



Detaljplan för

Brunnsbomarken

Skara kommun, Västra Götalands län

Granskningsutlåtande



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Detaljplanen har varit ute på granskning mellan den 16 oktober till måndagen den 2 november. Detaljplanen har funnits tillgänglig på kommunens fysiska anslagstavla i Stadshuset samt med samtliga filer tillgängliga på kommunens hemsida. Kungörelse har skett i lokaltidningen SKLT, på kommunens digitala anslagstavla samt kommunens Facebooksida. Planhandlingar samt informationsbrev har sänts via e-post samt vanlig post till samtliga sakägare enligt fastighetsförteckning.

SKRIVELSER UTAN ANMÄRKNING

SERVICE OCH TEKNIK

Service och teknik har inga synpunkter på framtaget förslag då det inte berör någon av våra verksamheter, all utbyggnad sker på kvartermark och ingen ny allmän plats i form av gator eller parker tillkommer.

VIKING GENETICS

Vi kan se att VikingGenetics verksamhet finns beskriven i dokumentet planbeskrivning Brunnsbomarken enligt överenskommelse, och vi har inget ytterligare att tillägga.

LANTMÄTERIET

Lantmäteriet har inget att erinra.

SKRIVELSER MED ANMÄRKNING OCH BEMÖTANDEN

SLU

Generella synpunkter

SLU har tidigare yttrat sig i ärendet vid det samråd som har genomförts. Dessa synpunkter finns även väl beskrivna i inkommen samrådsredogörelse. Utöver de generella synpunkter som framfördes i samrådet har SLU inget ytterligare att tillägga.

Specifika synpunkter

I den uppdaterade planbeskrivningen sid 10 första stycket ”Störande verksamhet” eller på annan plats om det bedöms lämpligare, önskar SLU ett tillägg där det konstateras att:

”Planerad bebyggelse/exploatering får inte medföra att SLU:s befintliga verksamhet begränsas.”

SLU önskar också att denna skrivning återfinns i den slutliga detaljplan-kartan.

Bemötande

SLU:s önskemål förs in i planbeskrivningen. Det finns dock ingen planbestämmelse som kan reglera syftet med SLU:s önskemål i plankartan. Eventuell intressekonflikt regleras i Miljöbalken.



TRAFIKVERKET

Trafikverket anser att synpunkterna som framfördes i samrådsskedet gällande trafikallsträng har bemötts på ett tillfredställande sätt. Trafikverket ser även positivt på att plankartan har justerats gällande planområdesgräns, prickmark och anslutningar.

Trafikverket noterar att dagvattenutredningen har kompletterats och att plankartan har reviderats med bestämmelser för ytor för dagvattenhantering. I planbeskrivningen har man även på sidan 18 lagt till texten att dagvatten leds mot Trafikverkets dike västerut vid Axvallagatan. Trafikverket vidhåller fortsatt att vägdikeyn endast är till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Bemötande

Dagvattenhanteringen uppdateras för att tillmötesgå Trafikverkets synpunkt så långt det är möjligt. Plankartan kompletteras med en bestämmelse om att dagvattendike inom vägområdet inte får belastas med ytterligare vatten från kvartersmark.

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna 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.

För att planen inte ska prövas av Länsstyrelsen behöver kommunen: Utreda och säkerställa översvänningsåtgärder ytterligare.

Råd - För att säkerställa planens genomförbarhet bör kommunen även beakta att:

Kommunen behöver ta ansvar för vatten och avlopp, både till och inom planområdet.

Dispens från markavvattningsförbudet samt tillstånd till markavvattning kan komma att krävas.

Lokaliseringsutredningens avgränsning bedöms vara för snäv.

SLU:s och avelsstationens verksamhet samt potentiell djurhållning innebär risk för störningar för framtida boende inom planområdet.

Arkeologisk slutundersökning kan komma att krävas.

De berörda dikena omfattas av biotopskydd, men så länge avsikten är att lämna dem orörda så behövs ingen dispens.

Motiv för bedömningen

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till prövningsgrunderna och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska behöva pröva ett antagande av detaljplanen.

Översvämningssåtgärder behöver utredas och säkerställas ytterligare

Länsstyrelsen noterar att kommunen har arbetat in bestämmelser för ytor för dagvattenhantering på plankartan. Det finns dock översvämningssåtgärdsrelaterade åtgärdsförslag i dagvattenutredning och planbeskrivning som inte har säkerställts, trots att dagvattenutredningen visar att påtaglig översvämningssåtgärdsrisk i samband med skyfall finns och att markanvändningen utan skyddsåtgärder kan anses vara olämplig. Länsstyrelsen vidhåller att åtgärder som krävs för att marken ska vara lämplig ur översvämningssynpunkt behöver regleras på plankartan så långt som möjligt, eller på annat sätt säkerställas innan planen antas. Planbestämmelser underlättar också kommunens möjlighet att följa upp att dagvattenhanteringen är tillräckligt dimensionerad i de fall det, nu eller i framtiden, är olika exploatörer inom planområdet.

När det gäller de åtgärder som inte har säkerställts har Länsstyrelsen följande kommentarer:

En översvämningssåtgärd som kommunen anger i planbeskrivningen, men som inte har säkerställts i plankartan, är att nivå för entréer och färdigt innergolv ska vara belägna ovanför den angivna nivån. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen på att även grundkonstruktionen ofta behöver placeras på sådant sätt att den inte tar skada vid översvämning.

Andra åtgärder som kommunen har angett, men inte säkerställt, är fördjupning och breddning av befintliga angränsande diken samt invallning av delar av planområdet för att skydda mot vatten. Om dessa åtgärder är en förutsättning för att kunna bebygga planområdet så skulle det kunna betraktas som markavvattning, vilket är en tillståndspliktig vattenverksamhet. För detta krävs dispens från markavvattningsförbudet samt tillstånd till markavvattning. En sådan ansökan skickas till Länsstyrelsen. Normal dagvattenhantering inom detaljplan samt bortledning av dagvatten definieras dock inte som markavvattning.

En åtgärd som kommunen har säkerställt i plankartan är ytor för en torrsvattendamm. Inom denna yta tillåts dock komplementbyggnader, vilket kommunen bör undersöka och motivera lämpligheten i.



En annan åtgärd som kommunen anger har säkerställts i plankartan är parkeringsytorna, som avses användas som buffertytor vid skyfall. Länsstyrelsen ifrågasätter dock lämpligheten i att låta parkeringsplatser översvämmas. Om kommunen överväger denna utformning bör kommunen redovisa vilken vattennivå som kan förväntas och vad konsekvenserna för parkerade bilar blir.

Sammantaget behöver kommunen utreda dagvattenhantering och översvämningsrisk ytterligare, för att sedan kunna göra de regleringar som krävs för att säkerställa planens lämplighet. Dagvattenutredningen behöver revideras då väg diket längs Axvallagatan sannolikt inte kan användas för bortledning av dagvatten och höga flöden, se Trafikverkets yttrande daterat 2020-10-23, där Trafikverket anger att väg diket endast är till för vägens avvattning.

Exploateringsgraden behöver anpassas efter vilka ytor och åtgärder som behövs för hantering av dagvatten, skyfall och risk för översvämmning.

Bemötande

De föreslagna åtgärderna är exempel på hur dagvattenfrågan skulle kunna lösas. Det finns dock många olika lösningar som uppfyller målet. Detaljplanen ska vara så flexibel att det finns möjlighet att välja den bästa lösningen istället för att på förhand ha låst in sig med en specifik åtgärd som i framtiden visar sig vara sämre. Detaljplanen har istället utformats genom att reglera vilket resultat som ska uppnås för att säkerställa säkerheten för människor, miljö och byggnader.

Plankartan har kompletterats med bestämmelse om att ytor för dagvattenhantering inte får hårdgöras samt att ytan får översvämmas. En ytterligare åtgärd i plankartan till dagvattenhanterings fördel är att byggrätten i planens nordöstra hörn har minskats samt prickmarken utökats längs hela planområdets västra sida för att garantera 10 meters avstånd mellan fastighetsgräns och byggnad. Även dagvattenutredningen har omarbetas för att tillse att Trafikverkets väg diket i söder inte kommer att belastas med dagvatten från kvartersmark.

Plankartan har kompletterats med plushöjder samt vilken volym vattenmängd skyfallsytan ska klara av att hantera.

Synpunkter på granskningshandlingen

Störningar från SLU:s verksamhet och potentiell djurhållning bör beaktas I samrådsredogörelsen har kommunen framfört att ”En förutsättning för att kommunen ställer sig positiv till bostadsexploatering i området är att SLU:s befintliga verksamhet inte begränsas.”

Samtidigt så skriver SLU att deras verksamhet innebär vägtransporter med tyngre och bredare lantbruksekipage samt gödselspridning i direkt angränsning till planområdet, vilket innebär ett behov av särskilt hänsynstagande från framtida invånare. Kommunen kan inte kräva särskilt hänsynstagande från framtida invånare, så om de skulle klaga på störningarna så är det SLU resp. avelsstationen som står ansvarig för att åtgärda detta med trolig inskränkning på sin verksamhet som följd. Därutöver så finns det inget hinder för djurhållning i marken intill planområdet, vilket kommunen också bör beakta i avvägningen om planens lämplighet för bostadsändamål.

Bemötande

Till avelsstationen är det ca 500 meter vilket med god marginal klarar skyddsavstånd för allergener. SLU:s mark avgränsas till planområdet via Axevallavägen. Den jordbrukare som äger och/eller arrenderar marken närmast planområdet har hästar ca 200 meter nordöst om planområdet vilket också är mer än de 50 meter som rekommenderat som minsta avstånd. Marken runt om planområdet används sällan som betesmark utan främst odlas vall.

De olägenheter som kan uppstå i form av lukt från spridningsgödsel, jordrök och ev. buller, regleras av de hänsynsregler som finns i MB kap. 2. En olägenhet ska anses vara en stadigvarande störning för att verksamhetsutövaren ska behöva göra anpassningar för att minska olägenheten. Är den däremot av tillfällig karaktär anses boende kunna acceptera olägenheten. Det är alltså avgörande hur verksamheterna bedrivs som har betydelse, inte att verksamheten finns. Gödselspridning är tex. redan reglerad under vilket tidsperiod gödslet får spridas och verksamhetsutövarna är sedan lång tid väl insatta i vilka regler som gäller.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kommunen behöver ta ansvar för VA både till och inom planområdet. Lantmäteriet hade i sitt samrådsyttrande efterfrågat ett förtydligande om huruvida det behöver bildas en gemensamhetsanläggning för vatten- och avlopp, vilket kommunen i samrådsredogörelsen inte har svarat på. Utifrån den informationen som finns har Länsstyrelsen tolkat det som att kommunen endast avser att skapa en anslutningspunkt till planområdet, men att kommunen inte avser att bygga ut VA-anläggningen inom området.

Om kommunen har bedömt att området är ett sådant område som avses i 6 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV), med behov av att ordna vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang, så är det ett kommunalt ansvar att ordna det.

I förarbetena till vattentjänstlagen (se prop. 2005/06:78 s. 28 f) uttalar regeringen följande om denna skyldighet;

För att säkerställa den kommunala rådigheten över resurserna bör kommunens ovillkorliga skyldighet att ordna en VA-anläggning vara kvar men skärpas på så sätt att kommunen ska fullgöra sin skyldighet med en kommunal anläggning, d.v.s. en anläggning som kommunen äger eller har ett rättsligt bestämmande över.

På sidan 51 i förarbetena sägs också att all bebyggelse som betjänas av eller ligger inom det område där förutsättningarna för kommunens utbyggnadsskyldighet är uppfyllda, bör däremot omfattas av verksamhetsområdet. Det är knappast godtagbart – som i dag förekommer på sina håll – att relativt stora bostadsområden med eget internt distributionsnät förläggs utanför verksamhetsområdet, trots att den allmänna anläggningen betjänar dem med både vatten och avlopp. En VA-anläggning av detta slag, som för sin försörjning är helt beroende av den allmänna anläggningens tjänster, bör inte undantas från verksamhetsområdet. Använn-



darna där skall inte behöva finna sig i ett för dem betydligt sämre VA-rättsligt förhållande än vad andra som betjänas av den allmänna anläggningen har.

Om vattenförsörjning eller avlopp behöver ordnas i ett större sammanhang är det alltså kommunen som har en ovillkorlig och omedelbar skyldighet att tillgodose behovet genom en kommunal anläggning. Det är inte möjligt för kommunen att befria sig från det ansvaret genom att hänvisa till enskilda lösningar. Enligt Länsstyrelsens bedömning kan kommunen inte heller avtala bort detta ansvar genom ett civilrättsligt avtal (jfr bl.a. prop. 2005/06:78 s. 26 ff., 41 ff. och s. 135 f., Miljööverdomstolens dom den 5 juli 2010 i mål M 2350-10 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 16 mars 2012 i mål M 2403-11).

Sammanfattningsvis så innebär detta att kommunen, i det fall planområdet betraktas som ett 6 §-område enligt LAV, är skyldig att bygga ut anslutningspunkter för VA till samtliga fastigheters fastighetsgräns. För att säkerställa planens genomförbarhet behöver kommunens ta ställning till huruvida planområdet är ett 6 §-område enligt LAV, samt tydligt beskriva och motivera avsikterna med hanteringen av dricksvatten och avloppsvatten i planhandlingarna.

Bemötande

Hela detaljplanen är ett privat initiativ och en gemensamhetsanläggning kommer att skapas för drift av gator och dagvatten. Eftersom detaljplanen endast omfattas av 2 fastigheter (varav båda idag ägs av initiativtagaren som säljer majoriteten till projektägaren) kan det kommunala energi och VA bolaget (SEAB) endast dra fram en anslutning till hela området. Efter Länsstyrelsens upplysning och synpunkt kommer nu detaljplanen att ingå i SEAB:s verksamhetsområde. Planbeskrivning och Genomförandebeskrivning uppdateras därefter.

Lokaliseringsutredningens avgränsning bedöms vara för snäv

Kommunen har gjort en sådan lokaliseringstudie, enligt 3 kap. 4§ miljöbalken, som Länsstyrelsen efterfrågade vid samrådet.

I utredningen anges att fastighetstaxeringen bedöms utgöra en omständighet som ska beaktas. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen om att en ny dom från Mark- och miljööverdomstolen, P 7885-19, visar att fastighetstaxeringen inte längre är relevant vid bedömningen av huruvida marken är jordbruksmark. Det är de faktiska omständigheterna, så som läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar, som avgör om det är en brukningsvärd jordbruksmark, oavsett typkod i fastighetstaxeringen.

Alternativen som presenteras i lokaliseringstudien är alla i nära anslutning till Skara tätort. Länsstyrelsen bedömer att man i en jordbrukskommun bör leta alternativ i ett större område och även utanför tätorten. Viktigt att komma ihåg är också att det inte är det bästa alternativet för den nya mark-

användningen som skall väljas, utan ett ur samhällsbyggnadssynpunkt godtagbart alternativ. Finns ett ur samhällsbyggnadssynpunkt godtagbart alternativ så får inte brukningsvärd jordbruksmark exploateras.

Bemötande

Skara kommun noterar LST:s synpunkt i rättsak. Kommunen har i övrigt bedömt att ett nytt bostadsområde i nära anslutning till Skara tätort är lämplig med avseende på så pass många hållbarhetsmål att fördelen överväger nackdelen. Enligt MB §11 ska i miljöbedömningen framgå rimliga alternativ med hänsyn till geografisk räckvidd. Kommunen bedömer att så skett. Kommunen jobbar intensivt med översiktsplanen och frågan om jordbruksmark fördjupas i översiktsplanen.

Arkeologisk slutundersökning kan komma att krävas

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det efter den arkeologiska förundersökning av påträffade fornlämningar, som kommunen har ansökt om, kan komma att krävas en arkeologisk undersökning (slutundersökning) om Länsstyrelsen bedömer att detta är nödvändigt.

Bemötande

Arkeologisk slutundersökning är beställd av exploatören.

Om diken lämnas orörda krävs ingen biotopskyddsdispens

Kommunen har angett att det inte finns några biotopskyddade objekt inom planområdet. Länsstyrelsen instämmer inte i denna bedömning. Diket, som kommunen beskriver som en del av väganläggningen, ligger visserligen utmed en väg samt GC-väg men också i anslutning till jordbruksmarken. Öppna diken omfattas i normalfallet av biotopskyddsbestämmelserna även när de är belägna i gränsen mellan jordbruksmark och annat markslag, till exempel skogsmark, tomtmark eller väg. I detta fall bedömer länsstyrelsen att de omfattas av bestämmelserna. Men eftersom kommunen samtidigt uppger att diken ska lämnas orörda så behövs ingen dispens.

Bemötande

Det finns ett öppet dike i norr och ett vägdikey i söder. Båda omfattas av generellt biotopskydd, vid eventuella ingrepp krävs dispens från biotopskydd från Länsstyrelsen men enligt plan ska båda dessa diken lämnas helt orörda. Som en del av dagvattenlösningen föreslås ett tvåstegsdike utmed planområdets västra gräns. Denna typ av diken tillskapar en rik biotop som bidrar till den biologiska mångfalden och tillför kvaliteter på platsen.

KERSTIN LARSSON

Undertecknad, ägare till Brunnsbomarken 7:3, 8:1, 8:2 samt brukare av Brunnsbomarken 4:1, 7:2 och 14:1 ser att det i detaljplanen fattas den inlaga jag skickade per post i samband med

samrådet.

Här kommer därför nämnda synpunkter igen.

Jag och min man bedriver konventionellt jordbruk, ca 170 ha på bl a ovanstående fastigheter, samt har en avelsbesättning med renrasig charolais. Djuren betar tidvis på den ägda fastigheten samt under större del av sommaren i naturreservatet Brunsbo äng, för att främja den biologiska mångfalden, där vi har ett nära samarbete med Länsstyrelsen sedan många år. Vi bedriver också viss hästavel.

Planerat byggnationsområde omgärdas av jordbruksmark gräns i gräns på väster sida, 4:1, på norra sidan GC-väg, 7:2, samt på öster sida Brunsbo Alléväg, 8:1, 8:2. Inom ca 200 m finns ekonomibyggnader för nötkreatur och hästar.

Vårt jordbruksföretag inkluderar fastgödselspridning (får och kan spridas enligt gällande lagar och föreskrifter under en viss tidsperiod) och upplag, mestadels vår och höst, med allt vad detta innebär, såsom lukt, buller, ogräsbekämpning samt jordbearbetning med viss jordrök.

Det är av stor vikt för vårt företag att vi även fortsättningsvis kan bruka åkermarken som tidigare. Fastigheten Östra Brandshagen har gått i arv i generationer sedan senare delen av 1800-talet, Södra Brandshagen och Västra Brandshagen har min mor och far brukat före oss sedan 1960-talet.

Övriga synpunkter:

Många kommuner har tagit beslutet att ej bygga på umbärlig åkermark med hänsyn till rådande läge avseende matproduktionen i världen, så dock ej Skara kommun?

Enligt Planbeskrivning Samråd sidan 7, mark och vegetation står det att åkermarken inte brukas. Åkermarken har odlats kontinuerligt under åren, så sent som september 2020 skördades vall!?

Bemötande

För att öka avståndet till Brunsbomarken 4:1 har byggrätten dragits 6,5 meter åt öst. Detta påverkar endast byggnadens placering. Bostadstomt att vistas på påverkas inte. Detta skapar en 10 meters fri zon mellan åkern väster om planområdet och nya bostadshus. Planområdets nordöstra hörn har även försetts med prickmark pga. markavvattningsföretagets dräneringsrör. Att detta område inte bebyggs skapar en möjlighet för lantbruksfordon att transporteras mellan åkerskiftena. För övriga synpunkter, se bemötande svar under Länsstyrelsens yttrande.

Uppgiften om att marken inte brukas är felaktig och kommer att ändras.