



Detaljplan för
Sandvikshusen, Mariestads centralort

Upprättad av Stadsplaneavdelningen i januari 2017

Inledning

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 7 december 2016 till den 11 januari 2017. Samrådsremiss har skickats ut till närboende och ett flertal olika remissinstanser. Samrådet har kungjorts i Mariestadstidningen och på kommunens hemsida där även samtliga handlingar har funnits tillgängliga. Handlingarna har även varit utställda i stadshusets entréhall.

Nedan redovisas de yttranden som har kommit in under samrådstiden och kommenteras om det finns anledning.

Sammanfattning

Följande ändringar har skett i planhandlingarna inför granskning:

- Granskningsupplagan av planbeskrivningen behandlar barnperspektivet mer ingående (se Länsstyrelsens samrådsyttrande till programhandlingen).
- Att meter över nollplanen avser meter över havet i RH2000 förtydligas i plankartan.
- Hänvisning till tabell beträffande farligt gods tas bort i granskningshandlingen enligt Länsstyrelsens önskemål.
- Hur parkeringen och in- och utfart till fastigheterna kommer att lösas förtydligas i granskningshandlingen.

- Beteckningen NATUR införs inom ett område nordväst om föreslagen kvartersmark enligt miljö- och byggnadsnämndens önskemål.
- Största möjliga byggnadsarea ändras från 35% till 40% .
- Information om räddningstjänstens behov av att eventuellt inrätta s.k. räddningsvägar som medger uppställning av höjdfordon införes i planbeskrivningen.
- Inför granskning säkerställs det att samlig information i AÖS yttrande framgår av planbeskrivningen, ihop med en hänvisning till att detta ska beaktas särskilt vid bygglovsprövning.

Inkomna yttranden

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Länsstyrelsen yttrade sig tidigare 2016-11-22 över ett programarbete för detta område. Av yttrandet framgick att Länsstyrelsen stödde kommunens planarbete vad gällde kommunens syfte att bemöta kommuninvånarnas behov av nya bostäder med hjälp av en detaljplan. Länsstyrelsen fortsatt stödjer kommunens ambition vad gäller bostadsförsörjningen.

De synpunkter som framförs här har till syfte att förbättra underlaget för ett mer transparent och tydligt underlag till alla inblandade parter.

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

Motiv för bedömningen

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.

Riksintresse (både MB kap 3 och 4)

- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen konstaterar att såsom detaljplanen är utformad och är tänkt att genomföras, kommer inga av dessa prövningsgrunder aktualiseras för Länsstyrelsen för att ta in planen för prövning.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015).

Planbestämmelser

Av plankartan med planbestämmelser framgår att den högsta nockhöjden för huvudbyggnader är +83 meter över nollplanet. Länsstyrelsen anser dock det viktigt att av plankartan med planbestämmelser ska det framgå vilken nivå gäller för tolkning av "nollplanet" då planområdet sluttar i öst-västligt riktning och nivåskillnaden är på cirka 5 meter.

Buller

I handlingarna hänvisas till en "genomförd bullerberäkning". Länsstyrelsen saknar en bullerutredning som underlag till planen, ty det finns risk att bullerriktvärdena överskrids om inte skyddsåtgärder vidtas.

Farlig godstransport

Området ligger på längre avstånd än 150 m från närmsta farligt godsled varför ingen hänsyn behöver tas till dessa transporter. Vi har dock tidigare haft kommentarer om den generella text som Mariestad har haft i sina handlingar beträffande farligt gods. Tabellen som vi hade synpunkter på är nu bortplockad men i den löpande texten hänvisas fortfarande till tabellen. Stycke med hänvisning borde också plockas bort.

Behovsbedömning

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

Kommentarer

Meter över nollplanen avser meter över havet i RH2000. Detta förtydligas i plankartan för att undvika eventuella feltolkningar.

Som Länsstyrelsen skriver har kommunen genomfört en bullerberäkning vilken består av formler med diverse uträkningar. Bullerutredningen, eller resultatet av bullerberäkningen ihop med aktuella ingångsvärden samt förslag till åtgärder/utformning, redovisas under kapitlet "Trafikstörningar och buller" istället för i en separat bullerutredning.

Hänvisning till tabell beträffande farligt gods tas bort i granskningshandling enligt Länsstyrelsens önskemål.

TRAFIKVERKET

Detaljplanen berör inte statlig infrastruktur. Trafikverket har inget att erinra mot detaljplanen.

Kommentarer

Noteras.

LANTMÄTERIET

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genom fastighetsreglering från Havsörnen 2 och avstyckning bilda nya fastigheter för bostads- och centrumändamål inom kvartermarken. Det kan även bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för gemensamma utfartsvägar och sophus som kommer att användas gemensamt av de blivande fastigheterna. Planen medger även att det bildas ledningsrätt inom u-området.

Delar av planen som bör förbättras

Gemensamhetsanläggningar

I planbeskrivningen framgår att parkeringen för de blivande bostadsfastigheterna kan komma att samordnas med sjukhusområdets parkering. Det nämns även att den kommunägda

fastigheten Havsörnen 2 har del i den befintliga gemensamhetsanläggningen Havsörnen GA:1 som är inrättad för utfart samt parkering för fastigheterna Havsörnen 1 och 2. Det bör förtydligas hur parkeringen och in- och utfart till fastigheterna kommer att lösas. Om de nybildade fastigheterna ska ha möjlighet till parkering inom Havsörnen GA:1 behöver anläggningsbeslutet omprövas i en ny lantmäteriförrättning som söks av någon av de nybildade fastigheterna eller kommunen i egenskap av fastighetsägare till Havsörnen 2.

Kommentarer

Hur parkeringen och in- och utfart till fastigheterna kommer att lösas förtydligas i granskningshandlingen. Det kommer att framgå att om nybildade fastigheter ska ha möjlighet till parkering inom Havsörnen GA:1 förutsätter detta att anläggningsbeslutet omprövas.

MILJÖ- & BYGGNADSNÄMNDEN

Naturmiljö

En övergångszon till de höga naturvärden som finns väster om planområdet bör säkras genom att beteckningen NATUR införs i planområdets nordvästligaste del. Detta enligt intentionerna i gällande planprogram (programillustration på sid. 19).

Bebyggelse

Miljö- och byggnadsförvaltningen bedömer förslaget och val av plats som lämpligt och genomarbetat. Området har redan idag en bra infrastruktur med utbyggda cykel- och vägnät samt närhet till skola, förskola, sjukhus, centrum och friluftsliv.

För att skapa en trygg och fungerande bostads- och livsmiljö inom området är det viktigt att biltrafik i större utsträckning separeras från gång- och cykelstråk samt vistelseytor.

Den föreslagna byggrätten om 35 % kan behöva ses över om det finns behov av ytterligare byggrätter för tex. cykelförråd, sophus och garage. Placeringen regleras då i planen med områden som tillåter gemensamma anläggningar men inte bostad.

Gestaltning

Miljö- och byggnadsförvaltningen delar uppfattningen om att utformningen inte behöver styras i detalj för området, men de referens objekt som presenteras tolkar vi som innehållande två huvudspår - ett som anpassar sig till befintlig bebyggelse söder om planområdet och en linje som anknyter mer till miljöfrågan, naturen och ett modernt formspråk. Vi skulle gärna se att den senare linjen förstärks ytterligare, genom goda exempel där miljöfrågan, anknytning till naturen, genuina material och visionen om hantverkets centrum blir vägledande för byggnation i området.

Kommentarer

Beteckningen NATUR införs inom ett område nordväst om föreslagen kvartersmark enligt nämndens önskemål. Läget överens-

stämmer ej exakt med illustrationen men det avgränsande syftet uppfylles ändock.

Eftersom placeringen av byggnadskroppar inom byggrätten önskas vara relativt fri så justeras istället största byggnadsarea från 35% till 40% vilket torde räcka för samtliga nödvändiga komplementbyggnad.

Stadsplaneavdelningen delar nämndens åsikt om att det vore spännande om hantverkets centrum får bli vägledande för byggnation inom området. Den politiska inriktningen är dock att inte lägga fokus på ytterligare formuleringar kring utformning i planbeskrivningen i dagsläget. I samband med kommunens sälj- och marknadsförningsarbete av området kan frågan ytterligare betonas.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

Räddningstjänstens behov av framkomlighet för utryckningsfordon och behov av släckvatten från brandposter är inskrivet i planen.

I sammanhanget noteras dock att för nödutrymning med räddningstjänstens stegutrustning i form av höjdfordon kan framkomlighetskravet även komma att innebära inrättandet av s.k. räddningsvägar som medger uppställning av höjdfordon. Frågan ska särskilt beaktas i kommande bygglovsprövning.

För planerad bebyggelse tillämpas konventionellt brandpostsystem.

Kommentarer

Information om räddningstjänstens behov av att eventuellt inrätta s.k. räddningsvägar som medger uppställning av höjdfordon införes i planbeskrivningen.

AVFALLSHANTERING ÖSTRA SKARABORG

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

För genomförande av soptömning ska vägen till hämtningsplatsen ha en fri höjd på minst 3,65 meter, ha en fri bredd på minst 3 meter samt ha en bärlast 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.

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

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

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

Kommentarer

Inför granskning säkerställs det att samtlig information i AÖS yttrande framgår av planbeskrivningen, ihop med en hänvisning till att detta ska beaktas särskilt vid bygglovsprövning.

TELIASONERA SKANOVA ACCESS

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av rubricerat ärende och låter meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.

På bifogad lägeskarta är Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område markerade. Den med svart inringade anläggningen är ej i bruk och kan raseras i samband med exploatering.

För digitala kartor samt utsättning, hänvisas till www.ledningskollen.se.

Kommentarer

Noteras.

BRF MARIEHOLM (HSB)

Bostadsrättsföreningen Marieholm tecknar samråd på remitterad detaljplan för Sandvikshus - en, Mariestad centralort. Såväl valt område som bebyggelsestyp är lämpliga och skapar goda förutsättningar för utvecklingen av Mariestad som en attraktiv bo-stad, som i sig ger möjligheter till fortsatt tillväxt. Föreningen har granskat föreliggande remissunderlag och har några detaljsynpunkter (se nedan) men bedömer att det utgör ett bra underlag för beslut.

Detaljsynpunkter

Siffrorna nedan hänvisar till resp. sida i Planbeskrivningen

- s. 6 "Tekniska frågor", bra, en av föreningens hjärtefrågor!
- s. 8 "planreserv", ja men bör utnyttjas "under denna kungens regering". "Lockerudsskogen". Har vid dagliga promenader i området sedan 2001 inte observerat någon fritidsaktivitet i berörd terräng mellan Lockerudsvägen och sjukhuset.
- s. 8 o 9. Saknar redovisning av och koppling till "trätoområde" Västra Ekudden. Redan nu finns en koppling till Biosfärsområdet i den markerade stigen.
- s. 11 "separerad gång och cykelbana" - endast i östlig riktning.
- s. 13 "Kommunikationer, Biltrafik" - sid 6!
- s.15 "Service". Positivt för vår brf. Barn kan gå till skolan från för- till gymnasieskolan.
- s. 16 "Kartering". Saknar föreslagen cirkulationsplats.
- s. 19 – 26 "Planförslag". Genomgående mycket bra.

Saknar kopplingen till "trätoområde" Västra Ekudden i bild på sid 22, Aspö EkoLogi är favoritförslaget, utemiljön viktig och el och värme påverkas naturligtvis av valt bostadshusprojekt.

"Äldreboende"

I den boendeutveckling som pågår i Mariestad, bör ökad uppmärksamhet ägnas åt frågor som berör äldres boende, inte bara som "+ 55" eller omsorgsboende utan även eget boende, helst åldersblandat, i anpassade utom – och inomhusmiljöer. Såväl fysiska som psykiska, i det senare framför allt runt begreppet "trygghet". I Sandvikshuset skulle kunna skapas ett utmärkt exempel på framsynt boende för äldre med egen kapacitet. Närheten till välordnat strövområde, bad, golfbana och möjlighet till egen odling skapar goda möjligheter till efter ålder anpassad fysisk aktivitet samtidigt som närheten till Närhälsan och sjukhuset, samordnat med kommunens omsorg, ger en trygghetskänsla. I detaljarbetet runt gestaltningen och i underlag för entreprenörer kan kanske dessa idéer tas upp runt något/ra av husen.

HSB intresse

Inför arbetet med remissvaret har föreningen tagit kontakt med HSB NV Götaland för att uppmärksamma dem på pågående arbete med Sandvikshuset. HSB NV Götaland anger att de avser att göra en marknadsanalys av de ekonomiska förutsättningarna för ett ev. engagemang i nybyggnationer i Mariestad.

Kommentarer

Detaljsynpunkter ses över i granskningshandlingen. I övrigt önskar kommunen gärna uppmuntra HSB till ett eventuellt engagemang i nybyggnationer i Mariestad. Kommunen har liknande tankar som Brf Marieholm kring boende för äldre i området.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Hyresgästföreningen uppskattar mycket att det planeras för nya hyresrätter i Mariestad, ty bostadsbristen i Sverige är stor. Men då man bygger i dagens läge så blir det ofta mycket dyra lägenheter. Hyresgästföreningens målsättning är att en rimlig hyra är max 25 % av disponibel inkomst, detta för att hyresgästen skall kunna ha ett bra liv. Vidare anser Hyresgästföreningen att en tvåa på cirka 50 kvadratmeter är en acceptabel bostad för ett singelhushåll.

Således, kan det med de markförhållande m.m. som råder byggas lägenheter som passar in i de målsättningar och krav Hyresgästföreningen har.

Hyresgästföreningen är en förening som har över en halv miljon medlemmar i Sverige, så vi vet vad vi talar om.

Kommentarer

Noteras.

LENNART KALÉN

Jag kan inte finna någon skrivning om behov av markhöjning, vilket innebär att boende i bottenvåningen i huset längst väster ut hamnar under närliggande Lockerudsvägen, vilket verkar obehagligt.

Det skulle väl vara trevligt och förmodligen även lönsamt att lägga till några våningar på husen.

Kommentarer

Att det finns våningsplan som befinner sig på en lägre nivå än Lockerudsvägen är i sig inte något problem, under förutsättning att byggnader och omgivande miljö anpassas utifrån den förutsättningen. Det kan handla om att garage eller förråd placeras på markplan, att lägenheter vänds bort från vägen, att avleda vatten samt eventuella skyddsåtgärder.

Risakanalysen visar dock att det inte föreligger någon risk för att olycka en olycka på Lockerudsvägen skulle drabba byggnader inom planområdet. Det minsta möjliga avståndet mellan byggnadsfasad och väggkant ligger på cirka 25 meter. Det är dock troligt att det i så fall rör sig om garagebyggnader, och att bostadsfasad placeras på ytterligare avstånd från väg. Exakt utformning av byggnader samt omgivande miljö kommer att redovisas i samband med bygglövsprövning.

STADSPLANEAVDELNINGEN

Maria Nilsson

Planarkitekt