



**MARIESTAD**

**GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Detaljplan för **Hertigen 1 m.fl.**  
Mariestad centralort, Mariestads kommun

Upprättad av sektor samhällsbyggnad i augusti 2015

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Planen har varit föremål för granskning under tiden 19 juni till och med 31 juli 2015. Den har dels 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.

## STATLIGA INTRESSEN

### 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 MB inte följs, att strandskydd enligt 7 kap. MB 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 i allt väsentligt beaktats. Länsstyrelsen upplyser om att kommunen inför antagandet av planen måste säkerställa att erforderliga tillstånd för ingrepp i fornlämning har erhållits. I det fall den arkeologiska förundersökning som har utförts visar att byggrättens placering inom Hertigen måste justeras ska detta göras innan planen antas.

Länsstyrelsen uppmanar kommunen att, som framgår av samrådsredogörelsen, utreda möjligheten att värna de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena för byggnaderna på fastigheten Antikvarien 3. Detta bör ske genom tydliga skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser.

#### Beredning

Ärendet har handlagts av Johan Apelman och granskats av arkitekt Mehdi Vaziri. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

#### Kommentarer

Den arkeologiska förundersökningen, vilken genomfördes av Västergötlands museum i juni 2015 visade att fornlämningen utgörs av odlingsrösen, vilka bedöms ha tillkommit före år 1850 och därmed har antikvarisk status fornlämning. Till fornlämningen hör ett skyddsområde enligt 2 kap. 2 § KML.

I föreslagen detaljplan är fornlämningsområdet beläget inom kvartersmark, utan byggrätt vilket har reglerats med prickmark i detaljplanekartan.

Länsstyrelsen har meddelat kommunen att fornlämningen inte behöver undersökas vidare och tas bort, och har ur antikvariatisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål.

Vid detaljplanens framtagande har det inte fastställts huruvida området med odlingsrösen skall bevaras inom föreslagen skoltomt eller avlägsnas från platsen.

Vid genomförandet av detaljplanen skall kommunen kontakta Länsstyrelsen för att klarlägga förutsättningarna för att bevara fornlämningen, alternativt klarlägga villkoren för ett eventuellt ingrepp i de av KML skyddade delarna av området. Detta införes i planbeskrivningen.

Kommunen har tillsammans med HSB Brf Antikvarien i Mariestad (Antikvarien 3) under granskningstiden utrett möjligheten att värna de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena för byggnaderna inom fastigheten Antikvarien 3. Kommunen och föreningen har kommit fram till att inte förse byggnaderna på fastigheten med skydds- och/eller varsamhetsbestämmelser.

Kommunen har gjort bedömningen att varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL är tillräckligt för att värna byggnadernas kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Varsamhetskravet innebär att alla ändringar av en byggnad skall utföras varsamt så dess värden och kvaliteter kan tillvaratas. Kravet gäller oberoende om en åtgärd är bygglovs- eller anmälningspliktig eller ej.

### LANTMÄTERIET

Ingen erinran.

#### Kommentarer

Yttrandet noteras.

### TRAFIKVERKET

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

#### Kommentarer

Yttrandet noteras.

### FÖRSVARSMAKTEN

Försvarsmakten har inget att erinra i rubricerat ärende.

#### Kommentarer

Yttrandet noteras.

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## KOMMUNALA INTRESSEN

### MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

#### Markanvändning och utformning

Detaljplanekartan är försedd med SBC- (Skola, Bostäder och Centrum) inom kvarteret Flitiga Lisan, och i fall då syftet är att åstadkomma en framtida flexibel användning av kvarteret kan det eventuellt vara lämpligt att även föra in markanvändningen, vård.

Vad gäller utformningen så är planen utformad så att byggnadshöjden ej är utsatt inom kvarteret Hertigen och inte våningsantal inom kvarteret Flitiga Lisan. Miljö- och byggnadsförvaltningen ställer sig något undrande till vad syftet med detta är. Det skulle kunna vara lämpligt att införa framför allt byggnadshöjd och eventuellt max takvinkel inom kvarteret Hertigen 1, då det har stor betydelse för hur skolbyggnaderna och framför allt den fullstora hallen med frihöjd på 7 meter kommer att upplevas och anpassas till parkmiljön och befintlig bebyggelse inom Gärdet. Byggnadshöjden är även av stor betydelse för de boende utmed Hertig Karls gata.

Vidare angående utformningsbestämmelsen, fl, är miljö- och byggnadsförvaltningen något tveksamma till om man behöver gå in och styra utformningen till just putsfasader, ett något mer öppet förhållningssätt som innebär att ny bebyggelses utformning ska ansluta till karaktärsdragen hos bebyggelsen i området, Gärdet, kan vara mer lämpligt för att ge förutsättningar att uppnå hög arkitektonisk kvalitet.

#### Trafik som en kärnfråga bland olika intressen

Föreslagna åtgärder med att minska bredden på Södra vägen och sänka hastigheten avseende dessa tre, Drottning Kristinas väg, Hertig Karls gata och Södra vägen ses som mycket lämpliga åtgärder. Dock kvartstår att Drottning Kristinas väg och Hertig Karls gata är smala och kan vara känsliga för en ökad trafikmängd. Eftersom fler elever och lärare mm kommer att vara verksamma på skolan och förskolan än idag då upptagningsområdet blir större än tidigare samt att det avses byggas en fullstor hall bör det bättre redovisas hur stor trafikökningen beräknas bli och en något djupare analys efterfrågas av hur stort behov av parkeringar som skol-/idrottshallsprojektet medför.

Miljö- och byggnadsförvaltningen vill framföra problematiken med att trafikutredningen inte har kunnat tas med som underlag i planprocessen på ett genomgripande sätt då utredningen pågått parallellt med planarbetet. I färdigt utförande utgör trafikutredningen ett mycket viktigt underlag för avgörande ställningstaganden i arbetet med att uppföra F-6 skola Väster, Gärdet, Mariestad. Exempelvis vad gäller lokaliseringen av skolan, den mest grundläggande frågan i pågående planarbete som till stora delar berör trafikfrågan och utredningen runt denna. Hur man som gångare, cyklist eller bilist kan ta sig till och från skolan på ett säkert och tillgängligt sätt inom planerat upptagningsområde är grundläggande för att kunna bedöma om det är en lämplig placering eller ej.

Trafikfrågan påverkas naturligtvis även över tid av hur byggrätten används då den ger olika behov av t ex transporter, avlämning av skolbarn med bil, parkeringar för cyklar och bilar vad gäller både skolan, boende och träning/tävling kvällar och helger samt krav på en fungerande utemiljö för skolans verksamhet.

Detta ska även fungera tillsammans med en fungerande och attraktiv boendemiljö, med befintliga höga kvaliteter som inom och angränsande till planområdet exempelvis består av gatu-/kvarterstrukturen, grönstruktur exempelvis Hertigenparken samt kvalitativ bostadsbebyggelse i form av tidstypiska och välformulerade flerbostadshus och en- och tvåbostadshus.

I samband med att dessa olika intresseområden, som beskrivs ovan, ska samsas inom ett högt begränsat område bör frågan ställas även i skriftform, då det diskuterats på de båda samrådsmötena, huruvida uppförandet av en fullstor idrottshall kan ses som rimlig och motiverad i detta läge, då fullstor idrottshall inte varit med som en förutsättning i utredningar som ligger till grund för beslutet om två nya skolor i dessa två områden. Enligt uppgift från skolrepresentanter och plan- och utvecklingsenheten, vilket framkommit under samrådsmöten, har skolan dessutom inte behov av fullstor hall. Till detta ska tilläggas att det ett par hundra meter väster om planområdet finns tre fullstora hallar och en näst intill fullstora hallen på Tunaholms-skolan, samt att en ytterligare ska uppföras vid den nya skolan i kvarteret Termiten, Lockerud.

Frågan bör alltså ställas, hur stora behov finns det av en femte fullstora idrottshallar inom västra delen av Mariestad till bakgrund av de övriga intressen som berörs av den stora yta/volym som en fullstor hall innebär (ca 45x25x10 m, L,B,H, ytermått).

#### Natur- och kulturmiljö

Här vill vi lyfta grönstråkets, Hertigen parkens, betydelse för att åstadkomma sammanhängande grönstrukturer i staden, enligt gällande grönprogram. Vidare bör även detta stråks betydelse nämnas i form av kulturmiljö, då det utgör ett karaktäristiskt element i ett bostadsområde från denna tidsperiod även sammankopplat med en struktur av centrumfunktion längs den "esplanadliknande" vägsträckan i grönstråkets västra del. Med anledning av detta anser Miljö- och byggnadsförvaltningen att parkeringar i detta långsgående stråk bör undvikas i så stor utsträckning som möjligt. Det ses som positivt att parkeringsytorna gjorts färre och mindre utmed Drottning Kristinas väg. Miljö- och byggnadsförvaltningen ser det som viktigt att man i utförandeskedet anpassar parkeringarnas utförande inom parkstråket, så att det smälter in i parkkaraktären, exempelvis genom att undvika asfalt och standard betongavgränsningar mm. Förslaget som det ser ut med personalparkering delvis belägna inom kvarteren Verkmästaren ses som mycket positivt både avseende lättnad av trafikströmningen runt Hertigen samt för att kunna bibehålla stadens sammanhängande grönstruktur och även bostadsområdets befintliga kvaliteter i så stor utsträckning som möjligt.

Det är positivt att parkeringen inom kvarteret Biskopen, enligt förslaget, i stort är omringat av parktytor, och vidare är det viktigt även här att den markerade parkytan runt parkering i planen hålls som parkyta i genomförandet.

Det är fördelaktigt att återplanteringskravet är infört i planbeskrivningen, men miljö- och byggnadsförvaltningen anser att kravet på marklov för trädfallning ska kopplas till krav på återplantering även på plankartan om detta är juridiskt möjligt, för att på sikt kunna bibehålla miljön.

Frågan om förekomst av paddor i planområdets sydöstra del, i anslutning till kvarteret Antikvarien kvarstår att bevaka. Det är positivt att det är inskrivet i planbeskrivningens förutsättningar att

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

platsen bör fredas under byggnadsperioden. Detta kan exempelvis utgöras av en skyddszon där körning med fordon, upplag av byggnadsmaterial m.m. inte får ske. Etablering av en sådan skyddszon bör ingå i planens genomförandebeskrivning. Miljö- och byggnadsförvaltningen och Planavdelningen genomförde ett gemensamt platsbesök den 5 maj. Inga paddor kunde observeras vid detta tillfälle, vilket inte utesluter att en population finns på platsen. Det kunde dock inte heller konstateras några dammar, permanenta vattensamlingar eller liknande varför området inte bedöms vara viktigt som reproduktionslokal. Vanlig padda, vilken är den mest troliga arten, är fridlyst vilket innebär att individer inte avsiktligt får skadas eller dödas. Skydd föreligger även lagd rom. Fridlysningsen innebär dock inte skydd för livsmiljön i sig. Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer att, eftersom denna del av planområdet inte är tänkt för byggnation eller annan påverkan utöver vad som sker i nuläget, så bör en eventuell befintlig population kunna fortleva såsom idag. Försiktighetsmått bör alltså vidtas under själva byggnadsskedet.

Planen behandlar bostadsområdet Gärdet fortsatt i relativt liten utsträckning utifrån dess kulturmiljövärden. Ett underlag där man på ett tydligt och kortfattat sätt pekar på vad som är karaktäristiskt för området och vilka de viktigaste huvudstrukturerna är skulle kunna vara till stor nytta i det fortsatta arbetet med utformningen av en ny skola och förskola. Det skulle kunna vara en viktig utgångspunkt tillsammans med andra ämnesprogram i processen gällande placering och utformning av den nya bebyggelsen.

## Miljö

Utformning av byggnader, materialval, uppvärmning m.m. bör göras så att dels en långsiktig god inomhusmiljö kan erhållas, dels så att miljöbelastningen totalt sett minimeras. Ett livscykelperspektiv bör tillämpas vid projektering.

Konstgräs innehållande hälso- och miljöfarliga ämnen bör undvikas vid utformning av utemiljöer. Om konstgräs ska användas kan det, beroende av kemikalieinnehåll, bli aktuellt med rening av dagvatten från dessa ytor. Avseende detta är det positivt att det införts i planbeskrivningen att dagvattnet från hårdgjorda ytor vid behov ska renas.

## Kommentarer

Stadsplaneavdelningen delar förvaltningens synpunkter om att vård kan vara en lämplig markanvändning för kv. Flitiga Lisan.

Byggnadshöjd och max takvinkel för kv. Hetigen skall regleras genom bestämmelse på detaljplanekartan till antagandehandlingarna.

Putsfasader utgår från bestämmelse om utseende, f<sub>1</sub>.

Drottning Kristinas väg kantas inom planområdet i sin helhet av befintlig parkmark. Ökad trafik på gatan bedöms ej påverka närboende negativt med anledning av t.ex. buller, dels för att bostadsbebyggelse enligt ovan är avskilt från gatan genom parkmark samt att mätningar visar på låga hastigheter. Gatan är ca 6 meter bred, längs gatan har även långsgående parkeringsplatser föreslagits. Gatans bredd och utformning bidrar till låga hastigheter, den förmodade ökade trafiken bedöms inte ge upphov till trafikstockningar eller minskad framkomlighet för motorfordon.

Hertig Karls gata sträcker sig mellan Södra vägen och John Hedins väg. Gatan är utformad som en bostadsgata och är ca 6 meter bred. Gatan kan delas upp i två delar där sträckan Södra vägen och Drottning Kristinas väg utgör den del som kommer vara föremål för störst förändringar. I dagsläget finns ca 50 parkeringsplatser i den del som kommer ersättas med en parkeringsficka för att hämta och lämna till den nya skolan. Ca hälften av parkeringarna har föreslagits flyttas till kv. Flitiga Lisan och resterande till grönområdet vid korsningen Hertig Karls gata och Drottning Kristinas väg.

Den föreslagna utvecklingen innebär att mer allmän trafik kommer ske på gatorna än i dagsläget, detta är främst koncentrerat till morgnar (läsdagar). Antalet parkeringsplatser för att hämta och lämna har dimensionerats utifrån utvärderingar och erfarenheter från liknande tidigare projekt och platsspecifika förutsättningar.

Drottning Kristinas väg och Hertig Karls gata är båda smala gator som ansluter den planerade F-6 skolan, smala gator kan vara både positivt och negativt. De kan bidra till att motorfordon håller låga hastigheter, samtidigt kan de innebära att motorfordon ges begränsad framkomlighet. Stadsplaneavdelningen anser att i anslutning till skolan är det viktigare att oskyddade trafikanter upplever trafikmiljön som säker och är skyddade framför motorfordons framkomlighet.

Stadsplaneavdelningen delar miljö- och byggnadsförvaltningens synpunkter avseende utformning av föreslagna parkeringsplatser i anslutning till grönområden.

Stadsplaneavdelningen ska till antagandehandlingen undersöka förutsättningarna för att reglera återplantering och om möjligt införa detta i detaljplanekartan.

Etablering av skyddszon för att freda eventuella paddor i området vid korsningen Hertig Karls gata - Södra vägen införes i genomförandebeskrivning.

Stadsplaneavdelningen har till granskningshandlingen utökat planbeskrivningens kapitel om kulturmiljö och anser att stadsdelen Gärdet omnämns på sådant sätt att dess karaktäristiska kvaliteter och strukturer framhävs på ett tydligt sätt.

## VERKSAMHET TEKNIK

1. Verksamhet teknik konstaterar att de synpunkter som tekniska nämnden framförde under samrådet har blivit tillgodosedda.
2. Frågan om avfallshantering (förpackningsinsamling) behöver ytterligare studeras i samband med planens genomförande. Verksamhet teknik konstaterar att det behövs en långsiktigt stabil placering av en station för förpackningsinsamling väster om Göteborgsvägen.

## Kommentarer

Stadsplaneavdelningen har gjort bedömningen att med anledning av kvarterens (kv. Flitiga lisan och kv. Hertigen) föreslagna utformning finns ej utrymme att på ett lämpligt sätt inrymma en återvinningsstation inom planområdet. Stadsplaneavdelningen delar uppfattningen att en återvinningsstation inom Gärdet är av stort intresse för stadsdelen.

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten Östra Skaraborg avger följande yttrande gällande detaljplanen för Hertigen 1 m.fl.:

- framkomlighet för räddningstjänstens utryckningsfordon i området ska tillgodoses,
- räddningstjänstens behov av släckvatten från brandposter ska tillgodoses. Tillgång till släckvatten och brandposter ska dimensioneras enligt anvisningarna VAV P83 och VAV P76. En vägledning för att göra detta finns i bifogat dokument kallat "PM 02 – Brandvattenförsörjning från brandposter".
- brandskyddsdocumentation ska tas fram för byggnader i området och delges räddningstjänsten.

### Kommentarer

Brandskyddsdocumentation för kommunens nya byggnader resp. de som är föremål för ändring kommer delges räddningstjänsten.

## ÖVRIGA

### LILIAN KARLSSON & ANN-MARIE PERSSON

Vi har hittat ett järnrör 8 cm högt utmed Södra vägen 390 cm (ca) från gatuskylt Hertig Karls gata-Södra vägen.

Kan detta vara tomgräns?? Gatorna kanske ändrats något sedan 1952.

### Kommentarer

Det kan eventuellt röra sig om en gränsmarkering, de brukar dock vanligtvis inte vara synliga. Fastighetsgränser framgår av grundkartan vilken tillhör planhandlingarna.

### ULRIKA ERNVIK

I det senaste förslaget ser vi att det planeras för parkeringsplatser längs Drottning Kristinas väg, och att de nu lagts så långt ner att de börjar komma framför vår tomt. Vi är tacksamma om det inte planeras för parkeringsplatser mellan vår tomt och parken. Den tidigare fastighetsägaren, som också var min svärfar, blev under 80-talet tillfrågad om han ville köpa den allmänningen som finns mellan vår tomt och Drottning Kristinas väg. Han tackade nej, eftersom det skulle innebära betydande mer skottning. Vi undrar om det fortfarande är ett erbjudande? I synnerhet som vården och klippningen av allmänningen inte sköts tillfredställande på flera år. För några år sedan grävdes det vid ett avlopp, när man grävde igen lämnades en hög med jord som man aldrig tog omhand, och där det nu inte klipps, utan växer vilt. Högen och växtligheten skymmer sikten i det hörnet.

Om parkeringsplatser behöver anläggas framför vår tomt, vore vi tacksamma till om de är begränsade till att användas under skoltider, och inte under helger och nätter. Vi vill inte att det blir boende på Hertig Karls gata som börjar parkera sina bilar här. Parkering för deras bilar måste lösas på annat sätt.

Vi är förstas måna om att parken bevaras i sitt nuvarande skick och storlek. Den utgör ett fantastiskt grönområde mitt i stan, och är en viktig boplatz för fåglar och andra djur. Och en fantastisk lekplats för barn!

Vi är bekymrade över trafiksituationen, om det blir en större skola här. Risken är att Ekliden, som har en kurva och en backe, kommer att börja användas som genomfartsled. Det bor mycket barn på gatan, så det vore olyckligt. Det är viktigt att ordentliga cykelvägar byggs till och från skolan, så att familjer erbjuds andra alternativ än att skjutsa sina barn med bil till skolan.

Vi är också bekymrade över situationen under själva byggtiden, med buller och trafik. Detta har vi inte fått någon information om, eller möjligheter att ha synpunkter kring. Vad vi förstår kommer bygget att pågå under lång tid, och det påverkar området.

### Kommentarer

I samrådshandlingen redovisades förslag på bilparkeringsplatser längs Drottning Kristinas väg som delvis låg utanför fastigheten Kamreraren 10. Till granskningshandlingen minskades antalet föreslagna bilparkeringsplatser vilket innebar att inga parkeringsplatser längre ligger framför ovan nämnda tomt. Närmsta parkeringsplats är föreslagen ca 10-15 meter sydost om Kamreraren 10 (mätt från fastighetsgräns).

Parkeringsplatserna har som syfte att sörja ett allmänt parkeringsbehov inom stadsdelen Gärdet. I dagsläget förekommer bilparkering i stor utsträckning längs gator och vägar inom och i direkt anslutning till planområdet. Genom att anlägga långsgående fickparkeringar på Drottning Kristinas väg ökar framkomligheten på den i dagsläget redan smala gatan.

Erbjudande avseende markköp som refereras till och som ska ha skett på 1980-talet kvarstår ej.

Parkeringsplatserna har föreslagits uppföras på allmän platsmark, förbud mot parkering kvällar och helger kan inte regleras i detaljplanen. Eventuell reglering av parkeringsplatserna sker genom verksamhet teknik.

Troligen kommer Södra vägen, Drottning Kristinas väg och Hertig Karls gata vara de gator som samlar upp trafiken till den nya skolan i störst utsträckning. Detaljplanen innefattar förslag till nya gång- och cykelbanor längs Södra vägen och Drottning Kristinas väg för att tillmötesgå de förväntade nya behoven.

Buller är ett miljöproblem för byggplatser vilket kan inom en begränsad tid medföra vissa olägenheter för närboende. Vanligtvis används ett kontrollprogram som följer aktuella riktvärden för buller vid byggplatser, samt beskriver skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått. Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller från byggplatser vilka redovisas i publikaionen Allmänna råd om buller från byggplatser, NFS 2004:15.

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## SAMMANFATTNING

De inkomna synpunkterna under granskningskedet kommer sammanfattningsvis ge upphov till följande förändringar:

- Planbeskrivningen kompletteras med upplysningar om att kontakt skall tas med Länsstyrelsen för att klarlägga förutsättningarna för att bevara fornlämningen, alternativt klarlägga villkoren för ett eventuellt ingrepp i de av KML skyddade delarna av området under detaljplanens genomförande.
- Plankartan kompletteras med upplysning om att ingrepp i fornlämning kräver Länsstyrelsens tillstånd.
- Markanvändning för kv. Flitiga Lisan kompletteras med vård genom bestämmelse på plankartan.
- Byggnadshöjd och max takvinkel för kv. Hetigen skall regleras genom bestämmelse på detaljplanekartan till antagandehandlingarna.
- Putsfasader utgår från bestämmelse om utseende,  $f_1$ .
- Etablering av skyddszon för att freda eventuella paddor i området införes i genomförandebeskrivning.
- Kommunen skall ta fram brandskyddsdokumentation enligt räddningstjänstens yttrande.

### SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Adam Johansson  
Planarkitekt

Tina Karling Hellsvik  
Stadsplanechef

Hanna Asp  
Plan- och landskapsarkitekt





**MARIESTAD**