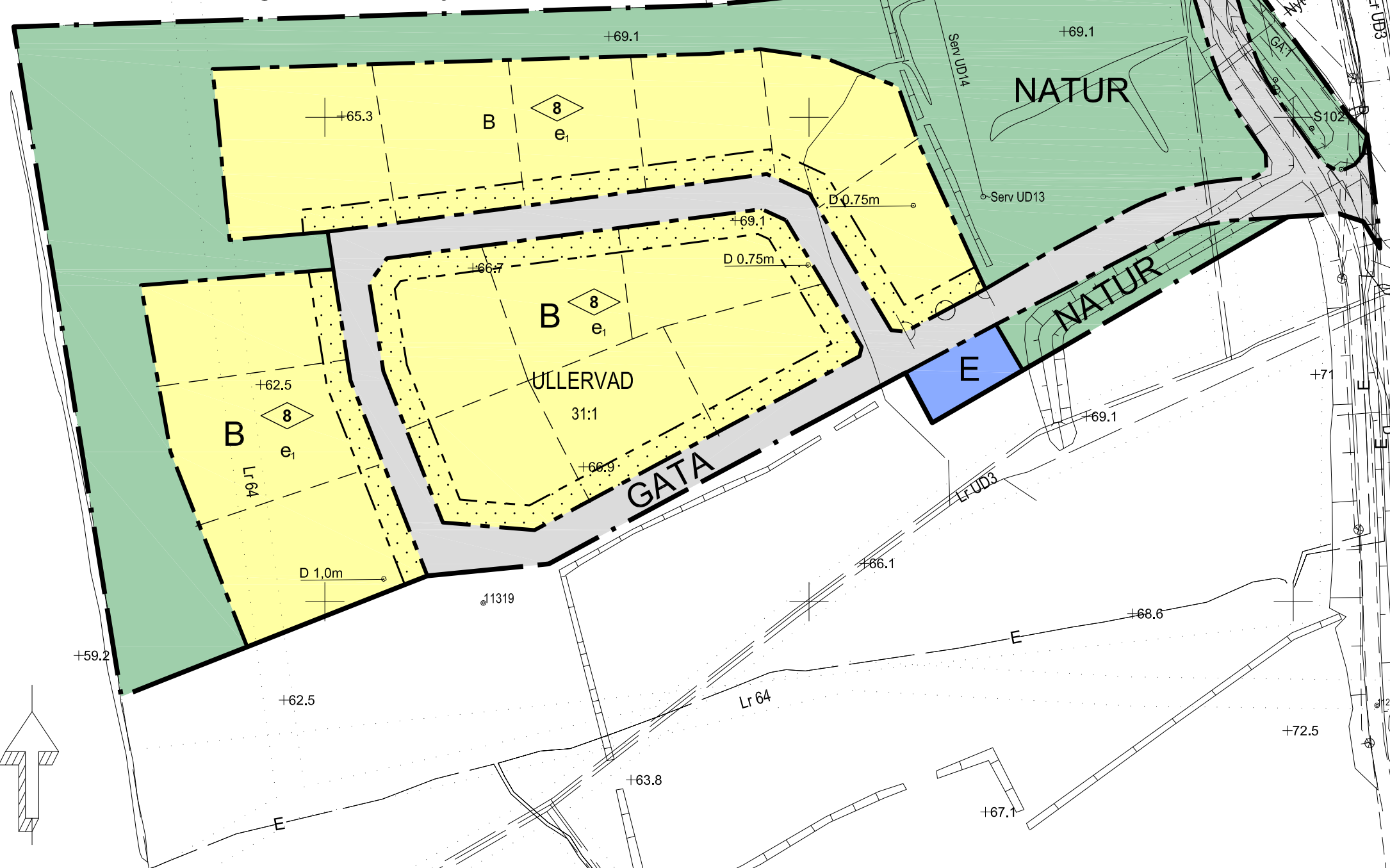


Likheten med originalet bestrykes



— — — — — Illustrerad fastighetsgräns

	Dike
	Berg i dagen
	Lövråd resp. barrträd
	Rutnätspunkt
	Polygonpunkt
	Markhöjder
	Brunn
	Belysningsstolpe
	Elledning
	Datakabel
	Spillvatten-, vatten- och dagvattenledning



Skala 1:1000 (A3)	0	10	20	30	40	50 meter
-------------------	---	----	----	----	----	----------

Beslutsdatum	Instans
GODKÄNNANDE 2020-03-16	Ks §55
ANTAGANDE 2020-03-30	Kf §28
LAGA KRAFT 2020-10-13	
PLANAVGIFT	
JA ☒ NEJ ☐	

Dp 534



MARIESTAD

Dp 534

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Februari 2020



Detaljplan för
del av Ullervad 31:1
Ullervad, Mariestads kommun

*Planförfattare: Hanna Asp, planarki-
tekt och Erik Söderström,
planarkitekt, Mariestads kommun*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Bakgrund	4	Störande verksamheter	24
Vad är en detaljplan?	4	4. Risker	24
Planprocessen	4	Klimatförändringar	25
Syfte och huvuddrag	4	Skred, erosion och underminering	25
Handlingar	5	5. Miljökonsekvenser	26
Planförfarande	5	Bedömning och ställningstagande	26
Läge och areal	5	6. Genomförande	27
Bebyggelse	7	Organisatoriska frågor	27
2. Planens utformning	7	Fastighetsrättsliga frågor	29
Hållbarhet	8	Ekonomiska frågor	29
Social livsmiljö	9	Behov av ytterligare utredningar, tillstånd och åtgärder	29
Kommunikationer	9		
Teknisk försörjning	11		
Nationella ställningstaganden	13		
Regionala ställningstaganden	13		
Kommunala ställningstaganden	13		
3. Planeringsförutsättningar	13		
Markförhållanden	15		
Djurhållning	15		
Naturvärden	17		
Jordbruksmark	18		
Landsskapsbild	20		
Arkeologi	21		

planområdet.

Ullervad ligger strax utanför Mariestads centralort och är en populär plats att bo på, här finns både förskola och grundskola samtidigt som det är nära in till Mariestad och E20.

Den ännu gällande översiktsplanen från 2003 pekar ut Ullervad som lämplig för fortsatt bebyggelseutveckling. Kommunen håller nu på att revidera översiktsplanen och även i detta arbete pekas Ullervad ut som viktigt förtätningsobjekt.

Detaljplaneförslaget överensstämmer med tankarna i ovan nämnda handlingar.

HANDLINGAR

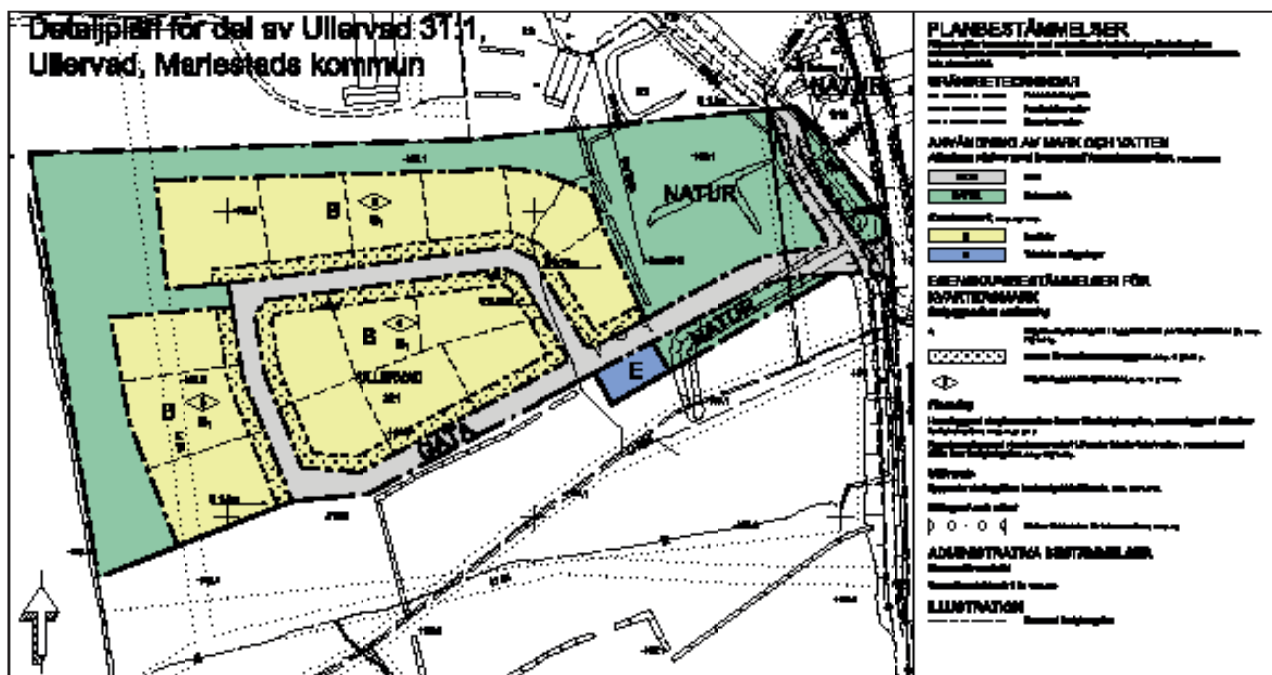
Planen omfattar denna planbeskrivning, plankarta med bestämmelser, grundkarta och fastighetsförteckning, behovsbedömning för miljökonsekvensbeskrivning (MKB), lokaliseringsutredning, Naturvärdesinventering (2018), PM geoteknisk undersökning (2018) samt Arkeologisk utredning (2020)

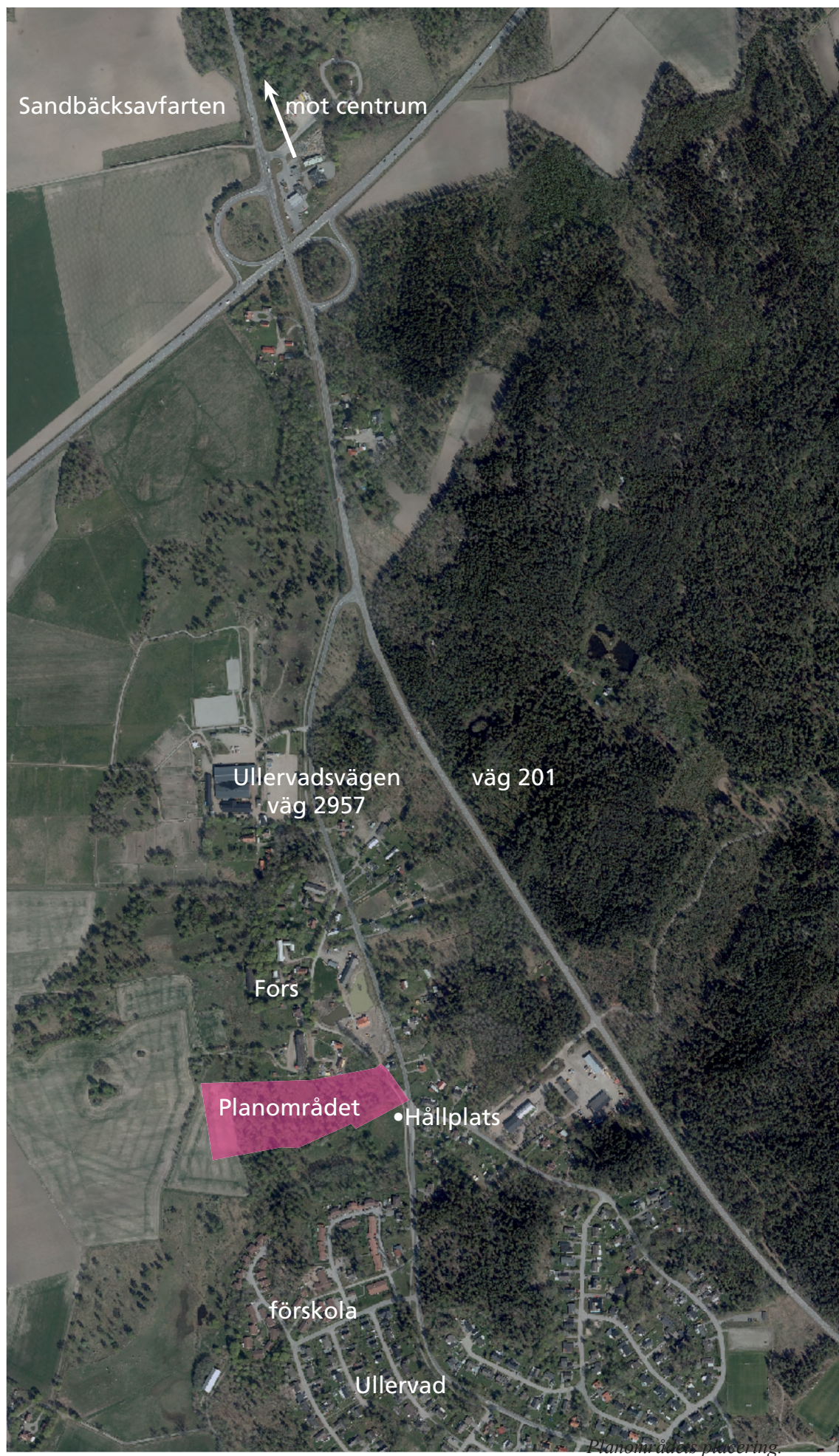
PLANFÖRFARANDE

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-06-16 att en detaljplan för del av Ullervad 31:1 ska tas fram. Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt reglerna i PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1:a januari 2015.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet ligger i norra Ullervad och avgränsas av Ullervadsvägen i öst, befintlig bebyggelse i norr, betesmark i söder samt jordbruksmark i väster. Avståndet till centrum är cirka fem kilometer. Planområdet omfattar ca 2,6 hektar. Se plankarta nedan samt karta på nästa sida.





2. Planens utformning

Ullervad är en tätort på landsbygden där det både finns boende och viss service men även det som hör landsbygden till i form av lantbruk, djurhållning, öppna kulturlandskap och natur. Ullervad är mycket populärt för boende då allt det som nämns ovan finns samtidigt som det är nära till Mariestad och E20.

Kommunens Bostadsförsörjningsprogram pekar ut Ullervad som den kransort med störst potential för bostadsbyggande. Programmet gör bedömningen att det till 2025 finns ett bostadsbehov om 50 stycken nya bostäder.

BEBYGGELSE

Planförslaget innebär en mindre förtätning i norra Ullervad.

Syftet med detaljplanen är att skapa fler bostadsfastigheter i Ullervad.

Föreslagna fastighetsstorlekar varierar från 700 kvm upp till 1200 kvm. Gränserna i plankartan är inte fastställda utan illustrerar tänkt indelning av tomter i området. Höjdsättning regleras till 8 meter i byggnadshöjd inom hela planområdet, vilket motsvarar bebyggelse upp till två våningar.

Mellan tomter och gata har 5 meter förgårdsmark prickats, det betyder att här får inga byggnader uppföras. Detta för att bland annat skapa ett sammanhållet gaturum. Parkering ska i huvudsak ske på den egna fastigheten, med 5 meter förgårdsmark finns plats att lösa parkeringsbehovet inom egen tomt. Utöver denna bestämmelse får inte friliggande huvudbyggnad placeras närmre övriga fastighetsgränser än 4 meter. För



Illustrationsskiss över aktuellt planområde

komplementbyggnader gäller 1,5 meter. Undantaget är sammanbyggda huvudbyggnader över fastighetsgräns såsom par-, rad- och kedjehus samt komplementbyggnader.

Exploateringsgraden är 30% och innefattar både huvudbyggnad och komplementbyggnader. Förutom friliggande villor tillåts även sammanbyggda hus såsom par-, rad- och kedjehus samt mindre flerbostadshus.

GRÖNSTRUKTUR

Idag utgörs området av betesmark som till viss del är beväxt med större träd och till viss del öppen. Den nordöstra delen av området är sumpig och beväxt med tätare slyvegetation. Marken inom planområdet sluttar naturligt mot väster. Inom och utanför området finns ett flertal stenmurar i varierande skick som är tänkta att bevaras. Det finns tre stycken grova björkar inom planområdet som har mäts in på plankartan. Träden är grova och har en diameter mellan 75 cm - 100 cm. Träden är med anledning av dess storlek viktiga för den biologiska mångfalden och bör om möjligt bevaras.

Inom detaljplaneområdet förekommer flera biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet, bland annat två öppna diken (så kallade småvatten i jordbruksmark). Ett av dessa kommer att tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Detta beskrivs mer ingående under rubriken Naturvärden.

Grönstrukturen inom detaljplaneområdet kommer efter utbyggnad att utgöras av villaträdgårdar samt naturmark.

Utanför planområdet kan det även fortsatt förekomma betande djur.

HÅLLBARHET

Mariestads kommun eftersträvar att bli en mer hållbar kommun. Enligt vår Vision 2030 ska vi bland annat bli ett internationellt modellområde. Ett led i detta är att öka det hållbara byggandet. Exempel på åtgärder är solceller, plusenergihus med mera.

Solceller

Solceller har historiskt sett varit dyra och har mest använts på platser som inte nås av elnätet, exempelvis sommarstugor, satelliter och fyrar. Priset för solceller har dock sjunkit kraftigt till följd av teknikutveckling och en utbyggnad av produktionskapaciteten i världen.

Än så länge står solceller för mindre än 0,1 procent av den totala elanvändningen i Sverige. Men Energimyndigheten bedömer att det går att öka andelen upp till 10 procent till år 2040. Solcellskapaciteten i Sverige har ökat stadigt under senare år. År 2013 monterades nya solceller motsvarande 19 MW, 2014 växte siffran till 36 MW – och 2015 installerades 47 nya MW. Totalt sett har Sverige en sammanlagd solcellskapacitet om drygt 120 MW.

I mars 2017 meddelade regeringen att Boverket får i uppdrag att utreda förutsättningarna för undantag från bygglovskravet när det gäller bland annat solceller.

Plusenergihus

Ett plusenergihus är ett hus som producerar mer energi än vad det gör av med. Huset innehåller flera energieffektiva komponenter och kan konstant självförsörja med energi till uppvärmning, varmvatten och hushållsel. Plusenergihus har yttre tillförsel av energi i jämförelse med passivhus som till större delen värmer upp sig själv. Energin tas upp med hjälp av en förnybar källa, vanligast är solceller.

SOCIAL LIVSMILJÖ

Service

Huvuddelen av det offentliga och kommersiella serviceutbudet återfinns i Mariestads centrala delar, cirka fem kilometer norr om planområdet.

På gångavstånd från planerat bostadsområde finns den nyrenoverade förskolan Vävaren. Förutom denna finns ytterligare en förskola och F-6 skola i Ullervad.

Tillgänglighet och trygghet

Att människor med olika typer av funktionsnedsättning och ålder ska vara fullt delaktiga i samhällslivet ska beaktas vid nybyggnation. Ytor ska vara tillgängliga, trygga och användbara för alla så långt det är möjligt. Detta gäller både fysisk och psykisk tillgänglighet, allt från den faktiska framkomligheten till val av växter som kan orsaka allergi eller sådant som kan skapa känsla av otrygghet som dålig belysning eller skötsel.

Byggnaderna bör i övrigt utformas så att de kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

KOMMUNIKATIONER

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg (gc) mot Ullervad ansluter till området i söder. Förslagsvis så kortas denna ner något till förmån för en mer trafiksäker utfart. För färd in mot Mariestad hänvisas till den enskilda väg som går norrut från planområdet, i slutet på denna finns separat gc-väg in till Mariestad.

Motortrafik

Planområdet ansluts till Ullervadsvägen (väg 2957) där Trafikverket är väghållare. Norr om planområdet ligger området Fors, området har en enskild väg som ansluter till Ullervadsvägen på två ställen norr och söder om området. Kommunen är väghållare för denna väg eftersom gc-sträckningen Mariestad-Ullervad går längs vägen (nyttjanderättsavtal NYT-008). Den södra anslutningen ligger inom planområdet. Trafiksituationen vid denna plats är inte säker. Kommunen föreslår därför att detta åtgärdas i samband med exploateringen av Ullervad 31:1. Vidare måste den nya väganslutningen möjliggöra för lastbilstrafik och jordbruksmaskiner att köra in till områdets jordbruksverksamheter, vilket ställer krav på vägens dimensionering.

Planförslaget föreslår följande:



Föreslag för ny väganslutning till Ullervadsvägen (Väg 2957)

Vägen inom Fors är samfälld (S 102) och har även en gemensamhetsanläggning (Fors GA:1). Kommunens inriktning är att upphäva den del av GA:1 som ligger inom planområdet (se Genomförandebeskrivningen för mer information)

Körvägar ska utformas för minst belastningsklass 2 och bör vara minst 5,5 meter bred där körning i båda riktningarna förekommer. Om parkering tillåts måste vägen vara bredare. Från den nya väganslutningen från Ullervadsvägen till Forsvägen ska vägen vara minst 7 meter bred för att möjliggöra för tungtrafik (se illustration). Gaturummet ska ha en fri höjd på 4,7 meter. Körvägen ska i övrigt ha fri sikt och god framkomlighet, vara snöröjd och halkbekämpad vintertid. Snövallar får inte inkräkta på vägbredden.

Parkering

Boendeparkering sker på kvartersmark. Parkeringslösning ska därför redovisas i samband med bygglovsansökan.

Parkering bör även tillåtas längs gatan.

Kollektivtrafik

Västtrafiks buss linje 510 och 514 trafikerar Ullervadsvägen och närmsta hållplats ligger strax söder om planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Avfall

Avfallshanteringen inom planområdet ska samordnas som gemensamhetsanläggning. Placering av detta sker inom utmärkt E-område på plankartan. Utformning sker i samråd med kommunalförbundet Avfallshantering Östra Skaraborg (AÖS).

Vatten och avlopp

Området kommer ingå i kommunens utökade verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät.

Dagvatten

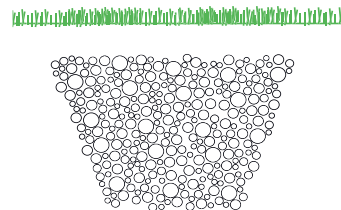
Mariestads kommun arbetar för att förbättra omhändertagande och rening av dagvatten innan det når Tidan och Vänern.

Dagvatten är vatten som tillfälligt rinner på markytan. Oftast menar man vatten från hårdgjorda ytor så som hustak, vägar, parkeringsplatser och stenläggningar. Det mesta dagvattnet är regn eller smältvatten från snö och is. För att minska uppkomsten av dagvatten kan man omhänderta det lokalt (LOD) på den egna tomten eller fördröja dagvattnet innan det kopplas på dagvattenledningen. Detta är viktigt för att undvika översvämningar och att orenat dagvatten leds direkt till Tidan och Vänern. Förslag på lösningar visas i illustrationer intill.

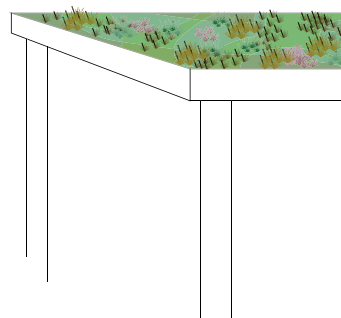
Mariestads kommun reviderade 2018 sin policy för hantering av dagvatten. Policyn har antagit ett antal mål i kommunens hantering av dagvatten. Bland annat att det i detaljplaneringen av kommunens ytor ska planeras för klara ett 100- års regn samt att dagvattnet inte ska försämra statusen i recipienten eller ge upphov till negativ miljöpåverkan. Vidare görs ett antal ställningstaganden för kommunens dagvattenhantering. Bland annat att dagvattnet ska, där lämpliga förutsättningar finns avledas ytligt, synliggöras och användas som en resurs i stadsplaneringen samt att dagvattnet i möjligaste mån ska fördröjas där det bildas.

Föreslagen markanvändning är bostäder med tillhörande infrastruktur med en exploateringsgrad om 30%. Det möjliggöra en maximal framtida byggnation om cirka 3 000 kvm. Föreslaget planområde är beläget på en markplata där marken sluttar mellan 3-4 meter i söder och väst.

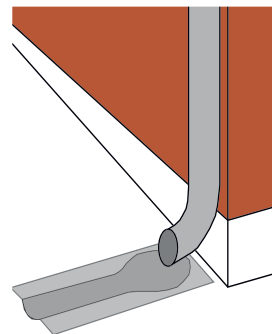
Kommunen bedömer att dagvatten inom planområdet kommer att kunna omhändertas på ett ändamålsenligt sätt i linje med kommunens policy för



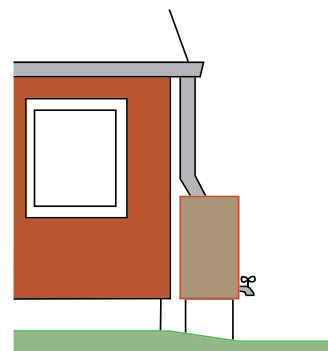
Stenkista är ett exempel på LOD.



Grönt tak i form av sedummatta.



Utkastare för dagvatten.



Uppsamlat takvatten för bevattning.

hantering av dagvatten.

Dagvatten från bostadsfastigheterna får ej avledas via spillvattennätet. Kommunen ställer därför krav på fastighetsägarna att separera dagvattnet från spillvattnet.

Området kommer ingå i kommunens utökade verksamhetsområde för dagvatten.

Anläggning av våtmarker och rening av dagvatten är anmälningspliktig verksamhet.

El och värme

Mariestad, Töreboda och Gullspångs kommuner har en gemensam Energi- och klimatplan. I planen finns övergripande mål samt mål kring transporter, uppvärmning och minskad elanvändning. Det som berör planområdet är framför allt målet gällande uppvärmning:

- Vid överlåtande av kommunal mark för bostadsbyggnation ska användande av lågenergihus stimuleras.

Byggnader behöver anpassas efter lokala förhållanden för att undvika onödig energiförbrukning. Byggnadsutformning, teknik och material behöver väljas så att energieffektivitet främjas. Det behövs ett långsiktigt tänkande där inledande investeringskostnader ställs mot kostnader under byggnaders livscykel.

Planeringen av befintliga och nyttillkommande områden behöver göras så att de så långt som möjligt styrs bort från fossilbränslebaserad uppvärmning. De nya hus som byggs bör utformas med rätt metoder och materialval så energibesparing och energiåtervinning kan ske. All byggnation ska eftersträva de rekommendationer som anges i energi- och klimatplanen.

Bebyggelsen kommer att kopplas till ny transformatorstation inom markerat E-område.

Ledningsstråk

Ledningsrätt 1680-250.1 (Lr 64) går genom planområdet. Inom planområdet nyttjas inte ledningsrätten och kommer därför att upphävas, utanför planområdet nyttjas ledningsrätten för jordkabel och kommer ligga kvar. I planförslaget ligger byggrätter för bostäder över den outnyttjade ledningsrätten.

Alla ledningar ska så långt det är möjligt samlas för att minimera antalet ledningsstråk.

Ledningsägare till kabelstråk ska kontaktas tidigt vid eventuell omdragning eller liknande i samband med exploatering.

Räddningstjänstens behov

Räddningstjänstens behov av framkomlighet ska beaktas i samband med projektering. Detta gäller även höjdfordon för brandsläckning av byggnader som inte kan nås på annat sätt, samt behov av brandposter och släckvatten enligt anvisningarna i VAV P83 och VAV P76. Räddningstjänsten Östra Skaraborg har tagit fram ett PM för hur brandvattenförsörjningen ska ske inom medlemskommunerna.

3. Planerings- förutsättningar

NATIONELLA STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljömålen

Det finns 16 nationella och ett antal regionala miljömål som är till för att skapa ett mer hållbart samhälle. Mariestads kommun har tolkat miljömålen och formulerat dem så att de är tillämpbara i det lokala miljömålsarbetet.

Planförslaget som helhet bedöms inte motverka något av miljömålen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som är inskrivet i miljöbalken 5 kapitel med syfte att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk.

Regeringen har utfärdat en förordning med miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, buller och vattenkvalitet. En miljökvalitetsnorm kan anges som en halt eller ett värde men kan även beskrivas i ord.

I den årliga rapporten *Miljön i Mariestad, Töreboda och Gullspång* finns utförliga mätningar och värden för utomhusluft, vattenförekomster och buller. Det finns även en miljökvalitetsnorm för Väneren – Värmlandssjöns vatten med God ekologisk status 2015.

Planområdet avvattnas till Tidan och genom effektiv rening och fördröjning bedöms planförslaget inte medföra överskridanden av gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

REGIONALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionalt trafikförsörjningsprogram Västra Götaland

Västra Götalandsregionen har tagit fram ett regionalt trafikförsörjningsprogram, vilket antogs av regionfullmäktige i november 2016. Programmet gäller för perioden 2017 till 2020, och inkluderar även en långsiktig utblick till 2035.

I nämnda trafikförsörjningsprogram lyfts ett antal prioriteringar och mål. Bland dem märks framförallt det övergripande målet att andelen hållbara resor ska öka i hela Västra Götaland. Dels ska antalet resor med kollektivtrafiken fördubblas 2006 till 2025, men utöver detta ska även andra typer av hållbart resande uppmuntras och prioriteras. Det tydliggörs även att detta mål förutsätter att bland annat kommunernas bebyggelseplanering stödjer utvecklingen av hållbart resande och underlättar en effektiv och attraktiv kollektivtrafik.”

I anslutning till planområdet finns gång- och cykelväg söder ut genom Ullervad samt möjlighet att cykla in till Mariestad. Busshållplats för buss 510 och 514 finns strax söder om planområdet längs Ullervadsvägen.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Vision Mariestad 2030

2010 antog Mariestad en ny kommunövergripande vision som uttrycker en

önskan om hur kommunen skulle kunna se ut år 2030. Visionen ska vara ledande i både stora och små beslut gällande vad kommunen ska lägga tid, pengar och andra resurser på. Den är därför viktig i kommunens interna målstyrning men förhoppningen är att visionen även ska inspirera andra att vara med och skapa framtidens Mariestad, såväl enskilda medborgare som företag, grupper och organisationer.

Visionens fem byggstenar är; den stolta sjöstaden, centrum för trädgårdens hantverk, ledande inom hantverkets akademi, internationellt modellområde och en naturlig mötesplats.

Planen bedöms inte stå i konflikt med kommunens vision utan medverkar till att visionen uppfylls.

Översiktsplan för Mariestads kommun

Den gällande översiktsplanen för Mariestads kommun antogs 2018. Det övergripande syftet med översiktsplanen är att styra kommunens önskade utveckling, främst för att fler ska vilja bo och verka i kommunen.

Översiktsplanen anger fyra principer för planeringsarbete.

- Förstärka nätverk och överbrygga barriärer. Historiska samband och nuvarande administrativa indelning påverkar Mariestadskommun. Både mot Värmland, Örebro och östra Skaraborg finnsupplevda barriärer trots relativt korta avstånd. Kollektivtrafik och näringsliv begränsas av detta. Den lokala arbetsmarknaden finns i Skövde men behöver uppmuntras åt övriga håll. Utbyggnad av E20 och Kinnekullebanan har stor betydelse för kommunen.
- Bygga kring befintlig infrastruktur och service. Ny bebyggelse behöver uppföras nära infrastruktur och kommunal service.
- Utveckla karaktärsdragen för utvecklingsområdena. Olika lokala kvaliteter ska tas till vara i de sex utvecklingsområdena så att det unika inom varje område förstärks och mångfalden tas till vara.
- Stärka regionalt samarbete. Med regionalt samarbete utvecklas kommunens olika delar utifrån ett lokalt behov. Även näringslivet gynnas av lokal samverkan, Mariestads kommuns lokala utveckling beror i många fall på investeringar som görs i omkringliggande kommuner.

Bebyggelseutvecklingen ska ske utifrån kommunens vision och kommundelarna förutsättningar. 15 % av bostäderna ska byggas på landsbygden, där innefattas Ullervad.

Översiktsplanen pekar ut området för aktuellt planförslag som lämpligt för 15 stycken tomter.

Planförslaget syfte är i linje med gällande översiktsplan.

Biosfärsområdet Vänerskärgården med Kinnekulle

Vänerskärgården med Kinnekulle utsågs till biosfärområde av Unesco den 2 juni 2010. Detta är ett samarbete mellan de tre kommunerna Mariestad, Götene och Lidköping. Biosfärområden ska vara föregångare när det gäller

forskning, utveckling och initiativ i syfte att stärka långsiktig hållbarhet. Biosfärområdet ska verka för att:

- Främja en långsiktig utveckling, baserad på områdets natur- och kulturmiljökvaliteter, som kan ge nya inkomstmöjligheter för areella näringar, besöksnäring, lokala aktörer och många fler.
- Förstärka områdets natur-, kultur- och rekreationsvärden.
- Öka tillgången för närboende och besökare till goda natur-, kultur- och rekreationsmiljöer både på land och i vatten.
- Främja hållbar utveckling av areella näringar och näringsliv kopplat till nyttjande av biologisk mångfald och kulturmiljö.
- Skapa en större samverkan mellan lokal kunskap, forskning, utbildning och näringsliv.

Planen bedöms inte stå i konflikt med biosfär eller hållbar utveckling.

Gällande planer

Området är ej planlagt sedan tidigare.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Terräng

Planområdet sluttar i huvudsak västerut. Området har varierande markhöjder på +60 till +72 meter (RH200).

Mark

Enligt genomförd geoteknisk undersökning (juni 2018) består planområdets geologi av fast friktionsjord samt grusig sandig siltig morän ner till 2,5 - 3,5 meter. Inom området förekommer partier med berg i dagen samt ytliga stenblock.

Den totala stabiliteten för området bedöms som tillfredsställande.

Mer information om områdets geologiska förutsättningar kan läsas i bilaga *Geotekniskt PM* (2018-06-12).

Klimat

Mariestads klimat påverkas av Vänern, vilken jämnar ut temperaturerna och gör vintrarna mildare och somrarna svalare. Årsnederbörden varierar mellan 500-600 millimeter och härskande vindriktning är sydvästlig.

DJURHÅLLNING

Landsbygden i Skaraborg är till stor del ett levande odlingslandskap. I dagens lantbruk uppstår både positiva och negativa effekter för omgivningen. Den som söker sig till denna levande miljö för att bosätta sig permanent måste vara medveten om dessa effekter och se dem som givna förutsättningar. Fastigheten direkt norr om planområdet (Fors 6:2) är en gård som till stor del betas av nötkreatur. Det är dock ingen stallverksamhet på själva gården utan betesmarkerna arrenderas ut till andra djurägare. Även själva fastigheten för planförslaget (Ullervad 31:1) betas i dags.

Djurhållning kräver betesmarker, stallar, förvaringsutrymmen för foder och gödselanläggningar. De störningar som kan uppstå i samband med djurhållning är lukt (gödsel, foder och ventilation från stallar), ansamling av flugor och insekter samt buller (fläktar, maskiner och redskap). Dessa störningar går bara delvis att eliminera och är därför något som man måste räkna med i viss omfattning på en levande landsbygd.

Det finns inte någon enhetlig bedömningsgrund i Sverige för hur frågan om samhällsplanering och lantbruk ska hanteras och vilka avstånd som är rimliga. I en kunskapsöversikt som Länsstyrelsen i Blekinge län tagit fram bedömer man dock att beteshagar kan ligga intill bostäder och att det främst är stallar och gödselanläggningar som kräver respektavstånd (Djurhållning och bostäder, 2008).

Lukt

Inom lantbruket är det framför allt gödsel, djur och foder som avger lukt. Djur och foder luktar i sammanhanget lite och leder sällan till obehag och besvär. Gödsel och ventilationsluft från stallar kan däremot orsaka obehag.

Det finns inga stallar eller gödselanläggning i närheten av planområdet.

Allergener

Miljömedicinska enheten vid Stockholms läns landsting har genomfört studier för att öka kunskapen om allergenernas spridningsförhållanden. Av dessa framgår bland annat att den luftburna spridningen i utomhusluft är relativt begränsad och att den huvudsakliga allergenspridningen sker via människor. Hästar och katter har förhållandevis starka allergener medan nötkreatur och får inte utmärker sig med störande egenskaper.

Djuren som betar i närheten av planområdet är nötkreatur, avståndet till närmsta beteshage är minst 50 meter.

Bedömning

Kommunen anser att boende kan skapas i närhet till pågående djurhållning. Området är lantligt och det är framförallt en av de stora kvaliteterna i Ullervad. På Fors 6:2 finns beteshage som går över fastighetsgränsen till Ullervad 31:1, denna kommer ej nyttjas mer när området exploateras och arrendeavtalet sägs upp. Ytterligare beteshage finns 50 meter norr om planområdet. I detaljplaneförslaget är ett naturområde på 10 meter mellan nya bostadsfastigheter och fastighetsgränsen till Fors 6:2 inlagt för att öka avståndet ytterligare.

Planförslaget medger omkring 15 stycken fastigheter. Dessa är inpassade i kulturlandskapet med syfte att bevara värdefull betesmark och äldre stenmurar i så stor utsträckning som möjligt. Bostadsfastigheterna kan skjutas mer söderut för att öka avståndet till Fors 6:2 men då får betesmarken och stenmurarna istället tas bort alternativt så får antalet nya fastigheter minskas.

Sammantaget innebär detta att kommunen anser att det är möjligt att planera för nya fastigheter i området men det i närheten av de nya bostäderna kommer förekomma djur vilket man som boende här måste acceptera.

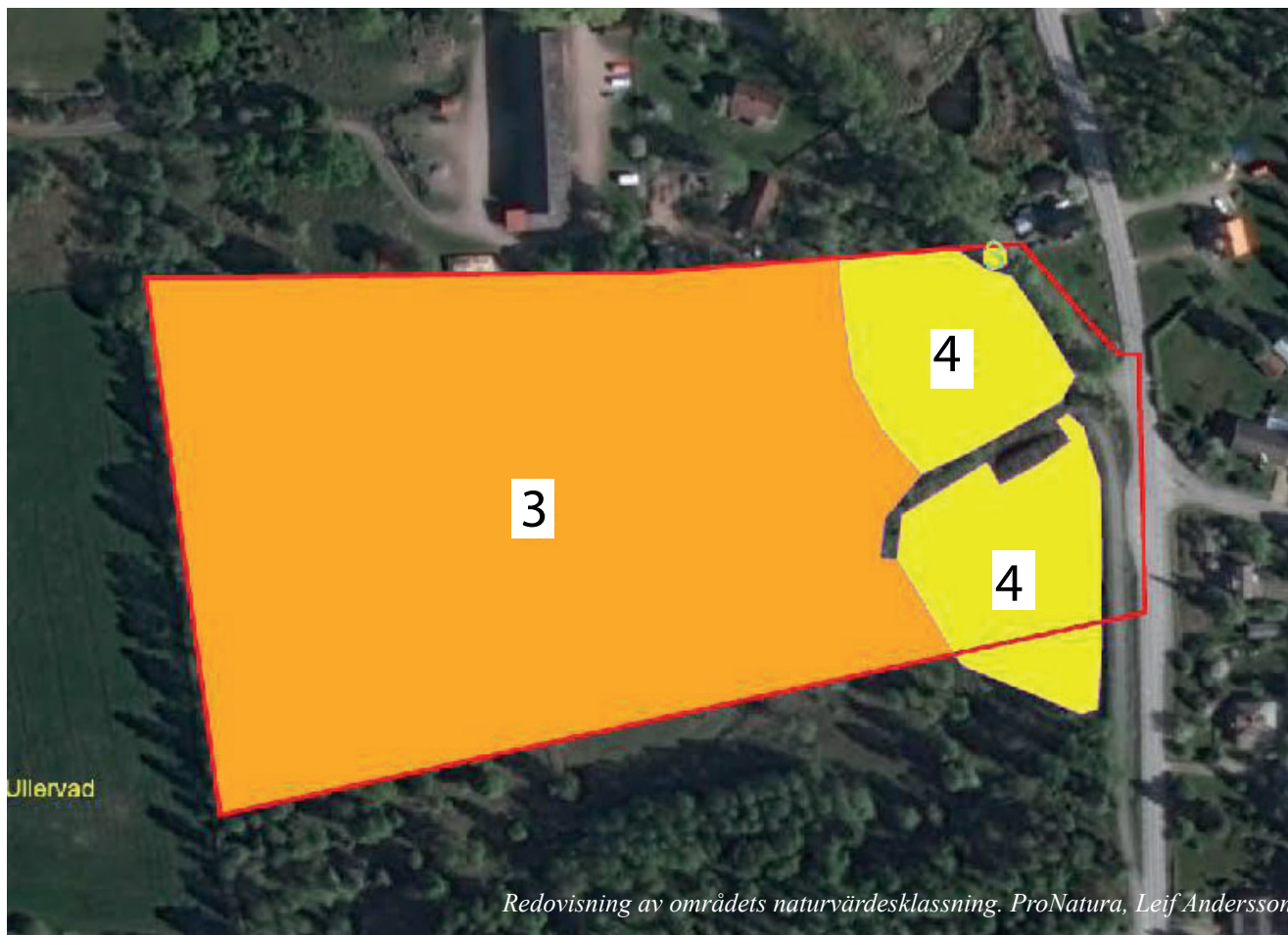
NATURVÄRDEN

Enligt genomförd naturvärdesinventering (NVI) (maj 2018) utgörs större delen av planområdet av betesmark med undantag av ett område i nordöst som bedöms vara skogsmark. Största naturvärdena finns i områdets centrala samt västra del. Området innehåller en del biotoper så som småvatten i jordbruksmark, stenmurar samt odlingsrösen i jordbruksmark.

Inventeringen klassar den östra delen av planområdet med naturvärdesklass fyra (vissa naturvärden). Klassningen motiveras av viss förekomst av naturvårdsarter, torrträd samt våta ytor i skog. Områdets centrala samt östra del klassas som naturvärdesklass tre (påtagliga naturvärden). Klassningen motiveras av förekomst av småvatten, odlingsrosen, stenblocksamlingar, äldre träd, torrträd samt ett antal naturvårdsarter.

Sydväst om planområdet påträffades en Nattviol som skyddas enligt Artskyddsförordningen. Artens växtplats är utanför planområdet men det är sannolikt att artens omfattning är mer utbredd och arten kan förekomma inom planområdet.

Genomförd lövskogsinventering (2001) redovisar måttliga värden (klass 3). I anslutning till planområdet finns det en del grova ekar (stamdiameter >60cm) som noteras som värdefulla. Dessa har mätts in för att kunna skyddas när den nya vägsträckningen anläggs. En del grova björkar har noterats, dessa är inmätta.



En sökning i Artdatabankens databas visade inte på några fynd av rödlistade arter inom planområdet.

Med anledning av områdets naturvärden har kommunen för avsikt att ta fram en skötselplan för planområdets naturmark. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer skötselplanen att utarbetas och sedan styra skötseln av naturmarken med syfte att bevara dess värdeelement.

Biotoper

Planområdet innehåller flera biotoper som skyddas av det generella biotopskyddet (se karta på nästa sida). Bland annat ett småvatten (bäckar), stenmurar och odlingsrösen. Kommunens ambition är att minimera den negativa påverkan på området biotoper med anledning av dess värde för den biologiska mångfalden och dess bidrag till områdets attraktivitet som kulturlandskap.

För att möta det ökande bostadsbehovet inom Ullervads tätort samt att få ekonomisk bärighet i exploateringsprojektet föreslår kommunen 15 tomter inom planområdet. Kvartersmarkens disposition inom har planerats utifrån områdets befintliga förutsättningar vad gäller bland annat biotoper. Av sammanlagt nio biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet inom utredningsområdet, bedömer kommunen en av dessa kommer att påverkas vid genomförandet av detaljplanen. Biotopen som påverkas är det småvatten som delar sig i planområdets nordöstra del och skapar två parallella bäckar i nordlig-sydlig riktning. Åtgärden bedöms som nödvändig för att vägasluta planområdet samt för att möjliggöra 15 tomter. Den påverkan som avses är att igenlägga den västra förgreningen av bäcken samt kulvertra del av den östra. Totalt bedöms cirka 125 meter bäck påverkas.

För att utföra åtgärder som förändrar biotopens funktionsförutsättningar krävs dispens från Länsstyrelsen enligt 7 kap 11 § MB.

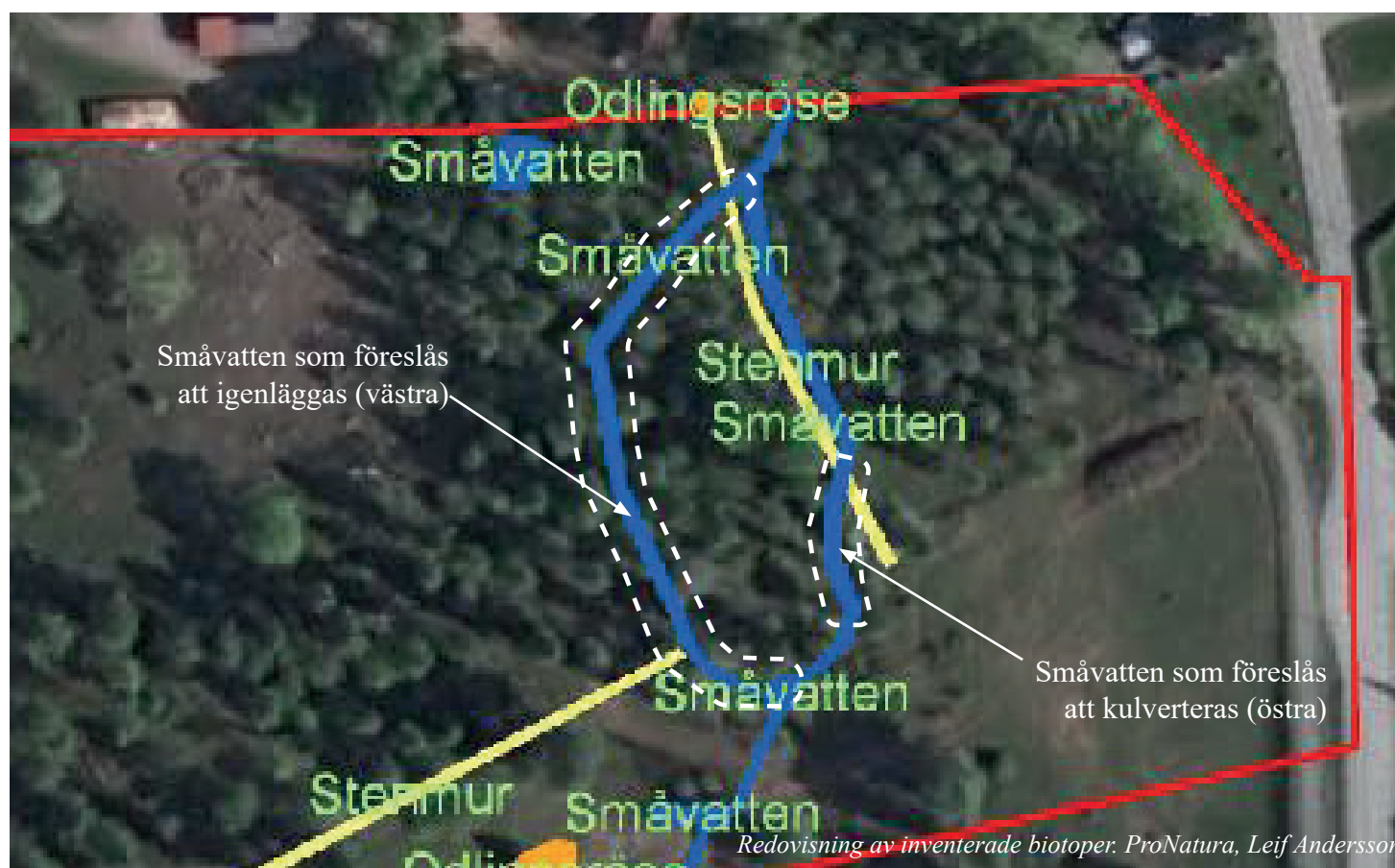
Dispens från det generella biotopskyddet kommer att ansökas efter att detaljplanen vunnit lagakraft. Kommunens inriktning är att kompensera igenläggningen och kulverteringen med att anlägga en våtmark söder om planområdet om cirka 125 kvm. Vidare kommer kommunen att undersöka möjligheten att genomföra funktionshöjande åtgärder på den östra bäcken då den kommer att avleda mer vatten när den västra bäcken igenläggs.

Resterande biotoper bedöms inte påverkas negativt vid ett genomförande av planförslaget.

JORDBRUKSMARK

Större delen av föreslaget planområde utgörs av brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruksmark är en viktig resurs för att säkra dagens och framtidens matproduktion samt bevarandet av den biologiska mångfalden. Brukningsvärd jordbruksmark är dock inte utpekad som ett riksintresse och planeringsansvaret för hushållande av marken ligger hos kommunen.

Med anledning av jordbruksmarkens bevarandevärde får den endast



ianspråkats för en verksamhet eller anläggning som tillgodoser ett särskilt allmänt intresse enligt 3 kap 4 § MB. För att fastslå att verksamheten eller anläggningen inte kan förläggas på annan mark som inte är jordbruksmark, ska en lokaliseringsutredning tas fram där olika alternativa placeringar av verksamheten eller anläggning utreds.

I samband med framtagandet av föreliggande granskningshandling för detaljplan för del av Ullervad 31:1 har en lokaliseringsutredning upprättats (se bilaga). Utredningen argumenterade för att planerad markanvändning är av särskilt allmänt intresse med anledning med det förväntade bostadsbehovet inom Mariestads kommun och Ullervads tätort. Bostadsbehovet har utretts och beskrivs i kommunens Bostadsförsörjningsprogram (2017).

I arbetet med kommunen översiktsplan och förarbetet med detaljplan för del av Ullervad 31:1 har ett antal lokaliseringsalternativ för bostadsbyggnation inom Ullervads tätort utretts. Lokaliseringsutredning prövar samtliga lokaliseringsalternativs lämplighet för aktuell exploatering. Sammanlagt prövas nio lokaliseringsalternativ.

Slutsatsen av utredningen visar att aktuellt planområde är det mest lämpliga för föreslagen markanvändning, bland annat med anledningen av dess närhet till kommunal infrastruktur, tillgång på kommunal mark, geotekniska förutsättningar samt attraktiva läge för bostäder.

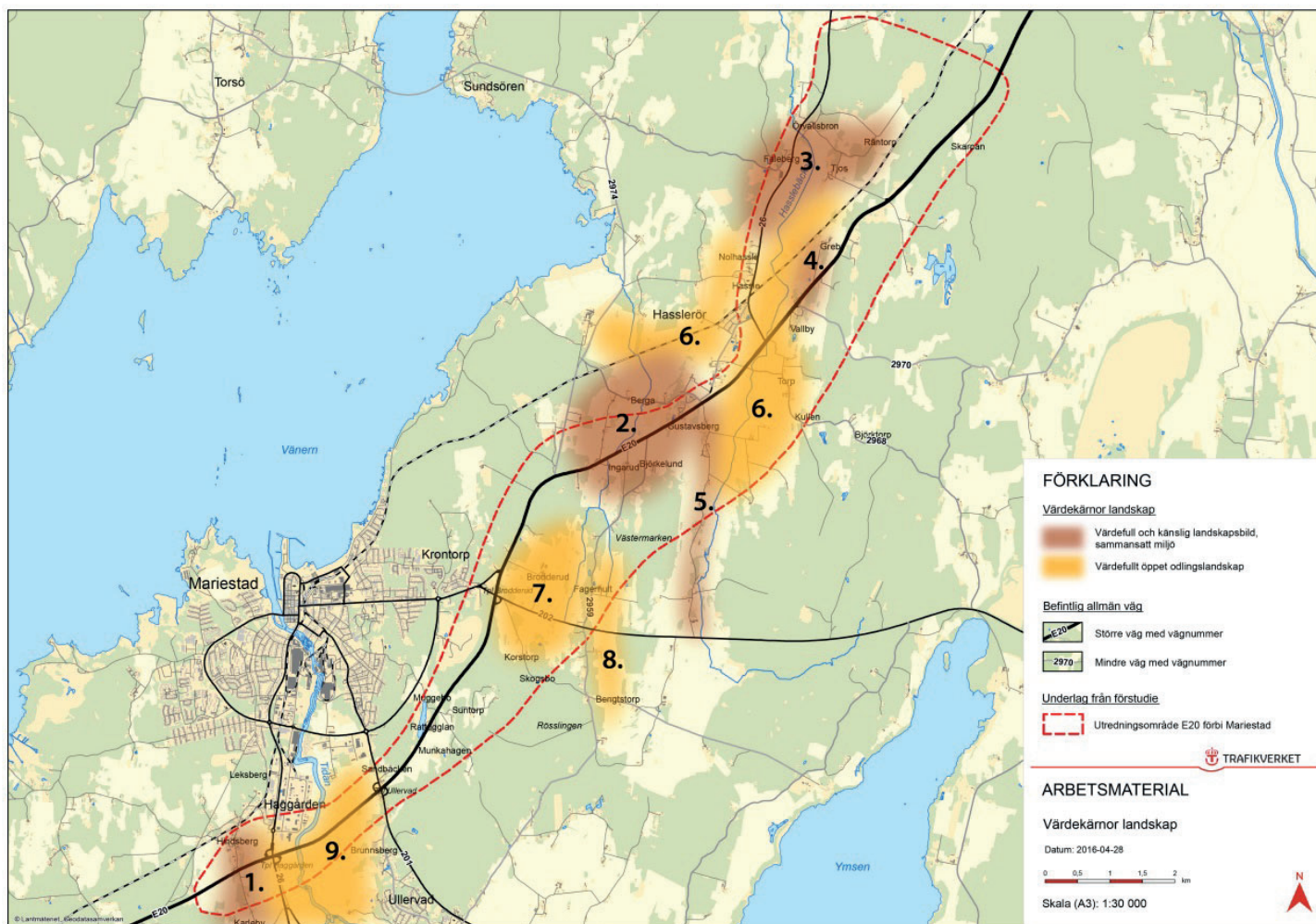
LANDSSKAPSBILD

Föreslaget planområde är obebyggt och nyttjas som hagmark för betande djur. Planområdet ligger i den norra delen av hagen som sträcker sig cirka 100 meter söder ut mot Kistegårdsområdet. Längre väster ut övergår hagmarken till jordbruksmark och del av Tidans omland. Tidans rinner cirka 1 km från planområdets västra kortsida. Planområdet ligger på en höjd där höjdskillnaden som mest uppgår till cirka 10 meter jämfört med jordbruksmarken väster om planområdet.

I samband med ombyggnationen av E20 - förbi Mariestad genomfördes september 2016 en Landskapsanalys. Analysen har identifierat ett antal så kallade värdekärnor i landskapet utifrån dess landskapsbild. Bland annat värdekärnan värdefullt öppet jordbrukslandskap som innefattar Tidans omland vilket redovisas som ljus orange färg och siffran 9 i bilden på nästa sida.

Aktuellt planområde angränsar till värdekärnans (nr. 9) östra gräns enligt landskapsanalysen. Planområdet ingår dock inte.

Då planförslaget möjliggör bostadsbebyggelse på tidigare oexploaterad mark kommer landskapsbilden att förändras. Sett till planområdets placering i inom fastigheten, i linje med dess norra gräns, lämnar bebyggelsen fortsatt ett grönt stråk på en bädd av cirka 100 meter mellan planområdet och Kistegårdsområdet i söder. Även om naturmarken inom hagen minskar till följd av den nya bebyggelsen kommer områdets befintliga karaktär med



Redogörelse av identifierade värdekärnor. Landskapsanalys E20 förbi Mariestad, Rådhusets arkitekter AB och Structur mark Göteborg AB, 2016

skogs- och hagmark fortsatt bestå. Vidare kommer den nya bebyggelsen inte skymma några siktstråk eller på andra sätt negativt påverka upplevelsen av det öppna och värdefulla odlingslandskapet runt Tidan.

ARKEOLOGI

Föreslaget planområde har under en längre tid brukats och/eller nyttjats som betesmark. Hur långt tillbaka i tiden är idag oklart men området Fors och dess omland omnämns i Storskiftekartan daterat 1772, vilket påvisar att området har varit orört en längre tid. Sannolikt har området nyttjats som jordbruk långt innan dess.

Med anledning av områdets historik och i dialog med Länsstyrelsens kulturmiljöförvaltning har en översiktlig arkeologisk utredning genomförts hösten 2019. Resultatet visar att planområdet berörs av två stycken fornlämningar (L2019:5647 och L2019:5648). Fornlämningarna ligger till största del utanför planområdet men deras skyddszon (fornlämningsområde) om cirka 50 meter berör en betydande del av planområdets södra del.

Berörda fornlämningar skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950) och inga åtgärder som kan ändra eller skada en fornlämning får genomföras utan



Planförslaget med berörda fornlämningar



Planområdet med berörda fornlämningar samt skyddszon om 50 meter

tillstånd från Länsstyrelsens.

För att genomföra detaljplanen krävs åtgärder inom fornlämningarnas skyddsområde.

I samband med detaljplanens genomförande kommer kommunen att ansöka om tillstånd om ingrepp i fornlämning. Tillståndet beslutas av Länsstyrelsen.

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

Radon

Enligt genomförd översiktlig geoteknisk undersökning (juni 2018) utgörs området av normalradonmark. Enligt Statens Planverk (Rapport 59:1982) rekommenderas radonskyddande åtgärder för bostadshus.

Byggnader inom planområdet ska uppföras i radonskyddad utförande. Detta har säkerhetsställts med planbestämmelse i plankartan.

Påverkan vattenområden

Dagvatten anses vara den huvudsakliga föroreningskällan till sjöar och vattendrag i och i närheten av städer. Planområdet avvattnas till Tidan. För att minska uppkomsten av dagvatten eftersträvas att så små ytor som möjligt hårdgörs. Området får inte ge upphov till ett större utsläpp av dagvatten än det som släpps från området innan exploatering.

Luftkvalitet

Utförd spridningsberäkning visar inte på några problem med luftföroreningar i området.

4. Risker

TRAFIKSTÖRNINGAR OCH BULLER

Personbilstrafik

Genomförandet av föreslagen detaljplan medför ytterligare belastning av trafiken inom och angränsande till planområdet. Inom området eftersom det idag inte är utbyggt samt till planområdet via Ullervadsvägen.

Planområdet bedöms klara de riktvärden som anges i förordning 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggande enligt nedan:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Utförd trafikmätning på väg 2957 (Ullervadsvägen) är från 2011 och visar en ÅDT (årsdyngstrafik) på 1090. För att ge en bild över planförslagets påverkan på trafikmängder och trafikrörelser inom området på längre sikt, beräknas den förväntade reseutvecklingen till år 2040. Enligt Trafikverket beräknas antal resor i Sverige generellt öka med 1 procent årligen. Till 2040 beräknas ÅDT:en på Ullervadsvägen vara 1455 vilket är en ökning med 298 stycken resor (33 %) jämfört med 2011. Tillkommande bebyggelse enligt planförslaget är mellan 10- 15 fastigheter som förväntas generera ytterligare cirka 57 fordonsförflyttningar per dygn. Den slutgiltiga prognosen till 2040 blir således en ökning med 436 stycken resor (40 %) vilket ger en ÅDT på 1526 . Planförslaget genererar en ökning av ÅDT på 7 % jämfört med nivån 2018.

Tillkommande trafikrörelser förväntas i huvudsak att röra sig mot Mariestad.

Den förväntade trafikökningen bedöms som marginell och kommer inte att påverka den befintliga boendemiljön i Ullervad negativt.

Kommunen gör bedömningen att den föreslagna trafiklösningen för in- och utfart till planområdet och området Fors klarar den förväntade reseökningen och ger en ökad trafiksäkerhet.

STÖRANDE VERKSAMHETER

På Ullervad 31:1 och den intilliggande fastigheten Fors 6:2 (norr om planområdet) förekommer betande djur. Kommunen bedömer inte att detta påverkar förutsättningarna för den planerade markanvändningen negativt. Läs mer på sid 14 under *Djurhållning*.

Det finns inga andra verksamheter i närheten som kan störa den planerade bebyggelsen. Detaljplanens genomförande bedöms inte heller orsaka störningar för omgivningen.

KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringar förutspås orsaka havsnivåhöjning och fler extrema vädersituationer, vilket ökar risken för översvämningar som antas komma oftare och bli allt värre. Detta gör det nödvändigt att anpassa planering och byggande till dessa förväntade förutsättningar.

Mariestads dimensionerande höjd för översvämningsrisk vid Vänern är enligt Länsstyrelsen +47,47 i RH2000. Då planerat område ligger på +60,00 till +72,00 i RH2000 och på betryggande avstånd från Vänern och Tidan bedöms området osannolikt påverkas av stigande vattennivåer.

De risker som klimatförändringar kan innebära för planområdet bedöms i första hand vara förknippade med kraftiga skyfall. Genom förebyggande åtgärder kan sannolikheten minska för att en översvämning inträffar och även minska utbredning om den inträffar. För att sannolikhetsreducera mot översvämningar orsakade av kraftiga regn bör man inom planområdet anlägga dagvattenmagasin och använda sig av olika typer av vegetation för att absorbera vatten eftersom växtligheten fördröjer, magasineras, infiltrerar, renar och avdunstar vatten. Det kan handla om växtlighet på tak och väggar, planteringar med mera. Hårdgjorda ytor kan med fördel brytas av med material som enkelt infiltrerar överflödigt vatten.

SKRED, EROSION OCH UNDERMINERING

Risken för skred, erosion eller underminering bedöms enligt genomförd översiktlig geoteknisk undersökning (juni 2018) som låg.

5. Miljökonsekvenser

När en detaljplan eller program upprättas eller ändras ska kommunen alltid göra en behovsbedömning om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Syftet med behovsbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att hållbar utveckling kan främjas. Bedömningen ska göras enligt de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen (förordning 1998:905 om miljökonsekvensbeskrivningar). Utöver detta gäller:

- De planer där genomförande som innefattar en verksamhet eller åtgärd som kan komma att kräva tillstånd enligt 7 kap. 28a § miljöbalken (Natura 2000) ska miljöbedömas.
- Om planen medger verksamhet eller åtgärd som avses i 4 kap. 34 § PBL, eller som räknas upp i bilaga 3 i MKB-förordningen (1998:905) ska karaktären på verksamheten även bedömas utifrån bilaga 2 i MKB-förordningen (1998:905).

BEDÖMNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunen bedömer att genomförandet av föreslagen detaljplan inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Därför finns inget behov av en miljökonsekvensbeskrivning. Relevanta konsekvenser som bedöms uppstå vid planens genomförande har behandlats inom ramen för denna planbeskrivning.

Kommunen har samrått behovsbedömningen med Länsstyrelsen i Västra Götalands län enligt 6 § förordning (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Länsstyrelsen har 2017-09-26 meddelat att de delar kommunens bedömning.

Läs utförlig bedömning i bilagan *Behovsbedömning* som hör till samrådshandlingarna.

6. Genomförande

Nedan redovisas organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av planen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planen handläggs enligt plan- och bygglagens (PBL 2010:900) regler för standardförfarande. Dess olika steg redovisas nedan.

Samråd - Dialog med Länsstyrelsen, myndigheter, företag, föreningar, närboende, allmänhet m.fl. Syftet med samråd är att få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Särskilt utlåtande - Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter i ett särskilt utlåtande. Handlingarna revideras då det är relevant.

Granskning - Dialog med Länsstyrelsen, myndigheter, företag, föreningar, närboende, allmänhet m.fl. Innan planen antas ska kommunen ställa ut planförslaget för granskning. Granskning har samma syfte som samråd, d.v.s. att få fram så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan.

Granskningsutlåtande - Efter granskningen sammanställs inkomna synpunkter i ett granskningsutlåtande. Handlingarna revideras då det är relevant.

Antagande - Planen antas av Kommunfullmäktige och träder i laga kraft tre veckor efter att beslutet är anslaget om inga överklaganden inkommit.

Laga kraft - Ett beslut om att anta en detaljplan vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta gäller förutsatt att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.

Preliminär tidplan

Samråd Höst 2017

Granskning Vår 2018

Antagande Vinter 2020

Tiderna ovan är preliminära och kan förändras under arbetets gång.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

För erforderliga rättighetsupplåtelser, projektering, byggande av infrastruktur och eventuella ombyggnader på allmän platsmark ansvarar Mariestads kommun. Enskilda fastighetsägare ansvarar på privat mark.

Mariestads kommun äger och är huvudman för allmän platsmark.

En gata inom planområdet har haft enskilt huvudmannaskap samt att det även går en gc-sträckning där kommunen har en nyttjanderätt (NYT-008). Genom att det föreslås ett kommunalt huvudmannaskap så tar kommunen på sig ett anläggande och en framtida drift- och skötselansvar. Vägen vid

planområdets gräns flyttas något för att skapa en ökad trafiksäkerhet. Vid planerad väganslutning till det statliga vägnätet ska samråd hållas med Trafikverket för att stämma av anslutningens utformning. Vid alla arbeten som påverkar statlig väg ska ansökan om godkännande av trafikanordningsplan (TA-plan) lämnas till Trafikverket senast tre veckor innan arbetet startar.

Ledningsnätet för vatten och avlopp fram till fastighetsgräns kommer att ägas och förvaltas av Mariestads kommun. Enskilda fastighetsägare äger och ansvarar för ledning på sin fastighet.

Vänerenergi AB kommer att äga elnätet inom området och ansvarar också för drift och skötsel av detta.

Gemensamhetsanläggningar, servitut med mera

Planen berörs av Arrende 21 (Arr 021) som är ett jordbruksarrende. Uppsägningstiden är ett år. Arrendet kommer att justeras och tecknas om så att marken inom föreslaget planområde sägs upp. Arrendet utanför planområdet bör fortgå.

Ledningsrätt 1680-250.1 (Lr 64) går inom planområdet. Inom planområdet nyttjas inte ledningsrätten och kommer därför upphävas, utanför planområdet nyttjas ledningsrätten för jordkabel och kommer ligga kvar. Kommunen ansvarar för att ledningsrätten upphävs samt bekostar åtgärden. I planförslaget ligger byggrätter för bostäder över den outnyttjade ledningsrätten.

Officialservitut 1680-150.3 (Serv UD13 och Serv UD14) går inom planområdet. Servitutet avser rätten att ta vatten från en brunn på Ullervad 31:1 samt en ledning för detta. Servitutet ligger inom Naturmark på plankartan och kan därför finnas kvar om behovet fortfarande finns. Kommunen avser dock att utöka verksamhetsområdet för vatten och avlopp för detta område varför servitutet eventuellt inte längre behövs. I samband med detaljplanens och genomförande kommer kommunen att utreda servitutets funktion. Framkommer det att servitutet inte längre behövs kommer kommunen att ansöka och bekosta avskrivningen av servitutet.

Ledningsrätt 1493-155.1 (Lr UD3) för vatten och avlopp ligger inom planområdet. Denna kommer ligga kvar.

Vägen inom Fors är samfällad och har en gemensamhetsanläggning (GA:1). Kommunens inriktning är att upphäva den del av GA:1 som ligger inom planområdet. De fastighetsägare som till följd av att del av GA:1 upphävs inte längre kommer att vara delägare i GA:n, är fortsatt skyldiga att betala ersättning till GA:n vid en eventuell skada på anläggningen, enligt 40 a § anläggningslagen (1973:1149). Lagstiftningen är inte dispositiv.

En gemensamhetsanläggning ska inrättas inom kvartersmark för avfallshantering inom avsatt E-område, kommunen är initiativtagare. För att uppfylla Avfallshantering Östra Skaraborgs avfallsföreskrifter ska även en bostadsrättsförening eller motsvarande inrättas som uppfyller fastighetsägarens ansvar gentemot renhållaren.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Planen gäller tills den upphävs eller ersätts med en ny detaljplan. Inom genomförandetiden förutsätts att syftet med detaljplanen förverkligas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Kommunen äger huvuddelen av marken inom planområdet. Den mark som kommunen inte äger består av den enskilda väg som leder till området Fors, norr om planområdet. Vägen föreslås dock att flyttas något för ökad trafiksäkerhet.

Arrende (ARR-021) är uppsagt från och med 2020-01-01.

För omkringliggande fastigheter vid Ullervadsvägen kommer en marginell trafikökning att märkas.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäteriet. De fastighetsbildningsåtgärder som fordras inom kvartersmark för genomförande av detaljplanen bekostas av berörd exploatör. Kommunen är initiativtagare till att söka förrättning.

Rättigheter för allmänna ledningar ska säkerställas med servitut eller ledningsrätt där det behövs.

Fastighetsplan

Området berörs ej av någon fastighetsplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Behövliga rättighetsupplåtelser, fastighetsbildningsåtgärder, kostnader för utredningar, projektering, byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare. Detta inkluderar även kostnader för flyttning av ledningar, ordningsställning samt åtgärder i angränsande ytor.

Planeekonomi

De fastighetsbildningsåtgärder som fordras för genomförande av detaljplanen bekostas av exploatören (Mariestads kommun). Detta finansieras genom efterföljande försäljning av tomtmark.

BEHOV AV YTTERLIGARE UTREDNINGAR, TILLSTÅND OCH ÅTGÄRDER

Detaljerad geoteknisk undersökning krävs för projektering av till exempel gator, ledningar och byggnader. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för detaljutredning angående markens bärighet samt utformning av eventuell lokal dagvattenhantering. Detta ska redovisas i samband med bygglov.

Kommunen ansvarar för detaljerade kostnadsberäkningar för kommunens åtaganden i samband med genomförandet av planen.

Ansökan om dispens från det generella biotopskyddet

Kommunens planenhet ansvarar för upprättande och inlämning av ansökan som beslutas av Länsstyrelsen. Då planerade åtgärder i ansökan även berör ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning ska dessa samordnas.

För genomförande av planerade åtgärder och kompensationsåtgärder ansvarar kommunens mark- och exploateringsenhet.

Ansökan om tillstånd till ingrepp i fornlämning

Kommunens planenhet ansvarar för upprättande och inlämning av ansökan som beslutas av Länsstyrelsen.

Upprättande av skötselplan

Efter detaljplanens antagande ska en skötselplan upprättas för planområdets naturmark. Kommunens mark- och exploateringsenhet ansvarar för att skötselplanen upprättas.

PLANENHETEN

Erik Söderström
Planarkitekt

Adam Johansson
Planchef

Planen är antagen av kommunfullmäktige den 2020-03-30 Kf§ 28 och har vunnit laga kraft den 2020-10-13.



MARIESTAD