

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för del av Led 2:4



Lidköpings kommun

Dnr. SBN 2021/157

Innehåll

Detaljplan för del av Led 2:4	1
Innehåll	2
Inledning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Ställningstagande	5
Översiktsplan	5
Fördjupad översiktsplan	5
Vision	6
Riksintressen	6
Kommunala beslut	6
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	6
Sociala aspekter	7
Motiv till detaljplanens regleringar	8
Användning av allmän plats	8
Användning av kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	12
Bebyggelseområden	12
Omgivningspåverkan	14
Natur	19
Gator och trafik	26
Risker och störningar	27
Teknisk försörjning	30
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Avtalsfrågor	33
Ekonomiska frågor	33
Tekniska frågor	34
Administrativa frågor	34

Plan	Detaljplan för del av Led 2:4, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, Illustrationskarta, Planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning, Geotekniskt utlåtande, Naturvärdesinventering och ekosystemtjänstanalys, Refraktionsseismisk undersökning
Handläggare	Judit Ernvik, Planarkitekt, Samhälle, Tillväxt Lisa Wennstam, Planarkitekt, Samhälle, Tillväxt
Biträdande	Erik Hallberg, Planarkitekt, Samhälle, Tillväxt
Datum	Augusti, 2023
Kommunala beslut	Kommunstyrelsens godkännande Kommunfullmäktiges antagande Laga kraft

Inledning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att kunna bygga bostäder på del av Led 2:4 med visst inslag av centrumverksamhet. Området ska bidra med en högre och tätare exploatering. Detaljplanen är flexibelt utformad för att kunna möta marknadens behov och förutsättningar. Förslaget innehåller cirka 150 nya bostäder som fördelas i flerbostadshus i två till sex våningar men medger även exempelvis parhus eller radhus i en våning.

Den högre bebyggelsen placeras i mitten av området för att sedan trappas ner mot norr och söder för att möta befintlig bebyggelse. Bebyggelsen ska placeras så det finns gensikt från Sjölundavägen och gång- cykelvägen till Vänern. Den högre bebyggelsen ska utformas varsamt med hög detaljeringsgrad och materialitet. Utemiljön ska bestå av en grön gårdsmiljö med möjlighet till lek och gemensam utevistelse.



Figur 1. Detaljplanen är flexibel vilket innebär att det går att bygga på flera olika sätt. Bilden illustrerar ett exempel med flerbostadshus i 2 till 6 våningar. Illustrationen visar högsta exploateringsgrad utifrån planförslaget men fördelning och placering av byggnader kan variera.

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger i Sjölunda, ca 5,5 kilometer norr om Lidköping centrum och omfattar del av fastigheten Led 2:4, som består av avverkad skogsmark. Planområdet avgränsas i norr av befintlig bebyggelse i anslutning till Sjölunda semesterhem, i öst av strandskyddsgränsen mot Vänern (300 meter), i söder av naturområde som ägs av kommunen och i väst av gång- och cykelvägen längs med Sjölundavägen.



Figur 2. Orienteringskarta över planområdet. Planområdet är markerat med en röd punkt/linje.

Areal

Planområdet omfattar del av fastigheten Led 2:4 och motsvarar cirka 2,4 hektar samt del av Villa Giacomina 1:15 som motsvarar cirka 0,3 hektar.

Markägoförhållanden

Led 2:4 ägs av Jättadalen utvecklings AB. Villa Giacomina 1:15 ägs av Lidköpings kommun. Samtliga fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen

Ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplanen visar den långsiktiga inriktningen för hur den fysiska miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I gällande översiktsplan från 2018 är det specifika området (Sjölunda strand) utpekade som utbyggnadsområde för bostäder. I översiktsplanen görs bedömningen att området kan inrymma omkring 20 lägenheter. I arbetet med detaljplanen har bedömningen gjorts att området kan inrymma fler lägenheter, upp mot 150 stycken, med motivering att tillåta en högre exploatering för att hushålla med det attraktiva läget och kunna erbjuda ett bredare utbud av boendeformer. I Översiktsplanen lyfts mål och kvaliteter med området där det sjönära läget med närhet till bad, rekreationsområden och skola bör tas till vara och att ”området bör få en relativt hög exploateringsgrad för att det fördelaktiga läget på bästa sätt ska utnyttjas”. Förslag till detaljplan bedöms därmed följa översiktsplanens inriktning även om omfattningen utökats. Översiktsplanen har sen ersatts av den fördjupade översiktsplanen från 2022.

Fördjupad översiktsplan

I gällande fördjupade översiktsplan från 2022 finns det aktuella planområdet med som ett utbyggnadsområde inom stadens ytterområden. Här beskrivs området som en möjlighet att ”skapa en större variation i de norra stadsdelarna med flerbostadshus i ett sjö- och naturnära läge”. I den fördjupade översiktsplanen finns även principer för utveckling och bevarande vid förtätning i stadens ytterområden:

- Karaktärer, egenskaper och kvaliteter i omlandets bebyggelse och i de olika landskapskaraktärerna ska tillvaratas och värnas.
- Områdets möjligheter att serva med ekosystemtjänster ska vara grundläggande inför planeringen av området.
- För att möjliggöra för funktionsblandade stadsdelar, som befolkas dag som kväll, ska såväl bostäder som offentlig service och passande verksamheter finnas inom ytterområden.
- En blandning av boendetyper och upplåtelseform ska eftersträvas vilket ska bidra till ett effektivt markutnyttjande.
- Områdena ska utformas med en tydlig hierarki mellan offentliga huvudstråk, transportleder och mindre bostadsgator.
- Gatunätet ska vara finmaskigt och gaturummet småskaligt och ska med bebyggelsen bygga upp en enhetlig miljö.
- Behov av offentlig och kommersiell service i området ska ingå tidigt i planeringsskedet.

Förslag till detaljplan för Led 2:4 har skapat möjligheter att följa dessa principer. Principerna bör fortsatt följas genom projektets gång.

Detaljplan

Det aktuella området omfattas inte av någon tidigare detaljplan. Planområdet har tidigare varit aktuellt för planläggning i samband med ”Detaljplan för del av Led 4:2, Sjölunda Äng och Sjölunda strand”, nr 1091 (SBN 2010/0159) men togs bort

inför antagandet av detaljplanen.

Vision

Inför det här projektet har ett gemensamt visionsdokument, ”Programförutsättningar”, tagits fram mellan Samhällsbyggnad, Lidköpings kommun, och exploatör, Jättadalen AB, för att säkerställa en god kvalitet i gestaltningen av projektet. Visionen består av värdeord som förtydligas genom ett antal kriterier. Värdeorden är:

- Människlig – Arkitekturen ska utformas för människor att vistas i och omkring.
- Tål att åldras – Hållbart byggande med kvalitet
- Variation – Arkitekturen ska vara en upplevelse för området
- Omsorg – Detaljer, omsorg om omgivning
- Transparens – Arkitektur formas för genomsikt, öppet för alla och utformas i relation till omgivningen

Värdeorden förtydligas genom kvalitetskriterier som rör ”Innehåll”, ”Byggnaders volym och placering”, ”Byggnaders gestaltning”, och ”Utemiljön”. Hela innehållet framgår i programförutsättningarna. Visionen ska följa med genom hela projektet, från idé till färdig byggnad. Dokumentet är inte juridiskt bindande.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för försvaret, påverkansområde höga objekt (3 kap. 9 § MB). Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då byggnadshöjden begränsas av plankartan. Planområdet omfattas även av riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § MB). Riksintresset gäller turismen och friluftslivet kring Vänern med öar och strandområden. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då strandområdet ligger utanför planområdet och det fortsatt kommer vara möjligt att utöva friluftsliv i området.

Kommunala beslut

Beslut att inleda planarbetet gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2021-05-04 § 72.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram ska ställning tas till om ett genomförande av detaljplanen kan innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunen har gjort bedömningen att ett genomförande av detaljplanen för del av Led 2:4 inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL därför inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2021-06-23 meddelat att de gör samma bedömning.

Bedömning grundas på miljöbalkens (MB) 3e-5e kapitel:

- Förslaget till detaljplan bedöms innebära en hållbar utveckling då det möjliggör en förtätning av bostäder i ett eftertraktat läge i anslutning till befintlig infrastruktur med närhet till gång- och cykelstråk, kollektivtrafik, skola, natur och rekreation.

- Ett genomförande av planförslaget anses vara en god hushållning av mark (3 kap. MB).
- Planområdet anses inte påverka riksintressen eller påtagligt skada några natur- eller kulturvärden (4 kap. MB).
- Planförslaget bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormer (5 kap. MB).

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Vid beslut som rör barn ska FN:s konvention om barnets rättigheter beaktas. Utifrån konventionen ska det vid alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Den fysiska miljön ger barnet förutsättningar att växa upp i en trygg och stimulerande miljö. Utemiljön på Led 2:4 ska vara kvalitativt utformad för att stimulera barn som vistas där.

Från planområdet finns det gång- och cykelväg till Sjölundaskolan med en avsmalning för säkrare passage över Sjölundavägen. Det är även gång- och cykelavstånd till naturnära områden som främjar rekreation och spontanlek.

Jämlikhet

Jämlikhet innebär att alla individer ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för ett smidigt vardagsliv. Detaljplanen syftar till en förtätning av bostäder i ett eftertraktat läge med närhet till naturen, vattnet och service. Ett genomförande av detaljplanen möjliggör boende i flerbostadshus vilket bidrar till en variation av bostäder för de som vill bo i Sjölanda men som inte vill bo i ett friliggande enbostadshus. Det finns god tillgänglighet till planområdet via gång- och cykelstråk, kollektivtrafik och bil.

Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska varje reglering i plankartan redovisas utifrån syftet med detaljplanen.

Användning av allmän plats

NATUR

Natur

Tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till naturområdets användning ingår.

Den allmänna marken inom planområdet utgörs av en remsa naturmark mellan Sjölundavägen och Led 2:4. Marken utgörs även idag av naturmark och syftet är inte att ändra användning men då de gång- cykelvägar som ligger inom naturområdet kommer att ändra sträckning till följd av ett genomförande av detaljplanen så ingår de i planområdet.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användning ingår även bostadskomplement som parkering, tvättstuga, lekplats, miljöhus, etc.

Användningen används för att det ska vara möjligt att bygga bostäder.

C

Centrum

Tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

Användningen används för att kunna bidra med förbättrad service inom området. Då exploateringen kommer bidra med ett stort antal boende skapas även förutsättningar för viss centrumverksamhet. Den typ av centrumverksamhet som avses är sådan som ska vara lätt att nå och som bör placeras i närhet till boendet.

E

Transformatorstation

Tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Användningen används för att kunna förse den nya bebyggelsen med teknisk infrastruktur genom en transformatorstation.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

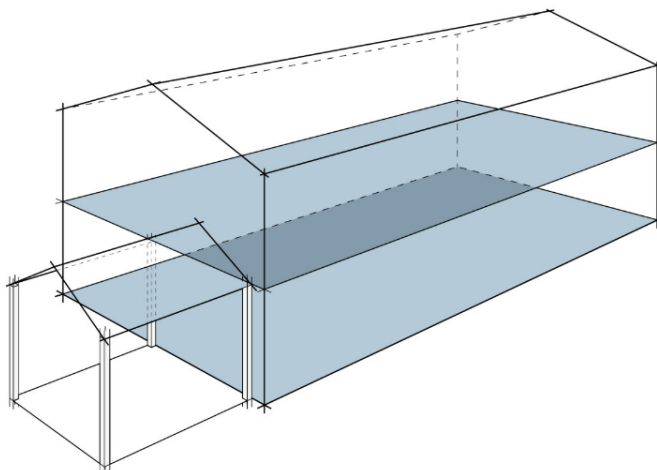


Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen används för att skapa ett lämpligt avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns. I norr och söder är området bredare (10 meter) för att skapa ett lämpligt avstånd och minska påverkan på befintlig bebyggelse.

e1 Största bruttoarea för huvudbyggnad är 65% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur mycket som får byggas på fastigheten. Bruttoarean är summan av alla våningsplanens area som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Regleringen om 65 % motsvarar 14 138m² av användningsområdet inom Led 2:4 (21 750m²). Exploateringsgraden är reglerad i procent av fastighetsarea för att det ska gå att applicera även om planområdet styckas av till mindre fastigheter.



Figur 3. Illustration över vilka ytor som mäts vid bruttoarea. Illustration: Sweco

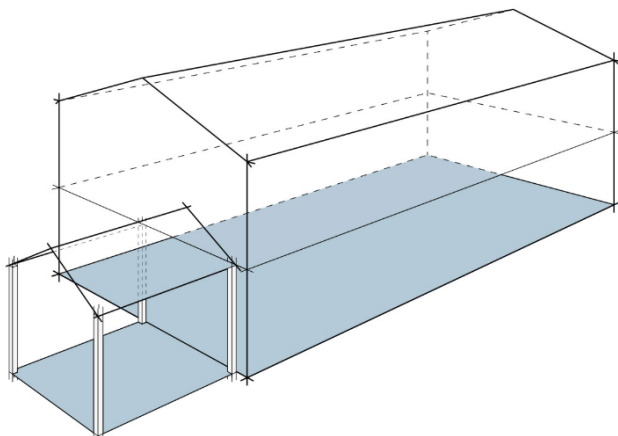
e2 Största bruttoarea för komplementbyggnad är 12% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur mycket komplementbyggnader som får byggas på fastigheten. Bruttoarean är summan av alla våningsplanens area som begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Regleringen om 12 % motsvarar 2610m² av användningsområdet inom Led 2:4 (21 750m²). Exploateringsgraden är reglerad i procent av fastighetsarea för att det ska gå att applicera även om planområdet styckas av till mindre fastigheter. I komplementbyggnader ingår bland annat garage, carport, miljöhus, med mera.

e3 Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att reglera hur mycket som får byggas på fastigheten. Byggnadsarea är den yta som en byggnad upptar på marken. Regleringen om 35 % motsvarar 7 612,5m² av användningsområdet inom Led 2:4 (21 750m²). Exploateringsgraden är reglerad i procent av fastighetsarea för att det ska gå att applicera även om planområdet styckas av till mindre fastigheter. I bestämmelsen

ingår både huvudbyggnad och komplementbyggnad.



Figur 4. Illustration över vilka ytor som mäts vid byggnadsarea. Illustration: Sweco

S1 Maximalt 2000m² av användningsområdets totala bruttoarea får användas till centrumändamål.

Syftet med bestämmelsen är begränsa användningen för centrum till 2000m² bruttoarea för att undvika centrumverksamhet som lämpar sig bättre i andra typer av områden.

f1 Ej friliggande enbostadshus

Syftet med bestämmelsen är att skapa en tätare exploatering än intilliggande områden för att bidra med variation och god hushållning med resurser. Planen medger både tvåbostadshus och flerbostadshus vilket innebär att både parhus, radhus, lamellhus, punkthus med mera kan byggas.

f2 Högst 2 våningar

f3 Högst 6 våningar

f4 Högst 3 våningar

Bestämmelser om högsta våningsantal används i kombination med högsta nockhöjd för att reglera utformningen av bebyggelsen. En viss nockhöjd kan innebära olika antal våningar beroende på hur byggnaden utformas. För att säkerställa att byggnaden bidrar med goda boendemiljöer och önskat uttryck används även bestämmelse om våningsantal. Utöver angivet våningsantal finns det möjlighet till inredd vind.

f5 Avgränsning för strandskydd ska finnas längs strandskyddsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att det ska vara tydligt var strandskyddet börjar. Utformning och placering av avgränsningen kan vara olika beroende på utformning av bebyggelsen.

f6 Huvudbyggnader ska utformas som individuella byggnadskroppar med högst 26 meters längd.

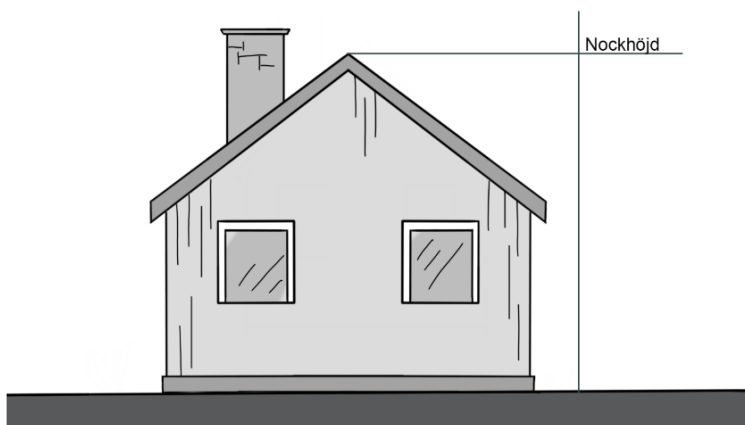
Syftet med bestämmelsen är att dela upp området i en struktur och säkerställa att fria siktgator genom området tillskapas. Begränsningen på 26 meter tillåter både lamellhus och punkthus.

f7 Huvudbyggnad ska utformas med lutande tak.

Syftet med bestämmelsen är att den nya bebyggelsen ska gå att läsa ihop med befintlig bebyggelse även om den avviker i skala. Ett sadeltak tar ner upplevelsen av den totala höjden vilket gör att byggnaden är lättare att relatera till. Bestämmelsen inkluderar olika grader av lutningar och även pulpettak. För att förtydliga bestämmelsen bör den kompletteras med en reglering om en viss lutning i antal grader.

- h₁** Högsta nockhöjd 11,5 meter
- h₂** Högsta nockhöjd 27,0 meter
- h₃** Högsta nockhöjd 14,5 meter

Bestämmelsen används för att reglera höjden på byggnaderna med en högre höjd i mitten av området som sen trappar ned i norr och söder för att möta befintlig bebyggelse. Nockhöjden är väl tilltagen för att medge både trästomme och branta sadeltak. Nockhöjden mäts genom avståndet mellan medelnivån som marken har invid byggnaden till yttertaketets högsta del.



Figur 5. Illustration över hur nockhöjd mäts. Illustration: Boverket.

- n₁** Marken ska bestå av vegetation.

Bestämmelsen används inom ett 10 meter brett område längs norra och södra fastighetsgräns för att stärka grönstrukturen och för att skapa en övergångszon mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse.

- U₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen används för att säkerställa tillgången till underjordiska ledningar vid infarten till området som planläggs som kvartersmark.

- X₁** Markreservat för allmännyttig gång och cykeltrafik.

Bestämmelsen används för att säkerställa tillgängligheten för gång- och cykel över infarten till området som planläggs som kvartersmark.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelseområden

Områdesbeskrivning av befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i Sjölunda som är en stadsdel i utkanten av staden. Stora delar av Sjölunda är relativt nybyggt och består till stor del av småhus. Fastigheterna är relativt stora, cirka 1000 kvadratmeter, och består till största delen av villor i en våning och ett antal gruppbyggda småhus i två våningar. Norr och sydost om planområdet finns äldre fastigheter som styckats av från större stamfastigheter. Dessa har bebyggts med större enfamiljshus i ett till två plan samt en del flerbostadshus. Norr om planområdet ligger även Sjölunda semesterby med huvudbyggnad, stugby och badplats. På Led 2:4 planeras en tätare exploatering som en komplettering till övrig bebyggelse i Sjölunda.



Figur 6. Planområdet angränsar till småhusbebyggelse i väst och sydväst.



Figur 7. Nordväst om planområdet, på andra sida Sjölundavägen, ligger en grupp nybyggda flerbostadshus i två våningar. Foto: Googlemaps, oktober 2022.



Figur 8. I sydväst angränsar planområdet till äldre småhusbebyggelse, i nordväst till något nyare småhusbebyggelse samt en samling flerbostadshus.

Utformning av ny bebyggelse

Utformning och gestaltning av den nya bebyggelsen är inte reglerad i plankartan. Anledningen till att det inte är reglerat är för att kunna ha en flexibel plankarta som möjliggör olika typer av bebyggelse. Förhoppningen är att det ska öka genomförbarheten av planen genom att kunna anpassa bebyggelsen efter olika förutsättningar och marknadens behov. Det ställer ett högre krav på byggherren för att uppnå ett gott resultat.

I det arbetet som är gjort mellan exploatören och kommunen framgår det hur den nya bebyggelsen bör utformas. I visionsdokumentet ”Programförutsättningar” framgår det att byggnaderna ska utformas med varsamhet om sin omgivning med hög detaljeringsgrad och materialitet. Byggnaderna bör utföras i varma dova kulörer, gärna i tegel eller trämaterial och med sadeltak. Byggnaderna ska placeras med gårdsmiljöer och med genomsikt mot Vänern från Sjölundavägen och gång- cykelvägen. I utemiljön ska det finnas gröna gårdar, platser för lek och gemensamma uteplatser.

Exploatören har formulerat sin vision på följande sätt:

”Vårt mål är att skapa ett naturnära boende vid Sjölanda Strand med varierade boendeformer och med ett samtida ”grönt” arkitekturtema.

Gestaltningen ska kunna utformas så att hållbara förnybara material med lågt klimatavtryck och ny klimatsmart bygg- och energiteknik kan utnyttjas. Stor vikt läggs vid materialval och omsorg av detaljer inte minst för att byggnaderna ska tåla att åldras. Vi tänker oss trähus då det är förnybart, ekologiskt och klimatsmart och dessutom vackert. Fasaderna som kommer att kunna ses från sjön får ett dominerande inslag av trä som färgas in i en skala av mättade varma jordfärgstoner som harmonierar med den omgivande miljön med barr-och lövskogspartier i fonden.

Man når planområdet från Sjölundavägen via en infart genom ett obrutet grönt stråk. En fri siktlinje genom kvarteret mot sjön planeras i stråkets förlängning. Angöring till bostäder och parkering inne i området sker via en gångfartsgata. Skyddszoner med

vegetation skyddar i norr och söder för att minska störningarna för omgivande villor och sommarstugor. Carportar eller garage planeras närmast skyddszonen i norr för att ytterligare skärma av och minska störningar från bilar och parkering.

Bostadshusen grupperas kring tre ljusa gårdar som öppnar sig mot Kinnevikens i öster. Utformning av gårdarna varierar för att berika upplevelsen av miljön. Genomsikt och utblickar skapar transparens genom området som ska kännas öppet och tillgängligt för alla. Bostadshusen i norr och söder får lägre byggnadshöjd med max två respektive tre våningar och en skala som relaterar till omgivande småhusbebyggelse. De centrala byggnaderna som ligger närmast infarten från Sjölundavägen kan få högre byggnadshöjd med upp till sex våningar med möjlighet till fin utsikt från de övre våningarna. Samtliga lägenheter får stora terrasser eller balkonger vid gårdarna mot sjön och strandskyddsområdet eller mot skogspartierna i söder vilket stärker upplevelsen av att bo mitt i naturen.

Planillustrationen visar ett förslag till exploatering och det kan skilja sig från vad det blir i slutändan.”

Detta är arkitektens beskrivning och är endast en vision. Eftersom det inte regleras i plankartan är det inte heller juridiskt bindande. Då plankartan är flexibelt utformad kan området komma att exploateras på flera olika sätt.

Omgivningspåverkan

Landskapsbild

Planförslaget möjliggör en bebyggelse som är högre än omgivande byggnader. Den högre bebyggelsen motiveras med att byggnationen tillför fler bostäder i ett strategiskt läge med bra kommunikationer och bidrar till en variation i boendeformer. För att göra en bedömning kring hur den högre bebyggelsen påverkar stadsbilden har en volymstudie gjorts där olika siktlinjer studerats och hur dessa påverkar omgivningen. Volymstudien är framtagen med en modell och redovisar endast en av flera möjliga exploateringar. Modellen visualiserar inte material- eller kulörval och anvisar inte heller utemiljö och naturmiljö vilket kan påverka upplevelsen av bebyggelsen.



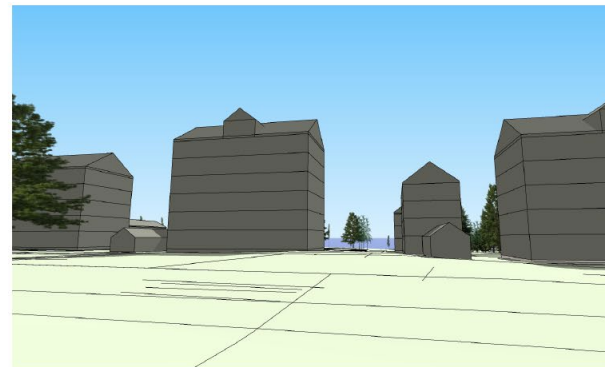
Figur 9. Ett alternativ till exploatering som legat till grund för analysen.



Figur 10. Siktlinjer i de miljöer som tillskapas med detta förslag.



Figur 11. Vy 1, från befintlig bebyggelse i sydväst. mot vattnet.



Figur 12. Vy 2, från väster med siktlinje mot vattnet.



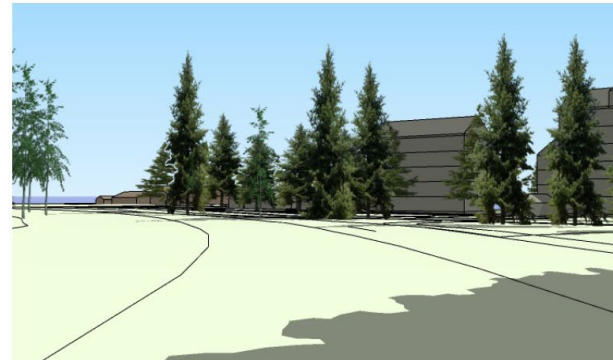
Figur 13. Vy 3, från norr.



Figur 14. Vy 4, från väg i norr.



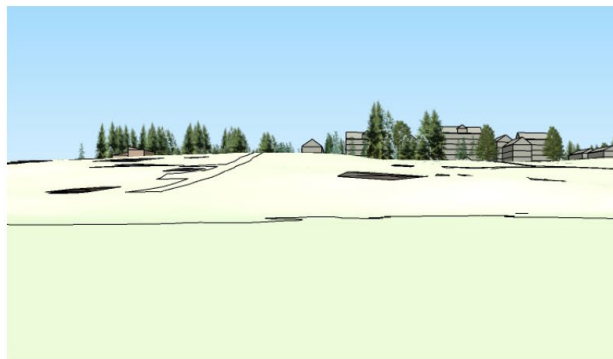
*Figur 15. Vy 5, från befintlig fastighet i norr.
Sjölundavägen.*



Figur 16. Vy 6, från



Figur 17. Vy 7, från Fästavägen.



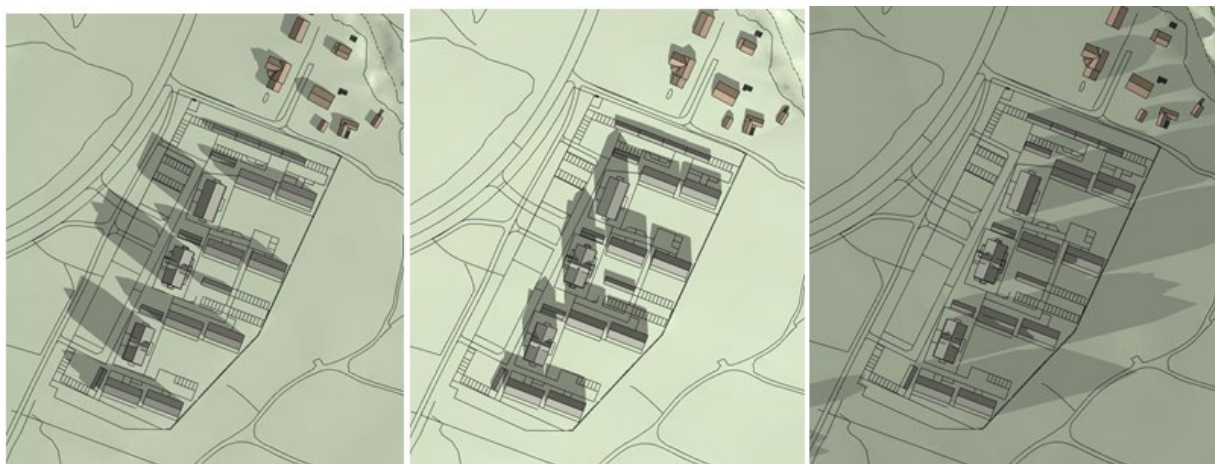
Figur 18. Vy 8, från Kinnevikens.

Den nya bebyggelsen förväntas ändra karaktären i området och påverkar siktlinjer med den högre bebyggelsen men bedöms inte skada landskapsbilden. Påverkan bedöms vara acceptabel då det inte är ett särskilt känsligt område och höjderna kan relatera till intilliggande skog.

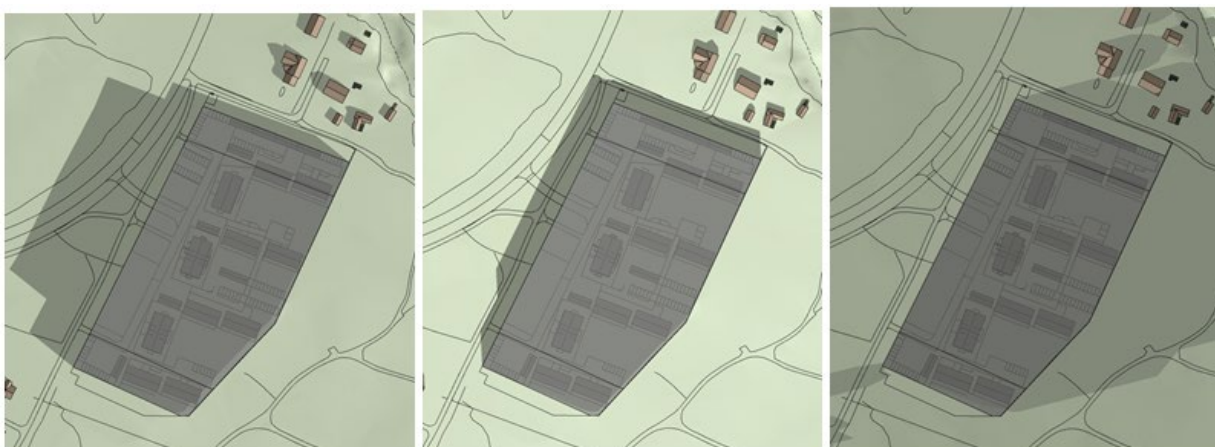
Solstudie

Den nya bebyggelsen kan förväntas ändra solförhållanden på intilliggande bebyggelse. Det finns ingen lagstiftning med krav på solljus men det finns viss vägledning från Boverket i ”Solklart, 1991” som baseras på äldre lagstiftning. Där anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, i bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser. Det finns även ett krav i BBR 6:323 Solljus ”I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Studentbostäder om högst 35 m² behöver dock inte ha tillgång till direkt solljus. (BFS 2014:3)” som ska appliceras på all nybyggnation.

En solstudie har utförts för att kunna göra en bedömning om hur den nya bebyggelsen förväntas påverka antalet soltimmar för befintlig bebyggelse. Då detaljplanen inte reglerar exakt placering eller typ av bebyggelse har illustrationen kompletterats med en solstudie av maximal höjd inom hela planområdet (figur 20). Det är en större exploateringsgrad än vad detaljplanen medger och är därmed inte möjligt att exploatera men det visualiserar tydligt hur långt skuggorna kan komma att sträcka sig även om så stora ytor inte kommer att skuggas samtidigt då det inte är i enlighet med planförslaget.



Figur 19. Förväntad skuggning kl. 9, kl. 12 och kl. 17 den 20 mars (vårdagjämning), utifrån förslag till bebyggelse



Figur 20. Förväntad skuggning kl. 9, kl. 12 och kl. 17 den 20 mars (vårdagjämning), utifrån högsta tillåtna höjd i plankartan.

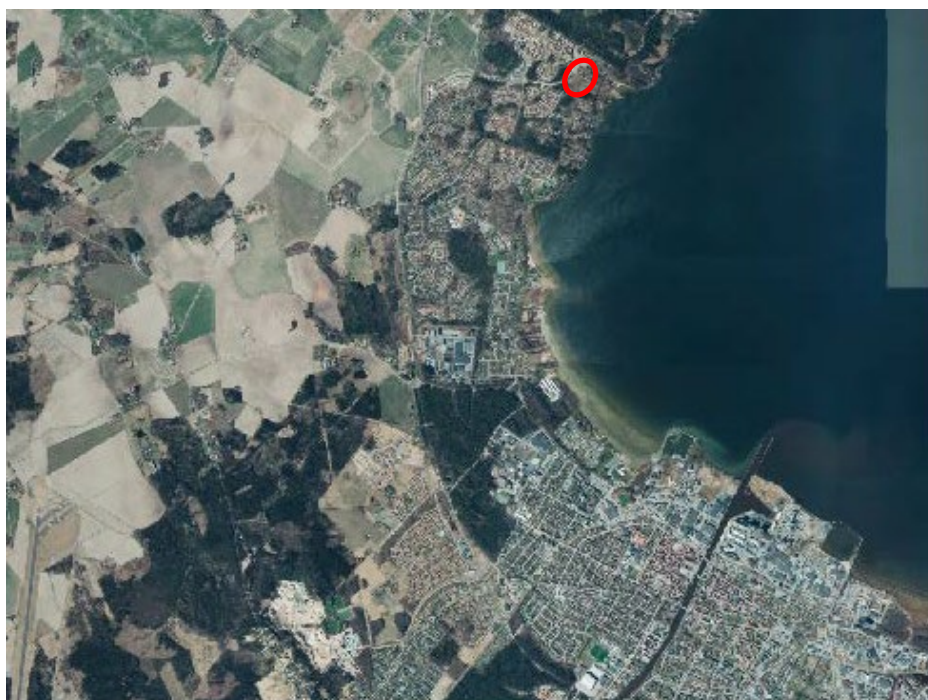
Utifrån den illustration som ligger till grund för detaljplanen så förväntas inte den nya bebyggelsen skugga den befintliga bebyggelsen. Men vid en maximal exploatering av området med den höga bebyggelsen placerad så långt norrut som möjligt utifrån regleringarna i plankartan så kan man förvänta sig att den nya bebyggelsen kan komma att skugga den befintliga bebyggelsen i norr och dess närmiljö. Skuggan förväntas nå Led 4:8 och komplementbyggnad/uterum på Led 4:9 framåt kl. 14 i mars månad medan huvudbyggnaderna för Led 4:9 och Led 4:11 förväntas skuggas först framåt kl. 16. Befintliga bostäder med dess närmiljö bedöms därmed få minst 5 soltimmar under vår- och höstdagjämning mellan kl. 9-17. Då den nya bebyggelsen inom planområdet inte är fastställd går det inte att ta ställning till antalet soltimmar i bostad och närmiljö inom området i det här skedet. Det behöver hanteras i ett senare skede när exakt placering av byggnader är fastställd.

Kulturvärden

Sjölunda har under senare år genomgått en förändring från att ha varit mer lantligt och glesbebyggt med mycket jordbruksmark till att numera vara en del av Lidköpings stad. Området består idag mest av småhusområden med villor åtskilda av skogspartier. Flerbostadsbebyggelse finns norr om planområdet. Väster och söder om planområdet finns äldre fastigheter som styckats av större stamfastigheter. Dessa består till större delen av villor i en våning. Norr om planområdet ligger Sjölunda semesterby med huvudbyggnad, stugby och badplats.



Figur 21. Ortofoto från lantmäteriets kartdatabas från 1975 när Sjölanda utgjordes av odlingslandskap och skog.



Figur 22. Motsvarande bild idag när Sjölanda i princip vuxit ihop med Lidköping.

Allmän och kommersiell service

Planområdet ligger i utkanten av Lidköping med begränsad tillgång till kommersiell service. Det finns en mindre matbutik längs med Sjölundavägen cirka 800 meter från planområdet. Till service i Lidköpings stadskärna är det cirka 5 kilometer med goda möjligheter att ta sig med både bil och cykel. Allmän service i form av förskola och grundskola (Sjölundaskolan) finns cirka 500 meter från planområdet.

Med detaljplanen skapas förutsättningar att få bättre tillgång till service genom

markanvändning för centrum. I användningen ingår all typ av centrumverksamhet som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor med mera. Det är i det här skedet inte beslutat vad för typ av centrumverksamhet som är aktuell men avsikten är den typ av service som bör placeras i närhet till boendet. Användningen för centrum är begränsad till 2000kvm för att undvika centrumverksamhet som lämpar sig bättre i andra typer av områden.

Tillgänglighet

Området är tillgängligt via gång, cykel, bil, och kollektivtrafik. Gång- cykel- och bilväg finns i direkt anslutning till planområdet och busshållplats för stadstrafiken finns cirka 250 meter från planområdet. Området är relativt plant och utgörs inte av några större hinder för framkomlighet.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag av naturmark som till stor del är avverkad skogsmark. Planområdet ligger i anslutning till natur- och vattenområden som används för rekreation och friluftsliv. Möjlighet till rekreation och friluftsliv bedöms fortsatt vara god då stora delar av fastigheten Led 2:4 lämnas orörd då det ligger inom strandskyddat område. Utformningen av marken inom planområdet är flexibel men bör utformas med grönytor och platser för lek- och utevistelse för att skapa en god bebyggd miljö.



Figur 23. Illustration över det alternativ till exploatering som legat till grund för planförslaget.

Naturvärden

I samband med framtagandet av detaljplan för Led 2:4 har en naturvärdesinventering gjorts (se Naturvärdesinventering och ekosystemtjänstbedömning, Lidköpings kommun, 211001) för att kunna göra en bedömning om hur angränsande naturområden påverkas av exploateringen. Inventeringsområdet är indelat i 4 olika zoner baserat på karaktär, se figur 24.



Figur 24. Utdrag ur naturvärdesinventering. Planområdet markerad med röd linje.

Område 1 fyller en viktig funktion som friluftstråk där det finns en stig som sammankopplar rekreationsområden med befintliga stråk. Området utgör även en viktig grönkorridor för växt- och djurliv som bidrar till en mer sammankopplad grönstruktur. Området ligger inom strandskydd och kommer även fortsättningsvis ligga inom strandskydd, åtgärder som motverkar strandskyddets syften (friluftsliv och växt- och djurliv) bedöms inte som lämpliga att genomföra. Område 1 ingår inte i planområdet.



Figur 25. Befintlig stig inom område 1.

Område 2 ligger också inom strandskydd och kommer göra så även fortsättningsvis, åtgärder som motverkar strandskyddets syften (friluftsliv och växt- och djurliv) bedöms inte som lämpliga att genomföra. Området bestod av skogsmiljö när naturvärdesinventeringen genomfördes som nu är avverkat. Grönstrukturen har därmed försämrats för arter knutna till den typen av habitat och ekosystemtjänster kopplat till gammal skog har minskat. Rekreativvärdena bedöms också ha minskat i och med kalavverkningen. Däremot bidrar skogsmarken nu med andra värden knutna till ett tidigt successionsstadium och med omsorgsfulla trädslagsval och skogsskötsel kan området ekosystemtjänster åter öka. Område 2 ligger inte i planområdet.

Område 3 ligger strax söder om planområdet och innehåller ädellövträd i form av små ekar, större bokar (15-20 år), och större tallar. Området används även för rekreation och spontanlek. För att skapa en sammankopplad grönstruktur med övrig skog i området behöver område 3 stärkas och utökas. Området utgör därmed en viktig del av den gröna infrastrukturen som binder ihop naturområden och fungerar även som passage i rekreationssyfte. Område 3 ingår delvis i planområdet och säkerställs genom att marken inte får förses med byggnad. Det vore även gynnsamt om marken kunde förses med vegetation, företrädesvis



Marken får inte förses med byggnad

lövträd. Detta regleras genom följande bestämmelse om mark och omfattning i plankartan:

n1 Marken ska bestå av vegetation.

Den del av område 3 som inte ingår i planområdet ligger inom ”Detaljplan för del av Led 2:4, Sjölunda Äng, och Sjölunda Strand”, nr 1091, och är där planlagt med användningen ”Natur” med en gång- och cykelväg som inte är genomförd.

Område 4 ligger mellan planområdet och Sjölundavägen och består av relativt ung skog (ca 30-40 år) som domineras av tall. Området har stor potential att utvecklas och få naturvärden som blir en viktig del i den gröna infrastrukturen för att binda samman skogsområden med stranden. Område 4 ingår delvis i planområdet men omfattas också av detaljplan nr 1081 ”Detaljplan för Sjölunda etapp 1, del av Villa Giacomina 1: 15 m.fl. Lidköpings kommun” och är även där planlagt med markanvändning för ”Natur”. Delar av område 4 kommer behövas i anspråk för att anlägga en ny infartsväg till området och för att dra om befintlig gång- och cykelväg. Det är viktigt att så mycket som möjligt av grönstrukturen lämnas orörd och att de delar som behöver avverkas kompensera där det bedöms stärka grönstrukturen.





















Ekosystemtjänster



Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och är viktiga för en långsiktig hållbar utveckling som utgör grunden för vår välfärd och livskvalitet. Exempel på ekosystemtjänster vi får gratis varje dag är produktion av mat, energi, rening av luft och vatten, pollinering samt klimatreglering. Varierande natur- och vattenområden utgör även en grund för sociala och kulturella aktiviteter som rekreation, naturupplevelser, friluftsliv, turism och attraktiv boendemiljö.

Det aktuella området utgörs idag av skogsmark som till största delen är avverkad. Den avverkade skogsmarken bidrar med färre ekosystemtjänster jämfört med den kvarvarande skogsmarken. I samband med exploatering förväntas andelen ekosystemtjänster minska ytterligare. För att området i framtiden fortsatt ska bidra med kvalitativa ekosystemtjänster krävs det att man arbetar aktivt med planområdets gröna strukturer, till exempel bostadsgårdar och park/naturmark.

De utpekade naturområdena i planområdets norra och södra del utgör en stomme att bygga en kvalitativ grönstruktur från. De fungerar som en sammankopplande struktur och bidrar till en robust och fungerande grönstruktur. De stärker också den biologiska mångfalden och fungerar som livsmiljö för smådjur, insekter och fåglar. Utöver det bidrar de till att upprätthålla en attraktiv boendemiljö genom att erbjuda möjlighet till flera kulturella ekosystemtjänster såsom rekreation, naturupplevelser, och spontanlek.

Genom att aktivt arbeta med grönområden förväntas planområdet kunna leverera fler kvalitativa värden och därmed bidra med ekosystemtjänster. Nedanstående tabell visar vilka ekosystemtjänster planområdet förväntas kunna bidra med och exempel på hur detta kan uppnås genom att aktivt jobba med det i utformningen av planområdet.

EKOSYSTEMTJÄNST		PROJEKTETS BIDRAG
STÖDJANDE		
	BIOLOGISK MÅNGFALD	Exempel: variation av vegetation och i förlängningen djurlivet.
	EKOLOGISKT SAMSPEL	Exempel: viktig nyckelart planteras, exempelvis ek.
	LIVSMILJÖER	Exempel: Habitat skapas i planterade buskage.
	NATURLIGA KRETSLOPP	Exempel: Infiltration av regnvatten bidrar till bevattning, blomning ger fruktsättning, lövfällande träd ger naturlig gödning osv.
	JORDMÅNSBILDNING	Exempel: Lövfällande träd planteras
REGLERANDE		
	REGLERANDE AV LOKALKLIMAT	Exempel: Planterade träd reglerar temperatur, UV-strålning, fukthalt.
	EROSIONSSKYDD	Exempel: Vegetation planteras i slänt
	SKYDD MOT EXTREMVÄDER	Exempel: Nedsänkta infiltrationsytor anläggs
	LUF TRENING	Exempel: Plantering av vegetation som renar luften från partiklar
	REGLERING AV BULLER	Exempel: Vegetation anlagd mot väg dämpar vägtrafikbuller
	RENING OCH REGLERING AV VATTEN	Exempel: Vegetation reglerar luftfuktigheten. Grönytorna infiltrerar och hanterar dagvatten.
	POLLINERING	Exempel: Ängsmark, vegetation och veddepå utgör livsmiljö för pollinerare.
	REGLERING AV SKADEDJUR OCH SKADEVÄXTER	Exempel: Vegetation bidrar till ökat fågelliv.
FÖRSÖRJANDE		
	MATFÖRSÖRJNING	Exempel: Anläggande av odlingslådor/urban odling
	VATTENFÖRSÖRJNING	Exempel: Infiltrationsbädd bidrar till renande av regnvatten
	RÅVAROR	Exempel: Framställning av material som går att bygga med.
	ENERGI	Exempel: Framställning av material som går att skapa energi med.
KULTURELLA		
	FYSISK HÄLSA	Exempel: Förutsättningar för rekreation, kortare promenader och avkoppling.
	MENTALT VÄLBEFINNANDE	Exempel: Sinnliga upplevelser av blomsterprakt, årstidsväxlingar etc.
	KUNSKAP OCH INSPIRATION	Exempel: Pedagogisk verksamhet eller pedagogiska inslag i området.

	SOCIAL INTERAKTION	Exempel: Området skapar förutsättningar för samvaro och möten.
	KULTURARV OCH IDENTITET	Exempel: Området bidrar med en känsla av kulturarv.

Figur 26. Tabell över vilka ekosystemtjänster planområdet förväntas bidra med. Ekosystemtjänster i färg är de som förväntas finnas i området och de i grått är det som förväntas saknas i området.

Strandskydd

Planområdet angränsar till strandskyddet för Vänern som sträcker sig 300 meter från strandlinjen. Planområdet gör inte intrång i strandskyddet och all exploatering sker utanför strandskyddet. Det kommer fortsatt finnas god tillgång till passage för allmänheten och djur- och växtliv mellan bebyggelse och strandlinje. Därmed bedöms inte strandskyddets syfte att påverkas. För att tydliggöra var gränsen för strandskyddet går regleras detta i plankartan med

f₅ Avgränsning mot strandskydd ska finnas längs med strandskyddsgräns

följande planbestämmelse om utformning:

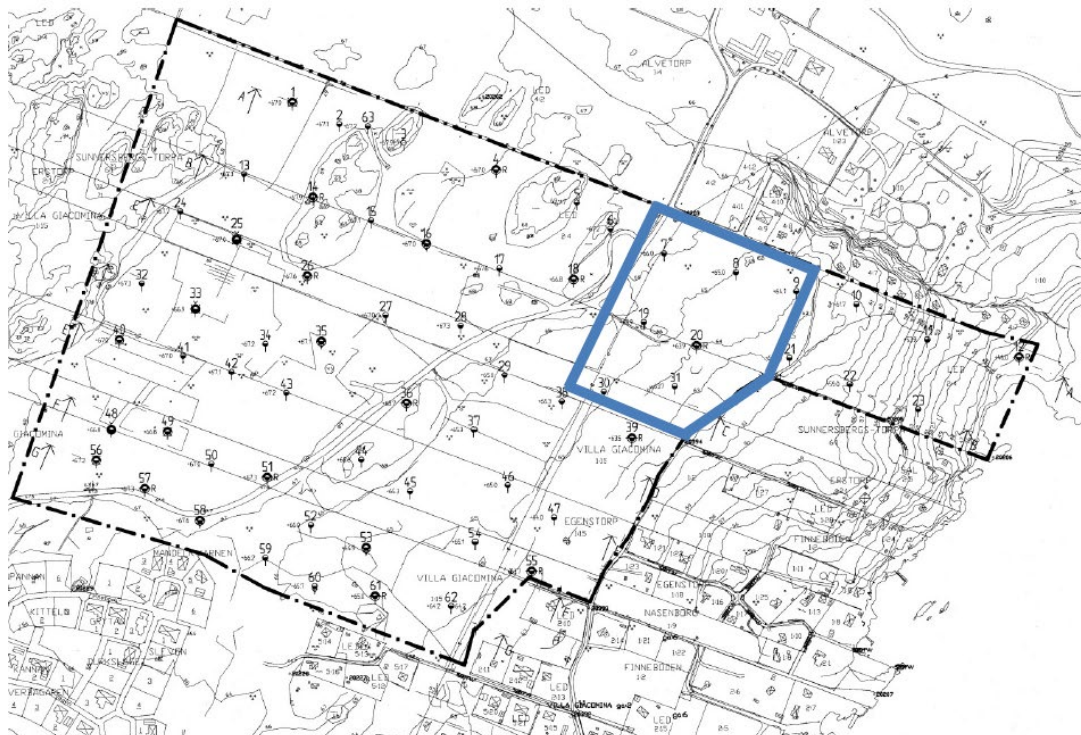
Exakt utformning av avgränsning sker i ett senare skede i relation till utformning och placering av bebyggelsen.



Figur 27. Gräns för strandskydd markerat i blått. Planområdet markerat med röd linje.

Geotekniska förhållanden

För att utreda de geotekniska förhållandena har ett geoteknisk utlåtande tagits fram (Mitta AB 211213). Utlåtandet baseras på tidigare undersökningar som är utförda av Bohusgeo 2002 där Led 2:4 var del av ett större område som utreddes.



Figur 28. Planområdet markerat i blått i förhållande till utredningen som gjordes av Bohusgeo 2002.

Planområdet har tidigare utgjorts av skogsmark som nu är avverkad. Höjderna i området varierar från +66,8 i västra delen av planområdet med en svag lutning mot öster med +63,5 i östra delen av planområdet. Jordlagret bedöms bestå av ett cirka 0,0-0,3 meter mäktigt lager mullhaltig jord som följs av ett cirka 1-5 meter siltlager där lerinnehållet ökar i takt med djupet. Bergnivån har inte bekräftats.

Vid uppfyllnader kan det bli aktuellt med ytterligare stabilitetsutredningar då det kan resultera i sättningsdifferenser. De översiktliga beräkningar som är gjorda ger cirka 1,6 centimeter sättning för varje 20 kPa som påförs marken (utifrån antagen jordprofil).

Byggnader bedöms kunna grundläggas ytligt med eventuella markförstärkningsåtgärder. Dessa kan exempelvis utgöras av kompensationsgrundläggning och förbelastning. Det är inte säkert att markförstärkningsåtgärder krävs och detta kan utredas vidare först när det finns detaljerade arkitekt/konstruktionsritningar. Djupgrundläggning (pålning) kan bli aktuellt inom de områden där jordmaktigheterna är större (södra och östra delarna av planområdet). Pålning är ett dyrare men sättningsfritt val av grundläggning.

Den översiktliga geotekniska undersökningen kan komma att behöva kompletteras med mer detaljerade undersökningar om bergnivå/påldjup och siltens geotekniska paramaterar inför kommande byggplanering när det finns mer detaljerade arkitekt/konstruktionsritningar.

Radon

Radonmätning har utförts i samband med Bohusgeos utredning 2002. Mätvärdena varierade mellan 0 och 2 kBq/m³ vilket innebär att det kan klassas som lågradonmark utan några särskilda krav på radonskyddande åtgärder. Normal eller högradonmark kan förekomma lokalt inom fastmarkspartier med grovkornig jord eller där berg ligger i dagen, på dessa ställen bör radonhalten mätas i samband med detaljprojektering av enskilda byggnader.

Grundvatten

Grundvattenmätningar utfördes i samband med Bohusgeos utredning 2002 i augusti månad. Grundvattennivån låg då mellan 0,3 och 0,7 meter under markytan. Då grundvattennivån varierar över året bedöms den ligga mellan cirka 0,5-3 meter under markytan.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet ligger i anslutning till Sjölundavägen som i sin tur ansluter till Läckövägen och är matargata för hela Sjölundområdet. Till det nya området kommer en ny infartsväg att anläggas från Sjölundavägen. Infartsvägen kommer att anläggas i det naturområdet som idag finns mellan Led 2:4 och Sjölundavägen. Det har tidigare varit kommunens mark med användning natur, allmän platsmark, men kommer i detaljplanen att planläggas för kvartersmark för bostäder och regleras till fastigheten Led 2:4, se mer s.32.

I och med placeringen av den nya infartsvägen kommer gång- och cykelvägen som går längs med Sjölundavägen att dras om, se illustrationen i figur x. Det ska vara enkelt att gå och cykla och därför ska inte gång- cykelvägen korsa en bilväg mer än nödvändigt. Gång- och cykelvägen föreslås läggas i en dragning söder om den nya infartsvägen. Gång- och cykelvägen kommer att anläggas på kommunens mark inom område för natur, allmän platsmark, och exakt dragning är därmed inte reglerad i detaljplanen. För att säkerställa allmän tillgång till den del av gång- och cykelvägen som fortsatt korsar den nya infarten planläggs den med bestämmelse om ”x₁ - Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik”.

Gatunätet inom planområdet är inte reglerat i detaljplanen och det finns stor flexibilitet att förlägga gatorna utifrån vad som bedöms som lämpligt utifrån bebyggelsen. Det är viktigt att arbeta genomtänkt vid utformning av olika typer av gator.



Figur 29. Illustration som visualiserar placering av infartsväg och ny dragning av gång- och cykelväg söder om infartsvägen.

Parkering

Parkeringsplatser ska ordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten. Vid nyexploatering ska kommunens parkeringsnorm följas för både bil- och cykel. Avsteg från normen är möjliga om planområdet har god tillgång till kollektivtrafik, bilpool, eller andra åtgärder som främjar andra färdssätt än bil. Enligt den aktuella parkeringsnormen ska det finnas 9 parkeringsplatser för bil per 1000 BTA och 2,5 parkeringsplatser för cykel per lägenhet för bostäder inom det aktuella området. Utifrån den illustration som legat till grund för planförslaget innebär det ett minimum om cirka 130 parkeringsplatser för bil och 375 parkeringsplatser för cykel om inga avsteg görs från parkeringsnormen.

Trafik

Mängden trafik på Sjölundavägen kommer att öka till följd av den nya bebyggelsen på Led 2:4. Sjölundavägen trafikeras idag av cirka 3000 ÅDT (årsdygnstrafik = genomsnittliga trafikflödet per dygn). Med den nya exploateringen bedöms det öka med cirka 350 ÅDT vilket innebär en ökning med cirka 12 %. Det bedöms inte som nödvändigt med några ökade trafiksäkerhetsåtgärder till följd av den nya exploateringen.

Risker och störningar

Buller

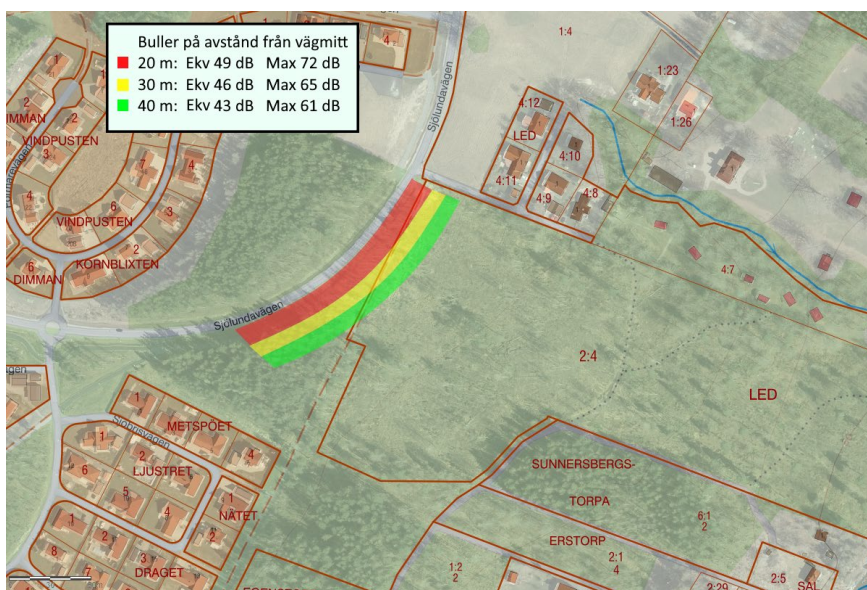
För bostäder finns särskilda riktvärden för buller från trafik som inte får överskridas vid nybyggnation. Som underlag till detaljplanen har en frifältsberäkning tagits fram för att ta reda på hur höga bullernivåer som kan förväntas vid ett genomförande av detaljplanen. Beräkningen visar att så som

planförslaget är utformat hamnar samtliga bostäder under gällande riktvärden. Utredningen är baserad på förväntade trafikflöden år 2040 med en hastighet på 40km/h. Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader anges i förordningen (SFS 2015:216) till miljöbalken och är följande:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.
- För bostad om högst 35 kvm bör inte bullret överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivån vid bostadsbyggnads fasad.

Om ljudnivån 60 dBA vid fasad ändå överskrids så bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55dBA inte överskrids (4 § SFS 2015:216). Om 70dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrids så bör inte ljudnivån överskridas med mer än 10dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00 (5 § SFS 2015:216)

Inom kvartersmarken beräknas bullernivån från Sjölundavägen kunna uppnå en ekvivalent nivå om 46 dBA och en maximal ljudnivå om 65 dBA. Samtliga bostäder klarar därmed en ekvivalentnivå om max 60 dBA vid bostadsbyggnads fasad och maximal ljudnivå om 70 dBA vid uteplats enligt beräkningen.



Figur 30. Beräknad bullernivå från Sjölundavägen där den röda zonen och stora delar av den gula zonen är planlagd som natur och får därmed inte bebyggas.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förekomst av förorenad mark i, eller i närheten av planområdet. Om förorenad mark påträffas ska kommunens tillsynsmyndighet, miljö-hälsa, kontaktas.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. I och med exploateringen av området kommer det tas in i verksamhetsområdet. VA-huvudmannen har angett en anslutningspunkt på befintlig dagvattenledning med krav på fördröjning. En dagvattenutredning ska tas fram med förslag på fördröjning, fördröjningsytor och med beskrivning om hur det påverkar recipient och MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten. Dagvattenutredningen ska vara klar

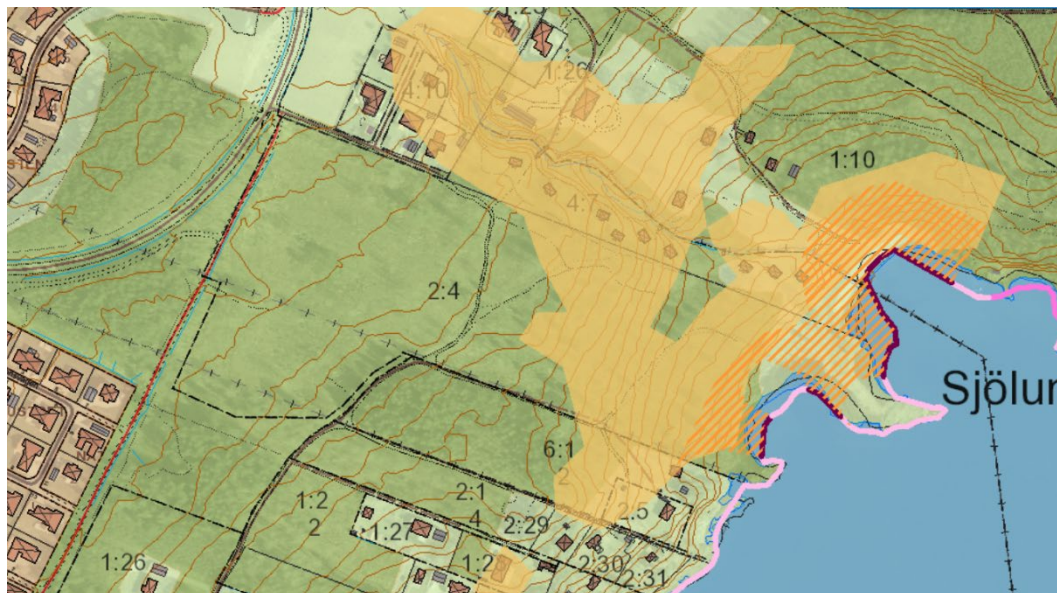
innan granskningen av detaljplanen.

Risk för erosion, ras och skred

Planområdet lutar från väst till öst, från Sjölundavägen ner mot Vänern. Inom planområdet finns en höjdskillnad på ca 3,4 meter (67,13-63,75 RH2000). Den största lutningen är utanför (öster om) planområdet ner mot Vänern där höjden är 46,99 RH 2000, vilket innebär en total höjdskillnad på cirka 20 meter inom fastigheten Led 2:4.

Risken för ras och skred uppstår generellt vid en lutning på 1:10 (en höjning på 1 meter per 10 meter), lutningen inom planområdet är cirka 1:20 (en höjning på 1 meter på 44 meter). Det bedöms därmed inte finnas någon risk för ras eller skred inom, planområdet.

Jorden inom planområdet bedöms som erosionskänslig och vid uppfyllnader kan det bli aktuellt med kompletterande stabilitetsutredningar, se mer i det geotekniska utlåtandet (Mitta AB 211213).



Figur 31. Kartering över risk områden för ras- och skred. Orange markering indikerar områden där jordskred kan föreligga och den maximala omfattning där skredmassor kan röra sig då det finns en lutning på 1:10. Kartering är endast översiktlig och visar områden där det kan finnas behov av ytterligare undersökningar.

Risk för översvämning vid skyfall

Framtagen skyfallskartering visar att det vid ett klimatkompenserat 100-års regn kan uppstå vattensamlingar på 0,1-0,3 meter på inom delar av planområdet. Vattensamlingar på det djupet kan innebära besvärande framkomlighet men bedöms inte innebära någon risk för hälsa och säkerhet. Detta är baserat på rådande förutsättningar och marknivåer vilket innebär att riskerna för vattensamling med största sannolikhet kommer skilja sig efter en exploatering av området.



Figur 32. Skyfallskartering med förväntade vattensamlingar och flödesriktning. Ljusblå pixlar indikerar vattensamlingar om 0,1-0,3 meter.

Fastighetsägaren rekommenderas göra åtgärder för att kunna fördröja större mängder vatten inom kvartersmark, detta regleras inte i plankartan. Kommunens rekommendationer är att fastighetsägaren ska kunna fördröja 20 millimeter inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. I och med den nya exploateringen kommer verksamhetsområdet att utökas och inkludera planområdet. Kapaciteten på vatten- och spillvattenätet är begränsad och det pågår en utredning för att klarlägga kapacitet och eventuella behov av åtgärder. Kapaciteten ska vara utredd innan detaljplanen antas.

Dagvatten

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. I och med den nya exploateringen kommer verksamhetsområdet att utökas och inkludera planområdet. Det pågår dialog om hur dagvattnet ska hanteras och omhändertas. Förslag på lösning ska presenteras i en utredning innan granskning av detaljplanen.

Uppvärmning

Detaljplanen reglerar inte val av uppvärmningssystem. Kommunen uppmuntrar val av energisystem med låg energiförbrukning. Enligt den geotekniska utredningen bedöms energibrunnar (bergvärme) vara möjligt och att risken för omgivningspåverkan från installation och drift kan betraktas som ytterst liten med beaktande av aktuell jordlagerföljd (Mitta AB, 211213). Det finns även en refreaktionsseismisk utredning som utfördes 2016 över ett större område (Bergab, 160922) för att undersöka om det finns några tecken på svaghetszon. Undersökningen visade inte på någon förekomst av låg seismisk hastighet och det finns därmed inget som tyder på att det ska finnas någon större svaghetszon i berget riktad ner mot Vänern inom undersökt sträcka. Men då det finns

sättningsrisker vid grundvattennivåsänkning rekommenderas ändå fortsatta kontroller vid borrning av energibrunnar och utförande ska följa SGU:s ”Normbrunn-07”. Planområdet ligger utanför kommunens fjärrvärmeområde.

E1

Lidköpings elnät AB står för eldistributionen i området. En ny transformatorstation behöver anläggas för att kunna försörja området med el. Den nya transformatorstationen kommer anläggas i den nordvästra delen av planområdet i anslutning till befintlig station som kommer att ersättas av den nya. Detta regleras i plankartan med planbestämmelse för användning:

E ₁	Transformatorstation
----------------	----------------------

Bredband

Lidköpings bredband AB står för bredbandet i området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till bredband via befintliga ledningar i allmän platsmark.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet. Byggnader och transportvägar ska utföras enligt föreskrifter för renhållning som är antagna av kommunfullmäktige. Nu gällande renhållningsordning är antagen av KF 2019-09-30 § 159 och för ny- och ombyggnation gäller bilaga 4 ”Handbok för avfallsutrymmen” framtagen av avfall Sverige. Renhållningsordningen kan ha uppdaterats till byggnation och då är det den nya versionen som gäller.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015.



Figur 33. Planprocessen vid ett standardförfarande. Detaljplanen är nu i skedet "Samråd".

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2024 om inget oförutsett sker.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

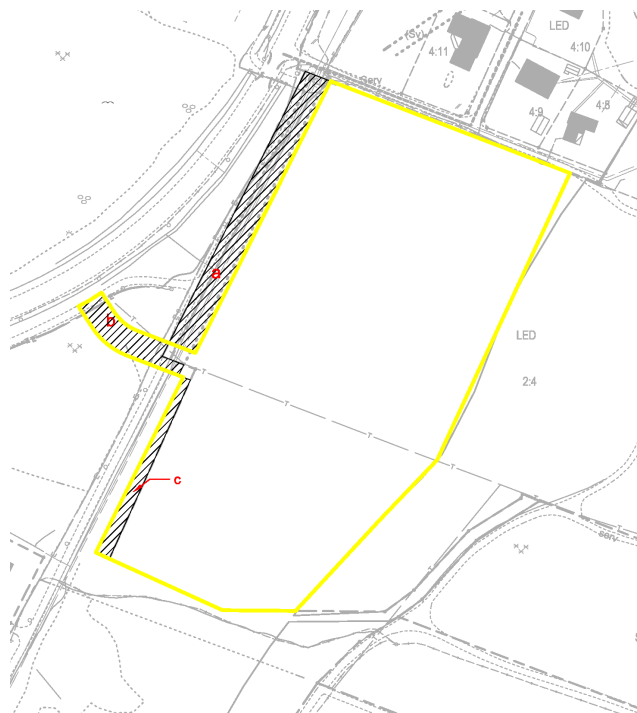
Lidköpings kommun är huvudman för den allmänna platsmarken. Fastighetsägaren (Jättadalen Fastighets AB) äger kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra planförslaget kommer följande fastighetsreglering behöva ske. Fastighetsbildning söks av Lidköpings kommun och bekostas av exploatören. Följande fastighetsåtgärder ska genomföras:

- Område a. - Gång- och cykelväg. Ett område om 1388 kvm från fastigheten Led 2:4 innehållande en befintlig kommunal gång- och cykelväg och ledningar regleras från fastigheten Led 2:4 till den kommunalägda fastigheten Villa Giacomina 1:15.
- Område b. – Infartsväg. Ett område om 473,3 kvm regleras från den kommunalägda fastigheten Villa Giacomina 1:15 till Led 2:4 för att anlägga en infart till området.
- Område c. - Ett område om 372 kvm regleras från den kommunalägda fastigheten Villa Giacomina 1:15 till Led 2.4.



Figur 34. Fastighetskarta med fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsrätt

För område utlagt som E i plankartan kan ledningsrätt för transformatorstation bli aktuellt. Lidköpings elnät AB ansvarar för att ansöka om bildande av ledningsrätt.

Avtalsfrågor

Planavtal

Ett avtal som reglerar ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen har upprättats mellan kommunen och Jättadalen Fastighets AB (exploatören), 2021-08-02. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov som grundas på detaljplanen.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören till fastigheten Led 2:4 som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Ekonomiska frågor

Exploateringskalkyl

Kommunen bedöms inte få några kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen. Kommunen får intäkter genom försäljning av kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark. Exploatören får kostnader för förvärv av kvartersmark, kostnader för lantmäteriförrättning, anslutningsavgifter till teknisk försörjning och kostnader för förändring av allmän plats i form av flytt av gc-väg. Exploatören ska även bekosta kompensationsåtgärder för ianspråktagandet av naturmarken som deras infart och flytt av gc-vägen medför.

Exploatören kan även belastas av kostnad för inlösen av allmän plats som är till nytta för bebyggelsen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen och bör även vara underlag vid exploatering. Utredningarna är översiktliga och mer detaljerade utredningar kan behövas inför bygglov.

- Geotekniskt utlåtande, Mitta AB, 2021-12-13

Luftledning

Över Led 2:4 har Skanova luftledningar. Luftledningarna kommer att rivas i samband med utbyggnad av detaljplanen. Exploatören ansvarar för att föra en dialog med Skanova i god tid innan byggnation påbörjas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras och räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 10 år. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning från kommunen för den förlorade byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång. Föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

Lidköpings kommun
Samhällsbyggnad 531 88 Lidköping
0510-77 00 00
www.lidkoping.se

