



**MARIESTAD**

# Samrådsredogörelse

Detaljplan för Tidavad 4:16,  
Tidavad, Mariestads kommun

April 2022

## Kontaktuppgifter

Mariestads kommun

Planenheten

Besöksadress: Stadshuset, Kyrkogatan 2

Telefon: 0501-75 50 00

E-post: [info@mariestad.se](mailto:info@mariestad.se)

## Inkomna yttranden

Yttranden har kommit in enligt nedanstående förteckning. Yttrandena återges i sin helhet och kommenteras därefter av kommunen.

1. Länsstyrelsen, 2021-04-15
2. Lantmäteriet, 2021-04-14
3. Trafikverket, 2021-03-24
4. Statens geotekniska institut, 2021-04-09
5. Tekniska nämnden, 2021-04-20
6. Miljö- och byggnadsnämnden, 2021-04-06
7. Avfallshantering Östra Skaraborg, 2021-03-26
8. Räddningstjänsten östra Skaraborg, 2021-03-23
9. Västtrafik, 2021-04-14
10. Postnord, 2021-03-29
11. Skanova, 2021-04-07
12. Vattenfall, 2021-03-31
13. Svenska kraftnät, 2021-04-15
14. Ellevio, 2021-0416
15. Yttrande 1, 2021-04-15

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget samt överväga dessa i ett tidigt skede av processen. Kommunen ska samråda om förslag till detaljplan med bland annat länsstyrelsen, lantmäteriet, kända sakägare och boende som berörs.

Förslag till detaljplan för Tidavad 4:16, Tidavad, Mariestads kommun har varit föremål för samråd under perioden 17 mars 2021 till 15 april 2021. De synpunkter som kommit in under samrådstiden samt kommunens ställningstagande och förslag till förändring av planförslaget med anledning av synpunkterna redovisas i denna samrådsredogörelse. Av samrådsredogörelsen framgår vilka synpunkter som tillgodosetts samt vilka kommunen inte kunnat beakta och skälen till detta.

## Länsstyrelsen

### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

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

För att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen behöver kommunen:

- Utreda och vid behov åtgärda översvämningsrisk
- Åtgärda trafiksäkerhetsproblem
- Beskriva geologiska och geotekniska förhållanden
- Beskriva påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten

För att säkerställa planens förenlighet med PBL och MB bör kommunen även:

- Beakta kulturmiljön och kulturvärdena på platsen

Det är positivt att en av de biotopskyddade alléerna samt stenvallen har skyddats i plankartan, men kommunen kan med fördel komplettera planbeskrivningen med information om de andra skyddade alléträden.

### 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 PBL 11 kap. 10§**

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 (både MB kap 3 och 4
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet, med avseende på översvämning, olyckor och geoteknik, samt miljökvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### **Översvämningsrisk behöver utredas och vid behov åtgärdas**

Kommunen skriver att det finns risker för översvämning i Tidavad kopplade till höga vattenflöden i Tidan. Kommunen beskriver dock inte hur allvarlig denna risk bedöms vara för det aktuella planområdet. Däremot skriver kommunen att klimatanpassningsåtgärder behöver studeras vid planläggning. Länsstyrelsen delar inte denna bedömning. Kommunen behöver måste utreda markens lämplighet för önskad användning innan detaljplanen antas.

Om bebyggelsen inte hotas av översvämning vid beräknat högsta flöde krävs inga åtgärder till följd av översvämningsrisk från Tidan. I annat fall är åtgärder dock befogade och dessa behöver då beskrivas, motiveras och säkerställas.

Länsstyrelsen noterar att det finns en lågpunkt i området och att kommunen bedömer att befintlig byggnad, tack vare upphöjd husgrund, är skyddad från översvämning, samt att vägen är skyddad genom att den är belägen i norr. Länsstyrelsen noterar även att befintlig byggnad är drygt 500 m<sup>2</sup>, men tillåten byggnadsarea är hela 2000 m<sup>2</sup>. Det innebär att avsevärt mycket större yta kan tillåtas att hårdgöras vilket kan förväntas öka riskerna kopplade till översvämning vid skyfall enligt Länsstyrelsens bedömning. Kommunen behöver redovisa konsekvenserna av ett klimatanpassat 100-årsregn både inom och

utanför planområdet för att visa att markanvändningen inte är olämplig.

Vidare måste kommunen säkerställa att ny bebyggelse får tillräckligt skydd, baserat på kommunens konsekvensbedömning. Om det bedömdes att befintlig byggnad var skyddad på grund av upphöjd husgrund så är detta en tydlig indikation på att planbestämmelser för att skydda bebyggelsen är nödvändiga. Det kan handla om att fler åtgärder än att höja upp husgrunden behövs för att markanvändningen ska kunna anses lämplig.

#### **Trafiksäkerhetsproblem behöver åtgärdas**

För att undvika eventuell byggnation som skymmer sikten i befintlig anslutning och därmed orsaka trafiksäkerhetsproblem behöver kommunen reglera detta i plankartan.

Detaljplanen reglerar inte anslutningar mot väg 2931 och planbeskrivningen bör därför kompletteras med information om att detta kräver tillstånd enligt Väglagen 39§. Se Trafikverkets yttrande, daterat 2021-03-24, för mer utförliga synpunkter.

#### **Geologiska och geotekniska förhållanden behöver beskrivas**

Utifrån SGU:s jordartskarta så utgörs de ytliga jordlagren inom detaljplaneområdet generellt av sandig morän. Öster om detaljplaneområdet utgörs dessa av glacial lera. Kommunen har inte utfört några geotekniska undersökningar inom området. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

För att förtydliga att risk för människors hälsa och säkerhet inte föreligger, med avseende på de geotekniska förutsättningarna, behöver befintligt planunderlag kompletteras med en skrivelse om de geologiska och geotekniska förhållandena som en del i det fortsatta planarbetet. Se yttrandet från Statens Geotekniska Institut, daterat 2021-04-09, för att ta del av skrivelsen i sin helhet.

#### **Påverkan på miljökvalitetsnormer för vatten behöver beskrivas**

Kommunen har inte beskrivit hur planens genomförande förväntas påverka miljökvalitetsnormen för vatten. Den vattenförekomst som behöver beaktas är Tidan, sträckan Knutstorp till Per-Larsgården, med dess fastställda miljökvalitetsnormer. Den

ekologiska statusen bedöms idag vara måttlig. En faktor som bidrar till att god status idag inte kan uppnås är näringsämnen genom påverkan från urban markanvändning. Enligt nu gällande Miljökvalitetsnorm ska god ekologisk status vara uppnådd senast år 2027.

Om dagvatten ska avledas till befintligt dagvattennät behöver kommunen beskriva hur detta kan göras utan att belasta recipienten ytterligare. Kommunen bör beskriva om dagvattenhanteringen följer de riktlinjer som tagits fram ” policy för hantering av dagvatten i Mariestads kommun”. Länsstyrelsen förordar att dagvatten fördröjs och renas lokalt innan det släpps till recipient. Planområdet karaktäriseras av morän, vilket innebär att det borde finnas goda möjligheter för infiltration av dagvatten. Vid dimensionering av en dagvattenanläggning ska klimatfaktorn medräknas.

### **Råd enligt PBL och MB**

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

### **Kulturmiljön och kulturvärdena på platsen bör beaktas**

Aktuellt planområdet ligger inom kommunalt utpekad kulturmiljö, Tidavads kyrkby, och miljön är därmed att betrakta som kulturhistoriskt värdefull miljö.

Plankartans föreslagna byggnadshöjd om 8 meter, samt den byggnadsarea som planförslaget medger, ger ett visst incitament till rivning av befintlig bebyggelse till fördel för nybyggnation.

Till bakgrund av ovanstående, samt med hänvisning till hänsynskravet enligt 2 kap. 3§ och 6§ plan- och bygglagen, rekommenderas kommunen att överväga behovet av att tillföra plankartan utformningsbestämmelser eller motsvarande. Dessa kan med fördel kompletteras med en kortfattad karaktärisering av kyrkbyns bebyggelse, att förhålla sig till på ett varsamt sätt vid ombyggnation/nybyggnation. Exempelvis hanterar eventuella utformningsbestämmelser kyrkbyns huvudsakliga takutformning, material (tak, fasader, fönster, dörrar mm) samt kulörer mm.

### **Synpunkter enligt annan lagstiftning**

Positivt att en av de biotopskyddade alléerna samt muren skyddas  
Alléträden i öster och norr är skyddade, vilket innebär att schaktning inte får ske inom ett avstånd av 15\*stamdiametern samt att grenar och bark ska akts. Länsstyrelsen anser att det är positivt att prickmark har lagts ut som skydd för allén och stenmuren i öster, för

att undvika skada. Kommunen kan dock med fördel komplettera planbeskrivningen med information om de skyddade alléträden i norr.

### **Behovsbedömning**

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, vilket framfördes i Länsstyrelsen yttrande daterat 2021-01-14. Således behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

### **Kommentarer**

Inför granskningen har kommunen i planbeskrivningen tydliggjort och motiverat sitt ställningstagande kring översvämningsrisken kopplat till höjda vattenflöden i Tidan.

För att fortsatt kunna möjliggöra en större byggnadsarea än den befintliga på drygt 500m<sup>2</sup> har kommunen inför granskningen tagit fram en skyfallsutredning som redovisar konsekvenserna av ett klimatanpassat 100-årsregn. Eventuella åtgärder har tillskrivits planhandlingarna.

Trafiksäkerheten har setts över och nödvändiga åtgärder tillförts planhandlingarna inför granskning.

Planhandlingarna har inför granskningen kompletterats med ett PM för geoteknik samt en markteknisk undersökningsrapport. Beskrivning av de geotekniska förhållandena har därmed adderats till planhandlingarna inför granskningen.

Inför granskningen har beskrivning om miljö kvalitetsnormerna för Tidan och detaljplanens påverkan på dessa tillförts. Vad gäller dagvatten förordar kommunen i granskningshandlingarna att fördröjning sker lokalt inom fastigheten i riktlinje med ”Policy för hantering av dagvatten i Mariestads kommun”, dessutom har största tillåtna byggnadsarea minskats till 1500m<sup>2</sup> istället för samrådsförslagets 2000m<sup>2</sup>.

Kommunens avsikt är inte att riva befintliga byggnader, men kommunen vill heller inte hindra nybyggnation. Till granskningsskedet har som tidigare nämnts även byggnadsarean minskat något.

Information om allén i norr har tillförts granskningshandlingarna.

### **Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade mars 2021) har följande noterats:



Delar av planen som bör ses över

### **GRÄNSER MED 0,1 m KVALITET**

Samtliga gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med förhållandevis god kvalitet (0,1m) med denna kvalitet kan vara missvisande. Punkter som ligger inne med denna kvalitet är ofta transformerade och om de inte har kontrollmätts av kommunen så bör det ske.



### **U-OMRÅDE GENOM BEFINTLIG BYGGNAD**

I plankartan har ett u-område lagts ut rakt genom en befintlig byggnad. I planbeskrivningen står att u-området har lagts ut för att ge befintliga ledningar planstöd och att dessa i nuläget är upplåttna med avtalsservitut. Om byggnaden ska vara kvar, finns det då behov av att planlägga u-området genom byggnaden? Om kommunens avsikt är att byggnaden ska rivas så bör det framgå av planbeskrivningen.

### **Kommentarer**

Gränserna har kontrollmätts inför granskningen, endast en gränspunkt hittades och den hade en differens på mindre än fem centimeter.

Kommunen har tittat närmare på frågan och till granskningen beslutat att ta bort u-området eftersom aktuell ledning enligt avtalsservitut får bibehållas så länge den används för sitt ändamål. Utöver aktuell ledning ser inte kommunen något behov av att ha underjordiska ledningar på platsen längre eftersom tidigare ledningar förflyttats.

### **Trafikverket**

Trafikverket har tagit del av handlingarna gällande rubricerat ärende. Syftet med

detaljplanen är att medge bostadsändamål inom fastigheten Tidavad 4:16. Föreslaget planområde utgörs av fastigheten Tidavad 4:16 och omfattar cirka 3570 m<sup>2</sup>. Området är beläget i Tidavad, väster om väg 2931. Fastigheten är bebyggd och har senast använts som förskola. Befintlig förskolebyggnad planeras byggas om till bostäder och eftersom gällande detaljplan anger att marken är avsedd för skoländamål behövs en ny detaljplan.

### **Statlig infrastruktur**

Trafikverket är väghållare för väg 2931 samt för parallell gång och cykelväg. Årsmedelsdygnstrafiken för väg 2931 uppmättes år 2011 till 350 fordon varav 15 tunga fordon.

### **Trafikverkets synpunkter**

För att Trafikverket ska kunna bedöma hur detaljplanens intentioner påverkar statlig väg måste trafikalsstring redovisas för tänkt exploatering.

Trafikverket anser att prickmark bör införas mot väg 2931 även på mark för ”Tekniska anläggningar” för att undvika eventuell byggnation som skymmer sikten i befintlig anslutning.

Detaljplanen reglerar inte anslutningar mot väg 2931 och vi är medvetna om att risken för att en ny anslutning kommer att byggas mot väg 2931 är liten men planbeskrivningen bör ändå kompletteras med att detta kräver tillstånd enligt Väglagen 39 §.

### **Övrigt**

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

### **Kommentarer**

Till granskningsskedet har en trafikalsstring gjorts för området och resultatet inarbetats i granskningshandlingarna.

Prickmarken har justerats inför granskningen.

Information om att anslutning till väg 2931 kräver tillstånd enligt Väglagen 39 § har tillförts granskningshandlingarna.

### **SGI**

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit

rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

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

#### **Underlag:**

1. Planbeskrivning och plankarta med planbestämmelser. Upprättad av Mariestads kommun, daterad 2021-03-03.
2. Undersökning om betydande miljöpåverkan. Detaljplan för Tidavad 4:16. Upprättad av Mariestads kommun, daterad 2020-12-11.

Utifrån SGU:s jordartskarta så utgörs de ytliga jordlagren inom detaljplaneområdet generellt av sandig morän. Öster om detaljplaneområdet utgörs dessa av glacial lera.

Man har inom ramen för rubricerad detaljplan inte utfört några geotekniska undersökningar inom området. Geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion ska klarläggas i planskedet. Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. Framkommer det efter utredning att det erfordras åtgärder eller restriktion för att marken ska vara lämplig ska dessa regleras i detaljplanen.

SGI anser att befintligt planunderlag bör kompletteras med en skrivelse om de geologiska och geotekniska förhållandena som en del i det fortsatta planarbetet.

#### **Kommentarer**

Ett PM geoteknik och markteknisk undersökning har tagits fram inför granskningen. Information om de geotekniska egenskaperna för platsen har därmed tillförts planhandlingarna inför granskning.

#### **Tekniska nämnden**

Tekniska nämndens arbetsutskott har tagit del av samrådshandlingarna gällande detaljplan för Tidavad 4:16 och har inget att erinra avseende planförslaget.

## Kommentarer

Kommunen noterar informationen.

## Miljö- och byggnadsnämnden

Allén och möjligen även stenvuren omfattas av generellt biotopskydd. Det bör övervägas om alléträden ska skyddas genom planbestämmelse med krav på marklov vid trädfällning samt återplantering.

## Kommentarer

Eftersom allén och stenvuren omfattas av generellt biotopskydd är de skyddade genom Miljöbalkens lagstiftning. Kommunen bedömer det därmed omotiverat att skydda allén och stenvuren än en gång genom reglering i detaljplan. Information om det generella biotopskyddet och att ingrepp kräver dispens hos länsstyrelsen har tillförts planhandlingarna inför granskning.

## Avfallshantering Östra Skaraborg

Gällande sophämtning för ovanstående vill vi framhålla följande för att uppfylla reglerna i renhållningsföreskrifterna.

För genomförande av soptömning ska vägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton.

Vid hämtningsplatsen ska yta finnas med en bredd på minst 4,5 meter, fri längd på minst 14 meter samt ha en fri höjd på minst 5 meter.

För återvägdsgator ska det finnas en vändyta med diameter 18 meter samt en fri remsa på ca 1,5 meter utanför vändytan.

Säkerheten vid hämtning är ytterst viktigt och backning med hämtfordon ska inte förekomma.

Vi ber er även att studera ”Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen” som finns att läsa på vår hemsida [www.avfallskaraborg.se](http://www.avfallskaraborg.se)

Vi vill passa på att meddela att det finns möjlighet för avfallshämtning från underjordsbehållare.

## Kommentarer

Kommunen noterar informationen.

## Räddningstjänsten östra Skaraborg

Räddningstjänsten har inget att erinra i aktuellt ärende.

## Kommentarer

Kommunen noterar informationen.

## Västtrafik

Västtrafik anser att planförslaget inte innebär några förändrade förutsättningar för kollektivtrafiken, utan boende i området får ta sig till befintliga pendelparkeringar och hållplatser utmed väg 26, med cykel eller bil.

## Kommentarer

Noteras. Vi har inför granskningen uppdaterat informationen om de kollektiva förbindelserna.

## Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

## Kommentarer

I detaljplanen finns inga möjligheter enligt gällande regler att avsätta markområde för lådsamlingar eller att reglera fastighetsbox. Postnord får i samråd med fastighetsägaren

komma överens om hur postutdelning ska ske.

## **Skanova**

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

## **Kommentarer**

Kommunen noterar informationen.

## **Vattenfall**

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för Tidavad 4:16 och lämnar följande yttrande.

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet och har därför inget att erinra.

## **Kommentarer**

Kommunen noterar informationen

## **Svenska kraftnät**

Då Svenska kraftnäts ledning ligger cirka 375 meter bort från det aktuella planområdet har vi inga invändningar mot förslaget.

## **Kommentarer**

Kommunen noterar informationen

## **Ellevio**

Ellevio har inget att erinra i samrådet för Detaljplan för Tidavad 4:16, Tidavad, Mariestads kommun.

## **Kommentarer**

Kommunen noterar informationen.

## **Yttrande 1**

Som närmaste angränsande tomtägare i Tidavad 21:1 Blackgården 1, motsätter vi oss att fastigheten Tidavad 4:16 görs om till bostäder i detaljplanen. Detta beror på att syftet

är att göra om befintliga mögelskadade byggnader till åtta små lägenheter. Vi ser inte behovet av dessa små lägenheterna i ett litet lugnt samhälle som Tidavad, där det bara finns kollektivtrafik på skoldagar endast till Mariestad. Vi anser att det inte finns ett behov av dessa små lägenheterna som är planerat av det bostadsbolag som erhållit tomten. Vi vill gärna se underlaget till bostadsbehovet i Tidavad, om det nu finns något. Det är även stor risk för att vårt fastighetsvärde sjunker. Det vore bättre om kommunen gjorde en lekplats till ortens barn istället på tomten. Vi har heller inte sett till några upphandlingsprotokoll från försäljningen, fast vi har efterfrågat dem vid tidigare tillfällen.

## Kommentarer

Kommunen bedömer det positivt att ett bostadsföretag ser utvecklingspotentialen i Tidavad och att befintliga byggnader får renoveras och komma till användning. Enligt kommunens översiktsplan är ambitionen att bostadsbyggandet ska öka i hela kommunen.

Det finns fler kollektiva kommunikationer från väg 26. En ökad befolkning i Tidavad kan dessutom framöver utgöra ett större underlag för att eventuellt kunna utveckla fler kollektiva anslutningar.

Det ingår inte i upprättande av detaljplaner att bedöma framtida värdeförändringar.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten som senast använts för förskola och dessförinnan bostäder. Kommunen äger inte längre fastigheten och någon ny lekplats i Tidavad är inte aktuellt i dagsläget.

Beslut om försäljning av fastigheten Tidavad 4:16 fattades av kommunstyrelsens arbetsutskott 2020-09-16 Ksau § 298.



**MARIESTAD**