



MARIESTAD

Samrådshandling
Mars 2021

Planbeskrivning

Detaljplan för Tidavad 4:16,
Tidavad, Mariestads kommun



Detaljplan för Tidavad 4:16, Tidavad, Mariestads kommun

Samrådshandling
Mars 2021

Kontaktuppgifter

Mariestads kommun

Planenheten

Besöksadress: Stadshuset, Kyrkogatan 2

Telefon: 0501-75 50 00

E-post: info@mariestad.se

Innehåll

Detaljplanens syfte	4	
Syfte		4
Planområdets lokalisering och omfattning		4
Överväganden	4	
Bedömning av lämpligheten av markens användning		4
Naturvärden		4
Kulturvärden		4
Översvämning		5
Trafik		5
Vatten- och avlopp		5
Planeringsunderlag och utredningar		5
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan		5
Fastighetsindelingsbestämmelser och rättigheter		6
Buller		6
Beskrivning och genomförande	6	
Motivering av planbestämmelser		6
Ansvar för utbyggnad och drift		7
Planavgift		7
Påverkan på gällande planer		7

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att medge bostadsändamål inom fastigheten Tidavad 4:16.

Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet omfattar cirka 3570 m² där det idag finns en outnyttjad förskolebyggnad samt en transformatorstation. Området är beläget i Tidavad väster om väg 2931, tillhör Blackgården och angränsas i norr av en väg, i söder och väst av fastigheten Tidavad 21:1.

Överväganden

Bedömning av lämpligheten av markens användning

Bedömning av lämpligheten av markens användning utifrån 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Naturvärden

I östra delen av planområdet finns dels en stenmur dels en trädallé vilka kan utgöra naturvärden. För att säkerställa att bebyggelse inte sker på bekostnad av dessa läggs prickmark på berört område.

Kulturvärden

Tidavad är upptagen i boken Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer i Mariestads kommun:landsbygden. Den mest värdefulla bebyggelsen återfinns runt kyrkan, drygt 200 meter norr om planområdet.

Enligt kommunens översiktsplan ska hänsyn till fornlämningar tas vid utveckling av orten. I riktlinjerna bör ny bebyggelsestruktur anpassas till den befintliga. Eftersom detaljplanen syftar till att ändra användningen för redan befintlig bebyggelse bedöms inte detta vara aktuellt.

Befintlig byggnad på fastigheten är uppförd 1963, ursprungligen för pensionärsbostäder. Bebyggelsen utgörs av två envåningslängor som bildar en skyddad utemiljö genom att byggnaderna är placerade i ett "L". Fasader utgörs av ljus puts och gavlar av tegel. Fönster är vitmålade 1-luft. Taket är sadeltak med taktegel. Bebyggelsen är till delar av ursprunglig utformning men har också anpassats till den senaste tidens ändamål.

Kommunen bedömer att varsamhet- eller skyddsbestämmelser inte är motiverat på grund av att den ursprungliga byggnaden genomgått ändringar och tillägg i samband med ombyggnation till förskola.

Översvämning

Kommunens översiktsplan redogör för att det finns risker för översvämning i Tidavad kopplade till höga vattenflöden i Tidån. Vid planläggning bör därför klimatanpassningsåtgärder studeras för området.

I länsstyrelsens karttjänst för ytavrinning och lågpunkter går det se att planområdets sydvästra del utgörs av en lågpunkt. Då huvudbyggnaden inom planområdet ligger på en upphöjd husgrund bedöms den kunna brukas även vid ett tillfälligt högt vattenstånd. Då vägen ligger norr om byggnaden och lågpunkten i den sydvästra delen anses även tillfartsvägar kunna brukas vid ett tillfälligt högt vattenstånd.

Trafik

Planområdet ligger i anslutning till väg 2931 som har en hastighet på 50 km/h förbi området. Vägen har en årsdygnstrafik (ÅDT) på 251-250 fordon per dag, där färre än 25 utgörs av tung trafik. Från väg 2931 finns det bussförbindelser till Mariestad som går några gånger per dag. Längs med väg 2931 finns även en gång- och cykelväg.

Tillfart till allmän väg (väg 2931) sker genom enskild väg.

Vatten- och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt VA- och dagvattennät.

Planeringsunderlag och utredningar

Följande planeringsunderlag ligger till grund för detaljplanens utformning:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-12-11.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Planen anses inte medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).

Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter

Tidavad 4:16 belastas av ett avtalsservitut till förmån för Gullspångs Kraftaktiebolag (nummer Ellevio). Avtalsservitutet tillåter bolaget att bibehålla transformatoriosk med tillhörande jordkablar samt att nyttja befintliga tillfartsvägar. Servitutet kommer inte påverkas av föreslagen detaljplan. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har lagts ut i plankartan för att säkerställa avtalsservitutets fortsatta existens.

Utfart för Tidavad 4:16 till allmän väg sker norr om fastigheten via enskild väg (Tidavad S:2). Gemensamhetsanläggning saknas men kan bildas genom lantmäteriförrättning. Vid förrättning fastställs fördelning av förrättnings- och underhållskostnader efter utnyttjningsgrad.

Buller

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) är årsdygnstrafiken på väg 2931 mellan 251-500 fordon per dygn. Riktvärden för trafikbuller enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedöms inte överskridas utifrån den låga trafikmängden på närliggande väg (2931).

Beskrivning och genomförande

Motivering av planbestämmelser

B - bostäder (4 kap. 5 § PBL)

Då planen syftar till att möjliggöra bostadsändamål har användningsbestämmelsen för bostäder förts in i plankartan.

E- teknisk anläggning (4 kap. 5 § PBL)

Yta för teknisk anläggning har lagts runt nuvarande transformationsstation inom planområdet med syftet att fortsatt möjliggöra dennes existens.

Prickmark (4 kap. 11 § PBL)

Prickmark har lagts in längs med östra sidan av planområdet, dels för att öka avståndet till vägen, dels för att skydda den mur och de träd som finns där.

Högsta byggnadshöjd är 8 meter (4 kap. 11 § PBL)

Bestämmelsen har införts för att fortsatt möjliggöra bebyggelse motsvarande två våningar, i samma riktning som nu gällande detaljplan.

e₁- Största byggnadsarea är 2000 m² (4 kap. 11 § PBL)

Byggnadsarean har reglerats till 2000 m² för att möjliggöra samma byggrätt som finns inom nu gällande detaljplan för området. Detta skapar fortsatt möjlighet att i framtiden kunna exploatera en större del av fastigheten.

u₁- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (4 kap. 6 § PBL)

Ett u-område har lagts ut längs med planområdets norra gräns för att fortsatt utgöra markreservat för de allmännyttiga underjordiska ledningar som finns där idag.

Ansvar för utbyggnad och drift

Kommunalt VA-nät finns på platsen. Kommunen är fortsatt ansvarig för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar för fastigheten.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Påverkan på gällande planer

Detaljplanen ersätter detaljplan och upphävande av del av detaljplan för Tidavad 4:16 m.fl., Tidavad, Mariestads kommun (1493-P27) inom den del som föreslaget planområde omfattar. Detaljplan 1493-P27 anger att berörd mark är avsedd för daghem (skoländamål). Planförslaget innebär att marken planläggs för bostäder.



MARIESTAD