

Detaljplan för Kämpplunda gård

Samrådsredogörelse

Upprättad 2025-06-13

Dnr PLAN.2024.8

Sektor samhällsbyggnad



INNEHÅLL

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS	4
INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDE	6
Länsstyrelsen	6
Länsstyrelsen Västra Götalands län	
Lantmäterimyndigheten	9
Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde	
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund	12
Barn- och utbildningsnämnden	
Servicenämnden	
Avfall & Återvinning Skaraborg (AÅS)	
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)	
Räddningstjänsten Skaraborg	
Skövde Energi Elnät AB	
Kommunala råd	15
Brottsförebyggande rådet	
Övriga remissinstanser	15
Kulturförvaltningen (VGR)	
Postnord	
Skanova (TeliaSonera)	
Vattenfall Eldistribution AB	
Västrastraftik AB	
Sakägare och nyttjanderättsinnehavare	18
Fastighet Skövde 4:253 - Privatperson 1	
Fastighet Skövde 4:253 - Privatperson 2	
MINNESANTECKNINGAR FRÅN ÖPPET SAMRÅDSMÖTE	20
Bakgrund	20
Närvarande	20
Minnesanteckningar	20
SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	21
KVARSTÅENDE SYNUNKTER	21
Sakägare	
Övriga	

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Kommunstyrelsen beslutade 2024-05-13 § 89/24 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra samråd gällande förslag till detaljplan för Kärplunda gård.

Samråd har hållits mellan 4 mars - 25 mars 2025. Inbjudan har skickats ut med post den 28 februari till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2025-01-31. Kungörelse om samråd utsändes samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, sektorer, råd och bolag samt till remissinstanser enligt nedan.

Kungörelse kring samrådet och inbjudan till ett öppet samrådsmöte den 12 mars infördes även den 4 mars i SLA. Minnesanteckningar från samrådsmötet redovisas sist i denna samrådsredogörelse (sida 20).

Planhandlingarna har under samrådstiden funnits utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista dag för att lämna synpunkter har varit den 25 mars 2025.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas i matrisen på sidan 5.

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		
Servicenämnd		x	
Socialnämnd			
Vård- och omsorgsnämnd			
Avfall & Återvinning Skaraborg (AÅS)		x	
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)		x	
Räddningstjänsten Skaraborg		x	
AB Skövdebostäder			
Skövde Energi AB (Kraftvärme)			
Skövde Energi Elnät AB (Elnät)		x	
Skövde stadsnät (opto)			
Kommunala råd			
Brottsförebyggande rådet		x	
Kommunala pensionärsrådet			
Rådet för funktionshinderfrågor			
Övriga remissinstanser			
Kulturförvaltningen (VGR)		x	
Hyresgästföreningen			
Luftfartsverket			
Naturskyddsföreningen i Skövde			
Polismyndigheten	x		
PostNord		x	
Skanova (TeliaSonera)		x	
Skövde hembygdsförening			

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Trafikverket	x		
Vattenfall Eldistribution AB		x	
Västergötlands museum			
Västtrafik AB		x	
Sakägare	0	2	0
Övriga			
Sammanräkning	3	16	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

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet och miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Enligt 2 kap. 10 § PBL får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken överträds. Kommunen måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom de vattenförekomster som kan beröras av planområdet samt hur de påverkar möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Kommunen ska visa på vilka grunder bedömningen har

gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag.

Kommunen har tagit fram en dagvattenutredning där flöden och föroreningar beräknats för nuvarande och framtida situation. Föroreningshalter ökar efter exploatering för samtliga fyra delområden i detaljplanen. Föreslagna dagvattenanläggningar utgörs bland annat av regn-/växtbäddar, biofilter och svackdiken för att rena och fördröja utgående dagvatten i de olika delområdena. Med föreslagna åtgärder beräknas föroreningskoncentrationerna i dagvattnet bli lägre än före exploatering vilket resulterar i en förbättrad situation jämfört med den befintliga. Det framgår dock inte hur föroreningsbelastningen avseende mängder (kg/år) skiljer sig med blivande detaljplan jämfört med befintlig situation. I dagvattenutredningen anges: "Med avseende på miljö kvalitetsnormerna bedöms planen inte påverka statusen för recipienten negativt, förutsatt att samtliga områden med undermåliga riktvärden tillgodoser reningsbehovet. Denna bedömning grundar sig på att de totala mängderna som släpps ut per år inte överskrider riktvärdena." Kommunen behöver därför redogöra även för föroreningsmängderna till granskningsskedet, samt bedöma dem i förhållande till MKN vatten för recipienten. Vattenförekomsten har måttlig status bland annat pga. övergödande ämnen och har utpekade åtgärdsbehov för fosfor och kväve gällande dagvatten.

Detaljplanens utbyggnad kommer att ske på två grundvattenförekomster, Falköping – Skövde och Hagelberg. I planhandlingen konstateras att "genomförandet av detaljplanen bedöms sammantaget inte påverka förutsättningarna för att bibehålla god kemisk status i grundvattenförekomsterna." Till nästa skede behöver kommunen tydligare motivera varför byggnation och infiltration av dagvatten inte bedöms leda till en risk för försämring av statusen för grundvattenförekomsterna. Kopplat till detta behöver också redovisas om dagvattenlösningarna behöver göras täta med hänsyn till förekommande markföroreningar. Kommunen behöver beskriva hur man skall undvika påverkan om risk föreligger.

Av underlaget framgår att grundvattnet påträffas 6–10 meter under markytan. Det framgår dock av underlaget att det inte kan uteslutas att både högre och lägre nivåer förekommer på grund av den korta mätperioden. Det finns planbestämmelse om sanering innan startbesked på kvartersmark, men det utesluter inte att föroreningar finnas kvar i andra områden där dagvattenanläggningar placeras. Grundvattenförekomsten Falköping - Skövde har enligt VISS en betydande påverkan från förorenade områden. Risk för betydande påverkan finns från exempelvis verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel, upplag av rödfyr med mera. Risk för sänkt status finns avseende exempelvis arsenik.

Kommunen konstaterar att föreslagen rening av dagvattnet behöver ske i samtliga delområden för att för att planen inte ska påverka statusen för recipienten negativt. Dagvattenhantering planeras att delvis anläggas på kvartersmark. I delområde tre är det särskilt ont om plats för dagvattenanläggningar, vilket lyfts i dagvattenutredningen. Länsstyrelsen anser därför att de dagvattenåtgärder som kommunen planerar på kvartersmark bör säkerställas. Detta kan ske antingen genom att avsätta yta för de planerade anläggningarna eller genom planbestämmelser som säkerställer att åtgärderna genomförs.

Hälsa och säkerhet: Förorenade områden

Kommunen har till samrådsskedet låtit genomföra en miljöteknisk markundersökning (Jordnära 2024). Undersökningen visar på att det finns ett åtgärdsbehov inom planområdet av framför allt arsenik. Detta åtgärdsbehov föreligger även med nuvarande markanvändning.

Kommunen har infört en planbestämmelse i plankartan i syfte att säkerställa att åtgärder av föroreningar i mark utförs i samband med exploatering inom kvartersmark. Därmed anser Länsstyrelsen att det finns förutsättningar för att föroreningar hanteras på ett godtagbart sätt inom planområdets kvartersmark.

Länsstyrelsen konstaterar dock att förhöjda halter av arsenik har påträffats inom områden som kommer att falla under allmän

platsmark i plankartan och därmed inte regleras av planbestämmelsen som reglerar markföroreningar. Länsstyrelsen anser att kommunen till granskningsskedet ska uppdatera planbeskrivningen med information om hur föroreningar i dessa områden kommer att hanteras i samband med exploatering enligt plankartan.

Hälsa och säkerhet: Buller

Enligt kommunens översiktliga bullerkartering kommer det östra bostadshusets östra fasad mest sannolikt exponeras för bullernivåer som överstiger 60 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maximal nivå enligt nuvarande planförslag.

Kommunen uppger i handlingarna att en trafikbullerutredning ska göras till granskningsskedet. Länsstyrelsen förutsätter att lämpliga planbestämmelser införs för att säkerställa en god boendemiljö och utemiljö.

Hälsa och säkerhet: Skyfall

Som Länsstyrelsen tolkar skyfallsutredningen är den utförd som "förenklad analys" enligt definitionen i MSB:s vägledning för skyfallskartering¹. MSB rekommenderar i nämnd vägledning inte förenklad analys för fysisk planering eftersom den anses ge "otillräcklig information om hur området påverkas av aspekter såsom inflöden från ledningsnät eller om planeringen innebär försämringar för omkringliggande områden". Länsstyrelsen bedömer därför att kommunen på ett tydligt sätt behöver motivera sitt val av metod.

Råd enligt PBL och MB

Artskydd

Enligt artskyddsutredningen för fladdermöss bedöms den föreslagna bostadsbebyggelsen i 8 respektive 12 våningar inte vara lämplig och riskerar utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Kommunen behöver ta fram underlag som kan visa på att bebyggelsens utformning inte medför negativ påverkan på fladdermössens livsmiljö. Detta gäller främst de ljusföroreningar som riskerar uppkomma och som riskerar påverka fladdermössen negativt.

Kommunen behöver ta fram beräkningar på hur mycket ljusspridning som bedöms genereras från föreslagen bostadsbebyggelses indirekta ljus i form av inomhusbelysning. Detta för att tydligare kunna ta ställning till hur den högre bebyggelsen påverkar ljus-/mörkerbilden i utemiljön och även i vilken grad storleken på fönster påverkar ljusspridningen inifrån byggnaden. Även en bedömning på hur utomhus-/fasadbelysning i planområdet riskerar påverka fladdermössen behöver göras.

Biotopskydd

Biotopskyddsdispens för avverkning av allén behöver sökas hos länsstyrelsen. Ansökan ska ske i god tid, lämpligen innan detaljplanen antas.

Geoteknik

Av Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande, daterat 2025-03-20 framgår att SGI ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inte har någon erinran mot planförslaget.

Digitala detaljplaner

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över planbestämmelserna på plankartan så de följer Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Redovisningen i planbeskrivningen ska även följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Samlad bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt

- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen kan dock inte utesluta att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

För att säkerställa planens förenlighet med 11 kap. 10 § PBL (prövningsgrunderna) behöver kommunen tillgodose synpunkterna gällande:

- Miljökvalitetsnormer för vatten
- Förorenade områden
- Buller
- Skyfall

För att säkerställa planens genomförbarhet bör kommunen beakta råd gällande:

- Artskydd
- Biotopskydd

För att säkerställa planens förenlighet med PBL och MB i övrigt bör kommunen beakta råd gällande:

- Digitala detaljplaner

Bemötande och kommentarer:

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats med uppgifter om föreslagen detaljplans föroreningsbelastning gällande mängder (kg/år) och hur mängderna skiljer sig från befintlig situation. Den kompletterade utredningen har även tagit ställning till hur föroreningsmängderna förhåller sig till MKN vatten.

De föreslagna åtgärderna för hantering av dagvatten reducerar koncentrationen och mängden föroreningar i det dagvatten som lämnar området, vilket leder till en förbättrad situation jämfört med den nuvarande. Genom att använda utvalda dagvattenanläggningar kan föroreningar som uppstår vid förändringar i urban markanvändning hanteras

inom planområdet. Detta möjliggör att potentiellt förorenat dagvatten renas genom dagvattenanläggningarna innan ytterligare infiltration sker. Därmed bedöms Svesåns ekologiska och kemiska status inte påverkas negativt av den nya markanvändningen.

Jordnära miljökonsult AB har gjort en kompletterande undersökning av grundvattnet efter samrådet. Utförd analys av grundvatten på filtrerade prover från området visar att metaller, inklusive arsenik och nickel, inte förekommer i beaktansvärda halter jämför med SGU: generella tröskelvärden. Infiltration av regnvatten genom jorden har alltså inte lett till förhöjda halter. En infiltration eller dagvattendammar bedöms således inte leda till försämring av varken grund- eller ytvatten. Kommunen gör därmed bedömningen att dagvattenanläggningar inte behöver göras täta.

När det gäller yta för dagvattenanläggningar i delområde 3 har ytor för tilltänkta dagvattenanläggningar säkerställts i plankartan med prickmark.

Utredningen gör samma bedömning som tidigare, det vill säga att detaljplanen inte medför negativ påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Förorenade områden

Det går inte att utesluta att det finns föroreningar i form av rödfyr i planområdets västra del på allmän platsmark för PARK. Efter dialog med Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) bedöms ingen kompletterande undersökning behöva utföras i detaljplaneskedet men behöver beaktas vid eventuella markarbeten. Planbeskrivningen har kompletterats med informationen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram till granskningsskedet. Bullerutredningen påvisar att en punkt på östra bostadshusets östra fasad nås av bullernivåer överskridande riktvärden. Kommunen bedömer att inga särskilda planbestämmelser som reglererar hänsyn till trafikbuller behövs.

Skyfall

Beslutet att inte utgå helt från en dynamisk analys grundar sig på att området ligger på en höjd med god infiltration och med endast ett fåtal ledningar och insläppspunkter i närheten av planområdet. Bedömningen är därför att ett överskattat scenario ger ett mer rimligt antagande vid ett eventuellt skyfall än ett underskattat scenario (schablonavdrag för ledningsnät och infiltration). Efter samrådet har dock metodvalet kompletterats med en dynamisk analys av ett 100-årsregn i programmet Scalgo DynamicFlood, vilket tagits i beaktande.

Den nya detaljplanen bedöms inte innebära betydande påverkan på skyfall.

Artskydd

Efter samrådet har ett belysningsprogram tagits fram. Som underlag till belysningsprogrammet har det tagits fram glasareaberäkningar på det föreslagna 12-våningshuset med syftet att bilda en uppfattning om hur mycket ljusföroreningar som kan tänkas genereras från byggnaden mot Kåpplundaskjön. Som underlag har även mörkerbilder och luminansbilder tagits på referensområden/referensbyggnader i planområdets omgivning, för att skapa en bild av på vilket sätt befintlig miljö genererar ljusföroreningar och vilka typer av ljuskällor som påverkar i störst utsträckning.

Utifrån underlaget och belysningsprogrammet har detaljplanen kompletterats med en lista på åtgärder som ska genomföras för att minimera risken för påverkan på fladdermöss livsmiljö från tillkommande belysning.

De åtgärder som har bedömts lämpliga att reglera med planbestämmelse har lagts till i plankartan. Resterande åtgärder ska säkerställas på kvarteretsmark av exploatören med en belysningsplan som kommer vara avtalad i markanvisningsavtalet.

De åtgärder som säkerställs i detaljplanen och markanvisningsavtal bedöms tillräckliga för att inte aktualisera förbud enligt 4 § p. 2 och 4 artskyddsförordningen.

Biotopskydd

Kommunen ska ansöka om dispens för nedtagning av björkallén innan detaljplanen antas.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde Lantmäterimyndigheten har granskat planen och har följande synpunkter gällande detaljplan för Kåpplunda Gård.

Plankarta och bestämmelser

- *Saknar fastighetsbeteckning på de stora kommunfastigheterna inom detaljplan. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.*
- *I planbeskrivningen nämns Ekängsvägen, Havstenavägen och Vadsbovägen. Det bör framgå av plankartan var aktuella gator ligger.*
- *De rättigheter som direkt påverkas av detaljplanen bör framgå av plankartan. Tänker främst på 1496K-4222.1 och 1496K-2808.1.*
- *Planbestämmelsen F5 – Det västra byggbara området inom användningsområdet Bostäder gränsar i södra delen till prickmark och korsmark som tillhör användningsområdet Daglig verksamhet och Kontor. Detaljplanen saknar inom detta område en begränsning hur nära användningsgränsen byggnation får ske.*
- *Planbestämmelsen N2 – är avgränsad av sekundär egenskapsgräns. Enligt plankartan så är N2 inom u-område. Vid ledningsrätt får ledningsägaren ta bort träd och buskar som är till hinder för ledningen. Inom upplåtet ledningsrättsområde får fastighetsägaren inte heller plantera träd och buskar. Lantmäterimyndigheten anser att u-område och träd inte går ihop.*
- *Planbestämmelsen X1 - I planen finns x-område utlagt i norra delen, som avser markreservat för allmän gång- och*

cykeltrafik. Kommunen ska vara huvudman för sådana anläggningar.

Enligt en illustrationsbild i planbeskrivningen ska utfarten till och från de blivande fastigheterna ske i den norra delen av planområdet. Då det är flera fastigheter som kommer använda vägen kan en gemensamhetsanläggning bildas inom kvartersmarken.

Lantmäterimyndigheten anser dock att X-område och gemensamhetsanläggning inte går ihop inom samma område. Det handlar då om en enskild väg inom ett kvarter som även avses vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Planbeskrivningen

- *På s. 6 står att "Skövdebostäder ska bygga två bostadshus och i byggnadernas markplan planeras även LSS-bostäder". Är det aktuellt med 3d fastighetsbildning?*
 - *Fastighetsrättsliga frågor, s.13.*
 - *Rubriken ska vara Fastighetsbildning istället för fastighetsreglering.*
 - *Detaljplanen möjliggör nybildning och ombildning av flera fastigheter.*
 - *Utmed Vadsbovägen är användningsgränsen mellan kvartersmarken och allmän platsmark lagd i gc-vägens välgkant, är det meningen att kvartersmarken ska gå ut precis till välgkanten (ca 1-1,5 meter från befintlig gräns) och även beröra Skövde 4:305? Om så är fallet ska även Skövde 4:305 stå med under befintliga fastigheter.*
 - *Gemensamhetsanläggning – Inom planområdet finns inga gemensamhetsanläggningar.*
- En eller flera gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvartersmark med syfte att lösa gemensamma ändamål för fastigheterna.*
- *Rättigheter – Upplåtelse av allmänna underjordiska ledningar ska säkerställas genom ledningsrätter inom reserverat*

område, på plankartan markerade med u1.

Vid behov kan nya servitut bildas för att tillgodose fastighets behov.

- På s. 18 står det vilka befintliga planer som finns inom planområdet, respektive utanför.

Står att 1683K-ST137 är innanför, enligt den plangräns som erhållits tidigare borde den stå under planer som gränsar till planområdet.

Kan eventuellt göra ett tillägg att "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet"

- I plankartan finns det ett markreservat så kallat x-område. Det framgår inte av planbeskrivningen varför området läggs ut som markreservat i stället för som allmän plats. I de flesta fall fungerar inlösen och skötsel av anläggningen bättre om den ligger utlagd som allmän plats.

I planen finns ett x-område utlagt, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om x-området eller hur det är tänkt att genomföras. Lantmäterimyndigheten vill härmed upplysa om följande vad gäller x-områden.

- Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det rimligen på kommunen att ordna detta.

- Kommunen är skyldig att sköta underhåll av och renhållning inom x-områden sedan man t.ex. skapat rättighet för området.
- Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare, inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget.

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

Redovisningen behöver enligt lantmäterimyndighetens mening vara konkret kring:

- Vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelser
- 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 ersättningar
- Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar.
- Fastighetsrättsliga frågor och konsekvensbeskrivning

- *Lägga till vem som ansöker om respektive bekostar de lantmåteriförrättningar som behövs för genomförandet av detaljplanen.*
- *Gemensamhetsanläggningar – En gemensamhetsanläggning inrättas, ändras eller upphävs i en lantmåteriförrättning och en ansökan sker på initiativ av fastighetsägare inom detaljplanen.*

Samtliga delägande fastigheter får ett andelstal för utförande och drift. Andelstalet speglar fastighetens ägandeandel i anläggningen och fördelning av kostnader för anläggningens utförande, drift och underhåll.

- *Rättigheter*

Ledningsrätt - Nya ledningsrätter kan bildas med stöd av detaljplanen och på initiativ av respektive ledningshavare.

I planförslaget finns u-område i den norra delen, är det tänkt för enbart befintliga fjärrvärmeledningar och optokablar eller ska andra ledningar förläggas där också? Om det är andra framgår det inte av planbeskrivningen vilken typ av allmännyttiga ledningar som är tänkta att dras inom markreservatet. Det bör också anges vilken ledningshavare som är tänkt att dra sina ledningar inom markreservatet. Ska fjärrvärmeledningarna och optpkabeln säkerställas med ledningsrätt inom u-området?

Ledningsrätten 1496K-4222.1 - Ledningen ligger inom ett område som enligt planförslaget är möjligt att bebygga. Normalt sett innehåller ledningsrättsbeslutet ett förbud mot att uppföra bebyggelse inom ledningsområdet. Detta innebär i praktiken ett byggnadsförbud inom ledningsrättsområdet. I planbeskrivningen står det att ledningen ska flyttas till Ekängsvägen, gäller det även den delen som idag korsar Kärplunda 1 och fortsätter norrut? Eller vart flyttas den?

När ledningar flyttas är ledningshavaren berättigad till ersättning för den skada som uppstår vid en omprövningsförrättning. I första hand räknas kostnader för nedmontering och flyttning av ledningen och därtill hörande tillbehör. Som skada räknas också de ersättningar som ledningshavaren kan bli skyldig att betala när ett nytt utrymme upplåts för ledningen i ny sträckning. Detta bör framgå i ett markanvisningsavtal.

Flytt av ledningar ska det verkligen bekostas av ledningshavaren?

Finns även ledningar som inte är säkerställda med ledningsrätt, VA-ledningar och optokabel. Som behöver flyttas, dessa behöver också regleras i markanvisningsavtalet.

Servitut – Befintligt vägservitut 1496K-2808.1. Vägservitutet är till förmån för Skövde 4:82 och belastar Kärplunda 1. Båda fastigheterna ägs av Skövde kommun. Servitutet kan upphävas genom en lantmåteriförrättning

Bemötande och kommentarer:

Plankartan

Plankartan kompletteras med fastighetsbeteckning, gatunamn och rättigheter.

Planbestämmelsen x₁ tas bort från plankartan. U-området revideras så att det inte sammanfaller med n-bestämmelse. Planbestämmelsen f₁ har formulerats om så att den enbart gäller inom användningsområdet Bostäder.

Planbeskrivning

Stycket om fastighetsrättsliga frågor har reviderats enligt Lantmäterimyndighetens önskemål.

Ett markanvisningsavtal ska tas fram inför antagande av detaljplanen.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Barn- och utbildningsnämnden

Barn- och utbildningsnämnden har inget att erinra mot detaljplanen men påtalar fel gällande närmsta förskola. Den angivna, Uddagårdens förskola, finns inte längre utan närmsta förskola är Dalvägens förskola. Utifrån påföljande text om skolval föreslås Kåpplundaskolan anges som närmsta grundskola.

Bemötande och kommentarer:

Planbeskrivningen har justerats med korrekta uppgifter i enlighet med Barn- och utbildningsnämndens yttrande.

Servicenämnden

Planområdet för Kåpplunda gård är inom verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Skövde VA har tidigare försett fastigheten Kåpplunda 1 med dessa tjänster och bedömer att planområdet fortsatt kommer ingå i verksamhetsområdet.

En del av detaljplanen, som omfattar kvartersmark för daglig verksamhet samt kontor (D1K), är förlagd över delar av Skövde VA:s ledningsnät2. De aktuella ledningarna, en 63 mm dricksvattenledning och en 225 mm spillvattenledning, kommer att bli onyttiggjorda när denna del av kvartersmarken bebyggs.

Skövde VA bedömer att förändringar i fastighetsbildningen inom planområdet kommer kräva åtgärder i den allmänna VA-anläggningen, främst i form av nya ledningssträckor. De förändrade byggrätterna och bebyggelsemöjligheterna kommer också att påverka VAanläggningens utformning. Anläggningsavgift kommer behöva tas ut för de nya fastigheter som bildas inom planområdet, och troligtvis även för fastigheten Kåpplunda 1.

Bemötande och kommentarer:

Avsnittet Vatten och avlopp har kompletterats med information om vem som bekostar flytt av allmänna VA-ledningar inom kvartersmark.

Avfall & Återvinning Skaraborg (AÅS)

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

Behållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt. Är där trottoar ser vi att den är sänkt vid hämtningsplatsen.

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.

Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter. Säkerheten vid hämtning är ytterst viktig. Därför ska placeringen vara sådan att backning, utöver normalt vändning- och tömningsarbete, inte behöver ske. För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan. Vändning kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall. I områden med kraftig lutning vid hämtningsplatser kan det bli aktuellt att hämtning inte kan ske vid tomtgräns.

Vidare vill vi framhålla att innehavare av hushållsavfall eller förpackningar har ansvar för att sortera och lämna det enligt gällande nationella lagar, förordningar och föreskrifter samt i enlighet med Avfall & Återvinning Skaraborgs föreskrifter och anvisningar meddelade till dessa föreskrifter.

Från och med år 2027 blir det förutom hämtning av rest- och matavfall obligatorisk fastighetsnära hämtning även av förpackningar. Det vill säga plast-, papper-, färgat- och ofärgat glas- samt metallförpackningar. Detta innebär att större ytor kommer att behöva avsättas för fler antal kärl både för flerfamiljshus samt småhus.

Bemötande och kommentarer:

Reglerna inom avfallsföreskrifterna kan uppfyllas inom planområdet. Detaljplanen möjliggör ytor för fastighetsnära hämtning av förpackningar.

Miljösamverkan Östra Skaraborg

Miljönämnden östra Skaraborg beslutar att lämna följande synpunkter på förslaget:

1. *Planhandlingarnas beskrivning av förorenade områden inom planområdet behöver utvecklas och förtydligas. Nickelföroreningen inom planområdets centrala del behöver avhjälpas för att föreslagen markanvändning ska bli lämplig.*
2. *Planhandlingarna behöver kompletteras med utredning om eventuella föroreningar kopplade till det järnvägsspår som tidigare passerade genom planområdet.*
3. *Det går inte att utesluta att det finns föroreningar i form av rödfyr i planområdets västra del, som inte omfattas av den genomförda miljötekniska markundersökningen.*

Skälen för miljönämndens beslut

1. *En miljöteknisk markundersökning har genomförts för delar av planområdet. Tidigare löpte ett järnvägsspår genom planområdet. Vid spåret har verksamhet förekommit. Förekomsten av nickel i den här delen av planområdet kan möjligen förklaras av tidigare verksamheter och ett förorenat område finns i den här delen av planområdet som måste avhjälpas för att föreslagen markanvändning ska bli lämplig.*
2. *Längs det gamla järnvägsspåret finns det en oljefylld, blymantlad kabel. Vanliga föroreningar som kan förekomma längs gamla järnvägsspår är bekämpningsmedelsrester och metaller.*
3. *I planområdets västligaste del kan förekomst av rödfyr inte uteslutas. Området ligger nära rödfyrshögarna från Kärplunda gruva. Rödfyr kan ha deponerats ställvis även utanför högarna, till exempel som fyllnadsmassor.*

Bemötande och kommentarer:

1. Eftersom området i stort antingen kommer att hårdgöras, bebyggas eller tillföras ny yttjord är risken för direktkontakt med den nickelförorenade jorden mycket liten, samt

att den representativa halten av nickel med god marginal underskrider det för KM generella hälsobaserade riktvärdet. Lokala nickelhalter överskridande KM påvisas generellt på större djup (0,5-4 meter under markytan).

Den teoretiska riskreduktion som kan uppnås genom att genomföra en schaktsanering till följd av de nickelhalter som påvisats bedöms inte stå i proportion till kostnad eller samhällsnytta. Detta eftersom de halter som påvisats inte utgör en oacceptabel risk för människors hälsa.

2. Jordnära Miljökonsult har efter samrådet gjort kompletterande markundersökningar. Syftet med den kompletterande undersökningen har bland annat varit att utreda om marken vid det tidigare läget för järnvägsspår innehåller halter av metaller, olja, BTEX, PAH, PCB, PFAS eller bekämpningsmedel.

Undersökningen visar generellt att föroreningar i yttlig jord inom tidigare läge för järnvägsspåret motsvarar de som tidigare påvisats inom området, med förhöjda halter av i huvudsak inom området naturligt förekommande arsenik. Ananalys av PCB har inte omfattats av tidigare genomförda undersökningar och förekomst påvisas nu inom yttlig jord inom tidigare läge för järnvägsspåret och nära den nu uppmärksammade oljekabeln.

Utbredningen av PCB har inte avgränsats och det går inte att utesluta att denna förorening återfinns även utanför området för tidigare järnvägsspår. Jordnära ska inför antagandet göra en kompletterande analys avseende PCB i området, omfattande ytliga och djupare jordlager.

3. Det går inte att utesluta att det finns föroreningar i form av rödfyr i planområdets västra del på allmän platsmark för PARK. Efter samråd med Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS) bedöms ingen kompletterande undersökning behöva

utföras i detaljplaneskedet men behöver beaktas vid eventuella markarbeten.

Räddningstjänsten Skaraborg

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

- *Byggnaderna i det detaljplanerade området ska vara åtkomliga för räddningsinsatser. Hänsyn bör tas till de krav på uppställningsplatser och framkomlighet för räddningstjänstens fordon som framgår av Boverkets byggregler.*
- *Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning via brandpost i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens brandvattenplan som finns att ta del av på www.rtskaraborg.se/ vagledningar.*

Bemötande och kommentarer:

Planförslaget och föreslagen möjlig utformning av kvartersmarken bedöms ge god tillgänglighet för räddningstjänstens fordon. Detta kommer att bevakas inom bygglovsprövningen.

Skövde Energi Elnät AB

Skövde Energi Elnät AB framför att de behöver en yta för placering av en nätstation (transformatorstation) i anslutning till Havstenavägen österut.

De framför även de har lågspänningsanläggningar i området som behöver flyttas.

Bemötande och kommentarer:

Plankartan har kompletterats med en yta avsedd för transformatorstation (E i plankartan) efter dialog med Skövde Energi.

KOMMUNALA RÅD

Brottsförebyggande rådet

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

- *Ur ett brottsförebyggande och trygghetsfrämjande perspektiv är det av vikt att beakta risken för att personer kan uppehålla sig oövakat på platser utifrån exempelvis droghandel och skadegörelsesynpunkt på platser såsom garage, hörn, bakom byggnader etc.*
- *Vidare bör man beakta möjligheten för god social kontroll genom fria siktlinjer i utemiljön för att inte bidra till upplevd otrygghet. Detta genom att se över exempelvis ljussättning/belysning, grönska/buselage och byggnader som kan skapa dolda och mörka utrymmen. Samt att bostäder och verksamheter har överblickbarhet genom exempelvis fönster ut över platser såsom cykelparkering och garage för naturlig övervakning/social kontroll som kan öka upptäcktsrisken och bidra till minskad risk för brott och otrygghet.*
- *Andra aspekter att ta hänsyn till utifrån ett brottsförebyggande perspektiv är att skapa försvårande omständigheter för potentiella gärningspersoner. Exempelvis genom skalskydd och begränsad åtkomst för obehöriga till boende, verksamheter och garage etcetera. Möjliggöra för personer att skydda sin egendom, exempelvis sin cykel genom cykelgarage eller robusta cykelställ som är förankrade i marken och som möjliggör att låsa fast cykelramen.*
- *Det är viktigt med skalskydd för att minska risken för brott, samtidigt behöver det gestaltas på ett trygghetsskapande och välintegrerat sätt som gör att det smälter in på platsen. Skalskyddet bör vara i enlighet med behovet på platsen och inte dominera intrycket av platsen.*
- *I planen beskrivs att det centralt i planområdet föreslås en sammanhängande utemiljö som kan samnyttjas av boende och verksamma under olika tider på dygnet, vilket är positivt ur ett brottsförebyggande och trygghetsfrämjande perspektiv.*
- *En ytterligare positiv aspekt är att bebyggelsestrukturen i planområdets omgivning i övrigt är av varierande slag. Bostadsområdets upplåtelseformer, 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.

Bemötande och kommentarer:

Planförslaget bedöms möjliggöra för en trygghetsskapande utformning med god överblickbarhet.

Föreslagen byggnad för daglig verksamhet medför att det skapas ett stängt hörn i planområdets sydöstra del. Föreslagna bostäder genererar fönster med utblickar mot det stängda hörnet och över utemiljön i stort. Det bör således motverka upplevelsen av en oöversiktlig och otrygg plats, framförallt under kvällstid.

Ljussättning, skalskydd och utformning av buskage m.m. bevakas i senare skede.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Kulturförvaltningen (VGR)

Kulturförvaltningen har erhållit rubricerade ärende för yttrande och vill framföra följande synpunkter.

Det aktuella planområdet gränsar till en av de kulturmiljöer som uppmärksammades i samband med att underlag för kulturmiljöprogram utarbetades 2009-10, nämligen bostadsområdet Havstena. Med anledning av att planområdet kommer att uppfattas som en förlängning av befintligt flerbostadshusområde betonas i planbeskrivningen att planerad bebyggelsestruktur ska samspela med befintlig struktur, en bedömning som Kulturförvaltningen instämmer i. Enligt Kulturförvaltningen riskerar dock ett punkthus med 12 våningar att uppfattas som betydligt högre än de äldre omgivande punkthusen. Föreslagen högsta tillåten nockhöjd på 38 meter för 12-våningshuset är drygt 50% högre än 8-våningshusets 25 meter, vilket kommer att uppfattas som främmande i miljön. Det är enligt Kulturförvaltningen tveksamt om

en byggnad med denna höjd kan sägas samspela med de ursprungliga flerbostadshusen i den uppmärksammade kulturmiljön.

Beträffande det fornlämningsområde (Möjlig fornlämning, gårdstom/bytomt, RAÄ-nummer: Skövde 139:1) som nämns i planbeskrivningen och som delvis ligger inom planområdet, hänvisas till länsstyrelsen för bedömning av hur det ska hanteras i planarbetet.

Bemötande och kommentarer:

Skövde kommun bedömer att den föreslagna bebyggelsen på ett tydligt och respektfullt sätt anknyter till Havstenaområdets bebyggelsestruktur, både i fråga om placering, orientering och typologi.

Samtidigt erbjuder planförslaget möjlighet för den nya bebyggelsen att få ett uttryck som tydligt markerar dess nutida karaktär, uppförd under en annan tidsperiod och i en annan kontext. Denna särart kan framhävas genom en genomtänkt gestaltning, som samtidigt anses kunna bidra till att bevara kulturmiljöns integritet.

Vad gäller höjden på den västra byggrätten, som möjliggör ett 12-våningshus, vill kommunen framhålla att det redan finns ett 12-våningshus inom kulturmiljöområdet Havstena, beläget på fastigheten Grubbagården 2. Mot bakgrund av detta bedöms den föreslagna höjden inte som främmande för den aktuella miljön, även om det befintliga 12-våningshuset inte är en del av utpekad kulturmiljö.

Motivet till den föreslagna nockhöjden är dels att möjliggöra för mindre mark att tas i anspråk till förmån för en större utemiljö för boende och verksamma i planområdet. Den högre byggnaden kan även fungera som en markör, i enlighet med ambitionen att förstärka uppfattningen av en entré till Havstenaområdet i sin helhet.

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, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden 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 utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande och kommentarer:

Att reservera allmän platsmark (Gata, Natur etc) för brevlådsamlingar är inte aktuellt. Detta då det inte är ett kommunalt ansvar att upplåta mark för, drifta och sköta brevlådesamlingar. Inte heller bedömer sektor samhällsbyggnad att det är motiverat eller särskilt rationellt att bilda samfälligheter för detta ändamål på kvartersmark för friliggande hus (villor). Däremot anger detaljplanen att där det inom kvartersmarken ändå måste/kan bildas samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar för andra funktioner (exempelvis gata, parkering, ledningar mm) även är lämpligt att göra så för brevlådesamlingar. Detta gäller dock främst kvarter för rad-/flerbostadshus.

Skanova (TeliaSonera)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och

kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Bemötande och kommentarer:

Den som initierar eventuell flytt av telekablar bekostar åtgärden. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken *Ansvarsfördelning och huvudmannaskap*.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i område för rubricerat ärende i form av 132 kV markkabel, lila streckad linje i kartan nedan samt 22 kV markkabel, ljusblå streckad linje i samma stråk. Elnätanläggningarnas placering i kartan är ungefärliga.

För dessa ledningar som ryms inom PARK har Vattenfall Eldistribution AB ledningsrätter som kommunen anger i planbeskrivningen. Inom PARK regleras också befintlig GC-väg vilken verkar ligga på behörigt avstånd från markkablarna (minst 2,5 meter från markkabelns närmaste fas). Vid två tillfällen korsar GC-väg markkablarna.

Vattenfall Eldistribution AB ser att dagvattendike planeras vid GC-väg som passerar markkablarna i enlighet med blåmarkering i urklipp ur planbeskrivningen figur 11 s.25 nedan.

Vi vill upplysa om de riktlinjer som vi ska följas vid dikning och dagvattenanläggning vid regionnätmarkkabler:

Dagvattenanläggning och dikning invid markkabel

Ett anläggande av dagvattenanläggning får inte medföra försämring av markförhållandena i markkabelstråk, minst 5 meter från närmaste fas. Schaktmassor eller liknande som förändrar marknivån får inte placeras i markkabelstråket. Drift och underhållsarbeten för markkabel får inte försvåras.

Vid dikning inom område med markkabel skall Vattenfall kontaktas.

Bemötande och kommentarer:

De föreslagna dagvattenåtgärderna är i detta skede schematiskt ritade. I vidare projekteringshandlingar kommer åtgärder anpassas med hänsyn till Vattenfalls ledningar och direktiv.

Västtrafik AB

Västtrafik ser positivt på att fler bostäder och verksamheter tillkommer i nära anslutning till befintlig god kollektivtrafik och gång- och cykelvägnätet.

Samråd har hållits med Västtrafik och vi ställer oss positiva till att hållplatserna flyttas ut på Ekängsvägen, men vi önskar att placering och utformning tydliggörs i plankarta och planbeskrivning.

Trygga och säkra hållplatser, som möjliggör snabba byten mellan de båda linjer som fr.o.m mitten av juni 2025 kommer trafikera området, är mycket viktigt för ett fungerande kollektivtrafiksystém och en hållbar samhällsutveckling. Tydliga, gena, trygga och säkra gångvägar mellan hållplatser och målpunkter i området är också en grundläggande förutsättning. Cykelparkering med säkra cykelställ bör finnas i direkt anslutning till hållplatserna.

Det är viktigt att de hastighetsdämpande åtgärder som föreslås är anpassade för busstrafik och svängande bussar.

Möjligheter till samlokalisering av parkeringar i närområdet, placering av dessa samt erbjudande av andra former av mobilitetstjänster i kombination med låga parkeringstal för bil, bör beaktas som åtgärder i syfte att öka marknadsandelen för gång, cykel och kollektivtrafik och minska trafikflödet i området.

Västtrafik önskar vara delaktiga i det fortsatta planarbetet och i detaljplaneringen av hållplatsområdet.

Bemötande och kommentarer:

Det föreslagna nya läget för busshållplats har förtydligats i plankartan med ett egenskapsområde. Detaljplanen möjliggör nytt

läge för busshållplats när det bedöms lämpligt att flytta nuvarande hållplats.

Nuvarande läge och föreslaget nytt läge för busshållplats har mycket god tillgänglighet till Skövdes huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Detaljplanen möjliggör ytor för cykelparkering i direkt anslutning till busshållplatsen.

De föreslagna hastighetsdämpande åtgärderna avses vara anpassade för busstrafik.

I samband med omlokalisering av busshållplats avser Skövde kommun att föra en fortsatt dialog med Västtrafik.

SAKÄGARE OCH NYTTJANDERÄTTSSINNEHAVARE*Fastighet Skövde 4:253 - Privatperson 1*

Jag har lite frågor och synpunkter angående detaljplanen.

Placering av byggnader.

Havstenas detaljplans nuläge verkar vara att höga hus är placerad nära Vadsbovägen och sen har vi de lägre (3-våningshusen) placerade vid Havstenavägen. Som denna detaljplan (PLAN.2024.8) är utformad så frångår ni detta Detta har jag starka synpunkter på. Dels för att det frångår från just detaljplan och att det kommer placeras ett höghus väldigt nära min tomtgräns.

Går inte dessa höga hus att placeras vid just Vadsbovägen och de låga (Kontor, daglig verksamhet samt parkering) vid Havstenavägen?

Park. Utformning och tanke.

Sen har lite frågor angående parken. Denna kommer vara i direkt anslutning till min tomtgräns.

Vad är tanken med parken?

Kommer det finnas någon slags handel, minigolf eller liknande så det kommer bli folksamlingar?

Bemötande och kommentarer:

Motivet bakom placeringen av byggnader och detaljplanens utformning grundar sig i att möjliggöra effektivt nyttjande av central mark i Skövde tätort. Utformningen har även behövt

ta hänsyn till platsens olika förutsättningar, där höga trafikbullernivåer från Vadsbovägen varit en viktig parameter i placeringen av byggnader.

Motivet bakom placeringen av den högre bostadsbyggnaden är att den ska fungera som en markör i området, i enlighet med ambitionen att förstärka uppfattningen av en entré till Havstenaområdet i sin helhet.

Skövde kommun har bedömt att byggnadens placering är lämplig med hänsyn till påverkan på omgivningen. Skuggstudier visar att aktuell fastighet inte påverkas av skuggbildning vid vår- och höstdagjämning. Skuggbildning från föreslagen bebyggelse är relevant på morgon/förmiddag då skuggbildningen ligger i riktning mot aktuell fastighet. Skuggstudien visar att fastigheten inte påverkas av skuggbildning kl 09:00, vilket är klockslaget skuggstudien använt som referenstid för morgonförhållanden enligt vedertagen praxis. Avståndet mellan föreslagen byggnad och aktuell fastighet är ca 90 meter vilket bedöms vara ett lämpligt avstånd i ett så centralt läge i Skövde tätort.

Planområdets västra del planläggs som allmän plats park för att möjliggöra iordningställande och underhåll av marken när den befintliga busshållplatsen eventuellt kommer att omlokaliseras till Ekängsvägen. Detaljplanen föreslår att ytan får mer grönska och träd och att det anordnas sittplatser. Syftet är att möjliggöra en plats för tillfällig vistelse, till exempel viloplatser för gående. Ambitionen är även att stärka den gröna kopplingen till andra sidan Ekängsvägen för att bland annat underlätta passage för fladdermöss.

Detaljplanen möjliggör även för omgestaltning av korsningen Ekängsvägen - Havstena vägen i syfte att skapa en mer trafiksäker miljö.

Fastighet Skövde 4:253 - Privatperson 2

Jag har några synpunkter angående detaljplan PLAN.2024.8

Placering av byggnader

Jag anser att det vore bättre att följa Havstens nuvarande detaljplans utformning och placera

de höga husen utmed Vadsbovägen och de lägre husen vid Havstena vägen. Så som PLAN.2024.8 är utformad kommer jag att få ett höghus väldigt nära min tomtgräns, vilket kan påverka värdet negativt på min fastighet.

Går det inte att ändra PLAN.2024.8 så att den följer den nuvarande utformningen på Havstena istället, där de höga husen ligger utmed Vadsbovägen?

Park

Enligt PLAN.2024.8 kommer det att läggas en park i direkt anslutning till min tomtgräns.

Vill gärna ha lite mer information om denna. Vad är tanken med parken? Kommer denna att innehålla någon form av bygge, eller är det endast grönområde? Denna fastighet har varit i familjens ägo sedan 60-talet, och sedan dess har området genomgått många förändringar. Jag är väldigt mån om att behålla den lilla känslan av landsbygd mitt inne i stan.

Bemötande och kommentarer:

Se bemötande och kommentar till privatperson 1.

MINNESANTECKNINGAR FRÅN ÖPPET SAMRÅDSMÖTE

12/3 - 2025

BAKGRUND

Sektor samhällsbyggnad inbjöd per brev och annons i SLA in sakägare, remissinstanser och allmänhet till ett öppet samrådsmöte den 12 mars 2025 kl 18.00 i Kärplunda förskola.

NÄRVARANDE

Vid mötet deltog representanter för daglig verksamhet och fastighetsavdelningen.

Från sektor samhällsbyggnad närvarade Joakim Andén och Anna Olsson från planenheten.

MINNESANTECKNINGAR

Inga sakägare eller övriga personer från allmänheten var på plats vid tidpunkten för samrådsmötets start. Mötet ställdes därför in.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

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

Plankarta

- E-område har lagts till för att möjliggöra transformatorstation. För att få plats med E-området har planområdet behövt utvidgats något.
- Egenskapsbestämmelse för hållplats har lagts till för att förtydliga läge i plankartan.
- Kvartermarken för bostäder har kompletterats med egenskapsbestämmelser med hänsyn till fladdermöss.
- En andel av korsmarken inom Bostäder har bytts ut till prickmark för att säkerställa ytor avsedda för dagvattenhantering
- Byggrätten närmast Vadsbovägen inom Bostäder har minskat österut. Detta för att säkerställa att byggnaden inte hamnar närmre Vadsbovägen än den placering trafikbulerutredningen utgått ifrån i sina beräkningar.
- Tidigare x-område har tagits bort från plankartan efter dialog med Lantmäterimyndigheten.

Planbeskrivning

- Avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* har reviderats och kompletterats efter synpunkter från Lantmäteriet.
- Avsnittet *Markanvisning* har kompletterats och uppdaterats efter samrådet.
- Avsnittet *Utomhusbuler* har kompletterats med underlag från framtagna trafikbulerutredning.
- Avsnittet *Miljö kvalitetsnormer* har kompletterats och förtydligats.
- Avsnittet *Risk för översvämning* har kompletterats med en detaljerad skyfallsanalys.
- Avsnittet om fladdermöss har kompletterats med uppgifter från det belysningsprogram som tagits fram efter samrådet.

Andra större förändringar av detaljplaneförslaget som inte varit resultatet av samrådet föreslås vara att:

Plankarta

- Byggrätterna inom användningen Bostäder har kompletterats med utformningsbestämmelser. Dels med hänsyn till fladdermöss, dels med hänsyn till byggnadernas höjd och tydliga framtoning i stadsbilden.
- Det har gjorts flera mindre korrigeringar i plangränser för kvartermarken för daglig verksamhet och kontor. Detta har gjorts i dialog med exploatören för att möjliggöra funktionsytor på ett lämpligt och yteffektivt sätt.
- Bestämmelse om minsta lutning med hänsyn till skyfall på korsmarken inom DK har ersatts av *n_3 - Marken ska anordnas med lutning eller rinnvägar bort från byggnad för att undvika stående vatten vid skyfall*. Syftet är att möjliggöra mer flexibel nivåställning av marken för att säkerställa marknivåer som tar hänsyn till det skyddsvärda trädet som området angränsar till.

Därutöver har förtydliganden och redaktionella justeringar som uppdragats under samrådstitiden inarbetats i detaljplanen.

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

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 SYNPUNKTER

Skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet och bedömts inte fått dem helt tillgodosedda har inkommit från:

Sakägare & Nyttjanderättsinnehavare

- Fastighetsägarna till fastighet Skövde 4:253

Skövde 2025-06-13

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Joakim Andén
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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