

Detaljplan för Risatorp 5 m.fl

Granskningsutlåtande

Upprättad 2025-04-28

Dnr PLAN.2022.5
Sektor samhällsbyggnad

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN
HAR BEDRIVITS

DETALJPLANESAMRÅD

7/11 - 21/11 - 2022

Kommunstyrelsen beslutade 2022-05-09 KS § 66/22 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra samråd och granskning gällande förslag till detaljplan för detaljplan för Risatorp 5 m.fl.

Samråd har hållits mellan den 7/11 - 2022 och 21/11 - 2022. Inbjudan har skickats ut med post den 3/11 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2022-10-31. Information om samråd utsändes samtidigt via e-post till remissinstanser.

Planhandlingarna har under samrådstiden funnits utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet och minnesanteckningar från samrådsmötet se särskild samrådsredogörelse upprättad 2024-03-01.

GRANSKNING AV DETALJPLAN

10/4 - 24/4 - 2024

Beredning samhällsbyggnad informerades 2022-10-17 BSB10 om kommande granskning gällande förslag till detaljplan för Risatorp 5 m.fl.

Granskningstiden har pågått mellan den 10/4 - 24/4 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 24/4 2024. Underrättelse skickades ut med post den 8/4 2024 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, samt 9/4 2024 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 i tabellen här intill.

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Länsstyrelsen		x	
Lantmäterimyndigheten i Skövde		x	
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund			
Servicenämnd	x		
Skövde Energi AB		x	
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)		x	
Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS)		x	
Övriga remissinstanser			
Skövde stadsnät (Opto)	x		
Sakägare	0	0	0
Övriga	2	5	0
Sammanräkning	2	5	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

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.

Om kommunen bedömer att fördröjningsmagasin är en förutsättning för att översvämningsrisken ska vara acceptabel inom området måste ett sådant villkor införas inför antagande.

Kommunen behöver utveckla sitt resonemang och förtydliga på vilka grunder de baserar sitt antagande om att planen inte har påverkan på status för vattenförekomsten.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar att:

- *Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion*
- *Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunderna Hälsa/Säkerhet och MKN-vatten.*

Hälsa/Säkerhet

Skyfall

Kommunen beskriver att ökad hårdgjord yta, som kan innebära förvärrade konsekvenser vid skyfall, kompenseras av planerat fördröjningsmagasin. Fördröjningsmagasinet har möjliggjorts genom plankartan, men inte säkerställt eftersom det inte är försett med villkor. Om kommunen bedömer att fördröjningsmagasinet är en förutsättning för att

översvämningsrisken ska vara acceptabel måste ett sådant villkor införas.

MKN- vatten

Kommunen har gjort bedömningen att det inte är motiverat att göra en dagvattenutredning eftersom planområdet är litet. Trots att planområdet kan anses vara litet så avses byggrätten öka med 50 % med ökad dagvattenbildning som belastar vattenförekomsten Svesån WA94765693.

Eftersom kommunen har avstått från att redovisa föroreningsinnehåll i dagvatten före och efter genomförande av planen omöjliggörs länsstyrelsens bedömning av planområdets påverkan på MKN för vattenförekomsten Svesån. Kommunen har i stället förtydligt ledningsnätets kapacitet och dagvattenmagasinens kapacitetshöjande åtgärd i planbeskrivningen vilket länsstyrelsen bedömer inte endast kan ligga till grund för att visa påverkan på MKN.

I planbeskrivningen omnämns Svesån, dock saknas en beskrivning av vattenförekomsten utifrån MKN, där status, betydande påverkanskällor och åtgärdsbehov framgår. Länsstyrelsen har i tidigare skeden påpekat att kommunen behöver visa på vilka grunder bedömningen har gjorts att MKN för vattenförekomsten inte påverkas, exempelvis med stöd av dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvalitén. Bedömning behöver göras på kvalitetsfaktornivå.

Kommunen behöver utveckla sitt resonemang och förtydliga på vilka grunder de baserar sitt antagande om att planen inte har påverkan på status för vattenförekomsten. Svesån uppnår inte god ekologisk status, främst beroende på övergödning och urban markanvändning. Det finns ett utpekat åtgärdsbehov om 160 kg fosfor när det gäller dagvatten, d.v.s. att fosfor från dagvattenutsläpp till Svesån behöver minska med 160 kg per år.

Kommunen behöver motivera varför ett genomförande av planen inte påverkar Svesån när det är utpekat i VISS att urban markanvändning är en betydande påverkanskälla som riskerar att äventyra att vattenförekomsten inte kan uppnå god ekologisk status.

Bemötande och kommentarer:

Översvämning/skyfall

En dagvattenutredning är framtagen och resultatet av den arbetas in i planförslaget.

Kommunen gör inte bedömningen att fördröjningsmagasin behövs för att hantera översvämningensrisken inom planområdet eller nedströms. Rekommendation om fördröjande åtgärder förtydligas i planbeskrivning och bestämmelser som rör detta tas bort ut plankartan. Bestämmelser om fördröjning av dagvatten saknar lagstöd, vilket Länsstyrelsens representanter själva framfört vid flera tillfällen i generella termer. Reserverade ytor för dagvatten in i plankartan. Fördröjning och rening av dagvatten hanteras genom avtal med va-huvudmannen.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde

Karta:

Då h1 är en sekundär egenskapsgräns "stängs den in" inom dess område men det hindrar inte h2 från att även den komma in i området. Det finns alltså två bestämmelser som reglerar höjden.

N1 reglerar dagvattenmagasin som ska anläggas "för den del som ska nyetableras" hur ska man kunna reglera den arealen? Är det byggnadsarea eller är det en markareal som man ändrar på något sätt? För att kunna veta om bestämmelsen efterlevs måste man ha en exakt nyetablerad yta.

Bestämmelsen m1 antyder att varje fastighet ska ha en egen anordning som reglerar dagvattnet. Kan det bli aktuellt med en stor gemensam anordning? Denna bestämmelse kan då eventuellt hindra att en gemensamhetsanläggning bildas då det står att man ska lösa det enskilt.

Beskrivning:

Det står att bestämmelsen g1 syftar till en utfart för 3 fastigheter. Det kan bli fler och färre än så.

Fastighetsindelningsbestämmelser:

Denna rubrik är väldigt missvisande då det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser i pla-

nen. Det som står under rubriken tycks vara gamla ändringar som skett vilket är orelevant för planen. Det står även att kostnaden för markregleringar (Antar att planen syftar på fastighetsregleringar?) avtalas mellan fastighetsägarna. Så är inte fallet utan de kostnaderna bestämmer lantmäterimyndigheten. Kostnaden för att förvärva marken avtalas dock mellan fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggningar:

Här står det om en gemensamhetsanläggning som har bildats? Detta har inte skett.

Även här står det att fastighetsägarna avtalar om kostnad vilket är felaktigt. Det står att den bildade gemensamhetsanläggningen sträcker sig över 3 fastigheter (eftersom den finns kan det inte bedömas) men g området där man kan bilda en gemensamhetsanläggning sträcker sig över 2 fastigheter. Vilken den tredje är framgår inte varken på kartan eller i texten.

Teknisk plangranskning

Plangränsen livar bra med fastighetsgränsen förutom i sydöstra hörnet. Där går plangränsen ca 4 cm utanför Risatorp 2, in på Risatorp 6.

Plangränsen avviker ifrån fastighetsgräns även i söder i samma hörn av någon anledning?

Egenskapsgränsen mellan Risatorp 2 och 3 går inte i fastighetsgräns. Egenskapsgränslinjen har fler brytpunkter än fastighetsgränsen, därav att de avviker ifrån varandra (25 cm).

I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra.

Bemötande och kommentarer:

Karta:

h1 - Bestämmelsen **h2** görs om till en sekundär egenskapsbestämmelse och samma bestämmelse placeras även i det östra området.

n1 - justeras för att reservera mark för dagvattenhantering inom kvartersmark.

m1 - tas bort.

Beskrivning:

g1 - utfarten har tillskapats genom servitut, bestämmelsen tas bort ur plankartan.

Fastighetsindelningsbestämmelser:

Rubriken och avsnittet tas bort.

Gemensamhetsanläggningar:

Justeras i texten, det är servitut som är avtalat.

Teknisk plangranskning

Plankartan justeras så plangränsen stämmer med fastighetsgräns även där. Risatorp 2 tas bort ur plankartan, se svar till MÖS.

Egenskapsgränsen justeras till fastighetsgräns (och görs sekundär).

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND*Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)*

Miljönämnden östra Skaraborg beslutar att lämna följande synpunkter på förslaget:

1. För att kunna bedöma lämplig markanvändning och eventuella behov av avhjälpandeåtgärder inom Risatorp 5 krävs ytterligare undersökningar och en riskbedömning av PFAS i grundvattnet.

2. Planhandlingarna och de miljötekniska markundersökningarna behöver kompletteras med en miljöteknisk markundersökning av Risatorp 2.

Redogörelse för ärendet

En remiss om en detaljplan för Risatorp 5 m.fl. har kommit in från Sektor samhällsbyggnad i Skövde kommun.

Sektor samhällsbyggnad önskar svar senast den 24 april 2024.

Skälen för miljönämndens beslut

1. Av de miljötekniska markundersökningarna framgår att PFAS11 har påträffats i grundvattnet på Risatorp 5 i halter som överskrider Vattenmyndigheternas riktvärden för grundvatten. I samma punkt har PFOS uppmätts i halter som överskrider SGI:s riktvärde för grundvatten. I samma punkt har PFOS detekterats i jord i halter som överskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM).

Konsulten rekommenderar därför att "Ytterligare undersökning (inklusive riskbedömning) av PFAS i grundvatten i området vid provpunkt 23M014 anses

nödvändig för att fastställa omfattningen av förorening både jord och grundvatten i det där området av platsen." Miljönämnden delar den bedömningen. Informationen krävs för att kunna bedöma om källzonen finns inom planområdet och om det i så fall krävs avhjälpandeåtgärder för att göra föreslagen markanvändning lämplig.

Miljönämnden anser att planvillkoret a1 är olämpligt då det ska vara utrett vid tiden för detaljplanens antagande om föreslagen markanvändning är lämplig eller inte.

2. Det framgår inte av planhandlingarna om det genomförts någon miljöteknisk markundersökning inom fastigheten Risatorp 2, som ingår i planområdet. Vid planläggning ska hela planområdet bedömas och inte bara de delar som eventuellt förändras i förhållande till befintlig plan. Detta gäller även om den nya detaljplanen inte medger någon utökad byggrätt, eftersom den nya detaljplanen innebär en ny lämplighets-bedömning utifrån befintligt kunskapsunderlag. Miljönämnden har inga uppgifter om att Risatorp 2 undersökts tidigare.

Bemötande och kommentarer:

Risatorp 2 tas bort ur plankartan, då ingen part vill bekosta en undersökning av fastigheten.

Planen använder den villkorade planbestämmelsen a1 Planvillkor, är väsentlig ändring då kan villkoret ställas.

Markanvändningen bedöms vara lämplig enligt kommunen, med stöd av utredningen. För att kunna göra ytterligare bedömning av vad som eventuellt kan behöva göras behöver eventuella åtgärder vara projekterade, i tillräcklig utsträckning för att avgöra vilka åtgärder som blir aktuella på platsen. Kommunen väljer att lita på konsultens bedömning och ser utifrån denna svårigheter att få svar som är till nytta genom en fördjupad undersökning som inte vet vilken fråga som ska besvaras.

En fördjupad undersökning av om källan till PFAS finns inom fastigheterna eller inte är beställd. Om denna blir klar före antagande kan planbestämmelser komma att anpassas, antingen genom krav på åtgärd eller genom att villkoret tas bort.

Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS)

Räddningstjänsten åtkomlighet med räddningsfordon i området ska säkerställas.

Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens brandvattenplan som finns att ta del av på www.rtjskaraborg.se/vagledningar.

Bemötande och kommentarer:

Upplysningen noteras och framförs till exploatör.

Skövde Energi

Lämnade synpunkter på vissa formuleringar i planbeskrivningen och begärde en del förtydliganden kring de delar som berör deras verksamhet.

Bemötande och kommentarer:

Planbeskrivningen justeras i enlighet med yttrandet.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

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

Plankarta

- Bestämmelsen h2 görs om till en sekundär egenskapsbestämmelse och samma bestämmelse placeras även i det östra området.
- n1 tas bort, då det inte finns lagstöd för reglering av dagvatten inom kvartersmark.
- m1 - tas bort, då det inte finns lagstöd för reglering av dagvatten inom kvartersmark.
- Plankartan justeras så plangränsen stämmer med fastighetsgräns även där. Risatorp 2 tas bort ur plankartan, se svar till MÖS.
- Egenskapsgränsen i östra delen justeras till fastighetsgräns (och görs sekundär).

Planbeskrivning

- g1 - utfarten har tillskapats genom servitut, bestämmelsen tas bort ur plankartan.
- Fastighetsindelningsbestämmelser: Rubriken och avsnittet tas bort.

- Gemensamhetsanläggningar: Justeras i texten, det är servitut som är avtalat.
- Texter justeras i enlighet med yttrande från Skövde Energi.

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

Plankarta

- Exploateringsgrad ökas till 67%
- Ytan för höglager utökas
- U-område tas bort
- Yta för teknisk anläggning tillkommer
- Yta med byggnadshöjd 14 m tillkommer

Planbeskrivning

- Material från dagvattenutredning arbetas in. De synpunkter, som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats.

Sektor samhällsbyggnad bedömer att detaljplaneförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

KVARSTÅENDE SYNUNKTER**SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDSTIDEN**

Inga synpunkter bedöms kvarstå utan att ha blivit tillgodosedda.

SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

Inga synpunkter bedöms kvarstå utan att ha blivit tillgodosedda.

Skövde 2025-04-03

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Birgit Bjelkengren
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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