



MARIESTAD

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan för

Del av Lillängen 2:1 m fl, västra

Mariestad, Mariestads kommun

Upprättad av stadsplaneavdelningen i december 2017, rev januari 2018

Planen har varit föremål för samråd under tiden 1 september 2017 till och med 2 oktober 2017. Den har varit utskickad till ett flertal olika remissinstanser och funnits tillgänglig i Stads- huset samt på kommunens hemsida. Nedan redovisas de yttran- den som har kommit in under samrådtiden och kommenteras om det finns anledning

INKOMNA YTTRANDEN

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planen syftar till att skapa förutsättningar för flerbostadshus och centrumverk- samhet vid korsningen Stockholmsvägen/Mariagatan. För- tätningen innebär att befintlig infrastruktur och god tillgång till service kan utnyttjas. Bebyggelsen innebär att den tätare stadskärnan avgränsning flyttas något längre ut. Länsstyrel- sen förutsätter att de kompletterande utredningar angående buller och markföroreningar som kommer att tas fram inför granskningsskedet görs och att planen kommer att reglera behov av eventuella åtgärder.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas förut- satt att frågan om markföroreningar och buller kan hanteras.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal sam- ordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljö- balken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken

upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyg- gelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Förutsatt att den förorenade marken och bul- lerfrågan kan hanteras.

Råd enligt PBL och MB

Byggrätter medges i plangräns mot söder och öster, vilket kan vara olämpligt medtanke på möjlighet till underhåll m.m. från den egna tomt.

Miljö hälsa och säkerhet

Buller

En detaljerad bullerutredning kommer att genomförs inför granskningsskedet för att visa på tillräckliga skyddsavstånd och byggnadstekniska åtgärder för att tillgodose gällande riktvärden för buller. Länsstyrelsen anser att kommunen även bör överväga vilka boendemiljöer med tanke på buller som kommunen vill ha i kommunen. Det finns inget som hindrar att kommunen i sina planer ställer högre krav än vad förord- ningen medger.

Störande verksamheter

I närheten av planområdet finns ett flertal miljöfarliga verk- samheter, drivmedelstationer och tvätt. Kommunen skriver att alla verksamheter ligger längre bort än rekommenderat säkerhetsavstånd enligt Räddningsverkets handbok ”Han- tering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer, 2008”. Säkerhetsavståndet är 25 meter enligt handboken och närmsta byggrätt ligger 38 meter från drivmedelstationen på Nya Staden 1:2. Länsstyrelsen vill dock påpeka att detta är rekommenderade minimiavstånd avseende risk för brand etc, inte risk för buller och lukt etc. Vid nybyggnation bör ett långsiktigare och bredare synsätt anläggas där att alla tänkta aspekter värderas och beaktas.

Förorenad mark

Väst och nordväst om planområdet finns flera konstaterade markföroreningar som en följd av den drivmedelsförsäljning som tidigare och fortsatt bedrivs där. Även föroreningar från kemtvättsverksamhet har konstaterats. Bensinstationen är delvis sanerad på grund av den komplexa föroreningssituationen med föroreningar från kemtvätten. Med tanke på föroreningssituation nära planområdet, med petroleumoch klorföroreningar, kommer kommunen genomföra en markmiljöundersökning. Fokus bör ligga på grundvatten för klorerade och jord för PAH/aromater m.m. Undersökning och resultaten därav är en förutsättning för fortsatt bedömning av planens lämplighet. Eftersom det i slutändan är tillsynsmyndigheten, Miljö och bygg, som bedömer och beslutar om vilka saneringsmål som är lämpliga samt vilka åtgärder som krävs, bör de kontaktas i så tidigt skede som möjligt.

Kulturmiljö

Johannesberg har som planbeskrivningen skriver en viktig del i Mariestads historia. I området finns byggnader som beskriver institutionens framväxt under en hundraårsperiod. Parken var en viktig del av verksamheten. Parken användes, vid sidan av hantverk och slöjd, aktivt i det dagliga arbetet. För att även fortsättningsvis ha möjligheten att förstå området som den institution det var för "förståndshandikappade" barn är det viktigt att ha en övergripande plan så att inte viktiga delar succesivt försvinner. I Beskrivning och värdering av Johannesbergsparken och dess vegetation från 2003 av Allan Gunnarsson och Peter Sjömar, framhålls vikten av lövskogen i det aktuella området som en viktig kontrast till tallskogen på Johannesberg i övrigt. I den mån träd kommer att fällas kan möjligheten till flytt av befintliga träd övervägas. Länsstyrelsen vill påminna om den kulturhistoriska utredning om Johannesberg som Västergötlands museum gjorde 2003 där byggnadernas kulturhistoriska värde beskrivs.

Trafik

Utfart från området avses ske över angränsande planområde till Stockholmsvägen. Länsstyrelsen förutsätter att rättigheter för utfart till allmän väg kan säkerställas.

Behovsbedömning

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

Kommentarer

- Aviserade fördjupade utredningar gällande buller och markföroreningar har genomförts inför planens granskningsskede och tillbörliga justeringar av planen har gjorts.
- Tillgången till byggrätten i den sydöstra delen kommer att säkerställas genom servitut på den enskilda gata som sträcker sig i öst-västlig riktning genom planområdet.
- Synpunkten kring säkerhetsavstånd från miljöfarlig verksamhet avseende lukt och buller har beaktats i planen. Den förhärskande vindriktningen är väst-sydvästlig vil-

ket innebär att lukt från närliggande miljöfarlig verksamhet i huvudsak rör sig bort från planområdet. En fördjupad bullerutredning har genomförts och den visar på att ny bostadsbebyggelse klarar aktuella riktvärden för buller.

- Planen har förtydligats med ett avsnitt kring lövträdens värde. Den trädrida som idag finns mellan planområdet och planområdet föreslås inte bli byggrätter och är markerad som "Natur" i planen.
- Rättigheter för utfart till allmän väg kommer att säkerställas i planens genomförande.

LANTMÄTERIET

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

- Färgsättning användningsbestämelse med beteckning C.

Delar av planen som bör förbättras

- Inom rimlig tidsåtgång har Lantmäteriet inte med säkerhet kunnat avgöra läget för de fastighetsgränser som omger detaljplanen. Kommunen kan överväga att genom inmätning eller vidare utredning kontrollera omgivande fastighetsgränser för att bedöma att detaljplanens utbredning överensstämmer med de fastigheter man avser att den ska belasta.
- Det enda u-område som tagits med i planen är det för befintlig ledningsrätt. Finns det behov av att ange att ytterligare mark ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar inom detaljplanen?

Delar av planen som skulle kunna förbättras

- Placering och utformning har reglerats med "p". Kommunen önskar reglera hur bebyggelsen förhåller sig till Stockholmsvägen samt mellanliggande förgårdsmark. Förslagsvis kan kommunen överväga om regleringen "utefter" tillgodoser med tillräcklig tydlighet den gestaltning man önskar. Att reglera byggnadernas placering med begrepp som "utefter", "längs med", "med långsidan mot" kan ge utrymme för tolkning.
- En gemensamhetsanläggning redovisas i grundkartan men återfinns inte i teckenförklaringen.
- Det finns ett stavfel i ordet "koordinatsystem".

Kommentarer

- Färgsättningen och ordningen av användningsbestämelse är ritade i enlighet med vad den senaste versionen av Boverkets allmänna råd (DPB - BFS 2014:5) anger. Vid kombinationsbestämelse sker färgsättningen utifrån den huvudsakliga användningen och övriga bestämmelser skrivs på egen rad utan någon färgsättning.
- Fastighetsgränser har säkerställts genom inmätning inför granskningsskedet.
- Ett u-område i gata har lagts till i plankartan för att möj-

liggöra förläggning av allmänna vatten- och avloppsledningar mm.

- Plankartans teckenförklaringen har korrigerats med avseende på gemensamhetsanläggning och stafvel.
- Placeringsbestämmelsen har tagits bort från plankartan utan att ersättas. Kommunen har fortfarande som ambition att ny bebyggelse ska lokaliseras ”utmed” Stockholmsvägen men att detta istället kan säkerställas vid genomförande och lovgivning.

TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

Det är ännu inte beslutat huruvida planområdet ska delas upp i fler fastigheter eller ej och hur en eventuell uppdelning skulle se ut. Delas området upp i fler fastigheter har kommunen en skyldighet att upprätta förbindelsepunkt för VA i fastighetsgräns till nya fastigheter. I detaljplanen är det önskvärt att avsätta område för VA-ledningar, men i detta fall är det inte möjligt då eventuell avstyckning inte är klargjord och sträckning för eventuella nya ledningar inte är möjligt att fastställa. Det är önskvärt att fastighetsgränserna beslutas innan detaljplanen antas.

På sida 23 i planbeskrivningen, under rubriken Ansvarsfördelning, står det att ”Ledningsnätet för vatten och avlopp ägs och förvaltas av Mariestads kommun.” Mariestads kommun äger inga ledningar inom det föreslagna planområdet och texten bör raderas.

Kommentarer

- Ett u-område i gata har lagts till i plankartan vilket möjliggör en förbindelsepunkt för VA i fastighetsgräns för alla tänkbara fastighetsindelningar.
- Skrivningen kring ledningsnätets förvaltning har rättats till.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Planens syfte

Planbeskrivningen ger uttryck för en hög ambitionsnivå med området vad gäller funktioner, stadsmässighet och kvalitet gestaltningen av utemiljön och byggnaderna. Verksamhet miljö och bygg delar uppfattningen om att Stockholmsvägens betydelse för upplevelsen av stadskärnan ska förstärkas med en kvalitet i utförandet. Planbestämmelserna styr inte på ett tydligt sätt i den riktningen. Det vore därför lämpligt att planens syfte innehöll en förtydligande formulering om förslagsvis stadsmässighet som stöttade det önskade slutresultatet.

Vidare kan det påpekas att planens syfte är att skapa förutsättningar för flerbostadshusbebyggelse och centrumverksamhet riskerar att behöva tolkas så att en bygglovsansökan innehållande endast ett av dessa användningsändamål ska tolkas som planstridig. Detta kan innebära att planen initialt

skapar en otydlighet för exploitörer om vad som kan tillåtas på platsen. Det kan därför behövas en planbestämmelse om att en viss andel av tillåten byggnadsarea på bottenplan (framförallt i den norra delen) måste utformas för centrumverksamhet i någon form.

Dagvatten

Det behöver beskrivas mer noggrant hur dagvattenhanteringen är tänkt att lösas och hur tillräcklig fördröjning kan uppnås för de förväntade mängderna vatten. En planbestämmelse som begränsar andelen hårdgjord yta bör övervägas.

Buller

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges riktvärden för påverkan på bostäder från trafikbuller. I planbeskrivningen redovisas resultat från en översiktlig bullerberäkning där trafikbuller från Stockholmsvägen förväntas nå upp i paritet med eller strax över gällande riktvärde för fasad. Om värdet överskrid ska enligt förordningen minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och där minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Enligt planbeskrivningen ska en fördjupad bullerutredning utföras. Denna får visa om det behövs särskilda bestämmelser rörande byggnaders placering eller utformning. Förutsättningar att uppfylla kraven på minst en ”tyst” sida bedöms dock som goda.

Upplevelsen av buller är mycket individuell. En ökning av nivån med 3 dB(A) enheter brukar normalt anses som en fördubbling av ljudnivån.

Placering och utformning

På fastighet Lillängen 2:2, bestämmelsen högsta nockhöjd 4,5m bör anpassas till befintlig byggnad.

Gällande byggnaders höjd kan en lämpligare bestämmelse än att ange högsta nockhöjd vara högsta antal våningar eftersom en reglering i meter på ett omotiverat sätt kan begränsa valet av konstruktionslösning. På den aktuella platsen ser verksamhet miljö och bygg inga skäl till en definitiv höjd, platsen och omgivningen kan anses tåla högre byggnader än 28 meter.

Kommentarer

- Planens syfte har förtydligats vad gäller ambitionen att uppnå stadsmässighet.
- Ambitionen är att skapa en tydlig men samtidigt flexibel plan som kan möjliggöra en exploatering och på samma gång vara aktuell under en lång tid framöver. Att införa bestämmelser om att en viss del av byggnadsarean i bottenplanet endast får användas för centrumverksamhet begränsar planens genomförbarhet med tanke på områdets läge utanför dagens stadskärna. En mer flexibel planbestämmelse är att reglera en lägsta takhöjd för bottenplanet som motsvarar de krav som finns för kontor, affärslokaler och annan typ av centrumverksamhet.

Detta innebär att lokalen både skulle kunna användas för boende under en övergångsperiod för att sedan ställas om för centrumverksamhet när tillfället på marknaden är det rätta. En planbestämmelse om att lägsta takhöjd kan vara 3.0 m för huvudbyggnadens bottenvåning har införts i plankartan.

- En förtydligande har gjorts i planbeskrivningen om hur dagvattenhanteringen kan ske. Reglering av andel hård gjordyta har dock inte tillförts planen. Det är svårt att förutsäga exakt hur mycket av byggrätten som kommer utnyttjas och infiltrations- och fördröjningsteknik bör väljas efter de förutsättningar som råder. Genomsläpplig markbeläggning är en metod att lösa dagvattenfrågan, men andra tekniker kan vara bättre lämpade i det aktuella fallet.
- Gällande byggnaders höjd så avråder Boverket numera att ange detta i antal våningar eftersom tolkningen av vad en våning är har blivit föremål för rättsprövning i flera fall. Istället är rekommendationen att ange byggnadens höjd som nockhöjd för störst tydlighet och flexibilitet. Med det sagt är det också Stadsplaneavdelnings uppfattning att det kan begränsa konstruktionslösningar på ett omotiverat sätt.
- Planbestämmelsen kring nockhöjd på fastigheten Lillängen 2:2 har anpassats efter befintlig byggnad.

VADSBO HEMBYGDS- OCH FORNMINNESFÖRENING

Johannesberg ligger på en terrass inom slutningen Högelid. Slutningarna mot Johannesbergsområdet i väster och öster innehåller för landskapet viktiga obrutna skogsbryn. Omväxlande slutna ytor och pelarsalar skapar vackra miljöer. Parkvägarna erinrar om områdets ursprungliga vägsystem. Hela området är en bebyggd park, där alla hus underordnar sig naturen. De har oftast en lätt, ljus arkitektur. Den karaktären gäller på båda sidor om Stockholmsvägen. Det kulturhistoriska helhetsvärdet bygger främst på områdets unika karaktär av vårdinstitution. Vid förändringar är det viktigt att inte försvåra tolkningen av områdets betydelse.

Stockholmsvägen är alltså slutet av 1600-talet Mariestads viktigaste entre till staden. Utformningen av bebyggelsen utmed gatan växlar med närheten till centrum. Förtätning med ny bebyggelse närmast gatan i nordväst men indragen från gatuliv är fullt möjlig.

Det nedre området inom stadens gamla odaljord har successivt blivit bebyggt med större bostadshus. Närmast Johannesberg ligger fyra 7-vånings punkthus och en stor anläggning för äldreboende. Trots sin höjd bryter ingen av dessa byggnader mot stadens östra horisontlinje. Stadens karaktär av småstad med speciella förutsättningar i kulturhistorien och landskapet är intakt.

Den föreslagna totala byggnadshöjden enligt detaljplanen

innebär att husen kommer att sticka upp som utropstecken i Högelidsbacken. En eller flera höga byggnader i den känsliga parkmiljön och i stadens silhuett kommer att skada Mariestads profil.

Vadsbo Hembygds- och Fornminnesförening vill rekommendera att byggnaderna inte uppförs högre än till förslagsvis 6 våningar och att de underordnar sig landskapets linjer samt att ett skogsbryn närmast punkthusen säkerställs i planen.

Kommentarer

- Stadsplaneavdelningen delar uppfattningen att det kulturhistoriska helhetsvärdet till stor del bygger på områdets funktion som vårdinstitution under förra seklet. Genom planområdets placering i den nordvästra delen av Johannesbergsområdet, orienterat mot Stockholmsvägen, behålls karaktären av en park med institutionella inslag där utöver. Samtidigt har området och dess byggnader tillkommit under en lång tidsperiod varför formspråket och dess gestaltning är varierad. Därför anser stadsplaneavdelningen inte att ny bebyggelse är ett främmande element, snarare en fortsättning av den organiska framväxt som området haft. Med visst hänsynsavstånd till befintlig bebyggelse garanteras de som solitära byggnader.
- Stadsplaneavdelningen anser inte att tillkommande bebyggelse ”kommer att sticka upp som utropstecken i Högelidsbacken” eller bryta den östra horisontlinjen. Den enskilt viktigaste siktlinjen är längs Stockholmsvägen i öst-västlig riktning, från Högelidsbacken mot Gamla stan. Denna kommer att behållas intakt.

SKANOVA

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

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

Kabeln i den sydöstra delen av området, vilken ej är i bruk, kan raseras. Kabeln innehåller dock bly, vilket gör att särskilda åtgärder krävs vid rasering. Beställning av rasering görs via e-post: natcenter@skanova.se. Detta skall ske i god tid innan åtgärd krävs.

Kommentarer

- Synpunkterna noteras och planbeskrivningen har förtydligats under rubriken ”Tele- och datakommunikationer”.

AVFALLSHANTERING ÖSTRA SKARABORG (AÖS)

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

Transportvägen:

- ska ha en hårdgjord yta och utformas för minst belast-

ningsklass 2 (Bk2)

- bör vara minst 5,5 meter om körning i båda riktningarna förekommer. Är vägen mötesfri utan parkerade fordon kan vägen vara smalare men den bör vara minst 3,5 meter.
- ska ha en fri höjd på minst 4,7 meter, växtlighet får inte inkräkta på vägens bredd eller höjd.
- om är återvändsgata ska ha vändmöjlighet för hämtningsfordon. Vändplanens diameter ska ha en diameter av 18 meter med en hindersfri remsa på ytterligare 1,5 meter runt om. Alternativ kan vara en s.k. T-vändning.

När det gäller teknikhusen så bör dörröppningen vara 1,20 m bred.

Vi ber er även studera ”Handbok för avfallsutrymmen” som finns att läsa på vår hemsida www.aos.skovde.se.

För ytterligare information kontakta, aosinfo@skovde.se

Kommentarer

- Synpunkterna noteras.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖSTRA SKARABORG

Räddningstjänstens behov av framkomlighet för utryckningsfordon är inskrivet i planförslaget. I sammanhanget noteras också att för planerade byggnader omfattande åtta våningar behöver livräddning kunna ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon och att anläggande av räddningsvägar kan behöva beaktas i samband med kommande bygglovspröv-

ning.

Räddningstjänstens behov av släckvatten från brandposter är också inskrivet i planen. Det förtydligas dock att för planerade och befintliga byggnader ska brandpostsystemet dimensioner och utformas som konventionellt system. Redovisning av befintliga och ev. tillkommande brandposter för tillföras planen.

Slutligen rekommenderar räddningstjänsten att en särskild riskutredning görs med hänsyn till farligt godstransporter till och från befintliga drivmedelsanläggningar (petroleumprodukter).

Kommentar

- Synpunkterna noteras men föranleder inga ändringar av planförslaget. Stadsplaneavdelning anser, i likhet med Länsstyrelsen, att en fördjupad riskutredning inte behövs tas fram i detta skede. Riskerna kring planområdets närhet till farligt godsled har problematiserats i planbeskrivningen.

YTTRANDEN UTAN SYNPUNKTER

- Skogsstyrelsen
- Vattenfall
- Västtrafik
- Trafikverket

SAMMANFATTNING

Följande ändringar har skett i handlingarna:

- Plankartan är ritad i enlighet med vad den senaste versionen av Boverkets allmänna råd (DPB - BFS 2014:5) anger. Detta innebär att det som var tänkt som gata och tidigare var prickmark på kvartersmark nu är ritad som gata med enskild huvudmannaskap. Gatans bredd är justerad jämfört med samrådsförslaget. Det samma gäller den kvartersmark i planområdets västra del som var avsedd att sparas som naturmark, nu är ritad som "Natur" med enskilt huvudmannaskap.
- Ett u-område har lagts till i Gata för att förtydliga dess funktion som ledningsstråk.
- Planområdet har korrigerats 5 meter i söder för att möjliggöra en rationell byggrätt.
- Användningen D - "Vård, förutom akutvård" har tillförts plankartan jämte B (Bostäder) och C (Centrum). Planens syfte har redigerats motsvarande.
- Exploateringsgraden har ändrats från del av egenskapsyta till del av fastighet.
- Baskartan, som låg till grund för samrådshandlingens plankarta, har ersatts med en grundkarta. Fastighetsgränser är säkerställda.
- Tillgången till byggrätten i den sydöstra delen kommer att säkerställas genom servitut på den enskilda gata som sträcker sig i öst-västlig riktning genom planområdet. Det samma gäller möjligheten till utfart mot allmän gata.
- Några stycken om lövskogens värde har tillförts planbeskrivningen.
- Placeringsbestämmelsen har tagits bort från plankartan utan att ersättas. Kommunen har fortfarande som ambition att ny bebyggelse ska lokaliseras "utmed" Stockholmsvägen men att detta istället kan säkerställas vid genomförande och laggivning.
- En utformningsbestämmelse har tillförts plankartan om att minsta fria takhöjd kan vara 3 meter i huvudbyggnadens bottenvåning. Detta för att möjliggöra en flexibel användning som kan förändras över tid.
- Högsta nockhöjd har ändrats från 28 m till 30 m i den norra delen för att möjliggöra högre våningshöjd i bottenvåning.
- Skrivningen kring ledningsnätets förvaltning har rättats till.
- Planens syfte har förtydligats vad gäller ambitionen att uppnå stadsmässighet.
- En förtydligande har gjorts i planbeskrivningen om hur dagvattenhanteringen kan ske.
- Planbestämmelsen kring nockhöjd på fastigheten Lillängen 2:2 har anpassats efter befintlig byggnad, 7 meter.
- Ett stycke om Skanovas ledning i planområdets sydöstra del har tillförts planbeskrivningen under rubriken "Tele- och datakommunikationer".

Följande synpunkter har ej beaktats:

- **Lantmäteriets** synpunkt om färgsättning användningsbestämmelse med beteckning C. Färgsättningen och ordningen av användningsbestämmelser är ritade i enlighet med vad den senaste versionen av Boverkets allmänna råd (DPB - BFS 2014:5) anger. Vid kombinationsbestämmelser sker färgsättningen utifrån den huvudsakliga användningen och övriga bestämmelser skrivs på egen rad utan någon färgsättning.
- **Tekniska nämndens arbetsutskotts** synpunkt om fastighetsindelning innan planen vinner laga kraft. De förändringar som gjorts i plankartan medför en större förutsägbarhet för ledningars och fastigheters läge, därmed finns det inte behov att klargöra fastighetsindelningen i ett tidigt skede.
- **Miljö- och byggnadsnämndens** synpunkt om en planbestämmelse om att en viss andel av tillåten byggnadsarea på bottenplan (framförallt i den norra delen) måste utformas för centrumverksamhet i någon form. I och med att plankartan nu innehåller en utformningsbestämmelse om att minsta fria takhöjd kan vara 3 meter i den norra delen bedömer stadsplaneavdelningen att syftet med planen ändå kan nås men med en större flexibilitet än ovan nämnda förslag på planbestämmelse.
- **Miljö- och byggnadsnämndens** synpunkt om en planbestämmelse som begränsar andelen hårdgjord yta. Stadsplaneavdelningen har förtydligat planbeskrivningen med exempel på lämplig dagvattenhantering men har inte tillfört någon bestämmelse om andel hårdgjord yta. Det är svårt att förutsäga exakt hur mycket av byggrätten som kommer utnyttjas och infiltrations- och fördröjningsteknik bör väljas efter de förutsättningar som råder. Genomsläpplig markbeläggning är en metod att lösa dagvattenfrågan, men andra tekniker kan vara bättre lämpade i det aktuella fallet.
- **Miljö- och byggnadsnämndens** synpunkt om att reg-

lera byggnadshöjden med högsta antal våningar istället för med nockhöjd som planbestämmelse. Gällande byggnaders höjd så avråder Boverket numera att ange detta i antal våningar eftersom tolkningen av vad en våning är har blivit föremål för rättsprövning i flera fall. Istället är rekommendationen att ange byggnadens höjd som nockhöjd för störst tydlighet och flexibilitet. Med det sagt är det också Stadsplaneavdelnings uppfattning att det kan begränsa konstruktionslösningar på ett oomtviverat sätt.

- **Vadsbo Hembygds- och fornminnesförenings** synpunkt om att tillkommande bebyggelse bryter horisontlinjen. Stadsplaneavdelningen delar inte föreningens synpunkt. Hänsyn har tagits till den dominerande östvästliga siktlinjen längs Stockholmsvägen mot Gamla stan.
- **Räddningstjänsten Östra Skaraborgs** rekommendation om att en särskild riskutredning görs med hänsyn till farligt godstransporter. Stadsplaneavdelning anser, i likhet med Länsstyrelsen, att en fördjupad riskutredning inte behövs tas fram i detta skede. Riskerna kring planområdets närhet till farligt godsled har problematiserats i planbeskrivningen.

STADSPLANEAVDELNINGEN

Eric Alnemar

Planarkitekt