



MARIESTAD

Samrådshandling
Maj 2020

Planbeskrivning

Detaljplan för Gamla staden 4:3 m.fl.,
Mariestad centralort, Mariestads kommun



Detaljplan för Gamla staden 4:3 m.fl., Mariestad centralort, Mariestads kommun

Samrådshandling
Maj 2020

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

Innehåll

Detaljplanens syfte 4

Syfte	4
Planområdets lokalisering och omfattning	4

Överväganden 4

Bedömning av lämpligheten av markens användning	4
Riksintressen	4
Naturvärden	4
Kulturvärden	5
Markförhållanden	5
Föroreningar	5
Översvämning	5
Trafik	6
Vatten och avlopp	6
Avfall	6
Räddningstjänst	6
Planeringsunderlag och utredningar	6
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	7
Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter	7
Upphävande av strandskydd	7
Buller	7

Beskrivning och genomförande 8

Motivering av planbestämmelser	8
Illustrationer	10
Detaljplanens genomförande	11
Huvudman för allmän plats	11
Förändringar i fastighetsindelning	11
Ansvar för utbyggnad och drift	12
Allmänna platser och vatten- och avloppsanläggningar	12
Utformning och förvaltning av allmän plats	12
Bedömning av kostnader för genomförande	13
Planavgift	13
Ersättning	13

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utveckling av Mariestad stadskvarn och närliggande områden genom att medge blandad användning i form av bostäder, handel, kontor, restaurang, hotell, bryggeri m.m. i befintlig byggnad samt byggrätt för nybyggnation. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse i form, material och arkitektonisk kvalitet. Detaljplanen syftar även till att skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö.

Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet omfattar cirka 6 200 m² bebyggd mark och vattenområden och ligger vid Tidans norra strand i centrala Mariestad vid Kvarngatan. Planområdet gränsar i väster till serviceboende Humlet och Hotell Wictoria i kv. Humlet, i norr till bostadsbebyggelse, i öster till tidigare Regionens hus och reservkraftcentral i kv. Pilen och i söder till Tidan.

Överväganden

Bedömning av lämpligheten av markens användning

Riksintressen

Området ingår i riksintresse rörligt friluftsliv 4 kap. 2 § miljöbalken (1998:808) Vänern med öar och strandområden. Den planerade utvecklingen som detaljplanen skapar förutsättningar för bedöms inte vara i konflikt med riksintresset.

Naturvärden

Planområdet omfattar bebyggd mark och delar av vattendraget Tidan. Marken inom och i anslutning till planområdet är bebyggd och ianspråktagen. Områden i Tidan är undandtagna från denna nämnda exploatering.

Ån Tidan som mynnar i Vänern utgör del av planområdet. I Tidan finns den rödlistade fisken asp. Tidan i anslutning till planområdet omfattas av biotopskydd, Tidans kvillar beslutat av Länsstyrelsen i Västra Götalands län 2015-03-04 (511-18367-2014) och utvidgat sedan 2019-05-20 (511-35369-2015). Totalt omfattar biotopskyddsområdet cirka 4,8 ha.

Området är ett kvillområde med speciell fauna och flora som är knuten till sådana biotoper. Den föreslagna detaljplanen och genomförandet av densamma bedöms inte påverka det aktuella biotopskyddet negativt. Detta eftersom förändringar sker i form av annan användning och byggnation inom område som ligger utanför biotopskyddsområdet och

antas inte påverka omgivningen.

Kulturvärden

Området och Stadskvarnens kulturhistoriska värden har utretts och redovisas i en särskild utredning som utgör underlag för detaljplanen. Den kulturhistoriska utredningen innefattar förslag till skydds- och varsamhetsbestämmelser samt hur tillkommande byggnader kan utformas för att inte påverka befintliga kulturhistoriska värden negativt.

Markförhållanden

Markens förutsättningar för planerad användning och byggnation har utretts och redovisas i PM Geoteknik, 2020-02-19 och Markteknisk undersökningsrapport, 2020-02-10.

Jorden består från markytan av fyllning med mull, sand, grus, silt och lera i varierande kvantiteter. I fyllningarna finns betong- och tegelrester. Måktigheten på fyllningarna varierar mellan 0,7 till 2,7 meter. Fyllningarna, leran och moränen vilar på berg.

Mot bakgrund av små djup till berg bedöms stabiliteten som god inom området. Om befintligt fyllnadsmaterial byts ut till packad friktionsjord vid byggnation kommer stabiliteten bli ännu högre.

Föroreningar

Delar av planområdet har undersökts för att undersöka eventuell förekomst av föroreningar. Bakgrunden till undersökningen är att det i närheten av planområdet i samband med annan planläggning och byggnadsarbeten påträffats föroreningar. I den översiktliga miljötekniska markundersökningen som utgör planeringsunderlag för detaljplanen har föroreningar överstigande riktvärden för mindre känslig markanvändning och känslig markanvändning påträffats.

I detaljplanen har planbestämmelse införts om att föroreningar ska avhjälpas innan startbesked för ändrad användning kan ges.

Översvämning

I Översiktlig översvämningskartering längs Tidan, rapport nr 49, 2006-09-29 framgår att delar av planområdet riskerar att översvämmas vid 100-årsflöde i Tidan.

Marken inom planområdet är bebyggd och detaljplanen innehåller även nya byggrätter.

Enligt kommunens översiktliga skyfallskartering riskerar inte området drabbas av över-

svämning till följd av skyfall (100-årsregn).

Trafik

Motortrafik till planområdet angörs från Kvarngatan.

Inom planområdet finns begränsat utrymme för att anordna parkering, lastning och lossning. Lastning och lossning föreslås prioriteras framför parkering. Planområdet är centralt beläget och parkering kan ske utanför och i anslutning till planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten-, spillvatten- och dagvattentjänster. Fastigheter inom planområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för ovanstående tjänster. Jorden inom planområdet är tät och har låg permeabilitet och medger ingen eller mycket liten möjlighet till infiltration.

Avfall

Avfallshantering Östra Skaraborg ansvarar för insamling av avfall i Mariestads kommun. Utformning och tillgängligheten till ska sophus ska uppfylla gällande riktlinjer och krav.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med projektering. Detta gäller även höjdfordon för brandsläckning av byggnader som inte kan nås på annat sätt, samt behov av brandposter och släckvatten enligt anvisningarna i VAV P83 och VAV P76. Räddningstjänsten Östra Skaraborg har tagit fram ett PM för hur brandvattenförsörjningen ska ske inom medlemskommunerna.

I anslutning till vattenområden ska livräddningsutrustning finnas. Markägaren ansvarar för att erforderlig utrustning finns tillgänglig.

Planeringsunderlag och utredningar

Till detaljplanen utgör kulturhistorisk utredning för Mariestads kvarn, 2020-02-19, översiktlig geoteknisk undersökning PM Geoteknik, 2020-02-19, Markteknisk undersökningsrapport, 2020-02-10 och översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2020-03-31 underlag för planens utformning. Som underlag för detaljplanen hör även undersökning och betydande miljöpåverkan, 2019-11-15.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömningen grundar sig på en undersökning som är indelad i miljöaspekterna kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden och risker för människors hälsa eller för miljön. Undersökningen utgör planeringsunderlag för detaljplanen. De identifierade områden som kan medföra påverkan till följd av genomförande av detaljplanen är kulturvärden och risker för människors hälsa och miljö. Påverkan på dessa områden har undersökts särskilt inom ramen för denna detaljplan.

Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter

Inom planområdet finns befintliga allmänna ledningar. Allmänna underjordiska ledningar finns både på privat och allmän mark och är skyddade med servitut eller ledningsrätt. I de fall befintliga ledningar omfattas av mark som föreslås planläggas för kvartersmark införs bestämmelse om markreservat för allmännyttiga ledningar (u-område) så ledningsrätt eller liknande fortsatt kan säkerställas.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd föreslås upphävas inom planområdet med särskilt skäl att området redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Vidare bedöms inte syftet med strandskydd påverkas, det vill säga att djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte.

Allmänhetens tillgång till strandområden säkerställs genom att planområdet och marken intill planområdet är avsedd för allmän plats. Allmänheten kommer kunna röra sig längs strandområdet på befintlig och tillkommande gång- och cykelväg. Marken inom planområdet är sedan tidigare bebyggd och utgörs av kvartersmark. Marken är delvis inhägnad med staket.

Planområdet är bebyggt och utgör ingen viktig plats för djur- och naturlivet eftersom marken har tagits i anspråk för bebyggelse.

Buller

Redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller bedöms inte nödvändigt. Detta med anledning av den låga trafikintensitet på angränsande väg (Kvarnagatan) och avståndet från planerad bostadsbyggnad till Drottninggatan samt att inget industri- eller annat verksamhetsbuller identifierats som kan påverka de planerade bostäderna.

Beskrivning och genomförande

Motivering av planbestämmelser

B - Bostäder

Användningen bostäder är en generell användningsbestämmelse och innefattar alla typer av boende. Bostadskomplement av olika slag ingår också i användningen.

C - Centrum

Centrum är en användning som bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på andra sätt ska vara lätta att nå. I användningen centrum ingår till exempel restaurang, café, pub, hotell, konferens, museum med mera.

J₁ - Småindustri

Markanvändning J Industri som är en generell användningsbestämmelse har föreslagits preciseras till J₁ Småindustri, detta eftersom avsikten är att endast medge verksamheter utan omgivningspåverkan med hänsyn till näraliggande bostadsbebyggelse. Med småindustri avses icke störande industriverksamheter, handel och hantverk.

H - Detaljhandel

I användningen detaljhandel ingår alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Till detaljhandel räknas även service och hantverk av olika slag.

S - Skola

I användningen skola som är en generell användningsbestämmelse ingår alla slag av skolor och andra undervisnings- och forskningsverksamheter. Även förskolor och fritidshem räknas som skolor.

Begränsningar av markens bebyggande

Prickmark har lagts ut framför kvarnbyggnaden mot Kvarngatan för att säkerställa att marken kan användas för angöring, lastning och lossning. Dessutom är det olämpligt att förlägga byggnader på detta område, framför kvarnbyggnaden utifrån kulturvärden. Korsmark har lagts ut sydväst och öster om kvarnbyggnaden med innebörden att endast komplementbyggnader får uppföras. Komplementbyggnader för föreslagen användning kan vara förråd, bar och liknande enkla byggnader. U-område har lagts ut för att skydda befintliga allmännyttiga underjordiska ledningar.

Utnyttjandegrad

Högst 25 % av fastigheten Pilen 9 får bebyggas. Exploateringsgraden motsvarar vad som är en vanlig exploateringsgrad för villor i området.

Utförning- och utseendebestämmelser

För tillkommande bebyggelse väster och öster om kvarnbyggnaden har högsta byggnadshöjd reglerats till 4,5 respektive 5 meter för att motsvara äldre byggnader som funnits på platsen. Bestämmelse har även införts med innebörden att nya byggnader ska anpassas i material och kulör till befintlig byggnad, detta för att kvarnbyggnadens värden inte ska förvanskas. Byggrätten väster om kvarnbyggnaden omfattas även av bestämmelse om taklutning såsom tidigare gällande detaljplan.

Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelse har införts för den gamla kvarnmästarbostaden på fastigheten Pilen 9. Bestämmelsen preciserar det generella varsamhetskravet till att byggnadens karaktärsdrag vad gäller takutförning, fasad och fönster ska bibehållas.

Rivningsförbud

Kvarnbyggnaden bedöms ha så pass höga kulturhistoriska värden att det är motiverat att skydda byggnaden från rivning. Rivningsförbud innebär emellertid endast skydd av byggnadens stomme. För att tillförsäkra fortsatt bevarande av fasad, fönster med mera behöver dessa skyddas med enskilda bestämmelser. Detta föreslås också i detaljplanen.

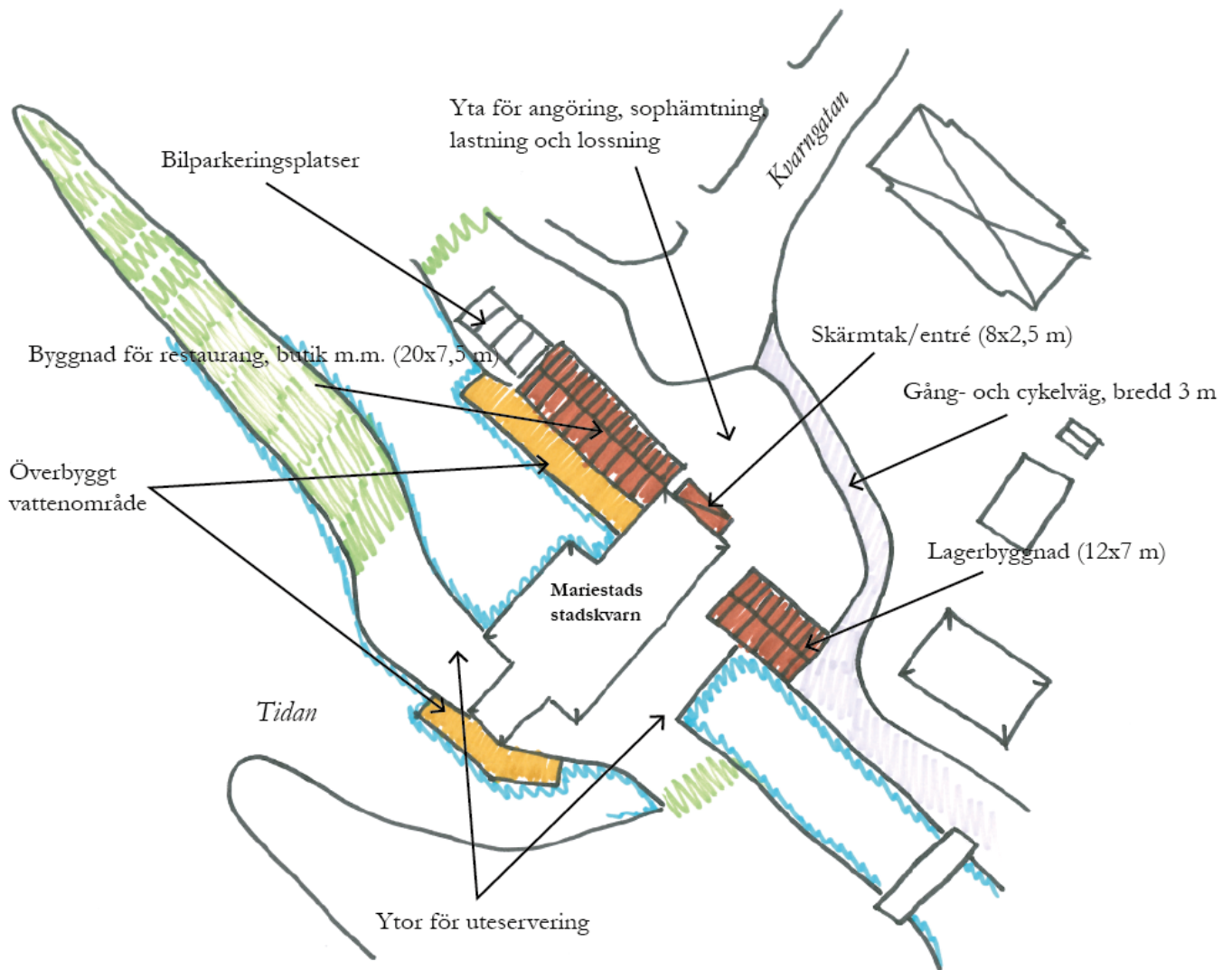
Skyddsbestämmelser

För att bevara kvarnbyggnadens kulturhistoriska värden har skyddsbestämmelser införts. Bestämmelserna anger vilka specifika delar av byggnaden som inte får tas bort eller förändras.

Villkor för startbesked

Eftersom föreningar påträffats i samband med planarbetet har bestämmelse införts att dessa ska avhjälpas innan startbesked för ändrad användning kan ges. Lämplig åtgärd i form av till exempel sanering, inkapsling eller liknande får utredas i genomförandet av detaljplanen.

Illustrationer



Illustrationen ovan visar möjlig utveckling och ny bebyggelse enligt planförslaget.

Detaljplanens genomförande

Huvudman för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Förändringar i fastighetsindelning

Planförslaget möjliggör utökning av fastigheten Gamla staden 4:3, detta förutsätter att fastigheterna Gamla staden 4:1 och Gamla staden 6:1 avstår denna mark till nyss nämnda fastighet. Ca 275 m² föreslås överföras från Gamla staden 4:1 till Gamla staden 4:3, ca 115 m² föreslås överföras från Gamla staden 6:1 till Gamla staden 4:3 och ca 48 m² som planläggs för allmän plats ska överföras från Gamla staden 4:3 till Gamla staden 4:1. Förändringarna föreslås ske genom fastighetsreglering. Ägaren till fastigheten Gamla staden 4:3 ska ta initiativ till ansökan hos lantmäterimyndigheten och stå för de kostnader som uppstår vid denna reglering.

Om ovanstående reglering genomförs kommer fastigheterna Pilen 9 och 11 behöva försäkras utfart till allmän väg eftersom marken mellan utfarterna och vägen delvis planläggs för kvartersmark. För Pilen 11 finns befintligt servitut för utfart som belastar Gamla staden 4:1. För Pilen 9 saknas servitut eller liknande för rätt till utfart till Kvarngatan. Nytt servitut för säkerställande av rätt till utfart till Kvarngatan för Pilen 9 föreslås införas i samband med ovanstående fastighetsreglering.

I marken för Gamla staden 4:1 som föreslås planläggas för kvartersmark och överförs till Gamla staden 4:3 finns kommunala vatten- och avloppsledningar, fjärrvärmeledning, starkström och fiber tillhörande VänerEnergi. I plankartan har u-område lagts ut så dessa befintliga ledningar kan skyddas med ledningsrätt. Ledningarna omfattas vid planens framtagande av avtalsservitut (SER-004).

Gamla staden 4:1 belastas av servitut till förmån för Pilen 9 för rätt till utfart till Kvarngatan (1680-682). Marken som berörs av servitutet föreslås planläggas för kvartermark och efter fastighetsreglering överförs till Gamla staden 4:3. Vid fastighetsregleringen föreslås servitutet överföras från Gamla staden 4:1 till Gamla staden 4:3 och berörs i övrigt inte av planförslaget.

Gamla staden 4:3 belastas av följande rättigheter

Avtalsservitut 16-IM3-88/6308.1 (SER-004)

Avtalsservitut 16-IM3-88/6309.1 (SER-004)

I samband med fastighetsreglering föreslås ovanstående avtalsservitut 16-IM3-88/6308.1 och 16-IM3-88/6309.1 upphävas i de delar som avser vändplan och område som ska vara allmänt tillgängligt. Område för vändplan planläggs för allmän plats, GATA. Område som enligt servitutsavtalet ska vara allmänt tillgängligt avses användas för enskilt ändamål och kan inte längre kombineras på det sätt som servitutsavtalet reglerar. Servitut för elskåp och tillhörande ledningar samt vatten- och avloppsledningar berörs inte.

Del av Gamla staden 4:3 föreslås planläggas för allmän plats, gata (ca 48 m²). Den berörda marken omfattas av ovan nämnda servitutsavtal för vändplan och ska överföras till Gamla staden 4:1.

Pilen 9 belastas av följande rättigheter:

Ledningsrätt för fjärrvärme 1680-1021.1 till förmån för VänerEnergi AB

Servitut för VA-ledningar 16-IM3-89/2089.1 (SER-023) till förmån för Mariestads kommun

Ledningsrätt för starkström 1493-146.5 till förmån för VänerEnergi

Ingen av ovanstående rättigheter påverkas av detaljplanen utan är oförändrade.

För Pilen 9 bör servitut införas i samband med fastighetsreglering för att tillförsäkras rätt till utfart till Kvarngatan från befintlig in- och utfart för fastigheten. Servitutet kommer belasta Gamla staden 4:1 och Gamla staden 4:3 om ovanstående beskriven utvidgning av fastigheten Gamla staden 4:3 genomförs.

Ansvar för utbyggnad och drift

Allmänna platser och vatten- och avloppsanläggningar

Kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmänna platser. Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avloppsanläggningar och är anslutet till detta.

Utformning och förvaltning av allmän plats

Detaljplanen omfattar allmän plats i form av gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen föreslås vara tre meter bred, huvudsakligen i asfalt och med fris av storgatsten. Gång- och cykelvägen föreslås även vara belyst. Förvaltning av den allmänna platsen sker enligt kommunens standard.

Bedömning av kostnader för genomförande

Kommunens åtagande i form av iordningställande av allmän plats omfattar byggande av gång- och cykelväg som bedöms kosta ca 150 000 - 200 000 kr. Kostnadsberäkningen grundar sig på en löpmeterkostnad om 1 500 kr/meter med ca 75 meter lång gång- och cykelväg. I kostnadsberäkningen ingår även belysning.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Ersättning

Detaljplanen innehåller bestämmelse om rivningsförbud, detta innebär att fastighetens ägare har rätt till ersättning av kommunen om den ekonomiska skadan till följd av detta är betydande.

Kommunen planerar innan beslut om antagande av detaljplanen förelägga fastighetsägaren att anmäla eventuellt anspråk på ersättning enligt 5 kap. 26 § PBL.



MARIESTAD