

Detaljplan för Lidåker 1:4, Lidköpings kommun



**SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-BYGG**

Antagen KF 2015-10-26 § 173
Laga kraft 2016-09-19

Detaljplan för Lidåker 1:4 Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta Planbeskrivning

Övriga handlingar:

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Geotekniskt utlåtande, Bohusgeo 2014-12-08 rev 2015-05-11

Solstudier, LINK arkitektur 2015-03-06 rev 2015-05-22

Dagvattenutredning, Cowi 2015-05-04 rev 2015-05-20

Mätning av Elektromagnetisk strålning, Swegy 2015-06-04

Handläggare

Anna Norbäcker

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Bygg
25 maj 2015

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2015-09-08

Kommunfullmäktiges antagande 2015-10-26 § 173

Laga kraft 2016-09-19

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	5
Justering av planhandlingarna	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Avvägning enligt miljöbalken	5
Plandata.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplan	7
Fördjupad översiktsplan	7
Detaljplaner och områdesbestämmelser	7
Kommunala beslut i övrigt.....	9
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
Behovsbedömning	10
Barnkonventionen	10
Jämställdhet.....	10
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	12
Natur.....	12
Bebyggelseförslag.....	13
Friytor	17
Gator och trafik	18
Störningar	19
Teknisk försörjning	21
Administrativa frågor	22
GENOMFÖRANDE.....	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor	24
Tekniska frågor.....	24
Justeringar i planhandlingarna.....	24
ILLUSTRATIONSKARTA.....	26
PLANKARTA.....	27
PLANBESTÄMMELSER.....	28

PLANBESKRIVNING

Justering av planhandlingarna

Med anledning av inkomna synpunkter under samrådsskedet har främst följande förändringar skett.

En dagvattenutredning daterad 2015-05-14 reviderad 2015-05-20 har tillkommit och arbetats in i planbeskrivningen. Rubriken Ställningstaganden i Planbeskrivningen har kompletterats med underrubriken Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande. Under Tillgänglighet har det kompletterats med uppgifter från Räddningstjänsten. Utfarten till planområdet har flyttats för att öka trafiksäkerheten. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande kring elektromagnetiska fält vid kraftledning. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter kring parkeringar. I övrigt är tillägg eller ändringar i planhandlingarna av redaktionell art.

Utfartsförbudet har korrigerats.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i tre punkthus för bostadsändamål i åtta våningar med sammanlagt ca 115 lägenheter.



Möjlig exploatering inom planområdet. Vy från nordväst.

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt Miljöbalken 3:e kap ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Det finns ett behov av fler bostäder i tätorten. Detaljplanen innebär att ytterligare bostäder kan uppföras i ett område som ansluter till befintlig bostadsbebyggelse. Genom förtätning i centrala lägen utnyttjas befintliga investeringar i teknisk infrastruktur som gator, ledningar, ett väl utbyggt gång- och cykelväg nät och bra kollektivtrafik.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, luft- och vattenkvalitet. Utgångspunkten är att normerna fokuserar på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Planförslaget innebär inte att miljökvalitetsnormen för omgivnings-

buller, luft- och vattenkvalitet kommer att överskridas enligt Miljöbalken 5:e kap.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i stadsdelen Lidåker, ca 1,5 km söder om Nya Stadens Torg. Planområdet avgränsas av Majorsallén i norr, av Lidåkerskolan i väster och av ett större skogsområde i öster och söder.



Orienteringskarta, planområdet är rödmarkerat, Nya Stadens Torg är blåmarkerat.



Orienteringskarta/ortofoto, planområdet är rödmarkerat.

Areal

Planområdet omfattar cirka 1 hektar mark.

Markägoförhållanden

Kommunen äger fastigheten Lidåker 1:4. AB Bostäder avser förvärva fastigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen för Lidköpings kommun är från 2003 och planområdet finns inte med bland de 32 områden som redovisats som lämpliga för bebyggelse. Översiktsplanen har inte aktualiserats sedan 2003 och därmed har inte nya lämpliga bostadsområden pekats ut. Enligt kommunens viljeinriktning ska det hållas planberedskap för att bygga 100 lägenheter per år.

Planförslaget innebär en förtätning av bebyggelsen vilket främjar resurseffektivt markutnyttjande och överensstämmer med översiktsplanens intentioner på sida 85 om att ”en kompakt och tät blandad bebyggelse med blandade funktioner (bostad, arbete, service, fritid) ger färre och kortare transporter och bättre förutsättningar för kollektiv-, gång- och cykeltrafik med minskad energiförbrukning och minskade avgasutsläpp som följd.”

Planområdet ligger inom tätorten med god tillgång till kollektivtrafik, välutvecklat gång- och cykelnät samt med närhet till natur- och skogsområden.

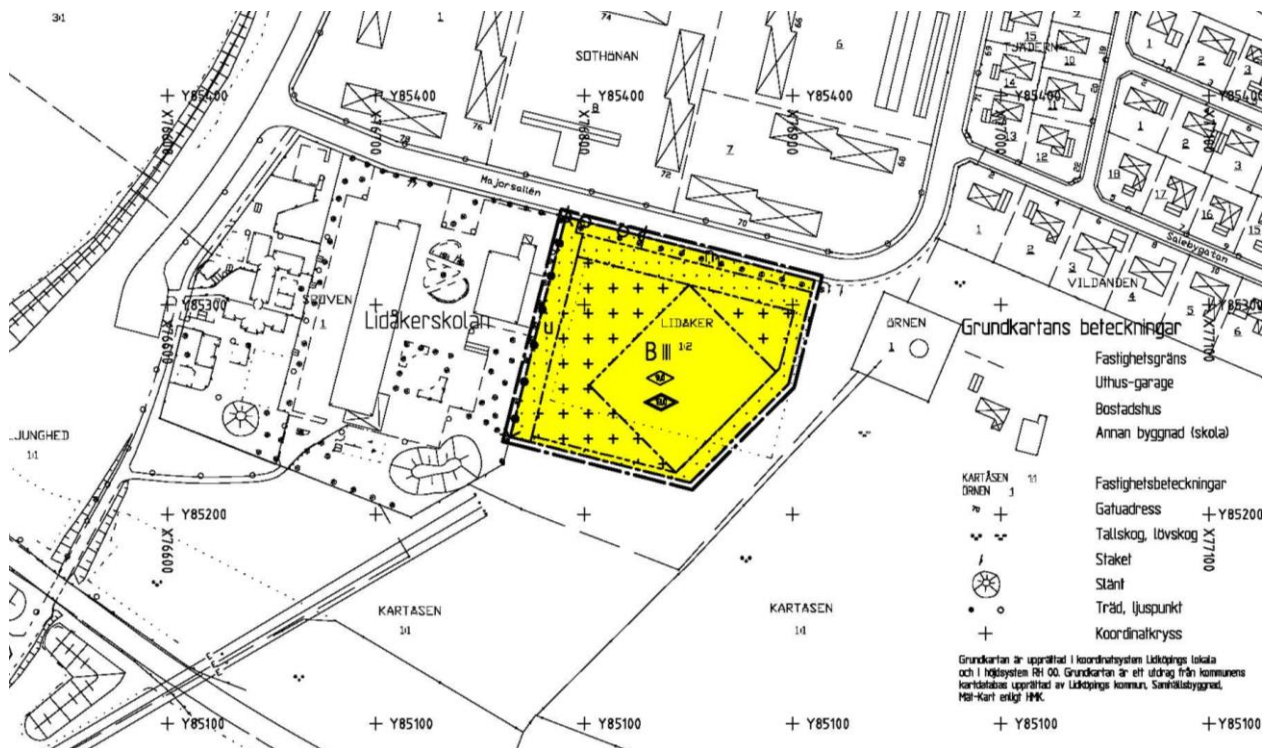
Fördjupad översiktsplan

GPL-80, Förslag till Generalplan för Lidköpings Centralort, från 1984 anges planområdet som idrottsområde.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller detaljplan för del av Lidåker 1:2, Bovieran, Lidköpings kommun, som vann laga kraft 2011-09-29, där genomförandetiden går ut 2016-09-29.

Gällande detaljplan anger bostäder i tre våningar, med högsta byggnadshöjd på 9 meter och högsta totalhöjd på 13 meter.



Gällande detaljplan för Lidåker 1:4 (tidigare del av Lidåker 1:2).

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-09-09 § 142 att bevilja positivt planbesked till AB Bostäder som ansökt om att få upprätta en detaljplan för Lidåker 1:4 (tidigare del av Lidåker 1:2), för att uppföra två punkthus i åtta våningar för bostadsändamål.

Under arbetet med detaljplanen framkom att det finns möjlighet att uppföra ett tredje punkthus på tomten. Frågan utreddes genom studier av byggnadsvolymer och det nya kvarterets samverkan med befintlig bebyggelse men också genom solstudier, skisser på parkeringslösningar och beräkningar av kvarterets grönytor. Samhällsbyggnadsnämnden informerades om arbetet vid ett nämndsmöte i februari. I samband med att detaljplanen godkändes för samråd 2015-03-10 § 60 beslöt samhällsbyggnadsnämnden att planförslaget får omfatta tre punkthus i åtta våningar för bostadsändamål.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4:e kap 34 § PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd 2014-12-11 meddelat att de delar samma bedömning.

Barnkonventionen

Barn och unga som bor i Lidåkersområdet samt elever på Lidåkerskolan kommer att påverkas av detaljplanen för Lidåker 1:4 då de ytor som idag används för lek och skolidrott tas i anspråk för bostadsbebyggande.

Barns och ungas bästa sätts i främsta rummet genom att planen bidrar till fler bostäder i Lidköpings tätort, där det idag är brist på bostäder, och att möjlighet ges till en bra boendemiljö för bland annat barnfamiljer med närhet till skola och naturområden.

Elever på Lidåkerskolan har skickat in namnlistor mot förslaget att bygga på grusplanen. I samband med den gällande detaljplanen ersattes grusplanen med en konstgräsplan vid Framnäs idrottsplats. Det togs redan vid denna tidpunkt ställning till att de resterande grönyrtorna söder om planområdet var tillräckligt stora för att kunna nyttjas av skolan för lek och idrott.

Den nya detaljplanen påverkar inte barns och ungas rätt till likvärdiga villkor med tanke på bl.a. kön, sexuell läggning, etiskt ursprung, hälsa, funktionsnedsättning, tro eller social ställning.

Jämställdhet

De föreslagna bostäderna kommer att ligga i direkt anslutning till förskola och skola, med närhet till allmän och kommersiell service och med goda kommunikationsmöjligheter med cykel och kollektivtrafik, vilket ökar möjligheterna för jämställdhet. Bebyggelsen kommer att följa gällande tillgänglighetskrav avseende bostadsutformning och hissar.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Vid planering av bebyggelsen har hänsyn tagits till både de ekologiska och sociala såväl som de ekonomiska aspekterna av begreppet hållbarhet. Planområdets placering i anknytning till både befintlig bebyggelse, service och infrastruktur såväl som till natur- och fritidsområden stödjer en hållbar livsstil.

Byggnaderna kommer att utföras som Miljöbyggnad Silver enligt ett miljöcertifieringssystem utarbetat av Sweden Green Building Council och som baseras på svenska bygg- och myndighetsregler och på svensk byggpraxis. Miljöbyggnad behandlar främst aspekter avseende energi, inomhusmiljö, dricksvattenhantering och materialval. I övriga delar har planeringen utgått från Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköpings kommun samt från AB Bostäders Tekniska Försörjningsplan.

Detta innebär till exempel att solceller bidrar till uppvärmningen och att de installationer som väljs ger effektiva och väl avvägda system med modern styrning. Lättillgänglig och välplanerad sopsortering ger möjlighet till bra resurshushållning. Bra förvaring av cyklar är inplanerad och det finns också plats för laddning av elbilar och bilpool. Gröna tak, markytor med möjlighet till infiltration och planteringar med växter som inte är giftiga men miljöskapande och tåliga skapar den yttre miljön. Sociala aspekter och frågor kring trygghet, tillgänglighet och säkerhet har beaktats i bostäderna, i gemensamma lokaler och vid utformning av trapphus och gårdsmiljöer.



Illustration av området sett från Majorsallén

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag huvudsakligen av en grusplan. Planområdets östra och södra del angränsar till ett skogsområde. Utmed södra sidan av Majorsallén, förbi Lidåkerskolans område och grusplanen, finns en rad med lindar. Träden ger en grön inramning till den öppna ytan och ger en mjukare övergång mellan den befintliga lägre bebyggelsen och en planerad högre bebyggelse. De är uppvuxna och friska träd och bedömningen är att de är bevaransvärda för områdets karaktär och de skyddas i planen genom att de inte får fällas utan prövning i ett marklov. Detta gäller inte trädet längst väster ut mot Lidåkerskolan som står i u-området samt ytterligare två träd som eventuellt behöver tas bort för att klara transporter och infart till det nya området. I övrigt finns inga särskilda naturvärden att ta hänsyn till. Grönytefaktor bör vara ca 0,6 för ett bostadskvarter vilket ska beaktas vid planering av det nya området.



Träd som inte skyddas mot fällning rödmarkerade

Markbeskaffenhet

Marken inom fastigheten är relativt jämn och innehåller inte större nivåskillnader vilket ger god tillgänglighet.

Geotekniska förhållanden

Inför möjligheten att uppföra punkthus i åtta våningar har en geoteknisk bedömning utförts av Bohusgeo daterad 2015-05-04 reviderad 2015-05-20 med syftet att ge en preliminär bedömning av lämplig grundläggning. Denna grundar sig på en geoteknisk undersökning för kvarteret Sothönan, utförd av Svenska Riksbyggen 1965. Kvarteret Sothönan är det bebyggda kvarteret

direkt norr om Lidåker 1:4. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts i planområdet och i samband med detaljprojekteringen ska en geoteknisk undersökning utföras.

Inom kvarteret Sothönan utgörs jordlagren av silt ner till ca 3 meters djup under den dåvarande markytan. Där under finns lera ner till 25 à 35 meters djup under dåvarande markytan.

Med ledning av den utförda undersökningen bedöms att punkthusen i åtta våningar måste grundläggas med spetsbärande pålar. Pålning och grundläggningsarbeten bedöms kunna utföras utan risk för skador på kringliggande bebyggelse.

Dagvattnet bör infiltreras för att inte orsaka en grundvattensänkning, vilket kan medföra marksättningar.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om förorenad mark inom planområdet. Marken är tidigare åkermark som inte varit bebyggd. Enligt den geotekniska bedömningen daterad 2015-05-11 krävs eventuellt även en miljöteknisk markundersökning innan marken kan bebyggas. Om förorenad mark påträffas eller om det finns misstankar om att förorenad mark kan finnas på platsen ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas omgående.

Radon

Jordlagren utgörs av mäktiga lager ”tät” lera, och enligt Bohusgeos bedömning klassas marken som lågradonhaltig och några särskilda byggtekniska krav behöver inte ställas.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Det finns inte några ytterligare kända risker för skred eller högt vattenstånd inom planområdet. Lidan är närmaste kända område med risk för skred och högt vattenstånd och avståndet dit är ca 600 meter.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelseförslag

Bostäder

Planförslaget innebär att tre punkthus i åtta våningar kan uppföras inom planområdet med sammanlagt ca 115 lägenheter. Byggnaderna utformas med inredd vindsvåning som avses användas för gemensamhetslokaler och installationsutrymmen. Byggnaderna kommer att utföras som Miljöbyggnad Silver enligt Sweden Green Building Council.



Möjlig exploatering inom planområdet. Vy från sydväst.

Solstudier

För att minska påverkan av skuggor till befintlig bebyggelse föreslås att byggnaderna placeras indragna från Majorsallén, vilket även ger minskad insyn. För att möjliggöra solinstrålning i lägenheterna behövs öppen markyta intill punkthusen.

Avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse är i illustrationen ca 58 meter mellan nya och befintliga bostäder och ca 44 meter mellan nya komplementbyggnader och befintliga bostäder. Solstudier har utförts av LINK arkitektur daterade 2015-05-22. Dessa visar att de befintliga bostäderna på norra sidan av Majorsallén kommer att skuggas av den nya bebyggelsen när solen står som lägst under vintermånaderna november till januari.



Kl 09:00



Kl 12:00



Kl 15:00



Kl 18:00

Utdrag ur solstudier som visar största skuggverkan på intilliggande bebyggelse, vilken sker under december månad.

Delar av Lidåkerskolans skolgård samt matsal kommer att skuggas under tidiga förmiddagar vår och höst. Detta gäller främst ytor som redan idag skuggas av befintliga träd.

De nya punkthusen i planförslaget kommer inbördes att skugga varandra under sensommar, vår och höst. Detta innebär att de boendes balkonger tidvis kommer att ligga i skugga. Gemensamma uteplatser kommer att ordnas inom planområdet som tillsammans med balkongerna erbjuder variation av vistelse i sol och skugga vid olika tidpunkter.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service, vårdcentral, äldreomsorg och apotek samt kommersiell service finns vid Guldvingens Vårdcentrum cirka 900 meter öster om planområdet.

Tillgänglighet

Nya byggnader ska enligt Plan- och bygglagen utformas så att de är tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgängligheten prövas vid bygglov.

Kortfattat innebär detta för bebyggelsen i planförslaget att det finns tillgång till boendeparkeringar inom 25 meter från byggnadens entré. Det kommer förutom detta att finnas besöksparkering för rörelsehindrade nära bostadsentréerna. Byggnaderna kommer att förses med hiss som når samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen. Det kommer att finnas lägenheter i markplan. Förutsättningarna för god tillgänglighet inom området är mycket goda då marken är plan.

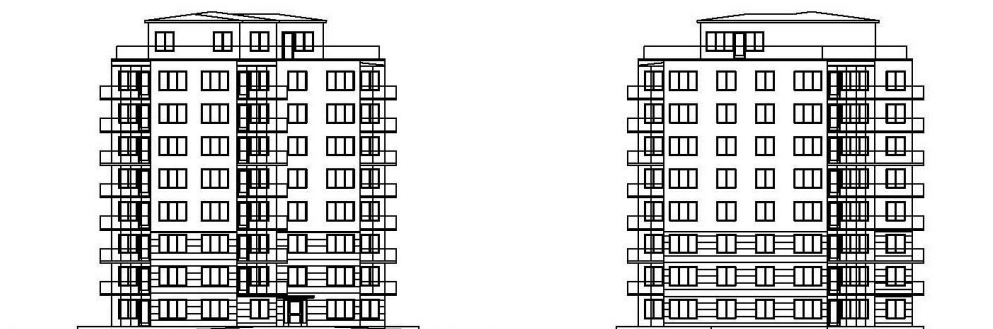
Om höjden till fönster eller balkong överstiger 12 meter kan räddningstjänstens stegutrustning inte nyttjas som alternativ utrymningsväg från lägenheter. Om byggnaden blir 12 meter ska den projekteras så att utrymning kan ske utan hjälp från räddningstjänsten. Byggnaderna ska vara tillgängliga för räddningstjänstens fordon.

Byggnadskultur och gestaltning

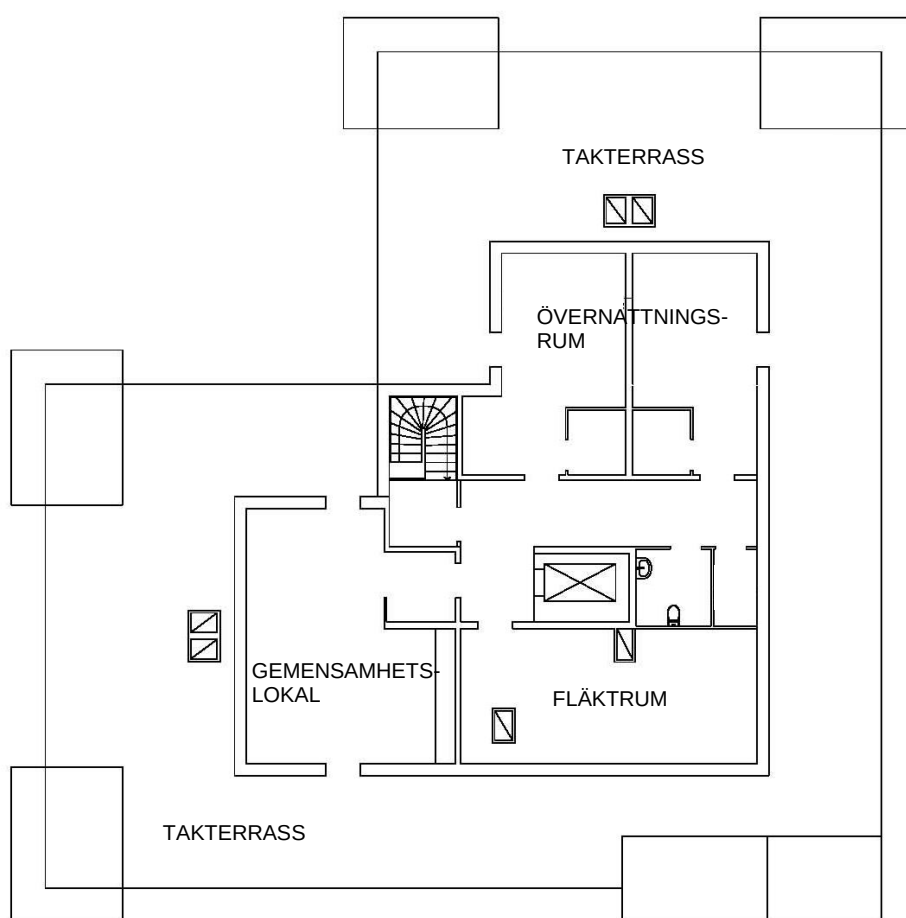
Planområdet ligger i ett område som exploaterades i huvudsak under 1960-talet med tidstypiska lamellhus i tre våningar. Befintlig bebyggelse har flacka sadeltak och fasaderna utgörs av fibercementskivor, senare har inglasade balkonger tillkommit. Lidåkerskolan byggdes vid samma tid och har ett liknande formspråk men består i huvudsak av enplansbyggnader med fasader av tegel och trä.

Den nya bebyggelsen föreslås bli tre punkthus i åtta våningar med en total byggnadshöjd på 25 meter och med en högsta nockhöjd på 29 meter för att på ett effektivt sätt skapa många nya bostäder i ett populärt område samtidigt som ianspråktagandet av mark minskar.

Det är tillåtet att bygga en indragen vindsvåning. Denna ska vara indragen med minst 1,5 meter från fasadlivet på byggnadens övriga våningar. Det är tillåtet att placera trapphus och hiss i samma fasadliv som på övriga byggnaden. Den i huvudsak indragna vindsvåningen gör att upplevelsen av byggnadernas höjd begränsas till åtta våningar.



Fasadstudier punkthus. Fasad mot norr (entréfasad) och fasad mot söder.



Exempel på planlösning för indragen vindsvåning där trapphus ligger i fasadliv.

Bostadsbebyggelsen föreslås placeras i planområdets södra del för att minska skuggverkan på befintliga bostäder. Närmare Majorsallén i norr får marken endast bebyggas med komplementbyggnader.

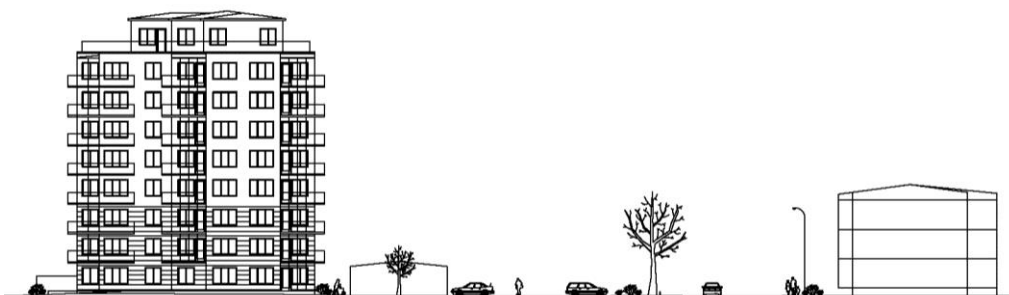
Byggnaderna kommer att utformas med hög energimedvetenhet och tak och/eller balkongfronter kan komma att förses med solceller allt utifrån husens orientering efter väderstreck. Detta kan innebära krav på estetisk utformning och ytterligare utredning av eventuell risk för bländning, vilket kommer att prövas vid bygglov. Komplementbyggnader ska vara med sedumtak.

Lidåkersplan är beläget på relativt stort avstånd från den historiska stadskärnan och i utkanten av den sammanhängande stadsbebyggelsen. Närmaste granne mot öster är stadens vattentorn med höjden 34 meter.



Placering av ny bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse.

De föreslagna byggnaderna är högre än flerbostadshusen norr om Majorsallén och byggnaderna är friare placerade på tomten. Byggnadernas höjd kommer dock att understiga höjden hos vattentornet och befintlig bebyggelsen söder om Majorsallén (skolan, förskolan och vattentornet) är inte samlad i kvartersform. Bebyggelsen bedöms inte i stort påverka den samlade stadsbilden för Lidköping.



Gatusektion genom ny och befintlig bebyggelse från Majorsallén i öster.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde och därför behöver skyddsrum inte uppföras.

Friytor

Lek och rekreation

Idag används grusplanen i planområdet för skolans behov samt vid stora evenemang som cirkusföreställningar. Den befintliga grusplanen kommer inte att finnas kvar när ny byggnation uppförs. I samband med den gällande detaljplanen ersattes grusplanen med en konstgräsplan vid Framnäs idrotts-

plats. Det togs redan vid denna tidpunkt ställning till att de resterande grönytorna söder om berört område var tillräckligt stora för att kunna nyttjas av skolan för lek och idrott.

De nya bostadsgårdarna utformas med gräsytor och planteringar med plats och utformning för utevistelse och lek. Lidåkersskolans gård finns tillgänglig för lek utanför skoltid.

Naturmiljö

Planområdet gränsar i öster till ett större skogsområde som utgör rekreationsområde tillsammans med ett mycket stort skogsområde söder om riksväg 44– Kartåsskogen. Där finns flera promenadvägar med olika längd och ett elbelyst motionsspår. Kartåsskogen nås via gångtunnlar 300 meter väster om och 900 meter öster om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trottoarer finns på Majorsallén som ansluter till befintliga gång- och cykelvägar i väster såväl som öster om planområdet.

Trafikmätning visar en årsmedeldygnstrafik om 1173 fordonsrörelser vid Solhagsvägen strax väster om planområdet. Mätningssutrustningens placering vid mättillfället innebär att även cykeltrafik mäts. Då denna räknats av från mätningen återstår en årsmedeldygnstrafik om ca 900 fordonsrörelser. Ett tillskott av ca 115 nya bostäder i området leder, baserat på ett antagande att varje lägenhet tillför ca 4 rörelser/dygn, till en ökning med ca 460 rörelser/dygn.

Sedan tidigare är trafikbelastningen hög vid Lidåkersskolan i samband med lämning och hämtning av förskolebarn och skolelever. Detta tillsammans med den tillkommande trafikökningen för de nya bostäderna gör att det befintliga övergångsstället vid Lidåkersskolan behöver byggas om till ett upphöjt övergångsställe för att öka säkerheten för de som till fots passerar Majorsallén.

Kollektivtrafik

Det finns busshållplatser både på Vävaregatan och Lidåkersgatan ca 250-400 meter norr om planområdet. Busslinje 1 trafikerar området med 20 minuters intervall. Med kollektivtrafikens bussar tar det en minut till Östbygatan strax söder om Guldvingens vårdcentrum, sex minuter Ågårdens vårdcentrum och 15 minuter till Resecentrum och Nya Stadens Torg.

Parkering, utfart

Planområdet angörs från Majorsallén. Infarten till bostadsområdet förläggs i den östra delen av Majorsallén för att inte komma för nära lekande barn och oskyddade trafikanter på väg till och från skolan. Parkeringsytor för de nya bostäderna kommer att anläggas mot Lidåkersskolan i väster och ett stängsel behöver uppföras i tomtgräns för att öka trafiksäkerheten för de som rör sig i skolområdet.

Parkeringsbehovet för det nya området ska tillgodoses inom kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm för tät bebyggelse utanför centrumområdet anger ett behov av en korttidsparkering för besökare och tio långtidsparkeringar för boende per 1000 kvadratmeter bruttoarea. Enligt normen medger planen ett behov av ca 160 parkeringsplatser. Den planerade bebyggelsen medger ca 132 parkeringsplatser. Delar av byggnationen kan bli bostäder för äldre t.ex. i form av trygghetsboende. AB Bostäder har valt att använda sig av ett parkeringstal på 1,2 parkeringsplatser per lägenhet vilket motsvarar 138 platser. Kommunens parkeringsnorm tillgodoses med 6 extra platser. Någon eller några parkeringsplatser kan upplåtas för bilpool som startas upp av fastighetsägaren och som kan drivas i fastighetsägarens regi eller av en förening. Detta prövas i bygglovet. En bilpoolsplats kan anses täcka ett parkeringsbehov som motsvarar fem parkeringsplatser. Det kommer att finnas möjlighet att ladda elbilar.

Cykelparkering ska ske inom kvartersmark i närheten av bostadsentréer. Kommunen saknar parkeringsnorm för cykelparkering. Exploatörens mål för att ge goda möjligheter till en hållbar livsstil är att ge plats för 1,5 cyklar/lägenhet. Detta innebär ca 170 cykelplatser.



Parkering för 115 lägenheter med plats för 128 bilar varav tre platser för bilpool som tillsammans motsvarar 138 parkeringsplatser. Plats för ca 170 cyklar under tak i cykelförråd utrustade med cykelställ för förvaring av cyklar i två plan.

Störningar

Buller

Riksdagens riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik, ligger till grund för planering av nya bostäder enligt nedan:

Ekvivalent ljudnivå	ute frifältsvärde	55 dB(A)
Maximal ljudnivå	ute frifältsvärde	70 dB(A) vid uteplats

Kommunen har utfört en bullerberäkning för planområdet. Beräkningen är utförd från riksväg 44 respektive Majorsallén. Närmaste fasad inom planområdets nya bebyggelse ligger ca 200 meter från riksväg 44, respektive ca 40 meter från Majorsallén.

Årsmedeldygnstrafiken på riksväg 44 har beräknats till 11500 fordon. Beräkningen visar ett värde för ekvivalent ljudnivå på 48 dB(A) och maximal ljudnivå på 49 dB(A). Årsmedeldygnstrafiken på Majorsallén har beräknats till 1320 fordon. Beräkningen visar ett värde för ekvivalent ljudnivå på 48 dB(A) och för maximal ljudnivå på 69 dB(A).

I båda beräkningarna visas att riksdagens riktvärden uppfylls, men värdet för maximal ljudnivå mot Majorsallén ligger nära riktvärdet. Detta innebär att placering och utformning av uteplatser mot denna sida av planområdet ska studeras vid projekteringen.

Söder om riksväg 44, på fastigheten Ljunghed 1:1 ca 600 meter från planområdet, finns en skjutbana med tillstånd för skytte med gevär på 50 och 300 meter. Banan har under några års tid moderniserats och under denna tid förekom endast skytte på 50 meter. Sedan moderniseringen var klar 2013 har skytte på 300 meter återupptagits och sedan 2014 har skytteföreningarna också tävlingsverksamhet. Skytte är tillåtet under följande tider:

300 meter	tisdag och torsdag	kl. 17-20
	lördag	kl. 09-16
50 meter	måndag - söndag	kl. 09-20

Skytte på 50 meter hörs i princip inte utanför området. Skytte på 300 meter låter mer. I samband med utbyggnaden av bostadsområdet på Majåker utfördes därför bullermätningar för 300-metersskyttet. Dessa mätningar ligger till grund för de beviljade skjuttiderna. I och med renoveringen uppfördes en bullerdämpande skjutvall. Någon ny bullermätning har inte gjorts sedan renoveringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp finns att tillgå i Majorsallén.

Släckvattentillgång för räddningsinsatser tillgodoses med markposter. Räddningstjänsten bör konsulteras vid placering och utformning av dessa.

Fastighetens dagvatten ska omhändertas lokalt. Exploateringen av området kommer att leda till en ökad andel hårdgjorda ytor och därmed ett ökat dagvattenflöde. En dagvattenutredning har gjorts av Cowi, daterad 2015-05-20. I denna framkommer att dagvattnet i första hand ska infiltreras med syfte att bibehålla grundvattennivån för att undvika sättningar. Markens beskaffenhet med "tät" lera medger troligen inte snabb infiltration och systemen bör därför kompletteras med möjlighet till långsam avtappning mot kommunens nät. Utredningen föreslår att ett underjordiskt magasin som möjliggör fördröjning och infiltration anläggs. Det vatten som inte infiltreras ska ledas till den dagvattenkylvert som anläggs i u-området efter fördröjning. En bräddledning ska

också kopplas till kommunens ledningsnät. Magasinet dimensioneras för en nederbörd om 20 mm.

Slutgiltig utformning av systemen kan bestämmas först när en geoteknisk undersökning har utförts. Anläggningen placeras under parkeringsytorna i norra och västra delen av planområdet, dock inte i u-området där plats finns för starkströmsledning och dagvattenkylvert. Vid extrema regnhändelser kommer dagvattensystemet inte kunna ta emot allt vatten och dagvattnet kommer då att avrinna på ytan mot Majorsallén.

Dagvattenanläggningar kan vara anmälningspliktiga och en anmälan ska göras till Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun.

I samband med att Lidåker 1:4 avstyckades 2012-06-13, upprättades en ledningsrätt. Denna avsåg spillvattenledning med pumpstation och övriga anordningar som krävs för dess ändamål och skulle ha uppförts inom två år från det att detaljplanen vann laga kraft. En sådan anläggning är inte längre aktuell.

Värme

Fjärrvärmeanslutning finns att tillgå på Solhagsvägen, ca 200 meter väster om planområdet.

E

Fastigheten ansluts till Lidköpings Elnät. Elanslutning finns att tillgå i Majorsallén. En befintlig luftledning över riksväg 44 i riktning mot planområdet är nedgrävd i marken strax söder om planområdet. Den markförlagda ledningen går utmed planområdets västra del i riktning mot Majorsallén. Ledningen är en 40 kV allmän ledning.

Elektriska magnetfält kan delas in i två kategorier: de fält som förekommer i naturen och de som skapats av människor. De naturliga fälten är statiska, d.v.s. de har samma riktning hela tiden. Fält skapade av människor genereras av växelspanning och byter riktning, d.v.s. ett fält med frekvensen 50 Hz byter riktning 100 gånger per sekund. De kallas lågfrekventa elektriska och magnetiska växelfält och det är främst dessa som diskuteras när det gäller fält i anslutning till bostäder.

Generellt gäller att styrkan på magnetfält vid ledningar minskar radikalt om ledningarna är nedgrävda jämfört med luftledningar. Magnetfältet kan vara kraftigt rakt över en markförlagd ledning men avtar fort med ökat avstånd. Strålsäkerhetsmyndigheten har tillsammans med Socialstyrelsen, Boverket m fl. utarbetat skriften "Magnetfält och eventuella hälsorisker" i vilken rekommendationer för samhällsplanering och byggande har sammanställts. Kortfattat innebär dessa att nya kraftledningar och elektriska anläggningar ska utformas och placeras så att exponering för magnetfält begränsas.

Försiktighetsprincipen har gett upphov till många olika tolkningar och tillämpningar i landets kommuner. En tillämpning som förekommer är att inte tillåta nybyggnad av ledningar eller hus där magnetfältets årsmedelvärde överskrider 0,2 µT. Detta värde har sitt ursprung i epidemiologiska cancer-

studier och har fått hård kritik från forskare som anser gränsen vara för högt satt.

Strålningen från luftledningen mättes av Swegy 2015-05-26. Samtliga mätningar har utförts vid marknivå. De punkter som mättes är: på tomtgränsen mot skolan i öster (Hus 1), vid skogridån i väster (Hus 3) och direkt under befintlig luftledning söder om planområdet. Samtliga mätvärden i alla punkter är låga och understiger 0,2 µT. Direkt under den befintliga luftledningen uppmättes 0,026 - 0,147 µT.

Ledningen säkras genom servitut och ett u-område i västra delen av planområdet. Befintliga belysningsstolpar vid grusplanen och elledningar fram till dessa tas bort.

Vid behov uppförs en ny transformatorstation vid Lidåkers vattentorn, öster om planområdet.

Bredband

Fastigheten kommer att bredbandsanslutas via markförlagt bredband.

Avfall

Byggnader och transportvägar med tillhörande vändplan ska uppföras enligt de regler och krav som finns i "Renhållningsordning för Lidköpings kommun, del 1, bilaga 3: Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar". Vidare ska hämtningen kunna ske inom ramen för arbetsmiljöverkets föreskrifter. Detta innebär bl.a. att:

- Avfall och återvinningsmaterial ska samlas i särskild byggnad för hämtning.
- Avfallshämningsfordon ska kunna angöra direkt vid dörr till föreslagen byggnad för avfall.
- Transportväg med god framkomlighet för lastbil med tillhörande vändplan ska finnas. Backning, annat än vid vändning på vändplan får inte förekomma. Mått och anvisningar finns i ovan nämnda renhållningsordning.
- Byggnaden bör byggas för att kunna rymma även eventuellt tillkommande återvinningsfraktioner.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden räknas från den dag planen vinner laga kraft och är den tidsperiod inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider.

Genomförandetiden för gällande detaljplan för del av Lidåker 1:2 går ut 2016-09-29. Denna detaljplan ersätts av detaljplan för Lidåker 1:4 när den vinner laga kraft. Boveran har under genomförandetiden valt att inte fullfölja sina åtaganden utan avstår marken inom Lidåker 1:4.

Detaljplanen för Lidåker 1:4 föreslås få en genomförandetid på fem år. En kortare genomförandetid skapar också en flexibilitet för framtiden om nya behov uppstår som kan föranleda en ändring av planen. Detta är viktigt då detaljplanen omfattar ett centralt beläget område där efterfrågan på bostäder finns.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfaranden enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Tidsplan

Detaljplanen beräknas kunna antas under vintern 2015 om inget oförutsett sker.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Exploatören är ansvarig för genomförandet inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats, samt El-, VA- och bredbandsanslutning enligt följande:

Lidköpings Elnät	Eldistribution
Vatten-Avlopp	Vatten- och Avloppsanslutning
Lidköpings Bredband	Bredbandsanslutning till Stadsnätet

Fastighetsrättsliga frågor

Arbete med avtal pågår.

Den befintliga fastigheten Lidåker 1:4 överensstämmer med planområdet. Ingen ny fastighetsbildningsförrättning behöver därför göras. Servitutsavtal avseende de el- respektive vatten- och avloppsledningar som ligger inom planområdet ska upprättas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med detaljplanens genomförande, exempelvis flytt av ledningar, rivning av befintliga belysningsstolpar vid grusplanen med tillhörande ledningar, anslutningsavgifter och eventuella utredningar. I övrigt ska exploatören stå för de kostnader som byggnaderna medför. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Exploateringskalkyl

I samband med detaljplanens genomförande kommer det att uppstå kommunala kostnader och intäkter.

Utgifter:

Investeringar i gata, VA och staket	200 000 kr
Markkostnad	495 960 kr

Intäkter:

Försäljning av mark	8 225 000 kr
---------------------	--------------

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Om parkeringsbehovet ska lösas i form av bilpool ska detta redovisas i samband med bygglov.

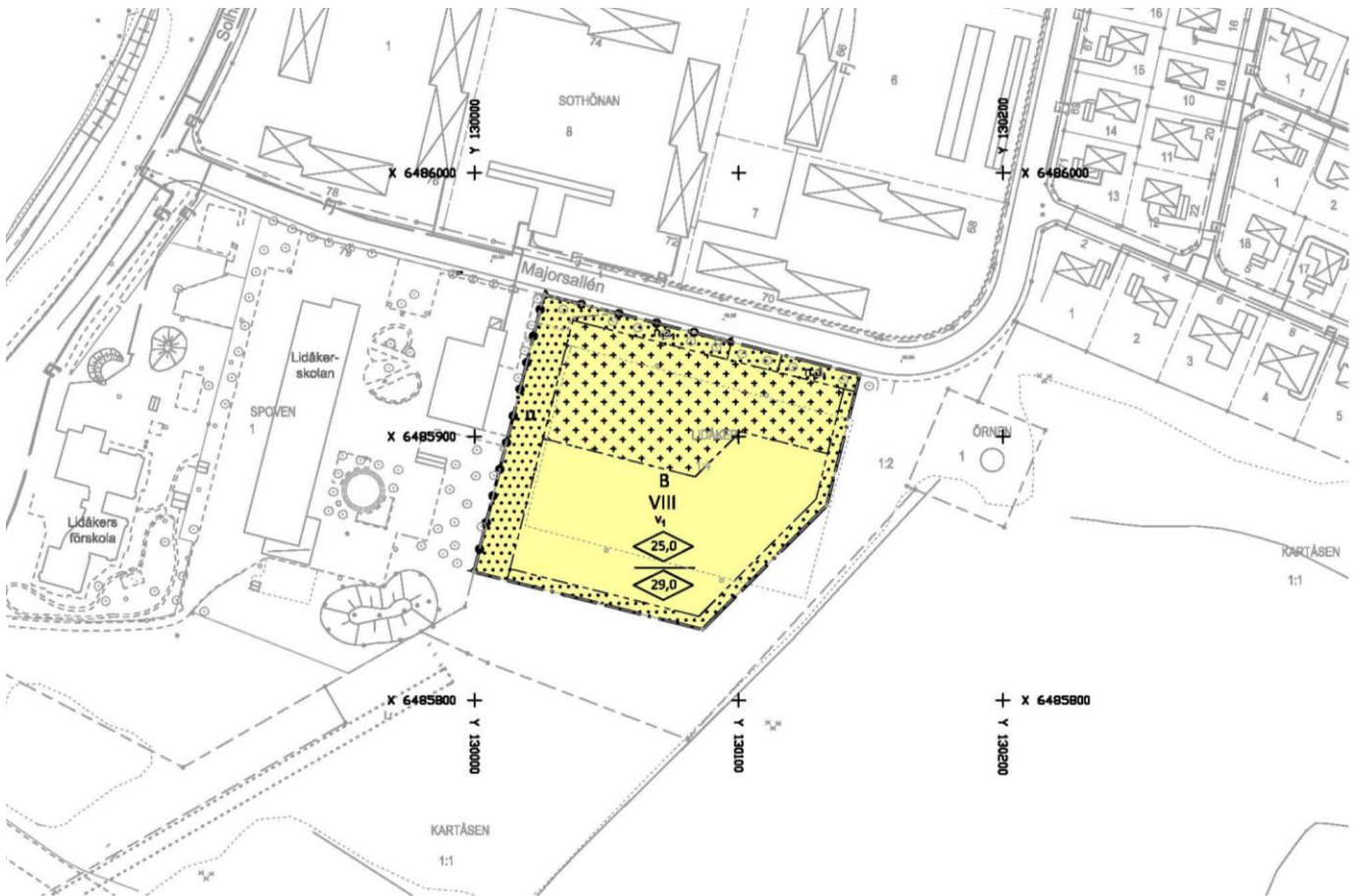
ILLUSTRATIONSKARTA



ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

-  Planområdesgräns
-  Föreslagna byggnader
-  Föreslagna komplementbyggnader
-  Hårdgjord yta
-  Parkeringsplats/Carport
-  Föreslagna nya träd
-  Illustrerade träd som ges skydd i planen

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Bostäder
--	----------

Utnyttjandegrad

Högst tre bostadsbyggnader får uppföras med en största byggnadsarea per byggnad på 600 m². Utöver detta får komplementbyggnader uppföras. Största byggnadsarea för planområdet inklusive balkonger och komplementbyggnader är 3500 m²

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnader får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader.
	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

	Träd får inte fällas
--	----------------------

Utfart, stängsel

	Körbar utfart får inte anordnas
	Stängsel ska finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

	Högsta antal våningar samt en indragen vindsvåning är tillåten
	Vindsvåningen ska vara indragen med minst 1,5 meter från fasadliv. Trapphus och hiss får ligga i fasadliv.
	Högsta byggnadshöjd i meter. Utöver högsta byggnadshöjd får hissmaskinrum anordnas.
	Högsta nockhöjd i meter

Komplementbyggnaders tak ska vara sedumtak

Utförande

Komplementbyggnader ska utföras med högsta byggnadshöjd 3,5 meter och med största takvinkel 30°

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

	Marklov krävs för trädfällning
--	--------------------------------