



MARIESTAD

SAMRÅDSHANDLING
2024-06-03

Planbeskrivning

Detaljplan för Renen 17 och Renen 24,
Mariestad centralort, Mariestads kommun

Planinformation

Diarienummer: KS 2019/216

Planuppdrag: 2019-10-14, KS §180

Lag: Plan- och bygglagen (2010:900), SFS 2023:173

Beslut om antagande:

Laga kraft:

Arkiv-id:

Inledning.....	5
Handlingar	5
Detaljplanen omfattar följande handlingar	5
Detaljplanens syfte	6
Plandata.....	6
Bakgrund & lokalisering.....	6
Tidigare ställningstaganden	7
Vision 2040	7
Översiktsplan 2030	7
Fördjupad översiktsplan Mariestad 2040.....	8
Gällande detaljplan	9
Beslut om uppdrag och planförfarande	11
Beslut om uppdraget	11
Planförfarande.....	11
Tidplan	11
Planförslag	12
Planerad utveckling	12
Bebyggelse	12
Arkitektonisk idé	12
Parkering.....	13
Planbestämmelser	15
Förtydligande och motivering av planbestämmelser	15
Användningsbestämmelser kvartersmark	15
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	15
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.....	17
Genomförandetid	18
Förutsättningar och överväganden	19
Bedömning av lämpligheten av markens användning.....	19
Riksintressen	19
Kulturmiljövård Mariestad R17	19
Totalförsvaret – MSA områden: Karlsborgs övningsflygplats	19
Rörligt friluftsliv: Väneren	20
MKN.....	20
Vatten.....	20
Luft	20
Buller	21
Miljömål.....	21
Begränsad klimatpåverkan.....	21
Levande sjöar och vattendrag	21
God bebyggd miljö	22
Naturvärden	22
Allmänna naturvärden	22

Kulturmiljövärden	23
Allmänna kulturmiljövärden	23
Landskapsbild	28
Arkeologi	28
Geoteknik.....	28
Kommunal infrastruktur	29
Trafik	29
Personbilstrafik.....	29
Godstrafik.....	29
Gång och cykel	29
Avfallshantering.....	29
Vatten & Avlopp	29
Dagvattenhantering.....	30
El, fiber & Uppvärmning	30
Risker.....	30
Strandskydd	30
Översvämning	31
Skyfall.....	31
Stigande vattennivåer.....	31
Farligt gods	32
Buller	32
Föroreningar.....	33
Rättigheter	34
Gemensamhetsanläggning	34
Bedömning.....	34
Sociala (sociala värden, barnperspektiv och enskilda intressen)	34
Ekologiska/Miljö (fokus påverkan natur).....	34
Ekonomiska (inte planekonomiskt).....	34
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	34
Genomförande	35
Organisatoriska frågor	35
Genomförandetid	35
Ansvarsfördelning	35
Avtal	35
Fastighetsrättsligafrågor	35
Fastigheter och ägoförhållanden.....	35
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	35
Tekniska frågor	35
Ansvarig utbyggnad av allmänplats.....	35
Ansvarig övrig infrastruktur.....	36
Ekonomiska frågor	36
Planavgift	36
Ekonomiska konsekvenser.....	36
Prövning enligt annan lagstiftning	36

Inledning

Handlingar

Detaljplanen omfattar följande handlingar

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Underlag

- Kulturhistorisk utredning detaljplan kv Renen Mariestad, Västra Götalandsregionen, 2023-10-31. Beställd av exploatör.
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-06-12

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utveckling av Hotell Vänerport genom en utökad byggrätt. Detaljplanen syftar även till att utveckla de kulturhistoriska värdena som funnits på platsen genom att återskapa tidigare byggrätt inom planområdet samt möjliggöra för bostäder.

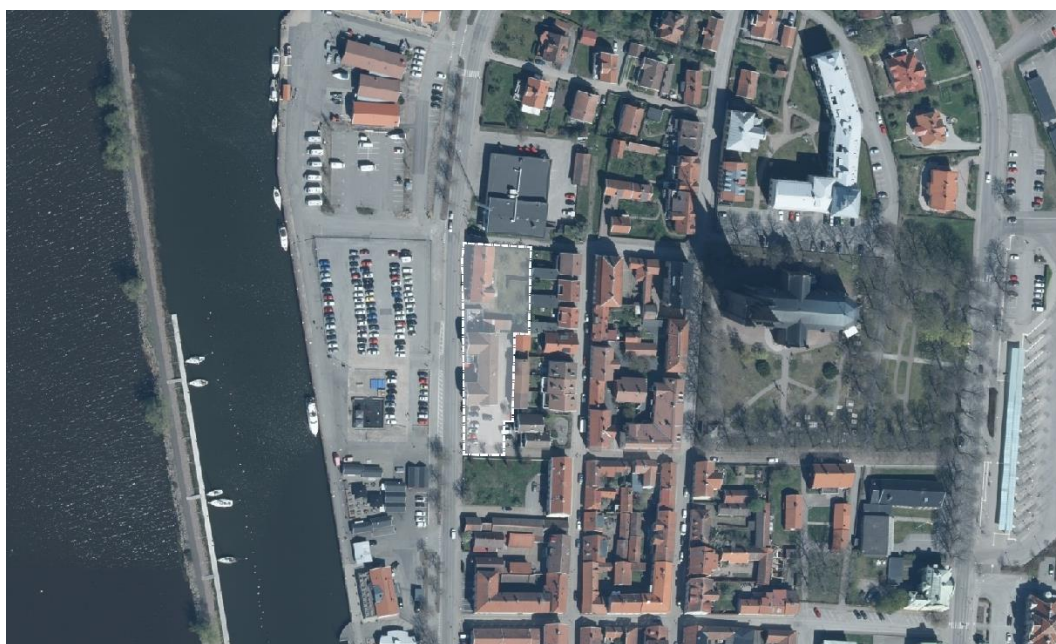
Plandata

Bakgrund & lokalisering

Planområdet är lokaliserat inom Gamla stan i Mariestad. Gamla stan ligger nära vattnet och dess välbevarade och karaktärsfulla miljö betyder mycket för Mariestads historia och identitet.

Området ligger i nära anslutning till Vänern och de hamnaktiviteter som utvecklats vid Vänern strax väster om planområdet. I norr angränsar planområdet till räddningstjänsten och i öst och söder till bostadskvarter.

Planområdet omfattar fastigheterna Renen 24 och Renen 17. Båda fastigheterna tillhör Hotell Vänerport. Byggnaden på Renen 24 uppfördes under början av 1980-talet. Byggnaden på Renen 17 uppfördes omkring 1850 och tillhörde det kakelugnsmakeri som tidigare fanns på fastigheten. Kakelugnsmakeriet bestod tidigare av en vinkelbyggnad mot Hamngatan och Fabriksgatan. I och med planförslaget möjliggörs byggrätt för att återuppföra vinkelbyggnaden.



Ortofotot ovan visar del av Gamla stan och planrådets lokalisering i stadsdelen. Planrådets omfattning och lokalisering redovisas genom vit markering i kartan.

Tidigare ställningstaganden

Vision 2040

Mariestads *Vision 2040* syftar till att vägleda arbetet med hur Mariestad ska utvecklas. Visionen bygger på uttrycket drömlägen som syftar kommunen till Mariestads geografiska läge, med skog, jord och vatten, med Vänern, Tidan och Göta kanal. Den övergripande visionen *Vi skapar drömlägen tillsammans* utgår från tre målbilder:

- Drömläge för boende vid Vänern.
- Drömläge för det bättre livet.
- Drömläge för innovation och entreprenörskap.

Planförslaget stöttar visionen genom att utveckla en befintlig målpunkt vid Vänern. Hotellverksamheten i planförslaget tillför turistnäringen i Mariestad med fler hotellrum och gör det möjligt för fler att ta del av utbudet i Mariestad.

Översiktsplan 2030

Mariestads gällande översiktsplan antogs 2018. I Översiktsplanen formuleras fyra övergripande principer för den fysiska utvecklingen av kommunen.

A. Förstärka nätverk, överbrygga barriärer

För att stärka kommunens utveckling behöver kommunen ses i mitten av sitt geografiska omland. Mariestads lokalisering i utkanten av Västra Götalandsregionen ställer krav på att överbrygga och förstärka nätverk över regiongränsen.

Planförslaget syftar till att utveckla en målpunkt och verksamhet som bidrar till Mariestads besöksnäring. Verksamheten blir en del av hamnområdet som är en mötesplats för Mariestadsbor och besökare från andra delar av regionen, grannregionen eller mer långresande besökare.

B. Bygga längs befintlig infrastruktur och service

Ny bebyggelse bör lokaliseras kring områden och längs stråk som redan idag är försörjda av infrastruktur och service. Planförslaget syftar till att utveckla befintlig verksamhet i ett centralt läge. Tillgången till befintlig infrastruktur är god.

C. Utveckla karaktärsdragen för utvecklingsområdena

Olikheterna och de lokala kvaliteterna i kommunens olika delar ska utvecklas. Här kan de sex utvecklingsområdena som översiktsplanen pekar ut vara vägledande, så att det unika inom varje område förstärks och en mångfald av miljöer för bostäder och verksamheter utvecklas.

En utveckling i enlighet med planförslaget vidareutvecklar den befintliga karaktär som finns i utvecklingsområdet och tar vara på den historiska platsen. Gamla stan och dess karaktärsfulla miljö betyder mycket för Mariestads historia och identitet. En del av detaljplanens syfte är att återskapa den tidigare byggrätt som funnits inom planområdet.

D. Stärka regionalt samarbete

Mariestads lokala utveckling beror i många fall på investeringar i kringliggande kommuner. Ett regionalt samarbete krävs, som undanröjer gemensamma hinder för den lokala utvecklingen.

Det pågår stora näringslivssatsningar i och i närheten av Mariestad vilket genererar högre efterfrågan på bland annat service för besökare. En utveckling i enlighet med planförslaget bidrar till att Mariestad kan ta emot fler besökande genom tillförandet av fler hotellrum.

Besöksnäringen är en viktig del av Mariestads utveckling och att besöksnäringen bedöms ha ytterligare ekonomisk tillväxtpotential. Utifrån Mariestads lokalisering vid Väneren och Göta kanal, samt kommunens närhet till Kinnekulle och andra kultur- och naturhistoriskt värdefulla miljöer bedöms i översiktsplanen att Mariestads kommun har en god potential att utveckla besöksnäringen.

Planområdet pekas inte särskilt ut för utveckling i kommunens översiktsplan utan får anses tillhöra den generella inriktning som finns för Gamla stan och Mariestads tätort. För tätorten finns tre principer för bebyggelseutveckling: aktivera och synliggöra strandlinjen, koncentrera det koncentrerade och tillgängliggöra på ett nytt sätt. Principerna förespråkar en förtätning av både bebyggelse och verksamheter, vilket överensstämmer med planförslagets syfte.

Utifrån ovan angivna förutsättningar i gällande översiktsplan bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan Mariestad 2040

För Mariestads tätort finns en fördjupad översiktsplan som redovisar kommunens långsiktiga ställningstaganden kring hur mark och vattenanvändningen i Mariestads tätort ska utvecklas fram till 2040. Det övergripande målet i den fördjupande översiktsplanen är att möjliggöra en god, attraktiv och hållbar livsmiljö för alla i en växande stad. Det finns också sju konkretiserade mål om Mariestad som den nära

staden, den levande staden, den trygga staden, den variationsrika staden, den gröna sjöstaden, den väl gestaltade staden och den stolta framtids staden.

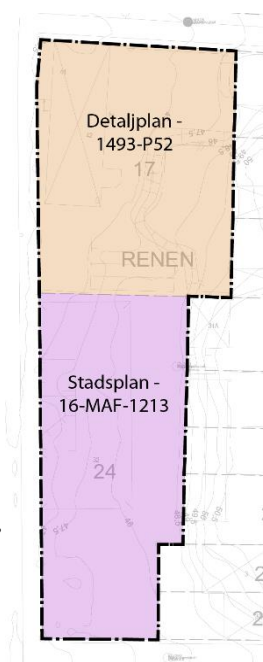
Aktuellt planområde ligger inom Gamla stan, där gatustruktur och bebyggelse har anor från 1600-talet. Stadsdelens bebyggelse karakteriseras av sluten, tät och småskalig kvartersbebyggelse placerad i gatuliv på böljande, gatstensbeklädda gator. Gamla stan är utpekad riksintresse för kulturmiljövården. Kommunens ställningstaganden kring utveckling i Gamla stan presenteras enligt följande i den fördjupade översiktsplanen:

- Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till områdets kulturmiljövården. Sådana värden kan exempelvis vara landskapsbilden, historiska lämningar i landskapet eller bebyggelsens karaktärsdrag, värden och kvaliteter.
- Kommunen avser att skydda och bevara riksintresset för kulturmiljövården, samt använda det för att berika den lokala livsmiljön och skapa en variationsrik bebyggelsemiljö i kommunen.

Gällande detaljplan

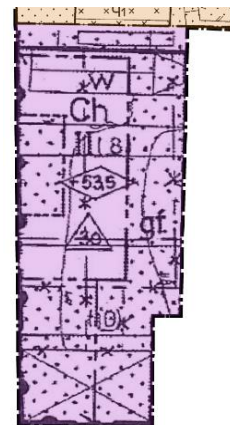
De två fastigheterna omfattas av två olika detaljplaner. Fastigheten Renen 24 omfattas av stadsplan för del av kv. Renen från 1977 (16-MAF-1213) och Renen 17 av detaljplan för kv. Renen 17 från 2002 (1493-P52). Stadsplan för del av kv. Renen togs fram innan Hotell Vänerport byggdes och anger förutsättningarna för dess därefter tillkommande bebyggelse. Detaljplan för kv. Renen 17 togs fram med syfte att ersätta mark som tidigare varit reserverat för räddningstjänst och planlagt för allmänt ändamål till användning centrum.

Bilden till höger redovisar gällande planers omfattning inom planområdet. Lilamarkerat område illustreras yta som omfattas av gällande stadsplan. Inom orange ytan illustreras område



Stadsplan 16-MAF-1213

Stadsplanen syftade till att möjliggöra för en rivning av en trikfåfabrik samt rivning av övrig kvarstående bebyggelse inom Renen 4-7. Vidare syftade stadsplanen till att istället möjliggöra för uppförande av kontors- och bostadsbebyggelse inom nämnda fastigheter. Möjligheten till en framtida utbyggnad av brandstation syftades även till att möjliggöras inom stadsplanen. Stadsplanen vann laga kraft år 1978 och är utbyggt i enlighet med planförslaget.



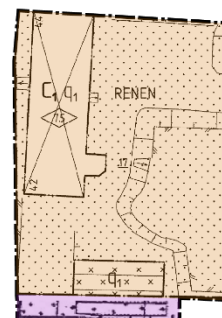
Bilden ovan redovisar del av planområdet tillsammans med gällande stadsplans plankarta.

Inom berörd fastighet Renen 24 som berörs av stadsplanen har marken reglerats till att omfatta centrumbebyggelse med en definierad byggrätt för huvudbyggnadens utformning genom dels prickmark – mark som inte får bebyggas, samt genom reglering av byggrättens höjd, taklutning samt omfattning av våningsantal. Byggnadshöjden anges maximalt få omfatta +53,5 meter, taklutningen regleras till 30 grader och maximalt två våningar tillåts. Vidare tillåts gemensam förbindelseled inom södra och östra delen av berört planområde.

Detaljplan 1493-P52

Detaljplanen syftade till att ändra användningssättet från ”allmänt ändamål” till ”centrumbebyggelse, ej bostäder”.

Detaljplanen vann laga kraft under år 2002 och har genomförts. Detaljplanen medger för en byggrätt begränsad byggrätt kopplad till befintlig bebyggelsens omfattning. I övrigt omfattas marken i stor grad av prickad mark – *mark som inte får bebyggas*. Detaljplanen medger för centrumbebyggelse som inte får innefatta boende eller störande verksamhet. Planen reglerar även två byggnader inom området med q-bestämmelse som innebär att byggnaderna inte får rivas och att underhåll av fasader ska ske med ursprungliga material och tekniker. Byggnadshöjden för huvudbyggnad uppgår till 7,5 meter.



Bilden till ovan redovisar del av planområdet tillsammans med gällande detaljplans plankarta.

Beslut om uppdrag och planförfarande

Beslut om uppdraget

Kommunstyrelsen beslutade 2019-10-14, Ks §180, om positivt planbesked och uppdrag att ta fram en ny detaljplan för området.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt reglerna i plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande eftersom detaljplanen bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Tidplan

Samråd: Andra-tredje kvartalet 2024

Granskning: Tredje kvartalet 2024

Antagande: Fjärde kvartalet 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

Planförslag

Planerad utveckling

Planförslaget ska möjliggöra utveckling av befintlig hotellverksamhet med cirka 20 rum och spaavdelning. Det totala antalet rum efter utvecklingen kommer vara cirka 50. Vidare planeras bostäder och centrumverksamhet tillåtas för att bidra till utvecklingen av hamnområdet i Gamla stan. Dessutom möjliggör planförslaget för utveckling av de kulturhistoriska värdena som tidigare funnits på platsen genom att tillåta ett återskapande av den gamla byggrätten inom planområdet och ange bestämmelser för bevarande och utformning.

Bebyggelse

Bebyggelsen och strukturen i Gamla stan härstammar från 1600-talet. De tre byggnaderna i planområdet har tillkommit senare vid olika tidpunkter men ligger inom utpekad kulturmiljö. I samband med framtagande av planförslaget har en kulturhistorisk utredning tagits fram som redovisas mer utförligt under avsnittet *Förutsättningar och överväganden*.

I och med planförslaget möjliggörs ett återuppförande en vinkelbyggnad i nordvästra delen av planområdet, på fastigheten Renen 17. Här fanns tidigare en kakelugnsfabrik i vinkelbyggnad mot Hamngatan och Fabriksgatan. Den före detta kakelugnsfabriken blev troligen ombyggd till bostäder på 1920-talet men är i dag en del av Hotell Vänerport. Byggnaden mot Hamngatan finns kvar men delen mot Fabriksgatan har rivits. Planförslaget möjliggör att den rivna delen mot Fabriksgatan återuppförs som hotell och bostäder.

På fastighet Renen 24, belägen strax söder om Renen 17, ligger Hotell Vänerports huvudbyggnad uppförd 1981. Byggnaden kvarstår i nuvarande utformning i och med planförslaget. För att utveckla verksamheten möjliggörs en utbyggnad åt öster samt sammanbyggnad av befintliga byggnader på Renen 24 och Renen 17. Utvecklingen innebär att en uthuslänga som är belägen på gården till den norra fastigheten Renen 17 tillåts rivas.

Arkitektonisk idé

Tillkommande bebyggelse i och med planförslaget ska samspela med befintliga huvudbyggnader inom Renen 17 och 24. Sammanbyggnaden mot Hamngatan föreslås i nutida utseende för att stärka läsbarheten. Byggnadsdelen ska ge ett luftigt intryck för att bevara uppfattningen om tre fristående byggnadskroppar som tillkommit vid olika tidpunkter. Tillkommande byggrätt regleras i höjd för att minimera märkbarhet från Hamngatan. Byggnaden tillåts till fastighetsgräns mot Renen 15, 16 och 18.

Vinkelbyggnad mot Fabriksgatan uppförs som en förlängning av befintlig byggnad. Tillsammans skapar de en helhetsvolym med inspiration från tidigare vinkelbyggnad på platsen.

Eventuella skyltar ska placeras i anslutning till verksamheten och anpassas till stads- och landskapsbild samt byggnadens utformning.

På den äldre byggnaden, Renen 17, syns spår av tidigare karaktärsskapande fönsterrytm. Rytmen har dock brutits i och med senare tillkommen dörröppning och fönster.



*Exempel på ibopbyggnad som skapar ett gemensamt fasadliv med tydlig läsbarhet mot Hamngatan.
Bild Vara byggkonsult.*

Fasader ska samspela med kulturmiljön Gamla stan där traditionell färgsättning utgår från ockra, umbra, terra m.m. Fasader i gul, beige, rosa och terrakottafärgade nyanser samt vitt, grått och rött förekommer.



Exempel på fasadutföranden och kulörer i Gamla stan.

Parkering

Planförslaget omfattar privat ägd mark och planläggs i likhet med gällande plan endast för kvartersmark. Vidare innebär planförslaget en viss flexibilitet för att motsvara ett långsiktigt föränderligt behov. Det innebär att vid behov ska delar eller hela byggnader inom planområdet kunna gå från hotellverksamhet till bostadsändamål och tvärtom.

Områdets centrala lokalisering, närheten till gång- och cykelvägar och Mariestads station ger goda förutsättningar för hållbart resande, för både boende och hotellgäster. Många av verksamheterna i Gamla stan saknar parkeringsplatser på den egna fastigheten på grund av områdets välbevarade historiska miljö. Inom planområdet finns ett begränsat antal parkeringsplatser som kan nyttjas av boende och besökare, ca 14 st. Utöver detta finns flertalet allmänna parkeringsplatser i närområdet

Mariestads kommun har ingen parkeringsnorm. Behovet av parkering för planområdet har därför beräknats utifrån förväntat antal hotellgäster och anställda eller boende.



Bilden visar parkeringsplatser i Gamla stan med omnejd, från Mariestads parkeringskarta.

Hotellverksamhet

Planområdet beräknas kunna omfatta cirka 50 rum med cirka 100 sängplatser. Beläggingsgraden beräknas i genomsnitt ligga på 65 % och varje hotellrum beräknas husera 1,4 hotellgäster. Personalstyrkan tillhörande hotellverksamheten är som störst kl. 08-16 då 8 personer är på plats.

Besökare till hotellet kommer av erfarenhet från aktiv verksamhetsutövare via bil, tåg och buss. I och med att hotellverksamheten utökas kan verksamheten i större utsträckning ta emot bussresenärer. Ambitionen är att fler ska resa kollektivt till verksamheten vilket överensstämmer med de intentioner om ökat resande med kollektivtrafik som beskrivs i kommunens översiktsplan. Planområdet är strategiskt lokaliserat i närhet till kollektivtrafik och med direkt närhet till cykelväg. Om ca 20 % av besökarna reser kollektivt till hotellet beräknas parkeringsbehovet för hotellverksamheten vid full beläggning uppgå till 40 parkeringsplatser.

Parkeringsbehovet för centrumverksamhet beror på vilken typ av verksamhet som skulle bli aktuellt. I nuläget uppskattas parkeringsbehovet vara likvärdigt med planerad hotellverksamhet.

Bostadsändamål

Inom planområdet tillåts även bostäder. Det genomsnittliga bilinnehavet i Mariestads kommun är cirka 0,6 bilar/invånare och det genomsnittliga hushållet i Mariestad i flerbostadshus består av 1,5 personer per hushåll i bostadsrätt och 1,7 personer per hushåll i hyresrätt enligt SCB. Upplåtelseformen av bostäder är inte känt varvid

beräkningen för parkeringsbehov utgår från den större genomsnittlig hushållssammansättning om 1,7 personer/hushåll i flerbostadshus.

Den ungefärliga byggnadsarean som möjliggörs inom området omfattar cirka 2000 kvadratmeter. Vid uppskattning av antalet lägenheter som kan tillkomma inom området vid maxexploatering av bostäder har en lägenhet antagits omfatta 100 kvadratmeter. En genomsnittlig lägenhet är cirka 80 kvadratmeter och med ytor för korridorer, bostadskomplement och trappor bedöms 100 kvadratmeter schablonmässigt motsvara antalet lägenheter som kan tillkomma inom planområdet. Det skulle innebära att cirka 20 lägenheter kan möjliggöras för inom planområdet.

Skulle planområdet bli bostäder i sin helhet uppskattas ett parkeringsbehov om ca 20 parkeringsplatser.

Parkeringsbehovet bedöms oavsett användning kunna lösas inom ramen för tillgänglig parkering inom planområdet och i närområdet.

Planbestämmelser

Förtydligande och motivering av planbestämmelser

Användningsbestämmelser kvartersmark

O₁ - Hotell: Detaljplanen syftar till att utveckla befintlig hotellverksamhet med utökad byggrätt, vilket möjliggörs genom att användningen tillfällig vistelse tillämpas på både Renen 17 och Renen 24. Inom användningen ingår olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar samt komplement till verksamheten tillfällig vistelse.

B- Bostäder: Detaljplanen syftar även till att utveckla de kulturhistoriska värdena som funnits på platsen genom att återskapa tidigare byggrätt inom planområdet och möjliggöra för bostäder. Enligt kulturmiljöutredningen gjordes byggnaden på Renen 17 förmodligen om till bostäder under 1920-talet. Idag tillhör byggnaden hotellverksamheten med detaljplanen möjliggör för bostäder både på Renen 17 och Renen 24. Användningen bostäder tillämpas på fastigheten Renen 17 och Renen 24 för att möjliggöra boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C – Centrum: För att utveckla hotellverksamheten tillämpas även användningen centrum på både Renen 17 och Renen 24. Dessa fastigheter får användas för blandad användning som kombinerar både kommersiell verksamhet som spa, hotell och restauranter och bostäder, vilket främjar skapandet av en levande stadsmiljö.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ – : Marken får inte förses med byggnad. In- och utfart till parkeringen på fastighet Renen 24 sker via Prästgårdsgatan. För att säkerställa in- och utfart samt utrymme för parkering förses marken med bestämmelse om att marken får inte förses med byggnad i södra delen av planområdet. Även ett område i nordöst förses med samma bestämmelse för att säkerställa utrymning åt öster.

ö₂ – : Marken får endast förses med komplementbyggnad, för att säkerställa att del av innergården kvarstår. Komplementbyggnaden får inte sammanbyggas med huvudbyggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – : Högsta nockhöjd är +56 meter över angivet nollplan. Höjden motsvarar cirka två våningar (mellan 9-10 meter över befintlig marknivå) och regleras för att inte överstiga den före detta kakelugnsfabrikens byggnadshöjd. Byggnadshöjden innebär en fortsättning på den relativa småskalighet som gäller i området och syftar till att ta hänsyn till befintlig landskapsbild.

h₂ – : Komplementbyggnad tillåts på gården till Renen 17. Komplementbyggnaden ska underordnas huvudbyggnaden och regleras därför med en lägre högsta nockhöjd. Högsta nockhöjd är +51 meter över angivet nollplan (mellan 3-4 meter över befintlig marknivå). Höjden motsvarar cirka en våning och avser komplementbyggnad.

h₃ – : Högsta nockhöjd är +52,5 meter över angivet nollplan (mellan 3-7 meter över befintlig marknivå). Bestämmelsen omfattar tillkommande bebyggelse mellan befintliga byggnader. Den tillåtna höjden är lägre än byggnad i norr och söder, detta för att bidra till att den äldre byggnaden fortsatt upplevs som en enhetlig fristående volym. Höjden omfattar ca 1,5 våning och bevarar siktlinjen mot Mariestads domkyrka.

Rivningsförbud

r₁ – : Byggnaden på Renen 17 bedöms ha ett kulturhistoriskt värde på platsen och förses därför med bestämmelse om att den inte får rivas. Byggnaden tillåts anpassas för att utvecklas i enlighet med detaljplanens syfte.

Takvinkel

o₁ – : Minsta takvinkel regleras till 20 grader, med hänsyn till landskapsbilden, kulturmiljön och befintlig bebyggelse i Gamla stan.

o₂ – : Största takvinkel regleras till 38 grader, med hänsyn till landskapsbilden, kulturmiljön och befintlig bebyggelse i Gamla stan.

Utformning

f₁ – : Fasaders utförande ska samspela med kulturmiljön i Gamla stan och målas med slamfärg, linoljefärg eller likvärdigt. Fasadfärg regleras med hänsyn till kulturmiljön i Mariestad där fasader i gul, beige rosa och terrakottafärgade nyanser samt vitt, grått och falurött förekommer.

f₂ – : Tak ska utformas som sadeltak med centreradnock för att följa befintlig tradition i Gamla stan. I den befintliga bebyggelsen har taken huvudsakligen formen av sadeltak eller valmade sadeltak.

f₃ – : Taktäckning ska vara oglaserade tegelpannor i röd kulör. Utformningen följer befintliga byggnaders takutseende i Gamla stan som till stor del klädda med lertegel i rött.

f₄ – : Takkupor får maximalt uppta 30 % av takfallets längd mot gata. Takkupor förekommer befintligt i Gamla stan och regleringen syftar till att anpassa tillkommande bebyggelse till befintlig kulturmiljö.

f₅ – : Största tillåtna bredd för tillkommande takkupor är 2 meter. Takkupor ska placeras minst 3 meter från gaveln och minst 0,5 meter under byggnadens nockhöjd. Utformningen följer utseendet på befintliga takkupor i Gamla stan som ofta småskaliga och dess placering är indragen från fasadlivet.

f₆ – : Takkupor ska utformas i samma kulör som taket och utformas med hänsyn till byggnads utförande och utseende för att följa tradition i kulturmiljön Gamla stan.

f₇, f₈ & f₉ – : Nya balkonger får inte uppföras mot Hamngatan eller Fabriksgatan. Nuvarande byggnad på Renen 24 har en befintlig balkong. Balkongen tillåts kvarstå och kan ersättas med balkong i likvärdig utformning.

Utförande

b₁ – : Entré till byggnad ska inte placeras lägre än + 46,85 (RH2000). + 46,85 meter över havet avser 200-årsplaneringsnivån enligt Länsstyrelsens faktablad *Stigande vatten*. Regleringen används med hänvisning till stigande vattennivåer i Väneren och möjliggör för att kunna anpassa ny bebyggelse efter befintliga byggnader på fastigheterna.

Utnyttjandegrad

e₁ – : Största byggnadsarea begränsas till 40 kvadratmeter inom egenskapsområdet för att underordna komplementbyggnaden huvudbyggnader.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft.

Förutsättningar och överväganden

Bedömning av lämpligheten av markens användning

Nedan följer bedömning av lämpligheten av markens användning utifrån 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Riksintressen

Kulturmiljövård Mariestad R17

Planområdet ligger i Gamla stan i Mariestad som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresset motiveras utifrån dess välbevarade trästadsbebyggelse som speglar hertig Karls stadsgrundningspolitik och strävanden inom kyrkans och handelns områden. Riksintresset motiveras också utifrån 1600-talets stadsregleringsambitioner samt det sena 1800-talets stadsbyggande och den välbevarade trästadsbebyggelsen. Riksintresset uttrycks i domkyrkan, de oregelbundna kvarteren norr om kyrkan och den i övrigt rätvinkliga rutnätsplanen som tillkom vid regleringen 1693. Även områdets småskaliga träbebyggelse med välbevarade bakgårdar, sluten stenhusbebyggelse som uttrycker det sena 1800-talets esplanadstadsideal och Residensstadens institutionsbyggnader ger uttryck för riksintresset.

I samband med framtagande av planförslaget har en kulturmiljöutredning genomförts som underlag för bedömning av detaljplaneförslagets påverkan på kulturmiljön. Utifrån underlaget görs bedömningen att detaljplaneförslaget inte medför en sådan stor påverkan eller skada att området förlorar sin historiska läsbarhet eller sitt värde som riksintresse utifrån Riksantikvarieämbetets bedömningsgrunder.

Totalförsvaret – MSA områden: Karlsborgs övningsflygplats

Mariestads kommun berörs delvis av det influensområde för luftrum som finns runt Karlsborgs övningsflygplats. Inom influensområdet för luftrum finns en maximal tillåten höjd (i meter över havet) för objekt viken baseras på MSA (Minimum Safe Altitude) för den aktuella flygplatsen.

Försvarets intressen kan framförallt påverkas av master, vindkraftverk och andra höga byggnader. I hela landet ska objekt högre än 20 meter utanför tätort och högre än 50 meter inom tätort samrådats med Försvarsmakten. Planområdet är lokaliserat inom påverkansområde och höjden på byggnader regleras.

Rörligt friluftsliv: Vänern

Riksintresse för rörligt friluftsliv omfattar hela Vänernkusten, dess öar och Göta kanal. Dessa områden ska enligt miljöbalken så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön.

Marken inom planområdet och i anslutning till planområdet är idag ianspråktaget och exploaterat. Planförslaget innebär begränsat med ytterligare byggrätt för utveckling av bland annat befintlig hotellverksamhet. Då marken inom och i anslutning till planområdet är ianspråktagen bedöms riksintresset inte bli påverkat negativt av planförslaget. Bestämmelserna om områden som i sin helhet är av riksintresse i miljöbalken 4 kap 1 § första stycket 2 och i 2-6 §§ utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Riksintresset bedöms således inte utgöra ett hinder för utveckling i enlighet med planförslaget.

MKN

Vatten

Miljökvalitetsnormer fastställs för ytvatten och grundvatten för att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Väster om det aktuella planområdet ligger Mariestadssjön som är den del av Vänern som ligger närmast Mariestad. Enligt VISS är Mariestadssjön klassad till uppnår ej god kemisk status. Uppmätta halter av bland annat bromerade difenyletrar (PBDE) i fisk överstiger EU:s gränsvärden. Mariestadssjön ekologiska status klassas till måttlig. Fisk är utslagsgivande för bedömningen. Vänern regleras på ett sätt som är negativt för växter och djur inklusive fiskbestånden. Vattenförekomsten har däremot inte problem med näringsämnen/övergödning eller försurning, något som visas av bland annat kvalitetsfaktorerna växtplankton, näringsämnen och bottenfauna.

Ett genomförande av planförslaget säkerställer att miljökvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt. Fastigheterna inom planområdet är anslutna till det kommunala dagvattennätet och dagvatten från planområdet omhändertas innan det når Mariestadssjön.

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller i hela landet och syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Enligt Mariestads översiktsplan genomförs mätningar med jämna intervaller. De mätningar och beräkningar som gjorts i kommunen visar ingen risk för att någon miljökvalitetsnorm för luft ska överskridas.

Planförslaget syftar till att vidareutveckla befintlig verksamhet och bedöms inte ha någon påverkan på miljökvalitetsnormen för luft.

Buller

Förordningen om omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare och berör inte Mariestad. Men även i de mindre kommunerna ska strävan vara att begränsa buller. De främsta bullerstörningarna kommer från väg- och järnvägstrafik. Det aktuella planområdet ligger i anslutning till Hamngatan som är en lokal gata med begränsad mängd trafik. Buller från Hamngatan bedöms inte påverka lämpligheten att vidareutveckla området. Planförslaget möjliggör inte heller några bullrande verksamheter.

Miljömål

Det finns 16 nationella miljömål i Sverige. Nedan beskrivs de nationella miljömål som berör planområdet och Mariestads lokala ambition för respektive mål som formulerats i samband med den fördjupade översiktsplanen.



Begränsad klimatpåverkan

Miljömålet ”Begränsad klimatpåverkan” grundar sig i problemet med för stora mängder växthusgaser i atmosfären och vad FN:s ramkonvention ställer för krav för att hantera detta. Miljömålet eftersträvar att halten av växthusgaser i atmosfären ska minska, i enlighet med FN:s ramkonvention, så att klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras.

Mariestads kommun formulerar följande ambition kopplat till miljömålet; resande med kollektivtrafik ska öka, ett sammanhängande nätverk av gc-vägar prioriteras och Mariestad ska utformas så att transportbehovet minskas.

Planförslaget syftar till att utveckla befintlig verksamhet och möjliggöra en flexibilitet för att möta varierande behov över tid. Möjlighet att ställa om och transformera byggnader är mer miljömässigt hållbart i jämförelse med att riva och bygga nytt. Planområdets lokalisering med närhet till station och gång- och cykelvägar ger bra förutsättningar att välja hållbara resealternativ till och från planområdet.



Levande sjöar och vattendrag

Miljömålet ”levande sjöar och vattendrag” grundar sig i problematiken att sjöar och vattendrag utsätts för negativ påverkan från många håll, exempelvis från skogsbruk, jordbruk, industrier och vattenkraftverk. Utmaningarna ligger i att skydda och restaurera befintliga miljöer tillika som vi skapar möjlighet för nya att växa fram. Miljömålet eftersträvar att sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika

livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.

Mariestad planerar ta fram en handlingsplan för omhändertagande av dagvatten för att bidra till levande sjöar och vattendrag. Planområdet är lokaliserat nära Vänern som är av stor betydelse för Mariestad. En utveckling i enlighet med planförslaget får inte försämra förutsättningarna för en levande Vänern. Det innebär bland annat att dagvatten omhändertas och renas innan det når Vänern.



God bebyggd miljö

Miljömålet ”god bebyggd miljö” grundar sig i urbaniseringen och dess effekter på människa och miljö. Miljömålet eftersträvar att uppnå en god och hälsosam livsmiljö för all bebyggd miljö samt att denna ska sträva efter att bidra till en god regional och global miljö. Vidare ska Natur- och kulturvärden tas till vara på och utvecklas samt att byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt där god hushållning med mark, vatten och andra resurser eftersträvas.

Mariestads kommun vill skapa en mer varierad och blandad stad vad gäller hustyper. Områden med höga kultur- och rekreationsvärden ska användas på ett sådant sätt att värdena består. Stadens mötesplatser ska alltid prioriteras i planeringen och en utredning om centrumutveckling ska tas fram för att planera en levande stadskärna med ett varierat utbud av både handel, restauranger, kultur och nöje.

Planområdet är lokaliserat inom Gamla stan i Mariestad. Gamla stan ligger nära vattnet och dess välbevarade och karaktärsfulla miljö betyder mycket för Mariestads historia och identitet. Utvecklingen i planområdet sker med hänsyn till den befintliga miljön med syfte att bevara och vidareutveckla kulturmiljön. Verksamheten i planområdet blir också en mötesplats som bidrar till livet i centrum och hamnen.

Naturvärden

Allmänna naturvärden

I kommunens översiktsplan görs ett antal ställningstaganden som följs i kommunens Program för blå och grönstruktur. Ställningstaganden säger att viktiga grönområden ska bevaras vid förtätning. Kommunen ska sträva efter att stärka spridningsvägar och rörelsespråk för djur och växter samt arbeta för en sammanhängande grönstruktur. Tätortsnära natur ska skötas så att naturvärden, väl fungerande ekosystemtjänster och rekreationsmöjligheter bevaras och utvecklas.

Inom planområdet saknas höga naturvärden. Den yta som inte är försedd med byggnad i söder är i huvudsak hårdgjord i dagsläget då marken nyttjas för parkeringsändamål. På den norra fastigheten bidrar gården med viss grönska dock av en begränsad karaktär och yta. Nordväst samt sydväst om planområdet finns en allé som omfattas av det generella biotopskyddet. Allén är lokaliserad på ett behörigt avstånd från planområdet och påverkas inte av det aktuella planförslaget.

Utgångsläget med avsaknad av naturvärden innebär att planen inte påverkar naturvärden negativt.

Kulturmiljövärden

Allmänna kulturmiljövärden

Planområdet ligger i Gamla stan. Här finns flera byggnadsminnen och hela området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård.

Kulturmiljövärden syns i välbevarad trästadsbebyggelse, 1600-talets stadsregleringsambitioner och det sena 1800-talets stadsbyggande. Här finns domkyrkan, de oregelbundna kvarteren norr om kyrkan och den i övrigt rätvinkliga rutnätsplanen som tillkom vid regleringen 1693. Även områdets småskaliga träbebyggelse med välbevarade bakgårdar, sluten stenhusbebyggelse som uttrycker det sena 1800-talets esplanadstadsideal och Residensstadens institutionsbyggnader ger uttryck för kulturmiljön.



Karta över byggnadsminnen i Gamla stan med omnejd från FÖP 2030 Mariestad.



Bilden visar byggnadsminnen i Gamla stan med omnejd från FÖP 2030 Mariestad.

Gamla stans struktur utgörs av en sluten och tät bebyggelse i små kvarter. Bebyggelsen följer terrängen och markbeläggning av kullersten och kalkstenshällar är viktiga karaktärsdrag som bidrar till upplevelsen av området. Oftast är tomterna helt bebyggda mot gatan. Byggnaderna ligger i gatulivet, med den mest representativa sidan mot gatan ofta kombinerat med portar och plank, och ekonomibygnader inne på gården. De byggnader som använts för butiker har ibland stora skyltfönster på bottenvåningen, medan övervåningen har behållit det äldre utseende. Handel och hantverk kombinerat med boende har länge präglat och präglar fortsatt stora delar av området.

Många av byggnaderna har byggts på med två våningar under 1800-talet. Typiskt för de äldre byggnaderna i Gamla Stan är att de är uppförda i liggtimmer som är klädda med stående profilerad panel i locklistutförande eller reveterade. Träfasaderna är målade med falu rödfärg, röd slamfärg eller ljus oljefärg med ljusa knutar. Putsade fasader domineras av ljusa jordpigmentskulörer. Byggnadernas socklar är oftast i natursten med en offerputs (kalkputs).

Fönster är ofta symmetriskt placerade och utförda i bemålat trä med fasta genomgående spröjs och i flerluftsutförande. Kring fönster och dörrar finns ofta dekorativa detaljer. Dörrarna är ofta i form av dubbeldörrar och domineras av bemålat träutförande med olika typer av speglar.

Taken har huvudsakligen formen av sadeltak eller valmade sadeltak och är till stor del klädda med lertegel eller falsad slätplåt bemålad i rött eller svart. Takkupor förekommer och i dessa fall är de ofta småskaliga och har ett lätt välvtak eller sadeltak, och dess placering är indragen från fasadlivet. Skorstenar placerade i nock.



Bilden visar Gamla stan före 1937.

Den södra byggnaden på Renen 24 är uppförd under senare delen av 1900-talet. I byggnadens gestaltning finns vissa kopplingar till den lokala karaktären. Byggnaden vänder sig tydligt mot gatan, har stående träpanel, i huvudsak symmetriska fönster och sadeltak. Byggnaden är småskalig i två våningar med förrådsbyggnader som uthus på gården.

Den norra byggnaden på Renen 17 är från 1850-talet. Tidigare har byggnaden huserat en kakelugnsfabrik men har sedan dess genomgått ombyggnationer. Äldre fotografier och ortofoton visar att den byggnaden tidigare haft en vinkelform. Byggnaden är uppförd i två våningar med stående faluröd locklistpanel. Byggnaden har tidigare varit reveterad med ljus puts vilket syns på foton från 1890-talet samt 1941. Huruvida den ursprungligen var reveterad och när den fick träpanel är inte klargjort, många hus i Gamla stan är reveterade av brandskyddsskäl på grund av en tidig byggnadsordning.

Den före detta kakelugnsfabriken blev troligen ombyggd till bostäder på 1920-talet men är i dag en del av Hotell Vänerport likt den södra byggnaden. I gällande detaljplan från 2002 har byggnaden försetts med bestämmelsen q1, dvs "Byggnaden får inte rivas. Underhåll av fasader ska ske med ursprungliga material och tekniker." I aktuellt planförslag förses byggnaden istället med en r-bestämmelse med syfte att hindra byggnaden från att rivas. Då ursprungliga material och tekniker inte kan fastställas inkluderas den formuleringen inte längre i bestämmelsen. Byggnaden bedöms ha ett värde på platsen och får inte rivas, men tillåts anpassas för att utvecklas i enlighet med detaljplanens syfte. Dessutom har vissa förändringar i exempelvis fönstersättning gjorts på byggnaden.

På den norra fastigheten finns även en uthuslänga i faluröd träpanel med pulpettak belägen på gården och i fastighetsgräns i söder. Även denna byggnad är q-märkt på samma sätt som ovanstående i gällande detaljplan. I planbeskrivningen från 2002 står att "Vid ombyggnad bör nuvarande plåtklädda pulpettak ersättas med sadeltak... eftersom uthus med enkelsidigt takfall inte har någon tradition i Gamla stan". Enligt den kulturhistoriska utredning som genomförts i samband med aktuellt planarbete ifrågasätts formuleringen då inget bevis för att uthuset har haft sadeltak har presenterats. Vidare har det i byggnadsnämndens arkiv framkommit att uthuset fick bygglov 1968 och då med ett lägre pulpettak som lutade in mot fastighet Renen 17. Senare har taket höjts och i stället fått en lutning mot angränsande fastighet, Renen 24. Det var sannolikt då den utskjutande delen med liggande panel ovan dörrarna tillkom.

Uthuset är därmed inte av ett påtagligt äldre datum utan relativt sent tillkommit. Dessutom har det senare blivit ombyggt. Detaljplanens q-märkning kan därmed inte bero på husets höga ålder, ej heller på grund av att det är i originalskick. Enligt den kulturhistoriska utredningen har motivering till q-bestämmelsen inte framkommit i detaljplanen från 2002. På grund av ovanstående underlag och resonemang görs

bedömningen i den kulturhistoriska utredningen att det inte finns tillräckligt starka skäl till att belägga uthuset med rivningsförbud i det pågående detaljplanearbetet.



Ovan syns bilder på byggnaderna i planområdets nuvarande utseende. Den tidigare kakelugnsfabriken i norra delen av planområdet syns till uppe till vänster och den senare hotellbyggnaden till höger. Nere till vänster syns utbuset. Bilder: Tengbom

I kulturmiljöutredningen för den aktuella detaljplanen görs en bedömning av planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljö och påverkan på kultur- och gatumiljön. Detaljplanens läge är i utkanten av Gamla stan, dels mot den breda Hamngatan med en stor parkeringsplats på andra sidan, dels mot Fabriksgatan där byggrätten är i enlighet med tidigare nu riven byggnad. Den förändring inne på gården som planförslaget medger minskar gårdsutrymmet påtagligt men blir inte synlig från gatan. Enligt planförslaget ska byggrätterna inte överstiga den före detta kakelugnsfabrikens byggnadshöjd vilket innebär en fortsättning på den relativa småskalighet som gäller i området. Sammanbyggnaden mot Hamngatan regleras till en något lägre höjd för att inte skymma domkyrkan sedd rakt framifrån gatan. Sedd från gatumiljön i övrigt bedöms byggrätten inte innebära en påtaglig skada beträffande kyrkans synlighet eftersom en ny byggnads påverkan på kyrkan då blir mindre eller obefintlig

Påverkan på riksintresset, slutsats

Genom detaljplanens läge i Gamla stans utkant, dess föreslagna planbestämmelser samt genom att uthuset bedöms sakna skäl att q-märkas i den nya planen är kulturmiljöutredningens bedömning att detaljplaneförslaget inte medför en sådan stor påverkan eller skada att området förlorar sin historiska läsbarhet eller sitt värde som riksintresse utifrån RAÄs bedömningsgrunder.

Påverkan på kultur- och gatumiljön

Detaljplanen påverkar emellertid kultur- och gatumiljön kring kvarteret oavsett hur stor påverkan på riksintresset är. Den skiss till nybyggnad som sammanbinder hotellet och före detta kakelugnsfabriken är lägre än de två befintliga byggnaderna mot Hamngatan, vilket upplevs positivt och ger miljön en fortsatt varierat och luftigt uttryck. Dessutom blir kyrkan framträdande.

En sammanbindande byggnad som ges samma höjd som befintliga byggnader bedöms i kulturmiljöutredningen påverka den äldre byggnadens kulturhistoriska värde negativt. Kulturmiljöutredningen föreslår istället att endast en våning men med inredd vind och takkupor tillåts, vilket lämnar en del av gaveln på Renen 17 synlig.

I enlighet med kulturmiljöutredningen ges den sammanbindande byggnaden en något lägre höjd än befintliga byggnader. Detta för att bidra till att den äldre byggnaden fortsatt upplevs som en enhetlig fristående volym.

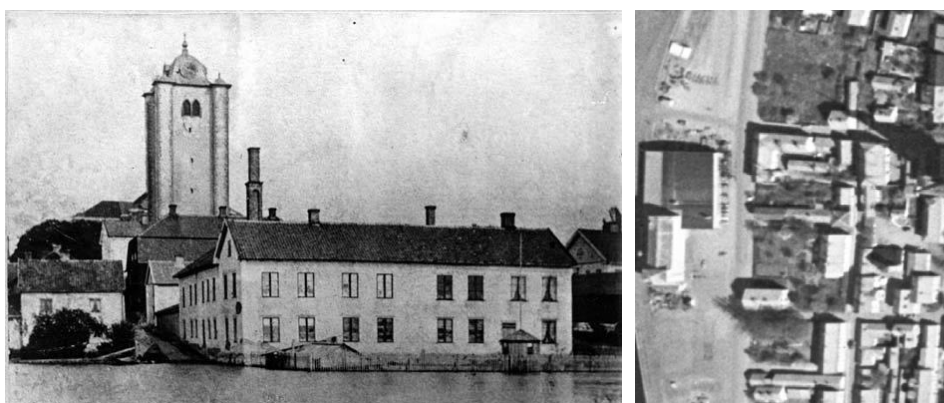


Exempel på ihobyggnad som skapar ett gemensamt fasadliv mot Hamngatan. Bild Vara byggkonsult.

En del av detaljplanens syfte är att möjliggöra återskapandet av byggrätt i planområdet. Möjligheten att bygga till en vinkelbyggnad är en av de åtgärder som föreslås. Dessutom fångas andra karaktärsdrag från Gamla stan upp i planförslaget. Möjligheten att förstärka upplevelsen från gaturummet prövas genom att tillåta att byggnaderna byggs ihop och skapa ett gemensamt intryck mot Hamngatan. De olika byggnadernas tillkomsttid återspeglas och bidrar till läsbarhet i gaturummet. Även takkupor, som förekommer befintligt i Gamla stan, möjliggörs genom planförslaget.

Landskapsbild

Gamla stans småskaliga bebyggelse formar en enhetlig landskapsbild och siluett som bryts av Domkyrkans torn. Ett genomförande av planförslaget innebär fortsatt småskalig bebyggelse. Siktlinjen mot Domkyrkan från Hamnvägen kan komma att påverkas något av vinkelbyggnaden, men utförandet återställer områdets originalutförande och siktlinjen återgår till tidigare utförande. Påverkan bedöms därmed minimal.



Till vänster syns bild på kakelungfabriken tagen före 1895. Till höger ortfoto från ca 1960, Lantmäteriet.

Arkeologi

I Riksantikvarieämbetets Fornsök är stora delar av Gamla stan, inklusive aktuellt planområde, utpekade som Stadslager. Området beskrivs som kulturlager. Inom området kan påträffas kulturlager från 1500- och 1600-tal.

Geoteknik

Enligt översiktligt karteringsunderlag från SGU består grundlagret inom planområdet av sandig morän. Den största delen av planområdets grundlager kategoriseras därmed som fastmark vilket medför låg risk för skred, ras eller erosion på platsen. Platsen har således goda geotekniska förutsättningar för byggnation. Planområdet är dessutom bebyggt sedan tidigare och en del av den utökade byggrätt som föreslås i och med planförslaget har tidigare funnits.

I Mariestads kommun finns enbart mindre markområden med förhöjd risk för radon. Sandig morän, som enligt SGU kartvisare är huvudsaklig jordart inom planområdet, har en begränsad genomsläpplighet för transport av jordluft. Detta innebär att moräner vid normala radonhalter i jordluften inte bedöms vara högriskjordarter för markradon.

Kommunal infrastruktur

Trafik

Personbilstrafik

Planområdet ligger längs Hamngatan i centrala Mariestad. Hamngatan är en lokal matargata som leder till flera målpunkter i hamnen. Via den mindre tvärgatan Prästgårdsgatan nås planområdet med personbil. I den här delen av planområdet tillgodoses planerad verksamhets parkeringsbehov.

Närheten till Mariestad station ger goda förutsättningar att resa kollektivt till- och från planområdet. Stationen med både tåg- och bussavgångar ligger cirka 800 meter från planområdet. Från Mariestad station finns lokala busslinjer och anslutningar till bland annat Skövde, Lidköping, Göteborg och Örebro.

Godstrafik

Trafikstrukturen i Gamla stan är inte anpassad efter dagens behov och trafik. Planförslaget berör befintlig verksamhet och angöringen löses befintligt inom fastigheten.

Gång och cykel

Planområdet har god tillgång till gång- och cykelvägnätet som passerar längs Hamngatan och leder vidare till Mariestads olika delar.

Avfallshantering

Möjligheten till angöring säkerställs inom planområdet.

Vatten & Avlopp

Planförslaget avser utveckling av befintlig fastighet som är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen Västra Götaland tillhandahåller kartering över ytavrinning och lågpunkter inom bland annat Tidans och Vänerens avrinningsområde. Karteringen är framtagen utifrån Lantmäteriets höjdmödel och i flödesanalysen söker sig vattnet mot den lägsta punkten. Linjerna redovisar hur avrinningen kan se ut i det befintliga landskapet. Karteringen motsvarar förhållanden då marken är vattenmättad och tar ingen hänsyn till nederbörds mängd, ledningsnät eller markförutsättningar så som infiltrationskapacitet. Enligt karteringen finns ett avrinningstråk norr om planområdet.



Ytavrinning och lågpunkter i närheten av planområdet, Länsstyrelsen.

Planförslaget avser utveckling av befintlig fastighet. Inom planområdet finns inga kända problem kopplat till dagvatten. Fastighetsägaren ansvarar för dagvatten på den egna fastigheten och fastigheten har sedan tidigare anslutits till det kommunala dagvattennätet. Planförslaget möjliggör att befintliga fastigheter sammanbyggs och en tidigare byggrätt på fastigheten återuppstår. Förslaget innebär att ytor som idag är bebyggda med altan, asfalterade eller gräsyta tas i anspråk. Dagvatten planeras vid genomförande av detaljplanen fortsatt hanteras via den kommunala anslutningen. Enligt Mariestads kommuns VA-avdelning finns kapacitet i befintligt ledningssystem för att hantera planerad utveckling. Utöver anslutningen till det kommunala ledningsnätet ska dagvatten i möjligaste mån fördröjas, innan det når det kommunala dagvattennätet. I Mariestads policy för dagvattenhantering föreslås bland annat att undvika att hårdgöra ytor som inte behöver hårdgöras. Planförslaget tillåter att genomsläppliga ytor kan kvarstå centralt i planområdet och i nordöst.

El, fiber & Uppvärmning

Planförslaget avser utveckling av befintlig fastighet som har befintlig anslutning till el, fiber och uppvärmning.

Risker

Strandskydd

Genom gällande detaljplan har strandskydd upphävts. I samband med framtagande av ny detaljplan återinträder strandskyddet. I aktuellt planförslaget föreslås strandskyddet upphävas igen för hela planområdet. Flera särskilda skäl ligger till grund för motiveringen:

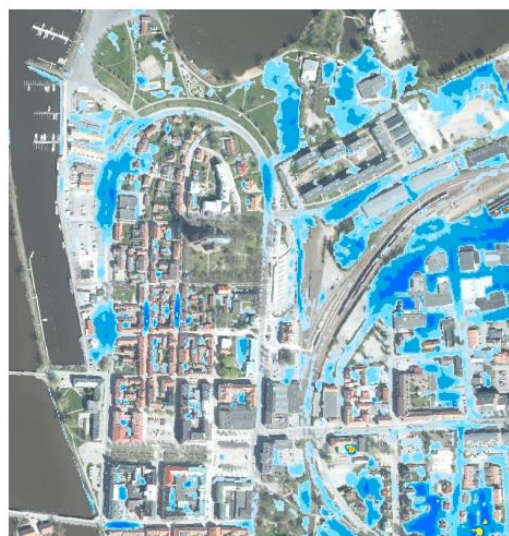
- Planområdet är redan ianspråktaget och saknar betydelse för strandskyddets syften: På fastigheterna finns befintliga byggnader där hotellverksamhet med ca 30 rum bedrivs idag.
- Planförslaget avser utvidga en pågående verksamhet som därmed genom sin funktion redan ligger vid vattnet: Planförslaget syftar till att utveckla befintlig verksamhet som är lokaliserad i byggnaden, dels genom att sammanbygga byggnaderna och dels återskapa en byggnad som historiskt funnits på platsen.

Översvämning

Skyfall

Planförslaget avser utveckling av befintlig fastighet som är ansluten till det kommunala dagvattennätet. Vid skyfall kan vatten ansamlas på ytor som tåls att översvämmas innan det når det kommunala dagvattensystemet.

Enligt Länsstyrelsens övergripande lågpunktskartering finns inte några lågpunkter inom planområdet. Planförslaget medför inga större förändringar av höjdförhållandena på platsen. I den översiktliga skyfallsstudie som genomförts för centrala Mariestad noteras att större mängder vatten samlas nordväst om planområdet. En mindre ansamling noteras bakom befintlig byggnad på Renen 24. Vattnet kan ledas vidare till befintlig parkeringsplats som ligger något lägre än byggnaden och som tåls att översvämmas vid större regnmängder.



Stigande vattennivåer

Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningsskartering visar att planområdet ligger utom översvämningssrisk vid 100-årsflöde, 200-årsflöde och beräknat högsta flöde för Tidan. Det aktuella planförslaget består dessutom i huvudsak av befintlig bebyggelse.

I Mariestads översiktsplan beskrivs översvämningssrisk från Tidan och Vänern. För Vänern beskrivs i översiktsplanen att kommunen anser att dämningssnivåer med naturanpassade tappningsstrategier ska säkerställas på en nivå som inte äventyrar funktion och utveckling av lokal bebyggelse och infrastruktur.

Nybyggnation ska enligt kommunens översiktsplan anpassas efter Länsstyrelsens rekommendationer för grundläggning och klimatanpassning. Enligt Länsstyrelsens faktablad om Vänern, tillhörande rapporten *Stigande vatten* redovisas aktuella planeringsnivåer för områden intill Vänern. Då planförslaget syftar till att återställa en tidigare byggnad samt bygga ut och bygga samman befintliga fastigheter föreslås planeringsnivån för 200 årnivån + 46, 85 för att säkerställa tillgängligheten mellan befintliga och nya byggnader.

Farligt gods

Hamngatan som löper längs med planområdet i väst är utpekad som sekundär väg för transporter av farligt gods. Det innebär att vägen kan användas för lokala transporter av farligt gods mellan det primära vägnätet och mottagaren och leverantören. De sekundära transportlederna ska ej användas som genomfartsvägar för farligt gods. Planområdet för Renen 17 och Renen 24 ligger inom riskavstånd 150 m från Hamngatan. På Hamngatan transporteras bränsle till en bränslepump för fritidsbåtar som finns i hamnen. Enligt planhandlingar för kvarteret Bojen (antagen 2010) sker transporter av bränsle till bränslepumpen ca 20 gånger om året. Syftet med planförslaget är att utveckla befintlig verksamhet som redan är etablerad i området idag. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte förändra befintlig situation. På befintliga byggnader finns utrymningsvägar på östra fasaden, bort från Hamngatan. Planförslaget reglerar att delar av gården inte får bebyggas och utrymning kan anordnas bort från Hamngatan på tillkommande byggnader.

Buller

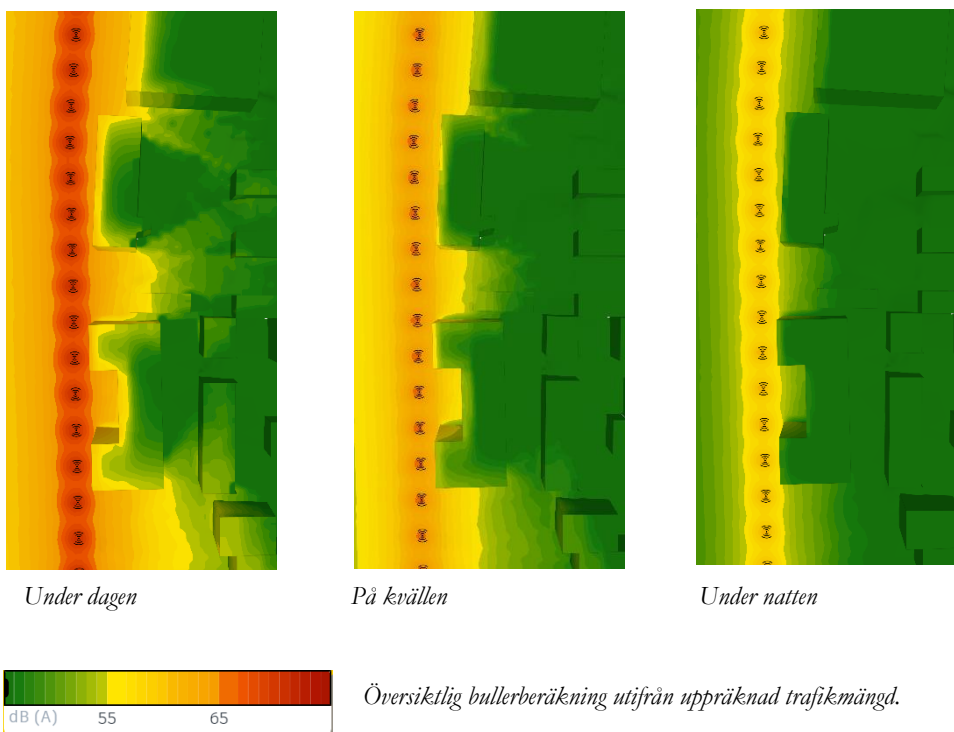
Enligt 3 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör den ekvivalenta ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad inte överskrida 60 dBA. Om ljudnivån ändå överskrider detta värde, bör minst hälften av rummen i varje bostad vara vändas mot en tystare sida där den ekvivalenta ljudnivån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

Trafikmängderna på Hamngatan varierar mellan vinter- och sommarsäsong. Under sommaren rör sig fler människor och fordon i hamnen. I samband med framtagande av detaljplan för kvarteret Bojen som ligger nordväst om aktuellt planområde beräknades en ÅDT om 2600 fordon under sommartid på Hamngatan år 2009. Enligt Trafikanalys har ökningen av antal personfordon i trafik legat på mellan 1-2 % de senaste 30 åren, med enstaka toppar på 3 %. Vid en årlig ökning av trafikmängd på 2,5 % skulle ÅDT uppgå till ca 3700 fordon år 2024.

Bullermätning har inte genomförts i samband med detaljplanen men utifrån den uppräknade ÅDT från 2009 har en bullerberäkning utifrån en ÅDT på 3700 utförts med hjälp av Autodesk Forma-verktyget, som använder en beräkningsmetod enligt CNOSSOS-EU-standard. Trafiken fördelar sig över dag (06.00-18.00), kväll (18.00-22.00) och natt

(22.00-06.00). Fördelningen beräknas vara 84 % över dagen, 10 % på kvällen och 6 % under natten, inklusive 5 % tung trafik.

Med en hastighetsbegränsning på 30 km/h inom området genererar detta ett omgivningsbuller från trafiken på upp till 63 dBA, 10 meter från vägens mitt. Vid befintliga byggnaders baksida visar beräkningen 50 dBA. Möjlighet finns därför att nå de riktvärden för ekvivalent ljudnivå som finns i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, genom att anordna rum mot tyst sida eller lägenheter om högst 35 kvm. Vid bygglovsprövning för bostäder bör en uppdaterad beräkning eller mätning av buller genomföras.



Föroreningar

I södra delen av planområdet finns i Länsstyrelsens EBH-karta en ej-riskklassad verksamhet som beskrivs som bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier. Den del av planområdet där punkten ligger kvarstår som befintligt och påverkas inte av planförslaget.

Farlig verksamhet

Planförslaget innebär inte någon farlig verksamhet.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggning

På Renen 17 finns en gemensamhetsanläggning Mariestad Renen GA:1 som avser kall-, spill- och dagvattenledningar, hängrännor, stuprör på förråd till Renen 19-21, kommunikationsområde (in och utfart, Prästgårdsgatan). Gemensamhetsanläggningen avses inte förändras i och med planförslaget.

Bedömning

Sociala (sociala värden, barnperspektiv och enskilda intressen)

Planförslaget vidareutvecklar en befintlig mötesplats i Mariestad. Hamnområdet är en populär plats bland invånare och besökare, och planförslaget förstärker möjligheten till möten mellan olika grupper. Befintliga gång- och cykelvägar i planområdets närhet möjliggör för barn- och unga att röra sig till och från planområdet. Genom att återställa vinkelbyggnaden i norra delen av planområdet skapas en gård skyddad från trafik där barn kan röra sig fritt.

Ekologiska/Miljö (fokus påverkan natur)

Planförslaget ämnar vidareutveckla befintliga byggnader. Mark som ianspråkats i utökad bygg rätt är begränsad och saknar höga naturvärden i dagsläget. Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på ekologi och miljö.

Ekonomiska (inte planekonomiskt)

Ett genomförande av planförslaget bedöms långsiktigt positivt ekonomiskt. Genom att utveckla befintlig verksamhet och nyttja befintlig service och infrastruktur tillkommer inte kostnader för det. Möjligheten att ta emot fler övernattande besökare till Mariestad bedöms bidra positivt till stadens näringsliv och turistnäring.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts och samrått med Länsstyrelsen. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte innebär betydande miljöpåverkan. Man bedömer inte att det finns en risk för negativ inverkan på riksintresset för kulturmiljövård då del av detaljplanens syfte är att återställa tidigare bygg rätt.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. från den dag då detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Planen omfattar ingen allmän plats. För kvartersmarkens genomförande ansvarar fastighetsägare.

Avtal

Inför planarbetet har fastighetsägare och kommunen ingått planavtal som reglerar plankostnad i samband med upprättande av detaljplan. Då fastighetsägaren bekostar upprättandet av ny detaljplan debiteras denne inte planavgift i samband med bygglov.

Då byggrätt tillåts fram till fastighetsgräns mot Renen 15, 16 och 18 har exploatören för avsikt att ingå avtal med berörda fastigheter. Avtalet bör innefatta överenskommelse om tillträde under byggtid samt för underhåll av fastigheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Renen 24 och Renen 17 är i privat ägo.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Planens genomförande kräver inte någon förrättning. Befintlig fastighetsindelning föreslås kvarstå.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen Mariestad Renen ga:1 föreslås kvarstå i och med planförslaget.

Tekniska frågor

Ansvarig utbyggnad av allmänplats

Planområdet berör inte allmän plats.

Ansvarig övrig infrastruktur

Vatten och avlopp finns befintligt utbyggt till berörda fastigheter. Berörda fastigheter är anslutna till befintligt elnät och fiber.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Inför planarbetet har fastighetsägare och kommunen ingått planavtal som reglerar plankostnad i samband med upprättande av detaljplan. Då fastighetsägaren bekostar upprättandet av ny detaljplan debiteras ingen planavgift i samband med bygglov.

Ekonomiska konsekvenser

Vatten och avlopp finns befintligt utbyggt till berörda fastigheter. Fastigheterna är också anslutna till befintligt elnät och fiber.

Prövning enligt annan lagstiftning

Planområdet faller inom fast fornlämning stadslagret, L9162:8858, vilket innebär att alla ingrepp kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen.



MARIESTAD