

Detaljplan för Tallstigen och Dunshult 5:1 m.fl.

Granskningsutlåtande

Upprättad 2021-08-17

Dnr PLAN.2019.26

Sektor samhällsbyggnad

INNEHÅLL

FÖRSLAG TILL BESLUT	4
HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS	4
Detaljplanesamråd	4
Granskning av detaljplan	4
INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDEN	6
Länsstyrelsen	6
Länsstyrelsen Västra Götalands län	
Lantmäterimyndigheten	6
Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde	
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund	8
Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott	
Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott	
Servicenämnden	
Övriga remissinstanser	9
Vattenfall Eldistribution AB	
Sakägare	9
Dunshult 6:1	
Övriga	9
Privatperson	
SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	10
Plankarta	
Planbeskrivning	
KVARSTÅENDE SYNPUNKTER	11
Synpunkter under samrådstiden	11
Sakägare	
Övriga	

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås med stöd av detta granskningsutlåtande antaga detaljplaneförslaget för Tallstigen och Dunshult 5:1 m.fl.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN HAR BEDRIVITS

DETALJPLANESAMRÅD

12/6 - 6/8 - 2020

Kommunstyrelsen beslutade 2020-03-09 § 34/20 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Tallstigen och Dunshult 5:1 m.fl.

Samråd pågick mellan den 12 juni - 6 augusti 2020. Inbjudan skickades ut med post den 10 juni 2020 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2020-06-01. Meddelande om samråd skickades den 11 juni via e-post till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt till remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget. Kungörelse kring samrådet infördes den 12 juni i Skaraborgs Allehanda (SLA). Handlingarna fanns under samrådstiden utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida.

För en redogörelse över inkomna synpunkter från detaljplanesamrådet se särskild samrådsredogörelse upprättad 2021-04-12.

GRANSKNING AV DETALJPLAN

16/4 - 17/5 - 2021

Granskningstiden har pågått mellan den 16 april - 17 maj 2021. Detaljplanens handlingar har under denna period visats i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista datum för att lämna synpunkter har varit den 17 maj 2021. Under rättelse skickades ut med post den 14 april 2021 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning samt via e-post den 15 april 2021 till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag samt övriga remissinstanser som kunde ha intresse av förslaget.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas på sidan 4.

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Länsstyrelsen		x	
Lantmäterimyndigheten i Skövde		x	
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund			
Barn- och utbildningsnämnd		x	
Kultur- och fritidsnämnd		x	
Servicenämnd		x	
Socialnämnd			
Vård- och omsorgsnämnd			
Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS)			
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)	x		
Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS)	x		
AB Skövdebostäder			
Skövde Energi AB			
Skövde Flygplats AB	x		
Skövde stadsnät			
Kommunala råd			
Brottsförebyggande rådet			
Kommunala pensionärsrådet			
Rådet för funktionshinderfrågor			
Övriga remissinstanser			
Försvarmakten			
Hyresgästföreningen			
Naturskyddsföreningen i Skövde			
Polismyndigheten			
PostNord			
Skanova			
Skövde Näring			
Trafikverket	x		
Vattenfall Eldistribution AB		x	
Västarvet			

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Västergötlands museum	x		
Västtrafik AB	x		
Sakägare		x	
Övriga		x	
Sammanräkning	6	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

Yttrandet i sin helhet:

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintrasse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Dagvattenutredning tillsammans med riskbedömning med avseende på vattentäkten beskriver de aspekter som kommunen behöver förhålla sig vid utformning av dagvattenanläggning, inklusive riskreducerande åtgärder samt fråga om planerad bebyggelse (radhusen) är förenligt med skyddsbestämmelser för grundvattentäkten. Enligt planbeskrivningen pågår en justering av vattenskyddsföreskrifterna. Länsstyrelsen delar dagvattenutredningens slutsatser och anser att frågan om det är

möjligt att bygga radhusen inom skyddsområde för grundvattentäkten behöver säkerställas innan planen antas. Planområdet har reducerats i förhållande till det ursprungliga förslaget, de båda villatomterna som tidigare fanns med är borttagna.

Byggnad av vallar eller murar för att skydda mot vatten kan utgöra en anmälningspliktig markavvattningsåtgärd. Länsstyrelsen hanterar ansökan om dispens för markavvattning samt ansökan om tillstånd till markavvattning.

Synpunkter i övrigt

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter att tillföra planen.

Bemötande och kommentarer:

Skövde kommun bedömer att marken är lämplig att bygga på med förutsättningen att byggnation sker enligt de föreskrifter, riktlinjer och utredningar som finns framtagna inom planområdet.

Syftet med detaljplanering är att reglera och fastställa en lämplig användning av mark- och vattenområden. De utredningar som är framtagna i detaljplaneprocessen bedömer vi som tillräckliga för att bedöma att marken är lämplig att bygga på. Vilket även har stämts av med Länsstyrelsen vid kommunsamråd 2021-05-28 då Länsstyrelsen framförde att frågor gällande dagvatten, skyfall och grundvattenskydd hanterats på ett tillfredsställande sätt.

Planbeskrivningens rubrik *Genomförande av detaljplanen - Teknisk försörjning* kompletteras med information om att vallar eller murar som uppförs i syfte att skydda mot vatten, kan utgöra en anmälningspliktig markavvattningsåtgärd och att det är Länsstyrelsen som hanterar ansökan om dispens för markavvattning samt ansökan om tillstånd till markavvattning.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde

Lantmäterimyndigheten konstaterar att samrådet ledde till ett flertal förändringar och ser positivt på att x-området nu är ersatt av allmän platsmark.

Lantmäterimyndigheten noterar att Boverkets nya föreskrifter används och att planförslaget nu innehåller sekundära egenskapsgränser istället för administrativa gränser.

Teknisk plangranskning är genomförd utan synpunkter.

På följande punkter önskar lantmäterimyndigheten se förtydliganden och/eller förändringar:

Frågan om utfart för Dunshult 5:1 och 5:3

Vad gäller utfartsfrågan för Dunshult 5:1 och 5:3 är det behandlat på flera ställen i planbeskrivningen. Under "Servitut" framgår att Dunshult 5:3 har rätt genom befintligt servitut att använda ett begränsat område på Dunshult 5:1 samt att detta servitut behöver utökas för att säkerställa transporter. I dagsläget ansluter Dunshult 5:1 och 5:3 i berörd del allmän väg, Hästskovägen. I planförslaget avskiljs de båda fastigheterna från allmän väg genom att ett markområde planläggs för annat allmänt ändamål, nämligen GCVÄG. Enligt Boverkets planbestämelsekatalog är användningen "GCVÄG" avsedd för gång-, cykel- och mopedtrafik. Därmed inte för tyngre transporter eller som utfart.

Lantmäterimyndigheten vill påminna om att servitut används i de fall en enskild fastighet behöver använda en annan enskild fastighet för ett specifikt behov som inte kan lösas inom den egna fastigheten. När mark planläggs som allmän plats innebär det att marken blir allmänt tillgänglig och på sådan mark är det inte möjligt med servitut för enskilda ändamål eftersom det motverkar syftet med den allmänna platsen. Sektor samhällsbyggnad behöver fundera på hur Dunshult 5:1 och 5:3 fortsättningsvis ska kunna få utfart, utan att det motverkar detaljplanen.

Bostadskvarteret i norr

Detaljplanen lämnar frågan om fastighetsbildning i det norra bostadskvarteret öppen. Utifrån planförslaget är det möjligt att genom avstyckning bilda en eller flera fastigheter i detta kvarter och planbeskrivningen bör utveckla utfartsfrågan för de fall flera fastigheter bildas. Exempelvis kan ett markreservat för gemensamhetsanläggning upplåtas på den tvärgående prickade marken mellan de båda byggrätterna.

Gällande plankartans bestämmelse "p1 - Huvudbyggnad ska placeras i egenskapsgräns mot GATA1" uppfattas denna som mycket otydlig. Om intentionen är att reglera placeringen av byggnadskroppen närmast Tallstigen borde bestämmelsen inte gälla för hela kvarteret. Planbestämmelsen kan användas med sekundär egenskapsgräns för att uppnå önskad effekt.

Det ska tydligt framgå vilken bestämmelse en sekundär egenskapsgräns avser, det kan framgå av listan med planbestämmelser. I detta fall anser lantmäterimyndigheten att bestämmelse "b4 - Yta lämplig för fördröjning av dagvatten" används på ett inkonsekvent sätt eftersom den förekommer som både egenskapsbestämmelse och sekundär egenskapsbestämmelse.

U-område

På Dunshult 5:1 direkt söder om kvartersmark för tekniska anläggningar går en befintlig ledningsrätt för fjärrvärme till förmån för Skövde Energi AB. Området är prickmark men det finns inget u-område utlagt. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är avsikten att fjärrvärmeledningarna ska tas bort eller flyttas behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med ett u-område.

Dunshult 5:3

I planbeskrivningen under "Fastighetsrättsliga frågor" finns ett stycke om Dunshult 5:3. Här önskas ett förtydligande. Om verksamheten ska utökas så är det inte tomträten i sig utan fastigheten som genom fastighetsreglering utökas. I avsnitt "Fastighetsbildning" bör därför även Dunshult 5:3 läggas till.

Bemötande och kommentarer:

Frågan om utfart för Dunshult 5:1 och 5:3

Planbeskrivningens rubrik *Fastighetsrättsliga frågor - Servitut* justeras till att beskriva att avtal kommer att säkerställa transporter framkomlighet.

Bostadskvarteret i norr

Planbeskrivningens rubrik *Planerad bebyggelse* kompletteras med ett förtydligande om att den prickade ytan som delar kvartersmarken för radhusen i norra planområdet är till för angöring till

bostäderna. Vid en eventuell avstyckning framgår syftet med prickmarken och förenklar exempelvis bildandet av en gemensamhetsanläggning inom ytan.

Plankartans egenskapsbestämmelse p_1 justeras till sekundär egenskapsbestämmelse för att tydligare uppnå planbestämmelsens syfte. Planbestämmelsen p_1 begränsas av gränserna sekundär egenskapsgräns och sammanfallande sekundär och egenskapsgräns i planområdets norra del. Planbeskrivningens rubrik *Planerad bebyggelse* justeras för att förklara syftet med planbestämmelsen och vad den reglerar.

Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelsen b_5 - Yta lämplig för fördröjning av dagvatten, som begränsas med sekundär egenskapsgräns och sammanfallande sekundär och egenskapsgräns i planområdets norra del. Syftet med justeringen är att tydliggöra var bestämmelsen gäller i plankartan. Planbeskrivningens rubrik *Planerad bebyggelse* justeras för att förklara syftet med planbestämmelsen och vad den reglerar.

U-område

Plankartan kompletteras med ett u-område för underjordiska ledningar söder om fastigheten Dunshult 5:1.

Dunshult 5:3

Planbeskrivningen förtydligas enligt önskemål under rubrik *Fastighetsrättsliga frågor*.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott

Barn- och utbildningsnämndens arbetsutskott ställer sig positiva till att ovan detaljplan även inkluderar möjligheten att utveckla Stöpenskolan. Detta då nuvarande detaljplan inte medger detta, och att befolkningsutvecklingen i Stöpen gör att det kan bli aktuellt i framtiden.

Bemötande och kommentarer:

Noterat.

Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott

Kultur- och fritidsnämndens arbetsutskott har inget att erinra gällande föreslagen detaljplan för Tallstigen och Dunshult 5:1 förutsatt att kulturmiljöprogrammet tas i beaktan som innefattar Tallstigen.

Bemötande och kommentarer:

Planområdet är placerat utanför avgränsningen för kulturmiljö Tallstigen. Skövde kommun bedömer att detaljplanen upprätthåller de utpekade kulturmiljövärdena som planområdet gränsar till.

Servicenämnden

Servicenämndens arbetsutskott tillstyrker detaljplanen för Tallstigen och Dunshult 5:1 m.fl., Stöpen tätort med följande synpunkter på planbeskrivningen.

Fastighetsavdelningen

Under avsnittet om varutransporter anges att en ny infart för varutransporter ska anläggas till Dunshult 5:1, 5:3 och 6:1 vilket ses som positivt. Dock är en körriktningsspil inritad men trafik bör vara möjlig i båda riktningarna eftersom det är nödvändigt för transporter till skolan att köra in mellan skolan och panncentralen för att kunna angöra lastkajen.

Skövde VA

Avsnitten som rör dagvatten behöver kortas av och tydliggöras så det går att följa en röd tråd mellan kommunens riktlinjer för dagvattenhanteringen i planområdet, konsultens slutsatser och rekommendationer samt vad det gett för regleringar och förslag på åtgärder i detaljplanen.

När det gäller brandvattenförsörjningen behöver det studeras närmare hur det är tänkt för området och vilka behov av åtgärder det medför i det allmänna dricksvattensystemet eller på fastighetsmark.

Bemötande och kommentarer:

Fastighetsavdelningen

Planbeskrivningens illustration förtydligas så att det framgår att körriktning kan ske åt båda håll. Planbeskrivningen kompletteras även med ett förtydligande så att det framgår att körriktningen är möjlig i båda riktningar.

Skövde VA

Planbeskrivningens avsnitt om dagvatten justeras för att förtydliga vilka delar som är dagvattenutredningens slutsatser och vilka delar som är Skövde kommuns förslag på åtgärder. Detaljplanens bilaga F Dagvatten och skyfallsutredningen har uppdaterats inför antagandet.

Planbeskrivningen kompletteras med de i dagsläget kända uppgifter gällande brandvattenförsörjningen som finns för planområdet under rubrik *Teknisk försörjning - Vatten och avlopp (VA)*.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER*Vattenfall Eldistribution AB*

Utöver de synpunkter som Vattenfall yttrar sig under samrådet så vill Vattenfall att det skrivs om i planbeskrivningen på sida 46, under rubrik Ledningsrätt. Det står att avtalet som kommunen skriver med Vattenfall om befintlig kabel blir ledningsrätt. Det blir troligen en form av servitut istället. Därför bör det skrivas rättighet istället för ledningsrätt.

Bemötande och kommentarer:

Planbeskrivningen justeras under rubrik *Ledningsrätt*.

SAKÄGARE*Dunshult 6:1*

Som ägare till Dunshult 6:1 lämnar vi följande synpunkter på förslaget för ny detaljplan, PLAN.2019.26:

Utformningen av ny infart till Dunshult 5:1 och 5:3 som tar ytor på vår fastighet i anspråk, kan vi inte acceptera utan ytterligare information och utredning av konsekvenserna för vår huvudsakliga hyresgäst, ICA.

I dagsläget får ICA sina godstransporter via denna infart och vi har inte fullt grepp om konsekvenserna för dessa om trafik till andra fastigheterna ska passera över vår fastighet.

Vi behöver därtill mer information om det tänkta servitutet för att kunna ta ställning till förslaget eftersom det får efterverkningar i hyresförhållandet mellan oss och vår hyresgäst i fastigheten. Detta eftersom hyresavtalet reglerar utvändigt skötsel såsom snöröjning mm.

Värt att nämna är också att eventuella trafiksäkerhetsproblem på Hästskovägen med anledning av trafiken till och från Dunshult 6:1 alljämt torde kvarstå, även om planförslagets lösning skulle komma till utförande.

Bemötande och kommentarer:

Inför antagande av detaljplanen har representanter från sektor samhällsbyggnad träffat fastighetsägaren för att förtydliga hur infarten kommer att regleras och skötas samt tydliggjort vilka konsekvenser det kommer att ha för verksamheterna inom fastighet Dunshult 6:1. Fastighetsägaren var nöjd med mötet och förtydligandet kopplat till hela yttrandets innehåll.

Sektor samhällsbyggnads bedömning är att trafiksituationen kommer att förbättras med genomförandet av detaljplanen. Tunga fordon får möjlighet att köra runt den tekniska anläggningen i stället för att som i dagsläget tvingas köra mot trafiken längs Hästskovägen eller tvingas backa in på gång- och cykelvägen för att kunna angöra fastigheterna inom planområdet.

ÖVRIGA*Privatperson*

Det är inte ofta som specifika seniorsynpunkter är aktuella i detaljplanearbetet utöver de generella standardkrav som gäller.

I detta fall tycker jag ändå att det finns särskild anledning att applådera det faktum att detaljplaner låser användningen av vissa bostäder i planen för seniorboenden. Att det dessutom är fråga om marknära lägenheter och med stor närhet till lokalt centrum gör planen till ett föredöme ur seniorsynpunkt. Ett föredöme som borde kunna följas av liknande grepp i andra delar av kommunen. Såväl i centrala delar av Skövde som i våra "förorter".

Bemötande och kommentarer:

Detaljplanen reglerar ytan för bostäder i planområdets norra del, bostäder är en bred användning och möjliggör många olika typer av bostäder. Vid försäljning av marken för bostäder i planområdets norra del kommer avtal reglera att bostäder för äldre uppförs.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

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

Plankarta

- Egenskapsbestämmelse p_1 justeras till sekundär egenskapsbestämmelse för att tydligare uppnå planbestämmelsens syfte. Planbestämmelsen p_1 begränsas av gränserna sekundär egenskapsgräns och sammanfallande sekundär och egenskapsgräns i planområdets norra del.
- Plankartan kompletteras med egenskapsbestämmelsen b_5 - Yta lämplig för fördröjning av dagvatten, som begränsas med sekundär egenskapsgräns och sammanfallande sekundär och egenskapsgräns i planområdets norra del.
- Plankartan kompletteras med ett u-område för underjordiska ledningar söder om fastigheten Dunshult 5:1.

Planbeskrivning

- Rubrik *Genomförande av detaljplanen - Teknisk försörjning* kompletteras med information om att vallar eller murar som uppförs i syfte att skydda mot vatten, kan utgöra en anmälningspliktig markavvattningsåtgärd och att det är Länsstyrelsen som hanterar ansökan om dispens för markavvattning samt ansökan om tillstånd till markavvattning.
- Rubrik *Fastighetsrättsliga frågor - Servitut* justeras till att beskriva att avtal kommer att säkerställa transporternas framkomlighet.
- Rubrik *Planerad bebyggelse* kompletteras med ett förtydligande om att den prickade ytan som delar kvartersmarken för radhusen i norra planområdet är till för angöring till bostäderna.
- Rubrik *Planerad bebyggelse* justeras för att förklara syftet med planbestämmelsen p_1 och vad den reglerar.
- Rubrik *Planerad bebyggelse* justeras för att förklara syftet med planbestämmelsen b_5 och vad den reglerar.

- Rubrik *Fastighetsrättsliga frågor* kompletteras med fastigheten Dunshult 5:3.
- Planbeskrivningens illustration över infart för transporter förtydligas så att det framgår att körriktning kan ske åt båda håll. Planbeskrivningen kompletteras även med ett förtydligande så att det framgår att körriktningen är möjlig i båda riktningar.
- Planbeskrivningens avsnitt om dagvatten justeras för att förtydliga vilka delar som är dagvattenutredningens slutsatser och vilka delar som är Skövde kommuns förslag på åtgärder.
- Detaljplanens bilaga F har uppdaterats inför antagandet.
- Planbeskrivningen kompletteras med de i dagsläget kända uppgifter gällande brandvattenförsörjningen som finns för planområdet under rubrik *Teknisk försörjning - Vatten och avlopp (VA)*.
- Planbeskrivningen justeras under rubrik *Ledningsrätt*.

Därutöver har förtydliganden och redaktionella justeringar som uppdragats 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 avvägs 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

SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDSTIDEN

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

Sakägare

- Frösve 2:66
- Frösve 2:68
- Frösve 2:69
- Frösve 2:70
- Frösve 2:72
- Frösve 13:27

Övriga

- Dunshult 10:7
- Dunshult 10:8
- Dunshult 12:42
- Frösve 13:22
- Frösve 13:25
- Frösve 33:6

Skövde 2021-08-17

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Caroline Hagström

Sektorchef Samhällsbyggnad

Linda Kjerfve

Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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