



MARIESTAD

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för

Bantorget mm.

Mariestads tätort, Mariestads kommun

Upprättad av planenheten i januari 2019

Planen har varit föremål för granskning under tiden 15 november 2018 till 19 december 2018. 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

Länsstyrelsens samlade bedömning

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:

- Riksidressen kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utnyttja möjligheten att styra utformningen på byggnaderna på Bantorget så att det inte blir ett punkthus utan de byggnader med innergård och varierad byggnadshöjd som planbeskrivningen och kommunens svar i Särskilt utlåtande så väl beskriver.

Bantorget som namn bör säkerställas på torgytan i kvarterets sydvästra hörn.

Länsstyrelsen likväl Lantmäteriet uppfattar det som oklart om bestämmelsen e1 avser procent av kvarteret (parkering) eller procent av fastighetsarea. Detta kan innebära svårigheter om kvarteret skall delas upp i flera fastigheter.

Lågfrekvent buller från yttre ljudkällor

Med tanke på planens läge i anslutning till bangård, verksamheter och stadsmiljö bör lågfrekvent buller från yttre ljudkällor utredas. Lågfrekvent buller är svårare att dämpa med fasadväggar och fönster och därför bör särskild hänsyn tas när det gäller bostadsbyggande då det finns yttre bullerkällor som avger lågfrekvent buller. Idag saknas vägledande nivåer för lågfrekvent buller utomhus. För lågfrekvent buller inomhus har Folkhälsomyndigheten tagit fram allmänna råd (2014:13).

Länsstyrelsen saknar bullerutredningen som skulle vara bifogad till handlingarna.

Länsstyrelsen anser att kommunen har förtydligat planbestämmelser och även tydliggjort konsekvenser av ett skyfall.

Kommentarer

Kommunen delar länsstyrelsens uppfattning om att punkthusbebyggelse inte är önskvärt i läget, men avser inte reglera utformningen mer strikt i detaljplan. Däremot avser man

styra utvecklingen i önskad riktning genom markanvisning vid försäljningen av fastigheten, då kommunen själv är markägare. Huvudanledningen till att inte reglera utformningen striktare i detaljplan är den byggbara ytans högst begränsade storlek - en allt för strikt reglerande detaljplan riskerar att bli allt för begränsande och omöjliggöra en potentiell stadsutveckling.

Beträffande bestämmelse e1 rörande bebyggandets omfattning har nu kommunen korrigerat denna och tydliggjort att avsikten är att tillåta byggnation av parkeringslängor, carport eller dylikt på upp till 1100 kvadratmeter byggnadsarea inom parkeringsytan P, vilken avgränsas med egenskapsgräns. 1100 kvadratmeter motsvarar cirka 50 procent av den aktuella ytan.

Angående risken för lågfrekvent buller från yttre ljudkällor är kommunen av åsikten att detta har beskrivits på ett utförligt sätt i planbeskrivningen. Satt i relation till de bullerrelaterade faktorer som behandlas i bullerutredningen och med hänsyn tagen till vilka omkringliggande verksamheter som finns utöver dessa bedöms risken för lågfrekvent buller vara av mindre betydande dignitet.

LANTMÄTERIET

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade oktober 2018) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Planbestämmelser

Lantmäteriet uppfattar det som oklart om bestämmelsen e1 avser procent av kvarteret (parkering) eller procent av fastighetsarea. Detta kan innebära svårigheter om kvarteret skall delas upp i flera fastigheter.

Kommentarer

Yttrandet noteras. Som konstaterat i kommentaren till länsstyrelsens yttrande har plankartan nu korrigerats avseende bestämmelse e1. Andelen presumtivist bebyggd yta avsåg procent av aktuell egenskapsyta, och har nu räknats om till kvadratmeter byggnadsarea i syfte att förhoppningsvis bli mer lättolkad.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Miljö- och byggnadsnämnden har följande synpunkter:

Trafikbuller

Utförd trafikbullerberäkning visar att gällande riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostads-

byggnader kan uppfyllas.

Utredningen visar vidare att det krävs åtgärder, i första hand hur byggnader placeras, för att uppnå riktvärdena enligt ovan nämnda förordning för en uteplats, om en sådan ska anordnas. Införd planbestämmelse (f2) om att minst en uteplats ska uppfylla riktvärdena skulle tydligare kunna kopplas till åtgärden, placering av byggnader utmed Bangatan så att en skyddad baksida uppkommer, då det är denna åtgärd som rekommenderas i bullerutredningen och som också anförs i planbeskrivningen. Ett sådant förtydligande kan undanröja osäkerheter i bygglovsskedet.

Trafikbullerutredningen bedöms, efter samråd med planavdelningen, utgöra tillräckligt underlag även om det saknas en beräkning på nivån 1,2-1,5 m avsedd för en eventuell uteplats. Detta då det redan med utförda beräkningar konstaterats att det krävs åtgärder för att klara riktvärdena för en eventuell uteplats.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer att markanvändning enligt planförslaget kan genomföras med hänsyn till bullerförhållanden. Om en uteplats ska anordnas behöver dock i planbeskrivningen angivna åtgärder först genomföras.

Nämnden hänvisar även till Boverkets handledning för hantering och beskrivning av bullerfrågorna i detaljplaner.

Kommentarer

Ytterligare förtydligande formuleringar beträffande att en genomtänkt placering av huskropparna kan vara en lämplig åtgärd i syfte att tillskapa en bullerskyddad uteplats har adderats till planbeskrivningen. Inga åtgärder i plankartan har dock skett relaterat till detta, detta framförallt som ett resultat av bedömningen att fastigheten i fråga är liten och man inte önskar utforma planen på ett alltför begränsande sätt.

TEKNISKA NÄMNDEN

Tekniska nämndens arbetsutskott har tagit del av granskningshandlingarna på förslag till detaljplan för Bantorget i Mariestad och har följande att yttra:

- *Det finns kommunala va-ledningar förlagda inom det område där plankartan medger uppförande av byggnader. Ledningsområdet behöver märkas ut med u-område och prickmark minst 4 meter på varje sida om ledningarna. Om en ändring inte sker i plankartan behöver dessa ledningar flyttas vilket måste bekostas av annan part än va-huvudmannen. Detta måste klargöras innan planen antas.*
- *Lämpligheten att tillåta parkeringar under marknivå ifrågasätts. Arbetsutskottet vill påpeka att en sådan lösning kräver pumpning av dagvatten vilket faller på fastighetsägaren.*
- *Då allmänna parkeringar tas i anspråk för kvartersmark och möjliggörande av boendeparkering är det av stor vikt att andra allmänna parkeringsplatser anordnas och bekostas.*

tas i samband med exploateringen.

- *Detaljplanen föreslår utökade allmänna ytor vilket innebär ökade skötselkostnader för verksamhet teknik.*

Kommentarer

Yttrandet noteras. Angående den befintliga dragningen av VA-ledningarna ämnar man inte begränsa byggrätten relaterat till detta genom att addera ett u-område till plankartan. Detta då den potentiella byggbara ytan redan idag är liten. Istället ämnar man snarast möjligt efter detaljplanens laga kraft-vinnande ansöka om en lantmäteriförrättning i vilken ledningarna kan skyddas med en ledningsrätt. Detta ansvarar mark- och exploateringsenheten för och beslutet har fattats i samråd med dem, samt VA-enheten. Man ser det alltså som en inte omöjlig konsekvens av projektering av området att berörda ledningar kan komma att behöva flyttas och att detta då blir en kostnad som exploitören får bära.

Beträffande lämpligheten i att tillåta parkeringar under marknivå i det aktuella läget har även detta samrått med kommunens VA-enhet och man har konstaterat att även om platsen inte är idealisk för anläggande av parkering under marknivå så ska det trots detta fortsatt få vara en möjlighet, men att nödvändiga tekniska åtgärder i sådana fall naturligtvis behöver uppföras och bekostas av aktuell exploitör.

Angående ianspråktagandet av allmänna parkeringsplatser ser planenheten att det som att parkeringstillgången i centrum kan anses vara fortsatt god även efter en byggnation på Bantorget. Vidare möjliggör även planen ytterligare utbyggnad av parkeringsplatser i planområdets norra del, vilket kommer att kompensera i viss mån för parkeringsytor som bebyggs.

Beträffande att detaljplaneförslaget föreslår utökade allmänna ytor, som innebär ökade kostnader för verksamhet teknik så noteras detta, men föranleder ingen åtgärd i plankartan eller minskning av nämnda ytor, då dessa utökade allmänna ytor anses utgöra en betydande kvalitet för området och även potentiellt kunna bli del av en framtida områdesentré från en koppling över järnvägen - något som anses vara av vikt för att utöka Katthavets framtida attraktivitet som område. Adderandet av en allmän torgyta inom planområdet anses därför vara av betydande intresse.

TRAFIKVERKET

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare yttrat sig över planförslaget i samrådsskedet (TRV 2018/69221), och hade då inte några större synpunkter på förslaget.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har inte några synpunkter på planförslaget.

Kommentarer

Yttrandet noteras.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖSTRA SKARABORG

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

- Räddningstjänsten har inget att erinra i aktuellt ärende.

Kommentarer

Yttrandet noteras.

VÄSTTRAFIK

Västtrafik ser positivt på en utbyggnad i anslutning till redan befintlig kollektivtrafik. Det är också viktigt att trafiksäkra och attraktiva gång- och cykelvägar knyter planområdet till resecentrum och närmaste hållplats, för att skapa goda möjligheter till ett ökat hållbart resande.

Kommentarer

Yttrandet noteras. Kommunen delar Västtrafiks uppfattning om vikten av att på ett tydligare sätt koppla planområdet till resecentrum och stationsområdet och möjligheterna för att skapa en planskild koppling över järnvägen i nära anslutning till aktuellt planområde utreds för närvarande i ett separat projekt.

SAMMANFATTNING

Följande ändringar har skett i handlingarna:

- Förtydligande av bestämmelse e1 i plankartan, i syfte att tydligare påvisa vilken yta som tillåts bebyggas med garage, carport eller dylikt, samt i hur stor omfattning.
- Miljö- och byggnadsnämndens yttrande beträffande att utformningsbestämmelsen som reglerar att minst en gemensam uteplats eller balkong måste uppföras på ett sådant sätt att den uppfyller gällande bullerlagstiftning (om balkonger eller uteplatser uppförs) skulle kunna kopplas tydligare till den åtgärd som i huvudsak föreslås för att uppnå detta - alltså byggnadernas placering - har inte lett till några ytterligare regleringar i plankartan, men till vissa ytterligare förtydliganden kring detta i planbeskrivningen.
- Tekniska nämndens arbetsutskotts yttrande beträffande att befintliga VA-ledningar behöver skyddas med ett u-område har noterats och föranlett en diskussion beträffande hur aktuell fråga ska behandlas. I samråd mellan VA-enheten, mark- och exploateringsenheten samt planenheten har en handlingsplan relaterad till detta

tydliggjorts. Den enda faktiska åtgärd detta har föranlett i själva detaljplanen är ytterligare förtydliganden beträffande ledningarnas existens i planbeskrivningen, samt rörande att en flytt bekostas av exploatören så till vida att detta blir nödvändigt. På begäran av VA-enheten syns dock inte ledningarna i själva plankartan.

Följande synpunkter har ej beaktats:

- Länsstyrelsens önskemål på en striktare reglering av byggrätten i plankartan har noterats och kommenterats, men inte föranlett införandet av ytterligare bestämmelser i plankartan.
- Vidare har heller inte länsstyrelsens önskemål på tydligare utredda konsekvenser av riskerna för lågfrekvent buller föranlett någon åtgärd - detta då kommunen är av åsikten att denna risk redan har beskrivits relativt utförligt och kunnat avfärdas som varande av förhållandevis obetydlig karaktär.
- Tekniska nämndens arbetsutskotts yttrande beträffande att allmänna parkeringsplatser ianspråkta och bebyggs har noterats, men inte lett till någon faktisk åtgärd i plankartan.
- Tekniska nämndens arbetsutskotts yttrande beträffande det potentiellt mindre lämpliga i anläggandet av ett nedgrävt parkeringsdäck inom fastigheten noteras och har även varit föremål för diskussion mellan planenheten och VA-enheten innan granskningsskedet. Då detta trots påpekandet är en utveckling man önskar möjliggöra - inte minst som den har en positiv påverkan på stadsbilden och parkeringssituationen i centrala Mariestad - är det sedan tidigare tydliggjort i planbeskrivningen att adekvata åtgärder relaterade till byggnationen i så fall bekostas av exploatören och ingen förändring har skett relaterat till detta.
- Tekniska nämndens arbetsutskotts yttrande angående att planförslaget medför ett utökande av allmänna ytor och därmed även ökade kostnader för verksamhet teknik har noterats, men inte lett till någon åtgärd. Detta då ytorna i fråga bedöms vara av potentiellt betydande framtida vikt för allmänheten.

PLANENHETEN

Lisa Heller
Planarkitekt

Adam Johansson
Tf. planchef