



Detaljplan för del av Råda 4:10 m.fl.
Lidköpings kommun

Dnr. SBN 2019/272

Innehåll

Planbeskrivning	3
Justeringar av planhandlingar efter samråd/granskning	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	4
Ställningstagande	5
Översiktsplan och detaljplan	5
Riksintressen	5
Kulturmiljöunderlag	5
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	5
Kommunala beslut i övrigt	6
Undersökning inför miljöbedömning	6
Barnperspektivet	6
Avvägning mellan intressen	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Bebyggelse, närmiljö, landskapsbild och kulturmiljö	8
Trafik	16
Teknisk försörjning	18
Arkeologi	19
Ekosystemtjänster	20
Störningar	20
Geotekniska förhållanden	21
Radon	22
Djurhållning	22
Grundvattentäkt och vattenskyddsområde	23
Risk för översvämning	23
Genomförande	25
Organisatoriska, administrativa, ekonomiska och tekniska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor, regleringar och konsekvenser	27

Plan	Detaljplan för del av Råda 4:10 m.fl., Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta inklusive illustrationskarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning, geotekniskt utlåtande, behovsbedömning, dagvattenutredning 2020-07-02 melica,
Handläggare	Mariette Johnsen & Henrik Olsson, planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
Datum	Maj, 2021
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2021-06-08 Kommunfullmäktiges antagande 2021-09-27 Laga kraft 2022-04-13

Planbeskrivning

Justeringar av planhandlingar efter samråd/granskning

Efter samråd/granskning har följande ändringar gjorts i planhandlingarna utifrån inkomna synpunkter:

Planbeskrivningen har kompletterats med,

- En undersökning angående hur ett 100-årsregn kan påverka planen har gjort och redovisas under rubriken ”Risk för översvämning”, i vilket en sammanfattande beskrivning om hur skyfallskarteringen är framtagen, vad den innehåller samt ett förtydligande av konsekvenserna vid ett 100-årsregn.
- En bullerberäkning har gjorts för planområdet och redovisas under rubriken ”Buller”.
- Tillkommande fordonsrörelser vid utbyggt område under rubriken ”Befintligt och nytt gatunät”, genom beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg.
- Tydliggörande att utrymning måste studeras särskilt vid byggnader högre än 12 meter under rubriken ”Utrymning och släckning av brand”.
- Ny rubrik ”Djurhållning” avseende risk för allergener.
- Fotomontage hur bebyggelsen kan upptas från Råda Kyrkby.

Plankarta har kompletterats med,

- Detaljplanen har kompletterats med beteckningar för respektive planbestämmelser samt ett mindre u-område anlagts i planens nordvästra del.
- Detaljplanen har kompletterats med planbestämmelse gällande mark får ej hårdgöras för att säkra infiltration av dagvatten.

Utöver detta har mindre justeringar samt redaktionella ändringar inarbetats i planhandlingarna.

Alla inkomna synpunkter behandlas och bemöts efter granskningen i ett granskningsutlåtande.

Planens syfte och huvuddrag

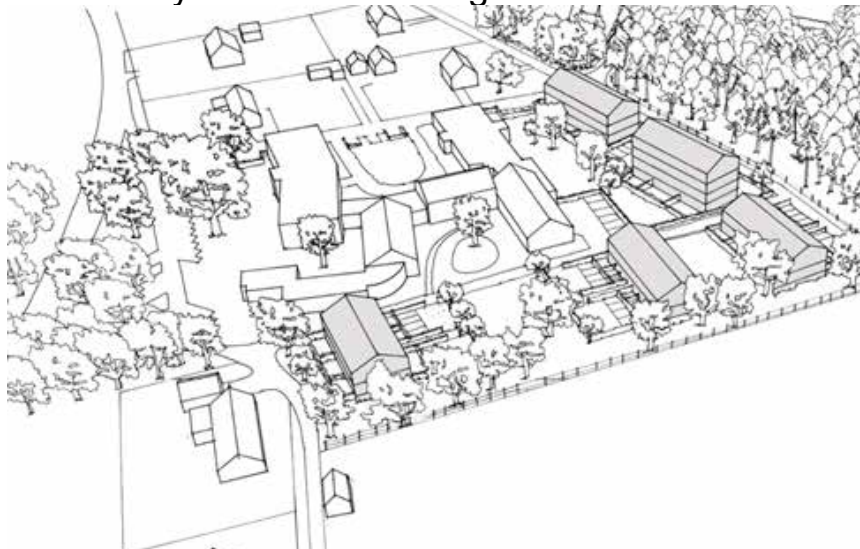


Fig. 1 Illustration, exempel på möjlig exploatering och gestaltning utifrån föreslagen detaljplan. Föreslagen bebyggelse är gråmarkerad.

Detaljplanen syftar till att förtäta del av fastigheten Råda 4:10 med flera med cirka 75 bostadslägenheter anpassade efter platsens förutsättningar. Bostäderna är tänkta som så kallade seniorbostäder.

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i Råda, Lidköpings kommun. Marken, som är ianspråktagen, är utnyttjad för äldreboende och trygghetsbostäder. Planområdet är cirka 18 200 kvm. Området omfattas av del av fastigheten Råda 4:10 och del av Råda Prästbol 1:7. Inom området finns servitut som belastar Råda 4:10. Fastigheten Råda 4:10 är kommunalägd. Övriga är privat ägda.



Fig. 2 Planområdets läge i Lidköping (rött) och planområdets avgränsning (rött).

Ställningstagande

Översiktsplan och detaljplan

Enligt gällande översiktsplan, antagen 2018 är planområdet utpekat för vård och skoländamål. Detaljplanens syfte, förtätning med så kallade seniorbostäder, bedöms följa översiktsplanens intention.

Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård, NRO 14052

Hjortens udde - Hindens rev – Skalunda samt riksintresse för totalförsvaret. Detaljplanen bedöms inte påverka detta eftersom föreslagen bebyggelse inte planeras bli så hög att riksintresset för totalförsvaret påverkas. Detaljplanens lokalisering ligger på ett sådant avstånd till Hjortens udde, Hindens rev samt Skalunda att dessa inte bedöms påverkas av planen.

Kulturmiljöunderlag

Råda utgörs av en kulturmiljö och är utpekat av kommunen som kulturhistoriskt värdefullt område (K 24 Råda), som har varit bebodd i minst 2 000 år. I den äldsta avmätningen från 1760-talet syns Bräddegården. Rådaområdet ger ett gott exempel på en lång och regelbunden kulturlandskapsutveckling. I ”Bygd i arv”, Lidköpings kulturmiljöprogram, redovisas följande synpunkter som är viktiga att beakta:

- att eventuell förtätning anpassas till befintliga förhållanden beträffande placering, lägesmönster, volym, material och färg och
- att större anläggningsarbeten som kan påverka områdets kulturvärden undviks.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping antogs 2017 av kommunfullmäktige och ska appliceras i kommunens planeringsarbete. Riktlinjerna används för att konkretisera kommunens vision och målbilder som har betydelse för hållbar samhällsplanering och används som ett komplement till det som regleras genom lagstiftning. Då planområdet redan är ianspråktaget medför riktlinjerna ingen direkt koppling till plankartans bestämmelser. Vid ytterligare byggnation av fastigheten ger riktlinjerna ändå en grund för att konkretisera kommunens visioner kring en hållbar samhällsplanering och ett hållbart byggande.

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag för framtagande av detaljplan för del av Råda 4:10 m.fl. gavs av Samhällsbyggnadsnämnden 2019-11-05 § 190.

Undersökning inför miljöbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2019-11-26 meddelat att de gör samma bedömning.

Undersökningen grundas på följande:

- Förändring möjliggörs på redan etablerad tomtmark.
- Natur-, kultur- och friluftsvärden bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.
- Befintlig landskapsbild och kulturmiljö bedöms inte påverkas negativt då tillkommande bebyggelse ska utformas volymmässigt och gestaltningsmässigt så att den ansluter till Rådas befintliga bebyggelse.
- Bevarandevärda träd kommer att säkras i detaljplan.
- Befintligt fornminne bedöms inte påverkas negativt då föreslagen bebyggelse ska utföras så att fornminnet inte påverkas.
- Byggnation av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet måste föregås av arkeologiska undersökningar. Planen bedöms inte påverka miljön negativt, såsom Rådas vattentäkt. Vid exploatering kan lokala grundvattensänkningar ske. Lokala skyddsföreskrifter kommer att gälla i området. För att möjliggöra en exploatering kan det bli aktuellt att några av befintliga träd tas bort. Dessa ska ersättas inom planområdet och stärka befintlig vegetationsridå/spridningskorridor.
- Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas.
- Planförslaget innebär en förtätning på redan i anspråkstagen mark. Tillkommande seniorbostäder kan samutnyttja äldreboendet Bräddegårdens befintliga verksamheter, vilket innebär en effektiv markanvändning. Befintlig värdefull naturmiljö inom planområdet kan säkerställas.

Barnperspektivet

Barnen har beaktats vid planläggningen av ny bostadsbebyggelse i Råda. Detaljplanen styr inte vad det är för typ av bostäder som kan komma till att byggas. Barn kan därför komma till att bo i ny bebyggelse. Det är över 770 meter till närmsta lekplats vilket överskrider Lidköpings kommuns rekommendation kring längsta

avstånd, 300 meter, mellan bostad och lekplats. Därför bör det möjliggöras för småbarnslek inom planområdet. Planområdet ligger nära befintlig skola, förskola och rekreationsområden.

Avvägning mellan intressen

Kommunen anser att planen ger ett positivt tillskott av bostäder i Lidköping vilket är ett allmänt intresse och mål i översiktsplanen som anger strategi med förtätning. Planen bedöms kunna ge konsekvenser för omkringliggande enskilda fastigheter genom en förändrad närmiljö samt för Bräddegårdens äldreboende ökad skuggbildning. Kommunens samlade avvägning är att de allmänna intressena av förtätning med nya bostäder väger tyngre än de eventuella negativa konsekvenser som förtätningen kan komma att innebära för de enskilda fastigheterna.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse, närmiljö, landskapsbild och kulturmiljö

Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet är placerat på Råda ås som är en del av den höjdrygg skapad av en grus- och moränbädd under inlandsisen för ca 12 500 år sedan. Höjdryggen är den del av den mellansvenska randzonen som sträcker sig ända upp till Holmenkollen utanför Oslo. Planområdets högre placering skapar flera långa siktlinjer ut över slättlandskapet söderut och gör området synligt från bland annat Råda Åsledet/väg 44.

Planområdet ligger i det gröna skogsområde som omger Råda Ås norröver. Enstaka bevarandevärda ädellövträd finns inom planområdet och kan kopplas samman till Lunnelids naturreservat beläget cirka 500 meter norr om planområdet. Lunnelids naturreservat är ett av Västra Götalands äldsta reservat med kraftiga ekar, askar, vildkörsbärsträd, lönnar och resliga hasselbuskage. Skogspartiet på Råda ås utgör en populär plats för rekreation med flertal vandringsleder och motionsspår i kuperad terräng i blandskog.

Rådas karaktär domineras av grönska i form av häckar träd och större trädgårdar. Likaså den småskaliga bebyggelsen i form av enbostadshus som ligger tätt och följer den kuperade terrängen. Enbart institutioner och ladugårdsbyggnader som är större byggnadsvolymer är synliga i omkringliggande landskap. De större huvudgatorna kring Råda omgärdar och avgränsar bebyggelsen mot det mer kuperade landskapet.



Fig. 3 Vegetationskaraktär, siktlinjer (gula pilar), ekologiska och biologiska sammanbindande spridningskorridorer (gröna pilar) och befintliga träd (vita ringar) som bevaras och tas bort.



Fig. 4 Utblickar och synlighet. Överst, vy över delar av planområdet. Mitten, vy från planområdet. Nederst, vy från väg 44. Planområdet är markerat med röd pil.



Fig. 5 Rådas karaktär.

Befintlig bebyggelse och områdesmiljö

Planområdet är delvis bebyggt idag och består av bostäder för äldre som Lidköpings kommun äger. Bostäderna är marklägenheter, fördelade på fyra radhuslängor i ett plan, med mörkröda tegelfasader och lågt lutande sadeltak. Längorna är uppförda under 1960-talet och 1980-talet och är i behov av renovering. Radhuslängorna kommer att rivas och ersättas med ny bebyggelse, dels på grund av byggnadsskick, dels på grund av det ökade trycket på seniorbostäder. I anslutning till radhuslängorna finns en transformatorstation. Planområdets andra del består av parkeringsplats och en större grönyta. Inom grönytan finns flertalet större träd, bland annat ädellövträd. Dessa utgör en viktig ekologisk och biologisk länk mellan skogarna/större trädungar väster och öster om planområdet. Skogarna/större trädungar har ett stort naturvärde.



Fig. 6 Befintliga radhuslängor.



Fig. 7 T.v. Befintliga träd som utgör viktig ekologisk och biologisk länk. T.h. Befintlig grönyta och parkeringsplats.

Befintlig omkringliggande bebyggelse och områdesmiljö

Omkringliggande bebyggelse är en- till två plans institutions- och enbostadshusbebyggelse. Samtlig bebyggelse ligger indragen från fastighetsgräns och omgärdas av grönska och större tomter. Planområdet ligger inom samma kvarter som Bräddegårdens äldreboende. Äldreboendet består av en äldre gårdsformad bebyggelse från 1940-talet och nyare tillbyggnader från 1990-talet. Den äldre bebyggelsen är uppförd i en och två plan, med röda tegelfasader och med valmat sadeltak. De nyare tillbyggnaderna är uppförd i en och två plan, med vitputsade fasader och låglutande pulpettak. Äldreboendets utemiljöer vetter mot planområdets sydöstra och nordöstra del.



Fig. 8 T.v. Bräddegårdens äldre bebyggelse som vetter mot planområdet. T.h. Bräddegårdens nyare tillbyggnader sett från planområdet.

Norr om planområdet och Bräddegården är låg friliggande enbostadshus placerade, med sadeltak och putsade fasader. Öster om planområdet finns en äldre och högre skog. Väster och söder om planområdet finns friliggande enbostadshus med sadeltak och röda och svarta träfasader och hagmark.

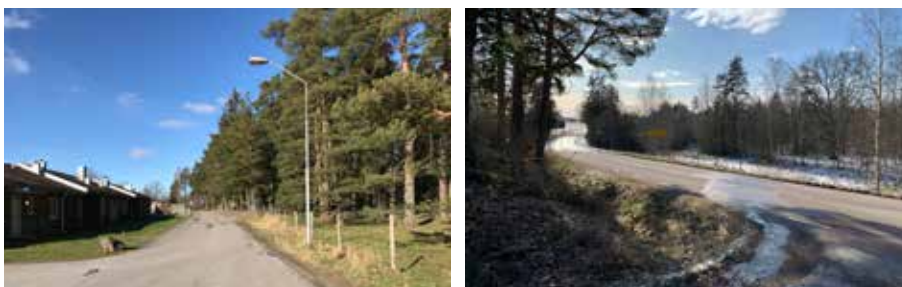


Fig. 9 Intilliggande befintliga skogs och trädgångar öster och väster om planområdet.

Ny bebyggelse, utemiljö och dess konsekvenser på landskapsbild och kulturmiljö

Föreslagna planbestämmelser för ny bebyggelse är satta för att den ska anpassa sig till dess omgivning; kulturmiljön, landskapsbilden, grönskan och för att inte störa omkringliggande bostadsbebyggelse. Därmed bedöms varken landskapsbilden eller kulturmiljön påverkas negativt.

Ny bebyggelse kommer att ersätta befintliga radhuslängor och bebygga delar av befintlig gräsbevuxen yta och parkeringsplats. Därmed bedöms exploateringen ske inom redan i anspråkstagen mark. Den nya bebyggelsen är placerad så att del av befintlig gräsbevuxen yta behålls byggfri. Detta för att bibehålla området, tillika Rådas, gröna karaktär och Bräddegårdens utblickar från gemensam uteplats.

Nockhöjd, takvinkel och takutformning begränsar huvudbyggnadernas bredd och höjdsкала till maximalt två, tre och fyra våningar. Huvudbyggnader ska ha takvinkel mellan 27-40 grader och vara sadeltak. Den nya bebyggelsen varierar i höjdsкала. Den lägre bebyggelsen, maximalt två våningar är placerade i planområdets södra del. En lägre höjdsкала har valts då denna bebyggelse kommer att synas från omkringliggande landskap. Den högre bebyggelsen, maximalt tre och fyra våningar är placerade mot befintlig villabebyggelse och i planområdets mitt. Höjdsкала har bedömts som lämplig då den dels ansluter till intilliggande skogs höjdsкала, dels inte kommer vara synlig från omkringliggande landskap lika tydligt.



Fig. 10 Illustrationsplan, exempel på möjlig exploatering och gestaltning utifrån föreslagen detaljplan. Ny bebyggelse är färgade vita. Planområdets avgränsning är röstreckad.



*Fig. 11 Illustration av ny bebyggelse sett från landskapet söder om planområdet.
Illustration, exempel på möjlig exploatering och gestaltning utifrån föreslagen detaljplan.
Föreslagen bebyggelse är gråmarkerad.*



Fig. 12 Illustration av ny bebyggelses möte med Bräddegårdens bebyggelse.



Fig. 13 Illustration av ny bebyggelses möte med befintliga enbostadshus sydväst om planområdet.



Fig. 14 Illustration av ny bebyggelses möte med befintliga enbostadshus norr om planområdet.



Fig. 15 Fotomontage över hur tänkt bebyggelse uppförd med högsta taknock uppfattas gentemot befintlig närliggande bebyggelse. Vyn är från norr om planområdet från korsningen Kyrkstigen- Kategårdsvägen och blickar söder ut mot planområdet.



Fig. 16 Fotomontage över hur tänkt bebyggelse uppförd med högsta taknock uppfattas från Råda kyrkby. Vyn är från norr om planområdet vid Råda Skola och blickar söder mot planområdet.

Färgskalan ska vara varma jordfärger dels för att ansluta till Bräddegårdens äldre bebyggelses och omkringliggande grönskas kulörthet. Traditionsenligt har omkringliggande bebyggelse haft en färgskala som har varit jordfärgad. Så kulturmiljömässigt ansluter ny bebyggelse även till den.



Fig. 17 Färgskala och materialval som bedöms fungera väl i kulturmiljön och landskapsbilden.

Detaljplanen begränsar inte val av fasadmaterial. Dock bör putsad fasad och betongelements-kivor inte ha synliga fogar för att skapa en mer tilltalande byggnad som ansluter till omkringliggande bebyggelse.

Planområdets södra del sluttar söderut. Marknivåskillnaderna är cirka 0,5-1 meter. Beroende på hur och var huvudbyggnaderna placeras kan skillnaderna påverka utformningen. Skillnaderna i markhöjd bör tas upp antingen med slänt som inte påverkar befintlig vegetation negativt eller med en väl utformad sockel.



Fig. 18 Inspirationsbilder; exempel på hur markhöjdskillnader kan tas upp.

Kring huvudbyggnaderna kan små gröna gårdar bildas för uteplatser. Ytorna är inte så stora vilket ställer höga krav på gestaltningen. Därför bör en samordnad gestaltning tas fram och en tillgänglighet finnas mellan Bräddegårdens och ny bebyggelses utemiljö. Plats för lek såsom småbarnslek bör möjliggöras inom planområdet. Detta då avstånd till närmast lekplats överskrider Lidköpings kommuns rekommendation.

Befintligt siktstråk från Bräddegårdens äldreboende ut i landskapet har säkrats i detaljplan. Ytan föreslås fortsättningsvis vara gräsbevuxen, som kan nyttjas för lek och samling.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 3 meter. Komplementbyggnader bör utformas och placeras så att den harmonierar med bebyggelsen och miljön omkring.



Fig. 19 Trädinventering. Rödmarkerade träd har ett ekologiskt och biologiskt värde både enskilt och för helheten och är viktiga för landskapsbilden. Orangemarkerade träd är ädellövträd som har ett ekologiskt och biologiskt värde både enskilt och för helheten. De ska ersättas vid fällning för att bibehålla spridningskorridorslänken och områdets gröna karaktär. Gulmarkerade träd har ett ekologiskt och biologiskt värde för helheten. De bör kompenseras för att bibehålla landskapsbilden. Grön pil markerar spridningskorridor. Planområdets avgränsning är svartstreckad.

Del av befintliga träd, ädellövträden, säkras i detaljplan genom att träd inte får fällas och marklov krävs för fällning. Detta då träden utgör en viktig ekologisk och biologisk spridningskorridor mellan befintliga skogar och trädgångar. Dock kan det bli aktuellt att några befintliga träd, bland annat ädellövträd tas bort. Dessa ädellövträd ska ersättas inom på plankartan n₂ markerat område. Detta för att fortsatt stärka befintlig vegetationsridå/spridningskorridor. Övriga träd bör kompenseras.

Trafik

Befintligt och nytt gatunät

Planområdet nås via angöringsgata till Bräddegården och omkringliggande bostäder. En mindre asfalterad kvartersgata går genom planområdet som används för att nå parkeringsplats och lastintag på Bräddegården. Kvartersgatan kommer att delvis dras om och devis behålla samma sträckning vid ett genomförande av detaljplanen. Kvartersgatan ska vara en gemensamhetsanläggning.



Fig. 20 Befintlig kvartersgata genom planområdet.

Planförslaget möjliggör förtätning av bostäder, vilket innebär att antalet trafikrörelser kommer att öka inom och utom planområdet. Planområdet kommer då det är fullt utbyggt med bostäder enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg att generera cirka 100 tillkommande fordonsrörelser. Det kan dock tänkas att andelen fordonsrörelse minskar något då syftet med förtätningen är seniorboende och därmed att fordonsnyttjande inte sker lika frekvent. Planförslaget bedöms inte påverka befintlig trafiksituation negativt då befintligt gatunät bedöms klara tillkommande trafikrörelser.

Befintlig och ny parkering och dess konsekvenser

Befintliga tio bilparkeringsplatser inom planområdet, som nyttjas av personal och besökare till Bräddegårdens äldreboende, kommer att försvinna när planen genomförs. Dessa kommer att ersättas genom utökning av Bräddegårdens befintliga parkeringsplatser.

Gällande bil- och cykelparkeringsnorm ska tillämpas. Avsteg från bilparkeringsnormen är lämpligt då detaljplanen syftar till att skapa bostäder för seniorbostäder, en ålderskategori som vanligtvis har ett lägre bilinnehav. Avsteget möjliggörs enbart om åtgärder som exempelvis gemensam bilpool upprättas.

Bilparkeringsplatserna bör samlas i mindre enheter för att förhindra att parkeringsplatserna dominerar stadsrummen visuellt. De kan inramas med häckplantering för att döljas och skapa skydd mot utemiljön då de kommer att placeras nära ny bebyggelse.

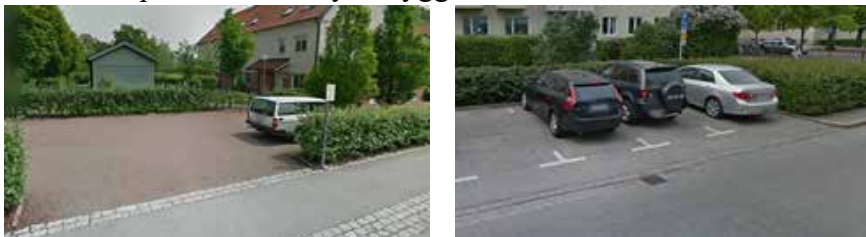


Fig. 21 Exempel hur samlad parkering kan inramas med häckplantering.

Buller

Området bedöms inte vara utsatt för buller över gällande gränsvärden. En beräkning av trafikbuller har gjorts för väg 2577. Årsdygnstrafiken förväntas år 2040 uppgå till 700 fordon. Den ekvivalenta bullernivån vid närmaste fasad om 65 meter från väg 2577s mitt är beräknad till 51 dBA vilket understiger det gällande normalvärdet 60dBA ekvivalent ljudnivå. Övriga gator som ansluter till planområdet är bostadsgator med låga hastigheter och liten trafikmängd vilket inte anses påverka bullersituationen

Befintlig kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 75 meter från befintlig busshållplats som trafikeras av linjdragning 3 Råda-Centrum.

Teknisk försörjning

Befintligt och nytt vatten, avlopp och dagvatten

Befintliga ledningar som servar Bräddegårdens äldreboende som är placerade på ny fastighet för ny bostadsbebyggelse ska dras om.

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Eventuellt behöver en uppdimensionering av vattenledningsnätet att ske då befintligt nät har låg kapacitet.

I dag finns inget kommunalt dagvattennät för Råda ås.

Dagvattenhanteringen sker genom infiltration för Råda ås. En dagvattenutredning har utförts av Melica ”Dagvattenutredning för detaljplan inom Råda 4:10 m.fl.” som ger förslag på hur dagvatten kan hanteras inom planområdet genom infiltration samt en framtida koppling för kommunala dagvattenledningar.

Föreslagen dagvattenhantering sker genom tre delområden med separat omhändertagande av dagvatten i form av infiltrationsbäddar med buffrande, gröna översvåmningsytor ovanpå. Marken inom planområdet anses ha god förutsättning för infiltration då det består av sand och grus. Dagvattnet föreslås ledas genom översilning över gräsklädd mark och i svackdiken samt infiltration genom marklager för att markföroreningar ska bindas i de övre lagerna. Dagvatten från planområdet bedöms inte påverka grundvattnet negativt.

Befintlig och ny energiförsörjning, el, tele och bredband

Befintlig fjärrvärme- och dataledning säkerställs i detaljplanen.

Befintlig transformatorstation kan komma att behövas flyttas för att planen ska genomföras. Säkerhetsavstånd till transformatorstationen ska säkerställas vid bygglov. Vid en flytt bör transformatorstationen utformas så att den harmonierar med omkringliggande bebyggelse och omgivning.



Fig. 22 Exempel på hur en transformatorstation kan utformas.

I anslutning till planområdet finns fjärrvärme-, el-, tele- och bredbandsledningar som ny bebyggelse kan ansluta sig till.

Renhållning

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet. Sopstation bör utformas och placeras så att den harmonierar med bebyggelsen och miljön omkring.



Fig. 23 Exempel på hur sopstation kan utformas, antingen kombineras både gestaltningsmässigt och byggnadsmässigt med exempelvis parkeringsgarage eller inordnat och dold med vegetation.

Räddningstjänst

I anslutning till planområdet finns brandposter, vilka bedöms som tillräckliga för även tillkommande bebyggelse. Brandposterna bör dock ses över angående kapacitet och tillgänglighet. Alla byggnader nås från illustrerad kvartersgata.

Eftersom del av föreslagen bebyggelse är högre än cirka 12 meter ska denna bebyggelse brandprojekteras så att utrymning kan ske utan hjälp av räddningstjänst.

Arkeologi

Det finns ett känt fornminne (RAÄ Råda 101:1) inom planområdet. Fornminnet utgörs av ett grav- och boplatsoområde bestående av boplatsslämningar, 2 bottnar av bortodlade stensättningar/högar samt 5 brandgropsgravar. En arkeologisk delundersökning har gjorts för den norra delen av området. En provundersökning har gjorts i den södra delen av området. Den ur arkeologisk synpunkt mest intressanta delen är i norr och nordost. Där är kulturlagret kraftigast och anläggningar kunde iakttas.

Befintligt fornminne kan komma att påverkas genom behov av flytt beroende på ny bebyggelses grundläggningsteknik. Detaljplanen har utformas med planbestämmelse om att ny bebyggelse inte får utföras med källare för att minimera påverkan på fornminne. Byggnation av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska föregås av arkeologiska undersökningar.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är ett begrepp som beskriver de nyttor som naturen tillhandahåller människan. De brukar delas in i försörjande, reglerande, kulturella och understödjande tjänster, beroende på deras funktion i ekosystemet. I denna detaljplan är det framförallt stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster som är aktuella.

Delar av befintliga träd skyddas genom bestämmelser i plan. Delar av övriga träd ska kompenseras vid borttagande. Detta medverkar till att de ekologiska och biologiska värden som träden har samt dess grönsstrukturkopplande effekt kan bevaras.

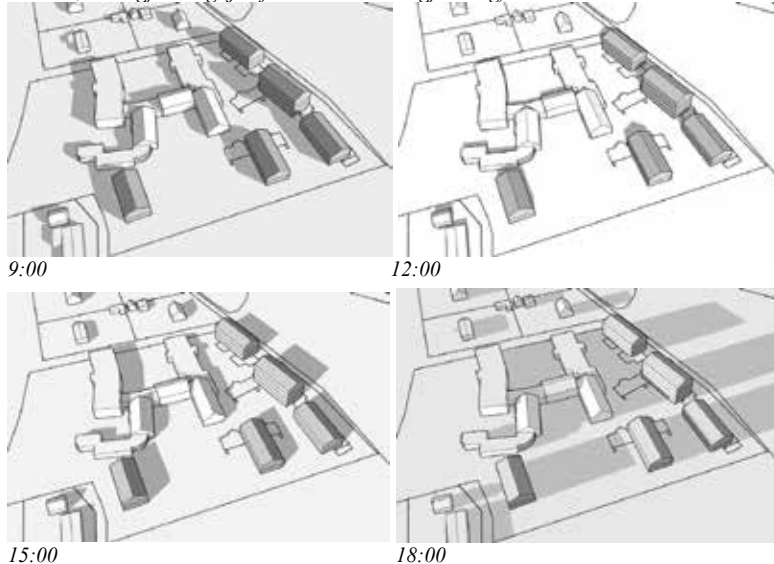
Befintlig vegetations förmåga till luftrening, bullerdämpning, vattenrening och klimatreglering kommer att i hög grad vara densamma som den har innan genomförandet av detaljplan. Genom att fokusera på att skapa lämpliga förutsättningar för pollinatorer kan ekosystemtjänsten stärkas.

Säkerställandet av kvartersgata inom planområdet medverkar till att bibehålla dess rekreativa och sociala värden. Även säkerställs befintliga utblickar samt kopplingarna till omkringliggande skogar och trädgångar. Dessa ger möjlighet till sinnliga upplevelser och ger möjligheter till förståelse för naturen och ekosystemens betydelse och behov.

Störningar

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats vid vårdagjämning 20 mars klockan. 9, 12, 15 och 18 samt sommarsolståndet 20 juni klockan. 9, 12, 15 och 18. Studierna visar dels hela planområdet och dels planförslagets effekt på befintlig bebyggelse ur skuggningshänseende. Solstudien visar att under vårdagjämning kommer en mindre del av Bräddegårdens äldreboende att skuggas. Övrig tid påverkas inte omkringliggande bebyggelse.

20 mars, vårdagjämning (jämförbar med höstdagjämning)



20 juni, sommarsolstånd

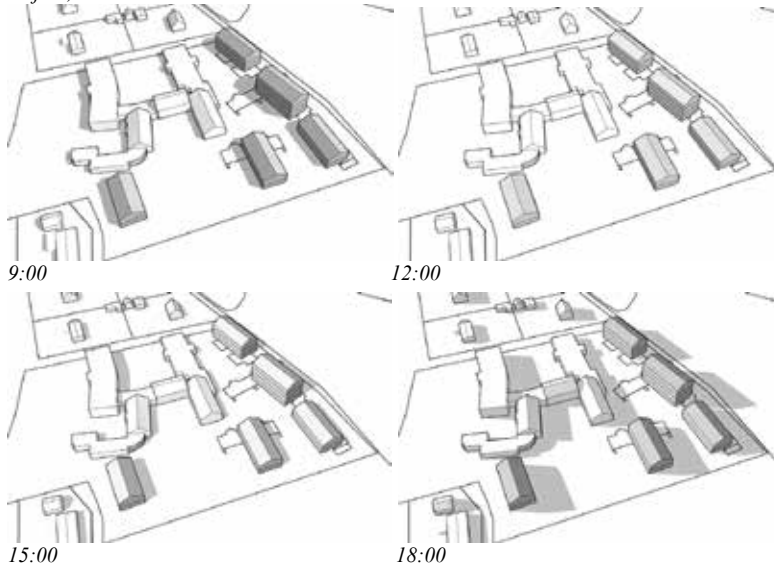


Fig. 24 Solstudie

Geotekniska förhållanden

Geotekniskt utlåtande, 2020-03-03 redovisar att de geotekniska förhållandena är sådana att de inte hindrar eller ger allvarliga restriktioner för pågående detaljplanearbete. Geoteknisk undersökning framtagen 1994 (KM) i samband med tillbyggnad av Brädegårdens äldreboende är utförd inom delar av aktuellt föreslaget planområde.

Grundförhållandena bedöms vara relativt goda. Någon förekomst av lös lera, som medför betydande risk för sättningsproblematik bör med

dagens kunskap om området och vid normala laster inte förväntas. Likaså bedöms ingen risk föreligga för stabilitetsproblem, skred och ras liksom för skadliga blockutfall.

Likaså bedöms grundläggning kunna utföras genom ytgrundläggning; plattgrundläggning. När lägen, utformning och belastningar för aktuell byggnation är närmare känd ska en kompletterande geoteknisk utredning utföras.

Grundvattennivån uppmättes mellan 2-3,5 m under markytan. Med koppling till dagens normer och regler kan översiktligt sägas att friktionsjorden till stora delar motsvarar medelhög fasthet. Även leran som påfunnits kan härvid sägas ha relativt god fasthet.

Radon

Baserat på översiktlig radonkartläggning klassificeras planområdet som normalriskområde (normalriskmark 10-50 kBq/m³.) Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Djurhållning

Planområdet angränsar i söder till en beteshage samt ett stall beläget cirka 280 meter sydväst från planområdet via fågelvägen. Stallet ligger på en lägre höjd än den tänkta bebyggelsen samt att det förekommer vegetation och bebyggelse mellan stall och ny bebyggelse vilket enligt Folkhälsomyndigheten kan utgöra ett avskiljande skydd och minska hästallergen. Beteshagen kommer däremot att befinna sig cirka tio meter från ny bebyggelses fasad. Beteshagen storlek är cirka 6 hektar vilket medför en stor yta för hästar att röra sig inom vilket medför att risken att de uppehåller sig ständigt i angränsning till planområdet minskar. I Planområdet södra del finns idag ett antal träd med biologiskt värde vilka har säkerställt i detaljplan att de ska bevaras eller ersättas vid borttagande vilket agerar som ytterligare skydd mot hästallergen.

Enligt Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (smhi) ligger Sverige i det så kallade västvindsbältet, vilket innebär att den vanligaste eller förhärskande vindriktningen för den ostörda vinden är västlig eller sydvästlig under året som helhet. Planområdet i sig ligger norr om beteshagen och nordöst om stallet vilket medför att den nya bostadsbebyggelsen inte är placerad direkt i den förhärskade vindriktningen något som även Folkhälsomyndigheten föreslår som

åtgärd mot hästallergen och lukt från häst.

Idag förekommer inom planområdet bostadsbebyggelse cirka tio-, 30- och 40 meter från beteshagen. Förtätningen av bostäder inom planområdet kommer medföra att bostadsbebyggelse fortsatt ligger cirka 10 meter från beteshage och därmed bör hästallergen inte förekomma inomhus, dock kan det förekomma mildare hästallergen utomhus. Det kan även tilläggas att förtätningen sker inom ett bebyggt område men i en lantlig miljö där omgivningspåverkan från djurhållning förekommer och kan ha en påverkan och därmed måste accepteras.

Grundvattentäkt och vattenskyddsområde

Rådas grundvattentäkt är en reservtäkt som ligger cirka 50 meter öster om planområdet. Planområdet ligger inom yttre skyddszon för vattentäkten. Utredning kring dagvatten redovisar på lösning som inte påverkar vattentäkt och vattenskyddsområdet negativt. Vid exploatering kan lokala grundvattensänkningar ske. Lokala skyddsföreskrifter (Skaraborgs Läns allmänna kungörelser, nr 75 B, 1973) ska gälla vid exploatering och i området.

Risk för översvämning

Det bedöms inte finnas några betydande risker vid ett 100- årsregn enligt kommunens skyfallskartering i dagens läge vid Råda 4:10 (se figur 23). Karteringen är gjord utifrån laserscannad höjddata som förfinats till en hydraulisk höjdmodell med 4x4 meters upplösning. Modellen har antagit att kapaciteten i dagvattensystemet klarar regn med 2 års återkomsttid generellt, men 5 och 10 års återkomsttid i nyare områden. Det har också förutsatts ett fritt utlopp till recipient. Modellen tar även hänsyn till markens infiltrationsförmåga beroende på om ytan är hårdgjord eller inte samt jordarter. Resultaten har sedan räknats upp med klimatfaktor 1,25 i modellen.

Karteringen visar på att inom och i angränsning till planområdet förekommer inga större vattensamlingar som direkt utgör en fara för människors hälsa. Marken inom planområdet består av sand och grus vilket ger goda förutsättningar för infiltration. Med en förtätning antas den hårdgjorda ytan öka något inom planområdet, främst på grund av större andel hårdgjord mark i form av parkeringsplatser. Denna ökning av hårdgjord yta bedöms dock inte medföra en betydande risk vid ett 100-årsregn förutsatt att infiltrationsbäddar anläggs inom planområdet för att omhänderta dagvatten. Ifall mer långvariga och rikliga regn än vad som statistiskt sett är sannolikt ändå inträffar, kommer överskottsvattnet i så fall huvudsakligen att rinna söderut, i riktning mot jordbruksmarken på fastigheten Råda Prästbol 1:17. Det innebär

ingen förändring jämfört med nuläget. Utifrån den dagvattenutredning som genomförts görs bedömningen att infiltrationslösning och gräsbeklädda översvämningssytor klarar att omhänderta det dagvatten som kan uppstå vid ett 100-årsregn inom planområdet. Det antas därmed inte förekomma risk för nybyggnation samt omkringliggande fastigheter.

För att säkerställa att översvämningssrisken minimeras har bestämmelser angående att *marken får inte förSES med byggnad, mark får inte användas för bilparkering samt mark får ej hårdgöras* införts i plankartan.



Fig. 25 100-årsregn Råda 4:40.

Genomförande

Organisatoriska, administrativa,
ekonomiska och tekniska frågor

Planförfarande och planekonomi

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015, då detaljplanen följer översiktsplanen.

Kostnaderna för detaljplanens framtagande tas ut i bygglovsskedet.

Genomförandetid, inlösen, ersättning etc

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under denna tid får planen inte ändras eller upphävas. Under tiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorade byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång. Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på tio år.

Köpeavtal

Köpeavtal ska tecknas, med AB Bostäder, avseende försäljning av del av Råda 4:10. Kommunfullmäktige har beslutat, KS 2015/323 § 132, KF § 162, att genomföra försäljning av fastigheter till AB Bostäder i Lidköping i vilket del av Råda 4:10 ingår. Samhällsbyggnad har köpt in del av Råda Prästbol 1:7 vilken också säljs till AB Bostäder i samband med försäljningen av del av Råda 4:10.

Utbyggnad, ansvarsfördelning och kostnadsfördelning

Planförslaget innebär att följande åtgärder måste ske:

- *Omdragning gatusträckning och ny gemensamhetsanläggning*
Befintlig gata måste dras om samt ny gata behöver anläggas parallellt med befintlig gata (Kyrkstigen). Anläggandet bekostas av fastighetsägare till nybildad fastighet för ny bostadsbebyggelse. Kommunen har ansvarat för förvärv av del av Råda Prästbol 1:7 innan ombildning till ny gemensamhetsanläggning. Ny fastighetsägare ska beskosta förvärv av del av Råda Prästbol 1:7 i samband med försäljning. Ett särskilt avtal som slutligen reglerar marköverlåtelsen mellan fastighetsägarna till Råda 4:10 och Prästbol 1:7 ska vara tecknad

mellan parterna senast i samband med att detaljplanen antas. Ny fastighetsägare till ny bostadsbebyggelse ska bekosta och ansvara för ansökan om behövlig fastighetsbildning. Ny fastighetsägare ska även återställa och bekosta borttagande av kvartersgata inom privat fastighet om privat fastighetsägare så önskar. Kommunen bör fortsatt beakta Kyrkstigen som en möjlig tillfartsväg vid ett eventuellt framtagande av avtalsservitut.

- *Omdragning av och ledningsrätt för befintliga ledningar*
Innan byggnation kan ske måste befintliga ledningar som servar Bräddegårdens äldreboende som kommer vara placerade på ny fastighet för ny bostadsbebyggelse att dras om. Detta bör ske innan förrättning. Förslagsvis bör ledningarna placeras inom på plankartan markerat u-område. Exploatören till ny fastighet för ny bostadsbebyggelse bekostar omläggning och förrättning.
- *Ev uppdimensionering av VA-ledningar och dagvattenhantering*
Eventuellt kan vatten- och avloppnätet behövas förstärkas. Kostnader rörande va- och dagvatten bekostas av exploatören till nybildad fastighet för ny bostadsbebyggelse.
- *Påverkan befintliga dikningsföretag*
Eventuell påverkan på befintliga dikningsföretag nedströms ska utredas i samband med dagvattenhanteringen. Utredningskostnader gällande påverkan på dikningsföretag bekostas av exploatören till nybildad fastighet för ny bostadsbebyggelse.
- *Arkeologi*
Byggnation av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet ska föregås av arkeologiska undersökningar. Länsstyrelsen beslutar i ärenden som rör ingrepp i eller intill fornlämningar. Alla markingrepp kräver därför tillstånd från Länsstyrelsen enligt 2 kap Kulturminneslagen. Lidköpings kommun har begärt om arkeologisk förundersökning hos Länsstyrelsen 2020-06-02. Kostnader rörande arkeologi bekostas av exploatören till nybildad fastighet för ny bostadsbebyggelse.
- *Befintlig parkering för äldreboendet Bräddegården*
Exploatören ska bekosta ersättning av borttagna parkeringsplatser inom planområdet.
- *Flytt av transformatorstation*
Vid en eventuell flytt av befintlig transformatorstation bekostas detta av exploatören till nybildad fastighet för ny bostadsbebyggelse.
- *Rivning av befintlig bebyggelse*
Rivning av befintlig bebyggelse ansvarar och bekostar exploatören till nybildad fastighet för ny bostadsbebyggelse.

- *Fastighetsbildningar och regleringar*

Exploatören till ny bostadsbebyggelse ska bekosta och ansvara för ansökan om behövlig fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga frågor, regleringar och konsekvenser

Ledningsrätt för allmänna ledningar

Allmänna ledningsdragningars markrätt på kvartersmark säkerställs i detaljplan genom u-område. Respektive ledningshavare får söka ledningsrätt om så önskas.

Avtalsservitut för transformatorstation

Rätten till flytt av transformatorstation kan säkras genom tecknande av avtalsservitut.

Gemensamhetsanläggning för kvartersgata

En gemensamhetsanläggning ska bildas för del av kvartersgatan. Del av dessa avses överförs till ny gemensamhetsanläggning genom fastighetsreglering. Fastighetsägare till Råda 4:10 och nybildad fastighet för ny bostadsbebyggelse ska vara delägare.

Ny fastighet för ny bostadsbebyggelse

En ny fastighet för ny bostadsbebyggelse ska bildas som i planen är utlagd för bostads- och vårdändamål. Mark avstås från fastigheten Råda 4:10. (se figur 26).

Råda 4:10

Del av Råda 4:10 kommer överlåtas till ny fastighet för ny bostadsbebyggelse och gemensamhetsanläggning för gata. (se figur 26).



Fig. 26 Område markerat — del av fastighet Råda 4:10 för nybildad fastighet för ny bostadsbebyggelse. Område markerat — del av Råda Prästbol 1:7 som förvärvats och ingår i Råda 4:10.

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

