

Detaljplan för Västra kvarteret Tegelbruket

Granskningsutlåtande

Upprättad 2022-08-15

Dnr PLAN.2021.5
Sektor samhällsbyggnad

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås med stöd av detta granskningsutlåtande antaga detaljplaneförslaget för Västra kvarteret Tegelbruket.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

DETALJPLANESAMRÅD

24/1 - 21/2, 2022

Samråd har hållits mellan den 24/1 - 21/2 2022. Inbjudan har skickats ut med post den 21/1 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2022-01-13. Kungörelse om samråd skickades samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, sektorer, råd och bolag samt till övriga remissinstanser som bedömts ha intresse av planförslaget. Kungörelse kring samrådet infördes även den 24/1 i Skaraborgs Allehanda (SLA). Handlingarna fanns under samrådet utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet se särskild samrådsredogörelse upprättad 2022-04-19.

GRANSKNING AV DETALJPLAN

25/4 - 16/5, 2022

Granskningstiden har pågått mellan den 25/4 - 16/5 2022. Detaljplanens handlingar har under denna period visats i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista datum för att lämna synpunkter har varit den 16/5 2022.

Underrättelse om granskningen skickades ut med post den 21/4 2022 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, samt via e-post den 22/4 2022 till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt övriga remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas i matrisen till höger.

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Länsstyrelsen		x	
Lantmäterimyndigheten i Skövde	x		
Kommunala nämnder och bolag			
Kultur- och fritidsnämnd		x	
Servicenämnd	x		
Skövde Energi (värme)			
Skövde Energi (elnät)			
Skövde stadsnät (opto)			
Avfall & Återvinning Skaraborg (A&ÅS)			
Miljönämnden Östra Skaraborg (MÖN)		x	
Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS)		x	
Kommunala råd			
Brottsförebyggande råd			
Pensionärsrådet			
Rådet för funktionshinderfrågor			
Övriga remissinstanser			
Försvarsmakten			
Luftfartsverket			
Naturskyddsföreningen i Skövde			
Näringslivsforum i Skövde			
Polismyndigheten	x		
Skanova (TeliaSonera)			
Skövde hembygdsförening			
Skövde Näring			
Trafikverket	x		
Förvaltningen för kulturutveckling (VGR)			
Västergötlands museum		x	
Västtrafik AB	x		
Science Park Skövde			
Högskolan i Skövde			
Sakägare			x
Övriga			
Sammanräkning	5	5	1

INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDEN

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser med anmärkning, synpunkt och/eller erinran. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i kursiv stil. Sektor samhällsbyggnads bemötande av skrivelserna markeras med grå ruta.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen Västra Götalands län

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- *Riksintrasse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)*
- *Mellankommunal samordning blir olämplig.*
- *Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)*
- *Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)*
- *Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)*

Synpunkter på granskningshandlingen

Tillsynsmyndigheten Miljösamverkan Östra Skaraborg har i samråds yttrandet angett att området runt provpunkt 2110 behöver utredas närmare för att avgränsa den zinkförorening som påträffats. I övrigt behöver rekommendationerna i den miljötekniska markundersökningen följas.

Kommunen har bemött tillsynsmyndighetens yttrande och Länsstyrelsen tolkar svaret som att kommunen anser att området är tillräckligt utrett. Länsstyrelsen vill återigen upplysa om att åtgärder i förorenad mark är anmälningspliktiga till tillsynsmyndigheten som har att bedöma och ställa krav om efterbehandlingsåtgärder. Däribland kan krav om avgränsning av zinkförorening och eventuell sanering bli aktuell.

Strandskydd

Länsstyrelsen framförde (under samrådet) synpunkter mot upphävande av strandskyddet inom parkmark samt prickmark kontor där det idag är naturmark i nordvästra delarna av planområdet. Enligt Länsstyrelsens uppfattning skulle eventuella åtgärder kunna vidtas där efter en sedvanlig dispensprövning.

Skövde kommun motiverat sitt ställningstagande vad gäller upphävandet av strandskyddet för den delen som berörs av planområdet och Länsstyrelsen motsätter sig inte ett sådant ställningstagande.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser det som positivt att det tagits fram ett kulturmiljöunderlag avseende allmänna kulturvärden i samband med planarbetet, men mot bakgrund av att underlaget avses användas vid kommande bygglovshantering bör underlaget med fördel innehålla vilka uttryck/karaktärsdrag mm som konstituerar de utpekade kulturmiljövärdena. Och med fördel kompletteras planeringsunderlaget även med förslag om planbestämmelser.

I planbeskrivningen framförs även att resultatet av undersökningen även kan komma att medföra att detaljplanens generella skyddsbestämmelser ovan föreslås revideras/förtydligas till antagandeskedet, vilket Länsstyrelsen vill uppmuntra, då exempelvis skyddet av kulturmiljön är en del av syftet med planen. Kommunen bör alltså överväga att komplettera nuvarande bestämmelser, q 1 och 2 (som är utformade likt varsamhetsbestämmelser) med ett mer specifikt skydd (exempelvis avseende ugn, skorsten, volym, material mm) eventuellt även inkluderat rivningsförbud.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter att tillföra planen

Bemötande och kommentarer:

Synpunkter på granskningshandlingen

Det har tagits B-prover i provpunkt 2021 som bekräftar att de förhöjda halterna av zink är mycket lokal och någon påverkan på grundvattnet har inte påvisats. Detta framgår av samrådsredogörelsen, sidan 9.

Av planbeskrivningen har hela tiden framgått att åtgärder i förorenad mark är en anmälningspliktig verksamhet. Se även yttrande från Miljönämnden östra Skaraborg nedan och bemötandet på detta.

Strandskyddet

Sektor samhällsbyggnad konstaterar att Länsstyrelsen nu bedömer att Skövde kommun har motiverat sitt ställningstagandet kring upphävande av strandskyddet och att Länsstyrelsen inte motsätter sig detta. Detaljplanens förslag att upphäva strandskyddet inom hela planområdet kvarstår därför.

Kulturmiljö

Efter granskningen har en *Antikvarisk förundersökning och åtgärdsprogram Tegelugnen* tagits fram av Acanthus Arkitektur & Kulturvård (ny bilaga J). Med utredningen som underlag har tidigare allmänt formulerade skyddsbestämmelse preciserats, bl.a. med rivningsförbud, och varsamhetsbestämmelser har införts som reglerar viktiga karaktärsdrag och materialval mm. Se plankarta och sidan 28 i planbeskrivningen. Förslaget till preciserade skydds- och varsamhetsbestämmelser har stämts av med fastighetsägare och bygglovsenheten.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott

Kultur- och fritidsnämnden har inget att erinra gällande detaljplanen för Västra kv. Tegelbruket. men ser gärna att möjligheter till både en meningsfull kultur- och fritidsverksamhet finns med i arbetet vid utvecklingen av Mariesjö.

Bemötande och kommentarer:

Sektor samhällsbyggnad är mycket angelägna om att Mariesjö / Skövde Science City ska få ett bra kultur- och fritidsutbud. Dialog om hur detta kan åstadkommas förs kontinuerligt med bl.a. Fritidsavdelningen och Konstenheten.

Miljönämnden östra Skaraborg

Miljönämnden östra Skaraborg har inga ytterligare synpunkter så länge rekommendationerna i den miljötekniska markundersökningen följs.

Bemötande och kommentarer:

Rekommendationerna berör huvudsakligen att schaktning i förorenad jord är anmälningspliktig verksamhet (28 § SFS 1988:899), att ev. överskottsmassor vid anläggningsarbeten ska hanteras på ett av tillsynsmyndigheten godkänt sätt samt att även återanvändning av massorna är anmälningspliktig verksamhet. Detta framgår av planbeskrivningen och utredningen biläggs planhandlingen i sin helhet. Detta har även framförts till fastighetsägaren samt till gata- och parkenheten på sektor samhällsbyggnad som ansvarar för iordningsställande av ny allmän plats.

Räddningstjänsten Östra Skaraborg

Räddningstjänsten gör bedömningen att någon gasolvagn inte är lämplig att förvaras på Mariesjö utan att dess transport ska planeras och samordnas av transportören så att mottagaren kan ta mot den och placera den på sitt område när den anländer till Skövde.

Det är stor skillnad att förvara gasolvagnen på Mariesjö jämfört med inne hos mottagaren. På mot-

tagarens område är gasolvagnen säker från yttre åverkan, då verksamheten har ett starkt skalskydd, samt skyddad i händelse av brand, då förvaringsplatsen är utformad med vattensprinklersystem. Motsvarande skydd saknas på Mariesjö.

Bemötande och kommentarer:

Riskutredning visar att det finns risker med mellanlagring av gasolvagnar i Mariesjö men bedömer att sannolikheten för en olycka är väldigt låg och att risknivån utifrån dagens hantering är tolerabel.

Sektor samhällsbyggnad håller med Räddningstjänsten om att det lämpligaste är att gasolvagnar levereras direkt till mottagaren. Verksamheten på Mariesjöterminalen, och därmed även den sporadiska mellanlagringen av gasolvagnar, kommer att förvinna senast i juni 2026. Diskussion pågår mellan Skövde kommun (fastighetsägare) och verksamhetsutövaren att en avveckling av verksamheten kan ske tidigare än så.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Västergötlands museum

Bakgrund

Västergötlands museum har beretts tillfälle att yttra sig över planförslaget under nu pågående granskningsskede. Museet har tidigare givits möjlighet att yttra sig under samrådsskedet, men informationen nådde då ej kulturmiljöavdelningen.

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa planmässiga förutsättningar för att utveckla Science Parks verksamhet. Detta görs genom att tillskapa nya byggrätter för kontor, utbildning och parkeringshus. I planområdets nordöstra del planeras för ett parkeringshus samt ett kontorshus med en högsta nockhöjd om 33 meter. Väster om denna ligger en befintlig byggnad som kallas för Pergolan, vilken enligt planförslaget skall byggas ut åt norr med en nockhöjd om maximalt 31 meter. Därtill planeras för en mindre paviljonsbyggnad i planområdets nordvästra del. Ett allmänt tillgängligt gångstråk byggs tvärs genom fastigheten Tegelbruket 5. I fast-

ighetens sydvästra del ligger det s.k. tegelbruket, som är en äldre tegelugn från 1870-talet. Denna byggnad förses i planförslaget med skyddsbestämmelser, vilket även delar av vegetationen av särskilt naturhistoriskt värde gör.

Kulturhistorisk status

Planområdet ligger inom stadsdelen Mariesjö och är beläget ca 1 km nordost om Skövde centrum.

Här låg tidigare Mariesjö Tegelbruk som uppfördes 1869 av ingenjör JA Frigell. På fastigheten är den äldre tegelugnen bevarad. Byggnaden är upptagen i Riksantikvarieämbetets bebyggelseregister och beskrivs där vara en av landets första s.k. ringugnar som speglar den industriella utvecklingen av tegelbruk i Sverige. I inventeringen kan följande läsas:

”Ringugnen introducerades i Sverige omkring 1870 och gav möjlighet till kontinuerlig drift, då eldningszonen under bränningen flyttades runt i ugnen. Det har funnits nära 500 ringugnar i riket, och av de 20 å 30 som ännu finns kvar är de flesta i dåligt skick. Ringugnen vid tegelbruket i Mariesjö tillhör de 3-4 bäst bevarade av sin typ... Vid bruket tillverkades huvudsakligen mur-och fasadtegel. Flera kända byggnader i Skövde, däribland Kulturhuset Oden och varuhuset Commerce har fasadtegel från Mariesjö”.

Byggnaden finns också upptagen i ”Skövde stadsplanering och bebyggelse 1760-1960-kulturhistoriska byggnader och miljöer”(1991):

”Miljön innefattar resterna av Mariesjö tegelbruk samt den f.d. disponentbostaden. Tegelugnen på Mariesjö är den enda industribyggnad som kvarstår från stadens industrialiserande på 1860-talet, och tillhör samtidigt den första generationen av industriella tegelbruk i Sverige. Ugnen är därför ett teknikhistoriskt minnesmärke av såväl lokalt som nationellt hög klass, då mycket få anläggningar av denna art kvarstår som välbevarade till idag”.

PBL 2 kap 6 §:

Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Kommentar

Den inom planområdet belägna tegelugnen, tillsammans med det forna tegelbrukets mangårdsbyggnad nordväst om aktuellt planområde, utgör idag det enda bevarade materiella byggnadsbeståndet av det som en gång var Mariesjös tegelbruk. Då de andra till anläggningen hörande byggnaderna har rivits eller brunnit ned har området idag förlorat stora delar av sitt kulturhistoriska sammanhang. Tegelugnen är delvis förändrad med en panelinklädd överbyggnad från 1980-talet som idag inrymmer kontorslokaler. Detta betyder emellertid inte att byggnaden saknar kulturvärden. Tvärtom är det desto viktigare att bevara de element som fortfarande bär minnet av industrisamhällets utveckling i Skövde. Värdebärande är den höga skorsten, vars kvadratiska form är typisk för uppförandetiden, liksom underredet i kalksten. Den höga skorstenen, vars siluett en gång stod högt upp i stadsbilden, har såväl ett byggnadshistoriskt som teknikhistoriskt värde och visar på sin tids byggnadstekniska ideal. Som en av få kvarvarande ringugnar i landet har byggnaden också ett högt unicitetsvärde, även om autenticiteten i viss mån har minskat på grund av de kraftiga renoveringarna.

För att värna byggnadens värdebärande karaktärsdrag är det viktigt med skyddsbestämmelser som syftar till bevarande. På plankartan anges under bestämmelsen q1 följande: "Värdefull kulturmiljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär" och under q2: "Markens utformning kring tegelugnen ska ske med hänsyn till byggnadens karaktär". Detta, menar undertecknad, är en felaktig användning av beteckningen "q", vilken snarare bör ha formen av en skyddsbestämmelse. Skyddsbestämmelser är till för att motverka att en förändring sker och avser att skydda särskilt utpekade delar eller egenskaper hos en byggnad som inte får förändras, tas bort eller att de skall underhållas på ett visst sätt. Det handlar till exempel om att ett visst material ska bibehållas, d.v.s. inte enbart byggnadens utformning. Här anser museet att ordvalet "karaktär" är alldeles för vagt uttryckt och för snarast tankarna till en varsamhetsbestämmelse där det istället förutsätts att förändring sker. En skyddsbestämmelse går utöver de generella krav på varsamhet som formuleras i Plan- och bygglagen, 8:17. Västergötlands museum föreslår att man i detaljplanen använder mera precisa formuleringar,

vilka inriktar sig specifikt på material, teknik och underhåll. Vägledande är här materialiteten, d.v.s. bibehållandet av originalmaterialen.

Västergötlands museum är av uppfattningen att tegelugnen också bör förses med rivningsförbud i den nya detaljplanen för att särskilt värna det lokalhistoriska värdet. Om byggnaden tillåts att rivras elimineras det sista av tegelbrukets historia, vilket i högsta grad måste undvikas.

Föreslagen detaljplan får delvis negativa konsekvenser på kulturmiljön i form av en tätare stadsbild där den kulturhistoriska relevansen minskar. Som konsekvens av detta minskar förståelsen av 1800-talets industriella bebyggelseutveckling. Att vår tids byggnadsideal får verka sida vid sida med äldre byggnadsideal är en förutsättning för urban stadsutveckling i ett attraktivt läge. Hur väl man lyckas integrera ny bebyggelse i befintligt byggnadsbestånd beror emellertid på anpassning till platsens unika förutsättningar och där kulturvärdena är en viktig del i den totala rumsupplevelsen. Ett sätt att minska ingreppen i kulturmiljön och kompensera för reducerbar läsbarhet är att ägna stor gestaltningsmässig omsorg åt de tillkommande byggnadsvolymer. Västergötlands museum menar här att föreslagen gestaltning är ett gott exempel på ett sådant tillägg som både visar prov på vår tids byggnadsideal, men ändå till material- och kulörval återknyter till platsens historia.

Västergötlands museum uppmanar anläggandet av en park/torgmiljö i anslutning till tegelbruket, vilket förstärker det miljöskapande värdet.

Bemötande och kommentarer:

Efter granskningen har en Antikvarisk förundersökning och åtgärdsprogram Tegelugnen tagits fram av Acanthus Arkitektur & Kulturvård (ny bilaga J). Med utredningen som underlag har tidigare allmänt formulerade skyddsbestämmelser preciserats, bl.a. med rivningsförbud, och varsamhetsbestämmelser har införts som reglerar viktiga karaktärsdrag och materialval mm. Se plankarta och sidan 28 i planbeskrivningen. Förslaget till preciserade skydds- och varsamhetsbestämmelser har stämts av med fastighetsägare och bygglovsenheten.

SAKÄGARE

Fastighet Skövde 5:193

Vi har tagit del av Sektor Samhällsbyggnads bemötande och kommentarer av vår skrivelse den 20 februari 2022

Vi ifrågasätter starkt att kommunfullmäktige har delegerat till kommunstyrelsen att fatta beslut om denna detaljplan. I kommunstyrelsens reglemente, beslutat av kommunfullmäktige 2019-06-17, står det att kommunfullmäktige delegerat till kommunstyrelsen att anta, ändra eller upphäva detaljplaner och områdesbestämmelser som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse. Enligt kommunen och Sektors samhällsbyggnad i planbeskrivningen (2022-04-19) och i samrådsredogörelsen (2022-04-19) framgår tydligt att detaljplanen för Västra kvarteret Tegelbruket 5 är av stor vikt och har principiell betydelse för planprogrammet för Mariesjö, näringslivet och Skövdes utveckling. Beslutet att anta en detaljplan ska som huvudregel fattas av kommunfullmäktige, Plan- och bygglag (2020:900) 5 kap. 27 §. Det är tillrådligt att detaljplaner av större vikt och principiell beskaffenhet beslutas av kommunfullmäktige för att värna den offentliga debatten. När genomförandet innebär stor påverkan på omgivningen samt betydande ekonomiska åtaganden för kommunen ska beslutet fattas av kommunfullmäktige, inte av kommunstyrelsen.

Vi är fortsatt emot att upphäva strandsskyddet för att kommunen ska kunna ge tillstånd till säsongsbundna byggnadsverk. Vi är emot att göra om marken till allmän platsmark. Planprogrammets breda intention kan inte vara ett tillräckligt svar på kritik mot konkreta förslag. Vi konstaterar även att kommunen inte svarat på placeringsfrågan, om dessa torg och mötesplatser med caféer och kiosker kan placeras någon annanstans inom planområdet. Konsekvensanalys av allmänna platser i form av caféer, kiosker, uteserveringar, scener, nära villabebyggelse saknas. Det allmänna friluftslivet får inte hindras av kommersiella ytor. Detaljplanen anger heller inte storleken på torget. Det finns inga gränser preciserade för mötesplatsen. Att ha en samlingsplats så nära befintliga boenden blir en stor olägenhet, framförallt kvälls- och natttid. Olägenheten kan inte avfärdas med att vår fastighet ligger längre in på tomten när vår trädgård är ca 10 meter från det tilltänkta torget. Det är den gränsen kommunen ska ta hänsyn till.

Öppna parkeringsplatser upplevs som tryggare än parkeringshus. Kommunen medger även att det finns en risk att det kan komma att öppnas för allmänheten i framtiden. Vidare bemöter inte kommunen vår oro och upplevda otrygghet med ett parkeringshus. Ungdomar kan fortfarande hänga i ett parkeringshus även om de inte själva parkerar där. Kommunen har heller inte utrett ett parkeringshus under jord. Kommunen kommenterar heller inte det faktum att det är mer hälsofrämjande att parkera i Mode och ta en promenad till området. Kommunen bestämmer själva för vilka parkeringshuset Mode ska vara till för. Kommunen bestämmer också om fastighetsägaren Kreativa Hus ska få ett parkeringshus eller ej.

Kompletteringen av Pergolan medför större insyn i vår fastighet, framförallt vintertid då det saknas löverk och vegetation. Vintertid är även ljusanvändningen högre än sommartid. Kommunen anser att tillskottet av ljud från biltrafiken saknar betydelse pga tågtrafiken. Tågtrafiken går inte på dygnets alla timmar. Kommunen bemöter heller inte vår synpunkt om hur vår boendemiljö fortsatt ska vara trygg och attraktiv trots den nya bebyggelsen och det ökade flödet av människor och bilar.

Kommunen erkänner att det blir mer rörelse och en samlingsplats utanför vår tomt. Det betyder att det faktiskt är en olägenhet för oss. Parkerade bilar utgör ingen störning. Kommunen anger heller ingen statistik för hur många fler som kommer röra sig förbi vår fastighet eller samlas på torget än idag. Sektor samhällsbyggnad bemöter inte vår oro och upplevelse av ökad otrygghet. Detaljplanen är inte planerad utifrån den ökade trafiksituationen och innebär därmed en belastning för befintliga boende.

Den ökade trafiken till området ha planerats utan tillräcklig omsorg eller analys av långsiktig påverkan på vår livsmiljö, framförallt säkerhetsmässigt. Kommunen har ej beaktat vår hemfridszon och vårt behov av säkerhet och kvälls- och nattro.

Vidare bemöter inte kommunen att vi påpekat att gestaltningen av kunskapsstråket i ett program är ett formaliafel. Ett program kan inte överklagas.

Kommunen anger att den här detaljplanen medger trafik öster och söderut på Kaplansgatan. Dock säger kommunen inget om framtida planer som mycket väl kan ändra detta, speciellt när kunskapsstråket ska gestaltas och genomföras. Konsekvensanalysen

för befintliga boende är ingen konsekvensanalys, det är en utfästelse av Sektor Samhällsbyggnad som enbart påstår att planerna inte riskerar de boendes hälsa eller säkerhet.

Kommunen anser att man tagit skäligen hänsyn till områdets historia. Planförslaget kan dock inte likställas med det praktiska genomförandet, det är befintliga byggnader som tex Portalen och Växt- huset bevis på. Mariesjö var inte enbart ett tegelbruk (medugn, minijärnväg för lertransport etc.) utan drev lantbruk, var säljare av grönsaker och trädgårdsprodukter och levererade is till Skövde Bryggeri och ett stort antal privatkunder med is-skåp. Mariesjö var en arbetsgivare och bidrog i väsentlig utsträckning till Skövdes utveckling. Ingen hänsyn har tagits till området Tegelbruket - mansgårdsbyggnaden - ladugården. Detta påpekas i den Kulturmiljöutredning som kommunen beställt av Acanthus den 31 mars 2022. Konsekvenserna blir att upplevelsevärde och förståelsen för byggnadernas sammanhang och därmed en del av Skövdes historia begränsas av ytterligare en förtätning av kontorsbebyggelse. De framhäver att barriäreffekterna förstärks mellan tegelbrukets ursprungliga sammanhang, Mariesjö gård, den f.d. ladugården och tegelugnen. Förslaget till detaljplan avviker därmed kraftigt från den stadsbild som kommunen anser har ett kulturvärde.

Sektor samhällsbyggnad anser att de gjort en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen och hävdar att de allra flesta var positiva till planprogrammet för Mariesjö. Det säger inget om åsikterna när planen ska omsättas i konkreta förslag som i nuvarande detaljplan. Kommunen kommenterar heller inte det faktum att vi har den största fastigheten inom området och har påverkats och påverkar mer än övriga. Kommunen har heller inte redovisat någon undersökning om Skövdes och Skaraborgs innevånare vill ha en förtätning eller ej, de hänvisar enbart till byggherrar.

Kommunen har med denna detaljplan inte prövat markområdets lämplighet för bebyggelse med hänsyn till om det får betydande inverkan på omgivningen. Kravet på detaljplanen kan därför inte sägas vara uppfyllt. Likställighetsprincipen är en viktig utgångspunkt i kommunens arbete med parkerings och mobilitetsåtgärder. Bedömningen om lämpligt utrymme för parkering kan exempelvis ge konsekvenser för enskilda fastighetsägare i form av

fastighetsvärde. Kommunen har inte gjort någon konsekvensanalys av hur den tänkta detaljplanen påverka vårt eller övriga villors fastighetsvärde. Det är uppenbart att värdet minskar med ökat trafikflöde, parkeringshus och en allmän samlingsplats utanför tomtgränsen. Det är en trend att politik och förvaltningen tar mindre hänsyn till enskilda.

Kommunen har inte gjort erforderliga utredningar och konsekvensanalyser enligt lagens krav. Vi håller inte med kommunen om att de analyser och utredningar som gjorts är tillräckliga. Vi konstaterar att inte ett enda av våra önskemål har tillgodosetts.

Bemötande och kommentarer:

I PBL 5 kap 27§ står att ”En detaljplan ska antas av kommunfullmäktige, men fullmäktige får uppdra åt kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden att anta en plan som inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt”. I Skövde kommuns ”Reglemente Kommunstyrelsen” (KF § 68/19) står att kommunfullmäktige har delegerat till kommunstyrelsen att ”anta, ändra eller upphäva detaljplaner och områdesbestämmelser som inte är av stor vikt eller har principiell betydelse”. Planförslaget bedöms inte vara av stor vikt eller principiell betydelse då det nästan på detaljnivå följer det planprogram för Mariesjö som kommunfullmäktige i september 2020 (KF § 91/20) godkände som underlag för detaljplanläggning av Mariesjös olika kvarter. Se planprogrammets markanvändningskarta och programillustration på sidan 8 i planbeskrivningen och jämför med detaljplanens förslag. Innehållet i detaljplanen följer därtill vad översiktsplan 2025 (ÖP 2025) samt fördjuningen av översiktsplanen för centrala Skövde (FÖP Centrala Skövde) anger för området, se sidan 6 i planbeskrivningen. Kommunfullmäktige har varit beslutande instans för både ÖP2025, FÖP Centrala Skövde samt planprogram för Mariesjö. Det föreligger inte heller några motstående kommunala och statliga intressen och planen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, se planbeskrivningen sidan 9-10. Planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten på så sätt att kommunfullmäktige måste besluta om antagandet. Sektor samhällsbyggnad har dock valt att handlägga detaljplanen med utökat planförfarande. Detaljplaneprocesserna i

kommunen handläggs i regel med utökat planförfarande även för detaljplaner som inte omfattas av någon av bestämmelserna i 5 kap. 7 § PBL. Utöver vad som omfattas av processen för ett standardförfarande innebär detta bl.a. att en kungörelse om planförslaget införs i lokaltidning och anslås på kommunens hemsida under samrådsskedet samt att granskningstiden för planförslaget är utökat till minst tre veckor. Syftet med detta är att ge medborgare större kännedom om pågående planering samt att ge dem och övriga remissinstanser lite längre tid att ta del av planförslagen och lämna synpunkter.

Förslaget att upphäva strandskyddet inom hela planområdet kvarstår. Motiven och skälen för detta beskrivs i planbeskrivningen sidan 13-14. Länsstyrelsen motsätter sig inte ett sådant ställningstagande, se deras yttrande sidan 13. Se även tidigare bemötande i samrådsredogörelsen under rubriken *1. Strandskydd*, sidan 16.

Kunskapsstråkets dragning redovisas i planprogrammet och ger stöd för den allmänna platsmarken i detaljplanen. Sektor samhällsbyggnad svarade i samrådsredogörelsen (rubriken *5. Torget och Parken*, överst sidan 19) på varför placeringen av kunskapsstråket inte kan placeras någon annanstans. Konsekvenser av kunskapsstråkets placering medför en ökad tillgänglighet till kv. Tegelbruket för allmänheten och bedöms inte medföra betydande olägenheter som inte kan tålas eller riskerar de närboendes hälsa eller säkerhet. Storleken på torget framgår av planillustration bl.a på sidan 11 i planbeskrivningen samt på plankartan (TORG). Gränsen för torget ligger som allra närmast drygt 25 meter från fastighetsgränsen till Mariesjö gård.

Fastighetsägaren har skyldighet att lösa sitt parkeringsbehovet på den egna fastigheten och parkeringshuset Mode ska betjäna besökare till stadskärnan, resecentrum och Regionens Hus. Sektor samhällsbyggnad angav i samrådsredogörelsen (sid 17) att *”Sannolikheten för att parkeringshuset i framtiden kommer nyttjas av/för allmänheten bedöms vara liten. Parkeringsbehovet som ska fyllas gäller för kontorsverksamhet som kvarteret är planerat för. Om annan verksamhet än nu föreslagen blir aktuell i framtiden så måste i så fall detaljplanen ändras för att medge detta.”* Parkeringshuset är till för verksamma inom fastig-

heten och fastighetsägaren har all rätt att låsa ute ev. ungdomar som hänger eller andra störningsmoment. Att anlägga parkeringsgarage under jord har studerats i projektet men är inte aktuellt, bl.a. då grundvattennivån ligger högt, 0-1 meter under markytan. Det finns t.o.m risk för artesiskt vatten. Detta framgår av den geotekniska utredningen (bilaga D) och beskrivs i planbeskrivningen på sidan 15.

Tillbyggnaden av Pergolan bedöms inte medföra en större insyn än vad som är fallet idag från befintlig byggnad. Avståndet till bostadshuset och utemiljön framför denna är mer än 100 meter och den högre vegetation som finns där emellan skärmar effektivt bort insynen både sommar och vintertid. Detta framgår av bemötandet och bild tagen under vinterhalvåret i samrådsredogörelsen (sidan 17).

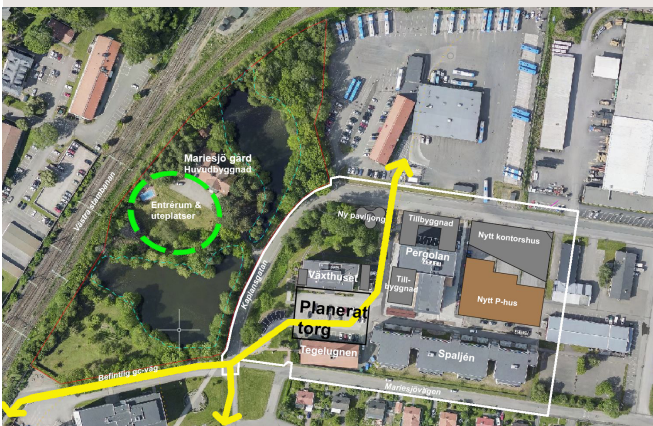
Planbeskrivningen hänvisar till den bullerutredningen som togs fram under planprogrammet och som anger att tågtrafiken är den klart dominerande bullerkällan i de västra delarna av Mariesjö. Det är lite dygt 50 persontåg som passerar Mariesjö mellan kl. 06 till kl. 22 under ett vardagsdygn. Ungefär lika många godståg passerar Mariesjö, flertalet av dessa under nattetid (kl. 22-06) då spårkapaciteten är bättre.

Då endast behörig motortrafik föreslås tillåtas på Kaplansgatan utanför Mariesjö gård så kommer trafiken, särskilt den tyngre, att minska där jämfört med idag.

Ett av detaljplanens syften är att skapa ett allmänt tillgängligt stråk - *Kunskapsstråket* - tvärs fastigheten Tegelbruket 5 (inte längs Kaplansgatan utanför Mariesjö gård). För detta finns det bl.a. ett direkt stöd i planprogrammet för Mariesjö. Motivet för att skapa stråket är att ge goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av Science Park Skövde, en verksamhet som är mycket viktig för Skövdes näringsliv och Skövde som regioncentra. Förutsättningarna för detta ökar avsevärt om verksamheterna inom Science Park Skövde kan koncentreras och samlas kring ett stråk som binder samman dem och skapar intressanta mötesplatser att vistas vid. Mariesjö gård åtskiljs från det planerade torget av Kaplansgatan samt av parkmark som i stort sammanfaller med den grönyta som finns där idag. Sektor samhällsbyggnad ser inget behov av att ta

fram statistik eller göra prognoser för ökad gång- och cykeltrafik längs kunskapsstråket då det inte bedömts medföra någon betydande olägenhet för närboende. Den stora allmänna nyttan som stråket innebär för Skövdes utveckling har vägts emot enskilda intressen. Planförslaget styr därtill bort biltrafiken från befintliga bostäder och samlar trafiken i och kring framtida parkeringshus närmare Bangårdgatan vilken blir Mariesjös nya huvudgata. Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser avseende trafikorörelser, buller, skuggning, insyn, ljus eller andra olägenheter som inte kan tålas eller riskerar de närboendes boendes hälsa eller säkerhet.

Entrérum till huvudbyggnaden och uteplatser mm vid Mariesjö gård, ligger huvudsakligen sydväst om huvudbyggnaden. Härifrån är det mer än 50-60 meter till planerat kunskapstråk/torg och områdena åtskiljs från varandra av Kaplansgatan, dammar och en vegetationszon med stora träd, se översikt nedan.



Översikt över entrérum till huvudbyggnaden och uteplatser mm för Mariesjö gård (grönt), kunskapsstråk (gula linjer), planområde (vita linjer). Nya föreslagna byggrätter i grått och brunt

Sektor samhällsbyggnad bedömer att avstånd och förutsättningar i övrigt mellan entrérummet till huvudbyggnaden med uteplatser mm och planerat kunskapstråk/torg är tillräckligt för att undvika insyn och andra störande inslag. Verksamheter och bostäder som är centralt belägna i en expanderande stad måste samtidigt kunna tåla förändringar i sin närmiljö. De förändringarna som detaljplanen föreslår har därtill ett tydligt stöd i ÖP2020, FÖP Centrala Skövde och planprogrammet för Mariesjö.

Sektor samhällsbyggnad har i samrådsredogörelsen (under rubrik 6. *Kunskapstråket*, sidan 19) beskrivit förhållandet mellan gestaltungsprogrammet och detaljplanen. De delar av gestaltungsprogrammet för Skövde Science City (Mariesjö) som berör detaljplanens område gäller utformningen av gatorna och delar av kunskapsstråket. Detta redovisas i planbeskrivningen på sidorna 32-34. Plankartan anger därtill allmän platsmark där kunskapsstråket är tänkt att förläggas inom planområdet. Berörda delar av gestaltungsprogrammet ingår således i detaljplanen och något formaliafel i detta avseende har inte begåtts.

Förslaget till detaljplan ger stöd för behörig trafik öster och söderut längs Kaplansgatan. Söder om plangränsen finns stöd för behörig trafik längs Kaplansgatan i gällande detaljplan (1496K-DP476) genom användningarna LOKALGATA2 och LOKALGATA1. Detta gäller tills den befintliga detaljplanen ändras eller ersätts med ny. När/om detaljplanen ändras eller ersätts med ny kommer detta ske genom ett planförfarande där de angränsande fastigheterna är remissinstanser. Denna möjliga passage söderut från Mariesjö längs Kaplansgatan kommer alltså inte tas bort utan att det föregås av en ny detaljplaneprocess.

Sektor samhällsbyggnad vidhåller att planförslaget tar skälig hänsyn till områdets historia och kulturmiljö. Alla allmänna remissinstanser som har att bevaka kulturmiljöfrågor (bl.a. Västergötlands museum) delar den bedömningen. Slutsatsen i utredningen som yttrandet hänvisar till lyder: *”Detaljplanen bedöms inte ha någon större negativ inverkan på områdets kulturmiljövärden, möjligen begränsas upplevelsevärde och förståelsen för byggnadernas sammanhang något av en förtätning av kontorsbebyggelse”*. Västergötlands museum avslutar i sitt granskningsyttrande (sidan 5-6) med att *”ett sätt att minska ingreppen i kulturmiljön och kompensera för reducerbar läsbarhet är att ägna stor gestaltungsmissig omsorg åt de tillkommande byggnadsvolymer. Västergötlands museum menar här att föreslagna gestaltning är ett gott exempel på ett sådant tillägg som både visar prov på vår tids byggnadsideal, men ändå till material- och kulörval återknyter till platsens historia. Västergötlands museum uppmuntrar anläggandet av en park/torgmiljö i anslutning till tegelbruket, vilket förstärker det miljöskapande värdet.”*

Förslaget till detaljplan har varit utställt för samråd och för granskning. Samrådet har kungjorts i SLA och anslagits på kommunens anslagstavla. Fastighetsägare som gränsar till planområdet har fått inbjudan till samråd och underrättelse om granskning via posten. Sektor samhällsbyggnad har varken under samrådet eller granskningen fått några allvarliga invändningar mot detaljplane-förslaget från andra sakägare eller närboende än från Mariesjö gård. Sektor samhällsbyggnad gör bedömningen att vi gjort en lämplig avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen.

Sektor samhällsbyggnad har prövat områdets lämplighet för föreslagen markanvändning, en markanvändning som huvudsakligen gällt inom kvarteret sedan 2002. Nytt jämfört med tidigare är främst det allmänt tillgängliga stråk som föreslås gå tvärs över Tegelbruket 5. För detta finns, som angetts ovan, ett tydligt utpekat stöd i planprogrammet för Mariesjö. Sektor samhällsbyggnad bedömer därtill att föreslagna nya byggrätter och förändrad trafikföring mm inte resulterar i konsekvenser avseende trafikrörelser, buller, skuggning, insyn, ljus eller andra olägenheter som inte kan tålas centralt i en stad eller riskerar de närboendes hälsa eller säkerhet. Likställighetsprincipen, som har sitt ursprung i 2 kap. 3 § Kommunallagen (2017:725), anger att *"kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns särskild grund för något annat."* Likställighetsprincipen innebär att kommunmedlemmar eller grupper av kommunmedlemmar i samma situation ska behandlas lika. Särbehandling får endast ske på saklig och objektiv grund. Sektor samhällsbyggnad bedömer att vi behandlat alla berörda fastighetsägare på likartat sätt och någon särbehandling har inte varit aktuellt.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att de analyser och utredningar som gjorts i planprogrammet för Mariesjö och för den aktuella detaljplanen är tillräckliga i plansammanhang. Länsstyrelsen eller andra remissinstanser har heller inte framfört behov av ytterligare utredningar.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

Med anledning av under granskningen inkomna synpunkter, föreslås följande förändringar och tillägg göras i detaljplanen:

Plankarta

- Planbestämmelser kring tegelugnens kulturvärde förtydligas och kompletteras även med varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud.

Planbeskrivning

- Kompletteras med resultat av och sektor samhällsbyggnads ställningstagande kring den *antikvarisk förundersökning och åtgärdsprogram* (bilaga J) som tagits fram efter granskningen.

Andra större förändringar av detaljplaneförslaget som inte varit resultatet av yttranden under granskningen föreslås vara att:

Plankarta

- Användningsgränsen mellan parkmark och kvartersmark justeras något i planområdets sydvästra hörn för att medge en handikapp-parkering till tegelugnen inom kvartersmarken.
- Inom den nordvästra kvartersmarken tillförs en administrativ bestämmelse (a_2) om att *"marklov krävs för fällning av träd"* som komplement till tidigare föreslagen bestämmelse (n_3) om att friska träd ska bevaras, eller ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 50 cm.

Planbeskrivning

- Kompletteras med beskrivning av att bestämmelsen n_3 åtföljs av en administrativ bestämmelse (a_2) om att *"marklov krävs för fällning av träd"*.
- Kompletteras med redovisning av alternativ lösning för parkeringshusets utformning med samlad in-/utfart i nordvästra hörnet.

Därutöver har förtydliganden och redaktionella justeringar som uppdagats under granskningstiden inarbetats i detaljplanen.

Justeringarna enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för förnyad granskning.

De synpunkter, som framförts under planarbetet, har avvägs mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att detaljplaneförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

KVARSTÅENDE SYNUNKTER

SYNUNKTER UNDER SAMRÅDSTIDEN

Skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda

Sakägare

- Kaniken 20
- Skövde 5:193

SYNUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

Skriftliga synpunkter som inkommit under granskningen och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda

Sakägare

- Skövde 5:193

Skövde 2022-08-15

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Magnus Blombergsson
Planchef

Ingemar Frid
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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