



Detaljplan för del av Sävare 19:1 mfl, Vinninga trädgårdsby
Vinninga, Lidköpings kommun

Innehåll

Inledning	3
Justeringar av planhandlingarna	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Gestaltningsprogram	5
Bakgrund och tidigare fattade beslut	6
Undersökning inför miljöbedömning	6
Barnkonventionen	6
Jämlikhet	7
Avvägning mellan olika motstående intressen	7
Tidigare ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Detaljplaner	9
Bostadsförsörjningsprogram	9
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	10
Övergripande karaktär och disposition	10
Mark, natur och kulturmiljö	12
Bebyggelseområden	15
Gator och trafik	21
Risker och störningar	24
Teknisk försörjning	26
Genomförande	29
Organisatoriska och administrativa frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	31
Avtalsfrågor	31
Ekonomiska frågor	32
Tekniska frågor	33
Illustrationskarta	34
Plankarta	35
Planbestämmelser	36

Plan	Detaljplan för del av Säware 19:1 m fl, Vinninga trädgårdsby, Vinninga, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, illustrationskarta och planbeskrivning.
Övr. handlingar	Arkeologisk utredning, Rapport 2020:17, Västergötlands museum, Skara, 2020-08-26. Bebyggelseantikvarisk bedömning Falkagården 3 Vinninga, Atelje Arkitekten, Skara, 2020-11-17. Dagvattenutredning för detaljplan Säware 19:1 och 26:1, Melica, Göteborg, 2020-01-31. Fastighetsförteckning, Samhällsbyggnad Mark och exploatering 2021-01-05 Geoteknisk utredning Säware 19:1, 8:11, Bohusgeo AB, Uddevalla, 1991-10-07. Geoteknisk utredning, Säware 19:1 Vinninga, Bohusgeo AB, Uddevalla, 2016-11-23. Gestaltningsprogram för Vinninga trädgårdsby, Lidköpings kommun, mars 2021. Grundvattenmätning Säware 19:1 2019-10-04, Säware 26:1 2020-01-10. Lokaliseringsutredning, Samhällsbyggnad Plan-trafik, november 2020. Sammanställning grundvattenrör Vinninga 2020-03-17
Handläggare Biträdande handläggare	Marie-Anne Eriksson, Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik Mariette Johnsen, Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
Datum	Januari 2021, reviderad mars, april 2021.
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2021-05-04 Kommunfullmäktiges antagande 2021-06-21 Laga kraft 2023-01-12

Inledning

Justeringar av planhandlingarna

Efter genomfört samråd och granskning har planhandlingarna justerats enligt följande:

Planbeskrivningen har kompletterats med,

- Tillkommande fordonsrörelser vid fullt utbyggt planområde under rubriken "Buller", genom beräkning med Trafikverkets trafikstringsverktyg.
- Tydliggörande av vikten av sakkunnig bedömning/utredning av grundläggningsåtgärder, samt för anläggande av energibrunn under rubrikerna "Geohydrologiska förhållanden" samt "Värme".
- Ny rubrik "Djurhållning" avseende risk för allergener.

Plankartan har kompletterats med;

- Administrativ bestämmelse om enskilt huvudmannaskap.
- Egenskapsbestämmelsen, b₁ - Grundvattenuttag ur brunnar får ej ske.
- Justering av utrymme för huvudgata in i bostadsområdet.
- Transformatorstationen inom verksamhetsområdet blir kvar i sitt nuvarande läge och har angetts användningen E₁ – transformatorstation.
- Egenskapsbestämmelsen, vall - översvämningsskydd mot Maskrosvägen.

Underlag som tidigare refererats till har tillfogats planhandlingarna.

- Grundvattenmätning Säware 19:1 2019-10-04
- Grundvattenmätning Säware 26:1 2020-01-10
- Sammanställning grundvattenrör Vinninga 2020-03-17
- Gestaltungsprogram för Vinninga trädgårdsby.

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga för en fortsatt utbyggnad av Vinninga och pröva lämpligheten för bostäder, verksamheter, park- och naturmark samt gatumark inom del av fastigheten Säware 19:1 med flera. Den nya bostadsbebyggelsen föreslås ha en gestaltning med trädgårdsstaden som förebild, där småskalig bebyggelse tillsammans med finmaskigt gatunät, tydliga kvartersgränser och avgränsade parkmiljöer ger trädgårdsbyn dess karaktär.

Planförslaget innehåller:

1. Blandad bostadsbebyggelse för cirka 70 bostäder med fristående hus, parhus eller radhus.
2. Bevarande av befintlig gårdsmiljö inom Falkagården som är av kulturhis-

toriskt värde.

3. Utbyggnad av befintligt verksamhetsområde som möjliggör för fler icke störande verksamheter samt för besöksanläggningar, exempelvis för kultur- och idrottsverksamhet.
4. Nya, samt bekräftande av befintliga, grönytor för lek och rekreation och plats för damm och ytor för fördröjning av dagvatten.
5. Nytt gatunät som försörjer den nya bebyggelsen och som sammankopplas med omgivande gatunät.
6. Breddning av industrigatan Maskrosvägen.
7. Områden för tekniska anläggningar, transformatorstationer.
8. En ombyggnation av anslutningen till Varavägen från planområdet med korsning med hastighetsdämpande åtgärd och övergång för oskyddade trafikanter.



Fig. 1 Illustrationskarta med numrering av planinnehåll.

Läge och plandata

Planområdet ligger söder om väg 2608, Varavägen i Vinninga tätort, och omfattar cirka åtta hektar mark. De fastigheter som ingår i planområdet är del av Säware 19:1, del av Säware 26:1 samt del av Säware 37:1 vilka ägs av kommunen samt Säware 26:37 (Falkagården) som ägs

privat.

I planområdet ingår också del av Säware s:5, samt Säware s:2 som är samfälliga vägar med flera deläggande fastigheter. Trafikverket är väghållare för Varavägen som också ingår i planområdet.

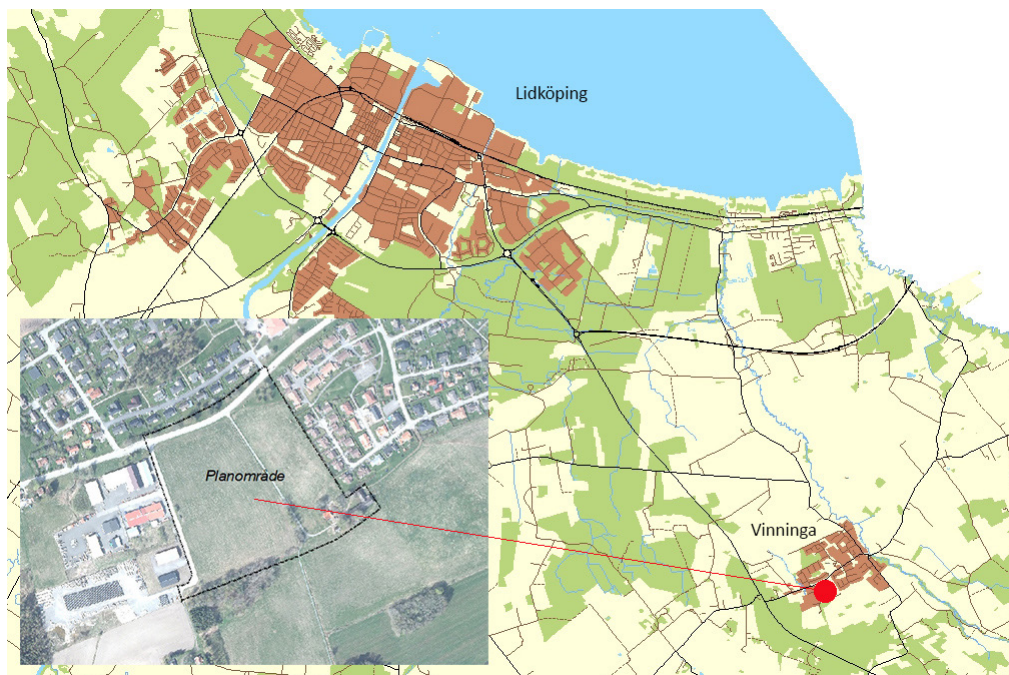


Fig. 2 Planområdets läge i Lidköping och Vinninga. Samt områdets ungefärliga avgränsning på infällt ortofoto.

Gestaltningssprogram

Till detaljplanen har ett gestaltningssprogram med gestaltungs- och karaktärsprinciper för detaljplanens genomförande arbetats fram. Syftet är att illustrera och tydliggöra planens intentioner genom att beskriva och konkretisera principerna för de offentliga rummens utformning. I programmet fastläggs riktlinjer för användning av material, färger, vegetation, belysning och andra element som ger de offentliga rummen önskvärd karaktär. Gestaltungs- och karaktärsprinciperna är tänkta att fungera både som inspiration för byggherrar och kommande fastighetsägare och kan vara ett stöd i bygglovsgivningen på kvartersmarken.

Fig. 3 Gestaltningssprogram för Vinninga trädgårdsby.



Bakgrund och tidigare fattade beslut

Planuppdrag

Två planuppdrag i Samhällsbyggnadsnämnden ligger till grund för arbetet med denna detaljplan. Planuppdrag för del av Säware 19:1 SBN 2016-02-09 § 12 med syfte att möjliggöra för nya verksamhetsfastigheter intill befintliga samt planuppdrag för del av Säware 26:1 m fl SBN 2019-06-11 §122 med syfte att planlägga för fler bostäder i Vinninga.

Under hand har beslut tagits om att de båda planområdena slås samman till en detaljplan för att göra samordningsvinster i planarbetet med utredningar och processer. Bland annat behöver hantering av dagvatten och trafikens påverkan lösas genom en helhetssyn. Det blir också tydligare för sakägare och övriga berörda då de får ta ställning till helheten.

Markanvisningstävling

Parallellt med planarbetet har en markanvisningstävling, initierad av Samhällsbyggnad genom Samhällsbyggnadsnämnden, genomförts. Syftet med tävlingen var att i ett tidigt skede få fram inspirerande och konkreta förslag på hur ny bostadsbebyggelse i trädgårdsbyns anda kan utformas, gestaltas och genomföras. Anbudsgivare valdes ut som har deltagit i planprocessen.

Undersökning inför miljöbedömning

Kommunen bedömer att ett genomförande av planen inte innebär någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34§ PBL bedöms inte vara nödvändig. En behovsbedömning har samrått muntligt med Länsstyrelsen 2016-10-13 och undersökningssamråd har skett med Länsstyrelsen 2019-06-26.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning under förutsättning att en utredning enligt 3 kap 4§ Miljöbalken för användning av bruksvärd jordbruksmark arbetas fram som kan styrka kommunen ställningstagande. Länsstyrelsen föreslår även att kommunen kan beskriva bebyggelsens/områdets karaktär och föreslå hur ny bebyggelse förhåller sig till och anpassas till platsen som också omfattar den äldre byggnaden på fastigheten i planens södra del. Dessutom bör planhandlingen beskriva buller från väg samt buller och annan eventuell påverkan från industri till exempel luftutsläpp eller lukt i närheten av det planerade området.

Samtliga av Länsstyrelsens synpunkter beaktas dels i denna planhandling samt även i en lokaliseringstudie som gjorts parallellt med detaljplanens framtagande och är en del av planens underlag.

Barnkonventionen

När man planlägger för bostäder ges möjlighet för fler barn att bo i Vinninga. Närheten till natur- och friluftsområden och lekplats ger goda förutsättningar för lek och rörelse. För- och grundskola ligger norr om planområdet på andra sidan

Varavägen. En trafiksäker korsning med övergångsställe anläggs över Varavägen vid infarten till planområdet. Vinninga Folkets hus förskola finns cirka 700 meter väster om planområdet.

Ny park och ett eventuellt allaktivitetshus blir också nya platser som möjliggör för närrecreation och kultur för alla Vinningabor.

Jämlikhet

Jämlikhet innebär att alla människor har samma värde och ska behandlas likvärdigt. Alla ska få tillgång till jämlika förutsättningar under livets alla skeden, kommunen ska vara en plats för alla.

Planområdet är flackt. Lokalgator och tomter i området bedöms kunna anläggas med god tillgänglighet för funktionsnedsatta med avseende på lutningar. Området ligger på gångavstånd till centrala Vinninga med befintligt serviceutbud, exempelvis skola, förskola och livsmedelsbutik. Detaljplanen ger förutsättningar för ett varierat utbud av bostäder. Väg 49 är ett viktigt stråk för kollektivtrafik och i anslutning till avfarten till Vinninga finns en pendelparkering liksom även vid nya sträckningen av väg 44 i Filsbäck.

Avvägning mellan olika motstående intressen

Byggande på jordbruksmark

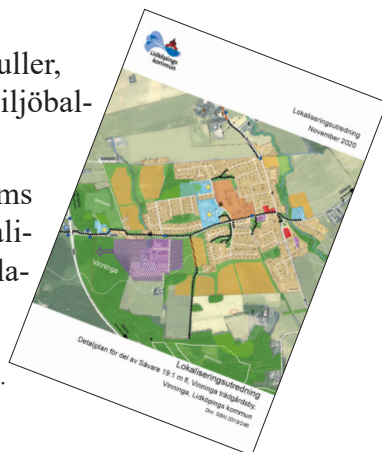
Bygga på jordbruksmark ses som ett särskilt allmänt intresse. Jordbruksmarken som tas i anspråk uppgår till cirka sex hektar av planområdets totala areal om cirka åtta hektar.

Planområdet är i översiktsplanen redan utpekad som en lämplig förtätning vilken innebär en fortsatt utbyggnad av Vinninga i anslutning till befintlig infrastruktur. Närhet till service, skola, omsorg, rekreation samt den utbyggda och goda kollektivtrafiken gör det möjligt som boende i Vinninga att leva hållbart. Utbyggnaden möjliggör också ett större befolkningsunderlag och större möjlighet att bedriva verksamhet i Vinninga som är positivt för servicen på orten. Planförslaget bedöms leva upp till miljömål för Västra Götaland om God byggd miljö.

Planförslaget innebär inte att miljö kvalitetsnormer för buller, luft- och vattenkvalitet kommer att överskridas enligt Miljöbalken 5:e kap.

Att ta i anspråk jordbruksmark för att förtäta orten bedöms som lämpligt. Detta motiveras och beskrivs i utförd lokaliseringstudie som är en del av underlaget för detaljplanen.

Fig. 4 Lokaliseringsstudie avseende jordbruksmarken.



Påverkan mellan utbyggnad verksamhetsområde och nytt bostadsområde

I och med planens genomförande skapas en park och parkstråk som avgränsar befintlig och ny bostadsbebyggelse från verksamhetsområdet. Avståndet mellan kvartersmark verksamhetsområde och nya bostäder är cirka 20 meter. Då nytt verksamhetskvarter enbart får innehålla icke-störande verksamheter bedöms ljudstörningar inte som aktuella. Dock kan visuell störning uppkomma. Därför har planbestämmelser införts samt pågår arbete med att ta fram ett gestaltungsprogram för vägledning vid lovgivning och inspiration för fastighetsägare.

Påverkan mellan verksamheter inom nytt verksamhetskvarter och bostadsbebyggelse bedöms som ringa.

Påverkan på befintlig bostadsbebyggelse

Planen kan komma att innebära måttliga konsekvenser för omkringliggande fastigheter genom en förändrad närmiljö, där öppna siktlinjer från befintlig bebyggelse byggs för.

Som helhet bedöms planens genomförande innebära ett positivt tillskott av bostäder och verksamhetsmark inom Vinninga samt möjliggörande av fler och större allmänna parkytor. Även förbättrade sammankopplande stråk mot rekreationsområdet Brakelund görs möjligt. Utifrån framtagna sol- och skuggstudier ses ingen påverkan på intilliggande befintliga bostadsfastigheter.

Samhällsbyggnads samlade avvägning är att det allmänna intresset av tillkomsten av nya bostäder väger tyngre än de eventuella konsekvenser som förtätningen kan komma att innebära för omkringliggande fastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Lidköping kommuns översiktsplan från 2018 pekas Vinninga ut som en ort som kan utvecklas med fler bostäder och mer verksamhetsmark. Vinninga har ett strategiskt läge vid huvudstråk för kollektivtrafiksystemet, med rimliga avstånd till arbetsplatser och service i staden samt med basservice i form av närbutik, äldreomsorg och skola med mera.

Ambitionen är att cirka 200 bostäder ska kunna tillkomma på orten med varierande boendeformer i både en- och flerbostadshus. En successiv utbyggnad av det befintliga verksamhetsområdet söder om Varavägen föreslås också.

Den föreslagna planläggningen innebär att brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk vilket i översiktsplanen motiveras med att marken behövs för att orten Vinninga ska kunna byggas ut på lämpligt sätt och att samhällsintresset för bostadsbebyggelse i Vinninga går före intresset att jordbruksmarken ska bevaras.

Detaljplaner

Angränsande detaljplaner nummer 7002 (laga kraft 1966) och nummer 7031 (laga kraft 1990) är i huvudsak planlagda för bostäder som får uppföras i högst två våningsplan.

Väster om planområdet finns detaljplan nummer 7015 (laga kraft 1974) för ändamålet småindustri samt nummer 7034 (laga kraft 1992) med tillåten användning småindustri, hantverk och kontor. Största tillåtna byggnadshöjd är sju meter. Förekommande verksamheter är lager och tillverkning i mindre omfattning. Gällande detaljplan föreskriver att verksamheterna inte ska vara störande för omgivningen.

Bostadsförsörjningsprogram

Vinninga beskrivs, i kommunens bostadsförsörjningsprogram, ha goda förutsättningar för utveckling bland annat på grund av befintlig utbyggd service, närheten till centrala Lidköping samt tillgänglighet till kollektivtrafik som gör att man kan nå övriga Skaraborg och regionen.

Förvaltningen för vård och omsorg uttrycker att det finns en viss efterfrågan på boende med hög tillgänglighetsgrad i Vinninga tätort för att äldre ska kunna flytta från sina villor till ett tryggt och bekvämt boende. Enligt bostadsförsörjningsstrategin bör Vinninga bygga ut i takt med ökad efterfrågan på bostäder.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Övergripande karaktär och disposition



Fig. 5 Illustrationsskiss över planområdet.

Planförslaget innehåller:

- Nytt bostadsområde med sex nya bostadskvarter med möjlighet till en varierad bebyggelse i en till två våningar utifrån trädgårdsbyns ideal. En variation av boendeformer och upplåtelseformer ska eftersträvas för att skapa hållbara förutsättningar för ett välfungerande och levande samhälle.
- Ett bevarande av befintlig gårdsmiljö inom Falkagården som är av kulturhistoriskt värde. Detaljplanen möjliggör även att inrymma en mer publik verksamhet. Den ursprungliga gården återges i sin helhet och blir ett historiskt inslag i den nya bostadsmiljön och påminner om planområdets ursprungliga användning.
- Utbyggnad av befintligt verksamhetsområde som möjliggör för fler icke störande verksamheter samt för besöksanläggningar. Tanken är att ett allaktivitetshus som innehåller, kultur- och idrottsverksamhet ska placeras mot ny park och bli en ny målpunkt i Vinninga.
- Ny park för spontanlek, rekreation och plats för damm och dike för fördröjning av dagvatten som möter både nytt bostads- och verksamhetsområde.
- Tillvaratagande och säkerställande av befintlig grönstruktur.
- Nytt finmaskigt gatunät med huvudgata och lokalgator som försörjer den

nya bostadsbebyggelsen och som sammankopplas med gång- och cykelbanor till omgivande gatunät. Gaturummen är utformade utifrån fotgängarnas och cyklisternas villkor.

- Breddning av befintlig verksamhetsgata, Maskrosvägen.
- Tillskapande av två områden för teknisk anläggning, transformatorstationer.
- En ombyggnation av anslutningen till Varavägen från planområdet med korsning med hastighetsdämpande åtgärd och övergång för oskyddade trafikanter.

Trädgårdsbyn som förebild

Vinninga trädgårdby ska ha trädgårdsstadens täthet, småskalighet och grönska som förebild samt Vinningas byidentitet som genomsyras av gemenskap, lugn och den ständigt närvarande skogen och åkerlandskapet.

Föreslagna planbestämmelser är satta utifrån trädgårdsbyns principer, som definieras nedan.

Trädgårdsbyn karaktäriseras av de små, tydligt definierade gröna gaturummen och en bebyggelse med högre exploateringsgrad och en blandning av boendeformer. De större stadsrummen har oftast en mer sammanbyggd bebyggelse, jämfört med de mindre gatorna.

Fler bostäder längs de större stadsrummen ökar också upplevelsen av liv och trygghet i de stadsrum där de stora rörelsestråken går. Höjdskalan är måttlig och sluter an till Vinningas skala och karaktär. Bebyggelsen har mindre gröna förgårdar mot gatorna och insynsskyddade trädgårdar och uteplatser. Entréer är placerade så att de är synliga mot gatan för att skapa liv och trygghet till gaturummen. Bebyggelsen är utformad i trä med varma färger och har sadeltak som sluter an till övrig bebyggelse i Vinninga.



Fig. 6 Inspirationsbilder som beskriver trädgårdsbyn.

Mark, natur och kulturmiljö

Befintlig mark och vegetation

Planområdet omfattar cirka åtta hektar och utgörs i huvudsak av jordbruksmark som i norr avgränsas av Varavägen, i öster av ett bostadsområde, i söder av jordbruksmark och ett skogsparti med en grund bäckfåra och i väster av industri- mark. Markytan lutar svagt åt nordväst med en tydlig lågpunkt i hörnet Varavä- gen/Maskrosvägen.

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för byggnation av bostäder och verksamheter.



Fig. 7 Planområdet som utgörs av jordbruksmark.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns två geotekniska undersökningar utförda. "Vinninga del av Säware 19:1, 8:11 Detaljplan - Industrier, bostäder 1991-10-07 Bohusgeo AB, Uddevalla" som berör östra delen av planområdet. För västra delen gäl- ler "Projekterings-PM/Geoteknik för Säware 19:1. 2016-10-19, Bohusgeo AB, Uddevalla" vilken utgår ifrån och kompletterar en äldre utredning från 1973. Undersökningarna sammanfattas nedan och biläggs dessutom i sin helhet till planhandlingen.

Markytan inom planområdet utgörs av flack åkermark där marknivån varierar mellan cirka 73,5 meter i nordväst och cirka 78,0 meter i sydöstra delen av plan- området (Höjdsystem RH 00). Jorden inom området består överst av ett fast ytla- ger siltig finsand och siltig torrskorpelera som underlagras av lera ned till mellan 10 och 25 meter. Under leran följer friktionsjord som vilar på berg.

Sättning och grundläggning

Markytan bedöms kunna belastas med en viss last utan att långtidssättningar uppkommer. Därför är bedömningen att förutsättningar finns för att grundlägga mindre och lätta byggnader direkt i mark, eventuellt med viss kompensation med lättfyllning.

Sättningsförhållandena behöver undersökas mera i detalj innan grundläggnings- sätt för planerade byggnader och nivåättning bestäms, speciellt inom den norra delen, där lermäktigheten är störst.

De geotekniska undersökningarna kommer också fram till att infiltration av dagvatten bör utföras. Dels för att inte minska grundvattenbildningen men även för att erhålla viss rening av dagvattnet och inte påverka omkringliggande vegetation.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattenmätningar har utförts inom planområdet av MITTA, Geoteknik Vatten & Miljö i Skövde vid tre tillfällen från juli till september 2019. För att belysa eventuella årstidsvariationer har ytterligare två mätningar utförts av Lidköpings kommuns mätenhet i november 2019 samt februari 2020.

Grundvattenströmingen inom området bedöms följa markens topografi åt norr. Uppmätta nivåer i de öppna rören varierar inom planområdets västra del mellan cirka 0,7 och 1,1 meter och i östra delen mellan cirka 0,0 och 1,0 meter under markytan.

Grundvattenmätning har i västra delen endast utförts i de ytliga jordlagren. I östra delen har nivån även mätts i den underliggande friktionsjorden där nivån vid mätningen låg över befintlig markyta. Detta tyder på att artesiskt grundvatten kan förekomma inom området vilket bör beaktas bland annat vid eventuell framtida pålningsarbeten inom området. Med hänsyn till risken för sättningar får grundvattenuttag ur brunnar ej ske inom området. Därför anges planbestämelsen *b₁ - Grundvattenutag ur brunnar får ej ske*.

Dikningsföretag

Falkagårdens dikningsföretag av 1954 som tidigare berörde planområdet har omprövats i Mark- och miljödomstolen i Vänersborg och har genom dom upphört den 3 juli 2020 (Dom M 2067-20). Hela planområdet kommer att omfattas av Lidköpings kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Släntstabilitet

Släntstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredsställande och den planerade bebyggelsen bedöms kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande.

Radon

Enligt de geotekniska undersökningarna klassas marken som normalradonmark och hanteras utifrån det vid bygglovsprövningen.

Nya parkområden och ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är ett begrepp som beskriver de nyttor som naturen tillhandahåller människan. Beroende av nyttornas funktion i ekosystemet delas de in i fyra olika kategorier; stödjande, reglerande, kulturella och försörjande tjänster. Ett genomförande av detaljplanen ger goda förutsättningar för flera förbättringar av samtliga naturens nyttor inom området.

I planförslaget finns ett cirka 20 meter brett parkstråk, som avgränsar och skapar skyddsavstånd mellan kvarteren för bostäder och verksamhetsområdet, med en större sammanhängande yta mot Varavägen.



Fig. 8 Exempel på utformning av ny parkområden där hantering av dagvatten med fördröjning kan utföras.

Inom parken ska plats finnas för hantering av dagvatten där vatten leds i ett öppet flackt, slingrande dike mot en större översvämningssyta mot Varavägen. En öppen vattenspegel föreslås i områdets lågpunkt åt nordväst. Diket och den större ytan kommer i huvudsak att vara torra men ska ta emot nederbörden vid större regnmängder och skyfall. Då leds vattnet genom diket mot översvämningssytan och avlastar och fördröjer flödet av vatten. Inom parken planteras träd och buskar samt finns möjlighet att ta tillvara överkottsmassor för att skapa ett böljande landskap med mindre kullar mellan bostadskvarteren och verksamhetsmarken.

Parken avses vara en så kallad multifunktionell yta, där ytorna för hantering av dagvatten också används för vistelse och rekreation. Förslagsvis anläggs en slingrande stig genom området för promenader och med spridda sittplatser. Stigen kan också vara en alternativ väg till motionsspåret. Den större ytan kan användas för spontan lek, fotboll etc. En gång- och cykelväg anläggs som kopplar ihop bostadskvarter med verksamheter åt väster. Området betecknas *GÅNG, CYKEL* i plankartan.

Stödjande ekosystemtjänster möjliggörs bland annat genom att skapa en damm

med översvämningsyta där nya växt- och vattenmiljöer med kantzoner ger förutsättningar för större variation av miljöer för växt- och djurlivet. Med fokus på att skapa lämpliga förutsättningar för pollinatörer kan stödjande ekosystemtjänster stärkas ytterligare.

Reglerande ekosystemtjänster i form av exempelvis temperaturutjämnande effekter förstärks i området genom nyplantering av träd och buskar.

Den multifunktionella ytan främjar fysisk aktivitet och ger möjlighet till sinnliga upplevelser. Området möjliggör kulturella och sociala nyttor samt ger förutsättningar till att få en förståelse för naturen och ekosystemens betydelse och behov. Genom förslaget skapas också förutsättningar för naturpedagogik kring natur och vattenmiljö med insekter och groddjur etc.

Stödjande ekosystemtjänster möjliggörs framförallt genom att ge plats och förutsättningar för trädgårdsodling inom kvartersmarken.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts av Västergötlands museum under mars månad 2020. Inga kulturhistoriska lämningar hittades inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Omkringliggande bostadsbebyggelse är av småskalig karaktär och främst envåningshus med sadeltak. Tomterna är runt cirka 900 m² med uppväxta trädgårdar. Området norr om planområdet byggdes på 1970-talet medan området närmast österut är bebyggt från 1990-talet och framåt. Fristående villor är det dominerande byggnadssättet med en våning och sadeltak, som är fritt placerade på större gröna tomter. Bebyggelsen domineras av träfasader. Parhus finns i området öster om planområdet där delar av bebyggelsen ingår i bostadsrättsföreningar. Plats för rekreation och lek, med klippta gräsytor och träd finns inom de båda angränsande bostadsområdena. Ett nät av gång- och cykelvägar kopplar samman bostadsområdena med målpunkter i Vinninga centrum.

I södra delen av planområdet finns ett bostadshus med tillhörande uthus och omkringliggande trädgård, *Falkagården*. Fastigheten styckades från jordbruksfastigheten, Säware 26:1 då marken i en dispositionsplan från 1970-talet pekats ut för bostäder. Bostadsfastigheten ingår i planområdet.



Fig. 9 Befintlig bostadsbebyggelse öster om planområdet.



Fig. 10 Befintlig gård, Falkagården i södra delen av planområdet.

Industriområdet väster om planområdet är planlagt för småindustriändamål och har bebyggts från tidigt 1980-tal. Byggnaderna är företrädesvis i trä med sadeltak. Största tillåtna byggnadshöjd är sju meter. Förekommande verksamheter är lager och tillverkning i mindre omfattning. Gällande detaljplan föreskriver att verksamheterna inte ska vara störande för omgivningen.

Inom planområdet finns två trädgångar som utgör planområdets enda högre vegetation. Det finns ett ekologiskt, biologiskt och upplevelsemässigt värde att bevara dessa. Därför har de säkerställts med planbestämmelsen *NATUR och PARK*.



Fig. 11 Befintlig industribebyggelse väster om planområdet.



Fig. 12 Befintlig vegetation inom planområdet som säkerställs i detaljplanen och befintlig grusad väg genom planområdet.

Genom planområdet går en grusad väg som dels är infart till Falkagården men också leder till rekreationsområdet Brakelund.

I söder avgränsas planområdet av jordbruksmark och ett skogsparti med en grund bäckfåra samt rekreationsområdet Brakelund.

Ny bostadsbebyggelse

För att tydliggöra gaturummen och definiera bostadskvarteren ska ny bebyggelse placeras längs med den inre förgårdslinjen. Därför anges planbestämmelserna p_1 - *huvudbyggnad och byggnadsverk ska placeras längs med den inre förgårdslinjen mot egenskapsgräns*.

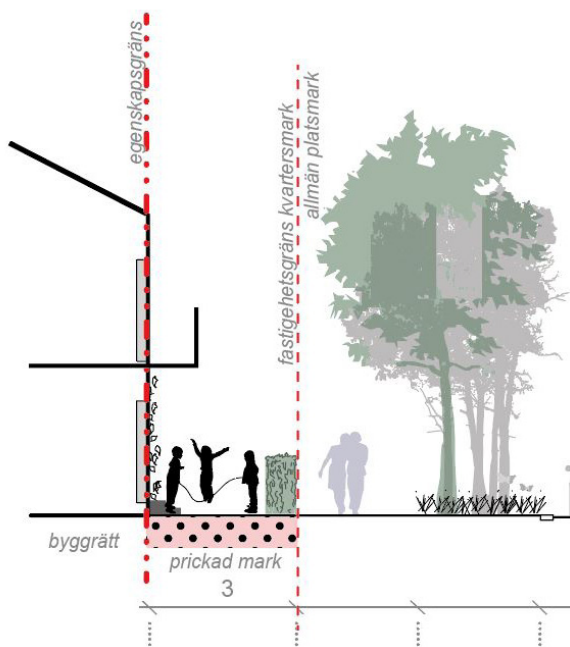


Fig. 13 Beskrivning av förgårdsmark och placering av inre förgårdsmarkslinjen.

För ny bostadsbebyggelse avses en måttlig höjdskala om en till två våningar som sluter an till omgivande bostadsbebyggelse. En planbestämmelse; *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter* har angetts som utgår från en konstruktion där våningshöjden möjliggör för framtida tekniska lösningar och energikrav.

I en låg och tät bebyggelse blir både fasaders färgsättning och taklandskapet dominerande och karaktärskapande. I detta projekt som byggs ut under längre tid och med flera aktörer, håller dessa gestaltungsdetaljer ihop bebyggelsen. Därför har planbestämmelserna; f_1 - *Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak* och *Takvinkeln får vara mellan 27 och 40 grader* samt f_2 - *Byggnader ska ha fasadfärger i varma jordfärgskulörer* införts.

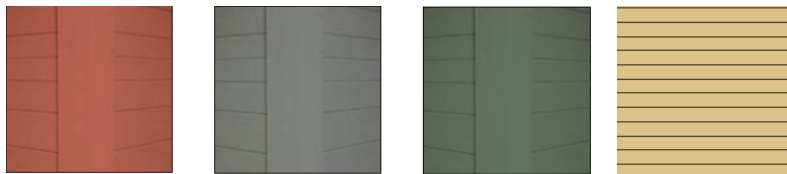


Fig. 14 Färgskala som beskriver varma jordfärgskulörer.

För att skapa möjlighet till en attraktiv och levande gatumiljö ska bebyggelsen ha en god kontakt med allmän platsmark. Därför har planbestämmelsen; *p₂ Huvudbyggnads port eller entré ska placeras eller markeras synligt och tydligt från egenskapsgräns* införts.



Fig. 15 Exempel på entreér och portar som är synliga från allmän plats, gata.

Detaljplanen begränsar inte val av fasadmateriäl. Dock bör träfasader förespråkas för att ansluta till Vinningas befintliga bebyggelse som domineras av träfasader.

Ny grönska inom bostadsområdet

Ny grönska som tillskapas inom bostadsområdet är dels den inom allmän platsmark, se avsnitt *Nya bostadsgator* och *Ny park och ekosystemtjänster*, dels inom kvartersmark och då utmed förgårdsmarken och inne på gårdar och i trädgårdar.

Del av kvartersmarken mellan huvudbyggnad och gata benämns förgårdsmark. Förgårdsmarken som tillhör gaturummet är en tre meter bred entrézon som bör innehålla växtlighet för att bostadsområdet ska få en karaktär av grönska vilken är en av trädgårdsbyns gestaltungsprinciper. Fastighetsgräns mellan kvartersmark och allmän platsmark bör avgränsas med häckplantering.

Förgårdsmarken får inte förses med byggnader, murar och plank. Dock får mindre skärmtak för exempelvis cykel- och vagnförvaring, trappor, ramper etc placeras inom denna zon. Därför har planbestämmelsen; *punkt prickad mark - Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak och balkonger får uppföras* införts.



Fig. 16 Exempel på utformning av förgårdsmark.

Kulturhistorisk intressant bebyggelse

Inom planområdet ligger bostadsfastigheten Sävare 26:37, Falkagården 3. Bostadstomten styckades av då kommunen köpte jordbruksmarken omkring samt tillhörande gårdsbyggnader.

Falkagården består av boningshus, garage, ladugård och en byggnad som tidigare fungerat som svinhus. I samband med detaljplanens genomförande avses markområdet med gårdsbyggnaderna försälas till nuvarande ägare av Sävare 26:37.



Fig. 17 Falkagården, boningshuset.



Fig. 18 Falkagården, ladugården.

I den bebyggelseantikvariska bedömning som utförts framgår att det kulturhistoriska värdet för Falkagården är helheten, med den stora gårdsplanen inramad av ladugården och närliggande boningshus och garage, som är intressant. Dessa bildar tillsammans en typisk gård där strukturen i sig har ett estetiskt och kulturhistoriskt värde.

Ladugårdens byggnadsteknik bedöms vara traditionell och visar på ett fint hantverk. Byggnaden är en god representant för sin tid och har i sin gårdsmiljö ett byggnadstekniskt värde. Den är intakt och med det har den också ett kulturhistoriskt värde värt att beakta.

Vinninga samhälle har växt fram i jordbrukslandskapet, huvudsakligen på Falkagårdens marker. För förståelsen av det historiska ursprunget är det väsentligt att en centralt placerad gård som Falkagården får finnas kvar som ett vittnesbörd om detta. Det har ett högt kulturhistoriskt värde att gårdsstrukturen med mangård och fägård är tydligt avläsbar och att ekonomibyggnaden får behålla sin exteriöra karaktär, dess material och kulörer.

I detaljplanen anges därför planbestämmelsen *k₁ - Befintlig fasad med rödfärgat trä och rött tegel, samt befintliga detaljer som portar, luckor och fönster ska bevaras. Befintlig taktäckning av rött tegel ska bevaras. Tillägg i form av nya fönster och öppningar ska anpassas till byggnadens karaktär.*

Befintliga arbetsplatser, verksamheter och övrig bebyggelse

I Vinninga tätort finns arbetsplatser inom handel, service och produktion. Väster om området finns bland annat en bygghandel och ytor för upplag och lager.

Planförslaget kan innebära att nya arbetsplatser tillkommer i och med området i planens västra del som avses för verksamheter.

Ny verksamhetsbebyggelse och verksamhetstomt

Då nytt verksamhetskvarter som ansluter till befintligt verksamhetsområde upplevelsemässigt inte ska störa nytt bostadsområde bör stor vikt läggas på ny bebyggelse och tomters utformning och gestaltning. Därför har planbestämmelserna; *Huvudbyggnader ska utformas med sadeltak och Takvinkeln får vara mellan 27 och 40 grader samt Byggnader ska ha fasadfärger i varma jordfärgskulörer* införts.

Eftersträvänsvärt är även att de nya verksamhetstomterna förses med buskar och träd, speciellt mot nytt bostadsområde, som skärmar av byggnader.

Nytt allaktivitetshus kommer bli en framtida central målpunkt i Vinninga. Dess betydelse ska också återspeglas i byggnadens placering och gestaltning. Byggnaden bör därför riktas med entré och angöring mot parkområdet. Eventuella publika anläggningar inom allaktivitetshusets tomt bör även de förläggas mot parkmarken.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service med livsmedelsbutik, bensinstation, filialbibliotek, förskola, skola och äldreomsorg finns allt i närområdet på som störst cirka 800 meters avstånd från planområdet. Planförslaget innebär ett ökat underlag för servicen på orten.

Tillgänglighet

Hela planområdet är lättillgängligt utan några större lutningar. Närmaste buss hållplats, Blåbärsvägen, finns längs Varavägen alldeles nordväst om planområdet. Inom mellan 100 till 800 meter från planområdet nås både offentlig och

kommersiell service. Skolan ligger alldeles norr om planområdet. Närmaste lekplatser finns vid Nyponvägen och vid Mandelblomsvägen, båda på mellan 300 och 400 meters avstånd. Naturområden för promenader och rekreation finns närmast i skogsområdet Brakelund cirka 500 meter söder om planområdet. En belyst och grusad mindre väg leder till skogen, där också en belyst motions-slinga finns. Vinningas fotbollsplan, Lindvallen, finns på cirka 300 meters avstånd väster om planområdet.

I och med planens genomförande skapas ett grönområde som avgränsar bostäder från verksamheter inom området. Här bildas en så kallad multifunktionell yta, där ytor för dagvattenhantering iordningställs som också blir utrymme för rekreation med exempelvis lek och promenader. För att tillskapa en trafiksäker och trygg koppling för oskyddade trafikanter till målpunkter inom Vinningas tätort, anläggs en överfart för gång- och cykel över Varavägen.

Skyddsrum

Lidköpings tätort är enligt MSB:s (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) benämning en så kallad skyddsrumstätort med drygt 250 skyddsrum. Något skyddsrum bedöms inte behöva upprättas inom planområdet.

Friytor

Inom planområdet planeras för ett grönt vegetationsstråk med buskar och träd. Området genomkorsas av en gång- och cykelväg. Det finns också möjlighet att skapa en slingrande promenadstig som kopplar ihop mot grusvägen i söder mot Brakelund. Grönytan blir också en plats som möjliggör för rekreation med exempelvis bollspel, lek och promenader.

I övrigt planeras inte för några gemensamma ytor för lek inom planområdet.

Gator och trafik

Industrigatan - Maskrosvägen

Angöring till verksamhetsområdet inom föreslagen detaljplan görs via Maskrosvägen liksom övriga verksamheter väster om planområdet. Områdets läge i västra Vinninga, med nära anslutning till väg 49, gör att många transporter till och från verksamhetsområdet inte behöver köra in genom Vinninga tätort. Maskrosvägen är del av vägsamfälligheten Säware s:2 där Vinninga vägförening ansvarar för drift och underhåll.

Detaljplanen föreslår att Maskrosvägen breddas för att korrigera befintlig vägbredd till en enhetlig bredd genom hela sträckningen av gatan. Breddningen görs även för att det krävs ett motlut för att motverka att dagvatten rinner in från gatan på den nya verksamhetsmarken. Detta motlut skapas mellan vägkanten och den existerande gatubelysningen och har en höjdskillnad på 10 centimeter. Totalt får Maskrosvägen en bredd på 8,5 meter.

Nya bostadsgator

Bostadsdelen inom detaljplanen angörs från Varavägen i samma läge som befintlig grusväg som leder fram till fastigheten Säware 26:37 och vidare till skogsområdet Brakelund.

Tre olika sektionsutformningar och gatubredder planeras för inom området. Huvudgatan, som utgör områdets ryggrad och leder in i området är totalt 14 meter bred med en körbana i mitten för bil och cykel i blandtrafik och med zoner för träd och gångbana på båda sidor.

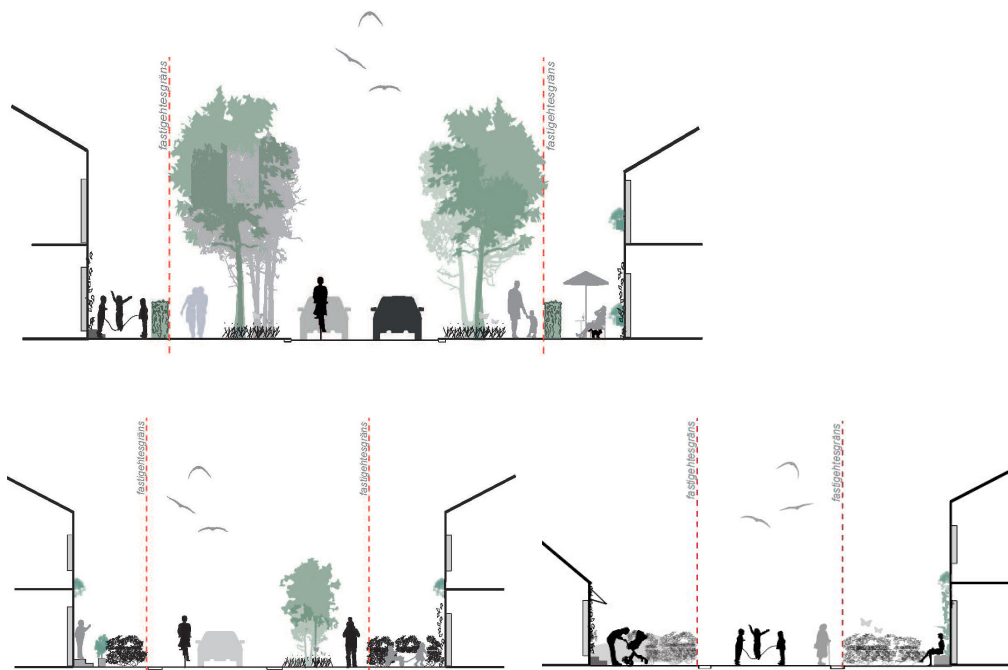


Fig. 19 Föreslagana gatusektioner: Överst huvudgatan som leder in i området och är totalt 14 meter bred. Nederst till vänster lokalgata om totalt 9 meter och till höger lokalgata 5,5 meter bred.

Två sektionstyper av lokala bostadsgator finns om 9 respektive 5,5 meters bredd. Gemensamt är dock att inga högre hastigheter förekommer och trafiken sker på de oskyddade trafikanternas villkor. Den bredare gatusektionen kantas av ett vegetationsstråk med enstaka träd och en separat gångväg. Gångvägarna kopplas samman med befintliga gångvägar inom befintligt bostadsområde öster om planområdet. Den smalare gatusektionen möter antingen kvartersmark för bostäder eller allmän platsmark park. På dessa gator rör sig fotgängaren i blandtrafik men skalan och utformningen av gaturummen gör att fotgängaren är tydligt exponerad.

Vid Varavägen anläggs en ny korsning som knyter ihop planområdet med Vinningas övriga gång- och cykelvägsnät. Hastighetsdämpande åtgärder ska utföras på Varavägen i samband med detaljplanens genomförande för en trafiksäker korsning för oskyddade trafikanter.

Genom att bygga ut gång- och cykelvägar ges goda möjligheter att planera för cykeln som ett attraktivt färdmedel i kombination med buss för att exempelvis nå förskola och skola, Vinningas centrum med livsmedelsbutik, Lindvallens idrottsplats eller busshållplatsen vid väg 49.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för Västtrafiks linjetrafik finns längs Varavägen vid hållplats Blåbärsvägen alldeles väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av Västtrafiks buss nummer 135 som går mellan Lidköping och Vinninga. Vid väg 49, cirka en kilometer väster om planområdet finns hållplats Vinninga väg 49. Här trafikerar buss nummer 1 som går mellan Skövde och Trollhättan och buss nummer 200 mellan Lidköping och Skara/Skövde. Från Vinningas centrum och norrut längs Gamla Lidköpingsvägen planeras för en cykelväg med koppling till busshållplatsen Filsbäck väg 44 som trafikeras av Västtrafiks buss nummer 106 mellan Lidköping och Götene.

Parkering, varumottagning

Kommunens gällande parkeringsnorm ska tillämpas. Parkering och varumottagning anordnas inom kvartersmark på den egna fastigheten. Parkering för flerbostadshus och radhus bör samlas i mindre enklaver för att de inte ska dominera gaturummet och förgårdsmarken. Samlade parkeringar ska omgärdas av häckplantering för att inte dominera gaturummet och får inte ligga i kvartershörn eftersom gaturummen då förlorar sin rumslighet. Därför har planbestämmelsen; *n₁ Samlade parkeringar ska omgärdas av häckplantering och får inte placeras i kvartershörn.* införts.



Fig. 20 Exempel på hur samlad parkering omgärdas av häckplantering.

Risker och störningar

Räddning

Nya brandposter ska placeras ut i det nya bostadsområdet. Befintliga brandposter är placerade i Hyacintvägen, öster om planområdet och i Maskrosvägen och Tistelvägen, väster om planområdet. Framkomlighet för räddningsfordon säkerställs vid detaljprojektering av gator.

Buller

Regeringens riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation anges i SFS 2015:216, "Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader". Följande riktvärden gäller:

60 dB (A)	Ekvivalent ljudnivå vid en bostads fasad
50 dB (A)	Ekvivalent ljudnivå vid en uteplats i anslutning till bostad
70 dB (A)	Maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till bostad

Beräkningar på trafikmängder har tagits fram av kommunens trafikplanerare genom Trafikverkets beräkningsverktyg och trafikbuller har beräknats enligt Naturvårdsverkets modell.

I Trafikverkets senaste mätningar år 2012 var årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på Varavägen 1740 fordonsrörelser per dygn, varav 100 stycken tunga fordon. Enligt Trafikverkets modell för trafikuppräknings i Västra Skaraborg uppskattas ÅDT år 2040 till 2175 fordonsrörelser, varav 120 tunga fordon (cirka 5 %).

Planområdet kommer då det är fullt utbyggt med bostäder och verksamheter enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg att generera cirka 370 tillkommande fordonsrörelser, varav cirka 290 är från bostadsområdet. Den tillkommande tunga trafiken bedöms i huvudsak söka sig till väg 49 i väster och kommer därför inte belasta Varavägen förbi det nya bostadsområdet och Vinninga tätort.

Den skyltade hastigheten vid planområdet är 40 km/h. Genom beräkningar framkommer ekvivalenta och maximala ljudnivåer enligt nedanstående tabell.

Avstånd från vägmitt	Ekv dBA	Max dBA
15 meter	54	74
20 meter	51	71
25 meter	49	68
30 meter	48	66

Avstånd från Varavägen till fastighetsgräns för bostad är cirka 15 meter. Riktvärde för buller vid uteplats säkerställs genom planbestämmelsen; *m₁ - Minst en uteplats i anslutning till bostad ska ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.*

Skyfallskartering

En skyfallskartering har utförts i syfte att utreda konsekvenserna vid ett skyfall över Lidköping. Översvämningsberäkningar har genomförts för regn med 100 respektive 200 års återkomsttid. Resultaten utgör ett underlag för att identifiera riskområden med avseende på översvämningar.

Karteringen inom aktuellt planområde visar på ett lägre område inom jordbruksmarken där en vattensamling bildas alldeles vid Maskrosvägens utfart mot Varavägen. Genom att planera för en damm med omkringliggande översvämningsyta vid lågpunkten utnyttjar man och drar nytta av befintlig topografi i landskapet och förstärker den naturliga flödesriktningen inom området. För att säkerställa att inte Maskrosvägen översvämmas anläggs en vall västerut mot vägen. På plankartan anges därför egenskapsbestämmelsen; *vall - översvämningsskydd mot Maskrosvägen*.



Fig. 21 Ortofoto med skyfallskartering som visar ett 100-årsregn. Den blå färgskalan visar på ett vattendjup från 0,1 - 0,5 meter, där det mörkaste blå motsvarar ett vattendjup om 0,5 meter.

Djurhållning

Ingen djurhållning förekommer i närheten av planområdet som ligger omgärdat av bostadsområden, skola och verksamhetsområden varför ingen risk bedöms föreligga för störning eller påverkan avseende allergener.

Skuggning

Studier av tillkommande bebyggelses skuggning på befintlig bebyggelse öster om planområdet har gjorts. Planförslaget innebär ingen försämring av solförhållandena.

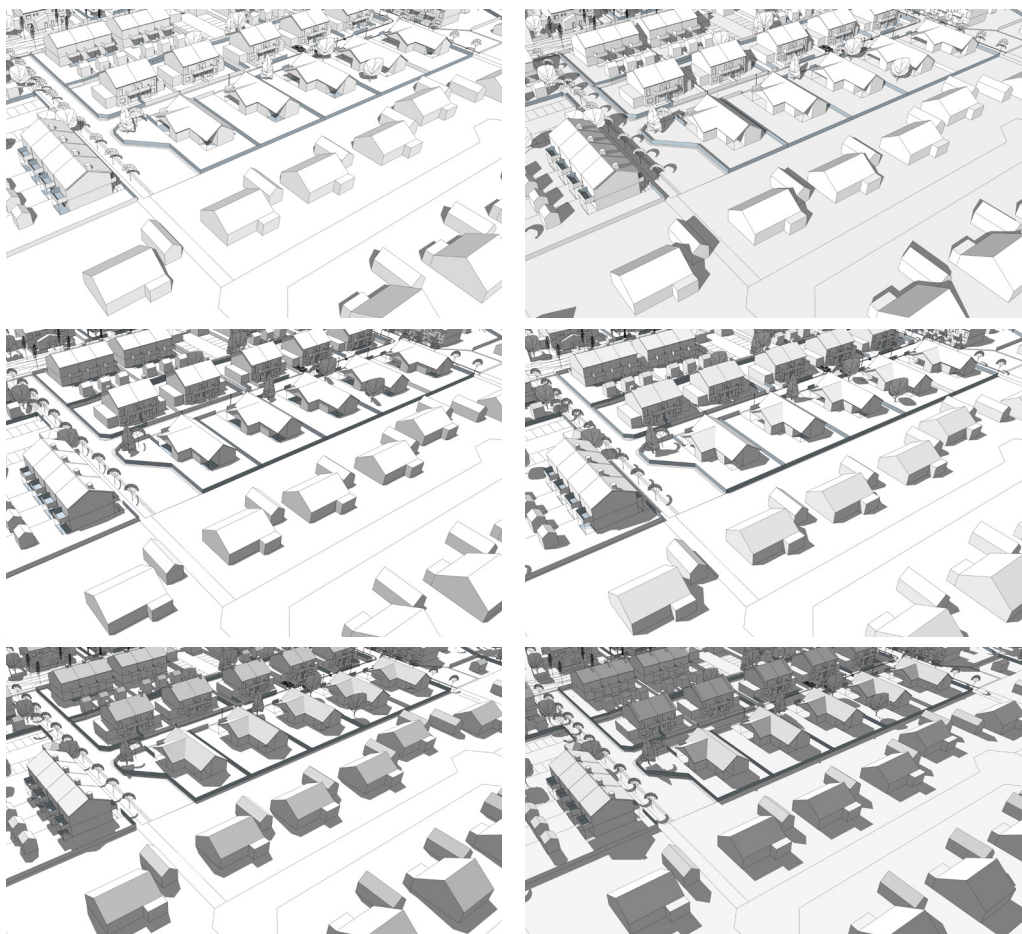


Fig. 22 Solstudie som visar skuggning orsakad av bebyggelsen. Sommarsolståndet (till vänster) samt vår- och höstdagjämning (till höger) kl 9, 12 och 15.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vatten- och avloppsledningars exakta läge bestäms i projekteringen och förläggs företrädesvis i allmän platsmark, dvs. i gator och grönområden.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts av Melica ek förening, Göteborg ”Dagvattenutredning för detaljplan Säware 19:1 och del av Säware 26:1 2020-01-31”. Utredningen ger förslag på hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet.

Exploateringen av planområdet med bostäder och verksamheter medför en betydande ökning av dagvattenflödena. För att fördröja dagvattnet från hela området föreslås att det samlas i en damm med en omgivande översvänningszon. Dammens reglervolym bör vara 1 200 m³ och översvänningszonens volym cirka 4

000 m³. Därför har planbestämmelsen *fördröjning av dagvatten* angetts inom parkmarken.

Dagvattnet samlas primärt i dammen där en vall västerut mot Maskosvägen anläggs som skyddar vägen mot översvämning. Utflöde ur anläggningen sker långsamt till en befintlig ledning i nordväst som mynnar ut i en bäck. Därifrån rinner vattnet vidare till Vinningabäcken och vidare ut i Vätern. Vid skyfall och högre flöden samlas och fördröjs vattnet i översvämningszonen.

Översvämningszonen är en nedsänkt yta omkring dammen. Vid extrema skyfall kan större mängder dagvatten samlas där tillfälligt för att släppas ut långsamt och kontrollerat. Översvämningszonen utformas som en flack markyta, som bara har vatten tillfälligt under året. Vid 100 mm regn ska ytan fördröja det dagvatten som inte ryms i dammen. Översvämningszonen är oftast en torr yta och kan vanligtvis användas för rekreation med exempelvis park för promenadstråk och bollplan.

Dagvattnet från bebyggelsen fördröjs på egna fastigheten och dimensioneras för att klara ett 20 mm regn. Fördröjningen kan exempelvis bestå av diken, nedsänkta regnrabatter och/eller perkolationsmagasin med makadam eller plastkassetter. Inom verksamhetsområdet föreslås att ett dike anläggs längs Maskosvägen.

Vatten från trafikbelastade ytor föreslås samlas separat och ledas genom oljeavskiljare innan det blandas med annat dagvatten. Det gäller också dagvatten från verksamhetsområdets hårdgjorda ytor.

Dagvatten från planområdet bedöms inte påverka Vinningabäckens eller Väterns vattenkvalitet.

Värme

Området ligger utanför kommunens fjärrvärmeområde. Den nya bebyggelsen förses med enskilt uppvärmningssystem. Detaljplanen styr inte val av uppvärmningssystem men uppvärmning av husen bör planeras med hänsyn till energieffektivitet och minimal klimatpåverkan.

Anläggning av bergvärme är anmälningspliktig och anmälan görs till kommunens Miljö- och byggnämnd. För att kunna avgöra lämpligheten att installera bergvärmeanläggningar och eventuella hänsyn till risker i samband med borrhining ska en sakkunnig bedömning alltid utföras av sökanden.

El

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området. Nya elledningar kommer i huvudsak att placeras i gatumark. Två områden inom detaljplanen säkerställs för transformatorstationer (E₁). Befintlig transformatorstation inom verksamhetsområdet kvastår i nuvarande läge och transformatorstationen som angränsar till bostadsområdet i öster rivs och ersätts med ny i samband med den förstärkning av elnätet som krävs för det nya bostadsområdet. Den nya transformator-

stationen ska utformas så att den harmonierar med omkringliggande bebyggelse och omgivning. En planbestämmelse om taklutning anges. Befintliga föreskrifter om skyddsavatånd till bostad ska följas.

Mindre kabelskåp får uppföras inom planområdet men hänsyn ska tas till närliggande bebyggelse och annan anlagd mark. För befintliga elkablar längs Maskrosvägen införs planbestämmelsen *u₁ - markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Bredband

Fibernätet byggs ut i området i samband med övrig ledningsdragnings. Ny fiber kommer i huvudsak att placeras i park- eller gatumark. Mindre optoskåp får uppföras inom planområdet men hänsyn ska tas till närliggande bebyggelse och annan anlagd mark. För befintliga bredbandskablar längs Maskrosvägen införs planbestämmelsen *u₁ - markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet. Byggnader och transportvägar ska uppföras enligt regler och krav som finns i *"Renhållningsordning för Lidköpings kommun, del 1, bilaga 4: "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation"* antagen av KF 2019-09-30 § 159.

Beroende på typ av bebyggelse tas avfall omhand på den egna fastigheten med enskilda behållare eller i gemensam miljöbyggnad. Sopbehållare ska placeras så nära körbar väg som möjligt.

Gemensam avfallshantering bör eftersträvas för flerbostads- och radhus. Miljöstation bör utformas och placeras så att den harmonierar med bebyggelsen och miljön omkring. För kedjehus och friliggande enbostadshus bör enskilda behållare placeras innanför förgårdsmarken så att förgårdsmarken kan få ha en grönskande sammanhängande karaktär.



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

Genomförande

Organisatoriska och administrativa frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015 eftersom detaljplanen följer gällande översiktsplan.



Fig. 24 Planprocessen vid ett standardförfarande.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under andra kvartalet 2021 om inget oförutsett sker.

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år och räknas från den tid då detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Under den 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 förlorande byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Enskilt huvudmannaskap tillämpas sedan tidigare inom hela Vinninga och för att få en enhetlig förvaltning för tätorten anges enskilt huvudmannaskap även för denna detaljplan.

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om.

- Ombyggnad av del av Varavägen, gällande planerad trafiksäkerhetshöjande åtgärd, fartdämpning, samt övergång för gång- och cykeltrafikanter på Varavägen. Projektering och anläggande görs i samråd med Trafikverket och bekostas av kommunen.
- Ombyggnad av Maskrosvägen. Projektering och anläggande bekostas och ansvarar kommunen för. Vinninga vägförening ska även i fortsättningen drifva och sköta gatan.
- Anläggande av nya gator inom bostadsområdet. Kommunen bekostar och ansvarar för projektering och anläggandet. Vinninga vägförening ska drifva och sköta gatorna.

- Anläggande av nya parkområden. Kommunen bekostar och ansvarar för projektering, anläggandet och upprättande av skötselplan. Vinninga vägförening ska drifta och sköta parkerna.
- Åtgärder av befintlig vegetation. Kommunen bekostar och ansvarar för åtgärder, såsom gallring. Vinninga vägförening ska därefter drifta och sköta befintlig vegetation.

Planförslaget innebär att följande allmänna anläggningar nyanläggs/byggs om:

- Anläggande av damm och fördröjningsyta för omhändertagande av dagvatten. Kommunen bekostar och ansvarar för projektering, anläggandet och upprättande av skötselplan. Vinninga vägförening ska drifta och sköta anläggning för dagvatten.
- Nydragning av ledningar för vatten, avlopp, dagvatten, värme, el, tele och bredband. Bostadsexploaterer bekostar nydragning av ledningar inom nytt bostadsområde. Verksamhetsexploaterer bekostar nydragning av ledningar inom nytt verksamhetskvarter. Ledningshavare ansvarar för projektering, anläggande, drift och underhåll.
- Ersättning av befintlig transformatorstation med ny, inom bostadsområdet. Kostnader för den nya nätstationen tas ut genom anslutningsavgifter enligt fastställd taxa. Lidköpings elnät ansvarar för projektering, ersättning, drift och underhåll.
- Eventuell flytt av ledningar inom allmän platsmark med anledning av omgestaltning av allmän platsmark bekostas av Lidköpings kommun.

All allmän platsmark, det vill säga grönområde, gator och gång- och cykelvägar anläggs av kommunen och sköts på samma sätt som gator och grönområden i Vinninga i övrigt, det vill säga genom Vinninga vägförening. En överenskommelse med kommunen finns där bidrag för skötsel och drift framgår.

Kommande tomtköpare ansvarar för att bebygga de blivande fastigheterna i området.

Trafikverket är väghållare och ansvarig för Varavägen (väg 2608).

Lidköpings Elnät är huvudman för eldistributionen och ansvarar också för förstärkning av elledningar och anläggande av transformatorstation.

Kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp utökas i och med planens genomförande till att även omfatta detta planområde.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Blivande tomter för bostäder, verksamheter och transformatorstationer bildas genom avstyckning från berörda kommunägda fastigheter inom planområdet. Avseende bostadsmarken ska ett särskilt avtal som slutligen reglerar marköverlåtelsen tecknas mellan parterna när detaljplanen vunnit laga kraft och exploatörerna lämnat in kompletta bygglovsansökningar. Överlåtelseavtalet ska vara tecknat senast 2021-12-31.

Ett markområde om cirka 3640 m² med ladugårdsbyggnad och uthus inom kommunägda fastigheten Sävare 26:1 försäljs och fastighetsregleras till Sävare 26:37.

Ingen förändring sker för samfälliga vägar inom planområdet, Sävare s:5 och Sävare s:2. De kommer fortsatt vara tillgängliga för väg/gata och skötas av Vinninga vägförening

Ansökan om lantmäteriförättning görs av kommunen och bekostas av exploatörer samt ägare till Sävare 26:37.

Avtalsfrågor

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal finns upprättade för kommande exploatörer inom området. Avtalen reglerar ansvar och kostnader för projektering och utbyggnad av området, ledningsdragning, anslutningsavgifter och gatukostnad. Ansvarsfördelning enligt vad som framgår under rubriken; ”*Ansvarsfördelning, huvudmannaskap*” ovan.

Markanvisningen innebär att exploatören fram till 2021-12-31 har option att förhandla med Lidköpings kommun om exploatering inom området Vinninga trädgårdsby. Inom denna tid ska detaljplan för området ha antagits, kompletta bygglovshandlingar skall vara klara och inlämnade och marköverlåtelseavtal ha träffats.

Trafiksäkerhetshöjande åtgärd på Varavägen

Kommunen avser att träffa avtal med Trafikverket gällande planerad trafiksäkerhetshöjande åtgärd, fartdämpning, samt övergång för gång- och cykeltrafikanter på Varavägen. Projektering och anläggande görs i samråd med Trafikverket och bekostas av kommunen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanens upprättande tas ut som planavgift i samband med bygglov.

Exploateringskalkyl

	Kalkylbelopp trk
Skattefinansierad verksamhet	
Investeringsutgift	
Byggledning, projektering och oförutsett	1 450
Gator inom område	7 900
Gång- och cykelvägar	1 100
Grönytor inkl. öppen dagvattenhantering	500
Summa investeringsutgifter	10 950
Exploateringsutgifter	
Markkostnad	0
Avverkningskostnad skog	0
Fastighetsbildning	0
Grundkarta och terrängmodell	95
Utredningar och undersökningar	290
Detaljplan	750
Rivning garage	30
Infrastrukturellt bidrag till TrV GC-överfart Varavägen	170
Flytt av ledningar el och bredband (belastar skattekollektivet)	350
Summa exploateringsutgifter	1 685
Inkomster	
Försäljning av mark, markanvisning	10 900
Försäljning av mark till Säware 26:37	255
Försäljning av mark, verksamhetsmark	1 125
Intäkter virkesförsäljning	0
Planavgift	635
Summa exploateringsinkomster	12 915
Taxefinansierad verksamhet	Kalkylbelopp tkr
Investeringsutgift	
Vatten- och avloppsanläggningar	14 300
Elanläggningar	1 325
Bredband	500

Exploaterings kassaflöde	
Inkomster	12 915
Utgifter	12 635
Nettoexploatering, kassaflöde	280
Balansräkning:	
Anläggningstillgångar, skattekollektiv	10 980
Anläggningstillgångar, taxekollektiv	16 125
Resultaträkning:	
Intäkter	12 915
Kostnader	1 685
Exploateringsresultatet i resultaträkningen skattekollektiv	11 260
Drift- och underhållskostnader (kommunbidragsfinansierad verksamhet)	
Drift- och underhållskostnad	300
Kapitalkostnad	560
Summa drift- och underhållskostnader	860

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar som ligger till grund för detaljplanen:

- *Dagvattenutredning för detaljplan Säware 19:1 och 26:1, Melica, Göteborg, 2020-01-31.*
- *Geoteknisk utredning Säware 19:1, 8:11, Bohusgeo AB, Uddevalla, 1991-10-07.*
- *Geoteknisk utredning, Säware 19:1 Vinninga, Bohusgeo AB, Uddevalla, 2016-11-23.*
- *Grundvattenmätning Säware 19:1, Mitta, Skövde, 2019-10-04*
- *Grundvattenmätning Säware 26:1, Mitta, Skövde, 2020-01-10*
- *Sammanställning grundvattenrör Vinninga, Samhällsbyggnad Mät-Kart, 2020-03-17*

Masshantering

Eventuella överskottsmassor tas om hand av exploatören. Provtagning gällande eventuella miljöföroreningar ska utföras på jordmassor före tippning på kommunens plats för fyllnadsmassor.

Illustrationskarta



-  Planområdesgräns
-  Byggnad , ny
-  Byggnad, befintlig
-  Träd
-  Vattenspegel
-  Dike för dagvatten
-  Översvämningsyta vid skyfall

Fig. 25 Utsnitt ur plankarta.

Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- ■ ■ ■ Planområdesgräns
- · — · — · Användningsgräns
- · · — · Egenskapsgräns
- + — Administrativ gräns
- + · · + Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

- | | |
|--------------------|--|
| VÄG ₁ | Väg, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p. |
| GATA ₁ | Huvudgata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p. |
| GATA ₂ | Lokalgata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p. |
| GATA ₃ | Industrigata, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p. |
| NATUR ₁ | Naturområde, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p. |
| PARK ₁ | med möjlighet att anlägga gång- och cykelväg, PBL 4 kap. 8 § 1 st 2 p. |

Kvartersmark

- | | |
|----------------|--|
| B | Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. |
| BC | Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. |
| ZR | Verksamheter, Besöksanläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. |
| E ₁ | Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p. |

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning

- trädgröning av dagvatten fördröjning av dagvatten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
trädallé, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Skydd

- vall vall översvämningsskydd mot Maskrosvägen, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

- Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak och balkonger får uppföras, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



- Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

- f₁ Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
f₂ Byggnader ska ha fasadfärger i varma jordfärgskulörer, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Placering

- p₁ Huvudbyggnad och byggnadsverk ska placeras längs med den inre förgårdslinjen mot egenskapsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
p₂ Huvudbyggnads port eller entré ska placeras eller markeras synligt och tydligt från egenskapsgräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Varsamhet

- k₁ Befintlig fasad med rödfärgat trä och rött tegel, samt befintliga detaljer som portar, luckor och fönster ska bevaras. Befintlig taktäckning av rött tegel ska bevaras. Tillägg i form av nya fönster och öppningar ska anpassas till byggnadens karaktär, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Störningsskydd

- m₁ Minst en uteplats i anslutning till bostad ska ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Mark

- n₁ Parkeringen ska utformas samlat, omgärdas av häckplantering och får inte placeras i kvartershörn, PBL 4 kap. 13 § 1 st 2 p.

Utförande

- b₁ Grundvattenuttag ur brunnar får ej ske, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

- Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Huvudmannaskap

- Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats., PBL 4 kap. 7 §

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

