



MARIESTAD

Planprogram
GODKÄNNANDEHANDLING
april 2020

Program för
Bäckatorpen m.m.,
Mariestads centralort, Mariestads kommun

*Programförfattare: Amanda Persson och Lisa Heller,
planarkitekter, Mariestads kommun*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<u>1. Inledning</u>	4	Hållbarhet	33
Vad är ett program?	4	Teknisk försörjning	33
Planprocessen	4	Social livsmiljö	34
Bakgrund	4	<u>4. Underlag & förutsättningar</u>	<u>36</u>
Syfte och huvuddrag	4	Nationella ställningstaganden	36
Läge och areal	5	Regionala ställningstaganden	39
Markägoförhållande	6	Kommunala ställningstaganden	39
Gällande planer	6	Mark- och vattenförhållanden	42
Områdets historia	7	<u>5. Risker & konsekvenser</u>	<u>43</u>
Programmet i större kontext	7	Sociala konsekvenser	43
Övergripande mål	7	Ekologiska konsekvenser	44
Val av plats	8	Jordbruksmark	45
<u>2. Befintlig struktur</u>	<u>11</u>	Miljöförhållanden	45
Bebyggelse	11	Trafikstörningar och buller	46
Grönstruktur	11	Klimatförändringar	46
Kulturmiljö	11	Skred, erosion och underminering	47
Infrastruktur	11	<u>6. Miljökonsekvenser</u>	<u>48</u>
<u>3. Föreslagen utveckling</u>	<u>14</u>	Bedömning och ställningstaganden	48
Användning	14	<u>7. Fortsatt arbete</u>	<u>49</u>
De befintliga Bäckatorpen	14	Genomförande	49
Studentbostäder	15	Preliminär tidsplan	49
Områdesstruktur	16	Fortsatt planarbete	49
Etapp 1	17		
Etapp 2	21		
Etapp 3-6	30		
Djurhållning	32		

1. Inledning

VAD ÄR ETT PROGRAM?

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 5 kap 10 § kan ett program tas fram om kommunen bedömer att det underlättar fortsatt detaljplanearbete - i programmet redovisas utgångspunkter och mål.

PLANPROCESSEN

Processen för framtagande av program styrs av kapitel 5 i plan- och bygglagen (PBL). Programmet genomgår ett samråd där det är möjligt för myndigheter, allmänhet och andra berörda att lämna synpunkter.

När programmet har godkänts av kommunfullmäktige kan arbetet med att utarbeta en detaljplan där områdets framtida markanvändning regleras inledas.

BAKGRUND

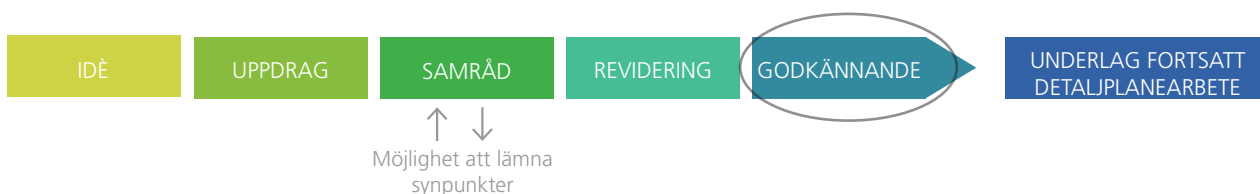
Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 20 februari 2019, Ksau § 48 att ge planenheten i uppdrag att ta fram ett planprogram för att föreslå Bäckatorpens och dess omgivnings framtida utveckling. Den gällande inriktningen för markanvändning är studentboende med möjligheter för odling, trädgård och mötesplatser.

Högskoleplattformen Dacapo satsar på att utöka sina platser och med fler studenter ökar också efterfrågan på studentbostäder. I dagsläget finns inga bostäder reserverade som studentbostäder i Mariestad. I kommunens bostadsförsörjningsprogram beskrivs ett befintligt underskott av bostäder för studenter och med en utvidgning av studieplatser kan det förvärras. Bostäderna kan också öka ortens attraktivitet som studieort.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Uppdraget består i att utarbeta ett program för området kring Bäckatorpen. Programmet skall presentera rådande förutsättningar i området, ge förslag på en långsiktig användning av de befintliga Bäckatorpen och hur

PLANPROCESSEN FÖR PROGRAM ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN



området kan disponeras för 15-20 studentbostäder, odlingsmöjligheter, mötesplatser med mera. Vidare skall programmet redovisa förslag på gestaltungsprinciper som bör gälla för mark och bebyggelse samt utgöra underlag för planläggning och genomförande.

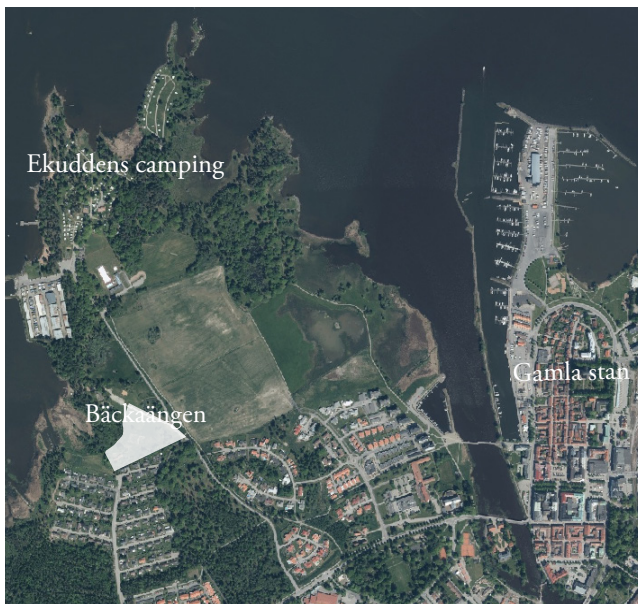
Det är av vikt att se det aktuella projektet som programmet är en del i inte enbart som ett bostadsprojekt, utan som en del i någonting större - en möjlig fysisk manifestation Göteborgs Universitets närvaro på orten och en viktig byggsten i uppfyllandet av Mariestads *Vision 2030*. Projektet berör minst två av visionens fem byggstenar - framförallt *Mariestad - ledande inom hantverkets akademi*, men också *Mariestad - centrum för trädgårdens hantverk*.

Mariestad - ledande inom hantverkets akademi definieras i kommunens vision enligt följande: "År 2030 är vi en välkänd och ansedd universitetsstad som lockar tusentals studenter från alla världsdelar. Det lyckas vi med tack vare unika utbildningar, banbrytande forskning och avknoppande kunskapsföretag som snabbt slår rot i en miljö som välkomnar entreprenörskap och innovationer. Gymnasiets yrkesutbildningar har genom samverkan med universitetet blivit Sverigeledande.". Inom det projekt som det här planprogrammet är en del av ryms allt detta som kommunens uttalade vision berör; det är en möjlighet att visa upp ortens hantverkskunskaper praktiskt i den fysiska miljön, en chans att knyta gymnasieutbildning och universitet närmare varandra i syfte att öka kunskapsnivån hos båda institutionerna - och det är också en chans att knyta universitetsstudenterna närmare till orten och öppna upp för nya möjligheter på plats efter studietiden, vilket skulle kunna medföra att de oftast inflyttade studenterna i högre utsträckning skulle kunna komma att välja att stanna kvar i Mariestad även på sikt.

Vidare är en viktig planeringsaspekt att ha med sig det faktum att så länge inte kartan för högre utbildning i Västra Götaland ritas om drastiskt kommer målgruppen för användande av studentbostäder i Mariestad vara just studenterna vid Göteborgs Universitets utbildningar inom hantverk med kulturhistorisk prägel, samt Dacapos yrkesutbildningar med liknande inriktning, vilket ställer stora krav på ett kvalitativt och hantverksmässigt byggande, i syfte att kunna attrahera sin målgrupp. Byggnadernas utformning kan absolut ges ett mer modernt uttryck för att visa på hur gammal kunskap kan kombineras med ny, men omsorg om hantverksmässig kvalitet, kvalitativa byggnadsmaterial och detaljer kommer att ha stor betydelse.

LÄGE OCH AREAL

Det utpekade området är beläget cirka 1,5 kilometer väster om centrala Mariestad, på västra sidan om Ekudden, norr om Ekuddens villaområde - ett villaområde som huvudsakligen byggdes ut under 1970-talet. Avståndet mellan universitets olika lokaler och programområdet är mellan 1,5 och 2 kilometer. Området är nästan 2,5 hektar stort och begränsas av Ekuddenvägen i öst och norr, av villaområdet Ekudden i söder och av en befintlig stig i väster. Se illustration på nästa uppslag.



Programområdets placering

MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

Hela området, inklusive de två Bäckatorpen, ägs av Mariestads kommun.

GÄLLANDE PLANER

Inom programområdet finns två gällande planer. Dels *Förslag till stadsplan för Ekudden (del av Marieholm 1:1 och 2:1 m.fl)* (SP 151) som upprättades i december 1965, dels *Förslag till ändring av stadsplanen för del av Västra Ekudden i Mariestad* (SP 175) som delvis ersatte den förstnämnda planen 1969.

I plankartan från 1965 anges området kring torpen som område för allmänt ändamål. I planbeskrivningen står att läsa att området kring befintligt torp reserveras för föreningsverksamhet eller liknande. 1969 trädde den nya stadsplanen för området kring torpen i kraft - där betecknas platsen



Gällande planer inom programområdet i dagsläget. Förslaget programområde är markerat med vit streckad linje.

för torpen som park eller plantering. Inte heller i planbeskrivningen omnämndes torpen - endast att området för allmänt ändamål ersattes med parkområde.

OMRÅDETS HISTORIA

Historiskt var Ekudden - inklusive Bäckatorpen - i kungsgården Marieholms ägo och tjänade som betes- och skogsmarker. Här fanns även odlingar, ladugård och stora uthus tillhörande kungsgården. En bra bit in på 1900-talet var tätorten Mariestad endast belägen på Tidans östra sida.

Torpstället för de så kallade Bäckatorpen finns angivet på kartor redan på 1600-talet. De nuvarande byggnaderna är välbevarade, även om det förekommer ett restaureringsbehov, och de härrör sannolikt från början eller mitten av 1800-talet. Bäckatorpen är två av få kvarvarande byggnaderna från kungsgården utanför Marieholm. På äldre kartor kan utläsas att ekonomibyggnader har funnits norr om torpen - inga rester från dessa är synliga idag.

1917 övergick marken kring Bäckatorpen från kungsgården till kriminalvårdstyrelsen. Med start 1925 hyrdes torpen ut som sommarstugor åt privatpersoner. 1969 överläts marken till kommunen. Senaste funna dokumentationen om uthyrning är från 2002 - då till Mariestads pastorat, som använde torpen till diverse samlingar och friluftaktiviteter. Sedan åtminstone 2008 har torpen sedan stått oanvända, fram till 2016 då mark för odling uppläts i närheten av stugorna och de började nyttjas som förråd.

Torpen kallas för Bäckatorpen eller Bäckastugorna men området omkring har inte haft något namn. I detta planprogram föreslås området kallas Bäckaängen och området benämns delvis så i programmet.

PROGRAMMET I STÖRRE KONTEXT

Utvecklingen av Bäckaängen sker i samverkan med flera kommunala förvaltningar och externa aktörer. Detta program redovisar för platsens fysiska förändringar och konsekvenserna av dem. Parallellt bedrivs bland annat ett projekt rörande Bäckaängen av arbetsmarknadsenheten gällande hur långtidsarbetslösa skulle kunna involveras i byggnation och förvaltning av området för sysselsättning. Vidare är ambitionen att involvera kommunens gymnasieutbildning inom bygg och el, samt studenter från Göteborgs Universitets olika hantverksprogram i genomförandet.

Kulturenheten har intresse i området för verksamhet och en fortsättning av projektet *Off Season Art Gardening*.

ÖVERGRIPANDE MÅL

Projektets övergripande mål är att utöver den praktiska nyttan som studentboendet utgör skapa en plats där odling och samvaro i kombination med kulturhistoriskt värdefull hantverksskunskap och ekologi är centralt. Såväl det materiella som det immateriella och biologiska kulturarvet ska ges



Universitets lokaler i centralorten

Göteborgs Universitets utbildningar i Mariestad:

Bygghantverksprogrammet

Traditionellt hantverksmässigt byggande, byggnadsinventeringar m.m.

- Inriktning mur: ex. spisar, ugnar
- Inriktning trä: ex. timring, stolpverksbygge

Trädgårdens och landskapsvårdens hantverk

Skötsel & utveckling av trädgård, park & landskap.

- Inriktning trädgård: odling, skötsel & gestaltning av trädgårdsrum.
- Inriktning landskapsvård: åtgärdsplanera, restaurera & vårda kulturhistoriska landskapsmiljöer.

utrymme och förvaltas. Bäckatorpen ger en glimt av ett historiskt Mariestad och genom att rusta upp dem och ge dem en långsiktig användning säkras de från att förfalla och kan bidra med både sociala och historiska värden.

Genom att kunna erbjuda studenter ett unikt och centralt beläget studentboende med fokus på att ge dem möjligheter att utöva sina intressen även utanför skolverksamheten och en social kontext även boendemässigt kan fler lockas till utbildningarna och därmed till Mariestad. Vidare integreras studenterna mer på orten om deras närmiljö blir en mötesplats för odlingsintresserade från hela Mariestad. Förhoppningen är även att fler studenter ska stanna i Mariestad efter avslutade studier om Mariestads prägel som hantverksort stärks.

Boende och besökare i Mariestad ges genom detta projekt en plats för samvaro för odlingsintresserade, men även dem som bara vill flanera kan njuta av grönskan och omgivningarna. Genom låga kostnader för odlingslotter, och ett platsmässigt tillskott till Ekudden - såväl för närboende som förbipasserande flanörer - skapas en plats som välkomnar alla.

I Mariestads kommuns *Vision 2030* presenteras fem mål där kommunen presenterar sin önskan om karaktär och inriktning. Ett mål med projektet är att ge visionen fysiskt utrymme i staden, då projektet kan bidra till minst två av de fem grundstenarna i Mariestads *Vision 2030*.

- **Centrum för trädgårdens hantverk.** År 2030 är vi en blomstrande kommun i alla bemärkelser. Vi har blivit hela Nordens ledande centrum för trädgårdens hantverk, vilket bland annat avspeglar sig i de vackra parkmiljöerna och trädgårdarna över hela kommunen.
- **Ledande inom hantverkets akademi.** År 2030 är vi en välkänd och ansedd universitetsstad som lockar tusentals studenter från alla världsdelar - med unika utbildningar, banbrytande forskning och avknoppande kunskapsföretag som snabbt slår rot i en miljö som välkomnar entreprenörskap och innovationer. Gymnasiets yrkesutbildningar har genom sitt samarbete med universitetet blivit Sverigeledande.

VAL AV PLATS

Göteborgs universitet har utbildningar inom trädgård, landskapsvård och bygghantverk förlagda i Mariestad och därav eftersöktes en plats med koppling till dessa inriktningar för byggnation av studentboende. Bäckaängen har redan idag koppling till studenterna då mark har upplåtits till studenterna för odling sedan 2016. De befintliga Bäckatorpen bidrar med en kulturhistorisk prägel och är fysiska exempel på den traditionella byggnadsteknik som studenterna lär sig på utbildningarna. Dessa faktorer skapar de önskvärda kopplingarna mellan Bäckaängen och studenternas studieinriktningar.



Illustration målbild

Vidare bidrar platsens centrala läge till ett minskat bilberoende bland studenterna, vilket blir en förbättring från dagens situation, då studenter ofta är bosatta utanför centralorten, med bilpendling som följd.

Bäckaängen pekas också ut som utbyggnadsområde för 15-20 bostäder i kommunens översiktsplan, antagen 2018.

I enlighet med *Vision 2030* ska Mariestad karaktäriseras av hantverk och trädgård. Genom att välja en plats som är centrumnära, knappt 1,5 kilometer från tätortens centrum, och lättillgänglig både med bil, cykel, kollektivtrafik och till fots inbjuds hela staden till denna mötesplats. Bäckaängen kan även komplettera och stärka befintliga målpunkter i form av sommargården Bäckan och naturområden. Platsen har alla förutsättningar för att bli en mötesplats - här kan odlings- och hantverksintresserade mötas, utöva sina intressen och utbyta kunskap.

Befintlig infrastruktur i form av VA, el, fjärrvärme och trafiknät stärker ytterligare platsens lämplighet som studentboende.

Med avstamp i ovanstående valdes Bäckaängen ut som lämplig för studentboende med inriktning mot odling, bygghantverk och möten.

Ekologisk hållbarhet

- Bevarandet av värdefulla biotoper
- Ökad artrikedom ger ökad biologisk mångfald
- Närproducerade livsmedel
- Byggnation med hållbara byggmaterial

Social hållbarhet

- Skapar mötesplats
- En attraktivare studentstad
- Bostäder för studenter
- En gratis/billig aktivitet och målpunkt
- Förvaltning och utveckling av immateriellt kulturarv
- Ömsesidigt kunskapsutbyte

Ekonomisk hållbarhet

- Redan utbyggd infrastruktur
- Kan locka fler studenter till utbildningarna och fler att stanna efter studier
- Samverkansprojekt kan hålla nere byggkostnaderna

Exempel på hur ett genomförande av projektet väntas kunna bidra till ökad hållbarhet



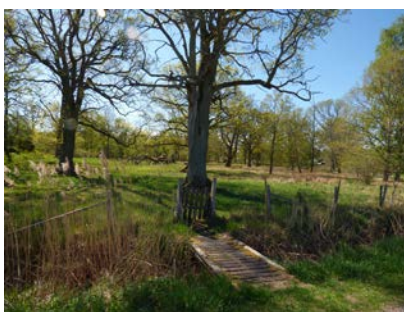
Befintlig odling



Bäckatorpen från söder



Området består till stor del av öppen gräsyta idag



I anslutning till området finns vackra naturområden



Konstverket "Fikanästet"



Åkerholme inom området

2. Befintlig struktur

BEBYGGELSE

I områdets sydvästra hörn finns de två Bäckatorpen där de nuvarande byggnaderna dateras till början eller mitten av 1800-talet. Torpstället återfinns dock på kartor från 1600-talet och framåt.

I nära anslutning till området finns sommargården Bäckan. Den drivs av Equmeniakyrkan och en rad aktiviteter bedrivs här sommartid, såsom caféverksamhet, minigolf, lekplats, ungdomsidrott och beachvolleybollplan - det anordnas även evenemangskvällar med bland annat musikunderhållning och också större firanden vid valborg och midsommar. I söder angränsar programområdet till villabebyggelse från 1970-talet.

GRÖNSTRUKTUR

Inom programområdet finns träd främst längs med områdets yttergränser. På en åkerholme med ett odlingsröse i östra hörnet finns flertalet träd och buskar.

Kring Bäckatorpen finns träd och buskar och spår av en trädgård kan utläsas i form av prydnadsbuskar. På området finns en klippt gräsplan med fotbollsmål. I övrigt består vegetationen av gräsfilt som slaghackas med undantag för de odlingslotter som etablerades på platsen 2016 för studenter vid Göteborgs universitet. Även nyanlända har genom åren odlat på området.

KULTURMILJÖ

Bäckatorpen har en historisk koppling till kungsgården Marieholm som ger dem både ett kulturhistoriskt och ett socialhistoriskt värde. Torpen representerar kontrasten mellan de privilegierades boendemiljö på Marieholm och gemene mans levnadsstandard. Det är av vikt att torpen varsamt restaureras och bevaras och att deras karaktär ger prägel åt området.

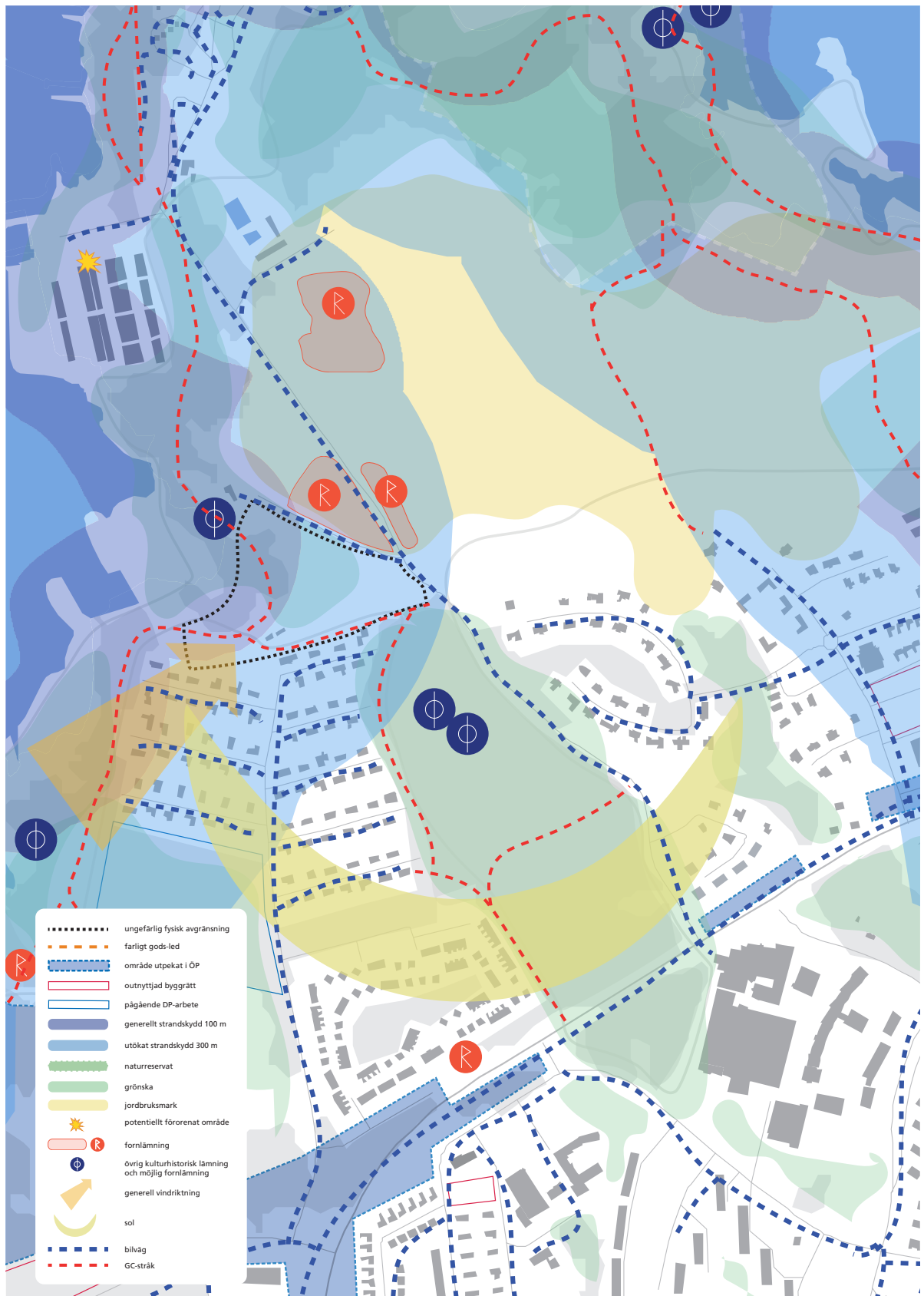
Ett gravfält som dateras till 1800-500 f.Kr. finns utanför programområdets östliga gräns och omfattas av skydd enligt lagen om fornminnen. Inom programområdet finns en åkerholme med ett odlingsröse, men denna berörs inte av den föreslagna utvecklingen.

Under hösten 2018 etablerades konstverket *Fikanästet* inom programområdet som en del av konstprojektet *Off Season Art Gardening*. Detta projekt leds av kulturenheten, som även fortsatt ämnar initiera ytterligare aktiviteter som stärker platsen.

INFRASTRUKTUR

Gång- och cykeltrafik

Ett väl utbyggt gång- och cykelnät binder samman de centrala delarna av Mariestad med programområdet. Att cykla mellan Nya torget och Bäckaängen tar cirka 10 minuter. Till området finns idag möjlighet att gå



Hänsynskarta, inklusive vind, sol och stråk

och cykla på separerad bana till områdets yttergräns från alla väderstreck.

Vandringsleden Biosfärleden går längs med områdets västra gräns. Biosfärleden tillkom under biosfärbetet med hållbar turism och är en 136 kilometer lång vandringsled som går genom kommunerna Mariestad, Götene och Lidköping. Vidare förekommer flertalet upptrampade stigar i området.

Kollektivtrafik

Närmaste anslutning med kollektivtrafik är Ekuddens busshållplats belägen 800 meter från området. Den aktuella hållplatsen trafikeras av stadsbuss 1 som går mellan Bråten Park och Grangärdet, via resecentrum. 1,2 km från programområdet finns busshållplats Marieholms center som trafikeras av stadsbuss 2 som går sträckan mellan Haggården och Krontorp, också den via resecentrum.

Motortrafik

Inom området finns i dagsläget ingen motortrafik. Längs med programområdets östra och norra gräns går Ekuddenvägen som slutar vid Ekuddens camping respektive Bäckén. Söder om de angränsande villorna finns Vikingavägen som är en återvändsgränd. En trafikmätning på Ekuddenvägen gjord 2016 uppmätte 1194 fordon/årsmedelsdygn. Kolarbacksvägen är matargata mot Vikingavägen där 584 fordon/årsmedelsdygn uppmättes 2014.

Parkering

Precis sydväst om Bäckatorpen, med angöring från Kolarbacksvägen, finns en parkering med 3-4 platser för Ekuddens småbåtshamn. Sommargården Bäckén har en grusad parkeringsyta i anslutning till sin verksamhet.



Vägnät i närområdet

3. Föreslagen utveckling

ANVÄNDNING

Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslutade inriktning för området är studentbostäder med möjlighet för odling och mötesplatser. Kommunen ser att området har potential att bli mer än en plats för studentboende. Här kan odlingsintresserade från hela kommunen mötas, utöva sina intressen och utbyta kunskap. Bäckaängen kan också bli ett besöksmål och bjuda in allmänhet för att ta del av trädgårdsinspiration, traditionellt bygghantverk, och vackra omgivningar.

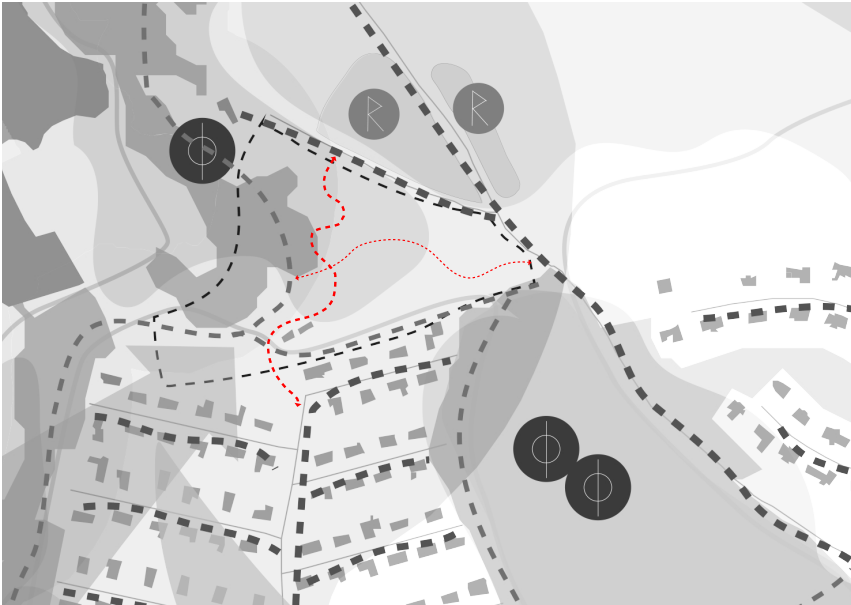
Projektet indelas i etapper där de första inte är avhängiga genomförandet av senare etapper, utan där de befintliga värdena tillvaratas, Bäckatorpens fortsatta varande säkras och platsen utvecklas genom att förutsättningarna för odling förbättras. Inga av dessa förbättringsåtgärder är avhängiga en ny detaljplan för området, utan kan initieras i princip omgående, samtidigt som arbetet med att ta fram en ny detaljplan påbörjas, finansieringen och projektorganisationen säkerställs. Därefter kan studentbostäderna byggas.

Dock är det av vikt att helheten beaktas redan vid första etappen för att ge en enhetlig plats med rätt förutsättningar för nästkommande etapper. Då projektet avser att involvera studenter för byggnation måste vidare dialog ske med skolorna för att utreda hur mycket som kan beräknas byggas per år inom ramen för kursplaner. Uppdelningen av etapp 2-6 kommer därför sannolikt att justeras. En grov uppskattning antyder att all byggnation skulle kunna vara klar inom 4-5 år från byggstart. Kommunens ambition är att studenter ska flytta in efterhand som stugorna färdigställs.

DE BEFINTLIGA BÄCKATORPEN

De två befintliga Bäckatorpen härrör som konstaterat tidigare i detta program sannolikt från början eller mitten av 1800-talet, något som idag bidrar till att vi ser dem som bevaransvärda. När stadsplanen för området antogs i slutet av 60-talet tycks dock inriktningen ha varit en annan, och bedömningen idag är att man då på sikt avsåg att riva dem, något som sannolikt har bidragit till ett eftersatt underhåll. Torpens standard är låg med dagens mått mätt - golven i bottenplan består av ett stampat jordgolv, och det saknas såväl VA som elektricitet. En mer översiktlig inventering av torpens skick i dagsläget antyder dock inte att det skulle vara en omöjlighet att rusta upp dem, varpå inriktningen för detta program är att de skall bevaras, restaureras och ges nya användningar.

Baserat på torpens skick och gällande plan i området idag föreslås i detta program att torpen som ett första steg skall restaureras till vad som bör kunna sägas vara ursprungligt skick. Förslagsvis görs detta i form av ett antal studentprojekt av studenter vid Göteborgs Universitets bygghantverksutbildning - till att börja med skadeinventering och kulturhistorisk analys, samt förslag till åtgärdsplan och därefter även stegvis genomförande av restaureringen. Det finns gott om exempel på liknande projekt som studenterna har genomfört runt om i Skaraborg, och kommunen avser att undersöka möjligheterna att få studenterna att ta sig an även Bäckatorpen.



Promenadvänlighet

Genom genomförande av denna första restaurering avses torpens fortsatta varande säkras. Då deras standard idag som sagt är låg med exempelvis stampat jordgolv ser kommunen att det rör sig om ett mer omfattande investeringar om man önskar kunna möjliggöra helt nya användningar och att det sannolikt är mest rimligt att i ett första skede i huvudsak låta byggnadernas utformning i kombination med gällande plan styra vilka aktiviteter som kan inrymmas i dem - som första steg bör alltså byggnadernas fortsatta status säkras genom nämnda restaurering och utöver detta bör möjligheterna att förse dem med vatten och avlopp respektive elektricitet utredas, i syfte att möjliggöra en något bredare användning än idag - som exempelvis ett komplement till odlingarna och ett utrymme att upplåta till Göteborgs Universitets studenter att nyttja på det sätt som i det läget är möjligt. På sikt skulle möjligheterna att inrymma något mer specialiserade lokaler för hantverksutövande och eventuell kårhusverksamhet kunna utredas, och även om en sådan utveckling av lokalerna sannolikt ligger en bit in i framtiden bör den kommande detaljplanen för området ta höjd för detta.

STUDENTBOSTÄDER

Utöver en framtida användning av de befintliga Bäckatorpen syftar detta program också till att utreda möjligheterna att utveckla området med studentbostäder. Hur dessa föreslås utformas beskrivs mer ingående under etapp 2.

OMRÅDESSTRUKTUR

Promenadvänlighet

En viktig aspekt vid utformningen av programområdets struktur har varit promenadvänligheten. Även om Ekudden historiskt sett har tillhört kungsgården Marieholm och inte varit tillgängligt för allmänheten har området under de senaste decennierna utvecklats till ett populärt och tätortsnära naturområde, genomkorsat av ett frekvent utnyttjat nät av stigar och med höga naturvärden på många ställen. Därför är områdets fortsatta - och förbättrade - tillgänglighet en tungt vägande faktor i programområdets utformning.

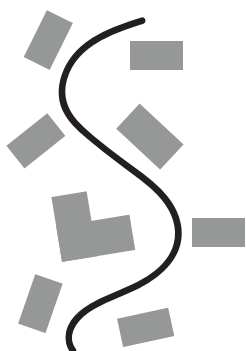


Varierad, slingrande väg

Att området blir inbjudande för besökare är också en viktig del i att stärka och tydliggöra Mariestads roll som hantverkscentrum.

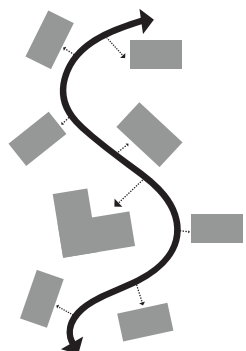
Bebyggelsestruktur

Det är angeläget att Bäckatorpens skala och karaktär genomsyrar områdets nybyggnationer. Även det nya bostadsområdets struktur är i detta förslag inspirerat av en traditionell radbystruktur - en linjär bosättning utformad längs med en bygata, som historiskt sett ofta har placerats på en ås med odlingslandskapet nedanför. Byggnaderna har en informell placering med husen nära bygatan och i samband med skiftesreformen på 1800-talet försvann många radbyar, men i detta projekt avses alltså en nytolkning av strukturen göras.



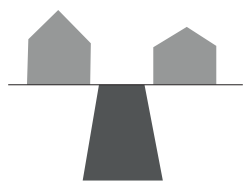
Informell bebyggelseplacering

Radbyns täthet och att alla entréer är nära gatan avses verka för en social integration där bygatan blir en naturlig mötesplats och strömning genom området. För att skapa den intima och småskaliga känslan i gaturummet är det viktigt att byggnaderna placeras nära och i samma nivå som gatan. Den informella placeringen skapar en livfullhet åt området och variation i rumslighet och solinsläpp skapas mellan byggnaderna.



Central rörelse - alla bostadsenheter nås från huvudstråket

Den föreslagna lokaliseringen av bygatan och bebyggelsen är placerad på ett hänsynsfullt avstånd till väg och grannar, men syftar även till att ge odlingen utrymme för att utökas på sikt. Vidare ska åkerholmen i öster och skogsdungen i väster fredas då vissa naturvärden har identifierats där. Den tilltänkta delvis gemensamma trädgården (lilamarkerad) för de boende är utritad på planillustrationerna på nästa uppslag och inom denna yta föreslås all bostadsbebyggelse placeras. Den exakta lokaliseringen av de enskilda husen ska dock endast ses som en illustration för ett tänkbart alternativ.



Intimt gaturum - husen placerade och nära i nivå med huvudstråket.



Funktioner och kopplingar

ETAPP 1

Bäckatorpen

I första etappen restaureras Bäckatorpen. Karaktären, utformningen och planlösningen från 1800-talet på torpen bevaras, men de behöver renovering då fukt- och rötskador har påträffats. Genom att även undersöka möjligheterna för att installera el, vatten, avlopp och fjärrvärmeuppvärmning kan användningen breddas betydligt.

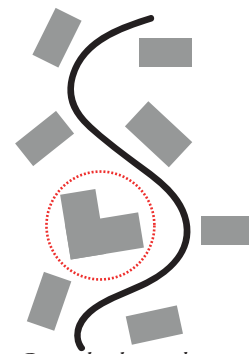
Initialt är torpen tilltänkta att även fortsatt fungera som verktygsförråd, men också samlingslokal för odlarna. Här ges möjlighet till att ta en paus från odlingen och komma in, gå på toaletten, brygga kaffe med mera. De kan även upplåtas för ytterligare aktiviteter för universitetsstudenterna, så länge de tänkta användningarna ryms inom gällande plan och är kompatibla med byggnadernas utformning.

Grönstruktur

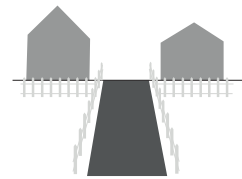
Odling

Den befintliga odlingen ligger mitt i programområdet, på relativt stort avstånd till Bäckatorpen där det finns vattenutkast och verktyg förvaras. Genom att förlägga odlingarna närmare torpen underlättas odlandet, vilket gör det mer lättillgängligt och sannolikt därmed ökar intresset.

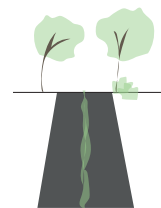
Ett första steg relaterat till odlingen i området blir därför att anvisa studenterna som odlar på platsen en ny yta att anlägga odlingslotter på, i direkt anslutning till torpen och i enlighet med detta program. Vid dialog med universitetets studentförening har det framkommit att man ser ett behov av att inhägna odlingsytan, i syfte att skydda odlingarna från djur.



Centralt placerad, gemensam byggnad



Tydligt åtskilda rumsligheter



Huvudstråket omgärdas av träd och buskar

ETAPP 1

Utveckling av odling och vegetation. Restaurering av Bäckatorpen.

ETAPP 2

Utveckling av Bäckatorpen och odling. Nybyggnation storstuga och studentbostäder.

ETAPP 3-6

Fortsatt utbyggnad studentboende, odling och utveckling av trädgård.



Radby med husen nära vägen



List mellan varje odlingslott, en flexibel avskiljare

Detta får de gärna göra, så länge grindar lämnas olåsta och inte stänger ute intresserade förbipasserande. Förslagsvis uppförs inhägnaden i form av en traditionell gårdesgård.

Odling och trädgård ska främjas inom programområdet. Odlingslotterna föreslås tillgängliggöras för alla intresserade: studenter, nyanlända, långtidsarbetslösa och övriga allmänheten. Detta skulle skapa en mötesplats för odlingsintresserade från hela staden.

Odlingsområdet föreslås delas upp i ett rutnätsmönster om 20m² med gångar av exempelvis grus eller träflis. Flera lotter kan användas av de som vill odla större yta. Genom att skilja av odlingslotterna med flyttbara lister delas området in efter önskad storlek. Innan odlingslotterna anläggs bör en inventering av intresse göras så att en rimlig yta bryts för odling. Odlingsytan kan sedan expandera efterhand som intresset ökar. Med fördel kan området för odling inspireras av tiden kring Bäckatorpens uppförande (1800-tal) med bland annat omslutande gårdesgårdar för att undvika viltskador.

I anslutning till torpen finns en befintlig jordkällare av gjuten cement och trädörr. Den föreslås rustas upp och skulle kunna användas av odlarna om intresse finns. Studenter från Göteborgs universitet med inriktning mot landskapsvård kan potentiellt involveras i upprustningen.

Träd

Fler träd föreslås planteras för att skapa rumsligheter och öka artsammansättningen och därmed gynna en bredare fauna. En fruktträdgård föreslås anläggas för att skapa värden för både pollinerare och människor. I fruktlundens anläggs stigar och genom gestaltningen tydliggörs att fruktlundens är offentlig för att inbjuda besökare.

Äldre kultursorter och inhemska växtmaterial föreslås prioriteras för bevarande och att knyta an till sorter som kan ha använts under uppförandet av Bäckatorpen. Likväl kan det biologiska kulturarvet synliggöras genom exempelvis hamling och stubbskottsbruk.

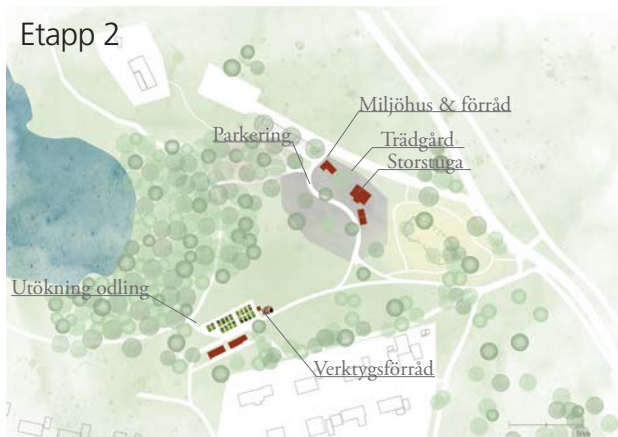
Illustrationerna nedan ska ses som ett exempel på hur programmet kan ta fysisk form.



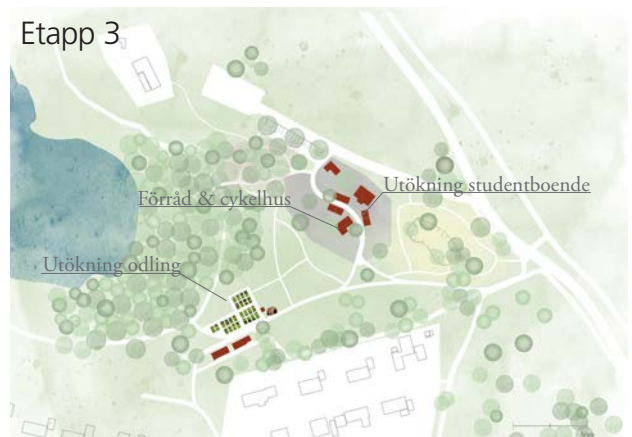
I nuläget har odlingarna långt till vatten och verktygen vid Bäckatorpen.



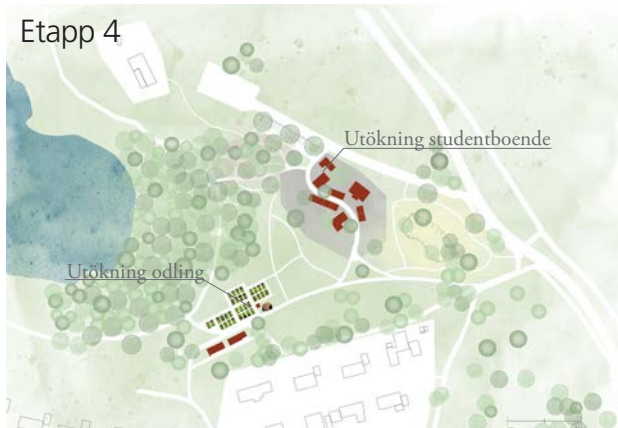
Odlingen flyttas närmre torpen. Ny vegetation planteras och äng anläggs.



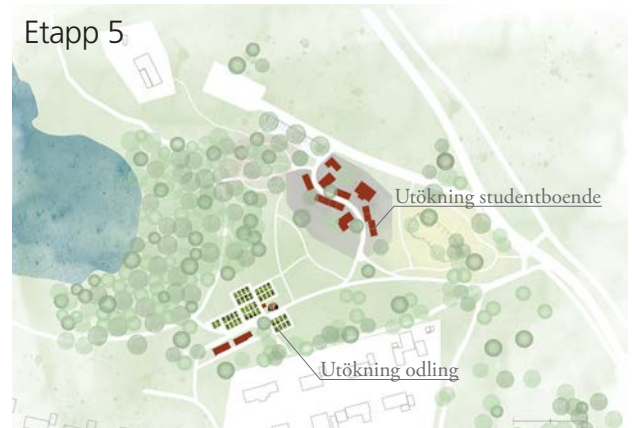
Odlingen utökas och ett verktygsförråd byggs, för nu har Bäckatorpen getts en annan användning. Parkering, bygatan och trädgården börjar anläggas. De första bostäderna och storstugan byggs.



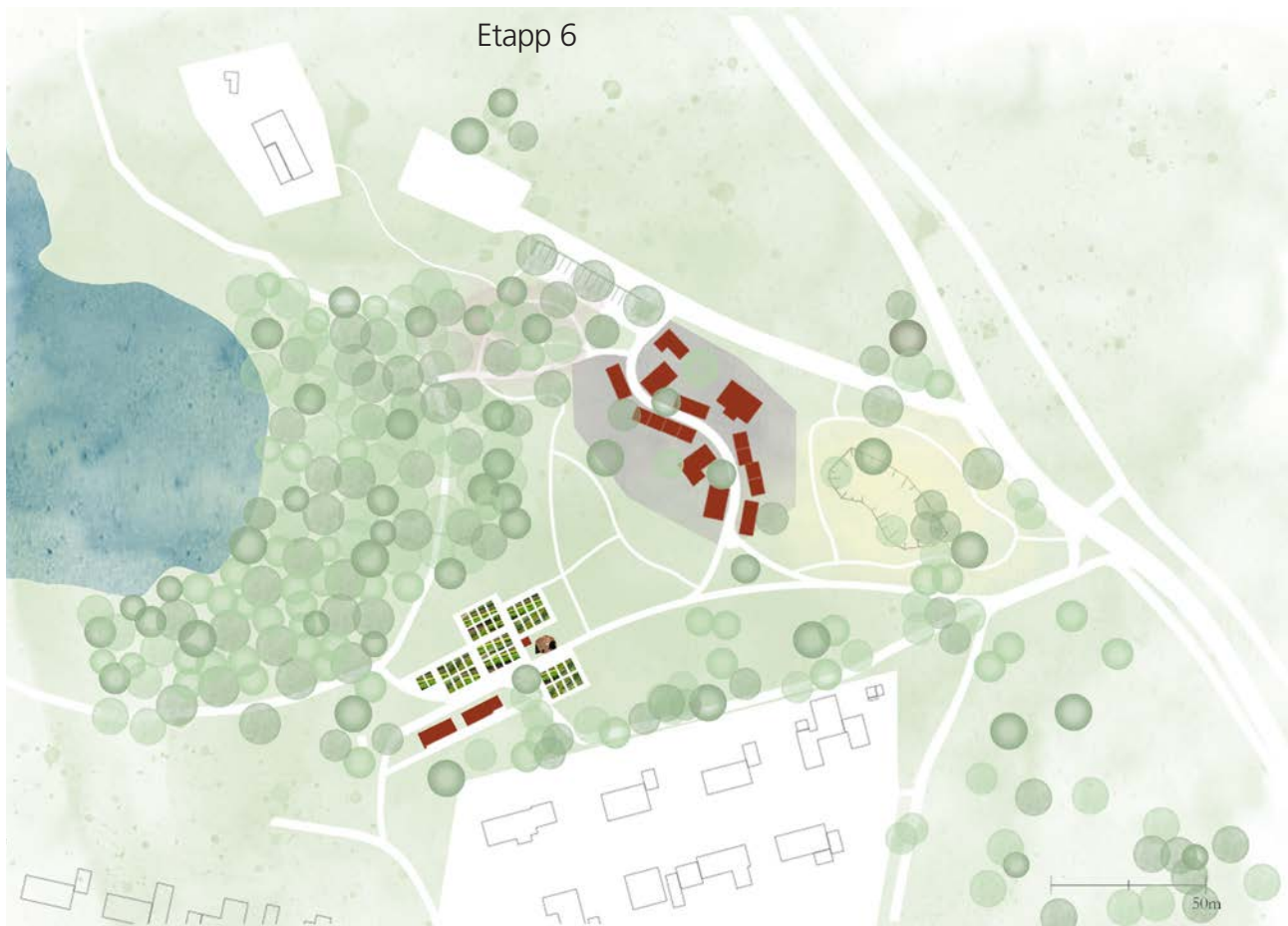
Odlingen utökas efter behov och ytterligare bostäder byggs. En byggnad med privata förråd och cykelförråd byggs.



Odlingen utökas efter behov och ytterligare bostäder byggs.



Odlingen utökas efter behov och ytterligare bostäder byggs.



Efter sista etappen finns bostäder för 15-20 studenter (beroende på vilka typhus som byggs) i Bäckaängen. Odlingslotter är tillgängliga för såväl studenter som allmänhet och torpen är ett lokalt centrum för odling och hantverk. Bäckaängen kommer vara fortsatt i utveckling, med odling, trädgård och övrig vegetation är området ständigt i omvandling. Programmet föreslår en detaljplan som möjliggör och uppmuntrar framtida initiativ.



Ängar med klippta gångar och rumsligheter

Ängsmark

Ängsmarker är för många starkt förknippat med torpmiljön. Genom att planera Bäckaängen för slätter kan den vilda floran och faunan stärkas på lång sikt. Andelen ängsmarker har minskat kraftigt i landet till följd av förändrad markanvändning och markbearbetning. Slätterängar är också ett biologiskt kulturarv där mänskligheten under flera generationer bortforslat material vilket gett upphov till magrare jordmån och livsmiljöer för hävdgynnade arter som annars blir utkonkurrerade. Med slätteräng gynnas den biologiska mångfalden samtidigt som det kulturhistoriska värdet upprätthålls.

I ängsmarken klipps gångar och små rum för att kunna flanera i ängen och möjliggöra för picknick i ett blomsterhav.

ETAPP 2

Bäckatorpen

Efter att en lagakraftvunnen detaljplan utvidgat Bäckatorpens möjliga användning föreslås de användas som resurser för odlare, studenter, Dacapo med flera med en flexibel användning. Bäckatorpen avses bli en del av ett småskaligt lokalt centrum för hantverk och odling, som vänder sig till såväl allmänhet som studenter. Planen föreslås delvis vara flexibel för att möjliggöra en dynamisk plats där intressen och initiativ tas tillvara (vad som däremot är av vikt är att tydliggöra en önskad visuell inriktning och struktur för bebyggelsen). Mark nordöst om torpen lämnas öppen för att möjliggöra dessa initiativ - det kan handla om lokaler för workshops, snickeri, växthus men marken kan även användas till skördemarknader eller liknande tillfälliga event.

Ett av torpen föreslås fortsatt fungera som lokaler för odlarna med möjlighet till förråd, toalett och ett enklare kök. Då odlingslotterna inbjuder människor från hela kommunen kan inte alla förväntas bo i närheten varav denna funktion är fortsatt viktig. Här kan även finnas möjlighet att använda torpet till försäljning av grödor, konst och hantverk under marknadsdagar. Det andra torpet skulle kunna nyttjas av studenter utanför skoltid, för att exempelvis utöva hantverksrelaterade intressen.

Kommunikationer

Bostäderna placeras längs ett huvudstråk - en bygata - som är slingrande och löper i nordsydlig riktning, bland annat i syfte att utgöra ett komplement till befintliga promenadstråk i området. Parkering, brevlådor och återvinningshus placeras i anslutning till infarten längs med Ekuddenvägen i norra delen av programområdet. I områdets södra del löper stråket förbi de befintliga Bäckatorpen och kopplar samman bebyggelsen. Norr om Bäckatorpen länkas bygatan och Kolarbacksvägen samman. Bygatan föreslås vara grusad och avsedd enbart för gång- och cykeltrafik. Access för räddningsfordon måste dock säkerställas.

Utöver bygatan avses ett nät bestående av ett antal smalare gångbanor anläggas i området, dels för promenader och dels för access till odlingslotter. Huvudgångstråken grusas och tillgänglighetsanpassas. I ängsvegetationen kan också smalare gångstråk och rumsligheter för flanörer och möjlighet för picknick klippas.

Goda möjligheter till att parkera cykeln ska finnas både för boende och besökare. Parkeringen vid Ekuddenvägen för motortrafik reserveras främst för boende, men ett fåtal platser bör finnas för besökare. Baserat på områdets centrala läge bedöms inte alla studenter behöva ha bil, varpå ett något mindre antal parkeringsplatser än en per bostad bör kunna vara lämpligt.

Byggnadsutformning studentbostäder

Enligt Mariestads bostadsförsörjningsprogram vill en student inte betala mer än 3500 kronor i månaden för en etta. Därför är det viktigt att hålla

ner kostnaderna i projektet samtidigt som god kvalitet och standard ska upprätthållas.

Boverkets byggregler

Då bostäderna är ämnade för enbart studenter ställs lägre krav i Boverkets Byggregler (BBR 2011:6) gällande areor och inredning jämför med övriga bostäder. Nedan presenteras delar av föreskrifterna och de allmänna råden för studentboende kortfattat, för mer information hänvisas till BBR.

I en studentbostad om högst 35 m²:

- behöver inte bostaden ha tillgång till direkt solljus (BBR 6:323)
- kan daglig samvaro, sömn och vila och matlagning finnas i samma rum och överlappa varandra, exempelvis med en bäddsoffa (BBR 3:225)
- ska bostaden vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga - den kan dock utformas utan plats för medhjälpare på sängens bortre sida (BBR 3:146)
- bör inredningslängd för matlagning vara minst 1,40 meter (BBR 3:225)
- bör inredningslängd för förvaring vara minst 1,20 meter (BBR 3:225)
- bör plats för kapphylla vara minst 0,40 meter bred (BBR 3:225)

Byggteknik & gestaltungsprinciper

Programmet eftersträvar att ge området en välbalanserad variation inom en given ram. Kommande rubriker redovisar ramen för gestaltningen där flera möjliga utföranden redovisas. Tre olika typstugor föreslås som sedan kombineras med olika fönster, dörrar, färgsättning etcetera för att uppnå variation, samt för att skapa en plats med höga ambitioner gällande material, funktion och estetik, uppfört med en traditionell timmerteknik.

Typhus & planlösningar

Programmet föreslår tre olika typhus som utgångspunkt för det fortsatta arbetet med att utforma kommande studentbostäder på platsen. Typhusen är yteffektiva och utgår ifrån olika grader och typer av delning av gemensamma funktioner, i syfte att hålla nere kostnaderna för byggnationen, men också för att verka för socialt utbyte studenterna emellan. Typhusen avses vara utrustade med mer eller mindre enkla kök, och kompletteras med ett gemensamt kök och ytterligare delade ytor i en separat byggnad.

De olika typhusen avses svara mot olika boendeönskemål och även bidra till att skapa ett område som kan upplevas som varierat - även de olika typhusen kan med fördel varieras avseende färgsättning, om de utformas med eller utan farstukvist, eventuell spröjs eller snickarglädje, fönsterutformning, mer exakt utformning av panel och så vidare.

Typhusen redovisas på kommande uppslag.

De byggnader som redovisas här har ett i huvudsak traditionellt utseende exteriört, vilket inte per automatik är den enda lämpliga vägen att gå i den slutgiltiga bebyggelseutformningen. Mer modern utformning avseende exempelvis fönstersättning skulle kunna bli aktuellt. Vad som däremot absolut bör värnas är den traditionellt betonade färgsättningen och omsorg om såväl materialval som detaljer. Även symmetri och tydlig vertikalitet avseende fasaduttrycket bör vara drag att hålla fast i. Det är sannolikt heller inte lämpligt med allt för stora eller många fönster, då byggnaderna kommer att placeras nära varandra och även nära bygatan. Vidare måste även byggnadernas funktionalitet och hållbarhet över tid värnas - många traditionella drag har en tydlig funktion och syftar till att skydda huset från exempelvis väderpåverkan och skall förändringar av dessa göras måste det ske på ett medvetet sätt.

Tilläggningsvis skulle även ett litet antal ytterligare rum kunna inredas som bostäder på en eventuell ovanvåning i den gemensamma byggnaden - eventuellt som korridorsrum.

Läs mer under rubriken *Storstuga*.

Förråd

Enligt BBR ska det finnas läsbart utrymme för förvaring av säsongsutrustning med mera i bostadens närhet. Förråd föreslås placeras antingen i mindre, separata komplementbyggnader eller i den gemensamma byggnaden, beroende på hur denna utformas.

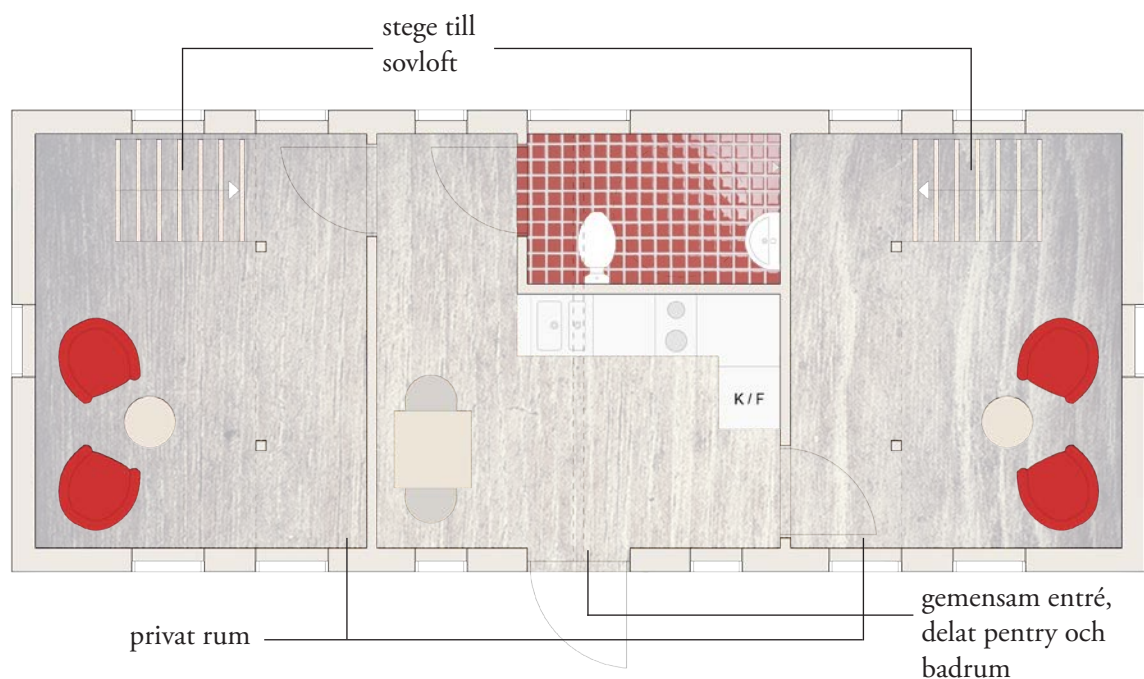
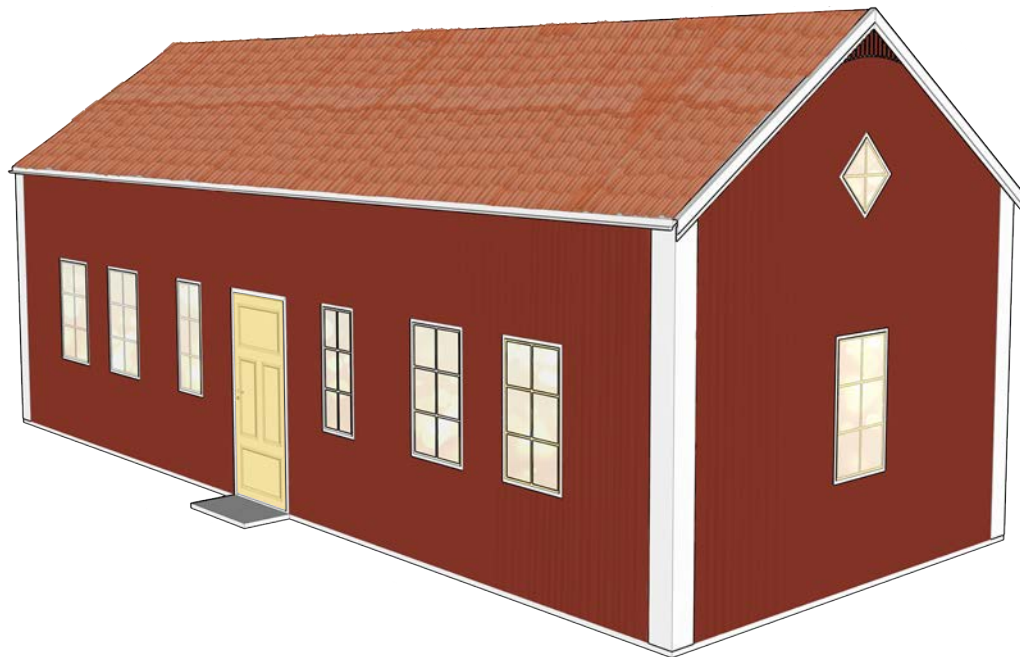
Stomme

Samtliga tre typhus har sin utgångspunkt i Bäckatorpens utseende och byggteknik. De avses uppföras i timmer, vilket både kopplar till historiskt svenskt byggande, men också till en teknik som absolut är högintressant även i framtiden, då framförallt lokalproducerat timmer utgör ett hållbart byggnadsmaterial som också binder koldioxid - dessutom krävs ingen metall för att hålla ihop byggnadens bärande konstruktion. Vidare anknyter metoden till Göteborgs Universitets bygghantverksprogram och Mariestads profilering som hantverksort.

Detta är en intressant möjlighet att verka för att ta svenskt traditionellt byggande in i framtiden - såväl av kulturhistoriska skäl som av miljömässiga. Aspekter som att husen kan demonteras och flyttas samt vid behov repareras på ett väldigt rationellt sätt är också tungt vägande fördelar.

Dimensionerna på virket bör vara en diameter på minst 200 millimeter, då det innebär att ingen ytterligare isolering krävs, utom i långdraget (mellan stockarna). Vilken typ av knutar som används kan med fördel varieras mellan mer eller mindre visuellt markanta mellan olika hus, i syfte att verka för en variation i området. Rundtimmer bör dock undvikas, då detta traditionellt sett enbart har använts på uthus, samt att det tenderar att ge ett något klumpigt uttryck.

IDÉ TILL TYPHUS: KOMPISTVÅA



KOMPISTVÅA

Idé

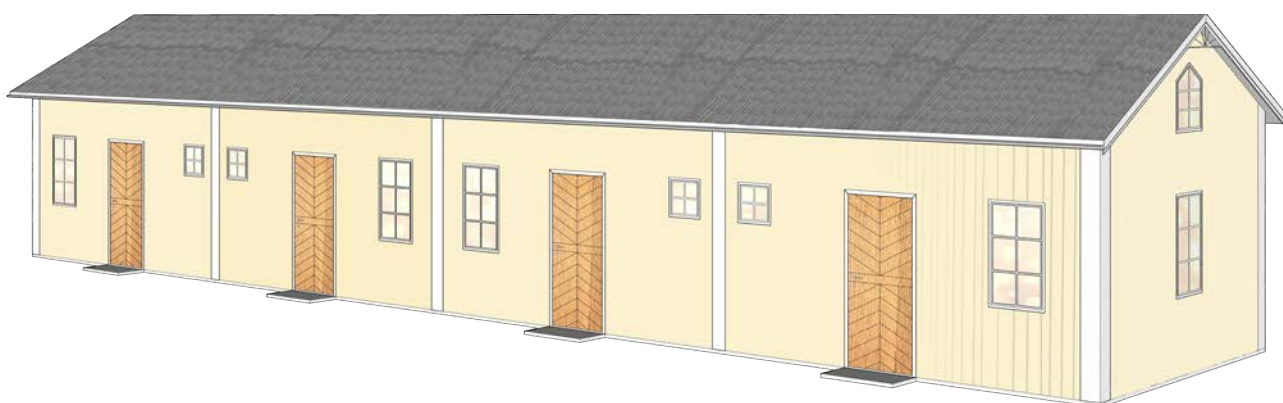
Kompistvåan är ett av de ytmässigt mindre boendalternativen som föreslås; varje hus är cirka 42 m² stort, och består

av två separata lägenheter som delar entré, köksutrymme och toalett. Varje lägenhet är cirka 13 m² och till det tillkommer ett sovloft där även viss förvaring kan inrymmas, samt cirka

16 m² delade ytor.

Typhuset är utformat med avsikten att erbjuda ett boendalternativ som kan delas på ytmässigt lika villkor av två vänner eller klasskamrater.

IDÉ TILL TYPHUS: RADHUS



RADHUS

Idé

Upp till fyra stycken enrumslägenheter á cirka 20 m²/styck adderas till en gemensam huskropp. Lägenheterna har separata entréer och uteplatser, samt egna badrum och pentryn.

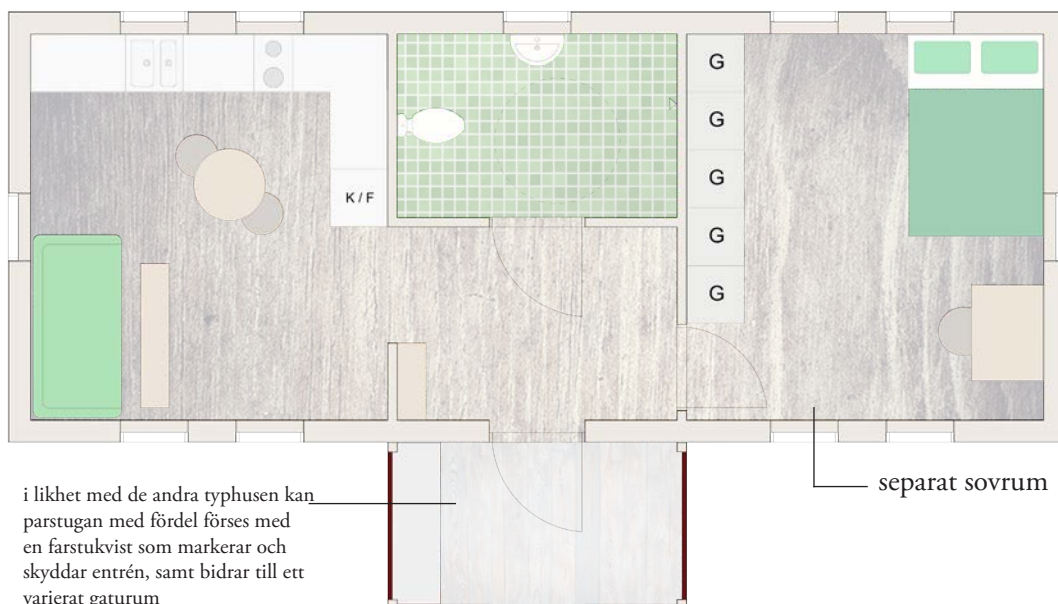
Graden av praktisk delning för de boende är låg, även om samordningsvinster kan göras vid byggnationen av våtrum och avseende materialåtgång.

Lägenheterna är små, men inrymmer såväl en delvis

avskärmad sovdel som matplats och visst ytterligare möblemang.

Samtliga rum har ljusinsläpp och omsorg har lagts om siktlinjer och ett symmetriskt fasaduttryck.

IDÉ TILL TYPHUS: PARSTUGA



PARSTUGA

Idé

Parstugan är ett marginellt större boendeanternativ - cirka 40 m² - och riktar sig kanske till paret eller den som kan tänka sig att betala för en något större, om än

fortfarande yteffektiv bostad. Liksom i de två andra alternativen är finns det en omsorg om symmetri och siktlinjer.

Parstugan kommer att bli det dyraste boendeanternativet i området, baserat på dess storlek och den låga graden av delning.

Grundläggning

Någon form av kryppgrund föreslås, företrädevis i natursten. Dels för att metoden är reversibel på ett annat sätt än en gjuten platta och alltså gör mindre åverkan på miljön, dels bör det bli mer kostnadseffektivt att inte gjuta. Vidare bör även klimatavtrycket bli klart mindre.

Fasad

Avseende fasadmateriäl är stående panel att förorda i första hand (inte färdig panel från ett byggvaruhus där alla brädor är exakt lika breda, utan handtillverkad, vilket skapar ett varierat fasaduttryck), dels då det är rationellt rent konstruktivt i kombination med en timmerstomme, dels då det är ett traditionellt betingat utförande som betonar den vertikälitet som är historiskt sett har varit vanlig i fasader och av många uppfattas som vacker. För att värna byggnadens hållbarhet på sikt bör den stående panelen kombineras med någon form av lösning med vattbräda/offerbräda och droppnäsa i underkant.

I mindre utsträckning kan en kombination av liggande och stående panel tillåtas för att exempelvis framhäva fönster och dörrar - denna mer moderna utformning skall i så fall dock ske på ett medvetet och omsorgsfullt sätt.

Timmerhus helt utan panel är inte så vanligt förekommande i den här delen av Sverige men i syfte att uppmuntra variation och även synliggöra hantverket bakom en timmerstomme kan även stugor utan panel potentiellt uppföras.

Tak

Byggnaderna avses förses med sadeltak med en takvinkel mellan cirka 22° och 38°, företrädevis belagda med röda, en- eller tvåkupiga, tegelpannor - helst återbrukat tegel. Ytterligare ett alternativ är att taken förses med solceller - då måste det dock handla om integrerade solceller, företrädevis sådana som faktiskt ser ut som takpannor. Partier med solceller och rött tegel bör inte kombineras på samma tak.



Takpannor med integrerade solceller



Färgskala med inspiration från Gamla stan, Mariestad.

Dörrar

Företrädesvis föreslås trädörrar av spegel- eller paneltyp. Se exempel nedan.

Fönster

Stående eller kvadratiska fönster med en markerad mittpost förordas, företrädesvis inordnade i rutor. Fönstren placeras symmetriskt och föreslås förses med träkarmar. Vertikaliteten i uttrycket är viktig. Se exempel på nästa sida.

Färgsättning

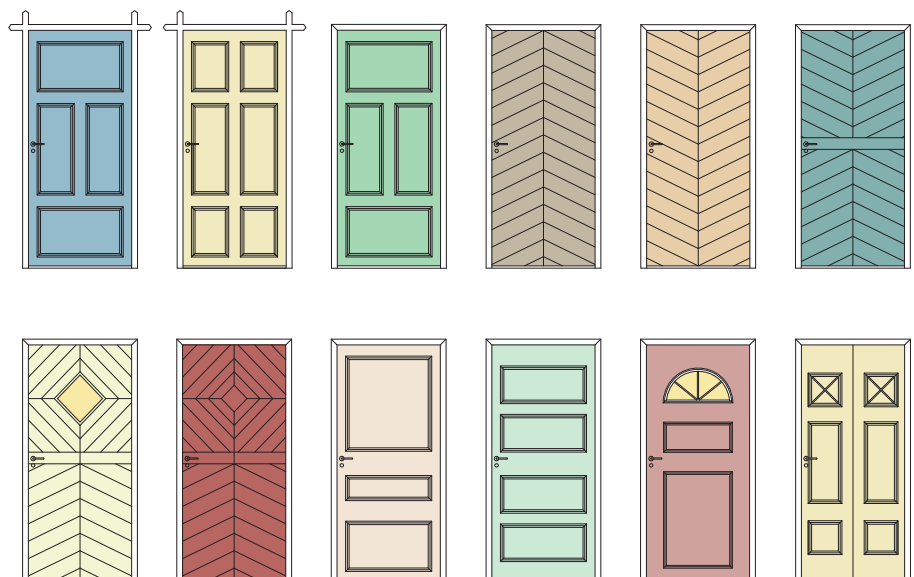
Byggnadernas färgsättning avses vara traditionellt betonad - exempel på lämpliga färger är rött (Falu rödfärg), ljus grönt eller gult, och inspiration kan förslagsvis hämtas i Gamla stan. Byggnaderna bör inte målas vita.

Knutarna föreslås vara vita, men övriga detaljer kan med fördel ges en kontrasterande färg mot fasaden. Även träkarmar på fönstren föreslås vara vita, men kan även ha annan färg. Fönsterbågarna får gärna vara målade i samma färg som dörren och kontrastera mot fasaden.

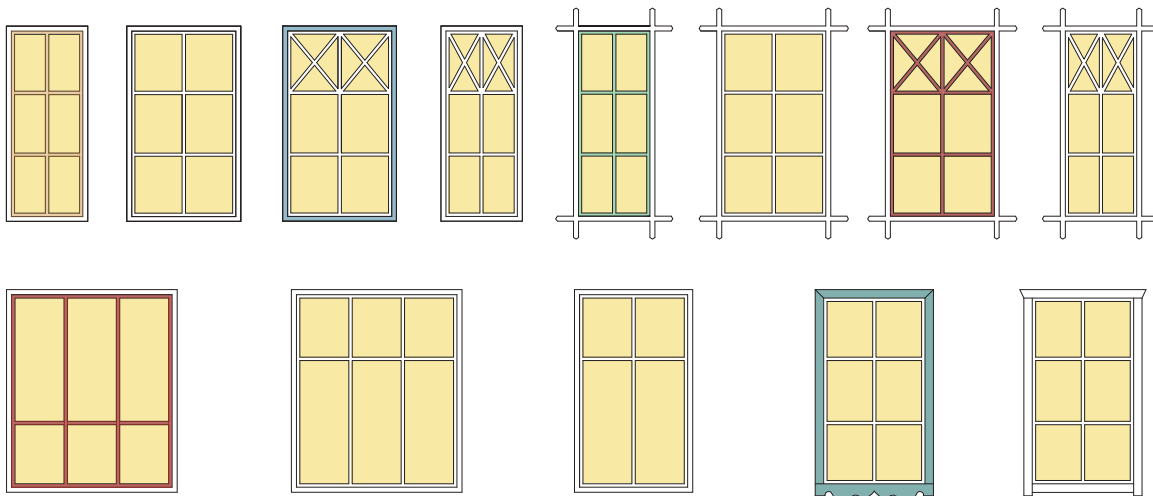
Eventuella hus utan panel samt komplementbyggnader föreslås målas med Falu rödfärg. Avseende val av typ av färg är slam- eller linoljefärg att förordas.

Alternativa gestaltningsprinciper

Ett alternativ eller mer sannolikt ett komplement till ovan beskrivna gestaltningsprinciper skulle kunna vara att delar av den nya bebyggelsen i området uppförs med experimentella metoder av studenter vid Göteborgs Universitet, som en del i utbildningarna där. Exempel på detta skulle kunna vara byggnation i lera eller murade inslag. Området skulle på så sätt kunna bli en palett av olika stilar, material och tekniker och bidra till det utseendemässigt varierade område som kommunen eftersträvar.



Idéer för möjlig utformning av dörrar.



Idéer för möjlig utformning av fönster

Vidare innebär det även att det finns potential att här ytterligare undersöka vad hållbart byggande skulle kunna vara i framtiden. Samma omsorg om detaljer, material och småskalighet som i övrigt efterfrågas bör dock vara gällande även här.

Storstuga

Funktion

Ett sannolikt något större hus föreslås för gemensamhetsytor så som större kök, tvättstuga och möjlighet att samlas - denna kallas i planprogrammet förorstugan. På en eventuell ovanvåning skulle boende i form av korridorboende med plats för cirka 4 rum eventuellt kunna förekomma. Badrum inreds i så fall på ovanvåningen medan kök och gemensamhetsytor är belägna på nedervåningen och delas med övriga boenden i området som kan använda det när de önskar, som vid gemensamma måltider eller besök. Även om samtliga boenden har pentry och toalett avsesorstugan välkomna alla boenden som deras gemensamma vardagsrum. Iorstugan lokaliseras även den gemensamma tvättstugan för alla boende. Beroende på hurorstugan utformas skulle eventuellt bostadsenheterna kunna yteffektiviseras ytterligare.

Badrum och kök är de dyraste delarna i en bostad. Genom att ha ett gemensamhetshus med större kök kan korridorboende föreslås och samtidigt ges ett gemensamt vardagsrum som komplement till de enskilda stugorna.

Storstugan föreslås byggas som första bostadshus för att från början ge tillgång till gemensamhetsutrymmen. Vidare gerorstugan rum för cirka fyra boende och att tidigt befolka och levandegöra platsen är viktigt för att öka attraktiviteten för nästkommande etapper men också för att ge en livfull plats för de först inflyttade.

Boverkets byggregler

Nedan följer ett utdrag från BBR gällande bostäder med gemensamma utrymmen:

- utrymme för personhygien ska finnas i nära anslutning och på samma plan som boendet. Får delas av högst tre personer (BBR 3:227).
- de enskilda bostädernas möjlighet till matlagning kan sammanföras till gemensamma utrymmen. Får delas av högst tolv personer (BBR 3:227).

Då avsikten är att varje enskild stuga, alternativt de flesta, lever upp till BBR:s krav om utrymmet för inredningslängd för matlagning bedöms inte föreskriften om att ett gemensamt kök enbart får delas av tolv boende överträdas.

Lokalisering

Storstugan placeras centralt i radbyn för att manifesteras att det är en samlingsplats. Utanför kan med fördel en rumslighet skapas för att ge plats för samvaro utomhus. Genom placering bör säkerställas att denna rumslighet ges ett gynnsamt solinsläpp för eftermiddag och kväll då platsen främst kan antas användas.

Byggteknik & gestaltungsprinciper

Detta hus föreslås särskilja sig från övriga hus med större byggnadsarea och högre byggnadshöjd för att utmärka det som områdets mittpunkt och samlingsplats. I övrigt föreslås samma gestaltungsprinciper som för övriga byggnader.

Grönstruktur

Trädgård

I anslutning till studentbostäderna föreslås en delvis gemensam trädgård anläggas, där studenterna själva ska ha stort inflytande och skötselansvar. Här kan finnas sociala rum i form av grillplats och uteplatser, men också möjlighet till avkoppling och avskildhet. Trädgården föreslås inhägnas med gärdesgård. Genom att tydligt differentiera bostadsenheterna från bygatan skapas tydlighet om vad som är offentligt mark, och området blir därmed mer inbjudande för besökare. Vegetation kan med fördel omgärda bygatan för att ytterligare förstärka rumslighet och riktning.

En rik artvariation, gärna med äldre kultursorter, av såväl vedartad som örtartad vegetation kan med fördel uppmuntras. Det skulle bidra till den kulturhistoriska miljön, men kultursorter kan också vara ett bevarandevärt kulturarv i sig själv.

Odling

Byggnationen placeras inte för nära odlingsområdet för att ge utrymmet för odlingen att växa vid behov och för att särskilja studentområdet från odlingsområdet som avses rikta sig mot en bredare publik.



Illustration över ett exempel på hur området skulle kunna ta form. De befintliga Bäckatorpen syns till höger i bild.



Med husen nära bygatan skapas en ett intimt gaturum. Gärdesgården tydliggör att bygatan är öppen för allmänhet samtidigt som de boende får en privat sfär bakom den.

På sikt, när de befintliga Bäckatorpen förhoppningsvis har kunnat förse med en annan användning än den de har idag, föreslås en gemensam förrådsbyggnad för redskap med mera placerad centralt i odlingsområdet. Eventuellt kan här också ges utrymme för planteringsmöjligheter för förgroning med mera.

ETAPP 3-6

Som skrivet tidigare beror antalet byggnader per etapp, och även antalet etapper, bland annat på begränsningar i studenternas kursplaner. Därav får en mer exakt etappindelning bestämmas i framtida utredning med programansvariga och övriga inblandade.

Byggnaderna i dessa etapper följer samma gestaltungsprinciper. Detsamma gäller för utvecklingen av trädgården - tidigare beskriven inriktning mot artrikedom och kultursorter föreslås fortsatt gälla.

Även efter genomförandet av sista etappen kommer Bäckaängen vara en dynamisk plats, delvis på grund av att trädgård, odling och övrig vegetation ständigt utvecklas. Programmet föreslår en inom vissa givna ramar delvis flexibel användning för att uppmuntra framtida initiativ, exempelvis i form av djurhållning, marknadsdagar eller växthus. Avsikten är också att områdets skötsel skall ske i enlighet med en skötselplan som studenter vid Göteborgs Universitet föreslås upprätta i samråd med kommunen.

Överlag är ambitionen för området att kommunen svarar för byggnationen av studentbostäderna - vilket förhoppningsvis i huvudsak kommer att kunna ske i form av studentprojekt - och att stor påverkansmöjlighet avseende närmiljön därefter lämnas till de som bosätter sig i området. Planteringar, byggnation av mindre enskilda växthus och dylikt har goda möjligheter att bidra till ett kvalitativt och visuellt tilltalande boende.

DJURHÅLLNING

Genom att tillåta djurhållning i en framtida detaljplan för området skapas möjligheter för ytterligare initiativ i framtiden. Betande djur skulle ge en extra dimension till platsen i flera avseende - både som besöksmål och som ett tillskott till de boendes miljö. Ett dylikt projekt skulle eventuellt kunna bedrivas som ett arbetsmarknadsprojekt.

Ett exempel på något liknande är Mini-Zoo i Tibro som drivs som ett arbetsmarknadsprojekt och har 30 000 besökare årligen. Ett annat exempel på djurhållning i staden är projekt initierade av Stadsjord i Göteborg. Grisar har använts i bland annat Mölndal, Högsbo och Majorna för att bryta mark till odling och getter har använts vid en lucktomt intill Brunnsparken för att hålla den ren från sly.

I närheten av programområdet finns Kohagen, ett betat lövskogsområde med höga naturvärden som korsas av en gång- och cykelväg. I översiktsplanen skriver kommunen att studier av betande djur i stadsmiljö har visat på positiva effekter för människa och samhälle. Bland annat ökar den sociala

interaktionen mellan grannar, liksom intresset för hållbarhetsfrågor och ekologi.

Boverket skriver i sin *Vägledning för planering för och invid djur* (Boverket, 2011) att de mest typiska störningarna med djur är lukt, flugbildning, ljud, skarpt ljus och spridandet av allergener. Skriften behandlar dock främst hästhållning och hästallergener. Spridning av allergener påverkas av vindriktning, landskapets karaktär (öppet/slutet), årstid, typ av djur med mera. Undersökningarna visar på att vegetation effektivt hindrar allergener från att spridas. Antalet djur påverkar också risken för olägenheter där några få djur oftast ger obetydlig störning. Djurhållning i planering behandlas i PBL 2 kap där det ställs krav på att kommun ska beakta hälsorisker och övriga olägenheter gentemot omgivningen vid planläggning eller vid prövning av bygglov.

Om rätt förutsättningar skapas, i kombination med samråd med närboende, bedöms det vara möjligt att bedriva småskalig djurhållning av exempelvis får eller getter i området.

HÅLLBARHET

Mariestads kommun eftersträvar att bli en mer hållbar kommun. Enligt *Vision 2030* ska kommunen bland annat bli ett internationellt modellområde. En hållbarhetsprofil ska genomsyra hela projektet i allt från materialval, dagvattenhantering, uppvärmning och elproduktion. Odling på platsen som lokalproducerade livsmedel, bostäder i trä, eventuellt återbruk av byggnadsmaterial och kanske också solceller ligger helt i linje med detta.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dricks- och spillvatten

Området ligger vid planprogrammets framtagande utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Efter kommande detaljplans lagakraftvinnande avses programområdet anslutas till det kommunala verksamhetsområdet.

Inom området finns kommunala ledningar, vilka behöver tas hänsyn till vid framtida detaljplanläggning.

Dagvatten

Mariestads kommun reviderade 2018 sin policy för hantering av dagvatten. Policyn har antagit ett antal mål för kommunens hantering av dagvatten - bland annat att det vid detaljplaneringen av kommunens ytor ska planeras för att klara ett 100-års regn samt att dagvattnet inte ska försämra statusen i recipienten eller ge upphov till negativ miljöpåverkan. Vidare görs ett antal ställningstaganden för kommunens dagvattenhantering - bland annat att dagvattnet ska, där lämpliga förutsättningar finns, avledas synligt och användas som en resurs i stadsplaneringen samt att dagvattnet i möjligaste mån ska fördröjas där det bildas.

Programmet föreslår att en liten del av programområdet beläggs med grusvägar, men övrig mark som inte är försedda med byggnader även fortsatt skall ha hög genomsläpplighet. Insatser för att minska behov av omhändertagande föreslås uppmuntras, exempelvis genom uppsamlare för takvattnet, som sedan kan användas till odlingarna.

Förslagsvis anläggs även någon typ av brunn eller bevattningsdamm i anslutning till odlingarna.

El och värme

Området föreslås försörjas med el och fjärrvärme från befintliga ledningar i bostadsområdet i söder.

Mariestad, Töreboda och Gullspångs kommuner har en gemensam energi- och klimatplan. I planen finns övergripande mål samt mål kring transporter, uppvärmning och minskad elanvändning.

Avfall

Miljöhus för återvinning föreslås i anslutning till parkeringen i programområdets nordvästra hörn. Utformning skall ske i enlighet med kommunalförbundet Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS) riktlinjer.

Räddningstjänsten

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 släck-vatten enligt anvisningarna i VAV P83 och VAV P76. Räddningstjänsten Östra Skaraborg har tagit fram ett PM för hur brandvattenförsörjningen ska ske inom medlemskommunerna.

SOCIAL LIVSMILJÖ

Service

Huvuddelen av det offentliga och kommersiella serviceutbudet återfinns i Mariestads centrala delar, cirka 1,5 kilometer öster om programområdet. Närmaste dagligvarubutik ligger cirka 1,5 kilometer söderut från programområdet. På Ekuddens camping finns sommartid en servicebutik och café. Även på sommargården Bäckan finns ett café under sommaren, där det även finns aktiviteter såsom minigolf och lekplats.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsvariationer och ålder ska vara fullt delaktiga i samhällslivet ska beaktas vid nybyggnation. Ytor ska vara tillgängliga, trygga och användbara för alla så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergi eller sådant som kan skapa känsla av otrygghet som dålig belysning eller skötsel.

Barnperspektivet

Vid planläggning av nya och befintliga områden är det viktigt att inkludera barnperspektivet i planeringen. Det kan bli aktuellt att barn till studerande flyttar in eller att Bäckaängen besöks av barn. I nära anslutning till programområdet finns flertalet aktiviteter för barn, bland annat fotbollsplan, lekplats och uppvärmd utomhuspool.

Förskola, grundskola och gymnasium finns inom 2 kilometer. Skolorna kan till största delen nås via separerade gång- och cykelbanor och Marieforsleden har passagemöjligheter via gång- och cykeltunnlar.

Inom programområdet avses ingen biltrafik förekomma utöver till parkeringsplatsen i områdets norra del.

4. Underlag & förutsättningar

NATIONELLA STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Mariestads centralort och intilliggande vattenområde berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för friluftslivet: Vänern-Djuröarkipelagen, Brommö-Torsö- Fågelö Skärgård, båt, fiske, bad, Göta kanal (ämnesknutet riksintresse enligt 3 kap. 6 § miljöbalken).
- Riksintresse rörligt friluftsliv: Vänern med öar och strandområden (geografiskt riksintresse enligt 4 kap. 2 § miljöbalken).
- Riksintresse yrkesfiske: Vänern (enligt 3 kap. 5 § miljöbalken).
- Riksintresse för kulturmiljövården: Gamla stan, Mariestad (ämnesknutet riksintresse enligt 3 kap. 6 § miljöbalken).
- Riksintresse för kommunikation: E20, väg 26 och Kinnekullebanan.

Föreslagen utveckling bedöms ej stå i konflikt med ovanstående intressen eller på ett påtagligt sätt påverka dem negativt.

Strandskydd

Utökat strandskydd till 300 meter gäller runt Vänerns kustremsa i Mariestads kommun. Därav berörs området av strandskydd som kommunen har för avsikt att upphäva inom kvartersmark i samband med antagandet av den framtida detaljplanen. Strandskyddets syfte är att trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång samt att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv. Som underlag för upphävande av strandskydd har handboken, *Strandskydd - en vägledning för planering och prövning 2009:4* använts.

Skäl för upphävande av strandskydd

För upphävande av strandskydd i en detaljplan förutsätts att det finns särskilda skäl (7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken). De särskilda skäl som får beaktas vid prövning om upphävande av eller dispens från strandskyddet avser områden som:

1. redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I detta program återoppar kommunen femte skälet för upphävandet av strandskydd. I såväl översiktsplanen som kommunens bostadsförsörjningsprogram påvisas behovet av 2000 nya boenden till 2025. Det höga behovet av bostäder till studenter omnämns särskilt i bostadsförsörjningsprogrammet. För att möta framtida befolkningsökning behöver kommunen planlägga för bostäder. De föreslagna förändringarna inom programområdet är ett led i att förtäta och utnyttja stadens mellanrumssytor. Att området förtätas med studentbostäder innebär resurseffektivt nyttjande av infrastruktur då befintliga gator, allmänna vatten- och avloppsledning, fjärrvärme, elnät med mera kan nyttjas.

Vidare motiveras att programmets syfte inte kan tillgodoses utanför området då kulturmiljön som Bäckatorpen skapar i kombination med det centrala läget och den redan etablerade förankringen mellan odling, studenter och Bäckatorpen gör det till den mest lämpade platsen. Studenterna på de unika utbildningar med studieort i Mariestad ska ha möjlighet att utöva sina kunskaper på fritiden samtidigt som Mariestad som hantverks- och trädgårdsstad får ta plats i den fysiska miljön.

Konsekvenserna för strandskyddets syften bedöms vara marginella eller delvis positiva med genomförd plan. Ett av strandskyddets syften är att säkra den allmänrättsliga tillgången till kusten. Programförslaget förespråkar ett område som till största del är öppet och inbjudande för allmänheten och bedöms därför inte strida mot detta syfte utan tvärt om öka dess status och inbjuda fler människor.

Strandskyddets andra syfte är att bevara goda livsmiljöer för flora och fauna. Genomförd naturvärdesinventering visade på låga naturvärden i området som är tilltänkt för förändring. Med föreslagen utveckling av odling och trädgård kan förutsättningar för bland annat pollinerare förbättras och därmed stärka den biologiska mångfalden. Med avstamp i föregående anser kommunen att programmets intresse väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddet upphävs dock inte i denna programhandling, utan denna fråga ställs på sin spets först i samband med upprättande av en ny detaljplan för området.

Biotopskydd/Naturskyddsområden/Natura 2000 m.m.

I området finns tre åkerholmar som omfattas av det generella biotopskyddet och kommer att lämnas ostörda. I övrigt finns ingen skyddad natur i programområdet.

Miljömålen

Det finns 16 nationella miljömål (15 av dem är aktuella i Mariestad) som är till för att skapa ett mer hållbart samhälle. Programförslaget bedöms bidra till flera av dessa miljömål.

- *God bebyggd miljö*. Riksdagens definition av miljömålet: “Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”. Byggnationen tar stor hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden genom att låta de befintliga torpen karaktärisera nytillkommen bebyggelse. Bebyggelsen avses även placeras så att de värdefulla områdena lämnas ostörda.

- *Ett rikt växt- och djurliv*. Riksdagens definition lyder: “Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.”. Ängsmarken ger habitat för hävdgynnad flora och planterande av vedartad vegetation ger nya habitat för fåglar och insekter. Blomning från fruktträd, ängsmark och odlingen producerar nektar/pollen till pollinatörer vilket i sin tur leder till rikare skörd.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som är inskrivet i miljöbalkens 5:e kapitel med syfte att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.

Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer för utomhusluft, buller och vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord.

I den årliga rapporten *Miljön i Mariestad, Töreboda och Gullspång* finns utförliga mätningar och värden för utomhusluft, vattenförekomster och buller.

Det finns även en miljökvalitetsnorm för Vätern – Mariestadssjön med God ekologisk status 2021. Programområdet avvattnas till Mariestadssjön och genom effektiv rening och fördröjning bedöms programförslaget inte medföra överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

REGIONALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionala miljömål

Länsstyrelsen i Västra Götaland har tillsammans med Västra Götalandsregionen och Skogsstyrelsen tagit fram regionala tilläggs mål. De är tillägg till de nationella miljömålen för att lyfta fram regionala särdrag och tydliggöra vad som behöver uppnås i Västra Götaland för att nå de nationella målen.

Programmet bedöms bidra till flera av dessa tilläggs mål. För nationella miljömålet *God bebyggd miljö* bedöms följande tilläggs mål uppfyllas genom programförslaget:

- *Lätt att gå, cykla och åka kollektivt*
- *Nära till naturen*
- *Synliggöra ekosystemtjänster i den fysiska planeringen*
- *Värnande kulturhistoriska och arkitektoniska värden*

Ökat antal arter i vardagslandskapet och *God miljö för pollinerare* är två av tilläggs målen för *Ett rikt växt- och djurliv* som förväntas stärkas genom programmet.

Regionalt trafikförsörjningsprogram Västra Götaland

Västra Götalandsregionen har tagit fram ett regionalt trafikförsörjningsprogram, vilket antogs av regionfullmäktige i november 2016. Programmet gäller för perioden 2017 till 2020, och inkluderar även en långsiktig utblick till 2035.

I trafikförsörjningsprogrammet lyfts ett antal prioriteringar och mål. Bland dem märks framförallt det övergripande målet att andelen hållbara resor ska öka i hela Västra Götaland. Dels ska antalet resor med kollektivtrafiken fördubblas mellan 2006 och 2025, men utöver detta ska även andra typer av hållbart resande uppmuntras och prioriteras. Det tydliggörs även att detta mål förutsätter att bland annat kommunernas bebyggelseplanering stödjer utvecklingen av hållbart resande och underlättar en effektiv och attraktiv kollektivtrafik.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Vision Mariestad 2030

2010 antog Mariestad en ny kommunövergripande vision som uttrycker en önskan om hur kommunen skulle kunna se ut år 2030. Visionen ska vara ledande i både stora och små beslut gällande vad kommunen ska lägga tid, pengar och andra resurser på. Den är därför viktig i kommunens interna målstyrning men förhoppningen är att visionen även ska inspirera andra att vara med och skapa framtidens Mariestad, såväl enskilda medborgare som företag, grupper och organisationer.

Visionens fem byggstenar är;

- Den stolta sjöstaden

- Centrum för trädgårdens hantverk
- Ledande inom hantverkets akademi
- Internationellt modellområde
- En naturlig mötesplats

Programförslaget överensstämmer med kommunens vision. Kommunen vill utveckla sin identitet som hantverks- och trädgårdsstad, både med utökad utbildningsmöjlighet inom ämnena men också genom att göra det synligt i den fysiska miljön, något som detta projekt skulle bidra med. Samtidigt ger förslaget möjlighet för en naturlig mötesplats och är ett exempel på en innovativ boendeform med inriktning mot hållbar utveckling som är en del av att bli ett internationellt modellområde.

Översiktsplan för Mariestads kommun

Den gällande översiktsplanen för Mariestads kommun antogs 2018. I översiktsplanen beskrivs den ha två syften. För det första att beskriva hur kommunen avser att hantera riksintressen och förordnanden samt säkerställa en långsiktigt hållbar utveckling. För det andra att peka ut riktningar för kommunens utveckling. I översiktsplanen presenteras fyra principer för inriktningen för den fysiska planeringen.

- Förstärka nätverk, överbrygga barriärer. Goda relationer och tillgänglighet är av vikt för att stärka arbetsmarknaden, mellankommunala samarbeten men också inom kommunen för att minska segregation och ge förutsättningar för naturliga mötesplatser.
- Bygga längs med befintlig infrastruktur och service. Ta tillvara på kommunens utbyggda service.
- Utveckla karaktärsdragen för utvecklingsområdena. Olikheter och lokala kvalitéer ska förstärkas och en mångfald av miljöer för bostäder och verksamheter utvecklas.
- Stärka regionalt samarbete. Kringliggande kommuners verksamhet påverkar Mariestad och ett regionalt samarbete kan undanröja gemensamma hinder för en stärkt regional utveckling.

Förslaget bedöms gå i linje med de tre första principerna. Det förespås kunna skapa en mötesplats där odlingsintresserade från hela Mariestad kan mötas. Utbyggd infrastruktur för motor-, cykel- och gångtrafik finns till programområdet. Genom att förslaget tar avstamp i Bäckatorpens skala och karaktär utvecklas platsens karaktärsdrag och bidrar samtidigt till att skapa en mångfald av miljöer.

I Mariestads översiktsplan pekas programområdet ut som ny föreslagen bebyggelse med 15-20 lägenheter i radhus. Översiktsplanen behandlar inte Bäckatorpen som enskilda byggnader, utan störst vikt och beskrivning ges föreslagen tillkommande bebyggelse.

Fördjupad översiktsplan för Mariestads tätort

Kommunen antog den fördjupande översiktsplanen över Mariestads tätort 2013. I samband med antagandet av den kommunövergripande översiktsplanen 2018 upphävdes FÖP:en, men med inriktningen att planen även fortsatt ska vara ett planeringsunderlag. FÖP:en pekar ut aktuellt programområde som lämpligt för landskapsvård.

Kommunen anser att föreslagen markanvändningen går i linje med den fördjupade översiktsplanen. Programmets genomförande skulle initiera nya funktioner med inriktning mot landskapsvård, så som ängsmarker, byggnation av gårdesgårdar med mera.

Bostadsförsörjningsprogram 2017-2025

Mariestads kommun har med stöd av Boverkets bostadsbehovsanalys från 2016, som målsättning att bygga 2000 nya bostäder fram till 2025. Bostadsförsörjningsprogrammet prognostiserar att det största behovet av bostäder inom kommunen kommer att finnas i Mariestads tätort. Enligt Mariehus AB finns det ett behov av bostäder för unga i staden.

Att föreslagna studentbostäder kommer till stånd är av intresse för att möta befolkningsutvecklingens bostadsförsörjning och behovet av bostäder för unga i staden, samt skulle stärka Mariestads position som studentstad.

Biosfärsområdet Vänerskärgården med Kinnekulle

Vänerskärgården med Kinnekulle utsågs till biosfärområde av Unesco den 2 juni 2010. Detta är ett samarbete mellan de tre kommunerna Mariestad, Götene och Lidköping. Biosfärområden ska vara föregångare när det gäller forskning, utveckling och initiativ i syfte att stärka långsiktig hållbarhet. Biosfärområdet ska verka för att:

- Främja en långsiktig utveckling, baserad på områdets natur- och kulturmiljökviteter, som kan ge nya inkomstmöjligheter för areella näringar, besöksnäring, lokala aktörer och många fler.
- Förstärka områdets natur-, kultur- och rekreationsvärden.
- Öka tillgången för närboende och besökare till goda natur-, kultur- och rekreationsmiljöer både på land och i vatten.
- Främja hållbar utveckling av areella näringar och näringsliv kopplat till nyttjande av biologisk mångfald och kulturmiljö.
- Skapa en större samverkan mellan lokal kunskap, forskning, utbildning och näringsliv.

Planen bedöms inte stå i konflikt med biosfärsområdet och hållbar utveckling utan istället stärka sociala, ekologiska och ekonomiska värden i området. Odling, trädgård, ängsmark och användning av kultursorter bidrar till ekologisk hållbarhet. Området som mötesplats och rekreationsplats skulle bidra till social hållbarhet. Parallellt pågår ett projekt för att utreda om projektets genomförande och förvaltning kan involvera ett arbetsmarknadsprojekt, vilket skulle bidra till både ekonomiska och sociala värden. Den sociala hållbarheten gynnas också då bostadsmarknaden för en grupp med ekonomiska begränsningar stärks.

Kommunstyrelsens mål 2019

Kommunfullmäktige beslutade 2018-11-26, Kf § 100 om mål för kommunstyrelsen år 2019. Ett av dessa mål innebär förbättrade förutsättningar för studentboende. (Mål nummer åtta, fokusområde boende/lärande).

Utredning Vadsbo museum

På uppdrag av kommunstyrelsens arbetsutskott genomfördes en utredning 2009 gällande Vadsbo museums roll i kommunens arbete. Inom utredningen ges förslag på olika typer av kulturprojekt, varav ett berör Bäckatorpen vilket till viss del har gett inspiration till programmet.

Utredningen föreslår att torpen skulle kunna användas i museala och pedagogiska syften. Kommunens skolor skulle kunna använda torpen vid temadagar för pedagogiska ändamål men också för att arbeta praktiskt med trädgård, landskapsvård samt hantverks- och slöjdtekniker. Vidare föreslår de att förlägga temavisningar och kurser i torpen. De förespråkar att engagera Göteborgs Universitets utbildningar i arbetet med byggnaderna och omgivande landskap, och eventuellt Vadsbogymnasiets byggprogram, i restaureringsarbetet.

MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

Terrängförhållanden

Marken inom området består till största delen av öppen gräsmark. Det förekommer berg i dagen på två platser. Marken är i huvudsak platt, mellan + 46 och + 48 meter (RH 2000).

Markförhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jordarten av postglacial sand med fläckar av kalt berg och sandig morän. Jorddjupen når ner till 3 meter.

5. Risker & konsekvenser

SOCIALA KONSEKVENSER

Omgivningspåverkan

Villorna söder om programområdet tros inte påverkas i större utsträckning av ett genomförande av programmet. Trafikflödet till området kan komma att öka marginellt, men trafiken planeras inte att ledas in i villaområdet utan koncentreras till Ekuddenvägen. En eventuell konsekvens är ökad aktivitet men besöksantalet förutspås inte bli så högt att det är störande för närboende. De villor som ligger i områdets södra gräns har ingen sjöutsikt som genomförandet av programmet skulle störa.

Sommargården Bäckens verksamhet och programförslaget förutspås kunna stärka varandra som besöksmål. Med kompletterande verksamheter kan fler besökare lockas till platsen och därmed kan de gynna varandra.

Den trädridå som visuellt avskiljer Vätern från området idag gör att den tillkommande bebyggelsen och vegetationen inte kommer att påverka landskapsbilden till eller från Vätern i någon större utsträckning. Från vattnet kommer bebyggelsen mest troligt inte vara synlig och från Ekuddenvägen bedöms inte genomförandet ha någon negativ inverkan då befintlig vegetation redan avskärmar området från omgivande landskap och därmed störs inga utblickar i någon större omfattning.

Utbildning & bostadsförsörjning

I dagsläget finns inga specifika studentbostäder i Mariestad. Ett genomförande av programmet underlättar för studenter att hitta boende samtidigt som de integreras mer i staden. Detta kan också locka fler studenter att fortsatt bo och verka i Mariestad efter avslutade studier.

Platsen kan också locka fler att söka sig till utbildningarna då området kan komma att bli ett ”skyltfönster” för utbildningarna där besökare inspireras att ansöka. Vidare kan ett attraktivt boende med möjligheter till en aktiv och meningsfull fritid locka fler sökande till utbildningarna.

Genom att tillföra ännu en bostadsform vid Ekuddens villaområde skapas ett mer blandat bostadsbestånd i ett område med främst villor. Det gör att människor från olika grupper möts. Genom boende riktat mot studenter stärks också bostadsmarknaden för en grupp med ofta ekonomiska begränsningar.

Kulturvärden

Vid varsam renovering och användning av Bäckatorpen kan enbart positiva effekter av programförslaget förutspås för de befintliga torpen.

Historiska kulturvärden kommer även att belysas genom att nybyggnation och utemiljö karaktäriseras av Bäckatorpen. Timmerteknik kan ses som ett immateriellt kulturarv, liksom slätteräng som dessutom är ett biologiskt kulturarv. Informationsskyltar kan sättas upp för att öka besökarens förståelse och kunskap för platsen och äldre tekniker, kulturarv och hantverk.

Rekreativvärden

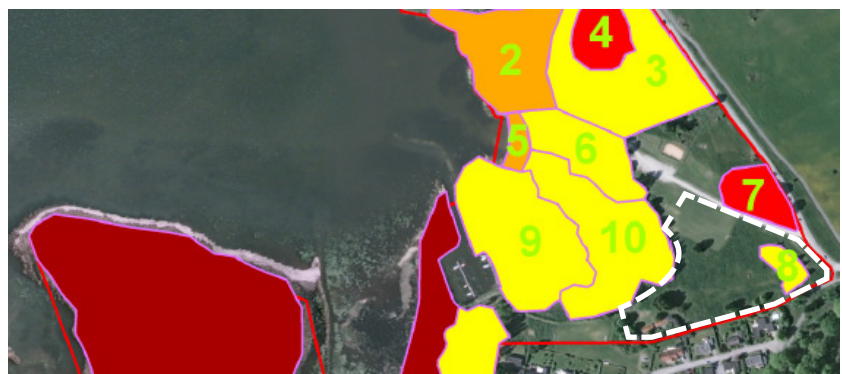
Genomförandet av förslaget förutspås öka de rekreativa värdena då ett nytt besöksmål med inriktning mot odling och natur skapas. De sociala sambanden i staden tros öka då platsen kan komma att bli en mötesplats för odlingsintresserade. Oavsett innehav av odlingslott eller inte kan platsen bli en källa för möten, inspiration med mera. Genom initierande av odlingsträffar, studiecirkel, sticklingsbyttardag etcetera stärks den ytterligare.

Biosfärleden som går längst kusten bedöms inte påverkas nämnvärt av förslaget. Till största delen avskärmas leden från området med en trädrida och bebyggelsen kommer inte nära leden.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

I naturvärdesinventeringen av området som gjordes 2018-2019 bedömdes den öppna gräsytan - där byggnation är tilltänkt - ha ett lågt naturvärde, vilket innebär att den har ingen, eller liten positiv betydelse för biologisk mångfald.

Åkerholmen i områdets sydöstra hörn bedömdes som naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Åkerholmen skyddas också av det generella biotopskyddet och ingen förändring för den delen av området föreslås. Tilltänkt förändring bedöms inte heller påverka flora och fauna på åkerholmen nämnvärt. På samma åkerholme har Baksippa (*Pulsatilla vulgaris*) påträffats. Denna åkerholme lämnas orörd i planprogrammet och naturvärdena påverkas därav inte negativt. Runt åkerholmen slaghackas gräset idag varav spridningssamband inte heller anses påverkas av programförslaget.



Naturvärdesinventering över området utförd 2018-2019. Ungefärligt programområde redovisas av vit, streckad linje. Mörk röd färg är Naturvärdesklass 1 (högsta naturvärde), ljusare röd 2 (högt naturvärde), orange 3 (påtagligt naturvärde) samt gul 4 (visst naturvärde).

Den markanvändning som tas i anspråk är i dagsläget gräsfält. Med tillkommande odling och trädgård kan förslaget innebära förbättrade förutsättningar för pollinatörer och därmed stärka den biologiska mångfalden.

JORDBRUKSMARK

I *Förslag till lag om hushållning med naturresurser mm* (prop. 1985/86:3 s. 158) definieras begreppet brukningsvärd jordbruksmark med att det avser mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion. Intill torpen har funnits ladugård och andra ekonomibyggnader så historiskt kan marken antas ha använts som jordbruks- eller betesmark. Arronderingsförhållanden inom programområdet är dock dåliga då ytan bryts av berg i dagen på två ställen och av en upphöjd åkerholme. Vidare angränsar inte marken till någon jordbruksmark utan avskiljs med väg och fornlämning. Med dagens jordbruksmetoder bedöms ytan vara alltför begränsad och uppbruten för att brukas storskaligt.

I en dom från Mark- och miljööverdomstolen, MÖD P 6358-16, bedömdes mark som inte brukats på över 20 år och hotades av igenväxning vara icke brukningsvärd. Området kring Bäckatorpen kan antas ha varit obrukat betydligt längre än 20 år. Torpen och omkringliggande mark övertogs av kriminalvårdsstyrelsen 1917 och senare av kommunen 1969. Idag slaghackas och klipps gräset av kommunen och om det upphör skulle även Bäckatorpen hotas av igenväxning. Redan idag kan igenväxning uttydas, främst med asp (*Populus tremula*) som sprider sig snabbt.

I tidigare nämnd proposition (prop. 1985/86:3) definieras begreppet ianspråktagande till att innefatta åtgärder som på ett varaktigt sätt drar marken ur biologisk produktion. Vidare beskriver propositionen att det är förenligt att använda jordbruksmark för odlingslotter. Således är det enbart byggnaderna i programförslaget som tar mark i anspråk, vilka föreslås uppföras på kryppgrund med timmerkonstruktion, något som gör dem flyttbara i framtiden om ett sådant behov uppstår.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Radon

Marken inom området klassas som lågradonmark, vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder krävs i samband med uppförande av bostäder.

Förorenad mark

Markens historiska användning antyder inte att någon risk för föroreningar skulle föreligga.

Påverkan vattenområden

Dagvatten anses vara den huvudsakliga föroreningskällan till sjöar och vattendrag i och i närheten av städer. Programområdet avvattnas till Väneren som även är kommunens primära dricksvattenkälla. För att minska



Kartan visar var vatten ansamlas vid intensiva skyfall. Ytavrinning och lågpunkter; Länsstyrelsen Västra Götaland.

mängden dagvatten som når recipienten eftersträvas att så mycket vatten som möjligt omhändertas lokalt.

TRAFIKSTÖRNINGAR OCH BULLER

Genomförandet av föreslagen utveckling tros öka trafikflödet längs med Ekuddenvägen något, men inte till den grad att några olägenheter uppstår. Med beräkningar enligt Boverkets vägledning *Hur mycket bullrar vägtrafiken?* underskrider området de riktvärden som föreskrivs i förordning 2017:359 med god marginal.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringar förutspås orsaka havsnivåhöjning och fler extrema vädersituationer. Detta gör det nödvändigt att anpassa planering och byggnader till de förändrande förutsättningarna. Med anledning av programförslagets geografiska läge och topografi bedöms risker kopplat till översvämning till följd av skyfall och stigande nivåer i Vänern som den mest aktuella riskkällan.

Översvämning till följd av skyfall

I januari 2017 antog Mariestads kommun en klimatanpassningsplan. Planen innehåller en beskrivning av förväntade klimatförändring, dess konsekvenser samt lämpliga anpassningsåtgärder. De övergripande slutsatserna är bland annat att den förväntade ökningen av intensiv nederbörd måste hanteras på bred front vilket innebär flera åtgärder utöver en kapacitetsökning av ledningsnätet för dagvatten. Det krävs åtgärder som hindrar och fördröjer vattnets väg mot ledningsnätet. Inom tomt- och naturmark är det därför mycket viktigt att skapa plats för vatten vid kraftiga skyfall. Programområdet, och dess omgivning, består till stora delar av naturmark, vilken troligtvis kan användas som uppsamlings-



200-årsnivå, Vänerns nivå ligger på + 46,7 m(RH 2000). Källa: KU

och fördröjningsplats vid extremt stora vattenmängder. Det är viktigt att dimensionera byggnader så dessa ej tar skada under kraftiga skyfall genom att exempelvis se över avrinning, lägsta höjd för färdigt golv med mera.

Enligt länsstyrelsens faktablad *Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall* (2018:5) rekommenderar länsstyrelsen att:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn.
- Risker för översvämning från ett 100-årsregn bedöms i detaljplan och eventuella säkerhetsåtgärder säkerhetsställs.
- Samhällsviktiga verksamheter ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från programområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

Som presenterat här intill finns en lågpunkt inom programområdet där vattnet vid intensiva skyfall ansamlas. Programförslaget ger ett förslag på bebyggelselokaliseringen, vilket är strax norr om lågpunkten. Inför kommande detaljplan måste den nytillkomna bebyggelsens funktion, men även förutsättningarna för befintlig bebyggelse, säkerställas. I översiktsplanen redovisas att kommunen anser det viktigt att säkerställa byggnadernas placering och att höjdsättning av fastighet ska ske i planarbetet.

Genomförandet av programmet skulle innebära att vissa ytor hårdgörs (de som bebyggs) och vissa beläggs med semi-permeabel markbeläggning (grusvägarna och parkeringsplatsen). Området avses dock även fortsatt att till största delen bestå av permeabla ytor och dessutom ökar sannolikt mängden vegetation, vilket innebär ökad absorption av regnvatten. Programmet föreslår att inte tillåta källare.

Översvämning till följd av stigande vattennivåer i Vänern

Mariestads dimensionerande höjd för översvämningsrisk av 200-årsnivå är enligt länsstyrelsen (*Faktablad Vänern 2017.1*) + 46,85 (RH 2000). Den placering av bostäderna som programmet föreslår ligger på omkring + 47 (RH 2000) vilket torde innebära att ingen alltför betydande översvämningsrisk som ett resultat av höjda vattennivåer i sjön föreligger.

Tillfartsvägen till området ligger även den över dimensionerad höjd och tillgängligheten till respektive från området vid en översvämning bedöms därmed säkrad. I programförslaget föreslås inga samhällsviktiga funktioner inom området.

SKRED, EROSION OCH UNDERMINERING

Programområdet har små nivåskillnader. Angränsande områden utgörs av naturmark och bebyggelse. Detta medför att risk för skred, erosion och underminering bedöms som låg.

6. Miljökonsekvenser

När en detaljplan eller program upprättas eller ändras ska kommunen alltid göra en undersökning om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en strategisk miljöbedömning med en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planen så att hållbar utveckling kan främjas. Undersökningen ska göras enligt de kriterier som anges i 6 kap miljöbalken (1998:808).

BEDÖMNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att genomförandet av föreslaget program inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Därför finns inget behov av en strategisk miljöbedömning. Relevanta konsekvenser som bedöms uppstå vid planens genomförande behandlas inom ramen för detta program samt kommande planbeskrivning.

Kommunen har samrått undersökningen med Länsstyrelsen i Västra Götalands län enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Länsstyrelsen har 2019-09-25 meddelat att de delar kommunens åsikt.

Läs utförlig bedömning i bilagan *Undersökning om betydande miljöpåverkan* som hör till samrådshandlingarna.

7. Fortsatt arbete

GENOMFÖRANDE

Samverkan

Som nämnt tidigare är planprogrammet en del i ett större projekt där bland andra kommunens fastighetskontor, Dacapo, arbetsmarknadsenheten, Vadsbogymnasiet och studenter är tillänkta att involveras. Utformningen av samverkansprocessen löper parallellt med program- och senare detaljplanarbete.

PRELIMINÄR TIDSPLAN

Samråd Q1 2020

Godkännande Q2 2020

Tiderna ovan är preliminära och kan förändras under arbetets gång.

FORTSATT PLANARBETE

Efter att planprogrammet godkänts av kommunfullmäktige avses en detaljplaneprocess inledas. Planprogrammet kommer att ligga till grund för detta arbete. Detaljplaneprocessen regleras av plan- och bygglagen och kommer återigen erbjuda möjligheter för synpunkter från allmänhet såväl som myndigheter, kommunala förvaltningar och andra berörda.

PLANENHETEN

Lisa Heller
Planarkitekt

Adam Johansson
Planchef



MARIESTAD