



**MARIESTAD**

## SÄRSKILT UTLÅTANDE

### Ändring av detaljplan för del av Kanaljorden 1:2 Sjötorp tätort, Mariestads kommun Upprättad av stadsplaneavdelningen i april 2017

Förslag till ändring av detaljplan för del av Kanaljorden 1:2, Sjötorp tätort, Mariestads kommun har varit föremål för samråd under tiden 8 mars till och med 5 april 2017. Planen har varit utskickad till ett flertal olika remissinstanser och funnits tillgänglig i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Nedan redovisas de yttranden som inkommit under samrådtiden 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).

Ändringen av detaljplanen innebär att även parkering medges på mark för industri, kanal eller dylika ändamål. Syftet att kunna reglera den idag förekommande besöksparkeringen är positiv.

#### 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 ändring av detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

#### Råd enligt PBL och MB

Utbredningen av parkeringsytorna bör vara begränsade för att inte förändra karaktären av kanalmiljön. Länsstyrelsen anser att det östra området gärna kan minskas ytterligare till att enbart ta i anspråk de ytor som idag är hårdgjorda. Länsstyrelsen anser vidare att det vore önskvärt att planen även fick en inriktning som tillgodoser de kulturhistoriska värdena.

#### Behovsbedömning

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

Detta ärende har arkitekt Jens Rasmussen beslutat. I den slutliga handläggningen har även Elisabet Orebäck Krantz från kulturmiljöenheten, Henrik Person vattenavdelningen och Kristina Höök Patriksson naturavdelningen deltagit.

#### Kommentarer

*Det i samrådshandlingen föreslagna östra området för parkering utgår i granskningshandlingen, detta motiveras utifrån platsens kulturmiljövärden. Eventuella varsambets- eller skyddsbestämmelser får utredas i en ny detaljplan, detta eftersom planuppdraget är begränsat till att inte innefatta detta i syftet samt tas fram som ändring av detaljplan.*

#### LANTMÄTERIET

##### Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen inrätta ledningsrätt inom för ledning inom utlagt u-område.

##### För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

*Ändring av detaljplan - tydlighet*

Lantmäteriet anser att det inte tillräckligt tydligt framgår av planhandlingarna hur ändringen skiljer sig från de ursprungliga planerna och vilka ändringar som gjorts. Planhandlingarna behöver förbättras med avseende på detta. Åtminstone bör det av rubriken till plankartan framgå vilka detaljplaner som ändras. På de utdrag ur plankarta från detaljplanerna som ändras bör det också markeras ut vilket område på kartan som ändras. Det bör också markeras vilken del av 16-LYR-657 som ändrats av 16-LYR-1011, så att det tydligare framgår inom vilket område respektive plan gäller.

*u-område saknas*

Inom planområdet går två befintliga ledningsrätter (Lr SP8 och Lr SP4) Det finns dock inget u-område utlagt i de aktuella sträckningarna i plankartan. Utan u-område blir ledningsdragningarna för allmänna ändamål planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall behöver plankartan kompletteras med u-område.

## Delar av planen som bör förbättras

### Utlagt u-område

I norra delen av planområdet är utlagt ett u-område. Efter som u-et sammanfaller med en av prickarna för prickmarken är det dock otydligt att så är fallet. u-området behöver därför förtydligas. Det bör också redovisas i planbeskrivningen vilka typer av allmänna ledningar och vilka ledningshavare som ska ansvara för angivna u-områden.

### Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Detaljplanen tas fram enligt de regler som gäller enligt PBL för detaljplaner med planstart efter 2015-01-01. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter:

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.
- Markreservat (i detta fall u-område) ska enligt rekommendationerna vara en administrativ bestämmelse och därmed även omgivet av administrativa gränser.
- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelsen I/P redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.
- Lagstödet för planbestämmelserna redovisas inte i avslutning planbestämmelserna.

## Kommentarer

*Till granskningshandlingen redovisas gällande planer och föreslagna ändringar på ett tydligare sätt än i samrådshandlingarna. Plankartan kompletteras med u-område för befintliga ledningar.*

*Stadsplaneavdelningen konstaterar att Boverkets rekommendationer om utformning av planbestämmelser för detaljplan är rådgivande. Eftersom rubricerad plan endast syftar till att medge markanvändning parkering tillsammans med tidigare fastställd markanvändning har kommunen valt att upprätta planen genom ändring av detaljplan. Det innebär att det endast är den föreslagna ändringen som omfattas i plankartan, till detta har dock i viss mån reådande förhållanden justerats, t.ex. u-områden.*

## TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

Allmänna ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten bör skyddas med prickmark och u-område.

I plankartan samt i beskrivningen bör det beskrivas att dagvatten från området vid behov ska fördröjas och renas innan påkoppling till kommunalt ledningsnät.

## Kommentarer

*Planbeskrivningen revideras utifrån ovanstående synpunkter, detta eftersom en bestämmelse enligt ovan inte är tillämpbar.*

## VERKSAMHET MILJÖ & BYGG

Plankartan bör förtydligas. Det behöver framgå att ställplatser ingår i begreppet parkering.

Verksamhet miljö och bygg har i övrigt inget att erinra mot föreslagen planändring.

## Kommentarer

*Planen förtydligas med avseende på att s.k. ställplatser ingår i markanvändningen parkering, dock inte i plankartan utan i planbeskrivningen.*

## TRAFIKVERKET

Planbeskrivningen behöver uppdateras med uppgifter om den eventuella trafikökning som ändringen av detaljplan kan medföra.

Om åtgärder på väg 2983 behöver genomföras till följd av detaljplanen ska medfinansieringsavtal tecknas och kommunen stå för kostnaderna.

## Kommentarer

*Till granskningshandlingen kommer trafikfrågan redovisas i planbeskrivningen. Ansvarsfördelning för eventuella åtgärder på statlig väg tillförs planbeskrivningen.*

## RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖSTRA SKARABORG

Från räddningstjänstsynpunkt finns intet att erinra mot planförslaget till ändrad detaljplan. Räddningstjänstens generella synpunkter är inskrivna i planen.

## Kommentarer

*Noteras.*

## VÄSTTRAFIK

Västtrafik har tagit del av Ändring av detaljplan för del av Kanaljorden 1:2, Sjötorp tätort, Mariestads kommun och har inga synpunkter.

## Kommentarer

*Noteras.*

## VATTENFALL

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

## Kommentarer

*Noteras.*

## SKANOVA

Sanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att erinra mot planförslaget.

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

Eventuell undanflyttning av Skanovas anläggningar på privatägd mark, 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](http://www.ledningskollen.se)

## Kommentarer

*Noteras.*

## ULRIKA OCH LENNART GILLSTRÖM

AB Göta kanalbolaget ansöker om att utöver gällande markanvändning också få möjlighet att utnyttja större delar av området för parkeringsändamål. Vi tolkar det som en ställplats för husbilar, vilket också har bekräftats vid samtal med kanalbolagets fastighetschef. I praktiken blir detta likställt med en campingplats med krav på servicefaciliteter, ex. toaletter, anordningar för tömning av latriner till husbilar, framkomlighet för brandbilar och ambulanser.

Samtliga fastigheter på Österbacken som vetter mot kanalen kommer på ett stort sätt att påverkas negativt. Den planerade ställplatsen ligger endast några få meter från våra tomtgränser.

Samtliga berörda hus har en koppling till den gamla varvs och kanalmiljön. Många som besöker Sjötorp kommer med båt på kanalen, cyklandes eller gåendes längs de gamla dragvägarna.

Sjötorps hamnbassäng, med bibehållen varvmiljö är ett kulturarv, som få orter i Sverige kan visa upp. Den skall vi vara rädda om.

Kanske kan man få ordning på den norra kanalbanken, som hittills till stora delar har varit en ”tipp” genom att göra ett promenadstråk. Man kan då gå runt hamnområdet, vila på utsatta bänkar, läsa på skyltar vid husen som belyser deras samband med varvet och kanalverksamheten. Detta kan i förlängningen också gynna kaféer, restauranger och andra näringsidkare i Sjötorp.

Kanalen är ett kulturarv och en attraktion av riksintresse.

Vi ser dagligen människor som använder kanalbanken i området för promenader och jogging eller sommartid för bad vid badbryggan.

Det är stora nivåskillnader som måste fyllas ut för att få en jämn parkeringsyta. Hur går det då med de stora träd som står i området och som vi förstår är viktiga för att stabilisera jorden på kanalbanken? området ligger lägre än kanalens vattenyta. Delar utav området utgörs av sankmark och flera gånger om året svämmar avrinningsbäcken över. Det torde alltså krävas en omfattande dränering.

Skall nivåskillnaderna fyllas ut med jord och botten slam som tas upp från kanalbotten i samband med renoveringen av kaj-

kanterna vid hamnbassängen, som redan har skett till stor del, så finns stor risk att dessa innehåller mängder av tungmetaller och andra miljöskadliga ämnen som emanerar från 200 års båttrafik och varvsverksamhet. Speciellt från äldre tiders miljöskadliga bottenfärger. Detta tillsammans med olja, diesel och bensin från husbilar kommer att ha en negativ påverkan på miljön i området. Vi har skrivit en separat skrivelse till miljönämnden om detta. Har en miljökonsekvensbedömning gjorts?

Då vi köpte vårt hus 2008 var dessa planer inte bekanta och ett starkt vägande skäl till vårt val var läget och den fria utsikten mot kanalen. Nu finns risk att våra blickar istället kommer att mötas av rader med husbilar, vilket också påverkar värdet av våra fastigheter negativt.

Förutom våra rent personliga skäl så finns det alltså mycket som talar mot en ställplats i detta kulturområde.

Vi förstår att alla vill ha husbilturister till Sjötorp men ingen vill ha dem nära sina fastigheter. Enligt vår mening så finns det flera centralt belägna områden som kan utnyttjas utan att det stör närboende eller kulturmiljön.

Exempel:

1. Dungen norr om korsningen Slussvägen/Varvsvägen öster om busshållplatsen som tillhör kanalbolaget och som redan är godkänd för parkeringsplatser.
2. Området väster om motorbåtsklubben, vilket också anges i utvecklingsplanen för Sjötorp november sidan 16.
3. Kommunens mark söder om korsningen Fiskare Pers väg och Slussvägen.
4. Kommunens mark norr om bandyplan.
5. Området öster om vallen till bandyplan.
6. Bandyplan.

## Kommentarer

*I planen varken förordas eller föreslås att eventuell utfyllnad skall ske med massor som tagits upp eller planeras i samband med renoveringsarbeten på kanalen.*

*Till granskningshandlingen har det i samrådsförslaget östra området för parkering utgått, detta motiverat utifrån platsens kulturmiljövärden.*

*Stadsplaneavdelningen konstaterar de listade förslag till områden för s.k. husbilställplats inte berör rubricerad detaljplaneändring. Områdenas lämplighet får prövas var för sig. Dock, vilket också nämns är området vid korsningen Slussvägen/Varvsvägen planlagd för parkeringsändamål.*

## CLAUDIA & RUDOLF BAUMANN

Vi inlägger protest angående kommunstyrelsens arbetsutskots positivt planbesket från 2016-11-01.

Eftersom var svenska är inte perfekt - särskilt beträffande myndighetens terminologi - fortsätter jag på tyska och hoppas att ni har möjligheten att översätta var synpunktar.

Wir haben folgende Einwände gegen das Vorhaben der Kanalgesellschaft:

1. Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile zwischen Wohnhäusern und Kanal vermindern die Wohnqualität der Bewohner entscheidend.
2. Der Zugang zum Wanderweg entlang des Kanals und zu unserem Badeplatz von unseren Grundstücken aus wird erschwert oder gar verhindert.
3. Der Wert des bebaubaren Grundstücks neben Österbacken 12 wird drastisch gemindert. Unsere Kinder haben die Absicht, darauf ein Sommerhaus zu bauen.
4. In diesem Zusammenhang möchten wir auch zu bedenken geben, dass das Niveau des beabsichtigten Bauvorhabens zu großen Teilen weit unterhalb des Kanalwasserspiegels liegt, es bei längeren Regenperioden oft sehr nass und sumpfig ist und deshalb wohl für eine permanente Nutzung nur durch eine drainierte Asphaltversiegelung nutzbar wäre. (Würde an den Sicherheitsaspekt im Falle einer möglichen Leckage und eventueller Regressforderungen gedacht?).

Dass den kurzfristigen rein ökonomischen Interessen der Kanalgesellschaft - die auch in wirtschaftlicher Hinsicht wohl kaum signifikante Bedeutung haben können - die historisch gewachsene, idyllische Kanalumgebung mitten im Ort geopfert werden soll, stößt nicht nur bei uns, sondern auch bei unseren Freunden und Bekannten in Sjötorp auf Unverständnis und Ablehnung.

Im Hinblick auf die angeführten Gesichtspunkte, besonders des letztgenannten, bitten wir Sie von einer Genehmigung des Antrags der Kanalgesellschaft abzusehen.

### Kommentarer

*Stadsplaneavdelningen har under samrådet meddelat ovanstående att enligt språklagen (2009:600) är myndighetsspråket i Sverige svenska. För att hantera synpunkter förutsätts att de inkommer på sådant sätt som lagen förordar.*

## ANETTE HELLBERG OCH PETER SCHMIDT

Undertecknade åretruntboende på Österbacken 10 i Sjötorp i fastigheten Kanaljorden 1:11, i direkt anslutning till Kanaljorden 1:2, vill härmed lämna följande synpunkter avseende ovan nämnda förslag till ändring av detaljplan.

Miljön kring den övre hamnbassängen i Sjötorp är unik i sitt slag, den har starka kopplingar till Göta Kanal och till det gamla varvet. Samtliga byggnader runt bassängen vårdas av

sina nuvarande ägare som gör allt för att bevara miljön och därmed förhöjer den kulturella upplevelsen för alla besökare. Såväl kanalfarare som övriga besökare värdesätter den unika miljön och det borde vara en självklarhet att den bibehålls utan miljöstörande inslag i form av husbilsamping.

Behovet av att skapa ytterligare parkeringsplatser för husbilar i samhället borde kunna tillgodoses genom iordningställande av andra, i nuvarande detaljplan för ändamålet avsedda ytor. Den s.k. trekanten, med Slussvägen mot väster och Varvsvägen i söder, skulle kunna vara ett alternativ samt dessutom området öster om bandybanan.

Den mot nuvarande detaljplan stridande husbilsamping som de senaste åren förekommit på den inhägnade båtuppsättningsplatsen har medfört en sanitär olägenhet då de campande turisterna använt området öster om uppsättningsplatsen som toalett.

Ytterligare camping skulle för de boende innebära störande trafik och oväsen samt en ytterligare risk för nedsmutsning då toaletterna ligger långt bort.

Sjötorp är ett unikt samhälle som alltmer kommit att präglas av en växande sommarturism. Invånarna i Sjötorp förväntar sig att kommunen tar sitt ansvar och tillgodoser behovet av en ökad turism utan att det sker på bekostnad av den kulturhistoriskt intressanta miljön. Det kan under inga omständigheter ligga i kommunens intresse att skapa förutsättningar för en enskild näringsidkares vinning i form av uthyrning av parkeringsplatser i ett område som borde vara fredat från biltrafik och husbilsamping och i stället vara en unik plats ägnad för friluftsliv kring kanalen med dess båttrafik. Tanken att man överhuvudtaget överväger tillåtelse av uppställning av husbilar på ett område där nyuppförande av bostäder skulle vara otänkbara är upprörande.

### Kommentarer

*Det i samrådsförslaget östra området för parkeringsändamål har till granskningshandlingen utgått. Stadsplaneavdelningen delar synpunkterna om att genomföra gällande planer som innefattar parkeringsändamål.*

*Att urinera offentligt kan utgöra brott enl. brottsbalken 16 kap. 16 §. Offentlig toalett finns vid planens framtagande på Slussvägen, ca 200-250 meter väster om bef. parkering. Information och skyltning med anledning av ovanstående kan inte regleras i detaljplanen.*

## BIRGITTA SVENSSON

Planen syftar till att medge markanvändning parkering jämte markanvändning i gällande plan som är industri-kanal och dylika ändamål. Detta skulle möjliggöra att anordna enskilt anordnade parkeringsplatser och i nästa steg bygglov för ställplatser för husbilar.

I nuläget används redan den inhägnade parkeringsanläggningen norr om Göta kanal som ställplats under sommaren.

I detta förslag vill man utöka med ännu en parkeringsplats öster om denna. Jag anser att man i förslaget inte har tagit tillräcklig hänsyn till kulturvärdena och kommande planer.

En omfattande kulturhistoriska inventering gjorden 95 -96 och utmynnade i en rapport **Göta Kanal Byggnader och miljöer på västgöotalinjen Kulturhistorisk inventering 1995-1996 Skaraborgs länsmuseum 1997**

I denna kan bl.a. läsas:

Förord. Rapporten skall utgöra ett underlag för ett långsiktigt åtgärdsprogram vilket skall tjäna som vägledning för framtida arbeten på kanalmiljön. Ett sådant program blir oundgängligt för att de kulturhistoriska värdena skall kunna bibehållas och bristerna korrigeras Alla åtgärder bör samverka till att stärka den historiska upplevelsen som en färd på Göta kanal skall vara.

Sid.9 1987 blev Göta kanal klassat som Riksintresseområde för kulturmiljövården. Som byggnadsverk har kanalen bevarats förvånansvärt oförändrad. Både närmiljön med anläggningar knutna till kanalen och omgivande bygd är väsentliga för förståelsen och upplevelsen av kanalen.

Sid 13 Varvsanläggningar varvets betydelse och status i Sjötorps samhälle är tydligt genom bostads- och tjänstemannamiljön öster om varvet.

Kartan på sidan 14 utgör ett bra underlag för område och byggnader som är extra viktiga att bevara. sid 60 Groths bostads- och tjänstebyggnader tre boställena är mycket välbevarade och utgör tillsammans med varvet en intressant och synnerligen viktig del av Sjötorps industrihistoria sid 64 Kamrersbostaden Huvudentrén vänder sig mot kanalen.

**Länsstyrelsens yttrande** Parkeringsytor bör minimeras till befintligt hårdgjorda parkeringsytor

#### **Behovsbedömning för MKB**

Min bedömning är att det blir betydande påverkan på följande

3Riksintresse,5Kulturmiljö, 6 Landskapsbild/stadsbild I nuläget utgör kanalen och byggnaderna på båda sidor kanalen en sammanhängande enhet. Detta skulle bli en helt annan bild med bilar mitt emellan.8 Rekreation och rörligt friluftsliv Byggnadsverken står i fokus Cykelleden och vandringsleden skulle få en helt annan utsikt.

**Samrådshandlingen** Kulturvärden sid 7 De kulturhistoriska värdena får tas ställning till och utredas i samband med då gällande planer för området ersätts med ny plan. Därför bör man vara extra försiktig med ingrepp i nuläget.

**Förslag till översiktsplan 2030 för Mariestads kommun** Sjötorp varv med byggnader och torrdocka är välbevarat. Tillsammans med slussar,magasin, vaktboställen och tjänstemannavillor ger det samhället dess karaktär.

Turistisk översiktsplan för Göta kanal bör tas fram.

Mitt förslag är därför att man helt tar bort den östra delen av parkeringen norr om kanalen och i stället gör i ordning området mellan Slussvägen och Varvsvägen som redan är planlagt som parkering. Detta skulle även medföra att det blir mindre trafik utmed kanalen och att det blir kortare väg till servicebyggnader och toaletter.

Målet att utveckla Sjötorp till ett attraktivt besöksmål är bra men här gäller det att vi tänker långsiktigt. Sjötorp med omgivning har alla förutsättningar att utveckla den natur.och kulturturism som håller på att få en allt större roll.

#### **Kommentarer**

*I granskningshandlingen har det i samrådsförslaget östra området utgått. Stadsplaneavdelningen delar synpunkterna om de kulturhistoriska värdena och att det är önskvärt att gällande planer genomförs.*

## **SAMMANFATTNING**

Följande ändringar har skett i handlingarna:

- Det i samrådshandlingen föreslagna östra området för parkeringsändamål har utgått.
- I planbeskrivningen har kulturmiljön beskrivits och redovisats mer ingående.
- Plankartan och beskrivningen har kompletterats med bestämmelse och information om allmänna ledningar.

#### **STADSPLANEAVDELNINGEN**

**Adam Johansson**  
*Planarkitekt*

**Tina Karling Hellsvik**  
*Stadsplanechef*