



MARIESTAD

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för

Sunds verksamhetspark

Mariestad centralort, Mariestads kommun

Upprättad av planenheten i december 2018

Förslag till detaljplan för Sunds verksamhetspark har varit föremål för samråd under perioden 6 april t.o.m. 13 maj 2017. Planförslaget har skickats till ett flertal remissinstanser samt varit utställd i Stadshuset. Nedan redovisas de yttranden som inkommit under samrådstiden och kommenteras om det finns anledning.

Efter samrådskedet har kommunen delat upp detaljplan för Sunds verksamhetspark i två delområden och detaljplaner fortsatt benämnda som detaljplan för del av Sund 4:6 (Norra) och detaljplan för del av Sund 4:6 (Södra). Därav finns två samrådsredogörelser i detta ärende, en upprättad för Sund 4:6 (Norra) i augusti 2017 och denna som upprättats i december 2018.

Detaljplan för del av Sund 4:6 (Norra), Mariestad centralort, Mariestads kommun vann laga kraft 2017-12-26 (1493-P2018/3).

INKOMNA YTTRANDE

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen möjliggör etablering av nya verksamheter i attraktivt skyltläge utmed E20, samt att tankar finns om att tillgängliggöra mark utmed Tidan för promenader och rekreation. Närheten till E20 och Tidan gör dock att frågor som rör bland annat säkerhet (farligt gods, geoteknik och översvämningrisk) samt strandskydd måste beaktas i det fortsatta planarbetet för att säkerställa lämplig markanvändning och undvika prövning. Vidare måste planförslaget utformas med beaktande av den framtida dragningen och utformningen av E20, vilket i dagsläget inte är fastlagt. Detta för att undvika skada på riksintresse för kommunikationer.

Länsstyrelsen noterar att planförslagets markanvändning överensstämmer till en liten del med kommunens översiktsplan från 2003. Planförslaget finner dock något bättre stöd i FÖP Mariestad, antagen 2013. Kommunen har även arbetat fram ett program, antaget 2015, för Sunds verksamhetsområde. Programmet stämmer i stort med FÖP Mariestad förutom det område för solcellspark som tillkom i delområdets sydvästra hörn inför programmets antagande.

Det nu aktuella planförslaget följer i stort programmets inriktning. Kvartersmark för verksamheter har dock tillkommit i planområdets nordvästra hörn. Vidare ianspråkta mark för solcellsparken i sydväst en större yta än i programmet. En betydande del av solcellsparken hamnar inom strandskyddsområde. Att parken inkräktar på strandområdet innebär, förutom konflikt med strandskyddets syften, även avvikelser från kommunens ambition i översiktsplanerna att skapa stråk utmed Tidan och kompensation med naturmark för den jordbruksmark som bebyggs.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör hälsa / säkerhet, riksintresse och strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

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.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om

dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Riksintresse kommunikationer

Det formella planarbetet inför ändringarna av E20 har inte kommit igång. Tidig dialog har förts för några år sedan. Faktiska förslag till lokalisering kommer att samrådas under hösten 2016. Det är först runt årsskiftet 2016/2017 som vägens troliga sträckning och korridor är mer fastlagd. I detta sammanhang behandlas även eventuell passage under bro över Tidan (och vad denna åtgärd kräver i markanspråk), samt trafikplatsers utformning och läge.

Innan vägplanen har kommit så långt får åtgärder enligt planförslaget anses innebära befarad skada på riksintresset för kommunikationer. Ett planförslag som inte beaktar vägens framtida utformning kan komma att påverka framkomlighet till och på E20 samt trafiksäkerheten på densamma negativt. Länsstyrelsen rekommenderar därför att kommunen att för tät dialog med Trafikverket i det fortsatta planarbetet. Planprocessen bör löpa parallellt med vägplanens hantering av E20:s dragning och korridor.

Strandskydd

Området berör delvis strandskyddsområdet för ån Tidan. I den del där kommunen har planerat för byggnation av solcellspark går kvartersmarken in till ca 50 m från ån.

Kommunen åberopar 7 kap. 18 c § punkten 5 miljöbalken (MB) – att marken behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området – som särskilt skäl för att strandskyddet ska kunna upphävas. Det som anges utgöra det angelägna allmänna intresset, som inte kan genomföras utanför strandskyddsområdet, är att tillskapa ytterligare mark för småindustrier och handel för Mariestads utveckling. Länsstyrelsen ser dock att den yta som enligt planen ligger inom strandskyddsområdet inte direkt är den markanvändning som anges utgöra allmänt intresse.

Kvartersmark inom strandskydd avses tas i anspråk för att etablera en solcellspark. Det finns i planhandlingarna ingen utredning som påvisar att området är det bäst lämpade för denna anläggning, eller att anläggningen inte skulle kunna genomföras på en annan plats (i närområdet eller i kommunen) som ligger utanför strandskyddsområde. Planbeskrivningen anger att föreslagen markanvändning inte strider mot strandskyddets syften.

Länsstyrelsen befarar att anläggandet av en solcellsparken högst troligt medför att ytan kommer att hägnas in, eller i vart fall att områdets karaktär och värden för friluftslivet kommer att påverkas av solpanelerna. Man kan även befara att marken kommer att grusas upp eller på annat sätt beredas inom området. En uppgrusning av marken i solcellsparken medför ökad risk för framtida behov av kemikaliebehandling av oönskad växtlighet i området. Länsstyrelsen vill därför hävda att strandskyddets båda syften motverkas.

Länsstyrelsen anser att det särskilda skälet i punkten 5 inte

är applicerbart på föreslagen solcellspark eftersom det saknas utredning som visar att den inte kan förläggas på annan mark som inte är strandskyddad.

Transporter med farligt gods

Risken för en olycka med farligt gods inblandad bedöms av kommunen som mycket liten på grund av en rad faktorer som anges i planbeskrivningen. En av faktorerna handlar om ombyggnaden av E20 och att risken kommer att reduceras kraftigt i och med att vägen mötessepareras och att sidoräckan mot den planerade bebyggelsen kommer till.

När planen är antagen gäller den som förutsättning för lämplig markanvändning. Markanvändningen i planområdet måste ha en acceptabel risknivå både före (med de förhållanden som gäller idag) och efter en planerad ombyggnad av väg E20. Länsstyrelsen anser därför att det behöver finnas ett sidoräcke vid vägen när byggnation sker närmast E20 oavsett om det blir före eller efter en ombyggnad av E20. Kommunen måste säkerställa detta genom dialog och eventuella avtal med Trafikverket innan planen antas.

Ett skyddsavstånd är generellt att föredra framför andra skyddsåtgärder. Länsstyrelsen anser att det är bra att det i planbeskrivningen föreslås ett minimiavstånd mellan asfaltkant och närmaste byggnad på 50 meter.

Plankartan ger dock uppfattningen att det är 50 meter byggnadsfritt till vägmitt på vissa ställen. Länsstyrelsen förutsätter att detaljplanen möjliggör ett skyddsavstånd på 50 meter till väggkant både till den befintliga E20 och den ombyggda E20. Detta måste säkerställas/kontrolleras innan planen antas.

Risk för översvämning

Planen beskriver risken för översvämning och att det främst rör sig om stigande vattennivåer i Tidan. I planen redogörs för vattennivåer i Tidan och vad nivån kan bli vid höga vattenflöden. Referens görs även till den översiktliga översvämningsskartering som Räddningsverket tog fram för Tidan år 2006.

En ny uppdaterad översvämningsskartering togs fram 2015. Denna skartering bör i stället redogöras för i planhandlingen. Skarteringen från år 2015 visar ett 100-årsflöde på +54 m och ett beräknat högsta flöde på +56 meter över havet i RH2000. Dessa nivåer är något högre än de som anges i planbeskrivningen. I den nya portalen för översvämningsshot som finns på MSB:s hemsida visas skarterade vattendrag. Beräknat högsta flöde som är baserat på den nya höjddatan från Lantmäteriet visar att en större del av området riskerar att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde.

Länsstyrelsen gör ändå bedömningen att den nivå för färdigt golv som anges i planen är acceptabel. Länsstyrelsen anser dock att planbestämmelsen om nivå för färdigt golv är otydlig. Den anger att ”Färdigt golv i nya byggnader får inte utan särskilda åtgärder läggas lägre än nivån +55”. Det öppnar för att färdigt golv kan utföras under +55 om riskreducerande åt-

gårder görs. Planbeskrivningen (och plankartan med bestämmelser) anger inte vad dessa särskilda åtgärder innebär. Är det åtgärder på enskilda fastigheter? Är det åtgärder i ett större perspektiv och som behöver utföras utanför enskild fastighet/tomt för att undvika vatteninströmning för ett större område? Detta måste klargöras och eventuella tillägg göras i planbeskrivning och/eller planbestämmelser. Viktigt är även att säkerställa att funktionskraven uppfylls i detta sammanhang.

Geoteknik

Länsstyrelsen anser, i likhet med SGI (se yttrande daterat 2016-04-26) att stabilitets och erosionsförhållandena utmed Tidans strand måste klarläggas i syfte att säkerställa att föreslagen markanvändning (exempelvis gångväg, bryggor och solenergianläggning) är lämplig.

Råd enligt PBL och MB

I planbeskrivningen anges att det i området finns vissa naturvärden i form av ”våta diken”. Öppna diken i jordbruksmark är skyddade av det generella biotopskyddet. Länsstyrelsen kan inte se att det finns mer än ett öppet dike i området och det utgör en del av den bäck som kommer in i området vid Sandbäcken. Ansökan om dispens ska göras innan planen antas. Utformning av dagvattendammar och öppna diken i anslutning till dessa ska vara slutligt projekterade vid ansökningstillfället och ingå i ansökan som förslag till kompensation för de öppna diken som man vill ta bort inom planområdet. Kommunen bör även ta ställning till om tekniska anläggningar (för rening, pumpning osv) behövs i anslutning till dagvattendammarna. Dessa anläggningar kan kräva särskilda egenskapsbestämmelser, alternativt reglerad markanvändning. Hänsyn bör även tas till anläggningarnas förenlighet med strandskyddets syften.

I beteckningen H ryms även restaurang. En sådan markanvändning är föreslagen i kvartersmark intill E20 och cirkulationsplatsen. Länsstyrelsen rekommenderar att restaurangdelen placeras så långt från E20 som möjligt inom detta område och att en eventuell uteservering inte vetter mot E20.

I planbeskrivningen står det att ”Generella rekommendationer från länsstyrelser i Sverige anger att en riskhanteringsanalys ska genomföras när nya detaljplaner upprättas eller ändras inom 150 meter från väg eller järnväg avsedd för farligt gods”. De rekommendationer som hänvisas till är inte ”från länsstyrelser i Sverige” utan den riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods som är framtagen av länsstyrelserna i Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län år 2006.

I den högra spalten finns en detaljerad tabell för zonindelning. Den är inte från ovan nämnda Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Det är lämpligt att det framgår var tabellen kommer ifrån. Det står i planbeskrivningen att både E20 och Väg 201 är primära transportleder för farligt gods. E20 är en rekommenderad primär transportled för farligt gods medan väg 201 är en rekommenderad

sekundär transportled för farligt gods.

Naturvårdverket allmänna råd med riktvärden för externt industribuller, RR 78:5, som utgick från miljöskyddslagen, har upphävts. Dessa har ersatts av Naturvårdsveterkets rapport 6538, Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller. Man bör ändra och hänvisa till den gällande vägledningen i planbeskrivningen.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Arkeologi

Arkeologisk utredning pågår för en korridor längsmed E20 inför val av lokalisering och åtgärder. Resultaten av denna utredning bör inväntas – precis som lokaliseringen för E20 bör inväntas. Därutöver krävs arkeologisk utredning för planområdets norra del, som komplement till den utredning som görs med anledning av vägplanen. Kontakta Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet för samråd om arkeologifrågorna.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Noteras bör dock att utförligare utredning kommer att krävas för solcellsparken enligt vad som anges ovan.

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att mellankommunal samordning blir olämplig, eller att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas.

Kommentarer

Efter att planen varit föremål för samråd och inför granskning av detaljplanen har Trafikverket utrett lämplig placering och utformning av E20 inkl. bron över Tidans mellan trafikplatserna Haggården och Ullervad. Trafikverket har föresatt kommunen med underlag som visar möjlig närmsta sträckning för E20 till planområdet. Trafikverket planerar att samråda förslag till vägplan under början av 2019. Inför antagande av detaljplanen ska slutlig avstämning med Trafikverket om plangränsens södra sträckning ske.

I granskningshandlingen har föreslagits att den planerade solcellsparken flyttas till mark som inte omfattas av strandskydd.

Till granskningskedet har kommunen tagit fram en riskutredning med avseende på olyckor med transporter av farligt gods. I plankartan har bestämmelser införts för att ny bebyggelse ska vara lämplig med avseende på risken till olyckor med farligt gods.

Planen revideras utifrån det senaste underlaget avseende risken till översvämning. Bestämmelse om färdig golvhöjd förtydligas.

Till granskningshandlingen har en stabilitetsutredning, upprättad 2016-10-31 av BG&M Konsult AB tagits fram med anledning av de synpunkter som länsstyrelsen och SGI framfört.

I samband med antagande av detaljplan för del av Sund 4:6 (Södra), Mariestad centralort, Mariestads kommun har kommunen ansökt och blivit beviljade dispens från biotopskydd samt anmält vattenverksamhet.

Planbeskrivningen revideras enligt länsstyrelsens synpunkter an-

gående riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods, tabell för zonindelning, rekommenderad primär resp. rekommenderad sekundär transportled för farligt gods för E20 och väg 201 samt Naturvårdsverkets rapport 6538, Vägledning om industri- och annat verksamhetsbullen.

LANTMÄTERIET

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra fastighetsbildningsåtgärder så som avstyckningar av nya fastigheter. Eventuellt kan tillskapandet av rättigheter komma att bli nödvändigt.

Kommentar

Ingen erinran. E-post med frågor av mindre betydelse har skickats till Maria Nilsson, Mariestads kommun.

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 utarbetande av ny plan säkerställas med en egenskapsbestämmelse.

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

Fastighetsindelingsbestämmelser kan användas när endast en lösning för utformning av fastigheter eftersträvas. Ett typexempel är att undvika problemet med "först till kvarn" när gränsdragning inom ett kvarter ska avgöras. Andra exemplet på när fastighetsindelingsbestämmelser kan vara aktuellt är när en gemensamhetsanläggning eller ett servitut måste lokaliseras på ett visst sätt inom ett kvarter. Omvänt kan fastighetsindelingsbestämmelser vara ett hinder om alternativa lösningar är möjliga vid genomförandet.

Kommentarer

Yttrandet noteras.

TRAFIKVERKET

Projektering av den ombyggda vägsträckan förbi Mariestad har nyligen påbörjats och byggstart är planerad till 2019. Första steget i processen är att utreda vilket lokaliseringsalternativ som ska väljas. Det är därmed mycket osäkert om E20 byggs på det sätt som planen förutsätter.

Mellan trafikplats Haggården och trafikplats Ullervad kommer med största sannolikhet E20 gå i befintlig sträckning. Förbi detaljplaneområdet kommer dock troligtvis vägens

linjeföring justeras. Vägområdet kommer också utvidgas på grund av att den nya vägen blir bredare. Det är oklart åt vilket håll det är mest fördelaktigt att bredda vägen. Utformning av trafikplatserna på sträckan kommer inte att bestämmas förrän i ett senare skede men de kommer att ingå in den korridor som tas fram. Dessa osäkerheter gör att Trafikverket menar att det är olämpligt för kommunen att gå vidare med detaljplanen innan Trafikverket har kommit så långt i processen att korridorbegränsningar tagits fram.

Mariestads kommun är medfinansier till E20-objektet och kommer att vara en aktiv part i hela processen. Därmed har kommunen möjlighet att i samrådsprocessen ge synpunkter på hur vägen ska utformas för att även möjliggöra framtida kommunal exploatering så som den planförslaget föreslår.

Trafikverket avstyrker planförslaget vid denna tidpunkt av hänsyn till riksintresset E20. Objektet E20 förbi Mariestad syftar till att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten för riksintresset. För att måluppfyllelsen ska bli så stor som möjligt är det viktigt att handlingsmöjligheterna inte begränsas i ett tidigt skede.

Kommentarer

Kommunen har efter förslag till detaljplan varit föremål för samråd fortsatt fört dialog med Trafikverket angående sträckning av E20 mellan trafikplatserna Haggården och Ullervad. Trafikverket har efter samrådet utrett lämplig placering och utformning av E20. Trafikverket har därefter översänt underlag som visar möjlig närmsta sträckning för E20 till planområdet.

SGI

Statens geotekniska institut (SGI) har av Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och sättningsfrågor samt miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av verksamheter i form av småindustri, hantverk, volymhandel, kontor och lager. I förslaget ingår även ett område för solenergianläggning.

Underlag

- Planbeskrivning och plankarta upprättade av Mariestads kommun mars 2016.
- Översiktlig geoteknisk utredning, PM Geoteknik, Sund 1:1, Detaljplan, Mariestads Kommun, upprättad av WSP 2010-06-14.

SGI:s synpunkter

Planområdet ligger i anslutning till Mariestads tätort och gränsar i väster till Tidån och i öster till väg E20.

Jorden utgörs, enligt handlingarna, huvudsakligen av lera. Ur PM Geoteknik framgår att leran är högsensitiv (känslig för störningar).

Stabiliteten för planområdet och mot Tidan har endast mycket översiktligt bedömts. I PM Geoteknik redovisas en rad bedömda lastbegränsningar inom området för att området ska bibehålla tillräcklig stabilitet. Rådande stabilitet utmed Tidan har dock inte alls värderats och något underlag i form av beräkningar redovisas inte. Erosionsförhållandena utmed Tidan har inte heller bedömts. Noteras bör att den geotekniska utredningen endast är översiktlig.

Vi rekommenderar att de geotekniska förutsättningarna för planförslaget närmare klarläggs i planskedet. Aktuella frågeställningar är stabiliteten utmed Tidan liksom erosionsförhållandena längs Tidans strand. Noteras bör att gångvägen planeras parallellt med och nära Tidan, dessutom medges i planen områden för bryggor i Tidan. I planens södra del medges vidare område för solenergianläggning ca 30–40 m från Tidan. Eftersom leran är högsensitiv kan ett eventuellt initialskred i strandkanten utvecklas bakåt och beröra relativt stora områden.

Stabiliteten bör utredas enligt IEG Rapport 4:2010 med detaljerad utredningsnivå, alternativt enligt IEG Rapport 6:2008, med beaktande av de anläggningar som planen medger (kvartersmark, bryggor, gångvägar och dagvattendammar). Särskilt måste ev. skredutveckling m.h.t. den högsensitiva leran analyseras. Krävs restriktioner (t.ex. lastbegränsningar som nu föreslagits i den översiktliga utredningen) eller åtgärder bör dessa tydligt redovisas och säkerställas i planen, på ett plantekniskt godtagbart sätt. Erosionsförhållandena bör värderas i ett tidsperspektiv som svarar mot minst anläggningarnas förväntade livslängd med beaktande av förväntade klimatförändringar. Krävs erosionsskydd eller särskilda skyddszoner bör dessa säkerställas i planen. Noteras bör att för att anläggning av erosionsskydd i vattendrag kan särskilt tillstånd krävas.

Vi noterar att planbestämmelse om lägsta nivå färdigt golv har införts m.h.t. risk för översvämning. Vi har inget underlag för val av lämplig nivå men anser att det är angeläget att det regleras i planen.

Sammanfattningsvis anser vi att stabilitets- och erosionsförhållandena närmare bör utredas i planskedet för att värdera planförslagets lämplighet m.h.t. de geotekniska säkerhetsfrågorna.

Kommentarer

Efter förslag till detaljplan varit föremål för samråd har BG&M Konsult AB på uppdrag av Mariestads kommun tagit fram en stabilitetsutredning med utgångspunkt i vad som föreslogs i samrådshandlingen samt i enlighet med SGI:s samrådsyttrande. Stabilitetsutredningen visar på att med hänsyn till planerad byggnation samt markförhållanden inom området bedöms stabiliteten som betryggande.

TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

Kommunens VA-anordningar är utformade för hushållsbehov. För vattenkrävande industrier eller industrier som släpper ett spillvatten som skiljer sig från hushålls spillvatten kan det bli nödvändigt med egna installationer på fastigheten, så som vattenreservoar eller reningsanläggning för spillvatten. Sådana installationer bekostas av fastighetsägaren. Det är önskvärt att det framgår av planbeskrivningen.

Under rubriken **Teknisk försörjning** och underrubriken *Vatten och avlopp*, sida 18, kan andra och tredje stycket slopas.

Under rubriken **Teknisk försörjning** och underrubriken *Dagvatten*, sida 18, bör enheten regleras så att reglervolymen anges i kubikmeter.

Under rubriken **Ekonomiska frågor** och underrubriken *Gatukostnader*, sida 27, bör sista meningen omformuleras till: *VA-arbeten bekostas av VA-kollektivet fram till varje fastighetsgräns. Anläggningsavgifter tas ut för varje fastighet enligt vid färdigställandet gällande VA-taxa. Fjärrvärme bekostas av Vänerenergi AB.*

Kommentarer

Planbeskrivningen revideras enligt nämndens synpunkter.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Kvartersmark

Miljö- och byggnadsförvaltningen anser att planbeteckningar behöver ses över med avseende på specificerade åtgärder. G behöver kompletteras med 1 om avsikten är att drivmedelsförsäljning ska utgå. Specifikationen för fordonsservice bör utgå och ersättas med enbart fordonsservice. (då kan även t.ex. båtservice ingå)

Det bör övervägas om fastigheternas utnyttjande grad ska ökas för att inte förhindra större byggnationer eller framtida tillbyggnader.

Det är viktigt för området att det i genomförandet blir genomtänkta gång och cykelbanor samt busshållplatser som underlättar förbindelser till och från området utan bil. Enligt energiplanen ska externa handelsområdet ha goda förbindelser med kollektivtrafik. En bro över Tidan skulle underlätta för cykel- och gångtrafikanter att lättare passera mellan sund och Haggården.

Det bör övervägas om området som är natur i planen ska utvecklas och möjliggöra park med mindre servering t.ex. glasskiosk, café.

Översvämningsrisker

En ny översvämningskartering för Tidan presenterades av MSB under 2016. Denna bör tas med i bedömningen av översvämningsrisker inom området då den har mer tillförlitliga data än tidigare kartering från 2006. Solcellsanläggningen ligger inom ett område som enligt denna kartering skulle översvämmas vid ett 100-års flöde. För anläggningar/delar inom denna som är känsliga för översvämning bör det finnas en bestämmelse om grundläggningshöjd eller liknande.

Dagvatten

Området kommer på grund av sin karaktär att ha stor andel hårdgjord yta varför det kan bli känsligt för översvämning i samband med kraftiga regn. Förslaget dagvattensystem med, planteringar, öppna diken och fördröjningsmagasin är ett bra sätt att ta sig an problemet på. Det bör ändå övervägas om det ska införas bestämmelser om minimering av andelen hårdgjord yta.

N1 bör kunna utgå från plankartan och tillhörande text läggas till under rubriken byggnadsteknik.

Naturmiljö

Det är av hänsyn till fiskefaunan önskvärt att en skuggande trädridå kan etableras utmed stranden i de delar av området där så är möjligt med hänsyn till befintlig ledningsgata. Trädraden kan utformas så att den får en parkkaraktär, det viktiga är den skuggande effekten för att hålla ned vattentemperaturen. Nedströms Sunds handelsområde finns lämpliga lek- och uppväxtområden för bl.a. öring. På sikt bör möjligheten till markförläggning av elledningarna övervägas, då detta skulle underlätta bibehållandet av en sådan trädrad, liksom nyttjandet av grönytan för rekreatiönsändamål.

Strandskydd

Det bör finnas en avgränsning av solcellsparken ned mot Tidan, i form av plantering eller liknande, så att det blir tydligt hur strandpromenaden går och att den är tillgänglig för allmänheten. En planbestämmelse om sådan markering bör införas i plankartan.

I planbeskrivningen anges att strandskyddet avses upphävas inom kvartersmark samt inom vattenområde markerat W1, planerade bryggor. På plankartan anges dock bara att strandskyddet kvarstår inom områden med W1 krävd dispens för anläggning av bryggorna jämte anmälan om vattenverksamhet.

Information

Texten om byggnader och utemiljö kan utgå då kraven på tillgänglighet regleras i Plan- och bygglagen och bedömningar görs i samband med bygglov.

Avsnittet gestaltning som detaljplanen syftar till, innehåller många bra idéer och tankar kring hur området ska komma att utformas och gestaltas i sin helhet för att uppfylla krav kring arkitektur och materialval. Området kommer att bli väl synligt från E20 och därför behöver det ges en bra helhetsbild för förbipasserande. Som texten är utformad ger det dock

Miljö- och byggnadsförvaltningen små utrymmen att styra utformningen i varje enskilt bygglov då det saknas tydliga bestämmelser. Planavdelningen behöver därför överväga om det ska införas planbestämmelser som reglerar utformningen eller om det ska hanteras i exploateringsavtal i samband med försäljning av marken. Ambitionerna runt Miljö och arkitektur bör också tydligt framgå i syftet med planen.

Om samordning mellan skyltar ska ske behöver det tas fram ett skyltprogram för området.

Kommentarer

Till granskningshandlingen har planbeteckningar reviderats.

Dagvattenfrågan ska utredas ytterligare innan planens antagande.

Planenheten delar miljö- och byggnadsnämndens synpunkter angående etablering av skuggande trädridå längs stranden vid Tidan. Utöver angivna effekter bidrar även plantering av rätt typ av träd till markens stabilitet.

Det område som i samrådshandlingen omfattades av strandskyddsbestämmelser har i granskningshandlingen föreslagits för naturmark.

Avsikten är inte att i plankartan reglera utseende och utformning i någon större omfattning.

VÄNERENERGI

Avdelningen för fjärrvärme

VänerEnergis fjärrvärmeavdelning har inget att erinra om förslaget till rubricerat detaljplane förslag, men vill påpeka att fjärrvärme finns etablerat längs Västerängsvägen, vilket innebär att de föreslagna industri- och handelstomterna med fördel skulle kunna anslutas till VänerEnergis fjärrvärmenät.

Avdelningen för elnät

Avdelning Nät VänerEnergi AB lämnar härmed följande yttrande över detaljplan för Sunds verksamhetspark.

- Bifogat finns en karta med föreslagna E-områden för transformatorstationer. Vår preliminära bedömning är att det krävs minst 4 st. transformatorstationer för eldistributionen inom området.
- Ytterligare plats för tillkommande transformatorstationer behövs inom det E-område som är upptaget för solcellsanläggningen. Antal stationer kan variera mellan 1-2 st. beroende på installerad effekt på solcellsanläggningen.
- Sedan vill vi upplysa om att samtliga byggnader/verksamheter kommer att kunna anslutas till fibernätet. Fiberkabel/kanalisation kommer att samförläggas med elnätet.

Kommentarer

Informationen tillföres planbeskrivningen i den omfattning den är tillämplig utifrån de förändrade förutsättningarna gällande bl.a. planområdets omfattning.

VÄSTTRAFIK

Västtrafik har tagit del av Detaljplan för Sunds verksamhetspark, Mariestads centralort och vi ser positivt på att planområdet ligger i nära anslutning till kollektivtrafiken. I övrigt har vi har inga synpunkter.

Kommentarer

Noteras.

VATTENFALL

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

Kommentarer

Noteras.

SKANOVA

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

I nordöstra delen av planområdet har Skanova ett kabel-/kanalisationsstråk, vilket är av stor betydelse för tele- och data-trafiken i området. Ledningsrätt finns för anläggningen.

Skanova önskar att u-område inläggs i planen för detta stråk. Svårbedömt om u-området utefter den norra plangränsen innefattar nämnd anläggning. I naturområdet är det viktigt att inga träd planteras vars rötter kan skada anläggningen.

Skanova har för övrigt inget att invända mot planprogrammet.

Kommentarer

Skanovas synpunkter har inarbetats i detaljplan för del av Sund 4:6 (Norra).

SYDPORT FÖRETAGSFÖRENING

Sydport Företagsförening Mariestad, då Företagspark Haggården, lämnade 2011 10 12 samråd på då remitterat planprogram för Sund 1:1. Föreningen förväntade sig då att i den slutliga detaljplanen för Sunds verksamhetsområde såväl angränsningen till utvecklingsom - rådena Haggården, Hindsberg och Horn som det gemensamma utvecklingsarbetet för områdena å ömse sidor Tidans skulle beskrivas. I den nu föreliggande planen har våra förväntningar kommit på skam. Sydport Företagsförening lämnar trots detta samråd på detaljplanen i sin nuvarande utformning.

Detaljsynpunkter

Sydport Företagsförening återupprepar förväntningen om en sammanfattande, om än kort, beskrivning av kommunens utvecklingsarbete av områdena enligt ovan. Det är ju inom de områdena, som näringslivsutvecklingen i Mariestad kan ta fart! I en över områdena gemen – sam, planerad utveckling,

stödd på minst en broförbindelse, utöver E 20 och ett å ömse sidor av Tidans stränder fungerande grönområde, en ”lunga”. Tankarna runt kraven på områdets gestaltning och synpunkter på utformningen av E 20 -nära byggnader är bra. Det föder en idé om ett samarbete mellan näringsliv, kultur och teknik inom området eller ett delområde, ett samarbete, som kan skapa ett besöksmål, inte bara för företagsbesökare, utan även för andra, intresserade av utveckling. Mariestads arbete med uthållig utveckling kan få ett ansikte.

Kommentarer

Noteras.

PLANENHETEN

Adam Johansson

Tf. planchef