

Samrådsredogörelse för detaljplan

Tullportagärdet

Upprättad September 2024

TULLPORTAGÄRDET 1:3,
TULLPORTAGÄRDET 1.5, ORION 3-4,
TEGLAGÄRDET 1:1 SAMT 1:2 i Skara
kommun

Skara kommun, Västra Götalands län



Innehåll

Inledning	3
Sammanhang.....	3
Samrådsprocessen.....	3
Översiktlig beskrivning av ändringar efter samråd inför granskning	3
Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter	3
Länsstyrelsen Västra Götaland.....	3
Förslag..... Fel! Bokmärket är inte definierat.	
Trafikverket	3
Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag.....	11
Miljöenheten	11
Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer m.fl.....	15
Inkomna synpunkter – Privatpersoner	19

Inledning

Sammanhang

Samrådsprocessen

Översiktlig beskrivning av ändringar efter samråd inför granskning

Samrådets yttranden och synpunkter har lett till ett antal förändringar av olika omfattning. Listan nedan beskriver översiktligt vilka ändringar som gjorts.

- Riskbedömning har upprättats
- Bullerutredning har reviderats
- Fördjupad markmiljöteknisk utredning har upprättats
- Skyfallsutredning har upprättats
- Plankartan har reviderats
 - Villkor angående sanering har tagits med
 - Vidare ytor för hantering av skyfall har tagits med
 - Yta för skoländamål har pekats ut
 - Tillåtet avstånd för bebyggelse mot Skolgatan har minskats
- Planbeskrivningen har reviderats

Inkomna synpunkter – Statliga myndigheter

Länsstyrelsen Västra Götaland

Yttrandet i sin helhet, med undantag för fotnoter.

Handlingar daterade 2024-05-07 för samråd enligt 5 kap. 11 och 11 c §§ plan- och bygglagen (PBL 2010:900), utökat förfarande

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och lokaler för centrumverksamhet i de centrala delarna av Skara tätort, och bidra till en attraktiv stads- och boendemiljö som förmår påverka stadens upplevelse positivt. Detaljplanen ska även kunna möjliggöra viss skolverksamhet och parkering. Ny bebyggelse och infrastruktur ska ta hänsyn till och inspireras av omkringliggande bebyggelsemiljö och närområdets gröna och rekreativa värden.

Planområdet har även ingått i ett planprogram från 2016 för Stadsdelen Tullportagärdet i Skara kommun.

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

För att planförslaget inte ska riskera överprövning vid ett antagande behöver kommunen till granskningskedet bearbeta förslaget i de delar som berör nedanstående punkter:

- Komplettera med en miljöteknisk undersökning för att kunna bedöma om yt- och grundvatten har möjlighet att uppnå beslutad miljökvalitetsnorm för vattenförekomsten Dofsan.
- Komplettera handlingarna med beskrivning kring verksamheternas påverkan på luft.
- Säkerställa eventuella markmiljöåtgärder i plankartan efter den kompletterande miljötekniskundersökningen.
- Komplettera bullerutredningen kring industribuller och säkerställa eventuella bulleråtgärder i plankartan.
- Redovisa framtagen MUR och säkerställa eventuella geotekniska åtgärder i plankartan.
- Genomföra och redovisa en riskkartläggning.
- Motivera val av skyfallsutredning och säkerställa eventuella skyfallsåtgärder i plankartan.

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 miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten och luft, markmiljö, buller, geoteknik, risk för olyckor samt översvämning från skyfall 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.

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget strider mot provningsgrunden miljökvalitetsnormer (MKN) samt hälsa och säkerhet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vatten

För att kunna bedöma hur planens genomförande kan komma att påverka berörda yt- och grundvatten och möjligheten att uppnå beslutad miljökvalitetsnorm för vattenförekomsten Dofsan behöver kommen först utföra en kompletterande miljöteknisk markundersökning för att få kunskap om och avgränsa påträffad markförorening samt ta ställning till behov av utskiftning av utfylld mark enligt rekommendationerna i PM geoteknik. Så länge dessa grundförutsättningar inte är utredda går det inte att ta ställning till föreslagen dagvattenhantering och bedöma risk för förorenings-spridning till Dofsan och till grundvatten via dagvatten.

En kompletterande miljöteknisk utredning har upprättats och föroreningarnas läge och art och kunnat avgränsas. Villkor har satts i plankartan och frågan behandlas vidare i planbeskrivningen.

Kommunen behöver arbeta vidare med hur förslag till dagvattenhantering ska säkerställas då de åtgärder som föreslås i stor utsträckning kommer att ligga inom kvartersmark. Vidare hur ansvaret för framtida skötsel och underhåll av anläggningen ska regleras.

Vidare ytor för hantering av dagvatten har tagits med i plankartan som svarar upp mot det ytbehov som krävs för hantering av dagvatten (se bestämmelse m₁). Villkor om hantering av dagvatten har även tagits med för att garantera genomförande av dessa. I planbeskrivningen beskrivs närmare förslag till hur dagvattenanläggningarna ska skötas.

Den ekologiska statusen för Dofsan är idag måttlig med många olika påverkanskällor från urban markanvändning, reningsverk, transport och infrastruktur med mera. Påvisade föroreningshalter i grundvatten och i mark kan i sig innebära en risk för planerad markanvändning, kommunen behöver utreda om riskreducerande åtgärder är nödvändiga för att säkerställa skydd både för vattenmiljön och för människors hälsa.

Riskreducerande åtgärder föreslås i plankartan.

MKN luft

Kommunen behöver inför granskningen förtydliga i planbeskrivningen om det finns störningar, luftföroreningar eller lukt, som närliggande verksamheter kan ge upphov till vid det södra planområdet.

Från närliggande verksamheter kan det uppstå störningar i form av damning, kommunen bedömer dock inte att de är omfattande. Kommunen bedömer inte heller att det finns någon risk för betydande störningar på grund av lukt från

omkringliggande verksamheter. Halterna av luftföroreningarna har blivit utredda och slutsatserna bifogas planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Markmiljö

Länsstyrelsen anser att konsultens rekommendationer är rimliga. Kommunen behöver utföra en kompletterande miljöteknisk markundersökning för att få mer kunskap om påträffad förorening samt avgränsa den. Påträffade föroreningar behöver riskbedömas för att svara på om det krävs åtgärder för att planerad markanvändning ska kunna medges. Finns det behov av åtgärder för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas i plankartan. Planbestämmelserna kan formuleras med stöd av 4 kap. 14§ PBL. Det finns även vägledning att få på Boverkets kunskapsbank: ”Villkor för lov och startbesked - PBL kunskapsbanken - Boverket”

Alla steg i processen ska stämmas av med miljökontoret i Skara som är tillsynsmyndighet.

En kompletterande markmiljöteknisk undersökning har genomförts som tydligare redogör för föroreningarnas omfattning. Villkor har bifogats plankartan i syfte att garantera att marken blir lämplig för bostadsbebyggelse. Frågan har stämts av med miljökontoret i Skara kommun.

Trafikbuller

Kommunen behöver säkerställa att planen är lämplig för ändamålet utifrån bullersynpunkt. Bullerutredningen utgår från en vis placering av husen där det framgår att riktvärden om 60 dBA för trafikbuller vid bostadshusens fasad närmast väg överskrids.

Om husens placering och utformning är en förutsättning för att kunna uppnå bullerkraven i området behöver kommunen inför granskningen säkerställa husens placering och utformning så att minst hälften av bostadsrummen har ljuddämpad sida. Kommunen behöver även se över och förtydliga hur de säkerställer att bullervärdena enligt bullerförordningen för uteplats uppnås.

Industribuller

I bullerutredningen föreslås att en noggrannare undersökning av industribuller bör göras. Utifrån den mätning/analys som gjorts finns svårigheter i uppskattning av bullernivån vid högre höjd. Vid bullermätningen har också konstaterats att det finns indikationer om urskiljbara tonkomponenter det innebär i så fall att ett sänkt riktvärde ska tillämpas. Bullerutredningen konstaterar att *”beroende på dessa faktorer går det inte att avgöra vilken zon flerbostadshusen hamnar i. För att säkerställa resultat vore noggrannare utredning av bullerkällorna lämpligt med eventuell industribullersimulering”*.

Granskningshandlingar ska innehålla ett klagörande av bullernivån för alla våningsplan samt om bullret karaktäriseras av ofta återkommande impulser eller av ljud med tydligt hörbara tonkomponenter och att ljudnivåvärdet i så fall ska sänkas med 5dBA. Krävs det åtgärder för att inte överskriva bullervärden ska dessa säkerställas på plankartan.

Bullersituationen har studerats närmare och en sammanvägd bedömning av såväl industri- samt trafikbuller har gjorts. Utredningens slutsatser inarbetas i planbeskrivningen och relevanta bestämmelser som säkerställer en god ljudmiljö bifogas plankartan.

Geoteknik

Länsstyrelsen har samrått med Statens geotekniska institut (SGI) i ärendet och som har lämnat ett yttrande daterat 2024-08-19.

SGI anser bland annat att den markteknisk undersökningsrapporten (MUR) daterad 2022-05-20 som PM geoteknik hänvisar till ska redovisas som del av detaljplanen för att SGI ska kunna bedöma om marken är undersökt i tillräcklig omfattning.

Länsstyrelsen instämmer i SGI:s bedömning och hänvisar till SGI:s yttrande i sin helhet. Länsstyrelsen vill också lyfta att i kommande skede alla eventuella geotekniska åtgärder behöver säkerställas i plankartan.

Efterlyst markteknisk undersökningsrapport biläggs handlingarna. Utredningen tyder inte på att det krävs villkor i plankartan.

Risk för olyckor

Eftersom planområdet angränsar till ett industriområde behöver kommunen genomföra och redovisa en riskkartläggning. Om det finns verksamheter som exponerar omgivningen för olycksrisk (exempelvis på grund av brandfarliga, explosiva eller giftiga ämnen) behöver dessa risker hanteras. Kommunen tillämpar 25 meters skyddsavstånd mot farligt gods-led, vilket baseras på Länsstyrelsen Stockholms riktlinje. Länsstyrelsen Västra Götaland har inriktningen att minimiavståndet ska vara 30 m (se ÖP-portalen). Länsstyrelsen noterar att kommunen i sin översiktsplan som ställningstagande anger att det bebyggelsefria avståndet ska vara minst 30 m.

Förutom skyddsavstånd bedömer Länsstyrelsen att det också är rimligt att säkerställa utrymningsmöjlighet samt luftintag för ventilation bort från riskkällan för de byggnader som angränsar till vägen.

Vad gäller skyddsavstånd mot bensinstationen tillämpar kommunen 25 m enligt MSB:s handbok för bensinstationer. Vad som framgår i denna handbok är dock också att avstånden förutsätter att marklutningen inte är ogynnsam: om marken lutar mot bostadsbebyggelsen gäller inte skyddsavståndet. Kommunen behöver kontrollera att avstånden uppfylls. Länsstyrelsen anser också att 25 m till bensinstation medför en icke-robust samhällsplanering och förespråkar att skyddsavståndet utökas. Ytterligare åtgärder såsom möjlighet till utrymning bort från riskkällan och luftintag för ventilation riktad bort från riskkällan är skäliga enligt Länsstyrelsens bedömning.

Kommunen har låtit upprätta en riskutredning. Utredningen tar hänsyn till omkringliggande industri, farligt godsled och befintlig drivmedelsstation.

Lämpliga planbestämmelser arbetas in i plankartan och planbeskrivningen revideras. En konsekvens av utredningen är att den mark som tidigare avsatts för bostäder mot Skaraborgsgatan har minskats.

Översvämning - 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.” Enligt skyfallsutredningen ska skyfall avledas via skyfallsvägar genom anpassad höjdsättning. En sådan höjdsättning har ej reglerats och kommunen behöver därför beskriva hur åtgärden säkerställs. Kommunen måste också tydliggöra vart skyfallsvattnet ska avledas och hur detta säkerställs.

Skyfallsutredningen har reviderats och det har upprättats en detaljerad analys i enlighet med MSB´s metod för skyfallskartering. Den detaljerade analysen har valts för att få en bättre uppfattning om påverkan genom infiltration och befintliga ledningsnät. Syftet med utredningen har legat på att arbeta fram en lämplig höjdsättning för att undvika skada på byggnader och utreda behov av säkerställande av skyfallsleder. Syftet har vidare legat på att utreda planförslagets påverkan nedströms.

Utredningens slutsatser har inarbetats såväl i planbeskrivningen samt plankartan.

Råd enligt PBL och MB

Kulturmiljö

Aktuellt planområde ligger strax öster om riksintresse för kulturmiljö, Skara, och begravningsplats skyddad enligt KML 4 kap.

Riksintressets värden kommer bland annat till uttryck genom domkyrkan och den medeltida vägstrukturen och genom planområdet löper en av de få äldre välbevarade längre infartsvägarna mot staden öster ifrån.

I detta enskilda planärende ser Länsstyrelsen inte risk för påtaglig skada. Men mot bakgrund av föreslagen relativt storskalig bebyggelse i samband med den östra äldre infartsvägen ser Länsstyrelsen att kommunen bör hantera berörda kulturmiljöer på ett aktivt och medvetet sätt för visa på vilka värden/uttryck som berörs eller ej och hur lämplig hänsyn och tillgodoseende genomförs, exempelvis via redovisning av värden, konsekvenser, åtgärder, motiv, hänsyn och tillgodoseende mm. Hur fortsatt god läsbarhet, förståelse och upplevelse av riksintressets och

begravningsplatsens värden uppnås bör hanteras i planbeskrivningen och vid behov säkerställas i plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt.

Viktigt att nämna är även de kumulativa effekterna som med fördel hanteras aktivt och medvetet i planarbetet mot bakgrund av att kommunen planerar storskalig bebyggelse i fler delar av tätortens yttre delar, för att undvika risk för skada på riksintresset.

Kommunen har kompletterat planbeskrivningen med en enkel kulturmiljöbedömning och hur planförslaget påverkar kyrkogårdens och riksintressets värden.

Artskydd

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen är förenlig med artskyddet för fladdermöss. Plantering av träd samt skydd av träden med planbestämmelse är positivt ur fladdermussynpunkt. Länsstyrelsen delar även konsultens bedömning om att belysning av trädridån som planteras är negativt. Då kommer funktionen den har för fladdermöss att försämrats betydligt.

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Kommunerna har genom sitt planmonopol ett särskilt ansvar att integrera barnkonventionen i sin planering. I planförslaget har kommunen belyst vikten av att ta hänsyn till barnens behov i det nya bostadsområdet. Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen tar hänsyn till detta och rekommenderar kommunen att fortsätta beakta barnperspektivet i kommande planarbete.

Trafik

Trafikverket har lämnat ett yttrande, daterat 2024-08-19, som Länsstyrelsen hänvisar till i sin helhet.

Trafikverket lyfter i sitt yttrande att det anser att handlingarna behöver kompletteras med uppgifter om trafikallsträng samt förtydliga frågan kring utpekande av farligt gods led.

Trafikalstringsverktyget har används för att bedöma ökade flöden och resultatet har arbetats in i planbeskrivningen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning. Ett undersökningssamråd har genomförts med Länsstyrelsen 2022-04-11.

De som medverkat i beslutet :

Företrädare för natur-, vatten- miljöskydds- och samhällsavdelningen samt enheten för samhällsskydd och beredskap har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av planhandläggare Zilka Cosic.

Trafikverket

(Trafikverkets yttrande återges i sin helhet)

Trafikverket har mottagit ovan rubricerad detaljplan för yttrande. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och lokaler för centrumverksamhet i de centrala delarna av Skara tätort, samt möjliggöra viss skolverksamhet och parkering.

Infrastruktur

Ärendet berör E20 för vilken Trafikverket är väghållare. E20 utgör primär transportled för farligt gods och ingår i funktionellt prioriterat vägnät för dagliga personresor, långväga personresor, godstransporter och kollektivtrafik.

Trafikverkets synpunkter

Trafikalstring

Trafikverket anser att handlingarna behöver kompletteras med uppgifter om trafikalstring och hur trafikflödet förväntas förändras jämfört med idag till följd av planförslaget – både i termer av fordonsrörelser per dygn och fördelning över dygnet. Kommunen bör även göra en bedömning av trafikalstringens eventuella påverkan på trafikplatserna på E20.

Trafikverket rekommenderar att man använder sig av Trafikalstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras. Trafikalstringsverktyget finns tillgängligt på Trafikverkets hemsida.

Trafikalstringsverktyget har använts för att göra en bedömning av tillkommande trafikflöden. Resultaten har arbetats in i planbeskrivningen. I planbeskrivningen har det även hållits fast hur påverkan på E20 bedöms.

Begränsning av sekundär led för farligt gods

Kommunen skriver följande på s. 74 i planbeskrivningen: ”I samband med att området exploateras kommer drivmedelsstation inom planområdet att försvinna. I samband med detta ska kommunen tillsammans med trafikverket verka för att området som utgör sekundär led för farligt gods längs med Skaraborgsgatan minskas i enlighet med illustrationen ovan”.

Trafikverket vill informera kommunen om att Trafikverket inte ansvarar för utpekande av rekommenderade leder för farligt gods eller förändring av dessa utpekanden.

Trafikverket är av uppfattningen att detta är länsstyrelsens roll, och föreslår därför att ovanstående skrivelse ändras så att det står länsstyrelsen istället för Trafikverket.

Texten på sida 74 omarbetas i sin helhet. Kommunen instämmer i att utpekande av farligt godsled görs tillsammans med länsstyrelsen.

Trafikverkets sammantagna bedömning

Trafikverket förutsätter att ovanstående synpunkter och upplysningar beaktas, och emotser fortsatt deltagande i ärendet.

Statens geotekniska institut (SGI)

(endast SGI:s synpunkter återges. Dessa återges i sin helhet)

SGI:s synpunkter

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdet och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan. För att SGI ska kunna bedöma om marken är undersökt i tillräcklig omfattning behövs en redovisning av utförda geotekniska undersökningar. PM geoteknik [3] hänvisar till en markteknisk undersökningsrapport (MUR) daterad 2022-05-20. SGI anser att denna MUR ska redovisas som del av detaljplanen.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att det kvarstår oklarheter som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen. Beslut i detta ärende har fattats av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker Martin Dreifaldt.

Den marktekniska undersökningsrapporten bifogas planhandlingarna. Inga restriktioner i plankartan bedöms nödvändiga utifrån den geotekniska utredningen.

Inkomna synpunkter – Kommunala nämnder, råd och bolag

Miljöenheten

Miljöenheten har fått samrådsremiss för Tullportagärdet för yttrande. Miljöenheten anser att planen är mycket väl utredd och beskriven. Planen innehåller många bra lösningar för dagvatten, trafik med mera. Planen är dock onödigt krånglig att läsa då den upplevs beskriva "två" detaljplaner. Miljöenheten har några synpunkter på hur riskerna för skyfall, dagvatten och buller har lösts i detaljplanerna.

Skyfall Nedströms från Tullportagärdet finns översvämningrisker vilket är beskrivet i planbeskrivning. Då genomfartsleden Skaraborgsgatan angränsar är det viktigt att utreda vidare hur stor påverkan och vilka konsekvenser skyfall kan medföra. Miljöenheten saknar dagvattenutredning enligt bilaga samt beskrivning av hur översvämningrisken kan hanteras i detaljplanen.

Dagvattenutredningen och den kompletterande skyfallsutredningen biläggs planhandlingarna. Påverkan på Skaraborgsgatan och andra områden utanför planområdet har utreds i skyfallsutredningen.

Dagvatten Avseende Tullportagärdet är det i synnerhet viktig att så mycket som möjligt av dagvattnet från planområdet fördröjs för att minska ansamling av dagvatten nedströms och därav minimera risker till skador på byggnaderna och påverkan på intilliggande områden

I planbestämmelse för "Teglagärdet" finns yta för dagvattenhantering avsatt för dagvattenhantering - Minst 1,25 kubikmeter fördröjning för varje 100 kvm takyta som tillkommer ska tillskapas, och minst 1,1 kubikmeter fördröjning för varje 100 kvm hårdgjord yta som tillkommer ska tillskapas)

Miljöenheten anser att motsvarande skydd mot störning behöver finnas i planbestämmelser inom "Tullportagärdet" som tydlig visar att yta ska avsättas för dagvattenhantering.

Bestämmelse avseende hantering av dagvatten bifogas plankarta.

Buller Av bullerutredningen framgår att det inte finns uppgifter som kan styrka att industribuller på högre höjder inte påverkar riktlinjer för buller.

Bullerutredningen har reviderats.

Omsorgsförvaltningen

(Sammanfattat)

Omsorgsförvaltningen har inga synpunkter.

Plan- och byggenheten tackar för skickat yttrande.

Service och teknik

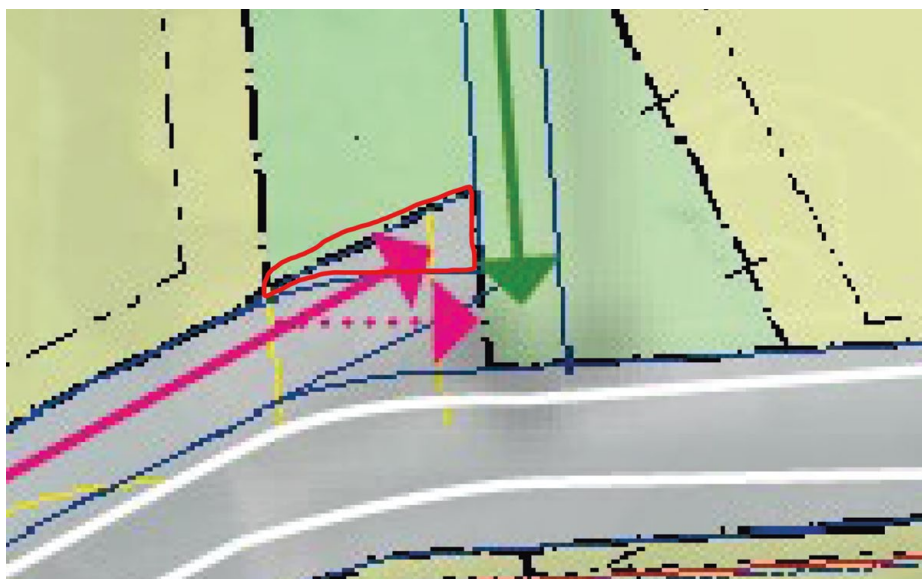
Service och teknik har fått detaljplan för Tullportagärdet på samråd, förvaltningen har följande synpunkter på framtaget förslag:

Gångbanan i parkområdet mellan Skolgatan och nya gatan i Tullportagärdet bör vara bred nog att tillåta trafik med cykel och moped klass 2, viktigt att det finns ett utrymme som möjliggör att bygga en GC väg med minsta bredden 3m

Ytan som är utpekad som [PARK] är totalt 13,4 meter bred. Var gång- och cykelvägen exakt ska ligga är inte utpekad, men tanken är att den ska kunna vara 3 meter bred. Så som det är tänkt nu ligger gc-vägen 4,2 meter från centrum träd, och mot öster har vi 2,5 meter till godo från ytterkant allmän plats (PARK) fram till kvartersmarken.

Denna "kil", markerat i rött på kartbild nedan ser vi inte nyttan med, bör kanske beskrivas som park då en sådan utformning av gatan blir svår att underhålla

Den s.k. kilen tas bort i plankartan och ersätts med användningen [PARK]



Västtrafik

Planområdet är mycket centralt beläget i Skara tätort. Skara kollektivtrafik försörjs av flertalet regionlinjer, som främst möjliggör för resor på lite längre avstånd, men även för vissa resor inom tätorten.

Tack vare Skaras topografi och ett i stort väl utbyggt gång- och cykelnät, finns goda möjligheter till hållbara transporter inom tätorten. Som beskrivs i planbeskrivningen finns dock brister i gång- och cykelvägnätet till de mest centrala delarna med bland annat domkyrkan och biblioteket.

Planförslaget bedöms möjliggöra för en mer sammanhängande gång- och cykelvägsinfrastruktur inom området. Det är därtill mycket positivt att kommunen avser genomföra åtgärder för att öka tryggheten i nätet även utanför planområdet.

Planenheten tackar för inkommen synpunkt.

Skanova

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.

Barn- och utbildningsförvaltningen

(yttrandet återges i sin helhet)

Då det nya området gränsar till Viktoriaskolans har vi från skolans håll en del synpunkter som vi önskar skicka med i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Idag uppgår Viktoriaskolans skolområde till ca 5 800 kvadratmeter (exklusive byggytan), vilket innebär ca 10,4 kvadratmeter per elev. Enligt en utredning från Boverket från år 2021 så menar de att ett rimligt mått på så kallad friyta är 30 kvadratmeter per elev i grundskolan. Även den totala friytan bör tas i beaktande och här visar forskning att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3 000 kvadratmeter. Tillgång till park- och grönyta i närheten spelar också in.

Med tanke på att måttet för antal kvadratmeter per elev redan i dag är lågt i relation till Boverkets rekommendationer så är vi måna om den yta som vi har.

Detaljplanen för det nya området Tullportagärdet tar del av Viktoriaskolans skolområde i anspråk och vi önskar därför att gränsen för det nya området flyttas så att Viktoriaskolans nuvarande skolområde kvarstår.

Kommentar: Planenheten kommer att ändra plangränserna och ta hänsyn till skolområdesgränserna.

Därutöver så nyttjar Viktoriaskolans elever den fotbollsplan och basketplan som idag är belägna nedanför skolans område (se bilagan nedan). Planerna nyttjas regelbundet av skolan både vid rastaktiviteter och idrottsaktiviteter. Dessa planer är förvisso utanför befintligt skolområde, men då eleverna har tillgång till dem idag så är önskemålet att dessa ersätts med en ny fotbollsplan och basketplan på det stora område i detaljplanen som benämns park (vänster om skolan i bilden nedan). Eftersom området inte tillhör skolområdet så är vi också medvetna om att skolans elever inte kommer att ha förtur till planerna. Skolan har också en återsamlingsplats på nuvarande fotbollsplan som behöver flyttas.

Skolan ser idag inget behov av att utöka skolområdet så länge det finns möjlighet att nyttja det intilliggande parkområdet. Det är också av stor vikt både för skolans elever och personal att önskemålet med att ersätta nuvarande fotbollsplan och basketplan tillgodoses.

Den yta som idag är dedikerad för skola är liten utifrån de rekommendationer som finns rörande barns behov av friyta. Att utöka skolområdet, även om så inte önskas i nuläget, skulle påverka möjligheterna till att exploatera området, alternativt belasta allmän plats i form av [PARK]. Det finns dock inga inskränkningar för elever att röra sig inom grönytan strax väster om skolan och skolområdet, och kommunen ser därför att denna yta och även Botan kan räknas in som friyta även om skolan inte har rådighet över dessa områden.

Att peka ut grönytan väster om skolan som allmän plats, alternativt skolområde ([SKOLA]) bedöms i dagsläget inte påverka vare sig hur skolan eller allmänheten kan nyttja ytan. Att peka ut området som skola innebär dock ekonomiska konsekvenser för skolverksamheten i förlängningen, och skulle framgent även kunna påverka allmänhetens tillgänglighet till ytan om skolans huvudman skulle byta.

Med hänsyn till skolans önskemål om att ersätta basket- och fotbollsplanen inom grönytan väster om skolan, innebär användningen [PARK] dock att skolan inte får någon rådighet över hur grönområdet ska gestaltas. Detta motsvarar dock även dagens läge då skolan inte råder över dessa ytor.

Utifrån synpunkten störande ljud är planenheten även skeptisk till hur man kan anordna en basketbollplan utan att framtida boende kommer att störas, även om buller från basketbollplan inte är att betrakta som buller i bullerförordningens mening. Möjligheten att anordna en fotbollsplan är dock given.

I dagsläget finns inga planer om att grönytan ska ges en annan gestalt, men planenheten utgår ifrån att skolan kommer att involveras om så sker.

Planenheten avser att tillsammans med parkenheten och exploateringsingenjör föra dialog med skolan beträffande dessa önskemål. Siktet är att de sociala ekosystemtjänsterna kommer att ersättas i nära anslutning till skolan likvärdigt.

Vi är nöjda över att grönytan får status park och därmed inte är aktuell för byggnation. Det är ett viktigt område när skolområdet är förhållandevis litet i enlighet med vad vi anfört ovan.

Inkomna synpunkter – Företag, föreningar, organisationer m.fl.

Lantmännen

(Lantmännens yttrande återges i sin helhet)

Yttrande över förslaget till detaljplan för Tullportagärdet, dnr SKA-SAM 2023/88

Lantmännen ek för och Lantmännen Fastigheter AB (gemensamt "Lantmännen") har tagit del av Skara kommuns förslag till ny detaljplan för del av Tullportagärdet 1:3,

Tullportagärdet 1.5, Orion 3-4, Teglagärdet 1:1 samt 1:2 och vill med anledning av det yttra sig över förslaget enligt nedan.

Om Lantmännen

Lantmännen är ett lantbrukskooperativ och norra Europas ledande aktör inom lantbruk, maskin, bioenergi och livsmedel. Lantmännen ägs av ca 18 000 svenska lantbrukare och har

verksamheter i hela värdekedjan från jord till bord. Lantbrukets primärproduktion och Lantmännens lantbruks- och livsmedelsverksamhet utgör samhällsviktig verksamhet. Lantmännens spannmålsverksamhet hanterar hälften av den inhemska produktionen av spannmål och oljeväxter. Detta gör Lantmännen till den enskilt viktigaste aktören för att försörja svensk livsmedels- och foderindustri med spannmål.

Lantmännens verksamhet i Skara

Lantmännen äger och driver, genom verksamhetsområdet Lantmännen Lantbruk, en utsädesanläggning på fastigheten Skara Stjärnan 7 ("Fastigheten") som är belägen direkt angränsande till det föreslagna detaljplaneområdet.

Lantmännen Lantbruk som utgör Lantmännens kärnverksamhet utvecklar och erbjuder produkter och tjänster, för växtodling, spannmåls- och animalieproduktion, som bidrar till att skapa ett starkt och konkurrenskraftigt lantbruk. Produktionsanläggningen i Skara hanterar ca 34 000 ton spannmålsutsäde årligen. Med hänsyn till bl.a. dess storlek, lokalisering, och en väl fungerande logistik är produktionsanläggningen i Skara av stor betydelse för regionens lantbruk och Lantmännens utsädesproduktion. Lantmännen utreder löpande möjligheten att utöka anläggningens produktionskapacitet genom möjliga effektivitetsåtgärder. I dagsläget finns inga fastställda planer på en sådan utökning.

Förslagets inverkan på Lantmännen och lantbruket i regionen

I detaljplaneförslaget anges att planen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse och lokaler för centrumverksamhet i de centrala delarna av Skara tätort. Av planförslaget pekas den södra delen av planområdet som löper längs med Skaraborgsgatan som ett område som i huvudsak ska bebyggas med nya bostäder med inslag av viss centrumverksamhet. Detta område angränsar direkt till Lantmännens verksamhet på Fastigheten.

Lantmännens produktionsverksamhet i Skara bedrivs året om med tillhörande tunga transporter inom Fastighetens närområde. Verksamheten ger löpande upphov till damning vid hanteringen av utsäde samt buller från såväl anläggningen som lastbilstransporter. Under högsäsong bedrivs produktionen under hela dygnet. Transporter med lastbil sker dock vanligtvis dagtid, men kan vid behov även förekomma under kvällstid. Vid enstaka tillfällen förekommer transporter även under nattetid. Det buller och den damning som förekommer vid utsädesanläggningen är sådan form av störning som typiskt sett ger upphov till klagomål från närboende och efterföljande tillsynsåtgärder. Anläggningen har i dagsläget ingen negativ påverkan på omgivningen eftersom utsädesanläggningen är belägen i industriområde.

Verksamheten medför året runt omfattande och tung trafik i närområdet. Transporter till och från Lantmännens utsädesanläggning trafikerar Skaraborgsgatan. Det är inte möjligt att nyttja någon annan väg för in- och uttransport till anläggningen. Skaraborgsgatan har således en mycket viktig funktion för Lantmännens verksamhet och är ofrånkomligt en tungt trafikerad väg. Det är av yttersta vikt för Lantmännens verksamhet att transporter kan ske regelbundet och utan oplanerade avbrott till och från Lantmännens anläggning. Enligt planförslaget krävs inga ingrepp i Skaraborgsgatan men däremot utökas allmän plats för gata för att möjliggöra omgestaltning av gatan. Omgestaltningen syftar till att dels ge gående och cyklisterna bättre förutsättningar, dels möjliggöra gatuparkering på Skaraborgsgatan. Planförslaget beaktar inte

den negativa påverkan som den förslagna omgestaltningen kan medföra för nuvarande användning av Skaraborgsgatan.

Detaljplanen möjliggör en ombyggnad av gaturummet som syftar till att kunna förbättra upplevelsen av Skaraborgsgatan och möjligheten för gående och cyklister att röra på sig i området.

Detaljplanen möjliggör dock enbart, det finns inga tvingande element som dikterar en framtida ombyggnad, vilken i dagsläget inte heller är utredd i detalj.

Detaljplanens möjliggörande ligger i linje med en helhetlig gestaltning av Skaraborgsgatan för att göra den mera stadslig och tillgänglig för cyklister och gående. Att nämna är här att statusen på tillgängligheten i aktuellt avsnitt är väldigt gott jämfört med andra delar av Skaraborgsgatan, så det bedöms inte som nödvändigt med en ombyggnad.

Vid en framtida ombyggnad som berör vägnätet för fordon kommer detta att stämmas av med lantmännen.

Det nu aktuella planförslaget kommer innebära ett ökat flöde av fotgängare och cyklister inom detta stråk i kombination med tung trafik, vilket i sig medför en förhöjd olycksrisk i området. Planförslaget har inte beaktat hur denna konflikt mellan gående/cyklister och godstransporter hanteras vid en utveckling av området. Mot bakgrund av ovan vill Lantmännen framföra kravet att Skara kommun i det fortsatta planarbetet genomför en konsekvensanalys avseende risker för personsäkerheten och påverkan på Lantmännens verksamhet och logistiklösningar som ett ökat personflöde på Skaraborgsgatan kan medföra och hur olycksrisken i området kan begränsas i möjligaste mån.

En riskutredning har genomförts och har inarbetats i planhandlingarna, och konsulter som genomfört analysen ser inga behov för vidare utredning avseende denna aspekt.

I höjd med lantmännens verksamhet och planområdet är gång- och cykelvägnätet väl utbyggt, och med trafiksäkra korsningspunkter både i nordost och västerut, samt potentiella målpunkters lägen, bedömer kommunen inte att det är sannolikt med trafikfarliga rörelser tvärs över vägen i detta läge. Bedömningen är även att majoriteten av gång- och cykeltrafiken rör sig på den norra sidan av Skaraborgsgatan, dvs den sida som ligger på motsatt sida lantmännens verksamhet.

En förutsättning för att Lantmännen inte ska motsätta sig planförslag gällande förändrad markanvändning i Lantmännens närområde är att Lantmännen oförändrat kan fortsätta att bedriva sin verksamhet utan negativa konsekvenser, kostnader eller andra inskränkningar. Planförslaget beaktar inte hur den industri som bedrivs angränsande till planförslaget ska kunna fortsätta att bedrivas på oförändrade villkor vid förändrad markanvändning i närområdet.

Lantmännen anser att exploatering med bostäder inom området som direkt angränsar till utsädesanläggningen är direkt olämpligt med hänsyn till ovan angiven omgivningspåverkan i form av buller, damning och tunga transporter samt riskerar att leda till en inskränkning av Lantmännens verksamhet. För att säkerställa den långsiktiga driften av Lantmännens utsädesverksamhet i området samt skydda den närmare omgivningen från negativ buller- och luftpåverkan från verksamheten bör inte nya bostäder förläggas i nära anslutning till Fastigheten. Lokalisering av bebyggelse ska enligt lag vara lämplig och ändamålsenlig. Det handlar inte bara om att undvika risker för hälsa och säkerhet, utan även om att inte försvåra driften eller förhindra utvecklingen av befintliga verksamheter. Lantmännen förordar därför att den södra delen av Tullportagärdet nyttjas för grönområde/park samt kontor och annan centrumverksamhet. Denna typ av verksamhet behövs som en skyddsbarriär mellan industriverksamheten samt planerade bostadsområden.

Av ovan angivna skäl kan Lantmännen inte tillstyrka planförslaget utformning vad gäller föreslagen ny markanvändning för södra delen av Tullportagärdet, samt förändrad utformning och nyttjande av Skaraborgsgatan.

Länsstyrelsen ska överpröva en detaljplans lämplighet om "...bebyggelse riskerar att bli olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor...".

Länsstyrelsen har bland annat uppmärksammat risk för olyckor med hänsyn till närliggande industri samt buller som de problemområden vilka behöver undersökas vidare och som delvis hänger samman med lantmännens verksamhet.

Såväl buller som risk för olycka har undersökts vidare, och utredningarnas slutsatser har bland annat ledd till revideringar i plankartan. Kommunens bedömning är att bostadsbebyggelse med dessa revideringar blir lämplig. Denna bedömning kommer att prövas av länsstyrelsen i kommande granskningskede.

För kommunen är det viktigt att lantmännens verksamhet kan få finnas kvar så som lantmännen önskar, samtidigt som det är viktigt för kommunen att kunna erbjuda bostäder, särskilt i kommunens centrala delar. I de utredningar som har arbetats fram är utgångspunkt att lantmännens verksamhet får finnas kvar och att olycksrisken samt bullerproblematiken hanteras i sin helhet inom planområdesgränsen, d.v.s. att lantmännen inte behöver vidta åtgärder för att göra bostadsbebyggelse lämplig.

Sammanfattande synpunkter

Lantmännen är positiva till tillväxt och utveckling inom kommunen förutsatt att utbyggnad och omvandling av olika områden kan ske utan inskränkning av Lantmännens befintliga verksamhet och negativa effekter för lantbrukarna i regionen. Lantmännens utsädesanläggning i Skara är en långsiktig, strategisk anläggning, inte bara för Lantmännens verksamhet utan för Sveriges lantbruk och Sveriges egen livsmedelsförsörjning. Dess lokalisering, och befintliga

infrastruktur, utgör en viktig förutsättning för den primärproduktion som bedrivs på jordbruksmarken i regionen. Även kommunen och dess invånare har därmed ett intresse av att säkerställa denna samhällsviktiga verksamhets långsiktighet på platsen. Nuvarande planförslag tar i nuläget inte fullt ut hänsyn till dessa värden vid planläggning av delområdet Tullportagärdet och behöver därmed i dessa delar omarbetas för att tillgodose Lantmännens befintliga verksamhet.

Lantmännen är naturligtvis fortsatt måna om att, tillsammans med Skara kommun, hitta en lämplig lösning med en så begränsad inverkan på Lantmännens verksamhet som möjligt. Lantmännen välkomnar därför en konstruktiv dialog med kommunen rörande förslaget till ny detaljplan och välkomnar ett möte mellan representanter för kommunen och Lantmännen för att gå igenom konsekvenserna av planförslaget och Lantmännens synpunkter närmare.

Skara Energi

(Skara energis yttrande återges i sin helhet)

Skara Energi önskar att lämna följande synpunkter Samrådsremiss Detaljplan SKA-SAM 2023/88 "Tullportagärdet".

1 NY TRÄDRIDÅ

I detaljplanen anges att trädridåer ska planteras för att förbättra fladdermössens livsförutsättningar, särskilt i den norra delen av området. Detta kan bli problematiskt om planteringarna kolliderar med befintliga ledningar, då trädens rötter och tillväxt kan påverka negativt och försvåra underhållsarbete. Skara Energi har fiber och fjärrvärmeledningar i detta område, och träd bör inte placeras närmare än 5 meter från ledningarna. Det finns även dagvattenledningar som hanterar vatten från Viktoriaskolan i detta område.

Plankartan och bestämmelser revideras utifrån inkommen synpunkt.
--

2 DAGVATTEN

Den befintliga dagvattenledningen som hanterar dagvattnet från Tullportagärdet är underdimensionerad och klarar ungefär hälften av dagens standard. Ledningen sträcker sig 1,7 km till sitt utlopp och ligger i Skaraborgsgatan och Sven Hofsgatan, där den på vissa ställen ligger på upp till 4 meters djup. Att dimensionera upp denna ledning skulle vara oerhört kostsamt.

Området saknar fördröjning av dagvatten, och stora delar består av hårdgjorda ytor. Därför anser vi att dagvattenfördröjningen bör inkludera hela området, inte bara den tillkommande mängden efter planens genomförande. Detta minskar risken för översvämningar i centrala Skara.

I detaljplanen har det pekats ut ytor för hantering av dagvatten
--

Fel avrinningskoefficient har använts för grönyta och parkering i tabellen på s. 62 ("Dimensionerande framtida flöden för Teglagärdet för ett 100-års regn med en 30 minuters varaktighet"). Det är viktigt att detta justeras och att beräkningarna för flöden och volymer kontrolleras.

Utredningen har reviderats

3 SCHAKTMASSOR

Markföroreningar har identifierats inom planområdet, särskilt på fastigheten Orion 3, där halter som överskrider KM och MKM har påträffats (s.72-73 i detaljplanen). Innan några schaktarbeten påbörjas, inklusive VA-arbeten, måste avhjälpande åtgärder genomföras och godkännas av tillsynsmyndigheten.

Planen bör tydligt klargöra vem som ansvarar för saneringen och dess kostnader. Vi rekommenderar att saneringen slutförs innan några markarbeten påbörjas, i enlighet med gällande miljökrav.

Kommunen tackar för inkommen synpunkt. Området har utreds vidare och i flertalet punkter överskrider föroreningar tillåtna halter för känslig och mindre känslig markanvändning. Fråga rörande ansvar sker i senare skede.

4 VATTENTRYCK

Vissa av byggnaderna kan tillåtas att bli upp till 17,5 meter höga i nockhöjd. Det är viktigt att säkerställa tillräckligt vattentryck på alla våningsplan. Vi förväntar oss att byggherren tar ansvar för att installera tryckstegringsanläggningar vid behov, så att vattentrycket uppfyller gällande normer och standarder.

Frågan hanteras i planbeskrivningen

5 ÅTERVÄNDSGRÄND

Tullportagärdet kan bli ett område med en återvändsgränd och vändplan, vilket kan orsaka problem vid framtida ledningsförnyelse. Trafiken kan behöva stängas av tills arbetet är klart och det kan också påverka leveranssäkerheten för dricksvatten då rundmatning oftast uteblir.

6 BEFINTLIG INFRASTRUKTUR ELNÄT, HÖGSPÄNNING

Skara Elnäts befintliga elledning inom området närmar sig sin tekniska livslängd och är i behov av att ersättas inom en 10-årsperiod, främst berörs området i plankarta benämnt som GCVÄG i plankartans västra del. Önskvärt om vi genom dialog i ärendet angående tidplan kan säkerställa att vi hinner ersätta dessa innan GCVÄG eventuellt ska asfalteras om.

7 BEFINTLIG INFRASTRUKTUR ELNÄT, LÅGSPÄNNING

Det befintliga lågspänningsnätet för att distribuera el mellan de befintliga byggnaderna i och kring området på plankartans södra halva kommer att hamna i konflikt rent geografiskt med de nya planerade byggnaderna. Skara Elnät kan absolut flytta dessa för att möjliggöra den nya byggnationen men det behöver ske under ordnade former så vi ser gärna en dialog i god tid innan någon byggnation påbörjas, för att kunna säkerställa en trygg elleverans till de befintliga byggnaderna i den mån de kommer att vara i drift.

8 KAPACITET ELNÄT

Det finns viss kapacitet att tillgå i området för nyanslutningar utan några större ombyggnationer i nuvarande elnät, dock har Skara Elnät i dagsläget inte tillräckligt med uppgifter på den planerade byggnationen för att kunna göra en förhandsbedömning på om det är tillräckligt eller ej. Även här ser vi gärna en dialog kring frågan i god tid innan någonting förväntas att drifställas rent elektriskt i området.

I dagsläget finns inga konkreta planer över vilken typ av bebyggelse som i slutändan kommer att uppföras. Kommunen förblir i tät kontakt med Skara energi angående frågan

9 BEFINTLIG INFRASTRUKTUR STADSNÄT

Det befintliga fibernätet mellan de befintliga byggnaderna i och kring området på plankartans södra halva kommer att hamna i konflikt rent geografiskt med de nya planerade byggnaderna. Skara Energi kan absolut flytta dessa för att möjliggöra den nya byggnationen men det behöver ske under ordnade former så vi ser gärna en dialog i god tid innan någon byggnation påbörjas för att undvika avbrott i leveransen till våra befintliga kunder.

Exploateringen av området avses ske i tätt samarbete med skara energi

10 KAPACITET STADSNÄT

Det finns kapacitet att tillgå i närområdet för att möjliggöra anslutningen av de nya byggnaderna utan några större ombyggnationer i matande fibernät.

Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen avstår från synpunkter i rubricerat ärende då detaljplanen endast berör tidigare detaljplanerat område och därför inte betraktas som skogsmark.

Kommunen tackar för inkommet yttrande.