

## Detaljplan för del av Led 2:4, Lidköpings kommun Samrådsredogörelse

### Hur samrådet bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade att godkänna rubricerad detaljplan, upprättad i augusti 2023, för samråd den 2023-10-11. Detaljplanen handläggs med standardförfarande. En annons om samråd har publicerats i Nya Lidköpings-Tidningen. Samrådshandlingarna har skickats bland annat skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Västtrafik, Skanova och Postnord. Vidare har de sänts till berörda kommunala sektorer och bolag samt till berörda sakägare. Ett samrådsmöte hölls i Rådhuset i Lidköping för sakägare och andra berörda 2023-11-07. Samrådstiden varade fram till och med 2023-11-19. Under samrådstiden har fjorton yttranden inkommit. Yttrandena finns sammanfattade och kommenterade nedan samt finns att tillgå i sin helhet hos kommunen. Kommunens kommentarer redovisas i kursiv text efter respektive yttrande. Ändringar som utförts i planhandlingen framgår sist i dokumentet.

### Inkomna yttranden:

1. Länsstyrelsen
2. Statens geologiska institut
3. Lantmäteriet
4. Skanova
5. PostNord
6. Västtrafik
7. Vatten och avlopp, Lidköping Miljö och teknik AB
  
8. Närboende A, Mona Svensson & Tonny Frimodig
9. Närboende B, Petrus Henriksson
10. Närboende C, Torsten Yngveson & Anna Sjögren
11. Närboende D, Sara Andersson & Johan Andersson
12. Närboende E, Malin Johansson
13. Närboende F, Mattias Salegård
14. Närboende G, Carl-Magnus Erstorp & Gunnar Erstorp

*OBS!*

*Justeringar och kompletteringar i planbeskrivningen återfinns inte under samma stycke/rubrik som i samrådshandlingen på grund av revideringen av planbeskrivningens struktur i sin helhet.*

## Länsstyrelsen

### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden Hälsa/Säkerhet samt Strandskydd.

Kommunen behöver redogöra för markens lämplighet från ett översvämningssperspektiv samt säkerställa framkomligheten till och från planområdet. De åtgärder som är nödvändiga för att göra området lämpligt behöver säkerställas i plankartan. Kommunen behöver redogöra och utreda om det behövs åtgärder eller restriktioner för att säkerställa stabiliteten i detaljplanen.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen om att se över avståndet mellan byggnation och strandskyddsgräns för att inte riskera att inkräkta på strandskyddsområdet. För att säkerställa planens genomförbarhet bör även rådgivande synpunkter avseende artskydd samt dagvatten hanteras i det fortsatta planarbetet.

### Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion samt strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

### Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunderna Hälsa/Säkerhet samt Strandskydd.

### Kommunens kommentar:

#### Översvämning och skyfall

*Efter samrådstiden har en Dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram. Utredningen beskriver en tänkt dagvattenlösning för exploateringen samt redovisar effekterna av ett skyfall inom området. Utredningen visar att (i det fall ett skyfall inträffar) framkomligheten till de nya fastigheterna säkerställs, att risken för skador på egendom är liten. För att inte genomförandet av detaljplanen ska påverka på byggnader och fastigheter nedströms planområdet negativt införs bestämmelser i plankartan kopplade rinnstråk (vall/dike) mot Vänern. Helhetsbedömningen är att marken är lämplig ur ett översvämningshänseende.*

### Stabilitet

Efter samrådstiden har en geoteknisk rapport avseende stabilitet tagits fram. Stabilitetsfrågan är utredd enligt nivån IEG Rapport 4:2010. Resultatet av utredningen visar att stabiliteten inom planområdet är mycket god. Utredningen föranleder inte några regleringar eller ändringar i planhandlingen för att säkerställa stabiliteten.

### Strandskydd

För att säkerställa strandskyddet inom området har en zon om fyra meter (på Länsstyrelsens inrådan) reglerats med förbud att uppföra byggnad. På så sätt säkras ett område utanför strandskydds-zonen inom vilket t ex byggställningar kan uppföras och åtgärder på mark vidtas för att byggnaderna ska kunna underhållas över tid – utan att intrång sker i strandskyddsområdet.

## **Råd enligt 2 kap PBL**

### Dagvatten

I samrådshandlingen framgår att en dagvattenutredning ska tas fram med förslag på fördröjning, fördröjningsytor och med beskrivning om hur det påverkar recipient och MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten. Dagvattenutredningen ska vara klar innan granskning av detaljplanen. Detta gör att Länsstyrelsen inte haft möjlighet att ta ställning till det underlaget nu i samråds-skedet. Eventuella synpunkter kring dagvatten får därför tas upp under granskningsskedet.

Länsstyrelsen vill dock redan nu skicka med att hela detaljplaneområdet ligger inom nitratkänsligt område. Sjölundaviken utanför detaljplaneområdet är ett fiskevatten, dricksvattentäkt och räknas som ett särskilt värdefullt vatten.

### Digitala detaljplaner

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över planbestämmelserna på plankartan så de följer Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Redovisningen i planbeskrivningen ska även följa Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

### Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

## **Kommunens kommentar:**

### Dagvatten

Som nämns ovan har en dagvattenutredning tagits fram till granskningsskedet. Utredningen redovisar en lösning för att hantera dagvattenfrågan på ett

*tillfredsställande sätt. Bedömningen är att lösningen både är resurseffektiv och positiv ur ett ekologiskt hänseende, med god rening som följd.*

Digitala detaljplaner

*Planhandlingen har till granskningen omarbetats för att följa Boverkets råd och föreskrifter.*

Koppling till miljömålen

*Planhandlingen har kompletterats med en diskussion om relationen mellan miljömål och planens genomförande, "Miljömål och hållbarhetsprogram" sida 52.*

**Synpunkter enligt annan lagstiftning**

**Artskydd**

Byggnationen planeras i en av få gröna passager som finns kvar utmed den här delen av Vänerstranden idag. Enligt kommunens biotop- och habitatnätverksanalys utgjorde delar av skogsområdet spridningskorridor för nyckelarten Entita. (Entita är indikatorart för det svenska miljömålet "Levande skogar", och indikerar höga naturvärden, att det förekommer död ved samt att skogen har stort inslag av lövträd. Entitan häckar i löv- och blandskog men kan själv inte hacka fram sina bohål och är därför beroende av löv- och blandskogsmiljöernas naturliga håligheter.)

Planprocessen ska hantera påverkan på naturvärden och skyddade arter. Att kalavverka naturområden innan naturinventeringen görs är att kringgå artskyddsförordningen. Länsstyrelsen kan inte heller se att någon avverkningsanmälan har gjorts till Skogsstyrelsen?

Avverkningar över 0,5 ha ska anmälas till Skogsstyrelsen. Om syftet med avverkningen är skogsbruk krävs vanligtvis förnygringsåtgärder, för att säkerställa att marken fortsätter vara skogsmark. Avverkningar med annat syfte än skogsbruk, exempelvis exploatering eller siktröjning, är inte en skogsbruksåtgärd. Inom strandskydd är avverkningar i skogsbrukssyfte undantagna från förbuden i 7 kap 15 § miljöbalken. Om syftet inte är skogsbruk så kan kalavverkningar vara dispenspliktiga.

Länsstyrelsen kan konstatera att områdets naturvärden har hanterats på ett dåligt sätt. Ingen inventering har gjorts innan avverkning och ingen hänsyn har tagits. Med tanke på den kunskap som ändå fanns om områdets värden som spridningskorridor är det anmärkningsvärt.

**Kommunens kommentar:**

Artskydd

*Den avverkning som gjordes på fastigheten omkring 2015 föregicks av en anmälan till Skogsstyrelsen år 2014 om förnygringsavverkning (ärendenr A 58422-2014). Lidköpings kommun är inte tillsynsmyndighet för de utförda skogsbruksåtgärderna. Förnygring sker, enligt anmälan, med fröträd. För att bibehålla naturvärden, och trygga förnygring, har såväl grova barr- och lövträd, gamla träd, trädsamlingar som högstubbar lämnats kvar inom området.*

*Precis som Länsstyrelsen skriver så hade det varit önskvärt att genomföra naturvärdesanalyser inom området före en avverkning. Den möjligheten fanns på förekommen anledning nu inte. Ambitionen från kommunens sida har varit att i*

planarbetet hantera frågan på bästa sätt, utifrån de förutsättningar som råder. Inom planområdet kommer vissa naturvärden kompenseras genom plantering av bok/ädelövträd, då tidigare inventeringar av värdekärnor indikerat att det i området finns ädelövträd med stort inslag av just bok.

Avsikten är också att ta fram en skötselplan för den del av fastigheten som inte exploateras och ligger inom strandskydd. På så vis kan de värden som funnits i skogsmarken före avverkning delvis åter förväntas uppkomma på sikt. Eftersom denna mark fortfarande klassas som skogsmark kan marken fortsatt brukas i enlighet med gällande lagar och förordningar.

## Statens geologiska institut

(SGI:s yttrande är också inkluderat i Länsstyrelsens synpunkter)

SGI framför i huvudsak följande synpunkter.

Med hänvisning till 2 kap 4-5§ PBL ska geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet. Stabilitetsrisker omfattas av ovanstående krav. Finns det en stabilitetsrisk kopplad till uppfyllnad av marken behöver denna vara utredd innan planens antagande och kan inte skjutas till kommande projektering eller marklovsprövning. Stabiliteten behöver vara utredd med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1. Krävs åtgärder eller restriktioner för att säkra stabiliteten behöver dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.

### Kommunens kommentar:

Efter samrådstiden har en geoteknisk rapport avseende stabilitet tagits fram. Stabilitetsfrågan är utredd enligt nivån IEG Rapport 4:2010. Resultatet av utredningen visar att stabiliteten inom planområdet är god. Utredningen föranleder inte några regleringar eller ändringar i planhandlingen för att säkerställa stabiliteten.

## Lantmäteriet

Lantmäteriet framför i huvudsak följande synpunkter.

Detaljplanen måste förbättras avseende:

Redovisning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

### Kommunens kommentar:

Redovisningen av exploateringsavtalets innehåll har till granskningshandlingen utökats och kompletterats.

Detaljplanen bör förbättras avseende:

Säkerställande av rätt att förlägga ledningar inom så kallat u-område.

Planbestämmelser i plankarta bör matcha innehållsförteckning.  
Fastighetsgränserns noggrannhet bör kontrolleras.  
Genomförandetiden bör anges i år istället för månader.  
Planbestämmelse F5 om strandskyddsavgränsning bör förtydligas.  
X-område för gång- och cykelväg säkerställer ej tillgängligheten.  
Gång- och cykelväg är ej förenligt med markanvändning Natur.

#### **Kommunens kommentar:**

##### U-område för ledningar

Frågan är nu beskriven i planhandlingen under avsnitt 7.2.

##### Planbestämmelser

Noterat och justerat.

##### Fastighetsgränser

Gränserna i grundkartan är kontrollerade av kommunens mät-kartavdelning och håller en god detaljeringsnivå.

##### Genomförandetid

Noterat och justerat.

##### Strandskyddsavgränsning

Bedömningen är att bestämmelsen måste innehålla en stor flexibilitet då området kan utformas på så vitt skilda sätt. Bedömningen är att frågan om utformning kan hanteras i bygglovsprocessen.

##### X-område för gång- och cykelväg

Frågan är nu beskriven i planhandlingen under avsnitt 7.2.

##### Gång- och cykelväg inom användning Natur

Plankartan har ändrats i enlighet med Lantmäteriets synpunkter för att öka detaljplanens tydlighet. Kommunen vill dock upplysa om att gång- och cykelvägar är förenligt med markanvändningen Natur (se PBL Kunskapsbanken).

## **Skanova**

Skanova framför i huvudsak följande synpunkter.

Skanova har stolpar med luftledningar inom detaljplaneområdet Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

#### **Kommunens kommentar:**

Kommun och exploatör har en kontakt med Skanova.

## PostNord

PostNord vill att PTSFS 2022: 22 följs och att de blir kontaktade när kännedom finns om vilken byggherre som genomför projektet, för dialog för bästa placering [av postlådor].

### Kommunens kommentar:

*Det är noterat och förmedlat till markexploatören.*

## Västtrafik

Västtrafik framför i huvudsak följande synpunkter.

Den övergripande bedömningen är att utveckling enligt förslaget är positivt ur aspekten hållbart resande. Västtrafik bedömer att det finns goda möjligheter att resa kollektivt samt med gång och cykel mellan planområdet och lokala målpunkter, samt vidare med den regionala kollektivtrafiken.

För att öka det hållbara resandet räcker inte ett gott utbud av kollektivtrafik. Även åtgärder som gör det mindre attraktivt att resa med bil är avgörande för vilka möjligheter till omställning som finns. Det är positivt att kommunen ger möjlighet till lägre parkeringstal om det finns förutsättningar att resa på annat sätt än med egen bil.

### Kommunens kommentar:

*Kommunen välkomnar Västtrafiks positiva syn på projektet. Ökade insatser för alternativa färdmedel är en fråga som Lidköpings kommun arbetar intensivt med. En parkeringsstrategi med öppningar för lättnader i p-norm är en del av detta arbete. I dagsläget kan avsteg från parkeringsnormen göras, om en utredning visar på vilka mobilitetsåtgärder som görs och hur de minskar behovet av bilinnehav. I och med att marken är i privat ägo har dock kommunen mer begränsade möjligheter att styra p-talet, jämfört med i ett projekt på kommunägd mark.*

## Vatten och avlopp, Lidköping Miljö och teknik AB

Framför följande synpunkter.

### Plankarta

U-områdets totala bredd behöver vara minst 10 m. Placeringen ska vara så att minst 3 m finns på var sida om de yttre ledningarna.

### Planbeskrivning

• Under rubrik **Ställningstagande om betydande miljöpåverkan**, sid 6, står det "...  
*Kommunen har gjort bedömningen att ett genomförande av detaljplanen för del av Led 2:4 inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan och ...*"

Det nuvarande reningsverket är tungt belastat och för varje tillkommande bostads spillvatten som avleds till ledningsnätet ökar risken för bräddning, vilket innebär en miljöpåverkan.

- Under rubrik **Teknisk försörjning/Vatten och spillvatten**, sid 30, står det ”... *Kapaciteten på vatten- och spillvattenätet är begränsad och det pågår en utredning för att klarlägga kapacitet och eventuella behov av åtgärder. Kapaciteten ska vara utredd innan detaljplanen antas.*” och en komplettering önskas: Efter utredningens färdigställande behöver eventuella åtgärder utföras och först därefter kan en ökad kapacitet finnas för att kunna försörja fler VA-abonnenter.
- Under rubrik **Fastighetsrättsliga frågor/Ledningsrätt**, sid 33, önskas en komplettering: I områdets planerade infart kan ledningsrätt för befintliga korsande VA-ledningar bli aktuellt. Lidköping miljö och teknik AB, Vatten och avlopp, ansvarar för att ansöka om bildande av ledningsrätt.
- Under rubrik **Tekniska frågor/Tekniska utredningar**, sid 34, önskas en komplettering: En VA-kapacitetsutredning pågår och kan eventuellt resultera i åtgärder som behöver utföras och först därefter kan en ökad kapacitet finnas för att kunna försörja fler VA-abonnenter.

#### **Kommunens kommentar:**

##### U-område

*U-området är ca 16 meter brett och den marginal som efterfrågas finns.*

##### Miljöpåverkan av spillvatten

*En utredning kring och plan för hur kapaciteten ska ökas finns nu på plats och har i grova drag beskrivits i planbeskrivningen. Detaljplanen kommer inte antas innan frågan om spillvattenhanteringen är utredd och det är säkerställt att kapacitet för de tillkommande bostäderna kan garanteras – utan att öka risken för skadlig bräddning.*

##### Kapacitet spillvattennät

*Önskad komplettering är nu gjord i planbeskrivningen.*

##### Ledningsrätt över kvartersmark

*Önskad komplettering är nu gjord i planbeskrivningen.*

##### Kapacitet spillvattennät

*Enligt respons på synpunkt två.*

## **Närboende A, Mona Svensson, Tonny Frimodig**

Närboende A framför i huvudsak följande synpunkter.

Personen bor i anslutning till planområdet och förklarar att hen har tinnitus och befarar att byggprojektet blir för störande för att hen ska kunna bo kvar.

Oro över de planerade husens höjder lyfts fram.



Husen anses inte passa in i området, och att de kan komma skugga personens hus och tomt.

Den stora mängden tillkommande boende anses inte rymmas på områdets strand nere vid Vänern.

Slutsatsen är att personen önskar att inget byggs alls i planområdet, eller åtminstone inte för så många människor, i så stora byggnader.

#### **Kommunens kommentar:**

##### Exploateringsgrad

*Kommunen förstår den oro som finns och är medveten om den påverkan som projektet får på området. Det kommer innebära en förändring i Sjölunda med en så pass stor etablering av nya bostäder. Det stämmer att de planerade husens skala och höjd avviker starkt från dagens dominerande småhus.*

*Vad gäller exploateringsgraden, som både innebär stora huskroppar och ett stort antal boende, är bedömningen att det utgör ett gott utnyttjande av marken och ett värdefullt komplement till småhusbebyggelsen i Sjöunda.*

*Lidköping har, trots sitt läge vid Vänern, brist på exploaterbara sjönära området där också geotekniken lämpar sig för byggnation av flerbostadshus.*

*Bedömningen är också att Sjölunda som område gynnas av att kompletteras med andra bostadstyper än de friliggande äganderätter som idag dominerar. Flerbostadshus på platsen bidrar starkt till möjligheten för äldre att bo kvar i området, den dag villan blir för krävande att ta hand om. Projektet bidrar också till en ökad social hållbarhet genom uppblandningen av bostadstyper i området – vilket är ett uttalat mål när nya bostadsområden planeras i kommunen.*

##### Insyn och skuggverkan

*Även om de planerade huskropparna är avsevärt mycket högre än dagens bebyggelse är avstånden från befintliga villor till de zoner där de högre huskropparna tillåts relativt stora. Frågan om insyn bedöms som acceptabel.*

*Såväl mot villor norr om planområdet som mot söder finns det trädriddar som minskar den visuella påverkan. Träden kan inte säkras ur ett långsiktigt perspektiv i detaljplanen men avsikten är att så stor andel av träden som är möjligt sparas för framtiden.*

*Vad gäller skuggverkan av den planerade bebyggelsen så redogör solstudien i planbeskrivningen tydligt för de effekter som kan uppstå (sämsta möjliga utfall). Där kan utläsas att viss skuggning av villor norr om planområdet kan uppstå. Det är dock under begränsad tid på dygnet, och endast under den mörka delen av året som denna olägenhet kan uppstå. Även detta bedöms som en acceptabel negativ effekt av exploateringen.*

##### Sjölunda semesterhem

*Semesterhemmet och den kommunala sandstranden står inför en upprustning. Det pågår en utredning kring hur området runt Sjölunda semesterhem kan utvecklas för att öka tillgängligheten till vattennära rekreativ område samt stärka de ekologiska värdena som finns på platsen. I parkområdet och i kringliggande skog finns ett stort inslag av värdefulla trivialis- och ädellövträd med ett stort inslag av bok. Planering*

*pågår i detta nu och bedömningen är att tillskottet av besökare går att hantera, och bidrar till en mer livfull och trygg plats under större delar av året än idag.*

### Störningar

*Under pågående byggnation kommer störningar förekomma – det går inte helt att undvika. Beroende på vilka konstruktionsmetoder man använder blir byggprocessen mer eller mindre bullrig. En dialog direkt mellan er och exploatören kan vara värdefull. I bästa fall kan detaljfrågor om t ex infartsvägar mm vara avgörande för hur ni och era grannar påverkas under byggprocessen. Vissa störningar kan sannolikt avhjälpas om en dialog finns.*

## **Närboende B, Petrus Henriksson**

Närboende B framför i huvudsak följande synpunkter.

Personen bor i närheten av planområdet och är skarpt emot projektet.

Personen anser att husen tillåts bli alldeles för höga. Oro lyfts över att flertalet lägenheter kan få insyn i personens trädgård.

Personen anser att Sjölunda som område bör vara färdigbyggt vid det här laget. Skola och förskola är fulla och andra områden är bättre lämpade för byggnation (t ex Framnäs eller Båtgården).

Marken på fastigheten Led 2:4 används idag för promenadstråk och barnlek och bör därför inte bebyggas.

När personen flyttade till området fick man ingen information om planerna på detta projekt.

### **Kommunens kommentar:**

*Se först bemötande av synpunkter från närboende A.*

*Det stämmer att såväl skola som förskola inte i nuläget har ledig kapacitet. Det beror på att barnkullarna i området har en topp just nu – vilket kan kopplas samman med områdets utbyggnad och det samband som finns mellan husköp och familjebildning. Toppen i barnkullen kommer därför avta och då kommer plats frigöras i skolan. Att hålla en konstant nivå och balans i elevantalen i kommunens skolor är också en omöjlig uppgift, på grund av de demografiska variationerna som sker naturligt.*

*Lidköpings kommun har ett tydligt mål om att växa avseende invånarantal. Detaljplanering är en långsam process och kommunens mål är att stå rustad och kunna erbjuda planlagd mark på flera olika platser – och för flera olika typer av boenden. Detta projekt, drivet av en privat fastighetsägare, kompletterar kommunens övriga planer på ett bra sätt.*

*Största delen av fastigheten Led 2:4 kommer inte planläggas för bostäder utan förblir icke planlagd naturmark. Bedömningen är därför att de kvaliteter i strövområden och naturmiljöer för barn som efterfrågas till största del finns kvar.*

## Närboende C, Torsten Yngveson, Anna Sjögren

Närboende C bor i närheten av planområdet. De framför i huvudsak följande synpunkter.

De anser att informationen som nått dem är problematisk och otydlig och svår att ta ställning till. De önskar tydligare information för att bättre kunna förstå effekterna av planförslaget.

De har sökt sig till Sjölunda för att bo i en miljö nära naturen och utan höghus. De anser att den föreslagna bebyggelsen är främmande och anser att bebyggelsen skulle få en negativ påverkan på såväl människor och djur som bor i området idag.

De anser att husen som planeras är alldeles för höga för att passa in i den småskaliga omgivningen.

De uttrycker oro över vilken påverkan ett stort antal nya boende får på såväl bilvägar som gång- och cykelvägar och stigar genom skogsområden. Önskar att stigar och skogsstråk lämnas oberörda i framtiden.

Man uttrycker en önskan om att skogsridåer bevaras mellan ny bebyggelse och befintliga villor.

Man ser det som en självklarhet att det inte kan bli någon insyn från nya hus till befintliga villor och önskar att husen planläggs så långt mot vattnet som det är möjligt för att minska påverkan på befintliga hus.

### Kommunens kommentar:

*Se först bemötande av synpunkter från närboende A och B.*

*Vad gäller frågan om informationens tydlighet så kan kommunen bara beklaga om den uppfattats bristfällig. Råder oklarheter uppmantrar vi till att ta kontakt med tjänstepersoner och ställa de frågor som finns. Granskningshandlingen har också kompletterats med fler illustrationer för att redogöra för den planerade bebyggelsen som detaljplanen möjliggör.*

*Plankartan har kompletterats med ett utfartsförbud för att hindra trafik från det nya bostadsområdet på den enskilda grusvägen direkt norr om planområdet.*

*Exploateringen medför en ökning av trafikrörelser såväl på Sjölundavägen som på gång- och cykelstigar i området. Kapaciteten är idag god, den ökade belastningen har analyserats av trafikplanerare på kommunen och bedöms som fullt acceptabel utan några trafiksäkerhetshöjande åtgärder.*

*Önskemålet om att planlägga husen närmre vattnet går inte att tillgodose då strandskyddet begränsar utbredningen österut. Inom det område som bedöms möjligt att bebygga har dock byggrätterna skjutits österut för att lämna en grön zon mellan Sjölundavägen och de planerade husen (se plankarta).*

## Närboende D, Sara Andersson, Johan Andersson

Närboende D bor i närheten av planområdet och framför i huvudsak följande synpunkter.

Helst av allt vill de inte se någon ny bebyggelse. Oro och besvikelse uttrycks över den stora exploateringen generellt.

De planerade husen anses för höga och avvika allt för mycket från rådande karaktär i området. Om det ska byggas anses 1-2 våningar istället för 6 vara bättre. Man anser att området är lämpligt för max 50 personer.

Man önskar ingen insyn i sin trädgård från de nya bostäderna.

De förväntar sig en avgränsning mellan den nya bebyggelsen och befintlig bebyggelse norr om planområdet. De anser att en ny gång- och cykelväg bör ingå i projektet för att avlasta den samfällighetsväg som används idag.

De ställer sig negativa till möjligheten till centrumverksamhet.

### Kommunens kommentar:

*Se bemötande av synpunkter från närboende A och B och C.*

*Avseende insyn från de nya bostäderna är bedömningen att den inte blir betydande för de befintliga villorna norr om planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med sektioner (sida 46) som visar de höjdförhållanden som uppstår mellan befintlig bebyggelse och de byggnader som detaljplanen möjliggör.*

*Avseende avskärmning mellan ny och befintlig bebyggelse är bedömningen att planbestämmelsen som reglerar att marken ska bestå av vegetation är lämplig. Tvingande bestämmelse om fysisk avskärmning bedöms kunna ha negativ inverkan på upplevelsen av området. Idag finns i det aktuella läget en mindre trädriddå. Dessa träd föreslås bevaras, vilket också fastighetsägaren idag förordar.*

*Inom fastigheten Led 2:4 finns idag stigar och gångstråk, dock inget tydligt i riktning mot Vänern. Strandskydd kommer fortsatt gälla inom området ned mot Vänern varför en ny gång- och cykelväg inte bedöms genomförbar. Nya gång- och cykelstråk tillåts dock inom planområdet men regleras inte i plankartan då exakt placering inte är bestämd. Naturliga stigar och stråk kommer också sannolikt uppstå i förlängningen av planområdet, ned mot vattnet inom Led 2:4, då det blir den genaste vägen från de nya husen.*

*Utöver dessa kopplingar genom naturen bedöms vägen över allmän plats på Sjölunda semesterhem utgöra ett fullgott stråk ned till sjön. (Ett planeringsarbete inför upprustning av semesterhemmet och dess utemiljöer pågår i skrivande stund.)*

*Centrumverksamhet möjliggörs för att öka detaljplanens flexibilitet och möjlighet att fungera över tid i takt med att behoven ändras. Handel eller annan likvärdig centrumverksamhet kommer sannolikt inte placeras i området i närtid då det inte finns tillräckligt kundunderlag. Andra platser i Sjölunda kan absolut uppfattas som bättre ur detta hänseende men kommunens ambition är att generellt möjliggöra en blandad bebyggelse i större utsträckning än tidigare, bland annat för att öka tryggheten då området befolkas såväl dag som kväll.*

## Närboende E, Malin Johansson

Närboende E bor i närheten av planområdet och framför i huvudsak följande synpunkter.

Helst av allt vill personen inte se någon ny bebyggelse. Oro och besvikelse uttrycks över den stora exploateringen generellt.

Höga hus anses inte alls passa in i miljön. Villakvarter anses passa bättre in i omgivningen än lägenhetshus. Om det ska byggas vore maximalt två våningar rimligt.

Oro över insyn i huset och på tomten.

Förslaget anses förödande för Sjölunda semesterby och friluftsförändringens aktiviteter i området anses förstöras om detaljplanen genomförs, på grund av närheten till nya höghus.

Personen önskar sig en tydlig avgränsning mellan den nya bebyggelsen och befintlig bebyggelse norr om planområdet.

Personen anser att en ny gång- och cykelväg bör ingå i projektet för att avlasta den samfällighetsväg som används idag.

Föreslagen centrumverksamhet anses bättre placeras ihop med redan etablerad 24/7-butik mm längre västerut i Sjölunda.

### Kommunens kommentar:

*Se bemötande av synpunkter från närboende A B och D.*

*Avseende projektets inverkan på Sjölunda semesterby och Friluftsförändringens och deras aktiviteter är bedömningen att de kan samexistera i området.*

## Närboende F, Mattias Salegård

Närboende F framför i huvudsak följande synpunkter.

Det är önskvärt med en tydlig avgränsning (plank, staket eller liknande) mellan den planerade nybyggnationen på Sjölunda Led 2:4 och Sunnersberg Torpa 6:1. Det är önskvärt med ett tydligt gångstråk från nybyggnationen ner mot Sjölunda så att människor naturligt guidas ner mot Sjölunda semesterby via Jättadalens mark [detaljplanens exploatör] och inte går via Sunnersberg Torpa 6:1. Det finns framtida planer för avstyckning av markområden Sunnersberg Torpa 6:1 med möjlighet att anlägga villatomter, och vi vill inte att den planerade nybyggnationen Sjölunda Led 2:4 ska utgöra hinder för framtida bostadsbyggande på Sunnersberg Torpa 6:1.

**Kommunens kommentar:**

*I enlighet med plankartans bestämmelser ska det uppföras någon form av avgränsning mot strandskyddsområdet öster om den nya bebyggelsen. Denna avgränsning kommer således inte placeras i gränsen mot Sunnersberg 6:1 utan närmre de nya husen. Bedömningen är att avgränsningen mot strandskyddet, tillsammans med avståndet till ovan nämnda fastighetsgräns, utgör en tydlig gräns mellan de två fastigheterna.*

*Inom fastigheten Led 2:4 finns idag stigar och gångstråk, dock inget tydligt i riktning mot Vänern. Strandskydd kommer fortsatt gälla inom området ned mot Vänern varför en ny gång- och cykelväg inte bedöms genomförbar. Nya gång- och cykelstråk tillåts dock inom planområdet men regleras inte i plankartan då exakt placering inte är bestämd. Naturliga stigar och stråk kommer också sannolikt uppstå i förlängningen av planområdet, ned mot vattnet inom Led 2:4, då det blir den genaste vägen från de nya husen.*

*Utöver dessa kopplingar genom naturen bedöms vägen över allmän plats på Sjölunda semesterhem (vilket står inför en upprustning) utgöra ett fullgott stråk ned till sjön.*

*I övrigt noterar kommunen planerna för fastigheten Sunnersberg 6:1.*

## **Närboende G, Carl-Magnus Erstorp, Gunnar Erstorp**

Närboende G framför följande synpunkter.

Byggnation av c:a 150 bostäder innebär att många fler personer kommer att röra sig i terrängen ner mot stranden.

För att inte ytterligare överbelasta närområdet vid befintliga fritidshus söder om planområdet, bör planerad öppning för gångtrafik mot stranden, anläggas i områdets nordöstra hörn.

**Kommunens kommentar:**

*Se bemötande av synpunkter från närboende F.*

## Justeringar i planhandlingarna

Följande korrigeringar av planförslaget har gjorts utifrån inkomna synpunkter:

- Översvämning, skyfall och dagvatten. Utredning och tillägg i plankartan och planbeskrivningen har gjorts.
- Stabilitet. Utredning har gjorts vilken inte föranleder justering av planen.
- Strandskydd. Plankartan justerad för att säkerställa obebyggd zon mellan bebyggelse och strandskyddsgräns.
- Plankartan och planbeskrivningen är justerad i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en diskussion om relationen mellan miljömål och planens genomförande.
- Artskydd. Kommunen delar bilden av att frågan inte har hanterats på ett tillfredsställande sätt. Planbeskrivningen har kompletterats med mer information. Det har dock inte föranlett någon justering av plankartan.
- Exploateringsavtal. Beskrivning av avtalets innehåll har förts in i planbeskrivningen.
- U-område för ledningar. Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande u-områden och ledningsrätt.
- X-område för gång- och cykelväg. Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande x-området.
- Planbestämmelser. Innehållsförteckning är justerad för att matcha plankartans innehåll.
- Gång- och cykelväg. Plankartan har ändrats i enlighet med Lantmäteriets synpunkter för att öka detaljplanens tydlighet.
- Fastighetsgränser. Gränserna är kontrollerade av kommunens mätavdelning och anses hålla god kvalitet.
- Genomförandetid. Anges nu i år i stället för månader.
- U-områdets bredd. Området har breddats ytterligare och uppfyller de önskemål som ställs upp.
- Spillvattennät. Beskrivning av kapacitet, risk för bräddning samt krav på utredning före antagande, samt beskrivning av denna, har kompletterats med i planbeskrivningen.
- Ledningsrätt VA. Önskad komplettering har gjorts i planbeskrivningen.

Utöver de ändringar utifrån de synpunkter som inkommit under samrådstitiden har följande korrigeringar av planförslaget gjorts:

- Plankarta och Planbeskrivning har reviderats och organiserats på ett sätt som motsvarar gällande föreskrifter.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ytterligare text och illustrationer, främst avseende dagvatten, skyfall och landskapsbild.
- Plankartans bestämmelser har utvecklats och förtydligats, exempelvis:
  - Tillåten area för centrumändamål har justerats ned (S<sub>1</sub>).
  - Byggnaders maximala längd har reglerats mer utförligt (f<sub>6</sub> och f<sub>7</sub>).
  - Byggnaders maximala storlek har reglerats (e<sub>4</sub>) för att möjliggöra allt för storskaliga strukturer.
  - Takvinkel för höga hus har reglerats (O<sub>1</sub>).

- Siktlinje mot Vänern har säkerställts i plankartan genom bestämmelsen p2.
- Infartsvägen på kvartersmark har breddats, och därmed också den framtida fastighetsarean för Led 2:4.
- Administrativa ändringar av texter och bilder har gjorts i handlingarna.

### **Ej tillgodosedda synpunkter**

Följande framförda synpunkter har inte tillgodosetts. Skälen redogörs för under respektive yttrande ovan.

- Synpunkter från Lantmäteriet om justering av planbestämmelsen om strandskyddsavgränsning.
- Synpunkter från närboende om att området inte bör bebyggas alls.
- Synpunkter från närboende som rör exploateringsgraden: den storskaliga karaktären, antal bostäder, hushöjder, insyn, skuggverkan mm.
- Synpunkter från närboende om att centrumändamål tillåts.
- Synpunkter från närboende om att en ny allmän gång- och cykelväg bör anläggas ner till Väners strand.
- Synpunkter från närboende om att Sjölunda semesterby och strand inte har kapacitet att rymma de tillkommande invånarna i området.
- Synpunkter från närboende om att genomförandet av planen kommer medföra störningar under byggtiden.
- Synpunkter från närboende om att befintlig naturmark inte bör tas i anspråk för något annat än dagens promenadstråk, lek mm.
- Synpunkter från närboende om att husen bör planläggas närmre vattnet för att utgöra mindre störning för befintliga boende.

### **Ställningstagande**

Planhandlingarna har redigerats i enlighet med ovanstående synpunkter och kommentarer. Alla synpunkter har dock ej tillgodosetts.

LIDKÖPINGS KOMMUN  
Sektor samhälle, Område tillväxt

Erik Hallberg  
Planarkitekt  
0510-776753