

Detaljplan för del av Led 2:4, Sjölunda äng och Sjölunda strand, Lidköpings kommun

SAMRÅDSHANDLING



Detaljplan för del av Led 2:4, Sjölunda äng och Sjölunda strand, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Planbeskrivning inklusive förminskad plankarta, planbestämmelser och
illustrationskarta

Plankarta

Illustrationskarta

Handlingar tillhörande planen:

Fastighetsförteckning

Grundkarta

Arkeologisk utredning

Geoteknisk utredning

Samrådsredogörelse (efter genomfört samråd) m.m

Handläggare

Bengt-Göran Nilsson

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Bygg

Januari, 2014

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 201x-xx-xx

Kommunfullmäktiges antagande 201x-xx-xx

Laga kraft 201x-xx-xx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Plandata	7
Markägoförhållanden	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktsplan och detaljplaner	9
Strandskydd	9
STÄLLNINGSTAGANDEN	
Behovsbedömning	10
Barnkonventionen	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	
Natur Mark och vegetation	11
Geotekniska förhållanden	12
Förorenad mark	12
Radon	12
Risk för skred eller höga vattenstånd	12
Fornlämningar	12
Bebyggelseområden Bebyggelse	13
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	15
Offentlig service	15
Kommersiell service	16
Tillgänglighet	16
Byggnadskultur och gestaltning	16
Skyddsrum	16
Friytor Lek och rekreation	16
Naturmiljö	16
Vattenområden	17
Gator och trafik Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik	17
Kollektivtrafik	19
Parkering, varumottagning, utfarter	19
Störningar Buller	19
Teknisk försörjning Vatten och avlopp	20
Värme	20
El	20
Avfall	21
Administrativa frågor Genomförandetid	21
Etappindelning	21
Konsekvenser av planens genomförande	21
Organisatoriska frågor Tidplan	22
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	22
Exploateringssamverkan Exploateringsavtal	22
Fastighetsrättsliga frågor Fastighetsbildning	23

Gemensamhetsanläggningar	23
Avtalsfrågor Markanvisningsavtal	23
Ekonomiska frågor Planekonomi.....	23
Tekniska frågor Tekniska utredningar	24
PlankartaPlanbestämmelser	25

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i sjönära läge och bevara rekreatiomsområdet med park och bad i området vid f d Sjölanda semesterhem. Planen är uppdelad i två områden; Sjölanda äng som utgörs av området norr och väster om Sjölundavägen samt Sjölanda strand som utgörs av området öster om Sjölundavägen.

I uppdraget från samhällsbyggnadsnämnden till att ta fram planen för området gavs bl a följande riktlinjer; området ska ha en tät exploatering, det ska ges möjlighet till olika upplåtelseformer, det ska vara hållbart byggande samt att naturkvalitéer ska beaktas.

Drygt 200 lägenheter med möjlighet till olika upplåtelseformer avses att uppföras i området.

Området kommer att domineras av fristående villabebyggelse som kan uppföras i högst 2 våningar men det finns även områden där gruppbyggda sammanbyggda hus kan uppföras samt möjlighet till flerfamiljshus.

Planens genomförande ska bidra till en hållbar samhällsutveckling som för övrigt är ledord för utbyggnaden av hela området Sjölanda. Det innebär att där kommunen skriver markanvisningsavtal med exploatörer kommer krav att ställas på att kommunens riktlinjer ”Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande” följs. Detta innebär bl a att byggnader ska uppföras som miljöbyggnad (silver), d v s miljöklassade enligt ett certifierat klassificeringssystem. Vidare innebär riktlinjerna att de som köper tomt för styckebyggda hus bör uppföra husen som s k minienergihus och de bör tänka på materialval i byggnad mm.

Området vid Sjölanda f d semesterhem kommer att bli en framtida plats som främjar möten mellan människor dels genom de rekreativsmöjligheter som finns i området såsom t ex bad men även genom att planen ger möjlighet till att driva publik verksamhet såsom café/restaurang .

Åkerholmar och blandskogen vid Sjölanda f d semesterhem kommer att bevaras. Likaså föreslås skogen väster om bostadsområdet att planläggas som naturmark för att skydda naturvärden såsom de tallbevuxna höjdryggarna. Strandskyddet föreslås upphävas för de delar som utgör kvartersmark, gator mm.

Trafikmatning sker från Sjölundavägen och genom nya lokalgator i bostadsområdena. I området kommer gång- och cykelvägsstråk anläggas som knyter an till stråk mot Lidköpings centrum och mellan målpunkter inom området såsom bostad och förskola, busshållplats, bad mm. Kollektivtrafik finns i området med en turtäthet på tjugo minuter dagtid på vardagar.

Jättadalen AB avser exploatera större delen av sin fastighet, Led 2:4, i egen regi. Exploateringsavtal upprättas mellan kommunen och Jättadalen AB.

Därefter bildas samfällighet för de boende som kommer att vara huvudman för allmänna platser i denna del av planen. Planen kommer således ha delat huvudmannaskap.

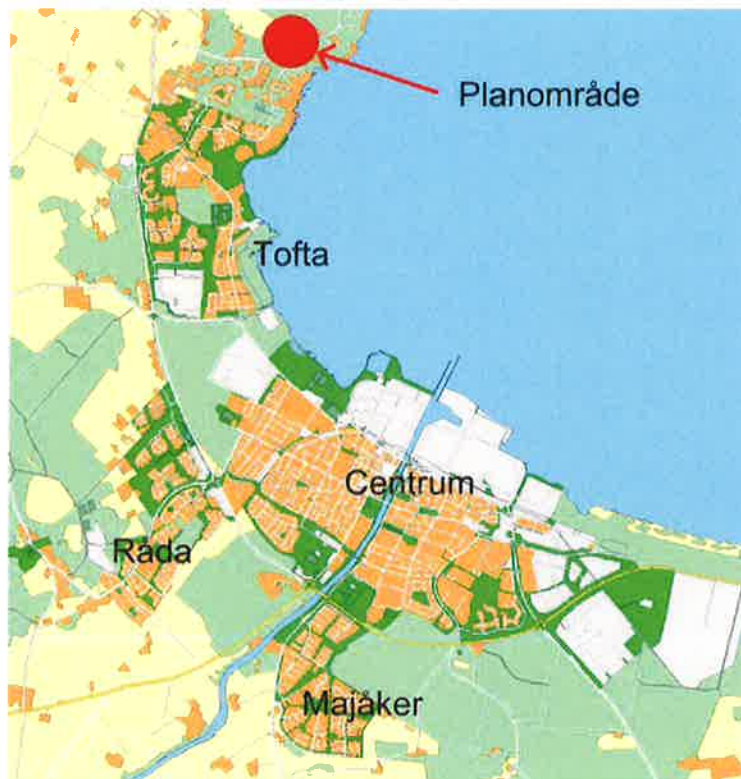
Avvägning enligt miljöbalken

Området ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv – Vänern med öar och strandområden. Ett genomförande av planen bedöms inte skada riksintresset. I övrigt bedöms förslaget inte strida mot de grundläggande bestäm-

melserna för hushållning med mark- och vattenområden eller mot några miljökvalitetsnormer. Vid bräddning av dagvatten från området kan statusen för vattenkvaliteten temporärt försämrast i Vänern. Miljökvalitetsnormerna för buller och luft bedöms inte överstigas vid ett genomförande av planen. Planområdet ligger inom 300 meter från Vänern och omfattas därför av strandskydd.

Plandata

Lägesbestämning och areal



Orienteringskarta

Planområdet är beläget ca 6 kilometer nordväst om Lidköpings centrum. Området avgränsas i söder av Sjölundavägen och fritidshusområdet Furuhäll. Ett större sammanhängande skogsområde utgör gräns mot norr. I väster gränsar området till skogsmark och privatägda bostadsfastigheter och i öster till Vänern. Planområdets area är ca 53,1 hektar varav ca 2,4 hektar utgörs av vattenområde.

Markägoförhållanden



Markägoförhållanden

Avtal finns att kommunen ska köpa de delar av Led 4:2 och Alvetorp 1:4 som ingår i planområdet. Tillsammans med kommunens nuvarande markinnehav i området gör det att huvuddelen av marken inom planförslaget är kommunägd. Jättadalen AB äger Led 2:4 och en privatägd fastighet finns inom planområdet; Alvetorp 1:26.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och detaljplaner

Översiktsplan för Lidköpings kommun anger bostadsbebyggelse som lämplig markanvändning i området. Ett detaljplaneprogram för utbyggnad av Villa Giacomina och Sjölanda antogs år 2002. Programmet anger markanvändningen i området som lämpligt för bostadsbebyggelse och området vid Sjölanda f d semesterhem lämpligt som rekreationsområde.

För området vid Sjölanda f d semesterhem gäller "Detaljplan för Sjölanda fritidsområde", laga kraftvunnen 1975-01-15. Kvartersmarken i planen är avsatt för bostäder, restaurang, klubbhus. Område för idrott och parkering finns också avsatta i planen. Större delen av området är avsatt för parkändamål. Vattenområdet i planen är uppdelat i öppet vattenområde samt vattenområde som får överbyggas.

Området gränsar till Detaljplan för Sjölanda, etapp 1, Detaljplan för Sjölanda skola samt Områdesbestämmelser för Furuhäll.

Strandskydd



Strandskydd

Strandskyddet har till syfte att dels trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv, dels bevara livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. I gällande plan är strandskyddet utsläckt i området kring Sjölanda f d semesterhem. I planen föreslås strandskyddet återinföras för stora delar av detta område och upphävas i delar söder om Sjölanda f d semesterhem. Motiv att upphäva strandskyddet är att strandområdet har säkerställts som ett sammanhängande område där både tillgänglighet för allmänheten och goda livsvillkor för växt- och djurlivet anses tillgodoses. I de delar strandskyddet upphävs har samhällsbehovet av att tillgodose bostäder bedömts väga tyngre än strandskyddet. Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmarken, gator, gång- och cykelvägar, stigar samt grillplats.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och länsstyrelsen instämmer i denna bedömning enligt utlåtande 2013-09-10. Bedömningarna medför att det inte kommer att upprättas någon miljökonsekvensbeskrivning enligt de krav som anges i 4 kap. § 34 i plan- och bygglagen.

Barnkonventionen

Det är positivt ur ett barnperspektiv med närhet till badplats, natur- och fri-luftsområden och lekytor. Det ger goda förutsättningar för lek och rörelse. Gång- och cykelbanor i föreslagen detaljplan med upphöjda övergångsställen vid trafikerade vägar ger en trygg väg till t ex skola, bad mm.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

I området har en översiktlig naturinventering gjorts i samband med detaljplaneprogrammet 2002. Inventeringen kom bl a fram till att tallskogen på bergryggarna i östra delen av planområdet ska bevaras liksom åkerholmar på åkermarken väster om Sjölundavägen. I planen för Sjölunda skola har tallskogen på höjdryggarna skyddats genom att området är avsatt som naturmark.



Natur

Området som föreslås för bostäder väster om Sjölundavägen utgörs i huvudsak av flack jordbruksmark. Ett antal åkerholmar finns på jordbruksmarken och de kommer att bevaras. Runt om åkerholmarna kommer avsättas område som utgörs av äng.

I skogsområdet alldeles norr om Sjölundavägen finns två höjdparter, ett i väster och ett i öster och dessa är skogbevuxna. I området mellan höjderna utgörs marken av ett hygge.

Området kring f d semesterhemmet sluttar ned mot Vänern och innehåller en rik variation av naturtyper. Det gamla parklandskapet innehåller flera större solitärer utav bok och andra ädellövträd. Även i lövskogsinventeringen som gjordes 2005 framhålls värdet av dessa. Ravinen är ett naturligt öppet vattendrag och kommer vid ett genomförande av planen att skyddas mot erosion. Det innebär att bäckkanterna kommer att kläs med erosionsmattor som sedan besås. Boks skogen kring ravinen gör att florin är relativt fattig. Stranden består av sand och grus. Utöver de landskapstyper som redovisats ovan finns klippkusten i den nordöstra delen av planområdet.

Söder om ravinen finns ett större område som utgörs av skogsmark där träden är nedtagna i sluttningen ned mot Väneren förutom enstaka träd i strandkanten. Ovanför sluttningen utgörs marken i huvudsak av granskog av varierad ålder.

Stora delar av jordbruksmarken föreslås utgöra äng. De områden som är avsatta som parkmark kommer att i huvudsak vara gräsytor som intensivsköts medan ängsmarken kommer få en extensiv skötsel genom bl a ett fåtal klipp-tillfällen.

Geotekniska förhållanden

Översiktliga geotekniska undersökningar är gjorda i hela området som avses bebyggas (Sjölanda 2, Lidköpings kommun, 2008). I området mellan höjderna, i den södra delen av planområdet, har det gjorts kompletterande undersökningar för att utforma området så att sprängning minimeras när området bebyggs. De översiktliga undersökningarna visar att byggnader upp till 2 plan kan grundläggas på mark. Byggnaderna skall utformas och konstrueras så att mindre sättningsskillnader kan accepteras. I de delar kompletterande geotekniska undersökningar saknas så ska detta göras för att beskriva grundförhållanden och ge rekommendationer till grundläggningssätt. Kompletteringarna ska vara gjorda innan bygglov ges.

Förorenad mark

Inga kända förekomster av förorenad mark finns i området.

Radon

Radonhalt har uppmätts i fyra punkter väster om planområdet i samband med detaljplan för Stenhammar skola och resultatet av dessa är att i två av punkterna så ligger värdet på normalradonmark och i de övriga ligger värdet något över gränsen för normalradonmark. Byggnaderna ska utföras radonskyddande. Kompletterande radonmätning utförs i samband med de resterande geotekniska undersökningarna.

Risk för skred eller höga vattenstånd

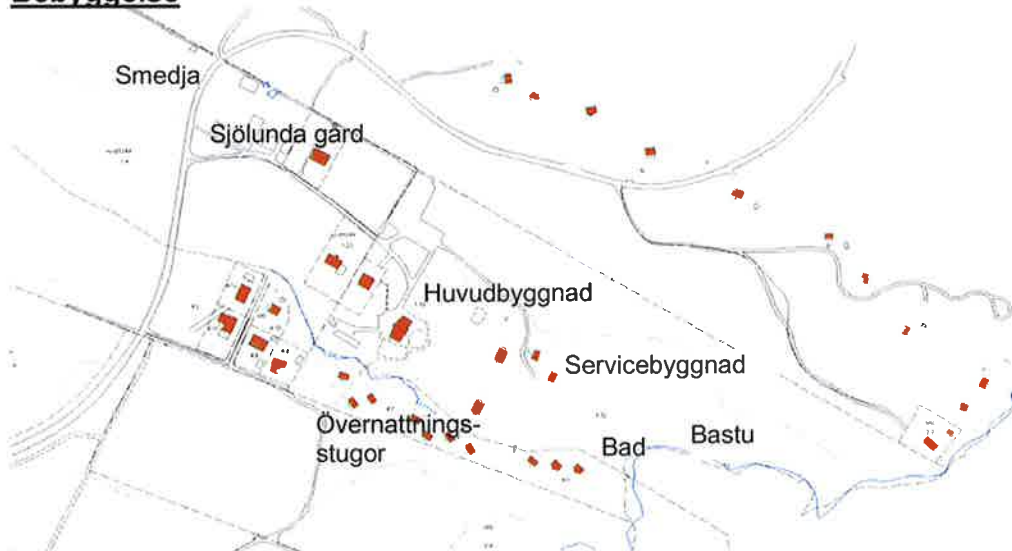
All planerad bebyggelse ligger på sådan höjd att de inte påverkas av de dimensionerande höjder som länsstyrelsen angivit i ”Stigande vatten”. Bastubyggnaden vid badet kan dock drabbas vid högt vattenstånd.

Fornlämningar

Planområdet ingår i den särskilda arkeologiska utredning som gjordes av Västergötlands museum (Rapport 2003:18) i samband med detaljplaneprogrammet 2003. I denna utredning konstaterades att en förhistorisk boplatz (RAÄ Sunnersberg 96) samt ett lösfynd av en trindyxa (RAÄ Gösslunda 63). En kompletterande undersökning av området gjordes 2012 (Västarvet Rapport 2012:30) och inga ytterligare fornlämningar konstaterades. En förundersökning av boplatzen (RAÄ Sunnersberg 96) har genomförts under oktober 2013 och undersökningen visar att fornlämningen inom undersökt område inte hade sådant värde att vidare undersökning är motiverad. Länsstyrelsen bedömer fornlämning RAÄ Sunnersberg 96 är att betrakta som borttagen och omfattas inte längre av kulturminneslagens bestämmelser.

Bebyggelseområden

Bebyggelse



Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i området närmast stranden utgörs av det f d semesterhemmet som består av en huvudbyggnad, som en gång var manbyggnad till Sjölanda gård, och de enkla övernattningsstugorna. Tre stycken övernattningsstugor närmast Vänern föreslås på sikt rivas så området närmast stranden får ökad tillgänglighet.

I parken ned mot Kinnevikens finns de enkla stugorna för övernattning, servicebyggnad samt bastu.

Huvudbyggnad, servicebyggnad samt flertalet av övernattningsstugorna avses att bevaras. I huvudbyggnaden föreslås café/restaurang inrymmas. För att bredda användningen av huvudbyggnaden så ges det även rätt till att inrymma bostäder i byggnaden.

Både huvudbyggnad och de enkla övernattningsstugorna är i behov av renoveringar.



Huvudbyggnad, Sjölanda f d smesterhem



Uthyrningsstugor och bäckravin

För att skydda området med parken och stranden så föreslås kvartersmark med byggrätt endast runt befintliga byggnader och i övrigt avsätts marken som parkmark. Avtal ska upprättas som reglerar vad som får göras på marken i anslutning till byggnader såsom t ex uppställning av utemöbler, parkering mm. Området får inte privatiseras och hindra allmänhetens tillträde. En smedja som finns öster om Sjölundavägen är i dåligt skick och avses att rivas.

Väster om semesterhemmet finns ett bostadshus uppfört under senare tid.

Ingen förändring föreslås för bostadshuset.

Hållbar samhällsutveckling är ledord vid planeringen av Sjölunda äng. Den nya bebyggelsen väster och norr om Sjölundavägen ska utgöra en viktig del i detta utvecklingsarbete. Det innebär att det krävs ett miljöanpassat byggande och att de uppförda husens drift är resurseffektiv. Vidare ska emissioner från byggnaden ha minimal miljöpåverkan och en god inommiljö för de boende ska erhållas.

För områden där kommunen upprättar markupplåtelseavtal kommer krav ställas på att byggnader ska uppföras som s k miljöbyggnader, minst klass silver. Miljöbyggnad är ett certifierat klassificeringssystem som innebär att kvalitéer kan grupperas i tre nivåer- brons, silver och guld. En miljöcertifiering är ett verktyg som möjliggör en objektiv bedömning av hur miljömässigt hållbar en byggnad är och det som bedöms är bl a energianvändning, inommiljö, kemiska ämnen i byggmaterial mm.

Vid tätare bebyggelse kan även grönytefaktorn, d v s att andelen "gröna" inslag såsom träd, gräsmattor mm komma att regleras så inte dessa försvinner p g a hård exploatering. Syftet med grönytefaktorn är att skapa en attraktiv miljö för människor, att gynna den biologiska mångfalden samt att förbättra dagvattenhanteringen i området. Kravet som kommer att ställas på bostadsgårdarna är att de ska uppnå en grönytefaktor på 0,5 och grönytefaktor på tomter för styckebyggda småhus bör vara 0,6.



Ny bebyggelse

Huvuddelen av den föreslagna bebyggelsen består av grupper med ca 20-30 hus med fristående 1-2 plans enfamiljshus. Planen innehåller friliggande småhus, gruppbyggda småhus där sammanbyggda hus kan uppföras. I området omedelbart väster om Sjölanda gård föreslås kvartersmark för tätare bebyggelse som kan utgöras av flerfamiljshus. I området som Jättadalen AB avser exploatera kommer en tätare exploatering såsom t ex radhus ske i slutningen ned mot Vätern. Upplåtelseform kan vara både hyresrätt och äganderätt. Mellan den tätare bebyggelsen och Sjölundavägen föreslås friliggande enfamiljshus i 1-2 plan.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Sjölanda f d semesterhem är den enda verksamhet/arbetsplats som föreslås i planförslaget. Verksamheten kommer troligen vara mest aktiv under sommarperioden och kan innebära att ca 5-10 personer är anställda inom verksamheten. Inom området för Sjölanda skola som gränsar till planförslaget har en förskola uppförts och togs i drift under 2013. Ca 18 personer är anställda inom verksamheten. När skolområdet, som om beräknas utöver förskolan även innehålla 1-6 skola, är utbyggt så ökar antalet anställda till totalt ca 90 personer.

I nordöstra delen av planområdet finns fritidshusfastigheter som gränsar till planområdet och i väster finns Sjölanda förskola samt några bostadsfastigheter. Nordväst om planområdet finns Lidköpings Bildemontering.

Offentlig service

Sjölanda Äng förskola finns i området.

Kommersiell service

Kiosk finns sommartid vid f d Sjölanda semesterhem. Övrig kommersiell service finns i Lidköping.

Tillgänglighet

Området är plant och har goda förutsättningar för att tillgodose kraven på tillgänglighet för funktionshindrade. Den nya bebyggelsen utformas så att god tillgänglighet för alla uppnås. Angöring och parkering till de olika verksamheterna och bostäderna skall ordnas så att kraven på tillgänglighet uppfylls.

Byggnadskultur och gestaltning

Huvudbyggnaden vid Sjölanda f d semesterhem är byggd under 1850-talet med senare tillägg som nu ger den en sekelskifteskaraktär. Ljusmålad fasspontpanel på flera ledder, rika lövsågerier, frontespis, öppen veranda och tegeltäckt sadeltak. Skyddsbestämmelse för huvudbyggnaden är införd i planen som skyddar byggnadens särdrag.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver ej uppföras.

Friytor

Lek och rekreation

Goda möjligheter finns för lek och rekreation i området då det innehåller bad, stora ytor med strand, bollplan och skogsområden för promenader. Bad och gräsbollplan finns i anslutning till Sjölanda f d semesterhem. Badet kompletteras med lekutrustning. Ny större lekplats med lekredskap och mindre yta för bollspel mm kommer att anläggas centralt inom det planerade bostadsområdet. En pulkabacke föreslås anläggas i den norra delen av planområdet.

Naturmiljö

Planförslaget avses utgöra en så liten påverkan på naturmiljön som möjligt. I den av Ryttman genomförda översiktliga naturinventeringen i samband med planprogrammet för området konstaterades naturvärden såsom Sjölundaparken med dess variation av naturtyper, biologiska mångfald och förekomsten av solitärer av bok och andra ädellövträd. Vidare bidrar den varierande terrängen till en större variation av livsmiljöer. Grova träd inom området ska bevaras.

Åkerholmarna som är små rester i kulturlandskapet som inte brukats på att berg sticker upp ur åkerjorden. De är biotopskyddade enligt det generella biotopskyddet som finns i Miljöbalken (kap 7 §11). Syftet med biotopskyddet är att bevara mindre biotoper som är livsnödvändiga för hotade djur- och växtarter, eller som på annat sätt är viktiga att bevaras. Dessa biotoper ska vara avgränsade och inom ett biotopskyddsområde får inte åtgärder utföras, som kan skada biotopen. Åkerholmarna är bevuxna med enstaka tallar och någon en. Fältskiktet domineras av gräs såsom kruståtel och rödven. I fältskiktet finns också mandelblom, daggkåpor, fyrkantig johannesört, bergsyra, ängsvädd, stormåra, vårfryle och pillerstarr. Bottenskikte består av renlavar och enbjörnmossa.

Totalt observerades ett 40-tal fågelarter i planprogramområdet och dess när-område. Bland de rödlistade arter som fanns i området är det tornseglare, sånglärka och kungsfågel alla inom kategorin *nära hotade*.

Norr om planområdet finns ett större sammanhängande skogsområde som kan nyttjas som strövområde. Skogen i detta område är i privat ägo och sköts enligt normalt skogsbruk. Detta innebär att avverkning sker vilket kan innebära att beståndet skördas helt för att ge plats åt en ny generation, eller glesas ut för att ge utrymme åt kvarvarande träd att bli grövre.

Stora delar av naturmarken i området där i dag jordbruksmarken finns föreslås utgöras av ängsmark. Sluttningen ned mot Vätern föreslås behållas som parkmark som utgörs av gräsytor som intensivsköts medan ängsmarken kommer få en extensiv skötsel.

I det område kommunen är huvudman kommer tomter som gränsar till skog att få en yta med buskskikt 3-5 m bred mellan tomtgränsen och skogen. Ytan röjs med ett intervall mellan 5-10 år. Utanför ytan blir det naturmark med skogsskötsel.

I område 0-2 m från kant på cykelvägar skall det vara rent på träd och stubbar. Utefter alla cykelvägar klipps en 1-2 m bred remsa i övrigt är det ängsmark.

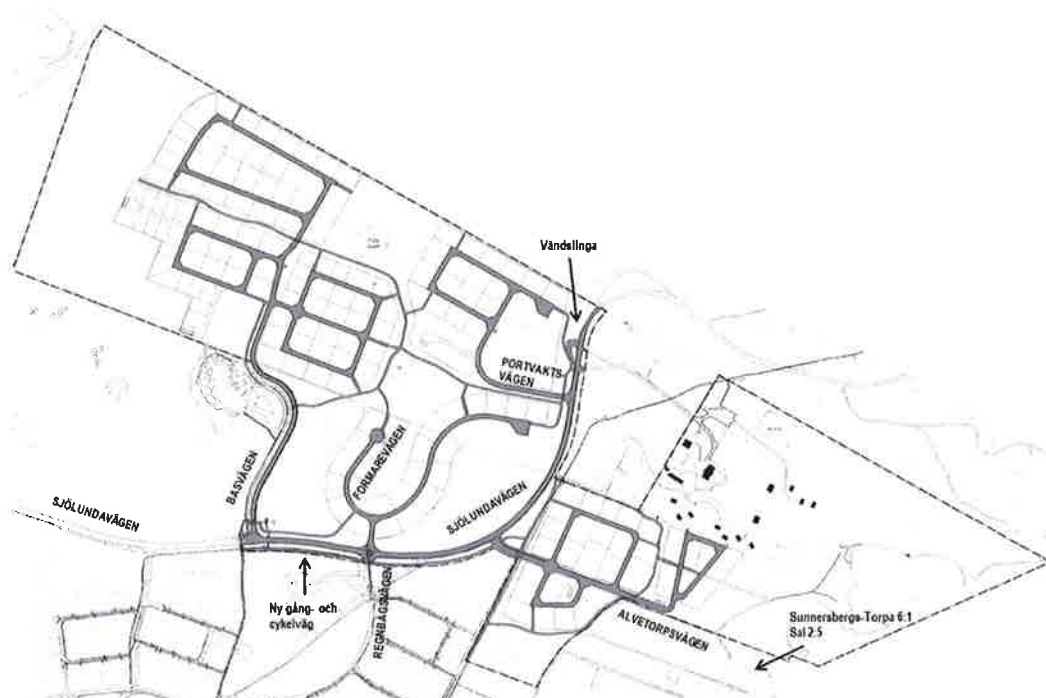
Träd kommer att planteras utmed det centrala gång- och cykelstråket i väst-östlig riktning.

Vattenområden

Vattenområdet vid badet föreslås säkerställas som bad i planen och området ges möjlighet att kompletteras med bryggor. Bryggan kan utgöra tillfällig förtöjning av båt. I övrigt är vattenområdet planlagt som öppet vattenområde som inte får överbyggas.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik



Vägnät

Sjölundavägen utgör anslutning till befintliga och planerade bostäder i Sjölunda. Den har samma standard från Läckövägen och fram till infarten för fastigheterna Led 4:8-12. Sjölundavägen föreslås få samma standard som den nyanlagda delen fram till vändslingan för kollektivtrafiken. Fyra anslutningspunkter föreslås för lokalgator till Sjölundavägen. Det är den påbörjade gatan, Basvägen, till Sjölanda förskola, en ny anslutning (Formarevägen) och minicirkulationsplats vid Regnbågsvägen, en lokalgata österut till Jättadalens område och slutligen en anslutning strax söder om infarten till f d Sjölanda semesterhem. Infart till parkering mm vid f d Sjölanda semesterhem föreslås ske via befintlig väg. Trafikmängden på Sjölundavägen bedöms öka med ca 1100 fordon/årsmedeldygn från planerade bostäder när hela området är utbyggt.

Gång- och cykelvägsstråken är riktade mellan bostäder och besöksmål inom området såsom skolområde, bad mm men även kopplat till stråken mot Lidköpings centrum. Där de stråk, som det förväntas vara flera oskyddade trafikanter på, korsar lokalgator så kommer korsningarna utföras såsom s k upphöjda korsningar för att dämpa hastigheten på biltrafiken. Vid övergångsstället i korsningen Sjölundavägen och Basvägen kommer ljusanordning användas som varnar bilister att gående är på övergångsstället eller närmar sig detta.

För att kunna nå skogsområdet i norr och i väster så föreslås enklare gångvägar anläggas.

Bilspärr, som förhindrar smittrafik med bil via gång- och cykelvägsnätet, kommer att sättas upp mellan området alldeles väster om Sjölundavägen (Portvaktsvägen) och området nordost om Sjölanda Äng förskola. Alldeles söder om planområdet längst i öster mot Vänern finns fastigheterna Sunnersbergs-Torpa 6:1 och Sal 2:5. De använder i dag den samfälliga vägen genom Furuhällsområdet får att nå sina fastigheter. De erbjuds möjlighet till att använda gatan genom Jättadalens AB:s område och ingå i samfällighet för denna.

Avstånd till Lidköpings centrum är vid bilresa ca 8 km och med cykel ca 6 km.

Kollektivtrafik

Omedelbart söder om korsningen Sjölundavägen-Basvägen föreslås en busshållplats att anordnas och en vid vändslingan, strax norr om infartsvägen till Sjölanda f d semesterhem. Busshållplatserna kommer att angöras av tätortstrafiken som i dagsläget har en turtäthet på ca 37 turer per dygn (vardagar) och med mestadels 20-minuterstrafik. Avstånd mellan bostäder och busshållplats kommer att vara som längst ca 900 meter.

Parkering, varumottagning, utfarter

Befintlig parkering finns vid f d Sjölanda semesterhem och mark för en eventuell utbyggnad. Parkeringen kan användas av besökande till bad, café/restaurang i huvudbyggnaden m m. För varutransporter till verksamheten i huvudbyggnaden föreslår de befintliga interna vägarna användas. Område finns vid behov till att utöka parkeringen.

På de friliggande småhustomterna ordnas parkering för 2 bilar. Cykelparkering under tak bör också anordnas på tomten.

I kvarteren med gruppbyggda hus ska cykelparkeringar samt två parkeringar för bilar ordnas per fastighet. Parkeringsytor anläggs med fördel med vatten genomsläppligt material.

Störningar

Buller

Beräknad trafikmängd, låg hastighet och andel tung trafik gör att trafikbuller från Sjölundavägen inte beräknas påverka planerad bebyggelse så rekommenderade riktvärden för buller överskrids. Enligt beräkningar så är bullernivån (ekvivalentnivån) vid de hus som ligger närmast Sjölundavägen 47 dBA.

Verksamheten vid Lidköpings Bildelslager har undersökts vad avser buller. Avståndet mellan bostäder och verksamheten är drygt 200 m. Området mellan verksamheter och bostäder avskiljs av en höjdrygg som har en bullerdämpande effekt. De verksamheter som förekommer som alstrar buller är pressning av bilar och framförallt avfyrning av sprängladdningar till krockkuddar, bältessträckare mm. I de fall krockkuddarna finns kvar i bilen så avfyras de på plats inne i bilen och då dämpas ljudet så mycket att riktvärdet för buller vid bostad inte överskrids. Demonterade krockkuddar föreslås avfyras på samma sätt, d v s inne i kupén på en bil som ska skrotas.

Ljud kommer troligen att höras från verksamheten då området är relativt tyst d v s inte påverkat av andra bullerkällor men nivåerna kommer att ligga under gällande riktvärden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga byggnader är anslutna till Lidköpings kommuns VA-nät och all föreslagen ny bebyggelse ska anslutas till kommunens VA-ledningsnät. I området ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) användas. Det finns många skäl till att använda LOD bl a eftersom det medför en rening av vattnet vid källan genom infiltration, fördröjningsmagasin mm samt att det ger en bättre grundvattenbalans. Inom de tätare exploateringsområdena som föreslås i plan kan sedumtak och armerade gräsytor, genomsläpplig asfalt mm användas då dessa ger möjlighet till fördröjning och viss rening av dagvattnet.

Avvattningen av hela planområdet, förutom den sydöstradelen, sker österut till en befintlig bäckravin, dels via den befintliga täckdikningsledningen och en föreslagen ny ledning via Jättadalens område till ravinen. Den sydöstra delen av planområdet kopplas till befintligt dagvattensystem för bostadsområdet söder om planområdet (Villa Giacomina). Dämmen kommer att anläggas i bäckravinen för att få en fördröjning och en ökad syresättning av dagvattnet. En dagvattenledning kommer att läggas ned parallellt med bäckravinen för att klara det ökade flödet men det ska även fortsättningsvis vara ett öppet meandrande vattendrag. Erosionsskydd kommer att anläggas i form av kokosmattor med vegetationsbädd i bäckravinen. Innan förstärkningsarbeten i bäckravinen utförs ska tillstånd för vattenverksamhet sökas hos länsstyrelsen.

Jättadalens område avvattnas också via bäckravinen efter rening och syresättning i egen anläggning i naturområdet som kommunen inte är huvudman för. Jättadalen avser att söka tillstånd för vattenverksamhet hos länsstyrelsen och servitut som säkerställer tillgång att leda dagvattnet till bäckravinen ska bildas.

Ny ledning anläggs till viken söder om Sjölundaviken där allt dagvatten ska mynna. Vid häftiga regn när dagvattensystemet inte klarar flödet så bräddas dagvattnet till Vätern. Detta innebär att vattenkvaliteten temporärt kan försämraras. Kommunen avser att ansöka om omprövning av Sjölanda dikningsföretag 1943.

Brandposter kommer att anordnas i området och läge för dessa tas fram i samarbete mellan Teknisk service, VA och Räddningstjänsten Västra Skaraborg.

Värme

Ny bebyggelse kommer att ha enskilt uppvärmningssystem. Småhusen kan med fördel uppföras som passivhus/lågenergihus för att minimera energiåtgång. I de områden som markupplåtelseavtal upprättas ska bebyggelsen uppföras enligt miljöbyggnad silver vilket innebär att byggnaden inte får ha hög energiförbrukning.

Ei

Bostäderna ansluts till Lidköpings Elnät. Planen möjliggör en utökning med tre stycken transformatorstationer. Tillsammans med elkablarna så kommer tomrör till fibernät grävas ned så Lidköpings bredband kan erbjuda bredband till de boende i planområdet. Ei- och fiberkablar som finns i mark tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar ska fastighetsrättsligt säkerställas genom servitut eller ledningsrätt.

Närheten till Vänern innebär att området har en årlig solinstrålning som är bland de högsta i landet. Om det finns takytor som är orienterade mellan sydost och sydväst och har en lutning på mellan 20 och 50 grader så är förutsättningarna för att tillvarata solenergi goda. Solenergin kan användas för att producera el eller värme.

Avfall

Hämtning av hushållsavfall från småhusen kommer att ske från gata. I stor- kvarter med småhus eller flerfamiljshus kan med fördel hämtningsplats anordnas. För utformning mm, Vid både hämtning vid gata och när hämtningsplats anordnas, skall de regler och rekommendationer som finns i bilaga till Lidköpings kommuns Renhållningsordning användas.

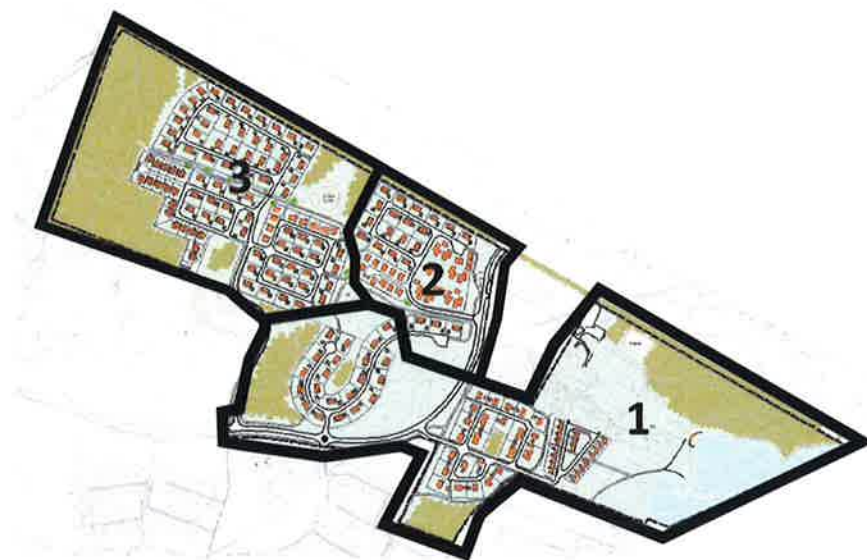
Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Etappindelning

Området innehåller många bostäder som kommer att fördelas under en relativt lång tid. En föreslagen etappindelning finns därför gjord för området.



Etappindelning

Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen innebär att åkermark och en skogsmark tas i anspråk för bostadsbyggande. Trafikmängden kommer att öka på Sjölundavägen men inte så det bedöms vara risk för bullerproblem. Strandområden avsätts i planen som allmän plats och säkerställs för rekreation och ger både människor och djurlivet tillgång till vattenområde.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd med sakägare, länsstyrelse m fl beräknas ske i mars och ett antagande av planförslaget beräknas ske i september. Anläggning av lokalgata mm i en första etapp beräknas ske med start i hösten 2014 efter det att planen vunnit laga kraft. Beräknad byggstart av bostäder sker under vintern 2014/2015.

Området föreslås delas in i tre genomförandeetapper. Första etappen utgörs Jättadalen AB:s exploateringsområde och området alldeles väster om detta. Andra etappen utgörs av området väster om Sjölundavägen och norr om etapp 1. Tredje etappen utgörs av området längst i väster.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap



Område där kommunen inte är huvudman

Lidköpings kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark i största delen av planområdet. I detta område bekostas utbyggnad av gata, ledningar mm av Lidköpings kommun. Den del som avses exploateras av Jättadalen kommer huvudmannaskapet ligga hos exploatören för att sedan övergå i en gemensamhetsanläggning.

Exploateringssamverkan

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Lidköpings kommun och Jättadalen AB. I avtalet ska framgå hur mark regleras, servitut ska belysas och övriga överenskommelser för ett genomförande av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inom mark för bostäder som kommunen där kommen är huvudman ska kommunen initiera och ansvara för att fastighetsbildning sker. Området där Jättadalen AB exploaterar ska förutom fastighetsbildning för bostäderna även gemensamhetsanläggning bildas. Exploatören ansvarar och bekostar nybildning av fastigheter samt att gemensamhetsanläggningar bildas.

För ledningar som ligger på mark avsedd för allmänna underjordiska ledningar så ska dessa fastighetsrättsligt skyddas genom servitut eller ledningsrätt. Jättadalens möjlighet att leda sitt dagvatten till ravinen som ligger på kommunens fastighet säkerställs med ett servitut.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning ska bildas för den i planen angivna allmänna platsmarken där Jättadalen AB är huvudman. I gemensamhetsanläggningen ska även drift och underhåll och skötsel av dagvattenanläggning, gemensamma ledningar och belysning ingå. Gemensamhetsanläggning ska också bildas för de föreslagna parkeringsplatserna och område för förrådsbyggnad på kvartersmark.

Avtalsfrågor

Avtal

Markanvisningsavtal/exploateringsavtal kommer att skrivas för de områden med gruppbyggda hus eller flerfamiljshus där exploatörer kommer att bjudas in för att anmäla sitt intresse för att få uppföra bostäderna. I avtalen kommer hållbarhetskrav ställas på byggnader vid materialval, energiförsörjning, grönyttetal mm.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Här redovisas endast de kostnader som Lidköpings kommun har haft/kommer att få vid en exploatering:

Markkostnad	9000
Grundkarta	200
Fastighetsförteckning	30
Detaljplan	250
Geotekniska undersökningar	750
Fornlämningsundersökningar	150
Allmänna arbeten,	483
Gator 2812 m	15400
Breddning av Sjölundavägen	1200
Gång- och cykelvägar 2470 m	5430
Grönytor 25761 m ²	727
Lekplats	1500
Lekplats, stranden	54
Förstärkningar bäckravin	X
Cirkulationsplats	1000
Dike 1640 m	692
Sprängning	1000
SUMMA	

Intäkter från försäljning av tomtmark:
(Kompletteras senare)

Driftkostnader:

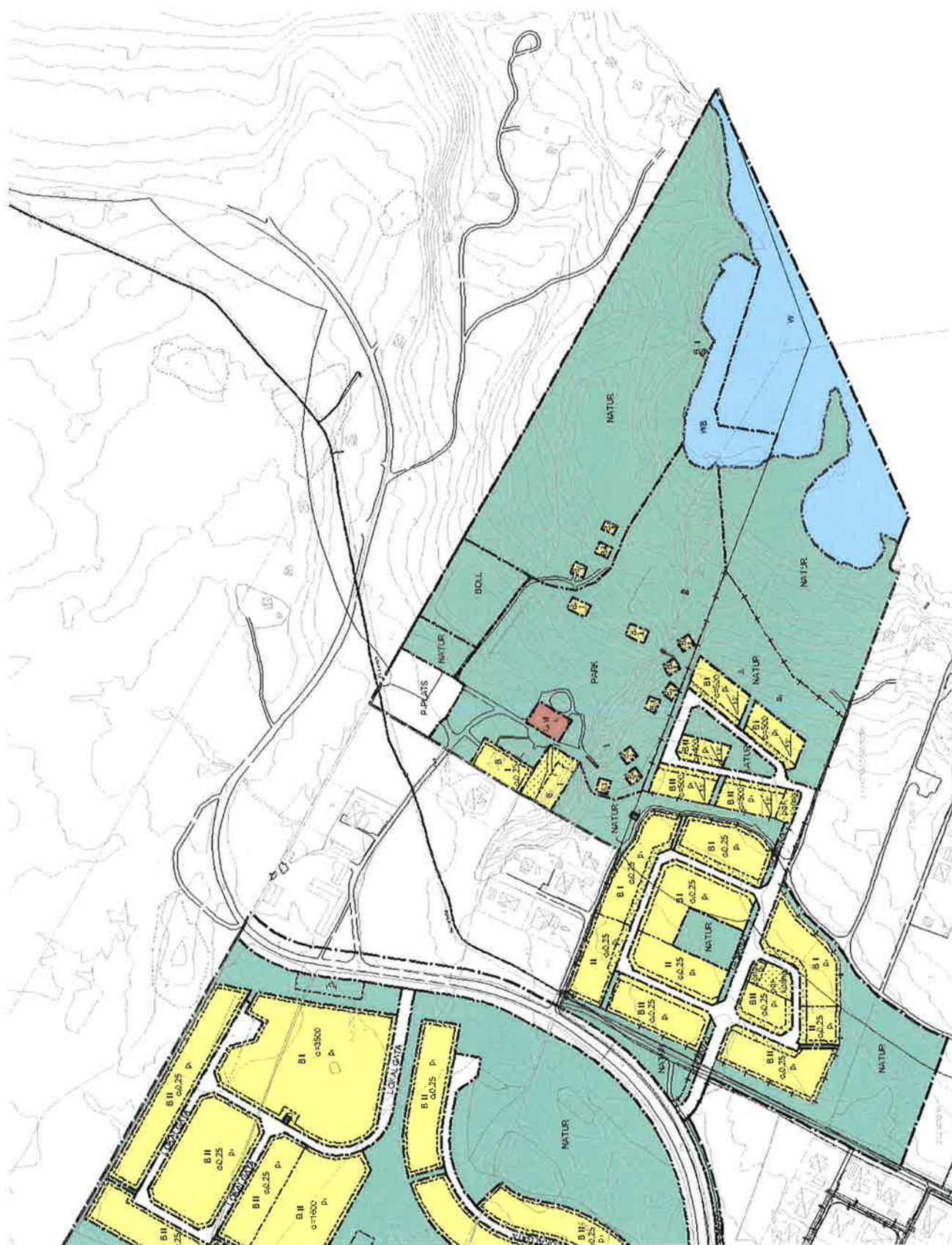
Gator
Gång- och cykelväg
Grönyta, ängs- och gräsområden
Naturmark
(Kompletteras senare)

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Kompletterande grundundersökningar kommer att göras inför bygglov för de tomter som är avsedda för styckebyggda småhus. Kompletteringar, som görs inom område där Lidköpings kommun är huvudman, kommer att bekostas av Lidköpings kommun. Kompletterande grundundersökningar i den del Jättadalen ska exploatera och där kommunen skriver markupplåtelseavtal med exploatör, bekostas kompletterande undersökningar av exploatören.









Planbestämmelser

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA	Trafik mellan områden
LOKALGATA	Lokaltrafik
P-PLATS	Parkering
PARK	Anlagd park
NATUR	Naturområde
BOLL	Anlagd bollplan
GCMVÄG	Gång-, cykel- och mopedväg

Kvartersmark

B	Bostäder
B ₁	Bostäder, övernattingsstugor
B ₂	Bostadskomplement, duschutrymme, tvätt, bastu
B ₃	Förråd
C ₁	Restaurang/café, samlingsal
E ₁	Transformatorstation

Vattenområden

W	Öppet vattenområde
WB	Badplats med bryggor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

lek	Lekplats
hpl	Hållplats med väderskydd

Inom NATUR får gång- och cykelväg anordnas överensstämmande med illustrationkarta

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e=500	Största byggnadsarea
e=0,25	Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea per fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



u

Marken får inte bebyggas

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

parkering

Parkeringsplats

förråd

Förråd får anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning



Högsta antal våningar

Taklutning i grader

Komplementbyggnader ska ha en maximal takvinkel på 30° samt ha en högsta byggnadshöjd på 3 meter.

Placering

p1

Byggnader ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns

Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns

Garage och carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför port

Utseende

Ny bebyggelse ska ha röd takläggning eller sedum

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k,

De karakteristiska särdragen såsom ljusmålad fasspantpanel på flera ledder, rika lövsågerier, frontespis, öppen veranda samt rött tegeltäckt sadeltak ska bevaras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

Huvudmannaskap

a₁

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

Strandskydd

a₂

Strandskydd upphävs för kvartersmark, gata och gång- och cykelväg