

Detaljplan för fastighet Sofiedal 35 m.fl

Samrådsredogörelse

Upprättad 2024-02-21

Dnr PLAN.2021.34

Sektor samhällsbyggnad

INNEHÅLL

FÖRSLAG TILL BESLUT	3
HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS	3
INKOMNA YTTRANDE OCH BEMÖTANDE	5
Länsstyrelsen	5
Länsstyrelsen Västra Götalands län	
Lantmäterimyndigheten	6
Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde	
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund	7
Kultur- och fritidsavdelningen	
Skövde Nät AB	
Avfall & Återvinning Skaraborg	
Miljösamverkan Östra Skaraborg	
Räddningstjänsten Skaraborg	
Övriga remissinstanser	8
Polismyndigheten	
PostNord	
Skanova(Telia Company) AB	
Luftfartsverket (LFV)	
Västra Götalandsregionen	
Trafikverket	
Vattenfall Eldistribution	
Västergötlands museum	
Ellevio AB	
Västtrafik	
Sakägare och nyttjanderättsinnehavare	10
Fastighet Sofiedal 28	
Sofiedals samfällighetsförening	
SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	12
KVARSTÅENDE SYNPKTER	13
Sakägare & Nyttjanderättsinnehavare	

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Kommunstyrelsen beslutade 2022-06-07 §115/22 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att genomföra samråd gällande förslag till detaljplan för fastighet Sofiedal 35 m.fl.

Samråd har hållits mellan den 22/5-8/6 -2023. Inbjudan har skickats ut med post den 19/5 till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2023-04-19. Kungörelse om samråd utsändes samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, sektorer, råd och bolag samt till remissinstanser enligt nedan.

Planhandlingarna har under samrådstiden funnits utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista dag för att lämna synpunkter har varit den 2023-06-08.

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

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Länsstyrelsen		x	
Lantmäterimyndigheten i Skövde		x	
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund			
Barn- och utbildningsnämnd			
Kultur- och fritidsnämnd	x		
Vård- och omsorgsnämnd			
Service-nämnd			
Socialnämnd			
AB Skövdebostäder			
Kreativa Hus Skövde AB			
Next Skövde Destinationsutveckling AB			
Skövde Flygplats AB			
SkövdeNät AB		x	
Skövde Värmeverk AB			
Avfall & Återvinning Skaraborg		x	
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)		x	
Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS)	x		
Skaraborgs kommunalförbund			
Kommunala råd			
Brottsförebyggande rådet			
Kommunala pensionärsrådet			
Rådet för funktionshinderfrågor			
Övriga remissinstanser			
Hyresgästföreningen			
Naturskyddsföreningen i Skövde			
Näringslivsforum i Skövde			
Polismyndigheten	x		
PostNord		x	
Skanova (TeliaSonera)		x	

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Skaraborgs regemente P4			
Skövde hembygdsförening			
Skövde Näring			
Skövde stadsnät (Opto)			
Svensk handel i Skövde			
LFV (Luftfartsverket)	x		
Sveriges Åkeriföretag Skaraborg			
Västra Götalandsregionen		x	
Trafikverket	x		
Vattenfall Eldistribution AB	x		
Västergötlands museum		x	
EllevioAB	x		
Västtrafik AB		x	
Sakägare		2	
Övriga			
Sammanräkning	7	12	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

Länsstyrelsen anser att planförslaget inte strider mot några prövningsgrunder. Planförslaget har en god ambition att, med hänvisning till värden utpekade som kommunal kulturmiljö, bibehålla områdets karaktärsdrag. Därav har Länsstyrelsen lämnat några rådgivande synpunkter kopplat till områdets kulturmiljö inför fortsatt arbete med detaljplanen.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

I ÖP 2025 utpekas planområdet som område för befintlig bostadsbebyggelse. Förslaget bedöms vara förenligt med ÖP 2025 därför att planförslaget innebär att byggrätter utökas för att komplettera radhusen inom planområdet med inglasade uterum och redskapsbod.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att införa bestämmelse om reglering av kulörer (som anges i planbeskrivningen). Kulörernas bidrag till karaktären får anses vara betydelsefulla för områdets kulturhistoriska värden.

Plankartan med bestämmelser verkar inte reglera inglasningarnas höjd och därtill är kraftiga streckade linjer inritade, vilket gör det svårt att förstå för vilket markområde som tillbyggnader möjliggörs. Reglering av höjd är därtill av stor vikt i syfte att säkerställa enhetligt utförande.

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att göra som andra kommuner har gjort (exempelvis Hjo) för tillbyggnader i enhetliga radhusområden: att ta fram detaljerade typritningar för tillbyggnaderna. Därtill att införa administrativ bestämmelse om att bygglov inte krävs (bara anmälan) om tillbyggnader följer typritningarna.

Sett till korsmarkens stora ytor och begränsning i byggrätter för komplementbyggnader/förråd bör övervägas att begränsa korsmarken i syfte att styra byggnadsvolymer till platser mellan befintliga huskroppar som stämmer in i områdets struktur på minst invasiva sätt. För korsmarken verkar inte ha införts bestämmelse om byggnads- eller totalhöjd, vilket i sammanhanget torde vara en väsentlighet att reglera.

Koppling till miljömålen

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 miljötilståndet och planinnehålllets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Samlad bedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Bemötande och kommentarer:

Detaljplanen bevarar den befintliga karaktären för området. Planen anger två varsamhetsbestämmelser (K1 och K2) för att bevara befintlig bebyggelse. Ytterligare en varsamhetsbestämmelse (K3) har lagts till plankartan inför granskningen, i enlighet med Länsstyrelsen yttrande.

Vad gäller inglasningars höjd anger detaljplanen bestämmelse (f2) som reglerar att fasaderna mot söder skulle vara glas för att maximal mängd av ljus kan släppas in till inglasade uterum och in i husen. De streckade linjerna på plankartan syftade till att markera byggnadernas tak som sträcker sig 1,4 meter ut från fasadlivet. De streckade linjerna har tagits bort från plankartan inför granskningskedet.

Nya bestämmelser har lagts till plankartan, för att säkerställa att karaktären kommer att bevaras med en enhetlig utformning.

Detaljplanen möjliggör för komplementbyggnader för befintliga bostäder. Planen kommer att reglera de kommande komplementbyggnaderna för att behålla karaktären inom planområdet, bland annat färger, material, höjd.

En rubrik har lagts till planbeskrivningen "Miljökvaitetsmål", under rubriken står hur detaljplanen påverkar miljömålen inom planområdet.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde Plankarta

- Saknar fastighetsgränser, rättigheter och byggnader. Även lägga till gatunamn för att lättare lokalisera kartan

- I ursprunglig stadsplan 1683K-ST167 är det utfartsförbud mot Claesborgsvägen i norr förutom tre stycken passager. I den nya detaljplanen finns det inget utfartsförbud där, ska det vara så?

- Varför finns det en illustrationslinje söder om fastigheterna? I planbeskrivningen står det byggrätterna för uterum kommer sträcka sig utmed hela de södra fasaderna och 3,5 meter ut från befintliga byggnader.

- Finns det någon sekundär egenskapsgräns? I så fall väldigt svårt att se! Används sekundär egenskapsgräns ska det tydligt framgå vilken bestämmelse den avgränsar. Kan framgå av listan med planbestämmelser

- Behöver man ha en linje mellan bestämmelsen f5, då det är samma bestämmelse på båda sidor?

- Skala och original storlek på karta saknas i ärendeuppgifterna.

Beskrivning

- Markägoförhållanden (s.5). Sofiedal 35 ägs av Sofiedal samfällighetsförening, övriga fastigheter Sofiedal 1-34 ägs av privatpersoner. Det är inga bostadsrätter då fastigheterna är avstyckade till egna fastigheter och varje fastighet ägs av de som bor där.

- *Detaljplaner (s.5)* "Den nya detaljplanen ska bara reglera fastigheten Sofiedal 35" planen kommer även gälla för Sofiedal 1-34.

- *Gemensamhetsanläggning (s.16):* Det finns en gemensamhetsanläggning som omfattar hela planområdet. Sofiedals samfällighetsförening förvaltar Sofiedal ga:1

- *Ledningsrätt (s. 16):* Förtydliga att det är en ledningsrätt för elledningar som är till förmån för Skövde Energi Elnät AB. Transformatorstationen som är i en av garagelängorna, tillhör den Skövde Energi elnät? Ska ledningsrätten utökas till att även omfatta transformatorstationen? Annars så påverkar inte detaljplanen ledningsrätten.

Bemötande och kommentarer:

Plankarta:

- Fastighetsgränser, rättigheter, befintliga byggnader och gatunamn läggs till plankartan.

- Egenskapbestämmelsen (j1) läggs till området in till Claesborgsvägen för att reglera in- och utfarter inom planområdet.

- Illustrationslinjen tas bort för att undvika miss-tolkning.

- Sekundär egenskapsgräns tas bort från legenden.

- Linjen tags bort mellan bestämmelsen f5.

- Skala läggs till på plankartan.

Planbeskrivning:

- Texten om markägoförhållandet ändras.

- Omfattning av detaljplanen ändras till att fastigheter Sofiedal 1-34 är med i planen.

- Under rubrik "Gemensamhetsanläggning" har text lagts till som beskriver att fastigheten Sofiedal 35 är en sammanhetsanläggning.

- Ledningen kommer att behållas i det befintliga läget, tranformatorsstaionen har flyttat ifrån planområdet.

-Markanvändningen (E) tas bort från plankartan.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Kultur- och fritidsavdelningen

Kultur- och respektive fritidsavdelningen har inget att erinra gällande ändring av detaljplanen.

Bemötande och kommentarer:

Noterat.

Skövde Nät AB

- Fasadmätarskåp som sitter på förråden får ej byggas in utan måste flytta till yttervägg och vara åtkomliga utifrån. Det är ej tillåtet att bygga över våra kablar.

- Nätstation (transformatorstation) är borttagen från området.

Bemötande och kommentarer:

- Detaljplanen förtydligas med:

- Åtkomst till fasadmätarskåpen ska alltid vara tillgänglig, och byggnation får inte uppföras över kabeln. Enligt en ritning vi har fått av Sofiedals samfällighetsförening och vid ett platsbesök efter samråd, sitter fasadmätarskåpen idag på förrådets vägg mot radhusen men inte inom ytan som kan bebyggas med redskapsbod. Om byggnation av redskapsbod mellan radhuskroppen och förråden kommer att hindra åtkomst till fasadmätarskåp, ska skåpen att flyttas till en yttervägg.

- Serviskabel går från kabelskåpen till husen, ingen byggnation får uppföras över serviskabeln. Vid byggnation av redskapsbod ska fastighetsägare kontakta Skövde energi AB för att kolla behovet av att flytta kabeln bort från byggnationen.

- Kostnaden av den flytten bekostas av radhusägaren.

- Markanvändningen (E1) tas bort från planområdet.

Avfall & Återvinning Skaraborg

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

Behållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt.

Är där trottoar ser vi att den är sänkt vid hämtningsplatsen.

Transportvägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton.

Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter.

Säkerheten vid hämtning är ytterst viktig. Därför ska placeringen vara sådan att backning, utöver normalt vändning- och tömningsarbete, inte behöver ske.

För återvändsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan.

Vändning kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall.

I områden med kraftig lutning vid hämtningsplatser kan det bli aktuellt att hämtning inte kan ske vid tomtgräns.

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

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

Bemötande och kommentarer:

Noterat

Miljösamverkan Östra Skaraborg

Miljönämnden östra Skaraborg beslutar att lämna följande synpunkt på förslaget: Det kan finnas naturligt förhöjda halter av arsenik i jorden.

Skälen för miljönämndens beslut

Det kan finnas naturligt förhöjda halter av arsenik i jorden, vilket behöver tas hänsyn till vid schaktningsarbete.

Bemötande och kommentarer:

Noterat, det har lagts till planbeskrivningen.

Räddningstjänsten Skaraborg

Räddningstjänsten har inget att erinra i aktuellt ärende.

Bemötande och kommentarer:

Noterat.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av handlingar i ärende PLAN.2021.34 och har ingen erinran

Bemötande och kommentarer:

Noterat

PostNord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska

kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

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

Bemötande och kommentarer:

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

Skanova(Telia Company) AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

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

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Bemötande och kommentarer:

De flesta av Skanovas ledningar ligger på prickmark. Kortare sträckor ligger på plusmark som kan bebyggas med redskapsbod. Husen med

adressen Claesborgsvägen 9, 21, 39, 51 och 65 kommer att kontakta Skanova först när de vill bygga redskapsbod på norra sidan. Planbeskrivningen nämner det.

sen kommer att bevaras, och utformningen av kommande inglasade uterum kommer att vara enhetliga och följa den arkitektoniska stilen inom planområdet. Nya bestämmelser har lagts till plankartan för säkerställa att befintliga värden bevaras.

Luftfartsverket (LFV)

LFV har i egenskap av sakägare för CNS- utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Trafikverket

Trafikverket har granskat samrådshandlingarna och har inget att erinra mot planförslaget.

Bemötande och kommentarer:

Noterat.

Bemötande och kommentarer:

Noterat.

Västra Götalandsregionen

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

Fastigheten Sofiedal 35 m.fl. ligger inom en kulturmiljö (Hentorp, närmiljö Sofiedal) som uppmärksammades 2009-10 i samband med underlaget till kulturmiljöprogram för Skövde kommun. Att radhusområdet är uppmärksammat i kulturmiljöunderlaget nämns i planbeskrivningen och de kulturhistoriska värdena beskrivs i samrådshandlingarna. Förvaltningen för kulturutveckling ser med tillfredsställelse att radhusen förses med varsamhetsbestämmelser i detaljplanen.

Med hänvisning till radhusbebyggelsens enhetliga karaktär instämmer Förvaltningen för kulturutveckling i påpekandet att kompletteringar som görs i området, t.ex. i form av inglasade altaner, utförs på ett enhetligt sätt, vilket nämns i planbeskrivningen. Ett sätt att åstadkomma enhetligt utformade uterum i radhusområden kan vara att låta upprätta en eller ett par typritningar, som reglerar uterummens utformning.

Under förutsättning att uterummen utförs på ett enhetligt sätt har Förvaltningen för kulturutveckling inget att erinra mot förslaget till ändring av detaljplanen.

Bemötande och kommentarer:

Detaljplanen syftar till att säkerställa att områdets befintliga karaktär behålls. De befintliga radhu-

Vattenfall Eldistribution

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.

Bemötande och kommentarer:

Noterat.

Västergötlands museum

Västergötlands museum har tagit del av planförslaget och redogör i det följande för sina synpunkter. Den tillkommande bebyggelsen är i såväl planbeskrivning som plankarta väl reglerad medan de bestämmelser som syftar till att skydda befintlig bebyggelse torde preciseras något. Museet anser ej att skyddsbestämmelser genom q i plankartan i detta fall är nödvändigt, men ett förtydligande vad gäller formulering av K1 kan vara att föredra.

Formuleringen ”Byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och färgsättning” är något oprecis och svår att tolka.

Museet tror att det här kan vara bra att specificera vilka värdebärande egenskaper som ger byggnaden dess värde. Karaktärskapande är exempelvis kontrasten mellan accentfärgerna, den vitfärgade pannplåten och det röda teglet. Det är i allt väsentligt viktigt att denna karaktär bibehålls i hela

kvarteret. Det är denna variationsrikedom i såväl material som kulör som är unik för tolkningen av radhuslängornas helhetsintryck.

Bemötande och kommentarer:

Kontrasten mellan accentfärgerna beskrivs i planbeskrivningen och bestämmelserna utvecklades för att specificera vilka värdebärande egenskaper som ger byggnaden dess värde, samt en varsamhetsbestämmelse har lagts till plankartan för att bevara frekvensen av accentfärgerna.

Ellevio AB

Ellevio har inget att erinra gentemot planförslaget då vi inte har något elnät i området.

Bemötande och kommentarer:

Noterat

Västtrafik

Västtrafik ser positivt på att det skapas möjlighet för ännu mer attraktivt boende där resmöjligheterna med de hållbara färsätten är goda d.v.s. i nära anslutning till befintlig god kollektivtrafik samt befintligt gång- och cykelväg.

Bemötande och kommentarer:

Noterat

SAKÄGARE OCH NYTTJANDERÄTTSSINNEHAVARE

Fastighet Sofiedal 28

I planbeskrivningen står att uterum skall begränsas till 3,5 meter ut från befintlig byggnad. I behovsbedömningen uppges 5 meter. Vill få bekräftat att det är 3,5 meter som gäller.

I behovsbedömningen står att när altaner byggs ut måste balkongerna byggas ut lika långt som altanerna sträcker sig. Det står inget om det i planbeskrivningen och framkommer inte heller av plan-

beskrivningens gestaltungsförslag. Vill få bekräftat att balkongerna inte får byggas ut.

Vårt område omfattas av kulturmiljöprogrammets varsamhetsbestämmelse och bl a skall områdets arkitektoniska karaktär och accentfärgerna upprätthållas. Planbeskrivningen vill öppna upp för att befintliga parkeringsplatser ersätts av garage.

Ingenstans finns uppgifter om att sådana önskemål framförts vid ansökan om ändring av detaljplanen. Detta skulle strida mot varsamhetsbestämmelsen och medföra att områdets hela karaktär förändras. Bl a måste hela eller delar av grönytor tas bort och träd tas ner och därmed skulle vårt lummiga område förvandlas till ett område där bilar får ta allt mer plats.

Föreslår att möjliggörandet att ersätta parkeringsplatser med garage tas bort i sin helhet ur planbeskrivningen.

Uterummen uppges skapa bättre miljö inom husen. Vad innebär det för ventilationssystemet och därmed människor när både ljusinsläpp och luftinsläpp förändras?

Det rimmar illa med tidigare uppgift från kommunen att långsidan inte får glasas in då vardagsrumsfönstren ska kunna öppnas för vädring och säkerställa tillgång till direkt ljus söderifrån. Inga problem att göra det redan nu när vi får direktsol och utsikt utan att eget eller annan fastighets uterum hindrar/stör.

Beträffande naturmiljö framkommer att Sofiedal har några stora träd vilka enligt planförslaget inte behöver tas ner. Det står också att befintliga uppväxta träd skall lämnas som idag så långt som möjligt.

Antar att det är de två stora bokarna vid östra lekplatsen som menas. Naturvårdsverket och Länsstyrelsen har föreskrifter för särskilt skyddsvärda träd. Definitionen är levande eller döda träd som är grövre än en meter på det smalaste stället under brösthöjd.

Våra bokar har en diameter på 1,5 meter, de räknas som jätteträd och är därför skyddsvärda. Vi får inte vidta åtgärder som skadar dem. Jag föreslår en ändring av planförslaget till att de två bokarna inte får tas ner och inga åtgärder får vidtas som skadar dem

Bemötande och kommentarer:

Behovsbedömning är ett dokument redovisar en undersökning kring om genomförande av detaljplanen har betydande miljöpåverkan. Den undersökningen genomförs i början av planarbetet. Planförslaget utvecklades under planarbetet till samrådet. Plankartan är det juridiska dokumentet som reglerar markanvändningen enligt bestämmelser. Planbeskrivningen beskriver plankartan och hela detaljplanen. Planförslaget som gäller i samrådet är det förslaget som står i plankartan och planbeskrivningen, inte i behovsbedömningen.

Detaljplanen möjliggör ersättning av befintliga öppna parkeringsplatser till garage enligt samfällighetsföreningens önskemål. Detaljplanen kommer att reglera utformningen för kommande garage för att behålla befintliga karaktären inom och runt planområdet. Detaljplanen kommer att reglerar exploateringsgrad och behålla grönytor inom planområdet. Enligt föreningen är de befintliga garagen för små och följer inte garagens norm och de behöver förnyas. Detaljplanen möjliggör att bygga garage på befintliga parkeringsplatser, inte på nuvarande grönytor.

Senare under planarbetet fick vi information av Sofiedals samfällighetsförening att de befintliga husen har ett effektivt ventilationsystem, och husen behöver inte att vädras. Vad gäller ljusinsläpp följer de kommande inglassade uterummen byggregler med att taket ska vara delvis av ljusinsläppsmaterial, södra fasader av glas, och uterummens djup maximalt 3,5 m.

Planbeskrivningen förtydligas med en beskrivning av befintliga träd, och bevarandet av dessa. Bestämmelserna (n1+ a1) har lagts ill plankartan som anges att de två träden kommer att bevaras.

Sofiedals samfällighetsförening

Kring handlingarna Planbeskrivning och Behovsbedömning finns en del funderingar:

Sid 3 i B: Fastigheten Sofiedal byggdes inte av Sofiedals samfällighetsförening som tillkom långt senare. Byggherre Edgar Johansson. Samfälligheten fick inte lagfart på Sofiedal 35 förrän 2012.

Sid 4 i B: Byggrätten södra fasaderna samt fem meter ut från befintliga byggnader. I P sid 7 står 3,5 meter. Observera att två av huskropparna har överskjutande fasad i söder på andra våningen! Definitionen måste vara 3,5 meter från södra fasaden i markplanet. Inte fem meter.

Sid 4 i B: Måste balkongerna byggas ut lika långt som altanerna. Jag förutsätter att skrivningen i P sid 7 helt klargör att balkongerna inte till någon del berörs.

Sid 5 i B: Inglassade altaner ska följa befintliga fasader vad gäller andel glas och andel stängning samt färgerna. Vad menas? Helt obegripligt. Skall glaset vara av samma bredd/höjd som i vardagsrummet eller (fortfarande synliga) som på övervåningen. Regleras fönsterkarmarnas bredd? Vilka färger? Vitt förutsätts.

Sid 8 i P: Vad innebär radonsäkring? Helgjuten bottenplatta? Förekomst av förhöjd radonhalt i de olika fastigheterna varierar stort.

Sid 11 i P: Det finns 36 garageplatser.

Sid 11 i P: På bättre sätt utnyttja utsikt och södersol. Märklig skrivning – blir ju sämre i hela vardagsrummet mot söder.

Sid 12 i P: Radhusen kommer att byggas till..... Förslag: Kommer att kunna byggas till.

Sid 15 i P: Föreningen kommer att projektera och utföra ändringar.....för Sofiedal 35. Vad skall föreningen göra? Gäller endast för framtida nya byggnationer/anläggningar och inte inglassad altan eller förråd som nu diskuterats förmodar ordföranden.

Bemötande och kommentarer:

Behovsbedömning är ett dokument redovisar en undersökning kring om genomförande av detaljplanen har betydande miljöpåverkan. Den undersökningen genomförs på början av planarbetet. Planförslaget utvecklades under planarbetet till samrådet. Plankartan är det juridiska dokumentet som reglerar markanvändningen enligt bestämmelser. Planbeskrivningen beskriver plankartan och hela detaljplanen. Planförslaget som gäller i samrådet är det förslaget som står i plankartan och planbeskrivningen, inte i behovsbedömningen.

Marken inom planområdet klassas som högradonmark, för att minska hälsorisk kräver det särskild

åtgärder för minska radongas inom hus. I bygglovs-skedet kommer det att diskuteras.

Planbeskrivningen uppdateras med nya information och utvecklas enligt inkomna synpunkter (Antal garage, s 11, 12 och 15).

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

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

Plankarta

- Befintliga byggnader, rättigheter och gatunamn läggs till på plankartan.
- Egenskapbestämmelsen (j1) läggs till på plankartan för att reglera ut- och infarter till/från planområdet.
- En varsamhetbestämmelse (K3) läggs till på plankartan för att bevara frekvensen av accentfärgerna på de norra och södra fasaderna.
- Ett skyddsområde läggs till på plankarta för att bevara träden med bestämmelserna (a1 och n1).
- Egenskapgräns mellan fastigheterna i norra sidan tas bort.
- Markanvändningen (E1) tas bort från plankartan eftersom transformator inte längre finns kvar.
- Bestämmelsen (f6) som reglerar utformning av redskapsbod läggs till på plankartan.
- Bestämmelsen (f7) som reglerar utformning av garagen läggs till på plankartan.
- Höjd på komplementbyggnaderna regleras av (h1) bestämmelse.
- Illustration- och sekundär egenskapgräns tas bort från legenden.
- Kartans skala och papperstorlek läggs till på plankartan.

Planbeskrivning

- Rubriken "Miljökvalitetsmål" läggs till i dokumentet i s .14, texten under rubriken beskriver hur miljömålen påverkas av detaljplanen.
- Dokumentet beskriver behoven att flytta elfasadmätarskåpen och servicekabeln vid byggnation av redskapsbod.
- Behovet att kontakta Skanova för några husen innan att bygga redskapsbod beskrivas i dokumentet.
- Planbeskrivningen förklarar vem kommer att bekosta i fall fasadmätarskåpen, servicekabeln eller Skanova ledningar kommer att flyttas.
- Under rubriken "Markföroreningar" nämns att det är sannolikt att arsenik i jorden är förhöjda halter , vilket behöver tas hänsyn till vid schaktningsarbete.
- Dokumentet beskriver att detaljplanen kommer att bevara några träd inom planområdet.
- Planbeskrivningen nämner att fastigheten Sofiedal 35 är en gemensamhetsanläggning för fastigheterna Sofiedal 1-34.

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

Plankarta

- Grundkartan beteckningar och Upplysningar förbättrades.

Planbeskrivning

- Några beskrivningar förbättrades

Därutöver har förtydliganden och redaktionella justeringar som uppdagats under samrådet inarbetats i detaljplanen.

De synpunkter, som framförts under planarbetet, har avvägts mot intresset att planlägga området. Även allmänna intressen har därvid beaktats. Sektor samhällsbyggnad bedömer att detaljplaneförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

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

Sakägare & Nyttjanderättsinnehavare

- Sofiedals samfällighetsförening
- Fastighet Sofiedal 28

Skövde 2024-02-21

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Ahmad Essa
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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