Mariestads kommun

Samrådshandling
Juni 2026

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Fågelö 4:13, Torsö, Mariestads kommun



Detaljplan för del av Fågelö 4:13, Torsö, Mariestads kommun

Samrådshandling
Juni 2026

Planinformation

Diarienummer: 2026/431
Planuppdrag:2024-10-30, Ksau § 396
Lag: PBL (2010:900), SFS 2024:24
Antagande:
Laga kraft:
Arkiv-id:

Kontaktuppgifter

Mariestads kommun
Planenheten
Besöksadress: Stadshuset, Kyrkogatan 2
Telefon: 0501-75 50 00
E-post: info@mariestad.se

Innehåll

Detaljplanens syfte 7
Syfte 7
Beskrivning av detaljplanen 7
Beskrivning av planens huvuddrag 7
Omfattning och lokalisering 7
Markägarförhållanden 7
Principer och utgångspunkter 7
Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning 7
Vision och idé 7
Till planen tillhör följande planhandlingar: 8
Genomförandetid 8
Allmän plats 8
Huvudmannaskap 8
Naturmark 8
Gång- och cykeltrafik 8
Fordonstrafik 8
Tekniska anläggningar 8
Kvartersmark 9
Bebyggelse 9
Trafik/angöring 9
Parkering 9
Tillgänglighet 9
Räddningstjänst 9
Avfallshantering 9
Klimatanpassning 9
Befintligt 10
Ärendeinformation 10
Motiv till detaljplanens regleringar 10
Gränser 10
Användningsbestämmelser för allmän plats 10
LOKALGATA - lokalgata 10
NATUR - Naturmark 10
Användningsbestämmelser för kvartersmark 10

B - bostäder 10
E_1- transformatorstation 10
E_2 - avloppsreningsverk 11
Egenskapsbestämmelser för allmän plats 11
Fördröjning$_1$ 11
Bete$_1$ 11
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 11
e_1-e_5 - Nyttjandegraden begränsas till x tomter 11
e_6 - största byggnadsarea är 300 m2 per tomt 11
Prickmark - marken får inte förses med byggnad 11
p_1 – garage ska placeras minst sex meter från gata. 12
h_1 – högsta byggnadshöjd är angivet i meter 12
h_2 – högsta nockhöjd är angivet i meter 12
a_1 – strandskyddet är upphävt 12
Genomförandefrågor 12
Mark- och utrymmesförvärv 12
Fastighetsrättsliga frågor 12
Förändrad fastighetsindelning 12
Tekniska frågor 13
Tekniska åtgärder 13
Utbyggnad allmän plats 13
Utbyggnad vatten och avlopp 13
Ekonomiska frågor 13
Planekonomisk bedömning 13
Planavgift 14
Gemensamhetsanläggningar 14
Drift allmän plats 14
Drift vatten och avlopp 14
Gatukostnader 14
Organisatoriska frågor 14
Exploateringsavtal 14
Planeringsunderlag 14
Kommunala 14
Utredningar 14
Planeringsförutsättningar, överväganden och konsekvenser 15
Kommunala 15

LIS-plan 15
Planbesked 15
Översiktsplan 15
Regionala 15
Regionplan 15
Riksintressen 15
Rörligt friluftsliv 15
Turism 15
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 16
Skogsbruk 16
Oexploaterade områden 16
Ekologiskt särskilt känsliga områden 16
Miljökvalitetsnormer 16
Luft 16
Vatten 16
Buller 16
Miljö 17
Miljöbedömning 17
Strandskydd 17
Dagvatten 17
Natur 18
Naturvärden 18
Landskapsbild 19
Fysisk miljö och natur 19
Hälsa säkerhet 19
Risk för erosion 19
Risk för skred 19
Risk för ras 19
Geotekniska förhållanden 19
Hydrologiska förhållanden 19
Kulturmiljö 20
Fornlämningar 20
Service 20
Skola/förskola 20
Handel 20
Kollektivtrafik 20

Idrott och fritid 20
Sociala förutsättningar 20
Social hållbarhet 20
Stillhet och återhämtning 20
Gångorienterad struktur och långsamma stråk 20
Gemenskap och mötesplatser 21
Befintliga värden 21
Barn 21
Trafik 21
Illustrationer 22

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på Torsö, norr om Mariestad, i form av småhus för permanentboende. Bebyggelsen ska lokaliseras i anslutning till befintliga funktioner såsom bygdegård, camping och hamn, i enlighet med översiktsplanens inriktning för LIS-område 7C och med hänsyn till områdets landskapsbild och närhet till rekreations- och friluftsliv.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av planens huvuddrag

Omfattning och lokalisering

Planområdet omfattar ca 9 ha av fastigheten Mariestad Fågelö 4:13 och är beläget norr om Mariestad tätort på ön Torsö, ca 10 km norr om tätorten. Mariestad Fågelö 4:13 ägs av Prästlönetillgångarna i Skara stift. Planområdet består idag av uteslutande produktionsskog med blandskog. Inom området går ett motionsspår som utgår från bygdegården som ligger ca 200 meter öster om planområdet. Närmsta privatbostad är lokaliserad åt söder på ett avstånd om ca 250 meter. Området ansluter till väg 2974.



Markägarförhållanden

Fågelö 4:13 ägs av Skara Stift.

Principer och utgångspunkter

Överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning

Planen överensstämmer med gällande översiktsplan, Mariestad Översiktsplan 2030, som pekar ut området som utvecklingsområde lämpligt för permanentbostäder. Det aktuella planförslaget tar sin utgångspunkt i ÖP:ens riktlinjer för hur området kan utvecklas.

Vision och idé

Prästlönetillgångarna i Skara Stift har som intention att tillsammans med bygg- och industrikoncernen Derome samt byggentreprenören NOVAB att uppföra 41 bostäder i blandad småhusbebyggelse inom planområdet. Småhusbebyggelsen placeras vid en lokal högpunkt som möjliggör utsikt över Vänern samtidigt som bebyggelsen kan få eftermiddags- och kvällssol.

Området kommer att ha flera släpp med naturmark som kommer att förstärka känslan och kvalitéerna i läget som har stark landskapsanknytning.

Till planen tillhör följande planhandlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Övrigt

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (10 år) från det datum planen vunnit laga kraft.

Allmän plats

Huvudmannaskap
Enskilt huvudmannaskap för allmän plats.

Naturmark
Naturmarken kommer att hållas öppen för att möjliggöra ljusinsläpp och utsikt över Vänern. Dessa grönområden fyller även en viktig funktion för hantering av skyfall och anläggandet av svackdiken/fördröjningsmagasin. Anmälan gällande dagvattenlösningar ska ske till kommunens miljöfunktion innan utförande.

Gång- och cykeltrafik
Stigar/motionsspår som bland annat leder till busshållplatsen kommer att i delar ledas om och förstärkas så att hela området har en nära access till systemet och att den vidare tillgängligheten för allmänheten förstärks.

Fordonstrafik
Inom planområdet föreslås gator anläggas som kommer anpassas för alla typer av trafik för att anslutas mot väg 2974 (Torsövägen) vid befintlig utfart.

Tekniska anläggningar
Den planerade avloppsreningsanläggningen utgörs av ett prefabricerat minireningsverk dimensionerat för cirka 150 personekvivalenter (pe). Anläggningen är uppbyggd av ett flertal sammankopplade brunnar och processteg som tillsammans möjliggör mekanisk, biologisk och kemisk rening av spillvatten.
Minireningsverket är en kompakt, modulär anläggning som kombinerar mekanisk, biologisk och kemisk rening i flera steg. Systemet är tekniskt avancerat men standardiserat, och lämpar sig för mindre samhällen eller exploateringsområden där kommunalt avlopp saknas.

Vattenförsörjningen inom planområdet avses lösas genom enskild anläggning i form av borrad grundvattenbrunn. Lösningen omfattar etablering av en komplett dricksvattenanläggning med tillhörande installationer och provning.
Anläggningen utförs genom borrning av en bergborrad vattenbrunn. Brunnen förses med erforderligt foderrör för att säkerställa tätning genom jordlager och skydd mot ytligt förorenat vatten. I brunnen installeras en nedsänkt pump med tillhörande tryckledning, elkabel samt övriga nödvändiga komponenter för drift. Ett komplett pumppaket installeras och driftsätts i samband med färdigställandet.
Lösningen utgör en beprövad och vanligt förekommande metod för enskild vattenförsörjning,

där funktion och vattenkvalitet verifieras genom provpumpning och analys innan anläggningen tas i permanent drift.

Kvartersmark

Bebyggelse

Bostadsbebyggelsen får en högsta byggnadshöjd 6,0 meter med en nockhöjd om 8,0 meter i en del av planområde för att möjliggöra en tvåvåningbebyggelse samt där bedömningen är att en envåningsbebyggelse är lämpligare sätts den högsta byggnadshöjden till 3,5 meter med en nockhöjd om 5,5 meter.

Planområdet utgörs av naturmark. Bebyggelsen kommer att ligga frånd raget från vägen och kommer inte upplevas som dominerande från vägen. Ett större grönområde kommer att säkerställas mellan bebyggelse och väg som delvis kommer hållas öppet för att säkerställa utsiktsstråk.

Trafik/angöring

Planområdet angörs idag från väg 2974 till den lokalgata som den tillkommande bebyggelsen kommer att vara placerad utefter.

Parkering

Den föreslagna bebyggelsen kommer att lösa sitt genererade parkeringsbehov med parkering på tomt. Detta kommer då att generera ett parkeringstal på 2,0. Det vill säga två parkeringsplatser per tomt.

Tillgänglighet

Det finns goda möjligheter att lösa tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga. Parkering vid bostadshusen kan ske nära entréer och utformas med lutningar som inte utgör problem för rörelsehindrade.

Räddningstjänst

Planens genomförande ska beakta räddningstjänstens (Räddningstjänsten Östra Skaraborg) allmänna råd och riktlinjer. Planområdet befinner sig med en inställelsetid om 30 min från Mariestad.

Avfallshantering

Avfallshantering sker via utplacerade sopkärl på tomtmark i enlighet med avfallsföreskrifterna. Transportvägen till hämtningsplatsen kommer att 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 vändplats med diameter 18 meter samt en fri remsa på cirka 1,5 meter utanför vändytan.

Klimatanpassning

Området är högt placerat med omfattande områden inom de delar som är med föreslagen användning naturmark som är lämplig för hantering av dagvatten. Genom området finns flera släpp med grönstråk som kan bistå med fördröjningen av dagvatten.

Befintligt

I nära anslutning till området, ca 200-300 meter, finns både Bygdegården, campingen och småbåtshamnen. Bygdegården ägs och drivs av Torsö BIF som har en omfattande verksamhet med idrottsverksamhet, sociala tillställningar, gym och många andra arrangemang för både Torsöbor och tillresta som skapar en trivsam miljö.

Ärendeinformation

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om planuppdrag den 24-10-30, KSAU § 396

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen och befinner sig nu i samrådsskedet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Gränser

Planområdets avgränsning redovisas med planområdesgräns. Den anger den geografiska avgränsningen av detaljplanen. Gränsen är anpassad för att ge utrymme för tänkt bostadsexploatering samt för tekniska funktioner gällande vatten och avlopp samt boendemiljö kopplat till utsikt.

Användningsbestämmelser för allmän plats

LOKALGATA - lokalgata

Mark regleras som lokalgata för att säkerställa tillgång till ett ändamålsenligt vägnät som försörjer planområdets bostadsfastigheter. Regleringen syftar till att skapa god trafiksäkerhet, framkomlighet för boende, besökare och servicefordon samt möjlighet för räddningstjänst, sophämtning och driftfordon att nå området. Gatans utformning och omfattning är anpassad till den trafikmängd som den planerade bostadsbebyggelsen förväntas generera.

NATUR - Naturmark

Mark regleras som naturområde för att bevara områdets gröna karaktär och säkerställa tillräckliga ytor för natur-, rekreations- och dagvattenfunktioner. Området bidrar till en god boendemiljö, möjliggör lokalt omhändertagande av dagvatten och stärker områdets ekologiska värden. Regleringen säkerställer att marken inte tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar som kan försvåra områdets funktion som grönstruktur och dagvattenyta.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B - bostäder

Området regleras för bostadsändamål för att möjliggöra utveckling av småhusbebyggelse i en lantlig miljö. Regleringen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner och platsens förutsättningar. Användningen ger möjlighet till permanentboende samtidigt som hänsyn tas till omgivande landskapsbild och befintliga naturvärden.

E_1- transformatorstation

Bestämmelsen om teknisk anläggning för transformatorstation syftar till att säkerställa en robust och långsiktig elförsörjning för planområdet. Anläggningen behöver lokaliseras inom området för att möjliggöra anslutning av planerad bebyggelse och uppfylla elnätsägarens krav på drift och tillgänglighet.

E_2 - avloppsreningsverk
Mark reserveras för minireningsverk för att säkerställa områdets långsiktiga avloppshantering till en enskild lösning. Placeringen har valts med hänsyn till recipientförhållanden, skyddsavstånd och driftmässiga förutsättningar. Regleringen möjliggör en hållbar avloppslösning för planerad bebyggelse.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Fördröjning$_1$
Mark regleras som NATUR fördröjning för att säkerställa ytor för fördröjning och omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Regleringen syftar till att minska belastningen på nedströms liggande diken, vattendrag och anläggningar genom att skapa förutsättningar för tillfällig magasinering, infiltration och utjämning av dagvattenflöden. Området ska samtidigt bibehålla en naturlik karaktär och utgöra en del av planområdets grönstruktur dock med en skötsel för att möjliggöra en god utsikt. Regleringen säkerställer att marken inte tas i anspråk för bebyggelse eller andra åtgärder som kan försämra dess funktion för dagvattenhanteringen.

Bete$_1$
Mark regleras som NATUR bete för att bevara och utveckla områdets öppna landskapskaraktär genom beteshävd. Regleringen möjliggör att området kan användas för bete med djur som en del av naturvården och den långsiktiga skötseln av marken. Betet bidrar till att motverka igenväxning, upprätthålla biologiska värden och bevara områdets kultur- och landskapsmässiga kvaliteter. Regleringen säkerställer att marken även fortsättningsvis kan fungera som en sammanhängande grön yta utan att tas i anspråk för bebyggelse eller andra anläggningar som motverkar syftet med naturvården.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e_1-e_5 - Nyttjandegraden begränsas till x tomter
Antalet tomter som får bildas inom respektive kvarter regleras för att säkerställa den avsedda bebyggelsestrukturen och exploateringsgraden inom planområdet. Regleringen syftar till att skapa en sammanhållen bostadsmiljö med tomtstorlekar som är anpassade till platsens karaktär, landskapsbild och den tekniska försörjningens kapacitet. Bestämmelsen motverkar en framtida förtätning som skulle kunna medföra ökad belastning på vägar, VA-anläggningar och gemensamma funktioner.

e_6 - största byggnadsarea är 300 m2 per tomt
Bestämmelsen reglerar största byggnadsarea till 300 m^2 per tomt för att säkerställa att bebyggelsen anpassas till områdets avsedda karaktär och landskapsbild. Samtidigt skapar regleringen flexibilitet att över tid möta efterfrågan på olika boendeformer genom att möjliggöra såväl friliggande villor som radhus och kedjehus inom planområdet. Byggnadsarean bedöms ge förutsättningar för en varierad bostadsbebyggelse utan att områdets småskaliga karaktär och boendekvaliteter påverkas negativt.

Prickmark - marken får inte förses med byggnad
Prickmark regleras för att säkerställa erforderliga avstånd mellan bebyggelse och allmän platsmark samt för att bevara områdets öppna karaktär mot gaturum och naturmark. Regleringen bidrar till en välordnad bebyggelsestruktur, goda siktförhållanden för trafiken samt skapar utrymme för ledningar, dagvattenhantering, vegetation och snöupplag där så är lämpligt.

Bestämmelsen minskar även risken för att byggnader uppförs på mark som är mindre lämplig att bebygga.

p_1 – garage ska placeras minst sex meter från gata.
Bestämmelsen syftar till att skapa en enhetlig och välordnad bebyggelsestruktur längs gatorna inom planområdet. Avståndet mellan byggnader och gata ger utrymme för förgårdsmark, vegetation och tekniska anläggningar samt bidrar till en god boendemiljö och ett attraktivt gaturum.

Det större avståndet för garage möjliggör uppställning av personbil framför garageport utan att fordonet hindrar trafik eller gångtrafikanter på gatan. Regleringen bidrar därmed till god trafiksäkerhet och funktionalitet inom bostadsområdet.

h_1 – högsta byggnadshöjd är angivet i meter
Byggnadshöjden regleras för att säkerställa att bebyggelsen får en skala som är anpassad till områdets karaktär och landskapsbild. Bestämmelsen begränsar byggnadernas visuella påverkan och bidrar till goda ljusförhållanden mellan fastigheterna samtidigt som den möjliggör ändamålsenliga bostadshus.

h_2 – högsta nockhöjd är angivet i meter
Nockhöjden regleras för att styra byggnadernas totala höjd och säkerställa att bebyggelsen underordnar sig landskapet och omgivningen. Bestämmelsen möjliggör viss flexibilitet i val av takform och byggnadsteknisk utformning samtidigt som en sammanhållen bebyggelsekaraktär inom området upprätthålls.

a_1 – strandskyddet är upphävt
Strandskyddet föreslås upphävas inom de delar av planområdet som behöver tas i anspråk för bostäder, lokalgata och tekniska anläggningar för att möjliggöra planens genomförande. Som särskilt skäl åberopas landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) enligt 7 kap. 18 d § miljöbalken. Den planerade markanvändningen överensstämmer med kommunens LIS-plan och bedöms bidra till landsbygdsutvecklingen utan att strandskyddets syften motverkas i någon betydande omfattning. Upphävandet begränsas till de områden som krävs för planens genomförande och bedöms inte påtagligt försämra allmänhetens tillgång till strandområden eller förutsättningarna för djur- och växtlivet.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Prästlönetillgångarna i Skara Stift äger all mark inom detaljplanen varför inlösen eller förvärv inte är aktuellt.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning
Detaljplanen omfattar delar av Fågelö 4:13. Denna kommer fastighetsbildas i enlighet med detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Inom kvartersmark och allmänplatsmarken ansvarar exploatören för utbyggnaden av dagvattenhanteringen. Arbetet ska utföras enligt kommunens dagvattenpolicy samt dagvatten- och skyfallsutredningen som är utförda i detaljplanearbetet.

Utbyggnad allmän plats

Exploatören anlägger de ytor som är allmän plats för att sedan överlåta dessa till en gemensamhetsanläggning.

Utbyggnad vatten och avlopp

Området befinner sig idag utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området kommer att försörjas med en enskild anläggning som kommer att försörja området med både vatten och avloppstjänster.
Anläggningen placeras med betryggande avstånd till närmaste bostad och ytvatten. Lokaliseringen har valts för att minimera risk för påverkan på Vänern. Skyddsavstånd uppfyller kommunens riktlinjer och gällande praxis.

Planförslaget medger att maximalt 41 bostäder kan uppföras i form av friliggande villor eller annan sammanbyggd bebyggelse. Bedömningen är att främst friliggande villor kommer att uppföras, vid en exploatering med uteslutande villor så bedöms antalet bostäder uppgå till cirka 30 stycken inom planområdet. Det slutliga antalet bostäder och fördelningen mellan olika bebyggelsetyper kommer att avgöras i genomförandeskedet.

Med hänsyn till att utbyggnaden av området förväntas ske successivt under en längre tidsperiod bedöms en etappvis utbyggnad av avloppsförsörjningen vara den mest lämpliga lösningen. En fullt utbyggd reningsanläggning dimensionerad för samtliga bostäder skulle under de första åren få en mycket låg belastning, vilket medför både tekniska och ekonomiska nackdelar. För att säkerställa en god reningsfunktion redan från de första inflyttningarna föreslås därför att avloppsförsörjningen inledningsvis löses genom en mindre gemensam anläggning dimensionerad för den första utbyggnadsetappen. Lösningen kan exempelvis bestå av slamavskiljning med efterföljande infiltration eller markbaserad rening anpassad till områdets geotekniska och hydrogeologiska förutsättningar.

I takt med att fler fastigheter bebyggs och belastningen ökar avses anläggningen ersättas eller kompletteras med ett gemensamt minireningsverk eller annan permanent avloppsanläggning dimensionerad för områdets fulla utbyggnad. Den slutliga anläggningen ska kunna hantera belastningen från samtliga bostäder inom planområdet. Redan i detaljplaneringen ska erforderliga ytor för framtida utbyggnad av avloppsanläggningen säkerställas så att övergången mellan de olika etapperna kan genomföras utan att påverka områdets fortsatta exploatering. Den etappvisa utbyggnaden skapar förutsättningar för en tekniskt robust, ekonomiskt rimlig och miljömässigt hållbar avloppshantering som kan anpassas till den faktiska utbyggnadstakten inom området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen har haft kostnader för framtagande av detaljplanen genom granskning av planhandlingar och planunderlag, detta bekostas av exploatören. Eftersom kostnaderna för kommunens arbete med detaljplanen faktureras löpande utgår ingen planavgift vid bygglov. Exploatören får kostnader i form av förrättningskostnader, utbyggnad av allmän platsmark,

dagvattenlösningar samt anläggande av vatten och avloppsinfrastruktur. Kommunen har intäkter i form av bygglovsavgifter.

Planavgift
Kostnaderna för detaljplanens framtagande är avtalat mellan kommunen och exploatören. Eftersom kommunens nedlagda tid faktureras löpande så utgår ingen planavgift vid bygglovsskedet.

Gemensamhetsanläggningar
Gemensamhetsanläggning är tänkt att bildas för lokalgata, naturmark, reningsverk och vattenanläggning. Anläggningsbeslutet kommer reglera kostnadsfördelning gällande drift och underhåll för de deltagande fastigheterna.

Drift allmän plats
Drift av allmän plats kommer skötas inom gemensamhetsanläggningen.

Drift vatten och avlopp
Drift av vatten och avlopp kommer skötas inom gemensamhetsanläggningen.

Gatukostnader
Drift av gator kommer skötas inom gemensamhetsanläggningen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal
Då exploatören är markägare för planområdet och att allmän platsmarken samt vatten och avloppslösningar är enskilda så tecknas inget exploateringsavtal.

Planeringsunderlag

Kommunala

Översiktsplan 2030 – Mariestads kommun 2018

Fördjupad översiktsplan Mariestad 2040

Lis-plan - Landsbygdsutveckling i strandnära läge – Mariestads kommun 2011

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).

Planens genomförande medför lokal och begränsad miljöpåverkan.
Ingen faktor bedöms uppnå sådan omfattning, intensitet eller komplexitet att betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken uppstår.

Utredningar

Utredning	**Datum**	**Beställare**	**Uförare**
Trafikbullerutredning		Exploatören	NOVAB
Fornlämningar		Exploatören	NOVAB
Dagvattenutredning		Exploatören	NOVAB

Checklista enligt miljöförordningen		Exploatören	NOVAB
Naturvärden		Exploatören	NOVAB
Geoteknik		Exploatören	NOVAB
Skyfallsutredning		Exploatören	NOVAB
Trafikutredning		Exploatören	NOVAB

Planeringsförutsättningar, överväganden och konsekvenser

Kommunala

LIS-plan
Lis-plan - Landsbygdsutveckling i strandnära läge – Mariestads kommun 2011 pekar ut inriktningen som beskrivs i översiktsplanen som ett LIS-område,7C, och är i huvudsak tänkt som permanentboende.

Planbesked
Positivt planbesked lämnat av KSAU24-10-30 §396

Översiktsplan
I översiktsplanen 2030 – Mariestads kommun 2018 finns LIS-planen med som tematiskt tillägg

Regionala

Regionplan
Delregional utvecklingsstrategi Skaraborg 2030 finns framtagen men bedöms inte ha påverkan på planens utformning.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv
Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap 2§ miljöbalken. I det område som ianspråktas finns motionsspår som möjliggör ett nyttjande av området från allmänhetens sida. Dessa spår kommer att i delar dras om och även utökas för att ge boendekvalitéer. Dessa spår ligger på allmänplatsmark och kommer vara tillgängliga för den bredare allmänheten.
Med tanke på detta och projektets omfattning samt lokalisering så bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

Turism
Området omfattas av riksintresse för turism enligt 4 kap 2§ miljöbalken.

Utvecklingen av området kommer att tillföra ytterligare boende i anslutning till bygdegården med dess serviceutbud och camping. Detta kommer att stärka den verksamheten med bättre möjligheter att bibehålla/utöka serviceutbudet.
Med tanke på detta och projektets omfattning samt lokalisering så bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsbruk

Planområdet utgörs huvudsakligen av produktionsskog. Området saknar särskilda dokumenterade naturvärden kopplade till skogsbruket och utgör inte skogsmark av betydelse ur ett hushållningsperspektiv enligt 3 kap. miljöbalken.

Inga registrerade naturvärden, fridlysta arter eller biotopskyddade objekt har identifierats inom planområdet. Området bedöms ha låg naturvärdesstatus och några särskilda skyddsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga inför planens genomförande.

Oexploaterade områden

Planområdet utgör inte ett större sammanhängande oexploaterat område av betydelse för naturvård, friluftsliv eller landskapsbild enligt 3 kap. miljöbalken.

Området bedöms sakna sådana kvaliteter som motiverar bevarande utifrån hushållningsbestämmelserna. Exploateringen innebär inte att värdefulla sammanhängande oexploaterade miljöer tas i anspråk.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inga ekologiskt särskilt känsliga områden enligt 3 kap. miljöbalken har identifierats inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Planförslaget bedöms inte påverka ekologiska funktioner eller strukturer av särskild känslighet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Det finns ingen känd problematik med MKN luft i området och det bedöms inte föreligga någon risk att det uppkommer till följd av planläggningen. Bedömningen är således att miljökvalitetsnorm för luft enligt 5 kap. miljöbalken följs även efter genomförande.

Vatten

Planområdet bedöms inte påverka statusen i berörda vattenförekomster på ett sätt som riskerar att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids. Dagvattenhantering ska utformas så att god status kan upprätthållas i enlighet med gällande åtgärdsprogram.

Buller

Planområdet är beläget cirka 180 meter från närmaste landsväg. Årsmedeldygnstrafiken uppgår till 251–500 fordon per körbana, varav 26–50 utgörs av tunga fordon.

Med hänsyn till det relativt låga trafikflödet och det stora avståndet till vägen bedöms bullernivåerna inom planområdet vara låga. Gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bedöms klaras med god marginal både vid fasad och vid uteplats.

Några särskilda bullerskyddsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga för planens genomförande.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning har utförts om miljöpåverkan och kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Strandskydd

Med anledning av planområdets läge i närheten av Vänern uppstår behovet av att hantera frågan om strandskydd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land såväl som i vatten (7 kap. 13 § miljöbalken).

Det generella strandskyddet är 100 meter från stranden vid normalt vattenstånd på land och i vatten. För Vänern gäller ett utökat strandskydd om 300 meter sedan 2014-12-01 enligt beslut från Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Inom strandskyddat område råder förbud mot bland annat uppförande av nya byggnader samt utförande av grävnings- och sprängningsarbeten så länge strandskyddet inte har upphävts (7 kap. 14–15 §§ miljöbalken) eller dispens har meddelats.

Kommunen får i samband med detaljplaneläggning upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen).

Planområdet ligger inom ett område som i kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-plan, Mariestads kommun 2011) har pekats ut som lämpligt för utveckling. Syftet med LIS-planen är att skapa förutsättningar för landsbygdsutveckling genom att möjliggöra etableringar och kompletteringar i attraktiva strandnära lägen samtidigt som strandskyddets syften tillgodoses.

Den föreslagna utvecklingen bedöms vara förenlig med intentionerna i kommunens LIS-plan och bidra till landsbygdsutvecklingen i området genom att möjliggöra bebyggelse både för fritids- och bostadsändamål. Området har i LIS-planen bedömts vara lämpligt att utveckla med hänsyn till såväl allmänhetens tillgång till strandområden som naturvärden och biologiska värden.

I aktuell detaljplan behöver strandskyddet upphävas inom mark för bostäder, lokalgata och tekniska anläggningar för att genomförandet av detaljplanen ska kunna säkerställas. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd åberopas att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget intresse av landsbygdsutveckling i strandnära läge enligt 7 kap. 18 d § miljöbalken. Den planerade markanvändningen överensstämmer med den utvecklingsinriktning som redovisas i kommunens LIS-plan och bedöms bidra till den lokala utvecklingen utan att strandskyddets syften motverkas på ett oacceptabelt sätt.

Vid en samlad bedömning anses intresset av att genomföra detaljplanen väga tyngre än strandskyddsintresset inom den del av planområdet där strandskydd föreslås upphävas. Allmänhetens möjligheter att nå och vistas vid stranden bedöms inte försämras i någon betydande omfattning och goda livsvillkor för djur- och växtlivet bedöms kunna bibehållas.

Dagvatten

Detaljplanen möjliggör uppförande av 41 bostäder inom ett cirka 9 hektar stort område med sluttande terräng mot omgivande vägnät och naturmark. Syftet med dagvattenutredningen är att

säkerställa att dagvatten hanteras lokalt och att exploateringen inte medför ökad belastning på omkringliggande markområden, vägar eller nedströms liggande recipienter. Dagvattenhanteringen ska utformas så att områdets naturliga vattenbalans i möjligaste mån bibehålls och att utgående flöden begränsas.

Planområdet omfattar cirka 66 700 m^2 naturmark, 19 850 m^2 tomtmark och 5 350 m^2 vägområden. För att begränsa andelen hårdgjorda ytor regleras byggrätten till högst 300 m^2 byggnadsarea per fastighet, vilket innebär en maximal sammanlagd byggnadsarea om cirka 12 300 m^2 inom planområdet. Områdets stora andel naturmark medför att den naturliga infiltrationsförmågan till stor del kan bibehållas även efter exploatering.

Dimensionering av dagvattenanläggningarna har genomförts enligt Svenskt Vatten P110. Beräkningarna baseras på ett 10-årsregn och skyfallsförhållanden motsvarande 100-årsregn, båda med klimatfaktor 1,4 enligt Boverkets rekommendationer för klimatanpassning. Efter exploatering beräknas den viktade avrinningskoefficienten uppgå till cirka 0,23 jämfört med cirka 0,15 för naturmark i befintligt skick.

Vid dimensionerande 10-årsregn beräknas det exploaterade området ge upphov till ett flöde om cirka 659 l/s jämfört med cirka 430 l/s i naturmarkstillstånd. För att begränsa utgående flöde till nivåer motsvarande områdets naturliga avrinning krävs en fördröjningsvolym på cirka 210–250 m^3. För skyfallssituationer motsvarande 100-årsregn beräknas flödet uppgå till cirka 1,65 m^3/s, vilket ställer krav på säkra ytliga avrinningsvägar och översvämningsytor.

Dagvattnet föreslås hanteras inom naturstråken och allmän platsmark genom öppna och robusta dagvattensystem såsom svackdiken, infiltrationsytor och fördröjningsmagasin. Ett svackdike med en längd om cirka 200 meter och en magasinsvolym på omkring 360 m^3 bedöms ensamt kunna tillgodose det beräknade fördröjningsbehovet för dimensionerande regn. Därutöver rekommenderas en mindre damm eller infiltrationsyta med en volym om cirka 100–150 m^3 för ytterligare flödesutjämning, rening och skyfallsbuffring.

Dagvattenlösningen bedöms begränsa påverkan på nedströms liggande områden, bidra till sedimentation och viss rening av dagvattnet samt skapa ekosystemtjänster i de gröna stråken. Lösningen bidrar även till klimatanpassning genom att kombinera infiltration, fördröjning och säker avledning av extrema regn.

Vid skyfall som överstiger dimensionerande nivåer ska sekundära avrinningsvägar säkerställa att vatten kan ledas ytligt genom naturmark och gatumark utan risk för skador på byggnader eller annan infrastruktur.

Dagvattenanläggningarna ska vara anlagda och funktionsdugliga innan bostäderna tas i bruk. Inför detaljprojektering bör geoteknisk undersökning, infiltrationstest samt kontroll av grundvattennivå genomföras för att säkerställa lämplig utformning av de lokala dagvattenlösningarna.

Natur

Naturvärden

Planområdet utgörs huvudsakligen av produktionsskog och saknar registrerade naturvärden. Inga fridlysta arter eller biotopskyddade objekt har identifierats inom området. Sammantaget bedöms området ha låg naturvärdesstatus, vilket innebär att några särskilda skyddsåtgärder inte behöver vidtas inför planerad byggnation.

Landskapsbild
Landskapet kommer att bli mer öppet inom planområdet och kommer att märkas när man passerar området på väg 2974. Även så kommer bebyggelsen synas från Vänern från vissa delar av Fågelöviken. Sammantaget bedöms detta inte medföra någon negativ påverkan på landskapsbilden.

Fysisk miljö och natur

Planområdet är idag ett skogsområde som i delar har en motionsslinga som passerar igenom. Denna slinga kommer att i delar flyttas och förstärkas för att bibehålla de kvalitéer detta ger. Utöver motionsspåren som finns i området så är bedömningen att området inte används i någon större omfattning.

Hälsa säkerhet

Risk för erosion
Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Markförhållandena indikerar fastmark med låg risk för erosion.

Området bedöms därmed, ur ett översiktligt geotekniskt perspektiv, vara lämpligt att bebygga för avsett ändamål.

Risk för skred
Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Markförhållandena indikerar fastmark med låg risk för skred.

Området bedöms därmed, ur ett översiktligt geotekniskt perspektiv, vara lämpligt att bebygga för avsett ändamål.

Risk för ras
Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Markförhållandena indikerar fastmark med låg risk för ras.

Området bedöms därmed, ur ett översiktligt geotekniskt perspektiv, vara lämpligt att bebygga för avsett ändamål.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktligt kartdata från SGU (Sveriges geologiska undersökning) består hela området av sandig morän med medelhög genomsläpplighet. Detta gör då att hela område kategoriseras som fastmark vilket medför låg risk för skred, ras eller erosion på platsen. Platsen bedöms då vara möjlig att ianspråkta för avsett ändamål.

Hydrologiska förhållanden

En skyfallsutredning har genomförts för området baserat på ett 100-årsregn med en klimatfaktor på 1,4. Två scenarier har analyserats: 30 minuters och 75 minuters regn.

Området ligger på högre nivå än Vänern, och vattenytan påverkar därför inte direkt. Utredningen visar att lokala ansamlingar av ytvatten kan förekomma i de lägsta punkterna, särskilt vid längre regnvaraktighet. För att hantera riskerna rekommenderas lösningar för infiltration, lokala dagvattenmagasin och dränering av tomter och gator.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade för det aktuella området enligt riksantikvarieämbetets onlinetjänst Fornsök. Närmsta identifierade områden i fornsök är lämningar av en kavelbro sydost om området på ett avstånd om ca 300 meter.

Från historiska kartmaterial kan man se att området har varit skogsmark sedan 1845.
Utifrån insamlad data så finns det inget som tyder på att området skulle vara påverkat av fornlämningar. I det fall fornlämningar ändå stöts på under genomförandet krävs tillstånd för ingrepp enligt (2 kap. 12§ KML) då oupptäckta fornlämningar också skyddas enligt kulturmiljölagen, KML

Service

Skola/förskola

Torsö Skärgårdsskola, belägen 2000 meter från det aktuella området, är en icke vinstdrivande fristående skola (ekonomisk förening) som omfattar förskola, förskoleklass och grundskola (F-6) samt fritidshem. Verksamheten präglas av små elevgrupper, hög trygghet, utomhuspedagogik, skärgårdskunskap och hållbar utveckling i en naturnära miljö.

Handel

Handel finns i form av en 24/7 butik vid Torsösundet som är öppen på sommarsäsong och övrig handel hänvisas till Mariestads tätort.

Kollektivtrafik

Busshållplats ligger vid bygdegården och är inom 200 meter från planområdet.

Idrott och fritid

Finns mycket väl etablerade verksamheter/anläggningar för fotboll, basket, tennis och gym vid bygdegården. Omfattande motionsspår och leder för att gå/springa och cykla finns på hela Torsö.

Sociala förutsättningar

Social hållbarhet

Planförslaget har ett uttalat fokus på social hållbarhet med särskild inriktning på långsiktigt välbefinnande, återhämtning och livskvalitet. Utöver grundläggande behov som bostadsförsörjning och tillgänglighet syftar planeringen till att tillgodose människors behov av lugn, stillhet, gemenskap och meningsfulla vistelsemiljöer i vardagen.

Stillhet och återhämtning

Områdets utformning tar tillvara skärgårdslandskapets kvaliteter genom sammanhängande natur- och vistelseytor med låg störningsgrad. Detta bedöms bidra positivt till folkhälsa, stressreduktion och att andligt anknyta till platsen.

Gångorienterad struktur och långsamma stråk

Planområdet utformas med tydlig prioritering för gångtrafik och vistelse. Gångstråk och stigar/motionsspår ges en landskapsanpassad och småskalig karaktär, med möjlighet till pauser, utsikt och vila. Dessa stråk är inte enbart funktionella för förflyttning utan utgör i sig viktiga vistelsemiljöer som stärker kopplingen mellan bostäder, natur och gemensamma platser.

Gemenskap och mötesplatser
Planförslaget möjliggör gemensamma ytor för social samvaro, möten och gemensamma aktiviteter. Dessa platser ska vara inkluderande och tillgängliga för boende och besökare, och bidra till att motverka social isolering. Genom delade funktioner och informella mötesplatser skapas förutsättningar för vardaglig gemenskap och social sammanhållning.

Befintliga värden
I nära anslutning till området, ca 200-300 meter, finns både Bygdegården, campingen och småbåtshamnen. Bygdegården ägs och drivs av Torsö BIF som har en omfattande verksamhet med idrottsverksamhet, sociala tillställningar, gym och många andra arrangemang för både Torsöbor och tillresta som skapar en mycket trivsam miljö.

Barn
Planområdet ligger i ett naturnära läge med förutsättningar för rekreation och friluftsliv samt i anslutning till bygdegården och Torsö BIFs aktivitetsområden. Närområdet har goda möjligheter för aktiviteter och social samvaro.

Kort avstånd till skola och förskola är positivt där dock gång-/ cykelbana saknas.

Sammanvägt bedöms området ha en god placering utefter barnperspektivet.

Trafik
Planområdet beräknas omfatta cirka 41 småhus. Trafikalstringen uppskattas till cirka 246 fordonsrörelser per dygn, vilket motsvarar 6 fordonsrörelser per bostad och dygn.

Området ansluter till väg 2974 där befintlig in- och utfart planeras att användas. Vid detta läge så är hastighetsbegränsningen 70 km/h. Väg 2974 trafikförsörjer den västra och norra delen av Fågelö där det finns en blandning av året runt och fritidsfastigheter där man även når bilfärjan till Brommö. Utefter väg 2974 finns ett antal målpunkter där Torsö skola ligger 2 km åt öster, bygdegården ligger i områdets direkta anslutning samt Laxhall hamnkrog och konferens som ligger 5 km åt väster.

Den tillkommande trafiken bedöms vara begränsad och påverkar inte kapaciteten på det omgivande vägnätet i någon betydande omfattning.

Anslutning till befintligt vägnät ska utformas med god sikt och trafiksäker standard. Interna gator utformas som lokalgator med låg hastighet.

Parkering löses inom respektive fastighet.

200 meter från området finns busshållplats som i delar kan ta bort ett behov av trafikrörelser.

Planens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa konsekvenser för trafik eller trafiksäkerhet. Ett visst ökat nyttjande av kollektivtrafiken bedöms vara rimlig och kommer även att bidra till utveckla gång och cykelnätet.

Illustrationer

