



MARIESTAD

Samrådshandling
Maj 2020

Planbeskrivning

Detaljplan för Ladukärr 2:1 m.fl.,
Mariestad centralort, Mariestads kommun



Detaljplan för Ladukärr 2:1, Mariestads 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 |
| Planområdets lokalisering och omfattning | 4 |
| Planförfarande | 4 |
| Överväganden | 4 |
| Bedömning av lämpligheten av markens användning | 4 |
| Planeringsunderlag och utredningar | 5 |
| Ställningstagande om betydande miljöpåverkan | 5 |
| Beskrivning och genomförande | 5 |
| Motivering av planbestämmelser | 5 |
| Prövning enligt annan lag | 6 |
| Detaljplanens genomförande | 6 |
| Utformning och förvaltning av allmän plats | 7 |
| Arrendeavtal | 7 |

Detaljplanens syfte

Planen syftar till att möjliggöra för markanvändningen verksamheter, detaljhandel och industri. Planen möjliggör en flexibel markanvändning vad gäller kvartersmarkens utnyttjningsgrad samt byggnaders placering, med syftet att göra marken lämplig för etableringar av varierande storlek och utformning. Kvartersmarkens ska vägaslutas till Marieforsleden.

Mellan planerad kvartersmark och Ladukärrens bostadsområde har en buffertzona med naturmark planerats för att minska verksamheternas påverkan på befintliga bostadsfastigheter. Naturområdet kommer även att nyttjas för fördröjning av dagvatten.

I planområdets södra del är marken reglerad som kvartersmark fram till planområdesgränsen för att i framtiden möjliggöra en förlängning av verksamhetsområdet söder ut.

Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet ligger i den östra delen av Mariestads tätort och angränsar i norr mot dagvaruhandel vid Stockholmsrondellen, i väst till Ladukärrens bostadsområde, i söder till området Muggebo och i öst till Bångahagens deponi och återvinningscentral. Planområdet är cirka 24 hektar stort.

Planförfarande

Detaljplanen kommer att tas fram inom ramen för ett utökat planförfarande.

Överväganden

Bedömning av lämpligheten av markens användning

Kommunens samlade bedömning av föreslagen markanvändning är att den är lämplig utifrån hanterade berörda allmänna intressen i 2 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900).

Följande allmänna intressen har hanterats:

- Påverkan på riksintressen enligt 4 kap. Miljöbalken (1998:808)(MB).
- Påverkan på landskapsbild
- Anslutning till kommunal infrastruktur
- Risker kopplat till Bångahagens deponi och återvinningscentral
- Geotekniska förhållanden
- Risker kopplat till farligt godstransporter

Följande allmänna intressen kommer att hanteras till granskningshandlingen:

- Hantering av dagvatten

- Översvämningrisk till följd av skyfall
- Påverkan på naturvärden
- Påverkan på arkeologiska värden

En mer utförlig redogörelse samt ställningstaganden kan läsas i bilagan *Bedömning av lämpligheten av markens användning (2020-05-13)*.

Planeringsunderlag och utredningar

Följande utredningar har legat till grund för planförslagets framtagande:

- Bedömning av lämpligheten av markens användning (2020-05-13)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2020-01-24)
- Geoteknisk undersökning (2020)
- Skogsbruksplan, Mariestads kommun (2016)
- Riskbedömning Bångahagen med avseende på brand och miljö (2016)
- Riskutredning farligt godstransporter (2020)
- Riskanalys av farligt gods i Hallands län (meddelande 2011:19)

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte kommer innebära en betydande miljöpåverkan. Detta med anledning av planförslagets marginella påverkan på områdets naturvärden, utifrån gällande Skogsbruksplan (2016), samt att inga registrerade fornlämningar finns inom området. En naturvärdesinventering samt arkeologisk utredning kommer att genomföras till planens granskningsskede. Påträffas naturvärden eller fornminnen inom området kommer dessa att hanteras inom ramen för planbeskrivningens framtagande.

I undersökan om betydande miljöpåverkan (2020-01-24) gjorde kommunen ställningstagandet att ett genomförande av planförslaget inte antogs innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens meddelande i sitt yttrande (2020-02-04) att en betydande miljöpåverkan inte går att utesluta. Planförslagets påverkan på områdets naturvärden samt arkeologiska värden behöver utredas mer ingående.

Beskrivning och genomförande

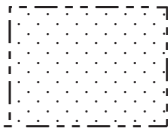
Motivering av planbestämmelser

Nedan motiveras och förtydligas ett urval av föreslagna planbestämmelser.



Högsta byggnadshöjd är 10 meter (4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL)

Motivering: Höjdsättningen möjliggör byggnation i tre våningar och är lämplig utifrån föreslagen markanvändning och dess påverkan på landskapsbilden. Uppförande av skyltmaster omfattas inte av regleringen utan lämplig höjdsättning ska regleras i en bygglovsprövning.



Marken får inte förses med byggnad (4 kap. 11 § 1 st. 1p. PBL)

Motivering: Bestämmelsens syfte är främst som skyddsbestämmelse med anledning av planområdets närhet till Marieforsleden som är sekundär transport led för farligt gods. Därav kan mindre tekniska byggnader tillåtas (t.ex. transformatorstationer) inom det prickade området under förutsättning att dessa placeras utanför Marieforsledens säkerhetszon, enligt Vägar och gators utformning (Publikation 2020:031).

Marken ska förses med en barriär som förhindrar dike brandfarliga vätskor att rinna mot planområdet (4 kap. 12 § 1 st. 1p. PBL)

Motivering: Enligt föreslagen skyddsåtgärd i Riskbedömning (2020) ska marken närmast Marieforsleden utformas för att förhindra brandfarliga vätskor att rinna mot planområdet. Kommunen bedömer att befintligt vägdikey längs med Marieforsleden uppfyller skyddsåtgärdens funktionskrav. Andra skyddsåtgärder för att förhindra rinnande vätskor utöver vägdikey bedöms inte som nödvändigt.

Prövning enligt annan lag

Planförslaget möjliggör för markanvändningen industri, handel och verksamheter. Verksamheter som kan komma att bedriva miljöfarlig verksamhet ska prövas enligt 9 kap. Miljöbalken (1998:808).

Detaljplanens genomförande

Huvudman för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Utformning och förvaltning av allmän plats

Utformning av allmän platsmark ska göras enligt detaljplanens syfte samt illustrationsplan. Övrig utformning och gestaltning som inte hanteras i syftet eller illustrationsplanen ska följa ortens sed.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Arrendeavtal

Planområdet berörs av två arrendeavtal avseende jakt (2016) och basstation för mobiltelefoni (2015).

Då en betydande del av planområdet föreslås exploateras kommer den del av jaktarrendet som omfattar planområdet att sägas upp.

Arrendeavtalet för basstationen kommer inte att påverkas av planförslagets genomförande.



MARIESTAD