Mariestads kommun

Granskningsutlåtande

Detaljplan för del av Marieholm 10:1 m.fl., vid Kolarbacksvägen/ Lockerudsvägen, Mariestad, Mariestads kommun

Mariestads kommun

Innehåll

Inledning **4**

Inkomna yttranden och kommunens bemötande **4**

Länsstyrelsen i Västra Götalands län **4**

Kommunens bemötande 5

Miljö- och byggnadsnämnden **6**

Kommunens bemötande 7

Räddningstjänsten Skaraborg **7**

Kommunens bemötande 7

Teknisk nämnd **8**

Kommunens bemötande 10

Västra Götalandsregionen **11**

Kommunens bemötande 11

Västtrafik **12**

Kommunens bemötande 12

Avfall och återvinning Skaraborg **12**

Kommunens bemötande 13

Lantmäteriet **13**

Kommunens bemötande 13

Postnord **13**

Kommunens bemötande 14

Inledning

Förslag till detaljplan för del av Marieholm 10:1 m.fl., vid Kolarbacksvägen/Lockerudsvägen, Mariestad, Mariestads kommun har varit föremål för samråd under perioden 16 januari 2026 till 27 februari 2026. Planförslaget var föremål för granskning under perioden 11 mars 2026 och den 13 april 2026. De synpunkter som kommit in under granskningstiden samt kommunens ställningstagande till förändring av planförslaget med anledning av synpunkterna redovisas i detta granskningsutlåtande. Av granskningsutlåtandet framgår vilka synpunkter som tillgodosetts samt vilka kommunen inte kunnat beakta och skälen till detta.

Inkomna yttranden och kommunens bemötande

Länsstyrelsen i Västra Götalands län

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

Motiv för bedömningen

Detta yttrande lämnas med stöd av 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Enligt 5 kap. 22 § PBL ska det av yttrandet framgå om förslaget innebär strida mot någon av de fem ingripandegrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Däremot befaras att:

- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Miljökvalitetsnorm för vatten

Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spillvatten och dagvatten. Dagvattenanläggningar bör därför i första hand ligga på allmän platsmark enligt Länsstyrelsen. Kommunen anger att avtal kommer att säkerställa att dagvattenanläggningar genomförs på kvartersmark. Det är dock viktigt att kommunen även säkerställer att anläggningar på kvartersmark underhålls för att de ska rena och fördröja så som avses över tid.

En kompletterande dagvattenutredning har tagits fram av kommunen. Kommunen behöver till antagandet förtydliga att föroreningsbelastningen, på recipienten, ut från planområdet är den samma som redovisas i de beräkningar som gjordes i dagvatten- och skyfallsutredning, daterad 2024-11-15.

Risk för översvämning i samband med skyfall

Kommunen har infört villkor för startbesked vilket är bra. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att planbestämmelsen är formulerad på ett felaktigt sätt. Då kommunen valt att reglera redovisningen, och inte åtgärden, skjuts genomförandet av åtgärden på framtiden. Kommunen behöver därför säkerställa frågorna på ett godtagbart sätt.

Vad gäller frågan om framkomlighet vid skyfall skriver kommunen i samrådsredogörelsen att kommunen inte kan *”säkerställa samma nivå av framkomlighet för boende och hemtjänst fram till bostädernas entréer, som för räddningstjänsten på gator, under plötslig översvämning”*. Länsstyrelsens skyfallsrekommendationer såväl som Boverket i sin tillsynsvägledning är dock tydliga med att framkomlighet till bostäder är nödvändigt och behöver säkerställas. Kommunen behöver således beskriva hur framkomligheten påverkas för boende vid översvämning och hur eventuella åtgärder säkerställs.

Kommunens bemötande

Miljökvalitetsnorm för vatten

Dagvattenutredningen visar att miljökvalitetsnormerna för dagvatten kan följas med föreslagna reningsanläggningar på kvartersmark. En kompletterande dagvattenutredning togs fram till granskningen. Den visar att det inte finns möjlighet till en större dagvattenfördröjning i närområdet som samtidigt kan omhänderta rening i närområdet.

Anläggningarna inom kvartersmark behöver utföras för att fördröja fastighetens dagvattenmängd varav det är ekonomiskt fördelaktigt att reningen utförs samtidigt i dessa anläggningar. Kommunen bedömer att det i detta fall är mest lämpligt att

fastighetsägaren ansvarar för rening av fastighetens dagvatten innan utsläpp sker vid förbindelsepunkt och att fastighetsägaren blir huvudman för anläggningarna.

Genomförandet av anläggningarna säkras genom avtal och säkerställande av erforderlig yta i plankartan. Tekniska lösningar med drifts- och underhållsplan säkerställs genom avtal och följs upp av Mark- och exploateringsenheten innan bygglov.

Kommunen har i dagsläget inte möjlighet till tillsyn av reningsanläggningar på kvartersmark över tid. Trots detta så bedömer kommunen att placering av fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark är lämplig för de förhållanden som råder för den här detaljplanen.

Sammantaget bedömer kommunen att planen även med placeringen av dagvattenrening på kvartersmark följer miljökvalitetsnormerna för ytvatten.

Den kompletterande dagvattenutredningen avser enbart kapaciteten i det kommunala dagvattennätet och medför ingen förändring av den föroreningsbelastning till recipient som redovisats tidigare. Föroreningsbelastning, rening och fördröjning från planområdet behandlas fortsatt i dagvatten- och skyfallsutredningen daterad 2026-08-19, vilken ligger till grund för planförslagets bedömningar. Detta har förtydligats i planbeskrivningen.

Risk för översvämning i samband med skyfall

Planbestämmelserna avseende villkor för startbesked kommer att justeras så att nödvändiga skyddsåtgärder för hantering av översvämning vid skyfall, ska vara genomförda innan startbesked ges. Kommunen bedömer därmed att frågan säkerställs på ett tillfredsställande sätt i detaljplanen.

Dagvatten- och skyfallsutredningen har kompletterats med en redovisning av skyfallsvägar efter planens genomförande. Denna visar att bostädernas entréer blir tillgängliga vid skyfall och att vattenflöden inte blockerar framkomligheten. Kommunen bedömer därmed att framkomligheten för boende och räddningstjänst säkerställs på ett tillfredsställande sätt inom detaljplanen.

Miljö- och byggnadsnämnden

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att lämna följande synpunkter:

Nämnden konstaterar att dagvattenhantering är tänkt att ske på kvartersmark och att fastighetsägaren därmed blir huvudman för anläggningarna. Dagvattnet ska sedan släppas till kommunens dagvattennät.

Det bör därför införas planbestämmelser för fördröjning av dagvatten, likt vad som föreslås för hantering av skyfall, för att säkerställa funktionen för dagvattenhanteringen.

Det bör vidare införas en planbestämmelse om arealen grönyta, likt vad som sägs för parkeringsytorna i bestämmelsen n3, alternativt en planbestämmelse som reglerar arealen genomsläpplig mark även ska införas för innergårdarna. Detta motiveras av att föreslagen dagvatten- och skyfallshantering är dimensionerad utifrån en viss andel grönyta.

En sådan reglering bidrar även till att genomföra den ambition rörande grönstruktur som finns i planförslaget.

Kommunens bemötande

Behovet av fördröjning av dagvatten säkerställs genom föreslagna planbestämmelser och genom avtal. Detaljplanen bedöms därmed ge tillräckliga förutsättningar för att uppnå avsedd fördröjning och rening av dagvatten. Kommunen gör bedömningen att ytterligare reglering av andel grönyta eller genomsläpplig mark i detaljplanen inte är nödvändig.

Räddningstjänsten Skaraborg

Räddningstjänsten avger följande yttrande i aktuellt ärende:

I planbeskrivningen anges att träd norr om Lockerudsvägen ska bevaras och även i illustration för uppställningsplatser för stegbil och bärbara stegar finns träd markerade. Träd och annan vegetation som bevaras i området riskerar att hindra räddningstjänstens stegbil eller bärbara stegar vid en utrymningssituation. Det behöver säkerställas att åtkomst för räddningstjänstsassisterad utrymning från lägenheterna kan säkerställas. Förutsättningar för att använda Räddningstjänsten Skaraborgs stegutrustning för utrymning från lägenheter finns angivna i räddningstjänstens handlingsprogram samt räddningstjänstens vägledning Utrymning med räddningstjänstens stegutrustning - Räddningstjänsten Skaraborg.

Kommunens bemötande

Kommunen noterar Räddningstjänstens synpunkter avseende vegetationens påverkan på åtkomst för räddningstjänstens stegutrustning. De träd som avses bevaras längs Lockerudsvägens västra sida, utmed den norrgående delen av vägen, bedöms inte inkräkta på räddningstjänstens uppställningsytor för stegutrustning. I den fortsatta projekteringen och vid bygglovsprövning kommer Räddningstjänsten Skaraborgs rekommendationer avseende uppställningsplatser och friutrymmen för stegutrustning att beaktas så att erforderlig åtkomst för räddningstjänstens insatser säkerställs. Illustrationen för uppställningsplatser för stegbil och bärbara stegar har förtydligats i planbeskrivningen.

Teknisk nämnd
VA

Plankarta

u1- Det är positivt att ett u-område har redovisats i plankartan för allmänna VA-ledningar. Det vore fördelaktigt om bestämmelsen förtydligas så att markreservatet anges omfatta 8 meter räknat från ledningens mittlinje.

f8 – Det vore önskvärt att bestämmelsen begränsas till att gälla prickmark som inte utgörs av u-område för allmänna VA-ledningar.

Planbeskrivning

Vattenskydd

Det ses positivt på att information om skyddsåtgärder under bygg-och etableringstiden beskrivs i planbeskrivningen under miljökvalitetsnormer.

I planbeskrivningen redovisas flera viktiga vattenrelaterade förutsättningar, bland annat dagvattenhantering och hydrologiska förhållanden. För tydlighetens skull och för att säkerställa att planens förutsättningar och konsekvenser blir fullständigt belysta, bör information om ett kommande vattenskyddsområde införlivas i planhandlingarna.

En sådan komplettering skulle underlätta bedömningen av eventuella krav och restriktioner kopplade till vattenverksamhet, dagvattenhantering samt risker för påverkan på yt- och grundvatten i det fortsatta planarbetet. Detta kan exempelvis beskrivas med följande skrivning, som ett komplement: kommun har påbörjat arbete med att skydda ytvattnet där Mariestad tar sitt råvatten för produktion av dricksvatten. Berört område kommer hamna inom ett framtida vattenskyddsområde och sannolikt inom en primär skyddszon. Beräkningar har genomförts som visar att en förorening inom denna zon, med vindgenererad ström, snabbt kan sprida sig över Mariestadssjöns yta och därmed nå råvattenintaget.

Med anledning av detta måste åtgärder som genomförs ske med stor försiktighet så att de inte riskerar att påverka Mariestadssjöns vatten negativt. Detta rör främst gräv- och schaktarbeten med lakvatten, spill och läckage från maskiner med mera under byggtiden. Åtgärder bör vidtas proaktivt för att förhindra att föroreningar uppkommer och kan spridas.

Dagvatten

Efter samråd har en kompletterande dagvattenutredning genomförts, vilken redovisar flera möjliga lösningar för avledning av dagvatten från planområdet via den allmänna dagvattenanläggningen. Vilken åtgärd som blir aktuell avses beslutas i samband med genomförandet av planen.

Mot bakgrund av att den kompletterande dagvattenutredningen visar att befintligt kommunalt dagvattennät saknar tillräcklig kapacitet och att åtgärder bedöms behövas i form av uppdimensionering eller anläggande av ny dagvattenledning bör detta tydligare framgå under avsnittet Ekonomiska frågor/ekonomiska konsekvenser. Det bör där anges att VA-huvudmannen kommer att behöva genomföra större investeringar i dagvattennätet i samband med planens genomförande, och att detta kan innebära ökade kostnader för VA-kollektivet.

Ledningsnät

I planbeskrivningen nämns ledningsrätter på flera ställen. Det är oklart om det är huvudvattenledningen som är öster i planområdet och distributionsledningen norr i planområdet som detta avser. Ledningarna måste säkras med ledningsrätt med minst 8 meter från ledningens mitt på var sida. Ledningsrätten behöver finnas innan försäljning av mark sker och innan arbete påbörjas och ska inte bekostas av VA-huvudmannen. Det vore önskvärt om planbeskrivningen kan förtydliga vilken ledning som avses.

Planbeskrivning, teknisk försörjning sid 55:

I planbeskrivningen står att simulering av spillvattennätet ska genomföras. Detta är nu gjort och området kan kopplas på spillvattenledning söder om planområdet. Texten i planbeskrivningen bör uppdateras med denna information.

Planbeskrivningen kan med fördel kompletteras med information om att det vattentryck VA-huvudmannen har i det allmänna dricksvattennätet kommer inte räcka till om det byggs väldigt höga byggnader. Då behöver fastigheten själv installera en enskild tryckstegring. Ifall egen tryckstegring kommer till behöver VA-huvudmannen vara med i projekteringen för att se ifall reservoarvolym på fastigheten behövs.

Det bör understrykas att VA-huvudmannens ansvar för förmedlande av förbindelsepunkt inte är bundet till detaljplanens genomförande utan är en skyldighet i enlighet med Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster. Denna skyldighet bör beaktas vid eventuell framtida fastighetsbildning.

Kommunens bemötande

Plankarta

u_1

Avseende redovisning av u-område och ledningsrätter. Ledningsrätternas utbredning är fastställd och redovisad i plankartan utifrån inmätta befintliga ledningar och bedöms ge tillräckligt utrymme för aktuella ändamål samt för drift och underhåll.

f_8

Den angivna frihöjden om 4,7 meter bedöms vara tillräcklig för att säkerställa erforderlig tillgänglighet för drift, underhåll och eventuella framtida åtgärder av underliggande ledningar. I antagandehandlingen möjliggörs fortsatt balkong med minsta tillåtna fria höjd mellan färdig mark och undersida balkong 4,7 meter över prickmark som utgörs av u-område. Kravet på minsta fri höjd om 4,7 meter har utökats till att gälla alla byggrätter som ligger intill ledningsrätten.

Planbeskrivning – Vattenskydd

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av kommunens pågående arbete med vattenskyddsområden som planområdet eventuellt kan bli beläget inom.

Dagvatten

Till antagandeskedet har det i planbeskrivningen förtydligats under rubriken Ekonomiska konsekvenser att investeringar i dagvattennätet i samband med planens genomförande kan innebära ökade kostnader för VA-kollektivet.

Ledningsnät

Kommunen har förtydligat i planbeskrivningen ledningsrätterna som avser allmänna VA-ledningar. För huvudledningen tillämpas ett större markreservat, medan distributionsledningar bedöms kunna säkerställas inom ett smalare utrymme. Kommunen bedömer att föreslagen reglering är tillräcklig för att säkerställa de allmänna VA-ledningarnas funktion.

Planbeskrivningen har förtydligats med vilka ledningsrätter som avser allmänna VA-ledningar. För huvudledningen regleras markreservat 8 meter på vardera sida från ledningens mitt, medan distributionsledningar bedöms i detta fall kunna säkerställas med markreservat 6 meter på vardera sida från ledningens mitt. Kommunen bedömer att föreslagen reglering är tillräcklig för att säkerställa de allmänna VA-ledningarnas funktion.

Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning att simulering av spillvattennätet har genomförts samt att anslutning kan ske till spillvattenledning söder om planområdet.

Planbeskrivningen har kompletterats med information avseende vattentryck i det allmänna dricksvattennätet vid uppförande av höga byggnader. I planbeskrivningen förtydligas att fastigheter vid behov kan behöva anordna egen tryckstegring samt att VA-huvudmannen ska involveras i projekteringen för att bedöma eventuellt behov av reservoarvolym på fastigheten.

Synpunkten att VA-huvudmannens förmedlande av förbindelsepunkt är en skyldighet enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster noteras och kommer att beaktas vid framtida fastighetsbildning.

Västra Götalandsregionen

I Planbeskrivningen under rubrik Lokal service, återfinns en ritning där området norr om sjukhuset betecknas ”DP Västra Ekudden”. Detta område ska inte ingå i detaljplanen, eftersom det utgör en del av sjukhusets mark och inte har behandlats eller diskuterats inom ramen för arbetet med den aktuella detaljplanen.

I Planbeskrivningen under rubrik organisatoriska frågor, Avtal mellan kommunen och fastighetsägaren till Havsörnen 1 samt andelsägarna i Havsörnen GA:1 ska tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera antingen avtalsservitut för in- och utfart över Havsörnen 1 och Havsörnen GA:1 alternativt inträde för ny fastighet i gemensamhetsanläggningen Havsörnen GA:1. Enligt vår kännedom har något sådant avtal ännu inte upprättats eller undertecknats.

I planbeskrivningen, under rubrik Riksintressen, totalförsvar, omnämns inte sjukhuset som en del av totalförsvaret. Sjukhuset utgör dock en samhällsviktig funktion och bör därför redovisas i detta avsnitt. Även om sjukhuset omnämns under rubriken Verksamhetsbuller saknas motsvarande tydlighet under avsnittet om riksintressen, vilket riskerar att ge en ofullständig bild av sjukhusets betydelse i en totalförsvarskontext.

Mot bakgrund av sjukhusets roll för krisberedskap och totalförsvarets civila del anser vi att detta bör korrigeras i planbeskrivningen. Sjukhuset bör uttryckligen anges som en samhällsviktig funktion med relevans för totalförsvarets intressen.

Kommunens bemötande

Kommunen förtydligar i planbeskrivningen att DP Västra Ekudden inte ingår i den aktuella detaljplanen.

Havsörnen GA:1 omprövas för att ny fastighet ska inträda i Havsörnen GA:1. Området är beläget utanför planområdet. Parterna är överens att denna hantering görs i samband med förrättningen för bildande av bostadsfastigheterna.

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om att sjukhuset utgör en del av det civila försvaret och är en samhällsviktig funktion.

Västtrafik

Västtrafik har tagit del av granskningshandlingen för det förslag till detaljplan som Mariestads kommun har upprättat för del av Marieholm 10:1 m.fl. vid Kolarbacksvägen, Lockerudsvägen. Mariestads kommuns diarienummer KS 2023/578.

Kommunen har tagit hänsyn till våra tidigare synpunkter och justerat texten i planbeskrivningen.

Vi vill bara än en gång poängtera att linjenätet och körvägarna kan förändras i takt med att Mariestad växer och behoven förändras. Med tanke på att både Kriminalvården och bostadsområden växer och exploateras så kan det ske förändringar i närområdet, även om vi i dagsläget inte ser att detta skulle beröra planområdet. Men för att eventuella förändringar ska kunna ske så är det viktigt att det även i detaljplaner finns utrymme för eventuella förändrade behov av hur gaturummet disponeras.

Kommunens bemötande

Kommunen noterar Västtrafiks synpunkter avseende framtida förändringar i kollektivtrafikens behov. Detaljplanen har utformats med tillräckligt utrymme för att möjliggöra anpassningar av gaturummets disposition vid eventuellt förändrade behov.

Avfall och återvinning Skaraborg

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

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

Miljöhus, uppställningsplats för behållare eller liknande bör placeras inom 6m till sopbilens angöringsplats för att undvika eventuella dragvägar, vid överstigande av 6m tillkommer drag-tillägg enligt aktuella årets avfallstaxa.

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. Renhållningsordning Från och med år 2027 blir det förutom hämtning av rest- och matavfall obligatorisk fastighetsnära hämtning även av förpackningar. Tidsplan för införande av obligatorisk fastig-hetsnära insamling för dem olika kommunerna i Skaraborg finner ni på vår hemsida med start från september 2025. 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.

(detaljer till just detta ärende)

Kommunens bemötande

Kommunen har noterat yttrandet. Regler och föreskrifter uppfylls i samband med ansökan om bygglov på platsen.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-02-25) har följande noterats:

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella planhandlingarna.

Kommunens bemötande

Kommunen har noterat yttrandet.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens bemötande

Kommunen har noterat yttrandet. Kommunen bedömer att det är lämpligt att be PostNord om råd i samband med bygglov.