



MARIESTAD

Antagandehandling
Oktober 2022

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Horn 2:51,
Dala, Mariestads kommun



Detaljplan för del av Horn 2:51, Dala, Mariestads kommun

Antagandehandling
Oktober 2022

Planinformation

Diarie nr: Ks 2019/492

Planuppdrag: 2020-01-13, Ks § 6

Lag: PBL (2010:900), SFS 2019:949

Antagande: 2022-11-28, Kf § 118

Laga kraft: 2022-12-24

Arkiv-id: Dp 543

LM-id: 1493-P2023/1

Kontaktuppgifter

Mariestads kommun

Planenheten

Besöksadress: Stadshuset, Kyrkogatan 2

Telefon: 0501-75 50 00

E-post: info@mariestad.se

Innehåll

Detaljplanens syfte	5
Syfte	5
Planområdets lokalisering och omfattning	5
Planförfarande	6
Överväganden	6
Bedömning av lämpligheten av markens användning	6
Naturvärden	6
Arkeologi	7
Geoteknik	7
Riksintressen	7
Sociala värden	8
Vatten och avlopp	9
Dagvatten	9
Markavvattning	9
Skyfall	10
Service	11
Planeringsunderlag och utredningar	11
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	11
Miljömål	11
Barnperspektiv	12
Buller	12
Beskrivning och genomförande	13
Planförslaget	13
Kvartersmark	13
Allmän platsmark	14
Motivering av planbestämmelser	15
Illustration	17
Detaljplanens genomförande	18
Huvudman för allmän plats	18
Förändringar i fastighetsindelning	18
Ansvar för utbyggnad och drift	18

Allmänna platser, vatten- och avloppsanläggningar och annan infrastruktur	19
Utformning och förvaltning av allmän plats	19
Bedömning av kostnader för genomförande	19
Planavgift	19
Påverkan på gällande planer	19

Detaljplanens syfte

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i den sydvästra delen av Mariestad, i anslutning till de befintliga strukturerna i stadsdelarna Radbyn och Dala samt i enlighet med den inriktning som redovisas i kommunens översiktsplan. Den inriktning som beskrivs i översiktsplanen är blandad småhusbebyggelse och omfattar cirka 30-50 bostäder samt att området ska knyta an till de intilliggande stadsdelarnas karaktärer.

Planområdets lokalisering och omfattning

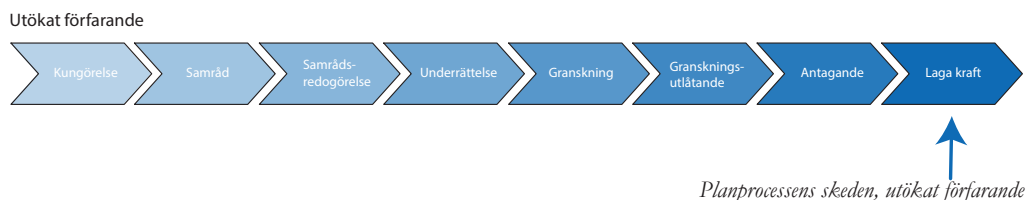
Planområdet omfattar drygt åtta hektar av fastigheten Horn 2:51 och är beläget i sydvästra delen av Mariestad, cirka två kilometer från stadskärnan. Planområdet består idag av tätortsnära naturmark i form av blandskog som ägs av kommunen och dels brukas som produktionsskog. Området gränsar i norr och öster till villabebyggelse i Radbyn respektive Dala, i väster till naturmark och i söder till ytterligare ett stråk med naturmark, innan Lekevi idrottsplats tar vid.



Lokalisering planområde

Planförfarande

Planen har handlagts med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) då planen bedömts vara av betydande intresse för allmänheten. Planen vann laga kraft 2022-12-24.



Överväganden

Bedömning av lämpligheten av markens användning

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

Naturvärden

I syfte att öka förståelsen kring planområdets naturvärden genomförde Pro Natura på uppdrag av kommunen en naturvärdesinventering av planområdet våren 2020. I inventeringen bedömdes blandskogen inom de föreslagna planområdet vara naturvärdesklass 4, vilket är den lägsta klassificeringen och innebär att det finns få naturvärden ur biologisk aspekt som är av intresse eller väsentlighet att bevara. Bedömningen baserades på avsaknaden av riktigt gamla träd och skoglig kontinuitet samt på en kraftig mänsklig påverkan i form av bland annat nedskräpning och ianspråktagande av mark intill radbyområdet. De biologiska naturvärdena medför därmed inget hinder för kommunen att använda marken för avsett ändamål.

Under inventeringen noterades dock flera fågelarter typiska för blandskogar, däribland de rödlistade arterna svartvit flugsnappare, grönfink och grönsångare. För att utreda förekomsten av dessa vidare har kommunen därför tagit fram en fågelinventering för området. Inventeringen utfördes som en revirkartering med fyra fältbesök under häckningssäsongen (april-juni 2022) där fåglar som observerats på samma plats vid flera av tillfällena och med ett revirhävande beteende bedöms ha ett revir på platsen.

I inventeringen noterades totalt 39 fågelarter. Av dessa bedöms 27 kunna häcka och ha revir inom eller i nära anslutning till planområdet. Nio av de observerade arterna utgjordes av rödlistade arter varav fem, björktrast, ärtsångare, grönsångare, svartvit flugsnappare och grönfink bedöms kunna häcka och ha revir inom eller i direkt

anslutning till planområdet. Dessa revir ligger i huvudsak i planområdets utkanter där naturmarken ska bevaras och bedöms därmed inte påverkas negativt av planförslaget. Två revir ligger dock centralt inom planområdet vilka kan komma att påverkas av förslaget. Med anledning av att de tillhör arterna grönsångare och svartvit flugsnappare som för närvarande är vanlig respektive mycket vanlig i Sverige bedöms påverkan emellertid inte vara i den utsträckning att ytterligare anpassning på planförslaget behöver tillämpas.

Arkeologi

I syfte att avgöra förekomst av eventuella tidigare ej kända fornlämningar och vidare bedöma om det finns anledning att utreda planområdet ytterligare arkeologiskt innan markingrepp sker har en arkeologisk utredning genomförts på platsen. Beslutet om utredningen baserades på den relativt rika fornlämningsbilden i närområdet då det finns flera registrerade fornlämningar inom en kilometer från planområdet, i form av gravar, stensättningar och hållristningar.

Utredningen genomfördes av Västergötlands museum under hösten 2020. Inga kultur- eller fornlämningar påträffades inom planområdet samtidigt som ansvarig utredare inte heller hade några förslag på ytterligare arkeologiska åtgärder inför vidare planarbete. Baserat på detta har länsstyrelsen ur antikvarisk synpunkt inte något att erinra mot att utredningsområdet används för avsett ändamål. Kommunen gör utifrån detta ställningstagande bedömningen att marken är lämplig att ianspråka för exploatering då inga tillstånd för att flytta fornlämningar kommer krävas.

Geoteknik

Enligt översiktligt karteringsunderlag från SGU består grundlaget inom planområdet av flera olika jordarter. Huvuddelen utgörs av sandig morän och postglacial finsand medan urberg, glacial lera och svallsediment endast förekommer i mindre skala. Den största delen av planområdets grundlager kategoriseras därmed som fastmark vilket medför låg risk för skred, ras eller erosion på platsen. Platsen har således goda geotekniska förutsättningar för byggnation och kommunen gör därför bedömningen att ingen geoteknisk undersökning behöver genomföras för att möjliggöra ett ianspråktagande av marken för avsett ändamål.

Riksintressen

Planområdet berörs bland annat av riksintresset för rörligt friluftsliv ”Vänern” (4 kap. 2 § MB). Det berör planområdets nordöstra del och verkar för att exploatering av mark endast får ske om det sker på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Riksintresset syftar dock inte till att förhindra utveckling av befintliga

tätorter utan medger en normal befolkningsutveckling i direkt anslutning till tätort (4 kap. 1 § MB). Då planområdet angränsar till befintlig bebyggelse och den föreslagna exploateringen kommer bli en del av Mariestads tätorts utveckling bedömer kommunen att platsen uppfyller kraven i miljöbalken.

Planområdet berörs även av riksintresset för totalsvaret ”område med särskilt behov av hinderfrihet” på grund av att det ligger inom 46 kilometers radie från mittpunkten på flygfältet Flugbyn i Karlsborgs kommun och således ingår i påverkansområdet (MSA-området) för det. Riksintresset verkar för att mark- och vattenområden som har betydelse för totalförsvaret så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan motverka totalförsvarets intressen och försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen (3 kap. 9 § MB). Riksintresset för totalförsvaret bedöms liksom riksintresset för det rörliga friluftslivet av kommunen inte vara ett hinder för planförslaget eftersom det i det aktuella fallet endast innefattas av ett MSA-område (minimum saftey altitude). Ett MSA-område påverkar enbart områden där den planerade bebyggelsen är tänkt att överstiga 20 meter. På planområdet regleras byggnadshöjden till max 7,5 meter.

Sociala värden

Planområdet utgörs idag av tätortsnära natur- och skogsmark som används för rekreation och friluftsliv då det genomkorsas av ett finmaskigt nät av stigar. Området är således av intresse för allmänheten. Ett ianspråktagande av marken motiveras med stöd i översiktsplanen samtidigt som kommunen enligt bostadsförsörjningsprogrammet har ett ökande bostadsbehov och därmed behöver upplåta mark för bostadsbyggande. För att anpassa ianspråktagandet till den nuvarande funktionen bedöms det om möjligt att de befintliga stigarna ska utvecklas och bevaras alternativt ersättas med nya som skapar liknande förutsättningar för friluftslivet. Utöver detta håller kommunen även på att ta fram ett gröns- och blåprogram för hela Mariestads tätort där redovisning och utveckling av friluftsområden ingår.

Ytterligare stråk kring planområdet är den asfalterade gång- och cykelvägen i norr som sträcker i öst-västlig riktning och ansluter platsen till det kommunala gång- och cykelvägsnätet. Vägen knyter dessutom ihop Radbyn med Dala samtidigt som den tillgängliggör den tätortsnära naturmarken. Gång- och cykelvägen bedöms därmed som viktig att ansluta till för att säkerställa trygga kopplingar till de närliggande stadsdelarna och samtidigt skapa förutsättningar för att utveckla platsens tillgänglighet för gång- och cykeltrafikanter.

Andra sociala funktioner i anslutning till planområdet är Lekevi idrottsplats direkt i

söder samt ett par lekplatser utspridda i närliggande stadsdelar. Idrottsplatsen består huvudsakligen av flertalet fotbollsplaner med både gräs och konstgräs samtidigt som det även finns motionsspår för både gång och cykel. Detta möjliggör för fysisk aktivitet, lek och rekreation i närområdet. Idrottsplatsen ska även renoveras och utvecklas för att öka användarvänligheten och tillgängligheten ännu mer.

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Planområdet består idag av oplanerad och obebyggd naturmark med flera diken, vilket skapar goda förutsättningar för att infiltrera dagvatten och samtidigt fördröja det i och med diken. Delar av området är även idag relativt blött. En framtida byggnation kommer oavsett dess omfattning att resultera i ökade mängder dagvatten som behöver hanteras. För att inte öka belastningen på kommunens ledningsnät är avsikten att denna ökade mängd dagvatten skall fördröjas lokalt innan det leds till kommunens ledningsnät. I syfte att tydligare utreda frågan kring dagvatten på planområdet har kommunen tagit fram en dagvattenutredning.

I dagvattenutredningen redovisas det beräknade dagvattenflödet vid ett 20-årsregn med klimatkoefficient 1,25 samt hur avrinningsområdet ser ut efter exploatering. Beräkningarna har gjorts utifrån planillustration där den yta inom planområdet som kan komma att hårdgöras utgörs av 1,8 hektar i form av tak eller gata i asfalt. Det uppkomna vattnet från tak och gata förväntas rinna åt sydväst där den största erforderliga magasinvolymen vid ett 20-årsregn är 609m³ och uppkommer vid ett regn med 60 minuters varaktighet. För att möjliggöra en fördröjning av detta föreslås en dagvattendamm i sydväst med en yta på cirka 1450m² och slänter med en meter fallhöjd var tredje meter (1:3). En sådan damm beräknas kunna fördröja ungefär 600m³ samt ha en permanent vattenyta med djupet 0,3 meter.

Markavvattning

Även fast planområdet består av flertalet diken påverkas det idag inte av några dikningsföretag för markavvattning. Kommunens inriktning är att det fortsatt ska

vara så. En bedömning har gjorts och kommunen menar att markavvattning inte är en förutsättning för planens genomförande eftersom diken som anlagts för att ta hand om dagvatten inte är markavvattningsdiken.

Efter planens lagakraftvinnande ska dessutom kommunen utöka sitt verksamhetsområde för dagvatten till att även innehålla planområdet. Eftersom att vatten inom ett verksamhetsområde är avloppsvatten innebär det att dagvattnet från planområdet ska hanteras enligt 9 kap. MB. Dagvatten som avleds och tas hand om genom öppna diken eller nedgrävda ledningar inom ett detaljplanerat område är således avloppsvatten vilket inte klassificeras som markavvattning.

Skyfall

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering över planområdet finns ett antal lågpunkter där vatten vid ett 100-årsregn riskerar att ansamlas till ett generellt djup av 0,5 meter. Den mest utsatta delen är framförallt där Lekevivägen i dagsläget slutar och naturområdet tar vid då vatten riskerar att ansamlas till ett maximalt djup av en meter där. Även planområdets västra del, söder om Orgelvägen, är relativt utsatt med en stor sammanhängande yta som riskerar att bli översvämmad vid kraftiga skyfall. Till denna yta sträcker sig även ett par rinnvägar från öster vilka kommer behöva hanteras vid genomförandet av detaljplanen. I syfte att mer utförligt bedöma frågan kring risker kopplade kraftiga skyfall på planområdet har kommunen tagit fram en skyfallsutredning.

I skyfallsutredningen redovisas beräkningar för flera scenarier vid två olika 100-årsregn, ett med 30 och ett med 75 minuters varaktighet, vilket motsvarar rinntiden i området samt ett kortare regn. Klimatfaktorn för regnen har satts till 1,25. Regnen i samband med en förändrad markanvändningen bidrar med en ökad avrinning i området om en volym av cirka 1200 m³ vid 30 minuters varaktighet respektive 1600 m³ vid 75 minuters varaktighet. För att säkerställa att vare sig befintliga eller planerade bostäder översvämmas föreslås att marken höjs och regleras med specifika gatuhöjder samt att ett dike väster om kvartersmarken anläggs. Diket ska vid extrema skyfall kunna översvämmas till en längd av 120 meter och en bredd av 40 meter samt ha en fördjupning på 0,1-0,6 meter jämfört med befintligt terräng.

De föreslagna gatorna till och inom området har i utredningen inte studerats i detalj men det är tydligt att Lekevivägens förlängning som leder in i området i sydöstra delen ligger i en lågpunkt. Vattennivån i denna lågpunkt ligger på cirka +62,91 meter vid ett 100-årsregn och fullt genomförd detaljplan. För att den föreslagna gatan ska vara framkomlig utgår kommunen från Göteborg stads riktlinjer som anger att vattendjupet

max får vara 0,2 meter. Lägsta punkt för marken där tillfartsgatan föreslås gå är i dagsläget +62,36 meter vilket innebär att marken minst måste höjas med cirka 0,35 meter för att inte riskera att inneha ett för stort vattendjup.

Service

Med sitt läge i sydvästra delen av Mariestads tätort ligger planområdet i närheten av Haggårdens och Leverstadens handelsområde med både affärer, service, verksamheter och restauranger. Inom gångavstånd till planområdet återfinns även busshållplats för såväl stads- som regionbussen, vilket möjliggör för alternativa transporter till och från området. Närmaste skola och förskola är lokaliserade norr om planområdet, exempelvis vätgasförskolan i Kronopark, Marieholm som färdigställdes våren 2022. Alldeles söder om planområdet ligger dessutom Lekevi idrottsplats med tillhörande funktioner och ett rikt föreningsliv.

Planeringsunderlag och utredningar

Följande underlag och utredningar har legat till grund för planförslagets framtagande:

- *Undersökning om betydande miljöpåverkan (2020-03-04)*
- *Naturvärdesinventering (Pro Natura, 2020-05-12)*
- *Arkeologisk utredning (Västergötlands museum, 2020-12-10)*
- *Dagvattenutredning (Tyréns, 2021-11-16)*
- *Skyfallsanalys (WSP, 2021-11-25)*
- *Bulleranalys (Mariestads kommun, 2021-11-30)*
- *Skyfallsplan (WSP, 2022-05-24)*
- *Fågelinventering (Naturcentrum, 2022-10-10)*

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts som underlag för planarbetet. Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av planen inte förväntas ha betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har 2020-03-17 meddelat att de delar kommunens åsikt.

Miljömål

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

Mariestads kommun har tillsammans med kommunerna Töreboda och Gullspång inom

samarbetet för MTG brutit ner och lokalt anpassat de nationella miljömålen i rapporten Miljömål - sammanställning 2012. Några av de miljömål som är särskilt angelägna för planförslaget kommenteras nedan:

Begränsad klimatpåverkan

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

God bebyggd miljö

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

Barnperspektiv

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

Planområdet ligger i ett naturnära läge med förutsättningar för rekreation och friluftsliv samt i anslutning till Lekevi idrottsplats med förutsättningar för fysisk aktivitet och sociala samspel. Flera lekplatser återfinns även inom gångavstånd. Utöver detta ligger planområdet nära både förskola och grundskola vilka på mest lämpliga sätt nås genom det kommunala gång- och cykelvägsnätet som sammankopplas med planområdet i norr. För att ta sig till dessa platser krävs dock att en större väg korsas, antingen Brätenvägen eller Marieforsleden. Den tillåtna hastigheten på dessa vägar är förhållandevis låg samtidigt som det på flera ställen finns planskilda korsningar i form av tunnlar som kan användas för att öka trafiksäkerheten. Utifrån dessa förutsättningar bedöms planområdet ur ett barnperspektiv ha en god strategisk placering i staden.

Buller

Årsdygnstrafiken på Lekevivägen har uppmätts i två punkter, både i väster och öster. I väster till 153 fordon/dygn och i öster till 398 fordon/dygn. Vid en maximal exploatering antas området kunna öka med ungefär 50 hushåll. Förutsatt att varje hushåll i genomsnitt gör 5-6 trafikrörelser per dag samt att trafiken generellt sett ökar med en procent per år

fram till 2040 kommer årsdygnstrafiken på västra Lekevivägen öka med cirka 290-340 fordon/dygn och på östra Lekevivägen öka med 340-390. Den totala årsdygnstrafiken blir då inte mer än cirka 440-490 fordon/dygn i väst och 740-790 fordon/dygn i öst.

Omgivningsbullret från trafiken vid närmaste bostadsbyggnads fasad antas på grund av detta ligga minst fem dBA under riktvärdena och detaljerade beräknade värden för omgivningsbuller från trafiken kring det planerade bostadsområdet bedöms därför inte vara nödvändiga.

Verksamheten vid Lekevi idrottsplats söder om planområdet kan enligt Boverkets vägledning däremot föranleda behov av olägenhetsbedömning vad gäller bullersituationen då en del av det planerade bostadsområdet ligger närmare än 100 meter från anläggningen. Behovet finns endast om verksamheten överskrider 50 dBA men i och med att ljud från idrottsplatser är mycket varierande, både vad gäller ljudstyrka, varaktighet och typ är detta svårt att mäta och därmed inte ändamålsenlig för att ha en effektiv tillsyn och minska risken för störning. Därför bör en bedömning utgå från hur mycket anläggningen används och i vilken omgivning den är placerad. Även ljus från strålkastare, transporter till och från anläggningen och parkeringsytor kan ha betydelse.

Topografin och skogsstråket mellan det planerade bostadsområdet och anläggningen har emellertid en dämpande funktion och fungerar som avskärmning både mot ljud och ljus. Störningskänsligheten är också större nattetid, mellan 22 och 06, men under dessa tider förekommer ingen organiserad aktivitet då planerna på anläggningen som längst är uppbokade fram till 21 på vardagarna och mellan 10 och 18 på helgerna. I dagsläget finns även bostäder på ungefär samma avstånd från anläggningen som det område som i detaljplanen är föreslaget för bostadsändamål. Kommunen bedömer därför att verksamheten inte ger upphov till någon olägenhet för människors hälsa i det planerade området även om det kortaste avståndet mellan anläggningen och de planerade bostäderna är 70 meter. Bedömningen baseras på Naturvårdsverkets och Boverkets matriser samt de faktorer som de listar i sina vägledningsdokument.

Beskrivning och genomförande

Planförslaget

Kvartersmark

För att genomförandet av föreslagen detaljplan ska uppfylla sitt syfte om blandad småhusbebyggelse medges byggnation av såväl villor som parhus, radhus och kedjehus. Cirka 50 bostäder i ett naturnära läge möjliggörs. Kvarteret som föreslås utmed

förlängningen av Lekevivägen är mest flexibel där alla dessa bostadsformer tillåts medan villor är den primära typen på resten av området. Syftet med detta är att reducera bullernivåerna och dessutom öka säkerheten för gående och cyklister inom området genom att minska biltrafiken i de inre strukturerna.

Ingen mark för gemensam miljöstation avsätts. Likaså avsätts ingen mark för gemensam parkering i bostadsområdet. Dessa frågor blir för respektive fastighetsägare att själva ordna. Däremot avsätts mark för transformatorstationer då det är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. Marken som föreslås tas i anspråk för detta ligger på södra sidan om förlängningen av Lekevivägen och i anslutning till Orgelvägens vändplan norr om det planerade bostadsområdet. Placeringarna är valda för att dels vara lättillgängliga men också för att minimera påverkan från eventuella störningar.

Allmän platsmark

Inom planområdet föreslås flera gator att anläggas vilka ska vara anpassade för alla typer av trafik. Till att börja med föreslås Lekevivägen att förlängas västerut och fungera som matargata till bostadsområdet då gatorna in i området ansluter till denna i söder. Gatustrukturen inne bland bebyggelsen föreslås utformas som flera parallella gator i både nord-sydlig och öst-västlig riktning för att på så vis bilda en typ av ett småskaligt rutnät. I en förlängning av de nord-sydliga gatorna föreslås planen även för gång- och cykelvägar som ansluter det nya bostadsområdet till den befintliga cykelvägen söder om Radbyn och därmed även cykelvägsnätet inom hela tätorten.

Söder om Lekevivägen föreslås det ett skogsstråk bevaras för att skapa ett naturligt avstånd till idrottsplatsen och mildra eventuellt buller som kan uppstå när idrottsplatsen är under användning samt starka ljussken vid kvällslig aktivitet. Likaså föreslås ett stråk av naturmark bevaras runt hela bostadsområdet för att skapa ett hänsynsavstånd till befintliga bostadsområden i norr och öst. Inom denna naturmark är intentionen att bevara de befintliga stigarna och samtidigt skapa möjligheter för att utveckla nya. Inom naturmarken kan även lek och utevistelse ske. Naturmarken är utöver detta även tänkt att fungera som en del som kan tillåtas översvämmas vid kraftiga skyfall därav anläggs ett dike väster om kvartersmarken dit mycket vatten förväntas rinna när genomsläppligheten i samband med en förändrad markanvändningen förändras. Söder om Lekevivägen föreslås dessutom anläggning en fördröjningsdamm för att säkerställa att den ökade mängd dagvatten som genomförandet av planen medför kan hanteras lokalt.

Motivering av planbestämmelser

GATA₁ - Lokalgata (4 kap. 5 § PBL)

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

GÅNG₁ - Gång- och cykelväg (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att möjliggöra en säker koppling till det kommunala gång- och cykelvägsnätet och befintliga bostadsområden från det planerade bostadsområdet för såväl gångtrafikanter som cyklister och samtidigt ta hänsyn till behovet av vägar i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse (2 kap. 7 § punkt 1 PBL).

NATUR - Naturområde (4 kap 5 § PBL)

Då planen syftar till att bibehålla den allmänna platsens naturliga värden och förstärka det tätortsnära naturområdet runt om kvartermarken med nya stigar, stråk samt värden för friluftslivet och samtidigt ta hänsyn till behovet av grönområden inom eller i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse (2 kap. 7 § punkt 3 PBL) har bestämmelsen förts in i plankartan.

B - Bostäder (4 kap. 5 § PBL)

Då planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för bostadsändamål om 30-50 bostäder och samtidigt främja bostadsbebyggelse samt utveckling av bostadsbeståndet (2 kap. 3 § punkt 5 PBL) har bestämmelsen förts in i plankartan.

E₁ - Transformatorstation (4 kap. 5 § PBL)

Two ytor för transformatorstationer har avsatts i plankartan, en intill den befintliga gång- och cykelvägen i planområdets norra gräns och en söder om den planerade bostadsbebyggelsen i skogsstråket mellan gatan och Lekevi idrottsplats. Detta för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation (2 kap. 5 § punkt 3 PBL) genom att planerad bebyggelse kan anslutas till det befintliga elnätet.

0.0 - Markens höjd över nollplanet ska vara det angivna talet i meter (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelserna har införts för att säkerställa att gatorna på området är framkomliga och inte översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet (2 kap. 5 § punkt 1 PBL).

dike₁ - Dagvattendike med en bredd av 10 meter och ett djup av 0,6 meter ska anläggas (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har införts för att säkerställa en minskad översvämningsrisk både inom den föreslagna bebyggelsen och den befintliga bebyggelsen utanför planområdet vid ett klimatanpassat 100-årsregn och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet (2 kap. 5 § punkt 1 PBL).

fördröjning₁ - Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 600 kubikmeter ska anläggas (4 kap. 5 § PBL)

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

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är angivet i kvadratmeter (4 kap. 18 § PBL)

Fastighetsstorleken har på delar av kvartersmarken reglerats till minst 900 kvadratmeter respektive minst 800 kvadratmeter. Minst 900 kvadratmeter gäller på kvartersmarken längs med allmän plats NATUR medan minst 800 kvadratmeter gäller på kvartersmarken i mitten av planområdet. Bestämmelsen har förts in för att inte bebyggelsen i dessa delar ska placeras alltför tätt utan vara anpassad för friliggande villor och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

0.0 - Markens höjd över nollplanet ska vara de angivna talet i meter (4 kap. 10 § PBL)

Bestämmelserna har införts för att säkerställa att den tekniska anläggningen söder om matargatan inte påverkas vid ett klimatanpassat 100-årsregn och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till översvämningsrisk (2 kap. 5 § punkt 5 PBL). Bestämmelsen gäller för hela användningsområdet.

Högsta byggnadshöjd är angivet i meter (4 kap. 11 § PBL)

Bestämmelsen har införts för att möjliggöra bebyggelse motsvarande två våningar och därmed uppfylla planens syfte kring småskalig bebyggelse och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

e₁ - Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom användningsområdet (4 kap. 11 § PBL)

Bestämmelsen har införts för att reglera byggnadsarean till antingen max 25 eller 45 procent av fastighetsarean inom användningsområdet och samtidigt främja en

ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). De flesta fastigheters byggnadsarea, både längs med allmän plats NATUR och de mittersta, har reglerats till max 25 procent för att anpassa bebyggelsen till planens syfte vad gäller småhusbebyggelse och framförallt vara anpassad för villor. Resterande fastigheters byggnadsarea har reglerats till max 45 procent för att anpassa bebyggelsen till planens syfte vad gäller blandad bebyggelse då detta möjliggörs en tätare bebyggelse som gör att marken även lämpar sig för parhus, radhus och kedjehus.

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad (4 kap. 16 § PBL)

Bestämmelsen har införts för att säkerställa ett avstånd på minst fyra meter mellan byggnad och gatumark respektive gång- och cykelväg och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik (2 kap. 5 § punkt 3 PBL).

f₁ - Endast friliggande villor (4 kap. 16 § PBL)

Bestämmelsen har införts för att reglera formen på bostäder till villabebyggelse inom den största delen av kvartersmarken och därigenom uppfylla planens syfte kring småskalig bebyggelse samt att knyta an till intilliggande områden och därmed främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

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

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

Illustration

På nästa sida redovisas ett förslag på hur Horn 2:51 skulle kunna komma att utformas när detaljplanen är genomförd. Förslaget speglar ett scenario som visar maximal exploatering utifrån bestämmelser om byggnadshöjd och exploateringsgrad. Detta för att förstå vad planen maximalt möjliggör för. Förslaget redovisar även den planerade gatustrukturen samt gång- och cykelvägarna vilket även ger information om hur stor yta som kan komma att hårdgöras utöver taken. Vidare illustreras även de olika byggnadstyperna som planen medger samt var fördröjningsdammen och transformatorstationer föreslås anläggas.



Detaljplanens genomförande

Huvudman för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Förändringar i fastighetsindelning

Detaljplanen medför att nya fastigheter har möjlighet att bildas. Kvartersmarken inom planområdet ska avstyckas från Horn 2:51 och nya fastigheter för bostäder bildas genom fastighetsbildning. Den allmänna platsen inom planområdet föreslås tillhöra Horn 2:51 som en kommunal uppsamlingsfastighet för gata och natur.

Ansvar för utbyggnad och drift

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

Området kommer efter planens genomförande ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintligt kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp slutar i dagsläget där Lekevivägen slutar. Bebyggelsen inom planområdet föreslås anslutas till denna och VA-ledningarna avses dras i förlängningen av Lekevivägen.

Allmänna platser, vatten- och avloppsanläggningar och annan infrastruktur

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

Utformning och förvaltning av allmän plats

Den allmänna platsen ska utformas och förvaltas av kommunen.

En stor del av den tätortsnära naturmarken kommer planläggas som allmän plats i form av natur vilket fortsatt skapar stora ytor för rekreation och friluftsliv samt naturlig infiltration av dagvatten. Förutom att endast bevara huvuddelen av det tätortsnära naturmarken är tanken att även addera och utveckla flera stigar. Ytterligare allmän plats i planen är gator samt gång- och cykelvägar. Gatorna blir cirka sex meter breda för att klara av trafik med möten. Gång- och cykelvägarna blir cirka 2,5 meter breda för att klara av möten mellan cyklister samtidigt som fotgängare passerar.

Bedömning av kostnader för genomförande

Genomförandet av detaljplanen väntas innebära kostnader för både fastighetsrättsliga åtgärder, iordningställande av allmän plats och VA-anslutningar. Iordningställande av allmän plats gäller gata, gång- och cykelväg samt natur och bedöms genom riktpriiser framtagna hösten 2020 från tekniska förvaltningen inom MTG-kommunerna kosta omkring 1000 kr/m² gata eller gång- och cykelväg och 70 kr/m² natur. VA-ledningar bedöms utifrån samma riktpriiser kosta cirka 5 500 kr/m med serviskostnad på omkring 10 000 kr per servis. Kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder fastställs först i senare skede, när kommunen vet hur många fastigheter som ska avstyckas från Horn 2:51. Kommunen får sedan intäkter genom försäljning av de avstyckade fastigheterna till privatpersoner eller andra byggherrar.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Påverkan på gällande planer och befintliga fastigheter

Det aktuella området består av mark som innan planens antagande och laga kraftvinnande består av oplanerad naturmark. Planen påverkar dock en angränsande plan, *ändring och utvidgning av stadsplanen för Dala, Horn Storegården 2:27 m.fl. fastigheter, Leksbergs Socken, Mariestads kommun* (16-LEE-465) genom att förlängningen av Lekevivägen

förändrar en liten del av parkmarken söder om Klövervägen 1. Denna del får således användningen GATA istället.



MARIESTAD