Mariestads kommun

Samrådshandling
Mars 2026

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Nya Staden 1:1 m.fl., Mariestad, Mariestads kommun



Detaljplan för del av Nya Staden 1:1 m.fl., Mariestad, Mariestads kommun

Samrådshandling

Mars 2026

Planinformation

Diarienummer: Ks 2024/417
Planuppdrag: 2024-10-30, Ksau § 395
Lag: PBL (2010:900), SFS 2024:24
Antagande:
Laga kraft:
Arkiv-id:

Kontaktuppgifter

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

Innehåll

Detaljplanens syfte 6

Syfte 6

Beskrivning av detaljplanen 6

Beskrivning av planens huvuddrag 6

Omfattning och lokalisering 6

Markägarförhållanden 7

Planen överensstämmer med översiktsplanen 8

Vision och idé 8

Till planen tillhör följande planhandlingar: 10

Genomförandetid 10

Allmän plats 11

Huvudmannaskap 11

Gång- och cykeltrafik 11

Kvartersmark 11

Bebyggelse 11

Trafik/angöring 11

Parkering 12

Tillgänglighet 12

Räddningstjänst 12

Avfallshantering 13

Klimatanpassning 13

Befintligt 13

Ärendeinformation 15

Motiv till detaljplanens regleringar 15

Gränser 15

Användningsbestämmelser för allmän plats 15

Användningsbestämmelser för kvartersmark 15

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 16

Begränsning av markens utnyttjande 16

Höjd på byggnadsverk 16

Markens anordnande och vegetation 16

Markreservat för allmännyttiga ändamål 16

Takvinkel 17
Utnyttjandegrad 17
Administrativa bestämmelser 17
Ändrad lovplikt 17
Genomförandefrågor 18
Mark- och utrymmesförvärv 18
Skyldighet inlösen, huvudman 18
Fastighetsrättsliga frågor 18
Förändrad fastighetsindelning 18
Rättigheter 18
Tekniska frågor 18
Tekniska åtgärder 18
Utbyggnad allmän plats 18
Utbyggnad vatten och avlopp 19
Ekonomiska frågor 19
Planekonomisk bedömning 19
Planavgift 19
Drift allmän plats 19
Drift vatten och avlopp 19
Gatukostnader 19
Organisatoriska frågor 19
Exploateringsavtal 19
Markanvisning 20
Prövning enligt annan lagstiftning 20
Planeringsunderlag 21
Kommunala 21
Detaljplan 21
Utredningar 21
Planeringsförutsättningar, överväganden och konsekvenser 22
Kommunala 22
Detaljplan 22
Fördjupad översiktsplan 22
Regionala 23
Regionplan 23

Riksintressen **23**
Rörligt friluftsliv 23
Totalförsvar - Påverkansområde MSA, Karlsborgs övningsflygplats 24
Miljökvalitetsnormer **24**
Vatten 24
Miljö **25**
Miljöbedömning 25
Dagvatten 25
Natur **27**
Naturvärden 27
Fysisk miljö och natur **29**
Skuggpåverkan på befintliga bostäder 29
Hälsa och säkerhet **31**
Omgivningsbuller 31
Övrig omgivningspåverkan 31
Risk för olyckor och farligt gods 32
Risk för översvämning 32
Förorenad mark 34
Geotekniska förhållanden **34**
Hydrologiska förhållanden **35**
Kulturmiljö **36**
Kulturmiljövärden 36
Service **37**
Sociala förutsättningar **37**
Tekniska förutsättningar **37**
Trafik **37**
Motortrafik 37
Gång- och cykeltrafik 37
Annat **38**
Ekologisk och ekonomisk hållbarhet 38
Medverkande i planarbetet 38

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 80 bostäder i flerbostadshus med upp till fem våningar, inom delar av fastigheterna Nya staden 1:1, Nya staden 3:1 och Katrinefors 2:1. Planen avser även att tillåta uthyrning av bostäderna med korttidskontrakt under de första tio åren efter att planen vunnit laga kraft, eftersom efterfrågan på sådana kontrakt bedöms vara stor under den period då den omfattande utbyggnaden av nya verksamhets- och industriområden i Mariestad pågår. Utöver detta syftar detaljplanen till att bekräfta den befintliga markanvändningen för gång- och cykelväg mellan Sandbäcksvägen och Östra Järnvägsgatan, samt att säkerställa bevarandet av värdefulla träd inom planområdet.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av planens huvuddrag

Omfattning och lokalisering

Området ligger cirka 700 meter sydost om Mariestad centrum och gränsar i nordost till Östra Järnvägsgatan, i sydväst till Sandbäcksvägen och i nordväst till Mariagatan. Markområdet omfattar totalt cirka 7 000 kvadratmeter. Motsatt sida av Östra Järnvägsgatan kantas av en trädgårdsstad med egnahemsvillor i gatuliv. I nordväst gränsar området till en parkmiljö med två storvuxna alléer längs Östra Järnvägsgatan och Drottninggatan. I sydost finns bostadskvarteret Guldsmeden med friliggande lameller som byggdes på 1960-talet, omgärdade av stora gröna gårdar. Mot Sandbäckvägen finns en allé med lönnar som omfattas av biotopskydd. Området ligger inom riskhanteringsavstånd till Metsä Tissues verksamhet. En riskanalys har därför tagits fram som del av planarbetet.



Karta över planområdets lokalisering i staden

Markägarförhållanden

De tre fastigheterna som ingår i planområdet är del av Nya Staden 1:1, del av Katrinefors 2:1 och del av Nya staden 3:1. Dessa fastigheter ägs av Mariestads Kommun.



Kartbild över befintliga fastigheter. Gula streck är fastighetsgränser.

Planen överensstämmer med översiktsplanen

I gällande översiktsplan för Mariestads tätort, *Fördjupad översiktsplan Mariestad 2040*, uttrycks en vision om att kommunen ska växa till 40 000 invånare till år 2040, vilket medför ett stort behov av fler bostäder i kommunen. För att möjliggöra denna utveckling föreslås flera områden där markanvändningen kan förändras. Det aktuella planområdet är i den fördjupade översiktsplanen (FÖP) utpekat som ett område som kan förtätas med bostäder. I FÖP benämns området som Grangärdet och Muggebo (16a). Det aktuella planförslaget tar sin utgångspunkt i FÖP:ens riktlinjer för hur området kan utvecklas.

Vision och idé

Byggentreprenören Novab AB, i samarbete med bygg- och industrikoncernen Derome, planerar att uppföra 80 bostäder i två huskroppar inom planområdet. Byggnaderna placeras som hus i park i likhet med de angränsande befintliga flerbostadshusen sydöst om planområdet. Bebyggelsen kommer att bidra till att stärka gaturummet längs Sandbäcksvägen, som idag saknar bebyggelse och har karaktär av genomfartsled. Genom bevarande av allélträd och nya trädplanteringar längs Östra Järnvägsgatan och Sandbäcksvägen skapas ett grönskande och mer stadsmässigt gaturum.



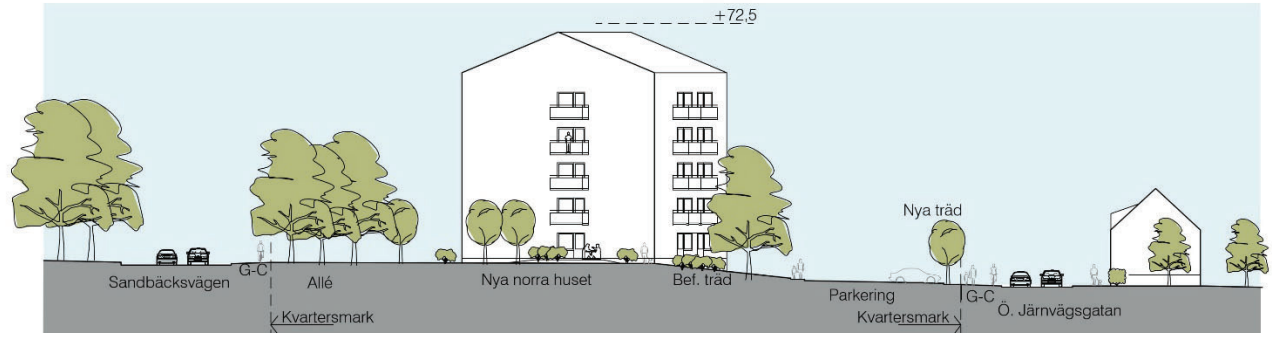
Visualisering av vy från sydost, Östra Järnvägsgatan.
Befintliga villor syns till höger i bilden, och husvolymer enligt planförslaget visas till vänster i bilden. De planerade bostadshusen är tänkta att uppföras med ljusa tegelfasader. Visualiseringen visar även bevarade, uppvuxna träd som ges skydd i plankartan, samt nyplanterade allélträd mellan Östra Järnvägsgatan och den befintliga parkeringsytan.



Visualisering av vy från den norra delen av parkeringen på angränsande fastighet Guldsmeden 1.



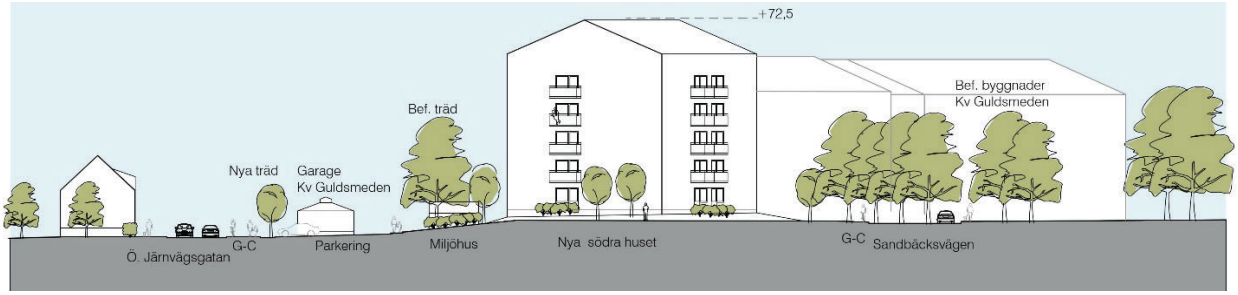
Situationsplan med sektionsmarkeringar



Sektion A-A mot norr



Sektion B-B mot norr, längs GC-väg



Sektion A-A mot söder

Till planen tillhör följande planhandlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning 2026-02-25

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum som planen vinner laga kraft.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Mariestads kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

I planområdets sydöstra del finns idag en allmän gång- och cykelförbindelse mellan Sandbäcksvägen i sydväst och Östra Järnvägsgatan i nordost. Denna gång- och cykelförbindelse kommer kvarstå enligt planförslaget.

Kvartersmark

Bebyggelse

De två bostadsbyggnaderna får en högsta tillåtna nockhöjd på +72,5 meter, vilket möjliggör fem våningar vid uppförande med trästomme, i enlighet med exploatörernas intention.

Sandbäcksvägen saknar idag bebyggelse i denna del och har karaktär av genomfartsled. Föreslagen bebyggelse kommer bidra till att gaturummet definieras och upplevs som mer stadsmässigt. Gatans gröna karaktär kvarstår dock genom att fem av sex befintliga allé träd sparas och allén förlängs norrut med nyplanterade träd.

För att definiera det idag öppna gaturummet längs Östra Järnvägsgatan planteras en trädrad inom kvartersmarken, intill planområdets gräns mot gatan. Detta kommer på sikt skapa ett grönskande gaturum liknande det utmed Östra Järnvägsgatan nordväst om planområdet. Trädraden kommer också minska intrycket av den befintliga markparkeringen samt bidra till en högre krontäckningsgrad, skugga asfalterade ytor och bistå fördröjning av dagvatten.

Angöring till den nya bebyggelsen sker via Östra Järnvägsgatan, genom en ny koppling placerad mellan de två befintliga in- och utfarterna till parkeringen. Detta delar upp den långa parkeringen i två mindre delar och minskar dess dominans. Parkering för de nya bostäderna sker till största del inom den befintliga parkeringsytan, vilket gör att många av planområdets grönytor innanför kan behållas.

Kvarterets nuvarande gräsyta kan utvecklas med mer variation och funktion. Planteringar kring byggnaderna kan avskärma mot marklägenheternas uteplatser, och en gemensam uteplats kan anordnas mellan den södra byggnaden och Östra Järnvägsgatan. Inom området tillkommer även miljöhus, förrådsbyggnader och uppställningsplats för cyklar. Sammantaget kan utemiljön få en större variation och kvalitéer för både boende och förbipasserande.

Trafik/angöring

Planområdet angörs idag via parkeringen längs Östra Järnvägsgatan. Detta sker genom infart i norr närmast Mariagatan och utfart i söder. Avståndet mellan dessa två punkter är cirka 125 meter och parkeringen ger ett dominerande och monotont intryck för gatumiljön. Detta i motsats till norra sidan av gatan med småskalighet med villor och uppvuxna trädgårdar.

En tillkommande central angöringspunkt till den nya bebyggelsen kommer dela upp parkeringsytan i två mindre delar, vilket minskar det monotona intrycket. Denna nya

angöringspunkt blir områdets huvudentré för alla trafikslag. Framför allt kommer angöringen utformas för att passa gående och cyklister. Entréområdet utformas som ett så kallat gångfartsområde där bilar rör sig på de gåendes villkor.

Parkering

Inom planområdet finns idag en parkeringsyta med cirka 60 platser längs med Östra Järnvägsgatan. Denna parkeringsyta avses i stort att nyttjas med liknande disposition som idag, frånsett den tillkommande angöringspunkten. Närmast Östra Järnvägsgatan kvarstår de tvärställda parkeringsplatserna. Mot dagens parkområde i sydväst ersätts de längsgående platserna med tvärställda platser parkeringens båda ändar. I den centrala delen, vid de nya byggnaderna, tas i stället parkeringsplatserna bort och ersätts med yta för gående. Sammantaget gör detta att antalet parkeringsplatser blir i stort detsamma som dagens situation, cirka 60 platser.

De båda föreslagna byggnaderna kommer innehålla cirka 80 relativt små lägenheter, 1–3 rum och kök. Om större lägenheter byggs blir det totala antalet lägenheter något färre. Områdets centrala läge i staden med ett stort utbud av service och butiker i närområdet gör att det finns goda alternativ till bilresor. Detta gör att cirka 60 parkeringsplatser bör täcka det förväntade behovet för de boende. Detta ger ett parkeringstal på 0,75. Det vill säga 0,75 parkeringsplatser per lägenhet om området bebyggs med 80 lägenheter.

Tillgänglighet

Det finns goda förutsättningar att säkerställa god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga. Angöring till bostadshusen kan ske nära entréer och utformas med lutningar som inte medför problem för rörelsehindrade. Parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga kan anordnas i anslutning till de båda husens entréer. Då hela planområdet är relativt plant kan tillgänglighet till övriga funktioner som miljöhus och gemensam uteplats till största del lösas utan ändring av befintlig marknivå.

Räddningstjänst

Planens genomförande ska beakta räddningstjänsten Skaraborgs allmänna råd och riktlinjer. Platsen finns med på insatstidskartan för Mariestad och befinner sig inom 10 minuter.

Då byggnaderna föreslås få uppföras i fem våningar ska möjlighet för åtkomst med räddningstjänstens stegbil finnas. Trottoar och/eller gårdar utformas enligt räddningstjänstens riktlinjer med hårdgjorda ytor för uppställning och fria mått. Huvudsakligt tillträde för räddningstjänsten är via Östra Järnvägsgatan. För att nå samtliga lägenheter med stegbil skall dock tillträde för räddningstjänsten finnas även från Sandbäcksvägen i söder.



Princip för angöring och uppställningsplats av stegbil

Närmsta brandpost finns i korsningen Mariagatan/Östra Järnvägsgatan. Avstånd mellan brandposter får vara maximalt 150 meter enligt kommunen, vilket innebär att avstånd mellan bebyggelse och brandpost inte ska överstiga 75 meter. Räddningstjänsten ska i samråd med kommunens VA-avdelning och exploatören säkerställa att brandposter finns inom erforderligt avstånd från bebyggelse och att kapaciteten är tillräcklig. Vid släckning från brandpost kan i vissa fall räddningstjänstens fordon användas för tryckhöjning.

Avfallshantering

Avfallshantering sker genom att avfallsfordon angör via infart från Östra Järnvägsgatan. Fordonet kan stanna vid miljöhus på den södra parkeringsytan, och därefter fortsätta tillbaka ut till Östra Järnvägsgatan utan vändning eller backrörelser. Trottoarkanter skall vara nedsänkta där sopkärl förväntas dras och vinterhållning inom fastigheten skall upprätthållas för god framkomlighet.

Klimatanpassning

I planområdets gräns mot Östra Järnvägsgatan föreslås trädplantering för att skapa en god stadsbild, bidra till en högre krontäckningsgrad, skugga asfalterade ytor och bistå fördröjning av dagvatten.

Generellt ska parkeringar dimensioneras för att kunna fördröja vattenmängder som uppstår vid skyfall. Zonen med träden mot Östra Järnvägsgatan ska vara något försänkt för att avvattna parkeringsytorna. Träden är planterade i så kallad skelettjord som både fördröjer och renar dagvatten.

Befintligt

Inom planområdet finns idag två tennisbanor som är allmänt tillgängliga. En gång- och cykelväg och en trädrad med sex lönnar löper längs Sandbäcksvägen.

Längs Östra Järnvägsgatan finns en allmän parkeringsplats med drygt 60 bilplatser. Parkeringen anlades 2016 i samband med förnyelsen av VA-ledningsnätet samt anläggandet av en gång- och cykelbana. En konsekvens av exploateringen är att parkeringsplatserna och tennisbanorna tas bort. Längs parkeringsplatsen finns rester av den allé som kantade Moholmsbanan kvar i form av fyra träd i en trädrad (två alar och två björkar). Nordväst om Mariagatan, utanför planområdet, finns strukturen av allé tydligare kvar.

Övriga ytor inom planområdet utgörs av gräsyta.



Flygfoto över planområdet. *Vita linjer är fastighetsgränser*.

Ärendeinformation

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade om planuppdrag den 2024-10-30, Ksau § 395 i syfte att påbörja detaljplanearbete för del av Nya Staden 1:1 med flera. Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören 2024-10-30. Planarbetet drivs av exploatören i samråd med Mariestads kommun i en så kallad exploatörsdriven detaljplan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och befinner sig nu i samrådsskedet.

Motiv till detaljplanens regleringar

Gränser

Planområdets avgränsning redovisas med en planområdesgräns. Den anger vilket geografiskt område detaljplanen omfattas av. Gränsen är anpassad efter gång- och cykelbanan längs Östra Järnvägsgatan, fastighetsgräns mot Guldsmeden 1, gång- och cykelbana längs Sandbäcksvägen (0,5 m buffert) samt är anpassad för att ge utrymme till eventuell framtida trafiklösning vid Mariagatan.

Användningsbestämmelser för allmän plats

GCVÄG

Motiv: Befintlig gång- och cykelväg som förbinder Östra Järnvägsgatan och Sandbäcksvägen ska finnas kvar och regleras med användningen GCVÄG.

Användningsbestämmelser för kvartersmark

B – *Bostäder*

Motiv: Planens syfte är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse varför all kvartersmark tilldelas användningen B - Bostäder.

[O_1] – *Tillfällig vistelse med preciseringen Lägenhetshotell*

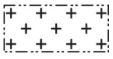
Motiv: Del av detaljplanens syfte är att möjliggöra användning av bostadshusen som lägenhetshotell, eftersom efterfrågan på sådana kontrakt bedöms vara stor under den period då den omfattande utbyggnaden av nya verksamhets- och industriområden i Mariestad pågår. All kvartersmark tilldelas därför användningen *O_1 – Tillfällig vistelse*, med preciseringen *Lägenhetshotell*. Användningen är tillfällig[1] och medges under 120 månader från det att detaljplanen vinner laga kraft.

[1] *I detaljplanen får kommunen bestämma tillfällig användning av mark eller byggnader som inte genast behöver tas i anspråk för det ändamål som anges i planen.* Plan och bygglag (2010:900) 4 kap. 26 §

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

 Prickmark. *Marken får inte förses med byggnad*.
Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ytor avsedda för gård, parkering och förgårdsmark inte bebyggs.

 Korsmark. *Marken får endast förses med komplementbyggnad*
Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ytor avsedda för bostadsgård inte bebyggs med undantag för komplementbyggnader.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – *Högsta nockhöjd 72,5 meter över angivet nollplan*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa en välavvägd stadsbebyggelse i höjdled i förhållande till omgivande bebyggelse och områdets karaktär i sin helhet. Höjden möjliggör fem våningar vid uppförande med trästomme.

h_2 – *Högsta nockhöjd är 4,5 meter*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa högsta tillåtna nockhöjden för komplementbyggnader från färdig marknivå.

Markens anordnande och vegetation

n_1 – *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk*

Motiv: Längs parkeringsplatsen/Östra Järnvägsgatan finns rester av den allé som kantade Moholmsbanan kvar i form av fyra träd i en trädrad (två alar och två björkar). Nordväst om Mariagatan, utanför planområdet, finns strukturen av allé tydligare kvar. Träden berättar om stadens historia och utveckling. Ett av de fyra träden bedöms inte vara i tillräckligt bra skick för att bevaras, men de övriga tre har fått skydd med denna planbestämmelse. Fem av sex alléträd längs Sandbäcksvägen har också fått denna skyddsbestämmelse. Läs mer om alléträden under rubriken *Naturvärden*.

Åtgärder som kan skada träd inklusive krona och rotsystem får inte vidtas. Mariestads kommun har beslutat att tillämpa principen 3-30-300 vid detaljplanering och bevarande av befintliga träd bidrar till möjligheten att nå målet. Bevarandet av befintliga, uppvuxna träd bidrar också till större biologisk mångfald. Bestämmelsen kompletteras av ändrad lovplikt.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utrymme finns för allmännyttiga underjordiska ledningar samt möjlighet till drift och skötsel av dessa.

Takvinkel

o_1 – *Minsta takvinkel är 15,0 grader*

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa en välavvägd stadsbebyggelse i höjdled i förhållande till omgivande bebyggelse och områdets karaktär i sin helhet.

Utnyttjandegrad

e_1 – *Största byggnadsarea är 1100,0 m^2*

Motiv: Bestämmelserna syftar till att begränsa den totala byggnadsarean för flerbostadsbyggnader. Gestaltningsförslaget redovisar två byggnadskroppar som tillsammans har en byggnadsarea på knappt 1100 kvadratmeter.

e_1 – *Största byggnadsarea är 225,0 m^2* och **e_1** – *Största byggnadsarea är 50,0 m^2*

Motiv: Bestämmelserna syftar till att begränsa den totala byggnadsarean för komplementbyggnader.

Administrativa bestämmelser

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd som omfattas av egenskapsbestämmelse n_1

Motiv: Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga stora träd.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen äger den mark som är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap varför inlösen inte är aktuell.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen omfattar delar av Nya Staden 1:1. Nya Staden 3:1 och Katrinefors 2:1. De delområden som enligt planen ska utgöra kvartersmark ska förvärvas av exploatören. Efter genomfört markförvärv ska erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Detta innefattar bildande av ny fastighet för kvartersmark i enlighet med detaljplanens indelning.

Rättigheter

Rättigheter bildas för skydd av befintliga allmänna ledningar.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

En befintlig fjärrvärmeledning löper över planområdet. I plankartan finns bestämmelse om u-område för att säkerställa ledningens funktion och tillgänglighet.

Inom u-området får marken inte bebyggas eller vidtas åtgärder som försvårar drift och underhåll av ledningen. Befintliga rättigheter ska säkerställas och vid behov omprövas eller kompletteras genom ledningsrätt.

I planområdets östra delar finns ledningsdragningar som behöver långsiktigt skydd. Dessa ska säkras genom bildande av ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

Ledningsrätt bildas genom lantmäteriförrättning och säkerställer rätt för ledningshavare att anlägga, behålla, underhålla och vid behov förnya ledningarna.

Inom kvartersmark ansvarar exploatören för utbyggnad av dagvattenhantering enligt kommunens dagvattenpolicy samt dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplanen. Kommunen ansvarar för utbyggnad av dagvattenanläggning inom allmän plats.

Utbyggnad allmän plats

I planområdets södra del utläggs mark som kommunal allmän plats för ändamålet gång- och cykelbana. Denna mark ska även fortsättningsvis ägas och förvaltas av kommunen.

Kommunen ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av den allmänna platsen i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Utbyggnad vatten och avlopp

Anslutningen av dricksvatten, spillvatten och dagvatten görs genom anslutning på befintliga ledningar som ligger i Östra Järnvägsgatan. Området ingår i det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen har haft kostnader för framtagande av detaljplan genom granskning av planhandlingar och planunderlag, detta bekostas av exploatören genom planavtal och markanvisningsavtal. Eftersom kostnaderna för kommunens arbete med detaljplanen faktureras löpande utgår ingen planavgift vid bygglov. Kommunen får utgifter i form av förrättningskostnader, utbyggnad av allmän platsmark samt uppförande av anslutningspunkter för vatten och avlopp. Kommunen har intäkter i form av försäljning av mark, bygglovsavgift, anslutningsavgift för kommunalt dricksvatten, dagvatten och spillvatten.

Exploatören har haft kostnader för framtagande av detaljplanen genom bekostande av erforderliga utredningar och framtagande av planhandlingar. Exploatören kommer få kostnader för markköp, byggnation inom kvartersmark, bygglovsavgift, kostnader för rivning av berörda ledningar inom kvartersmark, drift och underhåll av utemiljö inklusive alléträd, anslutningsavgift för kommunalt VA, el, tele, fiber m.m.

Planavgift

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

Drift allmän plats

Kommunen minskar sin allmänna plats med den parkyta som planeras för bostadsbebyggelse, men får samtidigt driftansvar för gång- och cykelbana.

Drift vatten och avlopp

Kommunen får ökade intäkter från brukningstaxan.

Gatukostnader

Ingen gatukostnadsersättning avses utgå.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Enligt plan- och bygglagen (PBL, SFS 2010:900) ska kommunen redovisa vilka exploateringsavtal som ska tecknas i samband med detaljplanens genomförande samt deras huvudsakliga innehåll. Sådana avtal kan omfatta exempelvis utbyggnad av allmän plats, fastighetsbildningsåtgärder och andra genomförandefrågor. Detaljplanens ekonomiska och praktiska konsekvenser för exploatören, inklusive åtaganden m.m., ska också beskrivas.

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Därutöver ska ett genomförandeavtal tas fram, vilket bland annat kommer att reglera villkor för överlåtelse av kvartersmark samt utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom avtalsområdet.

Avtal avseende fastighetsbildning kommer att upprättas i samband med genomförandeavtalet.

För exploatören innebär genomförandeavtalet att kostnader och åtaganden kopplade till planens genomförande tydliggörs, samtidigt som kommunen klargör sina intentioner avseende utbyggnad av allmän plats m.m.

Markanvisning

Ett markanvisningsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören 2024-10-30.

Inför beslut om planbesked och planavtal inkom Derome Hus AB och NOVAB AB med en gemensam planbeskedsansökan avseende ny bostadsbebyggelse inom fastigheterna Nya staden 1:1, Nya staden 3:1 och Katrinefors 2:1. Förslaget omfattar cirka 80 hyreslägenheter fördelade på två flerbostadshus.

Kommunen äger samtliga markområden inom planområdet. I samband med planbeskedsansökan ansökte exploatören även om direktanvisning av kvartersmark för bostadsändamål inom området.

Enligt kommunens riktlinjer för markanvisning kan direktanvisning tillämpas när en byggherre lämnar förslag på etablering på kommunens mark, under förutsättning att förslaget överensstämmer med kommunens mål och gällande översiktsplan samt är anpassat till platsens förutsättningar och ekonomiskt hållbart för kommunen. Mark- och exploateringsenheten har bedömt att exploatörens förslag är förenligt med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen och att det i övrigt uppfyller kommunens krav för direktanvisning.

Prövning enligt annan lagstiftning

Inom planområdet finns en allé som omfattas av biotopskydd. Åtgärder som påverkar biotopskyddade områden kräver dispens enligt 5§ i förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken, och bilaga 1 till förordningen.

Planeringsunderlag

Kommunala

Kommunala styrdokument

Underlag	**Datum**
Fördjupad översiktsplan 2024	2024-04-29
Program för bostadsförsörjning	2024-05-27
Undersökning om betydande miljöpåverkan	2025-09-25
Undersökningssamråd	2025-10-24

Detaljplan

De detaljplaner som delvis ersätts av aktuell detaljplan är:

- Stadsplan 206 *Nyestan mm (Trafikplan)* som antogs 1976.
- Detaljplan 344 *Detaljplan för Kv Guldsmeden m.fl.,* som antogs 1994.
- Stadsplan 80 *Kv Guldsmeden och Trekanten* som antogs 1954.
- Stadsplan 77 *Ändring av stadsplanen för del av Mariestad Kv Asken, Alen m.fl.* som antogs 1952.

Utredningar

Bilaga	**Utredning**	**Framtagen av**	**Beställd av**	**Datum**
	Riskanalys - Utredning av föreslagen markutnyttjande enligt detaljplan.	BKB Brandkonsultbyrån	Novab AB / Derome Hus AB	2025-07-02
	Trafikbullerutredning	PE Teknik & Arkitektur (Numera Sweco)	Novab AB / Derome Hus AB	2025-08-14
	Dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplan för del av Nya Staden 1:1 m.fl. i Mariestad	Sweco	Novab AB / Derome Hus AB	2025-11-21, rev 2026-02-18

Planeringsförutsättningar, överväganden och konsekvenser

Kommunala

Detaljplan

Största delen av aktuellt planområde omfattas av stadsplan 206 *Nyestan mm (Trafikplan)* som antogs 1976. Användningen är angiven som *Allmän plats – Park eller plantering*.

En mindre del i sydost omfattas av detaljplan 344 *Detaljplan för Kv Guldsmeden m.fl.,* som antogs 1994. Användningen är angiven som *Allmän plats – Park*.

Ett mindre hörn omfattas av stadsplan 80 *Kv Guldsmeden och Trekanten* som antogs 1954. Användningen är angiven som *Allmän plats – Park eller plantering*.

Aktuellt planområde berör även en smal remsa av Sp77 *Ändring av stadsplanen för del av Mariestad Kv Asken, Alen m.fl.* som antogs 1952.

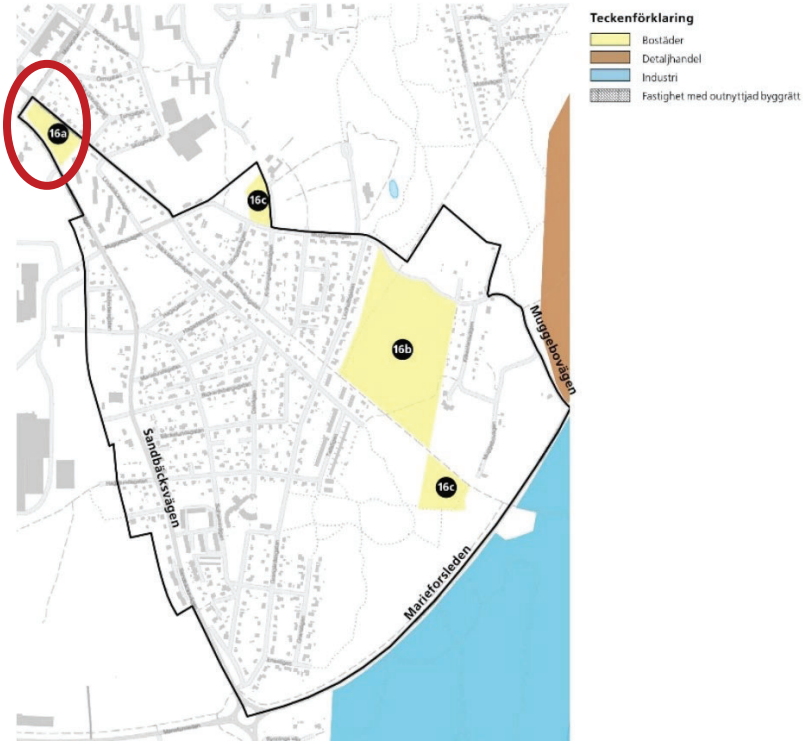


Översikt över gällande detaljplaner. Gul prickstreckad linje markerar aktuell plangräns.

Fördjupad översiktsplan

I *Fördjupad översiktsplan Mariestad 2040* är det aktuella planområdet markerat som markanvändningsområde 16a. Planen anger att området har potential för förtätning av bostäder. Längs Sandbäcksvägen och Mariagatan kan förtätning med flerbostadshus i cirka fem våningar prövas, men särskild hänsyn behöver tas till allén samt den gröna kopplingen till parken i nordväst. Om flerbostadshus prövas mot Sandbäcksvägen bör de placeras med förgårdsmark mot gatan. En gång- och cykelväg på allmän platsmark ska koppla samman Östra

Järnvägsgatan och Sandbäcksvägen. Allén längs med Sandbäcksvägen bör bevaras och integreras i ett grönt stråk längs gatan.



Utsnitt från markanvändningskartan i FÖP över område 16. Grangärdet och Muggebo

Planförslaget bedöms vara förenlig med den markanvändning som redovisas i den fördjupade översiktsplanen.

Regionala

Regionplan

Delregional utvecklingsstrategi Skaraborg 2030 finns framtagen men anses inte ha inverkan på planens utformning.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet ingår i riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § Miljöbalken (Vänern med öar och strandområden). Detta innebär att områdets värde för friluftsliv, särskilt vid Vänern, ska skyddas och bevaras. Vid bedömning av exploatering ska särskild hänsyn tas till friluftslivets intressen.

Planen bedöms inte påverka det rörliga friluftslivet eftersom den inte innebär en sådan exploatering eller förändring som väsentligt kan påverka allmänhetens möjligheter till friluftsliv, i enlighet med 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken. Området är främst del av befintlig bebyggelse i en relativt stadsnära miljö vilket innebär att allmänhetens tillgång till natur- och rekreationsområdet i anknytning till riksintresset inte påverkas negativt.

Totalförsvar - Påverkansområde MSA, Karlsborgs övningsflygplats

Planen ligger inom ett MSA-område vars radie utgår från F6 i Karlsborg. Ett MSA-område är ett påverkansområde kring en flygplats som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Militär definition av MSA avser ”Minimum Safe Altitude”. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. För bebyggelse inom tätort innebär det att byggnader högre än 45 meter över mark ska samrådas med Försvarsmakten.

Riksintresset påverkas inte då föreslagen bebyggelse är betydligt lägre än gränsen för riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

Av gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, buller och vatten bedöms MKN för vatten vara aktuellt för planområdet.

Vatten

Dagvatten från planområdet avleds via det kommunala ledningsnätet till Tidan. Tidan – Mariestad till Knutstorp är närmaste ytvattenförekomst vilken i dagsläget har *måttlig* ekologisk status och den kemiska statusen uppnår *ej god*. Kvalitetskrav för Tidan är att den ska ha uppnått *god* ekologisk status år 2039 och *god kemisk ytvattenstatus* år 2027 med undantag för bromerad difenyleter och kvicksilver.

Anledningen till den ekologiska statusen är de biologiska kvalitetsfaktorerna fisk och kiselalger. Majoriteten av vattenförekomsten saknar naturliga livsmiljöer för vattenlevande växter och djur och fiskarna kan inte vandra naturligt i vattensystemet. Fiskebeståndet påverkas negativt på grund av att markavvattning påverkar vattenförekomstens flöden. Kvalitetsfaktorn påväxt-kiselalger visar att det finns övergödningsproblem på grund av höga halter näringsämnen i vattenförekomsten.

Anledningen till den kemiska statusen är överskridande halter av PFOS samt de nationella klassningarna av kvicksilver och bromerad difenyleter. Det bör noteras att överskridande halter av kvicksilver och bromerade difenyleter förekommer i samtliga svenska ytvatten och beror på långväga atmosfärisk deposition från global industriell verksamhet, inte på lokala utsläpp. PFOS-halterna kan däremot ha både lokala och regionala källor.

En dagvattenutredning[2] har tagits fram för planförslaget. I utredningen beräknas att fördröjning och rening av cirka 30 m^3 dagvatten krävs för planområdet. Efter rening ansluts dagvattnet till det kommunala ledningsnätet. Modelleringar i StormTac visar att denna fördröjning och rening av dagvatten uppnår tillräcklig reningseffekt. För kvartersmark uppnås reduktioner på 44–88 % där suspenderat material reduceras med 82 %, oljeindex med 88 % och tungmetaller med 53–81 %. För allmän platsmark varierar reningsgraden mellan 38–94 %. Samtliga föroreningshalter underskrider kommunens riktvärden med god marginal.

Med genomförda reningsåtgärder minskar den totala föroreningsbelastningen till Tidan jämfört med befintlig situation. Fosforbelastningen från kvartersmark minskar med 48 % och kvävebelastningen

[2] *Dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplan för del av Nya Staden 1:1 m.fl. i Mariestad*, 2025-11-21, rev 2026-02-18.

med 57 % efter exploatering med reningsåtgärder. Planförslaget bedöms därmed inte försämra Tidans status utan snarare bidra till en positiv utveckling genom minskad föroreningsbelastning

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 5 kap. 11a § plan- och bygglagen (PBL) har gjorts och ett särskilt beslut i enighet med 6 kap. 3 § miljöbalken (MB) har fattats. Kommunen bedömer att planen inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Det aktuella exploateringsområdet omfattas inte av några högre naturvärden och bedöms inte heller påverka riksintresset för det rörliga friluftslivet. Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på stadens samband, gång- och cykelstråk eller viktiga siktlinjer. Fem av sex befintliga alléträd samt en stor del av områdets grönytor kan bevaras. Genomförda utredningar visar att det inte föreligger några hinder för planens genomförande ur hänseende till risk, buller eller annan störning. Sammantaget bedöms planen, utifrån rådande förutsättningar och planens innehåll, inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Undersökningssamråd med länsstyrelsen har genomförts. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort för detaljplanens konsekvenser på ett tydligt sätt i enlighet med vad som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen och har utifrån relevant underlag motiverat sitt ställningstagande att ett genomförande av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Det finns ingen lågpunkt inom planområdet. Vatten rinner bort från området via Östra Järnvägsgatan för att sedan fortsätta norrut längs Mariagatan. Planområdet tar inte emot dagvatten från omkringliggande områden förutom i den östra delen där en avrinningsväg korsar planområdets hörn. Dagvatten från området avleds idag via ytavrinning och ansluter till det kommunala dagvattensystemet i Östra Järnvägsgatan.

Planområdets markgenomsläpplighet klassificeras som normalt genomsläpplig jord. Markdjupet inom planområdet varierar i genomsnitt mellan 1–3 meter. Längs Östra Järnvägsgatan finns markdjup på över 5 meter.

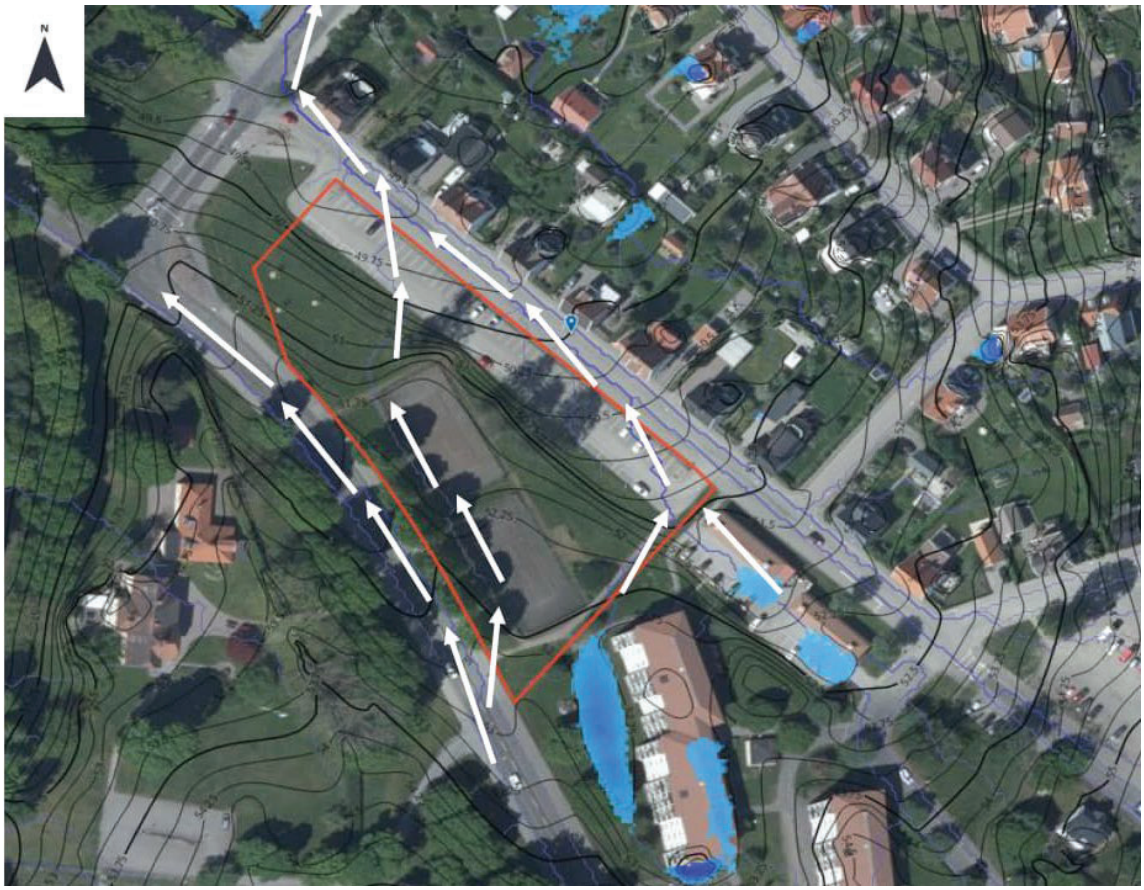


Illustration över befintliga avrinningsförhållanden. Planområdet är markerat med röd linje och vita pilar visar avrinningsriktningen.

Beräkningar i dagvattenutredningen visar att den sammanvägda avrinningskoefficienten ökar från 0,39 till 0,47 efter exploatering. Denna ökning beror främst på att ytor med låga avrinningskoefficienter (tennisbanor ϕ=0,6, grusade gångar ϕ=0,4) ersätts med ytor som har högre koefficienter (tak ϕ=0,9, asfalt ϕ=0,85). För att uppfylla Mariestads kommuns krav ska planområdet inte släppa mer dagvatten än idag vid ett 20-årsregn, vilket kräver fördröjning av cirka 30 m^3, fördelat på 29 m^3 inom kvartersmark och 1 m^3 inom allmän platsmark.

Fördröjning av dagvatten föreslås ske i växtbäddar/regnbäddar på allmän platsmark, medan skelettjordar föreslås användas för fördröjning på kvartersmark. Dagvatten från kvartersmarkens olika ytor – såsom grönytor, tak, lokalgata, parkering och övriga hårdgjorda ytor – samlas upp och leds till skelettjord för rening och fördröjning. Skelettjorden fungerar som ett första reningssteg innan dagvattnet når ledningsnätet.

Dagvatten från allmän platsmark, inklusive grönytor, parkmark och gång- och cykelväg, avvattnas till föreslagen växtbädd som därefter leds vidare till ledningsnätet. Båda systemen är dimensionerade för att hantera dimensionerande regnmängder och har bräddningsfunktion till det kommunala ledningsnätet vid extrema väderhändelser.

Anslutningspunkt på kvartersmark kan behålla samma placering som i dagsläget, men anslutningsnivån behöver justeras i detaljprojekteringen. En ny dagvattenanslutning krävs för att möjliggöra avvattning från allmän platsmark.



Avvattningsplan med föreslagna åtgärder, tillsammans med schematisk skiss av den planerade exploateringen. Flödesriktning för dagvatten är markerad med svarta pilar. Teckenförklaring finns i bilden.

Natur

Naturvärden

De naturvärden som identifieras är de uppvuxna träden inom planområdet. Dessa träd har inte i första hand ett ekologiskt värde utan har sitt värde kopplat till karaktären som uppvuxna träd ger i en stadsmiljö. Träden berättar också om stadens historia och utveckling. Längs Östra Järnvägsgatan har det tidigare funnits ett järnvägsspår, Moholmsbanan, som kopplade ihop Mariestad med Moholm, Västra stambanan. Moholmsbanan slutade trafikeras år 1961. Rester av den allé som kantade järnvägen finns fortsatt kvar inom planområdet i form av fyra träd i en trädrad (2 alar och 2 björkar). Nordväst om Mariagatan finns strukturen av allé tydligare kvar.



De fyra uppvuxna träden vid parkeringen utmed Östra Järnvägsgatan



Lönnallén utmed Sandbäcksvägen

De sex lönnarna utmed Sandbäcksvägen har ett biotopskydd då de klassas som allé. Lönnar och alar bedöms ha god status medan björkarna är i sämre skick. Den solitära björken har en delvis död topp.

Lönnallén utmed Sandbäcksvägen består av sex träd. Fem av dessa ges skydd i plankartan genom bestämmelser som anger att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Det sjätte trädet, som står längst i norr, behöver tas bort för att möjliggöra byggnation enligt exploateringsförslaget och för att räddningstjänstens stegbil ska kunna nå det norra bostadshuset från Sandbäcksvägen. För att få ta ner det sjätte trädet krävs dispens från biotopskyddet. Som kompensation föreslås att allén längs Sandbäcksvägen förlängs norrut med nyplanterade träd. Den nya bebyggelsen placeras på ett tillräckligt avstånd från både befintliga och nyplanterade träd för att säkerställa goda livsbetingelser.

Gruppen med två alar och en björk mot Östra Järnvägsgatan kan behållas. Dessa träd kommer att utgöra en grön inramning mellan de båda föreslagna husens entréer. Den grönyta de idag står i sparas enligt planförslaget för att ge träden fortsatt goda växtförutsättningar. Träden ges skydd i plankartan genom bestämmelser som anger att träden endast får fällas om de är sjuka

eller utgör en säkerhetsrisk. Skyddsåtgärder bör vidtas under byggnation för att inte skada trädens rötter. Den solitära björken tas ned enligt förslaget då den norra nya byggnaden placeras i detta läge. Denna björk har delvis döda grenar och en sämre status.

Nya träd och buskar planteras kring de nya byggnaderna. Sammantaget kan området få en större variation och artrikedom i och med förslaget.

Fysisk miljö och natur

Planområdet utgörs idag till stor del av ett grönområde. Det avgränsas mot nordost av parkeringsytan längs Östra Järnvägsgatan. I områdets sydöstra del finns två kommunala tennisbanor öppna för allmänheten. Förutom träden som beskrivs under rubriken naturvärden utgörs området av en öppen gräsyta. Buskar, planteringar eller andra parkelement saknas. Det finns inte några bänkar eller andra målpunkter inom området. En gångväg löper längs planområdets östra avgränsning och förbinder Östra Järnvägsgatan och Sandbäcksvägen.

Direkt nordväst om planområdet, på andra sidan Mariagatan fortsätter grönområdet och här finns betydligt fler uppvuxna träd och en mer parklik miljö. Genom att fortsätta utmed Östra Järnvägsgatan cirka 400 meter mot centrum nås Stadsparken som är en större sammanhängande parkmiljö med goda möjligheter till vistelse.

Bedömningen är att planområdet, bortsett från tennisbanorna, i mycket begränsad omfattning används för vistelse.

Gångförbindelsen som förbinder Östra Järnvägsgatan och Sandbäcksvägen kommer finnas kvar. Detta regleras i planen genom att planområdets sydöstra del utgörs av användningen *Allmän plats – GCVÄG*.

Planförslaget, inklusive de två nya byggnaderna, innebär att den allmänna grönytan minskar jämfört med dagens situation. Konsekvensen av det bedöms dock som liten eftersom ytan i nuläget nyttjas i begränsad omfattning. Den tillkommande bebyggelsen kan dessutom bidra till ökad trygghet genom att den idag obefolkade ytan får ökad aktivitet.

Skuggpåverkan på befintliga bostäder

Enligt en framtagen solstudie innebär genomförandet av planförslaget en viss skuggpåverkan på befintliga bostäder på den nordöstra sidan av Östra Järnvägsgatan. Studien visar följande:

- Vid vintersolståndet börjar de nordligaste bostadshusen på motsatt sida av Östra Järnvägsgatan att skuggas omkring kl. 10. Skuggningen förskjuts därefter successivt söderut längs gatan fram till solnedgången.
- Vid vårdagjämningen och höstdagjämningen börjar det fjärde huset norrifrån på motsatt sida av gatan att skuggas cirka kl. 14:30. Skuggpåverkan fortsätter därefter söderut till dess att solen går ned.
- Vid sommarsolståndet blir skuggorna inte tillräckligt långa för att nå fram till bostadshusen på andra sidan Östra Järnvägsgatan.

Skuggpåverkan bedöms sammantaget som acceptabel. De fasader som påverkas är de som vetter mot Östra Järnvägsgatan, medan bostädernas uteplatser – som är belägna längre in i trädgårdarna mot nordost – inte påverkas. De längsta skuggorna, och därmed den mest omfattande skuggningen under dygnets ljusa timmar, uppstår i december. Eftersom december

månad har ett relativt lågt antal soltimmar blir den praktiska konsekvensen av denna skuggning begränsad.



Vintersolståndet 21 december kl. 10.



Vintersolståndet 21 december kl. 12.



Vårdagjämning 21 mars kl. 13:30. Skuggorna når ännu inte fram till fasaderna.



Vårdagjämning 21 mars kl. 14:30 Skuggorna når precis fram till fasaderna.



Sommarsolståndet 21 juni kl. 15.



Sommarsolståndet 21 juni kl. 18.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En trafikbullerutredning[3] har tagits fram för planförslaget.

I Naturvårdsverkets förordning (2015:216) om trafikbuller finns riktvärden för ljudnivåer vid bostadsbyggnaders fasad. För lägenhetshotell finns inga riktvärden för buller vid fasad. Bullerutredningen utgår därför från användningen bostäder.

Utifrån trafikräkningar har bullerberäkning utförts. Enligt beräkning blir ekvivalent ljudnivå vid fasad som högst 60 dBA, vilket innebär att lägenheternas planlösningar inte behöver anpassas för att uppfylla gällande bullerkrav. På den södra byggnadens nordöstra sida finns tillgång till yta för att anordna uteplats som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent- respektive 70 dBA maximal ljudnivå.

För att även uppfylla ljudkrav inomhus behöver yttervägg, fönster och uteluftsdon väljas med tillräcklig ljudisolering.

Söder om planområdet ligger Metsä Tissue AB. Verksamheten har flera olika miljötillstånd där det bland annat finns begränsningsvärden för hur högt verksamheten får bullra vid närliggande bostäder. Verksamheten har regelbunden kontroll av sina bullernivåer för att säkerställa att gällande begränsningsvärden innehålls. I dagsläget finns bostäder på närmare avstånd än de som planeras på det aktuella planområdet.

Sammanfattningsvis kan bullerkrav för bostäder hanteras för planområdet.

Övrig omgivningspåverkan

2024 stod Metsä Tissues nya reningsverk färdigt, nu i en byggnad där bassängerna är övertäckta. Det nya vattenreningssystemet gör att processen blir luktfri för omgivningen. Det gamla reningsverket, väster om planområdet, som rengjorde processvattnet i utomhusbassänger står kvar, men bassängerna är torrlagda. De används nu endast som resurser för att hantera extrema situationer, exempelvis vid skyfall eller för att fånga in släckvatten i händelse av brand.

---

[3] *Del av Katrinefors 2:1 m.fl. – Trafikbullerutredning*, PE Teknik och Arkitektur, 2025-08-14.

Varken Metsä Tissue eller angränsande Kraftvärmeverket KKAB har transporter som passerar planområdet. För båda verksamheterna regleras utsläpp till luft i respektive miljötillstånd.

Sammantaget framkommer ingen påvisbar påverkan från kringliggande verksamheter.

Risk för olyckor och farligt gods

Planområdet ligger inom riskhanteringsavstånd till Metsä Tissues verksamhet. Anläggning omfattas av SEVESO-lagstiftningen, vilket innebär att verksamheten hanterar stora mängder brandfarliga varor. En riskanalys har därför tagits fram som del av planarbetet.

En tidigare utförd riskutredning, Riskbedömning – Fördjupad översiktsplan för Mariestads Tätort, föreslår ett riskhanteringsavstånd på 375 meter från större gasolcisterner samt ett generellt riskhanteringsavstånd på 100 meter från Metsä Tissues fastighetsgräns.

Genom riskanalysen för planen har det konstaterats att den norra delen av Metsäs fastighet, som angränsar till planområdet, enbart innefattar konferensbyggnader och grönområden. I denna del av fastigheten förväntas ingen omfattande hantering av brandfarliga varor förekomma. Detta innebär att det inte sker hantering eller förvaring av brandfarliga varor inom ett avstånd om 100 meter från planområdet. De större gasolcisternerna som genererar ett längre skyddsavstånd på 375 meter är placerade centralt på fastigheten och avståndet mellan gasolcisternerna och aktuellt detaljplansområde överstiger 550 meter.

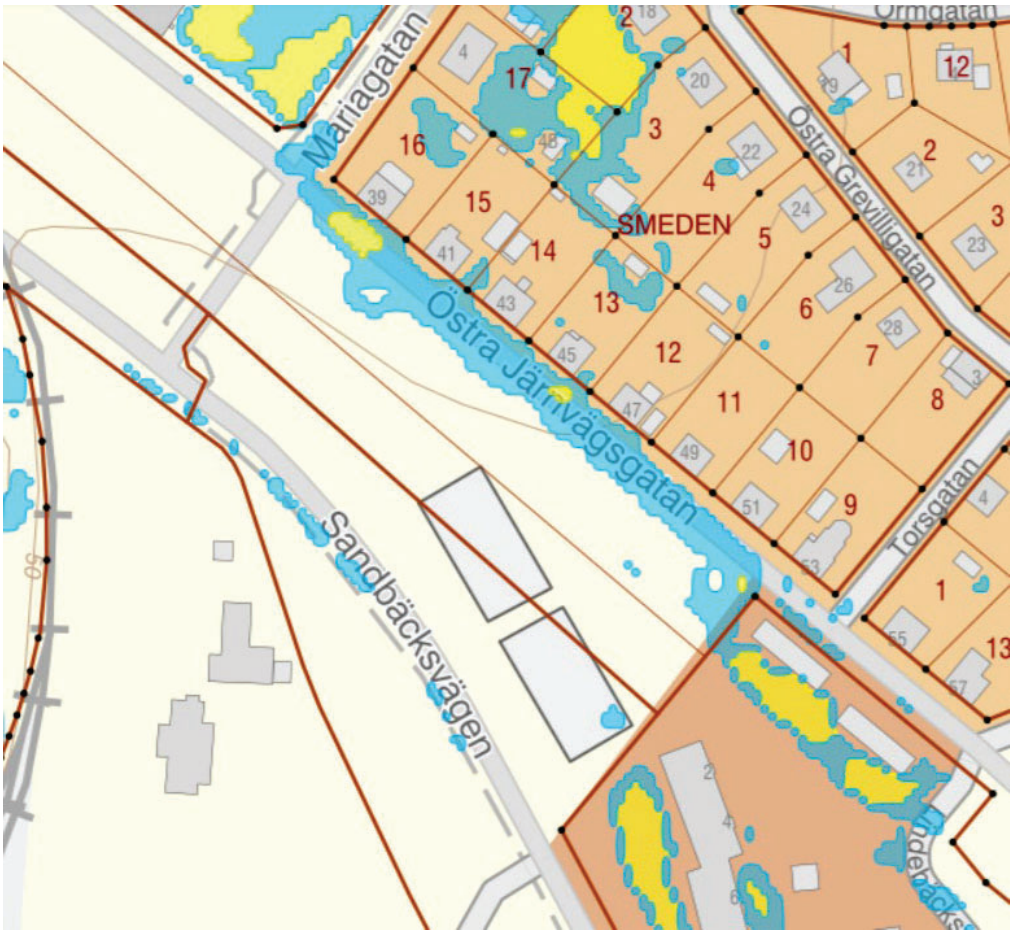
I riskanalysen har även risker, till följd av transport av farligt gods på vägar och järnvägar i närheten, beaktats. Det befintliga skyddsavståndet som finns mellan planområdet och leder för farligt gods är tillräckligt utifrån Länsstyrelsens riktlinjer.

Sammantaget visar utredningen att det idag inte förekommer någon omfattande hantering eller förvaring av brandfarliga varor inom ett sådant avstånd som ger upphov till en oacceptabel risknivå. Utifrån den bedömda risknivån, det befintliga skyddsavståndet mellan brandfarliga varor inom Metsä Tissue och planområdet, samt skyddsavståndet till leder för farligt gods, kan bostäder uppföras på planområdet.

Risk för översvämning

Mariestads kommun genomförde en skyfallskartering år 2019. Analysen tog hänsyn till både

ledningsnätet och markavrinning vid simulerat regn med 100 års återkomsttid. Skyfallskarteringen visar inga lågområden inom utredningsområdet. Planområdet är relativt plant och Östra Järnvägsgatan fungerar som en skyfallsled i befintlig situation. Vid ett 100-årsregn kan Östra Järnvägsgatans hela sträckning längs planområdet få stående vatten på mellan 0,1 och 0,5 meter djup. Den föreslagna placeringen av byggnader innefattar inga lågpunkter.

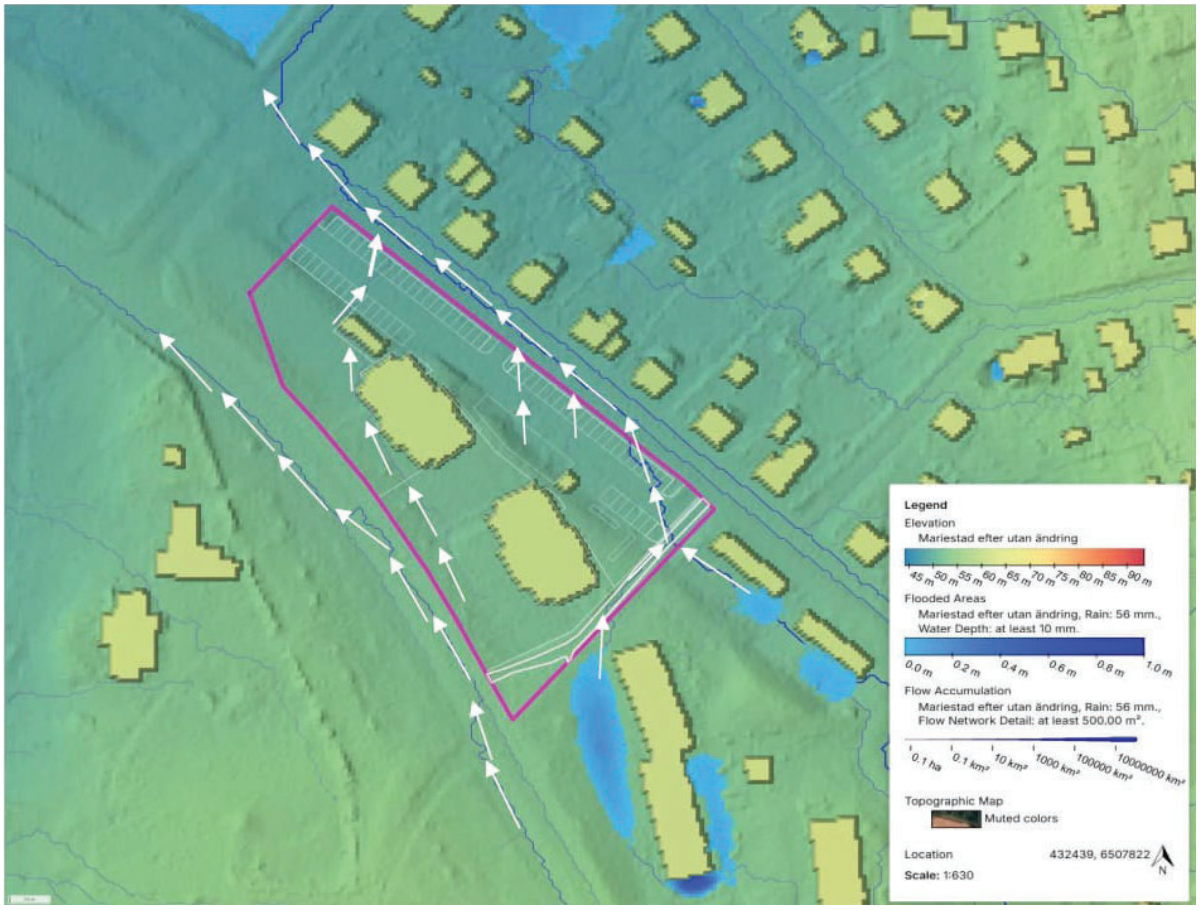


Skyfallskartering av ett 100-årsregn (Mariestads kommun, 2019). Blå färg visar vattendjup vid skyfall på 0,1-0,2 meter, och gul färg visar 0,2-0,5 meter.

För att studera hur översvämningsriskerna i området påverkas av planerad bebyggelse samt föreslagna åtgärder har en kompletterande skyfallsanalys i SCALGO Live utförts[4]. För analysen har planerade byggnader, vägar och parkeringar importerats till SCALGO Live ovanpå befintliga marknivåer för att simulera den framtida situationen.

Skyfallshanteringen baseras på strategisk höjdsättning av både byggnader och vägar, där Östra Järnvägsgatan redan idag fungerar som en skyfallsled och kommer att fortsätta göra det även efter genomförd exploatering. För att säkerställa skydd mot översvämning rekommenderas att byggnadernas lägsta golvnivå placeras minst 0,30 meter över angränsande mark- och gatunivå, i enlighet med Svenskt Vattens publikation P105. Grundprincipen är att undvika lågpunkter intill fasader, säkerställa självfall bort från byggnader mot befintliga avrinningsstråk samt att höjdsätta vägar lägre än byggnader för att möjliggöra avledning av vatten vid extrema nederbördssituationer. Vid detaljprojektering fastställs den slutliga höjdsättningen av byggnader och omgivande ytor, där skyfallshantering, dagvattenanläggningar och gestaltning samordnas. Marknivåerna inom planområdet avses i huvudsak att förbli oförändrade, med undantag för lokal höjning av mark i direkt anslutning till de föreslagna byggnaderna för att ytterligare stärka skyddet mot översvämning.

[4] *Dagvatten- och skyfallsutredning för detaljplan för del av Nya Staden 1:1 m.fl. i Mariestad*, 2025-11-21, rev 2026-02-18.



Skyfallsavvattningsplan. Plangränsen är markerad med rosa polygon. De markerade skyfallsvägarna som visas med vita pilar förutsätter att de planerade ytorna höjdsätts så att de kan fungera som effektiva avrinningsvägar.

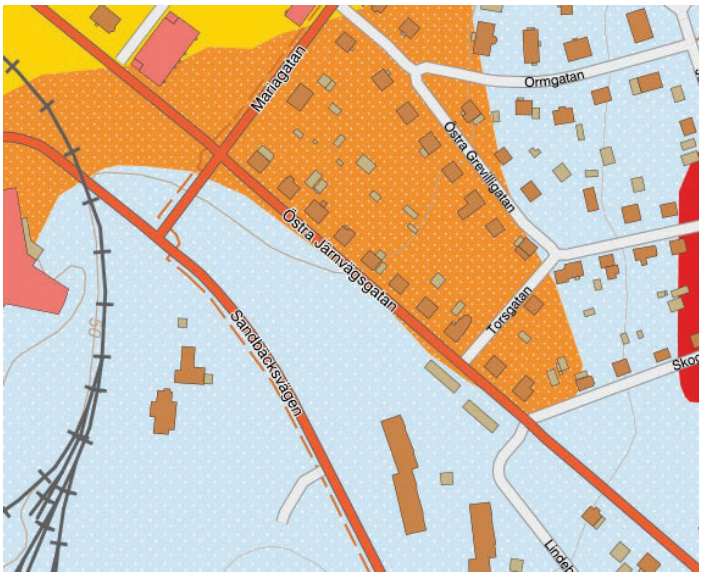
Dagvatten- och skyfallsutredningen visar att den sammanvägda avrinningen från området, uttryckt som avrinningskoefficient, ökar från 0,39 till 0,47 efter exploateringen. Ökningen förklaras främst av en antagen klimatfaktor, då framtida skyfall förväntas bli mer intensiva, samt delvis av en ökad andel hårdgjorda ytor.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

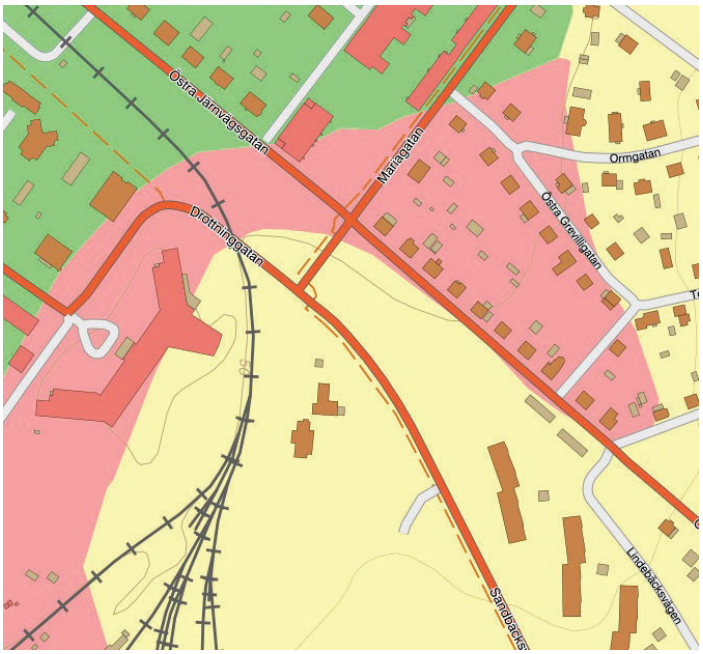
Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av sandig morän, vilken klassificeras som fast mark i SGU:s stabilitetskartering. I kombination med att området saknar större nivåskillnader innebär detta att någon skredrisk inte föreligger. Framtida byggnation ska anpassas efter de geotekniska förutsättningarna på platsen.



SGU:s kartering av jordarter. Vita prickar på ljusblå grund anger sandig morän.

Hydrologiska förhållanden

Enligt SGU:s kartering av markens genomsläpplighet klassas planområdet som normalgenomsläppligt. Den sandiga moränen har relativt god infiltrationsförmåga.



SGU:s kartering av markens genomsläpplighet. Gul färg markerar normalgenomsläpplig mark.

Jorddjupet inom planområdet uppskattas av SGU till i genomsnitt 1–3 meter, medan jorddjup över 5 meter kan förekomma utmed Östra Järnvägsgatan. Detta område avses inte bebyggas utan kommer även fortsättningsvis att nyttjas som parkeringsyta. De förväntade jorddjupen bedöms möjliggöra anläggning av dagvattenfördröjningsmagasin.



SGU:s kartering av jorddjup. Grön färg markerar 1–3 meter, gul färg 3–5 meter, orange färg 5–10 meter.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

Området ligger cirka 700 meter sydost om Mariestad centrum och ingår i befintlig stadsstruktur och bebyggelse. Befintlig villabebyggelse nordost om området är från 1920-talet och i sydost finns flerbostadshusbebyggelse från 1960-talet. Väster om planområdet, på andra sidan Sandbäcksvägen ligger en nationalromantisk byggnad från 1920-talet. Byggnaden används idag av Metsä Tissue för utbildning och konferenser. Byggnaden omges av ett större grönområde med uppvuxna träd. Mot Sandbäcksvägen finns en uppvuxen allé. Inom samma kvarter som planområdet finns flerfamiljshus från 60-talet. Den befintliga bebyggelsen och strukturer utgör förutsättningar för utveckling av området.

Bedömningen är att det finns potential till att utveckla områdets stadsmässighet. Fem av sex allélträd utmed Sandbäcksvägen kommer bevaras, och allén förlängs norrut med nyplanterade träd. Tre av fyra träd utmed Östra Järnvägsgatan sparas. Platsens kulturhistoria utifrån dessa planterade träd kan därmed till stor del bevaras. Den nya bebyggelsen kommer genom de uppvuxna träden integreras i den befintliga grönstrukturen. Planförslaget bedöms inte negativt påverka sin omgivning avseende kulturmiljö.

Den föreslagna bebyggelsen kommer i skala att anknyta till befintliga bostäder från 60-talet inom kvarteret. Dessa byggnader har fyra våningar och delvis synlig källare jämfört med tillkommande byggnaders fem våningar.

De nya byggnaderna är indragna från den mer småskaliga bebyggelsen på norra sidan Östra Järnvägsgatan. Här är det i stället den tillkommande trädraden mellan gångbanan och parkeringen som definierar gaturummet. Då de tillkommande byggnaderna utgörs av ”hus i park” kommer det även fortsättningsvis finnas siktlinjer genom planområdet från villabebyggelsen och Östra Järnvägsgatan mot söder och väster.

Service

Inom en radie om en kilometer från planområdet finns flera förskolor, grundskolor, livsmedelsbutiker, apotek och vårdcentral. Närmaste busshållplats finns 50 meter från planområdet och Järnvägsstationen och Mariestads resecentrum finns på ca 800 meters avstånd.

Planområdet har genom sitt läge god tillgång till service. Exploateringen kan antas medföra ett något ökat behov av offentlig service i form av till exempel förskole- och skolplatser i området.

Sociala förutsättningar

Inom området finns två allmänt tillgängliga tennisbanor som försvinner vid genomförande av planförslaget.

Genom att området bebyggs med bostäder kommer fler människor att röra sig i området. Idag kan det uppfattas som öde och med fler boende i området kan tryggheten öka. Tillgången till grönområden bedöms som fortsatt god.

Tekniska förutsättningar

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

VänerEnergi AB är elnätsägare inom området och ansvarar för anslutning av bebyggelse till elnätet. Fiber- och fjärrvärmeledningar finns inom området.

Trafik

Dagens trafiklösning i området förändras inte i och med planförslaget. Endast en tillkommande in- och utfart till Östra Järnvägsgatan föreslås.

Motortrafik

De föreslagna bostäderna kommer generera viss tillkommande trafik. Den tillkommande trafiken kommer främst ske på Östra Järnvägsgatan. Den trafikräkning som utförts på Östra Järnvägsgatan visar att det i snitt sker 1300 fordonsrörelser per dygn. Antalet framtida parkeringsplatser inom planområdet är i stort oförändrat mot dagens situation men dagens parkering nyttjas relativt sällan. Efter planens genomförande uppskattas varje bilplats i snitt genererar en ut- respektive inresa per dygn. Detta ger 120 tillkommande fordonsrörelser per dygn vilket motsvarar en trafikökning med cirka 9 %. I praktiken bör trafikökningen bli något lägre då trafik till den befintliga parkeringen inte räknats bort.

Gång- och cykeltrafik

Dagens gång- och cykeltrafik kommer inte förändras med planförslaget. Befintlig gång- och cykelväg mellan Östra Järnvägsgatan och Sandbäcksvägen kommer finnas kvar och detta regleras genom att planens östra del utgörs av allmän platsmark och kommer även framöver skötas av kommunen.

Plangränsen mot Sandbäcksvägen är indragen drygt en halvmeter från dagens gång- och cykelbana. Detta möjliggör en framtida breddning av GC-banan.

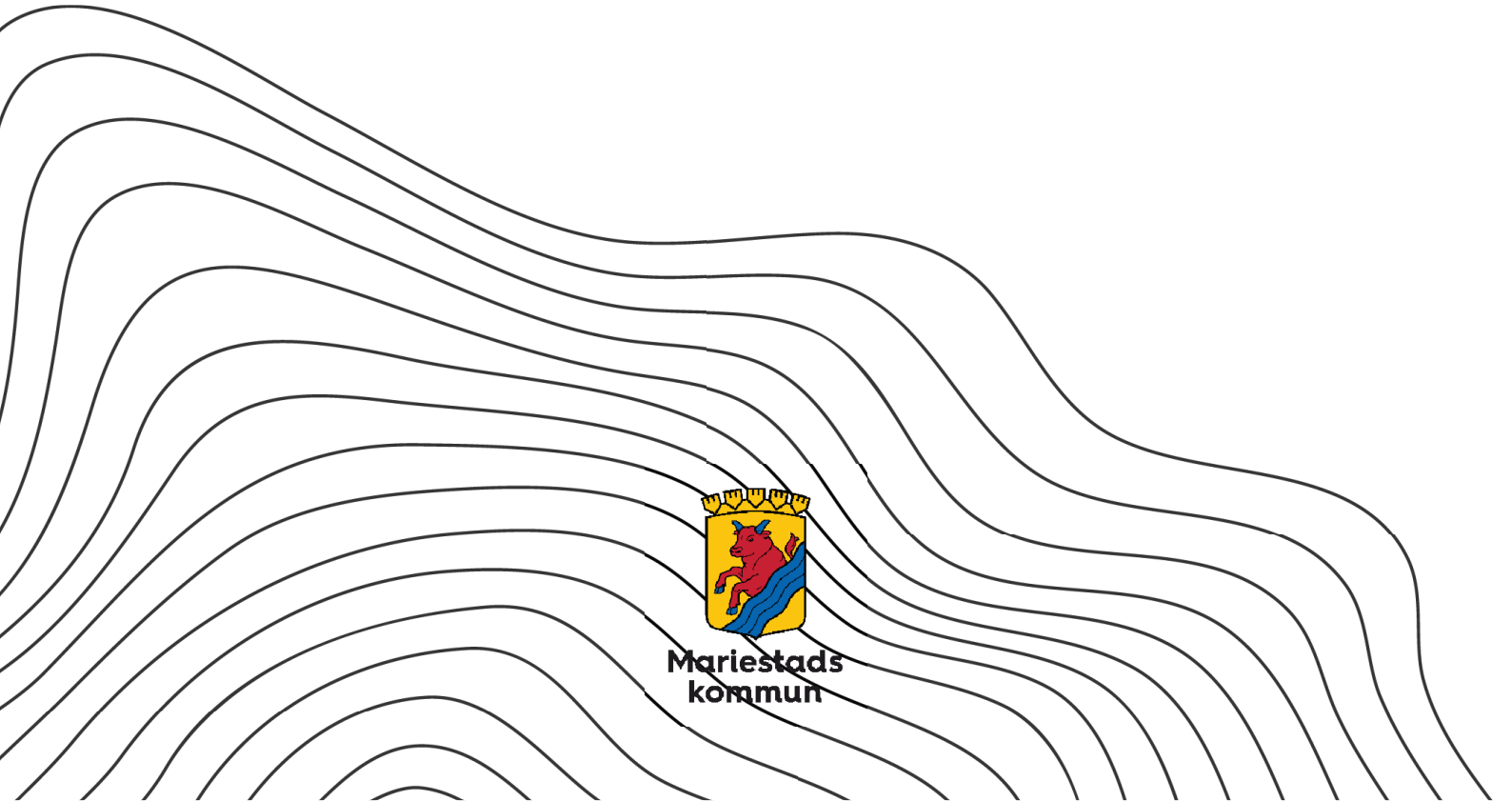
Annat

Ekologisk och ekonomisk hållbarhet

Byggnation i centrala lägen med möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur medför ett mindre resursutnyttjande än en mer extern exploatering. Närhet till kollektivtrafik samt offentlig och kommersiell service minskar behovet av bil. De ekologiska värdena på platsen bedöms inte påverkas negativt då befintliga träd och en stor del av grönytorna kan sparas.

Medverkande i planarbetet

Planhandlingarna har upprättats av Sweco genom Therese Setterborg och Jacob Wesström. Planförslaget har handlagts av planhandläggare på plan- och mätenheten, Mariestads kommun.


Mariestads
kommun