



MARIESTAD

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Detaljplan för

Nolhagen 3:6 mfl.

Mariestads kommun

Upprättad av stadsplaneavdelningen i september 2017

Planen har varit föremål för samråd under tiden 26 juni 2017 till och med 20 augusti 2017. Den har 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 samrådet och kommenteras om det finns anledning.

INKOMNA YTTRANDEN

LÄNSSTYRELSEN

Huvudsyftet med detaljplanen för Nolhagen 3:6 m.fl. är möjliggöra fortsatt utveckling av bostadsområdet Sjölyckan enligt intentionerna i tidigare detaljplan och översiktsplan. Strävan att området ska ha kvar sin naturliga topografi är lovvärd, det är angeläget att det följs upp i efterföljande bygglovske.

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.

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

Länsstyrelsen och Lantmäteriet anser att vissa delar av plan och plangenomförandebeskrivningen ska revideras och förbättras enligt nedanstående:

- Text om väghållaransvar förtydligas.
- Felaktig egenskapsgräns inom E-område, det saknas egenskapsbestämmelse för området.
- Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd.
- Strandskydd finns endast inom en del av planområdet och upphävs därför endast inom denna del. Det bör även ligga kvar inom naturmark.

- Det saknas planbestämmelse som hindrar uppfyllnad eller sprängning enligt text i planbeskrivningen.
- Nämnd fornlämning är en övrig kulturhistorisk lämning och texten om denna är felaktig.

Länsstyrelsen och Trafikverket anser att vissa delar av plan och plangenomförandebeskrivningen ska revideras och förbättras enligt nedanstående:

- Tidigare avtal gällande Kinnekullebanan har tecknats med Trafikverket, dessa åtgärder behöver genomföras. Ett ytterligare avtal gällande genomförande av föreslagna åtgärder vid befintlig gångpassage samt stängsling behöver därför tecknas före detaljplanen kan antas. Detta avtal ska följa tidigare bestämd kostnads- och ansvarsfördelning.
- De risk- och bullerutredningar som hänvisas till i planbeskrivningen ska bifogas till planhandlingarna. Mariestads kommun behöver visa att dessa utredningar fortfarande är aktuella även för aktuellt planområde. För trafikuppräkning ska prognos år 2040 användas. Trafikverket förutsätter att kommunen har beaktat bullerfrågan och att bebyggelsen kommer klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216). Om bullerskyddsåtgärder behöver vidtas för att bullernivåerna i det nya området ska klaras är det kommunens ansvar att bekosta detta.
- Utförda vibrationsmätningar indikerar att det kan finnas vibrationsproblem på vissa platser. I utrymmen där människor stadigvarande vistas ska 0,4 mm/s vägd RMS inte överstigas. En bestämmelse om att detta värde ska klaras bör införas på plankartan. Planbeskrivningen rekommenderar att rälskarvar ska svetsas samt att sliper av gummi typ används vid vibrationskänsliga områden. Trafikverket förordar att skrivningarna ska tas bort ur planbeskrivningen och ersätts med andra mer lämp-

liga eftersom Trafikverket inte bekostar åtgärder för att minska buller och vibrationer som påkallas av kommunal planering.

Kommentarer

Texten om väghållaransvar förtydligas.

Egenskapsbestämmelse för utpekad E-område har fallit bort, justeras till punktprickad mark.

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

Kommunen avser att även fortsatt upphäva hela strandskyddet inom planområdet. Detta eftersom strandskyddets syften inte anses uppfyllas inom planområdet. Texten justeras angående upphävandet.

Text om uppfyllnad och sprängning i planbeskrivningen justeras. Den text som finns på plankartan har arbetats fram ihop med bygglövsavdelningen och bedöms som tillräcklig för att uppfylla det som kommunen önskar. Detta eftersom de krav som ställs vid bygglövgivning även tillkommer.

Text om kulturhistorisk lämning justeras.

Kommunen tar fram ett avtal gällande åtgärder längs Kinnekullebanan.

Gällande risk, buller och vibrationer så justeras texter i planbeskrivningen. Nämnade utredningar bifogas till handlingarna.

LANTMÄTERIET

Se Länsstyrelsens yttrande ovan samt följande punkter:

- Om nämnda förhandlingar av Nolhagen 3:3 inte går i hamn finns det inlösenregler och ersättningsregler i PBL och fastighetsbildningslagen. Det är lämpligt att beskriva dessa för att redovisa vad som händer ifall något köp inte blir av och allmän platsmark därför får tas i anspråk utan stöd av överenskommelse.
- Det är vanligt vid genomförandet av detaljplaner att kommunal allmän platsmark genom fastighetsreglering samlas i en och samma fastighet. Om det är tänkt att så ska ske i detta fall bör även detta beskrivas i fastighetskonsekvensbeskrivningen.
- I planbeskrivningen anges på s. 30 att gemensamhetsanläggningar för avfallshantering ska inrättas inom kvarter-smark. Planbeskrivningen bör kompletteras med någon tydligare beskrivning var det är tänkt att dessa anläggningar ska placeras för att det ska vara lättare att förstå hur planområdet kommer att se ut efter genomförandet.
- I planen finns en gräns kallad "Egenskapsgräns som inte fastställs i exakt läge". Eftersom gränsen använts på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap blir det kanske inte något problem - men hur mycket får egenskapsområdets utbredning diffa i förhållande till gränsen?

- Texten under rubriken "Teknisk försörjning – Avfall" på s. 15 i planbeskrivningen verkar förutom en liten del om avfall till största delen handla om utformning av vägar. Styckesindelning / rubriksättningen borde ses över.

Kommentarer

Se svar under Länsstyrelsens yttrande.

Text om inlösen och ersättning för allmän platsmark läggs till i planhandlingarna.

Fastighetskonsekvensbeskrivningen kompletteras enligt förslag.

Text om placering av gemensamhetsanläggningar för avfall läggs till i planhandlingarna.

Inom den framtagna dagvattenutredningen pekas områden för dagvattenhantering ut mer exakt. Eftersom detta inte behöver regleras på plankartan tas gränserna bort och ersätts enbart med illustrationslinjer.

Texten om "Teknisk försörjning - Avfall" ses över.

TRAFIKVERKET

Se Länsstyrelsens yttrande på sidan innan samt följande:

- Mariestads kommun har ambitionen att bli en mer hållbar kommun, detta bör då även innefatta hållbara transporter. Det är bra att området planeras med gång- och cykelförbindelse till Mariestads centrum. Även tillgängligheten med kollektivtrafik är viktig för att skapa möjligheten att välja mer hållbara färdstätt. Hur långt kommer de boende ha till närmsta busshållplats? Hur tillgodoses kollektivtrafikbehovet i området?

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentarer

Se svar under Länsstyrelsens yttrande.

Gällande kollektivtrafik så finns det i planbeskrivningen beskrivet hur långt det är till närmsta nuvarande busshållplats och det beskrivs även att det inom första delen av Sjölyckan finns möjlighet till kollektivtrafik med buss. Text om hur långt det är till möjlig busshållplats inom Sjölyckan läggs till.

TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

Inget att yttra.

MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Dagvatten

Enligt planbeskrivningen ska det till granskningsskedet tas fram en separat dagvattenutredning. Det aktuella planområdet är kuperat och berget ligger ytligt inom stora delar. Därför är strömningsmönstret för såväl yt- som markvatten troligtvis komplext, vilket ställer särskilda krav på denna dagvattenutredning. Det är viktigt att få tillräcklig kunskap om

vattnests rörelse i området för att få en föreslagen dagvattenlösning att fungera bra.

Föreslagen lösning med uppsamling av vatten på särskilt avsatta fördröjningsytor är bra. Hur eventuell vidare avledning från dessa ytor till Vänern ska se ut behöver tas med i dagvattenutredningen.

Det är mycket positivt att planförslaget innebär att vegetation avses användas i syfte att infiltrera och fördröja dagvattnet.

En anläggning för rening av dagvatten inom detaljplanelagt område är anmälningspliktig enligt 13§ förordningen om miljöfarlig verksamhet.

Placering, utformning och utförande

Meningen om att sammanbyggda komplementbyggnader tillåts bör förtydligas så att det framgår att man menar över fastighetsgräns.

Kommentarer

En dagvattenutredning har tagits fram av konsult, inkomna synpunkter har tagits med i arbetet med denna.

Text om anmälningsplikt för rening av dagvatten läggs till i handlingarna.

Meningen om sammanbyggda komplementbyggnader förtydligas.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN ÖSTRA SKARABORG

Från räddningstjänstsynpunkt finns intet att erinra.

VÄSTTRAFIK

Västtrafik vill vara med i det fortsatta arbetet i de frågor som berör kollektivtrafiken och har utöver det inga synpunkter på planen.

Kommentarer

Noteras.

SJÖFARTSVERKET

Sjöfartsverket har inga synpunkter.

SKANOVA

Skanova har inga anläggningar inom aktuellt område.

STF NORRA SKARABORG

STF Norra Skaraborg har beslutat att inte svara på samrådsremissen men tackar för möjligheten.

MARTIN JOHANSSON OCH KARIN FRANSSON

Närboende på Slörvägen 1 som föreslår att Vänergatans förlängning byggs ut direkt istället för i ett senare skede eftersom man inte vill ha byggtransporter och en allmänt högre belastning på Spinnakervägen.

Synpunkter lämnas även på att naturmarken inom planområdet bör lämnas orörd och inte skövlas som inom pågående etapper av Sjölyckan.

Fastighetsförteckningen anses bristfällig eftersom de fastigheter som gränsar till planområdet inte står med i denna.

Kommentarer

Planområdet angörs med personbilstrafik från Spinnakervägen i första skedet för att senare även kopplas med infartsgata till den kommande förlängningen av Vänergatan (här kallad anslutningsvägen) och möjligheten att även koppla över Kinnekullebanan. Anslutningsvägen ingår inte i den här detaljplanen utan kommer ingå i nästa detaljplan där ytterligare bostäder planeras in längs den vägen. Det är troligt att den här detaljplanen, liksom den förra för Sjölyckan. Först kommer delen längst väster ut att bebyggas varför det är lämpligast att ta in personbilstrafik via Spinnakervägen i ett första skede. Anslutningsvägen kommer planeras och genomföras i ett senare skede eftersom exakt dragning för denna inte än är beslutad samt att det ännu inte är planlagt med bostäder runt denna. Den första delen av Vänergatan var mycket kostsam eftersom det inte ligger några bostäder i anslutning till denna, men i det fallet fanns det inget alternativ. Att återigen bygga en lång och kostsam väg utan bostäder runt anses inte uppväga obehämligheter för boende längs Spinnakervägen i det första skedet av utbyggnaden. En alternativ väg för den tunga byggtrafiken undersöks för att i möjligaste mån styras bort från Spinnakervägen. Vänergatans förlängning kommer förhoppningsvis byggas innan hela den här detaljplanen är utbyggd. Exakt tidpunkt för detta beror dock på när nästa detaljplan blir klar.

Naturmarken inom planområdet är till stor del bestående av tät produktionsskog. Där det är möjligt kommer natur att lämnas inom planlagda naturområden.

Gällande fastighetsförteckningen så var det en miss med några fastigheter som föll bort i själva förteckningen men var med i utskicket av samrådsremissen. Vi ber om ursäkt för det inträffade och har sett över våra rutiner för att detta inte ska hända igen.

KERSTIN OCH ANDERS HELGESSON

Boende på Spinnakervägen 19 som föreslår att en tillfällig väg med annan dragning bör göras under byggperioden eftersom man inte vill ha byggtransporter på Spinnakervägen.

Kommentarer

Se svar ovan.

FILIP JERENVIK OCH EMELIE FRANSSON

Närboende på Slörvägen 2 som föreslår att Vänergatans förlängning byggs ut direkt istället för i ett senare skede eftersom man inte vill ha byggtransporter och en allmänt högre belastning på Spinnakervägen.

Kommentarer

Se svar ovan.

SAMMANFATTNING

Följande ändringar har skett i handlingarna:

- *Texten om väghållaransvar förtydligas.*
- *Egenskapsbestämmelse för utpekat E-område har fallit bort, justeras till punktprickad mark.*
- *Plankartan revideras till att uppfylla Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.*
- *Text om kulturhistorisk lämning justeras.*
- *Kommunen tar fram ett avtal gällande åtgärder längs Kinnekullebanan.*
- *Gällande risk, buller och vibrationer så justeras texter i planbeskrivningen. Nämnade utredningar bifogas till handlingarna.*
- *Text om inlösen och ersättning för allmän platsmark läggs till i planhandlingarna.*
- *Fastighetskonsekvensbeskrivningen kompletteras.*
- *Text om placering av gemensambetsanläggningar för avfall läggs till i planhandlingarna.*
- *Texten om "Teknisk försörjning - Avfall" ses över.*
- *Text om hur långt det är till möjlig busshållplats inom Sjölyckan läggs till.*
- *Text om anmälningsplikt för rening av dagvatten läggs till i handlingarna.*
- *Meningen om sammanbyggnad över fastighetsgräns förtydligas.*
- *Naturmarken inom planområdet är till stor del bestående av tät produktionskog. Där det är möjligt kommer natur att lämnas inom planlagda naturområden.*
- *Kommunen har sett över sina rutiner för att det inte ska bli fel i fastighetsförteckningarna igen.*

Följande synpunkter har ej beaktats:

- *Bestämmelse om uppfyllnad och sprängning - kommer inte läggas till plankartan eftersom det hanteras i bygglovskedet, texten om detta i planbeskrivningen justeras.*
- *Strandskydd - kommer upphävas till sin helhet inom planområdet, text justeras dock så att det inte feltolkas som hela planområdet.*
- *Anslutning från Vänergatan till planområdet - kommer ej ske utan istället kommer en tillfällig väg för byggtrafik att undersökas. Vanlig personbilstrafik till det nya området kommer fortsatt att i ett första skede gå via Spinnakervägen.*

STADSPLANEAVDELNINGEN

Hanna Asp
Planarkitekt