



Samrådsredogörelse för detaljplan

Dnr. 2019-000449

## Norra Teglagärdet

som omfattar fastigheterna Teglagärdet 1 och 2

Skara kommun, Västra Götalands län

Samrådsredogörelse April 2020

**SKARA**

## Hur samrådet har bedrivits

Detaljplanen för Norra Teglagärdet som är upprättad under mars månad 2020 har varit föremål för samråd under tiden den 3 mars till 25 mars för de som kunnat ta emot handlingar via e-post, och från den 3 mars till 27 för de som tagit emot handlingar via brev. Information om detaljplanen har skickats ut till sakägare och remissinstanser och varit uppsatt på stadshuset i Skara, samt funnits tillgänglig för nedladdning på kommunens hemsida. Nedan redovisas en sammanfattning av yttranden som kommit in under samrådet samt kommentarer till dessa. Redogörelsen avslutas med förslag till bearbetningar av detaljplanen.

## Inkomna yttranden och bemötanden

### Länsstyrelsen

*Länsstyrelsens yttrande återges i sin helhet. Kommentarer till yttrandet ges fortlöpande i yttrandet för tydlighetens skull och markeras tydligt.*

### Om planen

Enligt planbeskrivningen är planens preliminära syfte är att skapa planmässiga förutsättningar för ett äldreboende som tar hänsyn till stadsbilden och de gröna värdena. Vad planens långsiktiga syfte är framgår inte, men plankartan möjliggör för:

- centrumändamål exkluderat handel och vuxenutbildningar
- bostadsändamål exkluderat en- och tvåbostadshus samt radhus
- förskoleverksamhet
- alla former av vårdändamål.
- En liten del av planområdet föreslås upplåtas för en transformatorstation.

*Kommunens kommentar: Kommunen ändrar i planbeskrivningen och förtydligar syftet med detaljplanen. ”Syftet med detaljplanen är initialt och främst att skapa planmässiga förutsättningar för boende för äldre med särskilda behov i ett såväl centralt och naturskönt läge som motsvarar deras behov av att befinna sig nära en*

*för de bekant miljö, samtidigt som de grundläggande behovet av närhet till natur tillgodoses. Planen ska av rationella överväganden även möjliggöra ett mindre arkiv.*

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Kommunen har inkommit med ett förslag om en ny detaljplan. Länsstyrelsen behöver således pröva förslaget i enlighet med rådande lagar och förordningar som gäller för en ny detaljplan enligt det valda förfarandet. Planens placering och utformning kräver överlag mer underlag och motivering än vad som hittills presenterats för att förslaget ska kunna anses vara en lämplig hushållning med mark- och vattenresurser.

Utifrån nu rådande kunskap kan Länsstyrelsen inte utesluta att planförslaget kan aktualisera prövning i enlighet med 11 kap 10 § PBL. För att Länsstyrelsen inte ska pröva planen behöver kommunen:

- Ange och motivera ett tillämpligt särskilt skäl för upphävande av strandskydd
- Förtydliga stabilitetsförhållanden
- Beskriva och eventuellt reglera åtgärder med avseende på översvämning till följd av skyfall
- Beskriva och eventuellt reglera åtgärder med avseende på planförslagets påverkan på MKN vatten
- Utredda och hantera konsekvenser av åtgärder under grundvattennivån
- Utföra en fördjupad utredning avseende markföroreningar
- Ta fram en miljökonsekvensbeskrivning

### Dessutom bör kommunen

- Analysera och hantera påverkan på skyddade arter
- Tydligare motivera och beskriva ställningstaganden om hänsyn till det allmänna intresset kulturmiljö

- Ta tillvara på rekommenderade åtgärder med avseende på social hållbarhet och barnperspektivet
- Förtydliga planens syfte och hur planens utformning och innehåll uppfyller syftet. Med tanke på att planförslaget innebär en relativt fri placering och utformning av bebyggelsen, så är det oklart hur det tar hänsyn till stadsbilden och de gröna värdena, vilket ju var en del av planens syfte.

### 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 människors hälsa och säkerhet, risken för översvämning eller erosion, strandskydd och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen. Underlaget och förtydliganden som anges nedan krävs för att Länsstyrelsen ska kunna avgöra om de nämnda aspekterna har hantlerats tillfredsställande eller inte.

### 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.

### Utifrån nuvarande underlag befarar Länsstyrelsen inte att:

- Riksintresse (enligt kap 3 och 4 miljöbalken 1998:808) kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.

Länsstyrelsen anser däremot att nedanstående prövningsgrunder avseende människors hälsa och säkerhet, risken för översvämning eller erosion, strandskydd och miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### Särskilt skäl för upphävande av strandskydd måste anges och motiveras

Som Länsstyrelsen beskrev i undersökningssamrådet för detta planförslag är vår bedömning att strandskydd kommer att inträda inom större delen av planområdet i samband att planen vinner laga kraft. En förutsättning för genomförandet av planen är därför att kommunen kan upphäva strandskyddet.

Enligt planhandlingarna anser kommunen att strandskyddet kan upphävas med stöd av PBL (2010:900) 4 kap 17§ och det särskilda skälet i Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 6. Punkt 6 innebär att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Ett mycket angeläget intresse innebär mycket speciella omständigheter som är mer eller mindre unika till sin karaktär. Det kan vara både allmänna och enskilda intressen, men tillämpningen bör vara särskilt restriktiv när det gäller enskilda intressen. Länsstyrelsen bedömer att skälet i punkt 6 inte är tillämpligt i detta fall.

Motiveringen som kommunen har framfört verkar dessutom inte höra till punkt 6 utan snarare till det särskilda skäl som anges i punkt 5 i Miljöbalkens 7 kapitel 18 c §. Är det så att kommunen egentligen menar att planområdet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området?

I motiveringen anges bland annat kommunen strävar efter att tillhandahålla ett särskilt boende med hög standard, specifikt riktat mot äldre, i centrala Skara, där äldre kan känna samhörighet med en bekant omgivning. Enligt planhandlingarna är dock äldreboende endast ett preliminärt syfte, och många andra användningar medges i den föreslagna plankartan.

Kommunen behöver svara på:

- Varför alla bostäderna måste byggas på en plats med anslutning till vård och förskola?
- Varför bostäder, vård, förskola måste vara inom samma detaljplanområde? Går de inte dela på och därmed bygga på mindre delar i andra områden av kommunen utanför strandskyddat område?

Länsstyrelsen anser att lokaliseringsutredningen gällande strandskyddet är bristfällig ur flera aspekter och behöver därför förtydligas när det gäller:

- Motiven till lokaliseringsutredningens geografiska avgränsning. Beskrivningen på sidan 17 i planbeskrivningen behöver kompletteras.

- Varför detta intresse inte kan tillgodoses utanför planområdet. Utredningen som kommunen gjort visar inte att det saknas områden där bostäderna, vårdbyggnad och förskola kan byggas.

I lokaliseringsutredningen har fem alternativa områden listats:

- Område 1 förkastas på grund av att det endast går uppföra bostäder i begränsad omfattning. Det framgår dock inte hur mycket yta det finns kvar att bygga på.
- Område 2 är i huvudsak planlagt för småhus. Vad innebär ”i huvudsak”? Är det för liten yta kvar? Ni nämner också att ett område inom område 2 förmodas planläggas för bostadsbebyggelse. Varför går inte det att använda?
- Område 3 och 4 är mindre områden som är potentiella för bebyggelse. Men det framgår inte varför dessa inte kan användas? Är de för små? Är det avstånd till någon annan service eller liknande i stan som ställer till det? Det står att område 4 mest troligtvis kommer reserveras för förskola, går det då inte bygga förskolan där? Måste den vara i anslutning till äldreboende och vård?
- Att område 5 inte ännu är utrett hur det kan exploateras är heller inget skäl att förkasta det. En eventuellt bristande framförhållning i den fysiska planeringen ska inte få innebära att man ska utesluta alternativ.

Att det inte går bygga så högt i vissa av områdena av olika skäl kan inte anses utgöra skäl för att förkasta ett område. Det borde gå att ändra utformning av byggnaderna. Detta behöver i sig inte innebära att ett visst alternativ är omöjligt.

Kommunen har inte ställt det valda området mot det/de minst omöjliga/orimliga alternativen. Vid den jämförelsen behöver graden av huvudalternativets skada på strandskyddets syften vägas in. Ju större skada på strandskyddet, desto högre krav på att annan lokalisering inte är möjlig.

Kravet på lokaliseringsutredning har fastlagts av Mark- och miljööverdomstolen i flera mål, bland annat i MÖD 2016:13 och MÖD 2017:62. Länsstyrelsen har tagit fram fem punkter för krav vid lokaliseringsutredning. Dessa krav behöver kommunen ta hänsyn till vid kompletteringen av lokaliseringsutredningen:

- Ni måste formulera vilket behov (bl.a. antalet bostäder) som planen ska tillgodoses, och förklara att det är ett angeläget allmänt intresse som långsiktigt ger fördelar åt samhället.
- Ni måste peka på platser/områden som vid en någorlunda förutsättningslös blick på kartan (eller en ÖP) verkar möjliga att kunna tillgodoses behovet. Den

geografiska omfattningen på studien bör vara rimlig med hänsyn till det behov som ska tillgodoses.

- Ni måste för varje sådant område ta ställning till om det är möjligt för att tillgoda det avsedda behovet. För varje område som vid närmare analys förkastas, måste detta motiveras. En viss minskning av omfattningen bör också övervägas om det gör området möjligt från övriga aspekter.
- Slutligen måste det valda området ställas mot det/de minst omöjliga/orimliga alternativen. Vid den jämförelsen behöver graden av huvudalternativets skada på strandskyddets syften vägas in. Ju större skada på strandskyddet, desto högre krav på att annan lokalisering inte är möjlig.
- Inom huvudalternativet behöver också alternativa utformningar (disposition av planområdet) som kan minska skadan på strandskyddet studeras.

Även om inga möjliga alternativ finns, kan vägningen mot områdets skyddsvärden i vissa fall leda till att det ändå inte finns förutsättningar att upphäva strandskyddet (prop 2008/09:119, s 106).

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att kommunens utredning i nuläget inte ger stöd för att intresset av att bygga bostäder, vård, förskola och centrumändamål inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området. Det saknas därmed i nuläget tillräckliga skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Om ni går vidare till antagande utan att ha visat att det finns tillräckliga skäl för upphävande av strandskyddet så kommer Länsstyrelsen att behöva överpröva planen i enlighet med 11 kap 10 § punkt 4.

*Kommunens kommentar: Kommunen har i planbeskrivningen ändrat sin motivering och även ändrat omfattningen av användningsområden.*

### Stabilitetsförhållanden behöver förtydligas

I samband med det aktuella planförslaget har en geoteknisk utredning tagits fram. Utredningen anger att det med hänsyn till planerad byggnation samt rådande jordlagerförhållanden inte bedöms föreligga några stabilitetsproblem inom området. Länsstyrelsen har dock noterat att den byggbara yta som utredaren har utgått ifrån är mindre än den byggrätt som anges i planförslaget. Dessutom har närheten till Viktoriasjöarna påverkar stabiliteten har inte beskrivits. Den geotekniska utredningen behöver uppdateras så att den stämmer överens med den faktiska byggrätten och så att platsens förutsättningar förtydligas.



### Översvämningsrisk till följd av skyfall behöver beskrivas och eventuellt regleras i plan

I planbeskrivningen finns ingen redogörelse för hanteringen av skyfall. Det framgår endast att en dagvattenutredning håller på att tas fram. En dagvattenutredning finns dock som bilaga till planhandlingarna men rekommendationerna i den har inte kommenterats. Det framgår i dagvattenutredningen att området inte är särskilt utsatt för påverkan vid ett skyfall då det i dagsläget inte har några instängda områden som riskerar att bli översvämmade. Dagvattenutredningen rekommenderar att nya byggnader höjdsätts så att större flöden kan passera förbi och man nämner en minsta höjd för färdigt golv. Det framgår att förbindelsen mellan befintlig och tillkommande byggnad bör förläggas i kulvert eller ovanför markplan för att förhindra att skyfallsstråket från delar av Viktoriagården skärs av.

Inför granskningsskedet behöver planbeskrivningen kompletteras med information och kommunens bedömning av dagvattenutredningens rekommendationer. Om åtgärder behöver säkerställas genom planbestämmelser så måste dessa införas i plankartan.

*Kommunens kommentar: Kommunen har låtit upprätta ett reviderat PM Geoteknik där hänsyn har tagits till kommentaren*

### Påverkan på MKN vatten behöver beskrivas och eventuellt regleras i plan

För att inte äventyra möjligheten att uppnå beslutade MKN för Dofsan, och samtidigt möjliggöra målsättningen att minska mängden näringsämnen och grumling i vattendraget bör de rekommendationer dagvattenutredningen lyfter fram följas. Kommunen behöver inför granskningsskedet beskriva hur planförslaget förhåller sig till dagvattenutredningens slutsatser och ta ställning till om någon av de rekommenderade åtgärderna behöver regleras i plankartan. Dessutom bör kommunen överväga att genomföra åtgärder för att ytterligare minska mängden dagvatten från området, exempelvis anläggande av gröna tak.

*Kommunens kommentar: Avsnittet Dagvatten och MKN vatten har bearbetats och plankartan reviderats för att säkerställa en godtagbar dagvattenhantering.*

### Konsekvenser av åtgärder under grundvattennivån måste utredas och hanteras

Enligt den geotekniska utredningen finns det risk för erosion och bottenuppluckring vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten. Eftersom det kan bli aktuellt med schaktning och återfyllning under grundvattennivån måste kommunen utreda och hantera konsekvenserna av detta inför planförslagets



granskningskedde.

Länsstyrelsen vill informera om att det generellt krävs tillstånd för bortledning av grundvatten med undantag om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen kan komma till skada. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra den bedömningen.

*Kommunens kommentar: Kommunen anser att detta vanligtvis är en fråga som tillfaller bygglovskedet, men vill påpeka att planförslaget inte innebär några ändrade grundvattenflöden. Ingen byggnation under mark är planerad av ekonomiska skäl. Länshållning av grundvatten i schakt sker enkom under en begränsad tid i samband med byggnation.*

### En fördjupad utredning behöver utföras avseende markföroreningar

Markundersökningen som har tagits fram med anledning av det aktuella planförslaget är bra och korrekt utförd, men det är viktigt att beakta att den endast är översiktlig och därmed inte svarar på alla frågor som kommunen behöver ha svar på i detta skede.

Strax söder om planområdet har det tagits ett jordprov som visar att bly överstiger halterna för KM (samt MÄRR värden för kadmium och kvicksilver). Kommunen har enligt planhandlingen dragit slutsatsen att föroreningen är lokal och inte finns på planområdet. För att visa att detta stämmer bör dock kommunen undersöka och avgränsa föroreningens utbredning.

På ytterligare en punkt inom planområdet tangeras riktvärdet för KM mot kadmium. I grundvattnet överskrids riktvärden för 2,6-Diklorbenzamid och vanadin. Länsstyrelsen anser, precis som kommunen, att en mer utförlig fördjupad utredning behöver utföras inför granskningskedet för att kommunen ska få en klar bild över markföroreningarnas omfattning och hur förorenade schaktmassor kan tas omhand på ett miljöriktigt sätt. Anmälan och samråd ska göras till kommunens miljöenhet som är tillsynsmyndighet.

*Kommunens kommentar: Kommunen har låtit upprätta en fördjupad markundersökning och kunnat konstatera att blyföroreningen är lokal. Ytterligare vatten- och markprover har tagits och analysresultaten bildar underlag vid en framtida masshantering.*

### Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt

ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (utökat, efter 1 januari 2015)

### Motivera och beskriv ställningstaganden om hänsyn till det allmänna intresset kulturmiljö

Planförslaget medger en relativt stor byggrätt, både när det gäller byggbar yta, våningsantal och höjder, vilket kan påverka närområdets kvaliteter och värden. Så som plankartan och bestämmelserna nu är utformade så får all yta som inte är prickad bebyggas, det vill säga knapp 1 hektar.

I den fördjupade översiktsplanen för Skara tätort nämns för området en ambition om stadsmässighet och referens till arkitektävling. En annan typ av bebyggelse och tydligare länk av grönska genom området illustreras. Detta nämns även vagt i planens syfte, men återspeglas inte på ett tydligt sätt i planhandlingarna.

Planbeskrivningen anger att avståndet till riksintresset för kulturmiljövården (centrala Skara) ligger på sådant avstånd att påverkan inte torde riskeras. Länsstyrelsen kan hålla med kommunen i den bedömningen. Sett till planförslagets hänsyn till allmänna intresset kulturmiljö uppmuntrar dock Länsstyrelsen till en tydligare motivering och ställningstagande för hänsyn till Victoriaparken och Botan. Att enbart ange en relativt låg byggnadshöjd visar inte att hänsyn har tagits till kulturmiljön.

Planbestämmelserna för murarna bör med förtydligas för att undvika negativ påverkan på parkmiljöns kulturmiljövården. Kommunen bör utreda om föreslagna planbestämmelser för byggnadshöjden norrut mot parken, som nu utgår ifrån medelmarknivå, kan möjliggöra oönskade utfyllnader och terrasseringar i syfte att laborera med byggnadshöjder och våningsantal.

*Kommunens kommentar: Kommunen anser att dessa punkter i huvudsak har bemötts , samtidigt som det självklart alltid kan genomföras mera grundläggande analyser, vars extrakt dock inte blir mera genomslående. Planbestämmelsen beträffande murar har förtydligats.*

### Ta tillvara på rekommenderade åtgärder med avseende på social hållbarhet och barnperspektivet

Det är positivt att kommunen har tagit fram en barnkonsekvensanalys för det aktuella planförslaget. Kommunen har nu möjlighet att ta tillvara de slutsatser som har framkommit i analysen. Se gärna över om det finns möjlighet att genom planens utformning och innehåll framhäva och rama in Victoriaparken och det stora grönsrådet/ ytan norr om planområdet. Se också gärna över hur planförslaget förhåller

sig till den lokala identiteten och om den kan stärkas och överbryggas så att den ger plats för fler.

*Kommunens kommentar: Det är en hjärteangelägenhet att dessa frågor kommer att gå från frö till blomning, dock anses detaljplanen vara en begränsad mylla för att säkerställa ett genomförande som är i sin linda och bör utvecklas i en demokratisk process där hast viker för kvalité, förståelse, acceptans och genomförbarhet. Att säkerställa detta i en detaljplan är kommunen inte redo för än.*

### Koppling till miljömålen behöver redovisas

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt. Planförslaget innebär att en mängd olika funktioner medges, bland annat vård- och centrumändamål som kan ge upphov till ökade transporter och eventuellt andra störningar. Kommunen bör redovisa hur samtliga föreslagna användningar förhåller sig till miljömålen.

### Synpunkter enligt annan lagstiftning

#### Påverkan på skyddade arter behöver analyseras och hanteras

Kommunen har utrett förekomsten av fladdermöss och därmed visat att fladdermöss i andra närliggande områden använder planområdet för passager mellan boplatser/jaktområden. Detta innebär att det finns anledning att överväga om fladdermössens livsmiljö kan komma att skadas eller förstöras, vilket i sin tur skulle kunna innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunen bör analysera den genomförda fladdermusutredningen och ta ställning om fladdermössens livsmiljö påverkas negativt av planförslagets genomförande. Om så är fallet så ska frågan hanteras i en miljökonsekvensbeskrivning där denna påverkan kan belysas ytterligare, liksom möjliga skyddsåtgärder för att förebygga, hindra eller motverka en negativ miljöpåverkan.

De förkommande fladdermusarterna är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen och är därmed strikt skyddade så kallade EU-arter som är kopplade till övriga internationella åtaganden. Syftet med skyddet är framförallt att upprätthålla kontinuerliga ekologiska funktion i EU-arternas fortplantningsområden och viloplats.

För att inte äventyra planförslagets genomförbarhet bör kommunen undersöka så att de föreslagna åtgärderna inte aktualiserar förbud enligt 4 § punkt 4 artskyddsförordningen genom att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatsler.

Länsstyrelsen utifrån nu rådande kunskap kan inte utesluta att EU-arterna skulle påverkas negativt av planförslagets genomförande. Om kommunens analys eller konsekvensbeskrivning visar att det krävs åtgärder för att förhindra påverkan på de skyddade arterna så måste dessa åtgärder säkerställas.

Vissa sådana åtgärder kan säkerställas genom bestämmelser i plankartan. Ytterligare överväganden om skyddsåtgärder gällande till exempel belysning kan krävas framöver i samband med genomförandet av planen. Detta bör i så fall kunna hanteras med ett samråd för ingrepp i naturmiljön (12:6 MB samråd).

De förkommande fladdermusarterna är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen och är därmed strikt skyddade så kallade EU-arter som är kopplade till övriga internationella åtaganden. Syftet med skyddet är framförallt att upprätthålla kontinuerliga ekologiska funktion i EU-arternas fortplantningsområden och viloplatsler.

För att inte äventyra planförslagets genomförbarhet bör kommunen undersöka så att de föreslagna åtgärderna inte aktualiserar förbud enligt 4 § punkt 4 artskyddsförordningen genom att skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatsler.

Länsstyrelsen utifrån nu rådande kunskap kan inte utesluta att EU-arterna skulle påverkas negativt av planförslagets genomförande. Om kommunens analys eller konsekvensbeskrivning visar att det krävs åtgärder för att förhindra påverkan på de skyddade arterna så måste dessa åtgärder säkerställas.

*Kommunens kommentar: Kommunen har anlitat en sakkunnig för att bedömma planförslagets påverkan på fladdermössen. Sakunniges utlåtande ingår som en bilaga i planhandlingarna. Sammantaget förbättrar planförslaget förutsättningarna för fladdermössen.*

### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta då det utifrån nu tillgängligt kunskapsunderlag finns risk för negativ påverkan på grundvattnet, MKN vatten och outredda markföroreningar. Om kommunen kommer fram till att de berörda EU-arternas livsmiljö kan påverkas

negativt av planförslagets genomförande så bör detta också analyseras i miljökonsekvensbeskrivningen. Samråd ska hållas med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

Detta yttrande har planhandläggare Andreas Karlberg beslutat och planhandläggare Siri Himmelman föredragit. I den slutliga handläggningen har även sakkunniga från enheten för vattenärenden, enheten för naturärenden, kulturmiljöenheten, enheten för miljötillsyn samt enheten för samhällsskydd och beredskap medverkat.

*Kommunens kommentar: Kommunen avser inte upprätta en MKB då frågor som kan behandlas i en MKB anses tillräckligt tillgodosedda och säkerställda i planbeskrivningen samt de steg som ligger mellan planhandling och färdigställd byggnad (bygglov, samråd och slutbesked).*

### Omsorgsnämndens yttrande

#### Omsorgsnämndens beslut

Omsorgsnämnden lämnar följande synpunkter. Omsorgsnämnden ställer sig tveksam till möjligheten till andra boendeformer i området med tanke på att det kommer att krävas en övergripande plan för parkeringsplatser i området, vilket inte har presenterats. En annan viktig aspekt är att det finns tillräckligt med utrymme för utomhusvistelse för våra brukare.

#### Bemötande

Planavdelningens fokus ligger i att skapa planmässiga förutsättningar för ett särskilt boende som säkerställer en hög kvalitet, såväl vad som gäller det särskilda boendets inre och yttre kvalitéer. Frågan beträffande parkeringsplatser och hur många som ska anordnas hanteras i detalj avskild från planprocessen. I detaljplan säkerställs att tillräckligt med yta avsetts för parkering. Samtidigt bör nämnas att fördelen med det särskilda boendets lokalisering är att det är lätt att nå utan att vara bilburen.

### Miljö- och byggnadsnämndens yttrande

#### Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden anser att den nya planläggningen av Norra Teglgärdet är väl beskriven, likaså har det genomförts många relevanta utredningar av områdets dagvatten, buller samt flora och fauna. Det aktuella planområdet ligger i centrala Skara och även om området i sig inte rymmer jättehöga naturvärden så är området ända mycket viktigt som nav och grön spridningskorridor för flera organis-

mer. Det är framför allt dess placering och funktion som grön spridningskorridor mellan Botan och Viktoriasjön som är viktig att bevara och helst förbättra.

Miljö- och byggnadsnämnden ställer sig positiva till planerna att bygga ett äldreboende såsom planeras. Det är kanske även möjligt att bygga ytterligare en byggnad i området, men nämnden anser att den i samrådshandlingen angivna exploateringsgraden är satt för hög och bör minskas rejält. Detta för att säkerställa god skyfalls- och dagvattenhantering, men även för att skydda och bevara den gröna oas som Teglagärdet idag utgör för både människa och djur. Miljö- och byggnadsnämnden förordar att dagvattenutredningens mått och rekommendationer följs och skrivs in i detaljplan och planbestämmelserna.

### Beskrivning av områdets karaktär och naturvärden

Norr om planområdet ligger Viktoriasjöarna och i sydväst ligger parken Botan och en äldre kyrkogård, alla dessa områden rymmer höga naturvärden. Trots att planområdet omges av infrastruktur för transport och bebyggelse upplevs området både grönt och trivsamt. Hela området, Teglagärdet, bildar tillsammans Skaras största och mest värdefulla grön- och rekreationsområde. Området inbegriper många äldre ädellövträd, busksnår, brynmiljöer, öppna solbelysta miljöer med högvuxen örtvegetation, gräsmarksvegetation, vattendrag och dammar samt sandiga miljöer med blottad mineraljord. Dessa miljöer sitter ekologiskt ihop med varandra och flera arter som förekommer här har behov av att de kan nå de olika habitaterna. Vissa områden fyller arternas behov som boplats och andra som födoplats medan ytterligare andra möjliggör att arterna vill och kan förflytta sig mellan de andra platserna.

På grund av områdets ekologiska värden genomförde Pro Natura år 2015, inför planläggningen av Viktoriaskolan, en naturvärdesinventering av hela Teglagärdet. Syftet var att kartlägga områdets olika arter och naturvärden. Många olika artgrupper inventerades, bland annat områdets skyddsvärda träd, fåglar, fladdermöss, mossor, lavar, svampar, fjärilar, vedlevande skalbaggar samt bin och andra steklar. Inventeringsresultaten visade på områdenas olika naturvärden, områdets värdefulla ekologiska samband och förslag på framtida förvaltning.

### Skyfall och dagvattenhantering

Planområdet sluttar relativt kraftigt ner mot Viktoriasjöarna och består idag huvudsakligen av en provisorisk grusparkering som i grunden är en fotbollsplan, grusade gångstigar och gräsmarker. Med hänsyn till de täta jordlagren inom området samt den relativt ytliga grundvattennivån bedöms LOD genom infiltration som mindre lämpligt. Andra alternativa lösningar såsom fördröjningsmagasin och öppna fördröjningsdammar är här att föredra. Vid höga flöden ska vattnen fördröjas på ett

kompletterande sätt innan avledning till diken, recipienter eller kommunala ledningar sker.

Miljö- och byggnadsnämnden anser att Norra Teglagärdet bör utformas och höjdsättas så att byggnader, infrastruktur och samhällsfunktioner inte drabbas av allvarliga skador vid skyfall. I området bör man ta hänsyn till hur dagvattenhanteringen kan lösas vid framtida klimatförändringar och kommunen bör anlägga öppna dagvattenlösningar med vegetation för att öka den biologiska mångfalden och förhindra framtida störningar och skador. Ytor för att filtrera och buffra dagvatten vid kraftiga nederbördsmängder bör anges och avsättas i planen.

I detaljplanen anges enbart att dagvattnet ska omhändertas, men de anges inte några mått för hur mycket dagvatten som ska hanteras per kvadratmeter hårdgjord yta. Den dagvattenutredning som kommunen låtit ta fram är bra och i den finns konkreta mått och rekommendationer angivna för god planläggning av dagvatten och skyfall. Miljö- och byggnadsnämnden anser att dagvattenutredningens mått och rekommendationer bör följas och skrivas in i detaljplan och planbestämmelserna.

### Exploateringsgrad

I planen står det angivet att med hänsyn till områdets karaktär och trafikflöden anses det lämpligt att reglera exploateringsgraden ovan mark till 30 000 kvadratmeter. 30 000 kvadratmeter skulle innebära betydande förändring och påverkan på hela området kring Viktoriasjöarna och Norra Teglagärdets lugna parklika karaktär och gestaltning. Det skulle kanske räcka med att tillåta byggnation av de planerade äldreboendet och ytterligare en byggnad, det är antagligen det skyfall och dagvatten, parkeringsplatser och trafik som kan omhändertas inom området utan negativ påverkan på de omkringliggande områdenas natur och karaktär.

Miljö- och byggnadsnämnden är positiva till bygget av äldreboendet, men ser ett strukturellt problem när flera grönområden de senaste åren tagits i anspråk för bebyggelse i Skara. Det är inte ett problem om enstaka områden bebyggs, men det blir ett problem om nästan all bebyggelse i Skara tätort sker genom förtätning på mark som tidigare varit grön- och rekreationsområden.

### Ljus och skuggning

Bra att ljus och skuggning redovisas och att fladdermöss och andra organisms behov av oupplysta passager utreds och försök att tillfredsställa dess samtidigt som människors önskan om mer ljus och trygghet. Skuggningen beror på hur höga, stora och många byggnader som faktiskt byggs. Skuggningen kan påverka naturen i området och inte de boende som anges i planförslaget.



### Buller

Planförslaget möjliggör ökad exploatering som vid ett genomförande kan leda till höjda trafikflöden och ökad störning i och i kring Botan och Viktoriasjöarna. Skaraborgsgatan är den mest trafikerade av alla gator i Skara tätort. I varje enskilt fall, ska enligt Boverket, kommunen göra en bedömning av hur störningskänslig den planerade användningen är eller vilken omgivningspåverkan den kan få. Denna bedömning måste göras för både de verksamheter som redan finns etablerade (park, rekreation och kyrkogård) och de verksamheter som planläggningen avser (äldreboende och boende). Kommunen kan reglera graden av exploatering och hur byggnader ska placeras för att klara angivna bullernivåer, men även genom reglering av antalet parkeringsplatser i området.

### Konsekvenser av planens genomförande

Under rubriken konsekvenser av planens genomförande finns det inga konsekvenser angivna.

### Bemötande

#### Dagvatten- och skyfall

Beträffande dagvatten- och skyfallshantering har samråd hållits internt och där det slagits fast att av miljö- och byggnadsnämnden föreslagen reglering redan regleras i rådande regelverk (BBR). I plankartan säkerställs en grönyta som anses nödvändig för en yttlig fördröjning och rening av dagvatten, samtidigt som bygglovavdelningen som handhar bygglov, start- samt slutbesked bevakar genomförande och har förmågan att ingripa.

#### Exploateringsgrad

Exploateringsgraden sänks, samtidigt som i samrådsskedets tillåtna användningsätt minimeras.

#### Skuggning

En konsult har anlåtats för att granska påverkan på fladdermössens habitat. Allt underlag, inklusive riskerad och antagen skuggning har tillhandahållits konsulten.

### Buller

I bullerutredningen har endast buller generat från Skaraborgsgatan beaktats, och buller från verksamheter och angörande trafik har inte ansetts påverka området.

Mera skadligt för omkringliggande habitat anses ljusföroreningar vara och konkreta förslag hur detta kan hanteras anges i grönt gestaltningsprogram och ska övervakas i samband med samråd och genomförande.

Konsekvenser av planens genomförande

Detta kapitel kompletteras.

### Lantmäteriet

Lantmäteriet kan finna några fastighetsbeteckningar, fastighetsgränser, gränspunkter och rättigheter i grundkartan.

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

### BESKRIVNING AV HUR X-OMRÅDET SKA GENOMFÖRAS OCH SKÖTAS

I planen finns ett x-område utlagt över fastigheten Teglagärdet 1 som Skara kommun i dagsläget är ägare till. Under planekonomiska frågor anges att avstyckning och försäljning kan ske. Om kommunen säljer den del av Teglagärdet 1 som utgörs av x-området uppstår ett behov av att säkra allmänhetens tillgång till x-området med ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. Det behöver framgå av planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Bestämmelsen om att ” Ny bebyggelse ska till sin gestalt uppvisa värdighet och förmedla beständighet.” anser Lantmäteriet vara en otydlig bestämmelse som kommunen bör se över.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

### PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant

Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

Det finns ingen användning som ska vit färg enligt rekommendationerna.

### Bemötande

Planbeskrivningen kompletteras beträffande synpunkter på x - område. Kommunen anser att det är möjligt att upprätta ett x - område i detta fall då det redan i dagsläget går att definiera x- områdets utbredning. Kommunen är medveten om att egenskapsbestämmelsen [Ny bebyggelse ska till sin gestalt uppvisa värdighet och förmedla beständighet] kan anses otydlig, men då påtaglig skada på miljöerna undviks genom övriga bestämmelser anser kommunen att bestämmelsen kan fortbestå. Kommunen anser att bestämmelsen uppfyller sitt syfte.

Vita fält i plankartan som beskriver användningsbestämmelser ska senast till antagande vara åtgärdade.

### Vänsterpartiet

Utifrån Suicid zero's kritik mot Skara kommuns brist på lokal suicidpreventiv handlingsplan undrar vi i Vänsterpartiet Skara om och hur suicidprevention har beaktats i samband med framtagande av detaljplan för Norra Teglagärdet.

### Bemötande

(Detta svar skickades till berörd via mail) Som skrivet har vi inte berört ämnet konkret, „men kanske kan man säga att ämnet behandlas i det dolda om du exempelvis tar en titt på barnkonskekvensanalysen. Detaljplanen rymmer ingen konkret strategi för att förhindra fridöd (ursäkta att jag använder detta uttryck, men jag anser att ordet självmord är skuldbeläggande på ett icke konstruktivt sätt, samtidigt som det tyvärr missar att väva in det samhällseliga ansvaret.. ), men rymmer analys och strategi för att skapa ett gott liv (i den mån det är möjligt i samband med en detaljplan) i allmänhet, men med speciellt fokus på yngre. Planen ser framåt i tiden och hur vi kan bevara och utveckla platsen identitet tillsammans med de yngre medborgarna och ser exempelvis på åtgärder som ska främja de ungas initiativförmåga och självständighet. Detta kan måhända vara aspekter som i slutänden stärker den enskilde och förebygger fridöd. Området ämnar ju även att bli en plats där trygghet ska ges ett speciellt fokus, som i sin tur förhoppningsvis bidrar till fler möten, som i sin tur stärker den sociala sammanhållningen och möjliggör att människor talar med varandra om sina bekymmer och lever ett socialt rikare liv.

Som du ser hoppar jag fram och tillbaka, och det beror på att den frågan inte har behandlats konkret, och jag vet inte om den har givits detta fokus o någon tidigare detaljplan (då pratar jag inte lokalt).

Mitt förslag är att ifall ni vill ha denna fråga belyst, så skickar ni in denna fråga i form av ett yttrande, eller så ber jag bara att någon registrerar detta mail som ett yttrande.

### **Avfall Skaraborg**

Avfallshantering Östra Skaraborg, AÖS har inget att yttra i ärendet.

### **Skara Energi AB**

Under avsnittet Teknisk försörjning står det att Skara Energi AB ansvarar för avfall, så är inte fallet utan det är AÖS.

Flytt av fjärrvärmeledningarna kräver en större avstängning och kan förmodligen endast utföras när staden inte är i behov av värme. I fjärrvärmeschaktet ligger även kanalisation för stadsnätet.

Vatten och spillvattenledningen i planområdets östra del kan ej placeras i det väst utlagda U-området pga. ledningslutningen för spillvattenledningen. Den enda alternativa placeringen är Skaraborgsgatans körbana eller gc-bana.

Fiberkanalisationen som ligger i planens södra område är kommunens privata kanalisation och används för datatrafik mellan kommunala verksamheter.

### **Bemötande**

Kommunen ändrar ansvarig för avfall.

### **Västtrafik**

Västtrafik har tagit del av samrådshandling för detaljplan för Norra Teglagärdet, Skara tätort, Skara kommun. Planen har till preliminärt syfte att ge förutsättningar för byggande av äldreboende.

I nära anslutning till planområdet finns hållplats med god kollektivtrafikförsörjning. Men hänsyn till planens syfte att skapa förutsättningar för äldreboende bör tydliga och trygga gånglänkar till och från hållplats säkerställas för att bussen ska upplevas som ett alternativ för boende såväl som besökare och eventuell personal. Gånglän-

kars anslutning till entréer, även i relation till parkeringsplatser är även att beakta.

Västtrafik har i övrigt inga synpunkter.

### Skanova

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. Skanova har ingen kanalisation/kablar på det berörda området.

### Trafikverket

Trafikverket bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär någon förändring för den statliga infrastrukturen och har därmed inga synpunkter.

## Till följd av inkomna yttrande har i huvudsak följande revideringar genomförts

### Plankarta och planbeskrivning

- Minskning av användningsområden, användningen  $K_1$  (arkiv) bifogas.
- Teckenförklaring grundkarta bifogas
- Högsta exploateringsgrad sänkt (Användningen arkiv inom ramen för planbestämmelsen  $K_1$  begränsas till 500 kvm)
- Ändring av hur höjder definieras i plankartan
  - Högsta byggnadshöjd är 17,5 meter över angivet nollplan +117,5
  - Högsta byggnadshöjd är 10,5 meter över angivet nollplan +117,5
- Definition prickmark ändras (Marken får inte förses med byggnad).
- Definition  $n_1$  ändras (Marken ska slänta ner mot den norra planområdesgrän-

sen).

- Ändring allmän bestämmelse kring stödmur och hårdgöring ändras (Stödmurar får uppföras med en högsta stegvis höjd om 0,5 meter och med ett minsta avstånd i horisontalplan på 0,5 meter mellan stegen. Högst 40% av marken får hårdgöras).
- Ändring allmän bestämmelse om trädplantering ändras (För var femtonde parkeringsplats som anordnas ska ett träd planteras, väl fördelat inom parkeringsanläggningen.)
- Bestämmelse n<sub>5</sub> ändras (Växtligheten ska vidmakthållas. Buskage får ersättas med träd som till volym har ett lövverk motsvarande ersatt buskage).
- Område där enbart lägre bebyggelse får uppföras har minskat från tio till fem meter
- allmän bestämmelse kring hårdgöring av mark bifogas (Minst 350 kvm får inte hårdgöras)
- Allmän bestämmelse kring friyta ändras (Friyta för boende ska anläggas inom planområdet. Balkong ska inte räknas med som friyta).
- Upplysning bifogas plankarta Dagvattenutredningen ska vara vägledande vid granskning i bygglovsprocessen.

### Utredningar

Kommunen har låtit upprätta, alternativt revidera

- Fördjupad miljöteknisk utredning
- Konsekvensutredning fladdermöss
- PM geoteknik (revidering)

