



MARIESTAD

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Del av Sundsören 1:1 m fl

Mariestads kommun

Upprättad av Utvecklingsenheten i augusti 2014

Planen har varit föremål för granskning under tiden 22 maj 2014 till och med 26 juni 2014. Den har varit utskickad till ett flertal olika remissinstanser och funnits tillgänglig i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Nedan redovisas de yttranden som har kommit in under granskningstiden och kommenteras om det finns anledning.

INKOMNA YTTRANDE

LÄNSSTYRELSEN

Bedömning enligt 11 kap 10§ PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

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

Synpunkter på förslagshandlingen

De synpunkter som tidigare framförts i ärendet har beaktats. Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen utvidgar hamnområden på ställen som redan är exploaterade. Dock är det tveksamt vad gäller bredden eller längden av pirarna som redovisas på kartan.

Det är önskvärt att kommunen sparar så mycket vegetation som möjligt vid badplatsen. Annars finns risk för att stranden blir mer exponerad för nordliga vindar och föroreningar från hamnområdet. Det ska också tilläggas att den brygga som anläggs inom W2 ska vara en enkel badbrygga (ingen T-brygga med bastu på eller liknande).

Utvidgningen av hamnen och anläggandet av stranden bedöms vara en tillståndspliktig vattenverksamhet utifrån det underlag som finns med i planbeskrivningen och plankartan.

Kommentarer

Vegetation kommer att sparas i så stor mån som möjligt kring badplatsen. En enkel badbrygga planeras inom område markerat med W2.

Övrig information noteras.

TEKNISKA NÄMNDEN

Området är ett så kallat §6-område enligt Vattentjänstlagen, varför kommunen har VA-ansvar när DP är antagen vilket ska framgå i texten om vatten och avlopp. Vi anser att följande text läggs till. Stycke 1 är ett måste, men stycke två kan formuleras om så det passar nuvarande text om VA-lösningen som planeras:

"När detaljplanen antagits är vatten- och avloppsfrågan, med avseende på dricksvatten och spillvatten, ett kommunalt ansvar i enlighet med §6 Vattentjänstlagen (2006:412).

Exploator, eller fastighetsägare i detaljplanens område, har möjlighet att själv ordna VA-försörjning i en gemensambetsanläggning om man inte anser sig nöjd med tidplanen för kommunens utbyggnad. Utbyggnaden ska då genomföras i samråd med kommunens VA-avdelning."

Kommentarer

Texten ovan införes i planbeskrivningen.

TRAFIKVERKET

Trafikverkets synpunkter har beaktats.

Åretruntboende i lägen med begränsade möjligheter till pendling med andra färdssätt än bil riskerar att leda till ökat bilberoende. Det är därmed problematiskt att i större grad öppna upp området för den typen av bebyggelse.

Kommentarer

Noteras. En fördel är att kollektivtrafik passerar planområdet vilket gör det möjligt att ta bussen till arbetet, även om turtätheten ej är den bästa.

HEMMINGSTORPS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Inledningsvis kan vi konstatera att i det reviderade förslaget har på flera punkter tagits hänsyn till tidigare remissvar och att detaljplanen nu på ett bättre sätt anknyter till gällande LIS-plan. Emellertid är nedanstående punkter fortfarande inte lösta på ett tillfredställande sätt och måste revideras i den slutliga detaljplanen.

1. Den gröna zonen mellan detaljplaneområdet och Hemmingstorps fritidshusområde måste breddas. Förslaget föreskriver minst 30 meter inklusive tomtmark som inte får bebyggas. Med denna definition är detta ett för litet avstånd. Avståndet (minst 30 m) måste definieras som avståndet mellan tomtgränser i detaljplaneområdet och tomtgränser i fritidshusområdet. Detta blir nu särskilt viktigt m.h.t. den nya lagen om komplementbyggnaders placering, de s.k. Attefallshusen som tillåts bli placerade även på prickad mark. När man förflyttar sig mellan områdena ska man verkligen uppleva att man går ur ett område och in i ett annat såsom det idag är i Hemmingstorp. Förutom den gröna zonen mellan områdena ska kravet vara att huvudbyggnad inte får uppföras närmare tomtgräns än 6 m.
2. Det är utomordentligt viktigt att det planerade badet Sundsören 1:14 anläggs. Kommunen måste säkerställa att denna badplats, inklusive offentlig toalettanläggning anläggs och kommer att skötas. I Hemmingstorp fritidsområde finns idag ett bad som sköts av föreningen och till detta finns en toalett tillhörig Hemmingstorps Samfällighetsförening. Badet har inte kapacitet att ta emot fler badgäster från det nya planområdet och toaletten är privat anläggning (ägs och sköts ideellt av fastighetsägarna i Hemmingstorps Samfällighetsförening). Om den nya badplatsen med offentlig toalett inte kommer till stånd så måste kommunen ta på sig att sköta badplatsen i Hemmingstorp inklusive toalett och sophämtning.
3. Avloppsfrågan är fortfarande otillräckligt utredd. Bl.a. uppmanar LIS till att utreda möjlig anslutning till kommunalt nät.
4. Stor del av området söder om Torsövägen saknar idag detaljplan. Hela området runt Torsöbronns östra brofäste bör detaljplaneras samtidigt och sammantaget för att få helhetssyn i planeringsarbete, samråd och beslut.

Kommentarer

Kommunen delar inte åsikten om att dessa områden ska upplevas som helt fristående. Detta är ej önskvärt ur ett stadsbyggnadsperspektiv eftersom området som helhet har en tätortliknande karaktär. Områdena separeras ändå av en skogsridå på ungefär 20 meter vilket bedöms som tillräckligt.

Detaljplanen anger att ett bad ska anläggas inom planområdet och att denna ska vara uppförd inom genomförandetiden.

Området är per definition ett kommunalt ansvar och på sikt kommer det finnas kommunalt VA i området, men detta kommer dock att dröja

enligt kommunens utbyggnadsstrategi. Om exploatören ej är nöjd med kommunens tidsplan så finns möjlighet att bygga en egen anläggning så länge som den uppfyller dagens lagstadgade krav och kommunal standard, vilket i detta fall verkar vara huvudsåret.

Beträffande planområdes avgränsning gör kommunen fortfarande bedömningen att områdets utbredning ej bör utökas då planområdet i så fall skulle bli orimligt stort. LIS-planen ger ett översiktligt bild över områdets utveckling.

INGEMAR ANDERSSON

Angående borttagen markering av beviljad utbyggnad på fastigheten 1:16 enl. samrådshandling 20130626 detaljplan för del av sundsören 1:1 m fl. skall markeringen utbyggnad 2x9m återgå enl. samrådshandling till den nya plankartan 2014.

Kommentarer

Markeringen återgår enligt samrådshandlingen enligt önskemål.

BRITT OCH PER NILSSON

Vi noterar med tillfredsställelse att det nya förslaget till detaljplan är betydligt bättre än det som presenterades under hösten 2013. Vi har nedanstående kvarstående synpunkter:

Avstånd mellan vår fastighet och närmsta tomt på Sundsören 1:1

Vår fastighet Hemmingstorp 1:30 ligger idag gränsande mot skogsområdet mellan Hemmingstorp och väg 2974. Skogsområdet utgör för oss en avskärmning mot vägen och ger oss en ostörd sida av fastigheten mot skogen som vi värderar mycket högt.

Att ha en sida av fastigheten utan grannar, utan insyn och med en utblick mot skogen från vårt uterum på husets södra sida är ovärderligt. Detta var ett skäl att vi valde just denna tomt när vi 1992 köpte en av flera tomter som då var till salu på Hemmingstorp. Skogsområdet tar också upp en hel del av det vägljud som skapas av trafiken inte minst vid passage av skarven mot bron. Dessutom skapar den ett bra vindskydd mot de förhärskande sydvästvindarna.

För att i någon mån behålla dessa kvaliteter för oss och andra fastigheter inom Hemmingstorps fritidshusområde krävs:

- Att det på planområdet Sundsören 1:1 inrättas en skogzon minst lika bred som den skogzon som finns på fastigheten Hemmingstorp 1:10. Vid vår fastighet skulle det innebära 20 meter på vardera sidan om gränsen mellan Sundsören 1:1/Hemmingstorp 1:10. Vi skulle då få 40 meter från vår tomtgräns till närmsta tomtgräns för nybyggnation på Sundsören 1:1.
- Att denna mark skall fortsätta att vara skogsmark beväxten på det sätt den är idag med både högre träd och en undervegetation så att man inte får genomsikt mellan tomterna.
- Att marken ej får beröras eller användas under byggnationen.

En rejält tilltagen skogszon mellan områdena skulle också ansluta väl till hur det ser ut i Hemmingstorpsområdet där sådana zoner finns inom området t ex mellan den södra delen och mellanområdet.

Det nya förslaget innebär vad vi kan utläsa ca 30 meter mellan vår tomtgräns och närmsta tomtgräns för nybyggnationen på Sundsören 1:1. Vi tycker fortfarande att det skall vara 40 meter, då blir det lika mycket frizon på båda sidor om gränsen mellan Sundsören 1:1/Hemmingstorp 1:10. Det bör också skrivas in i detaljplanen att denna mark skall fortsätta att vara skogsmark beväxten på det sätt den är idag med både högre träd och en undervegetation så att man inte får genomsikt mellan tomterna.

Badplats

Hemmingstorps samfällighet äger och sköter om sin egen badplats inom området. Det finns stor risk att belastningen på vår badplats ökar om planförslaget förverkligas. Det måste ses som en förutsättning att det skall anläggas en ny separat badplats med likvärdig standard för planområdet som det finns på Hemmingstorp. Om så ej sker kommer ansvar och kostnader att vältras över på Hemmingstorps stugägare.

Detaljplan för Del av Sundsören 1:1 m fl

Kommentarer

Från gällande er tomtgräns kommer avståndet till närmsta nya tomtgräns bli cirka 25 meter. Från byggrätt till byggrätt kommer avståndet att bli ungefär 32 meter (d.v.s. fastighetsgränsen plus den mark som är "prickad" i plankartan och ej får bebyggas). Zonen på 25 meter mellan fastighetsgränserna är tänkt att ha samma karaktär som idag och bedöms ej behöva nyttjas under byggtiden. Avståndet bedöms som tillräckligt för att skapa en känsla av avskildhet.

Detaljplanen anger att ett bad ska anläggas inom planområdet och att denna ska vara uppförd inom genomförandetiden

ELISABETH OCH PER HJORT

Vi delar inte kommunens uppfattning att bebyggelse i detta fall har större bullerdämpande effekt än skog. Detta kan gälla större flerfamiljshus men knappast friliggande villor med tomter om 1000 kvadratmeter eller mera. Vi ifrågasätter återigen att man använder en mätning av dygnstrafiken från 2007.

Angående uthyrningsstugor/friluftsstugor. Enligt hemsidan Booli.se utbjöds ett fritidshus vid brofästet till försäljning i april 2013. Huset är byggt 2011, uppges ha en tomt på 200 kvadratmeter och högsta avgivna bud var 1.150.000 kronor. Huset marknadsfördes som "Fritidshus vid Brofästet" inte friluftsstuga eller uthyrningsstuga och såldes av privatperson till privatperson.

Kommentarer

Normalt dämpar själva marken mer än vegetationen, i synnerhet om marken är mjuk vilket är fallet med skog. I skogen kan stammarna bidra till spridning av ljudet, precis som högre bebyggelse som flerfamiljshus kan leda till spridning av ljudet på grund av resonans. Lägre bebyggelse kan dock fungera som skärmdämpning vilket kan ha reducerande effekt.

Oavsett om man räknar upp dygnstrafiken till dagens nivåer så kommer inte trafikökningen leda till bekymmersamt antal med trafikrörelser.

När det gäller vilken typ av verksamhet som bedrivs i friluftsstugorna är eventuell olovlig verksamhet en tillsynsfråga och ska i så fall behandlas av miljö- och byggnadsförvaltningen.

MARITHA OCH BO LINDQUIST

Den nya detaljplanen är en klar förbättring mot den föregående. Villavagnar har fallit bort. Grönområdet på norra delen tillkommit.

Vi, undertecknade, har dock fortfarande frågeställning om grönområdets bredd, vegetation samt vilka mätpunkter som gäller. Hur långt är avståndet från vår tomtgräns till närmsta planerade fastighet? Tacksam för kommentarer.

Kommentarer

Från fastighetsgräns till fastighetsgräns är det minsta avståndet cirka 20 meter. Avståndet från byggrätt till byggrätt är cirka 30 meter (d.v.s. fastighetsgränsen plus den mark som är "prickad" i plankartan). Befintlig vegetation ska sparas inom den 20 meter breda korridoren.

SAMMANFATTNING

Handlingen ändras utifrån synpunkter från tekniska förvaltningen och Ingemar Andersson. Övriga inkomna synpunkterna under granskningen kommer ej att ge upphov till några förändringar.

UTVECKLINGSENHETEN

Maria Nilsson
Planarkitekt