



MARIESTAD

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan för

Humlet 2

Mariestad centralort, Mariestads kommun

Upprättad av stadsplaneavdelningen i mars 2017

Planförslaget har varit föremål för samråd under perioden 24 november till och med 23 december 2016. Planen har varit utskickad till ett flertal olika remissinstanser och funnits utställd i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Nedan redovisas de yttranden som har inkommit under samrådstiden och kommenteras om det finns anledning.

INKOMNA YTTRANDEN

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen anser att kommunen har på ett bra sätt slagit vakt om det kulturhistoriska intresset för planområdet dock finns det behov av smärre justeringar på plankartan med planbestämmelser för bättre underlag för hantering av denna viktiga byggnads framtid.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att provas.

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.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt MB inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. MB upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

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. (standard, efter 1 januari 2015)

Länsstyrelsen uppskattar den kulturhistoriska beskrivningen som gjorts som underlag till planarbetet. Vi ser också med tillfredsställelse på att syftet med planen är att säkerställa befintlig byggnads historiska, kulturhistoriska och arkitektoniska värden, förutom att möjliggöra byggande och justera markanvändningen.

I detaljplanen refereras vid q till ”huvudbyggnaden”. Det bör klargöras att det gäller hela den befintliga byggnaden, utom uthusbyggnader. Det vill säga att byggnadens alla delar, tvåvåningsbyggnad, vinkelbyggnad och vaktmästarbostad avses.

Första meningens andra stycket under beteckningen f i detaljplanen bör utvecklas till en fullständig mening för att motverka missförstånd.

Buller

Det saknas en beskrivning av trafikbullersituationen. Större delen av planområdet utgörs idag av tillfälligt boende i form av hotellverksamhet, men så som plankartan är utformad i samrådshandlingen görs ingen åtskillnad av användningsområdena bostad, centrum och tillfälligt vistelse. Det innebär att användningen skulle kunna ändras från tillfälligt boende till

permanent boende. Det är viktigt att det säkerställs på plankartan att gällande riktvärden ska klaras om en sådan förändring skulle ske.

Det är bra att riktvärden för byggbuller tas upp i planbeskrivningen. Även om det är en tillfällig störning, så kan byggbuller upplevas mycket störande för närboende. Det är bra att det framgår tydligt vad som gäller.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen uppmanar kommunen till att beakta framförda synpunkter från Lantmäterimyndigheten i underlaget.

Länsstyrelsen har i övrigt inga ytterligare synpunkter att tillföra planen.

I detta beslut har arkitekt Mehdi Vaziri varit föredragande och beslutande. I den slutliga handläggningen har även Elin Arvidsson Glans, Miljöskyddsavdelningen, Henrik Persson, Vattenavdelningen, Rebecka Thorwaldsdotter samt Elisabet Oreback Krantz, Samhällsavdelningen, deltagit.

Kommentarer

Till granskningshandlingen kommer planbestämmelserna q och f revideras enligt länsstyrelsens yttrande.

Trafikbullersituationen kommer beskrivas och utredas ytterligare till granskningshandlingen.

Kommunen noterar länsstyrelsens uppmaning om att beakta lantmäteriets framförda synpunkter, vilket innefattar bildande av servitut eller annan rättighet för transformatorstation.

LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planens samrådshandlingar har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Den nya planen bedöms inte föranleda några lantmäteriatgärder annat än att det kan bli aktuellt att bilda ett servitut eller annan rättighet för transformatorstation.

För plangenomförandet viktiga delar där planen måste förbättras

-

Delar av planen som bör/kan förbättras

-

Övrigt/Allmänt

Vi vill påminna om att det är viktigt att säkerställa områden för ledningar med u-område. Eftersom den grundläggande användningen är enskild kvartersmark är det planstridigt att vid genomförandet förlägga allmän ledning i något annat läge. För att bilda ledningsrätt för ny ledningsrätt krävs stöd i u- eller l-bestämmelse. För befintliga ledningar har det enbart

i vissa fall ansetts som en mindre avvikelse att skapa ledningsrätt utan uttryckligt planstöd. Därför bör bibehållandet av befintliga ledningar vid utarbetandet av ny plan säkerställas med en egenskapsbestämmelse.

Vi lämnar inga synpunkter rörande estetik, byggteknik, övergripande miljöbedömning, geoteknisk undersökning eller VA-utredning.

Kommentarer

Yttrandet noteras.

TEKNISKA NÄMNDEN

På sida 18 under rubrik **Ansvarsfördelning och huvudmannaskap** står det att *Ledningsnätet för vatten och avlopp kommer ägas och förvaltas av Mariestads kommun*. Det finns inga allmänna ledningar inom planområdet och tekniska nämnden föreslår att texten ändras. Inom planområdet ägs och förvaltas VA-ledningar av fastighetsägaren.

Kommentarer

Planbeskrivningen revideras enligt tekniska nämndens yttrande.

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

När det gäller användningsbestämmelserna BCO, så ingår tillfällig vistelse i centrumändamål därför kan bokstaven O utgå. Eventuellt kan man överväga att även tillåta vård på fastigheten.

Syftningsfel i exploateringsgradbestämmelsen (byggnadsarean är byggrätten)

Tydliggörande av vad som är huvudbyggnaden är önskvärt i planen.

En genomgång av byggrätten i förhållande till befintliga byggnader och framtida utbyggnadsmöjligheter så att det är genomförbart med hänsyn till plankartans förutsättningar.

Kommentarer

Markanvändningen tillfällig vistelse, planbeteckning O används för alla typer av tillfällig övernattnings samt konferenslokaler. Enligt Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan ingår hotell, vandrarhem och liknande som är avsedda för tillfällig övernattnings i användningen. I granskningshandlingen införs även markanvändning vård.

Hotell är exempel på en verksamhet som kan förekomma inom flera kategorier, såsom t.ex. centrum eller kontor.

Planbestämmelse om byggnadsarea justeras till granskningshandlingen.

Till granskningshandlingen kommer vad som avses med huvudbyggnad förtydligas.

VÄSTERGÖTLANDS MUSEUM

Bakgrund - historia

All obebyggd mark inom fastigheten idag är försedd med byggförbud. Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation på fastigheten Humlet 2, ändra markanvändningen så den medger rådande verksamhet och utveckling av densamma samt att säkerställa byggnadens historiska, kulturhistoriska och arkitektoniska värden genom skyddsbestämmelse om utseende för nya byggnader.

Kulturhistorisk status

Humlet 2 har bedömts ha höga kulturhistoriska värden. En kulturhistorisk beskrivning över Humlet 2, av Per Jernevad (2016), är bifogad i remissen.

Kommentar

Västergötlands museum anser att förslaget består av ett omfattande och väl genomfört material i samrådshandlingen där kulturhistoriska värden lyfts fram. Det är positivt att byggnaden skyddas både exteriört och interiört i detaljplan samt att även träden som ingår i allén har fått ett skydd. Museet anser det är godtagbart att detaljplanen ändras och möjliggör byggnation på fastigheten.

Museet anser dock att det är otydligt om byggnaden som benämns "f.d. vaktmästarbostaden" ingår i skyddet för "Huvudbyggnaden" inom fastigheten eller om den delen av huset har fått ett underordnat skydd. Museet vill därför att det tydliggörs i planbestämmelse vad skyddet är för den f.d. vaktmästarbostaden och vad som ingår i begreppet "huvudbyggnaden".

Kommentarer

Med huvudbyggnad avser kommunen även den f.d. vaktmästarbostaden. Detta förtydligas i granskningshandlingarna.

VÄSTARVET KULTURMILJÖ

I den kulturhistoriska beskrivningen som ligger till grund för detaljplanen beskrivs den aktuella bebyggelsen på ett mycket bra sätt. Västarvet instämmer helt i de värderingar och resonemang som presenteras i beskrivningen. Det är mycket viktigt att en ny byggnad på fastigheten gestaltas utifrån vad som sägs i den kulturhistoriska beskrivningen och Västarvet tar gärna del av och lämnar synpunkter på de mer konkreta förslag som tas fram i det fortsatta arbetet.

Som kompletterande information kan nämnas att fastigheten är uppmärksam i text och bild i boken "Moderna monument - Från vardaglig till storslaget. Bebyggelse i Västra Götaland 1930-1980", som i dagarna utgivits. Boken är ett resultat av projektet Moderna Monument, som under flera år drivits av Länsstyrelsen Västra Götalands län, Västarvet, Bohusläns museum, Västergötlands museum och Göteborgs stadsmuseum, där man försökt fånga några av länets bästa exempel på byggnader och miljöer som tillsammans berättar om det moderna Västra Götaland. Att fastigheten omnämns i den länsomfattande boken bekräftar det höga kulturhistoriska värdet ytterligare.

Kommentarer

Kommunen ser positivt på Västarvets engagemang rörande både befintlig och planerad tillkommande bebyggelse. Eventuellt remissförfarande gällande tillkommande bebyggelse får tas ställning till vid bygglovsprövning. Relevant information tillföres granskningshandlingarna.

TRAFIKVERKET

Ärende

Trafikverket har tagit del av handlingarna gällande samråd för detaljplan för Humlet 2, mariestads centralort. Syftet med föreslagen detaljplan är möjliggöra byggnation på fastigheten Humlet 2, ändra markanvändningen så den medger rådande verksamhet och utveckling av densamma samt att säkerställa byggnadens historiska, kulturhistoriska och arkitektoniska värden genom skyddsbestämmelse och bestämmelse om utseende för nya byggnader.

Trafikverket uppskattar att planområdet ligger cirka 180 meter från Kinnekullebanan. Planområdet nås från nordväst via den kommunala gatan Drottninggatan, som korsar Kinnekullebanan i en plankorsning med helbromsbeläggning.

Trafikverkets synpunkter

Planen antas ge upphov till en försumbar ökning av trafik i anslutning till området. Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentarer

Yttrandet noteras. Trafikverket kommer underrättas om granskning av planen.

AVFALLSHANTERING ÖSTRASKARABORG

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

För genomförande av sophämtning ska vägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärlast 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.

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

När det gäller teknikhusen så bör dörröppningen vara 1,20 m bred.

Vi ber er även studera "Handbok för avfallsutrymmen" som finns att läsa på vår hemsida www.aos.skovde.se.

Kommentarer

Yttrandet noteras.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖSTRA SKARABORG

Räddningstjänstens behov i form av framkomlighet för utryckningsfordon och behov av släckvatten från brandposter är inskrivet i detaljplanen. Härutöver har räddningstjänsten inga synpunkter på förslaget.

Kommentarer

Yttrandet noteras.

VÄSTTRAFIK

Västtrafik har tagit del av Förslag till detaljplan för Humlet 2, Mariestads centralort. Vi ser positivt på att utveckling sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och har inga synpunkter på planen.

Kommentarer

Yttrandet noteras.

VÄNERENERGI FJÄRRVÄRME

VänerEnergis fjärrvärmeavdelning har inget att erinra mot förslaget, men vill göra uppmärksam på att fjärrvärmeledningarna finns belägna, ca 4 m utanför byggnaden, längs byggnadens västra fasad. Eventuellt nya byggnader inom fastigheten går utmärkt att ansluta till fjärrvärmenätet.

Kommentarer

Informationen tillföres planbeskrivningen upplysningsvis.

VATTENFALL

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra då vi inte har några anläggningar i området.

Kommentarer

Yttrandet noteras.

SKANOVA

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är markerade på bifogad lägeskarta.

Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privat fastighet, bekostas av fastighetsägare. För offert och beställning hänvisas till e-post: natcenter@skanova.se.

För digitala kartor samt utsättning av Skanovas anläggningar hänvisas till www.ledningskollen.se

Kommentarer

Yttrandet noteras.

SAMMANFATTNING

Följande ändringar har skett i handlingarna:

- Begreppet huvudbyggnad har förtydligats.
- Planbestämmelse f har justerats
- Trafikbuller har utretts och redovisats
- Planbestämmelse om exploatering har justerats
- Markanvändning vård har tillförts planen

Följande synpunkter har ej beaktats:

- Planbestämmelse tillfällig vistelse, planbestämmelse ”O” bibehålls i plankartan

STADSPLANEAVDELNINGEN

Adam Johansson

Planarkitekt

Tina Karling Hellsvik

Stadsplanechef