



Detaljplan för
Sandvikshusen, Mariestads centralort

Upprättad av Stadsplaneavdelningen i april 2017

Inledning

Planförslaget har varit föremål för granskning under tiden 8 februari till den 10 mars år 2017. Underrättelse har skickats ut till närboende och ett flertal olika remissinstanser. Granskningen har kungjorts i Mariestadstidningen och på kommunens hemsida där samtliga handlingar har funnits tillgängliga. Handlingarna har även varit utställda i stadshusets entréhall.

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

Sammanfattning

Följande ändringar har skett i planhandlingarna inför granskning:

- *Felskrivning gällande största byggnadsarea justeras inför antagande.*
- *Det senare huvudspåret gällande gestaltning förstärks ytterligare genom goda exempel på byggnadsprojekt där hållbar utveckling står i fokus.*
- *Vilket dagvatten som ska renas förtydligas i planhandlingarna.*
- *Bilden på sidan 20 justeras enligt önskemål från Tnau.*
- *De förtydliganden som Lantmäteriet efterfrågar i planbeskrivningen justeras inför antagande.*

Inkomna yttranden

LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

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

Synpunkter på granskningshandlingarna

Länsstyrelsens synpunkter har beaktats.

Kommentarer

Noteras.

TRAFIKVERKET

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

Kommentarer

Noteras.

LANTMÄTERIET

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsrättsliga åtgärder

På sid. 6 i planbeskrivningen under rubriken Huvudmannaskap bör "Gemensamhetsförening" bytas ut mot "blivande samfällighetsförening".

På sid. 26 i planbeskrivningen nämns att om nybildade fastigheter ska ha möjlighet till parkering inom Havsörnen GA:1 förutsätter det att befintligt anläggningsbeslut omprövas i en ny lantmäteriförrättning. Detta kan med fördel även nämnas under avsnittet Genomförande.

Det kan tydliggöras ytterligare vilka fastighetsrättsliga åtgärder som kan komma att bli aktuella vid genomförandet av detaljplanen samt vad detta innebär för den enskilde fastighetsägaren.

För att bilda nya fastigheter kommer först en fastighetsreglering mellan Havsörnen 2 och Marieholm 10:1 vara nödvändig för att därefter kunna avstycka lämpliga fastigheter för bostads- och/eller centrumändamål.

Gemensamhetsanläggningar för olika ändamål torde komma att inrättas. Det kan beskrivas ytterligare vad en gemensamhetsanläggning är och vad det innebär för en fastighet att ingå i en sådan.

Det kan även tydliggöras under det fastighetsrättsliga avsnittet att det kan bli aktuellt att bilda ledningsrätt inom u-området för vatten- och avloppsledning samt hur detta går till, vad det innebär samt vem som bekostar detta.

Kommentarer

De förtydliganden som Lantmäteriet efterfrågar i planbeskrivningen justeras inför antagande.

MILJÖ- & BYGGNADSNÄMNDEN

Verksamhet miljö och bygg har följande synpunkter:

Trafikbuller

Gällande förordning 2015:2016 om trafikbuller vid bostadsbyggnader måste tillämpas vid nybyggnation. Regler finns för såväl bostäder som för tillhörande uteplatser. Enligt Boverkets vägledande riktlinjer ska det i planskedet framställas vad som krävs för att uppnå en god ljudmiljö, d.v.s. hur planen behöver utformas för att tillgodogöra förordningens bullerriktvärden, och utifrån detta anges planbestämmelser. I riktlinjerna finns det även beskrivet hur bullerberäkningar ska utföras.

I den nu aktuella planen behöver därför redovisning av beräknade bullervärden samt utformning av planbestämmelser anpassas efter Boverkets riktlinjer. Annars skjuts bullerfrågan till lovgivningen, vilket kan orsaka onödiga problem med tolkningar med mera.

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 frilivsliv.

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 vistelsezoner.

E140 – största byggnadsarea är 35% av fastighetsarea, felskrivning.

Gestaltning

Miljö- och byggnadsförvaltningen delar uppfattningen om att utformningen inte behöver styras i detalj för området, men de referensobjekten 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 den senare linjen förstärkas ytterligare, genom goda exempel där miljöfrågan, anknytning till naturen, genuina material och visionen om hantverkets centrum blir vägledande för byggnation i området.

Kommentarer

Stadsplaneavdelningen har 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. Eftersom detaljplanen är så öppen är det omöjligt att exakt ange vilka typer av åtgärder som krävs, därför är bestämmelserna generellt hållna.

Biltrafik ska separeras från gång- och cykeltrafik samt vistelsezoner vilket framgår av planbeskrivningen.

Felskrivning gällande största byggnadsarea justeras inför antagande.

Det senare huvudspåret gällande gestaltning förstärks ytterligare genom goda exempel på byggnadsprojekt där hållbar utveckling står i fokus.

TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT (TNAU)

Tekniska nämndens arbetsutskott yttrar sig enligt nedanstående:

På plankartan står det att dagvatten ska renas inom respektive fastighet före anslutning till kommunens nät. Det bör specificeras vilket vatten som ska renas. Kommunen kräver normalt sett inte rening av dagvatten från bostadsfastigheter utan enbart om det finns särskilda skäl så som stora parkeringar eller annat skäl till att dagvattnet riskerar att bli förorenat. Dagvatten från tak och andra ytor som inte riskerar att förorena dagvattnet behöver inte renas.

På bild på sida 20 i planbeskrivningen är en carport placerad över kommunens ledningar. På plankartan är området skyddat med prickmark och u-område.

Endast en in/utfart till området bör eftersträvas/får endast anordnas då denna korsar en välanvänd gång- och cykelbana.

Kommentarer

Vilket dagvatten som ska renas förtydligas i planhandlingarna.

Bilden på sidan 20 är programskissen från tidigare skede. Men för att undvika missförstånd justeras detta inför antagande.

BRF MARIEHOLM (HSB)

Bostadsrättsföreningen Marieholm tecknar samråd på nu remitterad detaljplan för Sandvikshusen, Mariestads centralort. Detaljplanen bedöms vara väl utformad med god dokumentation och har tagit många efter hand i planprocessen anförda synpunkter ad notam. Brf Marieholm vidhåller sin uppfattning att av de i "Gestaltungsprinciper" redovisade flerbostadsprojekten är Aspö Ekologi att föredra. Föreningen noterar också att kommunen förbehåller sig rätten att i kommande Det marköverlåtelseavtal ställa ytterligare krav på byggnaders utformning och placering.

Föreningens bearbetning av HSB Nordvästra Götaland för ett utökat engagemang i Mariestad fortsätter.

Kommentarer

Noteras.

STADSPLANEAVDELNINGEN

Maria Nilsson
Planarkitekt