



**MARIESTAD**

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**  
2024-06-19

**Detaljplan för del av Lugnås 15:1**  
Lugnås, Mariestads kommun

**Planinformation**

Diarienummer: KS 2017/67

Planuppdrag: 2017-04-19, Ksau § 154

Lag: PBL (2010:900), SFS 2017:181

Inledning.....	5
Inkomna yttranden och kommunens bemötande .....	6
Länsstyrelsen i Västra Götalands län .....	6
Lantmäterimyndigheten .....	11
Trafikverket.....	13
Tekniska nämnden, Mariestads kommun .....	18
Miljö- och byggnadsnämnden, Mariestads kommun.....	24
Räddningstjänsten Skaraborg.....	27
Avfall och återvinning Skaraborg .....	28
Ellevio .....	29
Svenska kraftnät.....	30
Yttrande 1 (Privatperson).....	30
Yttrande 2 (Privatperson).....	30
Yttrande 3 (privatperson) .....	31
Yttrande 4 (privatperson) .....	34
Yttrande 5 (privatperson) .....	35
Yttrande 6 (privatperson) .....	36
Yttrande 7 (privatperson) .....	37
Kommunens bemötande.....	37
Yttrande 8 (privatperson) .....	38
Kommunens bemötande.....	39
Yttrande 9 (privatperson) .....	39
Kommunens bemötande.....	39
Yttrande 10 (privatperson) .....	40
Kommunens bemötande.....	40
Yttrande 11 (privatperson) .....	40
Kommunens bemötande.....	42
Yttrande 12 (privatperson) .....	42
Kommunens bemötande.....	43
Yttrande 13 (privatperson) .....	43
Kommunens bemötande.....	44
Yttrande 14 (privatperson) .....	44
Kommunens bemötande.....	44
Yttrande 15 (privatpersoner) .....	44
Kommunens bemötande.....	46
Yttrande 16 (privatperson) .....	47
Kommunens bemötande.....	47
Yttrande 17 (privatperson) .....	47
Kommunens bemötande.....	48
Yttrande 18 (privatperson) .....	48
Kommunens bemötande.....	49
Yttrande 19 (privatperson) .....	50
Kommunens bemötande.....	50

Yttrande 20 (privatperson) .....	51
Kommunens bemötande .....	52
Yttrande 21 (privatperson) .....	52
Kommunens bemötande .....	52
Yttrande 22 (privatperson) .....	52
Kommunens bemötande .....	54
Yttrande 23 (privatperson) .....	54
Kommunens bemötande .....	58
Yttrande 24 (privatperson) .....	60
Kommunens bemötande .....	61
Yttrande 25 (privatperson) .....	61
Kommunens bemötande .....	65
Yttrande 26 (Namninsamling) .....	65
Kommunens bemötande .....	68

## Inledning

Yttranden som inkommit under samrådstiden redovisas enligt ovanstående förteckning. Yttrandena återges i sin helhet och kommenteras därefter av kommunen. Personuppgifter har tagits bort i återgivningen.

Samrådet utgör en del av processen för framtagande av detaljplan för del av Lugnås 15:1, Lugnås, Mariestads kommun. Samrådet genomfördes under perioden 31 augusti 2023 till 2 oktober 2023. Samråd syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan (5 kap. 12 § PBL).

Samrådet innebär att kommunen ger länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner, kända sakägare med flera, möjlighet att ta del av ett samrådsförslag till detaljplan och lämna synpunkter på förslaget. Kommunen sammanställer synpunkterna i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen innehåller också en redovisning av kommunens förslag med anledning av synpunkterna och information om på vilket sätt allmänheten har beretts tillfälle att delta under planförfarandet (5 kap. 23 § p. 2-3 §§ PBL). Det finns ingen inskriven skyldighet att kommunen ska tillmötesgå de synpunkter som framförs. Det är upp till kommunen att utifrån tillämpning av gällande bestämmelser i PBL att bedöma och avgöra om synpunkterna föranleder förändringar i detaljplanen. I samrådsredogörelsen framgår vilka synpunkter som tillgodosetts samt vilka kommunen inte kunnat beakta och skälen till detta. Detta redovisas under rubriken Kommunens bemötande och i kursiv text.

## Inkomna yttranden och kommunens bemötande

### Länsstyrelsen i Västra Götalands län

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av förslaget inte kan antas innebära en påtaglig skada på riksintresset för natur, friluftsliv eller kulturmiljö. Dock kommer negativ påverkan på de samlade natur- och kulturvärdena i området att ske. Området omfattas av landskapsbildskydd och behöver därför bearbetas för att tillstånd ska kunna ges i ett senare skede. Länsstyrelsen anser att förslaget till detaljplan behöver underbyggas med ett antikvariskt underlag för att få en lämplig exploateringsgrad med relevanta regleringar av bebyggelsens utformning.

Vidare är detaljplanen lokaliserad på landsbygden där möjligheterna att ta sig till målpunkter med andra färdmedel än bil är mycket begränsade. Denna typ av planering leder till ett ökat bilberoende i samhället som i sin tur kan medföra både tillgänglighetsbrister och ökade miljöproblem. I dagsläget saknas möjligheterna till hållbara resmönster.

Planområdet saknar idag kommunalt vatten och avlopp. Kommunen föreslår att detta ska lösas med enskild anläggning. Länsstyrelsen anser att det behöver förtydligas om det möjligt att anlägga en större enskild anläggning ovanpå grundvattenförekomsten Lugnås.

#### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör miljö kvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### *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.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse kommer att skadas påtagligt, mellankommunal samordning blir olämplig, att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller

att bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Däremot ser Länsstyrelsen risk för att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs.

#### *Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten*

Planområdet ligger ovanpå grundvattenförekomsten Lugnås. Grundvattenmagasinet i sandstenen överlagras av sandig morän till en mäktighet om 3–5 m meter. Utifrån befintliga data från SGU:s jordartskartor, uppmätta jorddjup och grundvattenförekomster har en sårbarhetsanalys gjorts. Enligt analysen bedöms grundvattenförekomstens sårbarhet vara hög på grund av jordartens genomsläpplighet är måttlig till hög. Här bör även bergets porositet vägas in i bedömningen.

Länsstyrelsen kan inte på befintligt underlag avgöra om detaljplanen kan anses följa MKN för vatten. Vattenmyndigheten har fastställt miljö kvalitetsnormen god kemisk status för att säkerställa förbudet mot att försämra statusen. Det går inte att utesluta risk för negativ påverkan och försämring av den kemiska statusen med anledning av den påverkan som den föreslagna avloppsanläggningen kan innebära.

SGU bör remitteras angående risk för negativ påverkan på grundvattenförekomsten och risk för negativ påverkan på enskilda dricksvattentäkter nedströms anläggningen. Om kommunen, efter att ha hört SGU väljer att gå vidare med gemensamhetsanläggning för avlopp förordar Länsstyrelsen separat hantering och borttransport av toalettavloppsvatten.

#### **Råd enligt PBL och MB och synpunkter enligt annan lagstiftning**

##### *Buller*

Detaljplanen tillåter bostadsbebyggelse i direkt anslutning till statliga vägar. I planbeskrivningen saknas det en bedömning av hur bebyggelsen kan påverkas av buller från vägtrafiken. Om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, ska beräknade bullervärden anges i detaljplanens planbeskrivning om det handlar om bostadsbyggnader. Med tanke på att bostadsbyggnader i detaljplanens nuvarande utformning kan tillåtas på mycket kort avstånd till vägarna anser Länsstyrelsen att det inte är uppenbart obehövt att redovisa bullersituationen.

##### *Vatten och avlopp*

Till planen finns det utredningar som visar på möjliga lösningar för avlopp. Det är tillräckliga utredningar för att översiktligt föreslå lösningar men det är miljö- och byggnadsnämnden, Mariestads kommun som beslutar om det är möjligt att anlägga en anläggning eller inte. Deras synpunkter är därför viktiga att beakta i den fortsatta planeringen.

Ett område med ca 50 bostäder kan bedömas som ett så kallat paragraf 6-område enligt lagen om allmänna vattentjänster. Detta innebär att kommunen är ansvarig att ordna vattentjänster. Det finns dock en möjlighet att om kommunen bedömer att en enskild anläggning kan godtas med hänsyn till skydd för människors hälsa och miljön så kan det göras enligt

tillägg i 6 §. Det innebär dock inte att kommunen kan avsäga sig sin skyldighet enligt 6 § om en samfällighet för en gemensamhetslösning i en framtid inte längre vill ha ansvaret för vattentjänsterna. Kommunen bör vara medveten om att det kan ske.

Från och med 1 januari 2023 gäller följande för 6 § i Lagen om allmänna vattentjänster:

*Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska kommunen*

- 1. bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och*
- 2. se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va-anläggning. Vid bedömningen av behovet enligt första stycket ska särskild hänsyn tas till förutsättningarna att tillgodose behovet av en vattentjänst genom en enskild anläggning som kan godtas med hänsyn till skyddet för människors hälsa och miljön.*

Bortledande av grundvatten och anläggande av grundvattentäkt för 50 hushåll utgör en tillståndspliktig vattenverksamhet.

### **Landskapsbildskydd**

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövården och det finns spår och strukturer i anslutning till planområdet även i nordväst som har tydlig koppling till riksintresseområdets berättelsemässiga innehåll. Området har även vissa ekologiska värden. En medveten utformning och hänsyn till landskapsbilden krävs för att ta hänsyn till områdets samlade natur- och kulturvärden.

Inom landskapsbildskyddet krävs det tillstånd för nybyggnad, schaktning och fyllning samt vägdragning. Tillstånd söks hos Länsstyrelsen. För att framtida tillstånd ska kunna beviljas måste detaljplanen bearbetas och ge tydligare vägledning för kommande prövningar. De regleringar som föreslås är inte underbyggda av ett antikvariskt underlag.

Länsstyrelsen anser att exploateringen med 50 bostäder är hög för området och att de utformningsbestämmelser som föreslås gälla för all byggnation riskerar att ge området ett monotont intryck som är främmande för området. Av handlingarna framgår det att byggnadernas placering, vägdragningar och så vidare har gjorts med hänsyn till landskapet som helhet samt i relation till olika landskapselement (stenmurar, rösen med mera) och annan befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen anser att detta inte tydligt framgår och skulle behöva motiveras med relevant underlag och illustrationsmaterial.

Länsstyrelsen anser även att detaljplanen tydligare behöver redovisa hur det är tänkt att eventuella utfyllnader och schaktningar som kan behövas för byggnation ska genomföras. Länsstyrelsens inställning är att utfyllnader i största möjliga mån ska undvikas med hänsyn till landskapsbilden. Vidare ställer Länsstyrelsen krav i tillstånd på att huvudbyggnader ska ges en tillbakadragen placering från vägar. Länsstyrelsen brukar förhålla sig till de 12 m nybyggnadsförbud som gäller från landsväg. Detta bör regleras i plankartan.



Länsstyrelsen prövar även många dispenser om solceller på tak inom landskapsbildskyddet. Vid prövning brukar endast solceller i särskilt diskret utförande (utan ram) tillåtas. Planbeskrivningen kan med fördel föra ett resonemang om detta.

### **Naturmiljö**

#### ***Solitär ek***

För att skydda ekens rötter får ej schaktningsåtgärder vidtas närmare trädet än 15\*stamdiametern.

#### ***Biotopskydd***

Det behöver tydliggöras på plankartan vilka biotoper som ska bevaras. Dessa behöver skyddas med planbestämmelse.

Ansökan om dispens för borttagande av biotoper krävs. Normalt sett förenas en dispens med krav på återuppbyggnad av biotoper i närområdet. Länsstyrelsen vill föreslå kompensation genom anläggande av stenmur mellan kvartersmarken och naturmarken. Dels blir det en tydlig avgränsning mot naturmarken, dels blir det en möjlig biotop för groddjuren att nyttja. I naturmarken planteras med fördel inhemska ädellövträd och bärande träd.

Enligt naturinventeringen är biotop nr 10 en stenmur men i tabellen står att det är ett dike. Det behöver förtydligas.

#### ***Artskydd***

Förutsatt att rösen och stenmurar i området endast flyttas under perioden maj-september bedömer Länsstyrelsen att dispens enligt artskyddsförordningen ej krävs.

#### ***Kulturmiljö***

Planområdet tangerar i den norra delen till fornlämning L1962:9629 (Småindustriområde), då ingrepp ska ske inom denna del krävs tillstånd till ingrepp i fornlämning då ingreppen sker inom fornlämning/fornlämningsområde. Länsstyrelsen har uppmärksammat kommunen på detta i slutmeddelande för den arkeologiska utredningen (431-47506-2020).

#### ***Trafik***

Trafikverket har fått detaljplanen på samråd och kommer att skicka sina synpunkter direkt till kommunen. Då planområdet ligger i direkt anslutning till det statliga vägnätet och föreslår utfart till statlig väg är det viktigt att Trafikverkets synpunkter beaktas.

Länsstyrelsen kan dock konstatera att planområdet är lokaliserad på landsbygden där möjligheterna att ta sig till målpunkter med andra färdmedel än bil är mycket begränsade. Denna typ av planering leder till ett ökat bilberoende i samhället som i sin tur kan medföra både tillgänglighetsbrister och ökade miljöproblem. I dagsläget saknas möjligheterna till hållbara resmönster.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt. Samråd har hållits med Länsstyrelsen om miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning och omfattning enligt 6 kap. 11-18 §§ miljöbalken.

## Kommunens bemötande

Frågan om att anlägga en större enskild anläggning ovanpå grundvattenförekomsten Lugnås har utvecklats i planbeskrivningen.

### *Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten*

Med en kompletterad VA-utredning respektive MKB som tagits fram inför granskning gör kommunen bedömningen att varken kvantitet eller kvalitet i den djupt liggande sandstensakviferens grundvatten kommer att påverkas negativt. Utredningarnas åtgärdsförslag och slutsatser redovisas i planbeskrivningen.

SGU har remitterats men meddelat att man avstår från att lämna ett platsspecifikt yttrande i rubricerat ärende och hänvisat till generella synpunkter på SGUs webbplats.

### *Buller*

Frågan om buller har behandlats i planbeskrivningen. Slutsatsen är att bullernivåerna blir låga och att en utökad bullerutredning inte bedöms vara nödvändig.

### *Vatten och avlopp*

I den ursprungliga VA-utredningen utgår beräkningarna från 50 bostäder. Granskningsförslaget möjliggör för 36 nya bostäder.

### *Landskapsbildskydd*

Exploateringen är begränsad till 35 bostäder. Planbestämmelserna avseende utformning har utvecklats för att bättre anpassas till platsen och för att undvika ett monotont intryck.

Genom att mark med byggnadsförbud, så kallad ”prickmark”, har införts är nu avståndet mellan vägkant och möjlig bebyggelse som minst 14 meter.

Något antikvariskt underlag har inte tagits fram till granskningsskedet. Däremot bedömer kommunen att de planbestämmelser som tagits fram avseende placering och utformning tar hänsyn till och är väl anpassade till landskapsbildskyddet.

Bostadsfastigheters och gatans placering i förhållande till biotoper och landskapselement har förtydligats i planbeskrivningen genom illustrationer.

### *Naturmiljö*

Tillbörligt avstånd från den solitära eken till bebyggelse har säkerställts i plankartan.

Plankartan har uppdaterats med skyddsbestämmelser avseende biotoper genom användnings- och egenskapsbestämmelser och planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av hur biotoperna ska hanteras.

### *Kulturmiljö*

Planbeskrivningen har kompletterats med information kring tillståndhantering vid ingrepp inom fornminnesområdet.

### *Trafik*

Förutsättningarna att förflytta sig utan bil från aktuellt planområde är i dag begränsade. Det kan dock möjliggöra en positiv utveckling i förlängningen. Kommunen konstaterar att boende inom planområdet har rätt till så kallad anropstyrd kollektivtrafik med närmsta hållplats vid Lugnås station, cirka tre kilometer väster ut via statlig väg 2764. Gående och cyklister hänvisas till vägkanten.

Tillgängligheten för kollektivtrafik styrs av befolkningsunderlag. Där det bor många människor är ofta turtätheten hög och i mindre befolkade områden är den låg. Vid ett genomförande av planförslaget ges förutsättningar för att öka befolkningsunderlaget på Lugnåsberget och kan på sikt motivera en högre turtäthet.

## Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-06-05) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

### **MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP**

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

### **FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS**

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/ledningsrätten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar. (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)”

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om vissa åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund.

Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

#### **FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET**

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Lugnås s:6, 10:9, Stora Rud 1:21 mfl. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

#### **Delar av planen som bör förbättras**

##### **PLANEKONOMI**

För att det ska vara möjligt att följa planområdets påverkan på den kommunala budgeten bör det vara lämpligt att det på ett tydligare sätt framgår vilka nämnder/instanser som får intäkter respektive utgifter vid plangenomförandet.

##### **g-OMRÅDE PÅ ALLMÄN PLATS**

För detaljplaner med enskilt huvudmannaskap finns det regler i 6 kap. 1 § 3 st. PBL med innebörden att gemensamhetsanläggningar ska bildas för genomförande av de allmänna platserna. Detta medför att det inte behöver avsättas några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) på allmän plats utan endast inom kvartersmark.

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.)

##### **BYGGNADSHÖJD BÖR HELST INTE ANVÄNDAS**

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat.

Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. Läs gärna mer om detta på sidan om "Höjd på byggnadsverk" i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

#### **UTSKRIFTSFORMAT FÖR RÄTT SKALA**

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

#### **Kommunens bemötande**

Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av skälen till enskilt huvudmannaskap för allmänna platser.

Planbeskrivningen har kompletterats med en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommunen håller med om problematiken kring juridiskt oklara fastighetsgränser. I planbeskrivningen förs ett resonemang kring detta. Planområdesgränsen har anpassats genom en buffertzona mot angränsande fastigheter för att dessa inte ska påverkas negativt av planen.

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att inga kostnader för planens genomförande kommer att belasta kommunen.

Kommunen noterar informationen om att detaljplaner med enskilt huvudmannaskap inte behöver avsätta några markreservat för gemensamhetsanläggningar (g-områden) inom allmän plats utan endast inom kvartersmark. Detta har åtgärdats.

Begreppet byggnadshöjd har bytts ut mot nockhöjd och höjderna har justerats utifrån detta.

Plankartan har kompletterats med utskriftsformat.

#### **Trafikverket**

##### **Infrastruktur**

Planområdet ansluts till väg 2764 för vilken Trafikverket är väghållare. Väg 2764 har hastighetsbegränsningen 50 km/h, vilket övergår i 70 km/h vid planområdets norra del. Vägen hade år 2020 en årsdygnsmedeltrafik (ÅDT) på 404 fordon per dygn varav 23 tunga fordon.

Söder om planområdet ligger även statlig väg 2765. Vägen har hastigheten 70 km/h förbi planområdet och hade år 2020 en årsdygnsmedeltrafik på 79 fordon per dygn år 2020 varav 8 tunga fordon.

### Trafikverkets synpunkter

#### Radbystruktur, oskyddade trafikanter m.m.

Planområdet för del av Lugnås 15:1 är i gällande översiktsplan (Översiktsplan 2030) utpekad för radbybebyggelse utmed väg 2764 och 2765. I samrådet för översiktsplanen yttrade sig Trafikverket kritiskt till denna radbystruktur med förtätning utmed statliga vägar på landsbygden.

Även om detta planförslag inte följer en klassisk radbystruktur konstaterar Trafikverket fortsatt att planförslaget bidrar till att förstärka en bilberoende samhällsstruktur samt har dåliga förutsättningar utifrån trafiksäkerheten och tillgängligheten för oskyddade trafikanter. Det framgår av planbeskrivningen att närmsta hållplats med anropsstyrd kollektivtrafik är belägen vid Lugnås station ca tre kilometer norr om planområdet, samt att gående och cyklister hänvisas till vägkanten.

I översiktsplanen står det att ”(investeringar i form av kollektivtrafik, VA-system och trafiksäkerhetsförhöjande åtgärder för oskyddade trafikanter kan bli nödvändiga för att möjliggöra bebyggelseutveckling i dessa radbyar.” (s. 108). Trafikverket vill därför poängtera att vi inte har några åtgärder planerade på väg 2764 eller 2765 utan erbjuder den standard som råder på vägarna idag. Eventuella behov av åtgärder på väg 2764 och väg 2765 som uppkommer till följd av exploateringen - exempelvis trafiksäkerhetsförhöjande åtgärder till följd av att fler oskyddade trafikanter rör sig utmed/korsar de statliga vägarna - bekostas av kommunen.

Trafikverket anser att detaljplanen behöver innehålla en analys av hur oskyddade trafikanter kommer att röra sig mellan planområdet och dess omnejd och att kommunen behöver utreda eventuella behov av åtgärder. Vilka målpunkter finns och var kommer oskyddade trafikanter att korsa statlig väg? Detta bör infogas i planbeskrivningen. Det finns exempelvis en fotbollsplan på östra sidan om väg 2764.

#### Plangräns

I planbeskrivningen (s. 26) står det att planförslagets avgränsning mot väg 2764 och 2765 har anpassats för att beakta Trafikverkets riktlinjer för ”skyddszon” som uppgår till tre meter från vägkant.

Detta är inte helt korrekt: (a) Planförslaget har inte plangräns mot väg 2765 utan enbart 2764; (b) Rätt benämning är säkerhetszon, som är det område utanför körbanan som av trafiksäkerhetsskäl ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål. Säkerhetszonen utbredning baseras bland annat på vägens trafikering under ett årsmedeldygn (ÅDT), skyltad hastighet samt vägens utformning. Säkerhetszonen uppgår till 3 meter från beläggningskant förbi

planområdet på de sträckor där skyltad hastighet är 50 km/h, men till 5 meter från beläggingskant där hastigheten är 70 km/h. Inom säkerhetszonen får det inte finnas en byggrätt.

Utöver säkerhetszonen har Trafikverket ett vägområde, som är det område som behövs för löpande drift och underhåll av väganläggningen och som ska lämnas helt fritt från alla typer av åtgärder. Det utgörs av hela väganläggningen med körbana och tillhörande sidoområde med dike, dikeskrön inklusive en mindre remsa utanför dikeskrön på båda sidor om körbanan. På denna plats går vägområdet fram till bakslänt dike + 0,5 meter. På vissa sträckor kan detta avstånd vara mer än 3 meter från asfaltkant. Plangränsen kan därför behöva justeras så att den som hamnar utanför Trafikverkets vägområde.

### Byggnadsfritt avstånd

Även om ett avstånd säkerställs för Trafikverkets säkerhetszon och vägområde enligt ovan, anser Trafikverket att det inte är lämpligt med bostäder enbart några meter från väg 2764. Trafikverket anser att ett byggnadsfritt avstånd från väg 2764 bör säkerställas genom exempelvis en remsa med prickmark eller naturmark.

Det åligger kommunen att visa hur nära väg 2764 det är möjligt att bygga genom att ta fram olika utredningar och underlag. Faktorer som kan vara dimensionerande utöver vägområde och säkerhetszon är exempelvis riktvärden för buller inklusive yta för eventuella bullerplank, sikt från planerad väganslutning till statlig väg, dagvatten från tak, möjligheten till vägunderhåll och snöröjning, fastighetsägarens skötsel av byggnader och plank från egen fastighet, etc. Aspekterna kopplat till *buller, väganslutning och dagvatten* utvecklas mer under respektive avsnitt nedan.

### Buller

Vid ny-, om- eller tillbyggnad är det kommunen som ansvarar för att riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader inte överskrids. Trafikverket bekostar inga nödvändiga bullerskyddsåtgärder som kan komma att krävas.

Placeringen av bostadshus i direkt närhet till väg 2764 medför en risk för att riktvärden för trafikbuller överskrids. Även om trafikflödet är förhållandevis lågt kan både ekvivalenta bullernivåer, och i synnerhet maximala bullernivåer, bli höga nära vägen. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h på delar av sträckan men går i norra delen av planområdet över till 70 km/h. Trafikverket anser att kommunen behöver ta fram en bullerutredning eller motsvarande underlag som visar hur nära väg 2764 man kan komma med bebyggelse samt uteplatser, baserat på trafikflöden efter full utbyggnad av planområdet. Eventuella behov av regleringar ska införas i plankartan. Om det skulle krävas bullerskärm för att skapa en skyddad uteplats behöver den få plats mellan husbyggnad och vägområdet, samt placeras utanför säkerhetszonen.

### Väganslutning

Planområdet ansluts till väg 2764 genom en befintlig åkeranslutning. Anslutningen behöver dock få en ändrad utformning. För att det inte ska krävas en ansökan om ändrad väkanslutning enligt 39 § väglagen, behöver plankartan justeras så att användningen GATA möter beläggningskanten på väg 2764. Anslutningen behöver anpassas till mängden trafik som ska trafikera den, och ska utformas i samråd med Trafikverkets trafikingenjörer innan byggnation.

Från en punkt 3 meter in på utfarten ska en fri sikt på 80 meter säkerställas i båda riktningar utmed väg 2764, vilket inte uppfylls med plankartans nuvarande utformning. Här har kommunen två alternativ för vidare hantering:

1. Plankartan kompletteras med prickmark eller annan användning som inte medger byggrätt genom kurvan inom siktområdet. Inom siktområdet får det inte finnas objekt som är högre än 60 cm ovan mark enligt *Vägars och Gators Utformning (VGU)*, vilket även hindrar förekomsten av exempelvis siktskymmande häckar och plank.
2. Ett annat alternativ är att väkanslutningen istället flyttas till en placering längst ner i det sydöstra hörnet av planområdet, och att befintlig väkanslutning grävs bort. På denna plats uppfylls ovan nämnt siktkrav.

### Dagvatten och skyfall

Dagvatten och avloppsvatten ska hanteras inom fastighetens gränser och får inte belasta den statliga infrastrukturen. Trafikverkets diken, trummor och andra anläggningar är enbart till för vägens avvattning, och Trafikverket tar inte emot vatten från andra verksamheter. Inget tillkommande vatten får tillföras Trafikverkets avvattningssystem jämfört med befintliga förhållanden.

Trafikverket noterar att vatten från planområdet föreslås att släppas ut genom Trafikverkets vägtrumma under väg 2765. Medan renat avloppsvatten leds direkt vidare västerut, tolkar Trafikverket handlingarna som att dagvatten och skyfallsvatten leds på en sträcka 60 meter norrut via Trafikverkets vägdike. Enligt handlingarna är det även så befintliga avrinningsvägar ser ut idag.

Då det inte är tillåtet att använda Trafikverkets trummor och vägdiken för att leda tillkommande vatten till följd av en exploatering från ett planområde, vill Trafikverket att lösningen för skyfall och dagvatten förtydligas.

Bostadsbebyggelse nära väg 2764 medför en risk för att dagvatten från byggnadstak hamnar i vägområdet, även när dagvattenhanteringen från planområdet i övrigt sker med avrinning i nordvästlig riktning. I och med att tillkommande dagvatten inte får tillföras Trafikverkets vägdiken blir även dagvattenfrågan dimensionerande för hur nära väg 2764 som det är möjligt att uppföra byggnader.

### Sammantagen bedömning



Trafikverket anser att planförslaget behöver kompletteras utifrån ovanstående synpunkter. Trafikverket förordar ett möte med kommunen gällande hur ovanstående synpunkter kan beaktas innan planförslaget går vidare till granskning.

### Kommunens bemötande

#### *Radbystruktur, oskyddade trafikanter m.m.*

I dagsläget finns det inga planerade åtgärder från kommunens sida som skulle förhindra ökat bilberoende. Tillgängligheten för kollektivtrafik styrs av befolkningsunderlag. Där det bor många människor är ofta turtätheten hög och i mindre befolkade områden är den låg. Vid ett genomförande av planförslaget ges förutsättningar för att öka befolkningsunderlaget på Lugnäsberget och kan på sikt motivera en högre turtäthet.

Planbeskrivningen har inte kompletterats med en analys av hur oskyddade trafikanter kommer att röra sig mellan planområdet och dess omnejd.

#### *Plangräns*

I planbeskrivningen har ordet ”skyddszon” bytts ut mot ”säkerhetszon” och en korrigering av vilken väg planområdet angränsar till har gjorts.

Plangränsen har flyttats så att den ligger 8 meter från vägkant.

#### *Byggnadsfritt avstånd*

Genom att mark med byggnadsförbud, så kallad ”prickmark”, har införts i plankartan är nu avståndet mellan vägkant och möjlig bebyggelse minst 14 meter.

#### *Buller*

En översiktlig bullerberäkning av trafikbuller enligt Boverkets och SKR:s riktlinjer har genomförts. Slutsatsen är att bullernivåerna blir låga och att riktvärden för trafikbuller inte kommer att överskridas. Kommunen gör bedömningen att en utökad bullerutredning inte är nödvändig.

#### *Väganslutning*

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om byggförbud, så kallad ”prickmark”, och med naturmark vilket säkerställer fri sikt på 80 meter i båda riktningar utmed väg 2764.

#### *Dagvatten och skyfall*

Trafikverkets trumma bedöms inte komma att belastas med mer vatten än i nuläget vid ett 10-årsregn dagvattenflöde. Vid intensiva skyfall, t.ex. ett 100-årsregn, kan man däremot inte utesluta negativ påverkan om trumman är underdimensionerad gentemot de aktuella flödena. Vid upprättande av VA-utredningen har samtal förts med både markavvattningsföretaget som ansvarar för åkerdiket och Trafikverket rörande vägtrumman; denna dialog bör fortgå såväl inom ramen för det fortsatta planarbetet som inför en kommande exploatering. Trafikverket säger sig känna till att vägtrumman är i dåligt skick och att den framgent kommer att behöva bytas ut mot en ny.

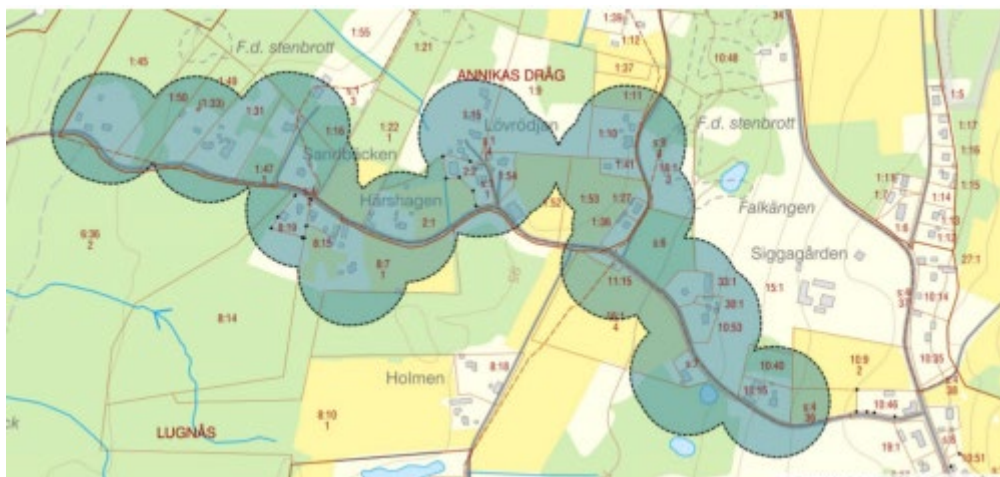
## Tekniska nämnden, Mariestads kommun

### Yttrande över Detaljplan för del av Lugnås 15:1, Mariestad

VA-avdelningen har tagit del av samrådsremissen för planförslaget. Generellt sett ser vi att det gjorts ett omfattande utredningsarbete i framtagande av planförslaget där många aspekter vägts in och tagits hänsyn till, men vi har ändå en del frågor och funderingar och medskick vi vill göra till planenheten.

#### §6 LAV

Sedan ändring i Lagen om allmänna vattentjänster (LAV) trädde i kraft vid årsskiftet finns krav på att kommuner tar fram vattentjänstplaner. Någon vattentjänstplan finns ännu inte framtagen i kommunen utan arbetet är i ett uppstartsskede. I gällande VA-plan finns dock inte området inom och runt planområdet med som ett planerat utbyggnadsområde för kommunalt VA. I anslutning till att den nya lagändringen trädde i kraft överlämnade Länsstyrelsen ett GIS-material till kommunen där potentiella områden för allmän VA-försörjning har markerats. Dessa markerade områden kan behöva utredas djupare framöver. Någon sådan bedömning är nog ännu inte gjord i detta område som gränsar till planområdet. Det omnämns dock i planförslagets VA-utredning att flera närliggande fastigheter till planområdet kommer att erbjudas anslutning till gemensamhetsanläggningen för VA som ska bildas inom planområdet. Det är positivt ur detta avseende.



*Utsnitt ur kartan som visar Länsstyrelsens markerade potentiella område för utredning av behov av VA-försörjning i ett större sammanhang.*

#### **Bygga enligt kommunal standard?**

I VA-utredningen står att för att eventuellt i framtiden möjliggöra ett övertagande av kommunen är det viktigt att anläggningen byggs enligt kommunens standard.

Det kan betyda t ex

- att sätta avstängningsventiler 0,5 m utanför fastighetsgräns på vattenserviser, att inspektionsbrunnar sätts på spillvattenservis 0,5 m utanför fastighetsgräns, då det kan bli en framtida ansvarsgräns till respektive fastighet
- att förlagda ledningar mäts in (x- och y-koordinater, vattengång och lockhöjd etc)
- att ledningarna utformas enligt kommunens standard (dimensionering enligt svenskt vattens normer, vissa minimidimensioner etc)
- att det är önskvärt att gemensamma ledningar förläggs utanför kvartersmark så att utrymme för omläggning i framtiden kan ske utan att man behöver inkräkta på kvartersmark. Huruvida det är möjligt i terrängen här är svårt att sja om då ingen översiktlig plan finns redovisad för hur ledningarna i området planeras dras för försörjning av de tänkta tomterna. (inte mer än en skiss på sidan 29 i VA-utredningen som inte ser realistisk ut)
- att ett hygienutrymme bör finnas i anslutning till avloppsanläggningen för den som ska sköta anläggningen.
- att styr- och övervakningssystem kan behöva kompletteras.

Vi vill dock trycka på att det i lagens mening inte behöver vara kommunens ansvar om det finns en hållbar gemensam lösning. Kan dock vara bra om dialog med VA-avdelningen sker om utformning, vilket redan tryckts på i VA-utredningen.

I avsnittet i Planbeskrivningen på sidan 27 under rubriken Vatten och avlopp ser vi gärna att sista meningen i stycket ändras enligt följande:

*” Vatten- och avloppsförsörjningen inom planområdet ska samordnas som gemensambetsanläggning. Kommunen bedömer utifrån nu rådande förutsättningar att planområdet inte uppfyller kriterierna enligt 6 § Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) för att ett kommunalt verksamhetsområde ska bildas. Om förutsättningarna förändras över tid, och då främst avseende nybebyggelse i planområdets närhet, kan bedömningen omprövas. Det är en fördel om försörjningen samordnas i en gemensambetsanläggning oavsett.”*

### **Plankartan**

Plankartan kan behöva kompletteras med följande:

- Skulle det varit en kommunal VA-anläggning som skulle byggas ut i området skulle u-områden behöva vikas inom planområdet för att möjliggöra ledningsdragning. Det framgår inte på kartan med någon ”a”-beteckning var det kommer finnas gemensambetsanläggning för de gemensamma ledningarna i området.
- Det saknas markerade ”E-områden” på plankartan för vattenproduktion och avloppsrening. Vi tror att det kan bli behov av att ha en byggnad i anslutning till grundvattenbrunnarna då det troligen krävs viss reningsutrustning i vattenproduktionen. Det kan troligen även behövas någon form av servicebyggnad även i anslutning till den planerade

avloppsreningsanläggningen då det finns hygienkrav vid skötsel av en sådan anläggning. (även text på sida 14 i planförslaget kan behöva kompletteras.)

- Sätts inget E på kartan i nordvästra delen av Naturområdet behöver väl troligen en "a"-beteckning tillföras för gemensamhetsanläggning för dricksvattenanläggning eller liknande och markeras på liknande sätt som för avlopp.
- "a3" – här kan behöva förtydligas att det gäller gemensamhetsanläggning för avloppsreningsanläggning.
- Det saknas tryggade tillfartsvägar för skötsel av vatten- respektive avloppsanläggning i naturområdet. Det behöver kompletteras med i plankartan.
- Det kan eventuellt behöva begränsas hur stor andel hårdgjord yta det får vara inne på respektive fastighet? Det är idag alltmer vanligt med stora trädäck och stenläggningar som gör att hårdgjorda ytor blir stora och därmed orsakar stora snabba dagvattenflöden.
- I nuläget är det bara tryggt plats för dagvattenavledning i diken inom gatumark på plankartan. Det borde även tryggas stråk för diken där dagvatten kan avledas i stråken som går runt kvartersmark. (Se gulmarkeringar i skiss nedan)



Dagvatten

Det är svårt att utläsa av utredningarna och plankartan hur dagvattenavledningen påverkar utanför planområdet. Var finns de naturliga flödesavrinningsstråken idag och hur påverkas de av de ökande flödena i framtiden? Kommer nedströms liggande vägtrummor och diken klara de ökade flödena?

Vi ser att det räknats på 2-års- respektive 100-årsregn i VA-utredningen. Vi anser att man även borde gjort beräkning av 10-årsregn med klimatfaktor på. Det är önskvärt att dagvattenflöden ut från området inte skall överstiga den naturliga avrinningen vid ett 10-årsregn. Svackdikena och eventuella fördröjningsdammar bör dimensioneras för det. Sen bör man utreda och redovisa ytliga flödesavrinningsstråk vid ett 100-årsregn så att planering kan ske för att undvika skador på befintlig och blivande bebyggelse.

Vi ser positivt på att dagvattnet kommer omhändertas lokalt i stor omfattning och avledas i öppna lösningar som ger viss reningseffekt. VA rekommenderar att så mycket ytor som möjligt bevaras genomsläppliga. Lokalgator i grus kan t ex vara att föredra för att så mycket dagvatten som möjligt ska kunna tas omhand lokalt. Svackdiken är bra och kan även utformas mellan tomtgränser mm, inte bara utmed gatorna. Marken ger goda förutsättningar att kunna ta hand om mycket dagvatten genom LOD.

Kanske möjligheten att eventuellt begränsa hur stor andel hårdgjord yta det får vara inne på respektive fastighet ska övervägas? Det är idag alltmer vanligt med stora trädäck och stenläggningar som gör att hårdgjorda ytor blir stora och därmed orsakar större flöden.

### **Ledningsnät**

I VA-utredningen på sidan 29 finns en skiss på hur en möjlig ledningsdragnings skulle kunna gå. Den verkar inte det minsta anpassad till hur området är tänkt att bebyggas. Där ser det ut att hamna ledningar under tänkt byggnation. Är det tänkt att vara en självfallslösning för spillvattenavledningen eller tänker man bygga ett LTA-system (Lågtrycksavlopp) med pumpning från respektive fastighet. På den skissen ser det ut att tänkas in möjlig anslutning även av omkringliggande bebyggelse. Men är det med i tänket kring hur avloppsanläggningen ska dimensioneras? Kommer det styras upp i planen att möjlighet till det ska finnas vikt yta till?

### **Avloppsreningsanläggning**

Läget på avloppsreningsanläggningen i förhållande till befintlig och blivande bebyggelse kan behöva justeras. I det här fallet kommer ju anläggningen kanske försörja färre än 200 personer varför den troligen inte klassas som anmälningspliktig. (Om inte omkringliggande bebyggelse kopplas på, vilket skissats på lite i VA-utredningen.) Normalt brukar dock vi som VA-huvudman ha att förhålla oss till riktvärden på avstånd till en kommunal avloppsreningsanläggning. Ska det eventuellt bli en kommunal reningsanläggning i framtiden kan det vara bra att känna till att riktvärden för skyddsavstånd mellan bebyggelse och avloppsreningsverk bör vara 300 meter och skyddsavstånd för pumpstation som försörjer >25 personer bör vara 50 m enligt Boverkets "Bättre plats för arbete". Av egna erfarenheter bedömer vi att 5 meter som omnämns i

rapporten i alla fall är för kort avstånd. Det kan bli luktproblem som de närboende kan störas av. Vi rekommenderar ett minsta avstånd om 50 meter åtminstone. En teknikbyggnad med möjlighet till hygienutrymme kan eventuellt behövas.

Är åkerdiket nedströms dimensionerat så att det kan klara den ökade belastning som blir till följd av det renade avloppsvattnet och dagvatten från del av området som släpps dit?

### **Vattenanläggning**

Ett visst skyddsavstånd mellan planerade bostäder och grundvattenbrunnarna kan vara bra att ha även om risken för avloppspåverkan har bedömts som liten i planförslaget. Hur dagvattenavledningen sker i anslutning till de blivande brunnarna kan behöva tittas på med lite omsorg så att brunnarna inte riskeras översvämmas och påverkas vid större skyfall etc.

Skulle dessa brunnshål i framtiden bli aktuella att överta för allmän VA-försörjning kommer vi troligen behöva skapa ett skyddsområde för vattentäkten och då vill vi minimera risker i tillrinningsområdet för att tillse att det kan vara en hållbar lösning över tid.

Anläggningens storlek (>10m<sup>3</sup>/dygn och fler än 50 personer) tyder på att vattenförsörjningen kommer klassas som en livsmedelsanläggning. Troligen kommer viss reningsutrustning behövas (kanske filtrering, backspolning mm) och därmed kan en byggnad för detta behövas i anslutning till grundvattenbrunnarna.

Placeringen av vattenbrunnarna är lämplig utifrån höjdförhållandena inom planområdet. Men vart har grannarna i närheten sina avlopp? Finns det risk att det skulle kunna leta sig ned något från dessa till grundvattnet? Antingen från ytan eller på/från något tätt skikt i berggrunden? För att se eventuella skikt i berggrunden med vattenförande eller icke vattenförande lager bör kanske en hydrogeologisk undersökning genomföras. Detta för att även kunna se eventuell påverkan på intilliggande brunnars kapacitet och hur de påverkas.

### **Påverkan grundvattenförekomst (sidan 24)**

Här bör väl ordet ”grundvattenrecipient” bytas ut till grundvattenförekomst?

### **Tekniska frågor – gemensamhetsanläggningar (sidan 39)**

Kanske behöver läggas till att det behöver finnas gemensamhetsanläggning även för naturområdets skötsel och att det i VA ingår såväl vatten-, och avloppsanläggningar (inklusive ledningsnät) som dagvattenanläggning (diken).

### **Övriga medskick**

Uppgifterna om vad och hur mycket som ska byggas är inte samstämmt i planhandlingarna. Det förekommer många olika uppgifter.

Som upplysning kan nämnas att man inte kan få bidrag till fördröjning av dagvatten från kommunen. Det gäller endast fastigheter inom verksamhetsområdet för kommunal VA-försörjning.

Om den stora eken ska bevaras så krävs skyddsåtgärder av denna enligt ”Standard för skyddande av träd vid byggnation 2.0”, SLU Rapport 2018:02 eller nyare upplaga. Placeringen av gator i närheten av eken kommer kräva att den skyddas under arbetet. Om detta inte sker på rätt sätt kommer det vara hög risk för den att dö, vilket visar sig först efter 5-10 år. Förutom att bevara befintlig ek bör planering för nya ekar ske inom detaljplanen och då med ett flerhundraårsperspektiv så att fler jätteträd kan få bildas i området för att få ett levande ekosystem som bevaras framöver. Naturmarksytor finns för detta.

Våtmarken som ligger norr om tomterna, samt området som markerats som ”mycket blött område” i den geotekniska undersökningen, är ypperliga platser att förstärka vissa ekosystemtjänster på.

Vi tipsar gärna om Rapporten ”Analys av infrastruktur för biologisk mångfald i Biosfärområde Vänerskärsgården med Kinnekulle – ett planeringsunderlag för bevarande av biologisk mångfald och prioritering utifrån ett landskapsperspektiv” som Högskolan i Skövde tagit fram. Planområdet ligger vid eller nära områden av hög betydelse för hållbara bestånd av ädellövskog och våtmarkslandskap. Det är alltså miljöer som är viktiga att bevara särskilt för att de även fortsättningsvis ska kunna ha en hållbar biologisk mångfald även i framtiden. Planen kan jobba för att dessa system får en mer hållbar utveckling. Här har vi en chans att bevara bestånd/miljöer som annars riskerar att försvinna.

I planbeskrivningen står (s 34) att ”Vid ett genomförande av planförslaget kommer grönytor återskapas i form av villaträdgårdar och andra grönytor som ger förutsättningar för nya livsmiljöer för växter och djur”. En villaträdgård kan inte anses vara kompensation för befintliga livsmiljöer då de oftast sköts på ett sätt som inte förknippas med biologisk mångfald. Detta kan i stället med fördel göras på naturmark inom området samtidigt som information och uppmaningar riktas till boende om vikten av biologisk mångfald även i villaträdgårdar.

### Kommunens bemötande

Ledningarna kommer att dras genom allmän platsmark, antingen i anslutning till gata eller i naturområden. Inom allmän platsmark krävs inga markreservat för att dra ledningar eller anlägga andra typer av tekniska anläggningar.

Kartan har kompletterats med E-områden för avloppsanläggning, transformatorstationer, avfallshantering samt för dricksvattenuttag.

Tillfart till avloppsanläggning har säkerställts. Tillfart till dricksvattenuttag sker via gata och natur.

Någon bestämmelse avseende tillåten andel hårdgjord yta på kvartersmark har inte införts i plankartan, då det är svårt att kontrollera huruvida det efterlevs eller inte. Däremot förs ett resonemang kring detta planbeskrivningen.

I plankartan har bestämmelser om markreservat för dagvattenhantering införts inom kvartersmark.

VA-utredningen har kompletterats med beräkning av 10-årsregn.

Planbeskrivningen har kompletterats med text kring VA-anläggning och olika alternativ för denna. Avsatt mark i planen för anläggningen bedöms vara tillräckligt dimensionerad. Föreslagen ledningsdragning har anpassats till kvartersmarkens struktur

Åkerdiket kommer att dimensioneras för den ökade belastningen. Samtal förs med markavvattningsföretaget om nödvändiga åtgärder i framtiden.

En hydrogeologisk utredning har genomförts. I den uppdaterade VA-utredningen bedöms grundvattenmagasinet i sandstenen ha ett gott skydd i form av överliggande jordlager i storleksordningen 3 - 5 m. Genom att det ytligaste jordlagret ner till ca 0,5 är relativt tätt bedöms skyddet generellt vara gott för brunnar i sandstenen. Det är dock mycket viktigt att en noggrann tätning görs av brunnarna så att inte ytligt vatten tillåts tränga ner längs foderröret som kan medföra grundvattenförorening.

Det är säkerställt att det i alla handlingar framgår att planen möjliggör för totalt 36 bostäder.

Kommunen noterar synpunkterna kring biologisk mångfald. Genom att dela upp naturmarken flera områden och genom att tillse att de biotoper som påverkas ska flyttas till annan plats inom planområdet bedömer kommunen att förutsättningarna för biologisk mångfald torde vara goda.

## Miljö- och byggnadsnämnden, Mariestads kommun

Verksamhet miljö och bygg lämnar följande synpunkter:

### *Avlopp och dagvatten*

VA-utredningen räknar med 2,5 PE (personequivivalenter) per hushåll. Miljö- och byggnadsnämnden tillämpar normalt 5 PE per hushåll avseende enbostadshus. Flerbostadshus bedöms ha lägre PE per hushåll. Oavsett beräkningsgrund så ska anläggningen dimensioneras efter vad som byggs. I det fall anläggningen dimensioneras för mer än 200 PE omfattas den av anmälningspliktig enligt Miljöprövningsförordningen 28 kapitlet 4 §.

Avloppsanläggningens placering och utformning är utredd och bedöms inte påverka nedstöms liggande våtmark negativt

Utformning av avloppshanteringen enligt alternativ 2 i VA-utredningen (vakuumtoaletter, slutna tank samt separat anläggning för hantering av BDT-vatten) ger möjlighet att nu eller på sikt återvinna värdefulla näringsämnen.

VA-utredningen anger att lokalt omhändertagande av dagvatten ska kombineras med möjlighet att, vid skyfall, kunna avleda vatten till svackdiken.

Likaså anges att svackdiken/släpp bör finnas mellan tomterna för att kunna avleda vatten vid skyfall. Miljö- och byggnadsnämnden instämmer i denna bedömning.

### *Naturmiljö*



I planförslaget anges att en grov ek i områdets mitt ska bevaras och en planbestämmelse om skydd för trädet har införts. Denna bestämmelse bör kompletteras med krav på återplantering i den händelse trädet ändå måste fällas, i syfte att tydliggöra vikten av att bevara trädet.

För att kunna bevara trädet måste rotszonen (ungefär likställt med krondiametern) skyddas mot påverkan såsom grävning, schaktning, körning och upplag. Eventuellt behöver justeringar göras i placering av gata och kvartersmark göras för att skapa tillräcklig yta runt trädet

Den rödlistade arten ask (kategorin starkt hotad) finns inom planområdet enligt utförd naturvårdsinventering. Några fyndplatser kan komma att hamna inom kvartersmark eller behöva tas bort av annan anledning. Det bör därför övervägas om ask ska tas med i de kompensationsåtgärder som planeras och som ska redovisas i granskningskedet.

Enligt utförd analys av biologiskt mångfaldsindex (beskriver områdets betydelse för olika arters långsiktiga livskraft) påverkar planområdet en våtmarksbiotop samt en potentiell (liten) biotop av ädellövskog. Våtmarken bedöms inte påverkas negativt så dammar och livsmiljöer för groddjur lämnats utanför planområdet. Utformning och skötsel av naturmarken inom planområdet bedöms kunna ha goda möjligheter till att stärka områdets naturvärden om så önskas.

Lugnäsberget är generellt en viktig livsmiljö för fladdermöss. Planområdets betydelse är inte inventerat i planarbetet. Det bör i det fortsatta arbetet övervägas om det behövs skyddsåtgärder, t.ex. vad gäller utformning av gatubelysning.

#### *Byggnadsfrågor*

Prickad mark saknas utmed norrgående gata, vilket innebär att det går att bygga i fastighetsgräns mot gata.

Planbestämmelsen p1, Långsidan ska vändas mot gata, behöver förtydligas så att det framgår åt vilken gata långsidan ska vändas mot där fastigheten gränsar mot två gator.

Det är inte angivet vilket avstånd från fastighetsgräns som byggnader får uppföras, förutom där det är markerat med prickmark. Det innebär att den fastighetsägare som bygger först kan uppföra en byggnad i fastighetsgräns mot grannfastighet utan brandklassning. När sedan grannfastigheten ska bebyggas behöver de brandklassa sin byggnad om de placerar sin byggnad närmare fastighetsgräns än 8 meter.

Upplysning saknas på plankartan om att landskapsbildskyddet inte är upphävt i planen och att fastighetsägare behöver ansöka om dispens hos länsstyrelsen vid byggnation.

Detaljplanen/planbeskrivningen behöver förtydligas om fastighetsägare vid byggnation behöver ansöka om tillstånd för ingrepp i eller vid en fornlämning från länsstyrelsen pga. planområdets placering i närhet till fornlämning eller om det är utrett i planarbetet.

I planbeskrivningen står det att stenmur, stenröse, dike och damm ska bevaras vilket inte framgår av plankartan

Ska det vara utökad lovplikt för attefallsåtgärder och friggebodar? I så fall bör det framgå av plankartan. Attefallsåtgärder och friggebodar får annars strida mot detaljplanen vilket bl.a. innebär att fastighetsägare kan använda annat takmaterial, taklutning och färgsättning än vad detaljplanen anger.

### Bedömning ur miljömässig dimension

Miljöpåverkan utgörs av att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse och på så vis delvis utgår ur grönstrukturen samt nya flöden av spill och dagvatten.

Lugnäsberget har generellt mycket höga naturvärden, vilket framkommit i bland annat kommunens Blå- och grönstrukturprogram, antaget 2023.

Planområdet bedöms enligt utförd analys ha rikligt med ekosystemtjänster är alla kategorier. Möjlighet att ersätta förlorade värden inom planområdet genom kompensation och kvalitetshöjande åtgärder är god.

Utförd miljökonsekvensbeskrivning beskriver påverkan på naturmiljön. Förslag till kompensationsåtgärder ska enligt planhandlingarna redovisa i granskningskedet.

### Bedömning ur social dimension

Miljöpåverkan utgörs av att tidigare obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse och på så vis delvis utgår ur grönstrukturen samt nya flöden av spill och dagvatten.

Lugnäsberget har generellt mycket höga naturvärden, vilket framkommit i bland annat kommunens Blå- och grönstrukturprogram, antaget 2023.

Planområdet bedöms enligt utförd analys ha rikligt med ekosystemtjänster är alla kategorier. Möjlighet att ersätta förlorade värden inom planområdet genom kompensation och kvalitetshöjande åtgärder är god.

Utförd miljökonsekvensbeskrivning beskriver påverkan på naturmiljön. Förslag till kompensationsåtgärder ska enligt planhandlingarna redovisa i granskningskedet.

### Bedömning ur ekonomisk dimension

Allmän platsmark har enskild huvudman. Planförslagets avsnitt om genomförande behandlar hur ansvaret fördelas.

Miljö- och byggnadsnämnden gör ingen egen bedömning av förslaget ur ekonomisk synpunkt.

### Kommunens bemötande

#### *Avlopp och dagvatten*

VA-utredningen har reviderats till att räkna utifrån 5 PE

#### *Naturmiljö*

Tillbörligt avstånd från den solitära eken till bebyggelse har säkerställts i plankartan.

Efter revidering av byggrätter och planområdesgräns är två av de utpekade askarna inte längre berörda av planen. En ask är placerad på naturmark och kan således skyddas. En ask kommer dock att behöva avverkas då det är planerat för kvartersmark och av de askar som står i grupp kan möjligtvis någon sparas.

Bestämmelse om att bygglov krävs för att sätta upp ljusanordningar har införts i plankartan. I planbeskrivningen redovisas åtgärder som kan hjälpa till att minska ljusföroreningar.

*Byggnadsfrågor*

Olika avståndsbestämmelser i förhållande till gata och granne har lagts in i plankartan för att i viss mån reglera byggnadernas placeringar.

En bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras med långsida mot väg 2764 har införts i plankartan. Detta för att behålla radbystrukturen i längs med vägen. Däremot bedöms inte bestämmelsen vara nödvändig inom planområdet.

Det är inte tillåtet att ha ren informationstext på plankartan. Däremot kommer det att framgå i planbeskrivningen att nybyggnation även kräver tillstånd från länsstyrelsen utöver bygglov från kommunen. Denna information bör också finnas med i bygglovsbeslutet.

Det kommer att framgå i planbeskrivningen att ingrepp i fornlämningsområde kräver tillstånd

Stenmurar och stenrösen omfattas av biotopskydd och är således skyddade utifrån annan lagstiftning. Användningsbestämmelse NATUR längs med väg 2764 skyddar artrika vägkanter och slänter.

Planbestämmelse för utökad lovplikt för ”attefallsåtgärder” har införts i plankartan.

*Bedömning ur miljömässig dimension*

Förslag till kompensationsåtgärder har införts i planbeskrivningen.

## Räddningstjänsten Skaraborg

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

- Räddningstjänsten åtkomlighet med räddningsfordon i området ska säkerställas. För mer information om hur kraven på åtkomlighet uppfylls, se [vagledning-05--- utrymning-med-raddningstjanstens-stegutrustning.pdf](#) ([rtjskaraborg.se](http://rtjskaraborg.se))
- Räddningstjänstens tillgång till brandvattenförsörjning i området ska säkerställas i enlighet med räddningstjänstens brandvattenplan som finns att ta del av på [www.rtjskaraborg.se/vagledningar](http://www.rtjskaraborg.se/vagledningar). Om brandvattenförsörjning planeras på något annat sätt än via brandpost ska samråd ske med Räddningstjänsten Skaraborg.

### Kommunens bemötande

Räddningstjänstens åtkomlighet med räddningsfordon är säkerställd.

Synpunkten avseende brandvattenförsörjning noteras.

## Avfall och återvinning Skaraborg

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

Behållare ska placeras så att hämtning kan ske på ett arbetsmiljösäkert sätt.  
Är där trottoar ser vi att den är sänkt vid hämtningsplatsen.

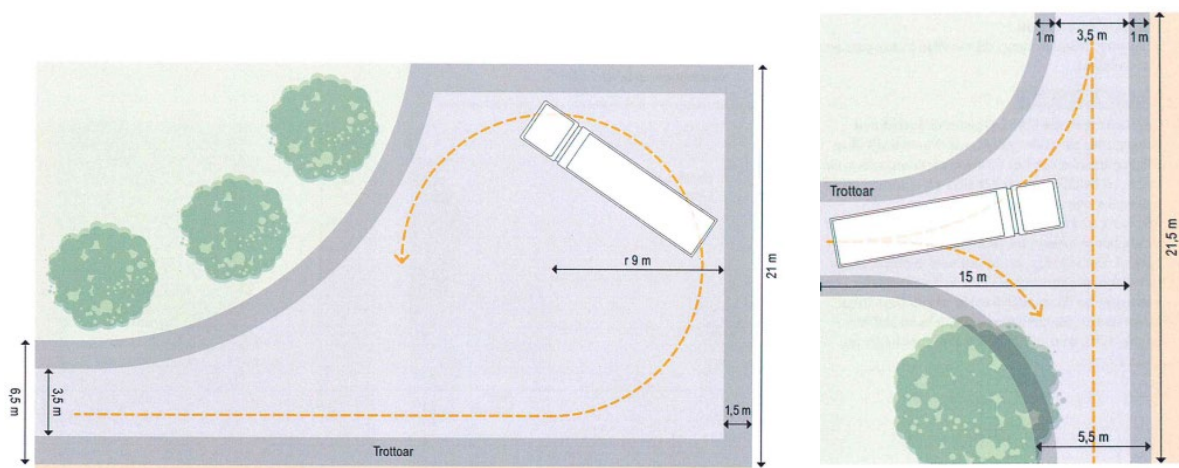
Transportvägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärighet för ett fordon på 18 ton.

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.

Säkerheten vid hämtning är ytterst viktig. Därför ska placeringen vara sådan att backning, utöver normalt vändning- och tömningsarbete, inte behöver ske.

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

Vändning kan också ske i en T-korsning. Lämplighetsbedömning görs av kommunalförbundet i varje enskilt fall.



I områden med kraftig lutning vid hämtningsplatser kan det bli aktuellt att hämtning inte kan ske vid tomtgräns.

Vidare vill vi framhålla att innehavare av hushållsavfall eller förpackningar har ansvar för att sortera och lämna det enligt gällande nationella lagar, förordningar och föreskrifter samt i enlighet med Avfall & Återvinning Skaraborgs föreskrifter och anvisningar meddelade till dessa föreskrifter.

Från och med år 2027 blir det förutom hämtning av rest- och matavfall obligatorisk fastighetsnära hämtning även av förpackningar. Det vill säga plast-, papper-, färgat- och ofärgat glas- samt metallförpackningar. Detta innebär att större ytor kommer att behöva avsättas för fler antal kärl både för flerfamiljshus samt småhus.

### **Kommunens bemötande**

Plankartan är justerad för att följa Avfall & Återvinning Skaraborgs anvisningar.

Planförslaget medger fastighetsnära hämtning samt för gemensamma miljöstationer.

### **Ellevio**

Ellevio har tagit del av samrådsunderlaget i planärendet och har följande synpunkter.

Ellevio har markförlagt ledningsnät 0,4 och 11kV i och angränsande till planområdet.

För att försörja tillkommande byggnader i detaljplanen behöver Ellevio anlägga nya ledningar fram till och i planområdet samt bygga en ny nätstation (transformatorstation). En nätstation behöver planstöd för E-område i detaljplanen. Ellevio förutsätter att nya lokalnätledningar för eldistribution ges utrymme i allmän platsmark inom planområdet. Placering av E-område bör vara centralt i planen.

Ellevio rekommenderar en storlek på E-område på minst 7x7 meter. Runt en nätstation ska det finnas ett två meter fritt utrymme, ett så kallat arbetsområde, detta kan utgöras av E-område. Förutom arbetsområdet krävs ytterligare tre meter byggnadsfritt område, totalt sett fem meter från nätstationsbyggnaden. Inom den femmeterszonen får inga byggnadsdelar finnas, detta med anledning av brandrisk. De ytterligare tre metrarna, från arbetsområdet, kan utgöras av E-område eller av prickad mark. E-området behöver vara åtkomligt med lastbil.

Ellevios befintliga anläggningar ska beaktas. Åtgärder i Ellevios befintliga anläggningar utförs efter beställning till Ellevio samt bekostas av beställare.

Ellevios områdesansvarig önskar tidigt kontakt för avstämning av effektbehov, ledningssamordning, placering av E-område.

### **Kommunens bemötande**

Plankartan är justerad utifrån Ellevios rekommendationer.

Kontakt kommer att tas med Ellevios områdesansvarig.

## Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende. Vi har inga synpunkter på aktuellt förslag till detaljplan.

### Kommunens bemötande

Noteras

### Yttrande 1 (Privatperson)

I planen anges antalet nya bostäder till "cirka 50".

Detta är orimligt många bostäder.

Det ökade befolkningstrycket kommer att göra att Lugnås kyrkby förlorar sin karaktär av stillsam lantidyll, vilket är grundorsaken till att många har bosatt sig här.

Jag föreslår att gränsen sätts vid maximalt 25 bostäder.

Jag har i övrigt inget att erinra mot projektet som sådant, endast skalan.

### Kommunens bemötande

Detaljplanen begränsar antalet bostäder till 36 varav 21 är fristående villor och 15 bostäder utformas som rad-, par- eller kedjehus.

### Yttrande 2 (Privatperson)

Vi önskar förmedla följande yttrande med avseende på förslaget till detaljplan för del av Lugnås 15:1, Mariestads kommun.

- Vi är positiva till att området utvecklas men inte i den skala som idag föreslås. Vi anser att en bebyggelse på 50 bostäder står i stark kontrast mot övre Lugnås ursprung som kyrkby och lantidyll. Med anledning av detta tycker vi att det vore mer rimligt att tillåta ett maxantal om 10 bostäder på fastigheten.
- Vår uppfattning är att det har varit mycket svårt, nästintill omöjligt, för enskilda personer att få bygglov för nya fastigheter på Lugnåsberget. Vi anser därmed att det är orättvist och närmast hänfullt att planera för 50 bostäder.
  - Vi skulle hellre se att man tillåter en mer utspridd bebyggelse över hela Lugnåsberget.
- Ett bostadsområde på 50 bostäder kommer att leta till en signifikant ökning av trafiken på Lugnåsberget, något som nuvarande infrastruktur knappast är anpassad för.
- Vi har svårt att se vad det finns för behov som motiverar ett så stort antal bostäder. Vi fruktar att det är för fastighetsägarnas privata vinning och inte för bygdens bästa.

- Vi vet att Leif Andersson har varit involverad i kommunpolitiken i många år och vill därmed att Mariestads kommun tar detta i beaktande med avseende på jävighet, eftersom Leif har privata intressen i fastigheten.
- Eftersom kommunen inte planerar att tillhandahålla kommunala vatten- och avloppssystem så finns en oro att befintliga vattenresurser inte kommer att räcka till för att möta upp det ökade behovet. Vi känner en oro för hur denna tillökning kommer att påverka vattenflödet till kringliggande fastigheter.

#### Kommunens bemötande

- Detaljplanen begränsar antalet bostäder till 36 varav 21 är fristående villor och 15 bostäder utformas som rad- eller kedjehus.
- Tomternas placering är i den nya plankartan utplacerade i mindre enklaver med naturmark insprängt mellan dessa. Tillsammans med en lägre nockhöjd och befintliga nivåskillnader inom området skapar detta ett öppnare och mindre dominerande bostadsområde.
- Planenheten kan inte bedöma tidigare bygglovsprövningar utan utgår från det planuppdrag som har tilldelats enheten. Det är Länsstyrelsen som hanterar dispens från landskapsbildskyddet.
- Ökad trafikmängd i den omfattning som planförslaget medger bedöms inte påverka befintliga vägar.
- Vilka motiv fastighetsägarna har för att planlägga området är inte relevant för planarbetet.
- Frågor om eventuellt jäv ligger inte inom ramen för planarbetet.
- Enligt genomförd VA-utredning görs bedömningen att anläggandet av brunnar för försörjning av 36 bostäder (utredningen utgår från 50 bostäder) inte kommer att medföra någon negativ påverkan på kapacitet och kvalitet för omkringliggande brunnar. En provpumpning behövs dock genomföras för att bekräfta detta.

#### Yttrande 3 (privatperson)

Önskar att framföra följande synpunkter och frågeställningar gällande underlaget till det förslag om ny detaljplan.

#### **Gällande det rådande skyddet av landskapsbilden:**

Jag ställer mig starkt frågande till hur kommunen kan anse att den plan till bebyggelse som nu presenteras, inte skulle påverka landskapsbilden, ingenstans på Lugnåsberget finns det idag bebyggelse som är uppförd på det sätt som ges gällande i planförslaget, att ha uppfört ett mindre antal villor (5-6st) på gällande fastighet hade varit ett mer rimligt förslag, något som dessutom på ett mer naturligt sätt hade kunnat införlivats i den idag rådande landskapsbilden, att enbart begränsa utseendet på byggnaderna är i mitt tycke ej tillräckligt utan att det är själva utformningen av bostadsområdet som gör att man frångår rådande landskapsbild på ett allt för markant sätt. Att aktuell fastighet dessutom gränsar direkt till

väg 2764 innebär att just denna fastighet är mycket iögonfallande för all trafik som passerar och på så sätt blir än mer tongivande för vad besökare och boende möts av för landskap.

Det som nu återigen ligger som förslag, är ju hela bakgrunden till att Länsstyrelsen 1973 valde att belägga stora delar av Lugnåsberget med ett skyddande av den unika landskapsbild som är signifikativ och unikt för just Lugnåsberget. Det här förslaget går helt emot vad som är ansett viktigt att skydda.

Att som en positiv anledning till att godkänna planförslaget, ange att fastigheten under längre tid har förfallit och att fastigheten ej har brukats som den jordbruksfastighet den är, antyder att kommunen anser att, låter en fastighetsägare bara något bli tillräckligt dåligt så kan man göra som man vill sen, varför har inte fastigheten fått åläggande om att tillrätta förfallet, återställa fastigheten i presentabelt skick och att bruka den mark som hör till fastigheten, för att vidhålla det som ska skyddas i landskapsbildskyddet?

Följande går att läsa i Naturvårdsverket NRO 14057 Lugnåsberget - Mariestads kommun  
Område av riksintresse för naturvård:

“Förutsättningar för bevarande: Fortsatt jordbruk med åkerbruk, naturvårdsinriktad betning av naturbetesmarker och skötsel av landskapselement. Skogsbruk med fortsatt stor naturvårdshänsyn i skyddsvärda biotoper i skogen och i områden där förutsättning för dessa finns. Önskvärt är restaurering av igenvuxna ängar och naturbetesmarker och omföring av planterad granskog till lövskog. Områdets värden kan påverkas negativt av: Minskad eller upphörd betesdrift, skogsplantering på jordbruksmark, omföring av lövskog till barrskog, vägdragningar, täkt, schaktning, tippning eller andra markarbeten, samt olämpligt lokaliserad eller anpassad bebyggelse och anläggningar av olika slag. Andra verksamheter, som kan minska naturvärdena är bl.a. gödsling av naturbetesmark, kemiska bekämpningsmedel utanför åkermark, dikning eller annan markavvattning, störning av övervintrande fladdermöss i f d gruvgångar, borttagning av landskapselement som stenmurar m.m. samt vissa skogsbruksåtgärder som kalavverkning av lövskog och avverkning av gamla och grova lövträd. Även förändring av artrika vägkanter och vägslänter samt borttagning av bergarter, mineral och fossiler kan negativt påverka naturvärdena.”

Detta verkar kommunen vilja förminska och vifta bort i sitt resonemang på följande vis:

“Planförslaget påverkan på riksintressets värden avgränsas till ianspråktagandet av obrukad åkermark. Vegetationen inom planområdet utgörs i stort av en jätteek i områdets mitt. I övrigt återfinns ingen lövskogsvegetation inom planområdet. Eken skyddas från påverkan i plankartan. Bedömning av påtaglig skada Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte påverkar riksintresset för naturvård eller innebär påtaglig skada.”

Som jag tolkar Naturvårdsverkets skrivelse så är det just den obrukade marken som man vill ska vara brukad, inte att den ska bebyggas, utan odlas, betas eller återskapa igenvuxna ängar och naturbetesmark. Alltså förhindra att det öppna odlingslandskapet försvinner. Att enbart framhäva att en ek ej blir påverkad av planförslaget, anser jag pekar på att man helt har missat vad skyddandet av landskapsbilden innebär och försöker få läsaren att tro att den skyddande landskapsbilden enbart gäller lövskog.



Vidare så framgår det av förslaget att ett antal stenrösen och stenmurar kommer att tas bort eller förflyttas, trots att det i Naturvårdsverkets skrivelse framgår att detta är en åtgärd som kan ha en negativ påverkan på naturvärdena.

### **Gällande VA:**

I stycket om vattentillgång finns det enbart med exempel om bergborrade brunnar, vi som har grävda brunnar, hur kommer vi att påverkas, har den aspekten ens berörts? Sänks vattennivån pga utökat vattenuttag så blir min gissning att min brunn kommer att stå tom, har detta tagits med i beräkningarna, vem blir ansvarig för en sådan händelse? Exploatören eller den som borrade hålen, den som gjorde utredningen eller blir det den som öppnade kranen som blir ersättningsansvarig?

I dokumentet VA-Utredning Lugnås 15:1, TerraLimno 2022-02-28, framgår följande: "Två lågpunkter har identifierats på området och bör tas hänsyn till vid byggnation. Lågpunkten i söder rekommenderas att inte bebyggas på grund av risk för skada då stående vatten observerats här."

Medan det i dokumentet Miljökonsekvensbeskrivningen framgår:

"att området saknar tydliga lågpunkter"

Detta känns tämligen motsägelsefullt och jag undrar hur två olika utredningar kan komma fram till två helt olika bedömningar på samma markbit? Saker som detta får mig att bli väldigt skeptisk till utredningarna som är bifogade, utan att vara sakkunnig så undrar jag genast hur beräkningar är genomförda och hur väl dessa stämmer eller om dessa enbart är siffror utan verklighetsförankring för att det ska "se bra ut".

### **Gällande informationspridning och samråd:**

Knapphändig och sen information, informationsmöte hölls den 20/9, först efter att närboende har fått efterfråga detta, och synpunkter ska vara inlämnade senast 2/10, vilket ger väldigt kort tid för inläsning på materialet, känsla av att kommun/exploatör vill minimera risken för att synpunkter på underlaget inlämnas blir markant.

Vid utökat förfarande ska tiden för samrådet vara minst tre veckor, men kan förlängas om behovet finns, enligt Plan- och bygglag (2010:900) 5kap. 11c §, på vilket sätt anser kommunen/exploatör att man har fullgjort möjligheten till samråd med närboende? Vilka har varit inbjudna till samrådet, och på vilket sätt? Information om vad som är planen och vad som händer med fastigheten till boende i området har varit obefintlig tills detta förslag till detaljplan framlades och då skall synpunkter mycket skyndsamt inlämnas, vilket blir väldigt fel om gemene man skall ha en möjlighet till välgrundade och korrekt lämnade synpunkter.

Efter samtal med boende i närområdet verkar det inte finnas något konsekvent system över vilka som har fått samrådsremissen hemsänd, hur har urvalet gjorts av vilka som fått motta samrådsremissen? Vilka anser man vara berörd part eller ej? Hur gick utlysningen till informationsmötet till?

Mot bakgrund av vad jag har hunnit ta del av i dom dokument som finns med till detta förslag till ny detaljplan så får jag känslan av att den i mångt och mycket är baserad på antaganden och en stor välvilja från kommunens sida att driva genom något som inte är till fullo okej och utrett, där det mesta görs för att förminska naturvärden och påverkan på landskapsbilden. Jag hoppas att denna plan omarbetas kraftigt eller i sin helhet förkastas, som den står idag så anser jag att den ger en allt för osäker bild av vad konsekvenserna med ett godkännande skulle innebära och att den i mångt och mycket går mot det som en gång har bestämts vara viktigt att bevara på Lugnåsberget.

### Kommunens bemötande

#### *Landskapsbildskyddet*

Inför granskningskedet har kommunen utvecklat förslaget i förhållande till befintlig topografi. Plankartan har kompletterats med ytterligare planbestämmelser som styr utformningen av byggnaderna. Utöver det har antalet bostäder begränsats till 35 varav 20 bostäder utgörs av villor och 15 bostäder utgörs av lägenheter i rad-, par- eller kedjehus. Naturmarken kommer att ligga mer utspridd över planområdet och även mellan olika bostadsenkla i stället för centrerad till en yta.

#### *Riksintresse för naturvård*

Marken som omfattas av planområdet har inte använts som vare sig brukad mark eller som ängs- eller betesmark sedan 70-talet, varför utbyggnaden inte utgör någon förminskning av sådan mark. Eken kommer att bevaras. Likaså större delen av askbeståndet. Två av de biotopskyddade stenrösen ligger på platser som kommer att utgöras av kvartersmark. Dessa ska flyttas på, inte tas bort helt, efter tillstånd från länsstyrelsen. Naturmark är utlagd längs med väg 2764 vilket kommer att utgöra ett skydd för befintliga artrika vägkanter och slänter.

Planområdets betydelse för fladdermössens livsmiljö är inte inventerat i planarbetet. Däremot har en utökad bygglovsplikt för gatubelysning införts i planen som skyddsåtgärd i enlighet med miljö- och byggnadsnämndens yttrande.

#### *Gällande VA*

Planområdet innehåller två lågpunkter vilket framkommer av VA-utredningen. Inför granskning ska både VA-utredning och miljökonsekvensbeskrivningen kompletteras och vidareutvecklas. Kommunen anser inte att det finns skäl att misstro någon av utredningarna.

#### *Information*

Samrådsprocessen styrs av plan- och bygglagen. I lagen ställs inga krav på kommunen att hålla samrådsmöte. Informationsmöten som hålls av privatpersoner i samband med en planprocess sker på frivillig basis. Även samrådsretsen regleras i plan- och bygglagen avseende vilka som ska ingå i en sådan. Det råder dock inga hinder för någon utanför retsen att yttra sig i ärendet. Inför granskning kommer samrådsretsen att utökas så att den innefattar fler sakägare.

### Yttrande 4 (privatperson)

Vi bor på fastighet Annikas Dråg 1:10 och äger även intilliggande fastighet Annikas Dråg 1:41. Dessa är belägna rakt väster om området för den tänkta detaljplanen.

Då området för våra fastigheter redan idag är fuktiga, med hög grundvattennivå så är vi oroliga för att flödet av vatten kommer att öka ytterligare vid denna omfattande byggnation av Siggagården, Lugnås 15:1.

- Vid regnperioder och tjällossning är flödet och nivån hög i det dike, strax norr om våra fastigheter, som rinner från hagmarken i riktning öst-väst och under vägen. Vägen är redan idag känslig för mycket vatten. Dagvatten ska enligt handlingarna ledas till den håla nordväst om tänkta tomter och när vattennivån där höjs, ökar trycket i marken och därmed flödet i nämnda dike.
- Vad kommer att hända med grundvattennivåerna hos oss som bor i flödesriktningen väster om Siggagården? Vi odlar ganska mycket bär och grönsaker och vill kunna fortsätta att bruka marken.
- Vad kommer att hända med den fina vattenkvalitén i vår grävda brunn för dricksvatten (2,5 meter djup), när flödet västerut ökar? Vi är inte intresserade av att behöva djupborra då det på Lugnåsberget behövs reningsverk för detta vatten.
- Vart kommer vattnet från infiltrationen att ta vägen? Om det kommer att rinna i det dike som går utmed väg 2765 så viker det av norrut mellan två åkrar. När vattnet idag når hagmarken väster om vår fastighet, Annikas drag 1:41, är diket i så dåligt skick att det inte kan ta emot allt vatten vid höga flöden. Vattnet rinner då även i ett mindre dike i vår tomtgräns och gör vår mark vattensjuk.
- Kommer vattnet från infiltrationen att vara tillräckligt renat, med avlopp beräknat på 125 personer?
- Kan vattnet från infiltrationen påverka vårt dricksvatten?

#### Kommunens bemötande

Dricksvattnet bedöms inte påverkas av infiltrationsbädden. Avloppsanläggningen innebär att avloppsvattnet är renat när det leds vidare i diken. Diket ska i samråd med markavvattningsföretaget dimensioneras för tillkommande vatten.

#### Yttrande 5 (privatperson)

Den bebyggelse som beskrivs kommer att totalt förändra karaktären av by som idag finns på Lugnåsberget. Även om man försöker ställa krav på husens färg och form är det ändå en gruppbebyggelse som kommer att uppföras. I en genuin by är inte det ena huset likt det andra och de ligger ofta inte så många samlade på ett och samma ställe. Utformningen av detta bostadsområde stärker absolut inte Lugnåsbergets känsliga kulturmiljö, som det uttrycks i detaljplanen att det ska göra.

Ett stort orosmoln är vattnet. Hur kommer bebyggelsen att påverka befintliga brunnar? Vid det informationsmöte som hölls igår kväll, 20/9, framfördes just den oron från flera berörda. Att då få svaret ”skulle det bli så att det påverkade omgivningens vattentillgång blir ni erbjudna att koppla in er på detta nya” visar på att man inte tar oron på allvar. Ett svar som t.o.m. kan tolkas nonchalant. Här anser jag att om det skulle påverka vattentillgången vore det rimligt att det inte ska kosta fastighetsägaren något att koppla in sig. Finns det några sådana tankar - att de som påverkas av minskad vattentillgång inte drabbas ekonomiskt? Har man, som vi, en välfungerande brunn med trygg vattentillgång har man inga planer på att lägga ut flera tusen på att koppla in sig på något annat.

Hur många bostäder pratar vi om. På informationsmötet fanns allt mellan drygt 20 och 50. I förslaget skrivs det 50. Här behövs en tydlighet.

Grönområdet i detaljplanen blev ett annat frågetecken. Vad det ska det användas till, vem ansvarar för det, vem äger det? Kan det vara så att det kan bli ytterligare hus?

### Kommunens bemötande

Inför granskningskedet har kommunen anpassat byggnadernas placeringar i förhållande till befintlig topografi. Plankartan har kompletterats med ytterligare planbestämmelser som styr utformningen av byggnaderna men som samtidigt möjliggör för ökad variation mellan byggnaderna. Naturmarken kommer att ligga mer utspridd över planområdet och även mellan olika bostadsenkla i stället för att vara centrerad till en stor yta. Med dessa förändringar ska planförslaget bättre anpassas till den känsliga kulturmiljön.

Enligt genomförd VA-utredning görs bedömningen att anläggandet av brunnar för försörjning av 36 bostäder (utredningen utgår från 50 bostäder) inte kommer att medföra någon negativ påverkan på kapacitet och kvalitet för omkringliggande brunnar. En propumpning behövs dock genomföras för att bekräfta detta.

Planförslaget möjliggör för uppförande av 36 nya bostäder varav 21 är friliggande villor och 15 är lägenheter i form av rad-, par- eller kedjehus.

Grönområdena har användningsbestämmelsen NATUR i plankartan. Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Genom att ange användningen natur i detaljplanen kan kommunen säkerställa att ett område bevaras som natur. Mindre grönområden eller skogsdungar mellan bostadsområden planläggs vanligen som natur. Natur kan även innehålla utrymme för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar. Användningen natur är inte avsedd för bebyggelse.

Den allmänna platsmarken (gata och natur) inom planområdet kommer att ha enskilt huvudmannskap. Ansvar för underhåll och skötsel kommer att läggas på upprättade samfälligheter.

### Yttrande 6 (privatperson)

Enligt VA-utredningen skall infiltrationsvattnet ledas vidare i diken som sedan mynnar ut i våran damm som vi bl.a använder till bevattning av vår ekologiska grönsaksproduktion.

Bevattningsdammen är livsavgörande för vår verksamhet och får inte äventyras av dålig vattenkvalité samt att risk för att dammens avrinning inte klarar den mängd vatten som kommer att uppstå vilket vore förödande för vår verksamhet på Ängskärret 1:2.

#### Kommunens bemötande

Bevattningsdammen bedöms inte påverkas infiltrationsvatten från avloppsanläggningen. Anläggningen innebär att vattnet är renat när det sedan leds vidare ut i anslutande dike.

#### Yttrande 7 (privatperson)

Med anledning av den planerade bebyggelsen på Siggagården 15:1, Lugnås kyrkby: Varför har vi alla boende här på Lugnåsberget inte fått skriftlig information om detta utan bara få utvalda. Det kom som en chock när vi läser om denna helt horribla plan i Mariestadstidningen.

Jag hyser stor oro inför planerna att anlägga ett bostadsområde på Lugnåsberget, mitt i kyrkbyn. Hur kan detta vara möjligt med tanke på att området har landskapsbildskydd??

Här finns inget kommunalt vatten eller avlopp, ingen infrastruktur.

Kyrkbyn är liten och har en lantlig prägel och vi som bor här uppskattar just detta. Tanken på att detta skall förstöras gör oss väldigt oroade.

Att öka antalet invånare här med över 100% känns djupt oroande ur många aspekter. Vatten och avloppsfrågan ter sig ofullständig. Risk att boendes grävda och borrade brunnar ska påverkas av denna stora nya bebyggelse kan inte uteslutas.

Trafiksituationen är en annan aspekt som kommer att bli orimlig. Här finns ingen busstrafik utan alla är beroende av egen bil. Hur kan kommunen förorda ett bostadsområde där hushåll måste ha minst en bil för ta sig till arbete, affärer, tankstation, mm. Detta medför en kraftigt ökad miljöpåverkan, en ökad belastning på vägen genom byn som redan nu är vältrafikerad, boende från bland annat andra sidan E20 genar ofta över berget för att ta sig till 26:an. Många cyklar och går, åker moped mm vilket redan nu är en stor olycksrisk.

Jag hoppas att kommunen inser vansinnet i att uppföra ett villaområde mitt i Lugnås kyrkby och att detta avskrivs.

#### Kommunens bemötande

Kommunen noterar synpunkterna. Inför granskningskedet har kommunen utvecklat förslaget i förhållande till befintlig topografi. Plankartan har kompletterats med ytterligare planbestämmelser som styr utformningen av byggnaderna. Utöver det har antalet bostäder begränsats till 35 varav 20 bostäder utgörs av villor och 15 bostäder utgörs av lägenheter i rad-, par- eller kedjehus. Naturmarken kommer att ligga mer utspridd över planområdet och även mellan olika bostadsenkaver i stället för centrerad till en yta.

Plankartan har utvecklats för att bättre anpassas till den befintliga miljön. I dagsläget finns tyvärr inga planer på förbättrade möjligheter för gång- och cykeltrafikanter.

## Yttrande 8 (privatperson)

Hej!

Roligt att det händer något med Siggagården men jag har några funderingar.

Lugnåsberget och dess omgivning ligger under ett landskapsbildskydd och en homogen bebyggelse där alla hus liknar varandra kommer därmed sticka ut till det negativa. Charmen med landet är väl att inget är det andra likt och att husen blandas upp med natur. Idag finns det inga större flerbostadshus på berget utan majoriteten av hus är villor som rymmer ett hushåll och husen är 1 till 1,5 plan. Alla hus är olika i både form, takvinkel och färg samt att mellan husen finns det ofta ett litet grönområde vilket är en viktig del av landskapsbilden. Boverket beskriver landskapsbildskyddet på följande vis *"Syftet med landskapsbildskyddet var att skona landskapet från olyckliga förändringar av topografin och störande inslag i form av bebyggelse, andra arbetsföretag eller reklamordningar."*

För Lugnåsberget handlar det om det öppna landskapet med utsikt både mot Kinnekulle, Väneren och de vackra solnedgångarna som kommer att påverkas med denna typ av byggnation och på det viset förändra landskapsbilden på Lugnåsberget.

I planbeskrivningen och på plankartan är exemplet 21 tomter samt en stor tomt för flerbostadshus. På plankartan står det i bestämmelse d1 för områdena för friliggande bostadshus f1 att minsta fastighetsstorlek ska vara 1000 m<sup>2</sup>. Hur stora är de tomter som är utritade i planförslaget och om dessa nu är större än 1000 m<sup>2</sup> finns det då risk att när planen har gått igenom att det kan bli 30 tomter i stället? I planförslaget så finns det ett större grönområde men för att bevara landskapsbilden med natur runt knuten hade det då inte varit bra med fler grönområden och ett mindre antal tomter som är i liknande storlek med övriga tomter på berget.

Tanken bakom flerbostadshusen är fin i form av ett mellanboende men utifrån planbeskrivning kommer dessa bli mycket större än vad övriga hus i området är och därför finns det stor risk att det kommer påverka landskapsbilden negativt.

Varför väljer man att använda sig av en byggnadshöjd när boverket anser att det är mer lämpligt att reglera byggnaders höjd med nockhöjd? Med nockhöjd hade det även varit enklare att förstå de blivande husens påverkan på landskapsbilden och utsikten. En annan bestämmelse i plankartan som jag upplever märklig är e4 - "Största byggnadsarea är i kartan angivet i m<sup>2</sup> per huvudbyggnad." Menas det att det möjliggörs för flera huvudbyggnader att uppföras på en och samma fastighet så länge de inte har en större byggnadsarea än 150 m<sup>2</sup> var? Med andra ord kan man exploatera hela fastigheten med flera huvudbyggnader? Bestämmelsen ger heller inga begränsningar gällande komplementbyggnader så i teorin går det att fylla hela fastigheter med sådana.

Jag funderar även på hur dricksvattnet i våra brunnar, både borrhåll och grävda, kommer att påverkas. Med en fördubbling av antalet bostäder på berget och en klimatförändring med varmare somrar som påverkar grundvattnet, finns det då tillräckligt med vatten för oss alla? Vad jag kan se i VA-utredningen står det inget om påverkan på de grävda brunnarna som finns i området.

Avslutningsvis hade det varit intressant att se en 3D-bild över hur detta bostadsområde skulle kunna komma att se ut när detaljplanen är genomförd och hur det kommer påverka utsikten samt på det sättet även få en bättre bild över hur området passar in i landskapsbilden.

## Kommunens bemötande

Inför granskningskedet har kommunen utvecklat förslaget i förhållande till befintlig topografi. Plankartan har kompletterats med ytterligare planbestämmelser som styr utformningen av byggnaderna. Utöver det har antalet bostäder begränsats till 36 varav 21 bostäder utgörs av villor och 15 bostäder utgörs av lägenheter i rad-, par- eller kedjehus. Naturmarken kommer att ligga mer utspridd över planområdet och även mellan olika bostadsenkaver i stället för centrerad till en yta.

Plankartan innehåller en bestämmelse om att minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Bli fastigheterna avsevärt större kommer det att innebära färre tomter.

Plankartan har kompletterats med bestämmelsen att endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet.

I VA-utredningen framgår det att försörjning av 36 tillkommande bostäder inte kommer medföra någon negativ påverkan på kapacitet och kvalitet för omkringliggande brunnar. En propumpning behöver dock genomföras för att bekräfta detta.

Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner från en 3D-modell.

## Yttrande 9 (privatperson)

Vem står som garant för att grundvattennivån inte sjunker för fastigheterna öster om det planerade området? Femtio nya fastigheter måste väl kräva mängder av grundvatten?

Hur är det tänkt att fastigheterna väster om det planerade området ska skyddas från översvämningar. Alltså de fastigheter som ligger nedanför det planerade området.

Vad ska man göra med alla skrotbilar, som är nedgrävda på fastigheten?

Många har i årtal försökt att få bygga på Lugnåsberget, men fått avslag. Hur kommer det sig att det nu går att bygga 50 bostäder?

Har kommunens miljökontor fortsättningsvis tänkt att Svenska kyrkan ska väcka områdets nya innevånare klockan 0656 under perioden maj till september?

## Kommunens bemötande

Ökande uttag av grundvatten få naturligtvis inte påverka befintliga brunnar. Det är exploitörens ansvar att säkerställa att så inte sker. Frågan har dock utretts noga i och med VA-utredningen och några risker för att grundvattnet skulle sjunka bedöms inte finnas.

Åtgärder för att hantera dagvatten har utretts i VA-utredningen för planområdet. Även åtgärder för att kunna hantera eventuella skyfall och översvämningar. Skulle sådana väderrelaterade situationer uppstå kommer dock samtliga fastigheter att beröras oavsett om området bebyggs eller ej.

Planenheten kan inte bedöma tidigare bygglovsprövningar utan utgår från det planuppdrag som har tilldelats enheten. Det är Länsstyrelsen som hanterar dispens från landskapsbildskyddet.

Icke planrelaterade frågor har inte besvarats.

### Yttrande 10 (privatperson)

Enl. Förslag till detaljplan står det hur byggnaderna ska utformas. Det innebär att alla fristående hus tex. ska vara röda med röda tak. Hela området kommer då att bestå av väldigt många likadana hus och då får vi ett nytt "Nysäter" likt det som finns i Björsäter. Det ger inget lantligt intryck. I Lugnås kyrkby finns både vita, gula och röda hus. För ett levande intryck måste husen få vara unika men byggda i en stil som passar i landsbygdsmiljö.

Att bygga så många fastigheter som planen föreslår, stämmer heller inte in i en landsbygdsmiljö. Ett färre antal tomter passar bättre in i Lugnås kyrkby.

Planen tar bara hänsyn till aktuell fastighet. Den tar inte upp konsekvenserna för oss som har grävda brunnar när det gäller dagvatten och avlopp.

### Kommunens bemötande

Utformningsbestämmelserna har reviderats för att skapa större variation mellan byggnaderna men ändå säkerställa en god form-, färg- och materialverkan.

Antalet bostäder har begränsats till 36 bostäder (21 villor och 15 lägenheter).

Planbeskrivningen redogör för eventuella risker för omkringliggande fastigheter med en ny avloppsanläggning men också för åtgärder för att minimera dessa risker.

### Yttrande 11 (privatperson)

Jag heter [REDACTED] och bor med min familj i Lugnås. Förutom att jag generellt är negativ till förtätningen som planen innebär så har jag ett antal synpunkter.

Groddjursinventeringen har helt förbisett att de två dammar som omnämns är dagbrott från den kvarnstensbrytning som bedrevs över i princip hela Lugnåsberget från 1100-talet fram till början av 1900-talet. Dessa s.k. "dammar" är alltså kulturhistoriska lämningar. De åtgärder som föreslås i groddjursinventeringen är därmed varken lämpliga eller tillåtna. Framför allt kompensationsåtgärd A som innebär en urgrävning av damm A. Som exempel var det inte tillåtet att gräva i området kring damm A när fiber drogs fram för några år



sedan. Vid det tillfället krävdes dispens från Länsstyrelsen för att ens få gräva utmed vägen en bit från hålan.

Trafiksituationen behöver utredas närmare. Infartens placering till det nya området kan knappast vara lämplig. Infarten är placerad mellan två kurvor och direkt efter ett krön. Det är skymd sikt från väster p.g.a krönet och det är risk för skymd sikt även från öster om hus byggs där. Detta är något som behöver utredas ytterligare.

En annan sak gällande trafiksituationen som inte nämns är att stor del av trafiken från Lugnås sker öster ut mot Stora Ek på väg 2764. Redan idag används den flitigt av oss boende som jobbpendlar till Skövde och en ökad inflytt skulle öka belastningen på vägen. Väg 2764 mellan Lugnås och Stora Ek är ofta i dåligt skick. I samband med tjällossning och p.g.a den stora andelen timmerbilar är vägen idag ofta sönderkörd. I vissa perioder är den i så dåligt skick att den inte ens är körbar med vanlig personbil. Detta behöver utredas och en plan för förbättrad vägstandard av väg 2764 österut behöver finnas om detaljplanen ska godkännas.

Utsikten från kyrkbyn kommer påverkas kraftigt. Framför allt för de som bor närmast men även från omkringliggande vägar, Stenhuggarstigen och andra promenadstråk som finns runt omkring. Jag anser det omöjligt att bedöma hur utsikten påverkas bara med hjälp av det underlag som finns i detaljplanen. Eftersom det är så kuperat och hela området ligger i en slänt är det svårt att få en förståelse för hur slutresultatet kan tänkas se ut. Jag anser att underlaget behöver förbättras med t.ex. en fysisk modell eller en tydlig, lättförståelig 3D-modell där man kan föreställa sig området från alla håll.

Området är planerat med ett grönområde vilket i sig är bra men vem kommer ansvara för skötseln? Om grönområdet förbli en egen fastighet förstår jag inte vilket incitament ägaren har för att sköta området så att det förblir naturskönt för de boende. Det samma gäller ju även den del av Siggagården 15:1 som inte berörs av detaljplanen. Efter avstyckning kommer ett område med skog och betesmark lämnas norr om bebyggelsen och ett mindre område söder om. Dessa områden ingår idag i Siggagården som är en lantbruksfastighet med en skyldighet att bruka och vårda marken. Vem kommer äga dessa områden efter avstyckning och hur säkerställer man att de sköts? Min farhåga är att alla dessa övriga områden kommer lämnas utan skötsel eller aktivt jord-, skogsbruk.

Det finns flertalet grävda brunnar som är i bruk nedanför Siggagården. En enkel undersökning med hjälp av ett antal grannar som bor väster och norr om Siggagården ger att det bör finnas ca 10st grävda dricksvattenbrunnar i området. VA-utredningen tar inte upp hur dessa kommer påverkas. Jag tror att om jorden schaktas på bort på Siggagården och ersätts av tomter och gator så försämras den naturliga filtreringen och vattenkvalitén i brunnarna nedströms kommer försämrats. Jag vill att dessa brunnar kartläggs och att påverkan på dessa brunnar undersöks noggrant.

Enligt VA-utredningens punkt 3.2.6 krävs en propumpning för att kontrollera att omkringliggande brunnars vattenmängd och kvalitet inte påverkas. Detta är vad jag vet inte gjort så detta måste göras innan detaljplanen kan antas.

VA-utredningens förslag på bortledning av renat avloppsvatten och dagvatten i befintligt åkerdike (se punkt 4.4 och 5.5.4) är inte rimligt. Detta dike hanterar idag i princip inget vatten och följer man diket nedströms inser man att det finns ingen möjlighet att hantera några större vattenmängder. VA-utredningen måste vidgas och följa vattnets väg mycket längre.

I miljökonsekvensbeskrivningens samlade bedömning beskrivs det s.k. nollalternativet som det enda alternativet till planförslaget. Detta håller inte jag med om, det kan inte stämma att det bara finns två möjliga framtida scenarion: Ett med exploatering och förtätning enligt planförslaget och ett där nuvarande förhållanden bibehålls helt utan någon åtgärd.

Jag anser det fortfarande fullt möjligt och mest skonsamt i alla aspekter att riva de fallfärdiga byggnaderna, sanera, återuppbygga ett nytt hus på tomten, återställa de igenvuxna markerna och bedriva ett småskaligt, hållbart jordbruk. Detta skulle vara det bästa alternativet för miljön, för oss boende på Lugnåsberget och för en mer hållbar landsbygdsutveckling.

## Kommunens bemötande

Några kompensationsåtgärder för påverkan av groddjurens livsmiljö har inte utretts i planförslaget. Sådana åtgärder kräver dock tillstånd från Länsstyrelsen och ska genomföras i samråd med myndigheten.

En 3D-modell har införts i planbeskrivningen.

Området har dock stora nivåskillnader vilket innebär att endast husen närmast väg 2764 kommer att upplevas i sin helhet och att husen nedanför succesivt kommer att hamna lägre och lägre ju längre bort från vägen de är. Nockhöjden har sänkts sedan samrådet och husens placering på tomterna har förtydligats för att skapa utblickar mellan husen.

Naturmark ska inte skötas som en park utan lämnas som den är. Den begränsade skötsel som kan komma att krävas ansvarar den blivande samfälligheten för.

Åkerdiket ska dimensioneras för att klara eventuella skyfall och tillkommande dagvatten.

En provpumpning ska ske i samband med utbyggnad av området. Skulle det visa sig att föreslagen placering är olämplig krävs det ytterligare utredningar.

Vägen skick bedöms inte försämrats av tillkommande trafik, då det handlar om personbilar och inte tung trafik.

Övriga synpunkter noteras.

## Yttrande 12 (privatperson)

Invändningar på planerade detaljplanen för Siggagården Lugnås 1:15.

Konsekvensanalys gällande VA så är denna gjord för borrhade brunnar. Vi är flertalet fastigheter som har grävda brunnar. Dessa tar sitt vatten ur andra vattenlager än vad borrhade brunnar gör. Hur kommer dessa att påverkas? (vattenkvalitet, vattenmängd osv). Vart ligger ansvarsfrågan om idag fungerande brunnar med god vattenkvalitet påverkas? I detaljplanen räknas vattenåtgång och avlopp på 2,2 personer per hushåll. Var kommer denna siffra ifrån? Samtliga avloppsanläggningar och vattenförbrukning beräknas på minst 5 personer per hushåll idag. Detta medför direkta fel i detaljplanen och ska beräknas om.

I detaljplan finns ingen struktur för elförsörjning inritad. (Ställverk, transformatorstation) Hur är tanken med uppvärmning och elförsörjning för bostadsområde tänkt?

Landskapsbildskyddet gäller fortfarande genom miljöbalken. Hur påverkas Lugnåsbergets landskapsbild vid upphörande av detta?

Inventering av hagblommor är gjord i Oktober, hur ser denna ut om den görs under korrekt växtperiod?

Inventering av djurliv visar på minst fem (5) rödlistade fågelarter som har sin föda och häckningsplats på Siggagården, hur ska detta djurliv skyddas?

Vattenvägar med dikning och infiltration enligt detaljplanen följer inte verkligheten. Denna måste i sin helhet göras om och bedömas på plats.

Trafikpåverkan tycks inte vara utredd. Hur påverkas trafiken om befolkningen på Lugnåsberget ökar med upp till 150 människor?

Lugnåsberget 1:15 lämpar sig högst för 1-6 bostäder.

## Kommunens bemötande

Landskapsbildskyddet kommer inte att försvinna. Planen har utformats för att förhålla sig till detta. Det kommer fortfarande att krävas tillstånd från länsstyrelsen utöver bygglov för alla åtgärder som sker inom planområdet.

Plankartan har kompletterats med områden för tekniska anläggningar. Det kommer inte att vara lämpligt att tillåta uppvärmning genom bergvärme inom området.

Vägen skick bedöms inte försämrats av tillkommande trafik, då det handlar om personbilar och inte tung trafik.

Ytterligare utredning kring hagblommor och de rödlistade fågelarterna har inte gjorts.

Synpunkterna angående vattenvägar och antalet bostäder som bedöms vara lämpligt noteras.

## Yttrande 13 (privatperson)

Hej!

Jag bor i nedre delen av Lugnås kyrkby. Undrar om det kommer bli mycket bostäder och djupborrade brunnar och om detta kommer påverka oss längre ”ned” i byn i form av vattenbrist i grävda brunnar. Vårt vatten kommer från högre upp på berget. Vore olyckligt om detta påverkade oss. Varför ska man förstöra en landskapsbild men ett området med massa hus. Det räcker med 1-2 hus. Man ska väl värna om öppna landskap och varför inte satsa på något med lite djurhållning som denna mark var till för förr? Börjar man gräva i denna mark kommer det komma upp mycket skrot som tidigare ägare har grävt ner i marken. Hur påverkar detta miljön? Är också orolig över all trafik som kommer att bli med så många nya boende. Vägarna här ute är inte de bästa förut, hur ska detta hanteras? Hur påverkar all byggnation turismen i området, det är väl inte ett villasamhälle turister kommer för när de besöker Lugnåsberget?

## Kommunens bemötande

VA-utredningen visar att nedanförliggande brunnar inte kommer att påverkas av tillkommande dricksvattenförsörjning. Tillgången på grundvatten är mer än tillräcklig.

Risken för att turismen ska påverkas negativt bedöms som mycket liten.

Den skrot som eventuellt hittas måste forslas bort. Den geotekniska undersökningen påvisar inga farliga ämnen i marken.

## Yttrande 14 (privatperson)

Hej!

För mig kom brevet med byggplanen om ett villaområde på andra sidan vägen som en chock. Det har ju varit på tapeten i många år men jag har fått en uppfattning om att kommunen inte varit så intresserad av det.

Det känns tragiskt eftersom vi flyttade hit från staden för att komma ut på landet.

Nu kan jag sätta mig på min favoritplats vid vedskjulet och titta ut över en mycket vacker utsikt som om byggnationen blir av skulle bytas ut mot ett kluster av hus med tillrättalagda trädgårdar. Sorgligt för mig.

Därmed har jag lämnat min åsikt.

Inte positiv alltså!

## Kommunens bemötande

Synpunkten noteras

## Yttrande 15 (privatpersoner)

Hej,

Vi är 5 boende [REDACTED] på Gamla Affären 1 och har synpunkter på processen och det innehållsmässiga förslaget för planen 15:1 Siggagården.

### **SYNPUKTER PÅ PROCESS OCH DEMOKRATISK FÖRANKRING**

För att introducera några synpunkter angående den demokratiska processen:

Några citat från tidningen:

"Gården har varit ett skämt för området. Det är inte på det sättet man vill att människor ska bemötas när de kommer hit till denna annars vackra miljö," säger Leif Andersson. MT 2017-08-07

"Vi vill förnya men samtidigt är det viktigt att det nya smälter in på ett bra sätt i bygden. Det här stället andas verkligen historia," säger Anton. MT 2017-08-07

"Målet är att möjliggöra ett bostadsområde med 30 tomter av varierande storlek med en fantastisk utsikt mot bland annat Kinnekulle," säger MT 2020-08-28

"Vi vill skapa något som gynnar orten," säger MT 2023-09-20

Initiativtagarna säger att de vill göra något för grannskapet, men grannarna har inte blivit tillfrågade om vad de vill eller vilka aspekter de anser vara viktiga. År 2017 eller 2018 höll initiativtagarna, efter upprepade begäranden från grannarna, ett informationsmöte i bygdegården där idén presenterades som ett meddelande. På detta möte blev invånarna inte tillfrågade om sina åsikter eller om de ville bidra med idéer till planen. Många grannar uttryckte oro över att 30 hus/tomter var alldeles för många.

Initiativtagarna sade då att de satte ribban högt så att det alltid kunde bli mindre. I det nuvarande förslaget handlar det om 50 bostadshus, trots att det redan år 2017/2018 hade uttryckts oro över 30 bostadshus. Det har inte sökts efter en alternativ lösning för att ta bort denna "skamfläck". Under planeringsperioden har grannarna inte informerats om utvecklingen i planen. Informationen om framstegen har vi varit tvungna att läsa om i tidningen. Trots de tidigare synpunkterna vill initiativtagarna låta tidningen tro att allt och alla är positiva, enligt citat:

Citat MT 2017-08-07: "Hittills har allt varit väldigt positivt, både vad gäller kontakt med myndigheter och folk runtomkring," säger Leif Andersson.

Citat MT 2018-11-30: "Trots att byggplanerna i övre Lugnås drar ut på tiden är Leif Andersson fortfarande vid gott mod. Han har inte hört något negativt från vare sig grannar eller tjänstemän." Vi har presenterat en lösning med avlopp där även grannar kan koppla på sina ledningar (???)

Endast ett begränsat antal grannar har bjudits in till samråd av initiativtagarna, trots att planen har stor påverkan på hela grannskapet (grannskapets karaktär, trafik, ...). Det har varit en informell informationsträff om detaljplanen, även detta på initiativ av en granne och inte av planens initiativtagare. En av initiativtagarna är faktiskt en politiker, men ansåg det inte vara nödvändigt att fråga grannarna om deras åsikter.

OBS: Ingen är emot att ta bort det förfallna området. Men ingen har heller involverats för att göra detta möjligt.

#### **SYNPUKTER PÅ DETALJPLANFÖRSLAGET**

I planen nämns att man vill bevara och stärka karaktären av det vackra Lugnåsberget:

Vad är karaktären av Lugnåsberget?

- Småskaligt öppet landskap med glest spridda bostäder längs vägar från olika byggnadsperioder, modeller och färger, varvat med ängar, utrymme och skog.
- Stenmurar, ensamma träd och grupper av träd.
- (Första överraskande) utsikt över Kinnekulle så fort du kör upp på berget + fantastiska solnedgångar.

Detta landskap på Lugnåsberget uppskattas högt både av invånare och besökare och turister.

Enligt planen stärks karaktären hos Lugnåsberget genom att några murar och en stor ek bevaras. Byggnationen har vissa krav på placering i förhållande till närliggande väg, färg och

takvinkel, vilka egentligen inte har något att göra med karaktären hos de befintliga byggnaderna.

Synpunkter:

- 4 block med flerbostadshus som är minst 12,65 meter höga passar inte in i Lugnåsbergets karaktär!
- Mer än 6 hus i detta planområde skulle inte passa in i karaktären hos detta gamla landsbygdssamhälle och skulle skada karaktären. Det är något många i området håller med om. Vi med.
- Den karakteristiska (och magnifika) utsikten mot Kinnekulle försvinner nästan helt för nästan alla invånare i planen, samt för dem som bor öster om planen och alla som kör upp eller ner längs vägen.
- Planen innebär att det möjliggör byggnation av 50 bostäder, varav 20 villor och 30 lägenheter i flerbostadshus, med utgångspunkt i att anpassa sig till Lugnåsbergets karaktär och bevara och stärka den. Detta innebär att det kan bli upp till 150 nya invånare, vilket vi anser är alldeles för många.
- En fördubbling av invånarantalet (möjligt 150) på en liten yta leder till att det inte längre passar in i landskapets karaktär.
- Eventuellt 100 extra bilar; detta skadar lugnet i byn som så många uppskattar idag. Vi med.
- Ökad trafik kan leda till upp till 273 bilrörelser per dag (enligt planen), jämfört med 250-500 i dag. Detta skadar grannskapets karaktär med en ökning på över 50-100%. Cyklister och fotgängare hänvisas till vägkanten, vilket inte är önskvärt och som skadar grannskapets karaktär.
- Ökningen av invånare och bilrörelser påverkar den attraktiva karaktären hos detta landsbygdssamhälle. Denna plan verkar vara mer som en tätort med flerbostadshus.
- Bullerstörningar: Byggnation och därefter en strukturell fördubbling av störande ljud som gräsklippning, biltvätt, grästrimmer, lövblåsning etc. Påverkar det nuvarande fridfulla Lugnåsbergets karaktär.
- Detta område har utvecklats de senaste åren med en växande ekoturism. Vandring, övernattningar (allt fler invånare hyr ut stugor, utöver eko-hotellet) är helt i linje med detta biosfärområde. En fördubbling av antalet invånare och trafikintensitet skadar dessa intressen.
- Antaganden som görs om vatten- och avloppsförsörjning är tydligt baserade på föråldrade data. Vi är oroad över kvaliteten och kvantiteten på vårt vatten. Vem är ansvarig om detta försämras?
- Ett hushåll består av 5 personer när det gäller tillstånd för avloppsförsörjning, men i planen räknas med 2,5 personer per hushåll. Hur kan detta vara? Detta behöver utredas.
- Det har inte gjorts några uttalanden om hur de nya husen ska värmas upp. Fler geotermiska borrningar kan ha stor påverkan på vår vattenkvalitet och effektiviteten av befintliga borrningar. Mer forskning krävs, för vem är ansvarig om befintliga brunnar försämras?
- Fågelinventeringen utfördes i oktober. Fyra arter på rödlistan hittades då. Fågelarter bör inventeras på våren, inte i oktober. Mer forskning behövs.

## Kommunens bemötande

Samrådsprocessen styrs av plan- och bygglagen. I lagen ställs inga krav på kommunen att hålla samrådsmöte. Informationsmöten som hålls av privatpersoner i samband med en planprocess sker på frivillig basis. Även samrådsstyrelsen regleras i plan- och bygglagen

avseende vilka som ska ingå i en sådan. Det råder dock inga hinder för någon utanför kretsen att yttra sig i ärendet. Inför granskning kommer samrådskretsen att utökas så att den innefattar fler sakägare.

Inför granskningskedet har kommunen utvecklat förslaget i förhållande till befintlig topografi. Utformningsbestämmelserna har reviderats för att skapa större variation mellan byggnaderna men ändå säkerställa en god form-, färg- och materialverkan. Utöver det har antalet bostäder begränsats till 36 varav 21 bostäder utgörs av villor och 15 bostäder utgörs av lägenheter i rad-, par- eller kedjehus. Naturmarken kommer att ligga mer utspridd över planområdet och även mellan olika bostadsenkaver i stället för centrerad till en yta.

Vägen skick bedöms inte försämrats av tillkommande trafik, då det handlar om personbilar och inte tung trafik men i dagsläget finns tyvärr inga planer på förbättrade möjligheter för gång- och cykeltrafikanter.

Det kommer inte att vara lämpligt att tillåta uppvärmning genom bergvärme inom området och av planbeskrivningen framgår det att detta inte bör tillåtas.

Ytterligare utredning kring hagblommor och de rödlistade fågelarterna har inte gjorts.

Risken för att turismen ska påverkas negativt bedöms som mycket liten.

Utredningarna och planbeskrivningen har uppdaterats så att samtliga utgår från ett antagande om 5 personer per hushåll.

## Yttrande 16 (privatperson)

Hej!

Som infödd i övre Lugnås sedan sextio år tillbaka tycker jag att det är bedrövligt att hamna i ett villaområde. Är inbiten landsbygdsbo och tycker att det inte blir det längre utan en tätort som nedre Lugnås.

## Kommunens bemötande

Synpunkten noteras.

## Yttrande 17 (privatperson)

Jag bor på Lugnås 8:10 och har två grävda brunnar, en till hushållet och en till jordbruket. Brunnarna har god tillgång till vatten av god kvalitet. Fastigheten ligger väster om, och höjdmässigt nedanför Siggagården. Alltså åt det håll som avloppsvattnet planeras att ledas. VA-utredningen nämner ingenting om hur grävda brunnar i området kommer påverkas av exploateringen. Jag önskar en utökad undersökning där detta tas i beaktning.

Om genomförandet av detaljplanen skulle innebära negativa konsekvenser för mina brunnar så som minskad vattenmängd eller försämrad kvalitet, vem bär då ansvaret? Jag önskar en

försäkran om att jag blir fullständigt ersatt om byggnationen innebär negativa konsekvenser för mina brunnar.

Det som även oroar mig är den totala ökade mängden vatten som ska ledas bort. Fastigheten är idag i praktiken en stor vattenbuffert för nederbörd och övrigt vatten som kommer uppifrån berget. Vid en exploatering kommer vattenmängderna nedströms öka kraftigt p.g.a att vegetation ersätts av bebyggelse med hårdgjorda ytor plus dagvatten och avlopp från de nya fastigheterna. VA-utredningen innehåller inget om hur allt detta vatten ska hanteras nedströms. Det är många hushåll väster och norr om Siggagården som kommer drabbas av detta och redan idag är vattenmängderna ett problem då diken och trummor är underdimensionerade. Jag anser att VA-utredningen måste utökas så att en plan för vattnets bortledning finns som sträcker sig mycket längre, förbi alla berörda fastigheter nedströms.

## Kommunens bemötande

Ökande uttag av grundvatten få naturligtvis inte påverka befintliga brunnar. Det är exploatörens ansvar att säkerställa att så inte sker. Frågan har dock utretts noga i och med VA-utredningen och några risker för att grundvattnet skulle sjunka bedöms inte finnas. Inte heller att kvaliteten på vattnet skulle försämras.

Inom planområdet finns ett utsett område för avloppsanläggningen. Den exakta placeringen kan behöva justeras något för att säkerställa tillräckligt skyddsavstånd till dricksvattenbrunnar på närliggande fastigheter. Detta kommer att utredas i anläggningsskedet.

Dimensionering av åkerdike och vägtrumma kommer att utredas för att klara olika typer av flöden av vatten. Detta kommer att ske i samråd med markavvattningsföretaget och Trafikverket.

## Yttrande 18 (privatperson)

Hej!

Vi har tagit del av detaljplanen och vill lämna våra synpunkter.  
Synpunkter på detaljplan för del av Lugnås 15:1, Lugnås Mariestad

Dnr: KS 2017/87

Vi har tagit del av detaljplanen och är positiva till att fler ska få bo på Lugnåsberget. Vi tycker också att det planerade området är det bästa i Lugnås för en mer samlad bebyggelse, eftersom det gamla Lugnås då förblir intakt.

V har dock synpunkter på det förslag som skickats ut.

- Vi är oroliga för vattnet, både kvalitet och kvantitet. Kommer vårt vatten att påverkas?
- Vi är oroliga för avloppet, kommer det att fungera med enskilda avlopp
- Om kommunen ordnar med kommunalt vatten och avlopp är det inga problem.



- Vi är oroliga för antalet hus och storleken på dessa och vill att det ska finnas ett maxantal som vi kan ta ställning till.
- Vi är oroliga för att landskapsbildskyddet ska upphävas för området, såvida inte alla aspekter av det befintliga landskapsbildskyddet uppfylls i detaljplanen.
- Vi är oroliga för att inte tillräcklig hänsyn och avstånd till de befintliga fastigheterna kommer att ske vid placeringen av de nya husen.
- Vi är oroliga för att belysningen nattetid kommer att öka och störa befintliga fastigheter och djurliv
- Vi är oroliga för den ökade trafiken och att promenader och cykling inte längre kan ske säkert med ett så markant ökat trafikflöde. En säker cykel/gångbana från Lugnås hade kunnat lugna oss.
- Vi är oroliga för att byns badplats vid Vristulven kommer att bli svår att nå för vandrare, cyklisterna då fler bilar kommer att köra på den smala grusvägen. Dessutom kommer det att bli problem med parkeringen, med ännu fler besökare. Redan idag är det problem när husbilar, husvagnar trängs med personbilar och kommer antalet invånare öka så ökar också antalet bilar som ska ta sig fram och tillbaka och parkera. Detta påverkar starkt friluftslivet.
- Om detaljplanen i nuvarande lydelse antas, vem kan vi då kräva ansvar av ifall tex vårt vatten blir påverkat?

## Kommunens bemötande

Utifrån den VA-utredning som ligger till grund för planförslaget gör kommunen bedömningen att det inte föreligger någon risk för att grundvattnets kvalitet eller kvantitet kommer att försämrats. Ett resonemang kring detta förs i planbeskrivningen.

Lösningarna för enskilda avlopp är goda och mycket säkra. Denna kommer inte att påverka omkringliggande bebyggelse. I planbeskrivningen redovisas två alternativa lösningar.

Planförslaget möjliggör för 36 bostäder.

Landskapsbildskyddet kommer inte att försvinna. Planen har utformats för att förhålla sig till detta. Det kommer fortfarande att krävas tillstånd från länsstyrelsen utöver bygglov för alla åtgärder som sker inom planområdet.

Planen är utformad för att så långt som möjligt tillse att bebyggelsen inte hamnar för nära befintlig bebyggelse. Husen kommer att uppföras inom olika delar av planområdet och naturmark har bevarats mellan dessa kvarter.

I planbeskrivningen redovisas olika åtgärder för att minska så kallade ljusföroreningar. I plankartan har det införts en bestämmelse om att det krävs bygglov för ljusanordningar inom gatumark. Detta för att kunna säkerställa vilken typ av belysning som uppförs.

Tyvärr finns det i dagsläget inga planer på att anlägga gång- eller cykelväg. Förhoppningsvis kan ett ökat antal invånare öka behovet och skynda på utbyggnaden av dessa.

Det är i dagsläget svårt att bedöma hur planförslaget kommer att påverka parkeringssituationen i omgivningen.

## Yttrande 19 (privatperson)

Angående förslag till detaljplan för del av Lugnås 15:1, Lugnås Mariestads kommun

Efter att brev sänds ut angående detaljplanen för del av Lugnås 15:1 vill jag framföra några övergripande frågor/synpunkter kring projektet.

I de utredningar som gjorts tolkar jag det som att med projektet följer en del restriktioner för byggnation både vad gäller bevarade av landskapsbild, djurliv och VA. Med dessa restriktioner bör således ett ansvar för dessa följa vid en eventuell byggnation. Det framgår ingestans vem som ansvarar för att dessa efterföljs och kontrolleras (vilket borde göras av oberoende part?). Är det exploatörens ansvar? Kommunens? Utredarens? Eventuell köpare av del av tomt? Annan?

Jag saknar en tydlig ansvarsfördelning vid eventuell byggnation och tycker att närliggande hushåll bör få information om detta för att vara trygga i vem som gör vad.

Det har varit bristfällig information kring detta projekt, annat än exploatörens ”reklam” för projektet i Mariestadstidningen något tillfälle. Vid ett sånt stort projekt med sådan stor inverkan på närområdet är det märkligt hur lite information som kommunicerats och hur otydligt det är var exploatörens ansvar börjar och slutar, och i så fall vem som tar vid där exploatörens ansvar slutar (exempelvis vad gäller att efterfölja de utredningar som gjorts vid ev byggnation). Undrar också om kommunen (eller annan part) bär något ansvar för att granska kvaliteten i aktuella utredningar kopplade till projektet?

## Kommunens bemötande

Tillstånd för åtgärder inom landskapsbildskydd söks och beviljas av Länsstyrelsen. Det är således de som har tillsyn över att nybyggnation följer skyddets syften. Utöver det krävs även bygglov för ny- till- och ombyggnation med mera. Detta hanteras av kommunens byggnadsnämnd och det är deras ansvar att säkerställa att tillkommande bebyggelse följer detaljplanens syfte och bestämmelser.

Exploatören har ansvar för att nytillkommande dricksvatten- och VA-anläggning inte innebär någon negativ påverkan på omkringliggande fastigheter.

Samrådsprocessen styrs av plan- och bygglagen. I lagen ställs inga krav på kommunen att hålla samrådsmöte. Informationsmöten som hålls av privatpersoner i samband med en planprocess sker på frivillig basis.

I samband med granskningsskedet kommer ett öppet hus att hållas för att närboende och andra intresserade får möjlighet att så långt som möjligt få svar på sina frågor.

Utredningarna utgör underlag till planförslaget och det är kommunens ansvar att gå igenom dessa grundligt och att utforma planen utifrån de slutsatser som dras.

## Yttrande 20 (privatperson)

Jag ser mycket positivt till utveckling och möjlighet till nybyggnation på Lugnåsberget med omnejd. Många har under åren velat bygga en bostad och rota sig i den idylliska miljön med sin vackra utsikt, det kulturhistoriska arvet inpå knuten och den pittoreska kyrkbyns uppbyggnad väl bevarad. Intressenter har dock fått förlika sig med att det är svårt att bygga nytt på Lugnåsberget pga de skydd som finns på plats för att skydda bl a ovan nämnda kvaliteter. T ex nämns Lugnås Kyrkby särskilt som ett riksintresse (RI16). Det är därför mycket anmärkningsvärt att det inte skulle anses störa de värden som finns uppe i Lugnås kyrkby att bygga ett område av skalans som föreslås i planen för delar av Lugnås 15.

En förtätning med storleksordningen som beskrivs i detaljplaneförslaget är extrem sett till befintlig bebyggelse och karaktär. Platsen för detta är utanför riksintressets gräns, men däremot precis i anslutning till det. Området skulle placeras precis där man kör in i kyrkbyn och skulle vara iögonfallande synligt i princip överallt i kyrkbyn.

Det är vissa punkter jag anser vara särskilt problematiska eller önskar att de förtydligas:

1. Antalet hus. Det är extremt med en så stor procentuell utökning av byns befolkning på så liten yta, dessutom i det absoluta hjärtat av Lugnås kyrkby. Dels när man ser till hur dominant nybyggnationen kommer bli arkitektoniskt, dels ur en social aspekt. 6-7 villor hade varit mer rimligt. Det finns gott om plats att sprida ut bebyggelse på resten av berget om kommunen vill ha fler bostäder i området.
2. Flerbostadshusens placering och höjd. Som de placeras i förslaget kommer de sticka ut mycket i karaktär i kyrkbyn, samt skymma den fria sikt som är karaktäristisk för Lugnåsberget. För mig är det mycket svårt att se hur tvåplans flerbostadshus ska kunna smälta in naturligt i bebyggelsen nästan så centralt i byn. Det finns mycket bättre alternativ som bör utredas.
3. Landskapsbildskyddet kom till just för att skydda mot den här typen av drastiska och överdimensionerade exploateringsprojekt. Den här typen av projekt har länge ansetts vara en risk för Lugnåsbergets särart och inget har förändrats på det området. Fler bostäder behövs i kommunen, ja, men det måste göras med vett och sans. Hade samma antal bostäder som föreslås här byggts utspritt över berget tror jag få hade protesterat.
4. Den sociala analysen är alldeles för simpel och måste vidareutvecklas. Ser man bara på den enskilda tomtens med förfallna byggnader är det lätt att säga att det blir trevligare med mer liv och rörelse om man bebygger den enligt plan, men då har hela kyrkbyns sociala liv inte tagits i beaktning. Många söker sig till berget pga den speciella bevarade miljön med kyrkbyn och dess jämnt utspridd bebyggelse, fria siktlinje och naturnära livsstil. En levande landsbygd kräver inte villaområden. De som bor på berget har i många fall lockats dit just på grund av avsaknaden av villaområden och tät bebyggelse. För mer boenden av den typen, utöka istället nedre Lugnås och Björsäter.
5. Antalet människor som skulle flytta in i det föreslagna detaljplanerade området skulle sannolikt inte påverka servicegraden nämnvärt sett till andra områden i kommunen av samma storlek så om det är ett argument bör det motiveras tydligare.
6. Flertalet gånger hänvisas krav på "traditionellt arkitektoniskt uttryck" som en garanti för att bebyggelsen ska smälta in. De hus som byggs ska enligt förslaget ha faluröd

fasad och tegeltak. Alla som är bekanta med Lugnåsberget inser direkt att en så stor grupp faluröda hus - dessutom så tätt placerade - skulle sticka ut extremt jämfört med övrig bebyggelse, särskilt på den aktuella marken. Om man anser att detta krav är tillräckligt tar man mycket lätt på de intressen och värden som finns i området.

7. Hur kan byggandet av 50 bostäder i området vidareutveckla och stärks den känsliga kulturmiljön, som det antyds i förslaget?

## Kommunens bemötande

Antalet bostäder har begränsats till 36 varav 21 utgörs av villor och 15 av lägenheter.

Inför granskningskedet har kommunen utvecklat förslaget i förhållande till befintlig topografi. Utformningsbestämmelserna har reviderats för att skapa större variation mellan byggnaderna men ändå säkerställa en god form-, färg- och materialverkan. Utöver det har antalet bostäder begränsats till 36 varav 21 bostäder utgörs av villor och 15 bostäder utgörs av lägenheter i rad-, par- eller kedjehus. Naturmarken kommer att ligga mer utspridd över planområdet och även mellan olika bostadsenkaver i stället för centrerad till en yta.

Övriga synpunkter noteras.

## Yttrande 21 (privatperson)

Några reflektioner

Att bygga nytt i ett villasamhälle passar mindre bra i Lugnås kyrkby.

För övrigt är det POSITIVT att något händer tomten Siggagården.

Att tänka på ang. vatten så är det mer eller mindre problem idag (kvalite) då flera har reningsverk.

Avlopp kan också bli problem till många. Bästa vore kommunalt vatten och avlopp.

När det gäller trafik till och från området den inte bra idag. Med ökat antal människor på Siggagården ökar trafiken med fordon cyklar och fotgängare.

Vägen ner mot E20 smal och krokig och saknar gång och cykelväg.

## Kommunens bemötande

Synpunkterna noteras.

## Yttrande 22 (privatperson)

Som ägare till fastigheterna Stora Rud 1:6 och Stora Rud 1:7 är vi närmsta grannar till det tidigare boningshuset på Lugnås 15:1. Vi har tagit del av samrådsremissen för planförslaget. Generellt sett ser vi att det gjorts ett omfattande utredningsarbete i framtagande av

planförslaget där många aspekter vägts in och tagits hänsyn till, men vi har en del synpunkter och medskick vi vill föra fram.

### **Levande landsbygd**

Vi ser i grunden positivt på att man värnar om en levande landsbygd och nu möjliggör kompletterande byggnation inom Lugnås 15:1. De byggnader som finns inom området är sorgliga att se i det förfall som blivit under årens lopp. Att de kommer rivras och att det förnyas inom området är bra. Vi ser även positivt på tanken att det kan kompletteras med flerbostadshus där vilket skulle ge möjlighet för fler att bo kvar i bygden i annan boendeform.

### **Antal bostäder och placering av dessa**

Det finns flera motstridiga uppgifter i handlingarna om vad som planeras byggas inom området. Vi anser att det är för många bostäder som planförslaget medger. Byggs det så tätt kommer karaktären i området förändras, vilket vore mycket synd. Det skulle vara positivt om det kunde lämnas en del mark orörd närmast väg 2764 så att de nya bostäderna inte kommer så nära inpå den statliga vägen. Då skulle närboende inte påverkas lika mycket av det nya området. Värdefullt vore om siktlinjer från befintlig bebyggelse kunde tas hänsyn till. Det är en otroligt vacker utsikt vi har som bor här. En byggnation av 10-12 hus, vilket var det man ursprungligen planerade för, vore ett mer rimligt antal anser vi.

### **Trafiksäkerhetshöjande åtgärder?**

Bilar som passerar planområdet på väg 2764 kör fort. Som gångtrafikanter är man relativt oskyddad. Det är bara en mycket smal vägren utmed vägen. Kommer det byggas ett så stort bostadsområde som planförslaget medger kommer troligen betydligt fler personer befinna sig på och vid vägen. Det känns som att man måste möjliggöra en trottoar eller gång- och cykelväg i anslutning till planområdet för att skydda gång- och cykeltrafikanter. Det är ett populärt gångstråk att gå utmed väg 2764 upp till kyrkan.

Likaså borde en yta vikas till en eventuell framtida busshållplats. Idag går det en skolbuss som hämtar upp barnen vid vägkorset mellan väg 2764 och 2765 och i kurvan i anslutning till grusvägen ner till Klosterängen. Ökar de boende i området behöver trafiksäkerhetsaspekterna tänkas på i planen. Det finns även en lekpark belägen utmed grusvägen norr om planområdet som skulle behöva rustas upp och kompletteras om det kommer fler barnfamiljer till området. Alternativt borde exploitören planera för en lekpark inom planområdet.

### **Utfart från området**

Utfarten från området ser inte ut att innebära att billyktor lyser rakt in i våra fönster. Skulle läget ändras är det bra om det kan tas hänsyn till eftersom det annars kan upplevas störande. Särskilt som det ser ut att bli många fordonsrörelser till/från området.

### **Påverkan av omkringliggande anläggningar?**

Det verkar inte som att man i VA-utredningen gjort någon heltäckande inventering av vilka anläggningar som finns i närområdet. Det står i planförslaget att områdets egen avloppsanläggning förläggs nedströms vattenbrunnarna som är tänkta att försörja området. Vi vill dock informera om att vår avloppsanläggning är belägen strax norr om planområdet i naturmarken på andra sidan vägen. Avloppsanläggningen består av en trekammarbrunn med efterföljande markbädd med infiltration. Hur långt avståndet är till läget för

planområdets planerade vattenbrunnar är lite osäkert, men man kan i fält se var våra rör till markbädden sticker upp.

Det omnämns i planförslagets VA-utredning att flera närliggande fastigheter till planområdet kommer att erbjudas anslutning till gemensamhetsanläggningen för VA som ska bildas inom planområdet. Det framgår dock inte helt tydligt vilka fastigheter man då tänker på. Det kan ju tänkas att det kan finnas flera i närområdet som kanske skulle kunna tänka sig att ansluta sig så småningom när den egna avloppsanläggningen gjort sitt. I nuläget är det inte aktuellt för oss.

### **Påverkan på omkringliggande brunnar?**

Det påstås i VA-utredningen att lokaliseringen av vattenbrunnarna för området ligger mer än 150 meter från närmaste brunnar. På vår fastighet Stora Rud 1:6 finns dels en djupborrad grundvattenbrunn och en energibrunn. Dessa verkar inte finnas med i SGU:s brunnsregister eftersom de inte syns i figuren på sidan 22 i VA-utredningen. Våra brunnar tycks ligga mindre än 150 m från de planerade vattenbrunnarna för planområdets försörjning. Vi kan känna en viss oro för att grundvattentillgången och energibrunnen skulle kunna påverkas och vill därför att det säkerställs att de inte påverkas negativt. Hittills har vattentillgången varit god för oss.

Sammantaget är vi positiva till en utveckling av Siggagården, men ser gärna att byggnation sker i lite mindre omfattning än vad planförslaget medger.

## **Kommunens bemötande**

Antalet bostäder är numer begränsat till 36 varav 21 utgörs av villor och 15 av lägenheter. Plankartan har justerats så att de närmsta husen får en något mer tillbakadragen placering från vägen. Bostäderna är uppdelade i grupper med naturmark som bevaras mellan dem.

Idag planeras det tyvärr inte för några trafiksäkerhetsbringande åtgärder.

I nuläget kommer endast de boende inom det föreslagna planområdet att anslutas till avloppsanläggningen.

Vissa brunnar kommer säkerligen att hamna inom 150 meter från det nya dricksvattenuttaget då inte alla brunnar är utmärkta enligt brunnsarkivet. I VA-utredningen framgår det dock att försörjning av 36 tillkommande bostäder inte kommer medföra någon negativ påverkan på kapacitet och kvalitet för omkringliggande brunnar. En propumpning ska genomföras för att bekräfta detta.

Övriga synpunkter noteras.

## **Yttrande 23 (privatperson)**

### **Synpunkter på detaljplanen**

Processen

1. Informationen om projektet har varit bristfällig. Arbetet med Siggagården har pågått i sex år, och under den tiden har det bara genomförts ett informationsmöte om planerna för exploatering. Exploateringen kommer att innebära ett betydande ingrepp i landsbygden och en stor omställning för oss som bor här. Därför tycker vi att kommunen har ett ansvar att säkerställa att informationen når ut till invånarna, trots vi är medvetna om att det ligger på exploitörens ansvar att informera om planerna.
2. Det är bara närmast angränsande fastighetsägare som blivit meddelade om och fått brevutskick med detaljplanen, trots att det är många fler som på olika sätt berörs av planen. Vid ett så stort projekt borde informationen gått ut till fler.
3. Vi som bor på Lugnåsberget har blivit involverade sent i samrådstiden. Vi har dessutom själva blivit tvungna att be om ett möte med kommunen och exploitören genom kommunalrådet. Känslan är att varken kommunen eller exploitören är intresserade av ortsbornas synpunkter.
4. Det finns många fel och brister i detaljplansunderlaget i förhållande till detaljkartan, och exploitören kunde inte svara på detta vid informationstillfället (2023-09-20).

## Miljö och kulturvärden

1. Detaljplanen beskriver inte på ett tillfredställande sätt hur biotopskyddet ska ersättas i de fall man gör ingrepp i det.
2. Detaljplanen beskriver inte heller på ett tillfredställande sätt varför man väljer att göra ingrepp i vissa miljövärden och kulturvärden helt i onödan, såsom stenmurar.
3. Enligt en dom i Mark- och miljööverdomstolen ska en detaljplan, i de fall det krävs dispens, kunna fungera självständigt genom att den ska göra sannolikt att dispens kan fås. Vår uppfattning är att den aktuella detaljplanen inte tydligt anger att det är sannolikt att det kommer att beviljas dispenser för byggnation inom området, eftersom det ansvaret läggs över på eventuell byggherre. Alltså kan denna detaljplan inte fungera självständigt.
4. Landskapsbildsskyddet på Lugnåsberget upprättades 1973 och kom till efter att kommunen ville exploatera berget för ett stort antal bostäder. Länsstyrelsen beslutade då att stoppa exploateringen på grund av att Lugnåsberget var en kulturrik och skyddsvärd landsbygd. Det är därför inte rimligt att det nu ska beviljas ett liknande projekt eftersom landskapsbildsskyddet fortfarande finns kvar, är giltigt och existerar just för att förhindra exploatering och byggnation av ett stort antal bostäder.
5. Vi upplever inte att detaljplanen beskriver artinventering på ett fullgott sätt. Mark- och miljööverdomstolen stoppade till exempel en annan detaljplan eftersom man i den inte kunde påvisa att exploateringen inte försvårade upprätthållandet av flera fladdermusarter. Miljöutredningen i detaljplanen för Siggagården påvisar inte att det gjorts någon inventering eller tagits någon hänsyn till arter som fladdermöss. Naturvärdesinventeringen påvisar förekomst av rödlistade fågelarter när den genomfördes i oktober. Rimligen finns det fler fågelarter som använder området under vår och sommar. Dessa tas inte i beaktande i detaljplaneförslaget.
6. Det framgår inte på tillfredställande sätt hur ingrepp i de biotoper och naturvärden som uppdagats inom området, kommer att kompenseras. Detaljplanen visar heller

inte på att några av de åtgärder som föreslagits i utredningarna kommer att genomföras.

7. Miljöutredningen har fel angående vilken status den sydvästra dammen, benämnd branddamm eller damm A, har. Dammen är inte någon branddamm och ska därför tas i beaktande vid exploateringen.
8. Planerna om byggnation går rakt emot det som gäller för landskapsbildsskydd. Syftet med landskapsbildsskyddet är att skona landskapet från olyckliga förändringar i topografin och störande inslag i form av bebyggelse. Om detaljplanen antas som föreslaget kommer Lugnåsbergets topografi att förändras drastiskt.
9. Naturvärdesinventeringen som ligger till grund för miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar genomfördes 27 oktober 2021 och inventerade bland annat hagmarksfloran. Datumet ligger väldigt sent på året för att ge en korrekt bild av floran på Lugnåsberget.
10. Med tanke på bygdens kulturella och miljömässigt stora värden innehåller detaljplanen få regleringar inom dessa två områden. En stor farhåga är att dessa värden kommer att gå förlorade om planen går igenom så som den ser ut idag.

#### VA

VA-utredningen är generellt kraftigt undermålig och visar att den endast är en papperslösning som inte har någon förankring i verkliga observationer på plats. Varken kartunderlaget eller informationen stämmer överens med verkligheten, både vad gäller fastigheten och omkringliggande områden.

1. Detaljplanen omfattar beräkningar för hur mycket vatten som ska ledas bort från fastigheten i den befintliga infrastrukturen. Där antas att påskjutande vatten som kommer in mot fastigheten kommer att ledas bort längs med de vägar som går runt fastigheten, vilket är felaktigt. Vidare förutsätter VA-utredningen att det enda vatten som kommer att behöva hanteras är det som genereras på fastigheten, vilket är ett felaktigt antagande eftersom det rinner vatten in på och genom fastigheten utifrån.
2. Det har inte tagits någon hänsyn till hur vattenbeståndet i jordlagret kommer att påverkas när marken, som varit orörd i mer än 30 år, ska markberedas. Vare sig vad gäller påverkan på grävda brunnar i närområdet som eventuellt kan komma att sina eller frisläppande av eventuellt bundna ämnen och bundet vatten.
3. Antagandet att alla brunnar som finns i området är bergborrade är felaktigt. Det finns grävda vattenbrunnar som tar grundvatten ur jordlagret för dricksvatten. Dessa har det inte tagits hänsyn till, varken när det gäller placering av tänkt avloppsanläggning eller hantering av dagvattnet. VA-utredningen tar upp att det är olämpligt att anlägga brunnar som tar vatten ur jordlagret eftersom de kommer att påverkas av dagvatteninfiltreringen.
4. Det kartunderlag som påvisar tänkta utlopp för dagvatten och avloppsvatten är felaktigt och stämmer inte överens med verkligheten.
5. De utlopp som är tänkta att användas är inte dimensionerade för den ökade vattenmängd som fastigheten kommer att släppa ut.
6. Det har inte gjorts någon rimlig kalkyl på hur mycket vatten som kommer att behöva pumpas upp ur den eller de brunnar som ska anläggas och hur mycket vatten som sedan kommer att släppas ut i avlopp. I utredningen rekommenderas att



det görs en provpumpning, men underlaget anger inte att det gjorts någon sådan. Det antagna vattenuttaget överensstämmer inte med verkligheten.

7. Utredningen av grundvattenkvaliteten är felaktig och överensstämmer inte med verkligheten på Lugnåsberget.

### Övriga synpunkter

1. Siffrorna för hur många fastigheter man beräknar kommer att byggas skiljer sig åt mellan de olika underlagen. I VA-utredningen anges till exempel en siffra och i förutsättningar och överväganden för riksintressen anges en annan siffra, bara för att nämna ett par. Vilken siffra gäller och vad har man utgått från i sin bedömning? Det specificeras heller inte i detaljplanen hur många fastigheter som får byggas, och det är därför svårt att få en uppfattning om hur byggnationen kommer att se ut när den är klar.
2. Underlaget som ligger på kommunens hemsida är inaktuellt. Underlaget stämmer inte överens med det som kommunicerades under informationsmötet (2023-09-20).
3. Att avgränsa konsekvensbedömningen vad gäller den sociala dimensionen till sociala värden och barnperspektiv, är att kraftigt förenkla den sociala inverkan projektet kommer att få. Projektet medger en beräknad inflyttning av 125 personer vilket är en ansenlig ökning av invånarantalet på lugnåsberget. De sociala konsekvenserna måste grundligt utredas för att säkerställa att det går att göra korrekta bedömningar vad gäller bland annat integration och utanförskap.
4. I detaljplanen anges att en inflyttning till bygden och en byggnation skulle kunna möjliggöra utökad service från kommunen, men det framgår inte vilka garantier man fått i den frågan.
5. Beräkningen på hur det ökade trafikflödet kommer att påverka boende på Lugnåsberget, med befintliga vägars hastighetsbegränsningar och beskaffenhet, är inte rimlig.
6. Det har inte gjorts någon bedömning av hur den ökade trafiken av anläggningsfordon och lastbilar kommer att påverka vägnätet vid en eventuell exploatering.
7. I beräkningen av ökat trafikflöde förutsätts att samtlig trafik väljer att resa ut mot E20. Men lika många trafikanter kan komma att välja både Dyrenäsvägen eller vägen mot Stora Ek vilka är betydligt mindre vägar där slitaget kommer ha en avsevärt större inverkan för boende i området.
8. Det har inte beskrivits hur eventuella missförhållanden som uppstår vid byggnation kommer att omhändertas av exploatören, till exempel om brunnar sinar eller förorenas. Det framgår inte hur ansvar kommer att kunna utkrävas av exploatören. Det finns ingen tydlig handlingsplan för att hantera framtida tvister.
9. Det krävs en tydligare kommunikation och tätare informationsmöten, minst varje kvartal, fram tills detaljplanen eventuellt antas, för att hålla boende på Lugnåsberget informerade om utvecklingen och processen. Och därefter måste exploatören regelbundet hålla de boende informerade om eventuellt fortsatt exploatering.
10. Svar på synpunkter till detaljplanen bör, med tanke på projektets omfattning, kommuniceras muntligen av representant från kommunen och exploatören. Då bör även de experter som deltagit i utredningarna, som vad det verkar inte har lokal

kännedom om Lugnåsberget, närvara eftersom exploatören vid senaste informationsmötet (2023-09-20) inte kunde svara på några frågor och hela tiden hänvisade till experterna.

11. Det finns en farhåga för att exploatören avsäger sig allt ansvar när detaljplanen är klar och lämnar över till en eller flera byggherrar att fortsätta exploatera enligt helt andra planer än de exempel som presenterats i detaljplaneförslaget. I och med att det i förslaget inte finns någon fast plan på antal fastigheter finns det ingenting som visar hur det kommer att se ut när området är färdigbyggt, och det är vi som bor på Lugnåsberget som kommer att få ta konsekvenserna av en exploatering.
12. Exploatören kunde inte svara på några tekniska frågor på informationsmötet 2023-09-20. Hur ska vi som bor på Lugnåsberget kunna göra en underbyggd bedömning om man inte kan förklara och bemöta de frågor vi har? Här måste exploatören ta ett större ansvar att tillgodose våra behov. Det ligger på exploatören att bistå med information om projektet, och det kravet uppfylls inte.
13. Platsen är inte lämplig för ett så stort antal fastigheter som detaljplanen medger. Mer rimligt hade varit 6 fastigheter av typen villa.
14. En lokaliseringsprövning bör göras för att utreda om den valda platsen är lämplig eller om man kan hitta lämpligare platser för att genomföra projektet. Det bör utredas när den ska göras och vems ansvar det är att genomföra en sådan.

## Kommunens bemötande

### Processen

Samrådsprocessen styrs av plan- och bygglagen. I lagen ställs inga krav på kommunen att hålla samrådsmöte. Informationsmöten som hålls av privatpersoner i samband med en planprocess sker på frivillig basis. Även samråds-kretsen regleras i plan- och bygglagen avseende vilka som ska ingå i en sådan. Det råder dock inga hinder för någon utanför kretsen att yttra sig i ärendet. Inför granskning har samråds-kretsen utökats så att den innefattar fler sakägare. I samband med granskningen kommer det att hållas ett öppet hus den 27/6 där det kommer att finnas möjlighet att ställa frågor.

### Miljö- och kulturvärden

Planbeskrivningen har utvecklat resonemanget kring hur befintliga biotoper ska hanteras och skyddas. Alla förändringar av biotopsskyddade objekt kräver dispens från länsstyrelsen och i ansökan måste man på ett tydligt sätt beskriva hur man har tänkt att kompensera för dessa förändringar och dessa ska godkännas av länsstyrelsen.

Huruvida planförslaget kan tillåtas inom landskapsbildskyddet framgår av länsstyrelsens yttrande i samråds- och granskningsskedet. Kommunen säkerställer att kommande byggnation följer detaljplanen i samband med bygglovshandläggningen men i och med landskapsbildskyddet kommer det att krävas dispens från länsstyrelsen för varje enskild åtgärd som ska utföras inom planområdet. Att det är ett detaljplanerat område innebär ingen skillnad.

Avseende artinventering bedömer kommunen att utredningen har en lämplig omfattning. Vad gäller fladdermöss har det införts en bestämmelse om bygglov för ljusanordningar i plankartan och ett resonemang kring åtgärder för att minska ljusföroreningar inom området för att bland annat minska påverkan på fladdermössens livsmiljö.

Kommunen noterar synpunkterna angående dammen.

Planförslaget har utvecklats för att bättre skydda kultur- och miljövärden.

VA

VA-utredningen har utvecklats inom flera områden och kommunen bedömer att utredningen har en lämplig omfattning.

En provpumpning ska göras i samband med anläggande av dricksvattenanläggningen. Det framgår av VA-utredningen att detta bör göras. Det är dock inte möjligt att införa bestämmelser kring detta i plankartan. Däremot nämns detta under rubriken ”genomförandefrågor” i planbeskrivningen.

Lugnåsberget fortsätter att stiga öster om planområdet och viss risk kan finnas för inrinnande vatten från uppströmsliggande områden. Dock bör den befintliga vägen fungera som en vattendelare längs vilken inrinnande vatten transporteras bort i enlighet med vägens lutning. Detta med undantag för det område som ligger sydöst om planområdet, innanför den befintliga vägen. Här kan det finnas risk att ytavrinnande vatten rinner in i planområdet och bebyggelsen samt placering av svackdiken kommer att ta hänsyn till detta.

Övriga synpunkter

Planförslaget möjliggör för 36 bostäder, 21 villatomter och 15 lägenheter i form av radhus, kedjehus eller parhus. Utredningar och planbeskrivning har reviderats och överensstämmer nu med varandra.

Kommunen beklagar om det ligger felaktiga handlingar på hemsidan. Det som har samrått är detaljplanen i form av plankarta och planbeskrivning och de utredningar som ligger till grund för planförslaget. I samband med granskningen kommer det att läggas upp reviderade granskningshandlingar.

De sociala konsekvenserna är en bedömning kommunen gör. Det har inte gjorts några ytterligare utredningar. Det är befolkningsunderlag och uppkomna behov som styr ökad kommunal service och detta hanteras inte inom ramen detaljplanen. Det finns alltså inga garantier för framtida planering avseende den kommunala servicen.

Kommunen bedömer att de utredningar som gjorts angående tillkommande trafik är tillräcklig.

Det är exploatörens ansvar att säkerställa att tekniska åtgärder inte påverkar befintliga fastigheter på ett negativt sätt. Detta gäller oavsett vem som utför exploateringen. Det går dock inte att ställa krav på framtida handlingsplaner inom ramen för plan- och bygglagen.

I plankartan finns en bestämmelse om att minsta fastighetsstorlek är 1 000 kvm. Det går inte att få till fler fastigheter inom den kvartersmark som finns. Större fastigheter innebär däremot färre bebyggda tomter. Det har också införts en bestämmelse om att varje fastighet endast få inrymma en huvudbyggnad.

Kommunen har inte gjort någon lokaliseringssprövning inför granskningskedet.

Övriga synpunkter har noterats

## Yttrande 24 (privatperson)

Dagvatten – avloppshantering.

De kartor som ligger till grund för dagvattenutredningen behöver ses över då markägare har gjort förändringar under årens lopp och diken på kartorna därmed är inaktuella. Intilliggande vägar är redan idag påverkade av mycket vatten. Diken som förr om åren vart torrlagda har nu blivit vattenfyllda över gränsen och spridit ut sig. Här behövs kontakt med markägare som har större jordbruk för att få en indikering på kubikmetervatten som släpps ut.

Även vid avloppsrening kommer lukten inte försvinna så där utgör det en risk för odör som inte är önskvärd. I detaljplanen är det tänkt att använda befintliga åkerdiken som leder ner till boende även utanför detaljplanen.

Siggegården utgör en punkt som idag tar hand om mycket regnvatten. Att schakta bort gjord utgör en risk att det blir översvämning i diken och över vägar. Problem finns redan idag att boendes mark inte hinner göra sig av med vatten.

När Siggegården var en aktiv gård så blev boendes dricksvatten förorenat då utsläpp hamnade i vattenåder. Vid stor bebyggelse med många hushåll kommer det med stor sannolikhet hända igen.

Dricksvatten

Provborrning behövs göras. Det finns borrhåll som inte finns redovisade. Siggegårdens placering och höjd kommer påverka längre ned i Lugnås hur mycket vatten de boende får. Underlaget hänvisar endast till en viss omkrets med närliggande hus men det finns fler hushåll som påverkas. Så oron är stor för att brunnsvatten kommer att sina. De gjorda uträkningarna stämmer inte.

Statlig väg

Då vägen är undermålig kan en ny stor mängd vatten göra så att vägen vittrar sönder. Har det tagits i beaktning att det vid byggnationen kommer förekomma tunga fordon på väg 2764? Mycket vatten och hårdare trafikerad väg.

Mätning av trafik

Det hänvisas till en mätning på trafik på ett dygn och det står inte när mätningen gjordes. De sista åren har en markant ökning av trafik på väg 2764 noterats. Det är den vägen som leder ner till busshållplatsen, skola och butik. Boende från Björsäter genar över denna väg för att nå väg 26 mot Skövde. Vi har även en hög trafik av turismen delar av året. Med hastigheten 70km/h och utan hänvisad cykel och gångväg är vägen farlig. Det nya området lockar fler familjer vilket resulterar i fler oskyddade trafikanter men föranleder även ökad trafik och minskad trygghet för just cyklister och gående. Vägen upplevs idag som otrygg för oskyddade trafikanter i området.

Planeringen att flytta E20 innebär att den vägen flyttas en bit upp på väg 2764 mot övre Lugnås. Skulle då vara ett bra tillfälle att säkerställa att väg 2764 får gatubelysning och en markerad cykel och gångväg, både för befintliga och kommande boende. Något som behövs ses över oavsett en planering av ett nytt bostadsområde.

Mariestads kommun som sägs ligga i framkant för nytänkande och bra infrastruktur har nu en bra möjlighet att göra den visionen till verklighet.

Sammanfattningsvis

Underlaget och beräkningar är undermåliga. Mycket stämmer inte.

## Kommunens bemötande

Kommunen bedömer att VA-utredningen i sin nuvarande utformning är gjord i lämplig omfattning och tydligt beskriver förutsättningar, eventuella konsekvenser och åtgärder för att minimera risken för konsekvenser.

Till skillnad från när Siggagården var en aktiv gård kommer avlopps- och dagvatten renas och infiltreras. Kommunen bedömer att det inte föreligger någon risk för att dricksvatten kommer att förorenas. En provborrning ska utföras.

Trafikmätningen är utförd 2016.

Övriga synpunkter har noterats.

## Yttrande 25 (privatperson)

### Bakgrund

Vi är boende på Lugnås Hedehagen 10:53 och direkt angränsande granne till fastigheten Siggagården 15:1.

### Synpunkter på detaljplanen

#### Processen

1. Informationen om projektet har varit bristfällig. Arbetet med Siggagården har pågått i sex år, och under den tiden har det bara genomförts ett informationsmöte om planerna för exploatering. Exploateringen kommer att innebära ett betydande ingrepp i landsbygden och en stor omställning för oss som bor här. Därför tycker vi att kommunen har ett ansvar att säkerställa att informationen når ut till invånarna, trots vi är medvetna om att det ligger på exploatörens ansvar att informera om planerna.
2. Det är bara närmast angränsande fastighetsägare som blivit meddelade om och fått brevutskick med detaljplanen, trots att det är många fler som på olika sätt berörs av planen. Vid ett så stort projekt borde informationen gått ut till fler.
3. Vi som bor på Lugnåsberget har blivit involverade sent i samrådstiden. Vi har dessutom själva blivit tvungna att be om ett möte med kommunen och exploatören genom kommunalrådet. Känslan är att varken kommunen eller exploatören är intresserade av ortsbornas synpunkter.

4. Det finns många fel och brister i detaljplansunderlaget i förhållande till detaljkartan, och exploatören kunde inte svara på detta vid informationstillfället (2023-09-20).

### Miljö och kulturvärden

1. Detaljplanen beskriver inte på ett tillfredställande sätt hur biotopskyddet ska ersättas i de fall man gör ingrepp i det.

2. Detaljplanen beskriver inte heller på ett tillfredställande sätt varför man väljer att göra ingrepp i vissa miljövärden och kulturvärden helt i onödan, såsom stenmurar.

3. Enligt en dom i Mark- och miljööverdomstolen ska en detaljplan, i de fall det krävs dispens, kunna fungera självständigt genom att den ska göra sannolikt att dispens kan fås. Vår uppfattning är att den aktuella detaljplanen inte tydligt anger att det är sannolikt att det kommer att beviljas dispenser för byggnation inom området, eftersom det ansvaret läggs över på eventuell byggherre. Alltså kan denna detaljplan inte fungera självständigt.

4. Landskapsbildsskyddet på Lugnåsberget upprättades 1973 och kom till efter att kommunen ville exploatera berget för ett stort antal bostäder. Länsstyrelsen beslutade då att stoppa exploateringen på grund av att Lugnåsberget var en kulturrik och skyddsvärd landsbygd. Det är därför inte rimligt att det nu ska beviljas ett liknande projekt eftersom landskapsbildsskyddet fortfarande finns kvar, är giltigt och existerar just för att förhindra exploatering och byggnation av ett stort antal bostäder.

5. Vi upplever inte att detaljplanen beskriver artinventering på ett fullgott sätt. Mark- och miljööverdomstolen stoppade till exempel en annan detaljplan eftersom man i den inte kunde påvisa att exploateringen inte försvårade upprätthållandet av flera fladdermusarter. Miljöutredningen i detaljplanen för Siggagården påvisar inte att det gjorts någon inventering eller tagits någon hänsyn till arter som fladdermöss. Naturvärdesinventeringen påvisar förekomst av rödlistade fågelarter när den genomfördes i oktober. Rimligen finns det fler fågelarter som använder området under vår och sommar. Dessa tas inte i beaktande i detaljplaneförslaget.

6. Det framgår inte på tillfredställande sätt hur ingrepp i de biotoper och naturvärden som uppdragats inom området, kommer att kompenseras. Detaljplanen visar heller inte på att några av de åtgärder som föreslagits i utredningarna kommer att genomföras.

7. Miljöutredningen har fel angående vilken status den sydvästra dammen, benämnd branddamm eller damm A, har. Dammen är inte någon branddamm och ska därför tas i beaktande vid exploateringen.

8. Planerna om byggnation går rakt emot det som gäller för landskapsbildsskydd. Syftet med landskapsbildsskyddet är att skona landskapet från olyckliga förändringar i topografin och störande inslag i form av bebyggelse. Om detaljplanen antas som förslaget kommer Lugnåsbergets topografi att förändras drastiskt.

9. Naturvärdesinventeringen som ligger till grund för miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar genomfördes 27 oktober 2021 och inventerade bland annat hagmarksfloran. Datumet ligger väldigt sent på året för att ge en korrekt bild av floran på Lugnåsberget.

10. Med tanke på bygdens kulturella och miljömässigt stora värden innehåller detaljplanen få regleringar inom dessa två områden. En stor farhåga är att dessa värden kommer att gå förlorade om planen går igenom så som den ser ut idag.

## VA

VA-utredningen är generellt kraftigt undermålig och visar att den endast är en papperslösning som inte har någon förankring i verkliga observationer på plats. Varken kartunderlaget eller informationen stämmer överens med verkligheten, både vad gäller fastigheten och omkringliggande områden.

1. Detaljplanen omfattar beräkningar för hur mycket vatten som ska ledas bort från fastigheten i den befintliga infrastrukturen. Där antas att påskjutande vatten som kommer in mot fastigheten kommer att ledas bort längs med de vägar som går runt fastigheten, vilket är felaktigt. Vidare förutsätter VA-utredningen att det enda vatten som kommer att behöva hanteras är det som genereras på fastigheten, vilket är ett felaktigt antagande eftersom det rinner vatten in på och genom fastigheten utifrån.

2. Det har inte tagits någon hänsyn till hur vattenbeståndet i jordlagret kommer att påverkas när marken, som varit orörd i mer än 30 år, ska markberedas. Vare sig vad gäller påverkan på grävda brunnar i närområdet som eventuellt kan komma att sina eller frisläppande av eventuellt bundna ämnen och bundet vatten.

3. Antagandet att alla brunnar som finns i området är bergborrade är felaktigt. Det finns grävda vattenbrunnar som tar grundvatten ur jordlagret för dricksvatten. Dessa har det inte tagits hänsyn till, varken när det gäller placering av tänkt avloppsanläggning eller hantering av dagvattnet. VA-utredningen tar upp att det är olämpligt att anlägga brunnar som tar vatten ur jordlagret eftersom de kommer att påverkas av dagvatteninfiltreringen.

4. Det kartunderlag som påvisar tänkta utlopp för dagvatten och avloppsvatten är felaktigt och stämmer inte överens med verkligheten.

5. De utlopp som är tänkta att användas är inte dimensionerade för den ökade vattenmängd som fastigheten kommer att släppa ut.

6. Det har inte gjorts någon rimlig kalkyl på hur mycket vatten som kommer att behöva pumpas upp ur den eller de brunnar som ska anläggas och hur mycket vatten som sedan kommer att släppas ut i avlopp. I utredningen rekommenderas att det görs en provpumpning, men underlaget anger inte att det gjorts någon sådan. Det antagna vattenuttaget överensstämmer inte med verkligheten.

7. Utredningen av grundvattenkvaliteten är felaktig och överensstämmer inte med verkligheten på Lugnåsberget.

## Övriga synpunkter

1. Siffrorna för hur många fastigheter man beräknar kommer att byggas skiljer sig åt mellan de olika underlagen. I VA-utredningen anges till exempel en siffra och i förutsättningar och överväganden för riksintressen anges en annan siffra, bara för att nämna ett par. Vilken siffra gäller och vad har man utgått från i sin bedömning? Det specificeras heller inte i detaljplanen hur många fastigheter som får byggas, och det är därför svårt att få en uppfattning om hur byggnationen kommer att se ut när den är klar.
2. Underlaget som ligger på kommunens hemsida är inaktuellt. Underlaget stämmer inte överens med det som kommunicerades under informationsmötet (2023-09-20).
3. Att avgränsa konsekvensbedömningen vad gäller den sociala dimensionen till sociala värden och barnperspektiv, är att kraftigt förenkla den sociala inverkan projektet kommer att få. Projektet medger en beräknad inflyttning av 125 personer vilket är en ansenlig ökning av invånarantalet på lugnåsberget. De sociala konsekvenserna måste grundligt utredas för att säkerställa att det går att göra korrekta bedömningar vad gäller bland annat integration och utanförskap.
4. I detaljplanen anges att en inflyttning till bygden och en byggnation skulle kunna möjliggöra utökad service från kommunen, men det framgår inte vilka garantier man fått i den frågan.
5. Beräkningen på hur det ökade trafikflödet kommer att påverka boende på Lugnåsberget, med befintliga vägars hastighetsbegränsningar och beskaffenhet, är inte rimlig.
6. Det har inte gjorts någon bedömning av hur den ökade trafiken av anläggningsfordon och lastbilar kommer att påverka vägnätet vid en eventuell exploatering.
7. I beräkningen av ökat trafikflöde förutsätts att samtlig trafik väljer att resa ut mot E20. Men lika många trafikanter kan komma att välja både Dyrenäsvägen eller vägen mot Stora Ek vilka är betydligt mindre vägar där slitaget kommer ha en avsevärt större inverkan för boende i området.
8. Det har inte beskrivits hur eventuella missförhållanden som uppstår vid byggnation kommer att omhändertas av exploatören, till exempel om brunnar sinar eller förorenas. Det framgår inte hur ansvar kommer att kunna utkrävas av exploatören. Det finns ingen tydlig handlingsplan för att hantera framtida tvister.
9. Det krävs en tydligare kommunikation och tätare informationsmöten, minst varje kvartal, fram tills detaljplanen eventuellt antas, för att hålla boende på Lugnåsberget informerade om utvecklingen och processen. Och därefter måste exploatören regelbundet hålla de boende informerade om eventuellt fortsatt exploatering.



10. Svar på synpunkter till detaljplanen bör, med tanke på projektets omfattning, kommuniceras muntligen av representant från kommunen och exploatören. Då bör även de experter som deltagit i utredningarna, som vad det verkar inte har lokal kännedom om Lugnåsberget, närvara eftersom exploatören vid senaste informationsmötet (2023-09-20) inte kunde svara på några frågor och hela tiden hänvisade till experterna.

11. Det finns en farhåga för att exploatören avsäger sig allt ansvar när detaljplanen är klar och lämnar över till en eller flera byggherrar att fortsätta exploatera enligt helt andra planer än de exempel som presenterats i detaljplaneförslaget. I och med att det i förslaget inte finns någon fast plan på antal fastigheter finns det ingenting som visar hur det kommer att se ut när området är färdigbyggt, och det är vi som bor på Lugnåsberget som kommer att få ta konsekvenserna av en exploatering.

12. Exploatören kunde inte svara på några tekniska frågor på informationsmötet 2023-09-20. Hur ska vi som bor på Lugnåsberget kunna göra en underbyggd bedömning om man inte kan förklara och bemöta de frågor vi har? Här måste exploatören ta ett större ansvar att tillgodose våra behov. Det ligger på exploatören att bistå med information om projektet, och det kravet uppfylls inte.

13. Platsen är inte lämplig för ett så stort antal fastigheter som detaljplanen medger. Mer rimligt hade varit 6 fastigheter av typen villa.

14. En lokaliseringsprövning bör göras för att utreda om den valda platsen är lämplig eller om man kan hitta lämpligare platser för att genomföra projektet. Det bör utredas när den ska göras och vems ansvar det är att genomföra en sådan.

## Kommunens bemötande

Se kommunens bemötande under yttrande 23.

## Yttrande 26 (Namninsamling)

Undertecknade Lugnåsbors gemensamma ställningstagande till förslaget på detaljplan gällande Lugnås 15:1 är:

Att antalet bostäder på Lugnås 15:1 begränsas till 1-6 villor.

Att trafiksituation utreds

Att vattenkvalite och vattentillgång samt dagvattenhantering utreds med korrekta markförhållanden

Att avloppshantering projekteras med korrekta ingångsvärde

Att fortsatt arbete med detaljplan kommuniceras fortlöpande med alla Lugnåsboende.

Att det behövs ett klargörande om vad som är avsikten och vad som menas med Mariestads tysta och opåverkade områden och tydliggöra vilken effekt detta medför vid exploatering av Lugnås 15:1

Att kommunicera vad planförslaget medför för lagstiftningen om landskapsbildskydd och i praktiken bebyggelse på Lugnåsberget

LUGNÅS 2023-10-01

Anne-Laive Blomberg Persson	Göthe Nyman
Aca Wallengren	Burkha Klaut
Lars Wallengren	Marta Nyman
Peter Johnsson	Ulf Sversson
Roger Karlsson	Jörn Nyman
Sören Håk	Jean Lundgren
Johan Lyng	Jörn Perle
Thomas Tolaresson	Gunn Johansson
Peter Johnsson	
Kjell Olsson	
Sara Olsson	
Camilla Munn	
Martin Robertsson	

Berkut Ströberg	
Dagmar Jensen	
Malin Åkrell	
Ann Almqvist	
Ulla Å	
Kla Lyng	
Henrik Dagobert	
Nathalie Roslund	
Marcus Lyng	
Alexander J.	
ERIK STEINUM	

Monadisa Wallskog	Sanja J. Ståhl
Johan Petersen	Pernilla Roslund
Stina Wallskog	Thomas Roslund
Daniel Eklänge	Mattias Tolsson
MAGNUS EK	Annika Larsson
Ar-gunnar Beiron	
Lena Larsson	
Eul R	
Ulf S	
Helena Schninger	
Mag. Kaumo	
Elsie Beiron	
Gabriella Scholander	

### Kommunens bemötande

Synpunkterna har noterats och namnlistan har emottagits.