



Granskningsutlåtande för detaljplan

Östra Entrén

som omfattar fastigheterna KRÄMAREN 34, BILISTEN 1 m. fl.

SKA-SAM 2024/76

(Dnr. 2016/000555)

Skara kommun, Västra Götalands län

Granskningsutlåtande Oktober 2025

SKARA

Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen för Östra entrén som upprättades under Juli månad 2019 har varit föremål för samråd under tiden 3 juli 2019 tom den 30 augusti 2019. Ett samrådsmöte hölls den 13 augusti samma år i nya bibliotekets lokaler. Information om detaljplanen har skickats ut till sakägare och remissinstanser och varit uppsatt på Plan- och byggenhetens dåvarande kontor på Trädgårdsgatan, samt funnits tillgänglig för nedladdning på kommunens hemsida.

Efter det har detaljplanen varit föremål för granskning under tiden 26 november 2024 tom 3 januari 2025. Planförslaget har varit anslaget på kommunens hemsida och annonserats på sociala medier samt i lokaltidning. Ett samrådsmöte har hållits med närboende och svarstiden har förlängts för dessa.

Nedan redovisas en sammanfattning av yttranden som kommit in under samrådet (*granskningen*), kommentarer till dessa och vilka huvudsakliga förändringar som har gjorts i planförslaget.

Huvudsakliga förändringar efter samråd i plankarta och planbeskrivning

Bland annat har följande förändringar genomförts i planhandlingarna

Plankartan

- Plankartan har ritats om så att den följer BFS 2020:50. Tidigare plankarta var upprättad enligt BFS 2014:5
- Planområdet har minskats. Fastigheten KRÄMAREN 7 utgår ur planområdet,. Syftet är att inte längre begränsa denna fastighets byggrätt.
- Bestämmelser rörande hantering av dagvatten och skyfall har lagts till.
- Bestämmelser säkerställande slänstabiltet har tillkommit.
- Bestämmelse avseende risk- och säkerhet rörande gasstation har förtydligats.
- Byggrätt för Handel norr om Skaraborgsgatan har reviderats. Tidigare exploate-

ringsgrad räknade inte med den befintliga bebyggelsen (Julavaruhuset)

- U- områden har förtydligats.
- Byggrätt på kommunens mark som avser markanvändning [Bostad] har reviderats
- Byggrätt längst söderut har i stora delar försetts med förbud mot uppförande av byggnad. Detta området nyttjas i dagsläget som parkering. Endast inom ett mindre område får byggnad uppföras
- Exploateringsgraden har anpassats utifrån befintlig bebyggelse och trafikutredningens utgångspunkter. I tidigare exploateringsgrad förbisågs det befintliga byggnationen i form av julavaruhuset (julavaruhus, citygross, mm). Exploateringsgraden norr om Skaraborgsgatan omfattar således julavaruhuset (16500 m² BTA) + 4 000 m² tillkommande BTA

Planbeskrivningen

- Avsnitt rörande dagvatten har omarbetats.
- Avsnitt rörande geoteknik har tillkommit.

Planhandlingar

- Geoteknisk utredning har upprättats
- Skuggstudie har upprättats
- Dagvattenutredning har omarbetats

Inkomna yttranden och bemötanden

Kommunen besvarar inkomna synpunkter i löpande text eller i anslutning till yttrandet.

Myndigheter, statliga organ och kommunala instanser

Länsstyrelsen

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Östra entrén, Skara kommun, Västra Götalands län. Handlingar daterade 2024-08-16 för granskning enligt 5 kap. 22 plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

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.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Detta finns dock frågor som berör olycksrisk, skyfall, miljökvalitetsnorm för vatten samt geoteknik som behöver bearbetas enligt våra synpunkter som står i detta yttrande eller på något annat acceptabelt sätt.

Olycksrisk

Kommunen behöver tydliggöra hur olycksrisk hanteras och säkerställs. Vad gäller gasstationen anger riskanalysen att 25 m skyddsavstånd krävs för att upprätthålla acceptabel risk. Detta måste säkerställas på plankartan. Vad gäller risken för farligt gods föreslås i riskanalysen ett flertal åtgärder. Länsstyrelsen gör dock tolkningen att kommunen istället valt att med prickmark skapa ett skyddsavstånd på 55 meter och anser att kommunen bör förtydliga detta i planbeskrivningen.

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunen har såväl reviderat plankartan (skyddsavstånd gasstation har förtydligats) och förtydligat hur risk ska hanteras i planbeskrivningen. Kommunen utgår i detta ifrån de rekommendationer som angivits i riskutredningen. Kommunen har även tittat på huruvida det finns behov att anpassa plankartan utifrån närhet till E20, dock krävs inga sådana.

Skyfall

Kommunen beskriver att åtgärder är nödvändiga för att marken ska bli lämplig från översvämningssynpunkt. Dessa åtgärder måste kommunen dock säkerställa. Kommunen behöver också beskriva om det finns någon översvämningssrisk kopplat till vattendraget inom planområdet. Eventuella åtgärder behöver säkerställas.

Plan- och byggenhetens kommentar: Dagvattenutredningen har reviderats sedan granskningsskedet och plankartan har reviderats för att säkerställa skydd av byggnader vid skyfall. Även planbeskrivningen har uppdaterats i samband med detta.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Vattenförekomst Dofsan (WA21246840) har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Både urban markanvändning och transport och infrastruktur har betydande påverkan på vattenförekomsten, och ämnen som kan leda till att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs är totalfosfor, zink, benso(a)pyren, ämnesgrupp PAH:er och ämnesgrupp metaller.

Kommunen behöver beskriva reningsbehovet för dagvattnet så att miljökvalitetsnormerna för vattenförekomsten följs. Detta behöver vara grunden för resonemang kring val, dimension och placering av dagvat-tenåtgärder. Kommunen behöver därför redovisa föroreningsberäkningar för hela planområdet som ställs i relation till miljökvalitetsnormerna. Föroreningsberäkningarna ska redovisa föroreningsnivåer i halt och i mängd, före och efter ett genomförande av planen samt före och efter rening av dagvattnet.

Enligt planbeskrivningen bedöms planförslaget inte ha negativ inverkan på målsättningen med miljökvalitetsnormerna för Dofsan, under förutsättning att dagvat-tenssystemet utformas med rening. Bedömningen utgår ifrån Svenskt vattens rekommendationer för rening, det saknas en redovisning av om mängden föroreningar kommer att öka eller inte med ett genomförande av planen.

Kommunen behöver också redovisa eventuell påverkan på de hydro-morfologiska

kvalitetsfaktorerna för vattendraget i det fall planens genomförande medför fysisk påverkan på vattendraget eller vattendragets närområde. På plankartan finns t.ex. bestämmelsen W1, för bro över Dofsan. Kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd har måttlig status, där parametrarna vattendragets närområde och svämplanets strukturer och funktion i vattendraget är otillfredsställande. Det är därför olämpligt att ta bort växtlighet och uppföra fysiska strukturer i kantzonen längs med Dofsan då det redan är otillfredsställande status för ovan nämnda parametrar.

Det saknas också helt en bedömning av påverkan på grundvattenförekomst Ska-raberg (WA60168558) som är belägen i anslutning till planom-rådet. Kommunen behöver beskriva hur ett genomförande av planen påverkar grundvattenförekomsten.

Kommunen föreslår till största delen reningsanläggningar inom kvartersmark utan mark reserverad för användningen. Då planområdet är lokaliserat inom verksamhetsområde för dagvatten anser Länsstyrelsen att ett genomförande av anläggningarna därmed inte är säkerställt. Kan inte dagvattnet omhändertas på ett ändamålsenligt sätt är den föreslagna markanvändningen inte lämplig. På plankartan finns en yta avsatt för dagvattenhantering på allmän platsmark där fördröjning av dagvatten kan ske om dagvatten inte hanteras på kvartersmark. Det finns en bestämmelse b3 på plankartan: ”Dagvatten ska ledas till allmän plats i form av gång – och cykelväg beläget i sydväst om inte dagvatten hanteras inom kvartersmark. Dike om 2 m bredd och ett djup om 0,5 meters djup.” Bestämmelsen gäller dock bara för en del av detaljplanen inom kvartersmark och är i sig också svårtolkad.

Plan- och byggenhetens kommentar: Dagvattenutredningen har uppdaterats sedan granskningsskedet. Utgångspunkt för detta har varit länsstyrelsens yttrande. Föroreningsberäkningar har upprättats i enlighet med önskemål och i planbeskrivningen förs resonemang kring föroreningarna och miljökvalitetsnormerna.

Vidare har bestämmelsen [W1] i plankartan tagits bort och ändrats till vattenområde. Även påverkan på grundvattenförekomsten beskrivs i planbeskrivningen.

Anläggningar för hantering av dagvatten har i huvudsak lokaliserats till allmän plats, om än deras utbredningsområde eller funktion konkretiserats inom själva användningsområdet. Där rening av dagvatten sker inom kvartersmark har detta preciserats med en bestämmelse om vad syftet med respektive yta är (dagvatten, dike), samt att respektive yta har försetts med förbud för uppförande av byggnad (marken har punktprickats).

Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat ett yttrande daterat 2024-12-16. SGI anser att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen. Vi delar SGI:s bedömning i sin helhet och hänvisar till SGI:s yttrande i vilket står mer detaljerad vad som ska göras. SGI:s yttrande bifogas.

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunen har låtit upprätta en geoteknisk utredning. Utredningens slutsatser har inarbetats i planbeskrivningen och nödvändiga restriktioner inarbetats i plankartan. Restriktionerna avser släntvinkel och djup på möjliga torrdammar

Övriga synpunkter på granskningshandlingen

Vattenverksamhet

Anläggande av bro inom vattenområde innebär anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

Trafikverket synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2024-12-13, som redan har skickats till kommunen. Trafikverket har framfört synpunkter om avstånd till statlig väg samt om dagvatten och skyfall. Vi rekommendera att kommunen beaktar Trafikverkets synpunkter.

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunen har beaktat trafikverkets synpunkter.

Trafikverket

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare yttrat sig över detaljplanen i samrådsskedet (TRV 2019/80997, daterat 2019-08-22). Trafikverket hade synpunkter gällande riksintresse, avstånd till statlig väg, trafikallstring, farligt gods och buller.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket noterar att kommunen har bemött synpunkterna från samrådsskedet i en samrådsredogörelse. Trafikverket ser positivt på att en riskutredning tagits fram för området och att det är reglerat bebyggelsefritt minst 30 meter från väg 49 och

E20. Trafikverket har inget ytterligare att påpeka gällande den riskutredning som tagits fram.

Trafikverket ser även positivt på att en trafikanalys har tagits fram för att tillmötesgå Trafikverkets synpunkter i samrådsskedet. Trafikverket instämmer med de slutsatser som är gjorda och har inga ytterligare synpunkter.

Trafikverket har följande upplysningar till kommunen som behöver beaktas inför antagande av planen.

Avstånd till statlig väg

Kvartersmarken i nordöst kommer genom planförslaget att utökas i riktning mot vägområdet för väg 49. Trafikverket uppskattar att avståndet mellan vägområdet för väg 49 och planområdesgränsen varierar men att det uppskattningsvis är 11-13 meter. Detta betyder att kvartersmarken hamnar utanför den så kallade säkerhetszonen för väg 49 vilket Trafikverket ser positivt på.

Det är viktigt att kommunen säkerställer att det inte uppförs till exempel jordvallar eller liknande på kvartersmarken ("prickmark") närmast väg 49 som kan komma att påverka stabiliteten för väg 49 och därmed skada väganläggningen.

Dagvatten och skyfall

Trafikverket noterar att kommunen har reviderat plankartan och planbeskrivningen i syfte att säkerställa en god dagvattenhantering och undvika skada på byggnader genom skyfall. Trafikverket vill dock belysa att det är viktigt att kommunen även säkerställer att dagvattnet hanteras inom planområdet så att det inte påverkar väganläggningen för väg 49 och E20.

Vägdiken är endast till för vägens avvattning och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter.

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunen har i plankartan tagit med planbestämmelse om att mark inte får höjas. Marken kan dock samtidigt komma att sänkas i syfte att hantera dagvatten från planområdet. En geoteknisk utredning har upprättats i syfte att säkerställa att släntstabiliteten inte påverkas negativt. Nödvändiga planbestämmelser har tagits med.

Service och teknik

Den nya detaljplanen bör innehålla en tydlig beskrivning av hur området ser ut idag, inklusive de funktioner och användningar som finns på plats, grundkartan bör kompletteras med de nybyggnationer som gjorts.

Vad gäller parkeringen, är det vår uppfattning att den bör klassas som allmän plats i framtiden. Detta är viktigt av flera skäl: dels för att säkerställa dess tillgänglighet för allmänheten, dels för att möjliggöra en effektiv parkeringsövervakning. Att parkeringen definieras som allmän plats bidrar också till att driftsfrågor och ansvarsfördelning blir tydligare, vilket är en förutsättning för långsiktig hållbarhet och funktionalitet.

Samtidigt är det avgörande att parkeringens funktion bevaras i framtiden för att möta de behov som finns i området idag men även för framtida behov.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten har i samråd med samhällsbyggnadsnämnden fattat beslut att området även fortsättningsvis kommer att pekas ut som kvartersmark. Syftet är att kunna bevara ett högre mått av flexibilitet framöver och höja områdets och således kommunens attraktivitet.

Området beskrivs tydligare i planbeskrivningen och grundkartan har uppdaterats.

Statens geotekniska institut

Geologiska och geotekniska förutsättningar

Området är plant förutom den centrala delen där Dofsan rinner genom området. Där finns det delvis relativt branta skråningar ner mot vattendraget med totala höjdskillnader upp till ca. 3m.

Enligt SGU:s jordartskarta består de översta jordlagren i planområdet av siltig lera eller lerig silt, som kan vara erosionsbenägen. Området ligger dessutom under högsta kustlinjen som medför en viss risk för kvicklera. Det är inte påvisat någon fast mark eller berg i området.

Det är i dagsläget inte utfört några geotekniska utredningar i området.

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är

lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

En redogörelse för planområdets och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas för aktuell detaljplan.

Geoteknisk utredning

SGI saknar en geoteknisk stabilitetsutredning som underlag till planen. Eftersom det finns lösa jordlager inom planområdet som kan vara kvicka eller erosionsbenägna i kombination med att eventuella urschaktningar eller terränguppfyllningar inte är redovisade, är det angeläget att stabiliteten utreds för såväl befintliga som planerade förhållanden.

Säkerhet mot skred borde klarläggas för tilltänkt terrängutformning och möjliga terrängbelastningar från ny bebyggelse och anläggningar. Vidare borde det utredas behov för erosionssäkring längs med Dofsan, både i området och i den delen söder om parken där vattendraget rinner utanför området men eventuell erosion här kan påverka stabiliteten inne i området.

Kommunen behöver ta ett helhetsgrepp och utreda hela planområdet samt närliggande områden som kan påverka planområdets stabilitet.

I SGI:s Vägledning 8, "Utredning av släntstabilitet" 1 , ges rekommendationer kring hur släntstabilitetsutredningar kan utformas för att erhålla stabilitetsutredningar med tillräcklig kvalitet och omfattning. Om man använder sig av partialko-efficientmetoden ska utredningen dessutom följa riktlinjerna i IEG tillämpningsdokument 6:2008.

Generella råd kring hur ras, skred och erosion kan hanteras vid detaljplanläggning/översiktsplanering går att ta del av i vår nya webbvägledning "Geoteknisk säkerhet i kommunal planering" 2 .

Planbeskrivning

Resultatet från den geotekniska utredningen bör inarbetas i planen. Stabilitetsförhållanden behöver beskrivas och eventuella åtgärder/begränsningar angående bygglaster och schakt,- och fyllnings arbeten.

Om det krävs åtgärder utanför plangränsen och kommunen inte har för avsikt att utvidga planområdet måste det tydligt framgå av planbeskrivning hur åtgärdernas genomförande ska säkerställas. För att erosionsskyddet/åtgärden ska fungera över

tid krävs kontinuerlig skötsel och underhåll. Kommunen behöver i planbeskrivningen tydliggöra vem som har rådighet över marken där anläggningen eller åtgärden finns samt vem som har ansvar för skötsel och underhåll.

Plankarta

I plankartan har kommunen inte visat eventuella åtgärder och restriktioner för att stabiliteten ska vara tillfredställande.

Ifall den geotekniska utredningen visar att det är behov för erosionsskydd måste det säkerställas i plankartan.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Plan- och byggenhetens kommentar: Plan- och byggenheten har låtit upprätta en geoteknisk utredning för att klarlägga områdets geotekniska förhållanden. Utredningens slutsatser har inarbetats i planbeskrivningen och nödvändiga restriktioner bifogats plankartan. Dessa avser schaktdjup och släntvinkel på de planerade torrdammarna inom såväl allmän plats och kvartersmark.

Samma

Skara energi

Ledningar behöver beaktas i enlighet med bifogad fil.

Plan- och byggenhetens kommentar: Planförslaget har anpassats utifrån bifogad handling.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade oktober 2024) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga att åtgärda för genomförandet av planen)

TECKENFÖRKLARING TILL GRUNDKARTAN

Teckenförklaring till grundkartan bör finnas med i plankartan.

Plan- och byggenhetens kommentar: Teckenförklaring bifogas.

SAKNAS DET EN KARTA TILL KONSEKVENSBESKRIVNINGEN?

I konsekvensbeskrivningen hänvisar kommunen till figurer. Lantmäteriet kan inte se någon karta med överensstämmande figurer.

Plan- och byggenhetens kommentar: Figur/ illustration till konsekvensbeskrivningen finns, men måste ha kommit bort i samband med utskicket.

UTFARTSFÖRBUD KAN EJ PLACERAS I PLANGRÄNS

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om att stängsel ska finnas respektive utfartsförbud (ta bort det som inte är aktuellt) utlagd i planområdesgränsen. Stängselkrav och 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, se sidan om Stängsel, utfart och annan utgång i PBL Kunskapsbanken. Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera stängsel-/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 stängslet / utfartsförbudet.

Plan- och byggenhetens kommentar: Inget utfartsförbud finns längre i plangräns.

I karklippet nedan är ett område avgränsat med egenskapsgräns trots att den ser ut att innehålla samma typ av bestämmelser som markområdet som är angränsande. Har kommunen missat att placera ut egenskapsbestämmelser i något av områdena?

Plan- och byggenhetens kommentar: Plankartan har genomarbetats för att tydligare visa var vilka bestämmelser råder. Särskild har det förtydligats vilka egenskapsbestämmelser som omfattas av sekundär och primära

egenskapsgränser.

SKALAN GÖR PLANBESTÄMMELSER SVÅRTOLKADE

I detta område i kartan gör skalan att det är svårtolkat var bestämmelserna gäller. Det ser även ut som att det ligger en administrativ gräns i användningsgräns. Detta behövs inte pga gränshierarkin.

I samma gräns ligger ett utfartsförbud. Utfartsförbud kan inte placeras i gräns mellan kvartersområden, det kan endast användas i en gräns mot allmän plats.

Plan- och byggenhetens kommentar: *Utfartsförbud ligger nu enkom mot allmän plats, inte längre mellan kvartersmark.*

Kommunen förstår att det kan vara svårt att tyda vissa gränser med hänsyn till planområdets storlek och de utmaningar som då ställs med val till skala. Detaljplanen digitaliseras varför kommunen bedömer att de bekymmer som nu kan finnas med en pdf inte kommer att existera framöver.

Som bilaga till planhandlingarna bifogas en illustration som visar planområdet i en lägre skala och gör det lättare att tyda vilka bestämmelser som råder var.

ÄR BESTÄMMELSEN A2 PLACERAD PÅ ALLA STÄLLEN DÄR DEN SKA GÄLLA?

Bestämmelsen a2 gäller som planen är utformad just nu endast inom det gulmarkerade området. De administrativa gränserna som pilarna pekar på har inga bestämmelser som de begränsar

Plan- och byggenhetens kommentar: *Plankartan har reviderats i detta avseende och det framgår nu tydligt var bestämmelsen gäller.*

X-OMRÅDE KVAR I PLANKARTAN

I samrådsredogörelsen anger kommunen att x-område ska utgå. I plankartan finns bestämmelsen kvar

Plan- och byggenhetens kommentar: *X- området har utgått ur plankartan*

TILLFÄLLEN DET GÅR ATT BILDA LEDNINGSRÄTT

Lantmäteriet vill påtala att för att vara säker på att det ska gå att bilda en ledningsrätt bör kommunen lägga ut markreservat för det i planen. Det bör inte tas för givet att det går att bilda ledningsrätt endast för att en ledningsrätt är befintlig. Kommunens redovisning av när det går att bilda ledningsrätt bör kortas ner och hänvisa till ledningsrättslagen som Lantmäteriet alltid behöver följa i prövning av att bilda ledningsrätt och att markreservat kan säkra denna yta. Att fastighetsägare kan vara överens om att bilda servitut bör då förtydligas att det är ett avtalsservitut. En överenskommelse om officialservitut behöver också provas mot FBL för att gå att bilda.

Plan- och byggenhetens kommentar: U- områden revideras i plankartan och planbeskrivningen likväl.

Sakägare

Möte med närboende kring kvarteret Krämare

Kommunens inledande kommentar: Ett samlat önskat med närboende har inte hållits då det varit svårt att finna en passande kvällstid. Det har hållits enskilda möten med närboende och dialog har förts. Sakägare listas nedan. Plan- och byggenheten upplyste på mötet om detaljplanens syfte och konsekvenser av planförslaget.

Sakägare Privatperson 1

Vi bor utmed Krämarevägen. Andra huset in från det bygge ni planerat för. Vi är inte oroliga för bygget i sig, blir nog jättebra. Men när vi tittat på ritningen, förstår vi inte riktigt vad som är tänkt med gatan, eller den vändzon, som nu ligger längst ner på Krämarevägen, mot Östra Entrén. Ska den nyttjas av oss på gatan som vändzon eller kommer den nyttjas av annan trafik. Ska det bli en genomfart eller cykelbana?

Plan- och byggenhetens kommentar: Avstämning har skett med sakägare. Se även bifogad illustration med förklarande text i slutet av dokumentet ("Trafikplanering kring kvarteret Krämare") och som även biläggs planhandlingar. Vi hoppas att detta ger svar på era frågor.

Den vändzon som ligger närmast ner på gatan är tänkt som vändzon för boende, men framförallt nödvändig för servicefordon vid exempel sophämtning.

Förutom detta så är det väldigt viktigt att bygget inte blir så högt, så att det skymmer solen de få soldagar vi har, då vi har solpaneler. Med tanke på att solen inte står så högt på vinterhalvåret, bör ni ta med detta i era beräkningar. Detta skulle vi vilja ha mer information om innan vi ger ”tummen upp”. Tack på förhand!

Plan- och byggenhetens kommentar: *Se bifogade illustrationer i slutet av dokumentet (”Skuggstudie för delar av kvarteret Krämaren”) och som även medföljer som en planbilaga. Vi hoppas att illustrationerna visar tydligt hur tänkt bebyggelse kan komma att påverka er. Kommunens bedömning är att påverkan blir relativt låg.*

Sakägare Privatperson 2

Jag har fått info om att ni tänkt bygga utanför oss.. Vi skulle vilja ha mer info om detta, och vad detta innebär för oss. Vi köpte detta hus i somras och då påstog mäklaren att inget skulle byggas där. (Fastighetsbyrå Skara)

Plan- och byggenhetens kommentar: *Vi beklagar verkligen att ni inte fick information om detta. Planering för detta område har pågått länge, dvs sedan 2017.*

Jag har nästan totalrenoverat klart huset och vår enda ”utsikt” vi har är från vårt nya kök och vardagsrum, där ser vi hela vägen till Julia Hotellet och all rörelse där emellan, vilket vi gillar. (mycket rörelse fast på bra avstånd).

Så med eran plan på byggnation så innebär det att vi bara ser rakt in i en vägg?

Plan- och byggenhetens kommentar: *Vi kan förstå att ni uppskattar utsikten och det ni ser. Det är ett livligt område, och planförslaget innebär att det kan ske förändringar som ni då kanske inte uppskattar.*

Planförslaget kan komma att innebära att er utsikt kommer att begränsas.

Om området bebyggs i enlighet med planförslaget, så kommer ni inte att kunna se mot den livlighet ni beskriver att ni uppskattar. Vi förstår på ett personligt plan värdet av en god utsikt.

I en detaljplan görs alltid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen, och även om då bebyggelsen träffar er på ett personligt plan, så gör vi ändå bedömningen att allmänhetens nytta av planförslaget överväger de enskilda intresset, särskilt då bedömningen är att planförslaget inte

utgör en risk för hälsan.

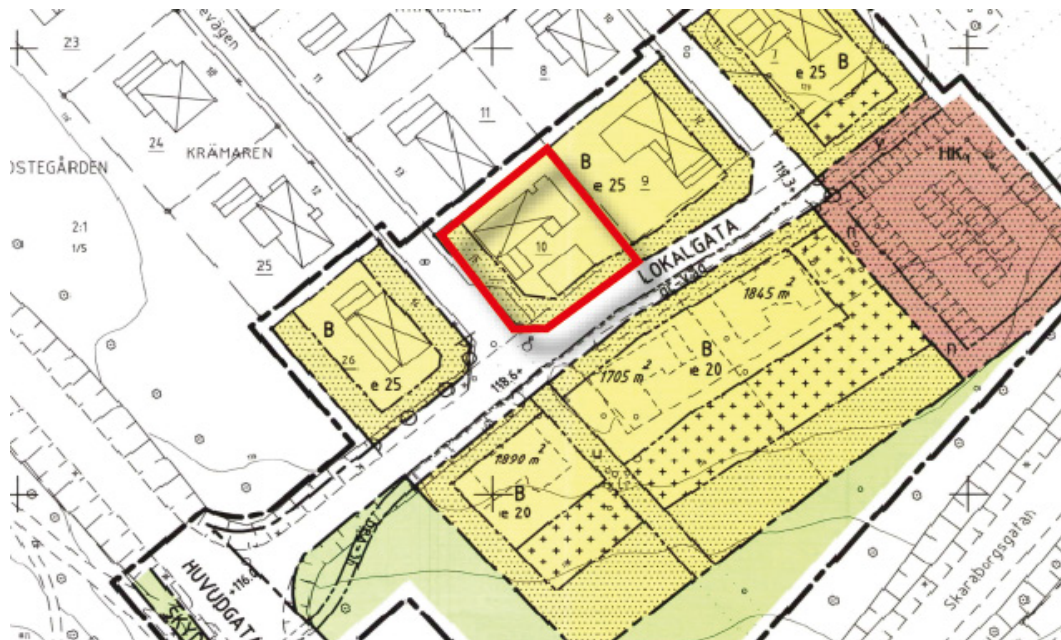
I plan- och bygglagens andra kapitel ("Allmänna och enskilda intressen") anges i §2 att planläggning ska syfta till att "mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning."

Området runtomkring er ligger i ett livligt område med såväl handel (dagligvaruhandel- och sällanköpshandel) , olika former av korttidsboende (Hotell, camping) och rekreation (Vilanområdet). Att dessa olika kategorier ligger så nära tillsammans är värdefullt, och vi ser att det finns goda möjligheter att kunna förtäta och stärka detta område inom varje av de nämnda kategorierna. Detta kan sägas gynnar direkt området och således även kommunen och dess invånare.

Stora satsningar har i närtid gjorts i trafikapparaten (ny cirkulationsplats vid korsningen Hagaborgsvägen/ Skaraborgsgatan) och vid Vilanområdet (ny parkering, nya entréer, nya byggnader), och vi tror att dessa satsningar i samklang med de möjligheter som planförslaget ger med bl.a. en utökad handel är väldigt värdefulla för kommunen och området.

Det är viktigt att vet att i en detaljplan skapas möjligheten till att bygga, det innebär inte att marken söder om erat hus måste bebyggas. Däremot så innebär en detaljplan att om någon söker bygglov inom ett planområde och man håller sig till de begränsningar och möjligheter som där anges, så måste bygglov beviljas, och möjligheten till att framgångsrikt överklaga bygglovet är väldigt små.

Att nämna är kanske även att det redan idag finns en detaljplan söder om er fastighet som tillåter att marken där skulle kunna bebyggas med mindre småhus (se nästföljande illustration. Er fastighets läge är markerad med en röd rand. De gula, oprickade ytorna är sådana som får bebyggas)



Sen undrar jag hur mycket skugga detta skulle innebära på min fastighet, då jag snart skall sätta upp solpaneler med.

Plan- och byggenhetens kommentar: Se bifogade illustrationer i slutet av dokumentet ("Skuggstudie för delar av kvarteret Krämarens") och som även medföljer som en planbilaga. Vi hoppas att illustrationerna visar tydligt hur tänkt bebyggelse kan komma att påverka er. Kommunens bedömning är att påverkan blir relativt låg.

Läste med om att jag skulle kunna få större tomt?

Plan- och byggenhetens kommentar: Planförslaget innebär att det finns möjlighet till att köpa till en bit mark strax söder om er fastighet. Däremot är möjligheten till utökad bebyggelse begränsad, utan snarare en möjlighet att utöka tomten.

Sakägare Privatperson 3

Trevligt med förändringar i kommunen. Det jag önskar är om ni kan ha ett kortare informationsmöte för oss på krämaren 7. Vet att några andra som har hus utmed cykelvägen CG-katedral önskar likaså. I information stod det om att vi kan ev köpa gräsytor utanför våra tomter. Bullerskydd eller plank mm.

Plan- och byggenhetens kommentar: Tyvärr har det inte varit möjligt

med ett regelrätt möte på kvällstid då handläggaren inte funnit en tid för detta. Kontakt har tagits på individuell nivå istället.

I information stod det om att vi kan ev köpa gräsytor utanför våra tomter.

Plan- och byggenhetens kommentar: *Er fastighet ingår inte längre i själva planområdet, men i rådande detaljplan finns det kvar mark åt sydost som är planlagd för bostäder och som kan köpas till. Om ni så önskar behöver ni ta kontakt med kommunens mark- och exploateringsavdelning.*

Bullerskydd eller plank mm.

Plan- och byggenhetens kommentar: *Den som kommer att uppföra byggnation inom fastigheten Krämarens 33 eller 34 ska uppföra ett bullerplank eller annat skydd söder om er fastighet*

Väldigt många sidor med ritningar och fakta. Krämarens 7 har lite svårt och greppa all info.

Plan- och byggenhetens kommentar: *Det är fullt förståeligt och jag beklagar att jag inte lyckats förmå att skapa en tydligare planbeskrivning. Jag hoppas att samrådsmötet har gett svar på de frågor ni haft.*

Sakägare Privatperson 4 och 5

Efter en ytterligare granskning av detaljplanen för Östra entrén i skara har jag följande frågor, invändningar och synpunkter

- Som ägare till Krämarens 9 motsätter jag mig starkt att delar av min privata mark ingår i detaljplanen som prickad mark som inte får bebyggas.

Plan- och byggenhetens kommentar: *De planmässiga förutsättningarna för att bebygga er fastighet har inte försämrats, dvs inom er fastighet finns det inga begärnsningar som har tillkommit. Däremot är det möjligt att köpa till mark söder om er fastighet där det även finns en möjlighet till bebyggelse, om än i en mindre utsträckning.*

- Vad är syftet med den del av Krämarevägen som ingår i detaljplanen?

Plan- och byggenhetens kommentar: *Syftet med den del av Krämarevägen som ingår i detaljplanen handlar om att bekräfta befintliga förhållan-*

den, dvs att den väg som idag finns även pekas ut som sådan. Servicefordon så som bilar för sophämtning önskar idag ha en vändzon där man inte behöver backa fordon. Anledningen är den olycksrisk som finns när man åker baklänges med stora fordon. Även om situationen för större servicefordon inte är optimal, så finns det med utökad yta för allmän plats bättre förutsättningar för att vända fordon i framtiden.

- Begäran om fördjupad redovisning av hur tilltänkt nybyggnation påverkar ljusinsläpp på befintlig bebyggelse. Detta med tanke på framtida installationer av solpaneler

Plan- och byggenhetens kommentar: *Se bifogad dokument som visar hur skuggning kommer att kunna te sig under årets lopp. Observera att sol- och skuggstudien utgår från ett hypotetiskt scenario som inte innefattar de begränsningar som finns genom den begränsande exploateringsgraden i form av exempelvis begränsad BTA.*

Sol- och skuggstudien redovisar var det överallt skulle kunna uppföras byggnation, men samtidigt finns det en byggrätt i detaljplanen som begränsar hur många kvadratmeter som kan uppföras. Denna begränsning har inte tagits med i studien. Studien visar så att säga en större volym än vad som egentligen är tillåtet enligt detaljplanen.

Sammanfattningsvis bedömer plan- och byggenheten att skuggningen inte är av sådan karaktär att planförslaget behöver revideras.

- Vi fastighetsägaren på Krämarevägen och Knallevägen kräver förlängd tid för yttrande till 28 februari 2025

Plan- och byggenhetens kommentar: *Det har givits mer tid att yttra sig kring planförslaget. Då detaljplanen har varit på granskning är det nästa steg ifall ni motsätter er planförslaget och dess utformning att överklaga detaljplanen.*

- Vi vill också bli kallade till ett informationsmöte med anledning av detaljplanen, så snart som möjligt.

Plan- och byggenhetens kommentar: *Tyvärr har plan- och byggenheten inte haft tid för ett regelrätt informationsmöte med samtliga berörda och intresserade, men dialog och möten har hållits.*

Vad innebär den gula marken invid våra tomter i planområdet?

Plan- och byggenhetens kommentar: Den gula marken vid din och dina grannars tomt/tomter är med i detaljplanen eftersom ni får möjlighet att köpa till den angränsande marken om ni vill. Den nya marken får bebyggas med komplementbyggnad och det betyder att byggnaderna inte får rymma huvudfunktionen för bostäder, dvs ytor där man stadigvarat vistas som exempelvis sovrum, vardagsrum, mm.

Det som tillåts är så kallade komplement till huvudfunktionen som exempelvis förråd, garage, mm. På en liten del av den gula marken är det prickar och där får ingen byggnad vara, det kallas prickmark.

Till vilket pris kan den gula marken köpas för?

Plan- och byggenhetens kommentar: Kommunen hänvisar i detta sammanhang till det som har förmedlats från kommunens mark- och exploateringsingenjör. Pris för köp av mark är en aspekt i den totala summan, men till det tillkommer även lantmäteriets förrättningskostnader.

Tillåten totalhöjd på byggnader nära Krämarens 9:

Plan- och byggenhetens kommentar: Närmast er tomt är den tillåtna totalhöjden 6 m. Ut mot Skaraborgsgatan är den tillåtna totalhöjden 12 m. Mellan de två totalhöjd-markeringarna på kartan finns ett streck som visar var den ena slutar gälla samt den andra börjar gälla. Totalhöjd är den totala höjden en byggnad har, inklusive t ex skorstenar. I planbeskrivningen står såhär om anledningen till just den totalhöjden: I den delen av planområdet som vetter mot bostadsbebyggelsen i kvarteret KRÄMAREN är den högsta totalhöjden i stort anpassad med hänsyn till skuggning av bostadstomterna och vald så att påverkan inte blir menlig. Höjdbegränsningen har utgått ifrån att säkerställa goda dagsljusförhållanden på eftermiddagen och kvällen då sannolikheten att vistas utomhus är som störst.

