



Ändring av detaljplan
för del av Erstorp 2:1 m fl
Lidköpings kommun

Dnr. SBN 2020/149

Innehåll

Planbeskrivning.....	3
Syfte med ändring av detaljplan	3
Kommunala beslut i övrigt.....	3
Undersökning inför miljöbedömning	3
Bakgrund och förslag till ändring	3
Solenergianläggningar och bygglovsbefrielse	4
Planändringens innebörd och konsekvenser	5
Organisatoriska frågor	5
Ekonomiska frågor	6
Administrativa frågor	6

Plan Ändring av detaljplan för del av Erstorp 2:1 m fl, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning Plankarta och planbeskrivning.

Övr. handlingar Fastighetsförteckning

Handläggare Bengt-Göran Nilsson, planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik

Datum Maj 2020

Kommunala beslut Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2020-10-06 §164
Laga kraft 2020-11-05



Planbeskrivning

Syfte med ändring av detaljplan

Förslag till ändring av detaljplanen gäller endast takfärg och innebär att detaljplanens planbestämmelse om att takfärgen ska vara röd tas bort. För ursprungligt syfte det vill säga varför gällande detaljplan har tagits fram, som t ex för att möjliggöra bostadsbebyggelse mm, föreslås ingen förändring.

Genom att ta bort bestämmelsen om takfärg så blir det möjligt att ge bygglov för svarta takintegrerade solenergianläggningar vilket inte är möjligt där det finns planbestämmelse om röda tak.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden gav Samhällsbyggnad i uppdrag den 5 maj 2020 att ändra ett antal detaljplaner (med genomförandetid kvar) där bestämmelse finns om röd takfärg så att denna tas bort för att möjliggöra takintegrerade solenergianläggningar.

Undersökning inför miljöbedömning

Genomförandet av planändringen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har i telefonsamtal med kommunen 2020-02-06 meddelat att de gör samma bedömning.

Bakgrund och förslag till ändring

Under 1970-80 – talen så styrdes husvolymerna ofta i detaljplaner till grupperingar av 1-planshus och 1 1/2-planshus, då utbudet av hus dominerades av dessa hustyper. Uppdelningen kunde försvåra tomtförsäljningen då önskemålet av hustyp inte passade för ledig tomt men i gengäld så fick man ”lugna” estetiskt tilltalande gaturum med en tydlig gruppering av husvolymerna. En bestämmelse om takfärg ansågs inte nödvändig i dessa planer.

Utbudet av hustyper med olika karaktärer ökade och från ca 1990-talet så infördes bestämmelse i planer om röda tak som sedan har fortsatt i efterföljande exploateringsplaner för villabebyggelse. Genom att välja enhetligt röda tak så kunde en blandning av husvolymerna ske och området hölls därmed ihop som en estetiskt tilltalande enhet som ger ett lugnare och samlat uttryck. I dessa planer anges 2-planshus som högsta tillåtna höjd och det är sedan upp till tomtköparen att välja husvolym.

Allt eftersom installation av solenergianläggningar har ökat så har det i kommunens detaljplaner införts bygglovsbefrielse för installation av solenergianläggningar om de installeras utanpå tak och att de följer husets takfall. Därefter har ändringar också gjorts i plan- och bygglagen som innebär att sådana installationer kan vara bygglovsbefriade om de uppfyller nedanstående kriterier.

Solenergianläggningar och bygglovsbefrielse

Det finns två olika typer av solenergianläggningar. Dels finns det solenergianläggningar som monteras utanpå en byggnads tak- eller fasadmateriäl. Dels finns det tak- och fasadintegrerade solenergianläggningar som ersätter byggnadens tak- eller fasadmateriäl.



Exempel på utanpåliggande solenergianläggning.



Exempel på takintegrerad solenergianläggning.

För att solfångare och solcellspaneler ska vara undantagna från krav på bygglov ska de monteras utanpå byggnadens fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial. Detta undantag omfattar alltså inte de solfångare och solcellspaneler som integreras i byggnadens fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial. Det innebär dock inte att alla solfångare och solcellspaneler som är takintegrerade alltid kräver bygglov. De kräver bygglov om de innebär byte av färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial och inte berörs av något av undantagen från den lovplikten.

Solfångare eller solcellspaneler som monteras utanpå en byggnads fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial är i vissa fall bygglovsbefriade även om de medför att byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas. Undantaget från krav på bygglov gäller för alla typer av byggnader. Följande kriterier ska vara uppfyllda för att sådana solfångare och solcellspaneler ska vara bygglovsbefriade:

- de ska monteras utanpå en byggnads fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial
- de ska följa byggnadens form
- de får inte monteras på byggnader eller inom bebyggelseområden som är särskilt värdefulla
- de får inte monteras inom eller i anslutning till områden som är av riksintresse för totalförsvaret
- att solenergianläggningen inte kräver bygglov enligt den detaljplan som gäller för området



Även om en solfångare eller en solcellspanel inte kräver bygglov kan den kräva anmälan. Det kan exempelvis vara om solenergianläggningen berör byggnadens bärande konstruktion eller väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden. En bedömning måste göras i varje enskilt fall.

För övrigt vid byte av färg på tak, utan att det är föranlett av solenergianläggning, så gäller det att det krävs bygglov om ändring av byggnad innebärande att byggnaden byter färg, fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial eller byggnadens yttre utseende avsevärt påverkas på annat sätt.

Detta gäller om byggnaden ligger i ett område som omfattas av en detaljplan.

Planändringens innebörd och konsekvenser

För att möjliggöra att ge bygglov för takintegrerade solenergianläggningar så ska planbestämmelsen om att takfärgen ska vara röd tas bort.

Lidköpings kommun strävar efter att vara en hållbar kommun och vill främja andelen förnybar energi såsom solenergi även om det påverkar grundtanken om att få en god helhetsverkan i bostadsområdena.

Lidköpings kommun har haft ett tydligt stadsbyggnadsideal där just bestämmelserna om röda tak har gett ett resultat som inneburit en frihet i val av husvolym och ändå få harmoniska och tilltalande bostadsområden. I de områden där bestämmelsen om röda tak finns, är det inga eller endast ett mycket litet fåtal byggnader som har avvikande takkulörer. Vid prövning av bygglov för byte av färg på taktäckning eller byte av taktäckningsmaterial, då det inte gäller solenergianläggningar, kommer åtgärden prövas om det väsentligt ändrar byggnadens eller områdets karaktär med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (PBL 8:13).

Kommunen ser samtidigt svårigheter i att bibehålla de enhetligt röda taken då plan- och bygglagen inte ger möjligheter till att undanta integrerade solenergianläggningar från planbestämmelse om röda tak. Samtidigt ges också lättnader i bygglovsprövningen för utanpåliggande solenergianläggningar, vilka också påverkar enhetligt röda tak.

Kommunen kommer att uppmuntra att fortsatt välja röda tak när utvecklingen av solenergianläggningar även innefattar sådana i rätt utförande med likvärdig produktion av ström, som de svarta ger i dag.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas i oktober år 2020 om inget oförutsett sker.



Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaden för detaljplaneändringen finansieras via planavgift i samband med bygglov.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Eftersom det är ett borttagande av en planbestämmelse som planändringen berör så sätts ingen genomförandetid.

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



Detaljplan för del av Erstorp 2:1 m fl, Lidköpings kommun



Detaljplan för del av Erstorp 2:1 m fl, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning, 2018-02-15

Dagvattenutredning, DHI Sverige AB, 2016-12-09

Fördjupad dagvattenutredning, DHI Sverige AB, 2017-04-28.

Trafikbullerberäkning, Akustikverkstan AB i Lidköping, Rapport
17-330-R2 2018-04-03

Geoteknisk undersökning och utredning, Bohusgeo AB, MUR/Geo 2016-
09-16 och PM 2016-09-20

Solstudie, Eksjöhus AB, 2017-11-08

Handläggare

Marie-Anne Eriksson

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Trafik

Februari 2018, reviderad april och maj 2018

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2018-06-12 §97

Kommunfullmäktiges antagande 2018-09-24 §134

Laga kraft 2018-10-29

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingsförteckning	2
Handläggare	2
Kommunala beslut	2
PLANBESKRIVNING	4
Justeringar i planhandlingarna	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Avvägning enligt miljöbalken	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner	8
Bostadsförsörjningsprogram	8
Kommunala beslut i övrigt	8
STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Behovsbedömning	9
Miljömål för Västra Götaland	9
Barnkonventionen	9
Jämlikhet	9
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	10
Dagvattenplan	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
Natur	12
Bebyggelseområden	15
Friytor	18
Gator och trafik	19
Störningar	20
Teknisk försörjning	23
Administrativa frågor	25
	25
GENOMFÖRANDE	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Avtalsfrågor	26
Exploateringskostnader	27
Tekniska frågor	28
ILLUSTRATIONSKARTA	29
PLANKARTA	30
PLANBESTÄMMELSER	31

PLANBESKRIVNING

Justeringar i planhandlingarna

Efter samråds- och granskningstiden har planhandlingarna kompletterats och reviderats utifrån inkomna synpunkter.

Plankartan har justerats så att del av fastigheten i sydost är ca två meter djupare (avståndet mellan gata och fastighetsgräns mot befintliga hus). Ett område om sex meter prickmarkerad mark (mark som inte får bebyggas) har angetts mot angränsande befintliga bostadsfastigheter i sydost. Inom samma kvarter har nockhöjd och byggnadshöjd ändrats till sex respektive fyra meter.

Bestämmelse gällande exploateringsgrad har ändrats till *”Högsta utnyttjandegrad för friliggande hus ska vara 25 %, för fastighet bebyggd med par-, rad- eller kedjehus gäller 30 % utnyttjandegrad”*. För att möjliggöra angöring till planerad fastighet i västra mittenkvarteret som omsluts av kartersmark och gång- och cykelväg, anläggs gata fram till fastigheten som sedan övergår i gång- och cykelväg.

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter från VISS (Vatten Informations System Sverige) gällande Kävelstockens ekologiska respektive kemiska status under rubriken *”Avvägning enligt miljöbalken”*.

Bullerutredningen har reviderats efter ny placering av det yttersta bostadskvarteret mot Läckövägen samt ändrats till att utgå från prognos år 2040. Planbeskrivningen har justerats med motsvarande. En ny solstudie har gjorts som korrigerats och nu visar fyra byggnader enligt illustrationen.

Dessutom har mindre klargöranden och redaktionella synpunkter som framförts under samråds- och granskningstiden inarbetats i planhandlingarna.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga för bostadsbebyggelse. Området är idag åkermark, i söder finns bostadsbebyggelse där viss förtätning har skett. Förslaget ger förutsättningar för en fortsatt utveckling av Lidköpings tätort och bygger vidare på befintlig infrastruktur. Planförslaget syftar till att möjliggöra olika typer av bostäder, som villor, rad-, par- eller kedjehus. En lekplats samt grönytor för lek och rekreation ska också anläggas inom området. Detaljplanen syftar även till att säkerställa en hållbar dagvattenhantering med lokal fördröjning inom planområdet.

Närheten till kollektiva bussförbindelser är god. Serviceutbudet är begränsat och hänvisas till Lidköpings centrum. Planområdet trafikmatas via en infart från Sjölundavägen och gång- och cykelvägar kopplar till området från söder och norr till skola och angränsande bostadsområden. Detaljplanen ska ingå i verksamhetsområdet för vatten och avlopp och kommunen är huvudman för allmän platsmark.

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. Miljöbalkens 4:e kap behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden.

Planläggning av området bedöms vara en utveckling av Lidköpings tätort. Lidköpings kommun har som mål att bli 45 000 invånare till år 2030. Det innebär att antalet bostäder måste öka. Att planera för bostäder i anslutning till befintligt bostadsområde med redan utbyggd infrastruktur att ansluta till bedöms som lämpligt och god hushållning av mark. Den jordbruksmark som tas i anspråk har tidigare skurits av i och med att Sjölundavägen byggdes.

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets stoppområde höga objekt vid flygfält samt influensområde för luftrum (MB 3 kap 9§) samt inom riksintresse för Kust-, turism och friluftsliv (MB 4 kap 2§). Detaljplanen bedöms inte strida mot dessa riksintresses syften. Inom planområdet finns ingen skyddsvärd biotop.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljö-kvalitet för mark, vatten och luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område som ska beaktas vid planering. En miljökvalitetsnorm anger de förorenings- eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse.

Dagvatten från planområdet leds via dikningsföretag nordväst om planområdet till Kävelstocken i Vänern. I databasen VISS (Vatten Informations System Sverige) på Länsstyrelsens webbsida har Kävelstocken angetts statusklassningen måttlig ekologisk status. En orsak till detta, beskrivs kan vara att sjön regleras så att växter och djur påverkas men också utav övergödning från jordbruksmark. Avseende kemisk status finns ingen klassning enligt VISS. Kävelstocken har kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status till år 2027. Planförslaget bedöms inte medföra försämrade ekologisk eller kemisk status på vattenförekomsten.

En bullerutredning har gjorts för att klargöra områdets påverkan från trafikbuller. Planförslaget bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer avseende buller kommer att överskridas. Lidköping överstiger inte riktvärdena för luft, detta är endast ett problem inom storstäder.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka sex kilometer nordväst om Lidköpings centrum. Området avgränsas i väster av länsväg 2578, Läckövägen och åt norr av Sjölundavägen som leder in till bostadsområdena i Sjölanda och Furuhäll och vidare till fritidshusområden och bostäder på landsbygden

och norrut längs Vänerkusten. I söder angränsar planområdet närmast till bostäder och ett område med kolonilotter.

Areal

Planområdet omfattar en yta om cirka åtta hektar.

Markägförhållanden

All mark inom området ägs privat.



Orienteringskarta, röd markering visar planområdet.



Ortofoto, röd markering visar planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplan för Lidköpings kommun från 2003 är planområdet inte med bland de områden som redovisas som lämpliga för bebyggelse. Däremot bedöms planområdet som lämplig för bostadsbebyggelse i pågående översiktsplanearbete vilket beräknas vara klart under 2018. Även området norr om Sjölundavägen, Erstorp norra, pekas ut som en fortsatt utbyggnad av Sjölundaområdet med plats för cirka 150 bostäder. För att uppfylla målet om tillväxt i kommunen till 45 000 invånare 2030, bör ca 3000 nya lägenheter tillkomma i staden inom planeringsperioden fram till 2030.

En del av planområdet finns utpekat för bostadsbebyggelse i "Dispositionsplan för Tofta- Stenhammar" antagen av KF 1978-10-23.



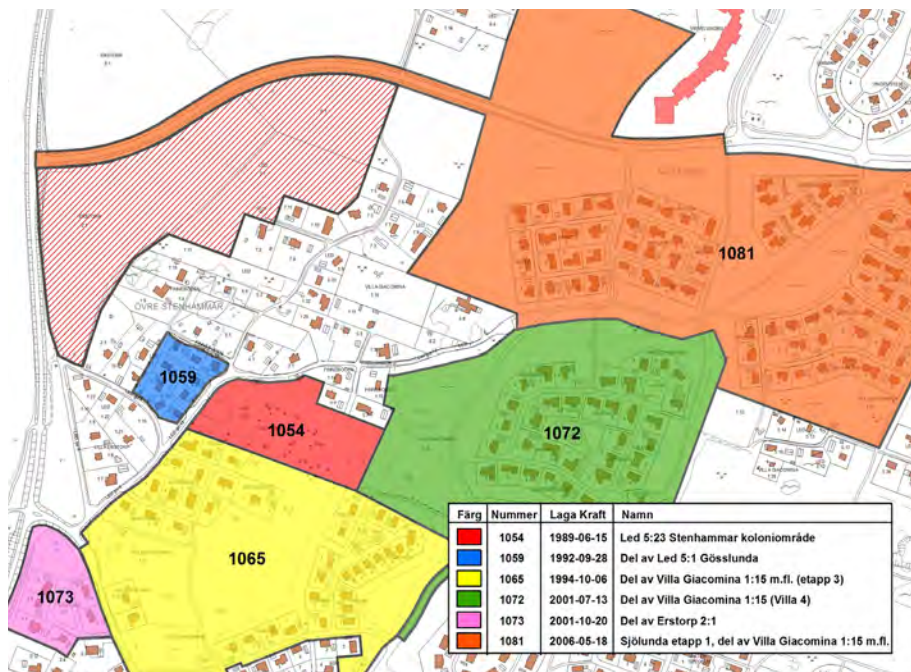
Utsnitt ur "Dispositionsplan för Tofta-Stenhammar". Gult område visar mark avsett för bostadsbebyggelse.



Bostadsområden som pekats ut i pågående översiktsplan.

Detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare inte planlagt. De detaljplaner som ligger i anslutning till det planerade området innehåller i huvudsak bostadsbebyggelse i form av friliggande villor och gruppbestäder, men också skola och natur. Detaljplan nummer 1054 anger användningen koloniområde med odlingslotter.



Översikt gällande detaljplaner.

Bostadsförsörjningsprogram

Planområdet finns upptaget i kommunens bostadsförsörjningsprogram som är under framtagande och beräknas antas i Kommunfullmäktige 2018. Området ingår där i delområdet Tofta/Stenhammar och beräknas ha en möjlig byggstart under hösten 2019.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden meddelade positivt planbesked (2016-03-08 § 38) för att upprätta detaljplan för Erstorp 2:1 m fl. Beslutet omfattar en exploatering av området med ca 40 - 60 bostadshus varav hälften bestående av tomter för villor och hälften avses för gruppbebyggelse i form av rad- par- eller kedjehus. Planbeskedet föreskriver bland annat att en dagvattenutredning bör utföras som visar hur dagvattenhantering inom området ska lösas.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2016-10-13 meddelat att de delar denna bedömning.

Miljömål för Västra Götaland

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. I de regionala miljömålen för Västra Götaland finns sedan 2015 ett tillägg om att bevara åkermark för att den ska kunna användas i produktion. Då planområdet innebär en fortsatt utbyggnad av tätorten och ligger direkt angränsande till befintligt bostadsområde, med redan utbyggd infrastruktur, anses det vara väl motiverat att ta denna mark i anspråk för stadens fortsatta utbyggnad. Jordbruksmarken som tas i anspråk är dessutom en förhållandevis liten brukningsenhet som tidigare skurits av i och med anläggning av Sjölundavägen. Planförslaget lever mycket väl upp till miljömålen om God bebyggd miljö.

Barnkonventionen

Då planläggning för bostäder sker ges möjlighet för fler barn att bo i området. Det kan innebära att det finns fler lekkamrater i närområdet och att underlaget för service och andra aktiviteter i området kan öka. Sjölanda skola och förskola, finns ca 600 meter öster om planområdet och förbinds med gång- och cykelväg.

Ur ett barnperspektiv är det positivt med närhet till badplats, natur- och friluftsområden. Natur- och grönområden samt en lekplats ska dessutom anordnas inom planområdet. Det ger goda förutsättningar för lek och rörelse.

Detaljplanens genomförande kommer inte att negativt påverka barns situation inom planområdet eller i Stenhammar/Sjölanda som helhet. Planens genomförande kan istället komma att föra med sig positiva effekter på barn och ungas inflytande över områdets framtida utveckling.

Jämlikhet

Jämlikhet betyder att alla individer har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter inom livets alla områden. Genom möjligheten till olika boendeformer ökar möjligheten för fler hushåll att kunna bosätta sig inom planområdet. Planområdet ansluts med gång- och cykelvägsnätet mot angränsande områden. Busshållplats för kollektivtrafik finns inom ca 500 meters avstånd.

Planområdet är flackt. Gator och tomter i området bedöms kunna anläggas med god tillgänglighet för funktionsnedsatta med avseende på lutningar.

Genom att samråd genomförs under detaljplanens framtagande har alla som påverkas av planeringen möjlighet att ta del i arbetet och lämna synpunkter inför upprättandet av förslaget till detaljplan.

Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköpings kommun har antagits av kommunfullmäktige 2017-05-29. Riktlinjerna gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner.

Kommunen har visionen ”Lidköping - en välkomnande och hållbar kommun”. I begreppet hållbarhet ingår tre dimensioner, miljömässig-, social- och ekonomisk hållbarhet. Dessa tre är lika viktiga och ömsesidigt beroende av varandra och tillsammans förmår de uttrycka hållbarhet.

Denna detaljplan berörs främst av riktlinjer som gäller Resurshusållning och energi, Material och kemikalier, Yttre miljö, biologisk mångfald och vatten samt Social hållbarhet. Faktorer som bör genomsyra planprocessen och genomförandet av detaljplanen är bland annat:

- Beakta möjligheterna att vid ny- och ombyggnad samt vid planering skapa utrymme för ökad källsortering. Utrymme behöver skapas i hela hanteringskedjan från fastigheten till borttransporten.
- Analys och värdering av ekosystemtjänster bör vid behov göras vid fysisk planering, förhandsbesked och tidsbegränsade bygglov.
- Undersök möjligheterna att vid nyplantering och nyanläggning av grönytor bevara och skapa biotoper som genom växtval och markförhållanden främjar biologisk mångfald.
- Beakta möjligheterna att höja ambitionsnivån för tillgänglighet på kommunala allmänna platser. Identifiera och undanröj hinder för full delaktighet i samhället för alla invånare i vår kommun, oavsett kön, ålder, etnicitet och social bakgrund och funktionsvariation.
- Vid förtätning samt vid nyetablering av bostadsområden ska man planera så att ett tillkommande behov av platser i förskolor och skolor kan tillgodoses.

Dagvattenplan

I Lidköpings kommun arbetar man med *Vattenplan 2017* som ska vara ett politiskt styrande dokument. Vattenplanen föreskriver att kommunen ska tydliggöra sina rutiner för hur dagvatten ska hanteras i en dagvattenhandbok. *Handbok för hantering av dagvatten* är under framtagande.

I handboken tydliggörs när i olika skeden dagvattenfrågan ska hanteras och vem som ansvarar för att det görs. Här tillhandahålls vägledning avseende krav på rening och fördröjning av dagvatten.

Fördröjning av dagvatten leder till minskad belastning på nedströms system och således en minskad risk för översvämningar. Fördröjning leder även till förbättrade förutsättningar för infiltration och rening av dagvatten. Den

policy som arbetas fram pekar på att vid ny- och större ombyggnation ska vatten från hårdgjorda ytor ledas till lokala dagvattenanläggningar med en fördröjningskapacitet på motsvarande 20 mm nederbörd. Kravet gäller både kvartersmark och allmän platsmark och ska ställas i samband med detaljplanearbetet och följas upp i exploaterings- och marköverlåtelseavtal samt vid bygglov. Sett över ett år motsvarar omhändertagande av de första 20 mm nederbörd att ca 90 % av årsnederbörden fångas upp. Kravet tydliggör principen bakom hållbar dagvattenhantering och fungerar som åtgärd för att möta miljökvalitetsnormerna för vatten. Tillämpning av kravet ska alltid utgå från platsspecifika förutsättningar och undantag kan ges då åtgärder inte anses hållbara ur ett miljömässigt- och ekonomiskt perspektiv.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Hela planområdet utgörs av flack jordbruksmark där markytan har en svag lutning mot väster och höjdnivån varierar mellan cirka +63,5 och +66,0 meter (RH2000).

Grön infrastruktur och ekosystemtjänster

Ett drygt 40 meter brett stråk med en låg bullerreducerande vall och ytor för dagvattenhantering och rekreation anläggs i nord-sydlig riktning mellan länsväg 2578 (Läckövägen) i väster och bostadskvarteren i öster. Utmed Sjölundavägens södra sida anläggs ett svackdike som vanligtvis är torrlagt men vid behov ska kunna fördröja, infiltrera och leda bort dagvatten till grönstråket.



Exempel på utformning av svackdike för fördröjning och infiltration av dagvatten.

Grönområdet i väster är en multifunktionell yta som tillhandahåller flera olika ekosystemtjänster samt utgör en del i stadens gröna infrastruktur. Området ger flera ekosystemtjänster såsom till exempel upplevelse- och rekreationssvärden, det infiltrerar och fördröjer dagvatten, minskar dagvattenmängden genom växtupptag, binder luftburet stoft och partiklar, ger vindskydd, förbättrar lokalklimatet genom att sänka höga temperaturer samt är livsmiljö och spridningskorridor för den biologiska mångfalden.

Grönområdet kommer vanligtvis att vara torrlagt men ska kunna ta emot och fördröja dagvatten vid kraftiga skyfall. Det ges en lövängsliknande karaktär med variation av ljus och skugga samt en blandning av solitära respektive större och mindre grupper av kronträd i ängsyta. På bullervallen planteras buskar och buskträd med inslag av lägre kronträd som visuellt skärmar av bebyggelsen mot vägtrafiken. I gränsen mellan vall och löväng skapas en

variationsrik och böljande brynzon för att gynna djurlivet. Växtmaterialet i området ska ha inslag av blommande, bärande samt nektarproducerande träd, buskar och örter som gynnar pollinerande insekter, fågel- och djurliv samt bidrar positivt till upplevelsevärden och årstidsaspekter. Grönområdet ska innehålla flera lövträdsarter däribland skogsek *Quercus robur* av svensk frökälla. Planområdet ingår i av Länsstyrelsen utpekad värdestrakt för skyddsvärda träd av regionalt värde och genom att plantera ek gynnas många andra arter som är knutna till ekens ekosystem samt medverkar till att det finns en återväxt som ska ta vid när gamla ekar dör. Det ska finnas platser i grönområdet som ur ett biologiskt respektive driftperspektiv är lämpade för att lägga upp eller spara död lövvädd för att gynna insektslivet.

Ängen besås med för platsen lämplig ängsfröblandning och sköts med slåtter en gång per växtsäsong. Det avslagna höet forslas bort efter att det fått fröa av sig för att därefter kunna användas för fri lek såsom spontanfotboll eller andra trivsselfrämjande aktiviteter. En promenadstig med karaktär av naturstig anläggs inom området för att gynna rekreationsvärdena. Stigen snöröjs inte på vintern.



Exempel på utformning av grönområde med lövträd och ängsblommor.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning och utredning har utförts av Bohusgeo AB, under perioden juni till september 2016 (Erstorp 2 m fl, MUR/Geo 2016-09-16 och PM 2016-09-20). Undersökningen visar att förutsättningarna för att utföra ytlig grundläggning av byggnader med exempelvis platta på mark är goda. En- och tvåplansbyggnader med tillhörande garage bör kunna grundläggas med viss lastkompensation under förutsättning att nivåställningen inom området görs så att fyllningar begränsas kraftigt eller undviks helt. Dagvatten från byggnader, lokalgator och parkeringsytor etc. ska infiltreras och ledningar samt ledningsschakter utföras täta.

Grundvattennivån i friktionsjorden under leran har uppmätts i två punkter under perioden juni – september vid sju stycken tillfällen. De uppmätta

grundvattennivåerna varierar mellan cirka +62,5 och ca +64 meter (RH2000). Detta motsvarar en grundvattenyta belägen mellan cirka 0,5 och 1,9 meter under markytan. Under perioder med riklig nederbörd bedöms grundvattenytan kunna stå mellan 0 och ca 0,5 m under markytan. Under torrperioder ska antas att grundvattenytan kan sjunka till ca 2,5 m under markytan.

För att kunna ta fram mer detaljerade rekommendationer om grundläggning, nivåställning, schakter, mm. behöver kompletterande geotekniska undersökningar utföras. Markens sättningsegenskaper bör undersökas samt kompletterande grundvattenmätning utföras för att få ett bättre underlag för val av grundläggning.

Risken för grundvattensänkning i eventuella energibrunnar för bergvärme ska undersökas av hydrogeolog/bergsgéolog. Se vidare i geoteknisk Rapport och PM.

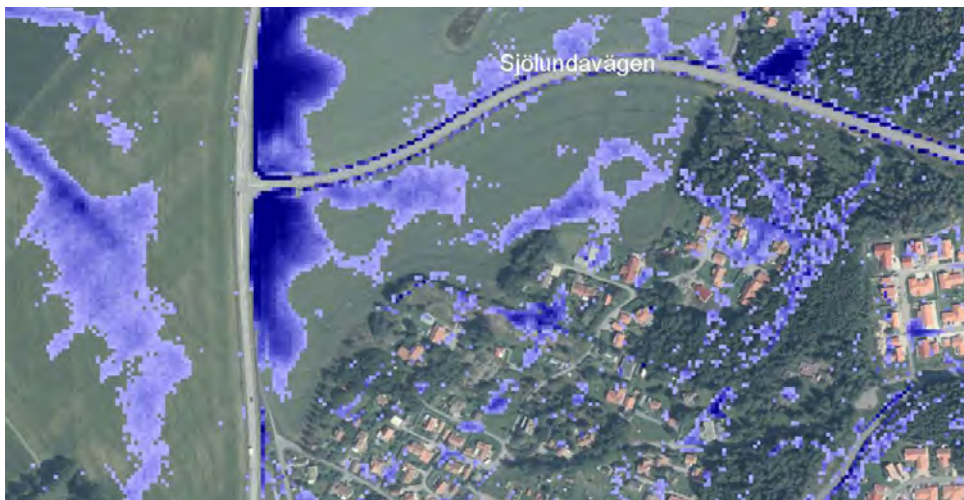
Risk för skred eller höga vattenstånd

Släntstabiliteten bedöms vara tillfredställande för befintliga förhållanden och även efter exploateringen enligt planförslaget. Infiltration av regnvatten från tak och hårdgjorda ytor ska utföras för att motverka en grundvattensänkning. Vattenuttag i brunnar får inte göras inom området.

För komplett redovisning av de geotekniska förutsättningarna hänvisas till MUR/Geo 2016-09-16 och PM 2016-09-20.

Skyfallskartering Lidköping

En skyfallskartering har utförts i syfte att utreda konsekvenserna vid ett skyfall över Lidköping. Översvämningsberäkningar har genomförts för regn med 100 och 200 års återkomsttid. Resultaten utgör ett underlag för att identifiera riskområden med avseende på översvämnningar både inom befintlig bebyggelse och inom exploateringsområden. Karteringen inom aktuellt planområde visar på att en vattensamling bildas framförallt inom ett område närmast väg 2587, Läckövägen, vid höga flöden.



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.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förekomst av förorenad mark inom området. Om förorenad mark påträffas eller om det finns misstankar om att förorenad mark kan finnas på platsen ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas.

Radon

Markradonhalten har uppmätts i fyra punkter till mellan cirka 13 och 26 kBq/m³. Med anledning av mätningarna, bedöms att marken generellt bör klassas som normalradonmark.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. I samband med att Sjölundavägen skulle anläggas gjordes 2003 en arkeologisk utredning som även omfattade delar av planområdet. Inga fornlämningar påträffades då och vid samråd med Länsstyrelsen bedömer de att ingen ytterligare utredning behöver göras. Om fornlämning påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

Bebbyggelseområden

Allmänt

Angränsande bostadsområde söder om planområdet består av blandad villabebyggelse i en till två våningar. Från att tidigare ha varit jordbruksmark med gårdsmiljöer omfattande boningshus och ekonomibyggnader har området förtätats succesivt. Byggnadsår från ca 1940 och framåt förekommer. Tomterna har uppväxta trädgårdar och varierar i storlek från ca 700 – 4000 m².



Villabebyggelse söder om planområdet

Kolonilottsområdet söder om planområdet har funnits sedan 1974 då kommunen iordningställde marken för odling fram till dess att marken skulle användas för annat ändamål. År 1989 permanentades koloniområdet i och med att man tog fram en detaljplan för området och samtidigt utökade från 96 till 128 odlingslotter. Stenhammar koloniförening har tillgång till och sköter området genom arrendeavtal med kommunen, som äger marken.

Väster och norr om planområdet tar jordbruksmarken vid med vidsträckta siktlinjer och spridda gårdar och gårdsmiljöer av varierande storlek. På

gården Gösslunda Finneboden 3, ca 600 meter nordväst om planområdet föds grisar upp för slakt. Verksamheten omfattar ca 130 djurenheter och är en så kallad C-anläggning enligt miljöbalken. Kommunens Miljö- och byggnämnd ansvarar för tillsyn. Verksamheten bedöms inte ha påverkan på planområdet. Planförslaget innebär inga nya arbetsplatser.

Offentlig och kommersiell service

Service, handel och vård finns närmast i Lidköping tätort. Närmaste skola och förskola är Stenhammars F - 6-skola och förskola samt Sjölanda skola och Sjölanda Ängs förskola. Närmaste högstadieskola är Dalängskolan. Närmaste boende för äldre är Tolsjöhemmet som finns ca två kilometer norr om planområdet.

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt och utan några större lutningar. De närmaste busshållplatserna ligger ca 500 meter bort vilka också gäller som busshållplats för skolbussar. Naturområden för rekreation finns både angränsande till planområdet och nås enkelt till fots eller med cykel.

Bostäder

Planförslaget innebär att området kan bebyggas med både friliggande villor och grupphusbebyggelse i form av rad-, par- eller kedjehus. Genom att blanda flera boendetyper skapas förutsättningar för en blandad befolkning. Planområdet kommer att byggas ut etappvis vilket närmare bestäms vid projekteringen av området.



Illustrationsplan, planområdesgräns i rött.

Byggnadskultur och gestaltning

Detaljplanen föreslås indelas i åtta kvarter. Planen är flexibel i sin utformning vad gäller val av hustyp men två områden avses avsättas för gruppbebyggelse.

Vid planens utformning läggs stor vikt vid en hållbar hantering av dagvatten inom området. Exploateringsgraden regleras för att inte exploateringen i området ska bli för tät, dels med hänsyn till trivsel och grönska i området, men också för att det ska vara möjligt att omhänderta dagvattnet inom bostadstomter och grönytor samt på gator. För fastighet som bebyggs med friliggande hus tillåts 25 % av fastighetens area bebyggas, motsvarande andel för par-, rad- eller kedjehus är 30 %.

Bebyggelsen får inom största delen av planområdet uppföras i en till två våningar vilket möjliggörs genom bestämmelse om nockhöjd på max nio meter samt en byggnadshöjd om max sju meter. För att knyta an byggnaders höjd till befintligt bostadsområde i sydost begränsas nockhöjd och byggnadshöjd till sex respektive fyra meter i kvarteret i sydost. Detta innebär att endast byggnader om ett plan möjliggörs inom detta kvarter.



Exempel på Eksjöhus AB fristående villa



Exempel på Eksjöhus AB parhus

Mot bebyggelsen i sydost läggs även ett område prickmarkerad mark (mark som inte får bebyggas) från fastighetsgräns, detta styr att byggnaderna inom planområdet inte hamnar närmare fastighetsgränsen än sex meter.

För att säkerställa vattnets väg vid ökat flöde höjdsätts gator så att vattnet leds ut i grönområden och vidare i system för fördröjning och rening. Höjdsättning av byggnads sockelhöjd hanteras vid bygglov utifrån gators och grönområdets projekterade höjder som säkerställer att tillräcklig höjdskillnad finns mellan gata och bostad för att inte riskera skador på hus vid stora regnmängder.

Garage ska placeras så att plats finns för att parkera en bil framför porten. Detta innebär att garage och carport ska ha en fri yta framför porten om minst sex meter. De får dessutom inte placeras närmre fastighetsgräns mot granne än 2 meter, alternativt kan garage och carport vara sammanbyggda med huvudbyggnad. Denna bestämmelse gör att skötsel och underhåll av garage och carport kan ske på egen fastighet.

I detaljplanen regleras att byggnaders tak ska vara röda. Tak med vegetation, exempelvis av sedumtyp tillåts också eftersom de bidrar till viss fördröjning av dagvatten. Reglering av takfärg har varit gällande i flera likartade detaljplaner i kommunen bland annat i angränsande bostadsområdena Sjölanda och Villa Giacomina. Syftet är att kunna tillåta stora variationer vad gäller utformning av bebyggelsen och ändå, genom en enhetlig takfärg, uppnå ett sammanhållet intryck av området.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver inte uppföras.

Friytor

Naturmiljö, lek och rekreation

Inom gångavstånd alldeles öster om planområdet finns skogsområden som kan inbjuda till fri lek och rekreation. På ca 1,5 kilometers avstånd nås Vänerns strandlinje med badplatserna vid Sjölanda och Villa Giacomina.

En lekplats, så kallad närlekplats, som är en mindre lekplats med enklare lekutbud ska anordnas inom planområdet. I en lekplatsutredning framtagen av samhällsbyggnad 2014 beslutades om principer för lekplatsgestaltning inom Lidköpings tätort. Utredningen fastslår att det ska finnas en närlekplats inom gångavstånd ca 300 – 500 meter från bostäder där lekutbudet ska vara anpassat för barn från 1 – 12 år samt följa Boverkets riktlinjer för tillgänglighet.

Lekplatser finns dessutom i angränsande bostadsområden vid Kastanjevägen, Finnebodavägen samt Sörtorpsvägen. En större så kallad utvecklingslekplats med ett större utbud av lekanordningar planeras för i skogsområdet vid Sjölanda skola.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet trafikmatas från Sjölundavägen via länsväg 2578, Läckövägen. Inom planen anläggs gator med en bredd om 6,5 meter. Vändplatser utformas för att tydliggöra att lokalgatan tar slut.

I planområdets norra del längs Sjölundavägen anläggs en gång- och cykelväg som möjliggör en säker väg till Sjölanda skola och vidare in i bostadsområdena Sjölanda och Furuhäll. Vägen kopplas också samman med befintlig gång- och cykelväg längs länsväg 2587, Läckövägen.



Cykelväg längs väg 2578 väster om planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för Västtrafiks linjetrafik finns längs länsväg 2578 ca 500 meter norr om planområdet. Hållplatsen trafikeras av Västtrafiks buss 132 Lidköping – Spiken och buss 139 Lidköping – Nore – Otterstad. Busshållplats för Lidköpings stadstrafik finns öster om planområdet vid Finnebodavägen, Tuvemossevägen samt en ny hållplats vid Sjölanda skola. Samtliga inom ca 500 meters promenadavstånd. Ingen förändring av stadstrafikens linjedragning är aktuellt.

Parkering, utfarter

Parkering sker på den enskilda fastigheten där det finns möjlighet att uppförande carport eller garage. Carport och garage ska placeras med en fri yta om minst sex meter framför porten vilket ger möjlighet till uppställning av två bilar på egna tomten. Utfart sker mot lokalgata.

För att möjliggöra angöring till planerad fastighet i västra mittenkvarteret som omsluts av kvartersmark och gång- och cykelväg, anläggs gata fram till fastigheten. Gatan övergår sedan i gång- och cykelväg.

Störningar

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

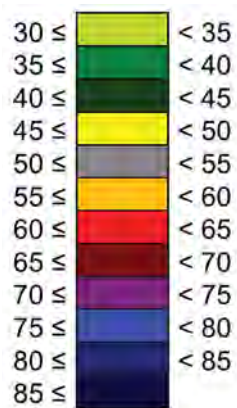
En bullerberäkning har utförts för den planerade bebyggelsen inom planområdet. (Akustikverkstan AB i Lidköping, Rapport 17-330-R2 2018-04-03 Trafikbuller Erstorp 2:1 m fl. Lidköpings kommun). Trafikbullernivåer har beräknats från Trafikverkets väg 2578, Läckövägen och från Sjölundavägen på två meters höjd ovan mark. Den skyltade hastigheten är 80 respektive 60 km/h på de båda vägarna.

Årsmedeldygnstrafiken för Läckövägen ligger på 4460 fordonsrörelser och för Sjölundavägen på 1018 fordonsrörelser i mätning utförd 2015. Uppskattade värden för år 2040, då nu kända bostadsområden beräknas vara fullt utbyggda, har uppskattats till 7523 fordonsrörelser för Läckövägen samt 4072 fordonsrörelser på Sjölundavägen.

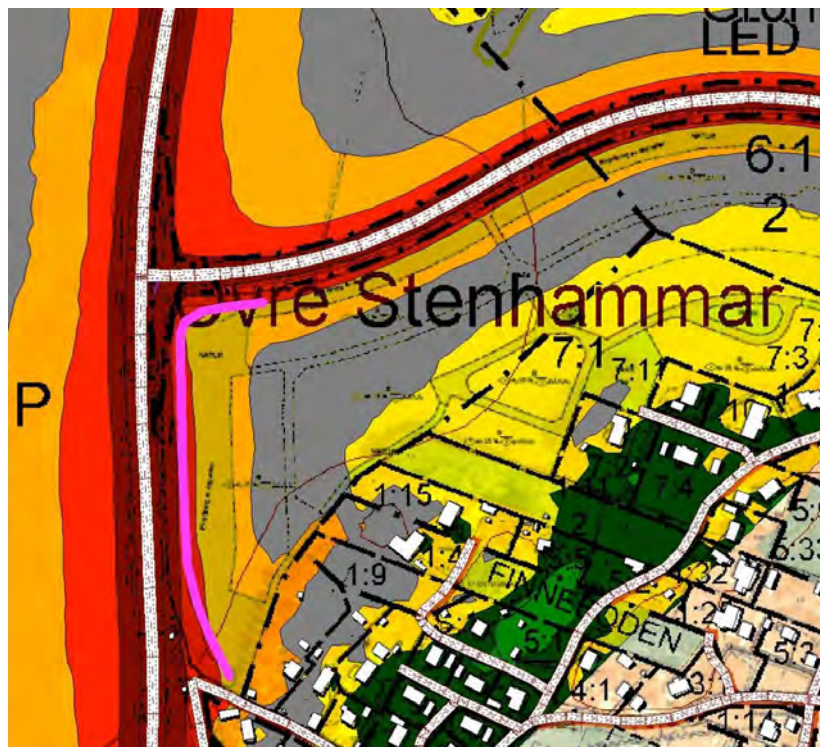
Trafiken på vägarna i bostadsområdet söder om planområdet anses inte påverka trafikbullernivåerna i området nämnvärt med hänsyn till trafikmängd, hastighet och avstånd och har därför utelämnats ur beräkningen.

Nedanstående bilder visar beräknade bullernivåer för prognosår 2040 med en bullervall längs Läckövägen på 0,5 meter över vägbanan inlagd (Rosa linje). Planområdet klarar riktvärden för vägtrafikbuller från Läckövägen och från Sjölundavägen vad gäller den ekvivalenta ljudnivån om 60 dBA vid fasad.

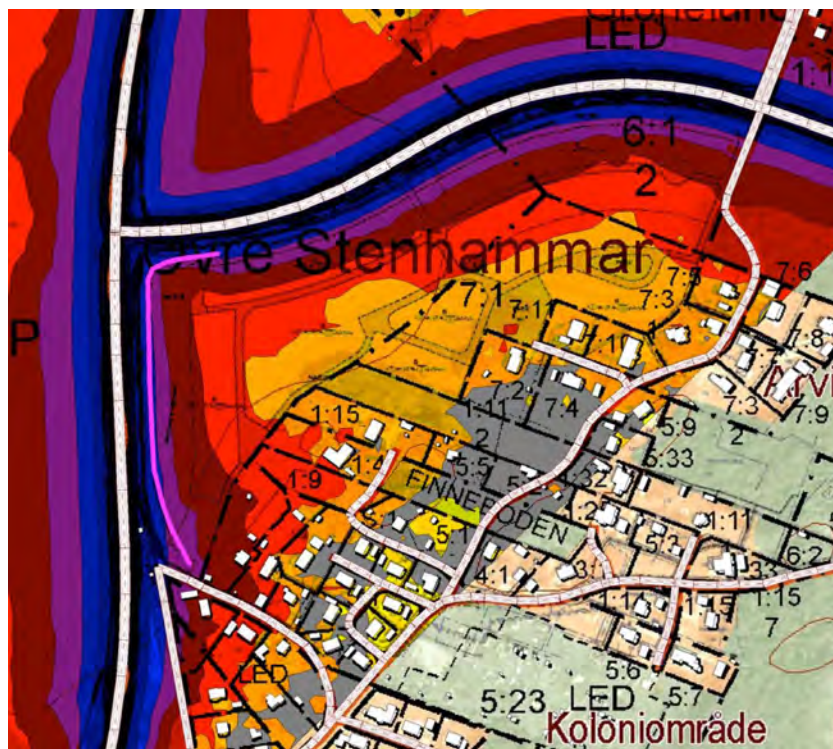
För att säkerställa maximala ljudnivåer om 50 resp 70 dBA vid uteplats ska möjlighet att anordna uteplats på skyddad sida finnas. En planbestämmelse införs i planen om att minst en uteplats ska anordnas mot tyst sida längs Sjölundavägen och längs Läckövägen.



Ljudnivå i Decibel (dBA)



Ekvivalent ljudnivå (LAeq)dBA, 2 meter över mark.



Maximal ljudnivå (LAFmax)dBA, 2 meter över mark.

Solstudie

En solstudie har utförts där resultatet visar att skuggning från ny bebyggelse endast medför obetydlig påverkan på befintliga fastigheter söder och öster om planområdet. I studien framkommer att byggnader om två våningar, placerade åtta meter från fastighetsgräns inte ger någon skuggning av intilliggande bostadshus fasad mellan kl 9:00 och 17:00 vid vårdagjämning och vid midsommartid eller kl 20:00 vid midsommartid. Se nedanstående illustrationer.



21 mars kl 09:00



21 mars kl 17:00



21 juni kl 09:00



21 juni kl 17:00



21 juni kl 20:00

Farligt gods

Väg 2578 är av Länsstyrelsen rekommenderad väg för transport av farligt gods från Lidköpings tätort och fram till ca 500 meter söder om planområdet.

Länsstyrelsen har i policydokumentet ”Riskhantering i detaljplane-processen” pekat på att inom ett avstånd på 150 m från en trafikled med farligt gods bör en riskbedömning göras. Eftersom planområdet angränsar till väg 2578 bör risken för olycka analyseras och bedömas i planprocessen.

Sannolikheten för att en olycka med farligt gods skulle inträffa bedöms som liten. Hastigheten är begränsad till 80 km/h och vägen är en raksträcka med mycket god sikt. Närmast vägen anläggs en växtb eklädd bullervall och naturområde som skulle hindra eller fördröja spridningsförloppet vid en eventuell olycka. Byggrätt för bostäder finns på cirka 70 meters avstånd från vägbanan. Ytterligare riskreducerande åtgärder bedöms inte vara nödvändiga.

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 via pumpstation belägen alldeles sydväst om planområdet, vid Läckövägen. Genom planområdet finns ledningar för vatten och avlopp vilka ska tas bort. Nya vatten- och avloppsledningars exakta läge bestäms i projekteringen och förläggs i allmän platsmark, dvs. i gator och grönområden. En brandpost ska anläggas inom planområdet. Brandpostens placering avgörs i projekteringsskedet då ledningens dimension är känd.

Dagvatten

Dagvattenutredningar har utförts av DHI Sverige AB (Lidköping Erstorp, Systemlösning dagvattenhantering 2016-12-09) samt (Fördjupad dagvattenutredning, DHI Sverige AB, 2017-04-28. Utredningarna ger en helhetsbild av dagvattenhanteringen och visar förslag på hur man kan säkerhetsställa kapacitet för framtida behov. Inför utredningarna formulerade kommunen ett krav på att dagvattensystemet inom det exploaterade området ska vara utformat så att 10 mm regn fördröjs på tomtmark och allmän platsmark och att ledningarna i gatan dimensioneras för ett 10-årsregn (för trycklinje i gatan). Sedan dessa utredningar gjorts pågår arbete med *Vattenplan* och *Dagvattenhandbok* där avsikten är att kommunen ska skärpa kraven på fördröjning till 20 mm regn vilket fortsatta arbetet med denna detaljplan utgår ifrån och tar hänsyn till.

Lösningen utgår från lokal fördröjning i varje enskilt led på tomtmark och allmän platsmark samt med möjligheten till ytterligare fördröjning i grönområde innan dagvattnet avleds ut från planområdet. Föreslagna åtgärder ska inte leda till en grundvattensänkning eller avsänkning av

vattenområdet och flödet från området efter exploateringen ska inte öka för det dimensionerande regnet.

Dagvattenhanteringen inom planområdet säkras bland annat genom höjdsättning av gator för att styra dagvattnets flödesväg ut mot grönområden som möjliggör fördröjning och rening. Fördröjningsmagasin anläggs på varje enskild fastighet där dagvattnet fördröjs innan det leds ut i ledningar. Gator utformas med lutning mot mitten där infiltration genom makadam kan ske alternativt anläggs makadamdiken och rännstensbrunnar längs en sida om vägen där dagvatten leds längs gatans sträckning och vidare ut mot grönområden. Den slutliga utformningen av lösning för dagvattenhantering inom planområdet avgörs vid projekteringen.

Avledning av dagvatten från planområdet

Planområdet avvattnas idag mot väster och mynnar i Kävelstocken i Vänern. Dagvattnet från området kommer även i framtiden att avledas den vägen i befintliga ledningssystem och diken. Samtliga ledningar och diken ingår i olika typer av dikningsföretag (df), vilka kommer att påverkas av ändrade förhållanden på grund av dagvattenavledningen. Flödena från planområdet utjämnas så att de i möjligaste utsträckning liknar naturliga flöden men på grund av mera hårdgjord yta inom planområdet är det sannolikt att flöden över årsbasis ökar något.

Dikningsföretagen som berörs är Leds df av 1941, vilket delvis ligger inom planområdet, Leds Erstorps df av 1976, Led Frisegårdens df av 1956 samt Sunnersbergs df av 1956. Företagen är informerade och samråd utförs för att klargöra i vilken grad respektive företag påverkas och vilka eventuella åtgärder som behövs. Avsikten är att ingen exploatering ska påbörjas innan utjämningsmagasin utförts för aktuell del.

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. Enligt den geotekniska utredningen kan energibrunnar (bergvärme) troligtvis tillåtas men ska i sådana fall föregås av utredning om risk för grundvattensänkning.

El

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området. Nya elledningar kommer i huvudsak att placeras i gatumark. För försäkring av elnätet ska en transformatorstation anläggas inom planområdet. Yta anvisas inom angränsande till allmän platsmark, på erforderligt skyddsavstånd till bostadsbebyggelse. Kabelskåp får uppföras men hänsyn ska tas till närliggande bebyggelse och annan anlagd mark.

Bredband

Fibernätet kommer att byggas ut i området i samband med övrig ledningsdragning.

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 3: Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar”, antagen av KF 2011-10-31 §189. 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.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin bygg rätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorande bygg rätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

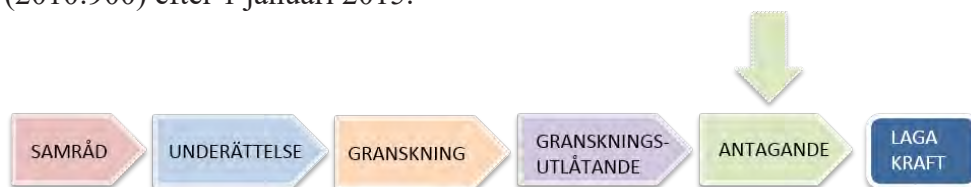
Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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



Planprocessens standardförfarande med nuvarande skede, antagande markerad.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas i Kommunfullmäktige hösten 2018.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Lidköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen. Kommunen förvärvar all allmän platsmark inom planområdet och kommer att anlägga och sköta gator, vatten- och avloppsledningar samt övrig teknisk försörjning. Kommunen kommer också att ansvara för, sköta och underhålla naturmark samt anlägga och sköta lekplatsen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

All allmän platsmark, gator och naturmark, inom planområdet förvärvas av kommunen och överförs till kommunens fastighet Villa Giacomina 1:15 genom fastighetsreglering. De blivande bostadstomterna bildas genom avstyckning från berörda fastigheter inom planområdet. Befintlig ledningsrätt för vatten- och avloppsledning tas bort i samband med att ledningar nyförläggs i allmän platsmark.

Fastighetsbildningsåtgärder såsom fastighetsreglering och avstyckning initieras och bekostas av kommunen och exploatören gemensamt för respektive andel. Ett särskilt avtal som slutligen reglerar marköverlåtelsen ska vara tecknad mellan parterna senast i samband med att detaljplanen antas.

Avtalsfrågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, Eksjöhus AB. Avtalet reglerar ansvar och kostnader för detaljplanens upprättande, projektering och utbyggnad av området, ledningsdragning, samt anslutningsavgifter och gatukostnad.

Dikningsföretagen

Avtal ska upprättas med berörda dikningsföretag gällande respektive företags påverkan och de eventuella åtgärder som behövs. Kommunen

svarar för prövningskostnader gentemot dikningsföretagen som kan bli följden av exploateringen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanens framtagande och genomförande bekostas till största delen av exploatören och regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat senast vid antagandet av detaljplanen och är en förutsättning för antagandet. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Exploateringskostnader

(i enheten tkr, tusen kronor)

Förkalkyl

Kalkylbelopp

Investeringskostnad

Gång och cykelväg bostadsområde - Sjölanda skola (Sjölundavägen)	1 550
Gång och cykelväg områdets norra del (Sjölundavägen)	1 550
Gatuanläggning inkl belysning, bostadsgator	13 900
Gång- och cykelvägar	
Park- och grönytor	
Allmänna arbeten (etablering, projektering mm)	
Summa investeringsutgifter	17 000

Exploateringsutgifter

Markkostnad	0
Fastighetsbildning	100
Detaljplan inkl skyfallssimulering	386
Geotekniska undersökningar	130
Dagvattenutredning	255
Omprovning dikningsföretag	300
Summa exploateringsutgifter	1 171

Inkomster

Gatukostnadsersättning	13 900
Försäljning av tomtmark	0
Planavgifter	386
Summa exploateringsinkomster	14 286

Inkomster	14 286
Utgifter	-18 171
Nettoexploatering, kassaflöde	-3 885

Balansräkning:

Anläggningstillgångar, skattekollektiv	17 000
Investeringsbidrag, gatukostnadsersättning	-13 900

Resultaträkning:

Intäkter	-386
Kostnader	1 171
Exploateringsresultat i resultaträkningen	785

Drift- och underhållskostnader (kommunbidragsfinansierad verksamhet)

Underhållskostnad	206
Kapitalkostnader	150
SUMMA ÅRLIG DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNAD	356

Tekniska frågor

Biotopskydd

Längs Sjölundavägen i direkt anslutning till planområdet finns en trädrad/allé som planterats i sambande med vägen anläggande ca år 2008. Hänsyn ska tas till allén vid anläggande av gång- och cykelväg så att åtminstone ett avstånd om 15 gånger trädens stamdiameter hålls för att undvika skada på trädens rötter.

Telekabel

Skanova AB har två kabelstråk som skär tvärs genom områdes västra del. Ledningsrätt finns för dessa ledningar. Kabeln som ej är i bruk kan raseras men eftersom kabeln innehåller bly krävs särskild hantering vid rasering. Kabel i den nordöstra delen av planområdet, vilken inte heller är i drift, kan också raseras, denna kabel innehåller inte bly. Kontakt tas med Skanova via e-post: skanova-remisser-goteborg@skanova.se i god tid, helst minst fyra månader, innan åtgärd krävs.

Brandpost

Räddningstjänsten Västra Skaraborg påpekar i sitt samrådsyttrande att en brandpost för vattenförsörjning bör anläggas i anslutning till områdets infartsväg från Sjölundavägen.

ILLUSTRATIONSKARTA



PLANKARTA

