

Ändring av detaljplan för Klasborgs golfbana

Samrådsredogörelse

Upprättad 2024-05-29

Dnr PLAN.2023.44

Sektor samhällsbyggnad

FÖRSLAG TILL BESLUT

Kommunstyrelsen föreslås godkänna redogörelsen över samrådet enligt nedan och anta ändring av detaljplan för Klasborgs golfbana.

HUR SAMRÅDET HAR BEDRIVITS

Kommunstyrelsen beslutade 2024-02-05 § 24/24 att ge sektor samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta ändring av detaljplan för Klasborgs golfbana.

Samråd har hållits mellan den 27 mars - 17 april 2024. Inbjudan har skickats ut med post den 26 mars till fastighetsägare enligt upprättad fastighetsförteckning, daterad 2024-03-08. Inbjudan till samråd utsändes samtidigt via e-post till berörda kommunala nämnder, sektorer, råd och bolag samt till remissinstanser enligt nedan.

Inget öppet samrådsmöte har hållits under samrådet.

Planhandlingarna har under samrådet funnits utställda i stadshusets entréplan, samt på Skövde kommuns hemsida. Sista dag för att lämna synpunkter har varit den 17 april 2024.

De remissinstanser som beretts tillfälle att yttra sig redovisas i matrisen på sidan 3.

Instans	Yttrande utan synpunkt	Yttrande med synpunkt	Yttrande mot förslaget
Länsstyrelsen		x	
Lantmäterimyndigheten i Skövde		x	
Kommunala nämnder, bolag och kommunalförbund			
Kultur- och fritidsnämnd	x		
Servicenämnd	x		
Skövde Energi AB			
Skövde Energi Elnät AB		x	
Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS)			
Miljösamverkan Östra Skaraborg (MÖS)	x		
Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS)	x		
Övriga remissinstanser			
Skanova (TeliaSonera)		x	
Västergötlands museum			
Kulturförvaltningen, VGR		x	
Sakägare	2	2	
Övriga			
Sammanräkning	6	7	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

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunderna Hälsa/Säkerhet samt Miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten.

Kommunen behöver säkerställa markens lämplighet genom att visa hur planerad bebyggelse påverkas av skyfall. Kommunen behöver även redogöra för hur omhändertagande och rening av dagvatten sker inom planområdet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet till risken för översvämning eller miljökvalitetsnormer 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 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*
- *Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik*

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet samt MKN-vatten.

Hälsa/Säkerhet

Översvämning:

Kommunen behöver i fortsatt planarbete beskriva hur planerad bebyggelse påverkas av skyfall, minst ett klimatanpassat 100-årsregn för att säkerställa markens lämplighet.

MKN - vatten

I föregående skede informerades kommunen om att avledning av dagvatten (ytvatten) i grunda diken förbi detaljplaneområdet inte är att betrakta som markavvattning, men om syftet är att avvatta detaljplaneområdet för att kunna använda det i ett visst ändamål och om dikena är djupa och markavvattning så kan dispens från markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning behövas.

Inget nytt har framkommit sedan föregående skede. Kommunen avser att ta fram en dagvattenhanteringsplan där lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås. Kommunen skriver att inga miljökvalitetsnormer överskrids men beskriver inte vilka vattenförekomster som avses.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver beskriva hur omhändertagande och rening av dagvatten sker, vilken recipient som de avser leda dagvattnet till. Sker infiltration till grundvattenförekomsten eller leds dagvattnet via diken till ytvattensrecipient? Samtliga recipienter behöver beskrivas utifrån deras värden och hur de blir påverkade av dagvattnets näringsämnes- och föroreningsinnehåll.

Kommunen behöver i sin planbeskrivning beskriva statusen för relevanta kvalitetsfaktorer gällande berörda vattenförekomster för att styrka resonemang kring efterföljandet av miljökvalitetsnormerna.

Råd enligt PBL och MB**Kulturmiljö**

Kommunen har via ändringen i form av framtagna byggrätts placering och omfattning samt medföljande egenskapsbestämmelser arbetat aktivt med den hänsyn som ursprunglig plan syftar till via bevarande av den äldre bebyggelsemiljön och landskapet, vilket vi ser som positivt.

Avseende egenskapsbestämmelserna som inkluderas av ändringen ser Länsstyrelsen att kommunen med fördel kompletterar egenskapsbestämmelsernas syfte i planbeskrivningen även med hänsyn till befintlig kulturmiljö och landskapet. Och med fördel ser kommunen även över skrivningen avseende sadeltaksutformningen så att den blir korrekt. Vi vill även uppmuntra kommunen att utifrån planens syfte ta vidare hänsyn till byggnadstraditionen genom att se över anvisade takmaterial då betongpannor har tveksam förankring i byggnadstradition som hör till äldre gårdsbebyggelse. Exempelvis kan kommunen överväga att komplettera lertegel med någon form av traditionell takplåt i stället för betongpannor.

Viktigt att överväga är även huruvida sadeltakens takvinkel behöver styras för att säkerställa hänsyn i form av byggnadstradition och landskapet. Länsstyrelsen ser även med fördel att kommunen ser över behovet av att även styra komplementbyggnadernas omfattning och egenskaper i lämplig omfattning, i syfte att även här ta hänsyn till landskapsbilden och kulturmiljön, utifrån 2 och 8 kap PBL.

Bemötande och kommentarer:

Hälsa/Säkerhet - Översvämning

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt gällande risk för översvämning. I avsnittet beskrivs planändringsområdets förutsättningar i relation till ett klimatanpassat 400-årsregn.

MKN Vatten

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt gällande MKN för vatten.

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Kommunala Lantmäterimyndigheten i Skövde Lantmäterimyndigheten har granskat planen och lämnar följande synpunkter:

Plankarta

- En uppdatering av grundkartan är nödvändig. Vägen och GA saknas i kartan och har stor roll i ändringen och bör kunna orienteras inför byggrätt m.m

Planbeskrivning

- Rubriken "Fastighetsindelningsbestämmelser" är missvisande eftersom att fastighetsindelningsbestämmelser saknas
- Bör nämnas vem som ansvarar för att ansöka om förrättningen
- Under rättigheter bör även GA nämnas eftersom det också är en rättighet
- Befintliga förhållanden i planen måste lösas. Konsekvenserna av att vägen får en byggrätt på sig måste förtydligas
- Vid en eventuell omprövning/upphävning av GA bör det framgå vem som är ansvarig för att ansöka om förrättning

I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra.

Bemötande och kommentarer:

Plankarta:

Plankartan har kompletterats med ett utklipp där planändringen redovisas över uppdaterad grundkarta för lättare orientering och läsbarhet.

Planbeskrivning:

Rubriken *Fastighetsindelningsbestämmelser* har efter synpunkt tagit bort från planbeskrivningen.

Avsnittet under *Fastighetsrättsliga frågor* har reviderats enligt önskemål.

KOMMUNALA NÄMNDER, BOLAG OCH KOMMUNALFÖRBUND

Skövde Energi Elnät AB

Vi godkänner ändringen med det förbehållet att våra ledningsrätter och våra ledningar som finns i området ska tas om hand.

Antingen flyttas våra ledningar och ledningsrätter eller också ändras byggrätten.

Den som påkallar flytt av våra ledningar och ledningsrätter står för kostnaden.

Bemötande och kommentarer:

Planområdesgränsen har efter synpunkt justerats så att inga ledningar ligger inom planändringsområdet.

ÖVRIGA REMISSINSTANSER

Skanova (TeliaSonera)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

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

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

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

Bemötande och kommentarer:

Planområdesgränsen har efter synpunkt justerats så att inga ledningar ligger inom planändringsområdet.

Kulturförvaltningen, VGR

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

Åren 2009-14 utarbetades ett underlag till kulturmiljöprogram för Skövde kommun. I underlaget uppdaterades äldre kulturmiljöunderlag för centralorten, de nio mindre tätorterna och landsbygden. Utöver redan kända objekt och kulturmiljöer uppmärksammades ett antal nya. Urvalet presenterades i olika rapporter och år 2017 publicerades boken "Skövde kulturmiljöer", som bygger på underlaget till kulturmiljöprogram. Klasborg uppmärksammades inte i underlaget till kulturmiljöprogram, främst beroende på att den tidigare komplexa gårdsmiljön reducerats till bostadshuset och ett magasin. Dessutom bedömdes omvandlingen av omgivande marker till golfbana ha förändrats kulturlandskapets karaktär.

Kulturförvaltningen vill påpeka att såväl bostadshus som magasin i tidigare inventeringar av kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i Skövde kommun från 1988 är uppmärksammade som kulturhistoriskt värdefulla. De två byggnaderna från 1800-talets mitt är fortfarande av stort kulturhistoriskt värde, varför ny bebyggelse i dess närhet måste anpassas efter bostadshusets och magasinets karaktär. Dessutom gränsar Klasborg till Våmb's ängar, vars välbevarade kulturlandskap har stora natur- och kulturvärden, vilket måste beaktas vid ändring av detaljplanen. Våmb's ängar är en av de kulturmiljöer som uppmärksammades i samband med underlaget till kulturmiljöprogram 2009-14, och ligger endast drygt hundra meter från den planerade nya byggnaden.

En ny byggnad i planerat läge kommer genom sin stora volym och närhet till såväl Klasborgs kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse som kulturmiljön Våmb's ängar att påverka värdefulla kulturvärden. Enligt Kulturförvaltningen är det därför mycket viktigt att den planerade byggnaden gestaltas med stor omsorg och med utgångspunkt i traditionellt lokalt byggnadsskick. I planbestämmelserna föreskrivs fasadmaterial i trä, takmaterial av lertegelpannor eller röda betongpannor samt liksidigt sadeltak, vilket förefaller rimligt i den aktuella miljön. Enligt Kulturförvaltningen bör bestämmelserna kompletteras med takvinkel, som bör harmoniera med traditionellt byggnadsskick. Äldre byggnader

i agrar miljö brukar ha en taklutning på mellan 1/2 och 1/1,5, alltså mellan 26° och 34°. Det vore även lämpligt att i planbestämmelserna föreskriva fasadkulör, vilken bör vara faluröd. Slutligen bör en rektangulär planform eftersträvas, så att byggnadens bredd kan minimeras.

Bemötande och kommentarer:

Efter samrådet har plankartan kompletterats med bestämmelser avseende takvinkel enligt synpunkt.

Ytterligare bestämmelser avseende fasadkulör och planform bedöms inte vara nödvändigt utifrån hänsyn till kulturmiljö och landskapsbild.

SAMMANFATTANDE BEDÖMNING

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

Plankarta

- Planområdet justeras så att markförlagda ledningar inte påverkas.
- Plankartan kompletteras med ett utklipp där planändringen redovisas över en uppdaterad grundkarta.
- Plankartan kompletteras med bestämmelser avseende takvinkel.

Planbeskrivning

- Avsnitt om fastighetsrättsliga frågor har kompletterats och förtydligats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med avsnitt om risk för översvämning och MKN vatten.

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

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

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

Skövde 2024-05-29

SKÖVDE KOMMUN

Sektor samhällsbyggnad

Johanna Eriksson
Planchef

Joakim Andén
Planarkitekt



SKÖVDE

Sektor samhällsbyggnad

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