



MARIESTAD

Samrådshandling
December 2019

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Marieholm 10:1,
Mariestad centralort, Mariestads kommun



Detaljplan för del av Marieholm 10:1, Mariestads centralort, Mariestads kommun

Samrådshandling
December 2019

Kontaktuppgifter

Mariestads kommun

Planenheten

Besöksadress: Stadshuset, Kyrkogatan 2

Telefon: 0501-75 50 00

E-post: info@mariestad.se

Innehåll

| | |
|---|----------|
| Detaljplanens syfte | 4 |
| Syfte | 4 |
| Planområdets lokalisering och omfattning | 4 |
| Överväganden | 4 |
| Bedömning av lämpligheten av markens användning | 4 |
| Planeringsunderlag och utredningar | 5 |
| Ställningstagande om betydande miljöpåverkan | 5 |
| Upphävande av strandskydd | 5 |
| Motiv för upphävandet av strandskyddet | 6 |
| Beskrivning och genomförande | 8 |
| Motivering av planbestämmelser | 8 |
| Prövning enligt annan lag | 8 |
| Detaljplanens genomförande | 9 |
| Huvudman för allmän plats | 9 |
| Förändringar i fastighetsindelning | 9 |
| Ansvar för utbyggnad och drift | 9 |
| Allmänna platser, vatten- och avloppsanläggningar och annan infrastruktur | 9 |
| Utformning och förvaltning av allmän plats | 9 |
| Bedömning av kostnader för genomförande | 9 |
| Planavgift | 10 |
| Påverkan på gällande planer | 10 |

Detaljplanens syfte

Syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra en utökning av befintlig uppställningsplats för båtar och andra marina färdmedel under tak på del av Marieholm 10:1. Med anledning av platsens befintliga förutsättningar är en utökning endast lämplig öster och söder om befintlig uppställningsplats. Runt uppställningsplatsen planeras naturmark för att bevara landskapsbilden samt bevara områdets karaktär av friluftsområde. Mellan befintlig båtgård och Vänern föreslås en ny gångväg för att förbättra allmänhetens tillgänglighet inom området. I samband med att fler uppställningsplatser möjliggörs ökar behovet av fler parkeringsplatser samt behovet av en mer rationell sjösättningsanläggning. Planförslaget tillmötesgår behovet genom att möjliggöra för fler parkeringsplatser norr om båtuppställningsplatserna samt en förlängning av sjösättningsanläggningens vågbrytare.

Ekudden har höga natur-, kulturmiljö- och rekreationsvärden. Det är viktigt att tillkommande bebyggelses utformning anpassas till områdets befintliga miljö.

Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet ligger inom natur- och rekreationsområdet Ekudden i den nordvästra delen av Mariestads tätort. Planområdet avgränsas i väster till Vänern, i norr Ekuddens badplats och camping, i väst till Ekuddenvägen samt naturmark och i söder till natur- och betesmark samt Caféet Bäckén. Planområdet omfattar ca 7,5 hektar och består av befintlig båtgård, skogs- och ängsmark, parkering samt hamnområde.

Överväganden

Bedömning av lämpligheten av markens användning

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

- Påverkan på riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken (1998:808)(MB).
- Påverkan på naturvärden
- Påverkan på kulturmiljövärden
- Påverkan på landskapsbild
- Översvämningsrisk till följd av höga vattennivåer i Vänern
- Översvämningsrisk till följd av skyfall
- Geotekniska förhållanden
- Hantering av dagvatten

En mer utförlig redogörelse samt ställningstaganden kan läsas i bilagan *Bedömning av lämpligheten för markens användning*.

Planeringsunderlag och utredningar

Följande utredningar har legat till grund för planförslagets framtagande:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2019-04-02)
- Bedömning av lämpligheten av markens användning
- Naturvärdesinventering av Västra Ekudden, Mariestads kommun, Pro Natura (mars 2019)
- Miljökonsekvensbeskrivning, Detaljplan för Ekuddens camping, Mariestads centralort, Mariestads kommun, BG&M Konsult AB (2016)
- Översvämningsutredning, Sweco (2019)
- Skyfallskartering, Sweco (2019)

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte kommer innebära en betydande miljöpåverkan. Detta motiveras av planförslagets marginella påverkan på berörda riksintressen för friluftsliv enligt 3 och 4 kap. MB, samt på strandskyddets långsiktiga syften enligt 7 kap. MB.

I undersökan om betydande miljöpåverkan (2019-04-02) gjorde kommunen ställningstagandet att ett genomförande av planförslaget inte antogs innebära en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsens meddelande i sitt yttrande 2019-05-02 att de delar kommunens bedömning men att en betydande miljöpåverkan inte går att utesluta. Planförslagets påverkan på främst områdets riksintressen samt strandskyddet behövde utredas mer ingående.

I samband med arbetet av denna samrådshanlingar har planförslagets påverkan på berörda riksintressen och strandskyddet utretts. Underlag och ställningstagande rörande berörda riksintressen finns att läsa i bilagan *Bedömning av lämpligheten för markens användning* samt i denna planbeskrivning under avsnittet Upphävande av strandskyddet.

Upphävande av strandskydd

Kommunen avser att ansöka om dispens från strandskyddet för planområdets kvartermark, hamnområde samt för parkeringsplatser inom allmänplats mark. Kommunen åberopar 7 kap. 18 c § punkt fyra MB (pågående verksamhet) som särskilt skäl.

Motiv för upphävandet av strandskyddet

Pågående verksamhet

Mariestads båtgårdsförening har bedrivit sin verksamhet inom Ekuddens befintliga båtuppställningsplats sedan 1975. Verksamheten har utvecklats och investeringar i infrastruktur i form av bland annat sjösättningshamn har gjorts. Det finns idag en efterfråga om att nyttja uppställningsplatsen med anledning av dess rationella placering i direkt närhet till Väneren och sjösättningshamnen med tillhörande kran, spolplatta, vågbrytare och båtramp.

Kommunen argumenterar för att en utvidgning av båtgårdens pågående verksamhet utanför strandskyddat område väsentligt skulle försämra dess attraktivitet och möjlighet att bedriva sin verksamhet.

Vidare argumenterar kommunen att tillskapandet av nya attraktiva uppställningsplatser inom tätorten är en strategiskt viktig åtgärd för att uppfylla kommunens långsiktiga bostadsförsörjning.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram från 2017 och översiktsplan från 2018 sätter kommunen ambitiösa mål vad gäller inflyttning och bostadsbyggande. Till 2025 ska kommunen ha 4000 nya invånare och bygga 2000 nya bostäder. Strategidokumentet pekar båda på att en förutsättning för måluppfyllelse är att planera bostäder i attraktiva lägen.

Tillskapandet av nya båtuppställningsplatser är en viktig pusselbit i att frigöra attraktiv mark centralt i tätorten som idag nyttjas som uppställningsplatser, men på sikt kan planeras för bostäder. Till exempel i Yttrehamn där kommunen, bland annat genom den fördjupade översiktsplanen för Mariestads hamn- och strandområde (2007), har gjort ställningstaganden för ändrad markanvändningen för att möjliggöra bostäder och verksamheter. Även i industriområdet Katthavet där många lager nyttjas för båtförvaring finns det enligt kommunens översiktsplan från 2018, en ambition att på sikt omvandla området till en mer blandad markanvändning.

För att uppfylla kommunens långsiktiga bostadsförsörjning i linje med kommunens översiktsplan, fördjupad översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram, är det en förutsättning att möjliggöra för alternativa attraktiva uppställningsplatser för båtar och andra marina färdmedel. Med anledning av Ekuddens båtuppställningsplats befintliga infrastruktur och närhet till Väneren bedöms en utökning där vara lämplig.

Allmänhetens tillgång till strandområdet

Området Ekudden har stora natur- och rekreationsvärden med dess närhet till Vänern och strövområden. Att långsiktigt verka för att skydda områdets värden är en viktig fråga för kommunen.

Området som föreslås att för nya uppställningsplatser omfattar 1,6 hektar. 0,2 hektar av området nyttjas i dag som betesmark och har bra förutsättningar som strövområde och har allemansrättsligavärden. Resterande del består av tätskog och sly med en mängd stora stenblock i dagen. Området har dålig funktion som strövområde och låga allemansrättsligavärden. Kommunen uppfattar att området därför nyttjas i liten utsträckning som strövområde. Stenblocken har transporterats dit när området fylldes ut i mitten av 1900- talet. Att i framtiden förbättra områdets funktion som strövområde är förenat med relativt stora investeringar och kommer därav sannolikt inte ske. Särskilt mot bakgrund av att det finns en befintlig gångväg i nära anslutning till området. Den befintliga stigen är del av Biosfärleden och har ett högt nyttjande. I samband med genomförandet av planförslaget föreslås en justering av del av stigens placering med cirka 20 meter öster ut. Stigens funktion bedöms inte påverkas.

För att förbättra allmänhetens tillgång till området föreslås att en ny gångväg ska anläggas inom naturområdet mellan befintlig båtgård och Vänern. Naturområdet är som smalast cirka 12 meter brett. Gångvägen föreslås börja vid sjösättningsanläggningen och ansluta till befintlig gångväg söder om båtgården.

Kommunen bedömer att allmänhetens tillgång till strandområdet delvis förbättras av ett genomförande av planförslaget.

Djur- och växtliv

Inom del av planområdet som föreslås för nya uppställningsplatser finns det enligt genomförd naturvärdesinventering (2019) relativt låga värden för djur- och växtliv. Området har delats in i tre stycken naturvärdesobjekt (NO 1, 2 och 3). Naturvärdesobjekt 1 och 2 klassas som naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) med värdelementen gamla träd av ek och tall, grova lågor av ek, högstubbe av ek, stenblock och död ved. Endast norra delen av NO 1 föreslås att ianspråkta. Inom NO 2 har ett rävgryt noterats. Naturvärdesobjekt 3 klassas som naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) med värdeelementet biotopvärde i form av äldre ekar.

I samband med utökningen av antalet uppställningsplatser föreslås också flera parkeringsplatser på naturmarken norr om båtgården. Enligt naturvärdesinventeringen från 2016

klassas området som naturvärdesklass 2- högt naturvärde.

Planförslaget kommer att innebära en förändring av naturområdets livsvillkor då naturmark ianspråk tas. Kommunen uppskattar dock att många av områdets värdeelement inom naturvärdesobjekt 1 och 2 (NVI 2019) kan flyttas vid ett genomförande av planförslaget till annan lämplig plats i närheten av planområdet, och på så sätt minska den negativa påverkan på områdets naturvärden.

Kommunen bedömer att planförslaget inte väsentligt förändrar livsvillkoren för områdets djur- och växtarter.

Samlad bedömning

Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med strandskyddets långsiktiga syften då det inte väsentligt förändrar livsvillkoren för områdets djur- eller växtarter samt inte avhåller eller hindrar allmänheten att vistas inom strandskyddsområdet.

Beskrivning och genomförande

Motivering av planbestämmelser

Nedan motiveras och förtydligas ett urval av föreslagna planbestämmelser.

V1- Förvaring av båtar och andra maritima färdmedel (4 kap. 5 § 1 st. 3 p.)

Motivering: Planförslagets syfte är att möjliggöra för en utökning av Ekuddens båtuppställningsplats. Kommunen ser ett behov av att möjliggöra för andra typer av maritima färdmedel än båtar. Bestämmelsen syftar till att även möjliggöra uppställning av tex. amfibieflygplan och vattenskotrar. Illustrationsplanen pekar ut lämplig placering för uppställning av amfibieflyg samt sjösättningsramp.

W1- Småbåtshamn (4 kap. 5 § 1 st 3 p)

Motivering: Planförslaget syftar bland annat till att möjliggöra för en mer rationell sjösättningsanläggning i samband med att uppställningsplatserna blir fler. Den rationaliseringsåtgärd som avses är en förlängning av den befintliga vågbrytaren i södergående riktning. Planförslaget möjliggör en förlängning med cirka 70 meter. Åtgärden innebär att fler båtar kan anläggas vid vågbrytaren efter sjösättning.

GATA2- Vändplats (4 kap. 5 § 1 st 2 p)

Motivering: Planförslaget syftar bland annat till att möjliggöra för en mer rationell sjösätt-

ningsanläggning i samband med att uppställningsplatserna blir fler. Att säkra vändplatsens funktion bedöms som en viktig åtgärd för sjösättningshamnens ska fungera rationellt. Kommunen har mottagit flera synpunkter om att vändplatsen nyttjas som parkeringsplats vilket föreslagen planbestämmelse vill hindra. Vid ett genomförande av planförslaget bör området kompletteras med en trafikföreskrift.



Högsta byggnadshöjd är 7,5 meter (4 kap. 16 § 1 st 1 p)

Motivering: Byggnadshöjden motiveras av planförslagets syfte att möjliggöra för båtuppställning under tak. Byggnadshöjden är anpassad för att möjliggöra detta och har beräknats utifrån den vedertagna entréhöjden för båtlager om 5,8 meter.

Prövning enligt annan lag

Genomförandet av planförslaget innebär prövning i andra lagar än plan- och bygglagen.

Anmälan om vattenverksamhet enligt Förordning (1998:1388) om vattenverksamhet

Enligt förordningen krävs en anmälan till Länsstyrelsen vid uppförande av anläggning, fyllning eller pålning, om ianspråktagen bottenyta inte överskrider 3 000 kvadratmeter. Föreslagen förlängning av vågbrytaren beräknas till cirka 720 kvadratmeter.

Detaljplanens genomförande

Huvudman för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvar för utbyggnad och drift

Allmänna platser, vatten- och avloppsanläggningar och annan infrastruktur

Kommunen ansvarar för genomförandet av föreslagna åtgärder inom allmänplats mark samt dess framtida underhåll.

Utformning och förvaltning av allmän plats

Utformning av allmän platsmark ska göras enligt detaljplanens syfte samt illustrationsplan (2019). Övrig utformning och gestaltning som inte hanteras i syftet eller illustrationsplanen ska följa ortens sed.

Bedömning av kostnader för genomförande

Nedan redovisas en uppskattning av kända kostnader för investeringar inom allmänplats

mark. Uppskattningarna bygger på prisnivån i november 2019. Kostnaderna kan komma att justeras under planarbetets gång.

| Nr | Åtgärd | Antal enheter | Kostnad per enhet | Kostnad |
|----|------------------------------|---------------|-------------------|--------------|
| 1 | Vandringsstig | 652,00 | 250,00 | 163 000,00 |
| 2 | Parkeringsplatser | 2 060,00 | 516,00 | 1 062 960,00 |
| 3 | Trädplantering | 10,00 | 5 621,00 | 56 210,00 |
| 4 | Infart båtuppställningsplats | 300,00 | 516,00 | 154 800,00 |

| | |
|---------------------|---------------------|
| Totalkostnad | 1 436 970,00 |
|---------------------|---------------------|

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Påverkan på gällande planer

Föreslaget planområde berörs av tre befintliga planer.

- Förslag till ändring av stadsplanen för del av Ekudden (Båtgård) i Mariestad (16-LEE-464), laga kraft vunnen 1972-08-30. Planen omfattar cirka 5 hektar och hela den befintliga båtgården.
- Detaljplan för Ekuddens camping mm (1493-P44), planen omfattar campingområdet samt den norra delen av Ekuddenvägen. Planen vann laga kraft 2001-01-22.
- Förslag till Stadsplan för Ekudden i Mariestad (16-MAF-252), laga kraft vunnen i december 1965. Planen omfattade hela norra delen av Ekudden men har till stor del ersatts.

Planförslaget avser att ersätta befintlig stadsplan *Förslag till ändring av stadsplan för del av Ekudden (Båtgård) i Mariestad* i sin helhet samt upphäva mindre del av planerna *Detaljplan för Ekuddens camping m.m.* och *Förslag till stadsplan för Ekudden i Mariestad*.



MARIESTAD