



MARIESTAD

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan för

Ullervad 31:73 m.m.,

Ullervad tätort, Mariestads kommun

Upprättad av stadsplaneavdelningen i juni 2017

Förslag till detaljplan för Ullervad 31:73 m.m., Ullervad tätort, Mariestads kommun har varit föremål för samråd under perioden 25 maj t.o.m. 27 juni 2017. Planförslaget har varit utskickat till ett flertal remissinstanser och funnits utställd i Stadshuset samt på kommunens hemsida. Nedan redovisas de yttranden som har inkommit under samrådstiden och kommenteras om det finns anledning.

INKOMNA YTTRANDE

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Planförslaget syftar till att utöka befintlig förskola på mark som idag är reglerat för naturmark samt gatumark. Länsstyrelsen anser att ger en god hushållning med befintlig struktur.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Råd enligt PBL och MB

Allmänna intressen

Eftersom planen innebär nya byggnader i nära anslutning till befintlig bostadsbebyggelse är det lämpligt att planförslaget illustreras så att konsekvenserna lättare kan utläsas.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentarer

Till granskningshandlingen har illustration tillhörande planen tagits fram.

LANTMÄTERIET

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra fastighetsreglering för överföring av mark och upphävande av servitut.

Delar av planen som bör förbättras

Tidigare planläggning

I planbeskrivningen står det på s. 6 att marken som berörs inom Ullervad 31:1 ”är i gällande plan 1680-P116 planlagd för allmän plats, naturområde (1 438 m²) och lokalgata (39 m²).” Vad Lantmäteriet kan se av den gällande detaljplanen, så är det endast allmän plats Natur som finns inom det nu aktuella planområdet.

Ev. medfinansiering

På s. 16 i planbeskrivningen anges under rubriken ansvarsfördelning att vid ev. ”behov av åtgärder på allmän plats, till följd av planens genomförande, t.ex. trafikreglering, ombyggnation av gator etc. skall medfinansieringsavtal tecknas och exploitören stå för kostnaderna.” Lantmäteriet vill här påpeka att sådana åtaganden som exploitören ska göra där kommunen är huvudman lämpligen hanteras genom exploateringsavtal eller ett markanvisningsavtal. Sådana åtaganden regleras i 6 kap. 40-42 §§ PBL.

Sedan 1 april 2017 finns regler om medfinansiering i PBL. Dessa avser då exploitören med kommunen som ”mellanhand” ska bidra till statlig eller landstingskommunal infrastruktur. Det är därför lämpligt att skilja på de olika typerna av avtal även i detta planarbete för det fall att det blir aktuellt att ta ut sådana kostnader av exploitören.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelsen för punktprickad mark är inte formulerad enligt rekommendationerna.
- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar *och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser*. I detta fall är bestämmelsen BCD₁S redovisad på samma rad bland planbestämmelserna.
- Lagstodet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna.

Kommentarer

Den berörda gatumarken (39 m²) är lokaliserad i den södra delen av planområdet och innefattar en bredd om en (1) meter av Bindvägen.

Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om exploateringsavtal/markanvisningsavtal.

Plankartan har reviderats till att uppfylla Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

TEKNISKA NÄMNDEN

På plankartan bör det anges att byggnader ska klara en uppdrämningsnivå för dagvatten till marknivå i förbindelsepunkt.

Kommentarer

En planbestämmelse enligt ovan är olämplig eftersom den saknar stöd i 4 kap. PBL. Informationen tillföres istället planbeskrivningen.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Naturmiljö

De delar som idag är grönyta och avses användas som vistelseyta för förskolan bör inte beläggas med byggrätt för annat än lekredskap och förrådsbyggnader för förskolans behov. Möjligheten att återställa området som allmänt tillgängligt grönområde bör kunna finnas kvar i händelse av att förskolan i framtiden ersätts av annan verksamhet. Denna del av planområdet bör därför endast ha beteckning S (skola).

Trafik

Vid uppstartsmötet identifierades frågan om trafikförsörjning och parkeringsmöjligheter som en viktig förutsättning för planarbetet och den tänkta markanvändningen. Hur flödet ska styras så att närboende inte i onödan störs, samt så att en säker trafikmiljö kring förskolan skapas behöver därför redovisas i planförslaget, även om det sedan beslutas med stöd av de lokala trafikföreskrifterna. Det är viktigt att trafikfrågan finns med i genomförandefasen.

Hälsoskydd

Det är viktigt för barns hälsa att de har tillgång till friytor utomhus som är tillräckligt stora, är tillräckligt skuggade och som uppmuntrar till att vara utomhus och leka. Övervikt och hudcancer är exempel på barnhälsoaspekter som kan påverkas av hur förskolans friyta är utformad. En svensk studie visar att 19 % av åttaåriga pojkar lider av övervikt. Hudcancer är den vanligaste cancerformen idag och allt fler avlider av hudcancer. Ökningen beror på att vi utsätter oss för skadliga mängder av solens UV-strålning. Barn är extra utsatta eftersom deras hud är tunnare.

Både Boverket och Strålsäkerhetsmyndigheten hänvisar till forskning som anger att barn bör ha tillgång till minst 3000 m² att leka på utomhus. Detta utifrån att barnen rör sig mera och leker bättre då. Strålsäkerhetsmyndigheten trycker även på vikten av att ytorna har mycket skuggande grönska och är kuperad. Växtlighet och spännande lekställen i skuggan minskar exponeringen för UV-strålning med nära hälften. Boverket skriver vidare att i svenska förskolor har utomhuslek på rymliga och gröna gårdar visat sig ha samband med viktkontroll, bättre nattsömn, välbefinnande och koncentrationsförmåga hos barnen

Sammanfattningsvis är det mycket viktigt för förskolebarnens hälsa att de har tillgång till en bra utemiljö, som uppmuntrar till att vara utomhus, röra på sig och att leka, utan att de behöver utsättas för skadliga mängder av UV-strålning från solen. Dessa omständigheter kan påverka hur barnens hälsa utvecklas även längre fram i deras liv.

Miljö- och byggnadsnämnden bedömer utifrån plankartan att förskolans friyta ser ut att kunna bli maximalt 2000 m², vilket alltså är mycket mindre än de rekommenderade 3000 m². Miljö- och byggnadsnämnden tycker att det är för lite, eftersom det riskerar att skapa en utomhusmiljö som inte är tillräckligt bra för förskolebarnens hälsa. Miljö- och byggnadsnämnden anser att Planavdelningen ska utreda möjligheten att ordna en större friyta, till exempel genom att ta mer av den allmänna marken i anspråk.

Om det inte skulle vara möjligt att ordna en större friyta för barnen, så är det av största vikt att kompensera för detta genom att säkerställa att utemiljön håller en mycket hög kvalitet. Med kvalitet avser vi i första hand att ytan utformas så att den på bästa möjliga sätt kan användas för barnens lek, rekreation och deras fysiska och pedagogiska aktivitet. Detta förutsätter bland annat att man ser till att skapa goda sol- och skuggförhållanden och varierande terräng- och vegetationsförhållanden. Populära lekinstallationer som klätterställningar, gungor och sandlådor bör placeras så att de är skuggade av växtlighet. Om det inte går att skapa tillräcklig skugga genom växtlighet bör man bygga solskydd istället.

I planbeskrivningen står att "Projektering och utformning av ytor för utevistelse och lek kan ske i samråd med verksamhet miljö och bygg (hälsoskydd)." Det är lite oklart vad det föreslagna förordandet innebär. Miljö- och byggnadsnämnden anser att det bästa förfarandet är att byggherren i sin bygglovansökan redovisar för hur hen avser att utforma utemiljön för att uppnå de krav som Plan- och Bygglagen ställer på förskolors friytor. Det bör redogöras ett mer genomgripande resonemang runt utevistelseytans utförande i planbeskrivningen för att det ska finnas något mer konkret att förhålla sig till senare i bygglovshandlingen. Hur ska man skapa god kvalitet på utevistelseytan?

Dagvatten

En bestämmelse om att dagvatten ska fördröjas innan det tillförs kommunens nät behöver finnas på plankartan. Om ytor behöver avsättas för dagvattenhantering bör detta framgå på plankartan. Det bör i planbeskrivningen bättre beskrivas hur denna fördröjning av dagvatten är tänkt att ske. Beräknade flöden och möjlig teknik (damm, magasin etc.) bör redovisas. I planbeskrivningen bör det också tas med att ytterligare anläggande av hårdgjord yta bör undvikas.

Byggrätt/kvartersmark

På temat skolgård och friyta som tidigare berörts behöver även nämnas att det med fördel görs tydligare vilken del av planområdet som får bebyggas med BCD1S och vad som får bebyggas med e40. Då det finns en viktig poäng med att säkra den tillkommande ytan i norr som friyta är det av betydelse att detaljplanen styr byggrätten till den södra delen förutom e40 (40 kvadratmeter). Den föreslagna detaljplanekartans nuvarande utförande innebär att hela planområdet ges markanvändningen BCD₁S, vilket inte är önskvärt med tanke på allmänhetens tillträde till nuvarande naturmark.

Sammanfattningsvis behöver markanvändningen och byggrätten tydliggöras och Miljö- och byggnadsnämnden ser det som mycket viktigt att den tillkommande norra delen av planområdet säkras som friyta avsedd för allmänt ändamål som skola /förskola.

Kommentarer

Det vid planens framtagande område som är naturmark och som avses planläggas för kvartersmark ska efter detaljplanens laga kraftvinnande regleras till fastigheten Ullervad 31:73.

Motortrafik till planområdet har fortsatt bedömts utan vidare kunna ske inom befintliga gator. För att minska trafiken i anslutning till förskolan har parkering för personal till verksamheten föreslagits utanför planområdet, vid Varpvägen. Parkering för hämta och lämna har föreslagits inom tomtmark.

För rubricerad detaljplan gäller Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet och 8 kap. 10 och 11 §§ PBL.

Eftersom tomten inom planområdet redan är bebyggd föreskrivs nedanstående:

"Vid placering och anordnande av friyta på en bebyggd tomt bör det allmänna rådet till 8 kap. 9 § andra stycket tillämpas i skälig utsträckning. Vid skälighetsbedömningen bör särskilt beaktas förutsättningarna för ändamålsenlig verksamhet på friytan och att friytan är placerad så att barnen och eleverna självständigt kan ta sig mellan byggnadsverket som innehåller lokaler för förskola, förskoleklass, skola, fritidshem eller liknande verksamhet och friytan."

Stadsplaneavdelningen anser att planförslaget uppfyller Boverkets allmänna råd. I detaljplanen skapas förutsättningar för utevistelse och lek (friytor), bl.a. genom att mark avsätts för detta ändamål. Vid detaljplanens genomförande är det upp till byggherren/fastighetsägaren och verksamhetsutövaren att utforma friytan.

Stadsplaneavdelningen delar miljö- och byggnadsnämndens åsikt, d.v.s. att dagvatten ska fördröjas innan det tillförs kommunens nät. Det finns dock inte stöd i 4 kap. PBL för en sådan planbestämmelse. Tomten inom planområdet är bebyggd och ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Anslutningspunkt för dagvatten finns vid Bindvägen.

Markanvändningen bostäder, centrum, vårdcentral och skola gäller för hela planområdet. Till granskningshandlingen förtydligas att det område som avses för friyta endast ska medge komplementbyggnader.

TRAFIKVERKET

Genomförandet av föreslagen detaljplan antas endast medföra en försumbar ökning av trafik inom och i angränsning till planområdet.

Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentarer

Noteras.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖSTRA SKARABORG

Från räddningstjänstsynpunkt finns intet att erinra. Räddningstjänstens allmänna syn punkter beträffande framkomlighet för utryckningsfordon och behov av släckvatten från brandposter finns inskrivet i planförslaget.

Kommentarer

Noteras.

VATTENFALL ELDISTRIBUTION

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

Kommentarer

Noteras.

VÄSTTRAFIK

Vi ser positivt på att utveckling sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik och har utöver det inga synpunkter på planen.

Kommentarer

Noteras.

SVENSKA KRAFTNÄT

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.

Kommentarer

Noteras.

FÖRSKOLAN VÄVAREN (JENNY FORSELL)

Jag och Britt-Marie Stam önskar att den detaljplan som Mariehus har tagit fram där man utökar lekytan väster ut ska gälla. I det förslaget tas även lekparken i anspråk.

Kommentarer

Stadsplaneavdelningen konstaterar att ovanstående refererar till en situationsplan som fastighetsägaren (Mariehus) tagit fram i samband med projektering av om- och tillbyggnad av förskolan Vävaren.

Stadsplaneavdelningen har vid framtagandet av granskningshandlingarna undersökt möjligheten att utvidga fastigheten Ullervad 31:73 västerut istället för norrut som föreslogs i samråds handlingen. I granskningshandlingen föreslås naturmark tas i anspråk för kvartersmark väster om fastigheten Ullervad 31:73 istället för norr om fastigheten, vilket föreslogs i samråds handlingen.

SKANOVA

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

Kommentarer

Noteras.

SAMMANFATTNING

Följande ändringar har skett i handlingarna:

- Granskningshandlingarna har kompletterats med planillustration.
- Utökning av friyta för lek och utevistelse föreslås ske väster om fastigheten Ullervad 31:73 istället för norr om fastigheten, vilket föreslogs i samråds handlingen.
- Miljö- och byggnadsnämndens önskemål om ytterligare utökning av kvartersmark avsedd för friyta, på bekostnad av naturmark har inte tillgodosetts.
- Miljö- och byggnadsnämndens önskemål om införande av planbestämmelse om dagvatten har inte kunnat uppfyllas.
- Byggrätten inom egenskapsytan som avses för utevistelse och lek har förtydligats att endast omfatta komplementbyggnader.
- Plankartan har reviderats till att uppfylla Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.

STADSPLANEAVDELNINGEN

Adam Johansson
Planarkitekt

Tina Karling Hellsvik
Stadsplanechef