



Detaljplan för

Sörskogen norra etapp 2,

del av Kronäng 11:1

Skara kommun, Västra Götalands län

Samrådsredogörelse

Upprättad 2019-06-18



HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Kommunstyrelsen i Skara har gett Plan- och byggenheten i uppdrag att se över möjligheten att ta fram en ny detaljplan för del av Kronäng 11:1.

Detaljplanen har presenterats för Kommunstyrelsen den 7 mars 2018, som beslutat att sända ut planen på samråd. Planen har varit ute på samråd under tiden 16 mars – 13 april 2018.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga på Trädgårdsgatan 2 i Skara samt på kommunens hemsida.

SKRIVELSER UTAN ANMÄRKNING

Kultur- och fritidsnämnden, 2018-03-21

Har inte några synpunkter att lämna i ärendet.

Polismyndigheten, Polisregion Väst, 2018-03-22

LPO Västra Skaraborg har inget att erinra mot detta.

INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDEN

Kommunala nämnder och förvaltningar

Nämnden för service och teknik, 2018-04-05

Nämnden beslutar lämna följande yttrande över förslag till detaljplan för Sörskogen norra etapp 2:

- drift och skötsel av gräsdike för dagvatten*
- gatubredd*
- maskinell grässlåtter på stråken för avvattning*
- lekparken ska kunna nås med fordon.*

Följande punkter vill nämnden för service och teknik lämna på detaljplanen:

- Att ta hand om och fördröja dagvatten innan det når mottagaren är ett bra initiativ. Men föreslagen utformning av gaturummet med ett gräsdike mellan gata och fastighetsgräns är inte optimalt när möjligheten till drift och skötsel ska beaktas, det blir kostsamt och svårskött. Utformningen förutsätter att gräset klipps manuellt och detta i kombination med att det inte*



- finns några kommunala gräsytor i området kommer detta att bli kostsamt. Ett annat problem är hur in- och utfart till fastigheterna som ligger innanför gräsdiket ska gå till utan att förstöra diket funktion. Om höjdläget medger kan fördröjningen av dagvattnet placeras i gatan med dolda magasin.*
- Gaturummet som i förslaget är väl tilltaget med hänsyn till förväntad trafik, det blir mycket asfalt som ska skötas och underhållas, förslagsvis kan gatorna få en utformning lika den som nyligen byggts i angränsande område i söder.*
 - Avvattningsstråken i områdets utkant måste få en utformning som möjliggör maskinell grässlätter.*
 - För att kunna sköta drift och underhåll på den föreslagna lekytan i söder måste denna kunna nås med fordon. Storlek på fordon beror på vad lekplatsen planeras att utrustas med.*

Bemötande:

Gatubredd har reducerats och hantering av dagvatten kommer att ske med dagvattenledningar och svackdiken inom naturmark. Detaljerad utformning av grönstråken görs inte inom detaljplanen utan ska hanteras i ett senare skede. Bredden på stråken är minst 5 meter. Tillfarten norrifrån till lekplatsen i söder bedöms tillräcklig. Utformningen har reviderats på plankarta och i planbeskrivning.

Statliga myndigheter

Lantmäteriet, 2018-04-13

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Grundkarta

- Teckenförklaring till grundkartan saknas.*
- Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.*

Utfartsförbud inte OK i planområdesgräns

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför det i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet.

Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.

Delar av planen som bör förbättras

U-område saknas

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort eller flyttas behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar de avstyckningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Planeekonomi

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/ instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

Bemötande:

Grundkartan har uppdaterats inför granskning och teckenförklaring samt datum redovisas.

Plangränsen har utökats i väster för att möjliggöra utfartsförbud från blivande bostadstomter.

Ledningar ska flyttas till allmän plats och därmed säkerställa tillgång till allmännyttiga ledningar.

Planbeskrivningen har förtydligats angående fastighetsbildning.

Planekonomin specificeras inte i detalj, planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Skara kommun initierar och bekostar lantmäteriförättning där nya fastigheter för bostäder bildas. Ägaren till fastigheten Sörskogen 2:7 bekostar fastighetsregleringen för den mark som skall föras till nämnda fastighet. Skara kommun har under dialog med fastighetsägarna till Sörskogen 2:7, kommit överens om reglerade fastighetsgränser och medföljande kostnader. Överenskommelse har tecknats.

Länsstyrelsen, 2018-04-11

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas under förutsättning att nedanstående synpunkter angående eventuell breddning av E20 samt översvämning/ skyfall beaktas.

Rikensintresse infrastruktur och regionala förhållanden

Trafikverket anger att ett arbete med att utreda och säkerställa att tillräckligt utrymme för att bygga ut E20 till 2+2 körfält förbi Skara i befintlig sträckning pågår genom kommunens försorg. Att tillräckligt utrymme säkras är en förutsättning för



en eventuell västlig korridor. Av planhandlingarna framgår inte att detta extra utrymme säkras. Här bör kommunen komplettera och eventuellt justera förslaget. Länsstyrelsen delar Trafikverkets mening.

Översvämning/ Skyfall

Extrem nederbörd/ skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå.

Med anledning av att dagvattnets avrinning sker till Gällkvistabäcken bör kommunen också konstatera om detta kan medföra några problem med översvämning för planområdet eller inte.

Följande prövningsgrunder berörs inte negativt av detaljplanen;

- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Allmänna intressen

I Skaras bostadsförsörjningsprogram (2016) är Sörskogen utpekad som framtida bostadsområde. Översiktsplan för Skara kommun är däremot 14 år gammal. Förfarandet med den fördjupade översiktsplanen med samrådshandlingar från 2016 har avbrutits och därmed är FÖP:en inte antagen. Det är angeläget att kommunen upprättar en aktuell översiktsplan som motiverar framtida exploatering.

Vi saknar därmed underlag som visar på varför detaljplanen är förenlig med villkoren i 3 kap 4 § miljöbalken. Det är därför önskvärt att kommunen i detta skede utreder och motiverar att planen uppfyller villkoren i 3 kap 4 § miljöbalken, det vill säga att jordbruksmark får användas för bebyggelsen i detaljplanen.

Föreslås jordbruksmark att nyttjas för samhällsuthyggnad behöver de övervägande som ligger till grund framgå av planens beskrivning. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken behöver tre punkter utredas innan en förändrad markanvändning av jordbruksmark föreslås:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark än brukningsvärd jordbruksmark i anspråk inte tillfredsställande?

Om den aktuella jordbruksmarken bedöms brukningsvärd behöver fråga två utredas huruvida den nya markanvändningen är ett väsentligt samhällsintresse. Om även villkoret om väsentligt samhällsintresse är uppfyllt återstår att

besvara varför inte annan mark än brukningsvärd jordbruksmark kan användas. Vilka andra områden har utretts och vad är skälen till att de inte kan användas för att uppnå planens syfte.

Det finns också regionala tilläggs mål att ta hänsyn till.

Jordbruksverket har tagit fram kunskapsunderlag om jordbruksmarkens värden, samt ett stödverktyg för att hushålla med jordbruksmarken.

Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden – ett stödverktyg.

Stödverktyget ger konkreta exempel på hur kommunen kan arbeta för att bevara jordbruksmarkens olika värden i sin fysiska planering.

Kommunens möjligheter att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden. Jordbruksmarkens värden.

Social hållbarhet, buller och bebyggelsestruktur

Beskrivning av befintlig eller planerad kollektivtrafik och GC-väg till Skara centrum från planområdet är önskvärd. Länsstyrelsen önskar även ta del av den separata trafikutredningen (Ramböll 2018).

Planhandlingarna hänvisar till en utförd bullerutredning. Länsstyrelsen önskar ta del av bullerutredningen för att kunna bedöma bulleraspekten. Där bör framgå vilket underlag (trafikmängd, prognosår) som bullerberäkningen är baserad på, om det förutsätts utbyggnad av bullervall för att klara max- och ekvivalentvärden eller eventuella andra skyddsåtgärder. Vi undrar även om eventuell utbyggnad av E20 är inräknad i prognosen över framtida buller samt om kommunen har för avsikt att säkerställa att förläggningen av bullervall i öster kommer till stånd?

Om kommunen avser att uppföra fler bostadshus rekommenderar Länsstyrelsen att luftintag placeras bort från E20 (på motsatt sida från riskkällan).

Naturvårdsverket har i samråd med Folkhälsomyndigheten tagit fram en vägledning med riktvärden för buller på skolgårdar från väg- och spårtrafik. (NV-01534, 17 September 2017). Klaras riktvärdena för skolgården med avseende på vägledningen?

Anläggandet av ny förskola och skolgård är anmälningspliktigt och tillsynsmyndighet är Miljö- och hälsa i Skara kommun varför samråd ska ske med tillsynsmyndigheten.

Länsstyrelsen vill rekommendera kommunen att lekområden för skolverksamheten inte förläggs i naturområdet mellan skolan och E20. Kommunen skriver att utrymmet mellan vallen och närmsta rad med bostäder ska utformas för dagvattenhantering och kommer inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Det är av stor vikt att detta säkerställs.

Farligt gods

Vanligtvis brukar Länsstyrelsen vilja se en utökad beskrivning av risk-situationen men med anledning av den vall som finns mellan E20 det tänka bostadsområdet samt avståndet delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att risk-situationen är acceptabel.

Natur

Kommunen uppger att åtgärder på stenmuren kräver



biotopskyddsdispens. Innebär det några åtgärder på stenvallen eller/ och kommer den att skyddas av planbestämmelser om den ska vara kvar. De öppna diken kan skyddas av planbestämmelser.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Bemötande:

Riksintresse infrastruktur:

Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare beskrivning av det arbete och den dialog som Skara kommun haft med Trafikverket om motorvägens framtida läge och utformning. En breddning av E20 till 2+2 väg är inte aktuellt i närtid.

Planbeskrivningen och plankarta har kompletterats med förtydliganden om hur Skara kommun hanterar dagvatten och preciserar krav som ställs på nybyggnation för att minimera risker och skador orsakade av skyfall.

Jordbruksmark: Planbeskrivningen har kompletterats med de överväganden som gjorts.

Social hållbarhet, buller och bebyggelsestruktur: Trafikutredningen och bullerberäkningarna biläggs granskningshandlingarna. Planbeskrivningen har förtydligats gällande buller, GC-vägar och kollektivtrafik. Plankartan har kompletterats med ett skyddsområde för att säkerställa att bullervallen byggs ut.

Plankartan kompletteras med planbestämmelse för skydd av stenvall. En öppning behöver göras i stenvallen för att möjliggöra en anslutande väg till bostadsområdet i söder. Länsstyrelsen har beviljat dispensansökan för detta. De stenar som tas bort ska läggas till på andra delar av stenvallen enligt anvisningar i Länsstyrelsens beslut. Det finns inga öppna diken inom planområdet som omfattas av det generella biotopskyddet.

Farligt gods och behovsbedömning: Noteras.

Trafikverket, 2018-03-29

Planområdet ligger intill de statliga vägarna E20 och väg 2675.

– E20 är utpekad som riksintresse för transporter samt funktionellt prioriterad väg för nationella och internationella transporter. Vägen är också anvisad som primär väg för transporter av farligt gods. Hastighetsgränsen är 100 km/h förbi planområdet och 2014 uppmättes trafikmängden till

9 609 fordon per dygn, varav 2 009 tunga fordon.
– Väg 2675 har en skyltad hastighet på 50 km/tim på den aktuella sträckan. Trafikmätning från 2011 visar 407 fordon per dygn, varav 13 lastbilar.

Trafikverkets synpunkter

Riksintresse

Ett arbete med att utreda och säkerställa att tillräckligt utrymme för att bygga ut E20 till 2+2 körfält förbi Skara i befintlig sträckning pågår genom kommunens försorg. Att tillräckligt utrymme säkras är en förutsättning för att upphäva beslut om en västlig korridor. Av planhandlingarna framgår inte att detta extra utrymme säkras. Här bör kommunen komplettera och eventuellt justera förslaget.

Avstånd till väg

Trafikverket konstaterar att byggrätten i förslaget ligger så nära E20 som 60 meter, alltså avsevärt närmare än de 150 meter vilka utgör gräns där riskanalys krävs. De åtgärder som föreskrivs i planhandlingarna kan enligt Trafikverkets mening vara tillräckliga, men vi förutsätter att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning inhämtas och beaktas.

Buller

Trafikverket önskar ta del av hela den bullerbedömning som planhandlingarna hänvisar till. För statlig infrastruktur ska bullerberäkningar göras mot prognosår 2040. Bullerutredningen bör kompletteras med detta perspektiv ifall det saknas. Närheten till E20 gör att risken för bullerstörning är stor. Det bör tydligare framgå av planhandlingarna ifall förlängande av bullervall är en förutsättning för byggnation.

Påverkan på statlig väg

Trafikverket har tagit del av den till detaljplanen (och kommande etapp) tillhörande trafikutredningen. Trots att den trafik som tillkommer till och från det nya området är större än den senast uppmätta trafikmängden på väg 2675 så är kommunens bedömning i det här skedet att inte genomföra annat än mindre åtgärder i korsningen. Trafikverket har inget att erinra mot detta, men vill påtala att ifall det visar sig att behoven av förändring är större än vad som nu bedöms så är det kommunen som ska utreda, projektera och finansiera konsekvenserna av den kommunala planeringen i samråd med Trafikverket som beslutar i frågorna. Trafikverket har inga möjligheter att finansiera åtgärder som påkallas av kommunala utbyggnadsplaner.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Bemötande:

Riksintresse: Se svar ovan till Länsstyrelsen.



Avstånd väg: Synpunkter har inhämtats från räddningstjänsten och plankartan har kompletterats med planbestämmelser avseende placering av entréer. Synpunkt om nödavstängning av ventilation har ej tillgodosetts. Planområdet har utökats med ett skyddsområde i norr för en vall.

Buller: Bullerbedömningen har reviderats och bifogas granskningshandlingarna där 2040 är prognosår. Planbeskrivningen har förtydligats.

Påverkan: Noteras.

Sakägare och rättighetsägare

Västtrafik, 2018-04-13

Ser positivt på en utbyggnad men vill påpeka att kollektivtrafiken borde beskrivas och det under egen rubrik.

Bemötande:

Beaktas. Ett beskrivande stycke om kollektivtrafik och GC-vägar har lagts till.

Skara Energi AB, 2018-11-22

Ser positivt på en utbyggnad av bostäder i Skara och planområdet kan förhållandevis enkelt anslutas till befintligt ledningsnät.

Skara Energi har en önskan om att de planerade grönstråken breddas något och även görs till u-områden för att möjliggöra ledningsdragnings i dessa stråkar. Sedan tidigare finns vatten, spillvatten och gasledning ca 40 meter från vägen, i nederslänt av bullervallen.

Inom eller i anslutning till området behöver plats beredas för en transformatorstation för elförsörjning av den planerade bebyggelsen. Även plats för en pumpstation för spillvatten kan bli nödvändig.

Bolaget ser positivt på de öppna dagvattenlösningarna som presenteras men önskar få det tydliggjort om dagvattenledningar också ska anläggas i området för att ta hand om exempelvis dräneringsvatten. Vi vill påpeka att inget dagvatten tillåts kopplas på spillvattenledningarna.

Då viss problematik också funnits med dagvatten från området söder om den planerade byggnationen ser vi det som viktigt att påpeka att översilningsytor och diken också ska kunna hantera vatten som kommer söderifrån.

Bemötande:

Efter dialogmöte med Plan-Bygg och Skara Energi har vi kommit

fram till att ett pumphus mest lämpligt placeras utanför plangräns i nordöst, i närheten av Gällkvistabäcken. Detta ska inom kommunens mark. Under dialogmöte har vi även konstaterat att grönstråken redan är tillräckligt breda. Grönstråken ska inte hårdgöras och heller inte vinterväghållas vilket förenklar tillgängligheten till ledningarna.

Eftersom ledningar får placeras inom allmän plats där kommunen är huvudman behövs inte u-område inom NATUR. Vid lekplatsen ska även en transformatorstation få placeras som kan gynna både aktuellt bostadsområde samt befintligt bostadsområde i söder. Plankarta och planbeskrivning har reviderats.

Stadsäga Sörskogen 2:7, 2018-04-12

Eftersom vår fastighet Stadsäga Sörskogen 2:7, väsentligt berörs av detaljplanen, måste vi lämna synpunkter om att fastighetsgränsen bör förändras, ca 10 m söderut, så att vi kan använda vårt garage, och österut behöver tomten utökas 2-3 m pga garaget läge. Ev också 1-1,5 m väster ut. Förslag har diskuterats med kommunens handläggare om att ev kvitta nya tomtytan med del av befintlig tomt norrut.

Bemötande:

Planområdet har utökats åt öster för att möjliggöra en mer lämplig fastighetsindelning. Skara kommun har under dialog med fastighetsägarna till Sörskogen 2:7, kommit överens om reglerade fastighetsgränser och medföljande kostnader. Överenskommelse har tecknats.



SKARA
KOMMUN