



MARIESTAD

Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
april 2018



Ändring av detaljplan för
Järnet 1 m.m.
Mariestad centralort, Mariestads kommun

*Planförfattare: Adam Johansson,
planarkitekt, Mariestads kommun*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Bakgrund	4	5. Miljökonsekvenser	16
Syfte och huvuddrag	4	Bedömning och ställningstagande	16
Handlingar	4	6. Genomförande	17
Planförfarande	4	Organisatoriska frågor	17
Läge och areal	5	Fastighetsrättsliga frågor	18
Markägarförhållanden	5	Tekniska frågor	18
Gällande planer	5	Ekonomiska frågor	18
Historik	6		
2. Planens utformning	7		
Markanvändning	7		
Bebyggelse	7		
Kommunikationer	9		
Kulturmiljö	10		
Naturmiljö	10		
Teknisk försörjning	11		
3. Planeringsförutsättningar	12		
Nationella ställningstaganden	12		
Kommunala ställningstaganden	12		
Markförhållanden	13		
4. Risker	14		
Klimatförändringar	14		
Farligt godstransporter	14		
Hälsa och miljö	15		

Fotografier, kartor och illustrationer är framtagna av planarbeten om inget annat anges.

1. Bakgrund

SYFTE OCH HUVUDDRAG

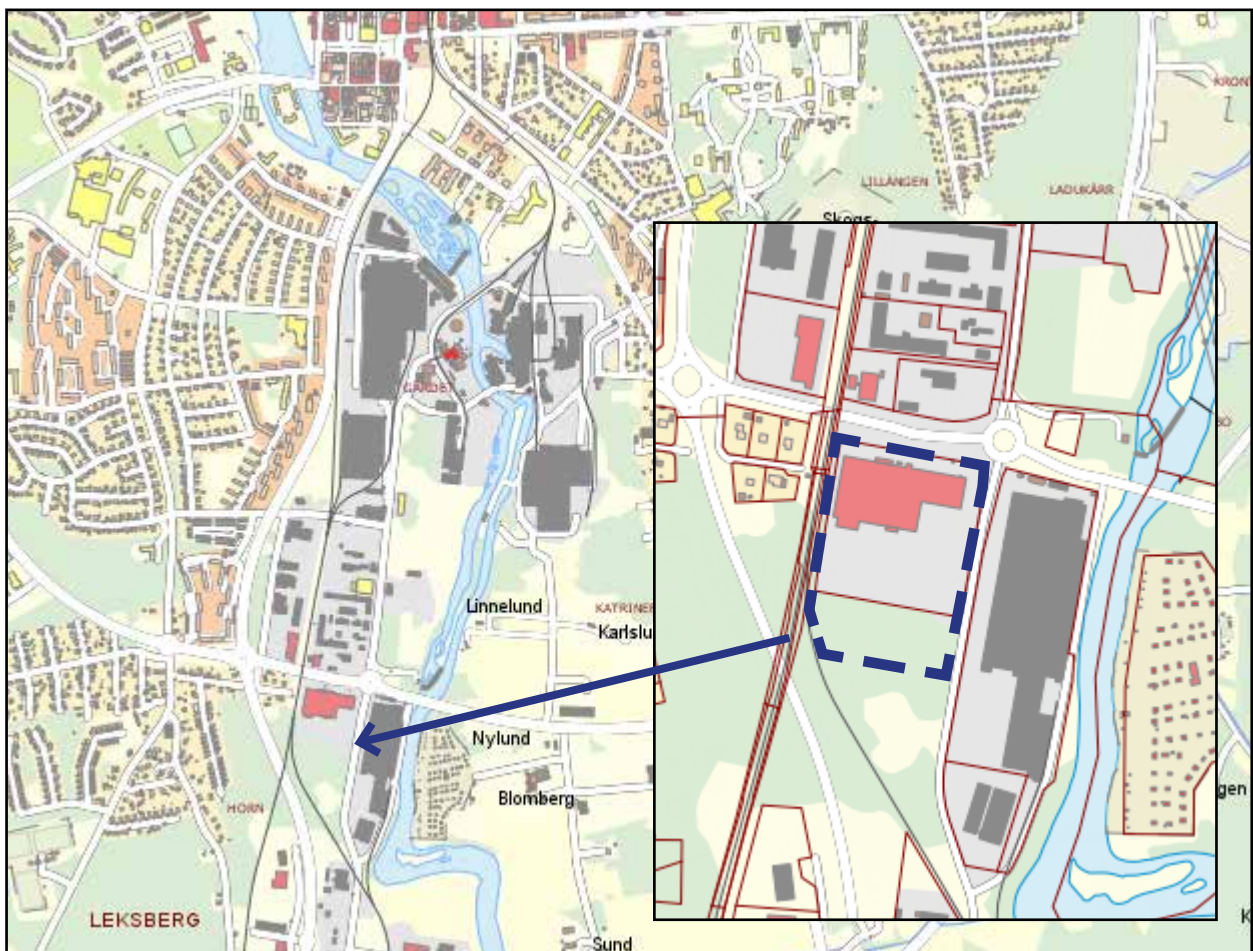
Planändringen syftar till att möjliggöra etableringar inom handel, industri, lager och liknande verksamheter inom planområdet. Planen avser vara flexibel och robust över tid för att möjliggöra dagens samt framtida behov.

HANDLINGAR

Planen omfattar planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, utdrag ur kommunens baskarta och fastighetsförteckning. Som underlag för detaljplanen hör även PM Riskanalys urspårning/sammanstötning på Kinnekullebanan vid fastigheten Järnet 1, FB Enenering AB, 2005-02-14 och undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP) för ändring av detaljplan för Järnet 1 m.m.

PLANFÖRFARANDE

Kommunstyrelsen beslutade 2018-03-12, Ks § 49 om uppdrag för rubricerat ärende. Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt reglerna i plan- och bygglag 2010:900, SFS 2017:985.



Illustrationen visar planområdets läge i staden samt dess omfattning.

Kommunen har gjort bedömningen att de föreslagna ändringarna ryms inom gällande detaljplans syfte och detaljplanen kan således tas fram som en ändring. I en ändring av detaljplan får inte planens genomförande antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid framtagande av en ändring av detaljplan behövs inte hela den lämplighetsbedömning göras som vanligtvis krävs vid upprättande av en ny plan.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget i den norra delen av Haggårdens verksamhetsområde och gränsar i väster till Kinnekullebanan, i norr till Marieforsleden, i öster till Förrådsgatan och i söder till naturmark. Planområdet omfattar knappt 40 000 m², varav del av Järnet 1 utgör ca 29 600 m² och del av Horn 2:51 ca 9 500 m². På fastigheten Järnet 1 finns vid planens framtagande Karlssons varushus.

MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet ägs privat och av kommunen.

GÄLLANDE PLANER

Inom planområdet är detaljplan för Haggården, Mariestad centralort, Mariestads kommun (1493-P177) gällande. Planen vann laga kraft 2014-05-02 och genomförandetiden gäller t.o.m. 2019-05-02. Förestående planändring avser ersätta 1493-P177 inom det område som berörs.

För området finns ett program för Haggårdens verksamhetsområde, antaget av kommunfullmäktige 2009-09-28, Kf § 93. Programmet, som låg till grund för den efterföljande detaljplanen (1493-P177). Vidare ingår området i en fördjupad översiktsplan för Mariestad 2013-2030 som kommunfullmäktige antog 2013-06-17, Kf § 69.



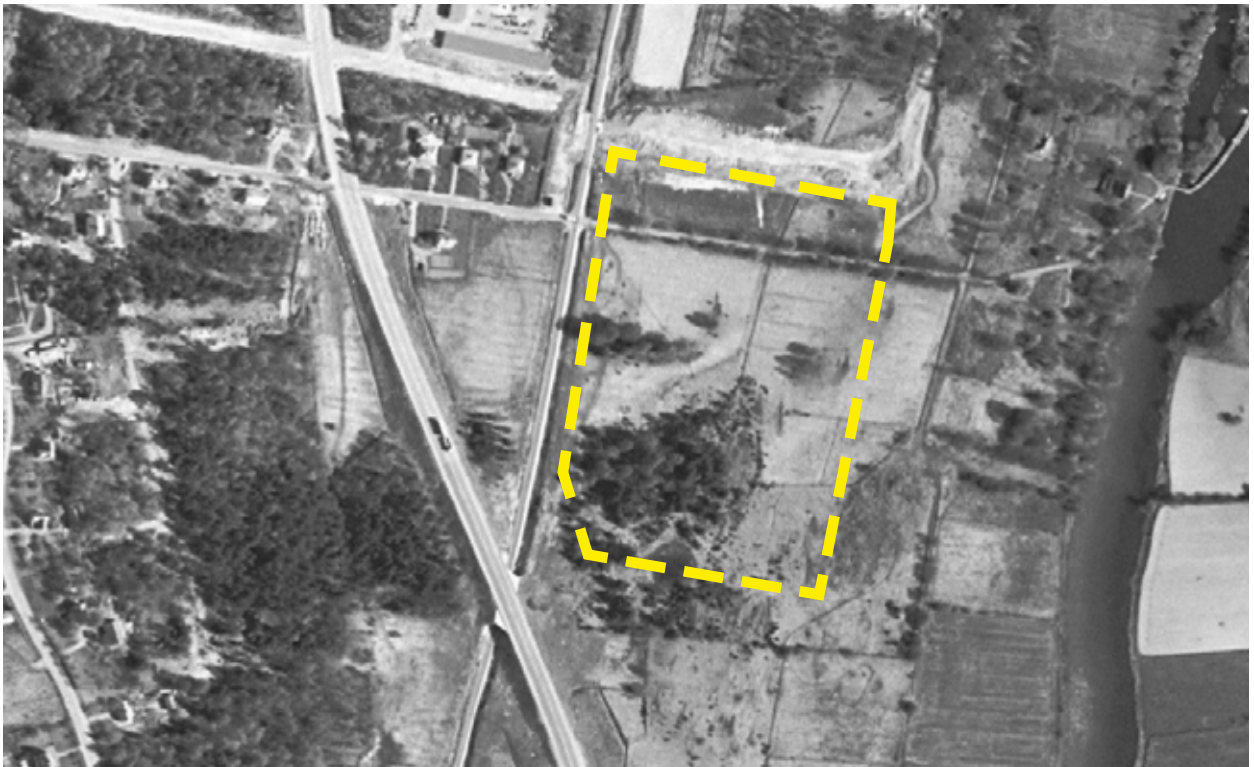
Flygfoto från 1982, fastigheten Järnet 1 syns högst upp i bild. Foto: Per Quist

HISTORIK

Fram till mitten av 1960-talet användes marken inom planområdet med omnejd för jordbruk och har sedan ersättas av blandad industri, handel och verksamheter, Haggårdens industriområde. Området Haggården utgjorde en naturlig utveckling av staden under det expansiva 1960-talet.

Under mitten av 1960-talet uppförde Dekorationslist AB en industri- och kontorsbyggnad för metallindustri på fastigheten Järnet 1. Industribyggnaden byggdes om och till under de efterkommande decennierna i olika omgångar. Bolaget tillverkade fram till början av 1990-talet metallister till bl.a. möbel- och fordonsindustrin. Sedan 1990-talet har flera olika bolag bedrivit verksamhet i lokalerna, bl.a. Dickson Profile Component AB och Bendiro i Mariestad AB. I lokalerna har också IC Production AB och G-K Lack HB som utförde plastlackering till bl.a. Electrolux och SCA (numer DS Smith) bedrivit verksamhet.

Sedan mitten av 2000-talet finns lågprisvaruhuset Karlssons i delar av de tidigare industrilokalerna på Järnet 1. Varuhuset säljer produkter inom hem, verktyg, trädgård, kläder och fritid. Vid planens framtagande används även delar av byggnaden för förvaring av båtar.



Planområdets ungefärliga utbredning med ortofoto från 1965 som underlag, innan Marieforsleden och Förrådsgatans tillkomst och industribyggelse.

2. Planens utformning

MARKANVÄNDNING

Den ursprungliga markanvändningen, efter det att området ianspråkstagits var industri. Under ca 40 år bedrevs verkstadsindustri på området, vid starten Dekorationslist AB och den senast verksamheten var G-K Lack HB utförde plastlackeringsarbeten.

Under början av 2000-talet etablerades lågprisvarushuset Karlssons i de tidigare industrilokalerna. Etableringen föregicks av en ny detaljplan (1493-P97), vars syfte var att samlokalisera handel och industri inom befintligt industrikvarter.

Allteftersom Haggårdens industriområde började omvandlas till att i högre grad omfatta handel med varor och tjänster och inte i samma utsträckning innefatta produktion beslutade kommunen 2009 att anta ett planprogram för området. Syftet med planprogrammet var att kartlägga behov och framtida utvecklingsmöjligheter samt utgöra ett inspirationsmaterial och underlag för detaljplaneinrning. I programmet föreslogs bl.a. åtgärder för att tillmötesgå befintliga företags behov av utveckling, skapande av mer flexibel plan för att förenkla nyetableringar m.m.

I detaljplanen (1493-P177) som togs fram med utgångspunkt i planprogrammet från 2009 har markanvändningen reglerats till *Handel* (H) från tidigare användning enligt (1493-P97), *Handel och Industri* (HJ).

I den förestående detaljplaneändringen avses marken planläggas för handel, industri och verksamheter (HJZ). Den föreslagna markanvändningen bedöms som lämplig utifrån dess historiska användning samt rådande förhållanden och förutsättningar med avseende på infrastruktur m.m.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet och på fastigheten Järnet 1 finns ursprungligen en industribyggnad. Industribyggnaden uppfördes under mitten av 1960-talet och har sedan dess byggts om och till i olika omgångar vartefter behov uppstått. Vid planens framtgående används den tidigare industribyggnaden för handel (Karlssons varuhus) och säsongsförvaring av båtar. Byggnaden omfattar ca 8 500 m² BYA och är belägen i den norra delen av planområdet och huvudsakligen i väst-östlig riktning parallellt med Marieforsleden.

Öster om planområdet och Förrådsgatan ligger DS Smith (tidigare SCA) som tillverkar förpackningar av wellpapp. Närmst planområdet ligger en kontorsdel i tre våningar.

Väster om planområdet ligger kvarteren Hermelinen och Illern på Vändstigen. I kvarteren finns fem enbostadshus (villor), huvudsakligen uppförda under 1940-talet. Mellan bebyggelsen och planområdet ligger järnvägen, Kinnekullebanan.

Karlssons varuhus

Vid planens framtagande används den tidigare industribyggnaden för handel, verksamheten har bedrivits sedan år 2005.

Planerad utveckling och bebyggelse

Planen avser möjliggöra etablering av handel, industri, lager och liknande verksamheter. Vid planens framtagande är avsikten att befintliga byggnader/lokaler ska användas för lager.

Några konkreta planer för tillbyggnad finns inte vid planens framtagande. Befintlig bebyggelse inom planområdet är drygt sex meter hög (byggnadshöjd) och har i gällande plan reglerats till 7,6 meter. För att öka flexibiliteten och kommande etableringar föreslås att högsta tillåtna byggnadshöjd ändras till 10 meter. Några förändringar vad gäller exploateringsgraden föreslås ej, den har dock förtydligats till att avse högst 65 % byggnadsarea av fastighetsarean.

Den planerade förändringen från handel till lagerhantering kommer innebära att personbilstrafik inom planområdet kommer minska till att i princip endast omfatta personal. Antalet lastbilstransporter till området beräknas bli ca 10-12 leveranser/vecka samt ca 25 utleveranser/vecka.



DS Smith (tidigare SCA) wellpappindustri med tillhörande kontorsbyggnad öster om planområdet.

KOMMUNIKATIONER

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik angör planområdet från nordväst i ett välutbyggt gång- och cykelnät längs Marieforsleden och Förrådsgatan. Söder om planområdet är gång- och cykelnätet undermåligt och utgörs av en smal trottoar i dåligt skick.

I tidigare planer, 1493-P97 och 1493-P177 har breddning av Förrådsgatan öster om planområdet förslagits för att möjliggöra byggnation av en ändamålsenlig gång- och cykelbana.

Motortrafik

Motortrafik till planområdet angörs via Förrådsgatan. Eventuella förändringar i antal in- och utfarter samt utformning av dessa bör samrådats med väghållaren.

Parkering

Bil- och cykelparkering har anordnats och skall fortsatt anordnas inom kvartersmark.



Tidstypisk och välbehållen entré på den tidigare industribyggnadens nordöstra del.

Transporter

Transporter och leveranser till planområdet sker liksom övrig motortrafik via Förrådsgatan.

Kollektivtrafik

Hållplats för kollektivtrafik finns som närmst på Marieforsleden, ca 400 meter väster om planområdet. Hållplatsen, Prebende trafikeras av stadsbusslinje 2.

KULTURMILJÖ

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga kända forn- eller kulturlämningar.

NATURMILJÖ

Planområdet omfattar inga områden med höga naturvärden. I den södra delen av planområdet finns ett sedan tidigare inte ianspråktaget naturområde. Området är dock sedan tidigare planlagt för kvartersmark och ägs dels privat och av kommunen.



Gång- och cykelbana längs Förrådsgatan direkt nordost om planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, spillvatten och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Kommunens VA-anordningar är generellt utformade för hushållsbehov, för vattenkrävande industrier eller liknande verksamheter och som avger spillvatten som skiljer sig från hushållspillvatten kan det vara aktuellt med egna installationer inom fastigheten, såsom t.ex. vattenreservoar och reningsanläggning.

Det är önskvärt att dagvatten i så stor utsträckning det är möjligt omhändertas och fördröjs inom kvartersmark innan det påförs kommunens ledningsnät och anläggningar för dagvatten.

Genom att minska andelen hårdgjord yta på fastigheten och byggnader kan dagvattenflöden minska och belastar på så sätt inte kommunens ledningsnät för dagvatten i lika stor utsträckning. Exempel på material och åtgärder som minskar dagvattenflöden till kommunens ledningsnät är vegetation på tak, ytor som traditionellt sett asfalteras kan blandas upp med gräs och hålsten av betong, stenkistor m.m.

Anläggande av fördröjningsmagasin och reningsanläggningar är anmälningspliktiga verksamheter och ska skickas in till miljö- och byggnadsnämnden.

Avfall

Mariestads kommun ingår i kommunalförbundet Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS). Avfallshantering inom planområdet bör samordnas och varje verksamhet skall ha egna avtal/abonnemang.

El och värme

Byggnader inom planområdet har enskilda uppvärmningssystem. VänerEnergi planerar att erbjuda fastighetsägare att anslutna byggnader till fjärrvärmenätet, det kan även bli aktuellt med fjärrkyla.

Ledningsstråk

Alla ledningar ska så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk. Ledningsägare som berörs vid exploatering skall kontaktas i tidigt skede.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med projektering. Detta gäller även höjdfordon för brandsläckning av byggnader som inte kan nå på annat sätt, samt behov av brandposter och släckvatten enligt anvisningarna i VAV P83 och VAV P76. Räddningstjänsten Östra Skaraborg (RÖS) har tagit fram ett PM för hur brandvattenförsörjningen ska ske inom medlemskommunerna.

3. Planerings- förutsättningar

NATIONELLA STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte påverka några riksintressen negativt.

Miljömålen

Det finns 16 nationella och ett antal regional miljömål som är till för att skapa ett mer hållbart samhälle. Mariestads kommun har tolkat miljömålen och formulerat dem så att de är tillämpbara i det lokala miljömålsarbetet.

Planförslaget motverkar inte något av miljömålen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som är inskrivet i miljöbalken 5 kapitel med syfte att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luft, buller och vatten inte efterlevs.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för Mariestads kommun

Den gällande översiktsplanen för Mariestads kommun antogs 2003. Det övergripande syftet med översiktsplanen är att styra kommunens önskade utveckling, främst för att fler ska vilja bo och verka i kommunen.

F.n. pågår arbete med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen. Den nya översiktsplanen beröknas antas under sommaren 2018.

Planförslaget bedöms ej stå i konflikt med kommunens översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan för Mariestad 2013-2030

Kommunfullmäktige antog sommaren 2013 en fördjupning av översiktsplanen för Mariestad centralort (FÖP Mariestad 2013-2030). Planförslaget bedöms ej stå i konflikt med planen utan är ett steg i att uppnå planens intentioner om ökad funktionsblandning och att tillmötesgå näringslivets behov.

Planprogram för Haggården

Kommunfullmäktige antog hösten 2009 ett planprogram för Haggårdens verksamhetsområde. Förslag till detaljplan avser uppfylla programmets syfte.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet utgörs marken av lera, berg och morän (utdrag ur SGUs Kartvidare 2018-04-05). På vissa platser förekommer rikligt med berg i dagen.

Terrängförhållanden

Marken inom planområdet är delvis bebyggd med byggnader samt hårdgjord/asfalterad. Den södra och sydvästra delen av planområdet utgörs till största del av naturmark som inte tagits i anspråk.

Den bebyggda delen av området är flack och sluttar västerut från Förrådsgatan. I övrigt varierar topografin relativt kraftigt. Markhöjder inom planområdet varierar omkring +56 till +60 meter (RH2000).

Radon

Inom planområdet är marken bedömd som låg- och normalriskmark för markradon.

Föroreningar

Fastigheten Järnet 1 är registrerad i EBH-stödet (Länsstyrelsens databas för förorenade områden).

Det faktum att en fastighet har registrerats i databasen behöver inte innebära att fastigheten är förorenad. Informationen i EBH-stödet bygger vanligtvis på misstanke om förorening, bl.a. utifrån vilken verksamhet som bedrivits och i många fall har inga provtagningar gjorts. Liksom att en fastighet som är registrerad i databasen inte nödvändigtvis behöver vara förorenad innebär det inte att en fastighet inte kan vara förorenad om den inte finns upptagen i databasen. Länsstyrelsen i Västra Götalands län har 2011-08-22 gett objektet riskklass 2 (stor risk), detta med anledning av att tidigare kemikaliehantering på fastigheten. Den tidigare verkstadsindustrin som bedrivits på området har utfört ytbehandling av metaller. Verksamheten har hanterat ämnen med hög till mycket hög farlighet, såsom t.ex. klorerade lösningsmedel. Den tidigare verksamheten har varit omfattande och bedrevs under ca 40 år, bl.a. har en egen reningsanläggning funnits som hanterat stora mängder slam.

Spridningsrisken av föroreningarna har bedömts som måttlig med hänsyn till rådande jordarter i området samt vattendrag. Skyddsvärdet har bedömts vara måttligt till stort med anledning av rådande markanvändning (industri).

Några prover har inte utförts som underlag för Länsstyrelsens bedömning och klassificering. Klassificeringen har istället gjorts utifrån antaganden och tidigare verksamhet som bedrivits på området.

Den föreslagna planändringen innebär ingen betydande förändring av markanvändning, marken har tidigare använts för industri och avsikten är att marken på nytt ska kunna användas för detta tillsammans med handel och verksamheter vilka alla tillhör kategorin mindre känslig markanvändning (MKM).

4. Risker

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringar förutspås orsaka havsnivåhöjning och fler extrema vädersituationer, vilket ökar risken för översvämningar som antas komma oftare och bli allt värre. Detta gör det nödvändigt att anpassa planering och byggande till dessa förväntade förutsättningar.

Mariestads dimensionerande höjd för översvämningrisk (10 000-årsnivå) är enligt länsstyrelsen (Faktablad Väner) +47,16 i RH00 Vänersborg, omräknat till RH2000 vilket är det höjdsystem som Mariestads kommun använder motsvarar den dimensionerande nivån +47,35 (RH2000). Höjdnivåerna inom planområdet varierar mellan +56 till +60 meter (RH2000).

Mot bakgrund av ovanstående bedöms inga planerade ytor för kvartersmark utgöra risk för stigande vatten. Risken kvarstår dock att området kan påverkas under kraftiga skyfall som orsakar stora vattenansamlingar. Inom tomtmark är det därför viktigt att skapa plats för vatten vid kraftiga skyfall. Naturmark i närheten av planområdet kan troligtvis användas som uppsamlings- och fördröjningsplats vid extremt stora vattenmängder.

För att minska risken för översvämningar orsakade av kraftiga regn bör det inom planområdet tillskapas olika typer av lösningar för att absorbera vatten som fördröjer, magasineras, infiltrerar, och avdunstar.

FARLIGT GODSTRANSPORTER

Kinneullebanan

Kinneullebanan ligger som närmst ca 15 meter från planområdet (mätt från spårkant till planområdesgräns). Den berörda sträckan trafikeras f.n. endast av persontrafik.

Till planen hör ett PM som behandlar risken till olyckor på Kinneullebanan avseende urspårning och sammanstötning med bebyggelse på fastigheten Järnet 1. Riskanalysen har resulterat i att befintlig byggnadsdel inom 30 meter från järnvägen inte får användas för stadigvarande vistelse, vidare tillåts inga nya byggnader inom samma avstånd från järnvägen. I plankartan har bestämmelse införts om att stadigvarande vistelse inte får ske inom byggnadelen.

Även om det vid planens framtagande inte fraktas farligt gods på Kinneullebanan bör detta beaktas vid planläggning. Någon närmare detaljerad riskanalys med avseende på farligt godstransporter är dock inte möjlig att genomföra mht avsaknad av underlag i form av antal transporter och/eller vilken typ av farligt gods som fraktas på järnvägen. Kommunen gör bedömningen utifrån föreslagen markanvändning samt planens utformning och i övrigt rådande förhållanden att de åtgärder (placering, skydd och utförande av byggnader) får anses som tillräckliga.

Marieforsleden

Marieforsleden, vilken utgör sekundär transportled för farligt gods ligger som närmst drygt 15 meter norr om planområdet. Jämförelsevis med planområdet ligger dessutom vägen ca tre till fyra meter högre. Genom att vägen är avsedd som sekundär transportled för farligt gods innebär det att den är utpekad för transporter till och från de primära transportlederna för farligt gods.

Befintlig bebyggelse ligger ca 30 meter söder om vägen och i planen har denna mark förestts med prickmark (byggnad får ej uppföras). Dessutom har bestämmelse införts om att minst en utrymningsväg skall anordnas som vetter bort från riskkällan (Marieforsleden). utifrån att området sedan tidigare är bebyggt och den föreslagna markanvändningen inte innebär några större krav på hantering av risken till olyckor med farligt gods bedömer kommunen att de föreslagna åtgärderna är tillräckliga.

HÄLSA OCH MILJÖ

Den föreslagna markanvändningen handel (H), industri (J) och verksamheter (Z) kan beroende på omfattning och karaktär innebära störningar för omgivningen.

Vid eventuella prövningar om tillstånd för respektive verksamhet bör särskilt närheten till boende i kv. Hermelinen och Illern beaktas och därtill erforderliga skyddsåtgärder vidtagas.

Naturvårdsverkets vägledning om buller från industier och liknande verksamheter skall följas.

5. Miljökonsekvenser

När en plan eller program upprättas eller ändras ska kommunen alltid göra en bedömning om dess genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Denna bedömning för planer och program benämns som *Undersökning* för ärenden som beslutats efter 1 januari 2018.

Syftet med bedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att hållbar utveckling kan främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen (förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar). Utöver detta gäller:

De planer vars genomförande innefattar en verksamhet eller åtgärd som kan komma att kräva tillstånd enligt 7 kap. 28a § miljöbalken (Natura 2000) ska miljöbedömas.

Om planen medger verksamhet eller åtgärd som avses i 4 kap. 34 § PBL, eller som räknas upp i bilaga 3 i MKB-förordningen (1998:905) ska karaktären på verksamheten även bedömas utifrån bilaga 2 i MKB-förordningen (1998:905).

BEDÖMNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att genomförandet av föreslagen detaljplan inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Därför finns inget behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Relevanta konsekvenser som bedöms uppstå vid planens genomförande har behandlats inom ramen för denna planbeskrivning.

Nedan redovisas organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

6. Genomförande

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 5 kap. Standardförfarandet olika steg redovisas kortfattat nedan.

Samråd - Under samrådet inhämtas information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede. Under samråd redovisar kommunen ett förslag till detaljplan, skälen för förslaget och det planeringsunderlag som har betydelse för detaljplaneförslaget samt hur kommunen avser handlägga planen. Syftet med samråd är att få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Särskilt utlåtande - Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i ett särskilt utlåtande.

Granskning - Efter förslag till detaljplan varit föremål för samråd och eventuellt reviderats utifrån inkomna synpunkter, skall planen vara tillgänglig för granskning innan den antas. Inför granskning skall kommunen underrätta dem som berörs av förslaget, t.ex. sakägare, boende och övriga som yttrat sig över förslag till detaljplan under samråd. Granskning har samma syfte som samråd, d.v.s. att få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Granskningsutlåtande - Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Antagande - Beslut om antagande av detaljplanen sker av kommunstyrelsen.

Laga kraft - Ett beslut om att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta gäller förutsatt att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.

Ansvarsfördelning

Föreslagen detaljplan omfattar endast kvartersmark. Allmän plats, natur och gata utom planområdet har kommunalt huvudmannaskap.

Vid eventuellt behov av åtgärder på allmän plats, till följd av planens genomförande, t.ex. trafikreglering, ombyggnation av gator etc. skall medfinansieringsavtal tecknas och exploatören stå för delar av eller hela kostnaden. Detta kan exempelvis regleras i exploateringsavtal.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Planen gäller tills den upphävs, ändras eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planen medför inga förändringar för fastigheter annat än möjligheten att använda marken för andra ändamål än handel som tidigare.

För detaljplanens genomförande finns inga vid planens framtagande behov av fastighetsrättsliga åtgärder.

Rättigheter

Planområdet berörs inte av några ledningsrätter, servitut eller andra rättigheter. Norr och direkt nordost om planområdet finns ledningsrätter för tele inom allmän platsmark.

Avtal

För den södra delen av planområdet och som omfattar ca 6 000 m² av Järnet 1 och i princip hela den del av Horn 2:51 som berörs av planen finns muntligt avtal om färbete. Mellan nyttjanderättshavaren och berörda fastighetsägare finns ömsesidig överenskommelse att ianspråkstaga marken för exploatering när så behov föreligger.

För tydlighetens skull bör skriftligt avtal upprättas mellan respektive fastighetsägare och nyttjanderättshavaren som anger förutsättningar för nyttjandet av marken.

TEKNISKA FRÅGOR

Inför byggnation och markarbeten skall, om det inte är uppenbart onödigt identifierade föroreningar undersökas. Beroende på resultatet av undersökningen skall erforderliga åtgärder vidtagas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Erforderliga rättighetsupplåtelser, fastighetsbildningsåtgärder, kostnader för utredningar, projektering, byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartermark bekostas av berörd fastighetsägare/exploatör. Detta inkluderar även kostnader för flyttning av ledningar, iordningsställande och eventuella åtgärder på angränsande ytor.

Kostnaden för planens framtagande har reglerats i avtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

SEKTOR SAMHÄLLSBYGGNAD

Planenheten

Adam Johansson
Planarkitekt

Thomas Johansson
Samhällsbyggnadschef



MARIESTAD