

Detaljplan för del av Knistad 2:4, etapp 2

Granskningsutlåtande

Upprättad 2025-05-21

Dnr PLAN.2022.20
Sektor samhällsbyggnad

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

DETALJPLANESAMRÅD

31/5- 31/7 - 2023

Kommunstyrelsen beslutade 2023-01-16 § 8/23 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra samråd gällande förslag till detaljplan för del av Knistad 2:4, etapp 2.

Samråd pågick mellan den 31/5 - 31/7 2023. Inbjudan skickades ut med post den 31/5 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2023-05-31. Meddelande om samråd skickades samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt till remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget. Kungörelse om samråd utsändes samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, sektorer, råd och bolag samt till remissinstanser.

Kungörelse kring samrådet infördes även den 7/6 i SLA. På grund av sen annonsering justerades sista dag för inkomna yttranden från 19/6 till 31/7. Enskilda möten under samrådet har hållits med de som önskat, inget öppet samrådsmöte har genomförts.

Handlingarna har under samrådstiden funnits utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista dag för att lämna synpunkter har varit den 31/7 2023.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet, se särskild samrådsredogörelse upprättad 2024-05-03.

GRANSKNING AV DETALJPLAN

17/6 - 18/8 - 2024

Granskningstiden har pågått mellan den 17/6 - 18/8 2024. Detaljplanens handlingar har under denna period visats i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista datum för att lämna synpunkter har varit den 18/8 2024. Under rättelse skickades ut med post den 14/6 2024 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, samt via e-post till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt övriga remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas på sidan 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			
Kultur- och fritidsnämnd	x		
Vård- och omsorgsnämnd			
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)			
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)	x		
Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS)		x	
Skaraborgs kommunalförbund			
Kommunala råd			
Brottsförebyggande rådet			
Kommunala pensionärsrådet			
Rådet för funktionshinderfrågor			
Övriga remissinstanser			
Hyresgästföreningen			
Naturskyddsföreningen i Skövde			
Näringslivsforum i Skövde		x	
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		
Västergötlands museum			
Västtrafik AB		x	
Sakägare			
Övriga			
Sammanräkning	4	8	0

INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDEN

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

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsen Västra Götalands län

Samlad bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripande grunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. Detta beror på att det finns frågor som berör miljö kvalitetsnorm för vatten, översvämning och skyfall samt förorenad mark som inte har hanterats på ett acceptabelt sätt.

Vi har också lämnat synpunkter som berör natur, fornlämningar och vatten och avlopp. Vi rekommendera att kommunen beaktar dem innan antagande av planförslaget. Vi rekommenderar också att kommunen beaktar Trafikverket synpunkter och föra en dialog med dem.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Det finns dock risk för att genomförande av detaljplaneförslaget kan ha negativa konsekvenser på miljö kvalitetsnorm för vatten. Även frågor som berör förorenad mark samt översvämning och skyfall behöver bearbetas innan planen antas. Läs mer här nedan.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Ett genomförande av detaljplanen kan anses följa miljö kvalitetsnorm för vatten (MKN-vatten) med föreslagen rening och under förutsättning att dagvattenanläggningarna sköts och underhålls. Kom-

munen har inte säkerställt ytor på allmän platsmark för dagvattenfördröjning och rening.

Det är lämpligt att placera dagvattenanläggningar som kräver skötsel och underhåll på allmän platsmark som kommunen har rådighet över, vilket behöver säkerställas i plankartan.

Av planbeskrivningen går det att utläsa följande:

"Fastighetsägaren har ansvar för utbyggnad och drift av anläggningar för hantering av dagvatten inom allmän plats och kvartermark".

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att saneringen inte är säkerställd i planhandlingarna. Den tillagda texten i planbeskrivningen säkerställer inte att sanering kommer att utföras. Eftersom en sanering är förutsättning för att bebygga marken med bostäder behöver det finnas en planbestämmelse som säkerställer saneringen exempelvis genom att startbesked inte får ges förrän marken är sanerad till känslig markanvändning.

Översvämning och Skyfall

Sedan samrådet har kommunen nu tagit fram en dagvatten- och skyfallsutredning.

Skyfallsutredningen visar att flera åtgärder är nödvändiga för att skapa lämplighet för den planerade bebyggelsen, utifrån ett översvämningsperspektiv. Det handlar bland annat om höjdsättning och skyfallsytor.

Redan i samrådet skrev Länsstyrelsen att kommunen behöver säkerställa nödvändiga åtgärder. Kommunen har dock varken säkerställt åtgärder på plankartan eller redovisat argument för att inte göra det. Säkerställandet av åtgärder för att skapa lämplighet utifrån risken för översvämning är dock avgörande för att detaljplanen inte ska överprövas.

Synpunkter på granskningshandlingen

Undersökning om betydande miljöpåverkan

I samrådsyttrande daterat 2030-06-30 gjorde Länsstyrelsen bedömningen att det finns risk för betydande miljöpåverkan. Kommunen argumenterat i samrådsredogörelsen att "Kommunen gör bedömningen att det är tillräckligt att göra en fördjupad naturinventering och att eventuell förekomst av fladdermöss i sig inte föranleder risk för betydande miljöpåverkan".

Länsstyrelsen delar inte kommunen bedömning. Vår bedömning i samrådyttrandet kvarstår (läs vidare under rubriken Natur i detta yttrande).

Fornlämningar

Vi vill påminna igen om att tillstånd till ingrepp i fornlämning fortfarande krävs för L1961:5050 samt L1961:4994 då planerade ingrepp sker inom fornlämningsområdet. Detta har även kommunen blivit upplysta gällande i Länsstyrelsen meddelande efter avslutad arkeologisk utredning.

Vatten och avlopp

Förutsättningarna för VA är otydligt beskrivna i granskningshandlingen. Planen omfattar radhus och mindre bostadshus- ca 170 bostäder. Enskilda lösningar i form av små avlopp är inte möjliga att anlägga, området är att anse som ett §6-område enligt lagen om allmänna vattentjänster. Det innebär att kommunen har ansvaret för att bestämma ett verksamhetsområde och tillgodose behovet av vattentjänster genom en allmän va-anläggning.

Enligt 6§ kan behovet av en vattentjänst också tillgodoses genom en enskild anläggning (i det här fallet ett ledningsnät och en pumpstation) om kommunen bedömer att anläggningen kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön. Ansvaret kan endast överlåtas om det finns någon som frivilligt åtar sig ansvaret. Om frivillighet saknas har kommunen fortfarande ansvaret för ett §6-område – både initialt och i framtiden. Det innebär att kommunen kan behöva ta över ansvaret för ledningsnät och pumpstation.

I detaljplanen för Knistad sägs att fastighetsägaren ska ansvara för anläggande av och framtida drift av servisledningar och pumpstation. Samtidigt sägs att Sektor service ska ansvara för drift och underhåll av allmänna VA-ledningar i de områden som markerats u på plankartan. I granskningshandlingen framkommer nya uppgifter som skiljer sig från samrådshandlingen. Här finns uppgiften om att en gemensamhetsanläggning planeras och att däri ska ansvaret för drift av pumpstationen ingå.

Observera att en gemensamhetsanläggning i ett §6-område endast kan bildas på frivillig grund samt att kommunen gjort en bedömning där det framgår att det är en lämplig lösning av VA i området.

Pumpstationen ska anmälas till tillsynsmyndigheten (MÖS) som ska bedöma lämplig lokalisering

och har att förelägga om eventuella försiktighetsåtgärder.

Natur

Kommunen har utfört en naturvärdesinventering som visar på att området hyser höga naturvärden, främst kopplade till den stora mängden grova ädel-lövträd som finns i planområdet. Kommunen väljer att spara delar av dessa områden som naturmark men stora delar planläggs också för bostäder.

Länsstyrelsen påpekade i tidigare planskede att kommunen bör genomföra en fladdermusinventering och en häckfågelinventering. En fördjupad inventering görs under sommaren 2024, som inkluderar häckande fåglar, fladdermöss och groddjur. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med information från det arbetet före antagande.

På grund av att fågel- och fladdermusinventeringar inte gjorts ännu kan länsstyrelsen inte bedöma om detaljplanen innebär otillåten påverkan på skyddade arter enligt 4 § och 4 a § artskyddsförordningen.

Trafikverket synpunkter

Trafikverket har lämnat ett yttrande daterat 2024-08-16 som bifogas i sin helhet. Trafikverket har synpunkter gällande trafikstring, parkering, buller samt dagvatten och skyfall.

Trafikverket anser också att "den markanta trafikökningen på väg 3010 till/från plan-området medför behov av åtgärder i form av mötesfickor, och bedömer att det annars kan finnas risk för människors hälsa och säkerhet. Kommunen behöver utreda var dessa mötesfickor lämpligen placeras, och ett avtal om medfinansiering ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas".

Vi rekommenderar att kommunen beaktar Trafikverkets synpunkter och föra en dialog med Trafikverket särskilt beträffande avtal om medfinansiering av åtgärder som behövs.

Bemötande och kommentarer:

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Av dagvattenutredningen framgår att den generella bedömningen är att planområdet kommer att ha mycket liten till ingen inverkan på rådande status i recipienten eller dess möjlighet att uppnå MKN. Detta har förtydligats i planbeskrivningen inför planens antagande.

I övervägandet om den allmänna platsen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap, har kommunen beaktat i vilken omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen eller de anläggningar som finns på den. Skövde kommun har i detta fall bedömt att allmänhetens tillträde till platsen är mindre viktig, och att det därför kan anses lämpligt med enskilt huvudmannaskap. Ytterligare aspekter som har vägts in vid bedömningen om huruvida det är lämpligt med enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger på landsbygden långt utanför tätorten, att en stor del av områdets ursprungliga karaktär kommer att bevaras, att förvaltningen av Knistad herrgård med tillhörande marker sköts bra idag (det finns kompetens och resurser), att det utöver VA inte finns några anläggningar i närheten som ägs eller drivs av kommunen, samt att kommunen kommer att anlägga vatten och avlopp i området. Detta har förtydligats i planbeskrivningen inför planens antagande.

Förorenad mark

Inför antagandet har kommunen, i samråd med MITTA som genomförde markmiljöutredningen, infört en gräns på plankartan som anger det område som ska saneras. En administrativ bestämmelse (a4) som anger att bygglov inte får ges för byggnadsverk förrän markföroreningarna har avlägsnats till nivåer som klarar gränsen för känslig markanvändning (KM), har införts på plankartan inom kvartersmark för bostäder. Motsvarande bestämmelse (a5) har även införts inom den del av saneringsområdet som ligger på NATUR-mark. Planbeskrivningen har förtydligats gällande detta.

Översvämning och skyfall

Dagvatten- och skyfallsutredningen har omarbetats något inför detaljplanens antagande. I dialog med dagvattenkonsulten SWEKO, har planbestämmelser tagits fram och införts på plankartan med syfte att säkerställa åtgärder utifrån risken för översvämning. Inför antagandet har därför ytor avsedda för dammar införts på plankartan. I anslutning till dammarna regleras att befintliga marknivåer inte får höjas (n3), samt att marken ska höjdsättas så att naturlig avrinning sker mot dammarna (n2). Bebyggelsen närmast dammarna regleras med lägsta nivå på färdigt golv (b1, b2),

och angränsande gatumark regleras med angiven lägsta marknivå.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En häckfågel- och groddjursinventering samt en fladdermusinventering har tagits fram inför detaljplanens antagande. Utredningarna finns som bilagor, och sammanfattas i planbeskrivningen.

Kommunen bedömer att planförslaget inte medför någon otillåten påverkan på skyddade arter enligt 4 § och 4 a § artskyddsförordningen. Läs vidare under rubriken "Natur" nedan.

Fornlämningar

Planbeskrivningen har inför antagandet kompletterats med en upplysning om att tillstånd till ingrepp i fornlämning krävs för L1961:5050 samt L1961:4994.

Vatten och avlopp

Inför detaljplanens antagande föreslås kommunalt vatten och avlopp (VA) anläggas inom området. Planbeskrivningen kompletteras med information om detta inför detaljplanens antagande.

Natur

Häckfågel- och groddjursinventering:

En häckfågel- och groddjursinventering har tagits fram inför planens antagande. Utredningen finns som bilaga, och sammanfattas kort i planbeskrivningen.

Utredningen visar att samtliga påträffade fågelarter i området kan existera nära människor så länge viktiga strukturer för häckning förekommer. Med föreslagen detaljplan avses merparten av förekommande träd att bevaras. Därmed bedöms att livsmiljöer för samtliga påträffade fågelarter fortsatt kommer att förekomma inom planområdet. Hänsyn behöver tas genom att inte avverka träd under fåglars häckningsperiod, 1 februari till 31 juli.

De dammar som utgör reproduktionsmiljöer för groddjur i projektområdets närhet kommer att bevaras och ytterligare dammar för dagvattenhantering kommer att anläggas, vilket innebär att förutsättningarna för att groddjuren ska

kunna fortleva i området är tämligen goda under förutsättning att det även fortsättningsvis kommer finnas lämpliga miljöer för övervintring och födosök. Om dessa miljöer saknas finns en risk att detaljplanens genomförande medför att groddjurens gynnsamma bevarandestatus försämras. Detaljplanens genomförande förväntas reducera mängden liggande död ved och andra strukturer där groddjur kan finna frostfria övervintringsplatser. Om det sker rekommenderas att faunadepåer alternativt stenrösen anläggs i anslutning till dammarna men sådana kan även placeras inom utredningsområdet. Anläggande av totalt fem faunadepåer eller stenrösen rekommenderas, en vid respektive damm, två i planområdets centrala del och en i nordöstra delen.

Fladdermusinventering:

En fladdermusinventering har tagits fram inför planens antagande. Utredningen finns som bilaga, och sammanfattas kort i planbeskrivningen.

Inventeringen visar att fladdermössen fortsatt kommer att kunna använda området vid ett genomförande av detaljplanen, men att ny belysning bör anpassas så området blir så mörkt som möjligt.

Om hänsyn tas för belysningen så att områdets östra del blir en mörk och grön korridor bedöms arterna kunna fortsätta födosöka i området, och förbuden i artskyddsförordningen 4§ aktualiseras därmed inte. Den föreslagna utformningen innebär att många träd kommer stå kvar i utredningsområdet, vilket innebär att en tillräcklig krontäckning uppnås för att förekommande fladdermöss ska kunna fortsätta nyttja området.

Utredningen visar på hur belysningen i området ska utformas för att vara faunavänlig. Även ett antal övriga åtgärder som gynnar fladdermöss finns redovisade i utredningen.

Trafikverkets synpunkter

Se svar till Trafikverket.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde

Lantmäterimyndigheten anser att de synpunkter som tidigare lämnats inte har tillgodosetts på ett tillfredsställande sätt.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser. I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i karta och text som indikerar vissa, ibland motstridiga åtgärder. Plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat och tydligt sätt.

Plankarta

- I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar som kan underlätta lokalisering av området.

- Grundkartan redovisar inte fornminnen som omnämns i planhandlingarna.

- Planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap saknas.

- Bestämmelsen a2 saknas i listan av planbestämmelser men är upptagen på plankartan.

"Sekundär egenskapsgräns":

- Vid användande av sekundär egenskapsgräns ska det vara tydligt vilken bestämmelse som avgränsas. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser.

Lantmäterimyndigheten anser att en sekundär egenskapsgräns för markreservat avseende underjordiska ledningar inte bör användas ihop med bestämmelsen Bostad. Underjordiska ledningar får ytterst sällan bebyggas och att då ha byggrätt över är olämpligt.

"Huvudgatan":

- Den trafik som alstras inom planområdet har bara en möjlig utfart till allmän väg. Lantmäterimyndigheten vill påpeka lämpligheten i att anlägga "huvudgatan" genom kvartersmarken som allmän plats GATA istället för kvartersmark med byggrätt. Samtliga tilltänkta bostäder inom planområdet behöver tillgång till väg för att trygga sin utfartsrätt och en planläggning som allmän plats säkerställer att marken används på detta sätt.

u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och n1 – vegetationens spridning i ålder ska bevaras, föryngring ska tillåtas för en fungerande succession

Förrättning pågår för att bilda ledningsrätt inom "u-området" längs den västra plangränsen angränsande väg 3010. Föreskrifter som följer av ledningsrätten innebär bland annat att ledningshavare har rätt att ta bort träd och buskar som utgör hinder eller är farliga för ledningarnas säkerhet. De båda planbestämmelserna u1 och n1 är således inte kompatibla med varandra.

- Markreservat för allmännyttiga ändamål (specifikt u1- bestämmelsen) är upptaget dubbelt i planbestämmelserna.

Planbeskrivning

Eftersom planområdet för närvarande bara består av en fastighet ligger begreppet "fastighetsägaren" som utförande part nära till hands men om fastighetsbildning sker vore det mer korrekt att "explo- tören" är den ansvariga parten.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap, Fastighetsrättsliga frågor s.10.

Fastighetsbildning:

- Saknar rubriken fastighetsbildning där planens intentioner beskrivs och tydliggörs.

- Planen nämner inte hur/om fastighetsbildning är tänkt att ske men bestämmelsen om utnyttjandegrad (E1 – största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet) i kombination med fastighetsbildning kommer bli styrande för byggrättens storlek på respektive potentiella fastighet och tvärt om, att byggrätten styr fastigheternas storlek i det fall fastighetsbildning kommer i andra led. Bestämmelsen hindrar bildandet av ägarlägenheter som ett sätt att genomföra planen.

Gemensamhetsanläggning:

- Lantmäterimyndigheten anser att en så bestämd uppfattning om en gemensamhetsanläggnings läge och ändamål bör regleras i plankartan. Samtidigt upplyses om att planområdet för närvarande består av en fastighet. Grundrekvisitet för gemensamhetsanläggning är att anläggningen är gemensam för flera fastigheter. Således finns tveksamheter och otydligheter kring detaljplanens genomförande som behöver redas ut.

- Det är i dagsläget inte möjligt att genomföra den gemensamhetsanläggning för pumpstation som planbeskrivningen tar upp.

- Vid enskilt huvudmannaskap är det normalt en samfällighetsförening som är huvudman för planområdets allmänna platsmark. Detta förutsätter att minst en gemensamhetsanläggning först bildas. Skulle avstyckning ske kan sådan förrättning påkallas av blivande fastighetsägare i området. Konsekvenserna för Knistad 2:4 av att detaljplanen genomförs framgår inte på ett korrekt sätt.

Rättigheter:

- Bildande av rättighet för allmänna underjordiska rättigheter innebär att ledningsrätt upplåts och detta kan bara ske för vissa typer av ledningar. För de sorters ledningar som faller under begreppet "allmänna ledningar" kan inte en enskild fastighetsägare ansvara. För enskilda ledningar handlar det snarare om att bilda servitut mellan berörda fastigheter.

"u-områdena" i plankartan avser markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Detaljplanen behöver klargöra att förutsättningarna finns för att bilda ledningsrätt i enlighet med markreservatet. Att ett område reserveras för allmänna underjordiska ledningar innebär inte att en rättighet alltid kan bildas. Det framgår inte av planbeskrivningen hur markreservatet är tänkt att genomföras och vilka konsekvenser detta kan få. Däremot konstateras att fastighetsägaren ansvarar för och bekostar bildande av ledningsrätt, vilket är felaktigt. En privat fastighetsägare kan inte ansvara för den typen av allmänna ledningar som en "u-bestämmelse" syftar till, vidare kan inte ledningsrätt bildas för privata ledningar.

Tekniska frågor s.10

Allmän plats:

- Allmän plats inom planområdet utgörs av naturmark men även av lokalgata.

- Vid normalfallet av enskilt huvudmannaskap är det en samfällighetsförening som ansvarar för den allmänna platsmarken inom ett planområde. Detta förutsätter att en gemensamhetsanläggning först inrättas för ändamålet.

- Se även ovan under plankarta om lämpligheten i att planlägga "huvudgatan" genom planområdet som allmän platsmark samt under gemensamhetsanläggning.

Vatten och avlopp:

- *Specificerar att fastighetsägaren ska ansvara för och bekosta anläggande och framtida drift av pumpstation och servisledningar. Samtidigt sågs att verksamhetsområdet för kommunala VA-tjänster ska utökas till att inkludera planområdet och att en gemensamhetsanläggning ska bildas som då ansvarar för drift och underhåll. Det är möjligt att en kombination av ovan nämnda lösningar tillämpas men det är samtidigt tre separata lösningar. Ett förtydligande kring konsekvenser och ansvar behövs.*

- *Se även ovan under både plankarta och fastighetsrättsliga frågor vad avser gemensamhetsanläggning och u-område.*

Planeringsförutsättningar och konsekvenser, Fastigheter och rättigheter s.34

- *Genomförandet av en detaljplan i etapper innebär att de gemensamhetsanläggningar som omnämns i planen bildas i första led för att trygga väsentliga behov för de fastigheter som tillskapas först (såsom väg, vatten och avlopp). Om resterande fastighetsbildning sker etappvis blir det en diskrepans i utförandet som kan få stora konsekvenser för de fastighetsägare som tillkommer tidigt i processen. Ansvaret och konsekvenserna av både ekonomisk och fastighetsrättslig natur behöver specificeras för att kraven om tydlighet ska vara uppfyllda.*

- *Innebörden för de enskilda fastighetsägarna med anledning av det enskilda huvudmannaskapet framgår inte tydligt.*

Slutligen anser Lantmäterimyndigheten att det är svårt att lämna korrekta synpunkter och information kring genomförandet av en detaljplan där intentionerna avseende fastighetsbildning är otydlig. Det påverkar exempelvis lösningar för vägar, vatten och avlopp. Skulle fastighetsbildning genomföras är detaljplanen i sitt nuvarande utförande svårtydd vad avser konsekvenser, ansvars- och kostnadsfördelning även för blivande fastighetsägare.

Bemötande och kommentarer:**Plankarta**

Plankartan har inför antagandet kompletterats med fastighetsbeteckningar.

Grundkartan har inför antagandet kompletterats med en redovisning av fornminnen.

Förtydligande om enskilt huvudmannaskap för allmän plats har införts på plankartan. Bestämmelsen "a2" har lagts in i legenden.

Vilka bestämmelser som tillhör sekundära egenskapsområden har förtydligats.

Områden avsedda för underjordiska ledningar (u) har kompletterats med prickad mark. U-område finns även inom område för allmän plats GATA, och här markeras u-området med sekundära egenskapsgränser.

"Huvudgatan" inom området har inför antagandet planlagts som allmän plats GATA, med avsikt att trygga de boendes utfartsrätt.

U-området i väster har justerats, och bestämmelsen n1 sammanfaller därmed inte med u-området inför detaljplanens antagande.

Bestämmelsen u1 har setts över så att den inte tas upp dubbelt i legenden.

Planbeskrivning

Planhandlingarna har inför antagandet ändrat begreppet "fastighetsägaren" till "exploatören", där det ansetts lämpligt.

Planens intentioner och konsekvenser kring fastighetsbildning förtydligas under rubriken "Fastigheter och rättigheter". Bland annat förtydligas hur fastighetsbildningen är tänkt att ske.

Frågor kring framtida gemensamhetsanläggningar har förtydligats i planbeskrivningen inför antagandet.

Planbeskrivningen har förtydligats angående vem som ansvarar för och bekostar bildande av ledningsrätter, samt hur markreservatet är tänkt att genomföras och vilka konsekvenser detta kan få.

Tekniska frågor s. 10

Tekniska frågor har inför antagandet justerats i enlighet med KLM:s önskemål. VA-hanteringen i området blir kommunal.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser, Fastigheter och rättigheter s. 34

Ansvar och konsekvenserna av ekonomisk och fastighetsrättslig natur under rubriken "Fastigheter och rättigheter", har förtydligats i planhandlingarna inför antagandet.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Serviceneämnden

Skövde VA ser flera utmaningar med den förslagna lösningen för VA inom planområdet och beskriver dessa under nedanstående rubriker.

Ledningsförläggning av allmänna VA-ledningar samt ledningsrätt

Inom planområdet återfinns u-områden. Dessa är enligt plankartan avsedda för "allmännyttiga underjordiska ledningar". I planbeskrivningen nämns följande:

Tekniska frågor, vatten och avlopp:

"Sektor service ansvarar för drift och underhåll av allmänna VA-ledningar, i plankartan inkluderade i områden reglerade med "u". (sid 10).

En förbindelsepunkt är den juridiska gränsen mellan den allmänna VA-anläggningen och fastighets/gemensamhetsanläggningens VA-installationer. På fastighets/gemensamhetsanläggningens sida av förbindelsepunkten finns det inga juridiska möjligheter för VA-huvudmannen att ansvara för VA-ledningar eller andra VA-installationer.

Skulle en gemensam förbindelsepunkt för vattentjänsterna dricksvatten och spillvatten fastställas, rimligtvis uppe i planområdets norra gräns, kan VA-huvudmannen inte ansvara för allmänna VA-ledningar inom planområdet - utöver de redan befintliga huvudledningar för dricksvatten samt spillvatten som sträcker sig i nordsydlig riktning längs planområdets västra gräns. Alla övriga VA-installationer (ledningar och andra komponenter) som företas inom planområdet ska annan part, exempelvis fastighetsägaren eller gemensamhetsanläggningen, ansvara för.

Ledningsrätt:

Där Skövde VA, i planområdet, behöver förlägga ledningar måste ledningsrätt upprättas. Lednings-

rätten behöver minst vara 4 + 4 m räknat från den yttersta ledningen åt varje håll och arbetsområdet behöver vara ytterligare 4 + 4 m (ledningsrätt söks för fastighetsmark, inte för vägområdet). Sannolikt kan vi även behöva gräva och ansluta fler kunder till våra ledningar inom ledningsområdet i närtid, detta behöver tydligt regleras i ledningsrätten.

Dagvatten

Dagvatten, Förutsättningar:

"Planområdet och omgivande marker ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Avvattning från planområdet sker idag naturligt, genom infiltration och ytavrinning i naturmark. Omgivande mark består till stor del av jordbruksmark med god genomsläpplighet". (sid 16).

"Vatten ska ledas och hanteras så det inte rinner till Trafikverkets dike intill väg 3010" (sid 17).

Dagvatten, Konsekvenser:

"Längs västra kanten av området, gränsande mot väg 3010 föreslås makadamdiken samt våta dammar att anläggas, både för avrinning norrut samt avrinning söderut. Dessa ska utformas så dagvatten inte rinner över i Trafikverkets dike" (sid 17).

Förslaget på genomförande är ingen bra idé då Skövde VA har VA-ledningar där. Man kan inte anlägga makadamdiken i närområdet för våra ledningar, då det finns risk att man underminerar dem och får en sättning - vilket kan resultera i skador på ledningarna.

Dagvattenanläggningen kan heller inte byggas inom U-området/ledningsrätten då vi kan behöva gräva precis där för att underhålla våra ledningar.

Våt-dammarna kan inte anläggas enligt F.10 och F.11 i dagvattenutredningen. Dagvattnet behöver hanteras och avledas på annat sätt.

Risk för översvämning, konsekvenser:

"Det är därför avgörande för skyfallshanteringen att nämnda diken och damm, eller annan anläggning med motsvarande volym, anläggs som planerat" (sid 25).

Skövde VA konstaterar, liksom detaljplanens författare, att detta är av största vikt.

Gemensamhetsanläggning

Skövde VA tolkar granskningshandlingarna som att avsikten är att fastigheterna inom planområdet ska anslutas till den allmänna VA-anläggningen genom en gemensamhetsanläggning. Det skulle i sådana fall innebära att VA-huvudmannen ansvarar för att anlägga en förbindelsepunkt för dricksvatten och en för spillvatten för samtliga fastigheter och byggnader inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen skulle å sin sida ansvara för alla VA-installationer efter förbindelsepunkterna, inte minst för den spillvattenpumpstation som enligt plankartan ska lokaliseras i planområdets nordvästra hörn.

Det är förvisso teoretiskt möjligt att skapa ovanstående lösning inom planområdet. Skövde VA anser dock att den inte är lämplig eller praktiskt genomförbar och avråder starkt att en sådan lösning realiseras. Förslaget innebär att en mycket stor mängd fastigheter med differentierade upplåtelseformer, storlek och behov - trots sina vitt skilda förutsättningar - skulle behöva samarbeta (både ekonomiskt och med egna arbetsinsatser) för att driva en gemensam anläggning med kapacitet för ca 170 bostäder. Detta skulle skapa stora utmaningar för de framtida fastighetsägarna och kan närmast liknas vid att alla fastigheter inom en etapp i Trädgårdsstaden i Skövde tätort skulle anslutas till den allmänna VA-anläggningen genom en gemensamhetsanläggning. Det är uppenbart att en sådan lösning inom Trädgårdsstaden aldrig hade genomförts och samma slutsats bör också gälla i Knistad.

I det fall man istället skulle ansluta ett flertal mindre gemensamhetsanläggningar för VA-ändamål inom planområdet skulle det innebära lika stora utmaningar och risker. I ett sådant scenario skulle gemensamhetsanläggningarna antingen behöva driva och underhålla en större pumpstation gemensamt eller så skulle flera mindre pumpstationer behöva anläggas. Dessutom skulle mer yta behöva tas i besittning inom planområdet och skapa betydligt fler områden med ledningsstråk. Detsamma gäller för dricksvatten, där ett flertal vattenmätarbrunnar och servisledning för dricksvatten hade behövt anläggas och på så sätt tagit mer av planområdet i besittning samt begränsat det genom exempelvis fler ledningsstråk.

Områdets storlek gör att ett verksamhetsområde för vattentjänsterna dricksvatten och spillvatten kommer behöva upprättas inom planområdet. I samband med att ett verksamhetsområde inrättas så är Skövde kommun ansvariga enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster (LAV) att bygga ut ledningsnätet så att alla fastigheter får tillgång till de beslutade tjänsterna. Tillgången till vattentjänster är ett av samhällets primärbehov - därför finns i lagstiftningen tydliga krav på att tillgången till de beslutade vattentjänsterna - särskilt vid nyexploatering - ordnas så att kommunen äger och har rättsligt bestämmande över ingående anläggningar.

Enligt rättspraxis, bland annat i dom i mål M 10104-20 (2021-08-27), har detta tolkats som att kommunen är ansvarig för att tillgodose behovet hela vägen fram till varje fastighets gräns. Tolkningen får som konsekvens att även om en gemensamhetsanläggning för VAändamål upprättas inom verksamhetsområdet, så kan en enskild sakägare när som helst kräva att kommunen istället ska tillgodose behovet av de aktuella vattentjänsterna fram till fastighetsgräns. Skulle en sådan anmälan inkomma till Länsstyrelsen kan de i sin tur förelägga kommunen att upprätta en allmän VA-anläggning i området, som då tar över gemensamhetsanläggningen roll.

I ett fall där detta sker skulle det innebära att VA-huvudmannen

- 1) behöver lösa in gemensamhetsanläggningens VA-installationer,
- 2) värdera om dessa VA-installationer lever upp till de krav som ställs på den allmänna VA-anläggningen,
- 3) ersätta befintliga VA-installationer som inte lever upp till kraven för den allmänna VA-anläggningen, samt
- 4) ta ut ytterligare anläggningsavgifter från de berörda fastighetsägarna.

Scenariot är alltså förenat med stor osäkerhet för både de framtida fastighetsägarna och VA-huvudmannen avseende ansvarsfrågan, eftersom ansvaret för att tillgodose VA-lösningar inom planområdet när som helst skulle kunna förflyttas från gemensamhetsanläggningen till VA-huvudmannen. Inom ramen för den osäkerheten ryms också potentiellt mycket stora merkostnader för både de framtida fastighetsägarna och VA-huvudmannen. VA-huvud-

mannens merkostnader är svåra att kvantifiera då det i nuläget finns för lite information om exempelvis fastighetsbildningen inom planområdet.

Fastighetsägarnas merkostnader är beroende av varje fastighets beskaffenhet, men skulle för en vanlig småhusfastighet uppgå till minst 87 000 SEK inklusive moms med 2024 års taxa. För de framtida fastighetsägarna skulle ett sådant utfall därtill innebära olägenheter i form av nya grävarbeten, eftersom VA-huvudmannen troligtvis behöver ersätta delar av eller hela gemensamhetsanläggningens ledningsnät samt anordningar.

Inom Skövde kommun finns en mängd fastigheter som är anslutna till den allmänna VAanläggningen genom en gemensamhetsanläggning. I dessa fall rör det sig dock i den absoluta majoriteten av fallen om radhus där upplåtelseform samt fastigheternas storlek och behov är snarlika. Det finns i dagsläget ingen annan inriktning från Skövde VA:s sida än att dessa anläggningar kvarstår i nuvarande form. Däremot finns det tendenser kring den här typen av gemensamt ägande att ta med i framtida planarbeten; svalt intresse från de boende kring föreningsarbete, bristande kunskap avseende gemensamhetsanläggningens ledningsnät och anordningar samt svårigheter att driva, underhålla och förnya gemensamhetsanläggningens alla funktioner.

I planområdets direkta närhet, i Knistad Äppelbyn finns en mindre gemensamhetsanläggning om tjugo småhus bildad 2017, dvs innan ett kommunalt verksamhetsområde inrättades i området. Enligt rättspraxis bedöms det vara viss skillnad mellan befintliga gemensamhetsanläggningar och de som är en del av en nyexploatering, men det kan vara värt att notera att de boende i Äppelbyn vid flera tillfällen har uttryckt osäkerhet i ansvarsfrågan och att de upplever svårigheter med att hantera sina egna VAinstallationer.

Just vid nyexploatering visar tidigare rättsfall, yttanden från branschorganisationen Svenskt Vatten samt VA-strategi, ett konsultföretag som specialiserat sig inom kommunal vatten- och avloppshantering, alla på samma risker och utmaningar som återfinns i detta yttrande avseende inrättande av en gemensamhetsanläggning för att lösa VA-frågan.

Slutsats om hur fastigheterna ska anslutas till den allmänna VA-anläggningen

Enligt Skövde VA:s bedömning är det under inga omständigheter lämpligt att låta fastigheterna inom planområdet ansluta till den allmänna VA-anläggningen genom en gemensamhetsanläggning. I stället bör VA-huvudmannen upprätta en allmän VAanläggning inom planområdet. Det är Skövde VA:s övertygelse att planhandlingarna bör justeras så att planbeskrivningen i stället förordar att en allmän VA-anläggning upprättas inom planområdet. Detta anser Skövde VA utgör den långsiktigt mest hållbara lösningen för både de framtida fastighetsägarna och kommunen.

Skulle Skövde VA:s förslag till justeringar i planhandlingarna inte accepteras bör det åtminstone framgå vilka konsekvenser en VA-lösning som innefattar en gemensamhetsanläggning får, både på kort och lång sikt. Utöver en sådan konsekvensbeskrivning bör det enligt Skövde VA också föras en förhandling om och beslutas samt skriftligt dokumenteras vem som tar kostnaden om VA-huvudmannen efter att fastigheterna inom planområdet har anslutits till den allmänna VA-anläggningen genom en gemensamhetsanläggning blir ålagda – genom ett föreläggande från Länsstyrelsen eller på annat sätt – att upprätta en allmän VA-anläggning inom delar av eller hela planområdet.

Bemötande och kommentarer:

Ledningsförläggning av allmänna VA-ledningar samt ledningsrätt

Inför detaljplanens antagande föreslås kommunalt VA inom området. Där Skövde VA behöver förlägga ledningar har ett u-område lagts in.

Dagvatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen har setts över inför detaljplanens antagande med hänsyn till de synpunkter som inkom under granskningen.

Gemensamhetsanläggning

Inför detaljplanens antagande föreslås kommunalt VA inom området. Planbeskrivningen förtydligar inför antagandet att ett verksamhetsområde för vattentjänsterna dricksvatten och spillvatten kommer behöva upprättas inom planområdet.

Slutsats om hur fastigheterna ska anslutas till den allmänna VA-anläggningen

VA-huvudmannen ska upprätta en allmän VA-anläggning inom planområdet.

RÖS

I kommunens samrådsredogörelse framgår att kommunen anser att tillgången till brandvatten säkerställs och att räddningstjänstens brandvattenplan uppfylls. I svaret har kommunen dock inte tagit hänsyn till hela kravställningen som utöver krav på bebyggelsen anger vilka avstånd och flöden som gäller för närliggande brandposter.

I aktuellt fall finns närmsta brandpost i Fjället, ca 2 km från planområdets gräns. Enligt diagram 1 samt tabell 2 i brandvattenplanen krävs då ett minsta flöde om ca 1 600 l/min i brandposten. Räddningstjänsten har inte uppgifter kring exakta flöden i samtliga brandposter, men är tveksamma till om de aktuella brandposterna kan leverera det höga flöde som krävs.

Uti från ovanstående rekommenderar räddningstjänsten att kommunen anlägger brandposter i tillräcklig omfattning inom planområdet. Enligt brandvattenplanen krävs då 600 l/min enligt tabell 1, vilket bör kunna hanteras av befintligt vattennät.

Bemötande och kommentarer:

Ett förslag till placering av nya brandposter har stämts av med RÖS inför detaljplanens antagande. Förslaget innebär att ett traditionellt system, med 75 meters radie från varje brandpost, anordnas. Planbeskrivningen har uppdaterats kring detta.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Näringslivsforum Skövde

I yttranden framförs en positiv inställning till denna typ av utveckling i kommunen och att de ser positivt på att det skapas möjlighet för lokala näringsidkare att utvecklas.

Det lyfts fram att det är positivt med ett område som detta där det planeras för olika boendeformer och en satsning på landsbygden.

Som medskick står det att det önskas ett samarbete kring kollektivtrafik för att verka för en ökad tillgänglighet.

Det poängteras också att det är viktigt att utvecklingen inom planområdet inte hindrar andra verksamheter i området.

Avslutningsvis lyfts vikten av att säkerställa att människor kan röra sig på ett skyddat och säkert sätt.

Bemötande och kommentarer:

Noteras.

Postnord

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

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

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

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbattningar@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:

Detaljplanen gör det möjligt att anordna lådsamling, exempelvis vid infarten till området.

Att reservera allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för brevlådsamlingar är inte aktuellt, då det inte är ett kommunalt ansvar att drifta och sköta brevlådesamlingar. Vid bildande av sam-

fällighetsförening och gemensamhetsanläggning för andra funktioner (exempelvis för ledningar), kan förslagsvis brevlådesamlingar ingå i dessa.

Postnords yttrande vidarebefordras för kännedom till exploatören.

Trafikverket region Väst

Plankarta

Trafikverket noterar att egenskapsbestämmelsen a2 vid utfarten till väg 3010 i plankartan saknar förteckning bland planbestämmelserna. Trafikverket saknar även planbestämmelser för dagvatten- och skyfallshantering i plankartan, se även rubriken Dagvatten och skyfall.

Planförslagets transportförutsättningar

Trafikverket står fast vid synpunkten från samrådsyttrandet att planförslagets lokalisering inte stödjer hållbart resande och inte heller gynnar tillgängligheten eller trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Lokaliseringen medför svårigheter för oskyddade trafikanter att ta sig till/från hållplatser och andra målpunkter på ett säkert sätt.

Trafikverket vill upprepa från samrådsyttrandet att vi erbjuder den standard som råder på väg 3010 idag och inte har några planer på åtgärder på denna väg. Trafikverket vill belysa att kommunen bär ett ansvar för en god bebyggd miljö och tillgänglighet till målpunkter för de boende i planområdet, och kommunen bör därför ha en plan för hur en ökad mängd boende utmed väg 3010 ska hanteras. För mer utförliga synpunkter hänvisar Trafikverket till sitt samrådsyttrande.

Trafikalstring

En trafikutredning har tagits fram för detaljplanen, och som underlag för denna har kommunen genomfört trafikmätningar på väg 3010. Enligt dessa mätningar uppgår nuvarande årsdygnsmedeltrafik (ÅDT) på väg 3010 till 843 fordon per dygn norr om planområdet nära Fjället, 677 fordon per dygn vid planområdet och 724 fordon per dygn söder om planområdet nära Igelstorp.

Enligt utredningen förväntas detaljplanen totalt alstra 934 ÅDT år 2040, som antas fördelas 50 % norrut och 50 % söderut på väg 3010. Med exploateringen inräknad medför detta 1450 ÅDT norrut och 1260 ÅDT söderut på väg 3010. Baserat på dessa siffror

står exploateringen därmed för ca 32 % av vägens ÅDT norrut och ca 37 % av vägens ÅDT söderut.

Utöver att räkna på prognosticerade trafikflöden år 2040 har trafikutredningen även gjort en kapacitetsanalys av planområdets korsning med väg 3010 som visar på låg belastningsgrad. Trafikverket vill dock framhålla att det stora problemet är vad som händer med framkomligheten och trafiksäkerheten på väg 3010 till följd av exploateringen. Detta då exploateringen tillför en ökning av trafiken på ca 30-40 % utmed en väg som är smal och svår att mötas på som läget är idag.

Enligt samrådsredogörelsen är "(e)ffekten av den trafik som tillförs i och med byggnation inom planområdet (...) förhållandevis liten jämfört med dagens situation. Med tung trafik kopplat till verksamheterna längs vägen och stort flöde till och från besöksanläggningen på Knistad Herrgård. Eventuella krav på åtgärder som inte kan direkt kopplas till planerad byggnation bör ligga på Trafikverkets ansvar. Att reglera detta är dock något som faller utanför vad som kan göra i en detaljplan" (s. 14).

Trafikverket delar inte bilden av att 934 tillkommande ÅDT på väg 3010 skulle vara en förhållandevis liten trafikökning, utan är av uppfattningen att planområdet bidrar till en väsentlig ökning av trafiken på väg 3010 som nödvändiggör åtgärder. Som nämdes i samrådsyttrandet ska behov av åtgärder som uppstår till följd av kommunal planering bekostas av kommunen som i sin tur skriver avtal med exploatören. En markant ökning av trafiken på väg 3010 innebär att mötesfrekvensen mellan fordon ökar på en väg som är smal och krokig. Trafikverket anser att en lämplig åtgärd därför bör vara att bygga mötesfickor på ett antal ställen på väg 3010 där behovet av dessa är som störst. Trafikverket anser att kommunen ska utreda hur många mötesfickor som är lämpliga och på vilka platser de gör mest nytta. Ett medfinansieringsavtal ska sedan tecknas mellan Trafikverket och kommunen innan detaljplanen går vidare till antagande.

Om inte kommunen medfinansierar till fler mötesplatser längs med sträckan innebär det utöver framkomlighetsproblem även ökad risk för olyckor för vägtrafikanter, i och med att mötesfrekvensen ökar på en smal väg med dåliga siktförhållanden på flera ställen. Trafikverket bedömer att detta annars kan medföra risk för människors hälsa och säkerhet.

Parkering

Trafikverket noterar att planbeskrivningen förtydligas med att parkering kommer anordnas inom planområdet för boende och besökare. Avseende kommunens bemötande i samrådsredogörelsen vill Trafikverket förtydliga att Trafikverket bedömer att det inte är lämpligt att parkera utmed väg 3010 på grund av dess smala bredd. Detta då det inte finns möjlighet att parkera på ett säkert sätt och utan att hindra eller störa trafiken. Trafikverket hänvisar här till 3 kap. 47 § trafikförordningen.

Buller

Trafikverket noterar att planbeskrivningen anger samma information avseende buller som i samråds-skedet, och inte har utgått ifrån trafikutredningens trafikmätningar. En uppräknings till prognosticerade bullernivåer 2040 (numera 2045) saknas. Då Trafikverkets synpunkter inte har beaktats från samrådet kan Trafikverket inte bedöma om det avstånd som säkerställs mellan bostäder och väggkant på väg 3010 är tillräckligt.

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram för detaljplanen. Trafikverket noterar dock att dagvatten- och skyfallshantering inte regleras i plankartan, trots att utredningen föreslår åtgärder såsom dagvattendammar och makadamdiken. Trafikverket anser att plankartan behöver reglera dagvatten och skyfall genom planbestämmelser, då det annars kan finnas risk för oacceptabel påverkan på omgivningen.

När det gäller föreslagen placering av dagvattendamm i det nordvästra hörnet, vill Trafikverket poängtera att dammen inte får placeras inom vägens säkerhetszon på 6 meter, som är den yta som behövs av trafiksäkerhetsskäl vid en eventuell avkörning.

Trafikverket noterar att man planerar att leda vatten från planområdet genom Trafikverkets trumma under väg 3010 i den norra delen av planområdet, men trumman och fortsatta avrinningsvägar från trumman och till recipient beskrivs inte i handlingarna. Trafikverkets trummor, diken och andra anläggningar är enbart till för vägens avvattning, och exploateringen får inte medföra att mer vatten leds ut genom trumman jämfört med idag. Trafikverket anser därför att denna lösning för bortledning av

dagvatten behöver beskrivas tydligare i planhandlingarna och eventuellt revideras.

Sammantagen bedömning

Trafikverket står fast vid att planförslagets lokalisering varken gynnar möjligheten till hållbart resande eller tillgängligheten och trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Trafikverket anser att planförslaget behöver revideras med avseende på buller, dagvatten och skyfall, samt att egenskapsbestämmelsen a2 i plankartan behöver beskrivas.

Vidare anser Trafikverket att den markanta trafikökningen på väg 3010 till/från planområdet medför behov av åtgärder i form av mötesfickor, och bedömer att det annars kan finnas risk för människors hälsa och säkerhet. Kommunen behöver utreda var dessa mötesfickor lämpligen placeras, och ett avtal om medfinansiering ska tecknas mellan kommunen och Trafikverket innan detaljplanen antas.

Sammanfattningsvis anser Trafikverket att planförslaget inte är redo för antagande, och emotser fortsatt deltagande i ärendet.

Bemötande och kommentarer:

Plankarta

Egenskapsbestämmelsen a2 har lagts in i legenden på plankartan inför planens antagande. Även planbestämmelser för dagvatten- och skyfallshantering har införts på plankartan inför antagandet. Bestämmelserna har stämts av med Trafikverket inför planens antagande.

Planförslagets transportföresättningar

Synpunkter kring tillgänglighet och trafiksäkerhet har diskuterats med exploitören inför antagandet.

Trafikalstring

Kommunen och Trafikverket har haft en tät dialog inför detaljplanens antagande. Efter ett gemensamt platsbesök (2025-01-31) sammanställdes ett förslag till åtgärder, med avsikt att minska olycksrisken utmed väg 3010. Kommunen fick därefter besked från Trafikverket 2025-04-29 att Trafikverket inte kommer att gå vidare med krav på medfinansiering av trafiksäkerhetsåtgärder kopplat till detaljplanen.

Parkering

Parkering ska lösas inom planområdet.

Buller

Beräkningen av bullernivåer har framräknats till år 2040. Planbeskrivningen har uppdaterats kring detta inför detaljplanens antagande.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten- och skyfallsutredningen har setts över inför detaljplanens antagande. Utredaren (SWEKO) har inför revideringen tagit del av Trafikverkets synpunkter. Placeringen av föreslagna dagvattendammar har därför setts över med hänsyn till vägens säkerhetszon på 6 meter. Hänsyn tas även till de anläggningar som är till för vägens avvattning. Resultatet av utredningen sammanfattas i planbeskrivningen inför detaljplanens antagande.

Plankartan har inför antagandet kompletterats med bestämmelser som reglerar dagvatten- och skyfallshanteringen. Bestämmelserna har stämts av med Trafikverket inför planens antagande.

Sammantagen bedömning

Planförslaget har inför antagandet setts över med avseende på buller, dagvatten och skyfall, samt egenskapsbestämmelsen a2.

Bemötande och kommentarer:

Vikten av att tänka på trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter har lyfts med exploatören. Avtal kring åtgärder har skrivits med exploatören inför detaljplanens antagande.

Västtrafik AB

Kommunen har kommenterat våra tidigare synpunkter och påpekar också att området kommer att bli en egen tätort med över 200 invånare enligt SCB:s definitioner när inflyttning skett. Det innebär mycket riktigt att området då kommer att även få ett par linjelagda anropsstyrda turer förutom närtrafik. Enligt nuvarande trafikförsörjningsprogram är syftet med de linjelagda turerna i huvudsak service- och fritidsresor samt ev gymnasieresor beroende på resurseffektiva lösningar. Det innebär ändå ett högt bilberoende och behov för barn och unga att förlita sig på skjuts eller att gå och cykla i blandtrafik på smala, krokiga körbanor. Vi ser därför att det fortsatt finns ett behov av trafiksäkrare lösningar för oskyddade trafikanter när området expanderar.

Vi har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

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

Plankarta

- Gräns som anger det område som ska saneras.
- Administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges för byggnadsverk förrän markföreningar avlägsnats till nivåer som klarar gränsen för känslig markanvändning (KM). Bestämmelsen gäller inom kvartersmark för bostäder, och för berörd NATUR-mark.
- Bestämmelser kopplade till risk för översvämning: ytor avsedda för dammar, reglering av att befintliga marknivåer inte får höjas (n3), och att marken ska höjdsättas så att naturlig avrinning sker mot dammarna (n2). Bebyggelsen närmast dammarna regleras med lägsta nivå på färdigt golv (b1, b2), och angränsande gatumark regleras med angiven lägsta marknivå.
- Fastighetsbeteckningar.
- Redovisning av fornminnen i grundkarta.
- Förtydligande om enskilt huvudmannaskap för allmän plats (a2) på plankartan.
- Bestämmelse om enskilt huvudmannaskap (a2) i legenden.
- Förtydligande kring vilka bestämmelser som tillhör sekundära egenskapsområden.
- Områden avsedda för underjordiska ledningar (u) har kompletterats med prickad mark, samt lokaliserats till allmän plats GATA inom sekundär egenskapsgräns.
- "Huvudgatan" inom området har planlagts som allmän plats GATA.
- Justerat u-område (Skövde VA) i väster.

Planbeskrivning

- Förtydligande kring påverkan på recipient med avseende på MKN vatten.
- Förtydligande kring allmän plats med enskilt huvudmannaskap.
- Beskrivning av ny planbestämmelse (a4) om krav på sanering.
- Beskrivning av nya planbestämmelser kopplade till risk för översvämning.

- Upplysning om att tillstånd krävs för ingrepp i fornlämning.
- Justering angående att det blir kommunalt vatten och avlopp inom området.
- Sammanfattning av häckfågel- och groddjursinventering samt fladdermusinventering.
- Förtydligande kring administrativ planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap.
- Ändring av begreppet "fastighetsägaren" till "exploatören", där det ansetts lämpligt.
- Förtydligande av planens intentioner och konsekvenser kring fastighetsbildning under rubriken "Fastigheter och rättigheter".
- Förtydligande kring gemensamhetsanläggningar.
- Förtydligande kring u-områden. Vem som ansvarar för och bekostar bildande av ledningsrätter, hur markreservatet är tänkt att genomföras, och vilka konsekvenser detta kan få.
- Justeringar kopplade till tekniska frågor, i enlighet med KLM:s yttrande.
- Förtydligande kring ansvar och konsekvenser av ekonomisk och fastighetsrättslig natur under rubriken "Fastigheter och rättigheter".
- Förtydligande under rubriken "Teknisk försörjning, angående att brandposter ska anordnas i området.
- Förtydligande angående buller.

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

Plankarta

- Mindre justeringar av kvartersmark, för att ge plats åt ytor för dagvatten- och skyfallsantering.
- Ny bestämmelse om att marklov krävs för nedtagning av skyddsvärda träd.
- Ny bestämmelse om krav på sadeltak.
- Ny bestämmelse (e5) om största byggnadsarea per friliggande hus, inklusive komplementbyggnader.
- Ny bestämmelse (p1) som anger att byggnader får placeras som närmast 2 meter från allmän plats.

- Förtydliganden av utformningsbestämmelserna (f).
- Justering av bestämmelse a1 om att bygglov krävs för komplementbyggnader och tillbyggnader samt för takkupor.
- Förlängd genomförandetid från 5 till 10 år.
- Ledningsrätt i grundkartan.

Skövde 2025-05-21

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Planbeskrivning

- Nya bilder/illustrationer, till följd av justeringar i planförslaget.
- Beskrivning av nya planbestämmelser.
- Beskrivning av planförslagets förhållande till den nya översiktsplanen (ÖP2040).
- Ny rubrik och text om avtal.

Johanna Eriksson

Planchef

Birgit Bjelkengren

Planarkitekt

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.

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.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER**SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDSTIDEN**

Synpunkter som framförts av sakägare bedöms ha tillmötesgåtts i den omfattning som kan hanteras i detaljplanen.

SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

Skriftliga synpunkter som inkommit under granskningen och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda

Sakägare

- -

Övriga

- Länsstyrelsen: Anser att dagvattenanläggningar som kräver skötsel och underhåll ska placeras inom allmän platsmark som kommunen har rådighet över.



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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