



Detaljplan för Otterstads-Berg 2:26 m fl, Spiken
Lidköpings kommun

Plan	Detaljplan för Otterstads-Berg 2:26 mfl, Spiken, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning
Datum	Januari, 2024
Kommunala beslut	Kommunfullmäktiges antagande 2024-02-26 Laga kraft 2024-03-27

Innehållsförteckning

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	6
1.1	SYFTE	6
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	7
2.1	HELA DETALJPLANEN	7
2.2	GENOMFÖRANDETID	7
2.3	ALLMÄN PLATS.....	7
	<i>Huvudmannaskap</i>	<i>7</i>
2.4	KVARTERSMARK.....	7
	<i>Bostadsbebyggelsen.....</i>	<i>7</i>
	<i>Hamnen</i>	<i>8</i>
	<i>Parkering, ställplatser mm</i>	<i>9</i>
	<i>Tillfällig vistelse</i>	<i>10</i>
	<i>Tekniska anläggningar</i>	<i>10</i>
2.5	VATTENOMRÅDE	10
2.6	BEFINTLIGT.....	11
2.7	ÄRENDEINFORMATION	11
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	12
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR.....	12
	<i>Användning av allmän plats</i>	<i>12</i>
	<i>Användning av kvartersmark.....</i>	<i>12</i>
	<i>Användning av vattenområde</i>	<i>13</i>
	<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i>	<i>13</i>
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	17
4.1	KOMMUNALA.....	17
	<i>Detaljplan.....</i>	<i>17</i>
	<i>Planprogram</i>	<i>17</i>
	<i>Översiktsplan.....</i>	<i>17</i>
4.2	RIKSINTRESSEN.....	18
	<i>Yrkesfiske.....</i>	<i>18</i>
	<i>Naturvård</i>	<i>18</i>
	<i>Friluftsliv</i>	<i>19</i>
	<i>Kulturmiljövård.....</i>	<i>19</i>
	<i>Rörligt friluftsliv</i>	<i>19</i>
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	20
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER	20
	<i>Vatten.....</i>	<i>20</i>
4.5	MILJÖ	20
	<i>Natur- och vattenmiljöer</i>	<i>20</i>
	<i>Strandskydd</i>	<i>21</i>
	<i>Dagvatten</i>	<i>21</i>
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	21
	<i>Risk för översvämning</i>	<i>21</i>
	<i>Risk för skred.....</i>	<i>22</i>
	<i>Förorenad mark.....</i>	<i>22</i>
4.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	22
4.8	KULTURMILJÖ.....	23
	<i>Fornlämningar</i>	<i>24</i>
4.9	FYSISK MILJÖ	24
4.10	TEKNIK	24
4.11	SERVICE.....	24

4.12 TRAFIK.....	24
<i>Gatunät, gång- och cykeltrafik</i>	24
<i>Kollektivtrafik</i>	25
<i>Parkering, varumottagning, utfarter</i>	25
5 PLANERINGSUNDERLAG	26
5.1 KOMMUNALA.....	26
<i>Detaljplan</i>	26
<i>Översiktsplan</i>	26
<i>Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan</i>	26
5.2 UTREDNINGAR	26
<i>Kulturmiljöutredning</i>	26
6 KONSEKVENSER.....	27
6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	27
6.2 NATUR	27
<i>Grönområde</i>	27
<i>Landskapsbild</i>	27
6.3 MILJÖ	27
<i>Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)</i>	27
<i>Strandskydd</i>	27
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	28
<i>Vatten</i>	28
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	28
<i>Översvämning</i>	28
<i>Skred</i>	29
6.6 SOCIALA	29
<i>Barn</i>	29
<i>Jämlikhet</i>	30
6.7 RIKSINTRESSE.....	30
<i>Yrkesfiske</i>	30
<i>Naturvård</i>	30
<i>Friluftsliv</i>	30
<i>Kulturmiljövård</i>	30
<i>Rörligt friluftsliv</i>	30
6.8 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	30
6.9 TRAFIK.....	30
<i>Motortrafik</i>	30
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	31
7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVARV	31
<i>Mark ingående i allmän plats, inlösen</i>	31
7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	31
<i>Förändrad fastighetsindelning</i>	31
<i>Rättigheter</i>	31
7.3 TEKNISKA FRÅGOR	31
<i>Utbyggnad allmän plats</i>	31
<i>Utbyggnad av kvartersmark</i>	31
<i>Utbyggnad vatten och avlopp</i>	32
7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	32
<i>Planekonomisk bedömning</i>	32
<i>Planavgift</i>	32
<i>Drift allmän plats</i>	32
<i>Drift vatten och avlopp</i>	32
7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	32
<i>Avtal</i>	32

<i>Tidplan</i>	32
<i>Dispenser och tillstånd</i>	33
<i>Övrigt</i>	33

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Planen syftar till att ge en samlad bild över utvecklingsmöjligheter och bevarandevärden vid Spiken. Detaljplanen ska även möjliggöra för en utveckling av besöksnäringen i området samtidigt som yrkesfisket ska kunna fortleva.

2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen

Detaljplanen upprättas för att ge förutsättningar för de fiske- och besöksanknutna verksamheter som redan finns och möjliggöra för att dessa kan utvecklas över tid. Detaljplanen innebär inte att några nya byggrätter för bostäder tillskapas utan syftar i huvudsak till att reglera och befästa redan befintliga förhållanden.

Bebyggelsen vid fiskeläget på Spikudden regleras i linje med vad som tidigare uttryckts i arrendeavtal och tillhörande bygganvisningar. Lovplikten utökas generellt för den bebyggelse som anses bevarandevärd ur kulturmiljöperspektiv.

Befintlig parkering i öst tillåts att expandera och omfatta ställplatser för husbilar, tömningsstation, toalett med mera.

2.2 Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Den korta genomförandetiden motiveras med att planområdet redan är etablerat och anses färdigbyggt. Föreslagen utbyggnad av parkeringsplatser med mera är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras eller upphävas. Under den här 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.

2.3 Allmän plats

I detaljplanen är del av den östra udden utpekad som *NATUR*. Området föreslås även i fortsättningen vara friväxande med klipphällar, vass, skog och annan låg växtlighet. I den norra delen finns en badbrygga som behålls. Området sköts genom oregelbunden gallring.

Spikenvägen (2583) är i detaljplanen utpekad som *VÄG*. Huvudmannaskapet är enskilt men Trafikverket är genom vägrätt väghållare. Vägen planeras inte ändras i sträckning eller utformning.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet i detaljplanen är delat. Spikenvägen har enskilt huvudmannaskap (Trafikverket är väghållare) och naturmarken på den östra udden och i söder har kommunalt huvudmannaskap. All övrig mark inom planområdet är kvartersmark.

2.4 Kvartersmark

Bostadsbebyggelsen

Bostadsbebyggelsen på vardera sida Spikenvägen som leder fram till fiskeläget är av varierande ålder. Den äldre bostadsbebyggelsen, strax innan fiskeläget, har uppförts styckvis från början av 1900-talet. Karaktären är varierande men vissa gemensamma drag finns och därför har lovplikten utökats i dessa delar. Vid en eventuell bygglovsprövning bör följande principer gälla:

- Bebyggelsen bör anpassas till terrängen

- Bibehållen tomtstruktur är av stor vikt för upplevelsen av området
- Ny- och ombyggnationer anpassas till den lokala traditionen vad gäller volymer, färgsättning, tak och exteriörer i allmänhet.
- Uthus och ekonomibyggnader hålls i en småskalig utformning anpassad till existerande huvudbyggnader
- Fasader ska ha ljus kulör
- Taklyft eller takkupor är inte tillåtna
- Stor varsamhet med ny-, om- och tillbyggnader i stort

Hamnen

I detaljplanen är Spikudden utpekad som *V Hamn*

vilket omfattar ett brett spektrum av kompletterande verksamheter. Förutom den direkta hamnverksamheten kan i mindre omfattning handel och service tillåtas, exempelvis kiosker, restauranger, caféer och butiker. Även kontor, hotell och konferensanläggningar kan ingå.

Syftet med detaljplanen är att bibehålla det som karaktäriserar Spikudden och fiskläget idag. Fiskebodarna är tätt placerade utmed udden och byggrätten begränsas till stor del. Mindre komplement och tillbyggnader kan vara möjliga i begränsad skala.

De fiskebodar som finns där idag är utförda i rödmålad stående träpanel, vita knutar och vindskivor samt enklare plåttak. Bodarna formar tillsammans en enhetlighet genom samma karaktärsdrag, så som taklutning samt gavelställda byggnader med utblickar mot vattnet mellan byggnaderna.



Figur 1 Fiskeläget

Fram tills nu har utformningen av bodarnas exteriörer stadgats i det arrendeavtal som finns med fiskehamnsföreningen. Avsteg från detta har dock gjorts i flera fall. Viktigt är att exteriören på bodarna behålls i det enkla skick de har idag. Vid en eventuell bygglovsprövning bör följande principer gälla för de nyare fiskebodarna, i likhet med tidigare anvisningar:

- Bodarna placeras med gavlar mot vattnet
- Bodar utmed längs kaj får byggas med max 9x8 meter och högst i 1 1/2 plan.

- Bodar vid spadbryggor får bebyggas med max yttermått 5x12 meter (längdmått kan variera från fall till fall), inbördes förskjutna (t ex parvis) och högst i ett plan
- Invändig takhöjd 2,4 meter
- Utvändigt beklädda med stående träpanel (läktad) som målats med röd slamfärg. Fönster, foder etc målas vita.
- Traditionellt sadeltak med lutning 23 grader gällande både 1- och 1 1/2 -plansbyggnader.
- Tak beläggs med korrugerad plåt i en färgnyans så likt lertegel som möjligt.
- Vindskivor utförs med rejäla mått och målas vita
- Skärmtak över bryggorna får byggas med ensidig lutning eller sadeltak, dock med samma lutning som bodarna (23 grader) och täcks med samma typ av plåt.
- Ingen av byggnaderna får utföras eller förändras till bostadsändamål, fritidshus eller motsvarande

Nordgrens rökeri, på den västra sidan av Spikudden, har delvis en annan karaktär och omfattas inte av samma anvisningar som ovan. Rökeriet och bodarna är dock av stor kulturhistorisk betydelse för platsen.

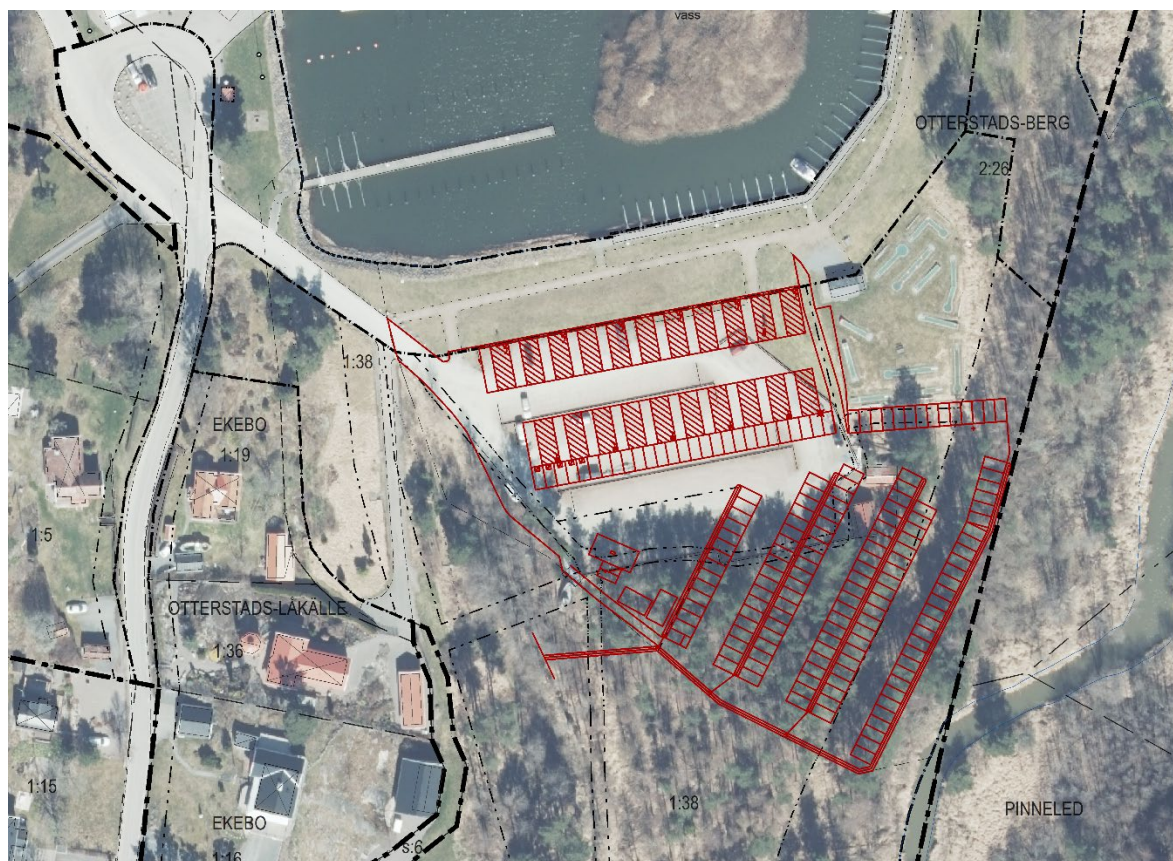


Figur 2 Nordgrens rökeri

I både den nordvästra och nordöstra delen av detaljplanen är *V₁ Småbåtshamn* specificerad som användning. Syftet är att dessa platser även i fortsättningen ska kunna fungera som hamn för småbåtar. Bryggor och andra komplement till denna verksamhet bör bedömas som planenliga.

Parkering, ställplatser mm

I dagsläget finns två parkeringar i området. Sammanlagt rymmer de båda parkeringsplatserna cirka 230 bilar och cirka 30 meter är avsatta för husbilar och trailers. Detaljplanen möjliggör en utvidgning av den nordöstra parkeringen i form av ökat antal ställplatser och parkeringsplatser. I planen föreslås området bli 0,5 hektar och inkluderar möjlighet till att uppföra servicehus och tömningsstation.



Figur 3 Förslag till utökning av den nordöstra parkeringen

Tillfällig vistelse

Samma yta som pekats ut som *P Parkering* i planen, vid dagens nordöstra parkering och området söder därom, föreslås också kunna användas för tillfällig vistelse, exempelvis uthyrningsstugor. Området får inte bebyggas mer än med 15 byggnader om högst 40 kvadratmeter. Byggnaderna ska anpassas så att naturligt översvämmande vatten upp till +46,46 (RH2000) inte skadar byggnaden, exempelvis grundläggas på plintar. De ska placeras i grupp och vara högst en våning. Förslagsvis kan de gestaltas och utformas på liknande sätt som fiskebodarna vid fiskeläget.

Tekniska anläggningar

Inom planområdet möjliggörs det för olika tekniska anläggningar. Anläggningarna finns där idag och regleras inte närmare med egenskapsbestämmelser.

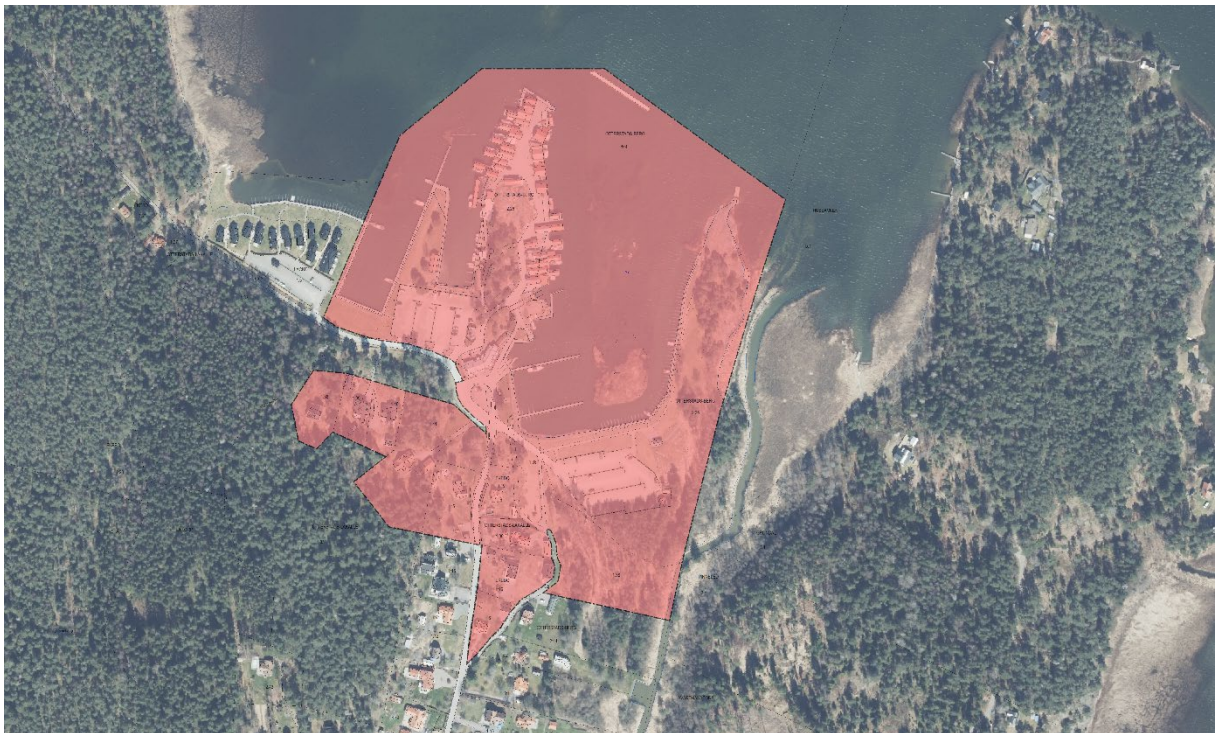
2.5 Vattenområde

Det vattenområde som ligger närmast hamnen och småbåtshamnen är i detaljplanen preciserat som W_1 Hamn. Inom användningen ska det fortsatt vara möjligt att anlägga flytbryggor och andra komplement till användningen. Utanför hamnområdet är användningen inte preciserad och karaktären av ett öppet vattenområde ska bibehållas.

2.6 Befintligt

Planområdet är beläget vid Spikudden på Kållandsös nordöstra del där väg 2583 tar slut. Planområdet omfattar den samlade bebyggelsen närmast Spikudden samt kommunägd mark. Planområdet omfattar 13,1 hektar, varav 5,8 hektar vattenområde.

Kommunen äger fastigheten Otterstads-Berg 2:26 som till stor del är utarrenderad till lokala föreningar. Fastigheten innefattar Spikenudden med hamn och strandområden närmast Spikenfjorden. Andra större fastigheter är Otterstads-Låkäälle 1:33 och Otterstads-Berg 1:38 som är i privat ägo. Utöver dessa finns 30 mindre privatägda fastigheter. Väg 2583 utgörs av en samfällighet där Trafikverket har vägrätt. Befintlig väg- och bebyggelsestruktur bibehålls i och med planförslaget.



Figur 4 Planområdet (röd markering)

2.7 Ärendeinformation

Uppdrag att ta fram en detaljplan för Otterstads-berg 2:26 m.fl. (Spiken) gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2014-04-08 § 76.

Samråd av detaljplanen varade mellan 18 oktober och den 8 november 2021. Detaljplanen har därefter ställts ut för granskning mellan den 23 december 2022 till och med den 20 januari 2023. Efter granskningen minskades planområdet till att endast gälla den norra delen av den ursprungliga omfattningen. Av den anledningen skickades planen ut på nytt för granskning mellan den 27 november till den 29 december 2023.

Detaljplanen handläggs med utökat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015. Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2024 om inget oförutsett sker.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

NATUR

Natur: Att den norra udden i Spiken pekas ut som ”*Natur*” motiveras med att området fortsatt ska vara allemansrättslig tillgänglig och utgöra en friväxande och naturlig del av fiskeläget.

VÄG₁

Väg: Motivet till bestämmelsen är att fortsatt säkerställa den enda genomfartsvägen till fiskeläget och bebyggelsen.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder:

Bestämmelsen motiveras med att den tomtmark som redan idag utgör boendemiljöer även fortsättningsvis ska kunna ha denna funktion.

E

Tekniska anläggningar:

Motivet till att planlägga område för tekniska anläggningar är att säkerställa det ytbehov och placering dessa har inom planområdet.

V

Hamn:

Bestämmelsen är motiverad för att säkerställa ett av detaljplanens huvudsakliga syften, att möjliggöra för att yrkesfisket ska kunna fortleva.

V₁

Småbåtshamn:

Bestämmelsen är motiverad för att säkerställa ett av detaljplanens huvudsakliga syften, att möjliggöra för en utveckling av besöksnäringen i området.

P

Parkering:

Trots att parkering innefattas i de flesta andra användningsbestämmelserna har detta pekats ut för specifika ytor för att tydliggöra var dessa ska placeras. För att möjliggöra utveckling av

besöksnäringen har parkering identifierats som en viktig del. En utbyggnad av parkering kommer ske i och med detaljplanens genomförande.

O

Tillfällig vistelse:

Ett huvudsakligt syfte med detaljplanen är att möjliggöra för en utveckling av besöksnäringen. Genom att peka ut en yta som lämplig för exempelvis övernattningsstugor möjliggör det för en sådan utveckling.

Utpekandet är i enlighet med det tematiska tillägget till översiktsplanen för LIS-områden. I den motiveras Spiken som LIS-område med inriktning mot friluftsliv, turism och bostäder. Avsikten är bland annat att skapa ett välbesökt område för turister och motiveras med att området redan är i anspråkstaget för detta syfte. En rekommendation är att Spiken bör omfattas av detaljplan, vilket nu upprättas.

Användning av vattenområde

W

Vattenområde:

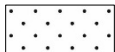
Motivet till bestämmelsen är att avgränsa vattenområdet från andra områden för att visa vilket vatten som ska hållas öppet. I detaljplanen är den östra delen av udden utpekad. Denna ska därmed inte tas i anspråk för hamn eller småbåtshamn. Där finns idag en allmänt tillgänglig badbrygga som ska betraktas som ett tillgängliggörande av strandzonen och i enlighet med strandskyddets syfte.

W₁

Hamn:

Bestämmelsen är motiverad för att säkerställa ett av detaljplanens huvudsakliga syften, att möjliggöra för att yrkesfisket ska kunna fortleva. Karaktären av öppet vatten ska bibehållas för att trygga vattnets användbarhet för yrkesfisket. Icke-permanenta anläggningar och anläggningar av mindre omfattning kan tillåtas, exempelvis bryggor.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad:

Den mark som inte får förses med byggnader, eller ”prickmark”, har olika motiv inom planområdet. Vid fiskeläget är syftet att begränsa byggrätten, styra placeringen längs med vattnet och att säkerställa framkomlighet på udden. I den västra småbåtshamnen är syftet att bibehålla en öppenhet mot vattnet samt att styra placeringen av bebyggelsen. Prickmarken längs med vattnet i den östra småbåtshamnen är främst till för att omöjliggöra byggnation i skredkänslig mark. Längs med Spikenvägen syftar prickmarken till att bibehålla siktradier vid utfarter och som en säkerhetszon vid en eventuell olycka på vägen. För de områden som också är utpekade som u-områden syftar bestämmelsen till att omöjliggöra byggnation över, eller i närheten av, viktiga ledningsstråk.

e₁ 25,0% - Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet:

Bestämmelsen är motiverad för att styra exploateringsgraden inom bostadsmarken. Ambitionen är att området även fortsättningsvis ska utgöras av småskalig bostads- och fritidshusbebyggelse. Bestämmelsen medger en viss flexibilitet till skillnad från en bestämmelse om maximal byggnadsarea i kvadratmeter. Större fastigheter får en större byggrätt medan mindre fastigheter får en mindre byggrätt. På så sätt kan det skapas en rimlig täthet i den befintliga bystrukturen.

e₂ - Största byggnadsarea per byggnad är 40 kvm:

Inom det område som är utpekat för tillfällig vistelse (O) är syftet att möjliggöra för framtida övernattningsstugor med mera. Bestämmelsen är motiverad för att begränsa storleken på byggnader och styra den mot den tänkta inriktningen för området.

e₃ – Inom användningsområdet får endast 15 byggnader uppföras:

Tillsammans med e₂ begränsar denna bestämmelse omfattningen på bebyggelsen inom O Tillfällig vistelse till 600 m² byggnadsarea, fördelat på 15 byggnader. Detta bedöms både utgöra den maximala möjliga exploateringsgraden för området samtidigt som det möjliggör en småskalighet som relaterar till de fiskebodarna som finns på udden.

f₁ - Byggnader ska ha sadeltak:

Bestämmelsen gäller för större delen av fiskeläget och härrör från de bestämmelser som fanns i arrendekontraktet med kommunen. Arrendekontraktet har haft stor inverkan på den utformning och karaktär fiskebodarna har idag och detta bibehålls genom reglering i plankartan.

f₂ - Tak ska vara av plåt i rödbrun kulör:

Bestämmelsen gäller för större delen av fiskeläget och härrör från de bestämmelser som fanns i arrendekontraktet med kommunen. Arrendekontraktet har haft stor inverkan på den utformning och karaktär fiskebodarna har idag och detta bibehålls genom reglering i plankartan.

f₃ - Endast friliggande byggnader:

Bestämmelsen finns inom det som avsatts för O Tillfällig vistelse inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att styra bebyggelsen mot den typ av småskalig stugbebyggelse som eftersträvas inom området.

f₄ - Högst en våning:

Bestämmelsen gäller för både fiskeläget och för eventuell stugbebyggelse inom O tillfällig vistelse. Motivet är att bibehålla en småskalig bebyggelse närmast vattnet.

f₅ - Högst två våningar:

Bestämmelsen gäller för bostadsbebyggelsen och utgår ifrån redan befintlig bebyggelse med en-, en och en halv samt tvåvåningsbebyggelse. Tillsammans med en begränsad exploateringsgrad (e₁) möjliggörs en viss flexibilitet i nyttjandet av byggrätten samtidigt som bebyggelsestrukturen fortsatt är luftig och småskalig.

f₆ – Byggnader ska placeras med gavel mot vatten:

Bestämmelsen gäller för större delen av fiskeläget och härrör från det tidigare arrendeavtalet med kommunen. Detta har starkt bidragit till bebyggelsens karaktär och de gavelställda byggnaderna är bärande för bebyggelsestrukturen. För att bibehålla denna struktur är bestämmelsen motiverad.

k₁ - Fasader ska vara av stående träpanel med läkt och målas med röd slamfärg, fönster och foder ska vara vita:

Bestämmelsen gäller för större delen av fiskeläget och härrör från det tidigare arrendeavtalet med kommunen. De röda slamfärgade fiskebodarna med vita detaljer är typiskt för bebyggelsen och ett uppenbart bärande karaktärsdrag och är därför motiverad.

k₂ - Byggnadens karaktärsdrag vad gäller småskalighet, fasad- och takbeklädnad samt kulör ska bibehållas:

Bestämmelsen omfattar Nordgrens rökeri, det äldre ismagasinet och omkringliggande byggnader. Byggnaderna skiljer sig från bebyggelsen i övrigt men har en viktig funktion i att berätta historien om fiskelägets uppkomst och är av den anledningen motiverad. Bestämmelsen syftar till att det vid lagivning tas särskild hänsyn till form-, färg- och materialverkan i relation till omgivningen och platsens historia.

k₃ - Fasader ska vara av stående träpanel med läkt och målas med röd slamfärg:

Bestämmelsen gäller för entrébyggnaden Fyren och syftar till att reglera en utformning som på ett friare sätt anspelar på fiskebodarnas karaktär. På det viset utgör ett modernt tillägg till bebyggelsen en del av ett sammanhang.

b₁ - Byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +46.46 inte skadar byggnaden:

Bestämmelsen är motiverad eftersom byggrätten inom *O Tillfällig vistelse* ligger under den dimensionerande nivån +46.46.

p₁ - Byggnad ska placeras i grupp eller i grupper:

Bestämmelsen gäller för *O tillfällig vistelse* och syftar till att skapa en sammanhållen och förutsägbar bebyggelsestruktur av eventuella uthyrningsstugor.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar:

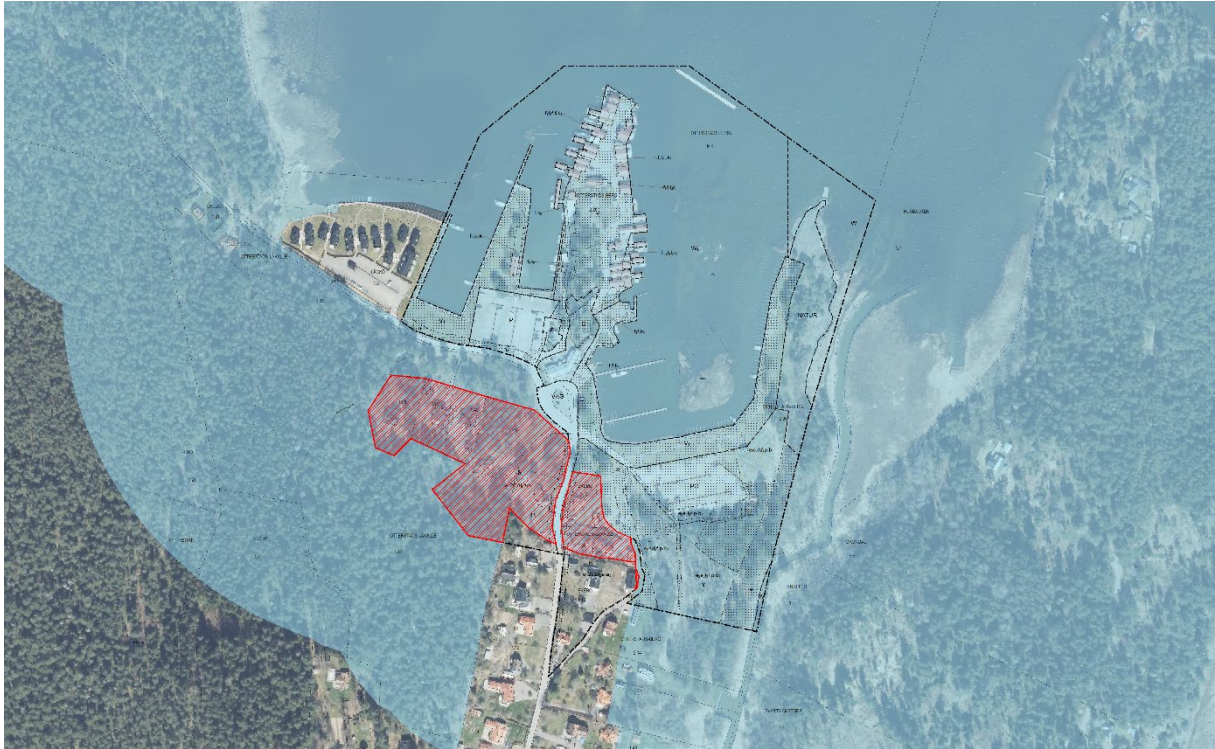
Bestämmelsen syftar till att säkerställa läget för allmännyttiga underjordiska ledningar samt en buffertzon kring dessa.

a₁ - Bygglov krävs även för komplementbyggnader, tillbyggnader och takkupor (enligt PBL 9 kap 4§ a-b) samt fasadändringar, skyltar samt ljusanordningar:

Bygglovsplikten utökas generellt för bostadsbebyggelsen till att gälla även komplementbyggnader, tillbyggnader och takkupor med mera. Den kulturhistoriska utredning som gjorts för området i samband med planläggningen pekar på flertalet värden så som den oregelbundna tomtstrukturen, naturanpassade tomter, småskalighet och lokal tradition vad gäller volymer, färgsättning, tak och exteriörer. Bebyggelsens uttryck är starkt varierande och därför bör varje förändring bedömas i relation till det större sammanhanget. Bestämmelsen är motiverad då det ger ett större mandat att hantera dessa förändringar i bygglovsskedet.

a₂ - Strandskyddet är upphävt:

Strandskyddet upphävs för delar av planområdet (*B Bostäder*) i detaljplanen med hänvisning till det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, enligt MB 7 kap, 18 § c, 1 och att delar av detaljplaneområdet är utpekade som LIS-område enligt MB 7 kap, 18 § d. Eftersom planen innebär små förändringar av redan befintliga förhållanden bedöms inte växt- och djurliv påverkas i nämnvärd omfattning. De delar där strandskyddet upphävs utgörs av etablerad tomtmark och passagemöjligheten för allmänhet samt växt- och djurliv bedöms som goda. Väster om bebyggelsen ligger pilgrimsled och stiftreservat som inte föreslås ändras och därmed finns fri passage för allmänhet såväl som växt- och djurliv.



Figur 5 Upphävande av strandskydd. I områden markerade som rödskräfferade föreslås strandskyddet upphävas. Blått illustrerar strandskyddets utbredning idag.

a₃ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen:

Bestämmelsen befäster nuvarande förhållanden där huvudmannaskapet för Spikenvägen är enskilt men där Trafikverket är väghållare genom vägrätt.

4 Planeringsföresättningar

4.1 Kommunala

Detaljplan

Det finns en detaljplan, Läckö 1:5 Uthyrningsstugor i Spiken (nr 1079), som angränsar till planområdet. Detaljplanen vann laga kraft 2006-04-12 och syftar till att skapa utrymme för uthyrningsstugor i Spiken. I övrigt finns inga detaljplaner i eller kring Spikens fiskeläge.

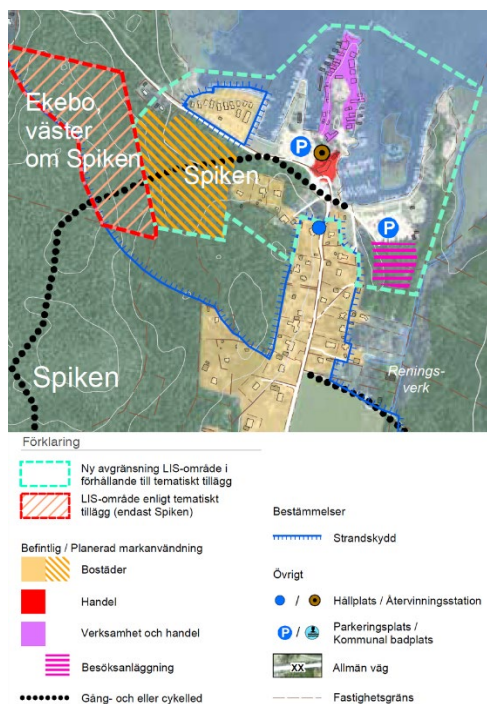
Planprogram

Inför detaljplanen för uthyrningsstugorna gjordes ett detaljplaneprogram, Program för utbyggnad av hamnområdet i Spiken (februari 2000). Programmets syfte var att klargöra förutsättningarna och konsekvenserna av en utbyggnad med 15-20 fritidshus inklusive båtplatser och parkering.

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2018. Ytterligare bostadsbebyggelse föreslås sydväst om hamnen, det behandlas dock inte i aktuell detaljplan. I översiktsplanen ges följande rekommendationer:

- Ny sammanhållen bebyggelse ska prövas i detaljplan
- All ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten- och avlopp
- Anpassning till befintlig bebyggelse ska ske vid ny- och ombyggnad av bebyggelse på Spikudden samt bybildningen närmast söder om udden
- Enstaka bostadshus kan prövas som komplettering till den befintliga bebyggelsen. Det ska vara möjligt att ansluta till kommunalt VA, och möjligheten att anordna säker utfart ska finnas

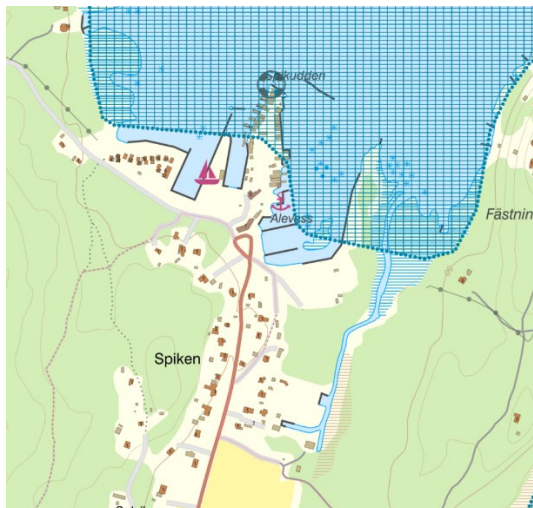


Figur 6 Utdrag från översiktsplanen

4.2 Riksintressen

Yrkesfiske

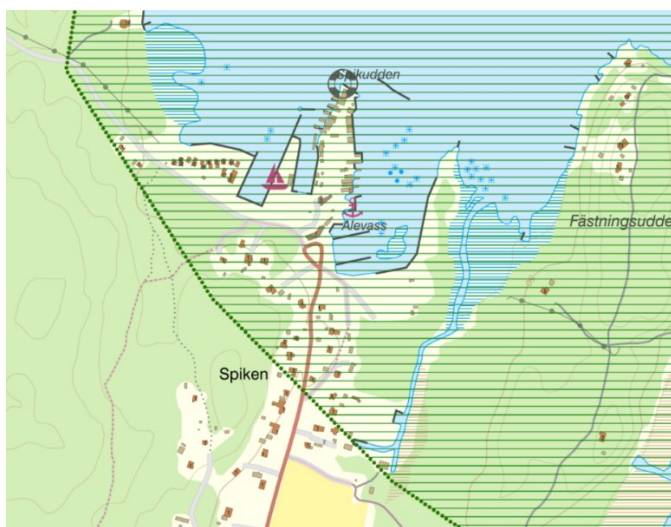
Detaljplanen omfattas av riksintresse för yrkesfisket, dels i Spiken som hamn och dels för Vänern som fiskevatten. Motivet till riksintresset är att de utpekade delarna av Vänern utgör fångstområde för yrkesfisket.



Figur 7 Riksintresse för yrkesfiske (blåskrafferat)

Naturvård

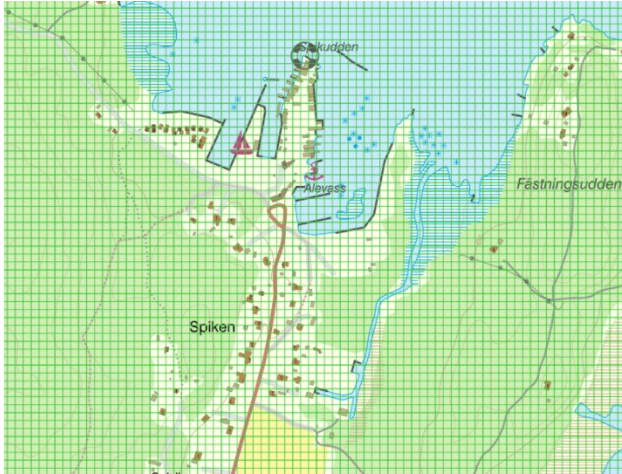
Detaljplanen omfattas av riksintresse för naturvård, Kållandsö skärgård. Riksintresset motiveras med att det är en stor sötvattensskärgård i sprickdalslandskap med kala fågelskär längst ut och med tall- eller lövskogsklädda öar mot land. Variationsrik geologi med grönstenstråk som ger upphov till traktvis rik flora. I området finns allt från exponerade stränder till skyddade vassvikar och det har en rik fågelfauna.



Figur 8 Riksintresse för naturvård (grönskafterat)

Friluftsliv

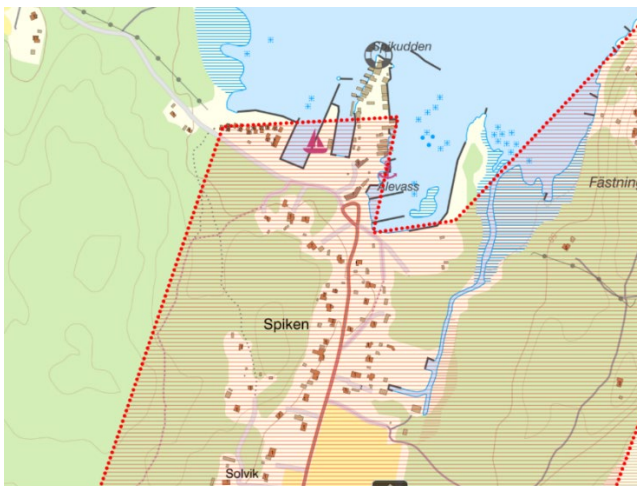
Detaljplanen omfattas av riksintresse för friluftslivet på Kållandsö-Hindens rev-Svalnäs. Riksintresset motiveras med att det är ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer. Det har också särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.



Figur 9 Riksintresse för friluftsliv (grönskrafferat)

Kulturmiljövård

Detaljplanen omfattas av riksintresse för kulturmiljövården i Otterstad-Läckö. Riksintresset motiveras utifrån odlingslandskapet på Kållandsö med en rikt sammansatt miljö där läget, bl a intill farleden från Skara till Värmland, i alla tider har utnyttjats strategiskt, framför allt vid Läckö, som ursprungligen var en medeltida biskopsborg mitt i det dåvarande Skara stift, senare centrum i De la Gardies grevskap.



Figur 10 Riksintresse för kulturmiljövård (rödskrafferat)

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet med Vätern med öar och strandområden.



Figur 11 Riksintresse för rörligt friluftsliv (blåskrafferat)

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Hushållningsbestämmelserna berörs inte av planförslaget.

4.4 Miljökvalitetsnormer

Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet och närmaste ytvattenförekomst (råvattenintag) är Vänern (Värmlandssjön). Den har enligt VISS otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen motiveras av att Vänerns fiskbestånd har förändrats avsevärt på grund av mänsklig påverkan, främst genom att konnektiviteten i uppströms vattendrag har brutits. Bedömningen av den kemiska statusen beror på att gränsvärden för PFOS och bromerad difenyleter (PBDE) överskrids.

4.5 Miljö

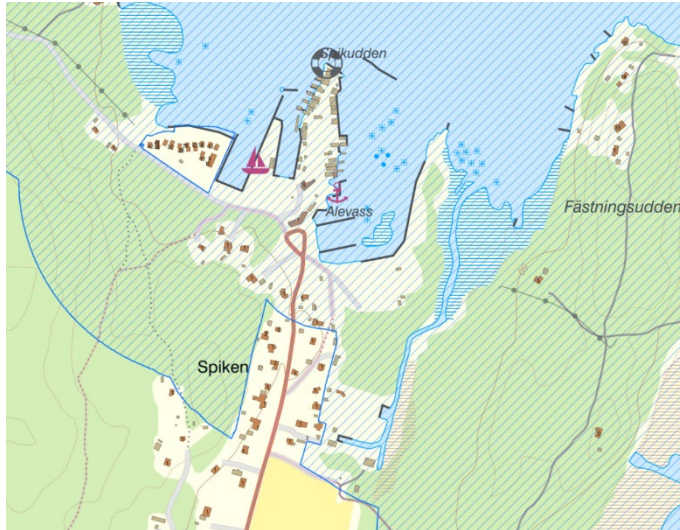
Natur- och vattenmiljöer

Angränsande till planområdet finns stora oexploaterade skogsområden, särskilt på västra sidan av Spikenvägen. I detta område finns även en pilgrimsled som går från Lidköping via Kålland till Läckö. Skara stift har även inrättat ett stiftsreservat på sin fastighet Otterstad 1:7. Stiftsreservatet består av äldre barrskog, främst tall och anses vara den äldsta orörda skogsmarken i Lidköpings kommun. Området omfattar cirka 10 hektar.

Området kring Spikudden har höga värden av vassbunden fågel. Det har bland annat siktats svarthalsad dopping, brunand samt rördrom som alla är starkt hotade arter. Spiken är mest känd för fiskehamnen och Spikudden. Spiken är beläget i Spikefjorden och omfattar dels småbåtshamn med gästhamn och dels privata fiskebodar med tillhörande bryggor för yrkesfiskare. Öster om Spikudden finns vassområden, klippor och badbrygga.

Strandskydd

Planområdet omfattas av det generella strandskyddet för Vänern (300 meter). Detta har dock upphävts i vissa delar, så som för stugorna strax väster om planområdet (detaljplan) samt för viss del av bostadsbebyggelsen i söder.



Figur 12 Nuvarande utbredning av strandskydd (blåskrafferat)

Dagvatten

Dagvatten infiltreras till största delen lokalt eller avrinner med viss fördröjning innan det når recipient (Vänern). Det finns undantagsvis rännstensbrunnar som samlar upp dagvatten inom planområdet. Genom dagvattenledningar mynnar dessa ut i hamnen.

4.6 Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Viss översvämningrisk föreligger i området i de delar närmast Vänern som inte är beläget på bergsryggarna. Enligt länsstyrelsens rekommendationer Stigande vatten bör bostadsbebyggelse uppföras på en höjd av +47,25 (beräknad högsta nivå, RH2000) vid Vänern. Detta innebär att tillkommande bostadsbebyggelse för året-runt-vistelse inte bör uppföras på marknivå lägre denna nivå. I dagsläget är huvuddelen av den samlade bostadsbebyggelsen lokaliserad utmed Spikenvägen på en nivå över beräknad högsta översvämningnivå för Vänern. Nivån gäller för Lidköpings stad och det bör antas att vinduppstuvningen är betydligt mindre vid Spiken då det ligger skyddat av öar och skär. Därför är den beräknade högsta nivån med stor sannolikhet väl tilltagen.

Vid fiskeläget och de olika hamndelarna ligger byggelsen idag av förklarliga skäl precis invid vattnet och på en nivå som är under 100-årsnivån för översvämningar. Risken för översvämningar är påtaglig och vid årsskiftet 2000/2001 drabbades fiskeläget av en omfattande översvämning.



Figur 13 Översvämningar i Spiken årsskiftet 2000/2001

För Spiken finns ingen skyfallsmodell framtagen men det är rimligt att anta att de låglänta delarna av planområdet är mest utsatta vid ett 100-års regn. För bostadsmarken omhändertas och infiltreras dagvatten lokalt i de flesta fall. Vid bräddning rinner dagvatten på ytan mot mer låglänta delar och vägdiken innan det mynnar ut i kanalen eller hamnbassängen. Takdagvatten belastar i stor utsträckning avloppsnätet i så kallade kombiledningar. Vi skyfall har avloppsnätet därför begränsad kapacitet.

Vid fiskeläget, där andelen hårdgjorda ytor är större, omhändertas dagvatten via rännstensbrunnar innan det rinner ut i hamnbassängen. Vid skyfall och bräddningen av ledningssystemet kommer dagvatten istället avrinna på ytan direkt till hamnbassängen. Detta gäller också den västra parkeringen.

För den östra parkeringen (PO) avrinner dagvatten via svackdiken på parkeringsplatsen, vidare i ledning till ett dike för att återigen gå i i ledning ner till hamnbassängen. Vid skyfall finns risk att vatten blir stående temporärt.

Risk för skred

Viss skredrisk förekommer längst in i den östra viken, norr om parkeringsplatsen. Detta har medfört att parkering inte får ske närmare än 15 meter från vattnet.

Förorenad mark

Eftersom området består av småbåtshamn och fiskeriverksamhet så kan det finnas risk för föroreningar i mark och i bottensediment. Om förorenad mark upptäcks eller misstänks finnas ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

4.7 Geotekniska förhållanden

Spiken är belägen på nordöstra Kållandsö vid Spikenfjorden. Området består av kuperad terräng med berg i dagen och skog. Själva Spikudden och området närmast denna består till stora delar av fyllnadsmassor och har fyllts ut i omgångar för att fiskeriverksamheten i området skulle kunna expandera.

En geoteknisk undersökning genomfördes 1980-02-08 inför utfyllnaden av Spikudden. Då gjordes framförallt provtagningar på sjöbotten för att kunna beräkna vilka åtgärder som krävs för att säkra bärigheten för utfyllnaden. Någon ytterligare geoteknisk undersökning har inte genomförts.

4.8 Kulturmiljö

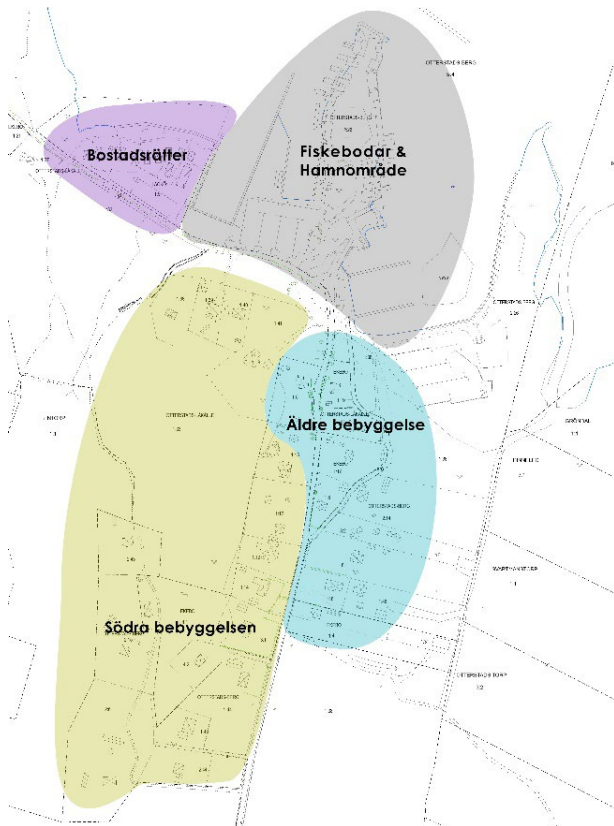
Bebyggelsen i Spiken har olika karaktärer, fiskeläget på Spikudden, den äldre småskaliga bostadsbebyggelsen, den södra bostadsbebyggelsen av varierande ålder samt de nybyggda bostadsrätterna väster om Spikudden (ingår inte i planområdet).

Längst i norr är själva fiskeläget på Spikudden och söder där om fiskarnas bostadshus och tomter. Det finns en lång historia, från 1960-talet och framåt, som har legat till grund för utvecklingen i Spiken hittills. I sin nuvarande form är Spiken ett resultat av ett flertal åtgärder från både stat, kommun och fiskerinäringen.

Utvecklingen av bebyggelsen i fiskeläget har betytt att fisket har kunnat bedrivas på ett framgångsrikt sätt, vilket är förutsättningen för kulturmiljön på platsen. Förändringar gjordes först på 1980-talet, vilket gett två sidor av bebyggelsen på udden. Den östra är den moderna, mer storskaliga. 2005 öppnade serviceanläggningen Fyren som är den första byggnad man möter i fiskeläget.

Fiskelägets kulturmiljövärden sammanhänger intimt med fiskets utveckling på platsen. En uppenbar risk är att då fiskerinäringen får allt svårare att bedriva sin verksamhet på platsen på grund av regleringar och begränsningar av fisket kommer också bebyggelsen förändras i takt med att andra verksamheter etableras.

Det tidigare ismagasinet, idag del av sjörestaurangen, är ursprungligen från tidigt 1900-tal och med stor sannolikhet förebild för mycket av bebyggelsen på Spikudden. Det finns dock bara fragment kvar av det ursprungliga ismagasinet.



Figur 14 Indelning av bebyggelse

Fornlämningar

Ett fynd av en stenxya gjordes på en bostadsfastighet i byn i mitten av 1980-talet. Yxan förvaras idag på annan plats. Förutom det fyndet har en maritim lämning i form av en barlastplats hittats strax nordost om Spikudden. Detaljplanen påverkar inte lämningen.

4.9 Fysisk miljö

Spiken är belägen på nordöstra Kållandsö vid Spikenfjorden. Området består av kuperad terräng med berg i dagen och skog. Själva Spikudden består till stora delar av fyllnadsmassor och har fyllts ut i omgångar för att fiskeriverksamheten i området skulle kunna expandera.

Spiken är mest känd för fiskehamnen och Spikudden. Spiken är beläget i Spikenfjorden och omfattar dels småbåtshamn med gästhamn och dels privata fiskebodar med tillhörande brygga för yrkesfiskare. Öster om Spikudden finns vassområden, klippor och badbrygga.

Det finns omkring 20 stycken hushåll i planområdet och cirka 15 stycken avstyckade fritidsbostäder. I väster finns en bostadsrättsförening med cirka 20 stycken fritidsbostäder. Området ingår inte i detaljplanen.

Den äldre byggnationen utmed väg 2583 är en del av upplevelsen med att besöka Spiken då väg 2583 är klassad som en kulturväg.

4.10 Teknik

Det finns kommunalt vatten- och avloppssystem i Spiken med ett reningsverk sydöst om planområdet. Alla fastigheter är anslutna till Lidköpings Elnät. Lidköpings Bredband erbjuder bredbandsanslutning. Kommunal hämtning av avfall sker vid gata.

4.11 Service

Viss offentlig service som exempelvis förskola och skola upp till och med årskurs 6 finns i Otterstad, cirka 3,5 kilometer söder om planområdet. I övrigt hänvisas kommunal service till Lidköpings tätort, cirka 25 kilometer från planområdet. Kommersiell service finns i form av en livsmedelsbutik sommartid.

4.12 Trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Vägen ner till Spikens fiskeläge går via väg 2583. Väghållare är Trafikverket vilket innebär att det är de som är ansvariga för drift, underhåll och åtgärder på vägen. Vägen är utpekad som kulturväg och får därför inte förändras i sin sträckning eller breddas nämnvärt. Vägen tros vara en del av Nidarosvägarna som är en pilgrimsled från medeltiden. Leden går genom från Skara genom Kållandsö till Trondheim i Norge och 2010 utsågs leden till europeisk kulturväg.

I samband med detaljplanen har en förenklad åtgärdsvalsstudie (ÅVS) genomförts tillsammans med Trafikverket. För att utreda existerande problematik samt att möjliggöra för en utveckling av Spiken var ÅVS:en ett krav från Trafikverket. ÅVS:en pekar på följande åtgärder:

- Att sikten förbättras vid vändplanen.
- Att det anläggs mötesplatser på väg 2583 i anslutning till och genom bebyggelsen.
- Att en gång- och cykelförbindelse skapas genom den tätaste bebyggelsen längs vägen som även kopplar ihop Spiken med Läckö.

- En utökad parkering med iordningställda ställplatser för husbilar vid den östra parkeringsplatsen.

Trafikverket genomförde en trafikmätning 2011-07-01 som visar att årsdygnstrafiken (ÅDT) är 584 fordon varav 7 % är tung trafik. Trafikmängden är dock betydligt högre under sommaren med upp till 1600-1700 fordon/dygn. En uppskattad ökning av fordon med 30 % sedan den senaste mätningen, speciellt under sommaren anses som rimlig. De senaste åren har även antalet husbilar ökat vilket innebär att mängden tung trafik ökar. Vägbredden på väg 2583 varierar mellan 4,8 meter som bredast och 3,5 meter som smalast. De smalaste partierna är genom de tätbebyggda sträckorna av vägen. Den förenklade ÅVS:en föreslår fler mötesplatser för bilar genom bebyggelsen, men även mötesplatser längs med hela vägen.

Kollektivtrafik

Busslinje 132 trafikerar sträckan Lidköping-Spiken med flera turer per dag. Busshållplats finns i anslutning till servicehuset och gästbryggorna.

Parkering, varumottagning, utfarter

I dagsläget finns två parkeringar i området. Sammanlagt rymmer de båda parkeringsplatserna cirka 230 bilar och cirka 30 meter är avsatta för husbilar och trailers. Under sommarhalvåret är Spiken en av Lidköpings kommun mest besökta plats med ungefär 200 000 besökare/säsong.

Varumottagning till de olika restaurangerna, kioskerna och fiskebodarna måste kunna ske ute på udden. Det är dock inte lämpligt att någon varumottagning sker under de tider på dygnet när det rör sig som flest besökare i området. Det finns även en trailerramp för sjösättning av båtar och kanoter nere vid hamnområdet.

Bostadsbebyggelsen har i de flesta fall direktutfart mot Spikenvägen. Ibland är utfarten samlad för en mindre grupp bostäder. Vid fiskeläget finns en vändplats och biltrafik, undantaget för de fiskeanknutna verksamheterna, sker inte på udden.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunala

Detaljplan

Detaljplan för del av Läckö 1:5 (uthyrningsstugor i Spiken), laga kraft 2006-04-12

Översiktsplan

Översiktsplan Lidköpings kommun, antagen oktober 2018

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen gjorde samma bedömning 2016-10-13.

5.2 Utredningar

Kulturmiljöutredning

Bedömning av kulturvärden för detaljplan i Spiken, Vänermuseet, 2016

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Lidköpings kommun äger fastigheten Otterstads-berg 2:26 som utgör en stor del av planområdet.

Lidköpings kommun har genom arrende upplåtit stora delar av marken till olika verksamma aktörer på Spiken. Flertalet arrendeavtal kommer att uppdateras i samband med att detaljplanen vinner laga kraft i enlighet med planens intentioner.

Kommunen kommer att förvärva den del av Otterstads-Låkäälle 1:33 som utgörs av kvartersmark (C) i detaljplanen, vilket utgör ca 109 kvm. Marken kommer att regleras till kommunens fastighet Otterstads-berg 2:26.

Det finns befintliga servitut inom planområdet där ändamålet är väg, in-och utfart. Servituten kommer fortsätta att gälla under oförändrade villkor.

Ett nytt servitut kommer att bildas i samband med detaljplanens antagande. Ändamålet är vatten och spillvattenledning. Ledningarna kommer att belasta Lidköping Otterstads-berg 1:38 (tjänande). Härskande fastighet är kommunens fastighet Lidköping Otterstads-berg 2:26. Ledningarnas syfte är att försörja latrintömningsstationen med vatten och spillvatten.

6.2 Natur

Grönområde

Då parkeringen byggs ut tas ett mindre sly- och trädbevuxet område i anspråk. Området bedöms inte innehålla några höga naturvärden. En skyddszon med mark som inte får bebyggas lämnas närmast kanalen i öster. Vallen, som utgör gräns mellan den tänkta parkeringen och kanalen, utgör också en avgränsning mellan den byggda miljön och den friväxande och strandnära miljön.

Landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte påverkas i nämnvärd omfattning. Den tänkta stugbebyggelsen och parkeringen ligger gömt i ett skogsområde. Sett från hamninloppet kommer dock bebyggelsen att utgöra ett komplement till nuvarande bebyggelsestruktur.

6.3 Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen gjorde samma bedömning 2016-10-13.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs genom bestämmelser i detaljplanen för de delar som utgör *B Bostäder*. De delarna är redan i dagsläget ianspråktagen tomtmark och bedöms därför inte vara allemansrättsligt tillgängliga. Tomterna utgörs av trädgårdar som inte bedöms påverka växt- och djurliv påverkas i nämnvärd omfattning.

I de delar av planområdet där strandskyddet fortsatt ska vara gällande (*V Hamn*, *V₁ Småbåtshamn*, *C Centrum*, *P Parkering* och *O Tillfällig vistelse*) ges möjligheter att endast i mindre omfattning bygga

nytt. Här krävs det fortsatt dispens från strandskyddet och detta får bedömas från fall till fall. Förutsättningarna för att få dispens bedöms dock som goda. Spiken omfattas av LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) och bedömningen är att åtgärder inom användningsområdena är i enlighet med LIS-planens syfte och intentioner så som friluftsliv och turism. Exempelvis bör tillbyggnad av en fiskebod eller stugor för turister bedömas inverka positivt för att uppnå LIS-planens intentioner.

Detaljplanen är i nämnda delar restriktivt gällande byggnation i form av långtgående egenskapsbestämmelser gällande storlek, antal, utformning och utseende. Detta bidrar till en förutsägbarhet i hur nybyggnation kan tänkas ske och därmed kan också konsekvenserna av byggnationen också förutses. Den allmänrättsliga tillgången till strandområden eller inverkan på växt- och djurlivet bedöms inte påverkas i nämnvärd omfattning då dessa delar i stort redan är i anspråkstagna eller saknar syfte för strandskyddet.

6.4 Miljökvalitetsnormer

Vatten

Från de planerade parkeringarna kommer, vid intensiva regn, eventuella föroreningar att avskiljas genom fördröjning och överledning på gräsklädda markytor. Av den anledningen bedöms inte planförslaget påverka Vänerns vattenkvalitet.

6.5 Hälsa och säkerhet

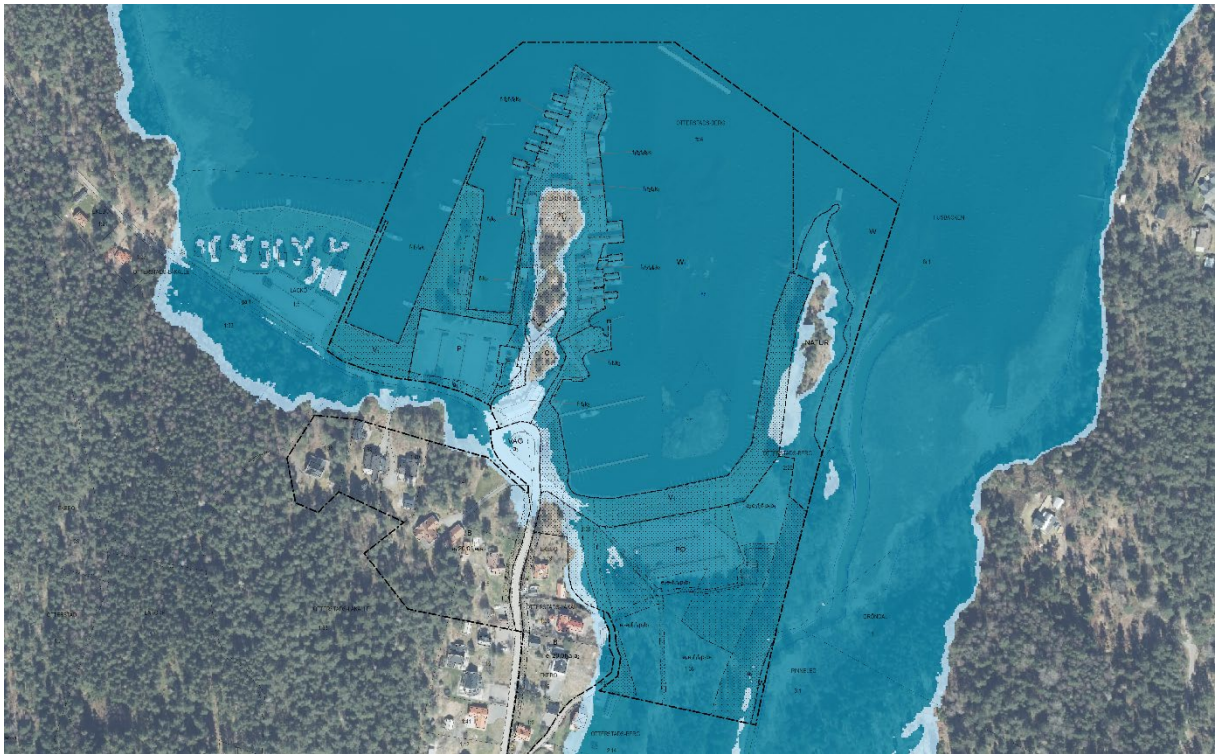
Översvämning

I dagsläget är huvuddelen av den samlade bostadsbebyggelsen lokaliserad utmed Spikenvägen på en nivå över beräknad högsta översvämningssnivå för Väner. Utfart sker direkt mot Spikenvägen och därmed är också tillgängligheten till den egna fastigheten i stora delar tryggad även vid en översvämningssituation. I ett undantagsfall är befintlig bostadsbebyggelse (uthus) lokaliserad under 100-års översvämningssnivå men tillgängligheten här bedöms ändå vara säkrad i och med att utfart sker mot Spikenvägen som ligger högre.

För fiskeläget handlar det i huvudsak om att minimera konsekvenserna av framtida översvämningar. Vid om- eller nybyggnation av byggnader på Spikudden är det viktigt att tänka på översvämningssituationen. Att ha i beaktande är exempelvis möjligheter till invallning runt byggnader samt placering av eluttag och andra känsliga detaljer på en vattensäker nivå. Tillfart till fiskeläget görs via Spikenvägen som är lokaliserad på en högre nivå vilket också innebär att räddningsfordon kan komma fram vid en översvämningssituation.

Eventuella uthyrningsstugor inom den yta som i plankartan är markerad som *O Tillfällig vistelse* ligger idag på en nivå som understiger 100-årsnivån för översvämningar. En översvämning av Väner är ett långsamt förlopp som pågår under timmar och dagar, till skillnad från ett skyfall. Dessutom ligger Spiken skyddat från öppen sjö vilket innebär att vinduppstuvningen av sjön är mindre här än exempelvis i Lidköpings tätort. Av den anledningen bedöms det inte föreligga något behov av något varningssystem i händelse av översvämning. Konsekvenserna bedöms främst vara materiella vid en översvämningssituation och därför har en bestämmelse om byggnadernas utformning införts i plankartan.

b₁ - Byggnader ska utformas och utföras så att naturligt översvämmande vatten till nivån +46.46 inte skadar byggnaden



Figur 15 Översvämningsanalys. Mörkblått: $< +46,46$ Under 100-års översvämningsnivå för Vänern, ljusblått: $< +47,25$ Under beräknad högsta nivå för Vänern, ej färglagda ytor: Över beräknad högsta nivå för Vänern $> +47,25$

För närvarande finns ingen skyfallsmodell för Spiken men det går att göra antaganden kring konsekvenserna vid ett skyfall med 100-årsregn. Eftersom planområdet är beläget vid slutrecipienten (Vänern) förväntas inga långa uppehållstider av dagvatten vid ett skyfall. Bostadsbebyggelsen inom planområdet är beläget på höjder och vid bräddning av ledningssystemen kommer vattnet avrinna ytligt mot kanalen eller vägdiken.

För fiskeläget kommer och den västra parkeringen kommer dagvattnet vid bräddning att avrinna ytligt direkt mot hamnbassängen. För den östra parkeringen kommer vatten temporärt kunna bli stående ytligt om ledningssystemet är fullt. Vid skyfall förväntas dock inga långa uppehållstider med tanke på närheten till Vänern och korta väldimensionerade ledningssystem. Uthyringsstugorna som möjliggörs säkerställs klara vatten upp till nivå $+46,46$ (RH2000) genom bestämmelse i plankartan. Det bedöms vara en väl tilltagen höjd avseende skyfall i det här fallet. Risker vid skyfall bedöms som små avseende människors hälsa och säkerhet. Konsekvenserna av ett skyfall är främst kopplade till begränsad kapacitet i det befintliga kombinerade avloppsnätet.

Skred

Viss skredrisk förekommer längst in i den östra viken, norr om parkeringsplatsen. Detta har medfört att parkering inte får ske närmare än 15 meter från vattnet. Detta regleras genom prickmark i plankartan. Planförslaget bedöms inte påverka risken för skred.

6.6 Sociala

Barn

Genom planläggning av Spiken kan området få ett ökat besöksunderlag vilket innebär att fler barn kan komma att besöka Spiken. Detta skulle kunna innebära att fler aktiviteter för barn och unga kan

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

Jämlikhet

Besöksmålet är möjligt att besöka för alla. Det finns bussförbindelser för grupper utan tillgång till bil. Handikappanpassade toaletter finns tillgängliga och större delen av hamnområdet är asfalterat och framkomligt för funktionshindrade. Genom att tillgängliggöra Spiken med parkeringar med mera bedöms planen inverka positivt till jämlika fysiska miljöer.

6.7 Riksintresse

Yrkesfiske

Detaljplanen syftar till att befästa Spikens fiskeläge som en plats där yrkesfisket kan fortleva. Planen bedöms inte medföra varken positiva eller negativa konsekvenser för riksintresset.

Naturvård

Detaljplanen tar inte i anspråk några av de miljöer som utpekats betydelsefulla i riksintressets värdebeskrivning. Skärgård med spricklandskap, kala fågelskär, öar, den varierande geologin, den rika floran, fågelfauna och skyddade vassvikar lämnas orörda. Riksintresset bedöms inte påverkas av planläggningen.

Friluftsliv

Detaljplanen bedöms inverka positivt på möjligheten till uppleva natur- och kulturmiljöer samt vattenanknutna friluftsaktiviteter i och med att Spiken som turistmål utvecklas med nya funktioner.

Kulturmiljövård

Riksintressets värde är främst förknippat med Läckö och ett variationsrikt odlingslandskap. Fiskeläget bör betraktas som ett inslag som bidrar till denna variationsrikedom. Fiskeläget som kulturmiljö stärks i och med planläggningen genom ett antal utformningsbestämmelser men riksintresset bedöms ändå inte påverkas i nämnvärd omfattning.

Rörligt friluftsliv

I likhet med riksintresset för friluftsliv är värdet för det rörliga friluftslivet främst förknippat med vattenanknuta friluftsaktiviteter vid Vätern. Då Spiken som besöksmål stärks inverkar det också positivt på riksintresset som helhet.

6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

Planförslaget bedöms inte beröra hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.

6.9 Trafik

Motortrafik

Som en konsekvens av planens genomförande kommer det tillskapas fler möjligheter till parkering inom området. Den söktrafik som tidigare kunde uppstå vid hög beläggning av parkeringar förväntas stävjas något i och med att befintlig parkering utökas.

7 Genomförandefrågor

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

Kommunen kommer att förvärva den del av Otterstads-Låkäälle 1:33 som utgörs av kvartersmark (C) i detaljplanen, vilket utgör ca 109 kvm. Marken kommer att regleras till kommuens fastighet Otterstads-berg 2:26. I övrigt kommer inte några ytterligare markförvärv att ske i och med planens genomförande.

Mark ingående i allmän plats, inlösen

Detaljplanen har delat huvudmannaskap, området utlagt som ”*NATUR*” har kommunalt huvudmannaskap och området utlagt som ”*VÄG*” har enskilt huvudmannaskap.

Kommunen är lagfaren ägare till mark utlagd som allmän plats ”*NATUR*”, varpå det inte föreligger något behov av inlösen av mark.

För mark utlagd som ”*VÄG*” i plankartan är staten genom Trafikverket väghållare. Vägen är befintlig och ligger till största del inom en outredd samfällighet. Vägens vändplats ligger inom en privatägd fastighet och till viss del inom en fastighet ägd av kommunen.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Kommunen kommer att förvärva del av Otterstads-Låkäälle 1:33. En överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan parterna innan detaljplanen vinner laga kraft. Ansökan om fastighetsreglering görs när detaljplanen vunnit laga kraft. Aktuell mark omfattas av ca 109 kvadratmeter och kommer överföras från Otterstads-Låkäälle 1:33 till Otterstads-berg 2:26.

Rättigheter

Ett flertal områden betecknade u₁ i plankartan avser underjordiska ledningar som även framöver ska bibehållas på kvartersmark. U-området innebär ingen rättighet i sig utan det är upp till varje ledningsägare att söka ledningsrätt eller servitut. U-området innebär dock att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. Ett nytt servitut kommer att bildas i samband med detaljplanens antagande. Ändamålet är vatten och spillvattenledning. Ledningarna kommer att belasta Lidköping Otterstads-berg 1:38 (tjänande). Härskande fastighet är kommunens fastighet Lidköping Otterstads-berg 2:26. Ledningarnas syfte är att försörja latrintömningsstationen med vatten och spillvatten.

7.3 Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Någon utbyggnad av allmän plats kommer inte ske.

Utbyggnad av kvartersmark

Kommunen kommer att bygga ut och bekosta den utökade parkeringen samt byggnation av latrintömningsstation och i övrigt samtliga åtaganden och kostnader som kan härledas av den utökade parkeringen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Alla byggnader inom detaljplanen är befintliga och vatten och avlopp är redan utbyggt inom verksamhetsområde för VA, det vill säga del av planområdet.

7.4 Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

En grovkalkyl avseende detaljplanens exploateringskostnader har tagits fram. Kalkylen kommer att revideras i samband med att området detaljprojekteras. Detta är en detaljplan som inte kommer generera några exploateringsinkomster eftersom det inte tillskapas några nya byggrätter. Det innebär ett negativt kassaflöde i exploateringskalkylen om 7,5 mnkr. Detaljplanen bör ses som ett led i att nå kommunens mål om ett fördubblat besöksantal till 2030 och på så sätt motiveras investeringarna. Investeringsutgifterna uppgår till totalt ca 6,7 mnkr.

Investeringsutgifterna innefattar utökning av befintlig parkering vid småbåtshamnen, inklusive ställplatser och latrintömningsstation. Exploateringsutgifterna uppgår till ca 723 tkr vilket avser framtagnandet av detaljplanen. Denna plan kommer inte medföra ökade kostnader gällande drift- och underhåll eftersom driften sker inom ramen för befintliga arrendeavtal. Kapitalkostnaden är beräknad till 230 tkr. Denna kostnad kommer att påverka servicenämndens budget.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med lovgivning.

Drift allmän plats

Lidköpings kommun är huvudman för allmän plats "NATUR" inom detaljplanen. Kommunen kommer att ansvara för, sköta och underhålla naturmark.

Resterande del av detaljplanen har enskilt huvudmannaskap. Trafikverket är väghållare för väg 2583 till Spiken och ansvarar för skötsel och drift av vägen.

Drift vatten och avlopp

Lidköping miljö och teknik AB är huvudman för vatten och avlopp inom planområdet. Kommunen har för avsikt att bygga en latrintömningsstation. Fastighetsägaren, kommunen, för Otterstads-berg 2:26 kommer att äga ledningen från latrintömningsstation till påkoppling på den allmänna ledningen.

7.5 Organisatoriska frågor

Avtal

Kommunen har ett flertal arrendeavtal med olika aktörer som är verksamma inom detaljplaneområdet. Flertalet arrendeavtal kommer att upptaderas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft i enlighet med planens intentioner.

Tidplan

Detaljplanen förväntas antas kvartal ett, 2024. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer kommunen fortsätta projektering och utbyggnad av parkeringsytan på Otterstads-Berg 2:26. Utgångspunkten är att den ska vara färdigställd kvartal två, 2024.

Dispenser och tillstånd

Dispens eller tillstånd för vattenverksamhet kan krävas om man ska fylla ut eller avvattna ett vattenområde.

Övrigt

En utökning av verksamhetsområdet förslås för vatten och spillvattenförsörjning inom detaljplan.

Lidköpings kommun
Sektor samhälle
531 88 Lidköping

