Mariestads kommun

Samrådshandling
Oktober 2026

Planbeskrivning

Detaljplan för Helgåsen 1:26, Sjöängen i Mariestads kommun



Detaljplan för Helgåsen 1:26, Sjöängen, Mariestads kommun

Samrådshandling
Oktober 2026

Planinformation

Diarienummer: 2025/234
Planuppdrag: 2025-05-07, Ksau § 217.
Lag: PBL (2010:900), SFS 2025:519
Antagande:
Laga kraft:
Arkiv-id:

Kontaktuppgifter

Mariestads kommun
Planenheten
Besöksadress: Stadshuset, Kyrkogatan 2
Telefon: 0501-75 50 00
E-post: info@mariestad.se

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte 7
Syfte 7
Beskrivning av detaljplanen 7
Beskrivning av planens huvuddrag 7
Etapper 9
Dag- och skyfallshantering 9
VA 10
Sjöängens vägförening 11
Enskilt huvudmannaskap 11
Förenlig med kommunala ställningstagande och visioner 11
Till planen tillhör följande planhandlingar: 11
Genomförandetid 11
Allmän plats 12
Huvudmannaskap 12
Natur 12
Gång- och cykel 15
Kvartersmark 16
Bostäder 16
Tekniska anläggningar 21
Befintligt 21
Ärendeinformation 22
Motiv till detaljplanens regleringar 23
Användning allmän plats 23
Användning kvartersmark 23
Egenskapsbestämmelser allmän plats 24
Genomförandefrågor 30
Fastighetsrättsliga frågor 30
Mark för enskilt byggande 30
Mark för gemensamt byggande 31
Mark för allmänt byggande 32
Gemensamhetsanläggningar 32
Rättigheter 33
Tekniska frågor 33
Elnät 33
Åtgärder på enskild väg (Sjöängens vägförening) 34

Utbyggnad allmän plats 34
Utbyggnad dag- och skyfallsanläggning 35
Ekonomiska frågor 35
Planekonomisk bedömning 35
Planavgift 36
Gemensamhetsanläggningar 36
Sjöängens vägförening 36
Drift allmän plats 36
Drift vatten och avlopp 36
Organisatoriska frågor 37
Exploateringsavtal 37
Tidplan 37
Avtal 38
Ansvarsfördelning 38
Prövning enligt annan lagstiftning 39
Upplysningar 39
Planeringsunderlag 40
Kommunala 40
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). 40
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan 40
Utredningar 41
Regionala 41
Planeringsförutsättningar, överväganden och konsekvenser 42
Kommunala 42
Planbesked 42
Översiktsplan 43
Program för bostadsförsörjning 44
Landsbygdsstrategi 45
Vattentjänstplan (granskningshandling) 46
Grundkarta 47
Regionala 48
Faktablad - Stigande vatten 48
Riksintressen 49
Rörligt friluftsliv 49
Yrkesfisket 50
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 50

Jordbruksmark 50
Miljökvalitetsnormer 54
Miljö 56
Strandskydd 56
Bedömning/Konsekvens 57
Dagvatten och skyfall 58
Natur 62
Naturvärdesbiotoper 62
Groddjur 63
Fåglar 64
Särskilt skyddsvärda träd och värdeelement 65
Generellt biotopskydd 66
Fysisk miljö och landskapsbild 72
Hälsa säkerhet 73
Risk för översvämning 73
Risk för ras och skred 74
Förorenad mark 75
Geotekniska förhållanden 78
Bedömning/Konsekvens 80
Hydrologiska förhållanden 81
Kulturmiljö 82
Fornlämningar 82
Service 83
Sociala förutsättningar 83
Tekniska förutsättningar 83
Dricks- och spillvatten 83
El 84
Tele och IT 84
Avfall 84
Räddningstjänsten 85
Trafik 85
Motortrafik 85
Gång- och cykeltrafik 88
Annat 88
Ekologisk hållbarhet 88
Social hållbarhet 89

Ekonomisk hållbarhet....90
Konsekvenser, annat....91
Fastigheter och rättigheter....91
Mariestad Helgåsen s:1....91
Ledningsrätt Starkström (1680-250.1).....91
Ledningsrätt vatten och avlopp (1493-2018/33.1)....91
Servitut för väg (1493-32.1)....91
Avtalsservitut Fiber (D201660077867:1.1)....91
Avtalsservitut för jordkabel (1493IM-11/22134.1)....91

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde innehållande både friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus. Vidare är syftet är att skapa ett attraktivt bostadsområde som tar avstamp i lokal byggnadstradition samt beaktar områdets naturvärden som har betydelse för biologisk mångfald och skyddade arter.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av planens huvuddrag

Aktuellt område ligger cirka 5 km sydväst om Mariestads tätort och omfattar den privatägda fastigheten Helgåsen 1:26. Området som omfattas av detaljplan är cirka 4,5 hektar stort.



Figur 1: Översiktlig karta över planområdets lokalisering i Mariestad

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utvecklingen av nytt bostadsområde bestående av friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus. Teoretiskt möjliggör planen maximalt cirka 44 hushåll i 1 till 1,5 våning inklusive tillhörande komplementbyggnader. Ett mer rimligt maximalt utfall bedöms dock vara cirka 34 hushåll beroende på val av bostads- och upplåtelseform, fastighetsstorlek samt marknadsmässiga förutsättningar. I figur 2 illustreras ett förslag som innehåller 31 bostäder blandat med både friliggande enbostadshus samt rad- och parhus.

Enligt planförslaget uppgår den sammanlagda byggnadsarean till cirka 4 675m2 för friliggande enbostadshus, 3 150 m^2 för parhus samt cirka 6 300m^2 för rad- och kedjehus.

Planförslaget värnar områdets mest värdefulla naturmiljöer med hänsyn till biologisk mångfald och de boendes behov av grönområden. Särskild vikt har lagts vid att bevara den centralt belägna lövskogen, det biotopsskyddade diket i öster samt skapa gröna spridningskorridorer för fåglar och vattensalamander med hänsyn till biotop- och artskydd. Naturmarken har även utformats för att ge möjlighet för boende och besökare att kunna nå omkringliggande naturområden.



Figur 2: Planillustration vilken illustrerar möjligt utbyggnad inom Helgåsen. Observera att illustrationen inte nödvändigtvis visar maximal exploatering, dvs antal möjliga hushåll enligt detaljplanens bestämmelser, utan utgör ett exempel bland många. Aktuell illustration illustrerar 31 hushåll fördelat mellan både friliggande enbostadshus, radhus och parhus av olika storlekar (SBK Värmland, Michaela Eriksson)

Området och den nya bebyggelsen ska ta avstamp i lokal byggnadstradition och befintliga landskapsvärden vilket innebär betoning på småskalig landskapsbebyggelse med utformning som hämtar inspiration från exempelvis ladugårdar, ekonomibyggnader och torp.

Planen reglerar placering och utformning för att skapa en ordnad, effektiv och väl anpassad bebyggelsestruktur. Genom att byggnader placeras med ett visst avstånd från gaturummet möjliggörs rymliga entrésidor med plats för parkering, grönska och mindre trädgårdsytor. Detta bidrar till ett öppnare och mer landskapsanpassat uttryck. Komplementbyggnader medges att sammanbyggas i fastighetsgräns, vilket möjliggör en effektiv markanvändning och knyter an till ett traditionellt byggnadssätt.

Den interna lokalgatan föreslås, i likhet med närliggande vägar i området, ges en malare körbredd vilket bedöms bidra till en låg hastighet, en god trafikmiljö och en bättre anpassning till områdets lantliga karaktär.

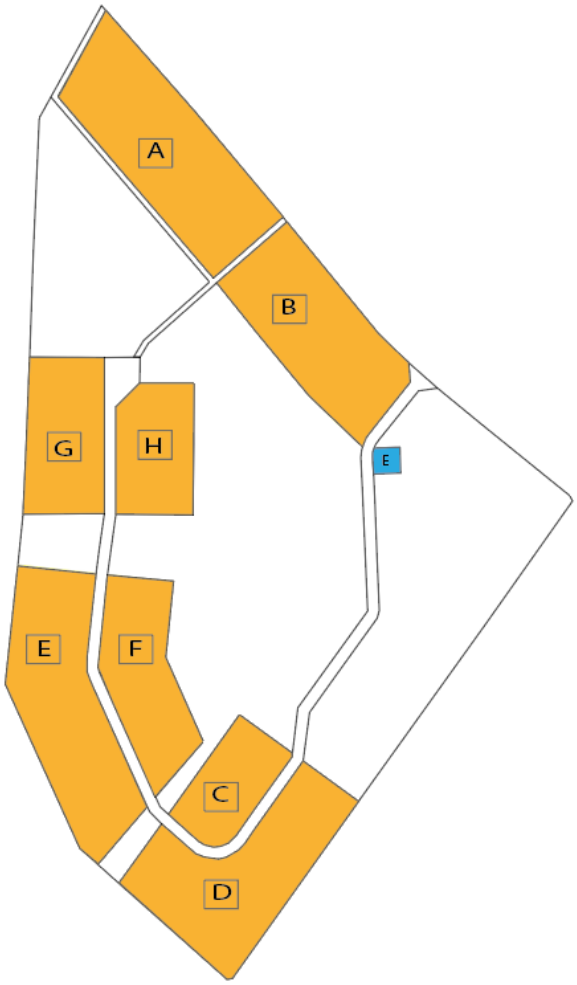
Etapper

Planområdet är uppdelat i åtta delområden (A–H) och fyra möjliga etapper för utbyggnad.

- Etapp 1 omfattar delområdena A-B
- Etapp 2 omfattar delområdena C-D
- Etapp 3 omfattar delområdena E-F
- Etapp 4 omfattar delområdena G-H

Beroende på exploatör och områdets inriktning kan delområden i ett första skede styckas av till en eller flera större exploateringsfastigheter. I ett senare skede kan dessa fastigheter avstyckas till flera mindre fastigheter, beroende på bebyggelsens utformning samt val av upplåtelseform.

Friliggande enbostadshus medges inom samtliga delområden medan rad-, par- och kedjehus enbart tillåts inom delområdena C-H.



Figur 3: Delområden och möjlig etapputbyggnad. Friliggande enbostadshus medges inom samtliga delområden (A-H). Rad-, par- och kedjehus medges inom delområde C-H. (SBK Värmland, Michaela Eriksson)

Dag- och skyfallshantering

För området gäller enskild hantering av dagvatten, eftersom planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten och skyfallsvatten ska därför omhändertas inom planområdet innan det avleds vidare mot områdets utlopp och recipient.

Den totala fördröjningsvolymen inom området ska uppgå till cirka 750 m^3, fördelad mellan torrdammar och tillhörande öppna diken. Volymen är dimensionerad för att kunna hantera ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor på 1,3.

Utloppet från området ska begränsas till cirka 13 l/s, vilket motsvarar den beräknade kapaciteten för den befintliga utloppsledningen. Den befintliga utloppsledningen från området

behöver dock ersättas eftersom den inte fungerar som avsett. Den nya ledningen ska därefter kopplas till befintligt utloppssystem och utformas så att vattnet först fördröjs i diken och torrdammar innan det lämnar planområdet. Byggnader, gator och kvartersmark behöver utformas och höjdsättas så att dagvatten och skyfallsvatten leds bort från bebyggelsen och mot diken, torrdammar och särskilt avsatta översvämningsytor. Se figur 27 för systemlösning och principer för hantering av dag- och skyfallsvatten som ska beaktas vid projektering och planens genomförande.

VA
I samband med detaljplanens genomförande avser Mariestads kommun utöka verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster så att planområdet omfattas av kommunalt dricks- och spillvatten. Utökningen motiveras av att området genom detaljplanen kommer att ingå i ett större planmässigt sammanhang där behovet av vattenförsörjning och avlopp bör tillgodoses genom en allmän VA-anläggning, i enlighet med 6 § lagen om allmänna vattentjänster. Beslut om utvidgning av verksamhetsområde fattas av kommunfullmäktige efter att planen vunnit laga kraft

En VA-utredning har genomförts av Dämningsverket AB (2026) för att undersöka förutsättningarna för att ansluta den planerade bebyggelsen till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Utredningen visar att det finns kommunala VA-ledningar i anslutning till planområdet, men att den kvarvarande kapaciteten i det befintliga ledningsnätet är begränsad. För att säkerställa tillräcklig kapacitet och undvika driftstörningar behöver därför kapacitetshöjande eller flödesutjämnande åtgärder genomföras.

I utredningen redovisas två alternativa lösningar för områdets framtida VA-försörjning:

- **Alternativ 1 – Upprustning av det kommunala VA-nätet.** Alternativet innebär att cirka 2 100 meter befintliga dricks- och spillvattenledningar ersätts med ledningar med större dimension. Lösningen möjliggör anslutning av planområdet utan behov av en större gemensam pumpstation eller tryckstegringsanläggning inom området. Beroende på val av ledningsdimension kan alternativet även skapa kapacitet för framtida exploatering.
- **Alternativ 2 – Anslutning till befintligt VA-nät med lokala kompletterande anläggningar.** Alternativet innebär att det befintliga ledningsnätet behålls och kompletteras med en hydrofor-/tryckstegringsanläggning för dricksvatten samt en pumpstation med fördröjningskapacitet för spillvatten. Anläggningarna möjliggör en utjämning och begränsning av flödena till det befintliga VA-nätet.

Båda alternativen bedöms kunna möjliggöra VA-försörjning till den planerade bebyggelsen.

För att möjliggöra en lokal VA-lösning enligt alternativ 2 avsätts mark för teknisk anläggning, vatten- och avloppsanläggning (**E_2**), inom planområdet. Användningen möjliggör en pumpstation med tillhörande fördröjningskapacitet för spillvatten samt en hydrofor-/tryckstegringsanläggning för dricksvatten. Om det kommunala VA-

ledningsnätet i stället dimensioneras upp enligt alternativ 1 bedöms behovet av dessa anläggningar inom planområdet bortfalla.

Sjöängens vägförening

Planområdet kommer att anslutas till befintlig enskild väg i norr som förvaltas av Sjöängens vägförening. De nya fastighetsägarna behöver därför anslutas med erforderliga andelstal till Sjöängens vägförening i enlighet med föreningens stadgar och de villkor som föreningen beslutar om.

För att säkerställa tillräcklig standard, framkomlighet och trafiksäkerhet vid planens genomförande ska åtgärder genomföras på den berörda vägsträckan från Åsenvägen fram till kurvan, norr om planområdet. Se figur 45. Åtgärderna omfattar förstärkning av vägen, anordnande av mötesficka samt hastighetsdämpande åtgärder. Åtgärdernas närmare utformning, placering och standard ska ske i samråd med Sjöängens vägförening och med hänsyn till vägens framtida drift och underhåll.

Enskilt huvudmannaskap

För dagvattenanläggningar liksom områdets allmänna platser råder enskilt huvudmannaskap vilket innebär att ansvar för drift och underhåll hanteras genom upprättande av flera gemensamhetsanläggningar och bildade av en eller flera samfällighetsföreningar där berörda fastigheter/delområden ingår.

Förenlig med kommunala ställningstagande och visioner

Projektet bedöms gå i linje med kommunens visioner om utveckling då Översiktsplan 2030 har som uttalat mål om att nya bostäder ska byggas på landsbygden samt lokaliseras nära befintlig infrastruktur. Delar av området är även utpekat som område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) för bostadsutveckling vilket är projektets inriktning. Utveckling av cirka 30 bostäder i området bedömer kommunen skulle bidra till och stödja utvecklingen i Sjöängen samt kommunens generella behov av att utveckla bostadsbeståndet och ett mer differentierat bostadsutbud i kommunen.

Till planen tillhör följande planhandlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Utredningar

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap föreslås för allmän plats. Som särskilda skäl anges att vägarna inom området redan idag omfattas av enskilt huvudmannaskap samt att planområdet är beläget på landsbygden, men långt avstånd till det kommunala vägnätet. Ett fortsatt enskilt huvudmannaskap bedöms bidra till en enhetlig och ändamålsenlig förvaltning av området, samtidigt som områdets befintliga karaktär kan bevaras. Det är även förenligt med den tradition som finns för liknande landsbygdsområden, där allmän plats ofta förvaltas genom enskilt huvudmannaskap. Sammantaget bedöms dessa omständigheter utgöra särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap.

Enskilt huvudmannaskap innebär att Mariestads kommun inte ansvarar för utbyggnad, drift eller underhåll av allmän plats. I stället ska flera gemensamhetsanläggningar bildas för de allmänna platserna, vars förvaltning (underhåll mm) hanteras genom en eller flera samfällighetsföreningar. Huvudansvaret för anläggningen åvilar därmed samfällighetsföreningen, vilket i detta fall utgörs av de boende i området som har ett behov av de allmänna platserna.

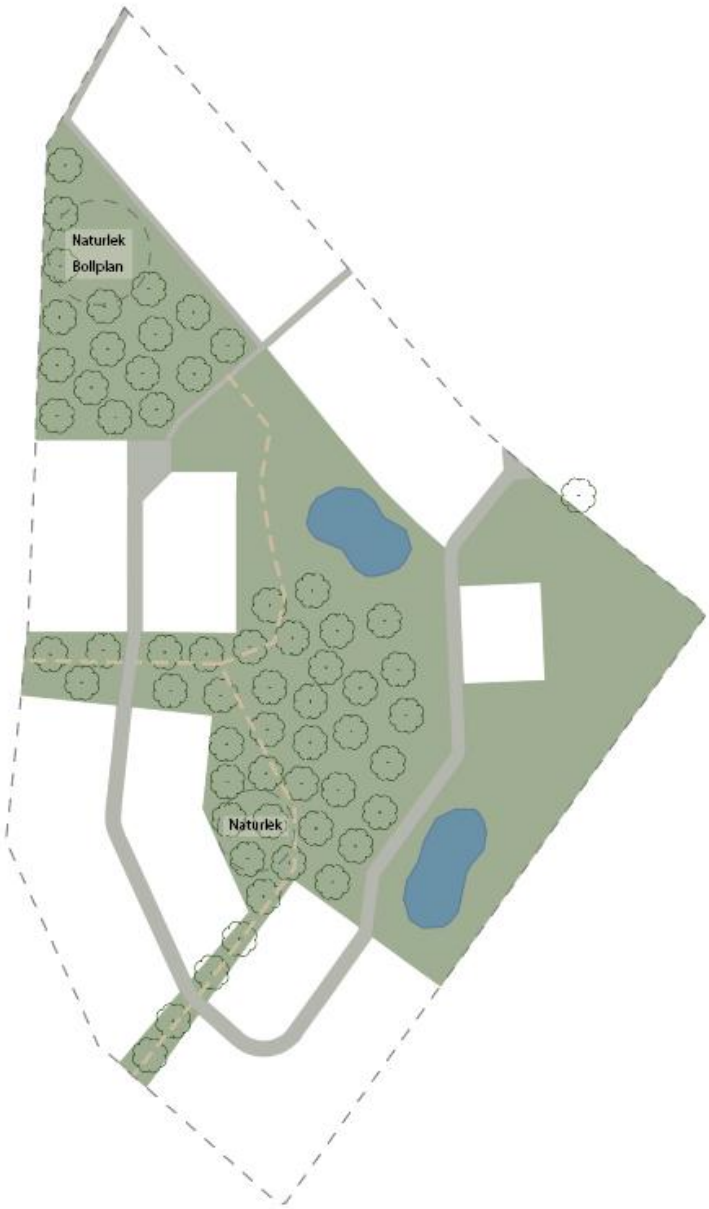
Natur

Området innehåller naturmark i syfte att tillgodose boendes behov av grönområden samt utifrån förutsättningarna att ordna behovet av fördröjning, rening och avledning av dag- och skyfallsvatten. Naturmarken syftar även till att värna områdets djur- och naturvärden.

Användningen avser i första hand friväxande grönområden där naturmarkens karaktär ska vara styrande. Användningen kräver normalt inte någon skötsel, utöver sådan skötsel som följer av eventuell skötselplan eller begränsat underhåll för att säkerställa framkomlighet, trygghet och naturvärden. Inom användningen ryms dock enklare anordningar för rekreation och friluftsliv, såsom gångstigar, rekreationsstråk, bänkar, grillplats, vindskydd liksom åtgärder för dagvattenhantering så som dammar och öppna fördröjningsdiken. Även mindre byggnader eller anläggningar kan vara förenliga med användningen om det krävs för att underlätta skötsel och drift.

Användningen inrymmer även naturbaserad lek, exempelvis naturlekplats eller lekotoper. Med detta avses en lekmiljö som i huvudsak utgår från platsens befintliga naturkaraktär och där lekvärden skapas genom naturliga material, vegetation, topografi, stockar, stenar, sand, vatten eller andra enkla inslag som stärker barns möjlighet till fri lek, upptäckande och rörelse. En sådan lekmiljö ska inte jämställas med en traditionellt anlagd lekplats med omfattande lekutrustning, utan ska utformas så att naturmarkens karaktär fortsatt är dominerande.

Totalt omfattar detaljplanen cirka 2,1 hektar naturmark.



Figur 4: Grönstruktur med tillhörande anläggningar för dagvattendammar samt möjliga områden för naturlek och gångstråk (SBK Värmland, Michaela Eriksson).

Naturvärden

Naturmarken säkerställer lövskogsdungen som ligger centralt i området samt även torrängen/friskängen i nordost. Även särskilt skyddsvärda träd (hålträd) och småvatten planläggs inom naturmark i syfte att främja ekologisk konnektivitet och bevara livsmiljöer för vattensalamander och fåglar. Naturmarken har även utformats för att skapa gröna spridningskorridorer för fåglar och djur samt för de boendes möjlighet att nå närliggande natur- och strandområden.

Dag- och skyfallshantering

Inom naturmarken säkerställs särskilt områden lämpliga för torrdammar (**damm$_1$**) för omhändertagande av dag- och skyfallsvatten. Naturmarken har även utformats och anpassats för att kunna inrymma dikesstråk för ytlig avledning av dagvatten från kvartersmark. Torrdammarna och dikesstråken utgör tillsammans en del av områdets samlade systemlösning för dagvatten- och skyfallshantering och ska bidra till fördröjning, tillfällig magasinering och

rening av vattnet innan det avleds vidare mot områdets utlopp. Anläggningarna bidrar även till att begränsa utflödet från planområdet och minska risken för översvämning av bebyggelse, infrastruktur och omkringliggande fastigheter. Den totala fördröjningsvolymen inom området ska uppgå till cirka 750 m^3, fördelad på torrdammar och tillhörande öppna diken.

Markreservat
Inom användningen införs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u_1**) för att säkerställa utrymme och markåtkomst för Mariestads spill- och dricksvattenledningar tillhörande den allmänna VA-anläggningen.

Strandskydd
Utgångspunkten är att strandskyddet ska ligga kvar inom naturmark i så stor utsträckning som möjligt eftersom användningen avser friväxande grönområden och endast medger enklare åtgärder som i många fall bedöms kunna genomföras utan att strandskyddets syften äventyras. Exempel på sådana åtgärder är naturlekplatser/lekotoper, gångstigar och rekreationsstråk, bänkar och grillplatser. Även öppna dagvattendiken liksom underjordiska ledningsstråk bedöms vara förenligt med ett fortsatt strandskydd.

Strandskyddet upphävs dock inom egenskapsområden för torrdammarna. Upphävandet motiveras av att torrdammarna utgör nödvändiga tekniska anläggningar för planens genomförande, eftersom de behövs för att säkerställa fördröjning och rening av dagvatten från planområdet. Upphävandet regleras genom planbestämmelse **a_1** i plankartan. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 g § miljöbalken, då området ligger inom ett utpekat LIS-område och att utvecklingen bedöms bidra till landsbygdsutveckling genom att möjliggöra bostäder i anslutning till Sjöängen och därigenom stärka underlaget för offentlig och kommersiell service.

Lokalgata

Den interna gatustrukturen planläggs som lokalgata (**$GATA_1$**) vilket innebär att vägen är avsedd för trafik med mål utmed gatan, det vill säga ej genomfartstrafik. I användningen ingår sådant som kan behöva upprättas för gatans funktion och drift.

Området och lokalgatan kommer behöva angöra till den enskilda vägen som löper norr om området, som förvaltas av Sjöängens vägförening.

Totalt omfattar detaljplanen cirka 2900 m^2 mark för lokalgata.

Utformning och standard
Lokalgatans vägområde planläggs till 6,5 meter, viket innefattar körbana samt väg- och dagvattendiken. Vägbredden indikerar på att det är en mindre väg med lägre hastighet som avses i syfte att skapa en god trafikmiljö. Vändplanen dimensioneras för att medge en vändradie motsvarande en diameter om 15 meter.

Lokalgatan förutsätts ha en frihöjd på 5 meter samt en bärighet på 18 ton för att uppfylla riktlinjer för räddning- och avfallsfordon. Körvägen ska även ha fri sikt och god framkomlighet, vara snöröjd och halkbekämpad vintertid. Vid snöröjning avses naturområden nyttjas för temporär magasinering av snömassor.

Gatans höjdsättning är inte reglerad men viktig att beakta under projekteringen i förhållande till avrinning av dagvatten och hantering av skyfall. Dagvattenutredningens (Dämningsverket AB, 2026) principförslag avseende höjdsättning ska tillämpas i projekteringsskedet se figur 27.

Drift
För lokalgatan inrättas gemensamhetsanläggning och en samfällighetsförening genom lantmäteriförrättning, då huvudmannaskapet är enskilt. Samfällighetsföreningen blir därmed väghållare och huvudman för lokalgatan och ansvarar således för vägens utformning, skyltning, drift och framkomlighet.

Markreservat
Inom användningen införs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u_1**) för att säkerställa utrymme och markåtkomst för Mariestads spill- och dricksvattenledningar tillhörande den allmänna VA-anläggningen.

Strandskydd
Eftersom området delvis ligger inom strandskyddat område från Vänern upphävs strandskyddet för lokalgata genom planbestämmelse **a_1**. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 g § miljöbalken, då området ligger inom ett utpekat LIS-område och att utvecklingen bedöms bidra till landsbygdsutveckling genom att möjliggöra bostäder i anslutning till Sjöängen och därigenom stärka underlaget för offentlig och kommersiell service.

Gång- och cykel
Detaljplanen medför i sig inget behov av utbyggt kommunalt/regionalt gång- eller cykelnät, utan planerade och befintliga vägar bedöms lämpliga och säkra att kunna nyttjas för detta ändamål. Dock möjliggörs för 3 meter breda gång- och cykelvägar (**GCVÄG**) för områdets interna behov av att kunna ta sig runt i området och för att kunna nå natur- och strandområden på ett smidigt sätt.

Gång- och cykelvägen bedöms även kunna utgöra alternativ räddningsväg för blåljuspersonal.

Totalt omfattar detaljplanen cirka 630 m^2 mark för gång- och cykelväg.

Markreservat
Inom användningen införs bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u_1**) för att säkerställa utrymme och markåtkomst för Mariestads spill- och dricksvattenledningar tillhörande den allmänna VA-anläggningen.

Strandskydd
Eftersom området ligger inom strandskyddat område från Vänern upphävs strandskyddet för gång- och cykelvägar genom planbestämmelse **a_1**. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 g § miljöbalken, då området ligger inom ett utpekat LIS-område och att utvecklingen bedöms bidra till landsbygdsutveckling genom att möjliggöra bostäder i anslutning till Sjöängen och därigenom stärka underlaget för offentlig och kommersiell service.

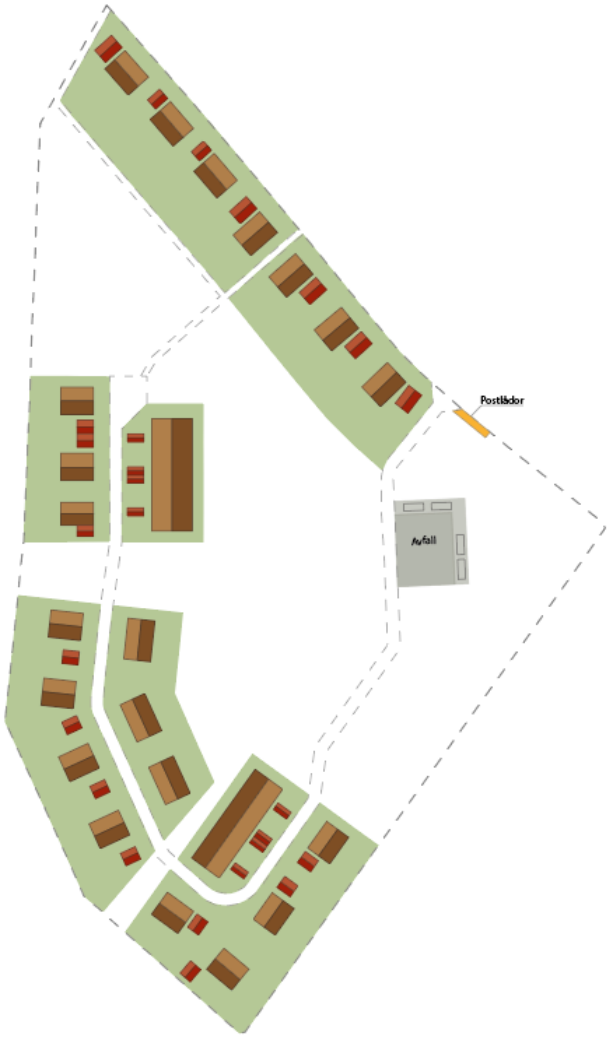
Kvartersmark

Bostäder

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde varför detaljplanen möjliggör kvartersmark för bostadsändamål (**B**). Användningen avser boende med varaktig karaktär och kan utgöras av så väl vanliga bostäder, fritidshus eller olika typer av kategoribostäder. Även gruppbostäder, träningsbostäder eller olika typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. I aktuellt fall är intentionen att området utvecklas för vanliga bostäder, dvs olika former av en- och två bostadshus samt rad-, par- och kedjehus.

Totalt omfattar detaljplanen cirka 1,9 hektar tomtmark för bostäder.

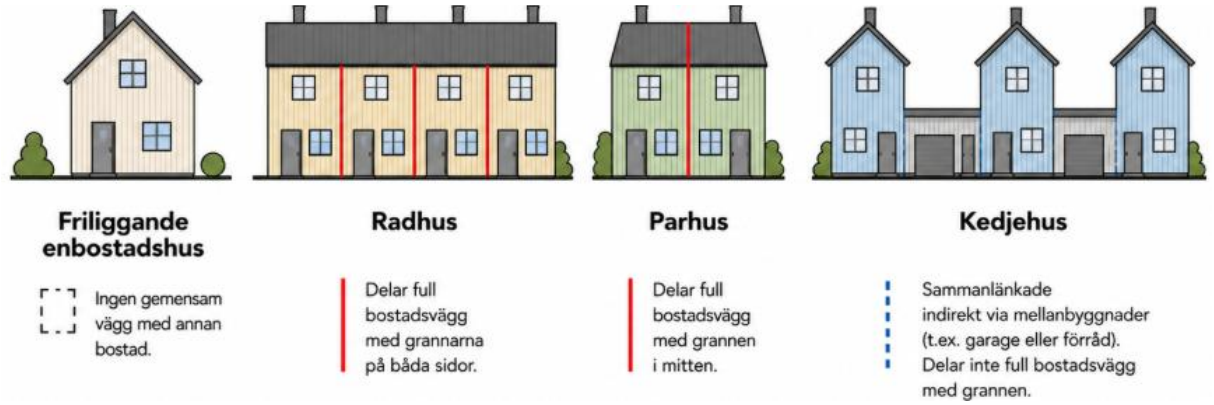
Planområdet är uppdelat i åtta delområden (A–H) och fyra möjliga etapper för utbyggnad. Etapp 1 omfattar delområdena A-B, etapp 2 delområdena C-D, Etapp 3 delområdena E-F och etapp 4 delområdena G-H. Se figur 3 och 11.



Figur 5: Kvartersmark för bostadsändamål. Illustrationen visar områden reglerad för friliggande enbostadshus, samt par-, rad- och kedjehus. Illustrationen visar även områden inom användningen som avses nyttjas för avfallsplats samt område för postlådor. Observera att illustrationen inte nödvändigtvis visar maximal exploatering, dvs antal möjliga hushåll enligt detaljplanens bestämmelser, utan utgör ett exempel bland många (Michaela Eriksson, SBK Värmland)

Bostadsformer och fastighetsstorlek

Planförslaget medger både friliggande enbostadshus (**f_1**) samt rad-, par- och kedjehus (**f_2**). Med friliggande enbostadshus avses enskilt hushåll som uppförs fristående och inte sammanbyggs med annan huvudbyggnad. Med rad-, par- och kedjehus avses bostadsbebyggelse där två eller flera huvudbyggnader med bostäder uppförs i sammanbyggd form, vilket medför en tätare bebyggelsestruktur. Friliggande enbostadshus medges inom hela planområdet (delområde A-H) medan rad-, par- och kedjehus tillåts för delområdena C-G.



Figur 6: Illustration som visar skillnaden mellan friliggande enbostadshus, radhus, parhus och kedjehus (AI genererad bild)

För de områden där samtliga bostadskategorier medges (delområde C-H) regleras minsta fastighetsstorlek till 300 m^2 (**d_2**). För område i norr, där endast friliggande enbostadshus tillåts (A, B), regleras i stället minsta fastighetsstorlek till 900 m^2 (**d_1**). Syftet med minsta fastighetsstorlek är dels att förhindra en olämplig förtätning, dels att enklare kunna beräkna hur många fastigheter som maximalt kan komma att bildas inom området. Bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek på 300 m^2 är framför allt bestämd utifrån lämplig minsta fastighetstorlek för rad- och kedjehus.

Teoretisk möjliggör planen maximalt för cirka 44 hushåll. Ett mer rimligt maximalt utfall bedöms dock vara 34 hushåll beroende på val av bostads- och upplåtelseform, fastigheternas storlek samt marknadsmässiga förutsättningar.

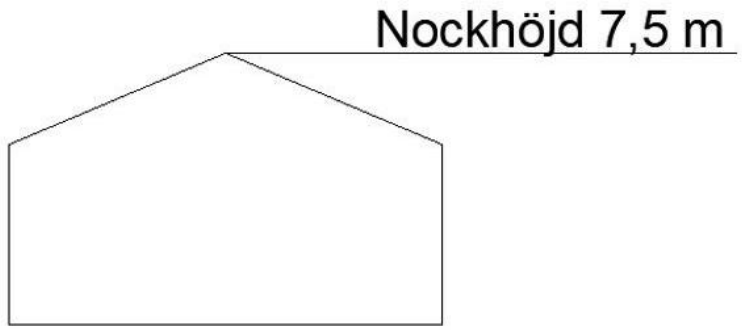
Byggrätt

Utnyttjandegraden är anpassad efter bostadsform i syfte att säkerställa områdets karaktär och långsiktiga utveckling, samt skapa förutsättningar för ett varierat bostadsbyggande som kan omfatta olika upplåtelseformer. För friliggande enbostadshus och parhus anges att 25% av fastighetsarean får utgöras av byggnadsarea (**e_1,e_3**) och för rad- och kedjehus anges att 50% av fastighetsarean får utgöras av byggnadsarea (**e_2**). Med byggnadsarea avses det fotavtryck som en byggnad upptar på marken.

Enligt planförslaget uppgår den sammanlagda byggnadsarean till cirka 4 675m2 för friliggande enbostadshus, 3 150 m^2 för parhus samt cirka 6 300m^2 för rad- och kedjehus.

Bestämmelser om byggnadshöjd gäller lika inom hela planområdet, oavsett bostadskategori. Bedömningen är att både 1-plans och 1,5-planshus är lämplig med hänsyn till landskapsbilden och den omgivande bebyggelsen som uppvisar en variation i både storlek och höjd. Mot denna bakgrund anges högsta tillåtna nockhöjd till 7,5 meter (**h_1**) för huvudbyggnad och 4,5 meter (**h_2**) för komplementbyggnad. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta punkt och i aktuellt

fall räknas höjden från medelmarknivå. Uppstickande skorstenar eller liknande byggnadsdelar ska inte inräknas i nockhöjden.



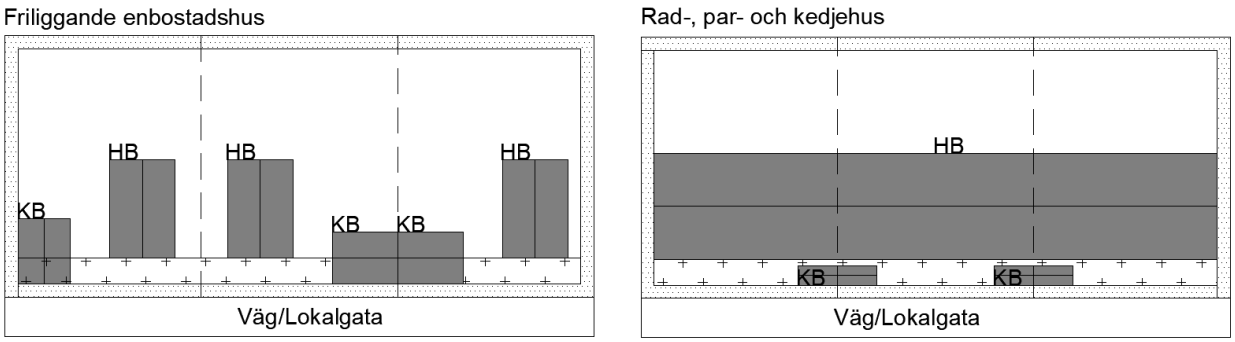
Figur 7: Principexempel för nockhöjd

Placering samt begränsning av markens utnyttjande
Planen reglerar placering av byggnader för att skapa en ordnad, effektiv och mer lantligt präglad bebyggelsestruktur. Placeringsbestämmelserna syftar även i vissa fall (friliggande enbostadshus) till att uppfylla krav avseende skydd mot brandspridning mellan byggnader enligt BBR 5:61. I de fall placering medges i fastighetsgräns kan brandskyddet inte säkerställas genom avstånd, varför byggnader kan behöva uppföras med gemensam brandtekniskt avskiljande konstruktion.

Bestämmelserna är anpassade beroende på bostadsform för att möjliggöra bildande av bostadsrättsföreningar, dvs flera bostäder inom en gemensam fastighet.

Generellt gäller ett bebyggelsefritt (**:::**) område om 2 meter mot allmän plats. Bestämmelsens primära syfte är att säkerställa åtkomst till ledningar inom gatumark samt att underlätta drift och underhåll av vägområdet. Avståndet bidrar även till att byggnader inte placeras i direkt anslutning mot naturmark. Därigenom värnas upplevelsen, tillgängligheten och användbarheten av de allmänna ytorna samt möjligheten att långsiktigt sköta och förvalta dessa. Därutöver finns bestämmelse om att marken enbart får förses med komplementbyggnad (**+++**) vilket gäller inom ett avstånd om 2–6 meter från väg/lokalgata. Med komplementbyggnad avses exempelvis garage eller förråd. Tillsammans innebär dessa att huvudbyggnad tillhörande friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus ej kan uppföras närmare än 6 meter från väg/lokalgata vilket bedöms skapa ett enhetligt intryck ut mot gatan med plats för både parkering och mindre trädgårdsytor.

Utöver ovanstående bestämmelser regleras även bebyggelsens placering inom användningsområdet. För friliggande enbostadshus gäller att huvudbyggnad placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (**p_1**) och för rad-, par- och kedjehus minst 2, alternativt att de sammanbyggs i fastighetsgräns (**p_2**). För komplementbyggnad gäller, oavsett bostadsform, att dessa ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, alternativt att de sammanbyggs i fastighetsgräns (**p_3**)



Figur 8: Illustration som visar principen för hur bestämmelser om placering och begränsning av markens utnyttjande kan tolkas och förstås. HB = Huvudbyggnad. KB = Komplementbyggnad (Michaela Eriksson, SBK Värmland)

Utformning och gestaltning

För att skapa en lantlig helhetsmiljö innehåller detaljplanen bestämmelser om utformning. Syftet är att bebyggelsen ska ta avstamp i traditionell landsbygdsbebyggelse och inspireras av ladugårdar och torp, tolkade i en samtida och avskalad form.

Mot denna bakgrund anges att huvudbyggnader och komplementbyggnader i huvudsak ska utföras med träfasader (**f_3**) och ges en naturnära färgsättning, alternativt utformas med trärena ytor (**f_6**). Med naturnära färgsättning avses dova och jordnära kulörer såsom grått, brunt, grönt och beige mm. Vidare ska tak på både huvudbyggnader och komplementbyggnader utföras i bandtäckt plåt, faltak eller lertegel (**f_4**). Taken ska även utformas som sadeltak med centrerad nock (**f_5**). Syftet med utformningsbestämmelserna är att anknyta till den traditionella bebyggelsestrukturen och stärka områdets lantliga karaktär.

Genomsläpplig mark

För att skapa ett lummigt och lantligt bostadsområde samt minska dagvattenavrinning från kvartersmarken innehåller planen även bestämmelser om markens genomsläpplighet. Bestämmelsen anger att minst 50 % av fastighetsarean ska utgöras av genomsläpplig yta (**b_2**). Detta gäller oberoende av bostadsform och säkerställer att en betydande del av fastigheten inte hårdgörs. Vid beräkning av andelen genomsläpplig yta ska byggnadsarean inräknas. För att säkerställa efterlevnad av detta krav införs även bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (**a_4**), dvs åtgärder som ökar flödet.

Med hårdgjord yta avses exempelvis taktäckningsmaterial som betong- och tegelpannor, plåt och papp, betong- och asfaltsytor, stensatt yta med grusfogar och liknande. Med genomsläppligt material avses i stället exempelvis gräsytor, planteringar, grus, genomsläpplig marksten eller andra likvärdiga material som bedöms lämpa sig i området.



Figur 9: Exempel på genomsläppligt material (AI genererad bild)

Parkering
Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Detaljplanen förutsätter att parkering anordnas på kvartersmark, och det åligger fastighetsägaren eller byggherren att i samband med bygglov redovisa hur parkeringsbehovet tillgodoses.

Bedömningen är att det finns goda förutsättningar att tillgodose det enskilda parkeringsbehovet. Dels genom planens bestämmelser om utnyttjandegrad, dels krav på placering av huvudbyggnad, där ett avstånd om minst 6 meter till väg/lokalgata säkerställer utrymme för parkering på den egna tomten.

Post- och avfallshantering
Gemensam avfallsplats för delområdena C-H, dvs etapp 2–4 möjliggörs nordost i området i syfte att effektivisera avfallshanteringen samt minska behovet av separata avfallsutrymmen och flera avfallsfraktioner inom varje enskild fastighet. Detta är särskilt angeläget mot bakgrund av de nya kraven på utsortering och fastighetsnära insamling av hushållsavfall och förpackningar som innebär bland annat att hushåll ska kunna sortera ut flera olika fraktioner, såsom matavfall samt förpackningar av papper, plast, metall och glas. Den gemensamma lösningen innebär även minskade störningar för de boende, eftersom avfallsfordon inte behöver trafikera lokalgatorna i samma omfattning.

För att uppfylla riktlinjerna från Mariestads kommun dimensioneras och utformas avfallsplatsen så att avfallsfordon kan angöra och vända på ett trafiksäkert sätt (**:::**) samt att tillräcklig yta finns för avfallsfraktioner och kompletterande lösningar för källsortering (**++**).

Avfallshantering och hämtning för delområde A-B, dvs. etapp 1 hanteras inom egen fastighet då dessa fastigheter kommer ha utfart mot den enskilda vägen i norr.

Även gemensam plats för postlådor (**ö$_1$**) möjliggörs utmed den enskilda vägen i norr.

Det gemensamma behovet av avfallsplats och postlådor säkerställs genom planbestämmelse om gemensamhetsanläggning (**g$_1$**).

Strandskydd
Eftersom området ligger inom strandskyddat område från Vänern upphävs strandskyddet för kvartersmark för bostadsändamål genom planbestämmelse **a_2**. Som särskilt skäl åberopas 7 kap. 18 g § miljöbalken, då området ligger inom ett utpekat LIS-område och att utvecklingen bedöms bidra till landsbygdsutveckling genom att möjliggöra bostäder i anslutning till Sjöängen och därigenom stärka underlaget för offentlig och kommersiell service.

Tekniska anläggningar

Vatten och avlopp
Planområdet avses ingå i kommunalt verksamhetsområde för dricks- och spillvatten enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

En VA-utredning har genomförts av Dämningsverket AB (2026) för att klarlägga förutsättningarna för anslutning till det kommunala VA-nätet. Utredningen redovisar två alternativa lösningar för områdets VA-försörjning. Det ena alternativet innebär en upprustning och uppdimensionering av det befintliga kommunala ledningsnätet, medan det andra innebär anslutning till befintligt ledningsnät med kompletterande anläggningar för tryckstegring av dricksvatten och pumpning och fördröjning av spillvatten.

I detaljplanen avsätts mark för teknisk anläggning, avloppsanläggning (**E_2**), för att möjliggöra en lokal pumpstation med tillhörande fördröjningskapacitet enligt det andra alternativet. Om det kommunala ledningsnätet i stället dimensioneras upp enligt det första alternativet bedöms behovet av en sådan anläggning inom planområdet bortfalla.

Den slutliga VA-lösningen ska fastställas i samråd med Mariestads kommun inför planens genomförande.

El
Detaljplanen medför behov att utbyggt elnät för att kunna försörja de planerade bostäderna med el och bostadsström. Ellevio AB är koncessionshavare och projektet kräver en ny transformatorstation, vilken möjliggörs inom användningsområdet Teknisk anläggning (**E_1**). Användningsområdet är 10x10 meter för att uppfylla Ellevios riktlinjer.

Strandskydd
Strandskyddet upphävs för tekniska anläggningar som ligger inom strandskyddat område genom bestämmelse **a_2** i kartan.

Befintligt

Aktuellt område ligger cirka 5 km sydväst om Mariestads tätort och omfattar den privatägda fastigheten Helgåsen 1:26. Området som omfattas är cirka 4,5 hektar stort och är sedan tidigare obebyggd. Marken utgörs delvis av öppen ängsmark som börjat växa igen med buskar och sly samt mindre andel skog innehållande barr- och lövträd. Marken har tidigare nyttjats för jordbruk och området har hyst en handelsträdgård med tillhörande odling.

Inom området finns en vall längs med områdets norra gräns som skapats genom upplag av matjord. Överskottsmassorna är idag överväxt och ger ett avvikande intryck i landskapet då resterande mark är relativ flack med höjder omkring +47–48 m.ö.h (RH2000). Området ligger Vänernnära och omfattas därmed delvis av strandskydd.

Öster om fastigheten finns en damm.

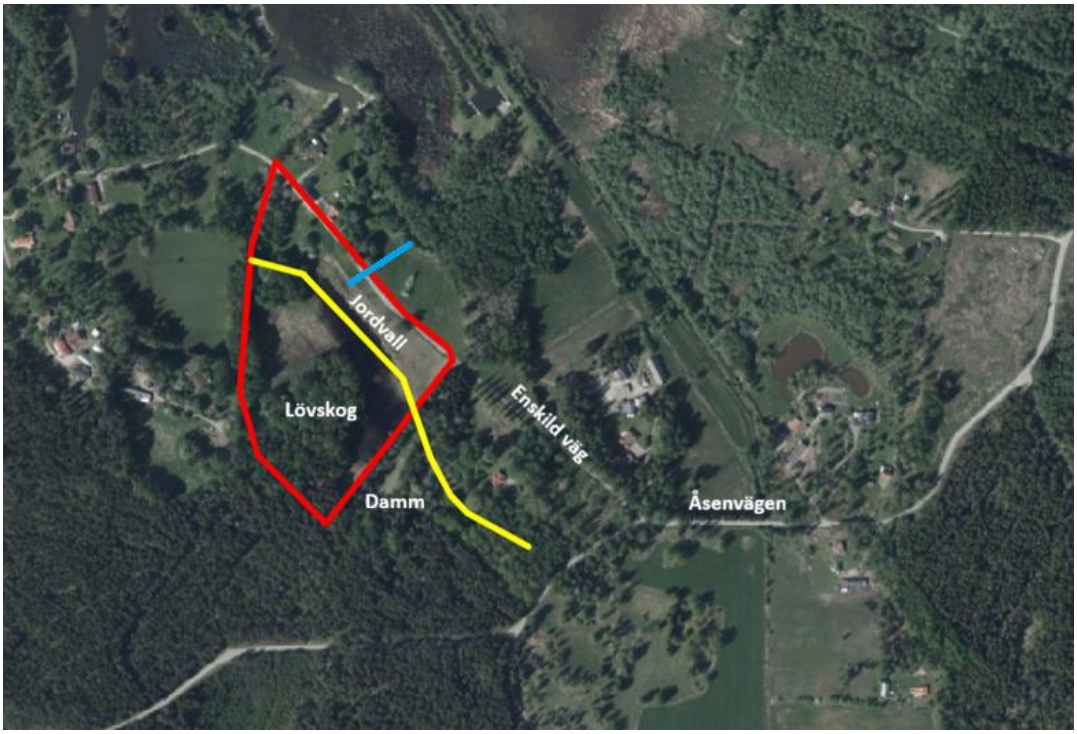
Inom området finns befintlig markavvattningsledning/täckdikning som tidigare har avvattnat jordbruksmarken. Den befintliga täckdikningen bedöms dock ha förlorat sin funktion, vilket gör att det ställer sig vatten på några av ytorna vid regn och snösmältning.

Området gränsar till enskild väg i norr som ansluter till kommunal väg i öster (Åsenvägen). För den enskilda vägen finns inga juridiska servitut eller liknande som reglerar ansvar, drift och underhåll. Vägens drift och underhåll hanteras ideellt via Sjöängens vägförening.

Fastigheten belastas av ledningsrätt för vatten och avlopp samt avtalsservitut för jordkabel och fiber, samtliga ligger i intilliggande väg i norr. I nordost finns även en 0,4 kv hängkabel som passerar fastigheten. Över fastigheten finns även en äldre samfällighet för väg (s.1) som inte är bestämd i sitt läge.

Området ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dag-, spill- och dricksvatten.

Omgivningen är av typiskt gles landsbygdskaraktär, med byggnader i mellan 1–2 våningar i varierande ålder och utformning.



Figur 10: Befintliga förhållanden för fastigheten Helgåsen 1:26, röd heldagen linje visar planområdet, gul heldragen linje visar samfällighet för väg (osäkert läge) och blå linje ungefärligt läge för befintlig markavvattningsledning.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Mariestads kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Helgåsen 1:26, Sjöängen

Kommunens diarienummer för detaljplanen: 2025/234

Hänvisning till beslutsprotokollet: Kommunstyrelsens arbetsutskott (Ksau § 217)

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2025-08-27

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft: **xxxx-xx-xx**

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning allmän plats

$GATA_1$ - Lokalgata

Motiv: Syftet med markanvändningen är att angöra området till den enskilda vägen i norr samt trygga de boendes behov av en ändamålsenlig gatustruktur som möjliggör anslutning till respektive fastighet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde samt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö (PBL 2 kap. 6 §).

$GCVÄG_1$ - Gång- och cykelväg

Motiv: Syftet med markanvändningen är att skapa interna gång- och cykelvägar för att boende ska kunna nå natur- och strandområden på ett smidigt sätt samt för att möjliggöra alternativ räddningsväg för blåljuspersonal. Bestämmelsen motiveras av planen syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde samt med hänsyn till att planläggning ska främja, från social synpunkt, en god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (PBL 2 kap. 3§).

NATUR - Natur

Motiv: Syftet med markanvändningen är att trygga de boendes behov av tätortsnära grönområden samt dammar och öppna diken för fördröjning, rening och avledning av dagvatten. Syftet är även att värna om viktiga naturvärdesområden och biotoper som har betydelse för biologisk mångfald. Bestämmelsen motiveras av planens syfte av att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde samt utifrån att planläggning ska ske på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till naturvärden (PBL 2 kap. 6 §) samt av att det inom eller i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse ska finnas grönområden samt områden lämpliga för lek, motion och annan utevistelse (PBL 2 kap. 7 §). Bestämmelsen motiveras även utifrån behovet av att följa upprättade miljökvalitetsnormer (PBL 2 kap 10 §).

Användning kvartersmark

B - Bostäder

Motiv: Markanvändningen syftar till att möjliggöra byggbar mark för bostäder i varierande storlek och upplåtelseformer, i syfte att bidra till utvecklingen av Mariestads kommuns bostadsbestånd, såväl inom kommunen som på landsbygden. Bestämmelsen motiveras av planens syfte, att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde. Bestämmelsen motiveras även av att planläggning ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, mellankommunala och regionala förhållanden samt bidra till en långsiktigt hållbar utveckling, god ekonomisk tillväxt och ett ökat bostadsbyggande (PBL 2 kap. 3 §).

E_1 - Transformatorstation

Motiv: Markanvändningen syftar till att möjliggöra transformatorstation för områdets behov av elförsörjning. Bestämmelsen motiveras av planens syfte av att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde, samt utifrån att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpligt utifrån behovet att kunna ordna elektronisk kommunikation och samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5 §).

E_2 – Vatten- och avloppsanläggning

Motiv: Markanvändningen syftar till att möjliggöra tekniska anläggningar tillhörande den allmänna VA-anläggningen, i form av en pumpstation med tillhörande fördröjningskapacitet för spillvatten samt en hydrofor-/tryckstegringsanläggning för dricksvatten, om alternativ 2 enligt genomförd VA-utredning väljs som lösning för områdets vatten- och avloppsförsörjning.

Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde samt behovet av att säkerställa lämplig mark för vattenförsörjning och avlopp i enlighet med 2 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL).

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen (generell)

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig förvaltning av områdets allmänna platser. Bestämmelsen motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde innehållande både friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus på landsbygden samt av att mark ska används för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap.2§) samt utifrån möjligheter att anordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§).

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Bestämmelsen syftar till att trygga markåtkomst till kommunala och enskilda vatten- och avloppsledningar inom allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Bestämmelsen motiveras av planens syfte av att möjliggöra nytt bostadsområde samt utifrån att planläggning ska skapa förutsättningar för vatten- och avloppsförsörjning (PBL 2 kap. 5 §).

a_1 - Strandskyddet är upphävt

Motiv: Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet inom allmän plats för att möjliggöra utveckling av lokalgator, gång- och cykel samt naturområden. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde innehållande både friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus samt målet om att skapa ett attraktivt område som tillgodoser de boendes behov. Bestämmelsen motiveras även av att planläggning ska syfta till att mark och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov samt enskilda och allmänna intressen (PBL 2 kap. 1–2 §). Bestämmelsen motiveras även av att planläggning utifrån naturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden ska främja en god ekonomisk tillväxt (PBL 2 kap. 3 §)

$damm_1$ - Torrdamm för dagvatten- och skyfallshantering

Motiv: Bestämmelsen syftar till att inom naturmark säkerställa lämplig plats och utformning av torrdammar som behövs för att säkerställa fördröjning, rening och avledning av dagvatten. Den totala fördröjningsvolymen inom området ska uppgå till cirka 750 m^3, fördelad mellan torrdammarna och eventuellt tillhörande öppna diken. Volymen är dimensionerad för att kunna hantera ett 100-årsregn inklusive klimatfaktor. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde samt utifrån att planläggning ska ske utifrån vad som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga vattenföroreningar, risken för

översvämning (PBL 2 kap. 5§) samt möjligheterna att följa miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken (PBL 2 kap. 10 §)

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Marken får ej förses med byggnad (:::)

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett underhållsavstånd till lokalgata och avstånd mot allmän plats generellt samt vändplansyta för avfallsfordron inom området avsedd för gemensam avfallsstation. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde samt utifrån att planläggning ske utifrån vad som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att hantera avfall (PBL 2 kap. 6§) samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§)

Marken får endast förses med komplementbyggnad (+++)

Motiv: Bestämmelsen syftar till att styra huvudbyggnaders placering mot allmän väg/lokalgata samt i syfte att möjliggöra område för avfallsfraktioner inom område avsedd för gemensam avfallsstation för en effektiv hantering av områdets avfall**.** Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde samt utifrån att planläggning ske utifrån vad som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att hantera avfall (PBL 2 kap. 6§) samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

$ö_1$ - Marken får endast förses med postlådor

Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra gemensamt område för postlådor för en effektiv hantering av postutlämning. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde samt utifrån att planläggning av mark ske utifrån vad som är lämpligt med hänsyn till samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§)

d_1 - Minsta fastighetsstorlek är 900 m^2

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera minsta fastighetsstorlek för delområde A och B där endast friliggande enbostadshus medges. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde innehållande bland annat friliggande enbostadshus samt utifrån att intresset att främja en ändamålsenlig struktur (PBL 2 kap. 3 §) och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6 §).

d_2 - Minsta fastighetsstorlek är 300 m^2

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera minsta fastighetsstorlek för delområde C t o m H där samtliga bostadsformer (friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus) medges. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde innehållande bland bostadsbebyggelse samt utifrån att intresset att främja en ändamålsenlig struktur (PBL 2 kap. 3 §) och en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6 §).

h_1 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjd för huvudbyggnader inom området och därmed medge bebyggelse mellan 1 och 1,5 plan. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde som tar avstamp i lokal byggnadstradition och ges en lantlig utformning. Bestämmelsen motiveras även av att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3 §) samt

att byggnader placeras på mark som är lämplig med hänsyn till landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6 §).

h_2 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera nockhöjd för komplementbyggnader inom området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde som tar avstamp i lokal byggnadstradition och ges en lantlig utformning. Bestämmelsen motiveras även av att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3 §) samt att byggnader placeras på mark som är lämplig med hänsyn till landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6 §).

g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning och tillhörande samfällighetsförening för områdets gemensamma avfallsplats samt område för postlådor. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av nytt bostadsområde samt utifrån kravet att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, särskilt med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning, avlopp och samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5 §).

p_1 - Huvudbyggnad tillhörande friliggande enbostadshus ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera placering av huvudbyggnad tillhörande friliggande enbostadshus i syfte att skapa en ordnad, effektiv och mer lantligt präglad bebyggelsestruktur. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde som tar avstamp i lokal byggnadstradition och ges en lantlig utformning. Bestämmelsen motiveras även av att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3 §) samt att byggnader placeras på mark som är lämplig med hänsyn till landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6 §).

p_2 - Huvudbyggnad tillhörande rad-, par- och kedjehus ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera placering av huvudbyggnad tillhörande par-, rad- och kedjehus i syfte att skapa en ordnad, effektiv och mer lantligt präglad bebyggelsestruktur. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde som tar avstamp i lokal byggnadstradition och ges en lantlig utformning. Bestämmelsen motiveras även av att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3 §) samt att byggnader placeras på mark som är lämplig med hänsyn till landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6 §).

p_3 – Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera placering av komplementbyggnader i syfte att skapa en ordnad, effektiv och mer lantligt präglad bebyggelsestruktur. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde som tar avstamp i lokal byggnadstradition och ges en lantlig utformning. Bestämmelsen motiveras även av att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur och estetisk tilltalande utformning av

bebyggelse (PBL 2 kap. 3 §) samt att byggnader placeras på mark som är lämplig med hänsyn till landskapsbild samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6 §).

a_2 - Strandskyddet är upphävt

Motiv: Bestämmelsen syftar till att upphäva strandskyddet inom kvartersmark för att möjliggöra utveckling av bostäder i aktuellt läge. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra utveckling av ett nytt bostadsområde med varierat utbud av bostadstyper. Bestämmelsen motiveras även av att planläggning ska syfta till att mark och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov samt enskilda och allmänna intressen (PBL 2 kap. 1–2 §). Bestämmelsen motiveras även av att planläggning utifrån naturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden ska främja en god ekonomisk tillväxt (PBL 2 kap. 3 §)

f_1 - Endast friliggande enbostadshus

Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utveckling av enbostadshus (villor) i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla ett bostadsområde med varierat utbud av bostadstyper. Bestämmelsen motiveras vidare av att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2. Kap 3§ 5).

f_2 - Endast friliggande enbostadshus eller rad-, par- och kedjehus

Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra utveckling av friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla ett bostadsområde med varierat utbud av bostadstyper. Bestämmelsen motiveras vidare av att planläggning ska främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2. Kap 3§ 5).

f_3 – Fasad ska vara trä

Motiv: Bestämmelsen syftar till att främja att bebyggelse utformas och anpassas till platsens lokala byggnadstraditioner och att området som helhet ges en lantlig karaktär. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nytt bostadsområde samt av att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

f_4 - Takmaterial ska utgöras av bandtäckt plåt, faltak eller lertegel

Motiv: Bestämmelsen syftar till att främja att bebyggelse utformas och anpassas till platsens lokala byggnadstraditioner och att området som helhet ges en lantlig karaktär. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nytt bostadsområde samt av att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

f_5 - Tak ska utformas som sadeltak med centrerad nock

Motiv: Bestämmelsen syftar till att främja att bebyggelse utformas och anpassas till platsens lokala byggnadstraditioner och att området som helhet ges en lantlig karaktär. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nytt bostadsområde samt av att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

f_6 – Fasadkulör ska ges en naturnära färgsättning alternativt utformas som trärena ytor

Motiv: Bestämmelsen syftar till att främja att bebyggelse utformas och anpassas till platsens lokala byggnadstraditioner och att området som helhet ges en lantlig karaktär. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nytt bostadsområde samt av att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

b_1 - Huvudbyggnad kräver grundläggning ner till fast botten

Motiv: Bestämmelsen syftar till att minska risken för sättningar på huvudbyggnad inom områden vars geotekniska förhållanden utgörs av större mäktigheter av lera samt lösare sediment. Bestämmelsen motiveras av planens syfte av att möjliggöra nytt bostadsområde samt utifrån att planläggning ska ske med hänsyn till jord, berg och vattenförhållanden (PBL 2 kap. 5 §).

b_2 - Källare får inte finnas

Motiv: Bestämmelse syftar till att undvika större schakt i området med hänsyn till höga grundvattennivåer i området. Bestämmelsen grundas i planens syfte, att möjliggöra ett nytt bostadsområde samt skapa en god planberedskap för bostäder. Bestämmelsen motiveras vidare genom att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord, berg och vattenförhållanden (PBL 2 kap. 5§).

b_3 - Minst 50% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

Motiv: Bestämmelsen syftar till att minska dagvattenavrinning från kvartersmark samt värna områdets lantliga karaktär. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nytt bostadsområde samt av att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

b_4 – Lägsta nivå färdigt golv är +46,85 över angivet nollplan (RH2000)

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa fastställd planeringsnivå för kvartersmark avsett för bostäder. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nytt bostadsområde samt utifrån att planläggning ske utifrån vad som är lämpligt med hänsyn till risken för översvämning (PBL 2 kap. 5§).

e_1 - Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en ändamålsenlig och flexibel byggrätt för friliggande enbostadshus, anpassad till den omkringliggande bebyggelse och landskapsbild. Byggrätten ska även säkerställa att tillräckliga ytor finns för att ordna parkering samt skapa en god bostadsmiljö. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla ett bostadsområde för friliggande enbostadshus samt av kravet att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur (PBL 2 kap. 3 §). Vidare ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6 §).

e_2 - Största byggnadsarea för rad- och kedjehus är 50% av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en ändamålsenlig och flexibel byggrätt för rad- och kedjehus, anpassad till den omkringliggande bebyggelse och landskapsbild. Byggrätten ska även säkerställa att tillräckliga ytor finns för att ordna parkering samt skapa en god bostadsmiljö. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla ett bostadsområde för friliggande enbostadshus samt av kravet att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur (PBL 2 kap. 3 §). Vidare ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6 §).

e_3 - Största byggnadsarea för parhus är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet

Motiv: Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en ändamålsenlig och flexibel byggrätt för parhus, anpassad till den omkringliggande bebyggelse och landskapsbild. Byggrätten ska även säkerställa att tillräckliga ytor finns för att ordna parkering samt skapa en god bostadsmiljö. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att utveckla ett bostadsområde för friliggande enbostadshus samt av kravet att planläggning ska främja en ändamålsenlig struktur (PBL 2 kap. 3 §). Vidare ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6 §).

a_3 - Startbesked får inte ges för byggnation förrän sanering ner till känslig markanvändning genomförts

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa markens lämplighet för bostäder (känslig markanvändning) innan bygglov medges. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nytt bostadsområde samt utifrån att byggnader ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa (PBL 2 kap. 5§).

a_4 – Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet

Motiv: Bestämmelsen syftar till att säkerställa efterlevnad av kravet om att minst 50% av fastighetsarean ska utföras genomsläpplig i syfte att minska dagvattenavrinning från kvartersmark samt värna områdets lantliga karaktär. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nytt bostadsområde samt av att planläggning med hänsyn till miljö- och klimataspekter främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap. 3§) samt av att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden samt intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Planen möjliggör avstyckning av cirka 2 hektar kvartersmark för bostadsändamål (**B**), 870 m^2 för tekniska anläggningar (**E**) samt cirka 2,45 hektar mark för allmän plats i form av lokalgata (**GATA$_1$**), gång- och cykel (**GCVÄG**) och naturmark (**NATUR**). Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten för varje enskild fastighet vid en förrättning.

Planområdet är indelat i åtta delområden, A–H, och fyra möjliga utbyggnadsetapper, se figur 11.

- Etapp 1 omfattar delområdena A-B – Friliggande enbostadshus, minsta fastighetsstorlek 900 m^2.

- Etapp 2 omfattar delområdena C-D - Friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus, minsta fastighetsstorlek till 300 m^2

- Etapp 3 omfattar delområdena E-F - Friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus, minsta fastighetsstorlek till 300 m^2

- Etapp 4 omfattar delområdena G-H - Friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus, minsta fastighetsstorlek till 300 m^2

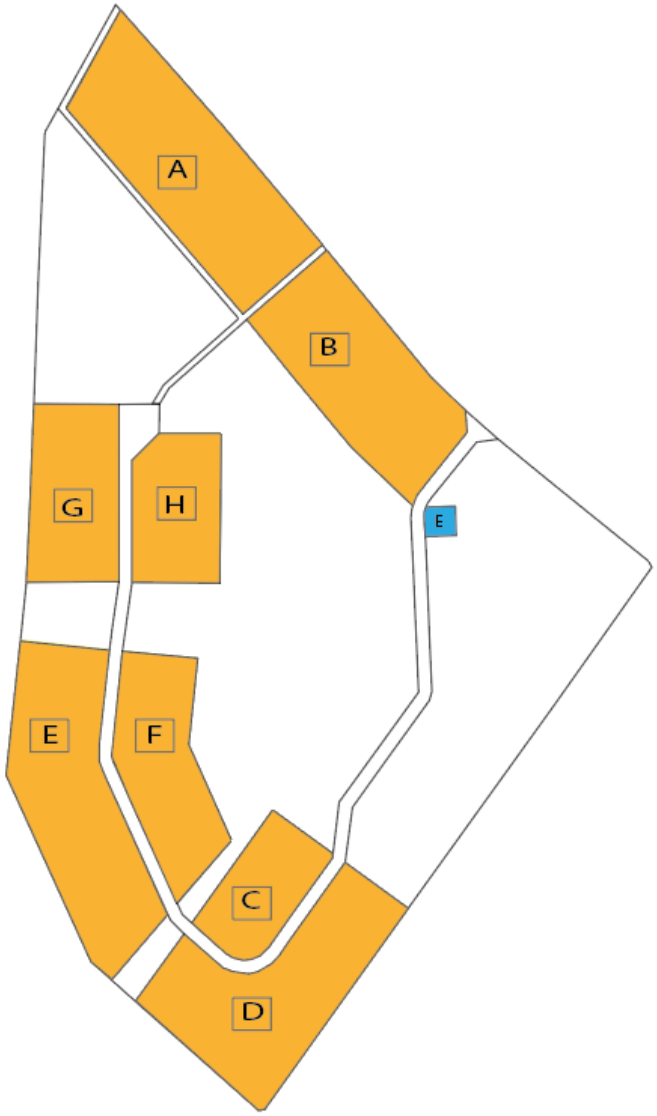
Beroende på exploatör och respektive delområdes inriktning kan delområdena i ett första skede styckas av till en eller flera större exploateringsfastigheter. I ett senare skede kan dessa fastigheter avstyckas till flera mindre fastigheter eller fortsatt utgöra en större fastighet beroende på bebyggelsens utformning och val av upplåtelseform.

Teoretiskt möjliggör planen maximalt cirka 44 hushåll. Ett mer rimligt utfall bedöms dock vara cirka 34 hushåll beroende på val av bostads- och upplåtelseform, fastighetsstorlek samt marknadsmässiga förutsättningar.

Mark för enskilt byggande

Planen möjliggör kvartersmark för enskilt byggande, det vill säga mark som är avsedd att ägas, bebyggas och förvaltas av enskilda fastighetsägare eller bolag. Kvartersmarken omfattar cirka 1,9 hektar bostadsmark (**B**) samt 100 m^2 för Ellevios transformatorstation (**E$_1$**).

Teknisk anläggning för transformatorstation kan antingen avstycka till egen fastighet alternativt säkerställas med ledningsrätt.



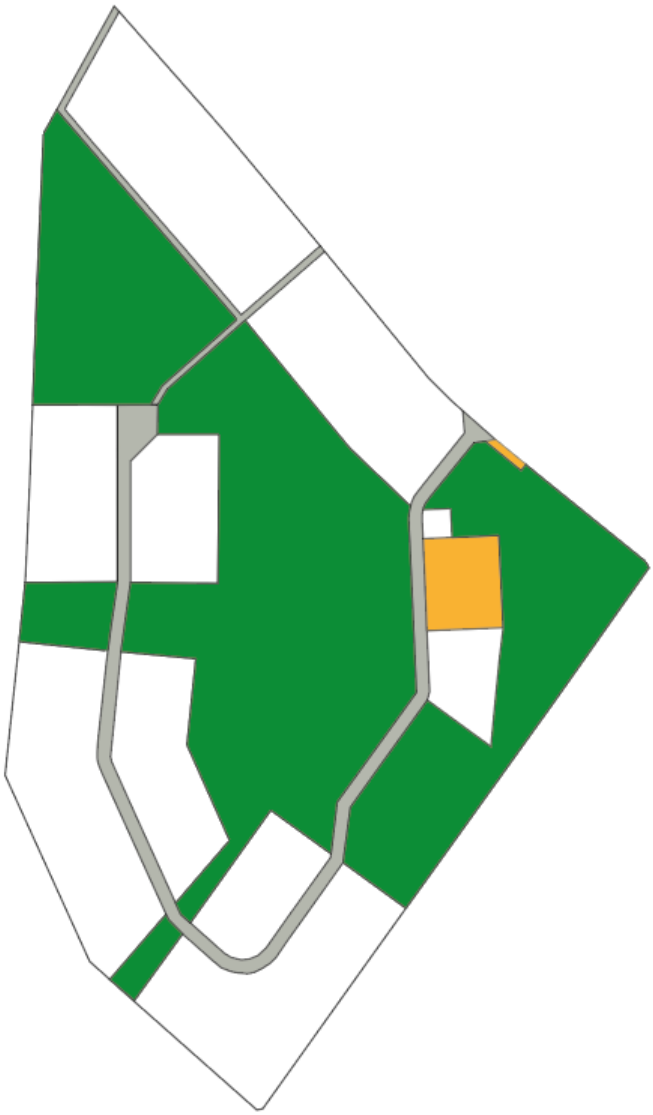
Figur 11: Mark för enskilt byggande samt etapper (delområden). Gul = Bostadsmark. Blå = Transformatorstation (Michaela Eriksson, SBK Värmland).

Mark för gemensamt byggande

Planen möjliggör även mark avsedd för gemensamma behov, det vill säga mark som ska användas och förvaltas gemensamt av flera fastigheter och där gemensamhetsanläggningar ska inrättas för de fastigheter (delområden) som har behov av anläggningen.

Mark för gemensamt behov ska avstyckas till egna fastigheter för att tydligt skilja ägandet från den enskilda bostadsmarken.

Mark för gemensamma behov omfattar cirka 2,1 hektar naturmark (**NATUR**), cirka 2 900 m^2 lokalgata (**GATA$_1$**), cirka 630 m^2 gång- och cykelväg (**GCVÄG**) samt cirka 850 m^2 mark för gemensam avfalls- och posthantering (**B**).



Figur 12: Mark för gemensamt behov. Gul = Gemensam post- och avfallsplats. Grön = Naturmark med dagvattendammar samt dagvattendiken. Grå = Lokalgata och gång- och cykelväg med dagvattendiken och ledningsstråk för VA (Michaela Eriksson, SBK Värmland).

Mark för allmänt byggande

Detaljplanen avsätter cirka 770 m^2 kvartersmark för teknisk anläggning, vatten- och avloppsanläggning (**E_2**), för att möjliggöra en eventuell pumpstation med tillhörande fördröjningskapacitet för spillvatten samt en hydrofor-/tryckstegringsanläggning för dricksvatten. Behovet av dessa anläggningar är ännu inte fastställt och beror på vilken av de två alternativa VA-lösningarna som väljs. Om det befintliga kommunala VA-ledningsnätet dimensioneras upp enligt alternativ 1 bedöms behovet av anläggningarna inom planområdet bortfalla. Drift, underhåll och markåtkomst får säkerställas genom ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

Flera gemensamhetsanläggningar för olika ändamål kommer att behöva inrättas eftersom delområdena/fastigheterna vill ha olika behov och nytta av åtgärderna vid genomförandet av planen. Samfällighetsförening bildas för att säkerställa skötsel, drift och underhåll av gemensamhetsanläggningarna.

Nedan listas de gemensamhetsanläggningar som troligtvis behövs inrättas samt vilka delområden/fastigheter som kan tänkas behöva ingå (samfällighetsförening) i ansvaret vad gäller anläggningens drift och underhåll.

Gemensamhetsanläggning för naturmark (NATUR) samt gång- och cykelvägar (GCVÄG)

Vilka: Delområde A-H

Syfte: Säkerställa tillgång till grönområden samt behovet av yt-avledning och fördröjning av dag- och skyfallsvatten då torrdammar och diken får anordnas inom markanvändningen.

1. **Gemensamhetsanläggning för lokalgata (GATA$_1$)**

Vilka: Delområde C-H

Syfte: Ordna behovet av väg och anslutning samt behovet av yt-avledning av dagvatten då diken får anordnas inom markanvändningen.

2. **Gemensamhetsanläggning för kvartersmark för bostadsändamål (B)**

Vilka: Delområde C-H

Syfte: Ordna behovet av gemensam avfallsplats och posthantering.

Rättigheter

Fastigheten belastas av flera avtal/rättigheter samt äldre marksamfällighet. Planens påverkan på dessa rättigheter redovisas i avsnittet ”Konsekvenser, annat”. Nedan redogörs för rättigheter som kan komma att behöva bildas eller ändras i samband med planens genomförande.

- Ny ledningsrätt för Ellevios transformatorstation (**E$_1$**) samt övriga nät-/ledningsägare i området (fiber etc). Planbestämmelsen om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u$_1$**) skapar planmässiga förutsättningar för att bilda ledningsrätt.

- Ny ledningsrätt för utloppsledning för dagvatten inom fastigheten Leksberg 4:7

- Utökning eller ombildning av befintlig ledningsrätt (1493–2018/33.1) för att omfatta nya VA-ledningar inom allmän platsmark (GATA och GCVÄG) samt ev. teknisk anläggning för vatten och avlopp (**E$_2$**). Planbestämmelsen om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u$_1$**) skapar planmässiga förutsättningar för att bilda ledningsrätt.

Tekniska frågor

Elnät

Området och framtida bostäder ska anslutas till Ellevios elnät för elförsörjning. För att möjliggöra utbyggnad av elnätet ges planstöd för nätstation genom användningen teknisk anläggning - Transformatorstation (**E$_1$**).

Ellevio ansvarar för utbyggnad och drift av transformatorstationen.

Exploatör bekostar utbyggnad av elnätet fram till transformatorstation inom planområdet.

Åtgärder på enskild väg (Sjöängens vägförening)

Planområdet kommer att anslutas till befintlig enskild väg som förvaltas av Sjöängens vägförening. För att säkerställa tillräcklig standard, framkomlighet och trafiksäkerhet vid planens genomförande ska åtgärder genomföras på den berörda vägsträckan från Åsenvägen fram till kurvan, norr om planområdet. Se figur 45.

Åtgärderna omfattar förstärkning av vägen, anordnande av mötesficka samt hastighetsdämpande åtgärder. Åtgärdernas närmare utformning, placering och standard ska ske i samråd med Sjöängens vägförening och med hänsyn till vägens framtida drift och underhåll. Exploatören ansvarar för projektering, genomförande och kostnader för åtgärder på den befintliga vägen som föranleds av detaljplanens genomförande.

Även under byggskedet kan framkomlighet och trafiksäkerhet behöva säkerställas för såväl boende och övrig trafik som byggtrafik till och från planområdet. Inför byggstart ska därför exploatören i god tid informera och föra dialog med Sjöängens vägförening om planerade arbeten, byggtrafikens omfattning och eventuella tillfälliga trafikåtgärder. Mötesficka bör anordnas i ett tidigt skede och kunna nyttjas redan under byggtiden för att underlätta möten mellan byggtrafik och övrig trafik.

Utbyggnad allmän plats

I samband med detaljplanens genomförande avser Mariestads kommun att utöka verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster så att planområdet omfattas av kommunalt dricks- och spillvatten enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

Enligt genomförd VA-utredning (Dämningsverket AB, 2026) finns kommunala dricks- och spillvattenledningar i anslutning till planområdet. Den tillgängliga kapaciteten i det befintliga ledningsnätet är dock begränsad, vilket innebär att åtgärder krävs för att möjliggöra anslutning av den planerade bebyggelsen. Utredningen redovisar två alternativa lösningar som bedöms kunna tillgodose den planerade bebyggelsens behov av dricks- och spillvatten.

Alternativ 1 – Upprustning och uppdimensionering av befintligt kommunalt VA-nät

Alternativet innebär att cirka 2 100 meter befintliga dricks- och spillvattenledningar ersätts med ledningar av större dimension för att säkerställa tillräcklig kapacitet för den planerade bebyggelsen. Lösningen innebär att området kan anslutas till det kommunala VA-nätet utan behov av lokala kompletterande anläggningar för tryckstegring och fördröjning av spillvatten. Beroende på val av ledningsdimension kan åtgärden även möjliggöra ytterligare framtida anslutningar till det kommunala VA-nätet.

Alternativ 2 – Anslutning till befintligt VA-nät med lokala kompletterande anläggningar

Alternativet innebär att det befintliga kommunala ledningsnätet behålls och att anslutningen kompletteras med lokala anläggningar för att hantera den begränsade kapaciteten. Lösningen omfattar en hydrofor-/tryckstegringsanläggning för dricksvatten samt en pumpstation med fördröjningskapacitet för spillvatten. Anläggningarna möjliggör en utjämning och begränsning av flödena till det befintliga ledningsnätet. För att möjliggöra alternativet avsätts mark för teknisk anläggning, vatten- och avloppsanläggning (E_2), inom planområdet.

Den slutliga VA-lösningen och omfattningen av erforderliga åtgärder ska klarläggas i samråd med Mariestads kommun inför planens genomförande.

Mariestads kommun ansvarar för projektering och utbyggnad av den allmänna VA-anläggningen i enlighet med kommunens tekniska anvisningar.

Anslutning till den allmänna VA-anläggningen sker vid av kommunen anvisad förbindelsepunkt.

Kostnadsfördelningen för erforderliga VA-åtgärder regleras genom exploateringsavtal, se avsnitten *Ekonomiska frågor* och *Exploateringsavtal*.

Utbyggnad dag- och skyfallsanläggning

Planens genomförande medför behov av anläggningar för fördröjning, rening och ytlig avledning av dag- och skyfallsvatten. Enligt genomförd dag- och skyfallsutredning ska systemet dimensioneras för en total fördröjningsvolym om cirka 750 m^3 innan vattnet avleds vidare mot planområdets utlopp. Utloppet ska utformas så att utflödet från området begränsas till cirka 13 l/s.

Inom den planlagda naturmarken finns utrymme för två torrdammar, öppna diken och skyfallsstråk i enlighet med den systemlösning som redovisas i dag- och skyfallsutredningen, se figur 27 (Dämningsverket AB, 2026). Den föreslagna systemlösningen utgör ett av flera möjliga utföranden. Även andra lösningar kan därför vara möjliga, under förutsättning att de uppfyller utredningens funktionskrav på en fördröjningsvolym om cirka 750 m^3 och ett maximalt utflöde om cirka 13 l/s.

Exploatören ansvarar för genomförande samt bekostar utbyggnaden av dagvatten- och skyfallsanläggningen samt erforderlig omläggning av befintlig utloppsledning.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanens genomförande medför kostnader för utbyggnad av teknisk infrastruktur, allmän plats och andra åtgärder som krävs för att möjliggöra den planerade bebyggelsen. Kostnadsansvaret fördelas huvudsakligen enligt följande:

- Mariestad bekostar utbyggnad av det allmänna va-nätet inom planområdet. Exploatör bekostar anslutningsavgift enligt gällande VA-taxa.
- Exploatör bekostar fastighetsbildning och upprättande av gemensamhetsanläggning.
- Exploatör bekostar utbyggnad och iordningställande av allmän plats.
- Exploatör bekostar utbyggnad av elnätet.
- Exploatör bekostar avhjälpande av markföroreningar inom kvartersmark och naturmark.
- Exploatör bekostar åtgärder på och förstärkning av den enskilda vägen som förvaltas av Sjöängens vägförening.

Vatten och avlopp

Exploateringen inom Helgåsen 1:26 föranleder behov av åtgärder i den allmänna VA-anläggningen för att möjliggöra anslutning av den planerade bebyggelsen. Exploatören kan genom exploateringsavtal åta sig att finansiera de åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande, under förutsättning att åtagandet står i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen.

Om alternativ 1 väljs och kommunen önskar dimensionera upp ledningsnätet utöver vad som krävs för detaljplanens behov, exempelvis för att möjliggöra ytterligare framtida anslutningar, ska kommunen svara för den merkostnad som följer av den större ledningsdimensionen.

Den närmare kostnadsfördelningen fastställs i exploateringsavtalet utifrån vald VA-lösning och omfattningen av erforderliga åtgärder.

Avgifter för anslutning till den allmänna VA-anläggningen hanteras enligt gällande VA-taxa.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning, då exploatör bekostar planarbetet enligt plankostnadsavtal.

Gemensamhetsanläggningar

Kostnader för inrättande och anläggande av gemensamhetsanläggning bekostar exploatör, om inte annat följer av lantmäteriförrättning eller avtal.

Framtida fastighetsägare bekostar inträde i och/eller anslutning till gemensamhetsanläggningen enligt fastställda andelstal, förrättningsbeslut, avtal eller tillämpliga föreningsbeslut.

Gemensamhetsanläggningarnas förvaltning, inklusive skötsel, drift och nödvändigt underhåll, ombesörjs genom samfällighetsförening.

Sjöängens vägförening

Framtida fastigheter inom planområdet kommer att vara beroende av Sjöängens väg för tillfart. De nya fastighetsägarna behöver därför anslutas med erforderliga andelstal till Sjöängens vägförening i enlighet med föreningens stadgar och de villkor som föreningen beslutar om.

Exploatören ansvarar för att samordna formerna för anslutning med Sjöängens vägförening. Eventuella kostnader för inträde eller anslutning samt principer för framtida fördelning av kostnader för drift och underhåll regleras genom överenskommelse med föreningen.

Efter genomförd fastighetsbildning ansvarar respektive fastighetsägare för de avgifter och övriga skyldigheter som följer av medlemskapet i Sjöängens vägförening enligt föreningens stadgar och beslut.

Drift allmän plats

Drift och skötsel för allmän plats hanteras via samfällighetsförening då enskilt huvudmannaskap gäller. Kostnader för drift och underhåll fördelas mellan andelshavande fastigheter utifrån fastställda andelstal enligt anläggningslagen. Avgifter beslutas av samfällighetsföreningen i samband med årlig budget och uttaxering i enlighet med Lagen om förvaltning av samfälligheter.

Drift vatten och avlopp

Mariestads kommun ansvarar för drift och underhåll av kommunal vatten- och avloppsanläggning fram till förbindelsepunkt. Kostnader regleras genom gällande VA-taxa i enlighet med Lagen om allmänna vattentjänster.

Vid anslutning till det kommunala VA-nätet tas en anläggningsavgift ut. Därefter utgår löpande brukningsavgifter som avser drift, underhåll och förnyelse av VA-anläggningen.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

För att säkerställa detaljplanens genomförande ska exploateringsavtal tecknas mellan Mariestads kommun och exploatören. Avtalet ska reglera parternas ansvar och åtaganden i samband med planens genomförande, bland annat avseende utbyggnad av allmän plats, teknisk infrastruktur, fastighetsrättsliga åtgärder, kostnadsfördelning, tidplan och eventuella säkerheter.

Exploateringsavtalet ska även reglera kostnadsfördelningen för de åtgärder i den allmänna VA-anläggningen som föranleds av exploateringen inom Helgåsen 1:26. I enlighet med 6 kap. 40 § plan- och bygglagen (2010:900) får exploatören åta sig att finansiera sådana åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande, under förutsättning att åtagandet står i rimligt förhållande till exploatörens nytta av planen.

Den närmare fördelningen av kostnader ska fastställas utifrån vald VA-lösning och omfattningen av erforderliga åtgärder. Om kommunen väljer att dimensionera upp det befintliga ledningsnätet utöver detaljplanens behov ska exploateringsavtalet säkerställa att kommunen svarar för den merkostnad som uppstår till följd av överdimensioneringen.

Tidplan

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunstyrelsens arbetsutskott.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslogs.

- Uppdrag och planläggning 2025-05-07
- Beslut om samråd 28 oktober 2026
- Samrådsskede Q4 2026
- Beslut om granskning Q1 2026
- Granskningsskede Q2 2026
- Antagande KF Q3 2027

Avtal

Kostnad och ansvar för detaljplanens framtagande regleras i planavtal tecknat mellan kommunen och exploatören 13 juni 2025.

Ansvarsfördelning

Upprättandet och genomförandet av detaljplanen samt den efterföljande utbyggnaden, driften och förvaltningen av området medför ansvar och åtaganden för flera olika aktörer. Ansvaret fördelas huvudsakligen mellan exploatör, kommun och berörda fastighetsägare.

Den närmare ansvarsfördelningen mellan parterna redovisas nedan. Ansvarsfördelningen kan även komma att regleras genom exploateringsavtal, lantmäteriförrättningar, ledningsrätter och andra avtal eller beslut som krävs för detaljplanens genomförande.

Exploatör

- Ta fram erforderliga underlag som krävs för detaljplanen
- Utbyggnad av mark för gemensamt behov, se figur 12
- Utbyggnad av dag- och skyfallsanläggning samt följa dag- och skyfallsutredningens funktionskrav. Se Dämningsverket AB, 2026.
- Inrättande av erforderliga gemensamhetsanläggningar
- Säkerställa ledningsrätt för utloppsledning
- Erforderliga dispenser och att samråd genomförs med länsstyrelsen (i de fall detta krävs) samt att markarbeten planeras och utförs i enlighet med gällande artskyddsbestämmelser
- Saneringsåtgärder inom kvartersmark och allmän plats
- Åtgärder och förstärkning på intilliggande väg i norr (Sjöängens vägförening)

Mariestads kommun

- Detaljplanens innehåll och formella handläggning fram till antagande
- Framtagande av grundkarta och fastighetsförteckning
- Utbyggnad och projektering av den allmänna va-anläggningen
- Upprätta förbindelsepunkt till den allmänna Va-anläggningen

Fastighetsägare (framtida boende)

- Inträde i berörda gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar samt ansvar för drift, underhåll och förnyelse av de gemensamma anläggningar som fastigheten har del i

Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanen reglerar mark- och vattenanvändningen inom planområdet enligt plan- och bygglagen (2010:900), men vissa åtgärder kan även kräva prövning enligt annan lagstiftning. Sådana prövningar hanteras separat från detaljplaneprocessen och ska vid behov vara genomförda innan åtgärderna utförs.

Genomförandet kan bland annat kräva prövning enligt:

- **Anläggningslagen (1973:1149)**, för bildande av gemensamhetsanläggning för exempelvis väg, naturmark, dagvattenanläggningar eller andra anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter.
- **Ledningsrättslagen (1973:1144)**, för bildande eller ändring av ledningsrätt för exempelvis vatten- och avloppsledningar, elledningar, fiber och tillhörande anordningar.
- **Fastighetsbildningslagen (1970:988)**, för avstyckning, fastighetsreglering och övrig fastighetsbildning som krävs för planens genomförande.
- **Miljöbalken (1998:808)**, exempelvis avseende dagvattenhantering enligt 9 kap samt strandskyddsdispens enligt 7 kap.
- **Artskyddsförordningen (2007:845)**, om åtgärder riskerar att strida mot förbuden för skyddade arter kan dispens eller annan prövning krävas innan åtgärderna genomförs. Förekomsten av tibast och behovet av skydds- eller försiktighetsåtgärder ska särskilt beaktas vid planens genomförande och kan behöva hanteras i samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.
- **Lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster**, avseende kommunens skyldighet för att ordna allmän vatten- och avloppsförsörjning samt beslut om att inrätta eller utöka verksamhetsområde för allmänna vattentjänster.

Upplysningar

- Startbesked får inte ges för bostäder förrän markföroreningar har avhjälpts inom kvartersmark och allmän plats.
- Markarbeten, avverkning och röjning ska genomföras så att fåglar, bon och ägg inte skadas och att störningar inte sker i strid med 4 § artskyddsförordningen (2007:845). För att minimera risken för påverkan på häckande fåglar bör avverkning, röjning och andra störande arbeten som huvudregel utföras utanför fåglarnas häckningsperiod. Om sådana arbeten behöver utföras under häckningsperioden ska området först kontrolleras av sakkunnig ekolog och nödvändiga skydds- och försiktighetsåtgärder vidtas.
- Markarbeten ska genomföras med hänsyn till förekommande groddjur och deras livsmiljöer. Arbetena ska planeras och utföras så att individer, rom och larver inte skadas samt så att fortplantningsområden och viloplatser inte skadas eller förstörs i strid med 4 a och 6 §§ artskyddsförordningen (2007:845). Inför arbeten som kan beröra reproduktionsvatten, landmiljöer eller spridningsstråk ska behovet av skyddsåtgärder och lämplig tidpunkt för genomförandet bedömas av sakkunnig ekolog.

Planeringsunderlag

Kommunala

- Mariestads översiktsplan 2030 inklusive LIS-beskrivning (Laga kraft 2018-07-09)
- Program för bostadsförsörjning (Laga kraft 2025-05-27)
- Landsbygdsstrategi (Laga kraft 2016-11-28)
- Vattentjänstplan (Granskningshandling, 2026)
- Grundkarta över Helgåsen 1:26. Upprättad av Kart- och mätavdelningen Mariestads kommun, oktober 2025, reviderad augusti 2026.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).
Detaljplanen bedöms inte kunna antas medföra en betydande miljöpåverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Planens genomförande medför vissa lokala och delvis bestående miljöeffekter genom att tidigare obebyggd jordbruks-, ängs- och skogsmark tas i anspråk för bostäder och infrastruktur. Påverkan berör främst naturmiljö, landskapsbild, dagvattenförhållanden och markhushållning.

Planförslaget har dock anpassats för att undvika och begränsa påverkan. Värdefulla naturmiljöer, skyddsvärda träd och ekologiska spridningsstråk bevaras i huvudsak. Dag- och skyfallsvatten ska fördröjas och renas genom öppna diken, torrdammar och anpassad höjdsättning. Identifierade markföroreningar ska avhjälpas innan berörd mark tas i anspråk, och risker kopplade till översvämning hanteras genom bland annat reglerad golvnivå, förbud mot källare och att lågpunkter undantas från bebyggelse.

De miljöeffekter som kan uppkomma bedöms sammantaget vara lokala, begränsade och möjliga att förebygga eller minska genom planens bestämmelser samt föreslagna skydds- och genomförandeåtgärder. Planen bedöms inte heller ge upphov till betydande kumulativa eller gränsöverskridande effekter.

Någon strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalkens 6 kap. bedöms därför inte behöva upprättas.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan
Kommunen kommer efter plansamråd i enlighet med 6 kap. 7 § första stycket miljöbalken fatta ett särskilt beslut om betydande miljöpåverkan.

Utredningar

	Utredning	**Datum**	**Beställare**
	Miljöteknisk markundersökning (Loxia)	2026-01-16	G Fast Götene AB
	Kompletterande miljöteknisk markundersökning (Loxia)	2026-04-13	G Fast Götene AB
	PM Geoteknik (Loxia)	2026-01-19	G Fast Götene AB
	MUR Geoteknik (Loxia)	2026-01-19	G Fast Götene AB
	Arkeologisk utredning (Västra Götalands museum)	2025-12-08	G Fast Götene AB
	Naturvärdesinventering och fördjupade artinventeringar (EnviroPlanning)	2026-07-10	G Fast Götene AB
	Häckfågelinventering (EnviroPlanning)	2026-07-10	G Fast Götene AB
	Dagvattenutredning (Dämningsverket AB)	2026-08-03	G Fast Götene AB
	VA-utredning (Dämningsverket AB)	2026-09-21	G Fast Götene AB

Regionala

- Stigande vatten - En handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden (2011)

Planeringsförutsättningar, överväganden och konsekvenser

Kommunala

Planbesked

Fastighetsägare till Helgåsen 1:26 inkom med begäran om planbesked till kommunen 2025-01-15. Ansökan avsåg nybyggnation av mellan 30–50 bostäder, obemannad butik samt ev. förskola med tillhörande utemiljö (kan ändras till byggnation av ytterligare bostäder) och parkområden med lekplats, multiarena, boulebana mm.

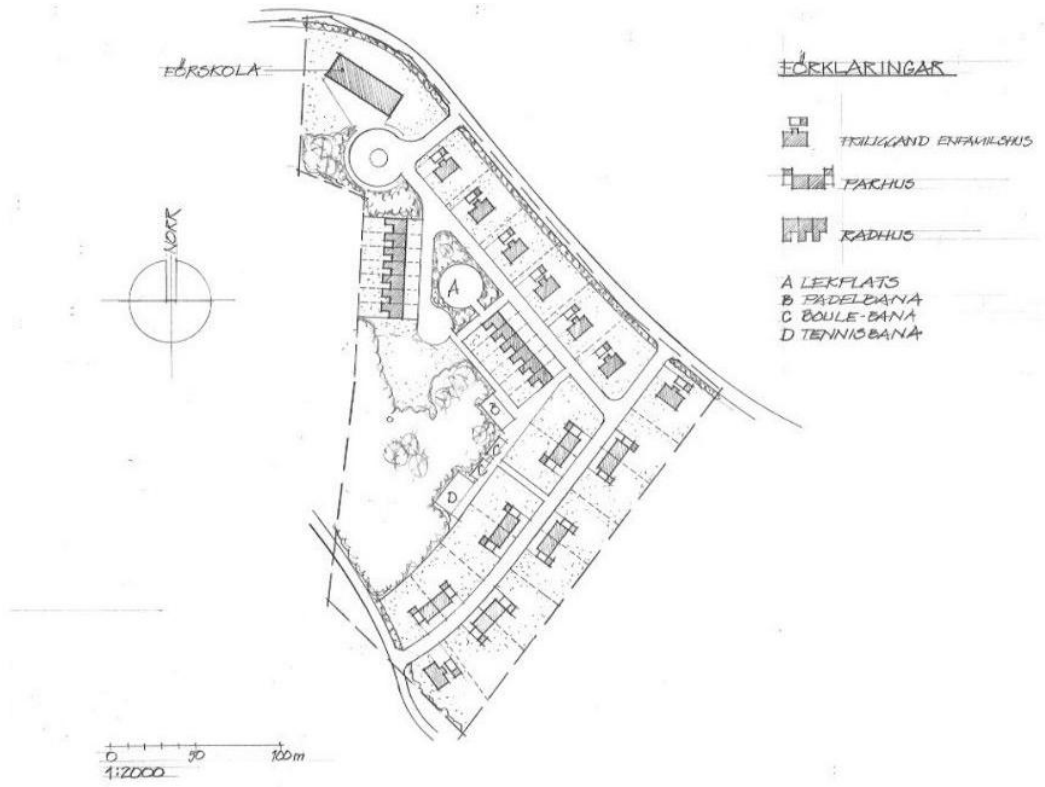
Omhändertagande av dagvatten via lokalt omhändertagande (LOD).

Bebyggelse är en- och tvåplanshus, parhus och radhus i en byggnadshöjd om 5–6 meter i varierad storlek (2 – 5 rum och kök). Utformningen ska efterlikna byggnader som finns och funnits i området (ladugårdar, hus/torp).

2025-05-07 (ksau § 217) lämnades kommunstyrelsens arbetsutskott positivt planbesked och gav planenheten i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan för fastigheten Helgåsen 1:26 samt teckna planavtal.

Bedömning/Konsekvenser

Planarbetet och genomförda utredningar har lett till förändringar i den skiss som bifogades planansökan. Bedömningen är dock att aktuell detaljplan fortsatt går i linje med tänkt ansökan då planen möjliggör för cirka 34–44 bostäder. Förskola kommer dock inte att prövas i aktuellt projekt.



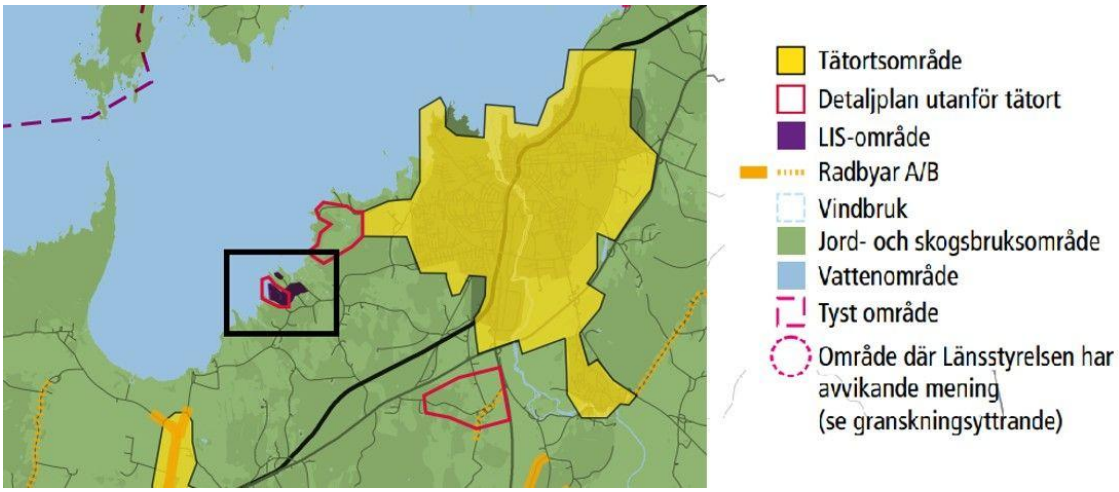
Figur 13: Illustration över tänkt utformning i ansökan om planbesked. Förändringar vad gäller utformning och användningar har skett under planarbetet.

Översiktsplan

Mariestads kommun utvecklas och förändras hela tiden, både i centralorten Mariestad, i de mindre tätorterna och på landsbygden. Sommaren 2018 vann kommunens gällande översiktsplan laga kraft.

Mariestads översiktsplan 2030 och tillhörande landsbygdsstrategi beskriver hur kommunen vill utveckla landsbygden på ett hållbart sätt. Fokus ligger på att stärka befintliga samhällen genom att koncentrera ny bebyggelse till platser där det redan finns infrastruktur och service.

Strategin lyfter fram vikten av att skapa goda livsmiljöer, underlätta för service på landsbygden och samtidigt värna natur-, kultur- och jordbruksmark. Utvecklingen ska ske med hänsyn till miljö, tillgång till infrastruktur och sociala värden. Möjligheter till rekreation, grönområden och god tillgänglighet är också viktiga delar.

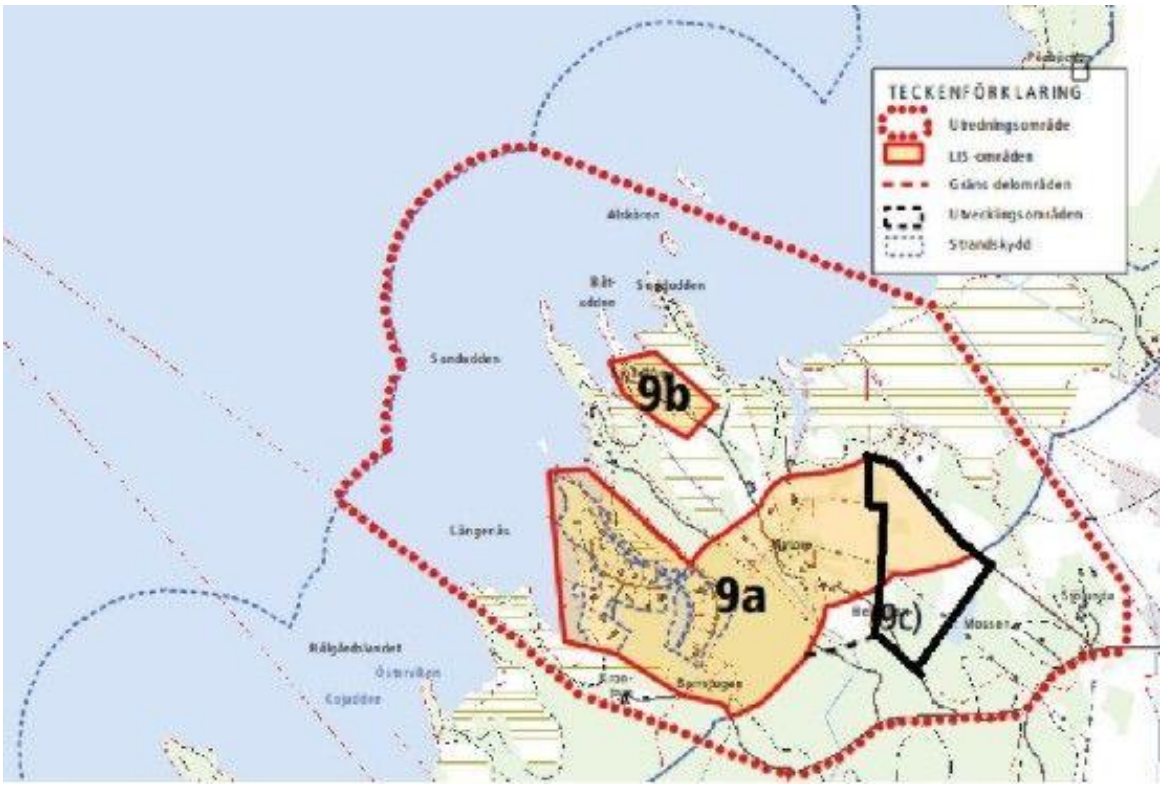


Figur 14: Aktuellt område i kommunens markanvändningskarta tillhörande Översiktsplanen 2030

I kommunens markanvändningskarta anges för aktuellt område markanvändningen ”LIS-område”, dvs område för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Aktuellt område berörs av LIS-område vid Sjöängen som innefattar delområdena 9a (Nytorp), 9b (Sjöängsgården) och 9c (Område utanför strandskydd). Aktuell fastighet berör delområde 9a och 9c.

LIS-beskrivning av område 9a anger att marken i huvudsak utgörs av åkermark med inslag av lövträdsdungar samt att området bör kunna användas för exempelvis bostadsutveckling, under förutsättning att vägarna i området rustas upp. Möjligheterna till fri passage på trygg mark längs stranden ska tillgodoses. Området bedöms kunna anslutas till befintliga VA-ledningar, som är kopplade till det kommunala nätet.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot utpekandet i deras granskningsyttrande.



Figur 15: Aktuellt område i kommunens LIS-område för Sjöängen

Bedömning/Konsekvenser
Projektet bedöms gå i linje med kommunens visioner om utveckling då Översiktsplan 2030 har som uttalat mål om att nya bostäder ska byggas på landsbygden samt lokaliseras nära befintlig infrastruktur. Området är även delvis utpekat som område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) för bostadsutveckling vilket är projektets inriktning.

Program för bostadsförsörjning

Mariestads bostadsförsörjningsprogram syftar till att skapa balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder samtidigt som kommunen förbereder sig för en kraftig befolkningstillväxt fram till år 2040. För att nå visionen om 40 000 invånare behöver 7 000–10 000 nya bostäder möjliggöras, vilket ställer krav på planering, infrastruktur och ekonomisk hållbarhet. Kommunens utgångspunkt är att bostadsbyggandet ska ske på ett sätt som främjar attraktiva, trygga och hållbara livsmiljöer i hela kommunen.

Utvecklingen ska i första hand koncentreras till områden där det redan finns infrastruktur och service. Genom förtätning och utbyggnad inifrån och ut kan kommunen utnyttja befintliga resurser rationellt och undvika kostsamma investeringar i exempelvis VA-nät och vägar. Samtidigt ska ny bebyggelse bidra till ett levande stads-, småorts- och landsbygdsliv genom att skapa mötesplatser, öka tryggheten och stödja hållbara livsstilar. En blandad bebyggelse eftersträvas för att motverka segregation och skapa flyttkedjor som öppnar bostadsmarknaden för fler grupper, inklusive äldre, nyanlända och personer med särskilda behov.

I relation till landsbygdsbyggande innebär Mariestads ställningstagande en balanserad strategi. Kommunen lyfter fram landsbygdens och naturens kvaliteter som centrala delar av sin identitet och vision och där närhet till skog, jord och vatten är en viktig attraktionskraft. Samtidigt betonas att bostadsbyggande på landsbygden måste ske på ett sätt som inte leder till utspridd exploatering och ökade kostnader för samhällsservice. Ny bebyggelse på landsbygden bör

därför främst ske i anslutning till befintliga bystrukturer och servicepunkter, där bostäderna kan stärka lokalsamhällen och bidra till ett levande småortsliv.

Bedömning/Konsekvenser
Projektet bedöms stämma väl överens med kommunens bostadsförsörjningsprogram och Vision 2030. Genom att möjliggöra cirka 34–44 bostäder i varierande storlek och bostadsformer bidrar projektet till ett mer differentierat bostadsutbud, vilket efterfrågas i programmet för att skapa flyttkedjor och bättre tillgodose olika målgruppers behov.

Projektet ligger i linje med Mariestads ambitioner om tillväxt och en hållbar utbyggnad av bostäder på landsbygden. Kommunens bostadsförsörjningsprogram betonar att ny bebyggelse på landsbygden bör lokaliseras i anslutning till befintliga strukturer och service, där infrastrukturen redan kan utnyttjas effektivt. Projektets placering i ett utpekat utvecklingsområde och i närhet till befintlig infrastruktur följer därför programmets riktlinjer för resurs- och kostnadseffektiv planering.

Landsbygdsstrategi
Vision 2030 betonar att Mariestads utveckling bygger på ett fungerande samspel mellan stad och landsbygd, där båda delarna ska erbjuda goda möjligheter att bo, leva och verka. Landsbygden ses som en central del av kommunens identitet, både genom sina vattennära kvaliteter och genom potentialen att bidra till hållbar utveckling, innovation och näringsliv. Strategin lyfter fram fem vägledande principer: *att planera i stråk*, *främja mångfald och hållbarhet*, *stödja innovation*, *stärka lokala marknader* och *ta tillvara platsers unika värden*. Dessa principer kombineras med fokusområden som *service*, *infrastruktur*, *boende*, *näringsliv* och *integration*, framtagna genom medborgardialog.

När det gäller boende visar strategin att landsbygden domineras av egnahem och saknar både flexibilitet och planlagd mark. För att öka attraktiva boendemöjligheter, särskilt för unga och äldre, ska kommunen arbeta med marktillgänglighetsinventeringar, nya detaljplaner och utvecklingen av utpekade LIS-områden för strandnära byggnation. Målet är att 15 procent av de kommande 2 000 bostäderna ska byggas på landsbygden. Bostadsutveckling ska samtidigt kopplas till närhet till infrastruktur, kollektivtrafik och service för att skapa hållbara och levande landsbygdsområden.

Bedömning/Konsekvenser
Projektet bedöms stämma väl överens med kommunens landsbygdsstrategi och Vision 2030 om en mer levande och hållbar landsbygd. Genom att möjliggöra cirka 34–44 bostäder i varierande storlek och bostadsformer bidrar projektet till ökad mångfald, vilket är en central del av strategins ambition att skapa flexibla och attraktiva bostadsmiljöer för olika målgrupper.

Området är utpekat som ett LIS-område och utvecklingen ligger i linje med strategins inriktning att nyttja strandnära lägen för att stärka landsbygdens attraktivitet, besöksnäring och permanentboende. Projektets placering i anslutning till befintlig infrastruktur och bebyggelse följer även principen om att planera i stråk, där ny bostadsutveckling kan stödja redan etablerade orter och servicepunkter.

Sammantaget bedöms projektet vidareutveckla Sjöängen på ett sätt som både stärker lokalsamhället och bidrar till hållbara livsmiljöer, samtidigt som det tar tillvara platsens unika värden.

Vattentjänstplan (granskningshandling)

Mariestads kommuns vattentjänstplan redovisar kommunens långsiktiga planering för hur behovet av allmänna vattentjänster ska tillgodoses. Planen fungerar som ett styrdokument och stöd vid fysisk planering, detaljplaneläggning och bygglovsprövning. Den ska bidra till att vatten- och avloppsförsörjningen hanteras långsiktigt hållbart och att frågor om dricksvatten, spillvatten, dagvatten och skyfall beaktas i ett tidigt skede.

För det aktuella planområdet redovisar vattentjänstplanen ingen särskild kategorisering. Området har således inte pekats ut som *enskilt VA-område*, *VA-bevakningsområde*, *VA-utredningsområde* eller *VA-utbyggnadsområde*. Det innebär att området inte har bedömts särskilt inom ramen för vattentjänstplanen.

Vid detaljplanering för bostäder behöver vatten- och avloppsförsörjningen därför klarläggas i detaljplaneskedet. En utbyggnad med bostäder kan innebära ett nytt eller ökat behov av dricksvatten-, spillvatten- och dagvattenhantering. I det fortsatta planarbetet ska det utredas om området kan anslutas till allmän VA-anläggning eller om annan långsiktigt hållbar VA-lösning är möjlig och lämplig.

Kapaciteten i befintligt VA-system ska bedömas i ett tidigt skede. Det gäller både möjligheten att försörja området med dricksvatten och att ta emot spillvatten utan att negativ påverkan uppstår på ledningsnät, pumpstationer eller reningsverk. Om anslutning till allmänt VA aktualiseras behöver även behov av ledningsutbyggnad och eventuella förstärkningsåtgärder klarläggas.

Dagvatten- och skyfallsfrågorna behöver hanteras särskilt i detaljplanen. Planeringen bör säkerställa att dagvatten kan fördröjas och renas lokalt så långt det är möjligt samt att ytor för dagvattenhantering, öppna avrinningsstråk och skyfallsvägar reserveras. Bebyggelse, vägar och tekniska anläggningar bör placeras och höjdsättas så att risken för översvämning och skada vid kraftiga regn begränsas. En dagvatten- och skyfallsutredning bör därför tas fram som underlag till detaljplanen.

Bedömning/Konsekvenser

I samband med detaljplanens genomförande avser Mariestads kommun att utöka verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster så att planområdet omfattas av kommunalt dricksvatten och spillvatten enligt 6 § lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

En VA-utredning har genomförts av Dämningsverket AB (2026) för att klarlägga förutsättningarna för anslutning till det kommunala VA-nätet. Utredningen visar att kapaciteten i det befintliga ledningsnätet är begränsad i förhållande till den planerade bebyggelsens behov. Två alternativa lösningar har därför utretts, vilka innebär antingen upprustning och uppdimensionering av det befintliga kommunala ledningsnätet eller anslutning till befintligt nät med kompletterande anläggningar för tryckstegring och flödesutjämning. Båda alternativen bedöms kunna möjliggöra VA-försörjning till den planerade bebyggelsen. Den slutliga lösningen ska fastställas i samråd med Mariestads kommun inför planens genomförande.

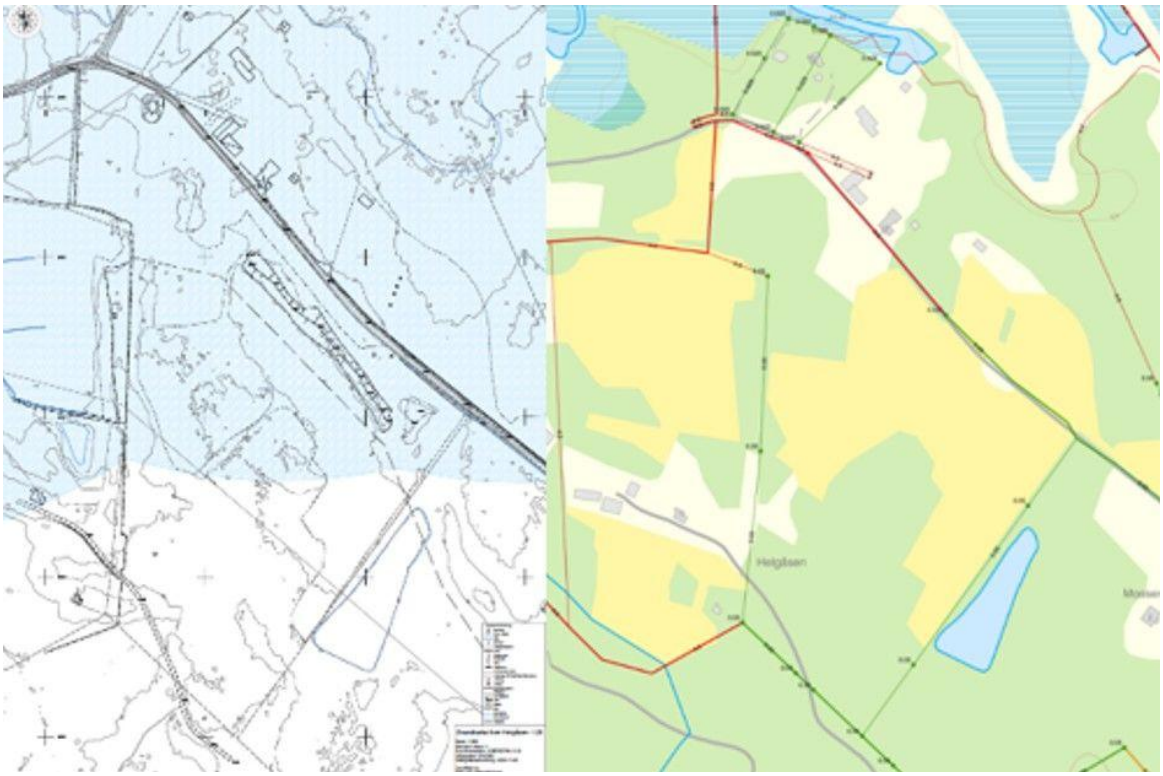
En dagvatten- och skyfallsutredning har också genomförts av Dämningsverket AB (2026). Utredningen redovisar en systemlösning där dagvatten och skyfallsvatten fördröjs och avleds genom öppna diken och torrdammar inom planområdet. Detaljplanen säkerställer erforderliga ytor för dessa anläggningar och skapar därmed förutsättningar för en långsiktigt hållbar dagvatten- och skyfallshantering.

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med vattentjänstplanens övergripande inriktning, eftersom förutsättningarna för vatten- och avloppsförsörjning samt hantering av dagvatten och skyfall har utretts och beaktats i planförslaget.

Grundkarta

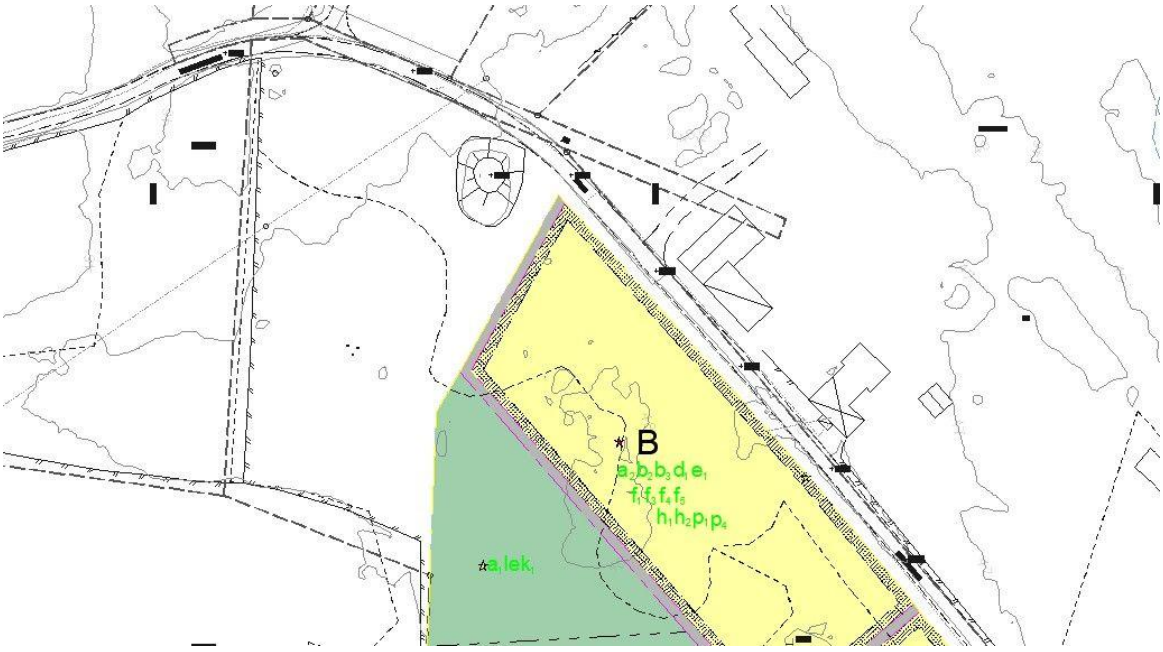
Grundkartan är upprättad av Mariestads kart- och mätavdelning i oktober 2025 samt reviderad augusti 2026. Grundkartan är i A1S-format. Koordinatsystem SWEREF 99 13 30 och höjdsystem RH 2000.

För fastighetsgränserna i norr saknades/påträffades inga gränsrör vid fältbesök varför gräns mot Tranvassen 2:1 och Leksberg s:3 har hög lägesosäkerhet (röd). Lägesosäkerheten tros bero på samfällighet (s:3) då gränserna i tillhörande förrättning (1493–32) är omarkerade i kartan. För övriga fastighetsgränser kunde läget utredas och fastställas.



Figur 16: Grundkarta och fastighetsgränsernas kvalitét.

Detaljplanen anpassas för att ta höjd för lägesosäkerhet genom att ej dra plangräns i fastighetsgräns mot Tranvassen 2:1 och Leksberg s:3. Planen lämnar även diken och vägområdet för intilliggande gata i norr.



Figur 17: Detaljplanens anpassning utefter lägesosäkerhet på fastighetsgränser

Regionala

Faktablad - Stigande vatten

Faktablad till rapporten Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden gäller för Västra Götalands län och Värmlands län. Planeringsnivåerna kring Vänern utgår från återkomsttider för vattennivån, därefter har klimateffekt, vind och landhöjning inkluderats. Nivåerna har räknats om till RH2000.

För Mariestads kommun har Vänerns medelvattennivå räknats till +44,58 m.ö.h (RH2000). För en 100-årsnivå gäller +46,65 och för 200-årsnivå +46,85. Beräknat högsta flöde uppgår till +47,44.

Bedömning/Konsekvenser

För aktuellt planområde bedöms beräknad högsta vattennivå i Vänern inklusive full vinduppstuvning innebära en mycket lång kombinerad återkomsttid och därmed en orimligt konservativ planeringsnivå för bostadsbebyggelse. Planförslaget avser inte samhällsviktig verksamhet, och en översvämning från Vänern bedöms ha ett långsamt och prognosticerbart förlopp. Mot denna bakgrund bedöms det vara motiverat att frångå nivån för BHW inklusive vinduppstuvning och i stället tillämpa planeringsnivån +46,85 meter RH 2000. Nivån motsvarar 200-årsnivån inklusive vinduppstuvning samt BHW exklusive vinduppstuvning, och har använts som dimensionerande nivå i tillhörande dagvatten- och skyfallsutredning (Dämningsverket AB, 2026).

Planeringsnivån säkerställs i planen genom att ange att lägsta nivå för färdigt golv inte får understiga +46,85 RH 2000 (**b_4**). Syftet är att säkerställa att bebyggelse inte riskerar att

översvämmas vid höga nivåer i Vänern. Även förbud mot källare införs (**b_2**) på grund av markens låglänta läge.

	100-årsnivå (m ö.h.)	200-årsnivå (m ö.h.)	Beräknad högsta vattennivå (m ö.h.)
Nivå inkl. RCP 8.5, landhöjning samt vinduppstuvning (RH 2000)	+46.65	+46.85	+47.44

Figur 18: Figuren visar planeringsnivåer för Vänern i Mariestads kommun

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Aktuellt område omfattas av riksintresse för Vänern enligt miljöbalkens 4 kap. Områden som pekas ut enligt 4 kap. är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena i sin helhet av riksintresse. Enligt 4 kap. 1 § miljöbalken anges vidare att riksintresset inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

I kommunens översiktsplan görs följande ställningstaganden:

- Riksintresset är betydelsefullt för ett tillgängligt friluftsliv och i utvecklandet av besöksnäring och lokala boendemiljöer
- Riksintresset och tillgängligheten för friluftslivet ska säkerställas i detaljplanering genom avvägningar mellan allmänna och enskilda intressena.
- Gränsdragningarna för riksintresset för friluftslivet behöver preciseras i anslutning till utpekade LIS-områden.



Figur 19: Bilden visar riksintresseanspråket för rörligt friluftsliv (grönt skrafferat) samt aktuellt område markerat i rött

Bedömning/Konsekvenser
Föreslagen utveckling bedöms ej stå i konflikt med ovanstående intresse eller på ett påtagligt sätt påverka det negativt. Berört område berör inte strandområdet och påverkar inte heller allmänhetens möjligheter att nå det. Befintlig enskild väg finns fortsatt kvar liksom att stor del av områdets värdefulla naturmiljöer värnas inom naturmark.

Yrkesfisket
Vänern utgör riksintresse för yrkesfisket och fritidsfisket. Riksintresset innebär att fisket ska skyddas så långt det är möjligt, bland annat från övergödning och föroreningar.

Bedömning/Konsekvenser
Området bedöms inte påverka riksintresset för yrkesfisket negativt. Berört område berör inte strandområdet samt att dagvatten fördröjs och renas för att följa miljökvalitetsnormer innan vidare avledning till recipient. Områdets ska även anslutas till kommunens VA nät.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark
Med jordbruksmark avses mark som används för växtodling eller bete, och som är lämplig att brukas för livsmedelsproduktion. Enligt 3 kap. 4 § MB om hushållning av mark och vatten får brukningsvärd jordbruksmark enbart 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.

I värderingen av huruvida jordbruksmarken kan klassas som brukningsvärd bör faktorer som markens bördighet, tillgänglighet för jordbruksmaskiner, storlek och läge, nuvarande användning samt långsiktiga potential vägas in.

Området omfattar delvis jordbruksmark som med tiden börjat växa igen med buskar och sly. Historiska bilder visar att jordbruksmarken framför allt brukades i samband med att tidigare handelsträdgård fanns inom området. Handelsträdgården bedöms varit verksam till början av år 2000. När nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten omkring år 2008 bedrevs inget jordbruk och har inte heller gjorts sen dess. Marken har dock under något år upplåtits som betesmark till får.

Området ingår i Jordbruksverket blockdatabas vilket innebär att stöd för jordbruksverksamhet skulle kunna beviljas i området. Sen nuvarande fastighetsägare förvärvade fastigheten har inget stöd sökts.

Fastigheten är taxerad som lantbruksfastighet. Fastighetens ska inför genomförande av detaljplanen klassas om.



Figur 20: Lantmäteriets ekonomiska karta från 1960/1970-talet som visar område (gulprickad) som nyttjats för trädgårdsodling till handelsträdgården

Bedömning

Kommunens bedömning är att den aktuella jordbruksmarken inte utgör brukningsvärd jordbruksmark. Bedömningen grundas bland annat på att marken inte har brukats sedan den tidigare handelsträdgårdsverksamheten avvecklades. Därefter har området successivt börjat växa igen med sly och gräs, vilket har försämrat förutsättningarna för ett rationellt jordbruk. Att marken inte längre brukas är inte i sig avgörande, men utgör tillsammans med övriga omständigheter en del av den samlade bedömningen av markens brukningsvärde, se MÖD 2017:31.

Inom området finns även en igenväxt jordvall som har uppkommit genom upplag av jordmassor enligt ett tidigare beviljat bygglov (dnr 2007.Ma803). Jordvallen bedöms påverka markens arrondering och begränsa möjligheterna att bruka området med moderna jordbruksmaskiner.

Marken har även identifierats av Länsstyrelsen som ett potentiellt förorenat område i EBH-stödet med anledning av den tidigare handelsträdgårdsverksamheten. Den miljötekniska markundersökning som genomfördes av Loxia 2025 bekräftar delvis denna bedömning, eftersom halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning har påträffats i två provpunkter. Förekomsten av markföroreningar torde tala emot markens lämplighet för odling. Även marken i nordväst, utanför planområdet, har tidigare varit bebyggd och nyttjats inom handelsträdgårdsverksamheten, vilket kan ha påverkat markens beskaffenhet och begränsat dess potential för framtida jordbruksproduktion, sett till förekomsten av föroreningar.

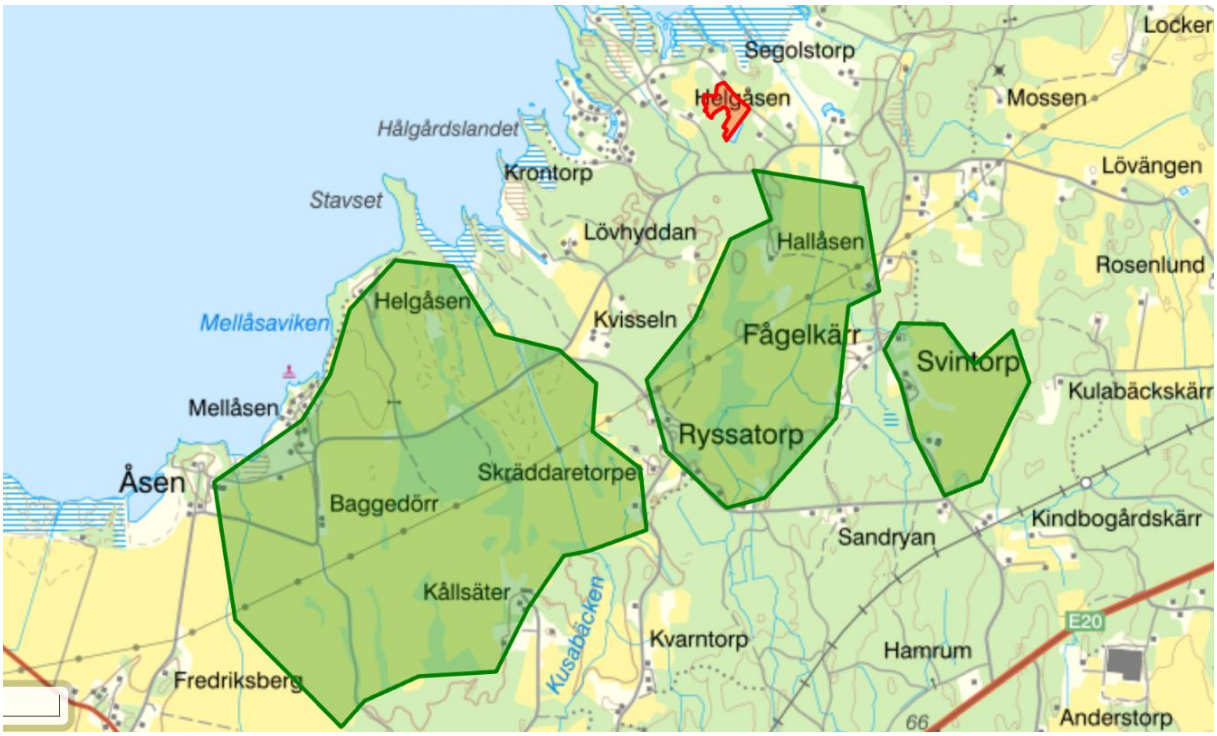


Figur 21: Bilden visar historiska och nutida bilder över jordbruksmarken i området

Jordbruksmarkens begränsade omfattning om cirka 2,3 hektar, dess oregelbundna och flikiga form samt dess läge i förhållande till annan jordbruksmark bedöms tala emot att marken är brukningsvärd (MÖD 2017:31) då dessa förhållanden begränsar möjligheterna att bedriva ett rationellt och långsiktigt ekonomiskt bärkraftigt jordbruk på platsen. Även möjligheterna till sambruk med närliggande jordbruksmark bedöms vara begränsade. Området är avskilt från annan åkermark genom en enskild väg i norr samt genom skogsmark och närliggande bostadsbebyggelse. Den jordbruksmark som finns i närområdet består dessutom huvudsakligen av mindre skiften med liknande storlek och arrondering samt varierande ägarförhållanden. Enligt uppgifter sker inget samnyttjande mellan närliggande fastigheters åkermark och i de fall marken brukas handlar det inte om någon storskalig jordbruksverksamhet, vilket kan in kan indikera på att förutsättningarna för ett rationella och funktionellt jordbruk i området är begränsat. Sammantaget bedöms även dessa omständigheter kunna tala emot att marken är brukningsvärd (MÖD 2017:31).

Jordbruksmark med högre brukningsvärden och avkastningsförmåga bedöms i stället finns i de större sammanhängande slättlandskapen i kommunens södra delar (ÖP 2018, s. 172). Den aktuella åkermarken är tydligt avskild från dessa områden genom skogsmark, vägar och sitt avstånd. Marken bedöms därmed inte ingå i ett större sammanhängande jordbrukslandskap, sett ur ett större perspektiv, och har därmed en begränsad funktionell koppling till andra

brukade jordbruksarealer. Detta talar ytterligare för att marken inte är brukningsvärd (dom den 2 februari 2021 i mål nr P 7508–19).



Figur 22: Berörd åkermark i rött och dess lokalisering i förhållande till annan mer sammanhållen jordbruksmark (brukningsvärd)

Kommunens samlade bedömning är att markens långsiktiga potential för jordbruk är begränsad, medan den bedöms vara väl lämpad för bostadsutveckling. Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse vid Sjöängen och har tillgång till vägnät samt närhet till delvis utbyggd vatten- och avloppsinfrastruktur. Utvecklingen är därmed förenlig med kommunens inriktning att jordbruksmark, när den behöver tas i anspråk, i första hand bör nyttjas i lägen nära befintlig bebyggelse och samhällsviktig infrastruktur.

Bostadsutveckling på landsbygden är ett uttalat kommunalt intresse och området har pekats ut som LIS-område med hänsyn till dess läge och utvecklingsförutsättningar. Utvecklingen svarar även mot det övergripande behovet av nya bostäder och kan, genom att möjliggöra olika typer av småhusbebyggelse, bidra till ett mer varierat bostadsutbud. Planen skapar samtidigt förutsättningar för en successiv utbyggnad utifrån kommunens utveckling och efterfrågan över tid.

Mot bakgrund av markens begränsade brukningsvärde, områdets strategiska läge, tillgången till befintlig infrastruktur och behovet av nya bostäder bedöms bostadsutveckling utgöra en mer ändamålsenlig och långsiktigt hållbar markanvändning.

Eftersom åkermarken under en längre tid har lämnats obrukad och successivt vuxit igen har området gradvis utvecklat naturvärden och ekologiska funktioner då den tidigare öppna marken har fått ett större inslag av högvuxen gräsvegetation, sly, buskage och kantmiljöer. Ett återupptaget och mer rationellt jordbruk skulle medföra röjning, markberedning, dränering samt förändringar av kantzoner och vattenmiljöer. Sådana åtgärder skulle kunna riskera att minska variationen av livsmiljöer och påverka de ekologiska samband som har utvecklats i området över tid. Vid en utveckling av området för bostäder finns däremot möjlighet att genom en

anpassad bebyggelsestruktur, bevarande av betydelsefulla livsmiljöer och samt skydd av ekologiska samband begränsa påverkan på områdets naturvärden och skyddade arter.

Konsekvenser
Projektet innebär att cirka 2,3 hektar obebyggd åkermark tas i anspråk för omkring 34–44 bostäder i form av friliggande enbostadshus, radhus, parhus och kedjehus. Marken övergår därmed permanent från jordbruksmark till bostadsområde och kommer inte längre att kunna nyttjas för jordbruksproduktion.

Kommunens samlade bedömning är att konsekvenserna för jordbruket är begränsade. Marken har inte brukats aktivt under en längre tid. Dess begränsade omfattning, oregelbundna form, bristfälliga arrondering och avskilda läge i förhållande till andra brukade jordbruksarealer begränsa möjligheterna att bedriva ett rationellt, långsiktigt och ekonomiskt bärkraftigt jordbruk. Även de föroreningar som har påträffats inom och eventuellt finns i närliggande jordbruksytor bedöms påverka markens lämplighet för framtida jordbruksproduktion. Sammantaget bedöms marken därför inte utgöra brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap. 4 § miljöbalken.

Projektet möjliggör i stället ett tillskott av bostäder i ett område som kommunen har pekat ut som lämpligt för landsbygdsutveckling, vilket vill bidra till ett mer varierat bostadsutbud och på längre sikt stärka underlaget för lokal och kommunal service i Sjöängen.

Miljökvalitetsnormer

Luft
Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Bedömning/konsekvenser
Aktuellt område ligger perifert, på landsbygden, utanför Mariestads tätorter. Området är vidare inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller annan verksamhet med utsläppt som annars skulle kunna påverka luftkvalitén. Projektet medför ökad trafik men dock ej av sådan grad att MKN för utomhusluft riskeras att överskridas.

Planen bedöms ej bidra till negativa konsekvenser för MKN luft.

Vatten
Miljökvalitetsnormer för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Vattendelegationernas beslut om miljökvalitetsnormer bygger på de statusklassningar som gjorts för varje vattenförekomst. Vattenmyndigheten i Västerhavet har antagit föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt (14FS 2021:43).

Aktuellt område har sitt avrinningsområde till Vänern - Mariestadssjön (WA47011330) som är utpekad vattenförekomst enligt VISS (2025). Vänern - Mariestadssjön omfattas därmed av miljökvalitetsnormer gällande yt- och grundvatten vilka ej för äventyras eller försvåras med planens genomförande.



Figur 23: Recipienten Vänern - Mariestadssjön samt planområdets lokalisering

Ekologisk status

Vänern–Mariestadssjön har klassad ekologisk status måttlig. De biologiska kvalitetsfaktorerna är generellt goda. Växtplankton och bottenfauna klassas som hög, makrofyter som god, men faktorn fisk drar ner helheten till måttlig, beroende på påverkan från vattenkraftens reglering och barriärer som hindrar fiskars förflyttning längs systemet.

Hydromorfologin är också problematisk och konnektiviteten klassas som otillfredsställande och hydrologisk regim som måttlig, båda med vattenkraft som påverkanskälla. De fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorerna (närsalter, syre, ljus) och särskilda förorenande ämnen (koppar, ammoniak) uppfyller god status.

Miljökvalitetsnormen är satt till god ekologisk status senast 2039, med tidsfrist motiverad av att vattenförekomsten ingår i nationell prövningsplan för omprövning av vattenkraftens miljövillkor år 2033, varefter återhämtningstid tillkommer. Relevanta åtgärder inkluderar miljöanpassade flöden, ned- och uppströmspassager förbi kraftverk (Lilla Edet, Trollhättan, Vargön) samt biotopvård och strandrestaureringar.

Kemisk status

Vattenförekomstens kemiska status klassas som uppnår ej god, vilket i praktiken gäller i princip alla svenska ytvattenförekomster. Orsakerna är överskridna gränsvärden för kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE) i fisk, båda bedömda som tekniskt omöjliga att åtgärda eftersom de härrör från långväga atmosfärisk deposition. Dessa har fått undantag i form av mindre strängt krav – nuvarande halter får inte öka men behöver inte nå god status.

Däremot överstigs gränsvärdet för TBT (tributyltenn) i både vatten och sediment, med bedömd koppling till förorenade områden och transportinfrastruktur (småbåtshamnar, hamnområden). Här gäller en tidsfrist till 2027, och konkreta efterbehandlingsåtgärder är identifierade vid Ekuddens småbåtshamn, Mariestads småbåtshamn och Vänerhamn. Bly, kadmium och fluoranten uppfyller god status i denna vattenförekomst.

Bedömning/Konsekvenser
Den planerade bebyggelsen innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar, vilket medför ökade dagvattenflöden och förändrad föroreningsbelastning jämfört med befintlig markanvändning. För att begränsa påverkan föreslås dagvatten från planområdet hanteras i ett öppet dagvattensystem med gräsdiken och torrdammar. Systemet ska fördröja och rena dagvattnet innan det avleds vidare från området. Genom fördröjning minskas flödestopparna, och genom öppna diken och torrdammar kan föroreningar reduceras genom bland annat sedimentation, infiltration och växtupptag.

Dagvattenutredning (Dämningsverket AB, 2026) visar att föreslagen dagvattenhantering innebär att föroreningsbelastningen till Vänern–Mariestadssjön minskar för samtliga studerade ämnen jämfört med befintlig situation, med undantag för marginella ökningar av kvicksilver och benso(a)pyren. Dessa ökningar bedöms ligga inom beräkningsmodellens felmarginal. Halterna bedöms även ligga inom Mariestads kommuns riktvärden för utsläppspunkt, med hänsyn till modellens osäkerheter.

Mot denna bakgrund bedöms planen följa miljökvalitetsnormer för ytvatten och genomförandet bedöms inte medföra någon försämring av den ekologiska eller kemiska statusen i Vänern–Mariestadssjön. Planen bedöms inte heller äventyra möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer för vatten, under förutsättning att föreslagen dagvattenhantering med fördröjning, rening och kontrollerad avledning säkerställs i vid genomförandet av planen.

Vidare ska planen ingå i Mariestads verksamhetsområde för spill- och dagvatten då kommunen avser utöka verksamhetsområde. Detta bedöms också bidra till att miljökvalitetsnormerna kan innehållas.

Buller
MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Bedömning/Konsekvenser
Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

Planen bedöms ej bidra till negativa konsekvenser för MKN buller.

Miljö

Strandskydd
För Vänern i Mariestads kommun gäller utökat strandskydd (300 meter) vilken större delen av fastigheten faller inom. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 13–18§ och 4 kap. MB).

Inom strandskyddsområdet får till exempel inte nya byggnader uppföras, byggnader ändras till annat ändamål, grävnings- och andra förberedelsearbeten för bebyggelse utföras eller andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar allmänhetens tillträde eller försämrar livsvillkoren för djur eller växter (MB 7 kap 16 §).

Om särskilda skäl enligt MB 7 kap 18 § föreligger kan kommunen ge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Kommunen kan också upphäva strandskyddet för ett område i

samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

För att trygga allmänhetens tillgång till fria stränder och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten ska det alltid finnas ett område som behövs för att säkerställa fri passage mellan strandlinjen och bebyggelse. Detta gäller dock inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.



Figur 24: Fastighetens förhållande till utökad strandskydd (300meter) från Vänern

Bedömning/Konsekvens
Ett genomförande av detaljplanen förutsätter att strandskyddet upphävs för delar av planområdet. Som särskilt skäl för upphävandet åberopas punkt 1 i 7 kap. 18 g § miljöbalken, det vill säga att området är beläget inom ett utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Detaljplanen möjliggör för omkring 34–44 nya bostäder i form av friliggande enbostadshus samt par-, rad- och kedjehus, inklusive tillhörande vägar, naturområden och övrigt tillhörande tekniska anläggningar. Detaljplanen bedöms därmed bidra till utvecklingen av Sjöängen och Mariestads bostadsbestånd varför det bedöms finnas skäl att åberopa punkt 1 i 7 kap. 18 g § miljöbalken.

Allmänhetens tillgång till strandområdet är säkerställt genom befintlig väg samt allmänt tillgänglig naturmark inom och i anslutning till planområdet. Den fria passagen bedöms vara tryggad då kvartersmark för bostadsändamål ligger cirka 100 meter från nationell strandlinje. Utvecklingen bedöms således inte få en avhållande effekt.

Vidare bedöms planförslaget ha tagit god hänsyn till identifierade natur- och djurvärden genom att planlägga centrala och viktiga områden för groddjur (vattensalamander) och fåglar inom allmän plats natur (**NATUR**). Särskilt värnas den centralt belägna lövskogen med brynzoner samt biotopskyddat dike i sydost.

Sammantaget är bedömningen att ett upphävande av strandskyddet inte motverkar strandskyddets syften.

I plankartan upphävs strandskyddet inom kvartersmark för bostäder samt tekniska anläggningar (**a_2**), samt inom allmän plats lokalgata och gång- och cykel (**a_1**) då dessa åtgärder bedöms nödvändiga för planens genomförande.

Inom naturmark är utgångspunkten att strandskyddet ska ligga kvar i så stor utsträckning som möjligt eftersom användningen avser friväxande grönområden och som endast medger enklare åtgärder som i många fall bedöms kunna genomföras utan att strandskyddets syften äventyras. Exempel på sådana åtgärder är naturlekplatser/lekotoper, gångstigar och rekreationsstråk, bänkar och grillplatser. Även öppna dagvattendiken bedöms vara förenligt med ett fortsatt strandskydd, liksom underjordiska ledningsstråk för allmännyttiga ledningar.

Strandskyddet upphävs dock inom egenskapsområden för torrdammar. Upphävandet motiveras av att dammarna utgör nödvändiga tekniska anläggningar för planens genomförande, eftersom de behövs för att säkerställa fördröjning och rening av dagvatten från planområdet. Upphävandet regleras genom planbestämmelse **a_1** i plankartan.

Sammantaget bedöms planen medföra liten negativ konsekvens för strandskyddet och inte motverka strandskyddets syften.

Dagvatten och skyfall

En dagvatten- och skyfallsutredning har genomförts av Dämningsverket AB inför framtagandet av detaljplan.

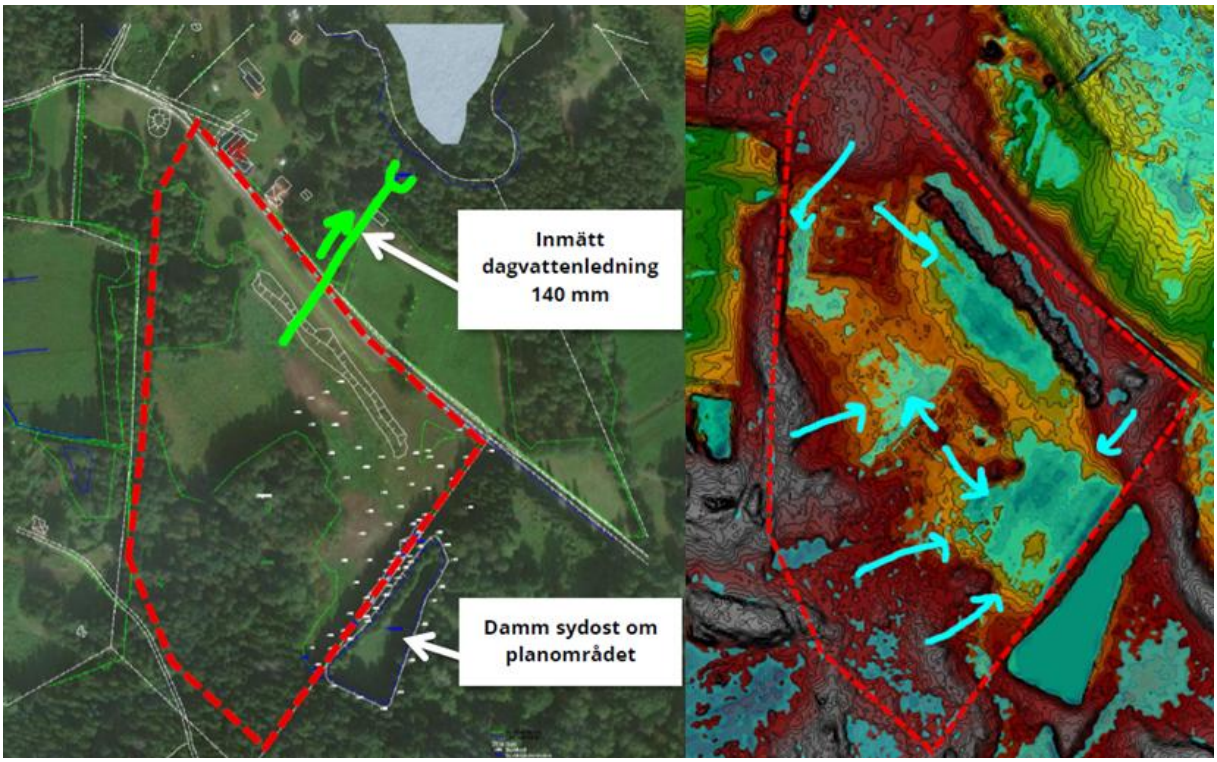
Planområdet omfattar cirka 4,5 hektar och består i nuläget huvudsakligen av jordbruksmark och skogsmark. Området ligger cirka 100–200 meter från Vänern och är beläget utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det innebär att det inte finns något kommunalt dagvattensystem som omhändertar dagvattnet från området.

De topografiska förutsättningarna har stor betydelse för dagvatten- och skyfallssituationen. Planområdet är ett instängt område, vilket innebär att ytligt avrinnande vatten inte naturligt kan rinna vidare ut från området. Marken är relativt flack och nivåskillnaderna inom området är begränsade, med högsta marknivåer omkring +48,50 och lägsta delar omkring +46,50. Vid nederbörd och snösmältning samlas därför vatten i områdets lågpunkter.

Inom jordbruksmarken finns äldre täckdikning som historiskt har haft till uppgift att avvattna området. Denna täckdikning bedöms dock ha förlorat sin funktion då den befintliga utloppsledning som avvattnar området har konstaterats vara kollapsad och fungerar därför inte som avsett. I fungerande skick har ledningen beräknats ha en kapacitet på cirka 13 l/s. Den bristande funktionen innebär att vatten redan idag kan bli stående inom delar av området vid regn och snösmältning.

Markförhållandena består huvudsakligen av postglacial sand, postglacial finsand, sandig morän och lera. Genomsläppligheten bedöms generellt vara hög, vilket innebär att det finns förutsättningar för infiltration av dagvatten. Infiltrationsförutsättningarna kan dock variera lokalt och påverkas av grundvattennivåerna. Grundvattennivåerna inom området bedöms dessutom kunna påverkas av Vänerns vattennivåer, särskilt vid högvatten.

Vid skyfall förstärks områdets instängda karaktär. Skyfallskarteringen visar att vatten samlas i lågpunkterna inom planområdet, vilket också överensstämmer med observerade förhållanden i verkligheten. Eftersom området saknar naturlig ytlig avrinning ökar inte avrinningen från området på samma sätt som i ett öppet avrinningsområde. I stället blir det vatten som inte infiltrerar eller avleds via ledning stående inom området.

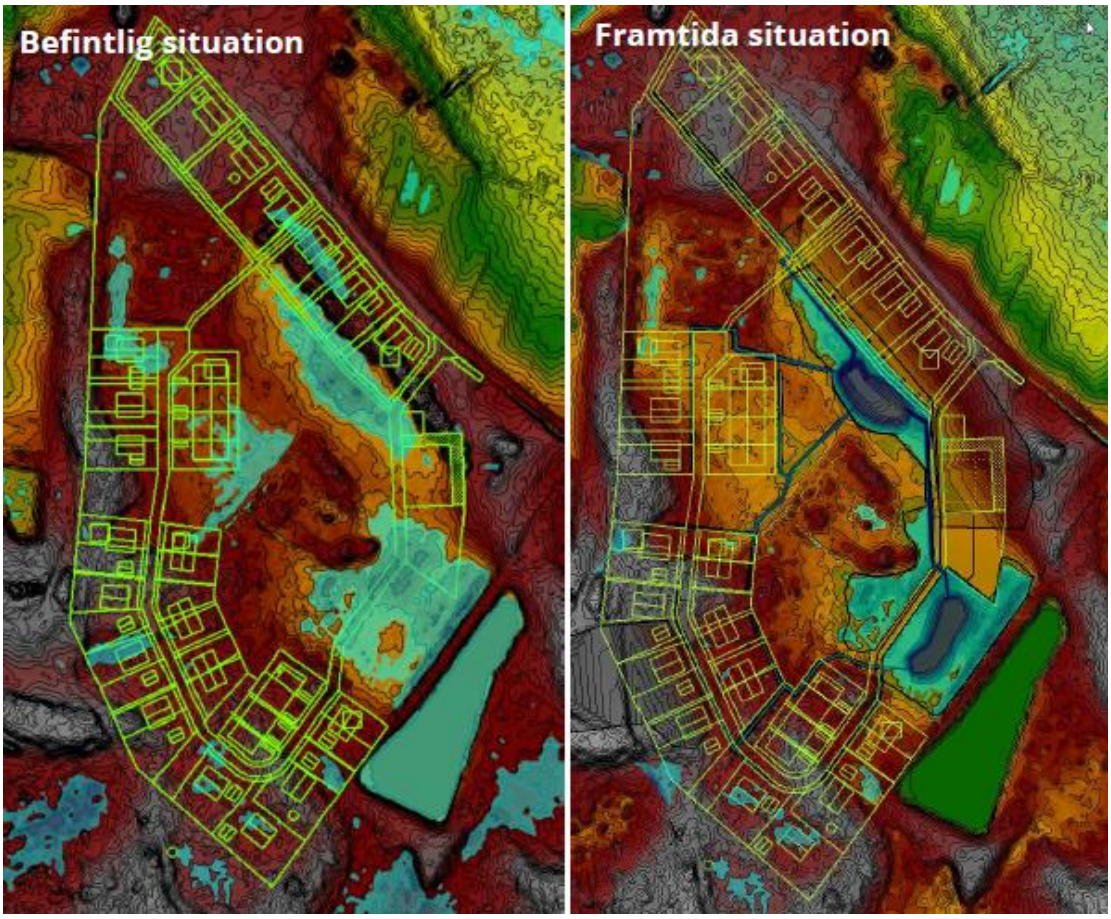


Figur 25: Befintlig situation samt instängda lågpunkter vid ett 100-årsregn (Dämningsverket AB, 2026)

Bedömning/konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att andelen hårdgjorda ytor ökar jämfört med befintliga förhållanden. Detta medför ökade dagvattenflöden från området, från cirka 103 l/s vid ett 10-årsregn i befintlig situation till cirka 316 l/s efter exploatering, inklusive klimatfaktor, om inga fördröjningsåtgärder vidtas. Eftersom planområdet är instängt och befintlig täckdikning har förlorat sin funktion behöver dagvatten och skyfall hanteras lokalt inom planområdet och styras mot planerade lågpunkter.

Dagvattenhanteringen föreslås utformas med öppna och ytliga lösningar där vatten leds, fördröjs, infiltreras och renas inom området. Systemet bygger på öppna gräsdiken och två torrdammar. Dikena fungerar både som avrinningsstråk och reningssteg och leder vatten vidare till torrdammarna vid större regn. Torrdammarna utformas som multifunktionella lågpunkter som normalt är torra, men som tillfälligt kan fyllas med vatten vid kraftigare regn och skyfall.



Figur 26: Skyfallsmodelleringen vid 100-årsregn för befintlig situation till vänster och framtida situation inkl. dagvattenåtgärder till höger (Dämningsverket AB, 2026)

Föreslagen lösning innebär att framtida dagvattenflöden kan begränsas till områdets bedömda tillåtna utflöde om cirka 13 l/s. Fördröjningsbehovet för ett 10-årsregn uppgår till cirka 339 m^3. Eftersom området är instängt och saknar naturlig ytlig avrinning blir skyfallssituationen dimensionerande, vilket innebär att en större total fördröjnings- och skyfallsvolym om cirka 750 m^3 rekommenderas i de två torrdammarna. Vid ett 100-årsregn beräknas den maximala vattennivån i översvämningsytorna uppgå till cirka +46,85 meter. Höjdsättningen behöver därför utformas så att vatten avleds bort från byggnader och känsliga anläggningar och i stället mot planerade diken, lågpunkter och torrdammar.

Med föreslagen dagvatten- och skyfallshantering bedöms vatten kunna omhändertas inom planområdet utan negativ påverkan på planerad bebyggelse eller angränsande fastigheter. Lösningen bedöms även ge förutsättningar för rening genom sedimentation, infiltration och naturlig rening i marken innan eventuell vidare avledning sker mot recipienten Vänern – Mariestadssjön. Dagvattenutredningen bedömer sammantaget att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas.

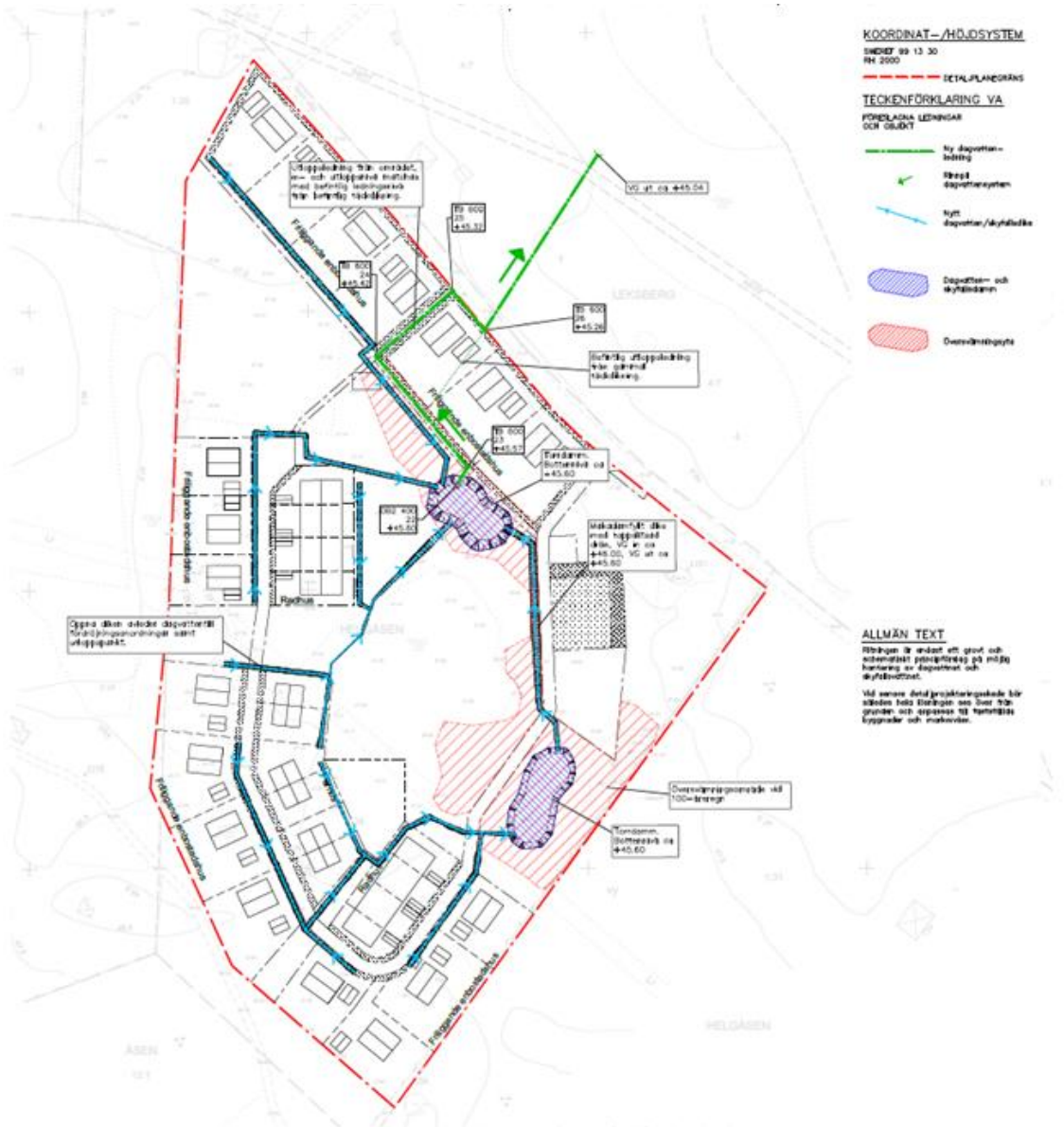
Den befintliga utloppsledningen från området är kollapsad och behöver läggas om för att säkerställa det begränsade utflödet från planområdet. Rådighet för nödvändig dagvatten- och utsläppsledning inom fastigheten Helgåsen 4:7 avses säkerställas genom ledningsrätt.

Sammantaget bedöms detaljplanens konsekvenser för dagvatten och skyfall vara hanterbara, under förutsättning att föreslagna dagvattenåtgärder genomförs, att tillräckliga ytor för torrdammar och diken bibehålls samt att höjdsättningen utformas så att skyfall leds till avsedda

översvämningsytor. Den föreslagna principen ska ses som vägledande för fortsatt projektering, där utgångspunkten bör vara att främja infiltration och i första hand använda öppna, ytliga dagvattenlösningar.

I detaljplanen säkerställs områden lämpliga för torrdammar (**damm$_1$**) inom naturmark genom egenskapsbestämmelse om utformning av allmän plats. Utrymme för öppna diken möjliggörs inom naturmark och lokalgata generellt. För att minska avrinningen regleras även att minst 50 procent av fastighetsarean ska utföras genomsläpplig (**b$_3$**). Bestämmelsen kompletteras med krav på marklov för åtgärder som kan försämra markens förmåga att släppa igenom vatten (**a$_4$**), dvs för åtgärder som ökar flödet.

Detta är endast ett av flera möjliga förslag på dagvattenhanteringen och är främst en vägledning för framtida projektering. Utredningen visar dock på behovet av fördröjning och rening och grundtesen bör vara att främja infiltration i så stor mån som möjligt och att ytlig dagvattenhantering är att föredra.



Figur 27: Principskiss som visar systemlösning för dagvattenhantering inom området (Dämningsverket AB, 2026)

Natur

Planområdet omfattar cirka 5,4 hektar och består huvudsakligen av blandskog, lövdungar samt öppen och delvis igenväxande jordbruksmark. Den öppna marken är bitvis fuktig och innehåller bland annat veketåg och vass. I planområdets sydöstra del finns ett vattenhållande dike och direkt utanför området ligger ett större småvatten. Omkring 100 meter norr om området finns ett våtmarksområde som utgör en del av Vänerns strandnära miljöer.

I den centrala delen finns även ett område som i länsstyrelsens analys av lövskogsinventeringen har pekats ut som potentiellt värdefullt. Norr om planområdet ligger ett våtmarksområde som bedömts ha vissa naturvärden, och öster om området finns en allé. Hela planområdet ingår i Unesco biosfärområde Vänerskärgården med Kinnekulle.

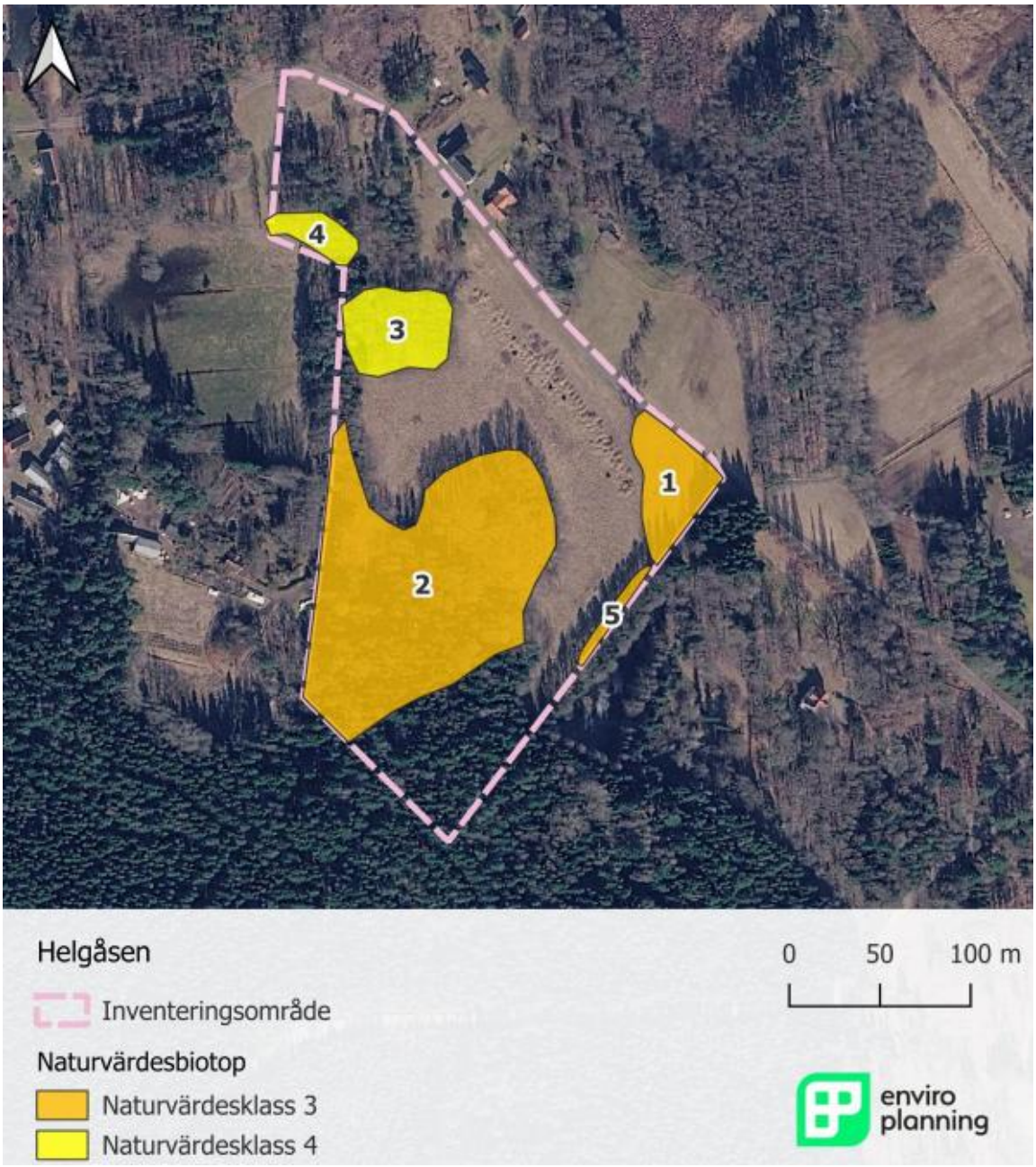
Området berör inte något naturreservat, Natura 2000-område, riksintresse för naturvård, nyckelbiotop eller annat formellt utpekat naturskyddsområde

EnviroPlanning genomförde 8 november 2025 en naturvärdesinventering med detaljeringsgrad ”detalj”, naturvärdesklass 1–4, med tillägg detaljerad redovisning av artförekomst samt fördjupade inventeringar av särskilt skyddsvärda träd och generella biotopskydd. Fördjupad inventering av häckfågel genomfördes 15:e maj samt 6:e juni 2026 och inventering av groddjur genomfördes 9:e april och 21: a april 2026.

Naturvärdesbiotoper

Vid inventeringen identifierades fem naturvärdesbiotoper om sammanlagt cirka 2,4 hektar. Tre bedömdes ha påtagligt naturvärde och två visst naturvärde. Biotoperna utgörs av gräsmark, olika typer av löv- och blandskog samt ett vattenhållande dike.

Naturvärdena är främst knutna till blomrika gräsmarker, äldre och grova träd, hålträd, död ved samt vatten- och fuktmiljöer. Området hyser flera naturvårdsintressanta arter, däribland den rödlistade solvändan (NT), den fridlysta tibasten (9 § AF) samt olika värdearter kopplade till skogs- och lövträdsmiljöer. Det vattenhållande diket (biotop 5) utgör dessutom reproduktionsmiljö för groddjur och omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11 §.



Figur 28: Identifierade naturvärdesbiotoper (EnviroPlanning, 2026)

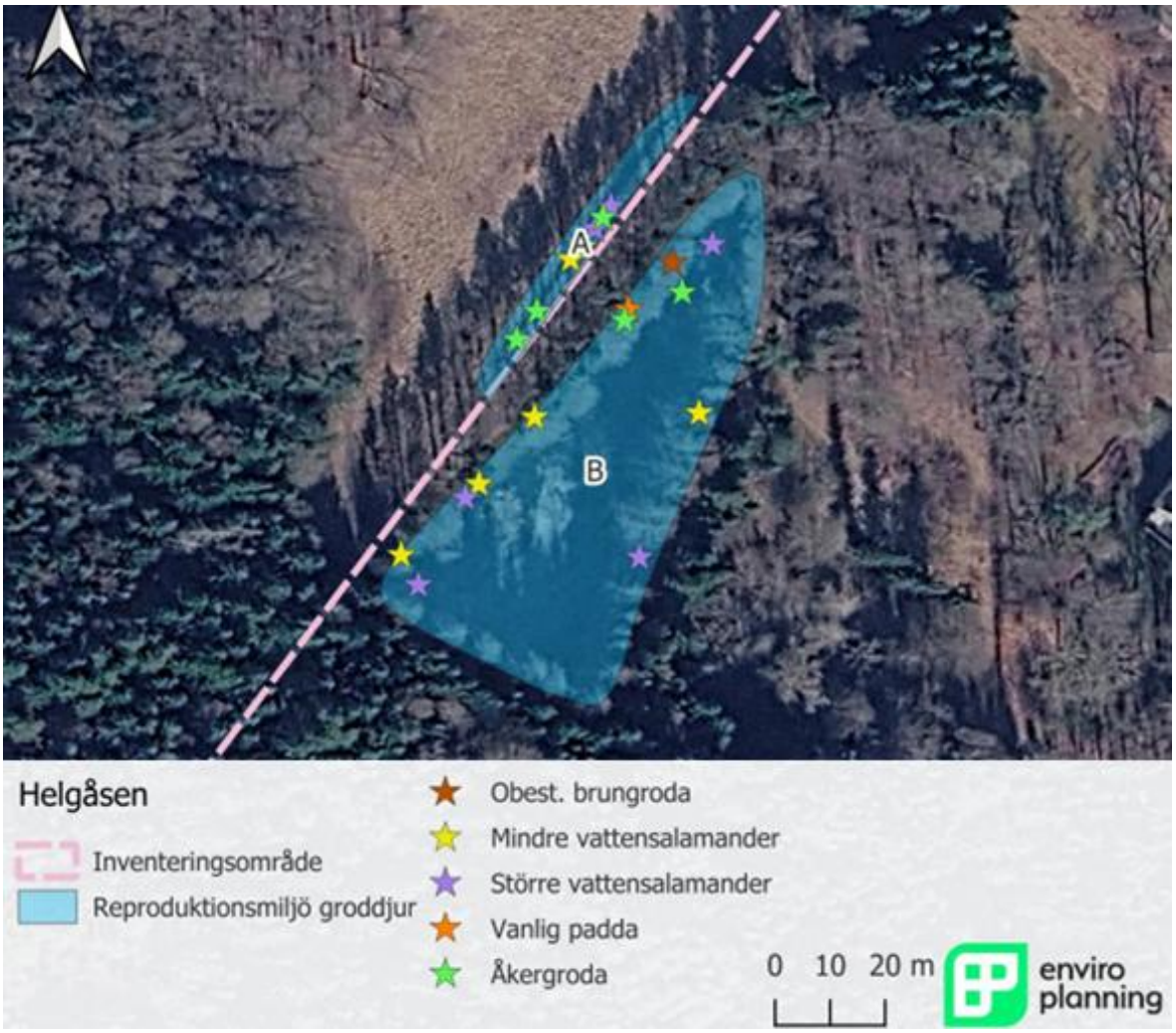
Groddjur

Groddjursinventeringen visar att det finns två reproduktionslokaler inom och i direkt anslutning till planområdet. Lokal A utgörs av ett dike inom planområdet och lokal B av en reglerad damm sydost om området. Sammanlagt noterades större vattensalamander, mindre vattensalamander, åkergroda och vanlig padda. I diket inom planområdet förekom ett stort antal större och mindre vattensalamandrar samt spelande åkergroda och romklumpar. Förekomsterna var betydligt större i diket än i den närliggande dammen.

Samtliga svenska groddjur är fridlysta enligt artskyddsförordningen (2007:845). Större vattensalamander och åkergroda omfattas av det strikta skyddet enligt 4 a § artskyddsförordningen. Det innebär bland annat att det är förbjudet att avsiktligt fånga, döda eller störa djuren samt att skada eller förstöra deras fortplantningsområden och viloplatser.

Skyddet omfattar arternas samtliga levnadsstadier och gäller även när djuren inte befinner sig i fortplantningsområdet.

Mindre vattensalamander och vanlig padda omfattas av fridlysningsbestämmelserna i 6 § artskyddsförordningen. Det är förbjudet att döda, skada eller fånga exemplar samt att ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon.



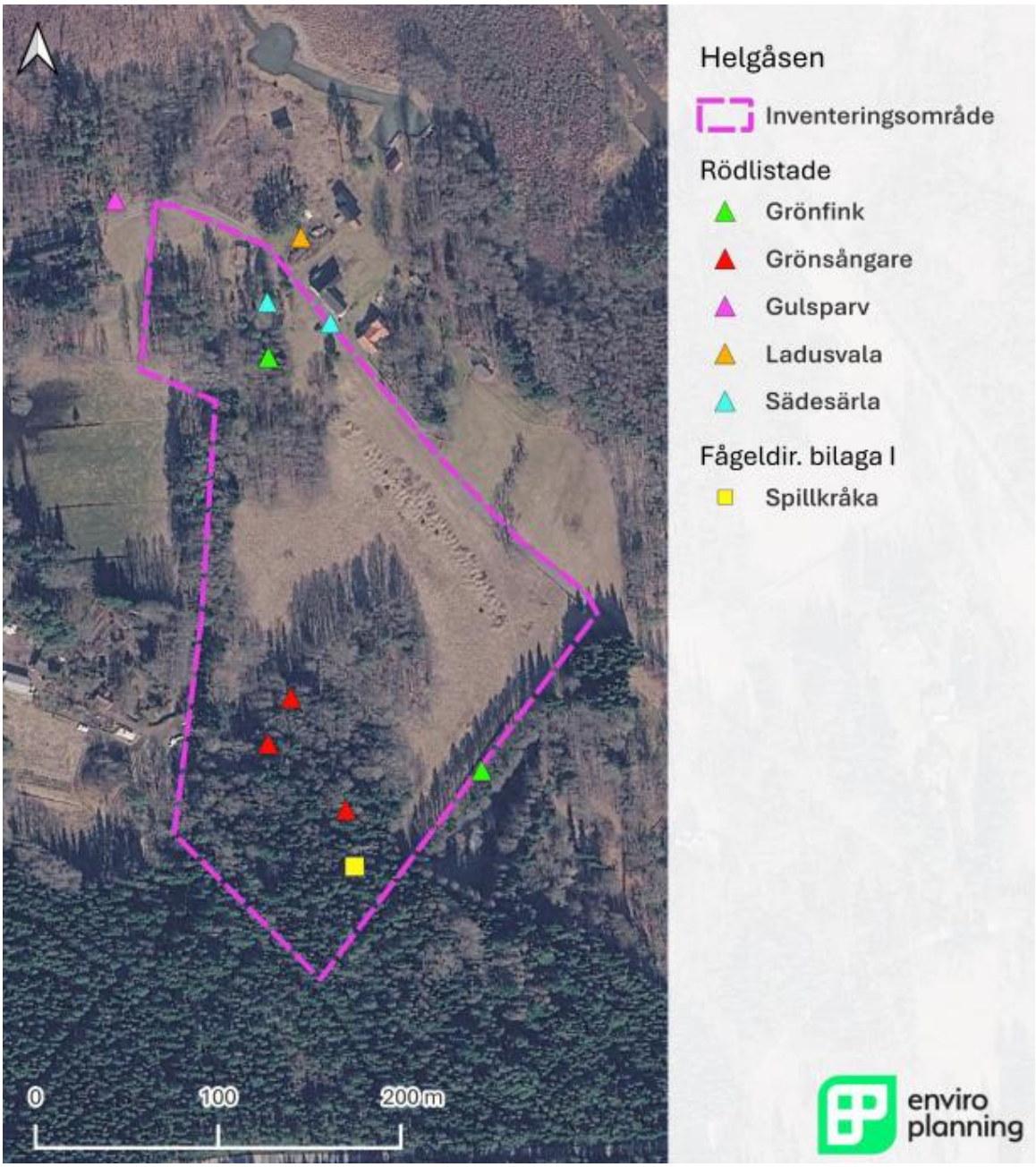
Figur 29: Identifierade reproduktionslokaler för groddjur samt artobservationer vid respektive lokal (EnviroPlanning, 2026)

Fåglar

Häckfågelinventeringen omfattade totalt 134 fågelindivider fördelade på 33 arter. Häckningsindicier noterades för 30 arter, främst genom sång eller lockläten under häckningsperioden i lämpliga miljöer. Fem rödlistade arter noterades: grönfink (VU), grönsångare (NT), gulsparv (NT), ladusvala (NT) och sädesärla (NT). Därutöver noterades spillkråka (LC), som är upptagen i fågeldirektivets bilaga I. Av prioriterade arter så bedöms fyra av dessa kunna nyttja inventeringsområdet för häckning, grönfink, grönsångare, gulsparv och sädesärla.

Alla vilda fåglar omfattas av fridlysningsbestämmelserna i 4 § artskyddsförordningen vilket innebär att det är förbjudet att avsiktligt fånga eller döda fåglar, att förstöra eller skada deras bon eller ägg samt att avsiktligt störa dem, särskilt under häcknings- och uppfödningsperioden.

Spillkråka är upptagen i fågeldirektivets bilaga I, vilket innebär att särskilda bevarandeåtgärder ska vidtas för artens livsmiljö.



Figur 30: Förekomster av noterade rödlistade fågelarter, samt arter upptagna i fågeldirektivets bilaga 1 (EnviroPlanning, 2026)

Särskilt skyddsvärda träd och värdeelement

Inom planområdet har fyra särskilt skyddsvärda träd identifierats. Samtliga är stående och levande grova hålträd och utgörs av två aspar, en björk och en sälg. Träden har bland annat ihåliga stammar, större håligheter och bohål som kan nyttjas av fåglar eller fladdermöss.

För särskilt skyddsvärda träd gäller att åtgärder som kan skada träden eller deras livsmiljö normalt ska undvikas. Om en åtgärd riskerar att väsentligt ändra naturmiljön kan samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken krävas innan åtgärden genomförs. Naturvårdsverket anger att

samrådsskyldigheten kan omfatta även ett enskilt särskilt skyddsvärt träd, och länsstyrelsernas vägledning anger att åtgärder som riskerar att skada sådana träd bör anmälas för samråd.

Därutöver har tre värdeelement noterats utanför de avgränsade naturvärdesbiotoperna: en grov flerstammig sälg, en grov sälglåga samt en död eller döende grov björk. Sådana strukturer har betydelse för den biologiska mångfalden genom att de kan erbjuda livsmiljöer för bland annat insekter, svampar, lavar, fåglar och mindre däggdjur.

Generellt biotopskydd

Två objekt inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap. 11 §: det öppna och vattenhållande diket i områdets sydöstra del samt ett odlingsröse i områdets nordvästra del. Odlingsröset är cirka 15–20 kvadratmeter stort, ligger i igenväxningsmark intill betesmark och är delvis övervuxet med mossor och gräs.

När ett objekt omfattas av generellt biotopskydd innebär det att biotopen är juridiskt skyddad eftersom den anses ha särskild betydelse för den biologiska mångfalden. Inom sådana områden är det förbjudet att utföra åtgärder som kan skada naturmiljön, exempelvis schaktning, igenfyllnad eller borttagande av strukturer. Åtgärder får endast genomföras om dispens beviljas av ansvarig myndighet och särskilda skäl föreligger.



Figur 31: Identifierade särskilt skyddsvärda träd och generellt skyddade biotopskyddsområden (EnviroPlanning, 2026)

Bedömning
Utifrån genomförda naturvärdes- och artinventeringar samt dialog med miljökonsult bedöms det i detaljplanearbetet vara särskilt viktigt att, med hänsyn till artskyddet och den biologiska mångfalden, värna följande naturmiljöer i den fortsatta planeringen:

Småvattnet och det öppna diket i områdets sydöstra del (Naturvärdesbiotop 5)

Området utgör reproduktionsmiljö för större och mindre vattensalamander samt åkergroda. Vid inventeringen noterades bland annat cirka 55 större vattensalamandrar, 150 mindre vattensalamandrar samt spel och rom av åkergroda, vilket visar att vattenmiljön har en viktig funktion för arternas fortplantning och för de lokala populationernas långsiktiga fortlevnad. Småvattnet och diket har bedömts ha påtagligt naturvärde (klass 3), och diket omfattas dessutom av generellt biotopskydd. Diket bör bevaras tillsammans med omgivande landmiljöer och ekologiska samband med den närliggande dammen utanför för planområdet. Åtgärder ska undvikas som kan försämra dikets hydrologi, vattenkvalitet eller beskuggning.

Blandskogen i områdets centrala och södra delar (Naturvärdesbiotop 2)

Blandskogen i områdets centrala och södra delar har påtagligt naturvärde (klass 3) och är viktig för områdets biologiska mångfald. Skogen har ett varierat och flerskiktat trädskikt med äldre och grova lövträd, särskilt ek och asp, samt hålträd, högstubbar, torrakor och liggande död ved i olika nedbrytningsstadier. Särskilt värdefulla är lövskogsdungen och de tillhörande brynmiljöerna.

Skogsmiljön utgör även häcknings-, födosöks- och skyddsmiljö för fåglar. Grönsångare (NT) och grönfink (VU) har noterats inom biotopen, och även gulsparv (NT) och sädesärla (NT) bedöms kunna häcka i området. Äldre och håliga träd kan dessutom nyttjas som boplats av andra hållevande fåglar och fladdermöss. Död ved har dessutom stor betydelse för vedlevande insekter, svampar, mossor och lavar och bidrar därigenom även indirekt till födotillgången för fåglar och andra djur. Särskild hänsyn bör därför tas till äldre ekar och aspar, grova och håliga träd, lövbryn, flerskiktad vegetation samt förekomsten av stående och liggande död ved.

Blandskogen, särskilt lövskogsdungen och brynmiljöerna, bör därför så långt möjligt bevaras som sammanhängande miljöer. Särskild hänsyn bör tas till äldre och grova ekar och aspar, hålträd, flerskiktad vegetation samt stående och liggande död ved. Fragmentering och avverkning bör begränsas eftersom det kan försämra områdets ekologiska funktion och arternas möjligheter att förflytta sig mellan olika livsmiljöer.

De fyra särskilt skyddsvärda hålträden

De fyra särskilt skyddsvärda hålträden, bestående av två aspar, en björk och en sälg, bör så långt som möjligt bevaras och ges ett tillräckligt skyddsavstånd till bebyggelse. Trädens utvecklade håligheter och bohål kan utgöra fortplantnings- och viloplatser för fåglar, fladdermöss och andra hållevande arter.

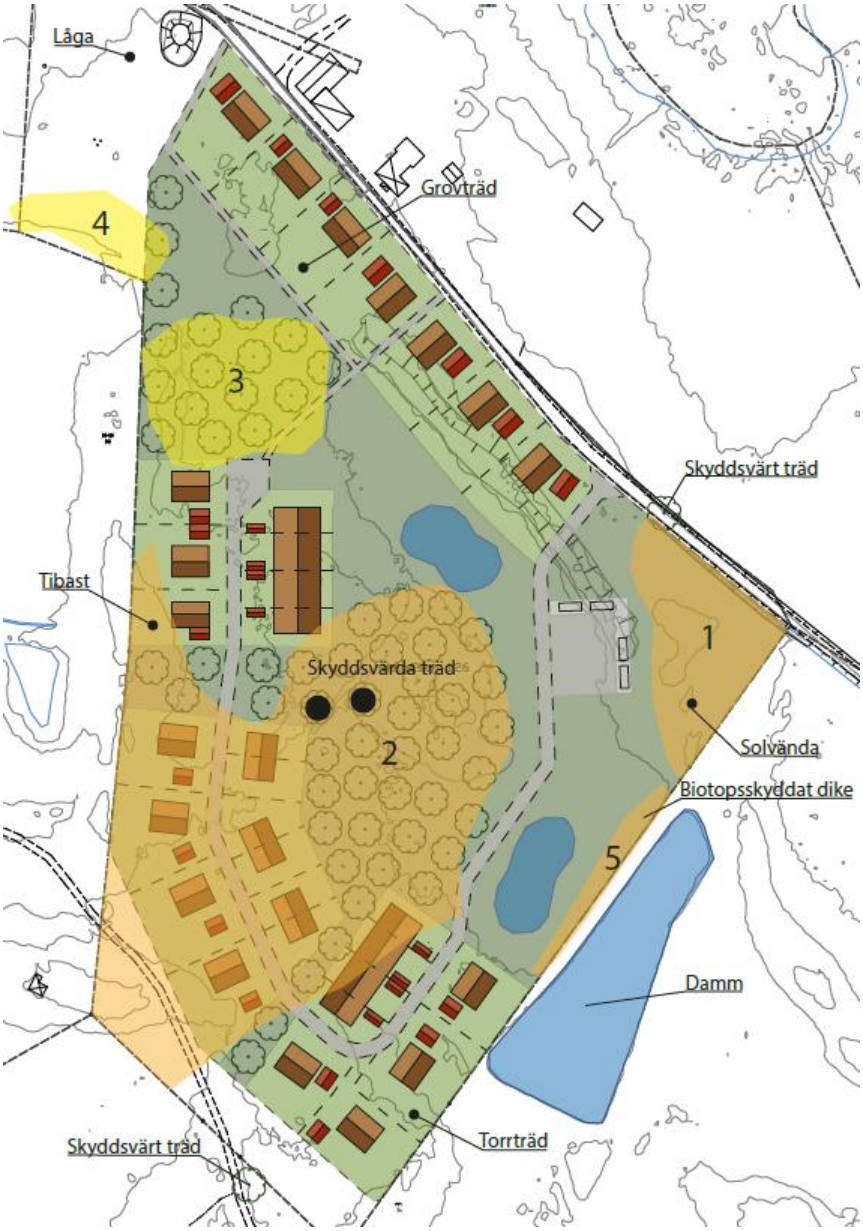
Även övriga identifierade värdeelement, däribland den grova sälgen, sälglågan samt den döda eller döende björken, bör bevaras om möjligt. Dessa strukturer har betydelse som livsmiljö och födosöksmiljö för bland annat vedlevande insekter, svampar, mossor och lavar och bidrar därmed till områdets samlade biologiska mångfald.

Ängs- och torrmarksområdet (Naturvärdesbiotop 1)

Området har påtagligt naturvärde (klass 3) och är betydelsefullt genom sin blomrikedom och sina nektarresurser. Här förekommer den rödlistade solvändan (NT) tillsammans med flera arter som indikerar värdefull ängs- och betesmark. Om området bevaras bör det hållas öppet genom anpassad skötsel, exempelvis slåtter eller bete, eftersom igenväxning på sikt riskerar att försämra värdena.

Konsekvenser
Planförslaget innebär påverkan på naturmiljön eftersom tidigare obebyggd mark delvis kan komma att tas i anspråk för bostadsbebyggelse och tillhörande infrastruktur. En grundläggande utgångspunkt i planarbetet har dock varit att så långt möjligt begränsa påverkan på naturvärdesklassade och skyddade miljöer samt på livsmiljöer av särskild betydelse för biologisk mångfald och för förekommande fågel- och groddjursarter.

I figur 32 redovisas planförslagets påverkan på identifierade naturmiljöer samlat.



Figur 32: Detaljplanens påverkan på identifierade naturmiljöer (SBK Värmland, Michaela Eriksson)

Fåglar och groddjur

För fåglar och groddjur, särskilt större vattensalamander, har planens utformning anpassats för att bevara de miljöer som är viktigast för arternas fortplantning, födosök, vila och förflyttning varför bland annat det biotopskyddade diket (naturvärdesbiotop 5) samt den lövdominerade delen av blandskogen med tillhörande brynmiljöer (naturvärdesbiotop 2) värnas genom att områdena planläggs som allmän plats (**NATUR**). Diket utgör en konstaterad reproduktionsmiljö för större och mindre vattensalamander samt åkergroda, medan skogs- och brynmiljöerna har betydelse för bland annat fåglars häckning och födosök samt som omkringliggande landmiljö för groddjur.

För att motverka fragmentering säkerställs även gröna korridorer och större sammanhängande stråk av naturmark genom planområdet. Stråken knyter samman skogsmiljöerna, den öppna marken, det biotopskyddade diket och den närliggande större dammen utanför planområdet. Därigenom bibehålls spridningssamband och möjligheter till förflyttning mellan reproduktionsvatten, födosöksområden, viloplatser och övervintringsmiljöer. Detta är särskilt betydelsefullt för större vattensalamander och åkergroda, vars skydd även omfattar fortplantningsområden och viloplatser enligt 4 a § artskyddsförordningen (2007:845).

Även de fyra särskilt skyddsvärda träden säkerställs inom naturmark eller lämnas utanför detaljplaneområdet. Träden utgörs av grova hålträd och kan fungera som boplatser, viloplatser och födosöksmiljöer för bland annat fåglar, vedlevande insekter och andra trädanknutna arter.

I anslutning till diket möjliggörs dessutom en torrdamm (**damm$_1$**) inom naturmark dit områdets dag- och skyfallsvatten avleds, fördröjs och renas innan vidare utsläpp till recipient. Om dammen ges en naturanpassad utformning och en hydrologisk funktion som periodvis är vattenhållande bedöms dammen kunna bidra med en kompletterande vattenmiljö och förstärka de ekologiska sambanden mellan diket, naturmarken och den befintliga dammen.

Genom dessa anpassningar bedöms förlusten och fragmenteringen av värdefulla livsmiljöer kunna begränsas. För fågellivet bedöms förutsättningarna för häckning, födosök och förflyttning i huvudsak kvarstå inom och genom området. Påverkan bedöms därför bli begränsad, under förutsättning att avverkning och mer omfattande markarbeten undviks under fåglarnas häckningsperiod och att bon, ägg eller häckande fåglar inte skadas eller störs i strid med 4 § artskyddsförordningen (2007:845). För groddjuren bevaras det konstaterade reproduktionsvattnet, omkringliggande landmiljöer och spridningssamband till den närliggande större dammen. Förutsatt att reproduktionsvattnets hydrologi och tillgänglighet inte försämras samt att lämpliga skyddsåtgärder vidtas under byggskedet bedöms fortplantningsområdenas och viloplatsernas ekologiska funktion även kunna bibehållas. Mindre vattensalamander omfattas av 6 § artskyddsförordningen, medan större vattensalamander och åkergroda omfattas av det striktare skyddet enligt 4 a §.

Sammantaget bedöms planförslagets påverkan på skyddade fåglar och groddjur bli begränsad. Med de anpassningar och försiktighetsåtgärder som förutsätts bedöms planen kunna genomföras utan att åtgärderna behöver stå i konflikt med förbuden i 4, 4 a eller 6 §§ artskyddsförordningen (2007:845).



Figur 33: Några av de identifierade fåglarna och groddjuren inom investeringsområdet. Från vänster till höger, stenknäcka, nötväcka, stjärtmes och åkergroda (EnviroPlanning, 2026)

Kärlväxter

Inom planområdet har tibast påträffats. Arten är en nationellt fridlyst kärlväxt enligt bilaga 2 till artskyddsförordningen och omfattas i Västra Götalands län av fridlysning enligt 9 § artskyddsförordningen (2007:845). Det är därmed förbjudet att gräva eller dra upp exemplar med rötterna samt att plocka eller samla in exemplar för försäljning eller andra kommersiella ändamål. Från och med den 1 november 2026 träder dock ändrade bestämmelser om nationell fridlysning i kraft, vilket innebär att Tibast inte omfattas av den nya förteckningen över nationellt fridlysta arter och kommer därmed inte längre att vara fridlyst enligt artskyddsförordningen.

Förekomsten är belägen inom den del av naturvärdesbiotop 2 som enligt planförslaget övergår till kvartersmark för bostadsändamål (**B**). Planens genomförande kan därmed innebära att den kända växtplatsen tas i anspråk och att befintliga exemplar av tibast behöver tas bort. Möjligheten att undvika påverkan genom anpassning av bebyggelse, markarbeten och arbetsområden bör i första hand beaktas vid genomförandet. Om påverkan på arten inte kan undvikas medan nuvarande fridlysningsbestämmelser gäller behöver frågan prövas enligt artskyddsförordningen och dispens kan krävas. Som möjlig skyddsåtgärd kan även flytt av berörda exemplar till en lämplig växtplats övervägas efter samråd med länsstyrelsen.

Om planens genomförande och påverkan på växtplatsen sker efter 1 november aktualiseras dock inte artskyddsförordningens fridlysningsbestämmelser för tibast.

Värdeelement

Planförslaget berör två identifierade värdeelement i form av ett torrträd och ett grovt träd då dessa planläggs inom kvartersmark för bostadsändamål (**B**). Planläggningen innebär inte att träden behöver avverkas, men säkerställer inte heller att de bevaras. Om träden tas bort innebär det en lokal och permanent förlust av strukturer som kan fungera som boplats, skydd och födosöksmiljö för bland annat vedlevande insekter, fåglar, lavar och andra trädanknutna arter.

Biotopskydd

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på det biotopskyddade odlingsröset eller diket i planområdets sydöstra del, eftersom dessa antingen lämnas utanför planområdet eller säkerställs som allmän plats (**NATUR**). Att biotoperna bevaras bedöms som positivt för den biologiska mångfalden och för områdets ekologiska samband. Någon dispens enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) bedöms därför inte krävas för planens genomförande.

Naturvärdesbiotoper

Den huvudsakliga påverkan uppkommer inom naturvärdesbiotop 2, som har påtagligt naturvärde (klass 3) och omfattar cirka 1,48 hektar blandskog. Biotopen är lövdominerad i den norra delen, medan inslaget av gran ökar mot söder. Trädskiktet är relativt olikåldrigt och innehåller bland annat äldre ekar och grova aspar. Död ved förekommer i form av lågor, högstubbar och torrakor i olika nedbrytningsstadier. Inom biotopen finns även flera hålträd och bohål för fåglar.

Planens genomförande innebär att cirka 6 705 m^2 av naturvärdesbiotopen tas i anspråk för bostäder (**B**) och lokalgata (**GATA$_1$**), vilket motsvarar omkring 45% av biotopens totala areal. Påverkan sker främst i den del av biotopen där inslaget av gran är större, och som enligt miljökonsult bedömts mindre känslig för påverkan. Den lövdominerade delen av skogen och tillhörande brynmiljöer, som bedömts vara särskilt betydelsefulla bland annat för fågellivet, bevaras däremot inom allmän plats (**NATUR**). Därigenom kvarstår en sammanhängande del av biotopens mest värdefulla miljöer.

Övriga naturvärdesbiotoper påverkas inte eller endast marginellt, eftersom de i huvudsak säkerställs som naturmark (**NATUR**). Ianspråktagandet av delar av naturvärdesbiotop 2 bedöms vara nödvändigt för att möjliggöra en sammanhängande och ändamålsenlig utbyggnad av bostäder, vägar och teknisk infrastruktur samt för att skapa förutsättningar för ett ekonomiskt genomförbart projekt. Planförslaget har samtidigt anpassats för att begränsa påverkan genom att de delar som bedömts ha störst betydelse för biologisk mångfald bevaras.

Samlad bedömning

Planförslaget medför en negativ påverkan på naturmiljön, främst genom att cirka 45 procent av naturvärdesbiotop 2 tas i anspråk för bostäder och lokalgata. Genomförandet kan även påverka förekomsten av tibast och medföra att två identifierade värdeelement, ett torrträd och ett grovt träd, går förlorade. Påverkan är huvudsakligen lokal men innebär en permanent minskning av skogsmark och av strukturer som har betydelse för den biologiska mångfalden.

Planförslaget har samtidigt anpassats för att bevara de miljöer och strukturer som bedömts ha störst betydelse. Den lövdominerade delen av naturvärdesbiotop 2 med tillhörande brynmiljöer, större sammanhängande naturstråk samt de fyra särskilt skyddsvärda hålträden säkerställs som allmän plats (**NATUR**) eller lämnas utanför planområdet. Även det biotopskyddade diket och odlingsröset bevaras genom att de planläggs som naturmark (**NATUR**) eller lämnas utanför planområdet. Detta bedöms som positivt för den biologiska mångfalden och för områdets ekologiska samband. Eftersom de biotopskyddade miljöerna inte bedöms skadas, bedöms någon dispens enligt 7 kap. 11 § miljöbalken inte krävas.

Övriga naturvärdesbiotoper påverkas inte eller endast marginellt. Under förutsättning att skydds- och försiktighetsåtgärder vidtas under byggskedet, att dikets hydrologiska och ekologiska funktion bibehålls samt att förekomsten av tibast hanteras i samråd med länsstyrelsen, bedöms planens konsekvenser för naturmiljö och den biologiska mångfalden sammantaget bli ***begränsat negativa***. Planen bedöms kunna genomföras utan att de viktigaste ekologiska funktionerna inom området går förlorade.

Fysisk miljö och landskapsbild

Området utgörs idag av obebyggd och delvis igenväxt åkermark samt sammanhängande skogspartier med bland- och lövskog. Strax norr om området ligger Vänern med stränder och rekreationsområden.

Intill fastigheten finns mindre vägar och i närområdet finns större fastigheter och äldre småhusbebyggelse i varierande storlek, ålder och utformning. I riktning mot Vänern, vid Sjöängen/Kronotorp, övergår strukturen till en mer sammanhållen bostadsbebyggelse.



Figur 34: Fysiskmiljö och bebyggelse i närområdet (Foto: Daniel Nordholm)

Landskapsbilden utgör en tydlig övergång mellan jordbruksmark och skogsmark, med markerade brynzoner, spridda träd och mindre öppna ytor. I ett större landskapsperspektiv ingår området i Naturvårdsverkets värdetraktsområde Östra Vänerns skärgårdsskogar, vilket är ett landskapsavsnitt med särskilt höga ekologiska värden kopplade till ädellövskog. Detta bidrar till att landskapsbilden präglas av en i huvudsak naturlig karaktär, med tydliga inslag av lövdominerade skogsmiljöer och övergångar mellan öppna och slutna landskapsrum.



Figur 35: Natur- och landskapsmiljö inom planområdet (Foto: Daniel Nordholm)

Bedömning/Konsekvens
Planens genomförande innebär att ett i huvudsak obebyggt område delvis tas i anspråk för bostäder, vägar och tillhörande anläggningar. Detta medför en förändring av den fysiska miljön och påverkar områdets nuvarande öppna och gröna karaktär.

Med hänsyn till landskapsbilden bör den nya bebyggelsen ta sin utgångspunkt i områdets och den omkringliggande bebyggelsens karaktär, med lägre småhusbebyggelse, mycket grönska och vägar av enklare standard. Den tillkommande bebyggelsen regleras därför till 1–1,5 plan och ska utformas med sadeltak och träfasader. Syftet är att anpassa bebyggelsen till den småskaliga och lantliga karaktären i närområdet och därmed begränsa påverkan på landskapsbilden. Även tillkommande vägars bör efterlikna omkringliggande vägars utformning och standard i beaktande av landskapsbilden. I detaljplanen planläggs därför för en snävare gatubredd.

Genom att delar av området planläggs som naturmark kan befintliga gröna strukturer delvis bevaras. Särskild hänsyn tas till lövskogsdungen inom området, som bedöms ha betydelse för både landskapsbilden och de lokala naturvärdena. Lövskogsdungen har även ett värde i ett större landskapsekologiskt perspektiv eftersom den utgör en del av värdetrakten Östra Vänerns skärgårdsskogar. Bevarandet av naturmark bidrar därmed till att upprätthålla gröna samband och ekologiska spridningsfunktioner.

Sammantaget bedöms planen medföra en viss påverkan på landskapsbilden genom att obebyggd naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse och infrastruktur. Påverkan bedöms dock kunna begränsas genom att bebyggelsens skala, material och utformning regleras samt genom att värdefulla gröna strukturer, särskilt lövskogsdungen, bevaras inom naturmark.

Hälsa säkerhet

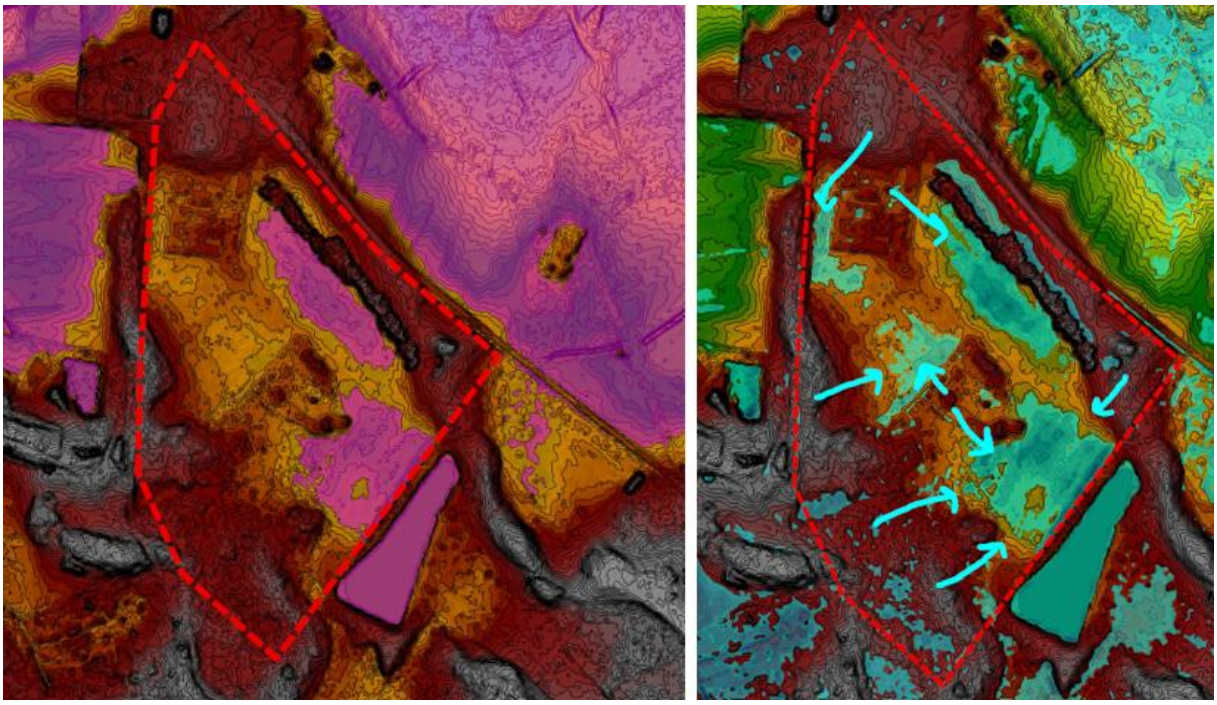
Risk för översvämning

Enligt kommunens översiktsplan 2030 ska Länsstyrelsens planeringsunderlag och planeringsnivåer för stigande vatten vara vägledande vid bedömning av översvämningsrisk. Kommunens generella ställningstagande är att bostäder och viktiga samhällsfunktioner ska lokaliseras till områden med låg risk för översvämning. För Vänern innebär detta normalt att ny sammanhållen bostadsbebyggelse bör placeras över beräknad högsta vattennivå vilket för Mariestad motsvarar +47,44 meter i RH 2000.

Planområdet ligger cirka 100–200 meter från Vänern och marknivåerna inom området varierar ungefär mellan +46,50 och +48,50 meter i RH 2000.

Området saknar i dag fungerande naturlig avrinning, eftersom det är instängt och den befintliga utloppsledningen inte fungerar som avsett. Vatten kan därmed inte avledas ytligt från området. Marken är dessutom förhållandevis flack, med en nivåskillnad på cirka två meter, vilket innebär att vatten blir stående inom vissa delar vid regn och snösmältning.

Vid skyfall förstärks denna problematik. Genomförd skyfallskartering visar att vatten ansamlas i lågpunkter inom planområdet, vilket överensstämmer med observerade förhållanden på platsen. Eftersom området saknar naturlig ytlig avrinning ökar inte avrinningen från området på samma sätt som i ett öppet avrinningsområde. I stället blir det vatten som inte infiltrerar eller avleds via ledning kvarstående inom området.



Figur 36: Områden som ligger under nivån +46,85 redovisas med magenta i bilden till vänster. Bilden till höger visar resultatet av skyfallskarteringen för området vid ett 100-årsregn (Dämningsverket AB, 2026)

Bedömning/konsekvens

Kommunen bedömer att detaljplanen kan genomföras med avsteg från den generella planeringsnivån +47,44 meter i RH 2000, då planområdet inte avser samhällsviktig verksamhet och då översvämning från Vänern har ett långsamt och förutsägbart förlopp. För aktuellt planområde bedöms i stället nivån +46,85 meter i RH 2000 vara en mer rimlig och tillräcklig robust planeringsnivå. Nivån motsvarar beräknad högsta vattennivå i Vänern exklusive vinduppstuvning och sammanfaller i princip med 200-årsnivån inklusive vinduppstuvning. För att säkerställa planeringsnivå bestäms lägsta nivå för färdigt golv till +46,85 meter i RH 2000 (**b_4**) inom kvartersmark för bostadsändamål i syfte att säkerställa att bebyggelse inte riskerar att översvämmas vid höga nivåer i Vänern. Även förbud mot källare (**b_2**) införs på grund av områdets låglänta läge.

Dag- och skyfallsutredningen visar att det finns två lågpunkter inom området som ligger under nivån +48,85 och som därmed riskerar att översvämmas vid höga vattennivåer och skyfall. Dessa delar bedöms därför inte vara lämpliga att bebygga. I stället avses ytorna nyttjas för omhändertagande och fördröjning av dag- och skyfallsvatten inom naturmark.

Vid fortsatt projektering är områdets höjdsättning av särskild betydelse. Höjdsättningen ska säkerställa att dagvatten och skyfallsvatten leds bort från planerad bebyggelse och vidare mot avsedda lågpunkter och fördröjningsytor. Med dessa förutsättningar bedömer kommunen att översvämningsrisken kan hanteras inom planområdet och att marken är lämplig för planerad bostadsbebyggelse och att ingen risk för översvämning till följd av skyfall eller höga nivåer i Vänern föreligger.

Risk för ras och skred

Planområdet är inte klassat som skredkänsligt och den flacka topografin bidrar till god stabilitet. Inom området med lös lera kan dock större markbelastningar innebära risk för instabilitet. Av

denna anledning är plattgrundläggning inte lämplig inom detta område, och pålgrundläggning rekommenderas (**b_1**).

Inom planområdet finns inga vattendrag som bedöms kunna orsaka erosion. Marken är till stora delar genomsläpplig, vilket innebär att regnvatten i dagsläget infiltrerar naturligt.

Bedömning/Konsekvenser
Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för ras eller skred inom planområdet som kan medföra risk för människors hälsa eller säkerhet.

Förorenad mark

Inom fastigheten har tidigare funnits handelsträdgårdsverksamhet under namnet Sjöstedts Handelsträdgård. Verksamheten pågick under en lång period, från omkring 1915 till cirka 2008, och omfattade som mest upp till 18 växthus med en sammanlagd yta på cirka 43 000–49 000 m^2 samt frilandsodling om cirka 21 000 m^2. Markanvändningen har därmed under lång tid präglats av intensiv odlingsverksamhet med tillhörande byggnader.

Fastigheten är identifierad och inventerad inom Länsstyrelsens arbete med förorenade områden (EBH-stödet). Objektet inventerades 2008, reviderades 2013 och har klassats i riskklass 2, vilket innebär stor risk för negativ påverkan på människor och miljö. Riskklassningen motiveras av verksamhetens omfattning och långa driftstid samt den historiska användningen av bekämpningsmedel inom växthusodlingen. Sådana medel var ofta av hög farlighet, och uppvärmning av växthusen skedde sannolikt med olja, vilket sammantaget innebär en potentiell risk för förorening av mark och grundvatten.

Riskbilden förstärks av att det finns en brunn för hushållsvatten i den norra delen av fastigheten samt av att delar av området ligger inom ett skyddsområde för särskilt värdefulla vatten kopplat till Vänern. De genomsläppliga jordarterna i området medför dessutom goda förutsättningar för spridning av eventuella föroreningar i mark och grundvatten.

År 2009 beviljades ett tidsbegränsat bygglov för upplag av jordmassor på fastigheten till och med 2011-12-31; massorna bedöms fortfarande ligga kvar då en vall finns kvar på platsen. Idag utgörs fastigheten huvudsakligen av skog och öppen mark.

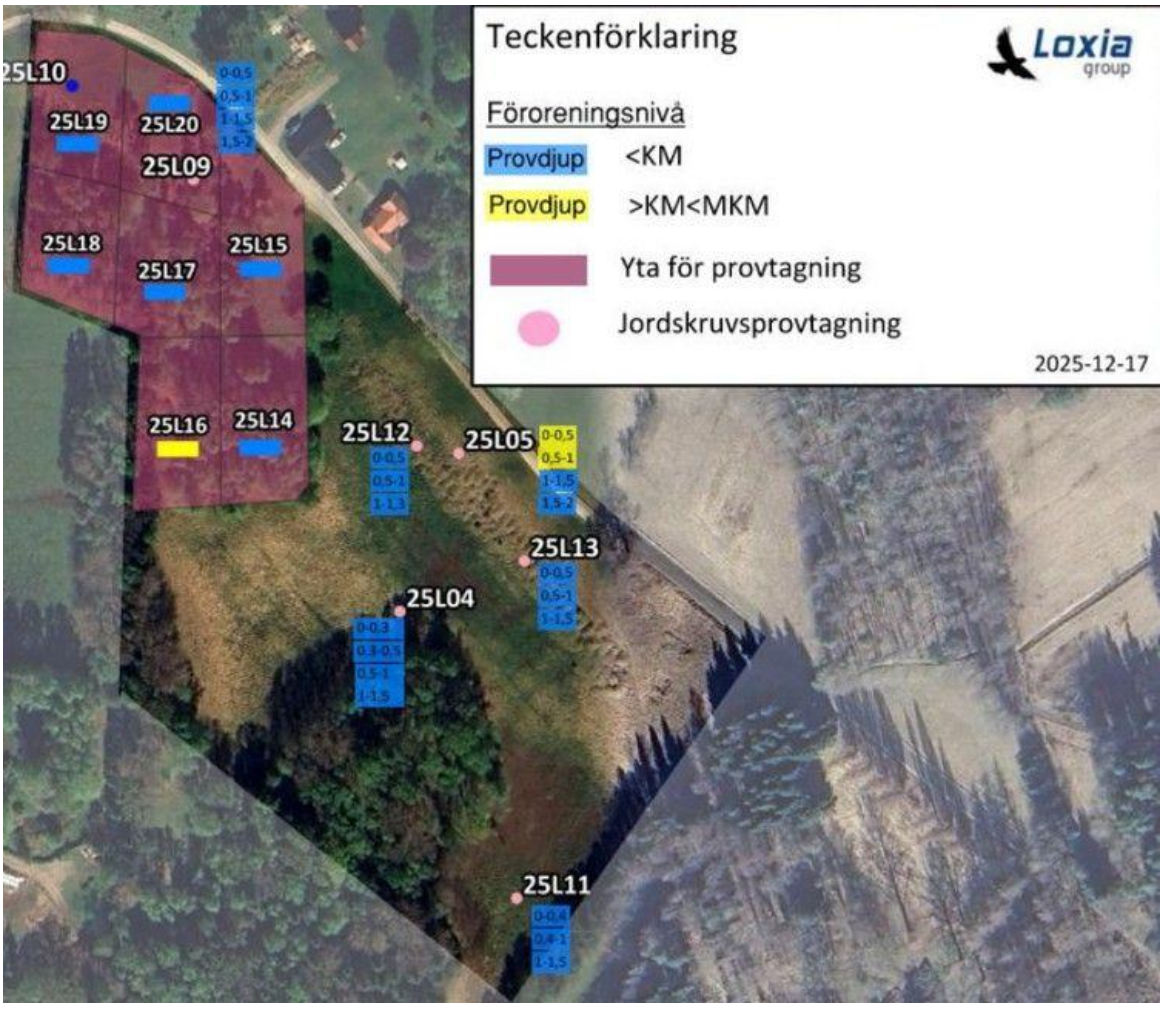


Figur 37: Sjöängens Handelsträdgård i Lantmäteriets 1960/1970-tals karta

Loxia Group har genomfört en miljöteknisk undersökning (2026-01-16) på Helgåsen 1:26 inför detaljplanearbete. Syftet var att klarlägga om det finns föroreningar som kan påverka en framtida exploatering samt, vid behov, bedöma förutsättningarna för åtgärder för att säkerställa en lämplig markanvändning.

Undersökningen omfattade provtagning av jord och grundvatten för analys av föroreningar samt underlag för avfallsklassificering. Jordprov togs i sex skruvprovpunkter ned till cirka 2 meters djup, i sju ytliga provytor ned till 10 cm samt i jordvallen ned till cirka 1–1,5 meter. Analyserna omfattade metaller, petroleumrelaterade ämnen, PAH, BTEX och PCB. Bekämpningsmedel analyserades i utvalda punkter kopplade till den tidigare plantskoleverksamheten. Grundvattenprov togs i ett installerat rör i områdets nordvästra del och analyserades avseende bekämpningsmedel.

Resultaten visar generellt låga halter av föroreningar, i huvudsak under Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Lokala överskridanden har dock påträffats. I provpunkt **25L05** uppmättes förhöjda halter av PAH-H och kobolt, och i **provyta 25L16_yta** noterades halter av bekämpningsmedel (DDT-summa samt Aldrin-Dieldrin) över KM. Dessa massor bedöms därmed motsvara mindre känslig markanvändning (MKM), medan övriga massor, inklusive jordvallen, uppfyller kriterierna för KM. PCB och bekämpningsmedel har inte påvisats i jordvallen eller i grundvattnet.



Figur 38: Provpunktskarta med avfallsklass för respektive provpunkt och djupnivå (Loxia 2025-12-17)

Med anledning av påträffade föroreningar utfördes kompletterande provtagningen med hjälp av provgropsgrävning (Loxia, 2026-04-13). I ytan (**25L16**) där det tidigare påträffats bekämpningsmedel i ytjorden gjordes en provgrop i mitten av ytan för att kontrollera jorden under ytjorden. Även en provgrop i södra änden av ytan gjordes för att avgränsa ytan. Vid provpunkt **25L05** gjordes 6 avgränsande provgropar i tre riktningar ner till 1m djup. I provgroparna uttogs jordprover halvmetersvis eller tätare vid förändringar av jordartens karaktär. Se placering av provgropar i figur 39.



Figur 39: Kartbild som visar provpunkternas placering. Rosa cirklar avser tidigare jordskruvar, rosa ytor avser tidigare ytprovtagning. Rosa fyrkanter avser provgropar av avgränsning av bekämpningsmedel förorening och blå fyrkanter avser provgropar för avgränsning av PAH- och koboltförorening i 25L05. Bakgrundskarta Google satellit, bearbetat av Loxia 2026-04-09.

Resultaten från jordprovtagningen har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Jämförelsen har i första hand gjorts mot riktvärden för känslig markanvändning (KM), vilket är relevant för exempelvis bostadsändamål. För avfallsklassificering har resultaten även jämförts med riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) samt Avfall Sveriges bedömningsgrunder för farligt avfall.

Samtliga analyserade prover uppvisade halter under Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM för samtliga analyserade parametrar. De provtagna massorna bedöms därför kunna klassas som KM-massor. Resultaten visar även att tidigare påvisade föroreningar har kunnat avgränsas både i sidled och djupled. Genom den kompletterande undersökningen bedöms de tidigare identifierade förorenade områdena därmed vara tillräckligt avgränsade inför en eventuell exploatering av området.

Bedömning/Konsekvenser

De genomförda markmiljötekniska undersökningarna visar att två delområden inom fastigheten behöver avhjälpas för att marken ska uppfylla Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Det gäller dels provyta **25L16_yta**, med en uppskattad utbredning om cirka 1 643 m^2, dels provpunkt **25L05**, som omfattar en betydligt mindre yta om cirka 28 m^2.

Avhjälpandeåtgärder behöver genomföras innan berörd mark tas i anspråk för bostadsändamål, tomtmark eller naturmark för vistelse, lek eller rekreation. Det innebär att sanering behöver ske både inom kvartersmark och inom allmän naturmark.

Någon särskild åtgärdsutredning bedöms inte krävas i detta skede. De berörda områdena är tydligt avgränsade i både plan och djupled, föroreningarna bedöms vara möjliga att avhjälpa och erforderliga åtgärder bedöms vara tekniskt och ekonomiskt genomförbara. Efter genomförda avhjälpandeåtgärder bedöms marken kunna användas för planerad bostadsbebyggelse med tillhörande naturmark för lek, vistelse och rekreation utan oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.

För provpunkt **25L05** införs en villkorsbestämmelse som innebär att bygglov för bostäder inte får beviljas förrän konstaterade markföroreningar har avhjälpts (**a_3**). Bestämmelsen motiveras av att provpunkten ligger inom kvartersmark för bostadsändamål och att markens lämplighet behöver säkerställas innan området tas i anspråk för byggnad eller tomtmark. Villkoret omfattar hela det område som avgränsas med sekundär egenskapsgräns, dvs 28 m^2.

För **25L16_yta,** som omfattar allmän naturmark, införs ingen villkorsbestämmelse om avhjälpande av markföroreningar eftersom frågan inte kan kopplas till bygglov eller startbesked. Föroreningssituationen ska i stället hanteras inom ramen för planens genomförande och enligt miljöbalkens bestämmelser, i samråd med tillsynsmyndigheten.

Innan avhjälpandeåtgärder påbörjas ska en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten, senast sex veckor före planerad åtgärd. Samhällsbyggnadsförvaltningen i Mariestads kommun är tillsynsmyndighet.

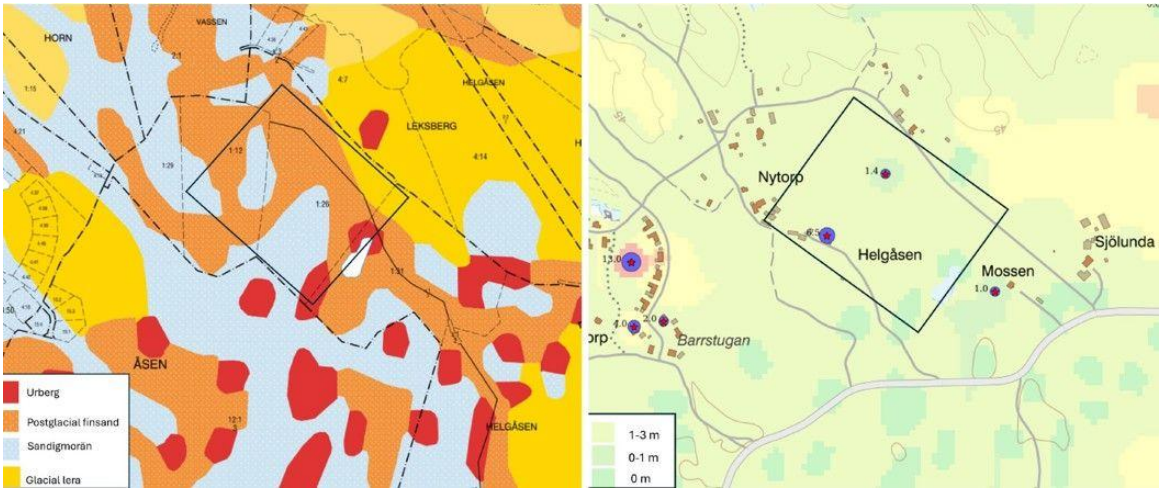
Sammantaget bedöms de påträffade markföroreningarna inte utgöra hinder för planens genomförande, under förutsättning att erforderliga avhjälpandeåtgärder genomförs innan berörd mark tas i anspråk. Eftersom föroreningarna är lokalt avgränsade och bedöms kunna avhjälpas genom begränsade saneringsinsatser bedöms planen skapa goda förutsättningar för att uppnå en markanvändning i enlighet med KM. Sanering av området bedöms även innebära en positiv konsekvens, eftersom tidigare förorenad mark kan åtgärdas.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta domineras området av postglacial sand och finsand samt morän. Inom den sydöstra delen av området förekommer även glacial lera. Jorddjupet bedöms enligt SGU:s jorddjupskarta huvudsakligen ligga i intervallet 1–3 meter inom större delen av området. Lokalt förekommer dock partier med ett jorddjup om 0–1 meter samt mindre ytor med 0 meter, vilket indikerar berg i dagen eller ett mycket tunt jordtäcke.

Enligt SGU:s karta över förutsättningar för skred i finkornig jordart bedöms inga sådana förutsättningar föreligga inom det aktuella området. Däremot redovisas ett aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart längs Vänerns strand, cirka 200 meter norr om området, i strandnära läge.

Markytan inom området är relativt plan med höjder kring +47. Inom den nordöstra delen av området finns en ca 0,5 m hög uppfylld vall.



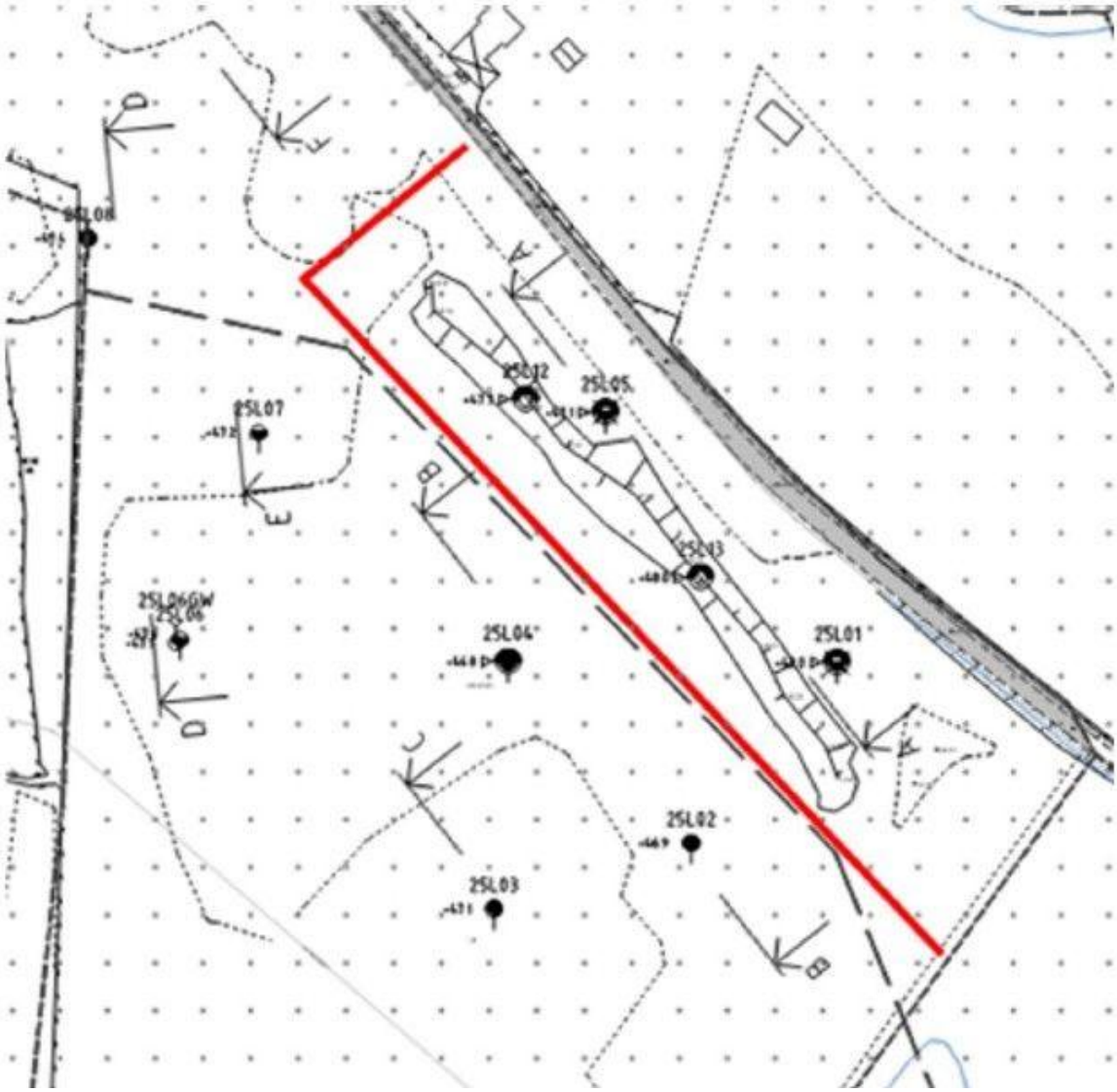
Figur 40: SGU kartor

På uppdrag av G Fast Götene AB har Loxia utfört en geoteknisk undersökning (2025) som underlag för detaljplanearbete. Syftet med undersökningen har varit att bedöma de geotekniska förutsättningarna för planerad markanvändning, vilken omfattar uppförande av bostadshus med tillhörande utemiljö och naturområden. De geotekniska undersökningarna redovisas i separat Markteknisk Undersöknings-rapport, Geoteknik (MUR/Geo), daterad 2025-12-19.

Utförda geotekniska undersökningar bekräftar i huvudsak de jordartsförhållanden som redovisas i SGU:s kartmaterial, men visar att jorddjupen lokalt kan vara större än tidigare redovisat.

Överst inom området förekommer generellt ett tunt lager mulljord, underlagrat av mulljordshaltig sand ned till cirka 0,3–0,5 m under markytan. Den naturligt lagrade jorden inom större delen av området utgörs av siltig sand, med inslag av finsand i de övre delarna. Morän bedöms förekomma under sandlagren och lokalt i dagen. Generellt påträffas jord med minst hög relativ fasthet från cirka 1–2 m under markytan.

I den östra delen av området förekommer dock avvikande geotekniska förhållanden med större mäktigheter av lera. Leran sträcker sig här ner till en nivå på ungefär +42, dvs cirka 5 m under markytan. Leran uppvisar hög vattenhalt och måttlig hållfasthet, med ökande hållfasthet mot djupet. Under leran bedöms en upp till cirka 1 meter mäktig övergångszon med lösare sediment, sannolikt bestående av sand och/eller silt, förekomma. Stopp vid sondering har erhållits på cirka 6,5 meters djup under markytan. Den bedömda utbredningen av detta område framgår av figur 41.



Figur 41: Bedömd utbredning av område med avvikande geotekniska förhållanden och där huvudbyggnader skall pålgrundläggas (Loxia, 2025)

Bedömning/Konsekvens

Markförhållandena inom planområdet bedöms generellt vara goda för byggnation. Inom större delen av området bedöms byggnader kunna grundläggas med platta på mark. I den östra delen av planområdet, se figur 41, förekommer dock lös och sättningsbenägen lera, vilket innebär att huvudbyggnader behöver grundläggas med spetsburna pålar eller annan grundläggning ned till fast botten.

Inom området med sämre markförhållanden kan markuppfyllnad medföra sättningar på ungefär 20 procent av uppfyllnadens höjd. Vid en uppfyllnad om cirka 2,5 meter kan sättningar på upp till cirka 0,5 meter förväntas. På grund av risken för sättningar bedöms plattgrundläggning inte vara lämplig för huvudbyggnader inom detta område. Komplementbyggnader kan dock i vissa fall grundläggas med platta på mark, under förutsättning att sättningarna blir jämna och av acceptabel storlek. Sådana byggnader bör inte kopplas samman med pålgrundlagda byggnadsdelar. Lämplig grundläggning kan i stället vara hel kantförstyvad bottenplatta eller kompensationsgrundläggning. Eftersom den sättningsbenägna leran ligger minst cirka en meter under markytan sker viss lastspridning i de överliggande jordlagren.

För att säkerställa markens lämplighet enligt 2 kap. plan- och bygglagen regleras området med sämre markförhållanden genom planbestämmelse om krav på grundläggning ned till fast botten för huvudbyggnader (**b_1**). Bestämmelsen gäller inte komplementbyggnader, eftersom dessa i vissa fall bedöms kunna grundläggas med platta på mark efter närmare projektering.

Utanför det markerade området bedöms marken vara betydligt fastare och generellt inte sättningskänslig. Där kan ett tillåtet grundtryck om minst 50 kPa användas vid plattgrundläggning, vilket innebär att mindre trähus i upp till två våningar kan grundläggas med hel kantförstyvad bottenplatta. Om lös ytjord schaktas bort, normalt cirka en meter under markytan, kan det tillåtna grundtrycket ökas till cirka 100 kPa. Därmed kan även något tyngre småhus grundläggas med platta på mark, exempelvis med kantbalkar.

SGU har inte klassat området som skredkänsligt, vilket även stöds av att marken till stor del är relativt plan. Risken för ras eller skred inom planområdet bedöms därmed vara låg.

Sammantaget bedöms marken vara lämplig för planerad bostadsbebyggelse, under förutsättning att grundläggning anpassas till de geotekniska förhållandena. Planbestämmelsen om grundläggning ned till fast botten inom den östra delen säkerställer att huvudbyggnader placeras och grundläggs på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till risken för sättningar. Slutlig grundläggningsmetod, dimensionering och eventuella behov av markförstärkande åtgärder hanteras i bygglovs- och tekniskt skede.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet omfattar cirka 4,5 hektar och består huvudsakligen av jordbruks- och skogsmark. Området ligger cirka 100–200 meter från Vänern och är relativt flackt, med marknivåer som varierar mellan ungefär +46,50 och +48,50. Jordlagren utgörs främst av postglacial sand och finsand samt sandig morän med inslag av lera.

Planområdet utgör ett instängt avrinningsområde, vilket innebär att dagvatten saknar möjlighet att avrinna ytledes till omgivande mark eller recipient. Vid regn och snösmältning samlas vattnet därför i områdets lågpunkter. Befintlig täckdikning inom jordbruksmarken bedöms också ha förlorat sin funktion och en identifierad utloppsledning från området är kollapsad. Detta medför att vatten tidvis blir stående inom området.

Två grundvattenrör har installerats och mätts under vecka 51 år 2025. I den norra delen av planområdet uppmättes grundvattennivån till cirka +44,6–+44,7, vilket motsvarar knappt två meter under markytan. I den västra delen uppmättes nivån till cirka +45,4–+45,7, motsvarande omkring 1,5 meter under markytan. Vid samma mättillfälle uppmättes vattennivån i dammen på den angränsande fastigheten i sydost till cirka +46,3.

Vänerns medelvattennivå i området är cirka +44,6. Under perioder med höga vattenstånd mellan åren 2000 och 2021 har nivåer på omkring +46 uppmätts. Vid det geotekniska fältarbetet låg Vänerns vattennivå enligt uppgift nära medelvattennivån och vid grundvattenmätningen i december 2025 uppgick den till cirka +44,7.

Mätningarna indikerar att grundvattennivån i planområdets norra del i huvudsak följer Vänerns vattennivå. Grundvattenytan bedöms därefter stiga i riktning mot områdets södra delar. De hydrologiska förhållandena påverkas därmed både av Vänerns vattenstånd och av områdets begränsade möjligheter till naturlig ytavrinning.

Kulturmiljö

Fornlämningar

En arkeologisk utredning (steg 1) har genomförts av Västra Götalands museum (2025) inom fastigheten Helgåsen 1:26. Syftet med utredningen var att klarlägga om det finns fornlämningar inom planområdet samt att bedöma behovet av en eventuell arkeologisk utredning steg 2.

Utredningsområdet omfattar drygt 5 hektar och består av en öppen, delvis fuktig mark i den norra delen samt mer skog- och trädbevuxen mark i söder. Marken har historiskt använts som ängs-, skogs- och odlingsmark, med uppodling främst under senare delen av 1800-talet och omfattande handelsträdgårdsverksamhet under 1900-talet.

Genomgång av historiska kartor, tillgängliga register och fältinventering visar att inga fornlämningar eller spår av sådana har påträffats inom området. Det finns heller inga indikationer som ger anledning att anta att fornlämningar förekommer eller som motiverar fortsatta arkeologiska insatser. De lämningar som noterats, såsom odlingssten, stentippar, jord- och dumphögar, diken, källargropar och en jordkällare, bedöms vara sentida och kopplade till jordbruk och handelsträdgårdsverksamhet efter 1850. Dessa utgör inte fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla lämningar.



Figur 42: Källargrop inom området (Västa Götaland museum, 2025)

Bedömning/Konsekvenser

Området bedöms sakna förutsättningar för bevarade fornlämningar, och resultatet innebär att inga kulturmiljöhänsyn kopplade till fornlämningar påverkar den fortsatta planeringen. Det finns därför inget behov av arkeologisk utredning steg 2 eller grävande undersökningar.

Planen bedöms ej medföra negativ påverkan på fornlämningar.

Service

Området ligger på landsbygden vilket medför att direkt närhet till service är begränsad. Service finns i Mariestads tätort, cirka ca 5 km sydost om aktuellt område.

Bedömning/Konsekvenser

Bedömningen är att utvecklingen inom det berörda området kan bidra till landsbygdsutveckling och stödja den fortsatta utvecklingen vid Sjöängen. Området har därför pekats ut som LIS-område. Planförslaget bedöms därmed kunna stärka förutsättningarna för utveckling av lokal service i området.

Sociala förutsättningar

Området i sig hyser inga anlagda värden ur ett socialt perspektiv utan områdets värden ligger i dess naturmiljöer och närheten till Vänern och som rekreationsområde för boende och besökare. Området är även utpekat som riksintresse för rörligt friluftsliv.

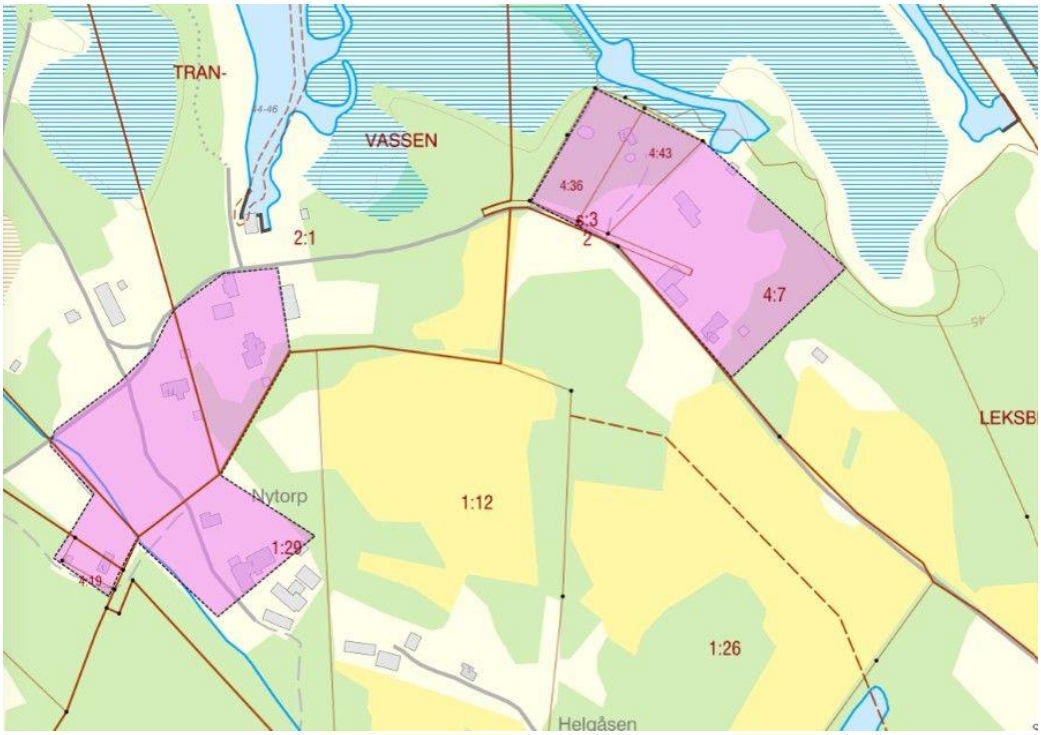
Bedömning/Konsekvenser

Bedömningen är att fortsatt tillgång till rekreativa grönområden och möjligheten att nå Vänerns stränder är viktig ur ett socialt perspektiv, både för boende och besökare. Planförslaget säkerställer därför en stor del av områdets mest värdefulla naturmiljöer som allmän plats. Genom gröna korridorer samt möjlighet till enklare gång- och cykelvägar skapas förutsättningar för fortsatt rekreation, rörelse och tillgänglighet inom området och vidare mot strandnära miljöer.

Tekniska förutsättningar

Dricks- och spillvatten

Planområdet är i dagsläget beläget utanför kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten enligt lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. Närliggande bebyggelse vid Sjöängen är dock ansluten till det kommunala VA-nätet.



Figur 43: Områden för kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp

Bedömning/Konsekvenser
Med anledning av projektets storlek och förutsättningarna i övrigt kommer kommunen att utöka verksamhetsområde för dricks- och spillvatten inom detaljplanen enligt 6 § lag (2006:412) om allmänna vattentjänster i samband med planens genomförande. Beslut om utvidgning av verksamhetsområde fattas av kommunfullmäktige och styrs av lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster.

En VA-utredning har genomförts av Dämningsverket AB (2026) för att undersöka förutsättningarna för anslutning till det kommunala dricks- och spillvattennätet. Utredningen visar att det befintliga ledningsnätet har en viss överkapacitet, men att denna är begränsad i förhållande till den planerade bebyggelsens behov. För att säkerställa tillräcklig kapacitet och undvika driftstörningar behöver därför åtgärder vidtas innan området kan anslutas fullt ut.

Utredningen redovisar två alternativa lösningar för områdets VA-försörjning. Det ena alternativet innebär upprustning och uppdimensionering av det befintliga kommunala ledningsnätet, medan det andra innebär anslutning till befintligt nät med kompletterande anläggningar för tryckstegring av dricksvatten samt pumpning och fördröjning av spillvatten.

Båda alternativen bedöms kunna möjliggöra VA-försörjning till den planerade bebyggelsen. Den slutliga lösningen och omfattningen av erforderliga åtgärder ska fastställas i samråd med Mariestads kommun inför planens genomförande.

Utbyggnaden av VA-ledningar inom planområdet avses i huvudsak ske inom allmän plats. För att säkerställa markåtkomst och framtida åtkomst till ledningarna införs markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u_1**), och erforderliga rättigheter kan säkerställas genom ledningsrätt.

El
Genomförandet av detaljplanen innebär behov av att bygga ut elnätet för att kunna försörja de planerade bostäderna med el och bostadsström. Ellevio AB är koncessionshavare för elnätet, och dialog har förts avseende det beräknade behovet. Projektet kräver en ny transformatorstation, vilken möjliggörs inom användningsområdet Teknisk anläggning (**E_2**). Elledningar får samförläggas inom allmän lokalgata och förbindelsepunkt erhålls vid fastighetsgräns.

Tele och IT
VänerEnergi har befintliga ledningar för stadsnät (fiber) i närområdet.

Avfall
Mariestads kommun ansvarar för avfallshanteringen enligt kommunens renhållningsordning, som består av en avfallsplan och tillhörande föreskrifter framtagna i samverkan med Avfall & Återvinning Skaraborg.

Avfallssystemet bygger på att hushållsavfall sorteras i olika fraktioner där bland annat matavfall, restavfall och förpackningar hanteras separat för att främja återvinning, resurshushållning och minskad miljöpåverkan. Insamling sker genom kommunens organiserade avfallshämtning samt via återvinningscentraler och producentansvarssystem.

Fastighetsägare och hushåll är skyldiga att följa kommunens föreskrifter, vilket bland annat innebär krav på utsortering av matavfall eller egen godkänd kompostering. Målet är att skapa en hållbar och effektiv avfallshantering med hög återvinningsgrad och minskad belastning på miljön.

Avfallshämtning möjliggörs i planen genom en gemensam avfallsplats för delområdena C-H i nordost i syfte att effektivisera avfallshanteringen samt minska behovet av separata och flera avfallsfraktioner inom varje enskild fastighet. Avfallsplatsen har dimensionerats för att uppfylla riktlinjerna från Mariestads kommun.

För delområde A-B föreslås avfallshantering ske inom egen fastighet.

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten Skaraborg ansvarar för räddningstjänsten i Mariestads kommun. Utryckning till planområdet bedöms i första hand ske från räddningsstationen i Mariestad, som är belägen cirka 5 kilometer nordost om planområdet. Vid stationen finns såväl heltidsanställd räddningspersonal som räddningspersonal i beredskap.

Inom området behöver gator och tillfarter utformas så att räddningstjänstens fordon kan ta sig fram till planerad bebyggelse. Detta innebär att vägarnas bredd, bärighet och fria höjd samt behovet av vändmöjlighet behöver beaktas vid projektering och utbyggnad. I Skaraborg innebär det som oftast att vägarna förutsätts ha en frihöjd på 5 meter samt en bärighet på 18 ton. I planen planeras även för ett vägområde omfattande cirka 6,5 meter samt att planerad gång- och cykelväg skulle kunna utgöra alternativ räddningsväg.

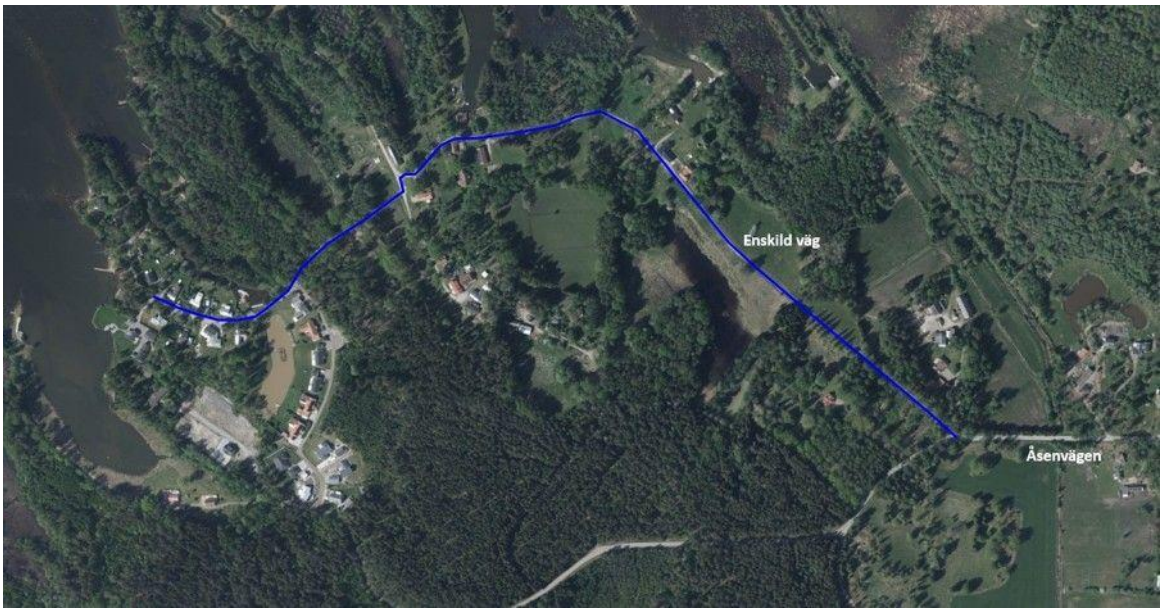
Tillgången till släckvatten behöver inte säkerställas i samband med utbyggnaden av områdets vattenförsörjning.

Trafik

Motortrafik

Området gränsar till enskild väg i norr som ansluter till kommunal väg i öster (Åsenvägen). För den enskilda vägen finns inga juridiska servitut eller liknande som reglerar ansvar, drift och underhåll, utan detta hanteras idag ideellt via Sjöängens vägförening där fastigheten Helgåsen 1:26 har andelar. Vägens bredd uppgår till cirka 3,5 meter exklusive diken.

Skyltad hastighet är 30 km/h.



Figur 44: Trafikstruktur i området. Blå linje visar den enskilda vägen som Sjöängens vägförening förvaltar.

Genomförande av detaljplanen innebär anslutning till den enskilda vägen, både vad gäller större infart till området samt enskilda anslutningar för friliggande villor inom delområde A och B (Etapp 1).

Området kommer att behöva anslutas till Sjöängens vägförening. Vägens nuvarande standard och funktion samt vilka konsekvenser en framtida exploatering och därmed ökad trafik kan medföra diskuterades vid ett möte den 13 maj 2025 med exploatören, vägföreningens ordförande och kassör samt samordnande plankonsult. Vägföreningens ordförande har därefter informerat och samrått med föreningens medlemmar om det pågående projektet.

- Vägen uppges periodvis ha begränsad bärighet, framför allt i samband med kraftig nederbörd och snösmältning, då vägbanan kan bli mjuk, spårig och mer svårframkomlig. Problemen uppges vara särskilt påtagliga på de sträckor där de underliggande jordlagren utgörs av lera. En ökad trafikmängd bedöms därmed kunna innebära en ytterligare belastning på vägen och öka behovet av förstärknings- och underhållsåtgärder för att säkerställa en långsiktigt god framkomlighet och funktion.

- Vägen är även relativt smal och möjligheterna för fordon att mötas är begränsade. Avsaknaden av eller de begränsade möjligheterna till mötesplatser kan påverka framkomligheten vid samtidig trafik i båda riktningarna. Vägföreningen har även framfört att den skyltade hastigheten inte alltid efterlevs. En ökad trafikmängd bedöms därför kunna påverka trafiksäkerheten och upplevelsen av trygghet längs vägen, särskilt för gående och cyklister, särskilt på sträckor där siktförhållandena är sämre.

- Vägens drift, underhåll och snöröjning får inte försvåras.

- Viktigt med tydlig information och fungerande rutiner under byggtiden.

Bedömning/Konsekvenser
Ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra ökad trafik på den enskilda vägen, framför allt på sträckan fram till infarten till planområdet. För att belysa trafikökningen har trafikalstringen beräknats för två scenarier: dels ett bedömt rimligt utbyggnadsscenario om cirka 34 hushåll, dels ett scenario om 44 hushåll, vilket motsvarar den högsta teoretiska utbyggnad som planen kan medge om delar av området bebyggs mer tätt, huvudsakligen med radhus.

Beräkningarna är översiktliga och utgår från antaganden om bilinnehav och antal fordonsrörelser per hushåll. Med hänsyn till områdets landsbygdskaraktär har det antagits att varje hushåll disponerar två bilar och genererar i genomsnitt cirka fyra fordonsrörelser per dygn. Detta motsvarar exempelvis resor till och från arbete samt ytterligare resor kopplade till skola, handel, service eller fritidsaktiviteter.

<u>Trafikberäkning – 34 hushåll</u>

Vid ett utbyggnadsscenario om cirka 34 hushåll innebär antagandet om två bilar per hushåll att det sammanlagt kan finnas cirka 68 bilar inom området. Med ett antagande om cirka fyra fordonsrörelser per hushåll och dygn beräknas den tillkommande trafiken uppgå till cirka 272 fordonsrörelser per dygn.

Trafikberäkning – 44 hushåll

Vid en teoretiskt maximal utbyggnad om 44 hushåll innebär motsvarande antagande att det sammanlagt kan finnas cirka 88 bilar inom området. Med cirka fyra fordonsrörelser per hushåll och dygn beräknas den tillkommande trafiken uppgå till cirka 352 fordonsrörelser per dygn.

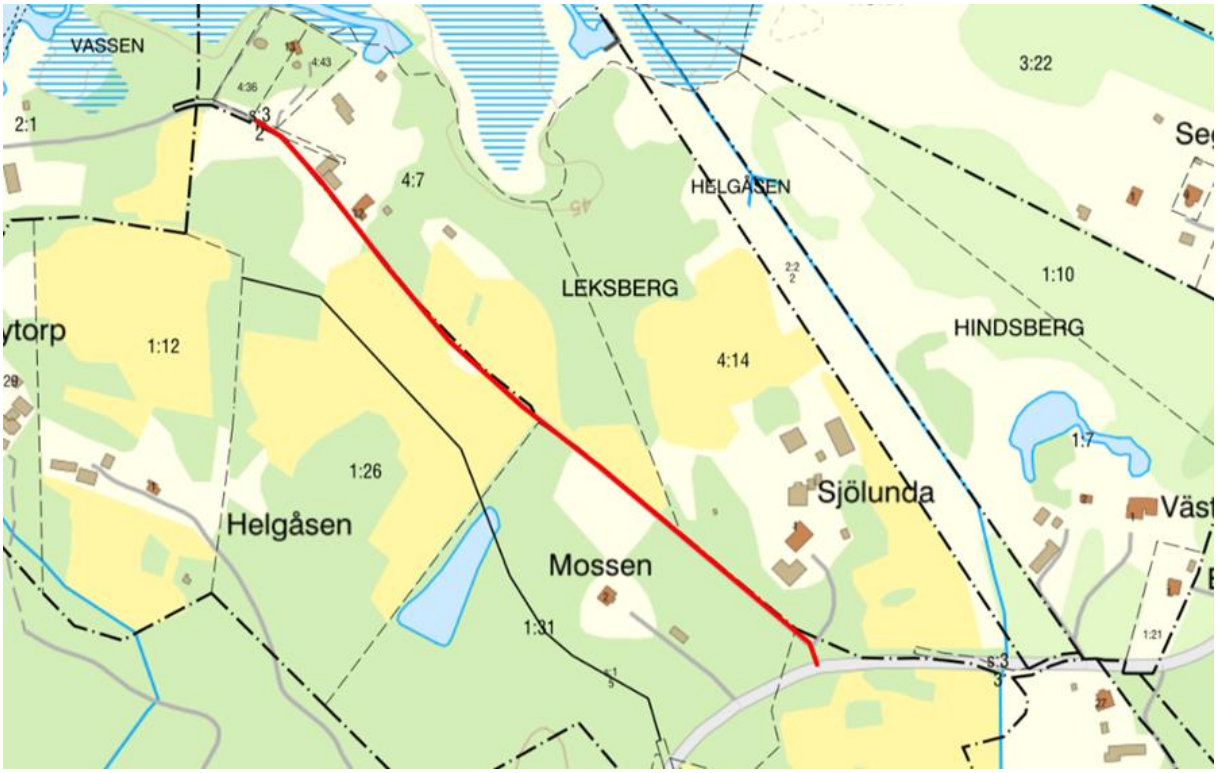
Den faktiska trafikalstringen kommer dock att vara beroende av den slutliga utbyggnaden, fördelningen mellan olika bostadstyper, hushållens sammansättning och dess bilinnehav och resvanor.

Åtgärdsförslag

Oavsett utbyggnadsscenario innebär detaljplanen en ökning av trafiken på Sjöängens väg jämfört med dagens situation. Den ökade trafikmängden innebär en större belastning på vägen och kan påverka befintliga brister avseende bland annat bärighet, framkomlighet, mötesmöjligheter och trafiksäkerhet.

För att förbättra förutsättningarna längs den berörda vägsträckan kommer exploatören att förstärka vägen från Åsenvägen fram till planområdets slut. En mötesficka kommer även att anordnas för att förbättra möjligheterna för fordon att mötas. Därutöver kan farthinder uppföras, om vägföreningen finner det lämpligt i syfte att bidra till lägre hastigheter och en mer trafiksäker miljö. Åtgärdernas närmare utformning, standard och placering ska ske i samråd med Sjöängens vägförening och med hänsyn till vägens framtida drift och underhåll.

Exploatören ansvarar för projektering, genomförande och kostnader för dessa åtgärder.



Figur 45: Ungefärlig berörd sträcka av Sjöängens enskilda väg som kan kräva förstärkning och andra åtgärder till följd av planens genomförande

Detaljplanens avgränsning har även anpassats för att säkerställa utrymme för vägens funktion, drift och underhåll. Befintligt vägområde, inklusive körbana och diken, lämnas därför utanför

planområdet. Det berörda vägområdet omfattar i aktuellt avsnitt cirka 3,5 meter körbana samt cirka 3 meter dike och sidoområde på vardera sidan om körbanan.

Planområdets framtida fastighetsägare kommer att vara beroende av Sjöängens väg för tillfart och behöver därför anslutas till Sjöängens vägförening med erforderliga andelstal. Former och villkor för anslutning samt fördelning av kostnader för framtida drift och underhåll hanteras i enlighet med föreningens stadgar och genom överenskommelse med vägföreningen. Genom att fler fastigheter ansluts till föreningen ökar samtidigt det ekonomiska underlaget för den långsiktiga driften och underhållet av vägen.

Samlad bedömning

Sammantaget bedöms detaljplanens genomförande innebära en ökad belastning på Sjöängens enskilda väg. De planerade förstärknings-, mötes- och trafiksäkerhetsåtgärderna innebär samtidigt att vägens standard, framkomlighet och trafiksäkerhet förbättras jämfört med dagens förhållanden.

Genom att exploatören ansvarar för de vägförbättrande åtgärder som föranleds av exploateringen och genom att framtida fastighetsägare ansluts till Sjöängens vägförening och därmed bidrar till den fortsatta driften och underhållet av vägen, bedöms även förutsättningarna för en långsiktigt fungerande förvaltning förbättras.

Gång- och cykeltrafik

Området är ej förbundet med det allmänna gång- och cykelnätet. Den enskilda vägen har dock låg trafikintensitet och förutsätts kunna nyttjas även till gång- och cykeltrafik. Närmsta anslutning till det allmänna cykelnätet är via Åsenvägen och där cykelväg finns området Radsbyn, cirka 3 km från vårt område.

Bedömning/Konsekvenser

Detaljplanen bedöms ej medföra behov av utbyggt kommunalt/regionalt cykelnät, utan planerade vägar bedöms lämpliga och säkra att kunna nyttjas för detta. Dock planeras enklare gång- och cykelvägar för områdets interna behov av att kunna nå lek- och strandområden inom på ett smidigt sätt

Planen bedöms ej medföra negativ påverkan på gång- och cykelvägar eller möjligheterna till gång- och cykel.

Annat

Ekologisk hållbarhet

Detaljplanens genomförande innebär att ett i huvudsak obebyggt område tas i anspråk för bostäder, vägar och tekniska anläggningar. Tidigare jordbruksmark kommer därmed inte längre att kunna användas för jordbruksändamål. Marken har dock inte brukats aktivt under en längre tid, har delvis vuxit igen och bedöms ha begränsade förutsättningar för ett rationellt och långsiktigt jordbruk. Området ligger samtidigt i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, vilket begränsar risken för en utspridd exploatering.

Planområdet innehåller naturmiljöer av betydelse för den biologiska mångfalden, bland annat äldre lövträd, hålträd, död ved, blomrika gräsmarker samt vatten- och fuktmiljöer. Här förekommer även skyddade groddjur och rödlistade fågelarter. Planförslaget har anpassats genom att en stor del av de mest värdefulla naturmiljöerna säkerställs som naturmark. Den centrala lövskogsdungen, småvatten och dikesmiljöer, särskilt skyddsvärda träd samt viktiga

gröna samband bevaras i stor utsträckning. Genom anpassad skötsel kan naturmarkens ekologiska funktioner även stärkas.

Planen innebär en ökad andel hårdgjord mark och därmed ökad dagvattenavrinning. Dag- och skyfallsvatten ska därför fördröjas, renas och avledas genom bland annat öppna diken, skyfallsstråk och två torrdammar. Systemet ska kunna fördröja cirka 750 m^3 vatten och begränsa utflödet till cirka 13 liter per sekund. Åtgärderna minskar risken för översvämning och begränsar belastningen på Vänern–Mariestadssjön. Med ekologiskt anpassad utformning kan anläggningarna även bidra till livsmiljöer för groddjur.

Inom två avgränsade delområden har markföroreningar påträffats. Dessa ska avhjälpas innan marken tas i anspråk för bostäder, tomtmark, lek eller rekreation. Efter genomförda åtgärder bedöms marken kunna användas för planerade ändamål utan oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön.

Sammantaget medför planförslaget en negativ ekologisk påverkan genom att obebyggd mark tas i anspråk. Påverkan begränsas genom att betydelsefulla naturmiljöer och ekologiska samband bevaras, markföroreningar avhjälps och dagvatten hanteras genom öppna och naturbaserade lösningar. Planen bedöms därför kunna genomföras med acceptabel påverkan på områdets ekologiska värden, under förutsättning att föreslagna skydds- och försiktighetsåtgärder genomförs.

Social hållbarhet

Detaljplanen möjliggör utveckling av ett nytt bostadsområde med en variation av bostadstyper, såsom friliggande enbostadshus samt rad-, par- och kedjehus. Variationen skapar förutsättningar för ett mer differentierat bostadsutbud och kan bidra till att hushåll med olika behov och ekonomiska förutsättningar ges möjlighet att bosätta sig i ett natur- och Vänernära läge.

Områdets sociala värden är främst kopplade till naturmiljöerna, närheten till Vänern samt möjligheterna till rekreation och friluftsliv. Planförslaget säkerställer naturmark och gröna stråk med utrymme för bland annat gångstigar, vistelseytor och naturbaserad lek. Genom bevarade gröna samband och interna gång- och cykelvägar bibehålls möjligheten att röra sig genom området och vidare mot omkringliggande natur- och strandmiljöer. Planen bedöms därmed inte begränsa allmänhetens tillgång till Vänerns stränder eller områdets betydelse för friluftslivet.

Planområdet ligger cirka fem kilometer från Mariestads tätort och saknar direkt anslutning till ett sammanhängande gång- och cykelvägnät. Det innebär ett relativt stort bilberoende för resor till bland annat arbete, skola, service och fritidsaktiviteter. Planens genomförande medför även ökad trafik på den befintliga enskilda vägen, vilket kan påverka boendemiljön för närboende och ställer krav på vägstandard, framkomlighet och trafiksäkerhet.

Markens förhållandevis flacka topografi ger i huvudsak goda förutsättningar för att skapa tillgängliga bostads- och närmiljöer. Samtidigt behöver naturmarkens karaktär och topografi beaktas, vilket innebär att alla delar inte kan ges full tillgänglighet.

Sammantaget bedöms planförslaget bidra positivt till den sociala hållbarheten genom ett varierat bostadsutbud, god tillgång till natur och rekreation samt bibehållen tillgänglighet till omkringliggande natur- och strandområden. De främsta utmaningarna är avståndet till service, bilberoendet och den ökade trafikbelastningen.

Ekonomisk hållbarhet

Detaljplanen möjliggör nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse vid Sjöängen och inom ett område utpekat för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Utvecklingen kan bidra till ett ökat befolkningsunderlag och därigenom stärka förutsättningarna för offentlig och kommersiell service, lokalt näringsliv och föreningsliv. Ett varierat bostadsutbud kan även bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden och stödja kommunens långsiktiga mål för bostadsförsörjning och landsbygdsutveckling.

Lokaliseringen innebär att befintlig infrastruktur i närområdet delvis kan nyttjas, bland annat väg, elnät, fiber samt kommunala vatten- och avloppsledningar. Genomförandet kräver samtidigt investeringar i lokalgator, dagvatten- och skyfallsanläggningar, elförsörjning, VA samt vissa åtgärder på befintlig väg. Exploatören ansvarar för huvuddelen av genomförandekostnaderna, däribland utbyggnad av allmän plats, dagvatten- och va-anläggningar, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och avhjälpande av markföroreningar.

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän plats. Framtida fastighetsägare kommer därför genom gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening att ansvara för drift, skötsel och underhåll av bland annat lokalgata, naturmark, gång- och cykelvägar och dagvattenanläggningar. Kommunen ansvarar för den allmänna VA-anläggningen, medan fastighetsägarna erlägger avgifter enligt gällande VA-taxa. Det enskilda huvudmannaskapet begränsar kommunens framtida driftkostnader men innebär samtidigt ett långsiktigt ekonomiskt och organisatoriskt ansvar för de boende.

Planens möjlighet till etappvis utbyggnad ger ekonomisk flexibilitet genom att investeringar kan genomföras successivt och anpassas efter efterfrågan och tillgänglig VA-kapacitet.

Sammantaget bedöms planförslaget kunna bidra till ekonomisk hållbarhet genom ett utökat bostadsutbud, stärkt befolknings- och serviceunderlag samt genom att ny bebyggelse tillkommer i anslutning till befintlig infrastruktur. Bedömningen förutsätter att kostnader och ansvar för bland annat VA, vägåtgärder, sanering och gemensamma anläggningar tydliggörs inför genomförandet.

Konsekvenser, annat

Fastigheter och rättigheter

Planområdet omfattar del av fastigheten Helgåsen 1:26 i Mariestad vilken ägs av G Fast Götene AB (privat). Detaljplanen omfattar 4,5 hektar av fastighetens totala area på cirka 5,4 hektar.

Detaljplanen möjliggöra fastighetsbildning för cirka 2 hektar kvartersmark för bostadsändamål (**B**) och 870 m^2 kvartersmark för tekniska anläggningar (**E**) samt cirka 2,45 hektar allmän plats i form av lokalgata (**GATA$_1$**), gång- och cykel (**GCVÄG**) och naturmark (**NATUR**).

Genomförande innebär att en eller flera gemensamhetsanläggningar kommer att behöva inrättas.

Fastigheten belastas av flera avtal/rättigheter samt äldre marksamfällighet. Planens påverkan på dessa rättigheter redovisas nedan.

Mariestad Helgåsen s:1

Samfälligheten har sitt ursprung i ett laga skifte som fastställdes år 1868, där mark avsattes för delägarnas gemensamma behov av vägar i området. I den aktuella förrättningen från 2023 (1493-2023-2) har Lantmäteriet registrerat och kompletterat uppgifterna om samfälligheten i fastighetsregistret så att den får en fullständig och korrekt redovisning av vilka fastigheter som är delägare och vilka andelar de har.

Cirka 243 m av denna samfällighet berörs av kvartersmark för bostadsändamål samt naturmark och lokalgata.

Samfälligheten (s:1) föreslås upplösas inom berörd del av fastigheten Helgåsen 1:26 i samband med avstyckning. Samfällighetens läge är osäkert och någon väg finns inte inom området. Samfälligheten bedöms därför sakna funktion.

Ledningsrätt Starkström (1680-250.1).

Ellevios ledningsrätt för starkström, tidigare Gullspång nät AB, är obehövlig då ledning flyttats/tagits bort. Rättigheten föreslås avskrivas i samband med detaljplanens genomförande.

Ledningsrätt vatten och avlopp (1493-2018/33.1)

Ledningsrätten tillhörande Mariestads kommun kommer att utökas för att även omfatta nya va-ledningar inom området samt ev. område för teknisk anläggning (**E$_2$**).

Servitut för väg (1493-32.1)

Servitut till förmån för Mariestad Lekberg 4:36 berörs inte av detaljplanen då berört servitutsområde hamnar utanför planområdet.

Avtalsservitut Fiber (D201660077867:1.1)

VänerEnergis AB avtal för fiberledning bedöms ej påverkas då berört område/ledning hamnar utanför planområdet.

Avtalsservitut för jordkabel (1493IM-11/22134.1)

Ellevios avtalsservitut/Markupplåtelseavtal för jordkabel i väg bedöms inte påverkas av detaljplanen då berört område/ledning hamnar utanför planområdet.