VA-servisledning som vid en utökning av Bostället 24 införlivas i fastigheten Bostället 24. Det innebär att en ny servisanslutning skapas i det läge där ledningarna möter fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering. Exploatörerna ska till bygglovet upprätta en dagvattenhanteringsplan som redovisar omhändertagandet av dagvattnet.

Elförsörjning

Exploatören ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributören Skövde Energi AB från 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.

Uppvärmning

Bostället 23 och Bostället 24 är anslutna till Skövde Energi:s ledningsnät för fjärrvärme via Lärkstigen. Den fjärrvärmeledning som finns i Lärkstigen behöver inte justeras p.g.a. ny gatunivå.

Avfallshantering

Samråd kring utformning och placering av avfallslösning sker mellan exploatören, sektor samhällsbyggnad och Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

UTREDNINGAR

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev. uppfyllnader m.m.) erfordras ytterligare 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 byggnadsnämndens verksamhet.

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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

På Sektor samhällsbyggnad: Eva-Lena Öman, Malin Gyllspång, Andreas Lillienstierna, Peter Svensson, Bo Sandin, Emma Malmrot.

Annika Holmén (Sektor service, VA), Daniel Strömwall (Kommunala lantmäterimyndigheten i Skövde), Mattias Lång (Skövde Energi), Maria Karlsson (Skövde Energi), Roger Björck (Skövde Stadsnät).

Arkitektfirman Malmström Edström har utarbetat förslaget till bebyggelse på Bostället 23, och arkitektfirman Studio Ekberg har utarbetat förslaget till bebyggelse på Bostället 24. Bebyggelseförslagen ligger till grund för planförslaget.

Sektor samhällsbyggnad

Unnar Kristmannsson
Planchef

Bodil Lorentzon
Planarkitekt

Ingemar Frid
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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