

Ändring av detaljplan Norra delen av Närlundaområdet

Granskningsutlåtande

Upprättad 2025-10-15

Dnr PLAN.2022.31
Sektor samhällsbyggnad

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås med stöd av detta granskningsutlåtande antaga förslaget till ändring av detaljplan Norra delen av Närlundaområdet.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

DETALJPLANESAMRÅD

25/11 - 15/12 - 2024

Samråd pågick mellan den 25 nov och 15 dec 2024. Inbjudan skickades ut med post den 2024-11-22 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2024-10-01. Meddelande om samråd skickades samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt till remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget. Handlingarna fanns under samrådstiden utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från samråd kring ändring av detaljplan, se särskild samrådsredogörelse upprättad 2025-03-19.

GRANSKNING AV DETALJPLAN

07/04 - 27/04 - 2025

Granskningstiden har pågått mellan den 07 april - 27 april 2025. Detaljplanens handlingar har under denna period visats i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista datum för att lämna synpunkter har varit den 2025-04-27. Underrättelse skickades ut med post den 2025-04-04 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 4.

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		
Vård- och omsorgs-nämnd			
Servicenämnd	x		
Socialnämnd			
AB Skövdebostäder			
Kreativa Hus Skövde AB			
Next Skövde Destinationsutveckling AB			
Skövde Flygplats AB			
SkövdeNät AB			
Skövde Värmeverk AB			
Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS)		x	
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)	x		
Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS)	x		
Skaraborgs kommunalförbund			
Kommunala råd			
Brottsförebyggande rådet		x	
Kommunala pensionärsrådet			
Rådet för funktionshinderfrågor			
Övriga remissinstanser			
Hyresgästföreningen		x	
Naturskyddsföreningen i Skövde			
Näringslivsforum i Skövde			
Polismyndigheten	x		
PostNord		x	
Skanova (TeliaSonera)			

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Skaraborgs regemente P4			
Skövde hembygdsförening			
Skövde Näring			
Skövde stadsnät (Opto)			
Svensk handel i Skövde			
Sveriges Åkeriföretag Skaraborg			
Trafikverket region Väst		x	
Vattenfall Eldistribution AB	x		
Ellevio	x		
Statens geotekniska institut (SGI)		x	
Västergötlands museum			
Västtrafik AB	x		
Sakägare			
Övriga			
Sammanräkning	9	8	

INKOMNA YTTRANDEN 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.

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan och bygglag en (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- *Riksintresse kommer att skadas påtagligt*
- *Mellankommunal samordning blir olämplig*
- *Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs*
- *Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser*
- *Däremot befaras att:*
- *Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämnin eller erosion*

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

Länsstyrelsen hänvisar i sin helhet till Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande, daterat 2025-04-28 som fortsatt behöver beaktas. SGI anser att kommunen behöver göra en bedömning av planändringens påverkan på markens lämplighet utifrån hälsa och säkerhet med risk för ras och skred. Tidigare framförda synpunkter kvarstår. Det saknas fortfarande en bedömning av planändringens påverkan på markens lämplighet utifrån hälsa och säkerhet med risk för ras och skred. Bifogad geoteknisk utredning

är framtagen 2014 och en bedömning behöver göras, samt motiveras, om slutsatserna i utredningen fortfarande stämmer.

Bemötande och kommentarer:

Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse för de geotekniska förhållandena inom planområdet. Efter granskningsskedet har sektor Samhällsbyggnad haft kontakt med Länsstyrelsen angående SGI:s yttrande. Sektor Samhällsbyggnad redovisade hur kommunen har bedömt att planändringsområdet är lämpligt för bostadsändamål. Länsstyrelsen har därefter i mail angett att bedömning av de geotekniska frågorna inte behöver prövas på nytt.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde

Lantmäterimyndigheten noterar att tidigare lämnade synpunkter beaktats och skickar med följande kommentarer på granskningshandlingarna:

Plankarta

Mellan Närlunda 4:14 skifte 4 och Närlunda 4:86 finns i plankartan en remsa allmän platsmark – park eller plantering. Vid kontrollmätningar tycks skifte 4 av Närlunda 4:14 gå in ca två meter på den allmänna platsmarken. Kommunen behöver ta ställning till om den gröna korridoren mellan fastigheterna ska utgöra ett fem meter brett område enligt nuvarande planhandlingar eller ett tre meter brett område enligt nuvarande fastighetsbildning Planbeskrivningen ska uppdateras därefter.

Plankartan har inte erhållits i digital form och därför har mätningar skett i ursprungsplanen, förrättningshandlingar och den framtagna ändringskartan.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen behöver behandla det alternativ som väljs avseende den gröna korridoren mellan Närlunda 4:14 och 4:86, se ovan.

- Det framgår inte tydligt huruvida ändringen medför kostnader för enskilda, exempelvis anslutningskostnader för VA och el.

Markanvisning

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas. Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Redovisningen behöver enligt lantmäterimyndighetens mening vara konkret kring:

- Vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor).

- Vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha

- Vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala

- Åtaganden om att betala eller inte kräva ersätningar

- Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar

- Om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaga den enligt avtalet

- Om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisningen påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:

- Redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisning avtal

- Redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla

- I planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen

- Tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna av ett markanvisningsavtal.

Bemötande och kommentarer:

Plankarta:

Efter granskningen av detaljplanen har Sektor samhällsbyggnaden tagit kontakt med kommunala Lantmäterimyndigheten för att få klarhet i frågan om den gröna remsan mellan fastigheterna Närlunda 4:14 skift 4 och Närlunda 4:86. Enligt Lantmäteriet har södra gränsen till fastighet Närlunda 4:14/4 flyttats 2 meter söderut år 2000, vilket innebär att 2 meter av den parkmarken i söder nu tillhör fastighet Närlunda 4:14/4. Detta är en avvikelse från plankartan till gällande detaljplan, vilket kan medföra vissa konsekvenser.

Sektor samhällsbyggnaden har utrett läget och bedömer, med hänsyn till de tekniska kraven för gång- och cykelvägar, att den 3 meter breda remsan är för smal för att utrustas med en sådan väg. Minst 4 meter bred är erforderlig för att underhålla vägen på ett tillfredsställande sätt. Utifrån denna bedömning anser Sektor samhällsbyggnaden att remsan kommer att vara 5 meter bred, vilket överensstämmer med gällande plankarta. Som en följd av detta kommer en ny fastighetsbildning att krävas, vilken senast kommer ske inför en ny exploatering av området.

Plankartan har i efterhand skickats till kommunala Lantmäterimyndigheten i DWG-format och har stämts av med dem.

Planbeskrivning:

- planbeskrivningen har uppdaterades efter KLM punkterna.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Avfall och Återvinning Skaraborg

Gällande sophämtning för ovanstående vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i avfallsföreskrifterna.

Transportvägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton.

Bemötande och kommentarer:

Sektor samhällsbyggnad bedömer att planförslaget inte motverkar Avall ocj Återvinning Skaraborgs redovisade riktlinjer för avfallshanteringen.

KOMMUNALA RÅD

Brottsförebyggande rådet

Se nedan synpunkter på detaljplan från Lokala Brottsförebyggande rådet utifrån brottsförebyggande och trygghetsfrämjande aspekter.

** I planen står följande: Ändringen av detaljplanen innebär att tomterna får bebyggas med flera typer av bostäder än det som anges i den gällande detaljplanen. Ändringen syftar till att nya boendeformer kommer att bidra till mer mångfald i Tidans samhälle. Planändringsförslaget beskriver också att det möjliggör nya typer av bostäder inom området vilket kan bidra till att fler hushållssammansättningar kan lockas att flytta till Tidan. De nya typerna av bostäder kan exempelvis främja att flera unga barnfamiljer väljer Tidan som bostadsort.*

** Utifrån ett brottsförebyggande och trygghetsfrämjande perspektiv är det positivt att bebyggelsestrukturen i området är av olika typer. Bostadsområdensupplåtelseformer, karaktär och kostnader är viktigt att beakta kopplat till brott och otrygghet då blandformer och blandbebyggelse generellt är bättre sett till mindre brott och otrygghet. En mix av funktioner och en blandning av bostäder och verksamheter ökar även chansen för att ett område befolkas under stora delar av dygnet och av olika slags människor.*

** I övrigt ur ett brottsförebyggande och trygghetsfrämjande perspektiv är det av vikt att beakta risken för att personer kan uppehålla sig obehäskat på platser utifrån exempelvis inbrott, droghandel och skadegörelsesynpunkt. Detta särskilt på platser som denna som ligger i utkanten och hörn av områden där upptäcktsrisken är mindre.*

Bemötande och kommentarer:

Sektor samhällsbyggnad noterar det huvudsakligen positiva yttrandet. Utformningen och place-

ring av bebyggelsen kommer studeras mer i detalj i bygglovsskedet

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbatring-ar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande och kommentarer:
Ändringen av detaljplanen berör bara kvartersmark. Postnord får komma överens med framtida exploatör var inom kvartersmarken det kan vara lämpligt att anordna en brevlådesamling.

Hyresgästföreningen Skaraborg
Hyresgästföreningen Skaraborg har fått möjlighet att yttra sig kring ändring av detaljplanen för norra delen av Närlundaområdet, med diarienummer PLAN.2022.31. Föreningen ställer sig positiva till förslaget att möjliggöra fler typer av bostäder i området. På uppdrag av styrelsen.

Bemötande och kommentarer:
Sektor samhällsbyggnad noterar det.

Statens geotekniska institut (SGI)
Statens geotekniska institut (SGI) har beretts möjlighet att yttra sig över rubricerad detaljplan. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår inte i vår granskning.

- Underlag:*
1. Plankarta
 2. Planbeskrivning
 3. Samrådsredogörelse
 4. Bilaga a. Behovsbedömning Undersökning om betydande miljöpåverkan
 5. Bilaga d. PM Geoteknik. BGAB 2014-02-25

SGI:s synpunkter
SGI har under samrådsskedet yttrat sig, (2024-12-11 dnr 4.3.1-2411-1643) och då framfört att kommunen behöver göra en bedömning av planändringens påverkan på markens lämplighet utifrån hälsa och säkerhet med risk för ras och skred. Bifogad geoteknisk utredning [5] är utförd 2014 och en bedömning behöver göras om slutsatserna i utredningen fortfarande kan anses gälla. Bedömningen ska motiveras. Planbeskrivningen [2] saknar helt information i frågan.

Bemötande och kommentarer:
Planbeskrivningen har uppdaterats med innehållet i den geotekniska utredningen och med en bedömning om att dess slutsatser fortsatt gäller.

Trafikverket
Trafikverkets yttrande gällande Granskning av detaljplan för Närlunda 4:14 med flera,Skövde kommun

Ärendebeskrivning:
Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerat ärende. Planområdet ligger ca 100 meter väster om Västra stambanan och ca 200 meter öster om väg 200, för vilka Trafikverket är infrastrukturägare. Västra stambanan utgör riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och är utpekad transportled för farligt gods.

Tidigare samråd:
Trafikverket har tidigare yttrat sig i ärendet (se ärendenummer TRV 2024/127258). Trafikverket hade då synpunkter på bullernivåer och upplyste även kommunen om att ta hänsyn till farligt gods.

Trafikverkets synpunkter:
Trafikverket noterar att kommunen har bemött Trafikverkets tidigare synpunkter i samrådsredogörelsen. Vad gäller buller ska det enligt samrådsredogörelsen införas en planbestämmelse (m1) på plankartan, som avser ”byggnader och/eller bullerskärmar som ska placeras så att riktvärden för trafikbuller uppnås för uteplats för de delar av kvartersmark som berörs av trafikbuller som över-skrider riktlinjerna”. Trafikverket noterar dock att plankartan inte är uppdaterad med den nya planbestämmelsen.

Trafikverket anser således att plankartan behöver kompletteras med den nya planbestämmelsen (m1) innan antagande av planen. Trafikverket emotser fortsatt deltagande i ärendet.

Bemötande och kommentarer:
En placeringsbestämmelse (p1) inom byggrätterna hanterar Trafikverkets synpunkt angående anpassning till riktvärden för buller vid bostadsändamål. Bestämmelsen (p1) är formulerad enligt följande: “Byggnader och/eller bullerskärmar ska placeras så att riktvärden för trafikbuller uppnås för uteplats.” Bestämmelsen (p1) har redan lagts till i plankartan i granskningshandlingarna. Sektor Samhällsbyggnad har dock noterat ett felaktigt namn på bestämmelsen i samrådsredo-

görelsen, där den felaktigt benämns som (m1) istället för (p1).

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

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

- Plankarta
- Plankartan har uppdaterats efter KLM yttrande där blir den gröna remsan 5 mterr bred istället 3 meter.
- Planbeskrivning
- Planbeskrivning har uppdaterats med mer beskrivning vad gäller geoteknisk förhållande.
 - Planbeskrivning har uppdaterats efter KLM yttrande,

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

Justeringarna enligt ovan bedöms inte föranleda att planförslaget behöver ställas ut för förnyad granskning.

Inga sakägare har under samråd eller granskning framfört synpunkter mot planförslaget.

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

Sektor samhällsbyggnad bedömer att detaljplane-förslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Skövde 2025-10-15
SKÖVDE KOMMUN
Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef
Ahmad Essa
Planarkitekt

