



MARIESTAD

Samrådshandling  
November 2022

# Planbeskrivning

Detaljplan för del av Marieholm 1:10 och Marieholm 1:13,  
Gummerstad, Mariestads kommun



# Detaljplan för del av Marieholm 1:10 och Marieholm 1:13, Gummerstad, Mariestads kommun

Samrådshandling  
November 2022

## Planinformation

Diarie nr: Ks 2018/380

Planuppdrag: 2019-02-11, Ks § 18

Lag: PBL (2010:900), SFS 2018:59

Antagande:

Laga kraft:

Arkiv-id:

LM-id:

## Kontaktuppgifter

Mariestads kommun

Planenheten

Besöksadress: Stadshuset, Kyrkogatan 2

Telefon: 0501-75 50 00

E-post: [info@mariestad.se](mailto:info@mariestad.se)

# Innehåll

<b>Detaljplanens syfte</b>	<b>5</b>
Syfte	5
Lokalisering och omfattning	5
Planförfarande	6
Planerad utveckling	6
<b>Överväganden</b>	<b>8</b>
Bedömning av lämpligheten av markens användning	8
Naturvärden	8
Arkeologi	9
Sociala värden	9
Geotekniska förhållanden	11
Översvämning	11
Dagvatten	13
Miljö kvalitetsnormer	14
Vatten och avlopp	15
Trafik	15
El, värme och fiber	15
Service	15
Planeringsunderlag och utredningar	16
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	16
Miljökonsekvensbeskrivning	16
Miljömål	17
Barnperspektiv	18
Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter	18
Upphävande av strandskydd	18
Buller	19
<b>Beskrivning och genomförande</b>	<b>20</b>
Planförslaget	20
Motivering av planbestämmelser	21
Illustration	23
Detaljplanens genomförande	25

Huvudman för allmän plats	25
Förändringar i fastighetsindelning	25
Ansvar för utbyggnad och drift	25
Allmänna platser, vatten- och avloppsanläggningar och annan infrastruktur	26
Utformning och förvaltning av allmän plats	26
Bedömning av kostnader för genomförande	26
Planavgift	26
Påverkan gällande planer	27

## Detaljplanens syfte

### Syfte

Syftet med detaljplanen är i enlighet med översiktsplanen att möjliggöra för naturnära bostadsbebyggelse i småhus och flerbostadshus mellan Mariestads golfbanan och kriminalvårdsanstalten Rödjan. Befintliga natur- och rekreationsvärden ska utnyttjas och byggas vidare på. Exploateringen ska anpassas efter översvämningsrisker kopplade till såväl höjda vattennivåer i Vänern som kraftiga skyfall.

### Lokalisering och omfattning

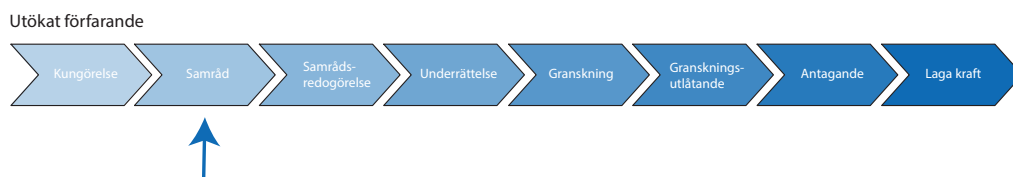
Planområdet omfattar cirka tolv hektar och ligger i direkt anslutning till Mariestads golfbana. Det är beläget utmed Gummerstadsvägen, ett par kilometer väster om Mariestads stadskärna och cirka 200 meter söder om Vänerns strandkant. Området utgörs till största del av lövblandad barrskog och resterande yta är outnyttjad ängsmark i utkanten av golfbanan. Förutom golfbanan direkt i väster och Gummerstadsvägen i norr angränsar planområdet i söder och öster till skogsmark, med Kriminalvårdens anstalt Rödjan som närmsta granne i öst. Planområdet omfattar ny del, cirka 7 hektar, av fastigheten Marieholm 1:13 och drygt fem hektar av fastigheten Marieholm 1:10. Ny del av Marieholm 1:13 består av kommunal mark medan 1:10 ägs av Mariestads Golfklubb.



*Planområdets lokalisering*

## Planförfarande

Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen 2019-02-11. Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande med anledning av den kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen (2010:900) och befinner sig just nu i samrådsskedet.



## Planerad utveckling

Med anledning av det förväntade behovet av ny arbetskraft genom tillskapandet av nya arbetstillfällen i Mariestads kommun under det närmsta decenniet har kommunen tagit fram en vision om att växa till 40.000 invånare till år 2040. Arbetstillfällena skapas dels genom utveckling av nya verksamhets- och industriområden och dels genom expansion av befintliga. För att nå tillväxtmålet och möta upp behovet som utvecklingen medför behövs det möjliggöras för nya bostäder i flera olika former. Inom detta planområde möjliggörs det för cirka 350 bostäder.

I kommunens översiktsplanering har ny bostadsbebyggelse föreslagits mellan golfbanan och kriminalvårdsanstalten Rödjan, benämnt som Gummerstadsvägen. I kommunens bostadsförsörjningsprogram 2017-2025 föreslås ny bostadsbebyggelse på den nordöstra delen av golfbanan i enlighet med detaljplanen. Kommunen bedömer att den föreslagna utvecklingen överensstämmer med kommunens översiktsplanering och övergripande mål om nya bostäder. Ett ianspråktagande av marken motiveras därför med stöd i översiktsplanen samtidigt som kommunen har ett ökande bostadsbehov.

På nästa sida redovisas en visionsbild över hur området skulle kunna komma att se ut när det är utbyggt. Viktigt att poängtera är att det just är en visionsbild framtagen av kommunen för att underlätta förståelsen av detaljplanens innebörd. Området kan därmed komma att utformas på ett annorlunda sätt.



# Överväganden

## Bedömning av lämpligheten av markens användning

I följande avsnitt redovisas bedömning av lämpligheten av markens användning utifrån 2 kapitlet i plan- och bygglagen (2010:900).

### Naturvärden

Planområdet utgörs i huvudsak av skogsmark och ligger i utkanten av ett större sammanhängande skogsområde. I öster återfinns barrskog, i väster och söder återfinns igenvuxna betesmarker som till stora delar består av sluten skog medan de nordvästligaste delarna utgörs av igenväxande ängsmark som tidigare kan ha brukats som åker. I syfte att öka förståelsen kring dessa förutsättningar har kommunen tagit fram en naturvärdesinventering. I samband med naturvärdesinventeringen har även en häckfågelinventering genomförts för att utreda förekomst av känsliga arter och eventuell påverkan på dem. Resultaten har utgjort underlag vid planens utformning samt ligga till grund för vidare undersökningar vid behov.

I naturvärdesinventeringen har totalt sju naturvärdesobjekt av naturtyperna *Skog och träd* samt *Igenväxningsmark* identifierats (se bild nedan). Tre av dessa objekt bedöms ha påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och fyra bedöms ha visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Övriga delar bedöms ha lågt naturvärde. De mest utpräglade naturvärdena i området är knutna till förekomst av äldre tall i sydväst och sumpskog med stora mängder död ved i söder. Mer begränsade värden finns även kopplade till den igenväxande jordbruksmiljön i nordväst såsom öppna gräsmarker och sekundära lövskogar i bryn. Inga områden som omfattas av det generella biotopskyddet har identifierats under inventeringen.





I häckfågelinventeringen gjordes 167 fågelobservationer av totalt 34 olika arter där 29 av arterna bedöms kunna häcka inom området. Av dessa har tre arter noterats under omständigheter så att häckning bedöms som säker, nio arter noterats under omständigheter så att häckning bedöms som trolig och ytterligare 17 arter noterats under omständigheter så att häckning bedöms som möjlig. Sju av de noterade arterna utgjordes dessutom av de rödlistade arterna; entita, fiskmå, grönfink, grönsångare, kråka, stare och svartvit flugsnappare, vilket är arter som bedöms vara hotade i Sverige. Av dessa bedöms fem arter, entita, grönfink, grönsångare, stare och svartvit flugsnappare, kunna häcka i området varav häckning bedöms som säker för två arter, trolig för en art och möjlig för två arter.

Utifrån genomförda inventeringar har kommunen undantagit ytor från exploatering då det anses viktigt att bevara ytor av naturmark inom planområdet. Dels i norr där igenväxningsmark med påtagligt naturvärde identifierats samtidigt som de rödlistade arterna entita, grönfink och grönsångare bedöms kunna häcka där. Dels i väster där skog och träd med påtagligt naturvärde identifierats samtidigt som de rödlistade arterna stare och svartvit flugsnappare bedöms kunna häcka där. Dels centralt för att skapa spridningskorridorer för djur- och växtliv, bidra till bevarande och utvecklande av ekosystemtjänster samt möjliggöra naturnära boendemiljöer.

### **Arkeologi**

Området är idag obebyggt och består till största delen av skogsmark. Inom planområdet finns idag inga kända fornlämningar registrerade hos Riksantikvarieämbetet. I syfte att avgöra eventuell förekomst av tidigare ej kända fornlämningar och vidare bedöma om det finns anledning att utreda planområdet ytterligare har en arkeologisk undersökning genomförts på platsen. Beslutet om utredningen baseras på kommunsamråd med Länsstyrelsen där det fastslogs att en arkeologisk utredning krävs för att säkerställa att inga fornlämningar blir påverkade av planen, då bebyggelse har markerats i närheten av området på flertalet kartor från 1669 och framåt.

Utredningen genomfördes av Västergötlands museum under hösten 2021 och resultatet redovisade att det inte förekommer några fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar ändå skulle påträffas i samband med genomförandet av detaljplanen ska arbetet avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen. Sannolikheten för att hitta fornlämningar i framtiden bedöms dock vara liten.

### **Sociala värden**

Planområdet är idag oexploaterat och utgörs av natur- och skogsmark som används för

rekreation, motion och friluftsliv. Det genomkorsas av en finmaskigt nät av stigar som löper i och i direkt närhet till planområdet och knyter ihop området med intilliggande platser så som Sandvikens naturreservat och rekreationsområde med badstrand väster om golfbanan samt ytterligare strövområden söderut. För naturreservatet finns olika leder utpekade varav femkilometersleden ingår i planområdets stigsystem och ansluter till biosfärsleden som löper längs Vänerns strand. Stigen i sig bedöms inte ha höga värden, utan värdet ligger i dess funktion att kunna ta sig vidare till antingen naturreservatet eller biosfärsleden. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer sannolikt en mindre del av stigen att behöva ledas om men stigens funktion bedöms av kommunen kunna vara oförändrad.

Norr om planområdet löper en gång- och cykelväg parallellt med Gummerstadsvägen som på flera delar av sträckningen även är en del av biosfärsleden. Denna bedöms av kommunen som viktig att ansluta till, dels för att säkerställa trygga kopplingar till centrum och närliggande områden för de boende och dels för att skapa förutsättningar för att utveckla platsens tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter. Även inom planområdet avses kopplingar för gående och cyklister skapas och utvecklas.

Områdets rekreativa förutsättningar är således av intresse för allmänheten och gör att planområdet samtidigt ingår i riksintresset för rörligt friluftsliv ”Vänern” (4 kap. 2 § MB). Värdebeskrivningen för riksintresset lyder enligt nedan:

*Inom dessa områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.*

Det innebär att turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploatering eller andra ingrepp i miljön och att dessa inte får ske på ett sätt som påtagligt skadar området natur- eller kulturvärden.

I kommunens bostadsförsörjningsprogram samt översiktsplan från 2018 finns mål och strategier för att hantera framtidens bostadsförsörjning. Kommunens mål i dessa är att 2025 ha ökat med 4.000 nya invånare vilket kräver cirka 2.000 nya bostäder. Målet baseras på Boverkets bostadsanalys för 2025. Utöver detta finns som tidigare nämnts även kommunens nya vision om 40.000 invånare till 2040. För att kommunen långsiktigt ska trygga bostadsförsörjningen och nå dessa mål krävs bland annat att attraktiv och ändamålsenlig mark för bostäder inom och utanför tätorten frigörs, exempelvis vid Gummerstad, vilket därför är utpekade område för bostäder i kommunens översiktsplan.

Vidare anser kommunen att planförslaget delvis bidrar till att stärka riksintresset då ett genomförande av planen kan medföra att naturområden med kopplingar till Sandvikens naturreservat samt golfbanan tillgängliggörs och stärks. Gångvägar kommer dessutom ansluta till de befintliga stigarna runt bostadsområdet och nya platser för rekreation och utevistelse kommer skapas. Gummerstads karaktär och funktion som frilufts- och rekreationsområde bedöms därmed kunna förbättras vid ett genomförande av planen.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt översiktligt karteringsunderlag från SGU består grundlaget inom planområdet till största del av glacial lera, urberg samt postglacial sand och finsand med inslag av sandig morän. Marken har därmed olika karaktär och egenskaper på olika ställen. I syfte att öka förståelsen kring de geotekniska förutsättningarna på planområdet har kommunen tagit fram en översiktlig geoteknisk undersökning.

Den geotekniska undersökningen utfördes under hösten 2019 och avgränsades till planområdets sydvästra del - fastigheten Marieholm 1:10. Enligt undersökningen utgörs grundlaget inom planområdet huvudsakligen av sand och silt som vilar på fast botten, troligen fast lagrad morän, block eller berg. Jorddjupet inom området varierar genomgående mellan noll och cirka fem meter. Även berg i dagen förekommer. De geotekniska förhållandena bedöms i utredningen således vara av sådan karaktär att de inte hindrar föreslagen exploatering. Vidare visar undersökningen med avseende på områdets topografi samt markens beskaffenhet att inga stabilitetsproblem föreligger inom området. Det föreligger inte heller någon risk för ras eller blockutfall. Dock är jorden erosionsbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte förhöja riskerna för ras, skred och erosion inom föreslaget planområde.

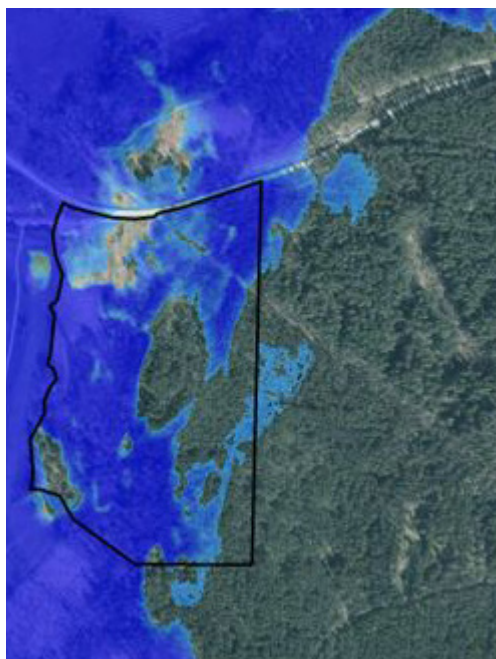
### **Översvämning**

Enligt länsstyrelsens lågpunktkartering över planområdet finns ett antal lågpunkter där vatten vid ett 100-årsregn riskerar att ansamlas till ett generellt djup av 0,5 meter. Den mest utsatta delen utifrån karteringen är det nordöstra hörnet, intill Gummerstadsvägen, där vattnet riskerar att ansamlas till ett maximalt djup av en meter. Utöver kraftiga skyfall riskerar området även att översvämmas vid höjda vattenstånd i Vänern då marknivåerna som lägst ligger på cirka +45 meter (RH 2000) vilket är lägre än den beräknade högsta vattennivån på +47,44 meter och därmed den rekommenderade lägsta planeringsnivån för permanentbostäder. I syfte att säkerställa att planerad byggnation med tillhörande infrastruktur inte riskerar att översvämmas från vare sig skyfall eller höjda vattennivåer i Vänern och samtidigt inte heller förvärra situationen för omgivningen har kommunen

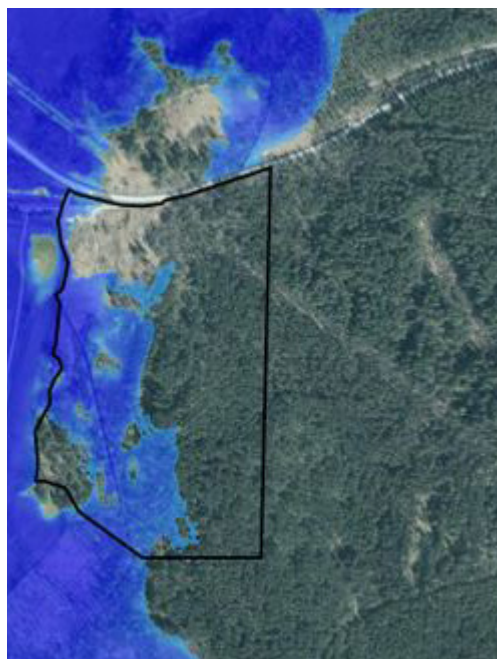
tagit fram en översvämningsutredning där båda dessa frågor hanteras.

I skyfallsanalysen redovisas beräkningar för ett 100-årsregn med klimatkraft 1,25. Skyfallsanalysen visar att delar av planområdet i dagsläget svämms över med ett generellt vattendjup på 0,1 till 0,3 meter. Några mindre områden svämms över lite mer och har ett vattendjup på 0,3 till 0,5 meter. Vid en jämförelse med planerad exploatering är skillnaden i översvämning mot befintlig situation relativt liten, vilket troligtvis förklaras av de geotekniska förhållandena där markgenomsläppligheten är medelhög till hög inom större delen av planområdet. Utifrån detta bedömer kommunen att höjdsättning av mark är lämpligt på de mest utsatta områdena inom planområdet för att säkra att nya byggnader inte tar skada.

I analysen för höjda vattenstånd visas att stora delar av planområdet i dagsläget påverkas och kommer översvämmas. Med beräknad högsta vattennivå uppgår vattendjupet till över en meter inom stora delar av området, värst drabbat är de västliga, sydliga och nordostliga delarna. Även Gummerstadsvägen riskerar att svämmas över redan vid 100-årsnivå, vilket medför en påverkan på framkomligheten till planområdet.



Översvämmade områden vid högsta vattennivå (+47,44)



Översvämmade områden vid 100-årsnivå (+46,65)

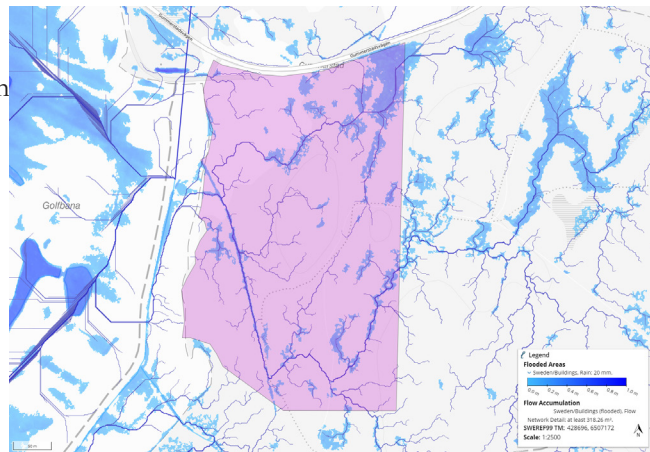
För att hindra vatten från att översvämma planområdet och göra området lämpligt för byggnation bedöms anläggning av vallar längs de plangränser där vatten rinner in som en rimlig åtgärd. Vallarna bedöms minst behöva vara på samma nivå som beräknade högsta vattennivå för Vänern, +47,44 meter, för att vatten inte ska rinna in. En effekt av detta

är å andra sidan att det blir en viss ökning av utbredning och djup för översvämningarna kopplade till skyfall på området. För att åtgärda detta och kunna leda vatten ut från planområdet med självfall föreslås trummor placeras på olika ställen i vallarna. Trummorna ska förses med backventil eller annan motsvarande åtgärd för att motverka att vatten rinner in på området vid höjda vattennivåer i Vänern. Genom tillämpning av föreslagna åtgärder bedöms risken för översvämning kopplat till kraftiga skyfall och höjda vattennivåer vara låg.

## Dagvatten

Planområdet består idag av oplanerad och obebyggd naturmark med flertalet diken varav ett större som löper från södra delen av planområdet vidare mot nordväst och golfbanan. Huvuddelen av marken har medelhög till hög genomsläpplighet vilket skapar goda förutsättningar för att infiltrera dagvatten och samtidigt fördröja det lokalt. De huvudsakliga rinnvägarna går västerut, mot det stora diket. En framtida byggnation kommer oavsett dess

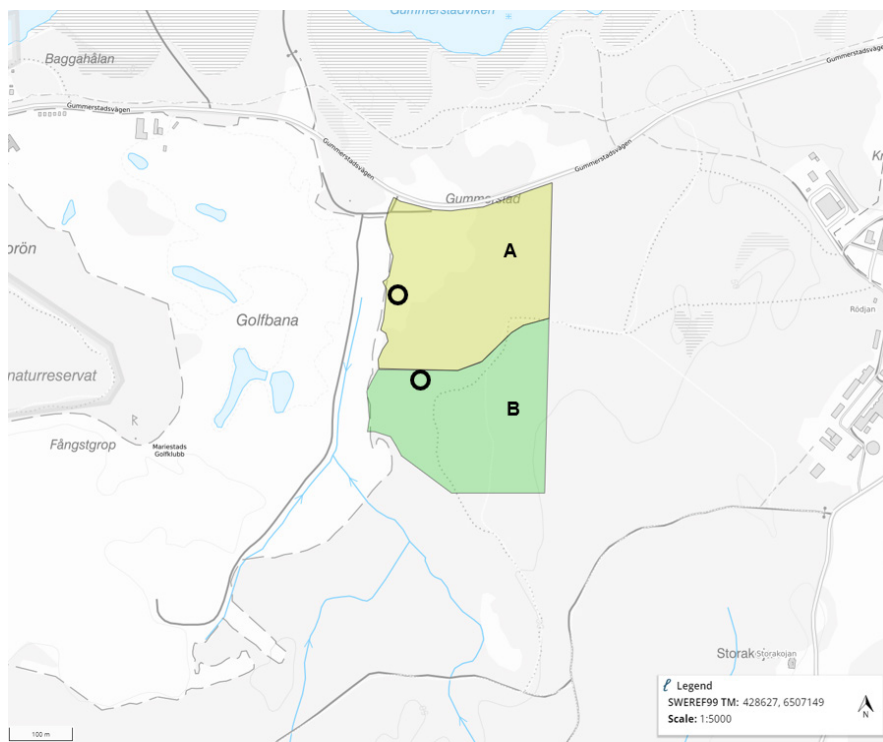
omfattning att resultera i ökade mängder dagvatten som behöver hanteras. Avsikten är att den ökade mängd dagvatten skall fördröjas lokalt och renas innan det leds vidare till recipienten. I syfte att utreda frågan kring dagvattenhanteringen ytterligare har kommunen tagit fram en dagvattenutredning.



Ytvattnets rinnvägar på planområdet

I dagvattenutredningen redovisas det beräknade dagvattenflödet vid ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 på både befintliga förhållanden samt framtida efter tänkt exploatering. Utredningen fastslår att efter exploatering ökar dagvattenflödet och för att hantera detta föreslås området delas upp i två avrinningsområden (A och B) där den primära rinnvägsriktningen för både A och B är mot det större diket. För att inte öka flödet ut från utredningsområdet efter exploatering behöver 279 m<sup>3</sup> fördröjas för avrinningsområde A och 283 m<sup>3</sup> för avrinningsområde B. Detta föreslås att göras genom dammar, en för respektive avrinningsområde med avtappningspunkter vid det större diket, se bild på nästa sida. Den totala ytan för den föreslagna dagvattendammen i avrinningsområde A är 615 m<sup>2</sup> och den totala ytan för den föreslagna dagvattendammen

i avrinningsområde B är 500 m<sup>2</sup>. Dammarna föreslås vara 1,3 meter djupa och ha en 0,3 meter permanent vattenyta samt utformas med slänter i förhållandet 1:3 vilket innebär en meter fallhöjd var tredje meter.



Respektive avrinningsområden med avtappningspunkt

### Miljökvalitetsnormer

Recipienten Vänern, Mariestadssjön, är belägen 200-300 meter norr om planområdet. Enligt vattenmyndigheten har den en måttlig ekologisk status samtidigt som den inte uppnår god kemisk status. Enligt gällande miljökvalitetsnorm fastställd 2021 ska god ekologisk status uppnås 2039 samt god kemisk status uppnås 2027.

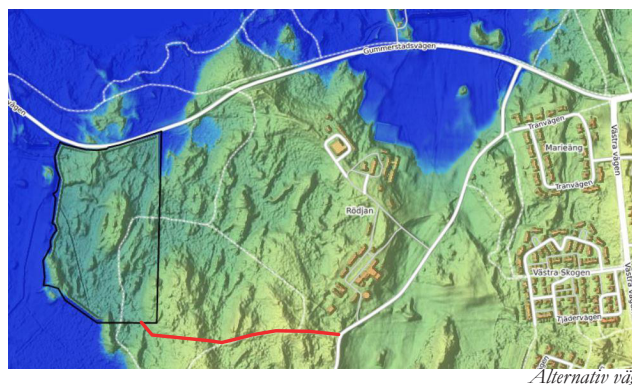
Det som gör att den ekologiska statusen bedöms som måttlig är att fiskar är negativt påverkade på grund av begränsad möjlighet till vandring. En anledning är bland annat förekomsten av dammar och att konnektiviteten (möjligheten till spridning och fria passager) har en otillfredsställande status. Vandringsvägar för fisk och konnektivitet är inget som påverkas av detaljplanens genomförande. Det som gör att den kemiska statusen bedöms som ej god är att flera av de prioriterade ämnena utifrån dotterdirektivet (2013/39/EU) inte uppnår god status. Dessa är bromiderad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar samt tributyltenn. Den kemiska statusen bedöms dock inte påverkas negativt av en exploatering då rening i anlagda dagvattendammar gör att de prioriterade ämnen inte överskrider framtagna riktvärden för recipienten.

## Vatten och avlopp

Planområdet ligger idag utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Vid planens lagakraftvinnande kommer det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas och planområdet därigenom ingå i verksamhetsområdet. Området kommer förses med kommunala vatten- och spillvattentjänster. Ledningsnätet kan anslutas till Gummerstadsvägen, direkt norr om planområdet.

## Trafik

Planområdet nås idag via Gummerstadsvägen som ansluter till Lockerudsvägen i höjd med Marieäng och vidare Marieforsleden i höjd med sjukhuset. Med tanke på vägens läge intill Väneren riskerar den att översvämmas i händelse av förhöjda vattennivåer. För att säkerställa utrymningsvägar från och framkomlighet till området även vid en sådan situation bedöms skogsvägen i söder vara ett lämplig alternativ. Den ansluter vidare till Västra vägen som sträcker sig sedan förbi Rödjan upp till Gummerstadsvägen. Den alternativa vägen ska enbart kunna nyttjas vid kritiska lägen.



## El, värme och fiber

I dagsläget finns inget el-, fiber- eller fjärrvärmenät anslutet till planområdet. I samråd med VänerEnergi har det fastställts att utbyggnad och drift av fiber, elnät och fjärrvärme till området är möjligt.

## Service

Med sitt natur- och sjönära läge i utkanten av Mariestads tätort ligger planområdet ett par kilometer från centrum där bland annat service, handel och tågstation finns. Närmaste förskola, grundskola och livsmedelsaffär ligger cirka 1,7 kilometer öster om planområdet i stadsdelen Lockerud. Här återfinns även sjukhus och vårdcentral. Busshållplats för lokaltrafiken finns cirka 1,5 kilometer öster om planområdet. Ytterligare 300 meter bort finns närmsta busshållplats för regiontrafiken. Kommunen bedömer vidare att det kan föreligga ett behov av mindre verksamheter inom planområdet för att utvidga den lokala servicen och samtidigt skapa förutsättningar för en framtida utveckling.

## Planeringsunderlag och utredningar

Följande utredningar har legat till grund för planförslagets framtagande:

1. *Geoteknisk undersökning (Mitta, 2019-10-02)*
2. *Undersökning om betydande miljöpåverkan (2021-09-09)*
3. *Arkeologisk utredning (Västergötlands museum, 2021-12-04)*
4. *Dagvattenutredning (Tyréns, 2021-12-14)*
5. *Översvämningsutredning (Afrý, 2021-12-15)*
6. *MKB - Risk/Översvämning (Afrý, 2022-05-25)*
7. *Naturvärdesinventering (Pro Natura, 2022-09-23)*
8. *Häckfågelinventering (Pro Natura, 2022-09-23)*

## Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts som underlag för planarbetet (2021-09-09). Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av planen inte kan väntas ha betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har 2021-10-06 meddelat att de *inte* delar kommunens åsikt och menar istället att en betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Det gäller risker för människors hälsa eller miljön till följd av allvarliga olyckor kopplat till översvämning. Utifrån detta ställningstagande har en strategisk miljöbedömning för detaljplanen gjorts och en miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram.

### Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram med hänsyn till människors hälsa och miljön kopplat till risken för olyckor vid översvämning där respektive översvämningsåtgärd bedömts och granskats utifrån påverkan på varandra för att kunna säkerställa att de fungerar i en synergi. Miljökonsekvensbeskrivningen belyser sedan de direkta och indirekta effekter som planens genomförande medför på människor, djur, växter, mark, vatten, luft, klimat och landskap, på hushållningen av mark, vatten och andra resurser samt på den fysiska miljön i övrigt.

I en samlad bedömning jämförs nuläget med nollalternativet samt planförslaget. En översvämning av planområdet i ett nuläge kontra översvämning av området vid ett nollalternativ samt ett genomfört planförslag genererar olika påverkan på miljöaspekter. I nuläget bedöms översvämningsrisken främst ge konsekvenser för naturmiljö, samt för framkomlighet till området. När området är exploaterat, genom antingen nollalternativ



eller aktuellt planförslag, betyder det att risker och konsekvenser till följd av översvämning ändrar karaktär genom att risker kopplade till människors hälsa, skador på egendom och viktig infrastruktur uppstår. Men med tanke på att de åtgärdsförslag för hantering av översvämningsrisken som planen möjliggör för har vägts in i konsekvensbedömningen, kan konsekvenserna mildras och påverkan blir därmed lägre efter ett genomförande.

För samtliga scenarier kommer dock tillfartsvägen till området att svämma över varför det är av stor vikt att alternativa vägar till området utreds vidare så att framkomlighet kan säkerställas. Förslagsvis kan vägen öster om planområdet förbi Rödjan nyttjas. Sammantaget bedöms planförslaget och nollalternativet leda till mildrad påverkan från översvämning inom planområdet och konsekvensen bedöms som liten i jämförelse med nuläget, förutsatt att åtgärder vidtas för att säkerställa framkomligheten till planområdet samt att höjdsättning och dagvattenhantering inom området beaktas för att minimera risken för översvämning.

Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller även uppgifter om rimliga alternativa lokaliseringar med hänsyn till planens syfte, storlek och geografiska läge men även tidigare kommunala ställningstaganden. I arbetet har tre alternativ intill golfbanan undersökts. För de olika alternativen har olika aspekter jämförts, såsom närhet till rekreation, närhet till kommunens service samt arbetsplatser, risk för översvämning inom området samt möjlighet till nyttjande av befintlig infrastruktur såsom väg, VA, el, fjärrvärme och fiber. Alla alternativ har närhet till rekreation samtidigt som alla ligger i riskområde för översvämning kopplat till skyfall samt höjda vattennivåer i Väneren. Det föreslagna planområdet har dock närmast till kommunal service och arbetsplatser, är mest tillgängligt med tanke på intilliggande väg samt är det enda området där det går att nyttja befintlig infrastruktur. Kostnaden för att göra marken lämplig för byggnation är därmed lägst i föreslaget planområde då det endast innefattar uppförande av skyddsåtgärder.

## Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvalitéer som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på både kort och lång sikt.

Mariestads kommun har tillsammans med kommunerna Töreboda och Gullspång inom samarbetet för MTG brutit ner och lokalt anpassat de nationella miljömålen i rapporten *Miljömål - sammanställning 2012*. Några av de miljömål som är särskilt angelägna för planförslaget kommenteras på nästa sida:

#### Begränsad klimatpåverkan

- Planområdet ligger inom cykelavstånd till centrum och resecentrum vilket ska prioriteras då kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken ska främjas på bekostnad av biltrafiken

#### God bebyggd miljö

- Planförslaget främjar allmänhetens tillgång samt ökar tillgängligheten till friluftsområden vilket ska prioriteras
- Planområdet ligger i anslutning till befintlig infrastruktur i form av vägar, VA och fiber vilket ska prioriteras

#### Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter samt möjliggöra för en trygg och säker uppväxt genom att skapa goda förutsättningar för utveckling via utbildning, vila och lek. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga direkta eller indirekta konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras.

Planområdet ligger i ett naturnära läge i anslutning till Sandvikens naturreservat med förutsättningar för rekreation och friluftsliv, bland annat bad men även andra aktiviteter. Områdena kopplas samman genom utstakade skogsleder och mindre stigar. Mariestads mer centrala delar, som ligger åt motsatt håll, kopplas samman med Gummerstadsvägen. Längs med denna väg sträcker sig även en gång- och cykelväg som ökar tillgängligheten samt trafiksäkerheten. På planområdet möjliggörs det samtidigt för skoländamål för att möta ett eventuellt framtida behov. Utifrån dessa förutsättningar bedöms planområdet ur ett barnperspektiv ha en god strategisk placering i staden.

#### Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter

Planområdet omfattas delvis av mark som består av del av en privatägd fastighet, Marieholm 1:10. Beskrivning av hur denna påverkas görs i genomförandedelen.

#### Upphävande av strandskydd

Norra delen av planområdet omfattar mark som ligger inom 300 meter från Vänern, därmed omfattas delar av planområdet av strandskydd vilket syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap. 13 § MB). Strandskyddet omfattar generellt ett område på 100 meter från strandlinjen men för Vänern har länsstyrelsen beslutat att utöka strandskyddet till 300 meter för att säkerställa strandskyddets syften. Det innebär ett förbud mot uppförande av nya byggnader upp till

300 meter från strandlinjen så länge inte strandskyddet upphävs (7 kap. 14-15 § MB). I gällande detaljplan för Mariestads golfbana som berör den västra delen av planområdet är strandskyddet upphävt för att möjliggöra friluftsentra, restaurang och ett område för träningsändamål. När föreslagen detaljplan vinner laga kraft och ersätter den gamla återinträder dock strandskyddet i den delen av planområdet (7 kap. 18 g § punkt 2 MB) och kommunen måste således upphäva det igen för att möjliggöra bebyggelse närmare än 300 meter från strandlinjen.

För att undvika konflikt med strandskyddet och sedermera inte behöva upphäva det igen har kommunen placerat bebyggelsen utanför strandskyddat område. Kommunen måste dock ansöka om dispens för en anslutande väg från Gummerstadsvägen samt klimatanpassningsåtgärder såsom ett dagvattenmagasin eller dylikt. Dispens kan ges om det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 § MB. Ett sådant skäl är om området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Ett annat skäl är om området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. 18 c § punkt 2 och 5 MB). Idag åtskiljer Gummerstadsvägen planområdet med strandområdet samtidigt som klimatanpassning är ett allmänt intresse. Kommunen åberopar därför punkt 2 och 5 som skäl för dispens från strandskyddet.

## Buller

Enligt 3 § i förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör den ekvivalenta ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad inte överskrida 60 dBA. Om ljudnivån trots allt ändå överskrider bör minst hälften av rummen i varje bostad vara vända mot en tystare sida där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dBA vid fasaden enligt 4 § (SFS 2015:216).

Årsdygnstrafiken på Gummerstadsvägen är inte uppmätt men eftersom föreslagen exploatering börjar minst 100 meter från vägen så är det istället lokalgatan genom området som kan ge upphov till sådant omgivningsbuller. Vid en maximal exploatering antas området tillskapa ungefär 350 hushåll. Förutsatt att varje hushåll i genomsnitt gör 5-6 trafikrörelser per dag kan årsdygnstrafiken på den nya lokalgatan bli 1750-2100 fordon/dygn. Med en hastighetsbegränsning på 40 km/h inom området genererar det ett omgivningsbuller från trafiken på som mest 53 dBA tio meter från vägens mitt. Området uppskattas således inte vara särskilt bullerutsatt och detaljerade beräknade värden för omgivningsbuller från trafiken kring det planerade bostadsområdet bedöms av kommunen därför inte som nödvändiga.

## Beskrivning och genomförande

### Planförslaget

Planförslaget möjliggör ett bostadstillskott på cirka 350 bostäder i en variation av småhus och flerbostadshus med möjlighet till verksamheter i bottenplan. Mer exakt gäller det cirka 50 småhus och 300 bostäder i flerbostadshus. Området ska bli en stadsdel anpassad efter risker kopplade till höjda vattennivåer i Vänern och skyfall med närhet både till centrum, naturupplevelser och rekreation. Ambitionen är att skapa ett område med multifunktionella ytor, goda livskvalitéer och långsiktigt hållbara lösningar med hänsyn till natur och ekosystem.

Större områden för natur avsätts inom planområdet för att möjliggöra ett bevarande av befintliga naturvärden och ekosystemtjänster där även dagvatten och skyfall kan hanteras samt vallar uppföras. Den stig med koppling till Sandvikens naturreservat som löper genom området föreslås att ledas om för att bibehålla funktionen och säkerställa en fortsatt god allmän tillgänglighet till området.

Bebyggelsen föreslås alltså vara utformad med naturen och utsikten i åtanke vilket är av stort värde i området. Detta förväntas medföra ett bevarande av natur samt ge så många bostäder som möjligt utsikt mot Vänern, Sandvikens naturreservat och golfbanan i väster. Mot golfbanan förläggs även en buffertzona på 25 meter för att ta hänsyn till verksamheten och skapa ytterligare grönsläpp inom planområdet.

Nockhöjden regleras till 4,5 meter närmast golfbanan vilket avser bebyggelse i ett plan kopplat till småhus. I planens mitt och östra del är nockhöjden reglerad till 7,5 respektive 14 meter vilket är tänkt att möjliggöra byggnation i upp till fyra våningar. Mittan blir därmed flexibel och lämpar sig både för småhus och flerbostadshus medan den östra delen enbart lämpar sig för flerbostadshus. Denna höjdregering motiveras bland annat med ökad efterfrågan på bostäder i kommunen samt att fler bostäder ska få visuella kopplingar mot golfbanan och Vänern.

Fastigheterna för småhusen regleras med en maximal utnyttjandegrad på 25%, vilket möjliggör att byggnadernas placering kan anpassas till områdets befintliga topografi. Fastigheterna där flerbostadshus möjliggörs regleras med en maximal utnyttjandegrad på 30 respektive 40% vilket möjliggör en mer koncentrerad bebyggelse till förmån för gemensamma grönområden samt bevarande av naturmark inom planområdet.

Bebyggelsen ska vidare koncentreras till att ligga utmed anlagda gator. Genom området planeras en kommunal matargata med infrastruktur så som gång- och cykelväg, vatten och avlopp, fiber, fjärrvärme och elnät till vilken enskilda gator kan anslutas. Kvartersgatorna föreslås ligga på kvartersmark och blir därmed en fråga för respektive fastighetsägare eller exploatör.

## Motivering av planbestämmelser

### **GATA- Gata (4 kap. 5 § PBL)**

Bestämmelsen har införts in i plankartan för att möjliggöra tillfart till och tillgängliggöra den nya bostadsbebyggelsen och samtidigt ta hänsyn till behovet av gator i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse (2 kap. 7 § punkt 1 PBL).

### **NATUR - Natur (4 kap. 5 § PBL)**

Då planen syftar till att värna om befintliga natur- och rekreationsvärden samt att anpassa exploateringen efter översvämningsrisker och strandskyddet har bestämmelsen förts in i plankartan. Bestämmelsen bidrar samtidigt till att ta hänsyn till behovet av grönområden inom eller i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse (2 kap. 7 § punkt 3 PBL) och att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet (2 kap. 5 § punkt 1 PBL).

### **B - Bostäder (4 kap. 5 § PBL)**

Då planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för bostadsändamål och samtidigt främja bostadsbebyggelse samt utveckling av bostadsbeståndet (2 kap. 3 § punkt 5 PBL) har bestämmelsen förts in i plankartan.

### **E<sub>1</sub> - Transformatorstation (4 kap. 5 § PBL)**

Yta för transformatorstation har avsatts i plankartan på planområdets centrala del. Detta för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation (2 kap. 5 § punkt 3 PBL) genom att planerad bebyggelse kan anslutas till det befintliga elnätet.

### **S - Skola (4 kap. 5 § PBL)**

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att möjliggöra byggnation av en skola och säkerställa ett eventuellt framtida behov samt beakta behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice (2 kap. 7 § punkt 5 PBL).

**fördröjning<sub>1</sub> - Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 285 m<sup>3</sup> (4 kap. 5 § PBL)**

Bestämmelsen har införts för att säkerställa uppförandet av två fördröjningsmagasin och därmed ett lokalt omhändertagande av uppkommet dagvatten vid ett klimatanpassat 20-årsregn och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet (2 kap. 5 § punkt 1 PBL).

**vall<sub>1</sub> - Vall med en höjd av 47,44 meter över nollplanet (4 kap. 5 § PBL)**

Bestämmelserna har införts för att säkerställa att kvartersmarken samt vägarna vid de befintliga byggnaderna inte riskerar att påverkas vid förhöjda vattennivåer i Väneren och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till översvämning (2 kap. 5 § punkt 5 PBL).

**Prickmark (4 kap. 11 § PBL)**

Bestämmelsen har införts för att säkerställa ett avstånd på minst fyra meter mellan byggnad och gatumark och samtidigt för att främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

**h<sub>1</sub> - Högsta nockhöjd på byggnad är angivet i meter (4 kap. 11 § PBL)**

Bestämmelsen har införts för att möjliggöra bebyggelse motsvarande en till fyra våningar och därmed uppfylla planens syfte kring blandad bebyggelse och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). En våning lämpar sig i väster där nockhöjden regleras till 4,5 meter, två våningar lämpar sig i mitten där nockhöjden regleras till 7,5 meter medan upp till fyra våningar möjliggörs i öster där nockhöjden regleras till 14 meter.

**f<sub>1</sub> - Endast flerbostadshus (4 kap. 16 § PBL)**

Bestämmelsen har införts för att säkerställa att bebyggelsen längst i öster utformas som flerbostadshus och samtidigt för att främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

**e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom användningsområdet (4 kap. 11 § PBL)**

Bestämmelsen har införts för att reglera byggnadsarean till antingen max 25, 30 eller 40 procent av fastighetsarean inom användningsområdet och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). Kvartersmarken i väster har reglerats till max 25 procent för att anpassa bebyggelsen till planens syfte vad gäller småhusbebyggelse och framförallt

vara anpassad för villor. I mitten har marken reglerats till max 30 procent och längst i öster till 40 procent för att anpassa bebyggelsen till planens syfte vad gäller blandad bebyggelse då detta möjliggör en tätare bebyggelse som gör att marken även lämpar sig för flerbostadshus.

### **Genomförandetiden är 5 år (4 kap. 21 § PBL)**

Genomförandetiden är reglerad till fem år från det datum planen vunnit laga kraft då kommunen bedömer det som ett rimlig tidsintervall att förverkliga planens syfte på. Planen gäller fortsättningsvis tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts med en ny detaljplan.

### **Illustration**

På nästa sida redovisas ett förslag på hur del av Marieholm 1:10 och 1:13 skulle kunna komma att utvecklas när detaljplanen vunnit laga kraft. Förslaget speglar ett scenario som visar maximal exploatering utifrån en utnyttjandegrad på 25 procent i väster, 30 procent i mitten och 40 procent i öster. Detta för att skapa förståelse för vad genomförandet av detaljplanen till fullo kan innebära exploateringsmässigt. Förslaget visar också en utbyggd huvudgata med infarter till respektive kvarter, dess parkeringar och vändplaner samt komplementbyggnader. Utöver detta är dessutom flera av de olika byggnadstyperna (småhus och flerbostadshus) som planen möjliggör för, transformatorstation på planens mitt samt två fördröjningsmagasin inom planens naturområden illustrerade.



Skala 1:1500 (A3)

*Illustration Gummerstad*



## Detaljplanens genomförande

### Huvudman för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

### Förändringar i fastighetsindelning

Detaljplanen medför att nya fastigheter har möjlighet att bildas. Kvartersmarken inom planområdet ska avstyckas från del av Marieholm 1:10 och ny del av Marieholm 1:13 och nya fastigheter för bostäder bildas genom fastighetsbildning.

Planförslaget innebär också att privatägd mark på Marieholm 1:10 planläggs för allmänt ändamål (NATUR) med kommunalt huvudmannaskap. Det ger kommunen vid genomförandet av planen rätt att lösa in den allmänna platsen, likaså blir kommun skyldig att lösa in den. Inlösen föreslås ske genom fastighetsreglering där marken överförs till ny del av Marieholm 1:13. Den allmänna platsen inom planområdet föreslås därmed tillhöra den nya delen av Marieholm 1:13 vilket blir en kommunal uppsamlingsfastighet för gata och natur.

Vid planens lagakraftvinnande har Mariehus AB optionsrätt enligt påskrivet optionsavtal (augusti 2019) mellan Mariehus AB och Mariestads golfklubb på del av Marieholm 1:10. Avtalet innebär att säljaren har gett köparen oåterkallelig rätt, men inte skyldighet, att förvärva markområdet. Förvärv kan antingen ske genom köp av markområdet såsom del av fastighet med åtföljande avstyckning eller förvärv av markområdet genom fastighetsreglering. Avtalet är giltigt i tio år från det datum planen vinner laga kraft. Har köparen inte påkallat optionen under denna period upphör således avtalet att gälla.

### Ansvar för utbyggnad och drift

Kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmän plats i form av gator och gång- och cykelvägar inom planområdet.

Området kommer efter planens genomförande ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintligt kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns i dagsläget i Gummerstadsvägen. Bebyggelsen inom planområdet föreslås anslutas till denna och VA-ledningarna avses dras i den nya gatan som planen möjliggör. Detta kräver dessutom att en pumpstation anläggs på området. Utredning kring mest lämpliga lokalisering för en sådan görs till granskningskedet.

## Allmänna platser, vatten- och avloppsanläggningar och annan infrastruktur

Kommunen ansvarar för genomförandet av föreslagna åtgärder inom allmän platsmark, samt dess fortsatta underhåll. VänerEnergi är elnätsansvariga och stadsnätsansvariga i området. Fjärrvärme finns i närområdet och VänerEnergi bedömer det därför som möjligt att ansluta planområdet till det.

## Utformning och förvaltning av allmän plats

Den allmänna platsen ska utformas och förvaltas av kommunen.

En del av skogsmarken kommer planläggas som allmän plats i form av natur vilket fortsatt skapar stora ytor för rekreation och friluftsliv samt naturlig infiltration av dagvatten. Inom naturområde ska även en skyddsfall uppföras. Vallen syftar till att motverka risker för översvämning vid förhöjt vattenstånd i Väneren. Den ska utgöras av täta jordmassor och förses med trummor och backventiler alternativt liknande funktion för att kunna leda bort skyfallsvatten så detta inte riskerar att stanna inom området och förvärra situationen. Vallen ska smälta in i landskapet med flacka lutningar så den inte uppfattas som en barriär och medför negativ påverkan på landskapsbilden. Den kan vidare utformas med stigar uppå för att bidra till friluftslivet, öka tillgängligheten av grönområdet samt bevara funktionen att genom området kunna ta sig vidare till antingen naturreservatet eller biosfärsleden. Ytterligare allmän plats i planen är gatumark. Gatan blir cirka åtta meter bred för att klara av trafik med möten och även kunna innehålla en gång- och cykelbana.

## Bedömning av kostnader för genomförande

Genomförandet av detaljplanen väntas innebära kostnader för både fastighetsrättsliga åtgärder, iordningställande av allmän plats ( däribland vallen) och VA-anslutningar. Iordningställande av allmän plats gäller gata samt natur och bedöms genom riktpriiser framtagna hösten 2020 från tekniska förvaltningen inom MTG-kommunerna kosta omkring 1.000 kr/m<sup>2</sup> gata och 70 kr/m<sup>2</sup> natur. Enligt kommunens förstudiekalkyl beräknas kostnaden för anläggande av vall till cirka 2,5 miljoner kronor (2022 års prisnivå). VA-ledningar bedöms utifrån samma riktpriiser kosta cirka 5.500 kr/m med serviskostnad på omkring 10.000 kr per servis. Kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder fastställs först i senare skede, när kommunen vet hur många fastigheter som ska avstyckas från ny del av Marieholm 1:13. Kommunen får sedan intäkter genom försäljning av de avstyckade fastigheterna till privatpersoner eller andra byggherrar.

## Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

### **Påverkan på gällande planer**

Detaljplanen ersätter *Detaljplan för Mariestads golfbana m.m. (Del av Marieholm 1:10) Mariestad, Mariestads kommun* (1493-P126) inom den östra delen. Marken i detaljplanen är avsedd för golfbanan och kommer med upprättande av ny detaljplan istället vara avsedd för bostadsbebyggelse samt natur.



**MARIESTAD**