

Detaljplan för Kv. Eldaren m.fl.

Granskningsutlåtande

Upprättad 2024-08-21

Dnr PLAN.2023.13
Sektor samhällsbyggnad

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås med stöd av detta granskningsutlåtande antaga detaljplaneförslaget för Kv. Eldaren m.fl.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

DETALJPLANESAMRÅD

22/1 - 19/2 - 2024

Kommunstyrelsen beslutade 2023-10-09 § 153/23 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Kv. Eldaren m.fl. Kommunstyrelsens beredande organ i planfrågor, Beredningen för samhällsbyggnad (BSB), informeras därefter 2024-01-17 om planförslaget inför samrådsperioden.

Samrådet pågick mellan den 22 januari - 19 februari 2024. Inbjudan skickades ut med post den 18:e januari till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2024-01-16. Kungörelse om samråd utsändes samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, sektorer, råd och bolag samt till remissinstanser.

Kungörelse kring samrådet och inbjudan till ett öppet samrådsmöte den 7 februari infördes även den 22 januari i SLA. Handlingarna fanns under samrådstiden utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet och minnesanteckningar från samrådsmötet se särskild samrådsredogörelse daterad 2024-04-24.

GRANSKNING AV DETALJPLAN

29/4 - 20/5 - 2024

Kommunstyrelsens beredande organ i planfrågor, Beredningen för samhällsbyggnad (BSB), informeras 2024-04-24 om planförslaget inför granskningsperioden.

Granskningstiden har pågått mellan den 29 april - 20 maj 2024. Detaljplanens handlingar har under denna period visats i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista datum för att lämna synpunkter har varit den 20 maj 2024. Underrättelse skickades ut med post den 26 april 2024

till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, samt via e-post till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt övriga remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas på sidan 3.

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Länsstyrelsen		x	
Lantmäterimyndigheten i Skövde		x	
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund			
Barn- och utbildningsnämnd		x	
Kultur- och fritidsnämnd	x		
Service­nämnd			
Avfall & Återvinning Skaraborg (AÅS)			
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)	x		
Räddningstjänsten Skaraborg	x		
Skövde Energi AB (kraftvärme, elnät)		x	
Skövde stadsnät (opto)			
Kommunala råd			
Brottsförebyggande rådet			
Kommunala pensionärsrådet			
Rådet för funktionshinderfrågor			
Unga kommunutvecklare			

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Övriga remissinstanser			
Försvarsmakten		x	
Luftfartsverket	x		
Näringslivsforum i Skövde			
Cityföreningen			
Polismyndigheten	x		
Skanova			
Trafikverket		x	
Västtrafik AB			
Hyresgästföreningen			
PostNord		x	
Fastighetsägarna			
Kulturförvaltningen (VGR)			
Västergötlands museum			
SGL (via Länsstyrelsen)		x	
Sakägare	1		
Övriga		1	
Sammanräkning	6	9	

INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDEN

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

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen Västra Götalands län

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande-grunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Detta beror på att det finns geotekniska frågor som inte har hanteras på ett acceptabelt sätt. Läs mer under rubriken Geoteknik i detta yttrande.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- *Riksintrasse kommer att skadas påtagligt*
- *Mellankommunal samordning blir olämplig*
- *Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs*
- *Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser*

Det finns dock risk för att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet med avseende på geotekniska frågor.

Geoteknik

SGI har lämnat ett yttrande daterat 2024-05-02 som bifogas i sin helhet. SGI skriver följande i sitt yttrande, "SGI ser att synpunkterna gällande förtydliganden av den geotekniska utredningen har bemötts och har inga ytterligare synpunkter gällande detta. För frågan om den maximala belastningen i slänten om 25 kPa, överlåter SGI bedömningen till Länsstyrelsen om huruvida det är plantekniskt säkerställt enligt PBL".

I vårt samrådsyttrande lyfte vi den här frågan och skrev att den här bestämmelsen inte stämmer överens med rekommendationerna på Boverkets kunskapsbank. Kommunen har bemött den här frågan i samrådsredogörelsen och skrivit följande,

"Bestämmelsen m_1 om att marken inte får belastas med mer än 25 kPa följs upp vid bygglovprövningen (bygglov/bygganmälan). Varuleveranser med tunga fordon sker norrifrån, se illustrationsplan".

Länsstyrelsen vill återigen uppmärksamma kommunen att Boverket avråder användning av den här typen av planbestämmelse. På kunskapsbanken på Boverkets hemsida kan man läsa om problematiken kring den här typ av planbestämmelse. Geotekniska frågeställningar och begränsningar i PBL - PBL kunskapsbanken - Boverket

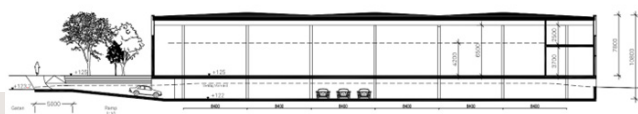
Vi uppmanar kommunen att se över den här planbestämmelsen (m_1) och säkerställa frågan på ett lämpligt sätt.

Bemötande och kommentarer:

Sektor samhällsbyggnad tar bort den föreslagna bestämmelsen (m_1) om maximal tillskottslast av 25 kPa som Länsstyrelsen önskar. I stället har vi följt Boverkets rekommendationer och stämt av den föreslagna byggrätten (utnyttjandegrad, höjd, innehåll mm) inom aktuellt område mot den maximalt tillåtna tillskottslasten. Som stöd för detta har vi låtit Bohusgeo komplettera sin geotekniska utredning (bilaga F) med ett *Förtydligande kring tillskottsbelastning, 2024-07-01*. Denna biläggs planhandlingarna (bilaga F2). Av denna framgår att en tillskottsbelastning av 25 kPa exempelvis kan likställas med belastningen från en byggnad med 2,5 våningsplan eller en byggnad med 1,5 våningsplan samt 0,5 m uppfyllnad eller enbart uppfyllnad av marken med ca 1,25 meter.

Plankartan anger en sekundär egenskapsgräns för slänten och marken norr om denna, som motsvarar sektion A-A i den geotekniska utredningen. Söder om denna gräns tillåts marknivåerna maximalt höjas till en nivå som motsvarar ca 0,5 meter över dagens nivå. Inom byggrätten, som berör den övre flackare delen av slänten, regleras detta med en högsta markhöjd (n_3) som gäller inom hela egenskapsområdet. För den ej byggbara (prickade) slänten söder om byggrätten anger plankartan högsta markhöjder (n_2) som ligger ca 0,5 meter ovan befintlig marknivå och som följer grundkartans höjdkurvor. Att tillföra marken nya massor, liksom att anordna upplag, är en bygglovspliktig åtgärd och kommer följas upp i bygglovskedet.

Inom den föreslagna byggrätten där tillåten användning endast medges för "Detaljhandel med livsmedel" tillåts byggnad uppföras till en högsta nockhöjd på +135 m över angivet nollplan (h₂). Då marken inom byggrätten idag ligger på ca +124 m över angivet nollplan innebär det en högsta nockhöjd för byggnaden på ca 11 meter. Byggrätten begränsas vidare av utbredningen i plan samt av exploateringsgraden vilka tillsammans huvudsakligen endast rymmer ett (högt) våningsplan för livsmedelsförsäljning + källar-/suterrängvåning för garageändamål. Exploateringsgraden tillåter tillsammans med maxhöjden på byggnaden att endast mindre delar av byggnaden kan utgöras av två våningsplan för kontor, personalutrymmen mm. Det förslag till byggnad som föreslås på platsen, och som beskrivs utförligt på sidorna 5-10 i planbeskrivningen, överensstämmer i stort med ett maximalt utnyttjande av byggrätten, se representativ sektion över byggnaden strax norr om slänten nedan.



Bedömningen är att ett maximalt unyttjande av byggrätten inte medför att den aktuella slänten kommer tillföras en last som överstiger 25 kPa som den geotekniska utredningen visar att slänten tål.

Ovan bedömning stöds av *Förtydligandet kring tillskottslast* (bilaga F2) vilken bedömer att den föreslagna byggnationen inte överskrider de 25 kPa som anges som gräns för tillskottsbelastningen.

Om grundläggning därtill sker via pålning, vilket i detta fall bedöms kunna vara aktuellt då jordlagren varierar under den långa byggnaden, blir tillskottslasten nära noll på marken.

En planbestämmelse som reglerar marklutning i slänten har även övervägts. Men en max marklutning garanterar inte att man inte kan fylla upp marken mer än vad som är lämpligt. En minlutning innebär att man inte kan schakta ur (vilket innebär en positiv reducering av marktrycket) om man så skulle önska och att man troligtvis måste modulera slänten då den idag lutar mellan 1:3 – 1:4. Det sistnämnda gäller även om man anger en fast

marklutning. Den reglering av markhöjderna som nu föreslås innebär även att den befintliga släntlutningen i stort behålls. Sektor samhällsbyggnad bedömer därav att det räcker med de på plankartan angivna högsta markhöjderna för att med god marginal säkra upp att högsta tillskottslast i slänten inte överstiger 25 kPa.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde

Lantmäterimyndigheten anser att de synpunkter som framfördes i samrådsyttrandet inte har beaktats. Lantmäterimyndigheten anser fortfarande att de fastighetsrättsliga konsekvenserna för de enskilt ägda fastigheterna som får del av sin mark planlagd som allmän plats bör förtydligas. Förtydligandet bör ske enligt de uppgifter som lämnades i samrådsyttrandet.

I övrigt har Lantmäterimyndigheten inget att erinra eller påpeka.

Bemötande och kommentarer:

Planbeskrivningen har inför antagandet förtydligats ytterligare gällande fastighetsrättsliga konsekvenser för Banvakten 3 och Banvakten 4.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Barn- och utbildningsnämnd

Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott har inget att erinra mot detaljplanen men påtalar med anledning av anpassad grundskola i den nya skolan vikten av att detaljplanen tillåter de särskilda anpassningar som kan behövas. Det gäller sådant som lättillgängliga gångbanor mellan skola och idrottshall, handikapp- och taxiparkering avsedd för skolan och staket mellan entré och väg för att tryggt kunna vänta vid hämtning och lämning.

Det är även viktigt för att säkerställa en flexibel skola för olika åldrar. Det är viktigt att skolan har frihet att utforma skolbyggnaden för att undvika genomfart av allmänhet under skoltid och tillhåll efter skoltid för att främja en trygg skolmiljö.

Bemötande och kommentarer:

Detaljplanen möjliggör för den typ av anpassningsåtgärder som föreslås. Synpunkterna skickas vidare till sektor service som ska bygga och förvalta skolan.

*Skövde Energi**Uppvärmning:*

Ändra Skövde Värmeverk till Skövde Energi.

Det står att befintliga fjärrvärmeledningar ska ligga kvar men i bemötande och kommentarer från samrådet står det att fjv-ledningar i den östra delen av Mariesjö 10 ligger i byggrättens gräns, ledningen kan därför behöva flyttas.

El:

Texten från oss gällande befintliga elledningar som hamnar i kommande körytor ska flyttas eller kläs in i kabelskyddsror. Denna text saknas i planbeskrivningen.

Bemötande och kommentarer:

Texten "Skövde Värmeverk AB" har i planbeskrivningen ändrats till "Skövde Energi".

Planbeskrivningen har inför antagandet förtydligats angående att de befintliga fjärrvärmeledningar som idag ligger i gatorna ska ligga kvar, och att fjärrvärmeledningen inom den östra delen av Mariesjö 10 behöver justeras för att möjliggöra den föreslagna byggnationen.

Planbeskrivningen har inför antagandet även kompletterats med text om att befintliga elkablar som hamnar i kommande nya körytor ska flyttas eller kläs in i kabelskyddsror.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER*Försvarsmakten*

Försvarsmakten gör fortsatt bedömningen att planförslaget i sin nuvarande utformning inte riskerar medföra påtaglig skada på riksintresse för totalförsvarets militära del.

Bemötande och kommentarer:

Noterat.

*Trafikverket**Infrastruktur*

Ärendet berör väg 26 och väg 49 för vilka Trafikverket är väghållare. Vägarna ingår i funktionellt prioriterat vägnät för dagliga personresor, godstransporter och kollektivtrafik. Väg 26 har till skillnad från väg 49 även en utpekad funktion för långväga personresor och utgör riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

*Trafikverkets synpunkter**Trafikalstring*

Kommunen meddelar i samrådsredogörelsen att Cowi på uppdrag av Skövde kommun under våren 2024 har ombetts göra en fördjupad analys av trafikflödena i ett större omland kring utvecklingsområde Mariesjö, samt att Trafikverket kommer att få ta del av denna när den är färdig.

För Trafikverket är det viktigt att det fördjupade underlaget är klart till kommande detaljplaner i området, samt att Cowi inte enbart uppdaterar trafikflöden för planprogram Mariesjö utan även utreder berörda korsningar med väg 26 och väg 49 – tpl Mariesjö, Hasslum och Stallsiken – med avseende på kapacitet och trafiksäkerhet. Detta då Trafikverket upplever att en sådan analys saknas för det statliga vägnätet i de tidigare trafikutredningar som har tagits fram för planprogrammet. Väg 26 utgör ett riksintresse och har redan idag en trängselproblematik i rusningstid. Kommunal exploatering i Mariesjö får särskilt inte riskera att skapa köer i cirkulationer och av- och påfarter på väg 26, då detta inte enbart påverkar framkomligheten utan även ökar risken för trafikolyckor.

Trafikverket bedömer att trafikalstringen från denna enskilda detaljplan är acceptabel, men konstaterar

samtidigt att det faktum att Cowi:s fördjupade analys ännu inte redovisats i sin helhet för Trafikverket medför att det är svårt att bedöma konsekvenserna av planförslaget. Det medför också att kraven på att redovisa trafikens påverkan på statlig infrastruktur (inkl. utreda samt bekosta eventuella infrastrukturåtgärder) skärps för kommande detaljplaner i Mariesjö. Trafikverket bedömer att det i dagsläget saknas en helhetsbild av trafikutvecklingen, både på översiktsplanenivå och planprogramsnivå.

Dagvatten och skyfall

Trafikverket förutsätter att kommunen avser att utföra de åtgärder angående dag- och skyfallshantering som beskrivs i dagvattenutredningen.

Bemötande och kommentarer:

Eventuell påverkan på statlig infrastruktur ska beaktas/beskrivas även i kommande detaljplaner inom utvecklingsområdet Mariesjö.

Den redovisning av dagvatten- och skyfallsåtgärder som beskrivs i planhandlingarna kommer att genomföras.

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande och kommentarer:

Planområdet innehåller huvudsakligen flerbostadshus, där Postnord uppger att man ska ta emot post i en fastighetsbox på entréplan. Även möjligheten för övriga planerade verksamheter (skola, dagligvaruhandel osv.) att tillgodose Postnords önskemål bedöms som goda.

Detaljplanen innehåller även 8-14 bostadsenheter som radhus längs en gc-väg genom det större renodlade bostadskvarteret. Planen anger att det ska bildas en gemensamhetsanläggning (g₁) för kvarteret, bl.a. för att den gemensamma gården och passager dill denna. Brevlådesamling till radhusen skulle ev. även kunna ingå i denna gemensamhetsanläggning. Att reservera och upplåta allmän platsmark (i detta fall gc-väg) för brevlådesamlingar är inte aktuellt då det inte är ett kommunalt ansvar att drifta och sköta brevlådesamlingar.

Postnords yttrande vidarebefordras för kännedom till mark- och exploateringsenheten samt till exploatörerna.

SGI

SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2024-02-14 och 4.3.1-2401-0136) och framförde att vi önskade några förtydliganden kring den geotekniska stabilitetsutredningen. SGI lyfte även frågan om rekommendationen gällande en maximal belastning om 25 kPa på slänten i det sydöstra hörnet i planområdet var plantekniskt säkerställt.

SGI ser att synpunkterna gällande förtydliganden av den geotekniska utredningen har bemötts och har inga ytterligare synpunkter gällande detta.

För frågan om den maximala belastningen i slänten om 25 kPa, överlåter SGI bedömningen till Länsstyrelsen om huruvida det är plantekniskt säkerställt enligt PBL.

Bemötande och kommentarer:

Se bemötande av yttrande från Länsstyrelsen på sidan 5.

ÖVRIGA PRIVATPERSONER

Privatperson

Kompletterande/Förtydligande synpunkter Detaljplan PLAN.2023.13

Vidhåller mina synpunkter på beteckningarna h_1 – h_3 :

h_1 Högsta nockhöjd meter

h_2 Högsta nockhöjd meter över angivet nollplan

h_3 Högsta nockhöjd meter över angivet nollplan

h_2 – h_3 Hänvisar till nollplanet. Men var finns förhållandet mellan nollplan och tänkt markyta inom detaljplanen?

Hoppas denna frågeställning är tydlig nog för justering/komplettering av detaljplanen.

Jag, med stor och omfattande erfarenhet av detaljplanearbete, hittar tyvärr inte svaret på Detaljplan PLAN.2023.13

Bemötande och kommentarer:

Höjdskillnaderna inom planområdet är inte stora. Under kapitlet "Fysisk miljö / Förutsättningar / Vegetation och topografi" på sidan 45 i planbeskrivningen, framgår att området sluttar från ca. +127 (meter över havet/nollplanet) i norr till ca. +124 i söder.

Gatornas befintliga marknivåer avses inte påtagligt förändras, och även kvarterens markhöjder ska i stort behållas vid planens genomförande. Detta har förtydligats i planbeskrivningen inför antagandet, se under kapitlet "Fysisk miljö / Konsekvenser / Vegetation och topografi", sidan 46.

För att tydligare beskriva byggnadernas höjder har planbeskrivningen under kapitlet "Planförslaget / Bebyggelse" på sidorna 6 - 7, även förtydligats med högsta tillåtna nockhöjder som komplement till tidigare angivna våningsplan.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

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

Plankarta

- Bestämmelse m_1 utgår.
- Nya bestämmelser n_2 - Markens höjd får inte vara högre än <angivet> meter över nollplanet.
- Ny bestämmelse n_3 - Markens höjd (inom egenskapsområdet) får inte vara högre än + 124,5 meter över nollplanet.

Planbeskrivning

- Kapitlen "Motiv till detaljplanens reglering" samt "Planeringsförutsättningar och konsekvenser / Geoteknik och hydrologi" har uppdaterats med information om nytillkomna planbestämmelser som reglerar tillskottslasten inom södra Mariesjö 10. Bestämmelserna har bl.a. stöd i en ny bilaga "F2 - Förtydligande kring tillskottsbelastning" som också tillförs planhandlingarna.
- "Skövde Värmeverk AB" har ändrats till "Skövde Energi AB".
- Förtydligande gällande ledningar har gjorts under rubrikerna "Tekniska frågor" samt "Teknisk försörjning".
- Förtydligande av fastighetsrättsliga konsekvenser för Banvakten 3 och 4 har skett under rubriken "Ekonomiska frågor".
- Förtydliganden kring förslagna högsta tillåtna nockhöjder på bebyggelsen.

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

Plankarta

- Uppdelning av tillåten bruttoarea inom användningen R_1

Planbeskrivning

- Rubriken "Kulturmiljö" har införts i planbeskrivningen med text som beskriver de kulturmiljövärden som tidigare funnits på platsen.
- Justering av tidigare text om friytor.

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

Justeringen/arna enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för förnyad granskning.

Inga sakägare har under samråd eller granskning framfört synpunkter mot planförslaget. Inkomna synpunkter från övriga privatpersoner har bedömts blivit tillgodosedda.

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

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

Skövde 2024-08-21

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson

Planchef

Bodil Lorentzon

Planarkitekt

Ingemar Frid

Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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