



MARIESTAD

LOKALISERINGSUTREDNING

Detaljplan för del av Leksberg 10:1

MARIESTADS KOMMUN

2019-05-02

Innehållsförteckning

Inledning	3
bakgrund	3
Syfte	3
Utredningens disposition	3
Förutsättningar	4
Kommunala beslut och ställningstaganden	4
Infrastruktur	6
Jordbruksmark	7
Bedömning av särskilt allmänt intresse	8
<u>Avgränsning av utredningsområdet för alternativlokalisering</u>	8
Bedömningskriterier	10
Beskrivning av lokaliseringsalternativ	11
Samlad bedömning	19
Slutsats	20

Inledning

BAKGRUND

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav den 24 maj 2017 planenheten i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för del av Leksberg 10:1, Mariestads tätort, Mariestads kommun. Uppdraget gavs med syfte att möjliggöra för ett nytt område för verksamheter med inriktningen detaljhandel, drivmedelstaion, parkering, tillfällig vistelse, kontor och tekniska anläggningar. Förslaget planområde är lokaliserat söder om handelsområdet Haggården. Området angränsar till E20 och trafikplats Hindsberg i söder, Göteborgsvägen i öst, Haggårdens handelsområde i norr och gles villabebyggelse samt åkermark i väst.

Med anledning av att marken inom förslaget planområde delvis utgörs av bruksningsvärd jordbruksmark som skyddas enligt 3 kapitlet 4 § miljöbalken, åläggs kommunen att påvisa att planerad markanvändning är av särskilt allmänt intresse, och motivera varför den föreslagna lokaliseringen är den mest lämpliga. Kommunen har därför upprättat föreliggande lokaliseringsutredning där alternativa lokaliseringar redovisas och vilka ställningstaganden som ligger till grund för val av områdets lokalisering.

SYFTE

Syftet med lokaliseringsutredningen är att utreda den mest lämpliga platsen för att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde med inriktningen detaljhandel, drivmedelstaion, parkering, tillfällig vistelse, kontor och tekniska anläggningar inom Mariestads kommun. Området ska vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimligt att exploatera. Vidare ska området vara inom ett rimligt avstånd från en större väg där ett tillfredsställande kundunderlag i form av årmedeldygnstrafik (ÅDT) kan redovisas.

UTREDNINGENS DISPOSITION

Utredningen inleds med ett avsnitt där förutsättningar i form av politiska ställningstagen och beslut redovisas. Utifrån dessa förutsättningar argumenterar kommunen sedan för att planerad markanvändning är ett väsentligt samhällsintresse, redovisar ställningstagen för utredningens geografiska avgränsning samt bedömningskriterier för lokaliseringalternativen. Vidare beskrivs varje lokaliseringalternativ och bedöms utifrån uppsatta kriterier. Slutligen görs en samlad bedömning där de alternativa lokaliseringarna vägs mot varandra och sedan redovisas kommunens slutsats för val av lokaliseringalternativ.



Kartbild över förslaget planområde

Förutsättningar

KOMMUNALA BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Nedan sammanfattas kommunens viktigaste kommunala beslut och ställningstaganden som på olika sätt berör utredningen.

Vision 2030

Kommunens vision antogs i december 2010 och är den kommunala verksamhetens ledstjärna i utvecklingsarbetet. Visionen bygger på fem byggstenar som fångar upp och definierar kommunens identitet och utvecklingsriktning.



Mariestad- den stolta sjöstaden



Mariestad- centrum för trädgårds hantverk



Mariestad- ledande inom hantverks akademi



Mariestad- internationellt modellområde



Mariestad- en naturlig mötesplats

Översiktsplan 2030

Mariestads översiktsplan antogs i juni 2018 och bygger på kommunens vision Vision 2030. Planen redovisar kommunens ställningstaganden för planering av mark och vatten, samt pekar ut mål för befolkningsutvecklingen, bostadsbyggandet och av jobbskapandet till 2030.

- Öka med 4 000 nya invånare
- Bygga 2 000 ny bostäder
- Öka antalet arbetstillfällen med 1 650 inom kommunen och i Skaraborgs arbetsmarknadsregion

Kommunen beskriver i översiktsplanen fyra strategiska fokusområden. Fokusområdena har utarbetats med utgångspunkten att säkerställa en långsiktig hållbar utveckling, tillväxt i hela kommunen samt en tillväxtnivå i likhet med övriga kommuner i regionen.

- Försäkra placeringen i nätverk, överbygga barriärer
- Bygga långs beftlig infrastruktur och service
- Utveckla karaktärsdragen för utvecklingsområdena
- Stärkt regionalt samarbete

Ställningstagande gällande areella näringar

Översiktsplanen beskriver betydelsen av att bevara brukningsvärd jordbruksmark och se den som en viktigt resurs för dagens och framtidens matproduktion. Samtidigt poängteras att brukningsvärd jordbruksmark inte är utpekad som riksintresse och att planeringsansvaret för hushållande av marken ligger hos kommunerna. Vidare nämns att det 1971 genomfördes en nationell inventering och en graderingen av jordbruksmarkens brukningsvärde. Graderingsskalan var från 1- 10 där 1 inte var brukningsvärd jordbruksmark och 10 var högklassig jordbruksmark. I Mariestads kommun finns i huvudsak klass 2 mark och närmare Tiveden klass 3. Jordbruksvärdena återfinns framför allt i de stora sammanhängande jordbrukslandskapen i kommunens södra delar.

Översiktsplanen gör ett ställningstagande vad gäller exploatering av jordbruksmark:

- Ianspråktagande av jordbruksmark ska i första hand ske i närhet av befintlig bebyggelse och samhällsviktig infrastruktur.

Föreslagen markanvändning

Översiktsplanen pekar ut del av fastigheten Leksberg 10:1 som lämplig för solcellspark.

Fördjupad översiktsplan Mariestads

Kommunen antog den fördjupande översiktsplanen (TÖP) i juni 2013. Planen bygger på kommunens vision Vision 2030 och redovisar kommunens ställningstagande vad gäller planering av mark och vatten inom Mariestads tätort till 2030. TÖP:en ersattes av den kommunövergripande översiktsplanen 2018 men utgör fortfarande ett bra planeringsunderlag som komplement till översiktsplanen.

TÖP:en pekar ut aktuellt planområde som lämpligt för handelsverksamhet. Planen beskriver vidare att området Haggården har stor potential till utvidgning i form av nyexploateringar i både norrgående och södergående riktning. Samtidigt poängteras vikten av att bevara jordbruksmarken och därför koncentrera eventuella exploateringar samt att exploatera vid befintlig infrastruktur.

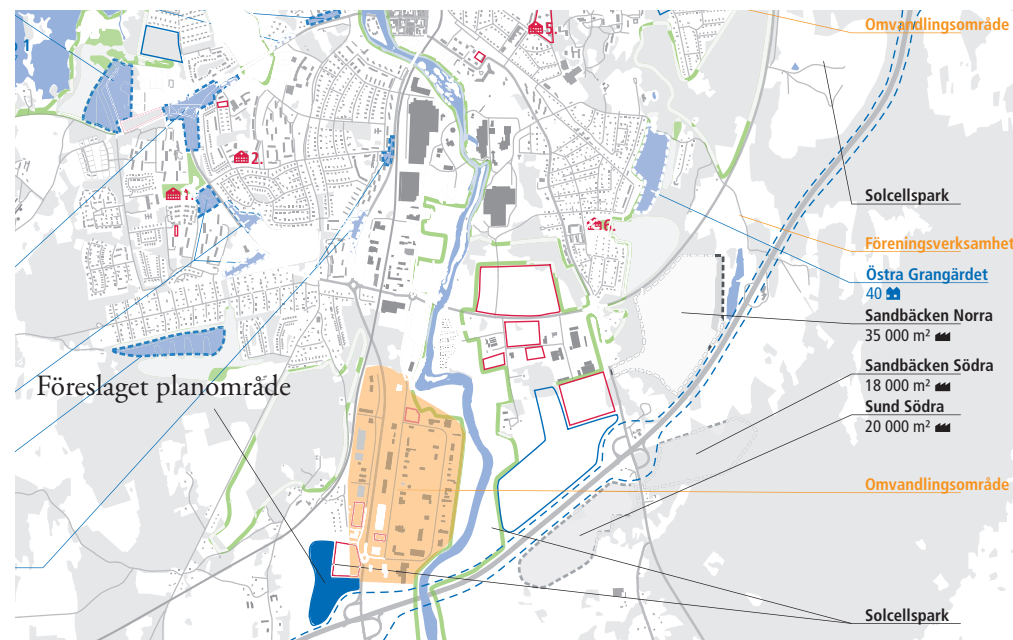
Näringslivsstrategi för Mariestads kommun

Kommunens näringslivsstrategi antogs våren 2019. Syftet med strategi är att bland annat bidra till ett bra företagarklimat och tydliggöra kommunens arbete för näringslivsutveckling.

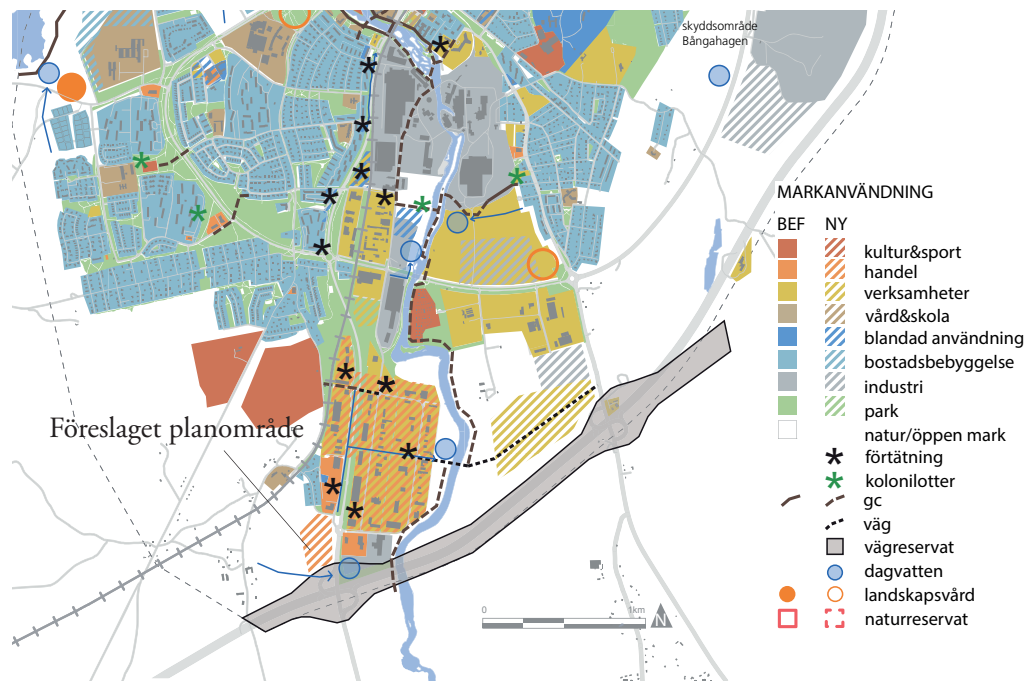
Strategin beskriver kommunen som en attraktiv näringslivskommun och etableringsort där man tillvaratar sitt unika läge vid skärningen mellan E20 och riksväg 26.

Strategin kopplas samman med kommunens vision *Mariestads 2030* och *Översiktsplan 2030* och anger följande övergripande mål till 2020 och 2025:

- Mariestads kommun ska enligt Svensk näringslivs företagsklimatundersökning finnas bland de 10 bästa näringslivskommunerna år 2020 i Sverige.
- 800 nya arbetstillfällen inom kommunen fram till 2025. Målet innebär vidare att alla sektorer ska jobba mot 4000 nya invånare och 2000 nya bostäder.
- Antalet nyregistrerade företag i Mariestad skall visa en positiv utveckling under



Karta över föreslagen markanvändning, ÖP 2030



Karta över föreslagen markanvändning, TÖP Mariestad 2013-2030

perioden 2019-2021 på 10 procent, jämfört med perioden 2016-2018.

- Utveckla nya affärsmöjligheter för befintligt näringsliv och för nyetableringar genom konkreta projekt inom området för klimatåtgärder, Agenda 2030. Genom öppen testbädd, universitets samarbeten och tillsammans med företag, främja klimathållbar affärsutveckling.

INFRASTRUKTUR

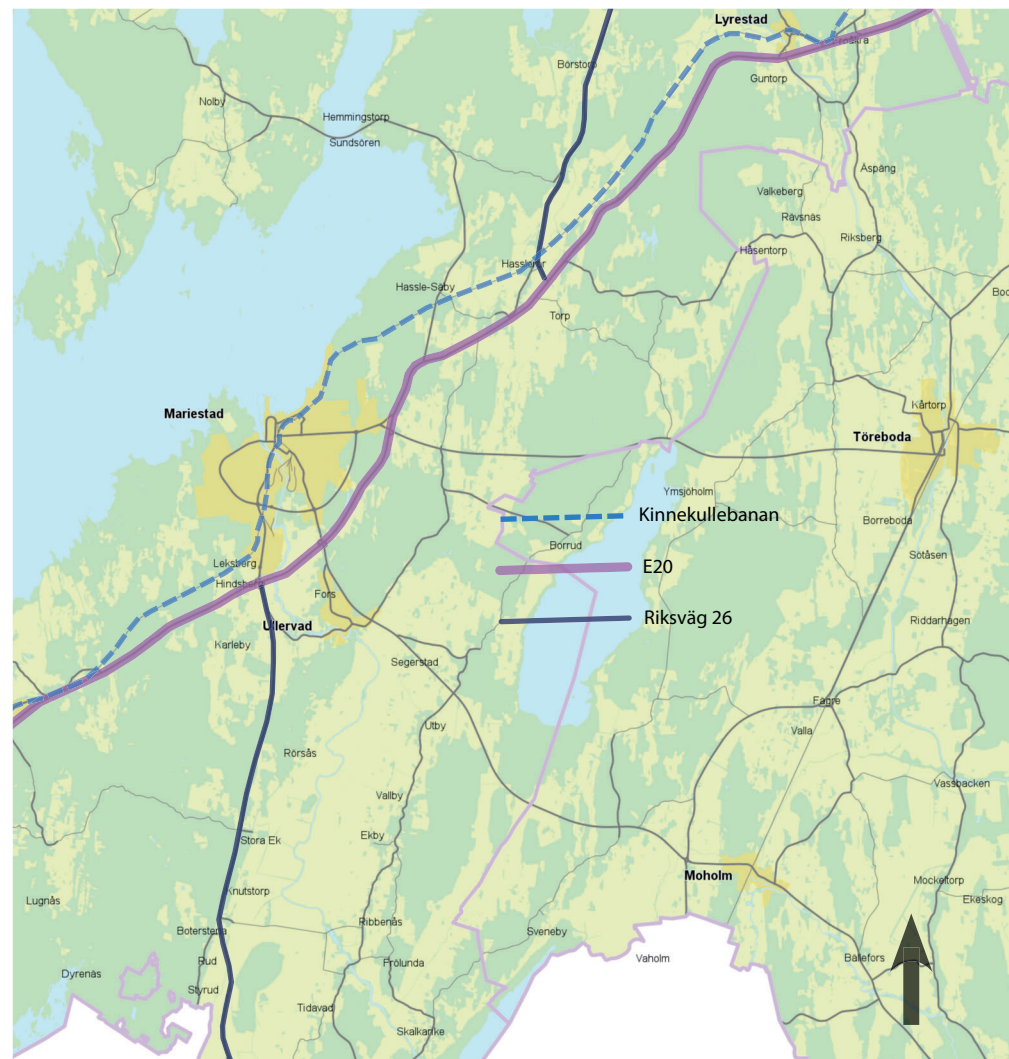
Mariestads kommun har främst tre viktiga infrastrukturstråk inom kommunen, E20, väg 26 och Kinnekullebanan. Inom Sverige sträcker sig E20 mellan Öresundsbron och Stockholm är 770 kilometer lång. Vägen genomskär kommunen från nordöst till sydväst öster om Mariestads tätort. E20 är utpekad som riksintresse för kommunikation och primärled för farligt godstransporter. Vägen har en uppmätt årsdyngstrafik (ÅDT) på upp till 14 000.

Riksväg 26 sträcker sig mellan Halmstad, Skövde och Kristinehamn och är 580 kilometer lång och är därmed Sveriges längsta riksväg. Vägen skär genom kommunen från söder till nordost och överlappar med E20 mellan trafikplatserna Haggården och Hasslerör. Väg 26 är utpekad som riksintresse och är primärled för transport för farligt gods. Vägen har en uppmätt ÅDT på upp till 4 000.

Kinnekullebanan är en oelektrifierat enkelspårig järnväg med start i Håkanstorp i Gränstorp kommun där den ansluter till Älvsborgsbanan, och slutar i Gårdsjö i Gullspångs kommun där den ansluter till Västra stambanan. Även Kinnekullebanan genomskär kommunen från nordost till sydväst men sträckningen går genom Mariestads tätort. Kinnekullebanan är utpekad som riksintresse för kommunikation. Järnvägen är transportled för farligt gods.

E20 förbi Mariestad

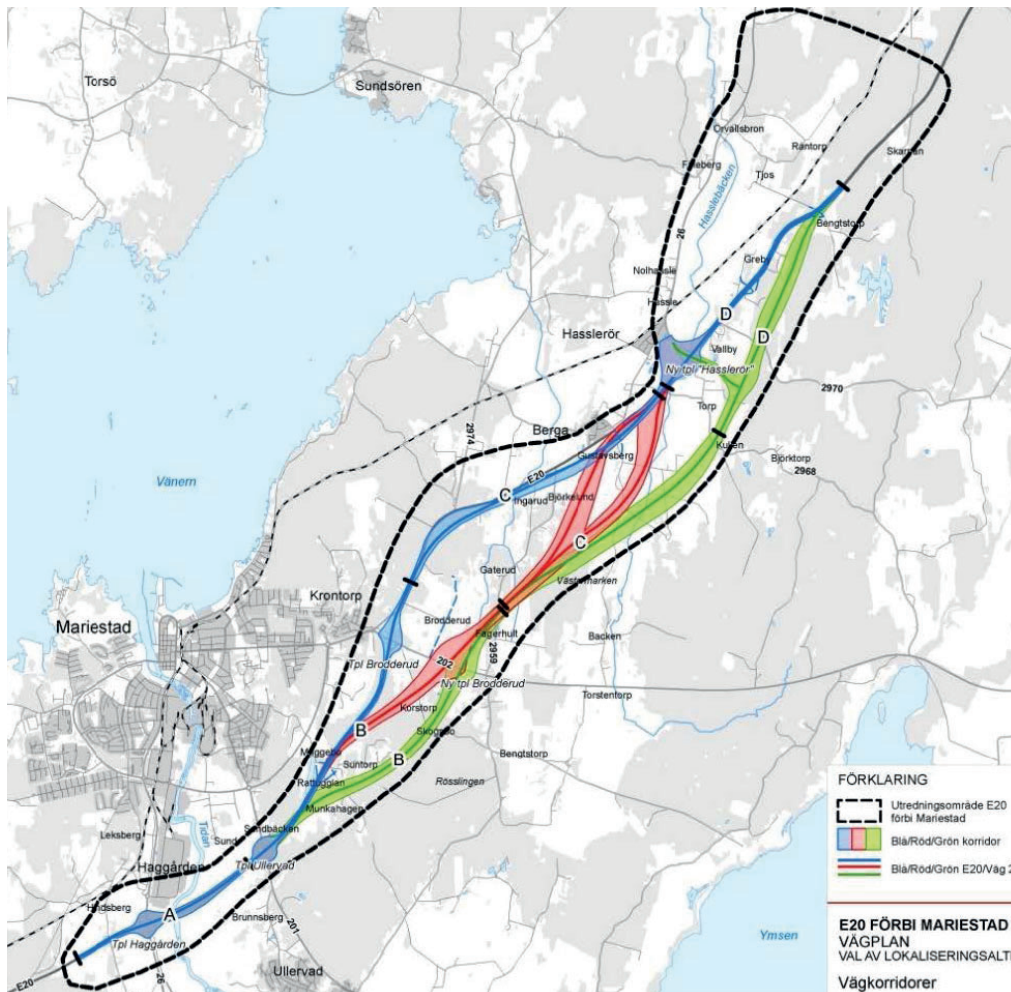
Trafikverket har påbörjat arbetet med en ny vägplan för del av E20 mellan Trafikplats Haggården och trafikplats Tjos, en sträcka på cirka 16 kilometer. Projektet är en del av satsningen på hela E20 där vägen ska bli mötesseparerad till 2025. Finansieringen fastställdes i Nationell plan för infrastruktur 2014- 2025 där flera av Västra Götalands kommuner finns med som medfinansierare, däribland Mariestads kommun. Den nya vägplanens övergripande syfte att öka vägens trafiksäkerhet och tillgänglighet. Vägplanens lokalisering är beslutad till korridor blå (se karta) och en samrådshandling kommer att



Översiktlig karta för infrastruktur, Mariestads kommun

samrådas under våren 2019. Byggnation av den nya vägsträckan beräknas påbörjas under 2022.

Lokaliseringsutredningen kommer att förhålla sig till vägplanens vägområdesgräns.



Val av lokaliseringalternativ, E20 Förbi Mariestad

JORDBRUKSMARK

Jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens matproduktion samt för att långsiktigt bibehålla den biologiska mångfalden. Exploateringen av jordbruksmark är därför lagstyrd enligt 3 kapitlet 4 § Miljöbalken (MB 1998:808). Vid exploatering av jordbruksmark måste kommunen kunna påvisa att bebyggelsen eller anläggningen behövs för att tillgodose ett särskilt allmänt intresse och att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmänsynpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. För att göra en sådan bedömning ska olika alternativa lokaliseringar pekats ut, beskrivas och slutligen vägas mot varandra för att kunna påvisa den mest lämpliga.

I förarbetet till MB, Proposition 1985/86:3, förtydligas stycket från allmänsynpunkt tillfredsställande sätt enligt följande:

Med uttrycket "tillfredsställande" avses att lokaliseringen av exploateringsföretaget skall vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt. Självfallet inryms däri att den alternativa lokaliseringen skall vara tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig. (Prop. 1985/86:3, s 158)

Propositionen förtydligar förutsättningarna gällande val av alternativt lokalisering. Den alternativa lokaliseringen ska vara fullt godtagbar från samhällsbyggnadssynpunkt, teknisk och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimlig för den planerade markanvändningen. Kommunen kommer under avsnittet *Avgränsning och bedömningskriterier* att precisera sitt ställningstagande för utredningsområdets avgränsning och lokaliseringalternativen bedömningskriterier utifrån gällande lagstiftning.

Bedömning av särskilt allmänt intresse

Detaljplanen föreslår markanvändningen teknisk anläggning (E), drivmedelsförsäljning (G), detaljhandel (H), kontor (K), tillfällig vistelse (O) och parkering (P). Kommunens ambition är att utvidga Haggårdens handelsområde söder ut mot E20, med verksamheter som har resenärer på E20/Väg 26 som målgrupp. Visionen för området är att skapa Sveriges mest attraktiva rastplats och det självklara stoppet för resande mellan södra Sverige och skidorterna i norr. Området ska kunna erbjuda flera olika restauranger, drivmedelsförsäljning (bensin, diesel, vätgas och el), ställplatser för husbilar samt möjlighet till övernattnig.

Exploateringen kan enligt kommunens bedömning skapa cirka 100 nya arbetstillfällen. Området bedöms också ge en förbättrad möjlighet att locka resenärer till ett längre besök inom kommunen, vilket gynnar kommunens tillväxt inom turistnäringen.

Under rubriken *Kommunala beslut och ställningstaganden* redovisas långsiktiga planer och mål för kommunens för utveckling. Kommunens övergripande vision, Vision 2030 har i Översiktsplanen och den fördjupande översiktsplanen konkretiserats till kvantitativa mål för inflyttning, bostadsbyggande och tillskapande av arbetstillfällen. Målen har därefter styrts utformningen av Näringslivsstrategins målsättning om 800 nya arbetstillfällen till 2025. Målen är tätt sammankopplade och det är av stor vikt att samtliga mål uppfylls för att skapa en ekonomiskt hållbar utveckling i kommunen långsiktigt. Kommunens roll och ansvar i tillskapandet av nya arbetstillfällen ligger bland annat i att möjliggöra för nya företagsetableringar.

Kommunen gör bedömningen att det är av särskilt allmänt intresse att möjliggöra för nya företagsetableringar med syftet att tillskapa nya arbetstillfällen.

Avgränsning av utredningsområdet för alternativlokalisering

Kommunen avser att avgränsa utredningsområdet för de alternativa lokaliseringarna med stöd av gällande lagstiftning och Trafikverkets anvisningar för vägvisning till rastplats. Följande propositionstext bedöms som aktuell:

- Alternativa lokaliseringar ska vara ekonomiskt rimliga (Prop. 1985/86:3)

Kommunen tolkar överstående skrivning som att utredningsområdet ska avgränsas på ett sådant sätt att de planerade verksamheterna har rimliga förutsättningar, bland annat i form av kundunderlag, för att bedriva sin verksamhet.

Trafikverket anger följande kriterium för rastplatsens avstånd från anvisad väg:

- Rastplatsen ska lokaliseras i direkt anslutning till vägen där anvisningen står

Sammanväg bedömning för avgränsning av utredningsområdet

Den planerade markanvändningen består till övervägande del av verksamheter vars kundunderlag utgörs av bil- och lastbilsresenärer, så som restauranger och snabbmatsrestauranger, hotell och drivmedelsstationer. För att ge verksamheterna rimliga ekonomiska förutsättningar att driva sin verksamhet bör lokaliseringen vara i anslutning till en högt trafikerad väg. Inom kommunen är E20 och Riksväg 26 de mest trafikerade vägarna med ett ÅDT upp till 14 000 respektive 4 000. Vägarna överlappar mellan trafikplatserna Haggården och Hasslerör och utgör då tillsammans ett ÅDT på upp till 18 000. Den överlappande vägsträckan är kommunens mest trafikerade väg och ger således bäst kundunderlag för verksamheter med resenärer som kundgrupp.

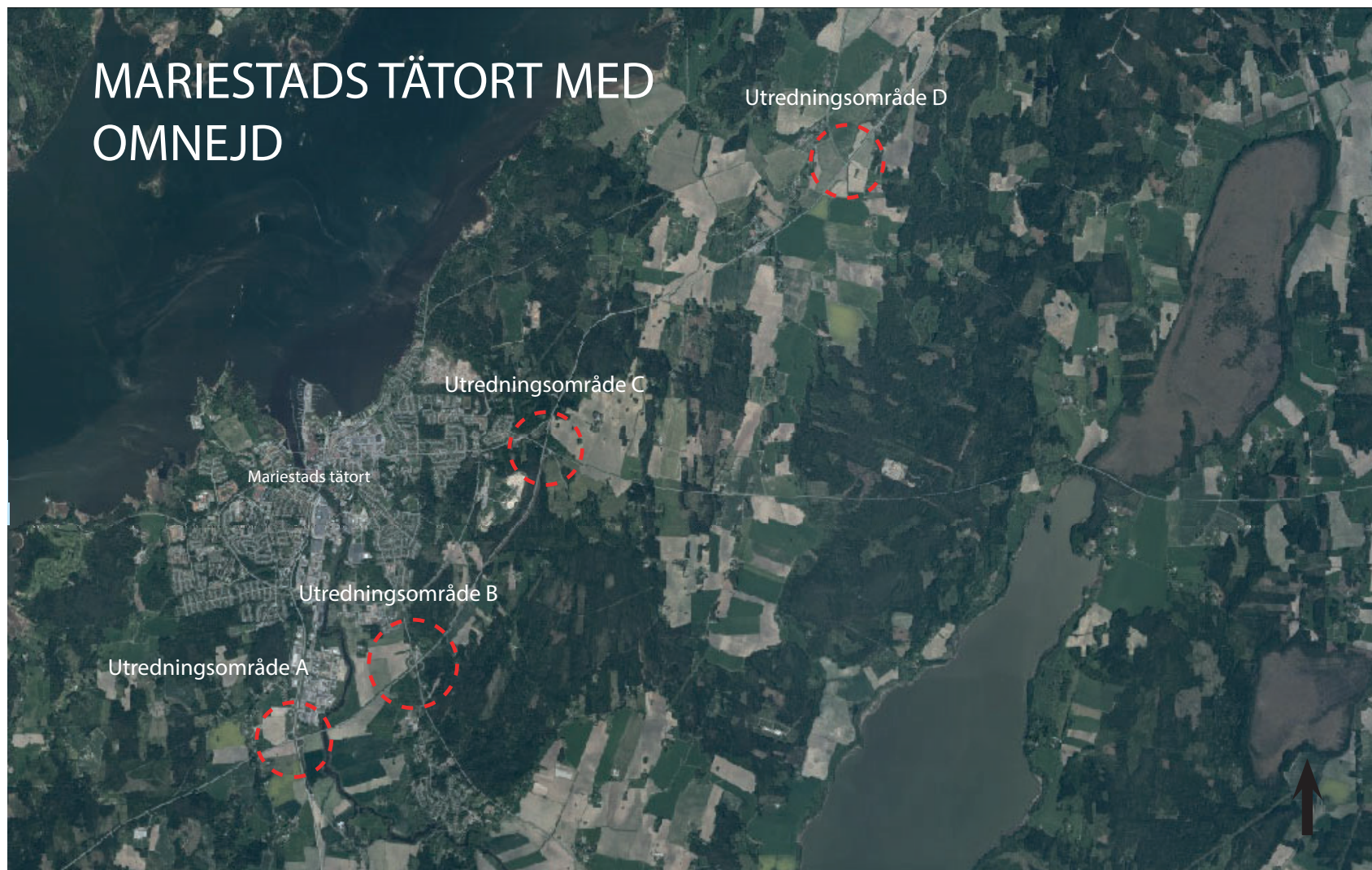
Kommunens vision för planområdet är att skapa Sveriges mest attraktiva rastplats. En grundläggande förutsättning för att lyckas locka resenärer till platsen är att på ett tydligt sätt informera om att rastplatsen finns och var den ligger. Att vägvisa till rastplats är det vedertagna sättet. Resenärer vet då att rastplatsen är av godtagbar standard och tillgänglig för alla fordonstyper. För att upprätthålla vägvisningens goda renommé har Trafikverket ett antal kriterier som ska uppfyllas vid ansökan om vägvisning till rastplats på vägar där Trafikverket är väghållare. Bland annat ett avståndskriterium att rastplatsen ska vara i

direkt anslutning till vägen där anvisningen står.

Kommunens sammanvägda bedömning för avgränsningen av utredningsområdet är en avgränsning kring de fyra trafikplatserna längs med E20/Riksväg 26, Haggården, Sandbäcken, Brodderud och Hasslerör. Avgränsningen motiveras av den föreslagna markanvändningens inriktning med verksamheter med övervägande bil- och lastbilsresenärer som utpekad kundgrupp, ska ha ett kundunderlag som gör lokaliseringen ekonomiskt rimlig. Vidare har kommunen vision att skapa en attraktiv och välbesökt rastplats inom planområdet. En förutsättning för att uppnå detta är att kunna vägvisa till

platsen. Vägvisning från vägar där Trafikverket står som väghållare (tex. E20 och Riksväg 26) ställer Trafikverket krav på att rastplatsen ligger i direkt anslutning till vägen där vägvisningen står. Det innebär att en alternativ lokalisering i huvudsak är aktuell i direkt anslutning till trafikplatserna.

Kommunen pekar ut fyra utredningsområden kring trafikplatserna Haggården, Sandbäcken, Brodderud och Hasslerör. Storleken på respektive utredningsområde varierar beroende på faktiska förutsättningar.



Karta över utpekade utredningsområden

Bedömningskriterier

För att tydligt och sakligt kunna redovisa kommunens ställningstaganden avseende den mest lämpliga lokaliseringen av planområdet, kommer varje alternativ lokalisering att bedömas och jämföras utifrån uppsatta bedömningskriterier. Kommunen har valt fem stycken kriteriekategorier som alla utgör grundförutsättningar för kommande detaljplanearbete, genomförandet av detaljplanen och möjligheter för framtida näringsidkare att bedriva driva sin verksamhet. Mark som utgörs av jordbruksmark som bedöms som brukningsvärd kommer inte att föreslås.

Planeringsförutsättningar

Befintliga förhållanden på platsen idag bedöms utifrån både faktiska och planmässiga förutsättningar. Vad anges i gällande detaljplan och översiktsplan eller andra styrdokument? Möjligheter och risker i en framtida exploatering studeras utifrån nuvarande markanvändning, fastighetsägare, byggbar yta, kulturvärden, , strandskydd och föreningar med mera.

Naturvärden

Naturvärden undersöks i form av översiktning inventering av värdefulla och skyddsvärda miljöer, riksintressen för naturvård och naturreservat skulle kunna komma att påverkas. Vilka naturvärden finns på platsen och i dess omgivning? Hotar en eventuell bebyggelse denna? Kan utformning och anpassning göras för att minska eventuell påverkan?

Tillgänglighet

Lokaliseringens geografiska läge i förhållande till E20/Väg 26 samt alternativets tillgänglighet till vägarna kommer analyseras och bedömas. Vilka siktförutsättningar finns från E20/Väg 26 till planområdet? Områdets faktiska tillgänglighet vad gäller tillgänglighet för gående, cyklister och kollektivtrafik kommer analyseras och bedömas.

Infrastrukturell service

Den infrastrukturella servicen bedöms utifrån om servicen finns på platsen idag eller om den måste byggas ut. Tillgången till vatten- och avloppsledning redovisas. Krävs stora omledningar eller följdinvesteringar? Finns det andra planer på exploatering i närheten vilket kan skapa samordningsvinster?

Möjlighet till exploatering

Platsens exploateringsmöjligheter bedöms bland annat utifrån uppskattat ytbehov (mellan 10- 13 hektar). Är lokaliseringen fullt godtagbar utifrån samhällsbyggnadssynpunkt? Är lokaliseringen ekonomiskt rimlig med tanke på uppskattade exploateringskostnader och förväntat kundunderlag för planerade verksamheter?

Beskrivning av lokaliseringsalternativ

Nedan beskrivs och bedöms utpekade lokaliseringsalternativ för respektive utredningsområde. Bedömning kommer att göras utifrån fastställda kriterier.

UTREDNINGSSOMRÅDE A

Inom utredningsområde A har två stycken lokaliseringsalternativ pekats ut. Området ligger i södra delen av Mariestads tätort och angränsar till Haggårdens handelsområde. Utredningsområdet genomskärs av E20 och utgörs i söder utslutande av jordbruksmark. De utpekade lokaliseringsalternativen återfinns därför på norra sidan om E20.

Lokaliseringsalternativ 1- del av Leksberg 10:1

Planförutsättningar

I gällande översiktsplan pekas området ut som lämpligt för solcellspark. I kommunens fördjupade översiktsplan över Mariestads tätort från 2013 anges området som lämpligt för handel. Området berörs av en gällande detaljplan antagen i oktober 2013, Detaljplan för del av Leksberg 10:1. Planen möjliggör för bränslestation, restaurang och handel och omfattar cirka 1,8 hektar av områdets nordöstra del. Planen är delvis genomförd då två fastigheter inom planområdet är exploaterade med användningen vätgastillverkning och tankning samt restaurang.

Kommunen äger större delen av området bortsett från restaurangfastigheten Sylen 1 dess nordöstra del. Då området delvis är exploaterat finns kommunal infrastruktur i form av VA och anslutningsväg i anslutning till området. Lokaliseringsalternativet omfattar cirka 13 hektar och lutar åt sydöst med en höjdskillnad på cirka sex meter. Området utgörs till största del av brukningsvärd jordbruksmark och angränsar i söder till E20, i väst till Göteborgsvägen, i norr till Haggårdens handelsområde och i väst till gles villabebyggelse och jordbruksmark.

I samband med Trafikverkets projekt för E20- Förbi Mariestad har ett antal övergripande landskapsbilds- och kulturmiljöutredningar genomförts. Utredningarna påvisar att aktuellt område för lokaliseringsalternativ 1 är del av en värdefull och känslig landskapsbild med anledningen av områdets placering mellan Karleby i söder (riksintresse för kulturmiljö) och Leksbergs kyrkby (kommunalt utpekad kulturmiljö) i norr. Mellan Karleby och Leksberg löper Hindsbergsvägen på en höjdrygg väster om utpekade lokaliseringsalternativ. Vägen har gamla anor och är den gamla färdvägen till Mariestad söder ifrån. Längs med vägen finns också en välbevarad bymiljö med anor från medeltiden. Eventuell exploatering inom lokaliseringsalternativet bör göras med hänsyn till landskapsbild.

I anslutning till områdets södra del ligger E20, i öster Göteborgsvägen och i norr järnvägen Kinnekullebanan. Båda vägarna samt järnvägen är utpekade som transportleder för farligt



Lokaliseringsalternativ 1- Leksberg 10:1

gods. Under hösten 2018 genomförde konsultföretaget Nordconslut en riskbedömning som fastslår att ett flertal skyddsåtgärder kommer krävas vid en exploatering av området för att skapa tolerabla risknivåer. Bland annat brandklassat fasadmateriell mm.

Naturvärden

Området utgörs till största del av jordbruksmark med inslag av gräsbevuxna mindre områden närmast Göteborgsvägen i områdets östra del. I områdets sydöstra, längs med E20s av- och påfart, står en mindre trädgruppering av lövträd. I östra delen av området rinner ett dike i nordlig- sydlig riktning.

Trafikverket genomförde i samband med projektet E20- Förbi Mariestad, en naturvärdesinventering som omfattade större delen av aktuellt område, med undantag från området nordvästra hörn. I inventeringen påträffades inga naturvärdesobjekt eller andra skyddsvärda arter mm. Inga kända övriga skyddsvärda eller känsliga naturmiljöer finns dokumenterade inom området. Diket bedöms enligt inventeringen inte omfattas av det generella biotopskyddet och kräver därför inte dispens enligt 7 kap 11 § MB.

Tillgänglighet

Lokaliseringsalternativet har en bra placering och tillgänglighet till E20/Väg 26. Området är synligt från både sydlig och östlig riktning och har en praktisk och tydlig koppling till E20/Väg 26.

Området är anslutet till det kommunala GC- vägnätet. Närmaste hållplats är Haggården väg 26 vid Göteborgsvägen, cirka 100 meter från området.

Infrastrukturell service

Området är med anledning av tidigare etableringar anslutet till det kommunala VA- nätet. Vid en eventuell exploatering av området kommer självklart nya ledningar till respektive verksamhet behöva dras, men då infrastruktur finns inom området bedöms kostnaden och tidsåtgången för åtgärderna drastiskt minska.

Möjlighet till exploatering

Lokaliseringsalternativet bedöms lokaliseringsalternativet ha goda förutsättningar en exploatering av tidigare omskriven inriktning. Området är tillgängligt och väl synligt från E20/väg 26 samt har god tillgång till kommunal infrastruktur. Markens ytskikt utgörs av finsedement så som slit och lera som troligen vilar på fast botten i form av morän,

block eller berg. Området är utgörs av åkermark utan några stora höjdskillnader. Området har inga kända naturvärden eller arkeologiska lämningar. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan, om lämplig hänsyn tas för att skydda områdets landskapsbild samt påvekan på omkringliggande kulturmiljöer.

SAMMANVÄG BEDÖMNING AV LOKALISERINGSALTERNATIV 1 LÄMPLIGHET

Negativt

- Utgörs till största del av jordbruksmark
- Kan ha negativ påverkan på värden för landskapsbild och omkringliggande kulturmiljöer
- krävs ny detaljplan
- risk för olycka med farligt gods

Positivt

- finns likande verksamheter inom området idag
- tillräckligt med mark för planerad exploatering
- anslutet till kommunal infrastruktur i form av VA
- anslutet till kommunal infrastruktur i form av bilväg och GC- väg
- närhet till kollektivtrafik
- tillgängligt från E20/väg 26
- god synlighet i sydlig och östlig riktning
- geologiska förutsättningar för kostnadseffektiv exploatering

- kommunalt ägd mark
- utpekade i ÖP
- inga kända naturvärden
- sannolikt ingen betydande miljöpåverkan
- inga fornlämningar
- inga stora höjdskillnader

Lokaliseringalternativ 2- del av Sprinten 2

Planeringsförutsättningar

Större delen av området pekas i översiktsplanen samt den fördjupande översiktsplanen ut som framtida vägområde för E20. Området omfattas av en gällande detaljplan ”*Detaljplan för utökning av kv. Sprinten (del av Leksberg 10:1)*” planen möjliggör för industri, bilservice och tillhörande handel. Gällande plan stödjer alltså inte markanvändningen restaurang vilket utgör en av verksamhetskategorierna inom det planerade exploateringsområdet. För att möjliggöra den markanvändningen krävs en ny detaljplan. Området gränsar i öst till vattendraget Tidan som omfattas av strandskydd på 100 meter. Vid upprättandet av en ny detaljplan kommer strandskyddet att återinträda vilket kräver ansökan om dispens.

Lokaliseringalternativ 2 är idag oexploaterat. Området används för fördröjning av dagvatten och ett meandrande dike är anlagt. Området är cirka 3,6 hektar stort och angränsar till E20 i söder, vattendraget Tidan i öst, Haggårdens handelsområde i norr och Göteborgsvägen i öst.

Både E20 och Göteborgsvägen är utpekade som transportleder för farligt gods. Kommunen har inte genomfört någon separat riskutredning för området men då en utredning är genomförd lokaliseringalternativ 1, som även det angränsar till båda vägarna kan slutsatserna från den utredningen appliceras på lokaliseringalternativ 2. Utredningen fastslår att flera skyddsåtgärder krävs för att områdets risksituation ska vara acceptabel. Bland annat brandklassat fasadmaterial på byggnader närmast vägarna och ett generellt riskavstånd mellan väg och byggnad om 50 meter.

Inom området finns en fornlämning i form av en runsten från järnåldern/medeltiden.

Naturvärden

Området består av äldre åkermark med glest trädbeväxt.

I samband med ombyggnationen av E20 genomförde Trafikverket 2015 en naturvärdesinventering av utredningsområdet för den nya vägsträckningen. Där ingick hela



Lokaliseringalternativ 2- Sprinten 2

lokaliseringsalternativ 2. Utredningen visar att områdets norra del har särskilt betydande naturvärden och kategoriseras i naturvärdesklass 2- *särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional eller nationell nivå*. Inom området står även fem jätteträd (diameter på 94 cm eller mer) av arterna ek och ask, vilket har en avgörande betydelse för områdets höga naturvärde.

Kommunen är osäker kring bedömningen om området utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Marken har enligt Trafikverkets inventering tidigare brukats som åkermark men har idag annan användning. Blir området aktuellt för en exploatering måste frågan utredas vidare.

Tillgänglighet

Lokaliseringsalternativet har en bra tillgänglighet till E20/väg 26 samt goda siktförutsättningar. Området är synligt från både sydlig och östlig riktning och har en praktisk och tydlig koppling till E20/Väg 26.

Området är inte anslutet till det kommunala GC- vägnätet, närmaste anslutning återfinns cirka 150 meter norr om området.

Närmaste hållplats är Haggården vid väg 26 och ligger cirka 280 meter från planområdet.

Infrastrukturell service

I anslutning till områdets norra del finns VA- infrastruktur som kan kopplas på. Vid en eventuell exploatering av området kommer VA- infrastruktur behövas byggas ut till respektive verksamhet.

Området är anslutet till det kommunala väg- nätet i norr.

Möjlighet till exploatering

Området bedöms ha dåliga förutsättningar för den planerade exploateringen, främst med anledning av brist på mark. Planerad exploatering beräknas kräva cirka 10-13 hektar och aktuellt område omfattar endast 3,6 hektar. Utöver markbristen innehar området stora naturvärden som sannolikt skulle påverkas mycket negativt av en exploatering av området. En planering av området skulle sannolikt innebära en betydande miljöpåverkan och krav på upprättande av miljökonsekvensbeskrivning. Vidare skulle en eventuell exploatering av området kräva en ny detaljplan, strandskyddsdispens samt riskutredning med anledning

av närheten till transportled för farligt gods.

SAMMANVÄG BEDÖMNING AV LOKALISERINGSALTERNATIV 1 LÄMPLIGHET

Negativt

- markbrist
- stora naturvärden
- ny detaljplan
- sannolikt innebär exploateringen betydande miljöpåverkan
- strandskyddsdispens
- risk för olycka med farligt gods
- kan utgöra jordbruksmark
- fornlämning
- ej GC- kopplat
- ej utpekad i ÖP

Positivt

- tillgängligt från E20
- likande verksamheter inom området idag
- god synlighet i sydlig och östlig riktning
- anslutet till det kommunala VA- nätet

- anslutet till det kommunala GC- vägnätet
- kommunalt ägd mark

UTREDNINGSSOMRÅDE B

Inom utredningsområdet pekas ett lokaliseringsalternativ ut (lokaliseringsalternativ 3).

Utredningsområdet ligger söder om Mariestad och omfattas av trafikplats Sandbäcken med omnejd. Området genomskärs av E20 i västlig- östlig riktning och riksväg 201 i nordlig-sydlig riktning med en bro över E20. Områdets bebyggelse utgörs av en restaurang- och bilserviceverksamhet i dess nordöstra del. Norr om verksamheterna driver Trafikverket en rastplats med tillhörande servicebyggnader.

I områdets nordvästra del ligger området Sund som omfattas av ett planprogram, Planprogram för Sund från 2015. Programmet ligger till grund för påbörjad detaljplan för Detaljplan för Sund 3:6 (Södra) samt antagen detaljplan, Detaljplan för Sunda 4:6 (Norra). Sund 4:6 södra är i granskningsskedet och inväntar Trafikverkets vägplan för E20- projektet Förbi Mariestad för att gå vidare till antagande. Planprogrammet samt detaljplanerna har syftet att möjliggöra för markanvändningen industri, tekniska anläggningar, bilservice, parkering handel med skymmande varor, lager, bilservice och parkering. Planerna specificerar att restaurang och/eller motell inte ska ingå i föreslagen markanvändning, då denna bedöms stå i konflikt med bland annat industri vilket är planernas huvudinriktning.

Utredningsområdets obebyggda ytor utgörs i övrigt till stor del av jordbruksmark. Mark som är lämplig för lokaliseringsalternativ bedöms endast återfinnas i utredningsområdets sydvästra del.

Lokaliseringsalternativ 3- del av Grisetorp 13:1

Planeringsförutsättningar

Området pekas ut i kommunens översiktsplan som mark lämplig för industriändamål. Den fördjupande översiktsplanen har inte pekat ut någon föreslagen markanvändning. Området berörs inte av någon gällande detaljplan och är obebyggt. Kommunen bedömer att en exploatering av området inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Marken utgörs av skogsmark som domineras av gran. Marken är kuperat där områdets mitt utgör dess högsta punkt, det finns mycket berg i dagen. Höjdskillnaden uppgår som

mest till fem meter.

Lokaliseringsalternativet omfattar cirka 9,5 hektar och angränsar till Trafikverkets förslag till planområdesgräns för nya utformningen av E20, i norr. I väst angränsar området till riksväg 201, i söder till några villatomter och skogsmark samt i väst till skogsmark.

Både E20 och riksväg 201 är utpekade som transportleder för farligt gods och ligger inom 150 meter från området, vilket innebär att en riskbedömning ska genomföras i samband



Lokaliseringsalternativ 3- Grisetorp 10:1

med upprättande av ny detaljplan.

Inom området finns en fornlämning i form av en kolningsanläggning från järnåldern alternativt medeltid.

Naturvärden

Områdets norra del har omfattats av Trafikverkets naturvärdesinventering i samband med E20- projektet Förbi Mariestad. Ett naturvärdesobjekt påträffades inom området. Objektet omfattar en yta av 0,02 hektar och bedöms ha naturvärdesklassen 4- visst naturvärde. Objektets naturvärde utgörs av områdets rika mängd av stenblock som ger goda förutsättningar för moss- och lavaväxter. I övrigt finns inga kända naturvärden inom området.

Tillgänglighet

Lokaliseringsalternativet har en bra tillgänglighet till E20 samt goda siktförutsättningar. Området är synligt från både västlig och östlig riktning och har en praktisk och tydlig koppling till E20.

Området är inte anslutet till det kommunala GC- vägnätet. Närmaste anslutning ligger på andra sidan riksväg 201 cirka 10 meter väster om planområdet. För att ansluta området med GC- väg krävs anläggning av bro eller undergång över/under väg 201.

Närmaste hållplats är Elvirelund vid riksväg 201. Hållplatsen ligger cirka 20 meter från området.

Infrastrukturell service

Området är inte anslutet till det kommunala VA- nätet. Närmaste anslutningspunkt är Ullervads ridskola cirka 600 meter söder ut.

Området är inte anslutet till det kommunala eller statliga vägnätet. Riksväg 201 angränsar till området i sydväst men ingen vägsanslutning finns upprättad.

Möjlighet till exploatering

Platsen pekas ut som lämplig för markanvändningen industri i översiktsplanen vilket inte helt överensstämmer med planerad exploatering med restaurang, handel, bilservice och rastplats. Översiktsplanen stödjer därmed inte planerad användning fullt ut. Ny detaljplan

måste tas fram för området vilket även kräver riskbedömning med anledning av närhet till transportled för farligt gods.

Området omfattar cirka 9,5 hektar vilket bedöms som tillräckligt för planerad exploatering. Områdets övriga förutsättningar bedöms som dåliga. Detta med anledning av att området är uppererat med mycket berg i dagen smär att hela området utgörs av tät skog. Det skulle fördyra en exploatering av området. Vidare skulle projektet ytterligare fördyras då ingen anslutningspunkt för VA finns i anslutning till området.

Områdets inventerade naturvärden bedöms inte hindra eventuell exploatering. Vidare utredning kring vilken påverkan exploateringen har på områdets fornminne krävs innan eventuell exploatering.

SAMMANVÄG BEDÖMNING AV LOKALISERINGSALTERNATIV 3 LÄMPLIGHET

Negativt

- översiktsplanen stödjer endast delvis planerad exploatering
- inga likande verksamheter inom området idag
- krävs ny detaljplan
- tät granskog
- ej anslutet till kommunalt VA-nätet
- ej anslutet till kommunala eller statliga vägnätet
- ej anslutet till kommunalt GC- vägnät
- kostsam exploatering till följd av skogsmark och berg i dagen
- fornlämning
- ej kommunal mark

- risk för olycka med farligt gods

Positivt

- tillräckligt med mark
- tillgängligt från E20
- siktförhållanden är goda
- tillgänglighet till kollektivtrafik
- sannolikt ingen betydande miljöpåverkan

UTREDNINGSSOMRÅDE C

Inom utredningsområdet pekas ett lokaliseringsalternativ ut (lokaliseringsalternativ 4).

Utredningsområdets centrala delar upptas av E20:s utvidgade vägområde. Marken öster om E20 utgörs av jordbruksmark. Väster om E20 ligger området Krontorp med dominerade villabebyggelse. Marken i områdets sydvästra del nyttjas av Bångahagens avfallsanläggning. Områdets norra del består av skogsmark med inslag av enstaka friliggande bostadshus.

Lokaliseringsalternativ 4 - del av Krontorp 1:1

Planeringsförutsättningar

Området norra del pekas ut i översiktsplanen som *tätortsnära naturmark*. I övrigt nämns inte området i översiktsplanen eller den fördjupade översiktsplanen. Det finns ingen gällande detaljplan för området. Vid en eventuell exploatering ska en ny detaljplan tas fram. Kommunen bedömer att en exploatering av området inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan.

Området är obebyggt och består av skogsmark och uppmäts till cirka 10 hektar, området angränsar till Stockholmsvägen i söder, Krontorps villabebyggelse samt skogsmark i väster,



Lokaliseringsalternativ 3- Krontorp 1:1 och del av Brodderud 3:6

skogsmark i norr samt skogsmark och ett bostadshus i öst. Marken är förhållandevis platt bortsett från områdets nordvästra del där marken sluttar väster ut med en höjdskillnad på cirka 4 meter.

Stockholmsvägen är utpekad som transportled för farligt gods. Vid upprättande av ny detaljplan för området ska en riskbedömning genomföras.

I områdets norra del finns en fornlämning i form av ett så kallat gränsmärke från runt 1520-talet.

Naturvärden

Områdets norra del är utpekad som tätortsnära naturmark i översiktsplanen vilket ger området ett rekreativt värde.

Kommunen genomförde 2001 en kommunövergripande lövskogsinventering. Hela lokaliseringalternativet har inventerats och bedöms ha måttliga naturvärden, främst med anledningen av trädskiktets unga ålder.

I övrigt finns inga kända naturvärden inom området.

Tillgänglighet

Området har bra tillgänglighet till E20 men sikten av området från vägen är begränsad.

Det kommunala GC-vägnätet gränsar till området i söder genom Krontorpsvägen. Närmaste hållplats utgörs av Krontorp och Bäckavägen som båda ligger cirka 100 meter från området.

Infrastrukturell service

Kommunalt vägnät angränsar till området i söder genom Stockholmsvägen samt Krontorpsvägen. Kommunalt VA gränsar till området via Krontorpsvägen.

Möjlighet till exploatering

Området är inte utpekad i översiktsplanen annat än tätortsnära naturmark vilket innebär att planerad inriktning går emot översiktsplanens intentioner. Det kommer att försvåra ett eventuellt planarbete vilket även försämrar möjligheten till en exploatering av området. Ny detaljplan måste tas fram, kommunen bedömer att ett genomförande inte kommer att

innebära betydande miljöpåverkan. Med anledning av områdets närhet till transportled för farligt gods ska en riskbedömning tas fram i samband med upprättande av ny detaljplan. Marken inom området ägs endast delvis av kommunen vilket innebär krav på fastighetsköp vilket kan försvåra en exploatering.

Lokaliseringalternativet omfattar cirka 10 hektar vilket bedöms som tillräckligt för planerad exploatering. Området utgörs av skog med enstaka höjdskillnader vilket kommer fördyra en exploatering. Förutsättningarna för VA-anslutning samt tillgänglighet till väg och GC-väg är goda.

Området bedöms ha måttliga naturvärden i genomförd lövskogsinventering. Detta bedöms inte hindra en eventuell exploatering av området.

Fornlämningen i områdets norra del bedöms inte hindra en eventuell exploatering av området, men kan innebära krav på en arkeologisk utredning i samband med framtagande av ny detaljplan.

SAMMANVÄG BEDÖMNING AV LOKALISERINGSLTERNATIV 4 LÄMPLIGHET

Negativt

- kostsam exploatering till följd av att området idag består av skog
- siktförutsättningar från E20
- inga likande verksamheter inom området
- ej stöd i ÖP
- krävs ny detaljplan
- risk för olycka med farligt gods
- delvis privat ägd mark

Samlad bedömning

Positivt

- Tillgängligt från E20
- Går att ansluta till VA- nät
- Går att ansluta till kommunalt väg- och GC- nät
- tillgänglighet till kollektivtrafik
- sannolikt ingen betydande miljöpåverkan

UTREDNINGSSOMRÅDE D

Inom utredningsområdet pekas inget lokaliseringsalternativ ut.

Området ligger inom tätorten Hasslerör nordväst om Mariestads tätort. Området gränsar till bebyggelse inom Hasslerörs tätort i väster. E20:s nya vägområde upptar områdets centrala delar. Resterande obebyggd mark inom utredningsområdet utgörs av jordbruksmark vilket gör marken olämplig för exploatering.

LOKALISERINGSALTERNATIV 1- LEKSBERG 10:1

Områdets bedöms ha goda förutsättningar för en teknisk och ekonomisk rimlig exploatering av planerad inriktning. Marken är i dag nästintill obebyggd och utgörs av jordbruksmark med små markhöjds variationer. Det finns tillräckligt med obebyggd mark för att täcka exploaterings markbehov, marken ägas av kommunen. Det finns inga kända föroreningar inom området och den geotekniska undersökningen visar att marken beskaffenhet är god. Inga naturvärden har identifierats. Vidare finns det förberedd kommunal infrastruktur i form av VA, väg och GC- väg samt god tillgänglighet till kollektivtrafik.

Planerad inriktning för området har stöd i översiktsplanen och den fördjupande översiktsplanen, dock krävs en ny detaljplan. Det finns likande verksamheter etablerade inom området sedan tidigare vilket påvisar områdets lämplighet vad gäller tex. kundunderlag för den typen av verksamheter, samt att en vidare exploatering av området sannolikt kommer uppfattas som ett naturligt nästa steg i områdets utveckling. Området har en god tillgänglighet till E20 samt bra sikt i östlig och sydlig riktning.

Områdets landskapsbild bedöms i Trafikverkets landskapsbildanalys vara känslig för förändringar. Vid en eventuell exploatering av området och upprättande av ny detaljplan kommer frågan om hur en exploatering av området kan göras utan att påverka dessa värden negativt utredas. Kommunen bedömer möjligheten att anpassa eventuell bebyggelse i samklang med ett hänsynstagande av landskapsbildens värden som god.

Området berörs av risker kopplat till transporter för farligt gods då kringliggande vägar och järnvägar är utpekade som transportleder för farligt gods. I genomförd riskbedömning föreslås säkerhetsåtgärder för att områdets risksituation ska vara acceptabel. Vid en exploatering av området kommer föreslagna säkerhetsåtgärder att anges i plankartan.

LOKALISERINGSALTERNATIV 2- SPRINTEN 2

Området bedöms ha dåliga förutsättningar för planerad exploatering, främst med anledning av markbristen. Området omfattar endast cirka 3,6 hektar vilket inte bedöms inrymma planerade verksamheter med tillhörande infrastruktur. Med anledning av att området berörs av risker kopplat till transport med farligt gods kommer ytterligare mark bli obyggbar närmast E20, då denna krävs som skyddsområde vid en eventuell olycka.

Slutsats

Området innehåller även stora naturvärden som skulle försvåra en exploatering av området samt utmaningarna kring ansökan om strandskyddsdispens.

LOKALISERINGSLTERNATIV 3- GRISETORP 13:1

Området bedöms ha dåliga förutsättningar för att genomföra en teknisk och ekonomisk rimlig exploatering, med anledning av skogsvegetation samt bristen på tillgänglig kommunal infrastruktur. Marken inom är kuperad och det finns mycket berg i dagen. Områdets yta uppgår till cirka 9,5 hektar vilket bedöms som tillräckligt. Det finns ingen anslutningspunkt för kommunalt VA inom området utan närmsta anslutningspunkter återfinns i vid Ullervads ridskola cirka 600 meter nordväst om området. Fastigheten ägs privat.

I kommunens översiktsplan pekas området ut som lämpligt för industri, vilket innebär att planen endast delvis stödjer planerad markanvändning för området. Vidare fastslår översiktsplanen fem stycken fokusområden vid planering av ny bebyggelse för att styra kommunen mot en hållbar utveckling. Ett av fokusområdena beskriver vikten av att planera ny bebyggelse och verksamheter vid befintlig infrastruktur och service. Lokaliseringsalternativ 3 bedöms inte gå i linje med översiktsplanens fokusområden.

LOKALISERINGSLTERNATIV 4- KRONTORP 1:1

Området bedöms ha dåliga förutsättningar för att genomföra planerad exploatering bland annat med anledning av att det inte finns stöd i ÖP:en, som utpekar området som tätortsnära naturmark. Det finns heller inga likande verksamheter inom området vilket försämrar de ekonomiska incitamenten för kommande näringsidgare att bedriva sin verksamhet. Utvecklingen av ett externt handelsområde inom området Krontorp kan heller inte anses vara logiskt utifrån områdets nuvarande användning. Vidare kommer exploateringen sannolikt att bli kostsam då området består av skog samt endast delvis ägs av kommunen. Områdets placering i förhållande till E20 är heller inte optimal då det är omgärdas av skog och bebyggelse. Siktförutsättningarna bedöms som dåliga.

Kommunen har antagit ett antal planerings- och styrdokument där kommunens vision har konkretiserats till mätbara mål för att styra kommunens utveckling mot en hållbar framtid. Ett av målen är att skapa 800 nya arbetstillfällen till 2025. Som konkret åtgärd för att nå målet ser kommunen behov av planera mark för nya företagsetableringar som på sikt kan generera nya arbetstillfällen. Att dra nytta av kommunens geografiskt fördelaktiga läge i korspunkten mellan två högt trafikerade vägar, är således en logisk och nödvändig utveckling. Detta omnämns bland annat i kommunens näringslivsstrategi.

I det inledande skedet av denna utredning har ett flertal möjliga lokaliseringsalternativ studerats för att hitta en lämplig plats för planerade verksamheter. Avgränsningen av utredningsområdet grundas på planerade verksamhets inriktning och förväntade kundgrupper samt med stöd av propositionstext till förarbetena av Miljöbalkens 4 § kapitel 3.

Sammanlagt pekades fyra lokaliseringsalternativ ut i tre av de fyra utredningsområdena. Varje lokaliseringsalternativ har vägts mot redovisade bedömningskriterier.

En sammanställning finns i tabell 1 där varje lokaliseringsalternativs negativa aspekter har subtraheras mot de positiva för att på ett översiktligt sätt påvisa alternativets lämplighet för planerad exploatering. Sammanställningen har inte tagit hänsyn till de olika aspekternas varierande värde för genomförbarheten av exploateringen.

	Leksberg 10:1	Sprinten 2	Grisetorp 10:1	Krontorp 1:1
Poäng	10	-4	-6	-2

Tabell 1.

Av de fyra lokaliseringsalternativen anses endast lokaliseringsalternativ 1- Leksberg 10:1 vara lämplig för planerad exploatering. Området är tekniskt och funktionellt lämplig samt ekonomiskt rimligt att exploatera.

Området har stöd i kommunens översiktsplan och den fördjupande översiktsplan samt att det inom området har etablerats likande verksamheter. Området har god tillgänglighet samt siktförutsättningar i förhållande till E20/väg 26 vilket bedöms utgöra goda förutsättningar för framtida näringsidgare till ett rimligt kundunderlag för att bedriva sina verksamheter.

Marken inom området är obebyggd och består av jordbruksmark och är enligt genomförd

geoteknisk undersökning lämplig för planerad exploatering. Det finns anslutningspunkt för VA inom området och så det är anslutet till det kommunala väg- och GC- vägnätet. Vidare finns det tillräckligt med markyta för att täcka exploaterings markbehov. Området innehar inga kända naturvärden.

Områdets värden för landskapsbilden samt närliggande kulturmiljöer bedöms kunna hanteras inom ramen för arbetet med kommande detaljplan. Riskerna kopplat till transporter med farligt gods bedöms enligt genomförd riskbedömning kunna bli acceptabla vid genomförande av föreslagna säkerhetsåtgärder.

PLANENHETEN

Erik Söderström
Planarkitekt

Adam Johansson
Tf. Planchef



MARIESTAD