



Lokaliseringsutredning för bostäder i Mariestads kommun

SAMMANFATTNING

Bakgrunden till kommunens beslut om att ta fram en lokaliseringsutredning för bostäder grundar sig i mark- och miljööverdomstolens beslut om att upphäva en av kommunens detaljplaner p.g.a. otillräckliga skäl för upphävande av strandskydd. Dokumentet syftar därför till att utreda alternativa områden för att komma fram till det område som lämpar sig bäst för en exploatering av ca 30 nya villatomter. Den slutliga bedömningen har baserats på kommunens formulerade behov men även Länsstyrelsen i Västra Götalands kriterier för upphävande av strandskydd. Sex områden har valts ut och studerats närmare. Med hjälp av sex bedömningskriterier (planeringsförutsättningar, naturvärden, tillgänglighet, samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet, möjlighet till exploatering samt inverkan på strandskyddets syfte) pekades två områden ut som lämpliga att studera vidare och jämföra i bedömning av påverkan på strandskyddets syfte samt möjlighet att uppfylla kommunens mål. Som framkommer ur den samlade bedömningen anses område 1 (Västra Ekudden), vilket också var kommunens huvudalternativ från början, utgöra det bästa alternativet för exploatering i linje med kommunens formulerade behov och Länsstyrelsen i Västra Götalands riktlinjer för upphävande av strandskydd.

Beställare

Adam Johansson, Mariestad kommun.

Materialet framtaget av

AL Studio genom Ida Brogren som ansvarig uppdragsledare tillsammans med Isabella Bergh och Emma Löfblad.

Om referens inte anges är foton och bilder framtagna av AL Studio.



Innehåll

Inledning	2
Bakgrund	2
Behov	2
Syfte	2
Metod	2
Bedömningskriterier	3
Förutsättningar	4
Kommunala beslut och ställningstaganden	4
Intrastruktur och service	5
Bebyggelse	5
Naturvärden	6
Strandskydd	6
Lokaliseringsalternativ	8
Avgränsning	8
Område 1 - Västra Ekudden	10
Bedömning	11
Område 2 - Södra Ekudden	12
Bedömning	13
Område 3 - Ekuddenvägen	14
Bedömning	15
Område 4 - Kohagen	16
Bedömning	17
Område 5 - Marieforsleden	18
Bedömning	19
Område 6 - Klövervägen	20
Bedömning	21
Slutsats	22
Bedömning	22
Samlad bedömning	22
Avvägning	23

Inledning

Bakgrund

Mariestads kommun har i sin översiktsplanering och plan för bostadsförsörjning angett som mål att kommunen ska växa med 4000 nya invånare till år 2025. För att det ska kunna ske har kommunen kommit fram till att det krävs 2000 nya bostäder med utgångspunkt i att det bor två personer per bostad. För att skapa förutsättningar för den önskvärda bebyggelsen behöver kommunen i genomsnitt ta fram byggrätter som innefattar ca 285 bostäder/år. Kommunens mål är att 85 % av bostadsbebyggelsen ska ske i centralorten Mariestad och övriga 15 % i andra tätorter och på landsbygd.

Under 2013 beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott att ge utvecklingsenheten i uppdrag att utarbeta fram en detaljplan för Västra Ekudden, ett område som pekats ut i den fördjupade översiktsplanen för Mariestad 2013-2030. Området redovisas även i den senare framtagna Översiktsplan 2030 som exploateringsområde. Strandskyddet inom planområdet är upphävt, men eftersom gällande planer (16-MAF-252) och (16-MAF-277) delvis ersätts med ny detaljplan inträder strandskyddet i enlighet med 7 kap. 18 g § miljöbalken. Planen antogs 2016-06-13, men upphävdes senare av Mark- och miljööverdomstolen som gjorde bedömningen att skälen för upphävandet av strandskyddet inte var tillräckliga. Mot bakgrund av ovanstående har kommunen tagit beslut om att ta fram en lokaliseringsutredning för att pröva den mest lämpliga platsen för bostäder med utgångspunkt i kommunens behov.

Behov

För att möta uppsatta mål om bostadsförsörjning ser kommunen goda möjligheter i att utveckla den västra sidan av staden, där kommunen för närvarande saknar kommunala tomter för egnahemsbebyggelse. Vid den östra sidan av staden pågår idag ett stort exploateringsprojekt, Sjölyckan, vilket är en ny stadsdel med blandad bostadsbebyggelse och service och som är under genomförande. Planläggning av nya bostäder vid den västra sidan av staden avser därför medföra en balans på utbudet av nya tomter för villabebyggelse och fortsatt underlag för vård- och omsorg, utbildning och övrig service.

Kommunen lägger stor vikt vid att de tillkommande tomterna ska vara attraktiva för byggnation. I begreppet attraktiv avser kommunen dels att den aktuella platsen ska ha sådana egenskaper att den medför att efterfrågan på tomter kan tillgodose. Detta medför att läget på tomterna ska vara lättillgängliga att nå från Mariestad centrum, där kommersiell- och offentlig service och annan infrastruktur som kommunal- och regional kollektivtrafikknutpunkt finns i form av Mariestad resecentrum. Attraktivitet avser även omkringliggande områden och närhet till rekreation

och friluftsliv. En del av attraktiviteten avser även genomförbarheten och den samhällsekonomiska aspekten.

Detta innebär att kommunen värderar hur pass attraktiv marken är för byggnation utifrån efterfrågan, såsom sjöutsikt och närhet till centrum m.m. Utifrån ett samhällsekonomiskt perspektiv är inriktningen att det aktuella projektet ska vara en förtätning av staden, det ska alltså inte vara en utvidgning av staden. Med förtätning avser att projektet ska kunna använda befintlig infrastruktur och att det kommunala verksamhetsområdet för allmänna vatten- och avloppstjänster inte utvidgas.

Kommunen bedömer att ett förtätningsprojekt med ca 30 villatomter inom centralorten och vid den västra sidan av staden bidrar till att tillgodose behovet. Kommunen har vidare bedömt att ett projekt med ca 30 tomter á ca 1000 kvm, med gator och annan mark har ett ytanspråk på ca 5 ha.

Syfte

Lokaliseringsutredningen har, mot bakgrund av kommunens formulerade behov och Länsstyrelsen i Västra Götalands riktlinjer för upphävande av strandskydd, som syfte att utreda den mest lämpliga platsen för 30 nya villatomter.

Metod

Utredningen inleds med en kartläggning och definition av kommunens behov. Här definieras bland annat antalet bostäder som planen ska tillgodose. Vidare görs också en beskrivning av aktuella förutsättningar såsom kommunens övergripande beslut och ställningstaganden samt de fysiska planeringsförutsättningar som finns i form av befintlig miljö och miljövården. Utredningen avgränsas senare till ett geografiskt område inom vilket det ses som möjligt och fördelaktigt att exploatering sker i linje med det definierade behovet. Därefter inventeras sex olika platser inom det geografiska området vilka studeras utifrån sex bedömningskriterier baserade på föreliggande förutsättningar och behov. Med utgångspunkt i bedömningskriterierna görs sedan en sammanvägd analys av respektive plats lämplighet baserat på det avsedda behovet. Därefter vägs de olika alternativen mot varandra och det mest fördelaktiga området redovisas. Avslutningsvis görs en jämförelse mellan det valda alternativet och det minst orimliga alternativet som också innefattar en utvärdering av det valda alternativets skada på strandskyddet och om det finns möjlighet till alternativa utformningar för att minska skadan.

Bedömningskriterier

Planeringsförutsättningar

Platsens befintliga förhållanden bedöms utifrån både faktiska fysiska förutsättningar och planmässiga förutsättningar. Vad säger översiktsplanen, andra kommunala strategiska dokument och den gällande detaljplanen ifall en sådan finns? Möjligheter och risker studeras utifrån nuvarande markanvändning.

Naturvärden

Även platsens naturvärden bedöms. Vilka värdefulla och skyddsvärda miljöer har identifierats inom eller i anslutning till planområdet och hotar eventuell byggnation dessa värden? Naturvärden undersöks genom att se till om värdefulla och skyddsvärda miljöer, riksintressen för naturvård samt naturreservat skulle kunna komma att påverkas.

Tillgänglighet

Rådande förutsättningar för tillgänglighet bedöms. Ett läge och en utformning som uppmuntrar framförallt gång- och cykeltrafik, men också resande med kollektivtrafik är av stor vikt sett ur såväl ett hållbarhets- som jämlikhetsperspektiv och bör prioriteras vid utformningen av nya områden. Läget på tomterna ska vara lätt-tillgänglig att nå från Mariestad centrum där kommersiell- och offentlig service samt annan infrastruktur som kommunal- och regional kollektivtrafikknutpunkt finns i form av Mariestad resecentrum. Aspekter som huruvida en omfattande utbyggnad av vägnätet i området krävs vägs också in i bilden.

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

Platserna bedöms också utifrån samhällsekonomiska förutsättningar. Finns infrastrukturell service på platsen idag eller måste den utvidgas? Krävs det stora omledningar och därmed investeringar i syfte att förse området med vatten, avlopp och fjärrvärme? Även aspekter som potentiella närliggande exploateringar som kan medföra samordningsvinster vägs in i bedömningen.

En ytterligare aspekt att ta i beaktning i bedömningen är kommunens existerande exploateringstryck. Trots kommunens högt ställda ambitioner är detta generellt sett lägre än i storstadsregionerna, vilket innebär att kommunen måste prioritera att ta fram nya detaljplaner i lägen där man ser en faktisk möjlighet för dessa att bebyggas. Ett av kommunens viktigaste ställningstaganden är balansgången mellan att exploatera i attraktiva lägen med exempelvis sjöutsikt och att säkra allmänhetens tillgång till detsamma - två aspekter som kan stå i konflikt även om de per automatik inte gör det. Genomförbarhetsaspekten för varje enskilt projekt ges därför hög prioritering när det kommer till utformandet av prioriteringsordningen för de olika projekten.

Möjlighet till exploatering

Omfattningen av den potentiella exploateringen vägs in som en bedömningsfaktor. Har platsen möjlighet att inrymma kommunens formulerade behov? Finns det några potentiella hinder/restrictioner för exploatering, såsom svåra geotekniska förhållanden, bullerproblem etc.

Inverkan på strandskyddets syfte

Då syftet med lokaliseringsutredningen grundar sig i att detaljplanen för Västra Ekudden avsågs av mark- och miljööverdomstolen på grund av otillräckliga skäl för upphävande av strandskyddet anses ett av bedömningskriterierna beröra just strandskydd. Mariestads tätort är som tidigare nämnts lokaliserad i nära anslutning till Väneren och Tidan, vilket skapar en intressekonflikt mellan att säkerställa strandskyddet och att utveckla de centrala delarna av staden. Då Länsstyrelsen i Västra Götaland (2014-12-01) beslutade att utöka strandskyddet till 300 m runt Väneren ökar konflikten mellan att "bevara" och "utveckla" staden än mer. Bedömningskriteriet ämnar, med bakgrund av ovanstående, att utvärdera varje områdes inverkan på strandskyddets syfte.



Förutsättningar

Kommunala beslut och ställningstaganden

Vision 2030

I december 2010 antog Mariestads kommunfullmäktige en ny övergripande vision som uttrycker en önskan om hur kommunen ska se ut år 2030. Visionen ska vara ledande i både stora och små beslut gällande vad kommunen ska lägga tid, pengar och andra resurser på. Den är därför viktig i kommunens interna målstyrning men förhoppningen är att visionen även ska inspirera andra till att vara med och forma framtidens Mariestad, såväl enskilda invånare som företag, föreningar och organisationer. Visionens fem byggstenar är:

1. Den stolta sjöstaden

Mariestad utvecklas som en Sjöstad med hjälp av kvaliteterna längs Väneren och Tidan som synliggörs och förbättras i strandpromenaden.

2. Centrum för trädgårdens hantverk

Utvecklingen av de ytor och rum som behövs för att trädgårdens hantverk och forskning ska blomstra synliggörs i tillväxten och skötseln av Mariestads gröna rum.

3. Ledande inom hantverkets akademi

Goda studie- och forskningsmiljöer utvecklas i högre grad när de koncentreras. Genom att utveckla Högskoleplattformen och samla verksamheterna kan detta öka.

4. Internationellt modellområde

Mariestad har goda förutsättningar för hållbar utveckling genom strategisk förtätning och nya rörelsemönster i staden.

5. En naturlig mötesplats

Mariestad vävs samman på ett nytt sätt i och med nya kopplingar inom samt till och från staden. Detta möjliggör nya möten och en stad som är lättare att röra sig i.

Översiktsplan 2030

Mariestad kommun antog under 2018 en ny översiktsplan som skall ligga till grund för den kommunala planeringen. I översiktsplanen beskrivs hur bebyggelseutvecklingen ska ske utifrån kommunens vision och kommundelarnas olika förutsättningar. Förtätning ska ske längs med befintlig infrastruktur och service samt i närheten av redan byggd miljö och i strategiska, strandnära lägen som utnyttjar Mariestads förutsättningar som stolt sjöstad och modellområde för hållbar utveckling. Översiktsplanens övergripande principer handlar om att stärka nätverk av infrastruktur för olika trafikslag och att koncentrera ny bebyggelse till områden där det redan finns infrastruktur och service. De fyra övergripande

principer som i översiktsplanen pekas ut som vägledande för den fysiska planeringen är:

- Förstärka nätverk, överbygga barriärer
- Bygga längs befintlig infrastruktur och service
- Utveckla karaktärsdragen för utvecklingsområdena
- Stärka regionalt samarbete

Fördjupad översiktsplan

Under sommaren 2013 antogs den fördjupade översiktsplanen för Mariestad centralort. Planen utgår från tre övergripande principer: *aktivera och synliggöra strandlinjen, koncentrera det koncentrerade och tillgängliggöra på nytt sätt*. I den fördjupade översiktsplanen framhäver kommunen en tillväxtambition om att öka stadens invånare inom Mariestads tätort med 2000 personer. För att uppnå detta betonar kommunen bland annat vikten av att synliggöra Mariestads läge vid vattnet och utveckla kommunens sjönära boendemiljöer genom en förtätning av staden. Den fördjupade översiktsplanen har senare arbetats in i den övergripande översiktsplanen för hela Mariestads kommun som färdigställdes 2018.

Bostadsförsörjningsprogram

Kommunens vision innebär att Mariestad förutspås öka med 4000 nya invånare till år 2025, vilket i sin tur uppskattas innebära ett behov av 2000 nya bostäder. Kommunens beräkning grundar sig på Boverkets bostadsanalys fram till 2025, inom vilken den svenska bostadsbristen framhålls och ett behov av 700 000 nya bostäder lyfts fram. Kommunens mål är att 85 % av bostadsbebyggelsen ska ske i centralorten Mariestad och övriga 15 % i andra tätorter och på landsbygd.

En av Mariestads allra största styrkor som boendekommun bedöms handla om möjligheten att erbjuda vattennära och natursköna bostäder - något som bland annat lyfts upp i kommunens Vision 2030. Under 2017 tog kommunen fram ett bostadsförsörjningsprogram där kommunen anger mål och riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. I bostadsförsörjningsprogrammet uttrycker kommunen bland annat vikten av att förtätning och ny bebyggelse i första hand sker på hårdgjorda ytor, i närhet till redan etablerade bostadsområden eller befintlig infrastruktur, avfallshandtering och offentlig service. Kommunen framhäver också att nya bostäder ska placeras där det finns goda möjligheter att resa med kollektivtrafik i syfte att minska bilberoendet.

Bostadsförsörjningsprogrammet framhäver också att det behövs fler små bostäder (1:or) för unga och (2:or) för äldre. Genom skapande av flyttkedjor vid produktion av större lägenheter (2:or och 3:or) som personer med högre inkomst kan flytta till frigörs mindre, billigare lägenheter för både unga och äldre. Även bostadsbehovet för familjer är beroende av nyproduktion av flerbostadshus och att flyttkedjorna kommer igång och därmed frigör bostäder på småhusmarknaden. I kommunen pågår idag ett arbete med att tillskapa detaljplaner i attraktiva och sjönära områden. Dessa boenden lockar främst socioekonomiskt starka målgrupper, men kommunens grundtanke är att deras bostadsbyte ska generera i flyttkedjor.

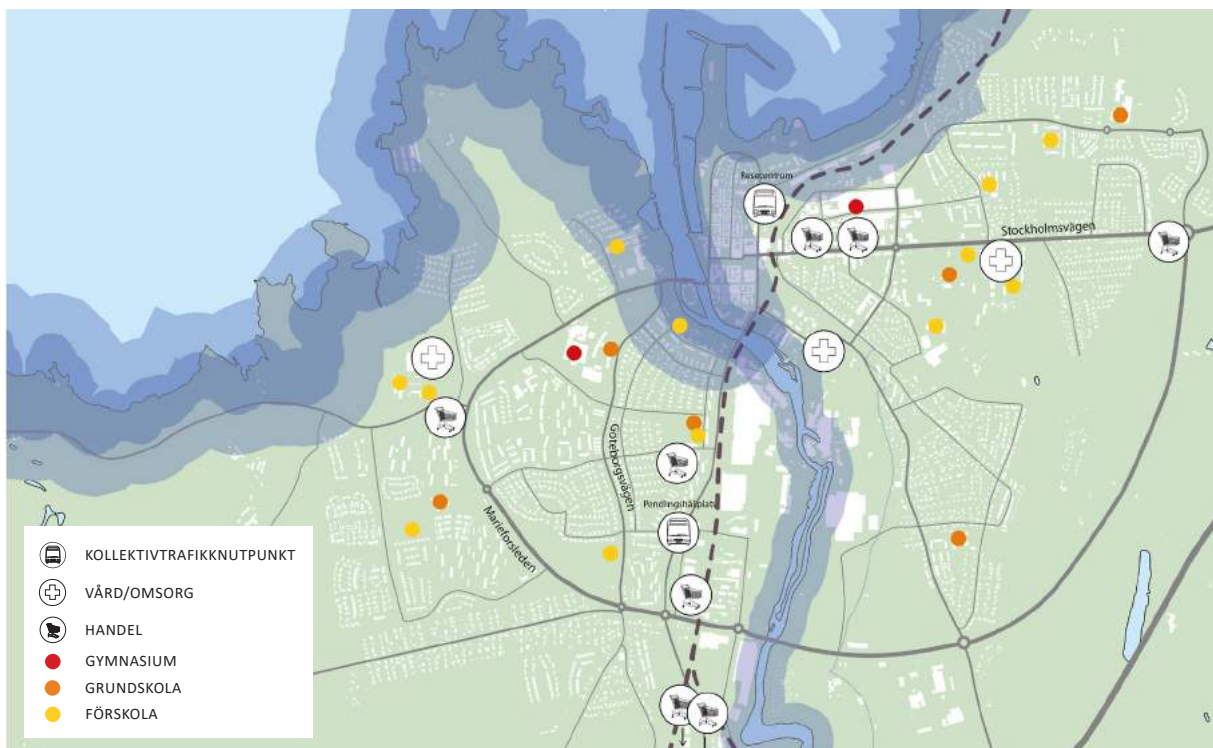
Intrastruktur och service

Västra Mariestad planerades under 1900-talets senare del med stort fokus på biltrafikens framkomlighet samt ideal om separering av olika trafikslag för att skapa trafiksäkra miljöer. Detta har medfört goda möjligheter för bilar, cyklar och fotgängare att röra sig i stråk in mot Mariestad centrum. Många invånare använder bilen för kortare resor inom staden och prioriteringen av bilar återspeglas också i antalet parkeringsmöjligheter. Viktiga vägar i Mariestads kommun är E20 samt väg 26, 201 och 202. Kinnekullebanan är utpekad som riksintresse och är central både för kommunikationer till kringliggande kommuner och för det regionala sammanhanget. Idag utgör banan en betydande fysisk barriär mellan stadens västra och östra del. Banan används främst för persontrafik och förbinder bland annat Mariestad och Lidköping med Västra stambanan respektive Älvsborgsbanan. De mest trafikerade vägarna inom själva tätorten bedöms vara Stockholmsvägen och Göteborgsvägen/Nygatan samt ringleden Marieforsleden. Vid planläggning i anslutning till dessa vägar bedöms det finnas påtaglig risk för vägbuller. Godstrafik till industriområden med central placering i staden försörjs genom stadens huvudgator. Idag går det inget farligt gods förbi Mariestad på järnvägen men detta kan komma att ändras i framtiden och måste därför finnas med i fortsatt planering. Tidigare prioritering av biltrafiken har skapat behov av att prioritera cykel- och gångtrafik inom staden. Kommunal service såsom skola, vård och omsorg finns lokaliserad i anslutning till befintliga bostadsområden. Väster om centrum, vid Lockerudsvägen, ligger Mariestads sjukhus med utökade vårdmöjligheter och jourcentral. Utöver grundutbildning erbjuder kommunen också vuxen- och högskoleutbildning. Dacapo Mariestad är en kommunal högskoleplattform som bland annat erbjuder grundutbildningar, distansutbildningar, YH-utbildningar och forskningsstationer.

Bebyggelse

Kommunens bostadsbebyggelse är relativt jämnt utspridd över hela landytan. Kommunens centrala delar består främst av friliggande enfamiljshus eller hus som byggdes för två familjer men där det idag bor en familj. De allra mest centrala delarna, Gamla stan och närliggande kvarter, består i huvudsak av flerfamiljshus i 2-3 våningar. Bebyggelse över 4-5 våningar utgör enstaka undantag. I de yttre lägena finns även flerfamiljshusområden som byggdes i samband med bostadspolitiska program under 1960- och 1970-talet. Idag har hushållens storlek minskat samtidigt som kraven på större boendeytor ökar. Det finns en mer varierad sammansättning av familjer och fler lever i ensamhushåll eller med barn växelvis boende. Det finns ett underskott av mindre lägenheter vilket har lett till att många unga vuxna och studenter inte har möjlighet till egen bostad. Kommunens planberedskap är generellt god. De flesta av kommunens pågående projekt är lokaliserade på den östra sidan om Tidån/Mariestads centrum. Idag finns inga fastigheter för byggnation av villor tillgängliga på västra sidan av tätorten, något som det finns en efterfrågan på i tomtkön. På landsbygden styrs bebyggelsens placering ofta av historiska förutsättningar för jord- och skogsbruk, fiske och industrietableringar. I skärgården är fritidshusbebyggelsen påtaglig.

En av de mest hindrande faktorerna relaterade till centrumutveckling är strandskyddet kring Vänern och Tidån, vilket så länge det inte är upphävt inom ramen för en detaljplan omfattar en betydande del av Mariestads mest centrala delar och även återinträder i händelse av att en gammal detaljplan ämnas ersättas. Samtidigt beskrivs möjligheten att erbjuda vattennära och natursköna bostäder som en av kommunens allra största styrkor.



Befintlig infrastruktur och service, Mariestad tätort.

Naturvärden

Riksintressen för naturvård

I Mariestad finns sju riksintressen för naturmiljö som alla är lokaliserade långt ifrån kommunens tätort. Större delen av skärgården, Väneren och Göta kanal täcks av riksintressena för friluftsliv och rörligt friluftsliv. De två riksintressena tangerar varandra i stora delar och kan begränsa framtida förändringar av den fysiska miljön, men samtidigt är riksintresseområdena mycket viktiga resurser när man utvecklar boendemiljöer i strandnära lägen och näringar kopplade till vatten och turism. Väneren anses också utgöra ett potentiellt värde för fritids- och yrkesfisket och omfattas därför av riksintresse för fisket.

Natura 2000

I Mariestad finns 14 Natura 2000-områden enligt fågel- och habitatdirektivet. De flesta av dessa områden är lokaliserade utanför kommunens tätort med undantag för Gamla Ekudden som dels klassas som naturreservat men också som Natura 2000-område.

Naturreservat och skyddsmiljöer

I närheten av Mariestads tätort finns flera naturmiljöer som har bedömts skyddsvärda. Det naturreservat som ligger i tätortens omedelbara närhet är Gamla Ekudden. Gamla Ekuddens naturreservat är beläget precis nord-väst om tätorten och omfattar 26,7 hektar. Det är ett kommunalt naturreservat och ingår delvis i riksintresse för friluftsliv. Kännetecknet för området är att det är en attraktiv naturmiljö med betydande zoologiskt och geovetenskapligt naturvärde, samt att det omfattar hagmarker med grova ekar och betade strandängar. Det är även ett närströvsområde. Ett annat naturreservat är Sandviken som är lokaliserat ca fyra kilometer sydväst om Mariestads centrum. Området omfattar ca 26 hektar och kännetecknas av sandbarrskog, mestadels tallskog med en del grova träd. I området finns också flygsandbildningar som gett upphov till sandstränder.

Art- och biotopskydd

Genom att inrätta ett biotopskyddsområde främjar och tryggar man växt- och djurlivet i en hel biotop. En biotop är en livsmiljö som erbjuder lämpliga förutsättningar för organismer att leva, exempelvis gynnsamt klimat, jordmån och näring. Biotopskyddsområden liknar naturreservat, men är ofta mindre. Generellt biotopskydd gäller för alléer, stenmurar, åkerholmar, källor, odlingsrösen, pilvallar, småvatten och våtmarker. Åtgärder som kan skada ett biotopskyddsområde kräver dispens från länsstyrelsen. I Mariestads kommun finns det 20 inrättade biotopskyddsområden och 168 utpekade nyckelbiotoper. En nyckelbiotop är ett begränsat naturområde som har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Många av de utpekade nyckelbiotoperna ligger runt Lugnäsberget och Torsö skärgård, långt från Mariestads tätort. Inom Mariestads tätort finns ett biotopskyddsområde kallat Tidans kvillar. Området omfattar 3,6 hektar och är beläget i Tidans, strax uppströms Tidans mynning. Området är skyddat baserat på biotopens speciella karaktär och den speciella flora och fauna som är knuten till densamma. Utöver utpekade biotopskyddsområden och nyckelbiotoper finns dessutom 103 så

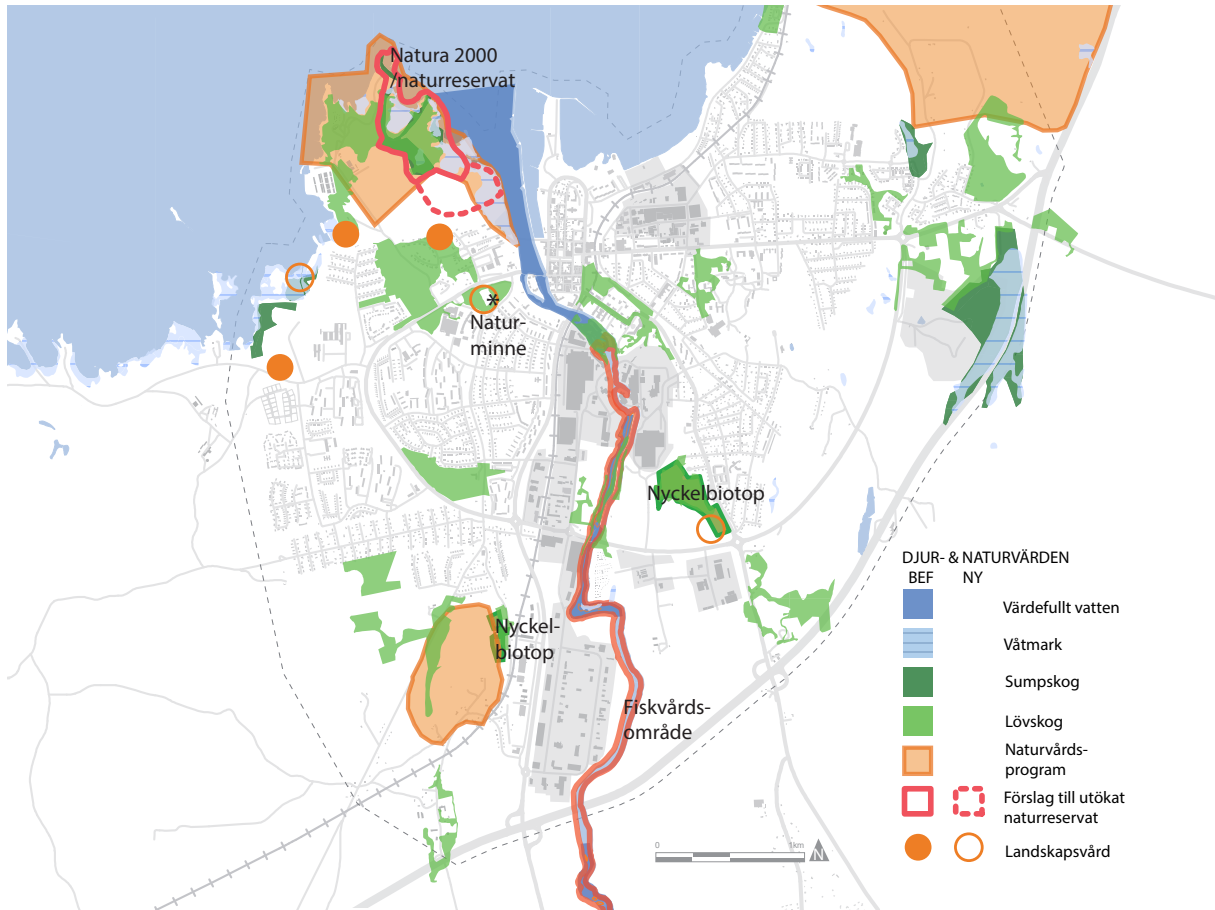
kallade naturvärden, vilka utgörs av områden som inte helt uppfyller kriterierna för nyckelbiotop men som ändå bedöms ha höga naturvärden. I Mariestads kommun är dessa främst kopplade till ängs- och hagmarker, våtmarker och sumpskogar.

Strandskydd

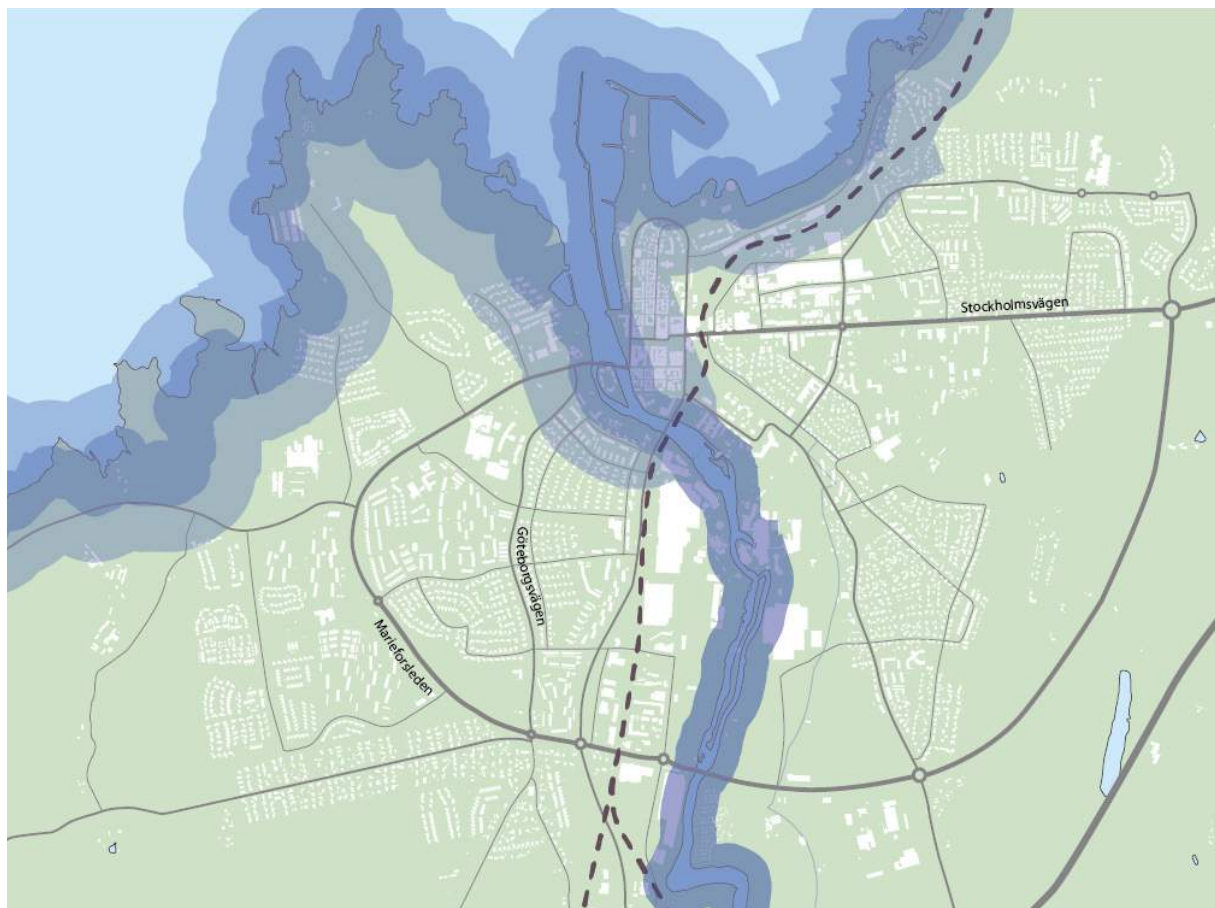
Alla hav, sjöar och vattendrag skyddas i Sverige av strandskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 13-18 §. Syftet med strandskyddslagstiftningen är dels att långsiktigt skydda allmänhetens tillgång till strandområdet och dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Strandskyddet innebär att byggnation eller förändringar inte får genomföras inom 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Om aktuell länsstyrelse ser det som motiverat i syfte att säkerställa något av strandskyddets syften finns det möjlighet för myndigheten att utöka strandskyddet upp till 300 meter (Miljöbalken 7 kap. 14 §), vilket Länsstyrelsen i Västra Götaland har valt att göra runt Väneren i Mariestads kommun.

För kommunens del innebär detta att en betydande andel av tätortens centrala delar omfattas av strandskydd, såvida detta inte specifikt har upphävts inom ramen för en detaljplan eller dispens har getts. Nuvarande lagstiftning innebär att strandskyddet per automatik återinträder om en detaljplan upphävs eller ändras, varpå strandskyddet måste upphävas på nytt i samband med varje ny planläggning. Utöver det utökade strandskyddet kring Väneren berörs Mariestads tätort även av det generella strandskyddet om 100 meter längs med Tidans, som rinner genom stadskärnan. Strandskyddet längs med Väneren och runt Tidans är två betydande planeringsaspekter när det kommer till utveckling och förtätning av Mariestads tätort. I Miljöbalkens 7 kapitel 18 c § finns sex särskilda skäl för att få upphäva eller få dispens från strandskyddet. Det berörda området måste alltså uppfylla något av följande:

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området är genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering väl avskilt från området närmast strandlinjen.
- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.
- Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
- Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.



Naturvärdesinventering, Mariestad tätort (Mariestads kommun).



Strandskyddat område, 100 m (generellt) respektive 300 m (utökat).

Lokaliseringsalternativ

Avgränsning

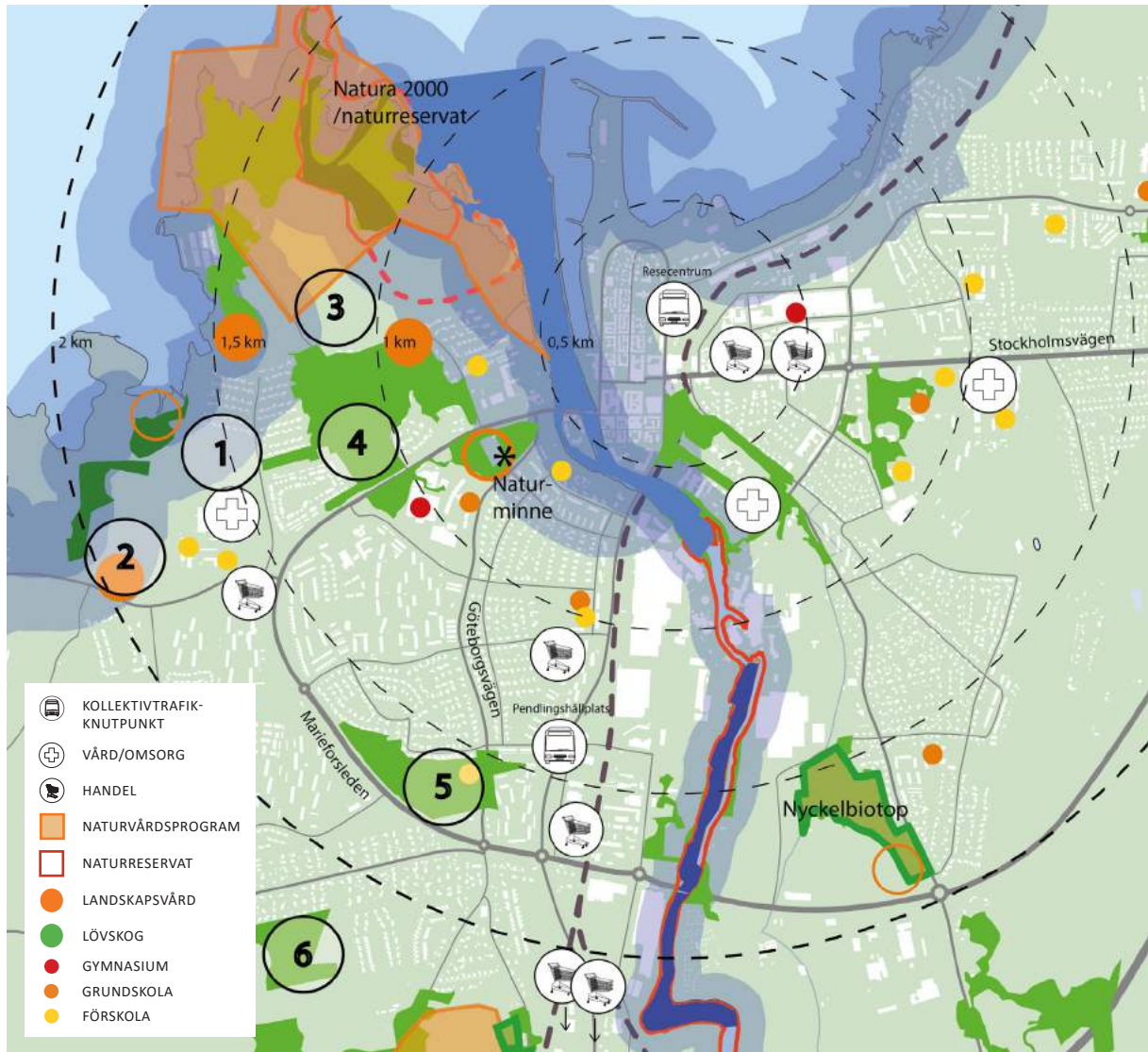
Lokaliseringsalternativen som ingår i utredningen har identifierats utifrån kartläggningen av Mariestads förutsättningar i form av politiska beslut och ställningstaganden, infrastruktur och service, fysisk miljö, naturvärden och strandskyddet. I framtagandet av alternativutredning understryker Länsstyrelsen kravet att peka på platser som vid en någorlunda förutsättningslös blick på kartan verkar möjliga att kunna tillgodose behovet. Den geografiska omfattningen på studien bör vara rimlig med hänsyn till det behov som ska tillgodoses.

En första geografisk avgränsning gjordes genom att placera lokaliseringalternativen inom kommunens tätortsområde (ca 2 km från centrum). Detta grundar sig dels i kommunens mål om att 85 % av bostadsbebyggelsen ska ske inom tätorten men också på att förslaget ska kunna ta del av kommunens befintliga infrastruktur såsom vägar och vatten- och avloppstjänster m.m. Tanken är också att den nya bebyggelsen ska vara lättillgänglig att nå från Mariestad centrum där kommersiell- och offentlig service samt regional kollektivtrafikknutpunkt är lokaliserad. Kommunen betonar också den samhällsekonomiska aspekten och vikten av genomförbarhet. En viktig aspekt är därför markens attraktivitet vilken utifrån kommunens tomtkö är högst i de centrala delarna av staden.

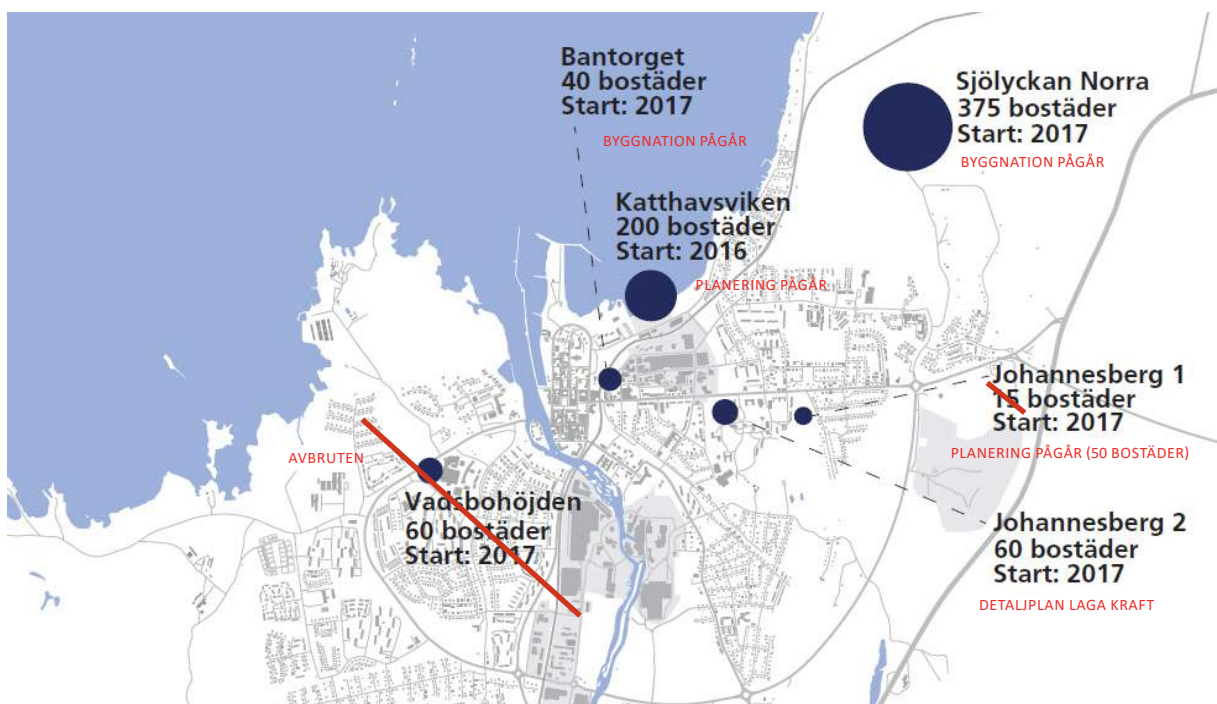
Vidare görs också avgränsningen att placera alternativen inom den västra delen av Mariestad. Motiveringen till detta grundar sig i att kommunen idag har pågående exploatering/bostadsutveckling på den östra sidan, bland annat Sjölyckan, och att det finns en eftersträvan om att skapa balans genom att även erbjuda möjlighet till nya bostäder och service på den västra sidan.

Utredningen har genom den ovan beskrivna avgränsningen identifierat lämpliga lokaliseringalternativ genom att se till platser som förväntas kunna uppfylla den planerade exploaterings ytbehov. Kommunen har bedömt att ett förtättningsprojekt inom centralorten och på den västra sidan av staden som bidrar till att tillgodose behovet av ca 30 villatomter är aktuellt. Vidare görs bedömningen att ett projekt med ca 30 tomter á ca 1000 kvm, med gator och annan mark har ytanspråk på ca 5 hektar. Med detta som bakgrund har sex områden identifierats som alla är belägna inom den geografiska avgränsningen om ca 2 km från Mariestads centrum.





Avgränsning och lokaliseringsområden



Bostadsutveckling, pågående/avslutade projekt 2019

Källa: Karta från Bostadsförslingsprogrammet, uppdaterad information från Mariestads kommun

Område 1 - Västra Ekudden

Planeringsförutsättningar

Det finns inga byggnadsverk inom området idag, utan området karaktäriseras främst av natur- och gatumark. Området är beläget ca 1,5 km väster om Mariestads centrum och ca 100-150 meter öster om Vänern. I norr gränsar området till ca 90 enbostadshus från 1970-talet. I öster gränsar området till grannskapsenheten Storskraken som omfattas av ca 130 bostäder och är uppförd under början av 1980-talet. I söder gränsar området till Mariestads sjukhus och i väster till naturmark. I enighet med kommunens översiktsplan är området utpekade som utvecklingsområde för bostäder. Under 2016 utarbetades en detaljplan för området som till en början antogs men senare upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen på grund av ogiltiga skäl för upphävande av strandskyddet. Området omfattas idag av detaljplanerna 16-MAF-252, 16-MAF-277 samt 16-LEE-594. Inom området är Mariestads kommun (Marieholm 10:1) och Västra Götalands läns landsting (Havsörnen 1) markägare. Angränsande fastigheter till området ägs i huvudsak av privatpersoner. Området möjliggör en förtätning där kommunens befintliga infrastruktur såsom vatten- och avloppstjänster kan användas vid utbyggnad och uppvisar inte några problem avseende buller eller föroreningar.

Naturvärden

Området utgörs till stor del av skogsmark som främst består av blandskog och sly. Det finns enstaka stigar och en mindre asfalterad gång- och cykelbana som leder från norra delen av Mariestads sjukhus till anslutande stigar. Inga kända hotade växtarter, nyckelbiotoper eller andra höga naturvärden har påträffats inom området. Inte heller djurarter skyddade enligt artdatabanken, kultur- eller fornlämningar har påträffats inom området. Områdets rekreationsvärden anses överlag inte särskilt höga men däremot fungerar området som en grönkil/spridningskorridor som hjälper till att bevara områdets biologiska mångfald.

Tillgänglighet

Området är beläget inom tätortsområdet ca 1,5 km från Mariestads centrum. I anslutning till området finns gång- och cykelbanor av varierande kvalitet avseende säkerhet och tillgänglighet, bland annat vad gäller belysning m.m. Tätortstrafikens busslinje 1, BRÅTEN - RESECENTRUM - GRANGÅRDET och omvänt trafikerar i anslutning till området med stopp vid Mariestads sjukhus. Förskolan Kompassen med åtta avdelningar ligger inom fastigheten Havsörnen 2, ca 300 meter sydväst om området. Förskolorna Termiten och Regattan ligger ca 1 km söder respektive öster om området.

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

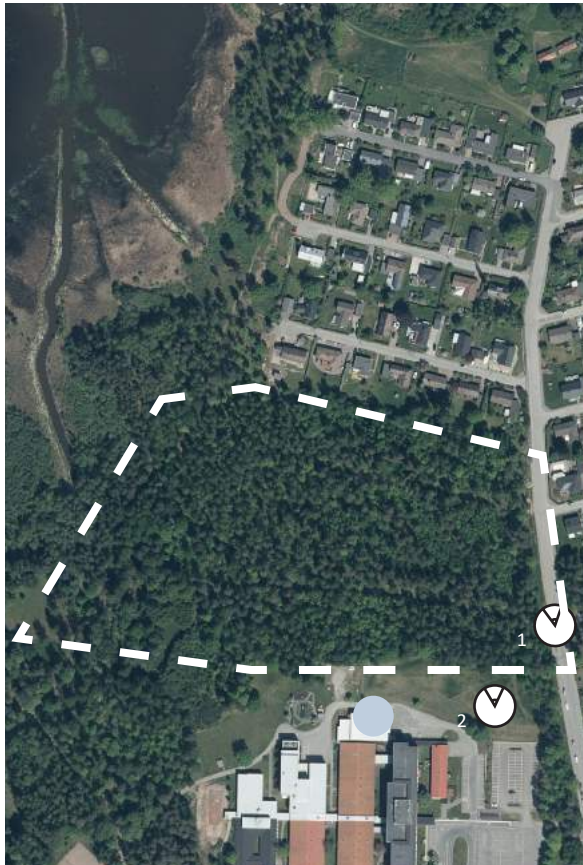
Eftersom området är beläget i anslutning till redan befintliga bostadsområden finns goda möjligheter till samordningsvinster vid en eventuell ytterligare exploatering av området. Även om det inte finns någon infrastruktur inom det exakta angivna området idag så finns goda möjligheter att ansluta vägnät, vatten- och avloppstjänster till redan befintliga system. Vad gäller en eventuell exploaterings genomförbarhet kan denna ses som god på grund av områdets centrala lokalisering, sjönära läge och närhet till rekreation.

Möjlighet till exploatering

En eventuell exploatering av området kan bidra till en mer effektiv markanvändning och nyttjande av infrastruktur i allmänhet. Då kommunen redan arbetat fram en detaljplan för området kan vinster göras eftersom denna kan användas som utgångspunkt. En ytterligare fördel är att kommunen äger delar av marken. Eventuell exploatering antas heller inte uppvisa någon problematik angående buller eller föroreningar.

Inverkan på strandskyddets syfte

Området är beläget drygt 100 meter från Vänern och omfattas idag inte av strandskydd. Eftersom gällande detaljplaner (16-MAF-252) och (16-MAF-277) är tänkta att ersättas med en ny detaljplan inträder dock strandskyddet i enlighet med 7 kap. 18 g § miljöbalken. Som tidigare nämnts har Länsstyrelsen i Västra Götaland infört ett utökat skydd, bland annat kring Vänern, vilket innebär att området vid ny planläggning omfattas av ett utökat strandskydd på 300 meter. Inom den del av den framtagna detaljplanen där strandskyddet inträder föreslås markanvändning för kvartersmark (bostäder) och allmänna platser (lokalgata och natur). I samband med att föreslagen detaljplan från 2016 upprättades gjordes en inventering av biologisk mångfald inom det berörda området. Inventeringen visar på att området inte utgörs av sådan miljö som djur- och växtarter är beroende av för sin överlevnad. Eftersom höga naturvärden saknas bedöms de biologiska värdena inte påverkas på ett oacceptabelt sätt. För att säkra allmänhetens tillgång till strandområdet har en fri passage föreslagits mellan bebyggelsen och strandlinjen. Passagen utgör en bredd på 110 meter, vilket är ett större avstånd än vad det generella strandskyddet omfattar.



Ungefärlig områdesgräns.



1. Foto mot norr (från Kolarbacksvägen).



2. Foto mot norr (från Mariestads sjukhus).

Bedömning

Bedömningskriterier						
Planeringsförutsättningar	Utpekat utv-område i ÖP	Marken ägs delvis av kommunen				
Naturvärden	Har inga höga naturvärden	Utgör grönkil/spridningskorridor				
Tillgänglighet	Lokaliserat inom tätortsgränsen	Nära anslutning till kollektivtrafik och GC-banor	Nära till kommunal service	Nära till centrum	Nära till natur och rekreation	Utgör ej rekreatiionsområde
Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet	Möjliggör förtätning med samordningsvinster för infrastruktur	Sjönära läge	Inom kommunens verksamhetsområde för VA			
Möjlighet till exploatering	Ingen känd bullerproblematik	Inga kända föroreningar	Ej jordbruksmark	Ej fornlämningar	Ej översvämningssområde för dagvatten	Ej högspänningsledning
Inverkan på stranskyddets syfte	Omfattas ej av generell strandskydd	Omfattas av utökad strandskydd				

Område 2 - Södra Ekudden

Planeringsförutsättningar

Södra Ekudden är beläget mellan Mariestads sjukhus och Vätern, ca 2 km från Mariestads centrum. Området utgörs främst av naturmark (skog, strandäng och vassbälte) och innefattar idag inga byggnadsverk. I norr och väst gränsar området till Vätern och i söder gränsar det till det Gummerstadsvägen och det nybyggda bostadsområdet Marieäng. I öst gränsar området till Mariestads sjukhus. Området är i kommunens översiktsplan och fördjupade översiktsplan utpekade som utvecklingsområde för bostäder och kommunen är ägare av marken. Området består idag av icke planlagd mark. Marken öster om området i anslutning till sjukhuset och Marieholmsskolan omfattas av Ekudden (Del av Marieholm 1 och 21 m.fl.) som antogs 1966 och är planlagd för allmänt ändamål, naturmark och prickmark. Fram till 1970-talet fanns en skjutbana inom det utpekade området, vilket kan medföra viss risk för föroreningar. Området uppvisar inte några problem angående buller.

Naturvärden

Området utgörs främst av naturmark (skog, strandäng och vassbälte) och hyser totalt sett 400 arter av djur och växter. Bland dessa finns nio rödlistade arter, fem signalarter och ett drygt tjugotal arter intressanta ur ett naturvårdsperspektiv. Det finns flera intressanta naturtyper, rikkärr, fuktängar samt näringsfattig ekskog. Ett område med äldre tallar är i dag nyckelbiotop och ett med död ved anses ha höga naturvärden. En naturinventering som, på uppdrag av kommunen, genomfördes av Pro Natura 2019 visar att området omfattas av naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). Området är beläget inom den biosfärled som sträcker sig från Kållandsö i Lidköping kommun till Mariestad längs vänerstranden i Lidköping, Götene och Mariestads kommuner. Under sommartid betas området av nötboskap vilket också är att klassa som viktig planeringsaspekt då betande djur gör landskapet rikt på värdefulla växter, insekter och fåglar som gör naturen mer robust.

Tillgänglighet

Området är beläget utanför tätortsområdet, ca 2 km från Mariestads centrum. Trots detta har området nära till service i form av skola, vård, övrig service och handel. I anslutning till området finns gång- och cykelbanor som sträcker sig hela vägen till Mariestads centrum. Området har nära till rekreation, bland annat till den så kallade "pulkabacken" som används flitigt under vinterhalvåret. Områdets närmaste hållplatser för kollektivtrafik är i dagsläget Lockerud (200 meter från det utpekade området) och Västra vägen (250 meter från det utpekade området), vilka båda trafikeras av linje 1 som går mellan Grangärdet och Bråten Park via resecentrum varje halvtimme (vardagar dagtid).

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

Området möjliggör inte en förtätning då det ligger avskilt från angränsade bostadsområden och utanför vad som idag är kommunens verksamhetsområde för VA. I det fall området flyttas söderut mot Gummerstadsvägen skulle en möjlig förlängning av det redan befintliga bostadsområdet kunna bidra till en effektivare samordning av den redan befintliga infrastrukturen. Vad gäller en eventuell exploaterings genomförbarhet kan denna ses som relativt god då området ligger i anslutning till rekreation och friluftsliv. Området karaktäriseras också av ett sjönära läge och kan eventuellt sammankopplas med närliggande bostadsområde.

Möjlighet till exploatering

Vad gäller möjlighet till exploatering inom det utpekade området anses det besvara kommunens ytbehov. Då området idag innefattas av icke planlagd mark krävs ett upprättande och antagande av ny detaljplan. I stort sätt hela det utpekade området är beläget inom 300 meter från Vätern, vilket innebär att det omfattas av det utökade strandskyddet. En förutsättning för exploatering är därför att strandskyddet upphävs. Området är i huvudsak plant, vilket kan ses som en fördel vid eventuell exploatering. En annan viktig aspekt att ha i åtanke vid eventuell ny byggnation är områdets påtagliga naturvärde.

Inverkan på strandskyddets syfte

Området är beläget inom den generella- och utökade strandskyddet och anses därför inneha en påtaglig inverkan på strandskyddet. Som tidigare nämnts är området beläget inom den biosfärled som sträcker sig från Kållandsö till Mariestad, vilket innebär att tillgängligheten för allmänheten samt det djur- och växtliv som finns idag anses utgöra en viktig aspekt. Med tanke på de natur- och rekreationsvärden som platsen inrymmer idag anses därför en eventuell exploatering och upphävande av strandskydd inte motiverat.



Ungefärlig områdesgräns.



1. Foto mot norr (från Gummerstadsvägen).



2. Foto mot nordväst (från Lockerudsvägen).

Bedömning

Bedömningskriterier						
Planeringsförutsättningar	Utpekad utv-område i ÖP	Marken ägs av kommunen				
Naturvärden	Har höga naturvärden	Utgör ej grönskil/spridningskorridor				
Tillgänglighet	Lokaliserat inom tätortsgränsen	Nära anslutning till kollektivtrafik och GC-banor	Nära till kommunal service	Nära till centrum	Nära till natur och rekreation	Utgör rekreatiionsområde
Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet	Möjliggör förtätning med samordningsvinster för infrastruktur	Sjönära läge	Ej inom kommunens verksamhetsområde för VA			
Möjlighet till exploatering	Ingen känd bullerproblematik	Eventuella föroreningar	Ej jordbruksmark (betande djur)	Ej fornlämningar	Ej översvämningssområde för dagvatten	Ej högspänningsledning
Inverkan på stranskyddets syfte	Omfattas av generellt strandskydd	Omfattas av utökad strandskydd				

Område 3 - Ekuddenvägen

Planeringsförutsättningar

Området ligger i anslutning till Ekuddenvägen, ca 1 km väster om Mariestads centrum. Området omfattas i princip helt och hållet av jordbruksmark som ägs av kommunen. I norr gränsar området till Ekudden och Ekuddens naturreservat och i söder till befintligt bostadsområde med friliggande villor. Öster om området finns ett våtmarksområde och fågelreservat och i väster gränsar området till *Sommargården Bäck* med café och andra aktiviteter som minigolfbana m.m. Området är delvis utpekade som utvecklingsområde i kommunens översiktsplan, men till största del är det markerat som tätortsnära naturmark. Området anses inte möjliggöra en förtätning då det ligger något avskilt från angränsade bostadsområden och utanför vad som idag är kommunens verksamhetsområde för VA. Det finns dock möjligheter att skapa en förlängning av det bostadsområde som är lokaliserat söder om platsen idag. Vad gäller problematik kopplat till buller och föroreningar finns ingen historik som tyder på att detta skulle förekomma.

Naturvärden

En relativt stor del av området är utpekade som naturvårdsprogram i kommunens fördjupade översiktsplan vilket talar mot en eventuell exploatering. Området är även beläget i nära anslutning till identifierade fornlämningar, bland annat gravfält, vilket vid eventuell exploatering bör finnas i åtanke och eventuellt utredas vidare.

Tillgänglighet

Området är beläget inom tätortsområdet, ca 1 km från Mariestads centrum. Det ligger i nära anslutning till centrum samt natur- och rekreationsområden. Områdets närmaste hållplats för kollektivtrafik är i dagsläget Ekudden (500 meter från det utpekade området) vilken trafikeras av linje 1 som går mellan Grangärdet och Bråten Park via resecentrum varje halvtimme (vardagar dagtid). Möjligheterna att transportera sig till och från området till fots eller på cykel bedöms också vara mycket goda. Området ligger relativt nära förskola, grundskola och gymnasium (500-700 meter).

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

Det utpekade området ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för VA. Vad gäller vägdragningar är området lokaliserat i nära relation till Ekuddenvägen, varpå behoven av en utbyggnad av dessa inte anses omfattande. Vad gäller en eventuell exploaterings genomförbarhet kan denna ses som mycket god motiverat av områdets natursköna- och sjönära läge med närhet till centrum.

Möjlighet till exploatering

Området omfattas i princip helt och hållet av jordbruksmark, vilket enligt miljöbalken är av nationell betydelse (Miljöbalken 3 kap 4 §). Lagen framhåller att brukningsvärd jordbruksmark endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Jordbruket har dock inte status av riksintresse. Det innebär att planeringsansvaret för hushållande med jordbruksmarken ligger hos kommunerna, och ingen central myndighet bevakar vilken jordbruksmark som skyddas från exploatering. Kommunens gör själva ställningstagandet att ianspråktagande av jordbruksmark i första hand ska ske i närhet av befintlig bebyggelse och samhällsviktig infrastruktur. I detta fall är jordbruksmarken lokaliserad i anslutning till redan befintlig infrastruktur (Ekuddenvägen) och bebyggelse, vilket talar för att en potentiell exploatering skulle kunna genomföras. Vid eventuell exploatering krävs också upprättandet och antagandet av ny detaljplan. Området är i huvudsak plant vilket kan ses som en fördel vid uppförandet av bostäder. En ytterligare fördel är att kommunen äger marken samt att den inte antas uppvisa någon problematik angående buller eller föroreningar. En avvägning bör dock göras angående eventuell exploatering på brukbar jordbruksmark.

Inverkan på strandskyddets syfte

Området är beläget inom det utökade strandskyddet. Idag innefattas marken främst av brukbar jordbruksmark som angränsar till den våtmark och fågelreservat som ligger intill strandlinjen öster om området. Området längst med strandlinjen nyttjas idag inte av allmänheten då förutsättning för rekreation idag inte är optimal, dock passerar en välfrekventerad gång- och cykelväg genom området. Vid en eventuell exploatering och upphävande av strandskydd bör närmare utredning/inventering göras för att se huruvida djur- och växtliv kan komma att påverkas.



Ungefärlig områdesgräns.



1. Foto mot nordöst (från Ekuddenvägen).



2. Foto mot sydöst (från Ekuddenvägen).

Bedömning

Bedömningskriterier						
Planeringsförutsättningar	Ej utpekad utv-område i ÖP	Marken ägs av kommunen				
Naturvärden	Har inga höga naturvärden	Utgör ej grönskil/spridningskorridor				
Tillgänglighet	Lokaliserat inom tätortsgränsen	Nära anslutning till kollektivtrafik och GC-banor	Nära till kommunal service	Nära till centrum	Nära till natur och rekreation	Utgör ej rekreationsområde
Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet	Möjliggör förtätning med samordningsvinster för infrastruktur	Sjönära läge	Ej inom kommunens verksamhetsområde för VA			
Möjlighet till exploatering	Ingen känd bullerproblematik	Inga kända föroreningar	Jordbruksmark	Eventuella fornlämningar	Ej översvämningssområde för dagvatten	Ej högspänningsledning
Inverkan på stranskyddets syfte	Omfattas ej av generell strandskydd	Omfattas delvis av utökad strandskydd				

Område 4 - Kohagen

Planeringsförutsättningar

Kohagen är ett betat lövskogsområde söder om Ekuddenvägen, mitt emellan bostadsområdena Nya respektive Gamla Ekudden. I norr gränsar området till Ekuddenvägen med intilliggande jordbruksmark och i söder till Marieforsleden och sjukhuset. Området är centralt beläget med knappt 1 km till Mariestad centrum. Kohagen är inte utpekad som utvecklingsområde i kommunens översiktsplan, utan är idag markerat som tätortsnära naturmark. Området har en tydlig uppdelning genom en cykelväg som går tvärs genom området och innefattar idag inga byggnadsverk. Då området är beläget mitt emellan två bostadsområden möjliggörs en tydlig förtätning där samordning av resurser och infrastrukturell service möjliggörs. En del av området fungerar idag som ett översvämnings- och dagvattenområde vid kraftigare regn. På grund av områdets nära lokalisering till Marieforsleden upplevs området till viss del som bullerutsatt. Vad gäller problematik kopplat till föroreningar finns ingen historik som tyder på att detta skulle förekomma. Marken ägs av kommunen.

Naturvärden

I en inventering av områdets biologiska mångfald från 2013 beskrivs naturvärdena som höga då miljön präglas av lövsumpskog och näringsfattig ekskog. Lövsumpskogen faller innanför de kriterier som skogsstyrelsen beskriver som nyckelbiotop. Av inventeringen framkommer också att det finns fem rödlistade arter, varav tre fågelarter och två kärlväxter. Området fungerar också som en spridningskorridor i syfte att bibehålla stadens/områdets biologiska mångfald. Inom området finns också en uppsamlingsyta för kraftigare nederbörd. Norr om området finns även möjliga fornlämningar vilket bör utredas vidare vid en eventuell exploatering. Enligt information från kommunen betas området av får vilket också är att klassa som viktig planeringsaspekt.

Tillgänglighet

Området är centralt beläget med knappt 1 km till Mariestad centrum där kommunal service och pendlingsmöjligheter finns. Områdets närmaste hållplatser för kollektivtrafik är i dagsläget Marieholms centrum och Ekudden (150-200 meter från det utpekade området) vilken trafikeras av linje 1 som går mellan Grangärdet och Bråten Park via resecentrum varje halvtimme (vardagar dagtid). Möjligheterna att transportera sig till och från området till fots eller på cykel bedöms också vara mycket goda med gång- och cykelbanor som sträcker sig hela vägen till Mariestads centrum. Genom området går en omtyckt gång- och cykelväg som ger områdets invånare stadsnära naturupplevelser på väg in mot centrum. Med tanke på att får betar i Kohagen idag har området hägnats in. Söder om området, vid andra sidan av Marieforsleden, finns grundskola och gymnasium. Området har goda rekreativmöjligheter.

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

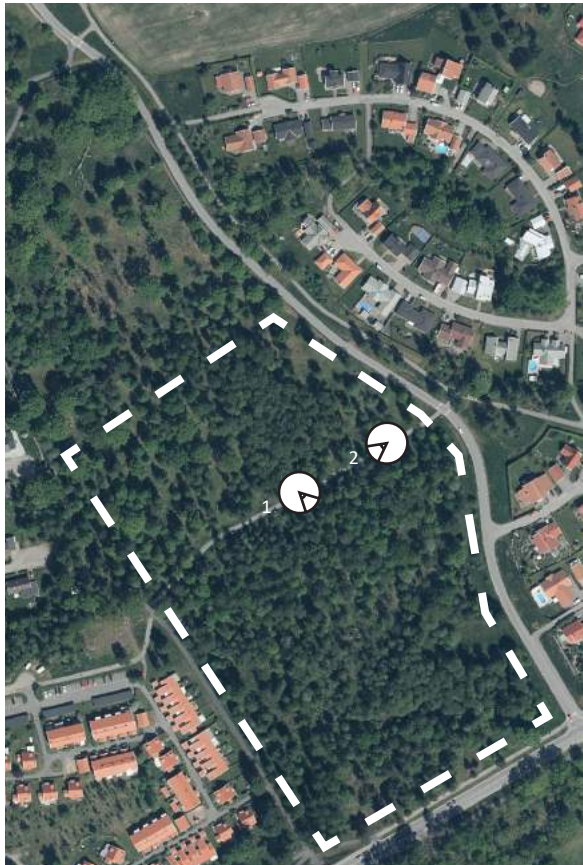
Områdets lokalisering möjliggör en tydlig förtätning som vid eventuell exploatering kan medföra effektivare samordning av kommunens resurser och befintlig infrastruktur. Området är också placerat inom kommunens verksamhetsområde för VA vilket inte innebär några omfattande omdragningar. Vad gäller en eventuell exploaterings genomförbarhet och markens attraktivitet finns goda förutsättningar med det natursköna och centrala läget samt närheten till natur- och rekreation. Områdets centrala placering öppnar också upp för alternativa transportmöjligheter.

Möjlighet till exploatering

En eventuell exploatering av området kan bidra till en mer effektiv markanvändning och nyttjande av infrastruktur i allmänhet. Vid eventuell exploatering krävs upprättandet och antagandet av ny detaljplan. Då området ligger utanför det generella- och utökade strandskyddet behöver hänsyn till detta inte tas. Områdets nära lokalisering till Marieforsleden kan innebära viss bullerproblematik. Området är även kuperat vilket förmodligen skulle kunna innebära mer förarbete/markarbete vid en eventuell exploatering. En viktig aspekt att ha i åtanke vid eventuell ny byggnation är områdets naturvärde samt att det idag, till viss del, används som rekreativområde och betesmark.

Inverkan på strandskyddets syfte

Ingen påverkan på strandskyddet.



Ungefärlig områdesgräns.



1. Foto mot sydöst (från gång- och cykelbanan).



2. Foto mot sydväst (från gång- och cykelbanan).

Bedömning

Bedömningskriterier						
Planeringsförutsättningar	Ej utpekad utv-område i ÖP	Marken ägs av kommunen				
Naturvärden	Har höga naturvärden	Utgör grönkil/spridningskorridor				
Tillgänglighet	Lokaliserat inom tätortsgränsen	Nära anslutning till kollektivtrafik och GC-banor	Nära till kommunal service	Nära till centrum	Nära till natur och rekreation	Utgör ej rekreatiionsområde
Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet	Möjliggör förtätning med samordningsvinster för infrastruktur	Ej sjönära läge	Inom kommunens verksamhetsområde för VA			
Möjlighet till exploatering	Eventuell känd bullerproblematik	Inga kända föroreningar	Ej jordbruksmark (betande djur)	Ej fornlämningar	Översvämningsområde för dagvatten	Ej högspänningsledning
Inverkan på stranskyddets syfte	Omfattas ej av generellt strandskydd	Omfattas ej av utökad strandskydd				

Område 5 - Marieforsleden

Planeringsförutsättningar

Området är beläget ca 1,5 km från Mariestads centrum och karaktäriseras främst av naturmark. I norr gränsar området till Marieholm och i söder/sydväst till Radbyn. Öster om området finns ett industriområde. Utöver en förskola som är placerad inom området finns idag inga byggnadsverk uppförda. Inom området går en omfattande högspänningsledning. Området är inte utpekade som utvecklingsområde i kommunens översiktsplan, utan är idag markerat som tätortsnära naturmark och ingår i detaljplanen 16-MAF-184 som anger markanvändningen allmän plats park och högspänningsledning. Områdets lokalisering möjliggör en tydlig förtätning där kommunens resurser och infrastrukturella tjänster kan samordnas. Vid en eventuell exploatering kommer dock fler infarter att behöva anläggas. På grund av områdets nära avstånd till Marieforsleden är området idag utsatt för trafikbuller. Det finns idag ingen historik som antyder på att föroreningar skulle förekomma inom området. Marken ägs idag av kommunen vilket kan ses som fördelaktigt vid en eventuell exploatering.

Naturvärden

Området utgörs främst av naturmark och inhyser delar av kommunens Världspark. Världsparken är ett av flera delprojekt för att uppnå Vision 2030 och bli centrum för trädgårdens hantverk. Parken är tänkt att bestå av grönområden runt om i staden med teman från olika växtmiljöer runt om i världen. Det utpekade området inrymmer i väst en liten del av Kinesisk sequoiaskog och i söder Nordamerikansk högrötsprärie. Området omfattas inte av strandskydd. Vid platsbesök återfanns några vad som såg ut att vara stenrösen, varpå en mer detaljerad kulturmiljöinventering borde göras vid eventuell exploatering.

Tillgänglighet

Området är lokaliserat ca 1,5 km från Mariestads centrum (fågelvägen) och ligger innanför det utpekade tätortsområdet. Närmsta busshållplats är Vintervägen, som ligger i anslutning till området och trafikeras av linje 2 som går mellan Krontorp och Haggården via resecentrum varje halvtimme (vardagar dagtid). Området ligger i nära anslutning till Leverstadvägen där buss 500 avgår mot Skövde. Det finns en förskola lokaliserad inom det utpekade området samt förskola och grundskola vid Gärdet, ca 500 meter norr om området (fågelvägen). Utöver detta finns även grundskola och gymnasium ca 1 km norr om området. Området ligger i nära anslutning till natur, rekreation och service.

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

Vad gäller en eventuell exploaterings genomförbarhet ses inte denna som särskilt god då området är lokaliserat relativt långt från centrum. Trots detta anses området ha goda möjligheter vad gäller pendling till och från Mariestad. Vid eventuell exploatering

krävs fler infarter till området än vad som finns idag. I fråga om genomförbarhet anses sjönära lägen utgöra en viktig aspekt, vilket detta område inte karaktäriseras av.

Möjlighet till exploatering

Då området är placerat i nära anslutning till befintligt bostadsområde möjliggörs en förtätning vilken innebär att infrastrukturell service kan samordnas och en inte alltför betydande utbyggnad relaterat till detta torde krävas. Områdets nära lokalisering till Marieforsleden kan innebära viss risk för bullerproblematik. Området är relativt kuperat vilket förmodligen skulle kunna innebära mer förarbete/markarbete vid en eventuell exploatering. En viktig aspekt att ha i åtanke vid eventuell ny byggnation är områdets naturvärde med den så kallade Världsparken. Genom området löper också en omfattande högspänningsledning som måste ges skyddszon, vilket innebär att stora ytor av området blir outnyttjade. Alternativt krävs en omfattande ledningsflytt.

Inverkan på strandskyddets syfte

Ingen påverkan på strandskyddet.



Ungefärlig områdesgräns.



1. Foto mot öst (från kraftledningen).



2. Foto mot norr (från gångstigen norr om området).

Bedömning

Bedömningskriterier						
Planeringsförutsättningar	Ej utpekad utv-område i ÖP	Marken ägs av kommunen				
Naturvärden	Har inga höga naturvärden	Utgör ej grönkil/spridningskorridor				
Tillgänglighet	Lokaliserat inom tätortsgränsen	Nära anslutning till kollektivtrafik och GC-banor	Nära till kommunal service	Nära till centrum	Nära till natur och rekreation	Utgör delvis rekreationsområde
Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet	Möjliggör förtätning med samordningsvinster för infrastruktur	Ej sjönära läge	Inom kommunens verksamhetsområde för VA			
Möjlighet till exploatering	Eventuell känd bullerproblematik	Inga kända föroreningar	Ej jordbruksmark	Ej fornlämningar	Ej översvämningssområde för dagvatten	Högspänningsledning
Inverkan på stranskyddets syfte	Omfattas ej av generellt strandskydd	Omfattas ej av utökad strandskydd				

Område 6 - Klövervägen

Planeringsförutsättningar

Området är lokaliserat söder om Radbyn och karakteriseras av naturmark/skogsmark. Söder om området ligger en mindre idrottsanläggning med tre fotbollsplaner. I öst ligger radhusområdet Dala och i väst gränsar området till skogsmark. Marken ägs av kommunen och består idag av icke planlagd mark. Då området är beläget i anslutning till både Marieforsleden och E20 finns det stor risk för att området är utsatt för trafikbuller. Området är i kommunens sammanställda karta om kommunala avtal utpekade som "jaktarrende".

Naturvärden

Området karakteriseras främst av naturmark (lövskog) och ligger utanför den generella- och utökade strandskyddsgränsen. Några kända djur- och naturvärden har inte påträffats inom det utpekade området.

Tillgänglighet

Området är beläget nästan 3 km från Mariestads centrum (fågelvägen) och ligger alltså utanför det utpekade tätortsområdet. Närmsta busshållplats är Bråten Park (ca 300 meter norr om det utpekade området) vilken trafikeras av linje 1 som går mellan Grangärdet och Bråten Park via resecentrum varje halvtimme (vardagar dagtid). Utöver detta ligger området ca 1 km från Leverstadsvägen där buss 500 avgår mot Skövde. Norr om området, mellan Bråten och Lockerud, finns förskola och grundskola. Nordväst om området i anslutning till/inom lokaliseringalternativ 5 finns förskola. Avståndet till båda dessa områden är ca 1 km. I anslutning till området finns cykel- och gångbanor som leder in till Mariestads centrum. Området ligger relativt nära industriområdet öster om platsen där mataffärer som Coop och Willys finns. Samtidigt utgör Kinnekullebanan en barriär för att kunna ta sig raka vägen över cyklandes eller gåendes. Området är beläget inom ett större rekreativt område med befintliga gångvägar och stigar. I anslutning till området ligger en idrottsplats med fyra fotbollsplaner. Här finns också utegym och elljusspår.

Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet

En eventuell exploaterings genomförbarhet anses i detta läge inte särskilt god. Området i sig har nära anslutning till natur och rekreation men ligger relativt långt från centrum. Kommunen framhåller det sjönära läget som en viktig aspekt vid utvecklingen av nya bostadsområden, vilket talar emot detta område. Området möjliggör heller inte en förtätning och är beläget utanför kommunens verksamhetsområde för VA. Området möjliggör dock en förlängning av intilliggande bostadsområde vilket samtidigt skapar en förlängning av återvändsgata åt ett håll. Områdets nära anslutning till kollektivtrafik och pendling ses som positivt vid en eventuell exploatering.

Möjlighet till exploatering

Vid eventuell exploatering krävs upprättandet och antagandet av ny detaljplan. Då området ligger utanför det generella- och utökade strandskyddet behöver hänsyn till detta inte tas. Områdets lokalisering gentemot till Marieforsleden, E20 och Kinnekullebanan kan innebära relativt stor bullerproblematik. Att kommunen äger marken ses vid eventuell exploatering som en fördel. Området är i huvudsak plant vilket kan ses som en fördel vid uppförandet av bostäder. Inga kända föreningar finns på platsen idag.

Inverkan på strandskyddets syfte

Ingen påverkan på strandskyddet.



Ungefärlig områdesgräns



1. Foto mot väst (från gång- och cykelbanan norr om området).



2. Foto mot öst (från rekreationsled inom området).

Bedömning

Bedömningskriterier						
Planeringsförutsättningar	Ej utpekad utv-område i ÖP	Marken ägs av kommunen				
Naturvärden	Har inga höga naturvärden	Utgör ej grönkil/spridningskorridor				
Tillgänglighet	Ej lokaliserat inom tätortsgränsen	Nära anslutning till kollektivtrafik och GC-banor	Nära till kommunal service	Nära till centrum	Nära till natur och rekreation	Utgör rekreationsområde
Samhällsekonomiska förutsättningar och genomförbarhet	Möjliggör förtätning med samordningsvinster för infrastruktur	Ej sjönära läge	Ej inom kommunens verksamhetsområde för VA			
Möjlighet till exploatering	Eventuell känd bullerproblematik	Inga kända föroreningar	Ej jordbruksmark	Ej fornlämningar	Ej översvämningssområde för dagvatten	Ej högspänningsledning
Inverkan på stranskyddets syfte	Omfattas ej av generellt strandskydd	Omfattas ej av utökad strandskydd				

Slutsats

Bedömning

Bedömningen är gjord i två delar. Först har de olika förutsättningarna för platserna delats in i grön, gul eller röd utefter deras egenskaper för platsen. Dessa har placerats i en tabell, sorterat på respektive bedömningskriterie.

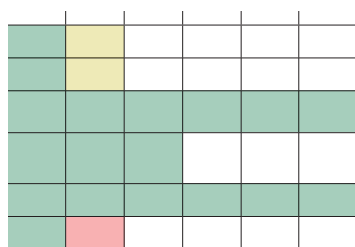
Den andra delen har varit att vikta tabellen så att varje bedömningskriterium har samma tyngd, oavsett antal förutsättningar. Varje bedömningskriterium har fått ett poäng, vilket ger tabellen en maxpoäng på sex poäng. Poängen är fördelad så att helt gröna förutsättningar får 100 % av poängen, helt gula förutsättningar får 50 % av poängen och helt röda får 0 % av poängen.

Samlad bedömning

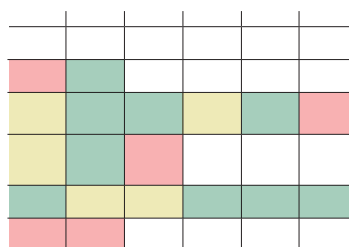
De två områden som fick flest poäng och anses mest lämpliga för exploatering är Område 1 (Västra Ekudden) och område 5 (Marieforsleden). För att säkerställa poängsättningens resultat har Länsstyrelsens rekommendation om att motivera valet av varje uteslutet område tillämpats.

En exploatering av område 2 (Södra Ekudden) skulle innebära negativa konsekvenser kopplat till naturvärden, tillgänglighet, samhällsekonomiska förutsättningar samt att området är loka-

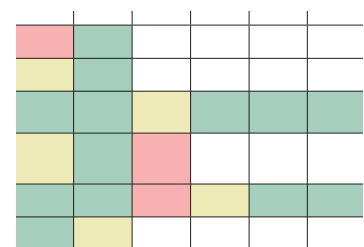
liserat både inom det generella- och utökade strandskyddet. Dessutom utgörs strandområdet av den biosfärled som sträcker sig mellan Lugnås och Mariestad, vilket vid exploatering skulle kunna påverka allmänhetens tillgång till strandområdet negativt och anses därför uteslutet. Område 3 (Ekuddenvägen) omfattas idag av brukbar jordbruksmark, vilket är av nationellt intresse och talar mot exploatering av marken. Det går också emot delar av kommunens formulerade behov såsom genom förtätning genererade samordningsvinster. Området är också beläget inom det utökade strandskyddet och då strandområdet omfattas av ett fågelreservat kan exploatering påverka detta negativt och anses därför uteslutet. Område 4 (Kohagen) har höga naturvärden inkluderat rödlistade arter och utgör betesmark för får. Området är inte heller utpekade som utvecklingsområde i kommunens översiktsplan och fungerar idag som översvämningssområde vid kraftigare regn. Utöver detta finns också risker kopplat till bullerproblematik. Område 6 (Klövervägen) har genom analysen övervägande flest negativa konsekvenser vid en eventuell exploatering. Det går emot kommunens formulerade behov om genomförbarhet och samhällsekonomiska vinster då det inte möjliggör samordning av kommunens infrastrukturella resurser och dessutom är lokaliserat utanför den utpekade tätortsgränsen. En viktig aspekt i fråga om genomförbarhet är markens attraktivitet (centrum- och sjönära lägen) och vid en jämförelse med de andra områdena anses denna lägst inom detta område vilket talar mot en eventuell exploatering.



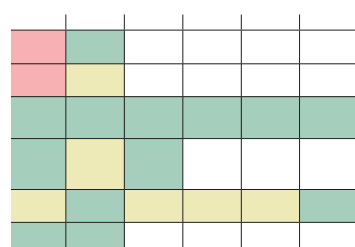
Område 1 - Västra Ekudden, 5.00 poäng



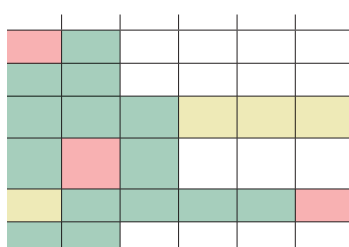
Område 2 - Södra Ekudden, 3.49 poäng



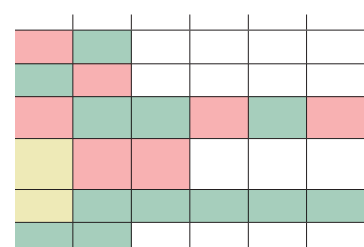
Område 3 - Ekuddenvägen, 4.17 poäng



Område 4 - Kohagen, 4.24 poäng



Område 5 - Marieforsleden, 4.66 poäng



Område 6 - Klövervägen, 3.75 poäng

Avvägning

Som framkommer ur den samlade bedömningen anses område 1 (Västra Ekudden), vilket också var kommunens huvudalternativ från början, utgöra det bästa alternativet för exploatering i linje med kommunens formulerade behov. I Länsstyrelsens riktlinjer för upphävande av strandskydd betonas vikten av att ställa det valda alternativet/området mot det minst orimliga alternativet vilket i detta fall utgör område 5 (Marieforsleden). I denna jämförelse vägs också graden av huvudalternativets skada på strandskyddets syften in. Område 1 går väl i linje med kommunens formulerade behov och det största hindret utgörs i princip enbart av det utökade strandskyddet. Område 5 påverkas inte alls av strandskyddet men går emot viktiga aspekter som finns med i kommunens behov som exempelvis genomförbarhet. Vad gäller graden av skada på strandskyddets syften, så visar analysen av område 1 att området inte utgörs av sådan miljö som djur- och växtarter är beroende av för sin överlevnad. Eftersom höga naturvärden saknas bedöms de biologiska värdena inte påverkas på ett oacceptabelt sätt trots en exploatering inom det utökade strandskyddet. Vad gäller strandskyddets syfte om att skydda allmänhetens tillgång till strandområdet så har kommunen i detaljplanen för område 1 infört en fri passage mellan bebyggelsen och strandlinjen. Passagen utgör en bredd på 110 meter, vilket är ett större avstånd än vad det generella strandskyddet omfattar. Strandområdet präglas dessutom av våtmark och utgör inga höga rekreationsvärden, vilket bidrar till att allmänheten

inte nyttjar området i så stor utsträckning. Förutom att område 5 går emot delar av kommunens behov så inrymmer det också en omfattande högspänningsledning. En exploatering av området skulle vara ohållbar på så sätt att ytan inte kan nyttjas till fullo. Utöver detta inrymmer också område 5 en del av kommunens Världspark vilket vid en eventuell exploatering också strider mot naturvärden och kommunens formulerade vision om att bli centrum för trädgårdens hantverk. Med utgångspunkt i detta görs därför bedömningen att område 1, trots sin lokalisering inom det utökade strandskyddsområdet, anses som mest lämpligt för exploatering med hänvisning till att bostadsförsörjning sedan 2014 utgör ett allmänt intresse. Länsstyrelsen betonar också vikten av att studera alternativa utformningar (disposition av planområdet) av huvudalternativet som kan minska skadan på strandskyddet. I kommunens tidigare arbete har flera alternativa utformningar studerats. Valt exempel anses vara det ur kommunal synpunkt mest lämpliga och det som har minst påverkan på det generella strandskyddets syfte.

Lokaliseringsutredningen visar att ett upphävande av strandskyddet är skäligt med hänvisning till miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 6 att Västra Ekudden behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget allmänt intresse.



Område 1 (Västra Ekudden) och område 5 (Marieforsleden).



MARIESTAD

