Detaljplan för Västra kvarteret Tegelbruket

Planbeskrivning

Antagandehandling
Upprättad 2022-08-15

Dnr PLAN.2021.5
Sektor samhällsbyggnad

INNEHÅLL

TIDPLAN 3

PLANHANDLINGAR 4

PLANBILAGOR 4

PLANENS SYFTE 4

PLANENS HUVUDDRAG 4

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN 5
Riksintresse

PLANDATA 5
Lägesbeskrivning
Areal
Markägoförhållanden

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
Översiktsplan (ÖP 2025)
Planprogram
Detaljplaner

PLANENS HANDLÄGGNING 8
Förfarande
Miljöbedömning och Miljökonsekvensbeskrivning
Kommunala beslut i övrigt

PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING 11

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING 12
Mark och vegetation
Strandskydd
Geotekniska förhållanden mm
Radon
Föroreningar
Fornlämningar och kulturmiljöer
Klimatanpassningsåtgärder & ekosystemtjänster

BEBYGGELSEOMRÅDEN 20
Befintlig bebyggelse
Planerad bebyggelse
Tillgänglighet
Klimat

FRIYTOR 30
Park och torg

GATOR OCH TRAFIK 33
Allmänt
Trafik till och inom planområdet
Utformning av gator
Kollektivtrafik
Parkering
Ljussättning

SOCIAL HÅLLBARHET 36

TEKNISK FÖRSÖRJNING 38
Vatten och avlopp (VA)
Dagvatten
El och fiber
Värme
Avfall

STÖRNINGAR 42
Trafikbuller
Risker

MILJÖKVALITETSNORMER 45
MKN för omgivningsbuller
MKN för utomhusluft
MKN för vatten

MILJÖKVALITETSMÅL 46

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 47
Organisatoriska frågor
Fastighetsrättsliga frågor
Ekonomiska frågor
Teknisk försörjning
Utredningar

AVGIFTER OCH TAXOR 52
Vatten och avlopp
Bygglov, bygganmälan och planavgift
Lantmäteriförrättning

ADMINISTRATIVA FRÅGOR 52
Genomförandetid
Utökad lovplikt

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN 53

TIDPLAN

Preliminära tider är kursiverade

2021	
14/6	BSB (Beredning samhällsbyggnad)
6/9	KS - Beslut om uppdrag

2022	
17/1	BSB
v 4-7	Samrådsperiod (24 jan - 21 febr)
19/4	BSB
v 17-19	Granskningsperiod (25 april - 16 maj)
15/8	BSB
5/9	*KS - Beslut om antagande*
	3 veckor överklagandetid
30/9	*Laga kraft ca*

PLANHANDLINGAR

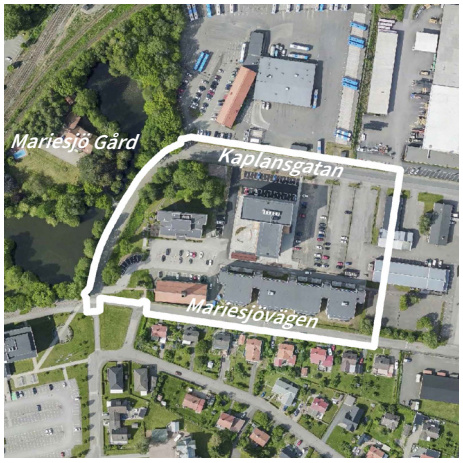
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Samrådsredogörelse 2022-04-19
Granskningsutlåtande 2022-08-15

PLANBILAGOR

A. Planprogram för Mariesjö
B. MKB till Planprogram för Mariesjö
C. Behovsbedömning, 2021-04-29
D. Projekterings-PM/Geoteknik, Bohusgeo AB, 2021-06-09
E. Miljöteknisk undersökning, Jordnära Miljökonsult AB, 2021-08-24
F. Dagvatten och skyfallsutredning, Norconsult, 2022-03-29
G. Riskutredning V kv Tegelbruket, Norconsult, 2022-03-02
H. Riskanalys Mariesjöterminalen, Norconsult, 2021-12-01
I. Kulturmiljöutredning och konsekvensbeskrivning, Acanthus Arkitektur & Kulturvård, 2022-03-31
J. Antikvarisk förundersökning och åtgärdsprogram Tegelugnen, Acanthus Arkitektur & Kulturvård, 2022-05-25

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Science Park Skövdes verksamhet genom att tillskapa byggrätter för kontor, utbildning och ett parkeringshus. Ett allmänt tillgängligt gångstråk - *Kunskapsstråket* - ska säkerställas tvärs fastigheten Tegelbruket 5. I den östra delen av planområdet ska en ny lokalgata anläggas. Planen ska även möjliggöra en omvandling av angränsande gator för ny användning och nya trafikslag. Skyddsbestämmelser ska anges för den f.d. tegelugnen och delar av den högresta vegetationen inom Tegelbruket 5.



Planområdets läge och avgränsning.

PLANENS HUVUDDRAG

Västra kvarteret Tegelbruket (Tegelbruket 5 mm) är idag planlagt för kontor och skola med en total byggrätt om ca 18 000 m^2 bruttoarea (BTA). Huvudsaklig angöring och parkering sker från Kaplansgatan. All byggrätt är idag utnyttjad.

Planförslaget medger en utökad byggrätt med ca 13 000 m^2 BTA för samma ändamål som idag. Den utökade byggrätten för kontor och högskola ligger huvudsakligen i planområdets nordöstra hörn mot Kaplansgatan, där även planen medger att parkeringshus får uppföras. All angöring till kvarteret föreslås i fortsättningen ske från Kaplansgatan samt via ny gata i öster.

Kaplansgatan, norr om Tegelbruket 5, ges förutsättningar att breddas till 16 meter för att kunna rymma bredare gångbanor separerade från biltrafiken med grönzoner. Den västra delen av

Kaplansgatan föreslås endast nyttjas för nyttotrafik, gång- och cykeltrafik samt tillfart till Mariesjö Gård. Ny lokalgata föreslås anläggas i planområdets östra gräns mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen.

Planförslaget medger att ett nytt allmänt tillgängligt gångstråk anläggs tvärs Tegelbruket 5 för att ingå i det *Kunskapsstråk* som på sikt planeras gå igenom hela Science Park Skövde och högskolans område.

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

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

RIKSINTRESSE

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

PLANDATA

LÄGESBESKRIVNING

Planområdet är beläget i stadsdelen Mariesjö, ca 1 km nordost om Skövde centrum. Planområdet gränsar till villabebyggelse i söder, Mariesjö Gård i väster och kvarter för småindustri och verksamheter i norr och öster.

Planområdets läge i Skövde.

AREAL

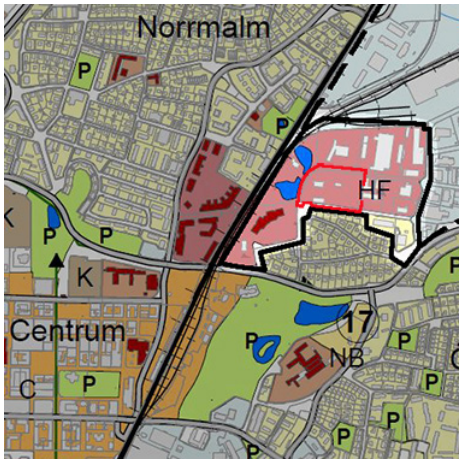
Planområdet omfattar en total areal av knappt 2,7 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet berör hela fastigheten Tegelbruket 5, delar av fastigheterna Tegelbruket 4 och 14, Mariesjö 3-5 samt delar av Skövde 5:250. Fastighetsägare enligt nedan:

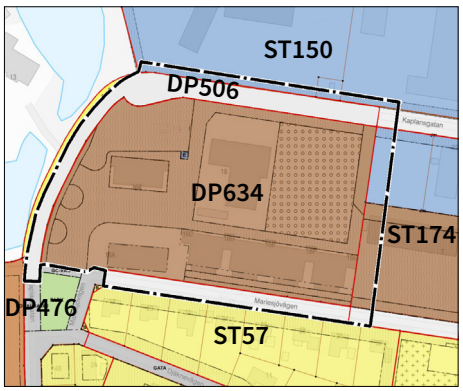
Skövde kommun	Privat fastighetsägare
Tegelbruket 14	Tegelbruket 4
Skövde 5:250	Tegelbruket 5
	Mariesjö 3
	Mariesjö 4
	Mariesjö 5

Planområde och fastigheter som berörs.



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

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



Gällande detaljplaner för och angränsande till planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN (ÖP 2025)

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

I ÖP 2025 från 2012 ingår planområdet i ett större utvecklingsområde för Science Park Skövde. Utvecklingen föreslås ske långsiktigt genom omställning av lokaler i kombination med nybyggnation där ett planprogram föreslås tas fram för hela området. ÖP 2025 anger att den framtida markanvändningen är avsedd för *Högskola/Forsknings och innovationsföretag* (HF), se bild till vänster.

Planförslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2025.

FÖP CENTRALA SKÖVDE

Planområdet omfattas även av fördjupningen av översiktsplanen för centrala Skövde från 2016, 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.

PLANPROGRAM

Se sidan 8.

DETALJPLANER

Gällande detaljplaner som ligger helt eller delvis inom planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K-DP634	Tegelbruket 5	2011-05-05
1496K-DP506	Tegelbruket 5	2002-12-05
1683K-ST174	Kv. Tegelbruket mm	1965-06-23
1683K-ST150	Mariesjöområdet	1962-01-29

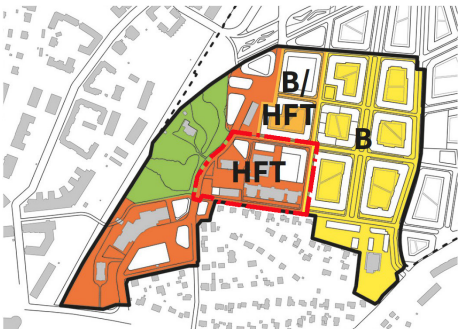
Både gällande detaljplan för kv Tegelbruket 5 (DP634) som helt ingår i planområdet, och den för fastigheten dessförinnan gällande detaljplanen DP506, anger *kontor och skola* som föreskriven användning av kvartersmarken. Den del av DP506 som ingår i planområdet berör angränsande gatumark (allmän plats), d.v.s. Kaplansgatan och Mariesjövägen. Planområdet berör därtill mindre delar av två äldre stadsplaner. Dels stadsplan ST150 med användningen småindustri norr om Kaplansgatan, dels stadsplan ST174 med användningen småsmåindustri/handel i den östra delen av planområdet.

Nedan anges detaljplaner som gränsar till planområdet:

Plannummer	Namn	Beslutsdatum
1496K-DP476	Kv. Ringaren	2000-04-20
1683K-ST174	Kv. Tegelbruket mm	1965-06-23
1683K-ST150	Mariesjöområdet	1962-01-29
1683K-ST57	Östermalm	1955-04-20

Innehållet i dessa är i söder skola, kontor, park och bostadsändamål (DP476, ST57). I öster småindustri/handel (ST 174), samt i norr småindustri (ST150). Mariesjö Gård, som gränsar till planområdet i väster, är i huvudsak inte detaljplanelagd.

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



Programområdet för Mariesjö med planområdet rödmarkerat.
Markanvändning inom programområdet:

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

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

***Grönt** - Mariesjö Gård / Park.*

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

PLANENS HANDLÄGGNING

FÖRFARANDE

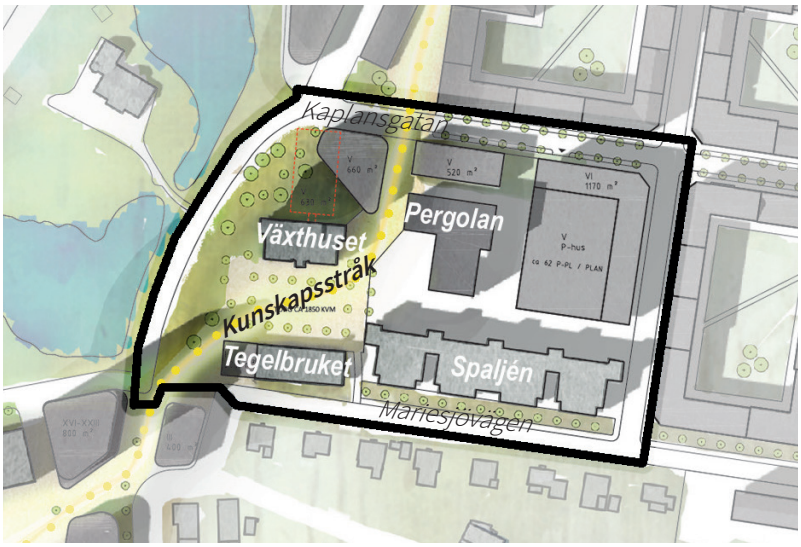
Detaljplanearbetet sker med utgångpunkt från reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Med hänsyn till det allmänna intresset handläggs detaljplanen med utökat planförfarande.

Planprogram

För att underlätta detaljplanearbetet får kommunen ange planens utgångspunkter och mål i ett särskilt program. (PBL kap. 5 § 10).

Förslaget till detaljplan för västra kv. Tegelbruket har föregåtts av arbete med ett planprogram för hela Mariesjö. Planprogrammet godkändes av kommunfullmäktige i september 2020 som underlag för en successiv omvandling av stadsdelen Mariesjö från dagens småindustri- och handelsområde till en helt ny stadsdel med arbetsplatser, utbildning, bostäder och service. I planprogrammet föreslås markanvändningen för västra kvarteret Tegelbruket i huvudsak vara högskola, forskning och innovationsföretag, samt teknikpark (Science Park Skövde), se bild till vänster.

Planprogrammet redovisar två olika karaktärer för den nya bebyggelsen inom Mariesjö. De östra delarna föreslås utvecklas till en kvartersstad med raka gator och slutna blandkvarter med bostäder och olika typer av service. I den västra delen föreslår planprogrammet ett långsträckt utvecklingsområde för Science Park Skövde och högskolan - *Kunskapsstråket* - med en mer uppbruten bebyggelse. Inom planområdet, som är en del av Kunskapsstråket, föreslår planprogrammet i huvudsak nya byggrätter norr och öster om Pergolan. Den större av dessa föreslås vara ett kombinerat kontors- och parkeringshus.



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

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

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

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

Sektor samhällsbyggnad bedömer, utifrån framtagen behovsbedömning (bilaga C), att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Behovsbedömning - Bilaga C

Bedömningen motiveras även av nedan:

- Planförslagen följer Översiktsplan 2025, FÖP Centrum samt Planprogram för Mariesjö.
- Planerna möjliggör förutsättningar för parkering, bostäder, kontor, utbildning och service, och kommer att beskriva åtgärder när det gäller lokalisering, typ av verksamhet, storlek eller driftsförhållanden.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till naturvärden har beaktats genom att en naturvärdesinventering har gjorts i programskedet som tydliggör de värden som finns. Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på naturvärden.
- Strandskydd inträder som påverkar delar av Västra kv Tegelbruket. Den berörda marken är idag bl.a. redan ianspråktagen. Planbeskrivning ska redovisa motiv för att upphäva strandskyddet igen.
- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till kulturvärden har beaktats genom att befintliga värden har inventerats i programarbetet samt beaktas i det fortsatta arbetet. Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på kulturvärden.
- Platsens betydelse med särskild hänsyn till sociala och materiella värden har beaktats genom att mötesplatser, stråk och rekreationsområden förstärks eller tillskapas. Planen bedöms inte medföra betydande påverkan på sociala eller materiella värden.

- Platsens betydelse och känslighet med särskild hänsyn till risker för människors hälsa eller för miljön har beskrivits i programarbetet och riskutredningen ska fördjupas/kompletteras under planarbetet. Planen bedöms inte medföra betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Lämplig hantering av dagvatten och åtgärder för att undvika skyfall inom planområdena ska särskilt studeras i en fördjupad dagvattenutredning.
- Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas.

Länsstyrelsen i Västra Götaland har i yttrande, daterat 2021-05-24, framfört att de delar kommunens bedömning att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunstyrelsen har därefter vid sammanträde 2021-09-06 § 128/21 beslutat att genomförandet av planförslaget inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan varför något behov av en miljöbedömning inte föreligger.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

KS 2021-09-06 § 128/21

Kommunstyrelsen beslutar att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta detaljplan för Västra kv. Tegelbruket.

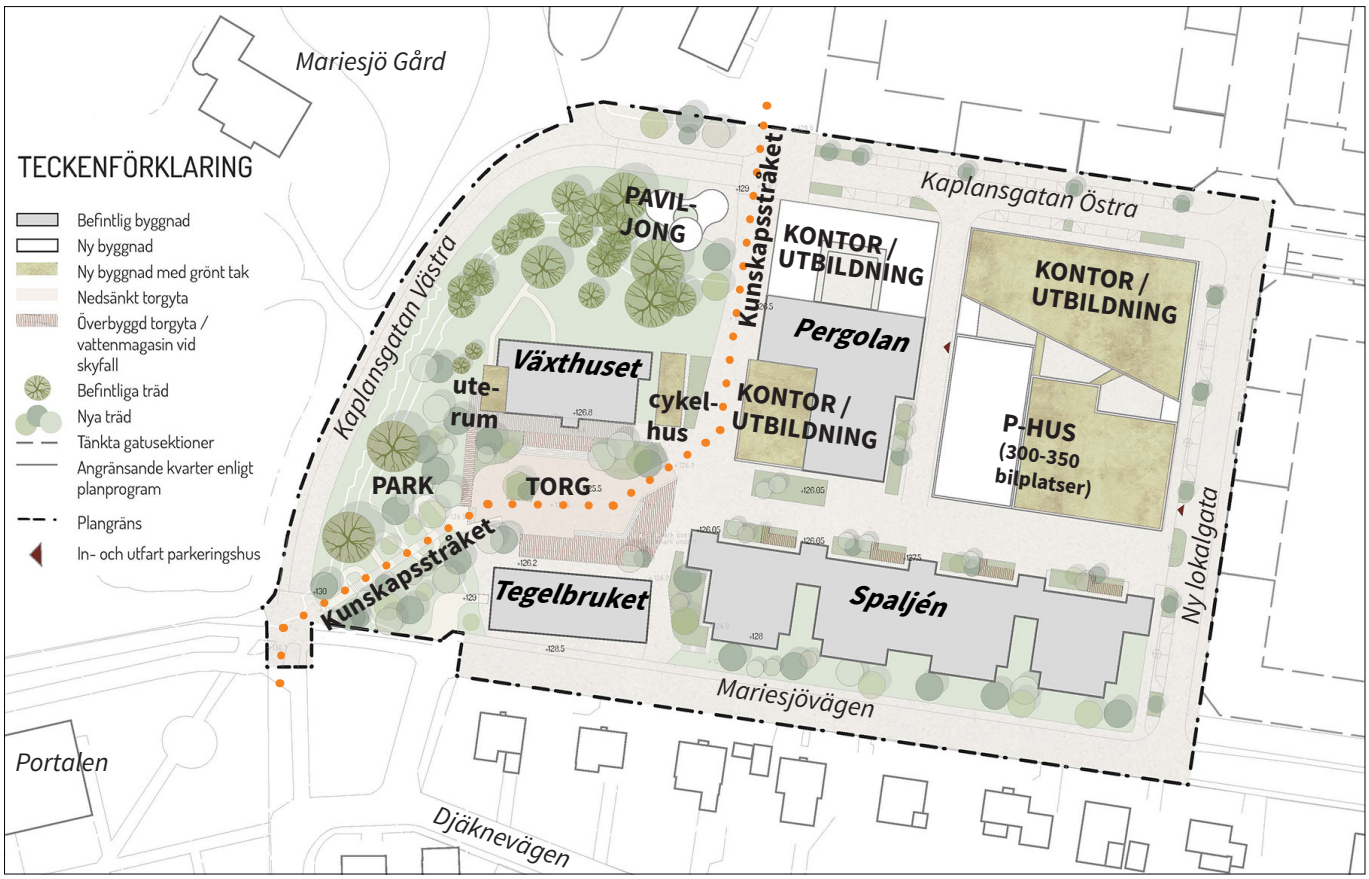
PLANFÖRSLAGET - SAMMANFATTNING

Verksamheterna inom Science Park Skövde (SPS) är mycket viktig för Skövdes näringsliv och högskolan i Skövde (HIS) och det finnas ett stort behov av mer lokalyta för både högskolan och för expanderande och nya företag. Inom denna västra del av det nya *Skövde Science City - Mariesjö* planeras det fram till år 2040 för totalt mer än 100 000 m^2 lokaler för SPS och HIS. Västra kvarteret Tegelbruket har en central roll i denna utveckling. Kvarteret ligger längs med det planerade *Kunskapsstråket* som planprogrammet för Mariesjö föreslår ska sträcka sig igenom hela Science Park Skövdes befintliga och planerade utvecklingsområde.

Inom västra kvarteret Tegelbruket finns idag fyra kontorsbyggnader om totalt ca 18 000 m^2 lokalyta för Science Park Skövdes verksamhet. Dessa föreslås kompletteras med nya byggrätter motsvarande ca 13 000 m^2 lokalyta för kontor, utbildning mm, samt med ett parkeringshus som ska rymma det huvudsakliga parkeringsbehovet om ca 300 - 350 bilplatser för befintliga och nya verksamheter inom kvarteret.

Den del av Kaplansgatan som ligger öster om Kunskapsstråket föreslås få en bredare sektion med trädzon och planteringar som skiljer gångtrafik från övrig trafik. Denna del av Kaplansgatan blir den huvudsakliga tillfarten för fordonstrafik till kvarteret. Väster om Kunskapsstråket föreslås Kaplansgatan omgestaltas för gång- och cykeltrafik samt för tillståndspliktig fordonstrafik och för angöring till Mariesjö Gård och andra angränsande fastigheter. En ny lokalgata anläggs mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen.

Längs Kunskapsstråket föreslås den idag privata marken omvandlas till ett allmänt tillgängligt gångstråk, först via parkmark ned till ett nedsänkt nytt torg och därefter längs en gångväg norrut till nästa framtida utvecklingskvarter för Science Park Skövde och högskolan.



Illustrationsplan för Västra kv. Tegelbruket.
Befintliga byggnader inom planområdet markerade i grått. Nya byggnader med föreslagen användning i vitt och grönt.
I anslutning till Kunskapsstråket (orangeprickad) föreslås allmän platsmark i form av parkmark, ett nytt nedsänkt torg och gångväg upp till Kaplansgatan.
Illustration Mareld Landskapsarkitektur.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

MARK OCH VEGETATION

Markytans nivå inom planområdet varierar mellan ca +130 meter längs Kaplansgatans västra del ned till knappt +126 meter i en lokal lågpunkt mellan Växthuset och Tegelbruket.

Merparten av marken inom planområdet är hårdgjord (asfalterad), med undantag för ett parti med högre vegetation i väster längs med Kaplansgatan, se bild till vänster.

Högre vegetation inom planområdet. Två äldre almar i sydväst och ett samlat trädbestånd i nordväst.

Längst i sydväst finns två äldre grova almar som är beskrivna i den naturvärdesinventering som togs fram under 2018 av Naturcentrum AB som underlag för arbetet med planprogrammet för Mariesjö. I denna beskrivs almarna som värdefulla, s.k. värdeelement. På en av dessa hittade man en koloni med blanksvart trämyra (signalart). Träden har skydd i gällande detaljplan. Almarnas status har kontrollerats av kommunekologen i augusti 2021. Den södra almen påvisade då 10-20% lövfällning i toppen, vilket kan vara ett tecken på almsjuka. Den norra almen, som mäter ca 330 cm i omkrets och därmed betraktas som särskilt skyddsvärt träd, hade en 1-5% lövfällning i toppen samt en äldre, ca 5 meter lång övervallad stamskada. Statusen på träden ska följas upp. Detaljplanen anger skyddsbestämmelser för de enskilda träden, se vidare under *Utformning av allmän plats*, sidan 26.

De äldre almarna längs Kaplansgatan norrut med Mariesjö Gård till vänster.

Längre norrut längs Kaplansgatan finns ett samlat trädbestånd om 20 träd bestående av 10 klibbalar, 6 almar, 3 lönnar samt 1 ek. Av de 6 almarna är 4 sjuka, troligen almsjukan. Är de drabbade av almsjuka så är risken stor att även de två till synes friska almarna även kommer drabbas av samma sjukdom. Träden är troligtvis drygt 50 år gamla och har en diameter på mellan 30-70 cm. Träden bedöms inte rymma några större biologiska värden men hänger upplevelsemässigt samman med den högre vegetationen runt Mariesjö Gård och hjälper till att stötta Kaplansgatan. Endast mindre ingrepp i trädbeståndet bör göras och nyplantering av härdade stadsträd som ek, lind och lönn föreslås, bl.a. som kompensation för de almar som med stor sannolikhet kommer behöva tas ned. Detaljplanen anger skyddsbestämmelser för gruppen av träd, se vidare under *Markens anordnande och vegetation*, sidan 27.

Träddungen längs Kaplansgatan i riktning västerut med Mariesjö Gård rak fram. Till vänster i bilden ser man tydligt en av de sjuka almarna.

Längs Kaplansgatan i norra delen av planområdet finns 7-8 nyligen planterade träd som kommer påverkas av planförslaget. Längs Mariesjövägens norra sida finns unga träd på kvartersmarken mellan kontorshusen och gatan som inte påverkas av planförslaget. Inom planområdet finns i övrigt endast gräsytor samt några mindre nyplanterade träd eller trädgrupper.

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

STRANDSKYDD

Strandskyddet, som regleras i Miljöbalkens 7 kapitel, har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Västra kv. Tegelbruket ligger inom 100 meter från de dammar som är belägna på Mariesjö Gård. Dammarna omfattas av strandskydd inom den privata fastigheten (Skövde 5:193), se bild till höger. Hela fastigheten är idag omgärdad av ett högt trådstaket och dammarna är inte tillgängliga för allmänheten. Strandskyddet berör idag inte planområdet.

Strandskydd råder idag på Mariesjö Gård

Strandskydd som inträder vid ny planläggning

När en äldre generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt PBL, inträder generellt strandskydd, i detta fall på 100 meter, runt de vatten som detaljplanen berör (enligt 10 a § lag (1998:811) om införande av miljöbalken). Detta innebär att strandskyddet inträder inom 100 meter från dammarna för de delar som ingår i detaljplanen, se bild till höger. Skövde kommun måste därmed i detaljplanen motivera varför strandskyddet ska upphävas och ange vilka särskilda skäl som åberopas för detta.

Strandskydd som inträder inom planområdet.

Upphävande av strandskydd i detaljplan

PBL 4 kap. 17 § ger kommunen rätt att i en detaljplan upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. I miljöbalkens (MB) 7 kap. 18c § anges kriterier för vad som utgör de särskilda skälen, se text till höger.

Särskilt skäl för upphävande av strandskydd

Skövde kommun önskar upphäva strandsskyddet inom hela planområdet. Det huvudsakliga skälet för att upphäva strandskyddet inom hela planområdet är främst att:

- *området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften* (MB 7 kap. 18c § pkt 1). Kaplansgatan som utgör planområdets västra gräns är idag allmän plats. Planförslaget innebär inga förändringar i det avseendet jämfört med idag. Hela fastigheten Tegelbruket 5 är idag privat ägd och ianspråktaget för kontorsverksamhet inom ramen för Science Park Skövdes (SPS) verksamhet. Även utemiljön mellan byggnaderna, särskilt runt Växthuset, nyttjas som "mötesrum" och för tillfälliga event för verksamma inom SPS. Inom området finns ett flertal sittgrupper och gångvägar. Marken ligger huvudsakligen på en lägre nivå (-3 m) jämfört med Kaplansgatan och är därmed tydligt avgränsad från denna. Utemiljön bedöms få en utökad användning för verksamheten i framtiden.

Särskilda skäl enl MB 7 kap. 18c § för att i detaljplan upphäva strandsyddet utgörs av om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

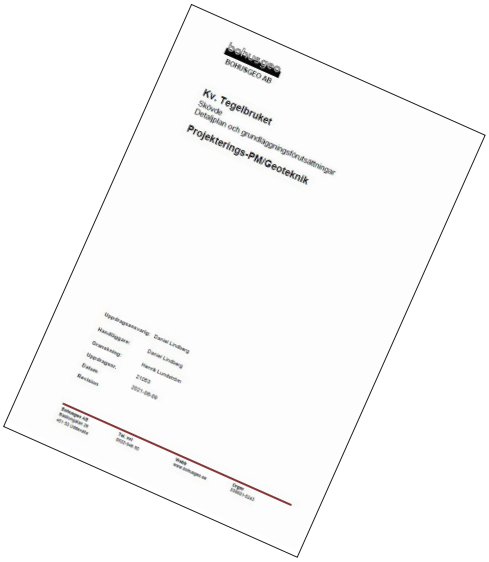
Utemiljön norr/väster om Växthuset används idag som "utomhuskontor" och för olika event av verksamma inom Science Park Skövde. Området ligger nedsänkt i förhållande till Kaplansgatan (i bakgrunden) och väl avgränsad från denna av en brant slänt.

Planförslaget föreslår ett nytt allmänt tillgängligt gångstråk - Kunskapsstråket - tvärs fastigheten. Stråket ligger inom ny föreslagen allmän platsmark (PARK-TORG-GATA$_2$) och har ett uttalat stöd i planens syfte. Kunskapsstråket ökar allmänhetens tillträde till området, vilket är ett av strandskyddets primära syften.

Även MB 7 kap 18c § pkt 5 bedöms vara tillämplig:

- *området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området* (MB 7 kap. 18c § pkt 5). Det angelägna allmänna intresset som inte kan tillgodoses utanför området är att möjliggöra en utveckling av Tegelbruket 5 i enlighet med det planprogram för Mariesjö som utgör underlag för en omvandling av hela Mariesjö. I det arbetet utgör Tegelbruket 5 en viktig del av Science Park Skövdes utveckling längs Kunskapsstråket.

Skälet till att Skövde kommun önskar upphäva strandskyddet inom hela planområdet, d.v.s. även inom allmän platsmark, är utöver vad som angivits ovan dessutom för att det ska underlätta tillståndprövning att uppföra säsongsbundna byggnadsverk, exempelvis uteserveringar, kiosker mm.


Kv. Tegelbruket
Projekterings-PM/Geoteknik

Geoteknisk undersökning - Bilaga D

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN MM

En geoteknisk undersökning, daterad 2021-06-09, för hela kvarteret Tegelbruket har tagits fram av Bohusgeo AB. Undersökningen är en fördjupning för kv. Tegelbruket av den undersökning/sammanställning av geoteknisk underlag som togs fram i samband med planprogrammet för Mariesjö. En kort sammanfattning av den geotekniska undersökningen redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (bil. D).

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

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

De övre 1 till 5 metrarna utgörs av ett fast ytlager bestående främst av grusig siltig sand och siltig sand. Uppskattningsvis utgörs de översta 1 till 2 meter av fyllning. Ställvis har humushaltiga silt/sand påträffats i de ytliga lagren samt tegelrester. Tunnare skikt av lera har påträffats på mellan ca 1 och ca 2 meters djup. Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 10 och ca 25 % i sanden. I leran (från de tunna lerskilten) har en vattenkvot i ett prov uppmäts till 37 % och konflytgränsen till 28 %. I tidigare undersökningar har tunna lager av torv eller andra organiska jordarter påträffats. Silt och silthaltiga jordlager är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

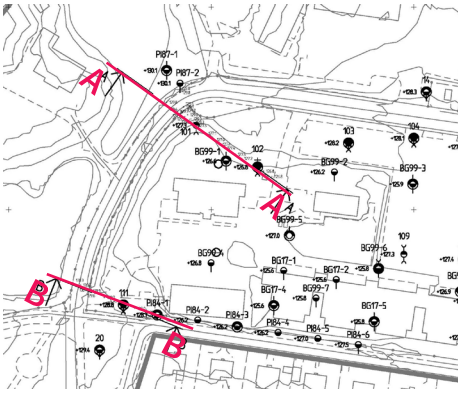
Lera eller lerig silt finns i ett ca 1-2 meter tjockt lager med början på mellan ca 4 och 6 meter under markytan. Vattenkvoten har i ett prov uppmätts till 51 % och konflytgränsen till 47%.

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

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

Grundvatten- eller portrycksnivån i leran resp. i friktionsjorden under leran har uppmätts i 4 punkter. I den västra delen av området har ett artesiskt portryck uppmätts motsvarande 2 m över markytan. I de övriga delarna har en grundvattenyta belägen mellan ca 0-1 meter under markytan uppmätts. Grundvatten- och portrycksnivån fortsätts mätas under ytterligare en tid.

Släntstabiliteten har beräknats i sektion A som bedöms representativ för området, se bild till höger. Vid beräkningarna har dammen i Mariesjö Gård antagits vara torrlagd liksom ett artesiskt portryck av 2 meter, vilket innebär att en ogynnsam grundvattensituation antagits och beräkningarna bedöms därmed vara på säkra sidan. Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelse bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande och utredningen ser inga behov av att reglera planen med särskilda bestämmelser gällande geotekniken.



Utsnitt ur provtagningsplanen över Västra kv Tegelbruket. Sektioner där släntstabiliteten beräknats är markerade i rött.

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

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

RADON

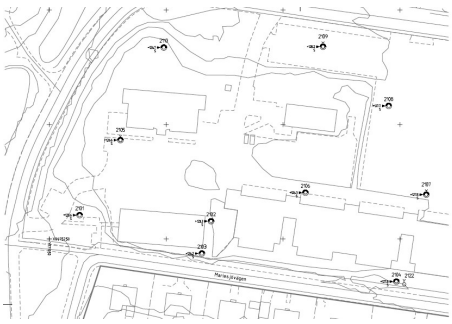
Enligt den geotekniska undersökningen (bil B) har gammastrålningsmätningar på markytan tidigare utförts i 3 punkter. Radiumhalten har uppmätts till mellan ca 39 och ca 73 Bq/kg. Detta innebär att marken preliminärt klassas som normal- till högradonmark. I samband med byggande bör kompletterande mätningar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

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

Miljöteknisk undersökning - Bilaga E

Analyspaket	Antal	
	Jord	Grundvatten
Metaller (10 st. inkl. kvicksilver)	13	3
Petroleumkolväten (alifater, aromater)	13	
BTEX	-	
PAH-16	13	
pH och konduktivitet	-	4
Molybden	1	-
Fenol	1	-
Propiconazole	1	-
Tebuconazole	1	-
Screeninganalys (Enviscreen) med analys av ett stort antal organiska parametrar utöver ovan angivna såsom klorerade lösningsmedel, bekämpningsmedel osv samt metaller	-	1

Analyserade ämnen, från utredningen sidan 8.



Provtagningsplan för markprover och grundvatten, bilaga 1 till utredningen.

FÖRORENINGAR

Jordnära Markkonsult AB har tagit fram en miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten för planområdet, daterad 2021-08-24. Undersökningen är en fördjupning för Tegelbruket 5 av den inventering/undersökning som togs fram i samband med planprogrammet för Mariesjö. En kort sammanfattning av den miljötekniska undersökningen, dess slutsats och rekommendationer redovisas nedan. Undersökningen biläggs i sin helhet (bilaga E).

Syftet med den översiktliga miljötekniska markundersökningen är att bedöma:

- om det finns föroreningar i marken inom berört område,
- eventuella föroreningars sammansättning och koncentration i marken, samt riskerna förknippade med dessa
- behovet av ytterligare undersökningar eller åtgärder i området.

På fastigheten finns idag kontor. Historiska verksamheter på fastigheten har varit tegelbruk, aktivt inom fastigheten mellan åren 1869–1969, samt snickeri- och trävaruaffär med ytbehandling av trä under 1900-talets första halva.

Äldre geotekniska markundersökningar visar på att marken delvis är utfylld med fyllning bestående av grus, silt, sand, sten och lera samt rikligt med tegel. Även gjutsand har påträffats.

Utifrån nuvarande och historisk verksamhet bedöms det vara störst risk för föroreningar av petroleumrelaterade föroreningar såsom BTEX, alifater, aromater, PAH samt metaller. Risk för föroreningar kopplade till trävaruindustrin såsom metaller samt bekämpningsmedlen tebuconazole och propiconazole finns. Risk för föroreningar som molybden och fenol kopplade till gjutsand bedöms som trolig. Dessa föroreningar bedöms kunna finnas i både jord och grundvatten.

Totalt har provtagning gjorts i 10 punkter inom området, se bild till vänster. Resultatet av provtagningarna visar att profilen i undersökningsområdet består av ca 0,5–1,1 meter mäktigt fyllnadslager av sten, sand och grus. I en provpunkt återfanns djupare fyllnadslager med omblandat sten, grus, sand, lera och silt (ca 2,0–2,4 meters djup). I sju punkter påträffades fyllnadsmassor innehållandes en stor mängd avfall framför allt i form av tegel. I en provpunkt har rödfyr påträffats. Generellt visar laboratorieanalyserna på låga föroreningshalter inom fastigheten. Enstaka halter av arsenik, barium och zink har uppmätts i nivå med eller över riktvärdet för mindre känslig markanvändning, MKM (gäller bl.a för kontor). Övriga uppmätta halter underskrider den analytiska rapporteringsgränsen eller är i nivå med tillämpade bakgrundshalter. Arseniken, som bedöms vara i nivå med bakgrundshalten, påträffades i en provtagningspunkt och härrör från fyllnadsmassor av

rödfyr. Förhöjda halter av barium och zink har uppmätts över riktvärdet för MKM i enstaka prov. De förhöjda halterna innebär att det inte kan uteslutas att marklevande organismer i den specifika provpunkten riskerar att påverkas negativt. För övriga skyddsobjekt (grundvatten, ytvatten, människors hälsa) underskrider halterna de halter som bedöms utgöra en risk för respektive skyddsobjekt. Sammantaget bedöms inte halter av barium och zink utgöra en oacceptabel risk inom fastigheten.

I grundvattnet i en mätpunkt påträffades BAM, vilket är en rest från bekämpningsmedel. Eftersom inget uttag av grundvatten sker på fastigheten eller i området bedöms inte den påvisade förekomsten av BAM utgöra någon risk för negativa effekter på människor. Halten är så låg att det inte föreligger någon risk för negativ påverkan på miljön.

Slutsats och rekommendationer

Föroreningshalter i jord och grundvatten på fastigheten Tegelbruket 5 är generellt låga.

Vid nuvarande markanvändning (= kontor) bedöms uppmätta halter av arsenik inte utgöra någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön. Vid eventuella framtida anläggningsarbeten krävs särskild uppsikt över ev ytterligare förekomst av rödfyr i fyllnadsmassor. Nybyggnation får inte ske på fyllnadsmassor innehållande rödfyr i ytliga lager.

Uppmätta halter av Barium och zink bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön utifrån nuvarande eller föreslagen markanvändning. Vid schakt och anläggningsarbeten ska massorna hanteras som förorenade.

Bekämpningsmedlet BAM som påvisats i en halt strax över det generella riktvärdet för bekämpningsmedel i grundvatten bedöms inte utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön utifrån nuvarande eller föreslagen markanvändning.

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

Undersökningen har varit översiktlig. Det kan därför inte uteslutas att det finns föroreningar i delar av områden som inte har undersökts, eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats.

Flygfoto från 1960 över Mariesjö tegelbruk. Planområdet i rött.

F.d tegelugnen, numera kontorsbyggnad och benämd Tegelbruket.

F.d tegelugnen, från Mariesjövägen

F.d tegelugnen, socken mot norr

FORNLÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖER

Mariesjös Tegelbruk anlades 1869 och var i drift fram till 1969. Flygfoton från 1960 och 1975 visar att verksamhet då pågick och att det på fastigheten fanns ett flertal byggnader och ett lertag. Idag finns enbart tegelugnen (s.k. ringugn) och den f.d. ladugården på Mariesjö 4 norr om planområdet kvar. Tegelugnen, som ursprungligen är från 1870-talet, har byggts om ett flertal gånger och fungerar idag som kontors- och verksamhetslokaler för företagsparken Science Park Skövde. Den ursprungliga överbyggnaden på tegelugnen har rivits och blivit ersatt med en ny påbyggnad för kontor med i stort samma taklutning och volym som den ursprungliga. Endast en begränsad del av de invändiga delarna av ugnen har kunnat bevaras. Byggnadens ursprungliga kulturhistoriska värde bedöms därmed avsevärt minskat. Skövde kommuns kulturmiljöprogram från 2011 pekar inte ut byggnaden som kulturhistorisk intressant. Riksantikvarieämbetets klassningen (klass 1) i bebyggelseregister härrör sig troligtvis till innan ombyggnaden.

I den äldre inventeringen *kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i Skövde kommun (T Carlquist)* från 1988 är tegelugnen omnämnd; *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 välbevarade till idag.*

Byggnaden har, trots flera ombyggnader, bedömts vara värdefull och utgör tillsammans med Mariesjö Gård och f.d. ladugården på Mariesjö 4 viktiga miljöskapande och historieberättande värden som stöttar den historiska förståelsen av området vid den omvandling av Mariesjö som pågår.

Byggnaden har skyddsbestämmelser (q_1,q_2) i gällande detaljplan (DP634) från 2011 och dessförinnan i detaljplan (DP506) från 2002. Skyddsbestämmelserna anger att byggnaden utgör en *"värdefull miljö. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär. Markens utformning kring tegelbyggnaden ska ske med hänsyn till byggnadens karaktär*". Till de mer tydliga karaktärsdragen hör byggnadens svagt rundade kalkstenssockel (ringugnen), den höga skorstenen i handslaget tegel, det enkla sadeltaket täckt med lertegel och byggnadens volym.

En *Kulturmiljöutredning och konsekvensbeskrivning* tagits fram av Acanthus Arkitektur & Kulturvård (bilaga I). Utredningen bedömer att detaljplanen inte har någon större negativ inverkan på områdets kulturmiljövärden eller på tegelugnen. Däremot förstärks omgivningens urbana uttryck vilket öka kontrasten till den bevarade byggnaden. De kvarvarande byggnadernas upplevelsevärde kommer sannolikt påverkas något, men totalt sett bedöms konsekvenserna bli små.

Efter granskningen har en *Antikvarisk förundersökning och åtgärdsprogram Tegelugnen* tagits fram av Acanthus Arkitektur & Kulturvård (bilaga J). Resultatet av denna redovisas kort under rubriken *Skydds- och varsamhetsbestämmelser* på sidan 28.

I övrigt finns inga dokumenterade fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla områden eller objekt inom planområdet.

KLIMATANPASSNINGSÅTGÄRDER & EKOSYSTEMTJÄNSTER

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

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

Värme

Planförslaget medför mindre hårdgjorda ytor och därmed mindre avgivande värmestrålning. Mer träd ger skugga som i sin tur ger svalka.

Dagvatten & Skyfall

Idag består stora delar av kvarteret av hårdgjorda ytor och tak, varifrån dagvattnet leds direkt till kommunens dagvattensystem utan att fördröjas eller infiltreras. Planförslaget visar på flera sätt att förbättra hanteringen av dagvatten och hur man reducerar risken för översvämning vid skyfall. Bland annat föreslås gröna tak och regnrabatter mm och skyfall styrs till platser som tål att översvämmas. Detta innebär bl.a. lokal vattenrening och reglering av vattenflöden.

Vegetation

Befintliga grönytor och uppväxta träd bevaras. Hårdgjorda ytor omvandlas till park och grön torgmiljö och befintliga och nya gator förses med nya träd. Vegetation är luftrenande, temperaturreglerande och tar hand om vatten. Vegetation är även till viss del bullerdämpande. Olika typer av vegetation ökar den biologiska mångfalden.

Kulturmiljö och sociala mervärden

Nya park/torgmiljöer resulterar i möjligheter till sociala kontakter och plats för rekreation. Bevarande av Tegelugnen har estiska värden, är identitetsskapande och ökar förståelsen av platsens historia och kulturarvet.

Ekosystemtjänster.

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

1. *Försörjande tjänster* är exempelvis matproduktion, rent vatten, syreproduktion samt produktion av material och energi.

2. *Reglerande tjänster* är bland annat koldioxidbindning, rening av luft och vatten, reglering av vattenflöden, klimatreglering mm

3. *Kulturella tjänster* kan vara rekreation, estetiska värden, sociala relationer, identitet, kulturarv och kulturell mångfald

4. Exempel på *stödjande tjänster* är bl.a. jordbildning, närings- och vattencykliska tjänster och biologisk mångfald.

Flygfoto över Västra kv Tegelbruket , 2019

Flygfoto över Västra Mariesjö med Västra kv. Tegelbruket markerat.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

BEFINTLIG BEBYGGELSE

1999 startade teknik- och forskningsparken Gothia Science Park, idag Science Park Skövde, i de västra delarna av Mariesjö. Här samverkar företag, organisationer, högskola och samhälle i en dynamisk innovationsmiljö. Science Park Skövde har vuxit kontinuerligt sedan starten och idag finns runt 100 företag och ca 1000 anställda.

Planområdet, som huvudsakligen består av fastigheten Tegelbruket 5, är idag bebyggt med fyra byggnader benämnda Växthuset, Tegelbruket, Spaljén samt Pergolan, se foto till vänster. Fastigheten ägs av Kreativa Hus Skövde AB som är ett av Skövdes kommunala bolag med uppgiften att främja tillväxten av nya kunskapsbaserade tillväxt- och utvecklingsföretag genom att erbjuda attraktiva lokaler i inom Science Park Skövde (SPS). Det senaste nytillskottet är Pergolan, ett 7-vånings kontorshus med totalt ca 7 000 m^2 lokalyta, som stod inflyttningsklar 2019. Totalt rymmer fastigheten ca 18.000 m^2 lokalyta.

Planområdet ligger i sydväst granne med fastigheten Ringaren 6 där Science Park Skövde och Högskolan i Skövde tillsammans byggt upp en miljö för möten mellan studenter, forskare och kunskapsintensiva företag i byggnaden Portalen. Rakt söderut ligger en villabebyggelse om ca 75 bostäder, huvudsakligen uppförd omkring åren 1930-1950. I väster ligger Mariesjö Gård som ursprungligen uppfördes under 1870-talet. Norrut ligger ett större verksamhetskvarter med bl.a. Nobinas bussdepå och byggmaterialföretaget Beijer. Bussdepån ska flytta från området i juni 2024 och även Beijer föreslås på sikt flytta. I de östra delarna av kv Tegelbruket finns idag en boulehall, en bilprovningsanläggning, en mindre bilverkstad samt en snabbmatrestaurang. Den östra delen av kvarteret står, i enlighet med planprogrammet för Mariesjö, inför en omvandling till två nya stadskvarter med ca 350 bostäder, vårdcentral mm. Planläggningen för denna del beräknas påbörjas under våren 2022. Alla befintliga verksamheter ovan inom den östra delen av kv Tegelbruket beräknas flytta ut från området under 2022.

Konsekvenser för befintlig bebyggelse

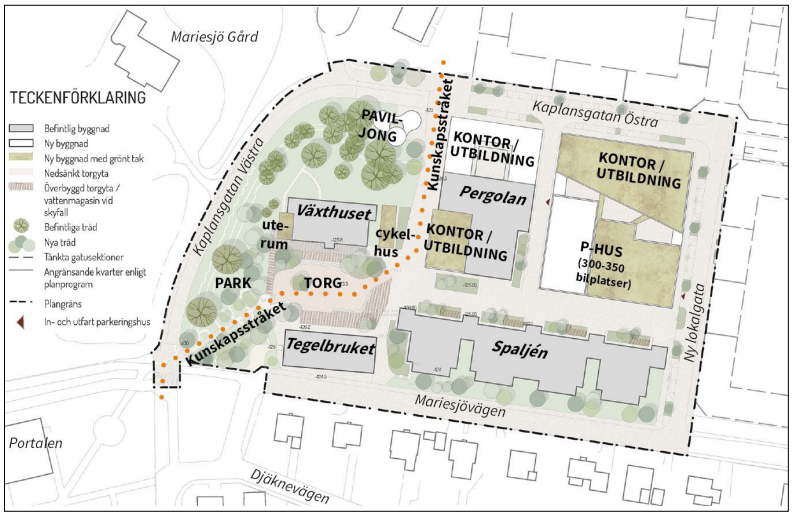
Planområdet ligger huvudsakligen norr/öster om befintlig bostadsbebyggelse. Sektor samhällsbyggnad bedömer att den utökning av befintliga verksamheter och ny allmän platsmark som föreslås inte resulterar i konsekvenser avseende trafikrörelser, buller, skuggning, insyn, ljus eller andra olägenheter som inte kan tålas eller riskerar de närboendes hälsa eller säkerhet. Förslaget bedöms innebära minskad fordonstrafik längs befintliga bostadsgator. Bedömning av konsekvenser i övrigt framgår under respektive kapitel.

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

PLANERAD BEBYGGELSE

Västra kv Tegelbruket har en central roll i utvecklingen av Science Park Skövde (SPS). Kvarteret ligger mitt längs det planerade *Kunskapsstråket* som planprogrammet för Mariesjö föreslår ska sträcka sig igenom hela SPS:s befintliga och planerade utvecklingsområde.

Förslaget till byggnation, gestaltningsidéer, utformning av marken och illustrationer har tagits fram tillsammans med FREDBLAD Arkitekter och MARELD Landskapsarkitekter. Förslaget bygger vidare på *visionsbild 2040* som togs fram i anslutning till programarbetet för Mariesjö, se bild till höger.

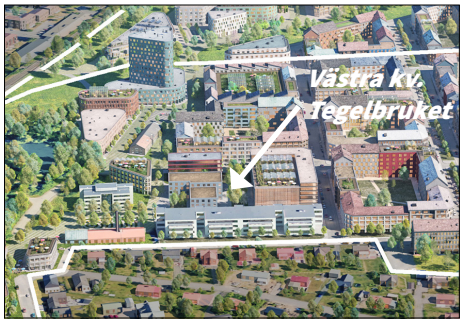


Planillustration Marled Landskapsarkitekter

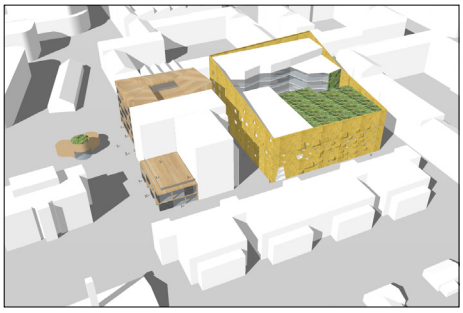
De nya byggnader som detaljplanen föreslår för kontor- och utbildning ligger huvudsakligen runt befintlig kontorsbyggnad *Pergolan,* se planillustration ovan samt volymperspektiv till höger. En större illustrationsbild finns under *PLANFÖRSLAGET SAMMANFATTNING*, sidan 11.

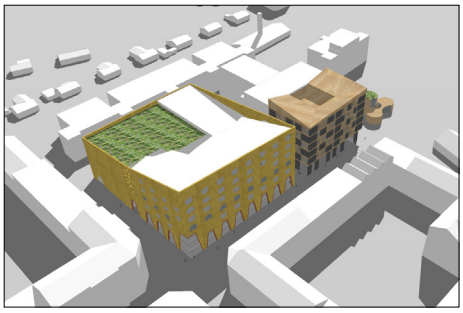
Två tillbyggnader föreslås av Pergolan, dels en 6-vånings kontorsdel (uppemot ca 4 000 m^2) längs Kaplansgatan som dockas till befintligt kontorshus via en ljusgård och dels en lägre 2-våningsbyggnad (ca 800 m^2) i det sydvästra hörnet som vänder sig mot ett nytt torg som planeras på dagens bilparkering.

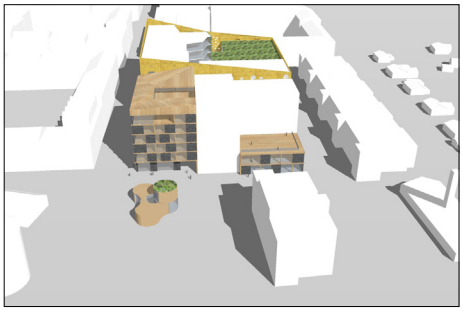
Öster om Pergolan föreslås ett större kombinerat kontors- och parkeringshus. Kontorshuset föreslås vara 6 våningar högt och rymmer uppemot ca 8 000 m^2 kontorsyta. Byggnaden reser sig mot nordost, där den också får sin huvudentré mot Kaplansgatan. Söder om kontorsbyggnaden föreslås ett parkeringshus som ska klara hela kvarterets parkeringsbehov på mellan 300 - 350 bilplatser. Parkeringshuset kan även komma att inrymma en nätstation och energilager. De båda husens fasader kopplas samman och emellan dem bildas en öppen ljusgård som fungerar för intern kommunikation och för ljusinsläpp till kontorets södra fasad.

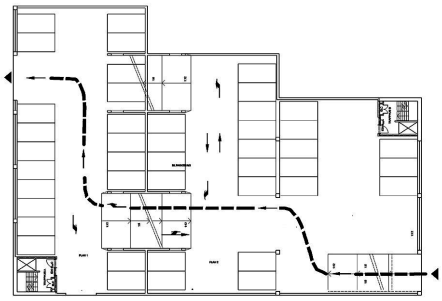


Utsnitt ur visionsbild 2040 tillhörande planprogrammet för Mariesjö. Illustration Okidoki Arkitekter.

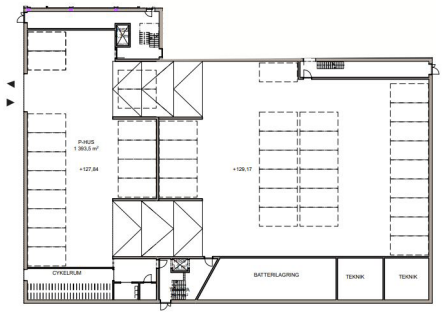

Volymperspektiv från söder. Befintliga byggnader samt byggnader från programmodellen som vita volymer.


Volymperspektiv från nordöst. Befintliga byggnader samt byggnader från programmodellen som vita volymer.


Volymperspektiv från väster. Befintliga byggnader samt byggnader från programmodellen som vita volymer.



Alt 1. Parkeringshusets bottenplan (halvplanslösning). Infart sker från den nya lokalgatan i öster och utfart via kvartersmarken mot Kaplansgatan i norr. Se även översiktlig bild sidan 33.



Alt 2. Parkeringshusets bottenplan (helplanslösning). In- och utfart sker i nordvästra hörnet via kvartersmarken mot Kaplansgatan i norr.

Parkeringshuset kan få en halvplanslösning med dubbelriktade ramper och med möjlighet till genomfart. Ett effektivt system med god överblickbarhet som lämpar sig för långtidsparkering. Alternativet till detta är en helplanslösning med centralt belägna ramper och med in- och utfart i nordvästra hörnet. Se bilder över de alternativa lösningarna till vänster.
Det kombinerade kontors- och parkeringshuset är den första nya byggnad som planeras att uppföras inom kvarteret.

Väster om Pergolan, där det idag finns en stängselomgärdad återvinningsgård, föreslås en mindre byggrätt, ca 200 m^2, för en paviljongbyggnad motsvarande en höjd av två våningar. Innehållet i denna är inte klart, men det kommer vara någon verksamhet som kan fungera som komplement till kontors- och utbildningslokalerna inom kvarteret.

Totalt bedöms de nya byggrätterna för kontor- och utbildningsändamål motsvara uppemot 13 000 m^2 BTA lokalyta.

Gestaltning

För att förstärka kontrasterna mot kvartersstadens täta, sammanhållna bebyggelse och ge kunskapsstråket en tydlig identitet föreslås byggnaderna inom kunskapsstråket vara mer fristående och ges egna arkitektoniska uttryck.

Fastighetsägarens arkitekt, FREDBLAD Arkitekter, beskriver de olika byggnadernas gestaltning nedan. Bilderna som presenteras till beskrivningen ska ses som en ambitionsnivå för gestaltningen av de nya byggnaderna. Illustrationer av FREDBLAD/VISULENT.

Tillbyggnaden av Pergolan mot Kaplansgatan.
Vy österut längs Kaplansgatan med den nya låga paviljongbyggnaden skymtandes till höger.

Tillbyggnader av Pergolan

Tillbyggnaden av Pergolan gestaltas med ett varmt uttryck och en hög grad av materialitet.

Fasadens mönster och skala visar byggnadens innehåll av mindre kontorsenheter för nystartade företag. De enskilda kontorsenheterna bildar byggstenar som fasadens struktur binder samman, likt ett vilt tegelförband. Detta ger byggnaden en unik karaktär och en variationsrik fasad.

Bottenvåningarna skiljer ut sig med högre våningshöjd och får en högre detaljeringsnivå genom att fasaden blir mer tredimensionell, till exempel med rusticerat tegel eller trä med varierade profiler.

Paviljongen

Byggnaden utförs i en till två våningar, med ett formspråk som samspelar med parkens träd. Byggnaden upplevs mycket lätt, med transparenta fasader och mjuka former.

Nytt kontors- och parkeringshus .
Vy söderut från korsningen mellan Kaplansgatan och den nya gatan mot Mariesjövägen.

Kontors- och parkeringshuset

Byggnadens fasad är grafiskt lekfull samtidigt som den delas in ett upprepande system. Formspråket återkommer i olika skalor och graden av transparens varierar. Därmed kan parkeringshusets fasad bestå av ett tunt perforerat skikt och kontorshusets fasad kan bestå av ”hål i mur”. Därmed hänger de två byggnadskropparna ändå tydligt ihop och uppfattas som en.

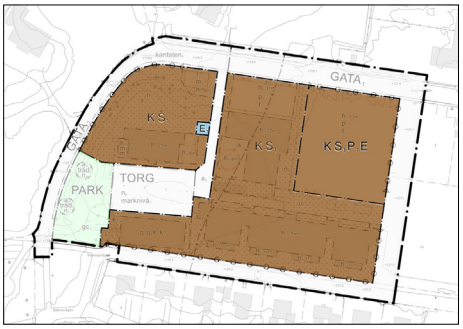
Entréer markeras genom extra omtanke i materialval och detaljering, t ex med valv av tegel som knyter an till platsens historia. Dessa kan variera i skala och storlek beroende på entréns dignitet. Formspråket som används kan återkomma på fasaden i form av blomsterlådor, armaturer, räcken och liknande.

Husets två delar kopplas ihop i ett invändigt atrium. P-husets tak bildar takterrass för kontorshuset. Delar av taken är gröna och aktiverade med funktioner som gör att taken kan användas för utevistelse.

Markanvändning

KS$_1$ - Kvartersmark för kontor samt högskola/universitet

Beteckningen möjliggör funktionsblandning. Huvudanvändningen är kontorsändamål (K), eller annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Kontor kan kombineras med lokaler för högskoleverksamhet (S$_1$). Även komplement till verksamheterna, såsom konferenslokaler, café och restaurang ingår i användningen.



Plankarta med Kvartersmark för KS$_1$, KS$_1$P$_1$E och E$_1$ markerade

KS$_1$P$_1$E - Kvartersmark för kontor och högskola/universitet, parkeringshus samt teknisk anläggning

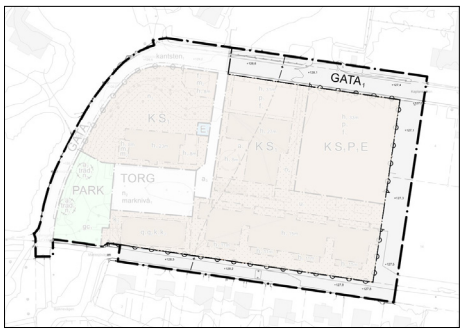
Beteckningen möjliggör funktionsblandning. Användningen KS$_1$, som beskrivs ovan, kombineras med parkeringsanläggning och tekniska anläggningar (nätstation och energilager). Även komplement till verksamheterna ingår i användningen.

E$_1$ - Kvartersmark för teknisk anläggning - pumpstation

Användningen är för teknisk anläggning - pumpstation

GATA$_1$

Allmän platsmark. Lågfartsgata med högst 30 km/h.
Berör dels östra delen av Kaplansgatan som är entrégatan till västra kv. Tegelbruket och denna del av Science Park Skövde. Fordon och cyklister rör sig på körbanan och gångtrafikanterna på separerade trottoarer, se gatusektion sidan 34. Även Mariesjövägen och den nya gatan mellan Mariesjövägen och Kaplansgatan föreslås utformas som lågfartsgata, men har andra sektioner än Kaplansgatan. Den nya lokalgatan, se sektion sidan 34, som huvudsakligen är avsedd för angöring till angränsande nytt parkeringhus i väster och framtida bostadskvarter i öster, kan enkelriktas söderut för att undvika smittrafik till västra kv. Tegelbruket via Mariesjövägen. Detta kan då exempelvis gestaltas med smalare körbana (4 meter) och en möbleringszon (2 meter) mellan denna och gångbanan på den östra sidan. Regleras med lokala trafikföreskrifter.



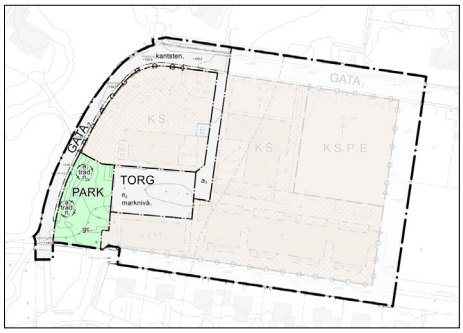
Plankarta med GATA$_1$ markerad.

GATA$_2$

Allmän platsmark. Anges dels för västra delen av Kaplansgatan, dels för passage längs det planerade kunskapsstråket genom kvarteret. Användningen är huvudsakligen avsett för gång- och cykeltrafik. Därtill är motortrafik med tillstånd (varutransporter, handikapp, avfallsfordon, blåljus mm), samt trafik till och från angränsande fastigheter tillåtet. Regleras med lokala trafikföreskrifter.

TORG

Allmän platsmark. Ingår i kunskapsstråket. En plats för möten, vila som möbleras med sittytor, gröna upphöjda växtbäddar med träd mm. Torget, som är kvarterets lägsta punkt, fungerar också som översvämningsyta vid skyfall (100-årsregn). I användningen ingår även komplement som behövs för torgets funktion.



Plankarta med GATA$_2$,TORG och PARK markerade.

PARK

Allmän platsmark. Ingår i kunskapsstråket och ger bl.a. plats för gång- cykelbana. Omfattar även de mest värdefulla naturvärdena inom planområdet.

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

Plankartan anger bestämmelser kring hur marken ska utformas inom allmän platsmark.

En del av den föreslagna parkmarken ingår i ett allmänt tillgängligt gång- och cykelstråk - *Kunskapsstråket*. Som stöd för detta anger plankartan en bestämmelse (gc) med innebörden att "*området ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik*".

De båda äldre almarna inom parkmarken ges skydd i detaljplanen. För dessa anges planbestämmelser (n_1 + träd$_1$) om att *"friskt träd ska bevaras, eller ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 50 cm"* samt *"trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk"*. Bestämmelsen åtföljs av en administrativ bestämmelse (a_2) om att *"marklov krävs för fällning av träd"*.

I syfte att hantera ett skyfall (100-årsregn) inom planområdet, anger plankartan en bestämmelse (n_2) om att *"torgytan ska kunna magasinera 500 kubikmeter vatten"*. För att undvika att skyfall/översvämning sker till planområdet från dammar och angränsande gator i väster och nordväst föreskrivs att *"gatumarken avskiljs från kvartersmarken med en hög kantsten eller dylikt med minsta höjd 0,2 meter"*, planbestämmelse *kantsten*$_1$. Se vidare under *DAGVATTEN*, sidorna 36-38.

Då den getotekniska utredningen visar på en generellt hög grundvattennivå och eftersom det inom de västra delarna av planområdet kan förekomma artesiskt vatten så anger detaljplanen en planbestämmelse (marknivå$_1$) om en lägsta marknivå inom föreslagen ny torgyta på 125,5 meter.

Utfartsförbud - PBL (2010:900) 4 kap 9 §

In- och utfarter till kvarteret föreslås enbart ske från Kaplansgatan i norr och ny lokalgata i öster, se vidare under *GATOR OCH TRAFIK* sidorna 33-34. Till gator från övriga väderstreck (Kaplansgatan västra del samt Mariesjövägen) anger plankartan utfartsförbud. Utfartsförbud anges också längs delar av Kaplansgatan och den nya lokalgatan. Syftet är att samordna in-/utfarter med gatornas utfomning, placering av träd mm.

Markens anordnande och vegetation - PBL (2010:900) 4 kap 16§

Plankartan anger bestämmelser kring hur marken ska anordnas inom kvartersmarken.

Skogsdungen i nordvästra delen av planområdet hänger upplevelsemässigt samman med den högre vegetationen runt Mariesjö Gård. Den hjälper även till att stötta Kaplansgatan och föreslås därför ges ett skydd i detaljplanen. En planbestämmelse (n_3) införs på plankartan om att *"skogsdungen skall bevaras. Friska träd ska bevaras eller ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 50 cm"*. Med likvärdigt träd menas i detta fallet exempelvis ek, lind och lönn. Bestämmelsen åtföljs av en administrativ bestämmelse (a_2) om att *"marklov krävs för fällning av träd"*.

I syfte att hantera ett skyfall (100-årsregn), anger plankartan en bestämmelse (n_4) om att *"kvartersmarken ska kunna magasinera 150 kubikmeter vatten. Bestämmelsen gäller inom den västra halvan av fastigheten"*. Se vidare under *DAGVATTEN*, sidorna 38-40.

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

Byggrätterna regleras av sin utbredning på marken samt av en högsta angiven nockhöjd i meter, planbestämmelser h_1. Angivna höjder på befintliga byggnader sammanfaller i stort med de faktiskt uppmätta.

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

Med syftet att peka ut den utvecklingsriktning Skövde kommun önskar se för omvandlingen av Mariesjö upprättades det i juni 2021 ett *Kvalitetsprogram* för Skövde Science City (Mariesjö). Programmet beskriver övergripande principer och riktlinjer, samt de kvaliteter som ska finnas i Skövde Science City som framtida ny stadsdel. Kvalitetsprogrammet är en utveckling och förtydligande av planprogrammet för Mariesjö. Planbestämmelserna kring placering och utformning som föreslås nedan har stöd i både kvalitetsprogrammet och planprogrammet.

Planområdets östra och nordöstra del gränsar till den planerade *kvartersstadens* raka gator och slutna blandkvarter med byggnader placerade direkt i gatulivet. Då innehåll och även gestaltning kommer skilja dem åt är det viktigt att mötet mellan dessa blir tydligt. En planbestämmelse (p_1) föreslås därför om att *"kontorsbyggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata"*.

Utformningen av kontorshusens bottenvåningen ska skilja sig från övriga våningar med en högre detaljeringsgrad, mer materialitet och större fönsteröppningar. Entréer ska tydligt accentueras med exempelvis skärmtak, indrag i fasaden, annorlunda fasadutformning eller liknande. Planbestämmelse (f_1) införs om att "*byggnad ska ha markerad bottenvåning med hög detaljeringsgrad och materialitet och en tydligt accentuerad huvudentré mot allmän plats"*.

För den föreslagna lägre paviljongbyggnaden i nordvästra delen av planområdet anges planbestämmelse (f_2) om att *"byggnaden ska ges ett lätt formspråk och karaktären av en paviljong"*.

Antikvarisk förundersökning och åtgärdsprogram Tegelugnen - Bilaga J

Skydds- och varsamhetsbestämmelser - PBL (2010:900) 4 kap 16 §

Tegelugnen har bedömts vara värdefull och besitta viktiga miljöskapande, historieberättande värden. Byggnaden har skyddsbestämmelser i gällande detaljplan, se sidan 18.

Fastighetsägaren till Tegelugnen har låtit beställa en *antikvarisk förundersökning och åtgärdsprogram* av Acanthus Arkitektur & Kulturvård. Utredningen färdigställdes 2022-05-25, d.v.s. efter granskningen av detaljplanen. Syftet med utredningen är att utreda byggnadens kulturhistoriska värden inför kommande renovering och ombyggnad samt att klargöra om befintliga skyddsbestämmelser bör kompletteras inför antagandet av detaljplanen. Utredningen beskriver den historiska bakgrunden och verksamheten vid tegelbruket, byggnadens omvandling och kvarvarande viktiga karaktärsdrag och ger förslag till skydds- och varsamhetsbestämmelser som kan ersätta de befintliga. Utredningen biläggs planhandlingarna (bilaga J).

Med stöd i utredningens förslag till bestämmelser föreslås de generella och mer allmänt beskrivna skyddsbestämmelser som anges i gällande detaljplan att ersättas enligt nedan:

Skyddsbestämmelser

- q_1 Rivningsförbud för byggnaden
- q_2 Sockelns/ugnens fasadmaterial av kalksten samt skorstenen av handslaget tegel ska bevaras. Vid underhåll ska likvärdiga material användas.

Varsamhetsbestämmelser

- k_1 Fasader ska vara av locklistpanel målade med röd slamfärg. Taktäckning ska vara rött lertegel. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga fönster. Nya dörrar ska till form och material anpassas till den befintliga byggnadens ursprungliga karaktär.
- k_2 Takets enkla form är ett viktigt karaktärsdrag. Anläggningar på taket såsom ventilation, takfönster och takkupor ska undvikas.
- k_3 Markens utformning kring tegelugnen ska ske med hänsyn till byggnadens fristående karaktär.

TILLGÄNGLIGHET

Markplaneringen ska allmänt utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter utan problem. Detta gäller särskilt längs det planerade kunskapsstråket hela sträckning inom planområdet.

Tillgängligheten inom kvartersmark ska följa gällande byggregler.

KLIMAT

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

Skuggstudier

En 3D-modell över planprogrammets förslag till ny bebyggelse inom Mariesjö (sidan 8) har kompletterats med den kontorsbebyggelse som föreslås inom planområdet. Se utsnitt till höger.

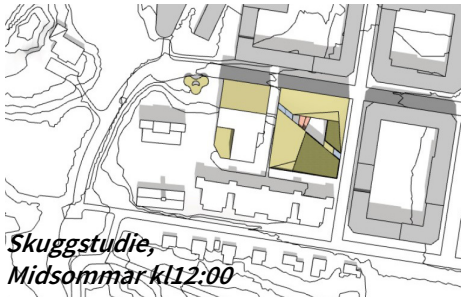
Av utsnitten framgår att den nya kontorsbebyggelsen i stort kommer att ha lika liten påverkan på omkringliggande bebyggelse som planprogrammets nya kvarter. Ingen befintlig bostadsbebyggelse påverkas enligt skuggstudierna.

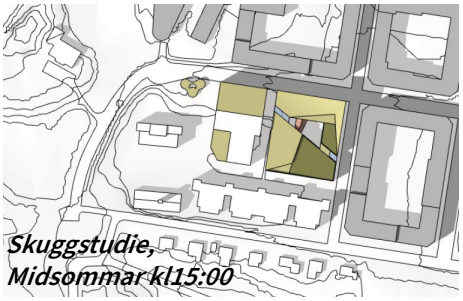
De nord-sydliga gatorna kommer ges goda förutsättningar till solljus under sommarhalvåret, medan de väst-östliga gatorna kommer ligga i skugga stora delar av dagen. Detta påverkar exempelvis vilken växtlighet man kan ha i de olika gaturiktningarna, men även innehåll och utformning av de lägre våningsplanen i framtida kvarter, exempelvis norr om Kaplansgatan. Skuggstudierna visar också att det planerade nya torget mellan Växthuset och Tegelugnen kommer få goda förutsättningar till många soltimmar från tidig lunch till sen eftermiddag.

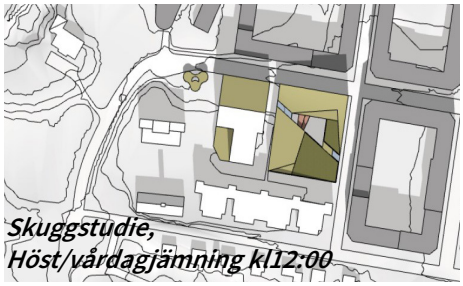
Vindkomfortstudie

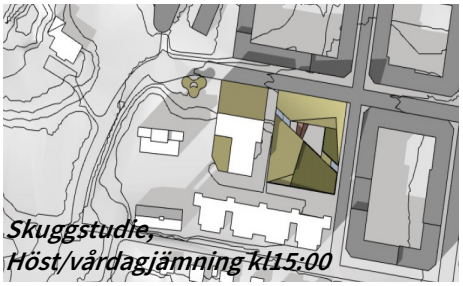
Med hjälp av en 3D-modell över programförslaget för Mariesjö har SMHI utfört strömningsberäkningar för den planerade nya stadsdelen. Syftet har varit att utifrån vindsimuleringar beskriva hur vindklimatet påverkas av den föreslagna stadsmodellen. Fördjupade studier har gjorts för åtta platser (torg, parker) inom det framtida Mariesjö. En av dessa platser är det nedsänkta torget/parken i västra kvarteret Tegelbruket.

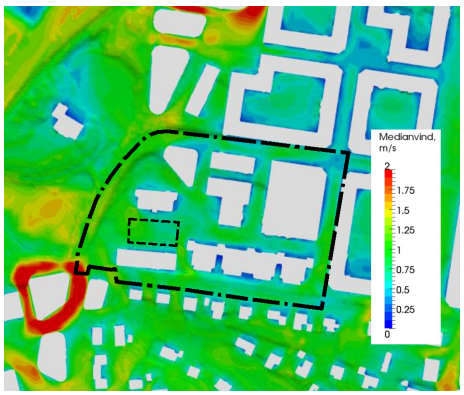
Resultatet av studien visar att stadsmodellen över Mariesjö klarar sig bra. Även de åtta djupstuderade platserna beräknades få fullt acceptabla förhållanden för kortvarig vistelse (gångstråk, busshållplatser, entréer mm). Fem av de studerade platserna var i sin helhet även lämpade för långvarig vistelse. Det nedsänkta torget inom i västra kv Tegelbruket var en av dessa, se bild till höger. Av rapporten framgår att denna plats *väntas få ett gott vindklimat med en medianvindhastighet på 0,6-1,2 m/s. Vindar över 5 m/s beräknas förekomma i som högst 0,3 % av tiden så platsen bör, ur vindsynpunkt, fungera bra för sittgrupper eller andra miljöer tänkta för långvarig vistelse.*





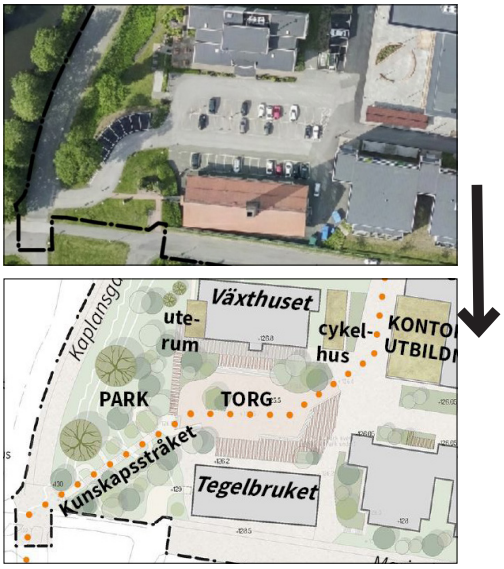






Utsnitt ur vindkomfortstudien över Mariesjö med planområdet och torget markerat.
Årsmedianen av vindhastigheten i m/s, presenterad på 2 m höjd över marken. Sammanvägning av alla vindriktningar.

FRIYTOR



Planförslagets omvandling av dagens öppna parkeringsplats (överst) till en ny grön, social mötesplats (ovan och bilden nedan). Detta blir det första större steget i genomförandet av Kunskapsstråket .

PARK OCH TORG

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

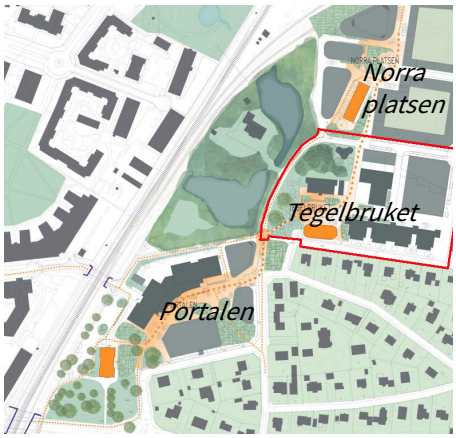
Målsättningen är att Skövde Science Citys offentliga miljöer ska erbjuda en aktiv livsmiljö som bl.a. främjar vardagsmotion upplevelser i form av trivsamma stråk, mötesplatser, sittplatser i solen, grönska samt lek och fritidsaktiviteter mm. Programmet anger olika kvalitetsmål med syftet att öka inkludering,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

På nästa sida anges ett urval av mål från kvalitetsprogrammet som gäller för planområdets offentliga miljöer.

Dagens parkeringsplats omvandlas till en ny grön, social mötesplats för verksamma inom Skövde Science Park och alla andra som söker sig till Kunskapsstråket. Pergolan med sin lägre tillbyggnad syns rakt fram i bilden. Illustrationer av FREDBLAD/VISULENT.

Målpunkter från kvalitetsprogrammet för offentlig miljö

- Allmän platsmark och parker ska programmeras så att rörelse och aktivitet uppmuntras
- Platsbildningar på allmän plats i strategiska lägen för mötesplatser och vistelse
- Sittplatser på allmän plats i strategiska lägen för vila och ökad tillgänglighet
- Mångfacetterad grönska för prydnadseffekter, årstidsväxlingar, rumslighet och trivsel
- Trädplanteringar längs gator och stråk
- Skövde Science City ska uppnå tillgänglighet på hög nivå på allmän plats integrerad i gestaltningen.
- Särskilt stor omsorg om ljussättning av vistelseytor och stråk krävs som skapar trygghet och främjar aktivitet.
- Allmän plats ska innehålla attraktioner och målpunkter som vänder sig till en bred målgrupp med fokus på unga vuxna
- Skövde Science City ska utformas för unga vuxna och deras barn.
- Konst i den offentliga miljön bör stimuleras.
- Platser utomhus för möten och vistelse ska finnas för såväl enskildhet som i olika stora grupper.
- Utformning av platser i lämpliga lägen med goda förutsättningar för verksamheter utomhus, såsom restauranger och caféer.
- Det offentliga rummet ska programmeras med kvalitativa material, ljussättning och grönska.
- Multifunktionella ytor för samnyttjan, till exempel dagvattenhantering /prydnadsvärden/ biologisk mångfald/lek/vardagsmotion/ samvaro etc.
- Trygg miljö för cyklister med till exempel goda cykelbanor, ljussättning, underlag, orienterbarhet, kopplingar och goda parkeringsmöjligheter.
- Trygg miljö för gångtrafikanter med till exempel ljussättning, underlag, orienterbarhet och kopplingar.
- Befintlig grönska bevaras i så hög utsträckning som möjligt.
- Relevanta ekosystemtjänster ska integreras i utformningen av allmän platsmark.
- Dagvatten ska fördröjas och användas för bevattning, gestaltning och gynna biologisk mångfald och ha en renande effekt.
- Planera in plats för stora träd som kan uppnå full storlek och hög ålder, vilket bidrar till en rad viktiga ekosystemtjänster.
- Innehållsrika, varierade och strategiskt programmerade park- och grönytor.
- Allmän plats ska utformas med tanke på fördröjning av dagvatten.
- Kunskapsstråket ska utformas som en sammanhängande, trygg och innehållsrik parkmiljö.
- En belysningsstrategi som säkerställer kvaliteter såsom trygga stråk, en vacker och trivsam ljussättning av gator, fasader, platser, stråk och torg bör tas fram i samverkan mellan arkitektur, ljusdesign, konst och stadens aktörer.
- Konstnären ska med fördel involveras tidigt i processen i samverkan med arkitekt och/eller landskapsarkitekt.



Översikt över Kunskapsstråket med tre större platser som ska ges olika karaktärer och innehåll för att kunna tillfredställa många och skapa ett intressant stråk. Planområdet markerat i rött.

Två referensbilder för den nedsänkta platsen/torget inom kv Tegelbruket.

Gestaltningsprogram

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

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

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

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

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

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

Det nedsänkta torget inom kv Tegelbruket föreslås utformas till en lugn, intim, kontemplativ, grön plats längs Kunskapsstråket. En plats att stämma träff för arbetsmöte, fika eller mat eller bara för egen tid. Den befintliga grönskan väster om platsen kompletteras med ytterligare träd som ramar in torgytan som föreslås få rött marktegel som minner om platsens historia.

De gatumiljöer som presenteras i bilderna på sidorna 23-24 har utgått från gestaltningsprogrammet och de gatusektioner som visas på sidorna 33-34 är tagna direkt från programmet.

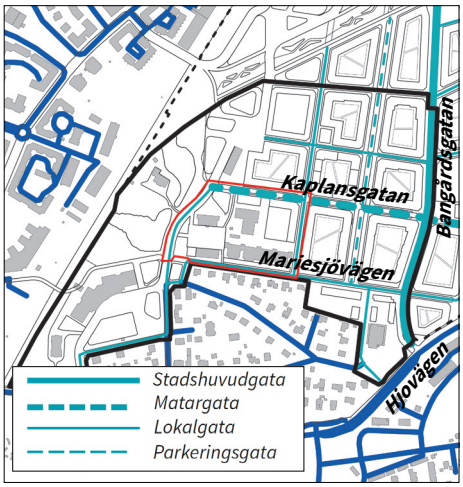
GATOR OCH TRAFIK

ALLMÄNT

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

Föreslagen ny sektion för Bangårdsgatan Bild från Gestaltningsprogrammet för Skövde Science City

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



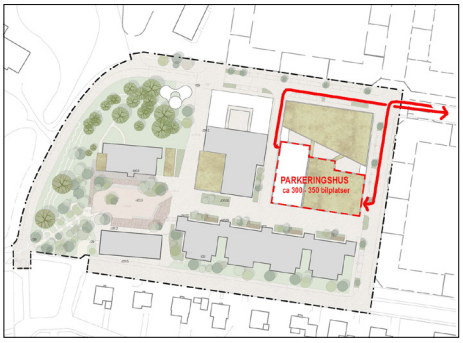
Gatuhierarkier från planprogrammet. Gräns för planområdet i rött.

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

TRAFIK TILL OCH INOM PLANOMRÅDET

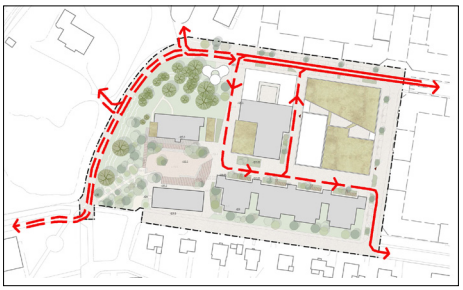
Idag angör motortrafik västra kvarteret Tegelbruket från två håll. Flertalet angör österifrån via Kaplansgatan till en stor öppen parkeringsyta med närmare 200 bilplatser öster och norr om Pergolan. Det går även att angöra kvarteret söderifrån via Kanikegränd-Kaplansgatan till en nedsänkt parkeringsyta med lite drygt 50 bilplatser mellan Växthuset och Tegelbruket.

Den nedsänkta parkeringsytan mellan Växthuset och Tegelbruket föreslås, som beskrivits tidigare, att omvandlas till ett nytt torg som ska ingå i det nya kunskapsstråket. Detta innebär att all trafik till kvarteret föreslås angöras österifrån via Kaplansgatan till ett nytt parkeringshus som ska rymma hela kvarterets nuvarande och framtida behov av parkering, ca 300 - 350 bilplatser, se bild till höger. Tillfart till parkeringshuset kan ske österifrån från den nya lokalgatan och utfart via kvartersmarken till Kaplansgatan. Ett alternativ till detta är att både



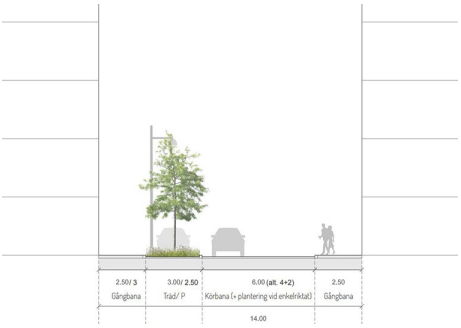
Möjlig angöring till kvarteret och det nya parkeringshuset.

Gång (streckad linje) och cykeltrafik (heldragen linje) till och genom kvarteret.



Streckade linjer avser vägar där endast motortrafik med tillstånd (varutransporter, handikapp, avfallsfordon, blåljus mm), samt trafik till och från angränsande fastigheter är tillåtet.

***Sektion genom** Kaplansgatan med trädplantering på norra sidan och lägre grönzon på södra sidan som separerar gångtrafik från fordons- och cykeltrafik.*
Bild från Gestaltningsprogrammet för Skövde Science City



Sektion genom ny gata mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen.
Bild från Gestaltningsprogrammet för Skövde Science City

till- och utfart till parkeringshuset sker via kvartersmarken direkt till Kaplansgatan i norr. För att undvika smittrafik till parkeringshuset via Mariesjövägen föreslås den nya lokalgatan enkelriktas söderut. Detta regleras med trafikföreskrifter. Områdets bostadsgator avlastas därmed från motortrafik.

Gång- och cykeltrafik

I Skövde Science City ska transport med cykel och gång vara det självklara valet. Genom att skapa bra gång- och cykelstråk inom området med kopplingar till omgivande målpunkter skapas förutsättningar för ett ökat användande. Kunskapsstråket sträckning genom planområdet kommer bl.a. därför huvudsakligen utformas för gång- och cykeltrafik. Gångtrafik sker alltid separerat från biltrafiken. Viss undantag från detta medges för behörig trafik, se nedan. En principbild för gång- och cykelnätet i och angränsande till kvarteret redovisas till vänster.

Övrig behörig trafik

För att möjliggöra tillfart till befintliga angränsande fastigheter kommer delar av de gång- och cykelvägar som planeras även tillåta motortrafik. Även annan motortrafik exempelvis varuleverenser, handikappfordon, avfallsfordon, blåljusfordon mm tillåts på delar av gång- och cykelstråken. Bilden till vänster beskriver översiktligt vilka gång- och cykelstråk som kan vara aktuella för behörig motortrafik. De aktuella gång- och cykelvägarna kommer utformas och skyltas för ändamålet. Vilka som ges tillträde och under vilka villkor kommer regleras med hjälp av lokala trafikföreskrifter. Resultatet blir att de lokala bostadsgatorna i väster och söder avlastas från motortrafik.

UTFORMNING AV GATOR

Gestaltningen av områdets olika gator har studerats i det gestaltningsprogram som är tagits fram parallellt med planarbetet, se sidan 32. Till vänster redovisas gestaltningsprogrammets förslag till gatusektioner för östra delen av Kaplansgatan samt för den nya lokalgatan mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen. Mariesjövägens utformning/sektion föreslås behållas likt idag men kompletteras med gångbana längs hela den norra sidan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns längs Hjovägen på ca 400 meters gångavstånd. Härifrån avgår stadsbussar ungefär sex gånger i timmen dagtid, och utöver stadsbussarna avgår även linje 400 mot Karlsborg och linje 402 mot Hjo. Gångavståndet till Resecentrum, varifrån alla Västtrafiks bussar och tåg utgår, är ca 800 meter.

När Bangårdsgatan förlängs norrut mot Stallsiken finns möjlighet att anordna ett nytt gent kollektivtrafikstråk genom Skövde. Avståndet till Bangårdsgatan är mellan 200 - 400 meter.

PARKERING

Verksamheternas behov av parkering ska tillgodoses inom kvartersmarken. Behovet av bilplatser och cykelparkering bevakas i bygglovskedet och beror på typ och omfattningen av verksamheten.

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

De nya riktlinjerna anger nedan parkeringsnorm för bil- och cykelplatser / 1000 m^2 bruttoarera (BTA) lokalyta:

Kategori	Bil	Cykel
Kontorslokaler	12	20
Utbildnings-/gemensamhetslokaler	8	50

De nya riktlinjerna anger också att om fastighetsägaren förbinder sig att vidta åtgärder som sammantaget kan förväntas minska behovet av bilplatser så kan detta ge en reduktion av parkeringsnormen med som mest 25%.

Detta kan dels ske genom att fastighetsägaren långsiktigt arbetar med hållbart resande genom beteendepåverkande åtgärder, s.k. mobility management. Exempel på detta kan vara olika typer av cykelfrämjande åtgärder, kostnadsfritt kollektivtrafikkort för anställda mm. Detta kan som mest ge 15% reduktion och ska regleras i avtal senast i bygglovskedet.

Därtill kan fastighetsägaren anordna en bilpool som ska finnas i minst 10 år och där medlemskap i bilpoolen ingår i hyran. En bilpool kan reducera kravet på bilplatser med högst 10% och regleras i markanvisningsavtal och/eller köpeavtal, alternativt i exploateringsavtal.

Förslag till parkeringslösning redovisas under *PLANERAD BEBYGGELSE* sidorna 21-22.

LJUSSÄTTNING

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

Gestaltningsprogrammets principsektioner för områdets gator redovisar föreslagna placeringar av belysningsstolpar. Se bilder på sidorna 33-34.

SOCIAL HÅLLBARHET

Helhetssyn

Omvandlingen av Mariesjö är en mycket viktig del av Skövdes utveckling. Planförslaget ingår i ett område som är utpekad i översiktsplan 2025 och i fördjupningen av översiktsplanen för centrala Skövde som ett område som ingår i en kreativ utvecklingszon som sammanlänkar Mariesjöområdet och Högskolan i Skövde med stadskärnan och resecentrum. Här finns möjlighet att utveckla och skapa mötesplatser där många människor jobbar och träffas för att inspireras, utvecklas och utbyta tankar och idéer. Angränsade till planområdet planeras under en 25-årsperiod för flera tusen nya bostäder, ny allmän och kommersiell service mm i enlighet med planprogram som tagits fram och godkänts av kommunfullmäktige i sept 2020.

Variation

Planförslaget föreslår till- och nybyggnader som gestaltningsmässigt både ansluter till och avviker från de befintliga kontorsbyggnaderna. Kvar står också Tegelugnen som en minnesbärare av områdets snart 150-åriga historia. Tillsammans skapar de en variation i upplevelsen och förståelsen av kvarteret.

Samband

Skapandet av ett nytt kunskapsstråk via befintliga och nya kontors- och utbildningslokaler inom Science Park Skövde stärker sambanden dem emellan och även sambandet med stadskärnan/resecentrum samt skapar nya målpunkter i staden.

Identitet

Det finns en målsättning om att skapa en egen identitet kopplat till verksamheterna i Science Park Skövde för att attrahera unga medborgare och företagare och stärka nya branschers närvaro och utveckling. Planförslaget förstärker detta.

Inflytande och samverkan

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

Fastighetsägaren till Tegelbruket 5 har under 2021 via sin arkitekt bjudit in verksamma i Science Park Skövde och sektors samhällsbyggnad till ett par workshops med syftet att diskutera framtidsfrågor. Sektor samhällsbyggnad har även haft ett informationsmöte om det pågående planarbetet under hösten 2021 med de fastighetsägare som gränsar till planområdet.

Barnkonsekvensanalys

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

Specifikt för planområdet, som huvudsakligen innehåller arbetsplatser, så förbättras förutsättningarna för barn då privat kvartersmark (bl.a. parkering och tillfarter) omvandlas till allmänplats avsedd för möten och aktiviteter för alla. Avsikten är att både den nya parkmarken och torgytan bl.a. ska utformas med hänsyn tagen till barns behov.

Biltrafiken till/från området styrs om och samlas i ett parkeringshus, vilket höjer trafiksäkerheten på områdets bostadsgator. Planförslaget möjliggör också ett genomförande av det första steget för ett bilfritt gångstråk - Kunskapsstråket - till en framtida ny stadsdelspark norr om dagens Mariesjö.

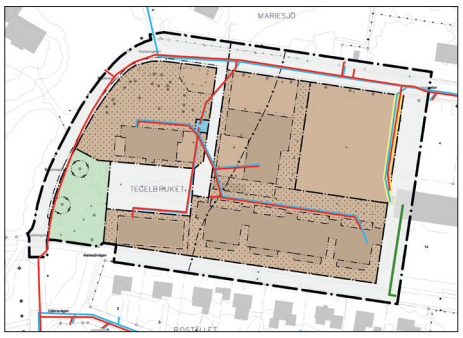
Några negativa konsekvenser ur ett barnperspektiv jämfört med dagens situation har inte kunnat identifierats.

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP (VA)

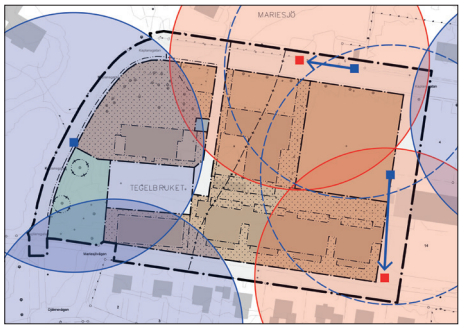
Alla byggnader inom fastigheten Tegelbruket 5 är idag, via en avloppspumpstation (E på plankartan), anslutna till det kommunala spillvattennätet i Kaplansgatan, se bild till vänster. Befintliga vatten- och spillvattenledningar med tillräcklig kapacitet för den planerade nya bebyggelsen finns idag i Kaplansgatan. VA-ledningar under föreslagen ny byggrätt i nordöst kan utgå då dessa idag betjänar Tegelbruket 14 där byggnaden (Boulehallen) ska rivas. Övriga ledningar bedöms kunna ligga kvar eller ersättas av nya i samma läge.



VA-ledningar. Befintliga (röd + blå), ledningar som utgår (gulmarerade) samt nya föreslagna ledningar för VA (grönt).

Bilden till vänster redovisar även befintliga servisledningar inom Tegelbruket 5. Sektor service VA-enhet föreslår att vid förändringar i fastighetsbildningen (Tegelbruket 5 delas i flera fastigheter) kan dessa servisledningar ligga kvar under ny allmän platsmark. Avtal om detta förelås upprättas med kommunen. En gemensamhetsanläggning kan bildas för de delar av servisledningarna som nyttjas av de båda nya fastigheterna.

För att kunna ansluta framtida bostadsbebyggelse i östra kvarteret Tegelbruket dras nya VA-ledningar i den nya lokalgatan mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen. Även befintliga och nya byggnader från Tegelbruket 5 kan, som alternativ till anslutning i Kaplansgatan, även ansluta till dessa.



Befintliga brandposter (blå) i anslutning till planområdet samt förslag till två nya brandposter (röda) som ersätter två befintliga. Cirklar med 75 meters radie.

Brandposter belägna inom eller i anslutning till planområdet redovisas i bild till vänster. Räddningstjänsten har mål om högst 75 meters avstånd från brandpost till planerade nya byggnader. Den östligaste brandposten (som kommer i konflikt med ny byggrätt) föreslås flyttas söderut och kan då även betjäna villaområdet söder om Mariesjövägen. Brandposten längs Kaplansgatans norra sida föreslås flyttas något västerut längs gatan och kan då bättre nå de nya byggnader som planeras inom de centrala delarna av Tegelbruket 5.

DAGVATTEN

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

Instängd lågpunkt inom planområdet som riskerar att översvämmas vid skyfall.

Inom västra kvarteret Tegelbruket finns ett större instängt område som riskerar att översvämmas vid ett skyfall (100-årsregn). Området utgörs idag av en hårdgjord parkeringsyta. Några av de angränsande byggnadernas entréer ligger inom detta område, se bild till vänster.

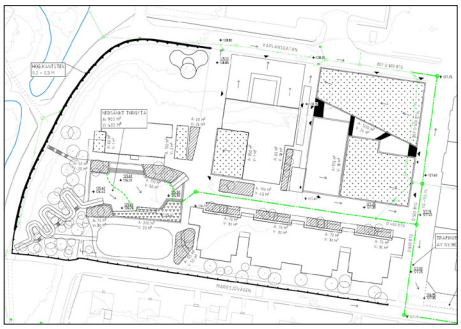
Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och befintliga byggnader är anslutna till det kommunala dagvattennätet. En större dagvattenledning (dim 500-600) berör idag nordöstra delen av kvarteter Tegelbruket och kommer behöva dras om inom befintliga och nya vägar, se bild över förslag till dagvattensystem nedan till höger.

För att beskriva dagvattenhantering och skyfallsproblematik för kvarteret Tegelbruket har Skövde kommun låtit Norconsult ta fram en *dagvatten och skyfallsutredning till detaljplan Tegelbruket*. Utredningen är en fördjupning av tidigare översiktlig utredning för hela planprogramområdet Mariesjö samt en förstudie kring skyfall för Tegelbruket 5. Utredningen redovisar förslag för dagvattenhantering för hela kvarteret Tegelbruket och för hur ett skyfall kan hanteras inom planområdet. En sammanfattning av utredningens resultat presenteras nedan tillsammans med sektor samhällsbyggnads förslag till planbestämmelser. Undersökningen biläggs i sin helhet (bilaga F).

Dagvatten- och skyfallsutredning - Bilaga F

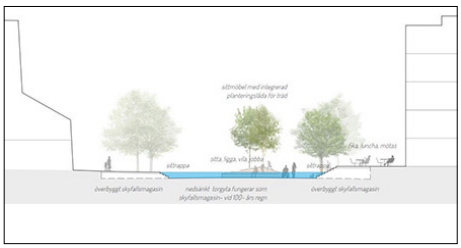
Föreslaget dagvatten-/skyfallssystem inom planområdet

Det föreslagna dagvattensystemet utgörs av en kombination av regnrabatter, gröna tak och en stadsanpassad damm, se bild över förslag till dagvattensystem och principsektion tvärs dammen/torget till höger. Ytor för dagvattenhantering har tagits fram i samarbete med Mareld landskapsarkitekter och sektor samhällsbyggnad. Den stadsanpassade dammen behöver ha ett mindre reglerdjup, ca 0,1–0,2 m för att minska schaktdjupet med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna och det högt stående grundvattnet. Dammen/torget föreslås utgöra ett lågområde på översvämningsytan. Från lågpunkten anläggs en dagvattenledning som påkopplas befintligt dagvattenledningsnät österut till ny anslutningspunkt i den nya lokalgatan.



Förslag till dagvattensystem.
Utsnitt ur bilaga 1 tillhörande utredningen.
För större bild se bilaga F.

För att minska mängden ytligt dagvatten mot det instängda området redovisas ett förslag till översiktlig höjdsättning. Takytor rekommenderas att erhålla lutningar mot redovisade skyfallsstråk (norr och österut). Hög kantsten föreslås i väster mot de befintliga dagvattendammarna för att leda ett skyfall/översvämning runt kvarteret. Med föreslagna åtgärder kommer avrinningsområdet till lågpunkten minska och resultera i en total översvämningsvolym vid kulmen av ett framtida 100-årsregn och 100% ytlig avrinning till 650 m^3.
Den verkliga översvämningsvolmen vid ett framtida 100-årsregn bedöms dock ligga mellan 114 m^3 (skyfallskarteringens resultat enligt utredningen) och 650 m^3.



Principsektion genom det nedsänkta torget som ska kunna rymma en översvämningsvolym motsvarande 400 m^3

I det förslag till dagvattenanläggningar som redovisas inom lågpunktens avrinningsområde (bilaga 1 till utredningen) finns utrymme för en totalt magasineringsvolym på upp emot 730 m^3. Dessa fördelas på ca 520 m^3 inom allmän plats/torgytan (400 m^3 översvämningsyta+regnrabatter+dagvattendamm) respektive drygt 200 m^3 inom kvartersmarken (ett flertal regnrabatter).

"Water Square" i Rotterdam.
Exempel på översvämningsyta från dagvattenutredningen.

Exempel på trädgropar/regnrabatter från dagvattenutredningen.

Detaljplanen föreslår, utifrån utredningens resultat om ett största översvämningsvolym om 650 m^3, en planbestämmelse (n_2) om att torgytan ska kunna magasinera 500 m^3 och att kvartersmarken inom avrinningsområdet ska kunna magasinera resterande 150 m^3, planbestämmelse n_4. Detta innebär att det samtidigt skapas 250 m^3 för fördröjning av framtida 10-årsregn (100 + 150) samt ytterligare 400 m^3 buffert som översvämningsvolym vid större regn.

Med syftet att leda vatten från ett skyfall från angränsande områden runt kvarteret Tegelbruket anges en planbestämmelse (kantsten$_1$) om att gatumarken inom den västra delen av Kaplansgatan ska avskiljas från kvartersmarken med en kantsten med en lägsta höjd av 0,2 meter.

Slutsats

Den planerade exploateringen innebär en minskning av hårdgöringsgraden när fler gröna ytor skapas. I framtiden förväntas därför dagvattenflödet att minska från planområdet.

Genom att sänka ner den befintliga parkeringsytan, som planeras att utformas som ett mindre torg, kan en översvämningsvolym skapas och risken för skador på befintlig bebyggelse minskar. Totalt erhålls ca 400 m^3, som tillsammans med övriga föreslagna fördröjningsanläggningar, ger goda förutsättningar för omhändertagande av ett framtida 100-årsregn utan att översvämningen är i nivå med inmätta entréer. Genom att höjdsätta gator och gångstråk med fall mot Mariesjövägen och Kaplansgatan kan avrinningsområdet till lågpunkten minskas.

Skyfallslösningar för övriga Mariesjö utanför planområdet

Omvandlingen av Mariesjö från hårdgjorda industrikvarter till nya gröna bostadskvarter, parker och trädplanterade gator mm kommer innebära minskad avrinning och därmed även mindre konsekvenser vid skyfall. Nya och befintliga gator kommer att ligga på lägre nivå än kringliggande kvartersmark så att dagvattnet/skyfall kan avledas via dessa. Den huvudsakliga riktningen på avrinningen, som följer områdets topografi, är från nordväst mot sydost, se bild till vänster. Avsikten är också att fördröja dagvatten i gatornas träd-/parkeringszoner genom att leda ned vattnet till öppna förstärkningslager/skelettjordar. Detsamma gäller för Maresjös *parkgator* och fickparker vilka även kan komma att förses med öppna vattenytor för fördröjning/översvämning. Allt sammantaget innebär att konsekvenserna av ett skyfall bedöms bli avsevärt mindre än i dagsläget.

Dagvattenutredningen beskriver även ett förslag till åtgärd uppströms Mariesjö för att reducera konsekvenserna av ett skyfall för Mariesjö. Ett större parkområde väster om järnvägen (se bild till vänster) kan låta översvämmas genom att anpassa flödesreglering av en befintlig dagvattenkulvert under järnvägen. Detta förutsätter dock bl.a. att banvallen klarar en högre belastning och frågan utreds för närvarande i samråd med Trafikverket.

Strömningsriktningarna för dagvatten/ skyfall genom Mariesjös västra delar samt ytor för dagvatten-/skyfallshantering. Bild från gestaltningsprogrammet

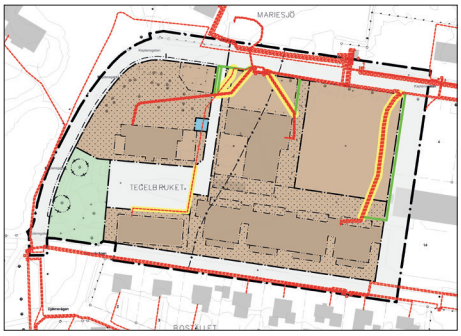
Större svart pil markerar parkmark väster om västra stambanan som ev. kan tillåtas översvämmas mer vid ett skyfall.

EL OCH FIBER

El

Byggnaderna inom Tegelbruket 5 försörjs med el från Skövde Energi AB:s befintliga ledningsnät, se kartbild till höger. Befintliga gulmarkerade servisledningar hamnar inom de nya byggrätterna och behöver flyttas till nya lägen. Ev. behöver även servisledningen under det planerade nya torget dras om.

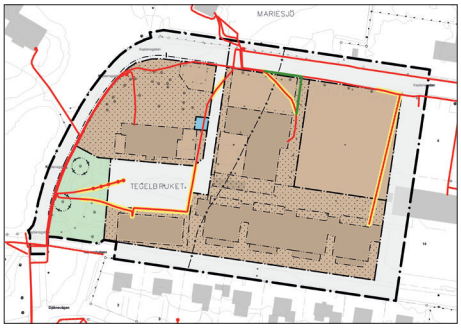
Anslutning av nya byggnader sker från Kaplansgatan i norr, från det planerade kunskapsstråket samt från den nya lokalgatan i öster. Detaljplanen ger även stöd för att anlägga ny nätstation och batterilagring inom byggrätten för parkeringshuset, (E) på plankartan. Placering ska vara i markplan mot yttervägg med tillträde utifrån med egna dörrar. Fritt utrymme om 10 meter ska finnas utanför dörrarna som både fungerar som in- och utlastning av teknisk utrustning och som nödutgångar.



Elledningar. Befintliga (röd), ledningar som behöver dras om (gulmarerade) samt nya föreslagna lägen för dessa (grönt).

Fiber

Byggnaderna inom Tegelbruket 5 är anslutna till Skanovas samt Skövde Stadsnäts fibernät se kartbild till höger. Befintliga gulmarkerade servisledningar berör nya byggrätter och behöver flyttas till nya lägen eller utgå helt. Ev. behöver även servisledningarna under det planerade nya torget och parkmarken dras om.

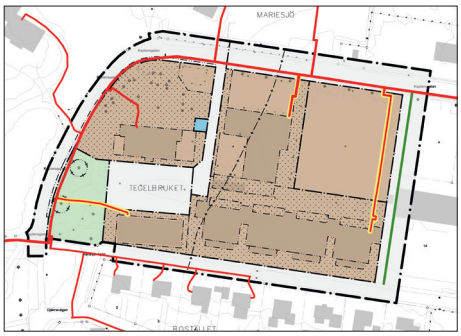


Fiberledningar. Befintliga (röd), ledningar som utgår eller kan behöva dras om (gulmarerade) samt nya föreslagna lägen för dessa (grönt).

VÄRME

Byggnaderna inom Tegelbruket 5 är anslutna till Skövde Energi AB:s befintliga fjärrvärmenät, se kartbild nedan till höger. Befintliga gulmarkerade servisledningar hamnar inom de nya byggrätterna och behöver flyttas till nya lägen. Ev. behöver även servisledningen under det planerade nya torget dras om.

Nya byggnader kan anslutas till befintliga ledningar Kaplansgatan och/eller till nya ledningar i lokalgatan mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen.



Fjärrvärmeledningar. Befintliga (röd), ledningar som kan behöva dras om (gulmarerade) samt nya föreslagna lägen för dessa (grönt).

AVFALL

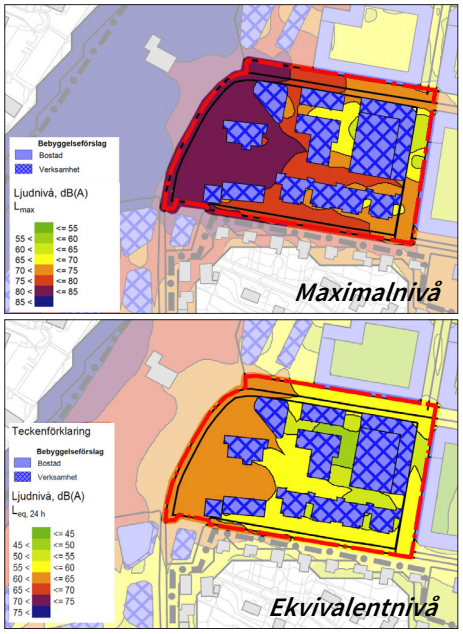
Avfallshanteringen ska utformas så att återanvändning och återvinning främjas. Idag finns en stängselomgärdad återvinningsgård längs Kaplansgatan i nordvästra delen av Tegelbruket 5, se bild nederst till höger. Denna platsen föreslås i detaljplanen vara byggrätt för en mindre paviljongbyggnad. Om denna uppförs måste annan lösning för avfallshanteringen sökas. Utrymmen för hämtning av avfall ska utformas i samarbete med Avfall & Återvinning Skaraborg (A&ÅS).

Befintlig återvinningsgård vid Kaplansgatan.

Typ av utrymme	L_{eq}, dB(A)	L_{Fmax}, dB(A)
Utrymme för presentationer, ex större konferensrum > 20 pers	30	45
Utrymme för enskilt arbete, samtal eller vila, ex cellkontor, mötesrum, vilrum, reception	35	50
Dock i stora utrymmen, exempelvis kontorslandskap, storrumskontor	35	55
Övriga utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt, ex restaurang, matsal, pausutrymme, lobby, lounge, restaurangkök	40	-
Utrymme där människor vistas tillfälligt, ex korridor, foajé, kapprum, WC	45	-
Gästrum	30	45
Dock hygienutrymme inom gästrum	40	-

Tabell 1: Dimensionerande ljudnivå från trafik och andra yttre ljudkällor

Riktvärden för trafikbullernivåer (ljudklass C) i olika typer av kontors- och utbildningslokaler (SS 252 68:2007).



Utsnitt ur trafikbullerutredningen för hela Mariesjö med prognosåret 2040 och med programillustrationen som underlag. Planområdet markerat med röd linje.

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Riktvärden för ljudnivå från trafik och andra yttre bullerkällor till lokaler regleras i Boverkets Byggregler (BBR) där ljudklass C motsvarar BBR:s krav. För konferensrum gäller högst 30 dB(A) ekvivalentnivå och 45 dB(A) maximalnivå. För enskilda kontorsrum är riktvärdet 35 dB(A) ekvivalentnivå och 50 dB(A) maximalnivå. För kontorslandskap är riktvärdet 35 dB(A) ekvivalentnivå och 55 dB(A) maximalnivå, se tabell till vänster. Dessa gäller oavsett ljudnivån utomhus. Några riktvärden för utomhusnivåer avseende kontors- och utbildningslokaler finns inte.

För att studera den framtida bullersituationen inom Mariesjö togs det under arbetet med planprogrammet för Mariesjö fram en trafikbullerutredning. Utredningen utgick från den sammanvägda bullernivån för väg- och tågtrafiken utifrån prognosticerade framtida trafikmängder för år 2040. Ett utsnitt ur denna med planområdet markerat visas till vänster.

Utsnittet ur bullerutredningen visar att de mest bullerutsatta miljöerna ligger i väster mot järnvägen, där trafiken på järnvägen är den klart dominerande bullerkällan. Trafikbullernivån utomhus beräknas kunna nå uppemot 85 dB(A) maximal ljudnivå samt 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För övriga delar av planområdet, där de nya byggrätterna är placerade, ligger bullernivån utomhus på mellan 60-80 dB(A) maximal nivå samt 45-60 dB(A) ekvivalent nivå. Trafikbuller från den framtida vägtrafiken klarar riktvärden för befintlig bostadsbebyggelse.

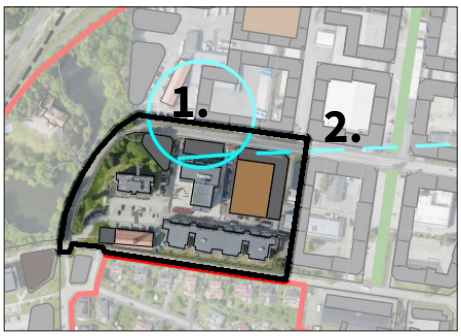
Ovan innebär att det kan finnas ett behov av en fasaddämpning för de nya byggnaderna som ligger på uppemot 35 dB(A) för yttervägg mot konferensrum, 30 dB(A) för enskilda kontorsrum samt 25 dB(A) för kontorslandskap. Detta är vanliga/rimliga fasaddämpningsnivåer och möjligheter finns därtill att placera de mest bullerkänsliga lokalerna längre ifrån bullerkällan.

Frågan kommer att bevakas i samband med byggsamråd.

RISKER

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

Av de riskobjekt som utredningen pekade ut i anslutning till planområdet finns Nobinas förvaring av metangas på bussterminalen norr om planområdet. Därtill föreslog utredningen att riskfrågor kopplade till verksamheten på Mariesjöterminalen skulle beaktas/utredas inom 150 meter från terminalen, se bild till höger.



Befintliga riskkällor. Utsnitt ur bild från planprogrammet för Mariesjö.
1. Nobinas metangasstation
2. 150 metersgräns Mariesjöterminalen

Beträffande farligt godstransporter så ligger planområdet inom den *zon A1* där man i planprogrammets riskutredning föreslog att man behövde fördjupa utredningen i detaljplanskedet för att bedöma behovet av skyddsåtgärder.

Norconsult har på uppdrag av Skövde kommun fördjupat riskutredningen från planprogrammet. Dels med en utredning kring närheten till västra stambanan och gasdepån - *Riskutredning Västra kv Tegelbruket* (bilaga G), dels med avseende på verksamheten på Mariesjöterminalen - *Riskanalys Mariesjöterminalen* (bilaga H). Utredningarnas resultat sammanfattas nedan. Utredningarna biläggs planhandlingarna i sin helhet.

Riskutredning Västra kv Tegelbruket (bilaga G) samt Riskanalys Mariesjöterminalen (bilaga H)

Transporter farligt gods

Riskutredningen för Västra kv Tegelbruket (bil H) anger att de dimensionerande olyckorna för planområdet är gasmolnsexplosion och gasmolnsbrand. Dessa olyckor är dimensionerande eftersom planområdet ligger på ett relativt långt avstånd från Västra stambanan och gasmolnsexplosion och gasmolnsbrand har ett stort konsekvensområde. Inom detta område finns till största del befintlig bebyggelse vilket ger utslag i riskberäkningarna. Det bedöms inte vara ekonomiskt rimligt att genomföra skyddsåtgärder på befintlig bebyggelse. För ny bebyggelse inom planområdet föreslår utredningen nedan skyddsåtgärder:

- Fasader inklusive tak på byggnader inom 130 meter från framtida spår (145 meter från nuvarande spår) på Västra stambanan ska utformas med ett ytskikt i obrännbart material.
- Utrymning ska vara möjlig bort från Västra stambanan på byggnader inom 150 meter (165 meter från nuvarande spår) från Västra stambanan.
- Ventilation ska placeras högt och vänd bort från Västra stambanan på byggnader inom 150 meter (165 meter från nuvarande spår) från Västra stambanan.

Avstånd till västra stambanan och gränser för där olika skyddsåtgärder föreslås för den nya bebyggelsen.

Gasdepå

Riskutredningen för Västra kv Tegelbruket (bil G) beskriver konsekvenserna av närheten till de gasflak och fasta gaslager som ligger inom Nobinas bussterminal, norr om planområdet. Det finns ett avtal från september 2022 om uppsägning från Nobina för avflyttning den 14 juni 2024 från lokalen på Mariesjö. Då flyttas även gaslagring ut från fastigheten. Samtidigt planeras ett färdigställande av det nya kontor-/parkeringshuset på Tegelbruket 5 ske först våren 2025. Övriga till-/nybyggnader, exempelvis av Pergolan mot Kaplansgatan, som detaljplanen medger beräknas ske senare än 2025. Riskerna med lagring av gasen finns därför inte kvar när ny-/tillbyggnaderna tas i anspråk och några skyddsavstånd eller byggnadstekniska åtgärder behöver därför heller inte anges/vidtas. Frågan är avstämd med Länsstyrelsen den 28 februari 2022.

Mariesjöterminalen

Planområdets nordvästra delar ligger inom de 150 meter från Mariesjöterminalen då tidigare mer översiktlig utredning från planprogrammet angett att man bör beakta risker inom 150 meter från terminalen om framtida detaljplanering sker innan terminalen är avvecklad, se bild på föregående sida 43.

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

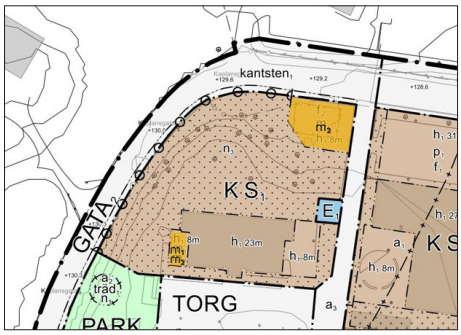
Resultatet av riskanalysen visar att det finns tillräckliga åtgärder för att riskbilden ska anses vara tolerabel. Då riskanalysen huvudsakligen berör kvarteren norr och nordöst om planområdet så bedöms riskerna för planområdet vara än mindre. Några skyddsåtgärder för ny bebyggelse inom planområdet föreslås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

Skydd mot störningar - PBL (2010:900) 4 kap 12 §

Slutsatsen från utredningarna (bilagor G & H) är att det bör införas skyddsbestämmelser för den föreslagna nya bebyggelsen som ligger inom 145, resp. 165 meter från västra stambanan.

För den västra byggrätten av Växthuset (inom 145 m från västra stambanan), införs planbestämmelse m_1, om att "*fasader inklusive tak ska utformas med ett ytskikt i obrännbart material*", samt planbestämmelser m_2 om att *"utrymning av byggnaden ska vara möjlig i riktning bort från västra stambanan. Ventilation ska placeras högt och vänd bort från västra stambanan*".

För den föreslagna nya paviljongbyggnaden (inom 145 - 165 m från västra stambanan) anges enbart planbestämmelser m_2 om att "*utrymning av byggnaden ska vara möjlig i riktning bort från västra stambanan. Ventilation ska placeras högt och vänd bort från västra stambanan*".



Utsnitt plankarta med skyddsbestämmelser m (orange) för bebyggelse inom 145 resp. 165 meter från västra stambanan.

MILJÖKVALITETSNORMER

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

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

MKN FÖR OMGIVNINGSBULLER

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

Trafikbuller hanteras i avsnittet *STÖRNINGAR,* sidan 42.

MKN FÖR UTOMHUSLUFT

Miljökvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Relevant för detaljplanen är MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan. Mätningar genomförs vid kulturhuset i centrala Skövde.

Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) ansvarar för mätningarna i Skövde. Enligt de senaste mätningar från 2018-06-07 ligger halterna av kväveoxider (NO_X) och partiklar ($PM_{2,5}$ PM_{10}) klart under gällande gränsvärden för MKN för planområdet, se tabell till höger. Det bedöms inte föreligga någon risk för överskridande av aktuella gränsvärden vid ett genomförande av planförslaget.

Ämne	*Gränsvärde*	*Uppmätt/beräknat värde (2018-06-07)*
NO_x	40 µg/m³	15-20 µg/m3
$PM_{2,5}$	25 µg/m³	11 µg/m3
PM_{10}	40 µg/m³	18 µg/m3

Tabell över gällande gränsvärden på årsbasis för MKN samt 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 Skövdes och planförslagets del är statusen/miljökvalitetsnormen på recipienten Ösan det som är aktuellt. Idag bedöms Ösan, sträckan Frösve (Stöpen) - Skövde, ha en måttlig ekologisk status. Miljökvalitetsmålet god kemiskt status uppnås ej, men har fått tidsfrist till 2027.

Planområdets avvattning sker i huvudsak till Ömboån som ca 500 m nedströms mynnar i Ösan.

Kvarteret Tegelbruket kommer i framtiden utgöras av blandad bebyggelse med exempelvis gröna torg, bostadshus/bostadsgårdar, kontor, parkeringshus och trädförsedda lokalgator. Föroreningsgraden bedöms, i den här typen av område, främst styras av trafikbelastning. Dagvatten föreslås omhändertas genom gröna lösningar som regnrabatter vilka ger god rening genom att dagvattnet filtreras i växtsubstratet. Flera hus föreslås föreses med gröna tak, exempelvis delar av parkeringshuset. Utöver bostadsgatorna bedöms därför föroreningsgraden vara liten. Detta innebär sammantaget att föroreningshalten kommer minska jämfört med dagens situation som har mer hårdsgjorda ytor och öppna parkeringskvarter mm. Genomförandet av planen bedöms därför öka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsmålen för recipienten Ösan.

MILJÖKVALITETSMÅL

Sveriges miljömål är ett miljömålssystem som består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål.

Omvandlingen av Mariesjö har i planprogrammet för Mariesjö (bilagaA) med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (bilaga B) relaterats till de de 16 nationella miljökvalitetsmål som riksdagen beslutat ska utgöra en utgångspunkt för samhällets miljöarbete. De miljömål som i planprogrammet bedömts vara relevanta för omvandlingen av Mariesjö anges nedan.

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

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

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

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess

Planprocessen är huvudsakligen indelad i tre skeden; samrådsskede, granskningsskede och antagandeskede. Kommunstyrelsen har beslutat om uppdrag (KS 2021-09-06 § 128/21) och kommer besluta om antagande av detaljplanen. Inför samråds- och granskningsskeden sker en politisk avstämning av förslaget i beredningen för samhällsbyggnad (BSB), där kommunstyrelsens arbetsutskott ingår tillsammans med presidierna för bygglovsnämnden, servicenämnden och barn- och utbildningsnämnden.

Tidplan

Planprocessen har pågått under 2022 med samråd (jan/febr månad) och granskning (april/maj månad) av planförslaget. Kommunstyrelsen beräknas anta detaljplanen den 5 september 2022 (för detaljerad tidplan se sidan 3).

Förberedande ledningsarbeten pågår bl.a. i Maresjövägen och nya ledningar dras i den planerade nya lokalgatans sträckning mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen.

När detaljplanen fått laga kraft (preliminärt sept/okt 2022) beräknar fastighetsägaren söka bygglov och därefter påbörja byggnationen av det nya kontors- och parkeringshuset som beräknas stå färdigt tidigast våren 2025. Tillbyggnaden av Pergolan och de andra mindre byggnaderna sker sedan när behov av ytterligare lokaler för Science Park Skövde finns. Anläggande av ny lokalgata beräknas påbörjas under 2022, men kan färdigställas helt tidigast när byggnationen av kontors- och parkeringshuset är klart.

Tidplanen för anläggandet av den del av kunskapsstråket som ligger inom planområdet är oklar, bl.a. beroende på när kommunen kan komma att få tillträde till marken och när frågan om en placering av bilplatserna i nytt parkeringshus är löst. Omgestaltningen av Kaplansgatan ligger också lite längre fram i tiden och beror bl.a. på framtida byggnation/omvandling av kvarteren på båda sidor av gatan.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Skövde kommun är huvudman för all allmän platsmark; GATA, TORG och PARK inom planområdet.

Sektor samhällsbyggnad ansvarar för allmänna ytor som gatumark, torg och parkmark enligt ovan. Sektor service ansvarar för VA-ledningar samt kanalisation för optonät (tele

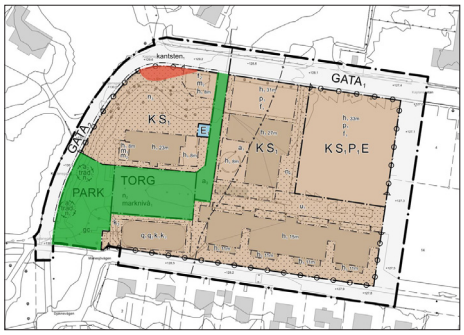
och bredband). Även Skanova har fibernät inom planområdet. Skövde Energi AB - Elnät ansvarar för elnätet inom planområdet. Skövde Energi AB - Värme ansvarar för projektering, anläggande och drift av servisledningar för fjärrvärme fram till byggnad.

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

Avtal

I samband med genomförande av detaljplanen ska marköverföringar ske så att kvartersmark kan övergå till allmän platsmark. Marköverföringarna kommer att regleras i avtal som upprättas mellan sektor samhällsbyggnad och Kreativa Hus Skövde AB. Utöver marköverföringar, bör i avtalet bl.a. klargöras ansvar för åtgärder och genomförande av anläggningar enligt nedan:

- upprättande av dagvattenhanteringsplan i enlighet med Skövde kommuns dagvattenpolicy
- lösningar för hantera skyfall på kvartersmark
- befintliga servisledningar för VA, fiber som ligger kvar under ny allmän platsmark.
- rättighet att få släppa dagvatten från torget/lågpunkt via privat ledning till anslutningspunkt i nya lokalgatan
- mobiltetsåtgärder som resulterar i lägre parkerkingsnorm om det finns sådana
- allmän gångförbindelse genom kvarteret mellan kunskapsstråket och ny lokalgata i öster.
- kostnaderna för flytt av befintliga servisledningar som hamnar inom de nya byggrätterna.



Fastighetsreglering Tegelbruket 5. Mark som överförs från Tegelbruket 5 till Skövde 5:250 (mörkgrönt) och mark som överförs från Skövde 5:250 till Tegelbruket 5 (röd).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör ny-/ombildning av flera fastigheter för ändamål som framgår av plankartan.

Tegelbruket 5 delas i första hand i två fastigheter för kontor- och utbildning (högskola) samt ett allmän tillgängligt gångstråk - Kunskapsstråket - inom föreslagen parkmark (PARK), torg (TORG) och gatumark ($GATA_2$)

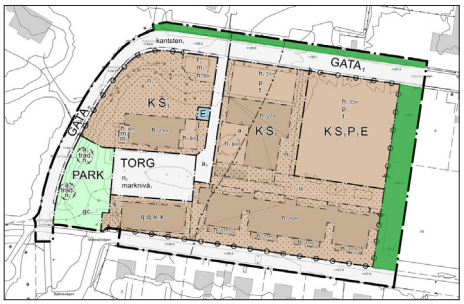
Ovan medför i ett första skede markregleringar om totalt ca 3150 m^2 mellan Skövde 5:250 och Tegelbruket 5. Ca 3 3000 m^2 överförs från Tegelbruket 5 till Skövde 5:250 från i syfte att överföra kvartersmark till allmän platsmark. I nordvästra hörnet

av planområdet överförs samtidigt ca 150 m² allmän platsmark från Skövde 5:250 till Tegelbruket 5, se bild föregående sida.

För att möjliggöra en framtida breddning av Kaplansgatan (allmän platsmark) norrut föreslår detaljplanen att mark överförs till Skövde 5:250 från Mariesjö 3 (ca 155 m²), Mariesjö 4 (ca 440 m²) samt Mariesjö 5 (ca 60 m²), se bild till höger.

För att anlägga en ny lokalgata (allmän platsmark) mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen föreslår detaljplanen att mark överförs till Skövde 5:250 från Tegelbruket 4 (ca 645 m²) samt Tegelbruket 14 (ca 885 m²), se bild till höger.

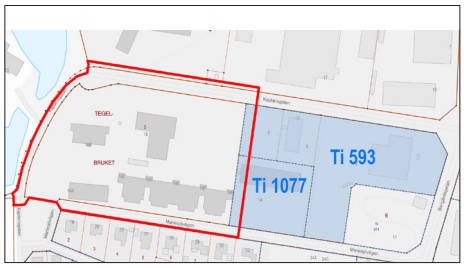
En lagakraftvunnen detaljplan ger kommunen rätt att lösa in den ovan beskrivna enskilda marken. Vid inlösen ska ersättning utgå.



Fastighetsregleringar i övrigt.
Mark som överförs från angränsande fastigheter till Skövde 5:250 (mörkgrönt)

Fastighetsplan/Tomtindelning

Tomtindelning för Tegelbruket 1683K-1077 (Ti 1077) för fastigheten Tegelbruket 14 samt tomtindelning för Tegelbruket 1683K-593 (Ti 593) för fastigheten Tegelbruket 4 m.fl., upphör att gälla för de berörda fastigheterna, se bild till höger.
Information om detta har införts på plankartan.
Några nya fastighetsindelningsgränser behöver inte upprättas.



Tomtindelning Ti 1077 och Ti 593 föreslås upphöra att gälla för berörda fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

Vid en fastighetsreglering där Tegelbruket 5 delas i två fastigheter kan gemensamhetsanläggning bildas för de delar av servisledningarna för VA-ledningar som nyttjas av de båda blivande fastigheterna.

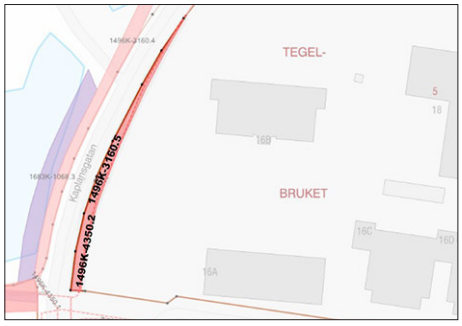
Ledningsrättsområde (1496K-3995.1) för VA-ledningar som kan upphävas

Ledningsrätt

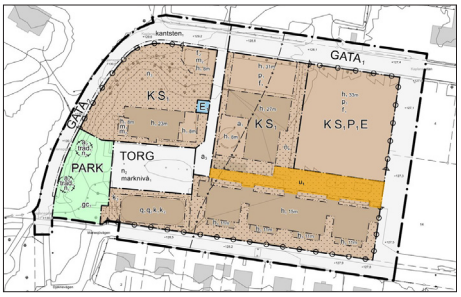
Ledningsrätt (1496K-3995.1) för VA-ledningar till Tegelbruket 14 som belastar nordöstra delen Tegelbruket 5 kan upphävas då de berörda VA-ledningarna kommer att tas ur bruk då fastigheten kommer omvandlas, se bild till höger. Skövde kommun är både ledningsrättshavare och fastighetsägare till Tegelbruket 14.

Ledningsrättsområde (1496K-3160.5) för vatten- och fjärrvärmeledningar samt ledningsrätt (1496K-4350.2) för fiberledningar belastar västra delen av Tegelbruket 5, se bilder till höger. Merparten av ledningsrätterna kommer ingå i föreslagen ny parkmark. Ledningsrätten föreslås ligga kvar.

Om VA övertar ägande och drift av befintlig dagvattenledning från nya torget till ny lokalgatan i öster så finns stöd för att säkerställa tillgängligheten till denna genom att en ledningsrätt upprättas för ledningen. Som stöd för ledningsrätten anger plankartan ett u-område, *upplåtelse av mark för allmän underjordisk ledning* , planbestämmelse u_1, se bild till vänster.



Ledningsrättsområde (1496K-3160.5) för VA- och dagvattenledningar, samt ledningsrätt för fiberledning (1496K-4350.2) som ligger kvar.



U-område (orange) för befintlig dagvattenledning som kan övertas av skövde kommun.

Alternativet är att Skövde kommun avtalar med fastighetsägaren om att få släppa ut det dagvatten som samlas på det nya torget via fastighetsägarens ledning till ny dagvattenledning i den nya lokalgatan.

Det kan även bli aktuellt att upprätta nya ledningsrätter för servisledningar för VA- och fiber när Tegelbruket 5 styckas upp i flera fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Skövde kommuns kostnader utgörs av markinköp samt anläggande av gator, parkmark och torgytor.

Intäkter sker inom ramen för hela Mariesjöprojektet genom omvandling/förädling av kvartersmarken och därefter markförsäljning.

Drift-, underhålls- och kapitalkostnader

Medel finns inte avsatta för ökade drift-, underhålls- och kapitalkostnader.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för framtagande av detaljplan har reglerats i två avtal. Ett mellan sektor samhällsbyggnads mark- och exploateringsenhet och planenheten och ett mellan planenheten och fastighetsägaren till Tegelbruket 5.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vägar och gator

Kaplansgatans östra del föreslås få en bredare sektion med trädzon och planteringar som skiljer gångtrafik från övrig trafik. Väster om Kunskapsstråket föreslås Kaplansgatan omgestaltas för gång- och cykeltrafik samt för tillståndspliktig fordonstrafik och för angöring till Mariesjö Gård. En ny lokalgata anläggs mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen. Mariesjövägens västra del förelås kompletteras med en gångbanan på dess norra sida.

Nytt allmänt gångstråk via ny parkmark och nytt torg anläggs tvärs Tegelbruket 5

Skötsel allmänna platser

Skötselstandard för områdets allmänna platser i enlighet med Skövde kommuns gällande *Drift instruktioner för offentlig mark*. Särskild skötselplan för den nya parkmarken och torget bör tas fram.

Vatten och avlopp (VA)

Nya VA-ledningar förläggs i delar av den nya lokalgatan mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen.

Dagvatten

Ny dagvattenledning förläggs i den nya lokalgatan mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen. Nytt torg anläggs med översvämningsyta (skyfallslösning) och regnrabatter mm. Hög kantsten föreslås i väster mot Kaplansgatan för att leda ett skyfall/översvämning runt kvarteret.

På kvartersmark ska anläggas regnrabatter för fördröjning och magasinering av dagvatten. Nya byggnader föreslås förses med gröna tak för lokal fördröjning. Takytor rekommenderas att erhålla lutningar mot redovisade skyfallsstråk (norr och österut). Dagvatten ska i övrigt omhändertas i enlighet med antagna riktlinjer för dagvattenhantering. Exploatörerna ska till bygglovet upprätta en dagvattenhanteringsplan som redovisar omhändertagandet av dagvattnet.

Elförsörjning

Omdragning av befintliga servisledningar krävs då dessa berör nya byggrätter, se text och bild under *EL OCH FIBER*, sidan 39. Anslutning av nya byggnader till Skövde Energi AB:s elnät sker från Kaplansgatan i norr och den nya lokalgatan i öster.

Fastighetsägare/exploatör ska hålla med schakt och kanalisation åt eldistributör Skövde Energi ifrån nätstation/elrum till tomtgräns dit Skövde Energi anvisar. Elrum ska placeras mot yttervägg och uppfylla nu gällande krav på storlek. All grävning på fastighetsmark utförs av fastighetsägaren.

Fiber

Omdragning av en del befintliga servisledningar krävs då dessa berör nya byggrätter. Ev. behöver även servisledning under det planerade nya torget och parkmarken dras om, se text och bild under *EL OCH FIBER*, sidan 41.

Uppvärmning

Omdragning av en befintlig servisledningar krävs då dessa bl.a. berör nya byggrätter, se text och bild under *VÄRME*, sidan 41.

Nya byggnader kan anslutas till ledningar i Kaplansgatan och/eller till nya ledningar i lokalgatan mellan Kaplansgatan och Mariesjövägen. Samråd ska ske med Skövde Energi AB.

Avfallshantering

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

UTREDNINGAR

De geotekniska undersökningar som gjorts är tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) och till bygglovskedet kan det 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 bygglovsnämndens verksamhet. Någon särskild planavgift tas inte ut då kostnaden för upprättande av detaljplanen har reglerats i ett planavtal, se *EKONOMISKA FRÅGOR - Detaljplanekostnader*, sidan 50.

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.

UTÖKAD LOVPLIKT

Den generella bygglovplikten som gäller inom detaljplan (plan- och bygglagen 9 kap.) har utökats med lovplikt för:

- fällning av träd med bestämmelse n_1 och n_3

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med denna detaljplan har medverkat:

Sektor samhällsbyggnad: Denise Forsell, Ida Andersson, Ingemar Linusson, Claes Clausen, Emma Malmrot, Anna Onnela, Louise Stöök, Eva-Lena Öman, Aron Sandling, Peter Svensson, Andreas Lilliestierna, Tomas Ekelund och Anna-Lena Nilsson.

Sektor service: Gunnar Hägg

Skövde Energi AB: Maria Karlsson, Andreas Johansson, Dan André

Skanova: Greger Rosell

Fredblad Arkitekter har utarbetat förslaget till bebyggelse som ligger till grund för planförslaget. Mareld landskapsarkitektur har utformat gestaltningen av allmän platsmark (PARK, TORG, GATA) och har tagit fram illustrationsplanen som redovisas i handlingen.

Sektor samhällsbyggnad

Magnus Blombergsson	Ingemar Frid	Bodil Lorentzon
Planchef	Planarkitekt	Planarkitekt

SKÖVDE

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