

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Otterstads-Berg 2:26 m fl. Spiken södra, Kållandsö, Lidköpings kommun

Samrådshandling



Plan	Detaljplan för del av Otterstads-Berg 2:26 m fl, Spiken södra, Kållandsö, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning
Datum	Augusti 2025
Kommunala beslut	Kommunstyrelsens godkännande 202x-xx-xx Kommunfullmäktiges antagande 202x-xx-xx Laga kraft 202x-xx-xx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	- 7 -
1.1	Syfte	- 7 -
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	- 8 -
2.1	Hela detaljplanen.....	- 8 -
2.2	Genomförandetid.....	- 8 -
2.3	Allmän plats	- 8 -
2.3.1	Spikenvägen.....	- 8 -
2.3.2	Huvudmannaskap.....	- 8 -
2.4	Kvartersmark.....	- 9 -
2.5	Parkering	- 9 -
2.6	Befintligt.....	- 10 -
2.7	Ärendeinformation	- 10 -
2.8	Annat.....	- 10 -
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	- 11 -
3.1	Användning av kvartersmark	- 11 -
3.2	Användning av vattenområde.....	- 11 -
3.3	Användning av allmän plats.....	- 11 -
3.4	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	- 11 -
3.4.1	Markreservat för allmännyttiga ändamål	- 12 -
3.4.2	Ändrad lovplikt	- 12 -
3.4.3	Upphävande av strandskydd	- 13 -
3.4.4	Utfart.....	- 13 -
3.4.5	Utförande	- 13 -
3.5	Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	- 13 -
3.5.1	Huvudmannaskap.....	- 13 -
3.5.2	Utformning av allmän plats	- 14 -
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	- 15 -
4.1	Kommunala	- 15 -
4.1.1	Detaljplaner.....	- 15 -
4.1.2	Översiktsplan	- 15 -
4.2	Riksintressen	- 16 -
4.2.1	Naturvård	- 16 -

4.2.2	Friluftsliv.....	- 16 -
4.2.3	Kulturmiljövård.....	- 17 -
4.2.4	Totalförsvaret.....	- 17 -
4.2.5	Rörligt friluftsliv	- 17 -
4.3	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	- 18 -
4.3.1	Jordbruksmark.....	- 18 -
4.4	Miljökvalitetsnormer.....	- 18 -
4.4.1	Vatten.....	- 18 -
4.5	Miljö.....	- 18 -
4.5.1	Natur och vattenmiljöer	- 18 -
4.5.2	Strandskydd.....	- 19 -
4.5.3	Dagvatten	- 19 -
4.6	Hälsa och säkerhet.....	- 19 -
4.6.1	Risk för översvämning	- 19 -
4.6.2	Risk för skred.....	- 20 -
4.6.3	Förorenad mark.....	- 20 -
4.7	Geotekniska förhållanden.....	- 20 -
4.8	Kulturmiljö.....	- 21 -
4.8.1	Fornlämningar.....	- 21 -
4.9	Fysisk miljö.....	- 21 -
4.10	Teknik.....	- 22 -
4.11	Service	- 22 -
4.12	Trafik	- 23 -
4.12.1	Gatunät, gång- och cykeltrafik.....	- 23 -
4.12.2	Kollektivtrafik	- 24 -
4.12.3	Parkering, utfarter.....	- 24 -
5	PLANERINGSUNDERLAG.....	- 25 -
5.1	Kommunala	- 25 -
5.1.1	Detaljplan.....	- 25 -
5.1.2	Översiktsplan	- 25 -
5.1.3	Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	- 25 -
5.2	Utredningar.....	- 25 -
5.2.1	Åtgärdsvalsstudie, ÅVS.....	- 25 -

5.2.2	Kulturmiljöutredning	- 25 -
6	KONSEKVENSER.....	- 26 -
6.1	Fastigheter och rättigheter	- 26 -
6.1.1	Servitut för allmän gång- och cykeltrafik	- 26 -
6.2	Natur.....	- 26 -
6.2.1	Grönområde	- 26 -
6.2.2	Landskapsbild	- 26 -
6.3	Miljö.....	- 27 -
6.3.1	Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)...	- 27 -
6.3.2	Strandskydd.....	- 27 -
6.3.3	Dagvatten	- 27 -
6.4	Miljökvalitetsnormer.....	- 27 -
6.4.1	Vatten.....	- 27 -
6.5	Hälsa och säkerhet.....	- 28 -
6.5.1	Översvämning och skyfall	- 28 -
6.5.2	Skred	- 29 -
6.6	Sociala	- 29 -
6.6.1	Barn.....	- 29 -
6.6.2	Jämlikhet.....	- 29 -
6.7	Riksintresse	- 30 -
6.7.1	Naturvård	- 30 -
6.7.2	Friluftsliv.....	- 30 -
6.7.3	Kulturmiljövård.....	- 30 -
6.7.4	Totalförsvaret.....	- 30 -
6.7.5	Rörligt friluftsliv	- 30 -
6.8	Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	- 30 -
6.8.1	Jordbruksmark.....	- 30 -
6.9	Trafik.....	- 33 -
6.9.1	Motortrafik.....	- 33 -
6.9.2	Gång- och cykeltrafik	- 33 -
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	- 34 -
7.1	Mark- och utrymmesförvärv	- 34 -
7.1.1	Skyldighet inlösen, huvudman.....	- 34 -

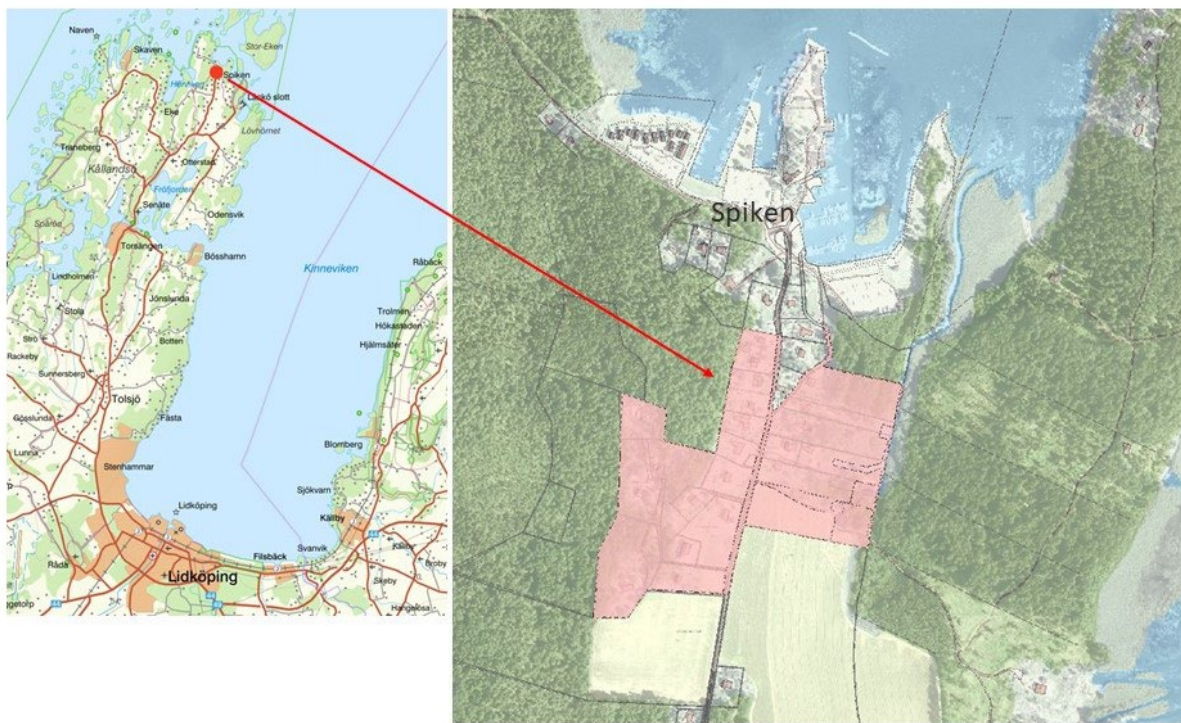
7.1.2	Allmän platsmark.....	- 34 -
7.2	Fastighetsrättsliga frågor.....	- 34 -
7.2.1	Förändrad fastighetsindelning.....	- 34 -
7.2.2	Rättigheter.....	- 34 -
7.2.3	Arrenden	- 35 -
7.3	Tekniska frågor	- 35 -
7.3.1	Utbyggnad av kvartersmark.....	- 35 -
7.3.2	Utbyggnad allmän plats	- 35 -
7.3.3	Utbyggnad vatten och avlopp	- 35 -
7.4	Ekonomiska frågor	- 35 -
7.4.1	Planekonomisk bedömning.....	- 35 -
7.4.2	Planavgift	- 35 -
7.4.3	Drift allmän plats	- 36 -
7.4.4	Drift vatten och avlopp	- 36 -
7.5	Organisatoriska frågor.....	- 36 -
7.5.1	Tidplan	- 36 -
8	UTSNITT UR PLANKARTAN	- 37 -
9	PLANBESTÄMMELSER	- 38 -

1 DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra infrastruktur för besöksnäringen samt säkerställa en bebyggelsestruktur som överensstämmer med nuvarande bybildning.

En ny parkering söder om bostadsbebyggelsen möjliggörs för att avlasta befintliga parkeringar vid Spikens fiskeläge under turistsäsong och vid evenemang. För att säkerställa trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter anläggs en gång- och cykelväg längs en del av väg 2583, (Spikenvägen) från den nya parkeringen till fiskeläget. Detta förutsätter åtkomst av privat fastighetmark.



Figur 1: Översiktskarta över planområdets läge i kommunen samt rosa skrafferat planområde i Spiken.

2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Hela detaljplanen

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

Lovplikten utökas generellt för den bebyggelse som anses bevarandevärd ur kulturmiljöperspektiv.

En ny parkering söder om bostadsbebyggelsen anläggs för att avlasta befintliga parkeringar under turistsäsong och vid evenemang. Från den nya parkeringen till fiskeläget anläggs en gång- och cykelväg.

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 gångväg och parkering är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

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

2.3.1 Spikenvägen

Spikenvägen (väg 2583) har i detaljplanen angetts användningen "VÄG". Huvudmannaskapet är enskilt. Trafikverket är väghållare genom vägrätt. Vägen föreslås breddas inom en del av planområdet, på en sträcka av cirka 80 meter, för att möjliggöra en gångväg längs östra sidan som gör trafikmiljön tryggare för oskyddade trafikanter.

2.3.2 Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet i detaljplanen delas genom att väg 2583 har enskilt huvudmannaskap där Trafikverket är väghållare. Övrig allmän platsmark, "NATUR", ges kommunalt huvudmannaskap.

2.4 Kvartersmark

Bostadsbebyggelsen inom planområdet 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. 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.
- Lyft av tak eller takkupor är inte tillåtna.
- Stor varsamhet med ny-, om- och tillbyggnader i stort.



Figur 2: Exempel på bostadsbebyggelse inom planområdet.

2.5 Parkering

För att avlasta parkeringsytorna vid Spikens fiskeläge under den mest aktiva perioden på sommaren föreslås en parkeringsyta anläggas. Förslagsvis kan det vara en enklare grus- eller gräsyta avsedd för båttrailers och användas som extra personbilspartering vid evenemang.

En yta om cirka 0,5 hektar jordbruksmark avsätts för att möjliggöra för cirka 150 parkeringsplatser, fullt utbyggd.



Figur 3: Illustration på föreslagen parkeringsyta i södra delen av planområdet.

2.6 Befintligt

Planområdet är beläget i Spiken, på nordöstra Kållandsö cirka 25 kilometer från Lidköpings tätort. I planförslaget ingår den södra delen av Spikens samlade bebyggelse, ett mindre vattenområde samt en del jordbruks- och naturmark. Hela planområdet omfattar cirka 8,5 hektar varav cirka 1400 kvadratmeter utgörs av vattenområde och cirka 9000 kvadratmeter är jordbruks- och naturmark.

Centralt genom planområdet leder väg 2583 till Spikens fiskehamn med tillhörande verksamheter, båtbyggor och ställplatser för husbilar med mera.

De cirka 20 bostadsfastigheterna inom planområdet ägs privat. Kommunen äger jordbruksmarken belägen inom fastigheten Otterstads-Berg 2:26. Väg 2583 utgörs av en samfällighet där Trafikverket har vägrätt.

2.7 Ärendeinformation

Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen 2024-05-29 § 135.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015. Detaljplanen beräknas kunna antas under andra kvartalet av 2026 om inget oförutsett sker.

2.8 Annat

Detaljplanen är en fortsättning, och färdigställande, av planläggningen av Spikens by och hamnområde. Spikens fiskeläge och Spikudden planlades genom, i mars 2024, lagakraftvunna ”Detaljplan för Otterstads-Berg 2:26 med flera, Spiken”.

3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

3.1 Användning av kvartersmark

B

Bostäder: Bestämmelsen motiveras med att tomtmark som redan idag är bebyggd med bostäder och komplementbyggnader till bostäder, även fortsättningsvis ska ha denna användning.

E

Tekniska anläggningar: Bestämmelsen används för att säkerställa utrymmesbehov och placering för tekniska anläggningar inom planområdet.

P

Parkering: Bestämmelsen används för att möjliggöra en specifik yta för parkering. Utbyggnad av parkeringen sker vid detaljplanens genomförande och avses främst användas för besökare vid högsäsong och evenemang.

3.2 Användning av vattenområde

W

Vattenområde: Motivet till bestämmelsen är att avgränsa vattenområdet från andra områden och visa vilket vatten som ska hållas öppet.

3.3 Användning av allmän plats

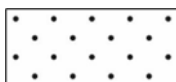
NATUR

Natur: Motivet till bestämmelsen är området fortsatt ska vara allmänrättsligt tillgängligt och utgöra ett friväxande område med lågfrekvent skötsel.

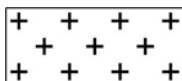
VÄG

Väg: Bestämmelsen säkerställer genomfartsväg till fiskeläget och bebyggelsen i området.

3.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad: Område markerad med ”prickmark”, har olika motiv inom planområdet. Längs med Spikenvägen syftar prickmarken till att bibehålla siktradier vid utfarter och som en säkerhetszon vid en eventuell olycka på vägen. För områden som också är utpekade som u-områden syftar bestämmelsen till att säkerställa stråk för markförlagda ledningar.



Marken får endast förses med komplementbyggnad: Område markerad med ”korsprickning”, har angivits för att omöjliggöra byggnation av bostäder i lägre liggande mark där viss översvämningsrisk föreligger vid skyfall och stigande vatten i Vänern.

e₁ 20,0 %

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet: Bestämmelsen syftar till att styra bostadsfastigheternas exploateringsgrad. Avsikten är att området även fortsättningsvis ska utgöras av småskalig bostads- och fritidshusbebyggelse. Genom att större fastigheter får en större byggrätt och mindre fastigheter får en mindre byggrätt skapas en rimlig täthet i befintlig bebyggelsestruktur.

e₂ 20,0 %

Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet: Bestämmelsen syftar till att styra bostadsfastigheternas exploateringsgrad. Avsikten är att området även fortsättningsvis ska utgöras av småskalig bostads- och fritidshusbebyggelse. Genom att större fastigheter får en större byggrätt och mindre fastigheter får en mindre byggrätt skapas en rimlig täthet i befintlig bebyggelsestruktur.

f₁

Högst två våningar: Bestämmelsen syftar till att tillsammans med den begränsade exploateringsgraden e₁ säkerställa en fortsatt luftig och småskalig bebyggelsestruktur.

3.4.1 Markreservat för allmännyttiga ändamål

U₁

Markreservat för allmännyttiga ledningar: Bestämmelsen syftar till att säkerställa läget för allmännyttiga underjordiska ledningar.

X₁

Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik: Bestämmelsen syftar till att säkerställa läget för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

3.4.2 Ändrad lovplikt

a₁

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

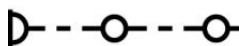
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att varje förändring bedöms i relation till det större sammanhanget i bebyggelsestrukturen. Bygglovsplikten utökas generellt för bostadsbebyggelsen till att gälla även komplementbyggnader, tillbyggnader och takkupor med mera, som är förankrat i utförd kulturhistorisk utredning. Bestämmelsen är motiverad då det ger ett större mandat att hantera dessa förändringar i bygglovsskedet.

3.4.3 Upphävande av strandskydd

a₂

Strandskyddet är upphävt: Strandskyddet upphävs inom hela användningsområdet för bostäder (B) 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. Detaljplanen innebär små förändringar av redan befintliga förhållanden varför växt- och djurliv inte bedöms påverkas i nämnvärd omfattning. De delar där strandskyddet upphävs utgörs av etablerad tomtmark och passagemöjligheten för allmänhet samt växt och djurliv bedöms som goda.

3.4.4 Utfart



Utfartsförbud: Bestämmelsen syftar till att säkerställa att ingen in- eller utfartstrafik sker inom sträckan.

3.4.5 Utförande

b₁

Inom området får teknisk anläggning för dagvattenfördröjning anordnas: Bestämmelsen syftar till att tydliggöra att anläggning för att fördröja dagvatten får anordnas inom parkeringsytan.

3.5 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

3.5.1 Huvudmannaskap

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.

3.5.2 Utformning av allmän plats

fördröjning¹

Fördröjning av dagvatten får anordnas: Bestämmelsen syftar till att tydliggöra att anläggning för att fördröja dagvatten får anordnas inom natuptytan.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplaner

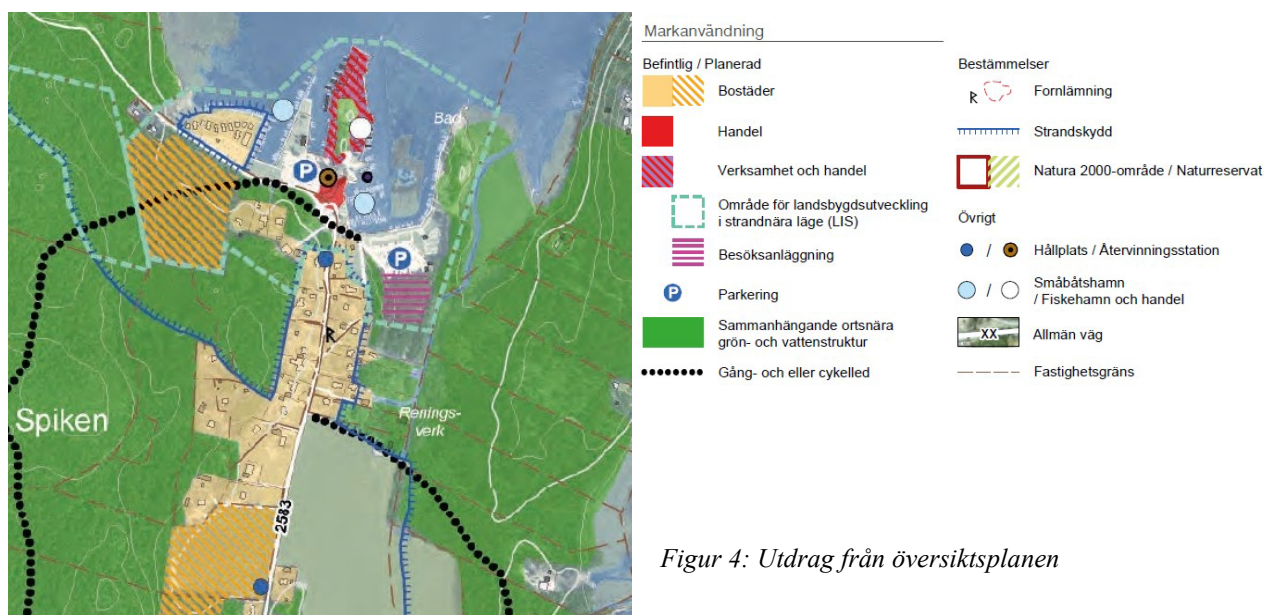
Två detaljplaner finns sedan tidigare i Spiken. *Läckö 1:5 Uthyrningsstugor i Spiken* (nr 1079), med laga kraft 2006 som syftar till att skapa utrymme för uthyrningsstugor i Spiken. Samt *Otterstads-Berg 2:26 m fl, Spiken* (nr 1095) laga kraft 2024 som syftar till att ge en samlad bild över utvecklingsmöjligheter och bevarandevärden vid Spiken samt möjliggöra för utveckling av besöksnäringen och att yrkesfisket kan fortleva.

4.1.2 Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2018. Nya bostäder föreslås tillkomma dels i en skogsklädd sluttning sydväst om hamnen, dels inom ett par områden i de södra delarna av Spiken som har tillfart från väg 2583. Ingen av dessa områden omfattas av detta detaljplaneförslag.

Följande rekommendationer ges i översiktsplanen:

- 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.

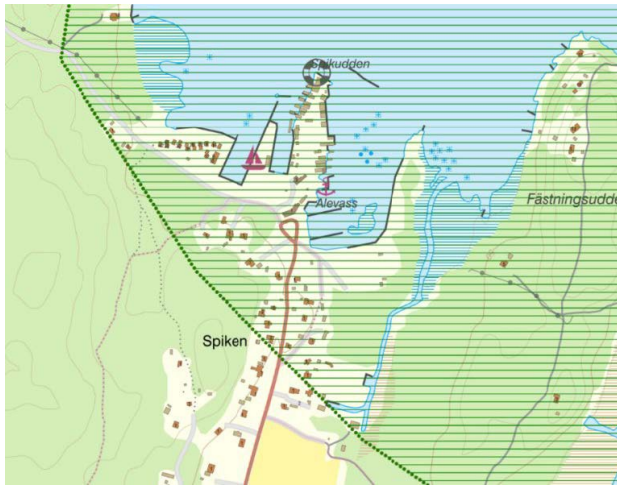


Figur 4: Utdrag från översiktsplanen

4.2 Riksintressen

4.2.1 Naturvård

Del av 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 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 samt en rik fågel-fauna.



Figur 5: Riksintresse för naturvård (grönskratterat).

4.2.2 Friluftsliv

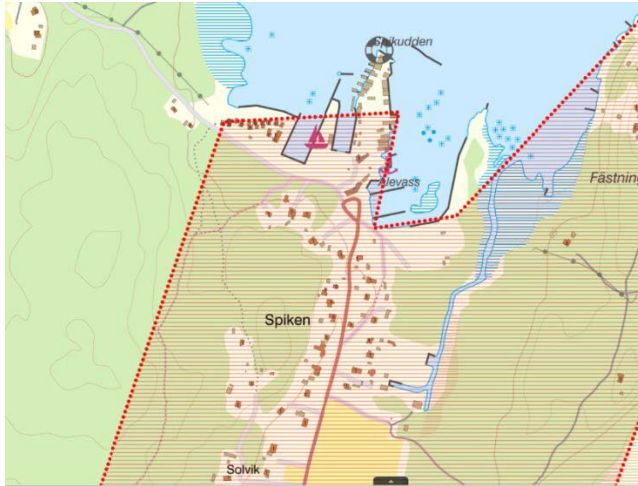
Detaljplanen omfattas av riksintresse för friluftslivet på Kållandsö-Hindens rev-Svalnäs. Riksintresset motiveras med att det är ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och/eller kulturmiljöer. Det har också särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter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



Figur 6: Riksintresse för friluftsliv (grönskratterat).

4.2.3 Kulturmiljövård

Detaljplanen omfattas av riksintresse för kulturmiljövården i Otterstad-Läckö. Riksintresset motiveras utifrån odlingslandskapet på Kållandsö med en rikt sammansatt miljö där läget, bland annat 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 7: Riksintresse för kulturmiljövård (rödskratterat).

4.2.4 Totalförsvar

Detaljplanen omfattas av riksintresse påverkansområde, MSA-område luftrum.

4.2.5 Rörligt friluftsliv

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



Figur 8: Riksintresse för rörligt friluftsliv (blåskatterat)

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

4.3.1 Jordbruksmark

I den södra delen av planområdet, i det som delvis är tänkt att bli ny parkering, finns blocklagd jordbruksmark.



Figur 9: Blocklagd jordbruksmark (gul yta)

4.4 Miljökvalitetsnormer

4.4.1 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

4.5.1 Natur och vattenmiljöer

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

Området längre ut 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, dels privata fiskebodas med tillhörande bryggor för yrkesfiskare. Öster om Spikudden finns vassområden, klippor och badbrygga.

4.5.2 Strandskydd

Delar av planområdet omfattas av det utökade strandskyddet för Vänern (300 meter).



Figur 10: Nuvarande utbredning av strandskydd (blå skraffering).

4.5.3 Dagvatten

Dagvatten infiltreras till största delen lokalt eller avrinner med viss fördröjning innan det når recipient (Vänern). Vägområde och tomtmark längs planerad gångväg leds via ett vägdike söderut mot dikesbrunn och vidare i ledning till en utjämningsdamm där det pumpas vidare till ett öppet dike med utlopp i kanalen.

Befintlig naturmark längs grusvägen i södra delen av planområdet avvattnas i dike som leder norrut och som är kulverterat sista delen ut i Vänern.

4.6 Hälsa och säkerhet

4.6.1 Risk för översvämning

Viss översvämningrisk finns inom området i de delar närmast Vänern som inte är beläget på bergsryggarna. Enligt länsstyrelsens rekommendationer i publikationen *Stigande vatten* bör bostadsbebyggelse uppföras på en höjd av +47,25 (beräknad högsta nivå, RH2000) vid Vänern. Detta innebär att tillkommande bostadsbebyggelse för åretruntvistelse inte bör uppföras på marknivå lägre än denna nivå.

I dagsläget är huvuddelen av den samlade bostadsbebyggelsen lokaliserad utmed Spikenvägen på en nivå över beräknad högsta översvämningsnivå 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.

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. Vid skyfall har avloppsnätet därför begränsad kapacitet.

Reningsverket ligger utsatt invid den grävda kanalen i sydöst. Verket är inte utformat så att naturligt översvämnande vatten inte skadar byggnaden eller dess samhällsfunktion. Då Spiken drabbades av översvämnningar 2000/2001 vallades reningsverket in för att förhindra skador. En permanent vall bedöms öka risken för instängt vatten vid exempelvis skyfall och regleras därför inte i detaljplanen. I stället förordas att reningsverket temporärt vallas in då det föreligger översvämningsrisk.

4.6.2 Risk för skred

Viss skredrisk förekommer inom den östra delen av planområdet som ligger inom strandnära aktsamhetsområde.

4.6.3 Förorenad mark

Ingen känd förorenad mark förekommer. Om förorenad mark upptäcks eller misstänks ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

4.7 Geotekniska förhållanden

Spiken är belägen på nordöstra Kållandsö vid Spikefjorden. Inom planområdet består marken av glacial lera och berg. Terrängen är kuperad med berg i dagen och skog. Ingen geoteknisk utredning har utförts inom planområdet.

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.

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.

Spikens kulturmiljövärden hänger samman 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.

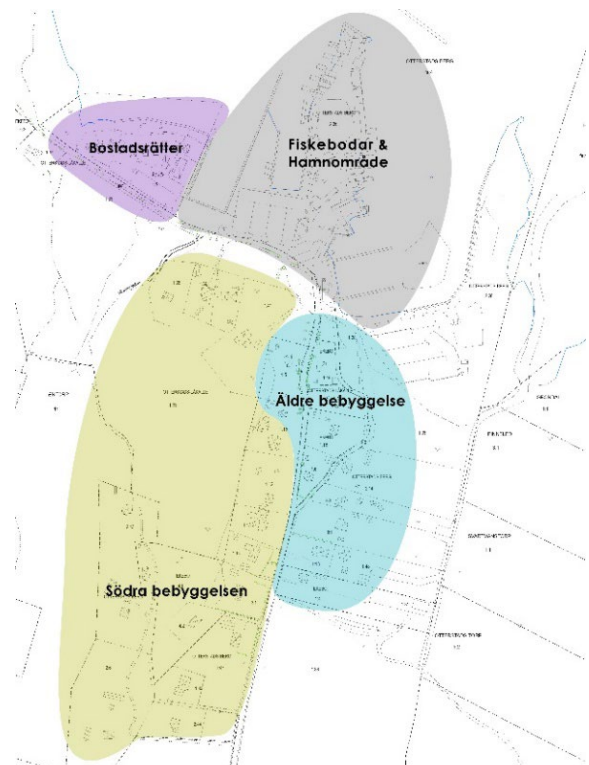
4.8.1 Fornlämningar

Ett fynd av en stenyx gjordes på en bostadsfastighet i byn i mitten av 1980-talet. Yxan förvaras idag på annan plats. I övrigt finns ingen känd fornlämning inom planområdet.

4.9 Fysisk miljö

Spiken är belägen på nordöstra Kållandsö vid Spikefjorden. 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 med fiskebodan. Inom området finns också småbåtshamn med gästhamn. Öster om Spikudden finns vassområden, klippor och badbrygga.



Figur 11: Indelning av bebyggelse.

Planområdet omfattar ett 20-tal bostadsfastigheter där i stort sett samtliga har tillfart från väg 2583. Den äldre byggnationen utmed väg 2583 är en del av upplevelsen med att besöka Spiken då väg 2583 är klassad som en kulturväg.



Figur 12: Vägen genom Spikens by är smal, slingrande och kuperad.

4.10 Teknik

Det finns kommunalt vatten- och avloppssystem i Spiken med ett reningsverk i östra delen av planområdet. Alla fastigheter är anslutna till Lidköping Elnät. Lidköping 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 öppen sommartid.

4.12 Trafik

4.12.1 Gatunät, gång- och cykeltrafik

Vägen ner till Spikens fiskeläge går via väg 2583. Trafikverket är väghållare och 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 från Skara genom Kållandsö och vidare till Trondheim i Norge. År 2010 utsågs leden till europeisk kulturväg.

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

1. Att sikten förbättras vid vändplanen.
2. Att mötesplatser anläggs på väg 2583 i anslutning till och genom bebyggelsen.
3. Att en gång- och cykelförbindelse skapas genom den tätaste bebyggelsen längs vägen som även kopplar ihop Spiken med Läckö.
4. En utökad parkering med iordningställda ställplatser för husbilar vid den östra parkeringsplatsen vid fiskeläget.

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 3,5 och 4,8 meters bredd. 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.



Figur 13: Spikenvägen med gångvägen som viker av åt höger i bild.

Det finns ingen gång- och cykelväg längs väg 2583. Eftersom vägen är förhållandevis smal och krokig med bostadsbebyggelse tätt intill så är det svårt att skapa en gång- och cykelväg längs vägen. Det finns ingen mätning på antalet cykel- och gångtrafikanter men, framför allt cykelturism förekommer längs vägen. Det finns en ambition att koppla samman Läckö slott med Spiken i form av en gång och cykelväg.

I detaljplanen föreslås att en enkel gång- och cykelväg anläggs mellan ny parkering i söder och småbåtshamnen i norr. Den första delen längs väg 2583, som breddas och asfalteras. Efter det viker gc-vägen av österut och följer den samfällda vägen (Otterstads-Berg s:6) mot den östra parkeringen vid småbåtshamnen i fiskelläget. Utförandet av gång och cykelvägen är tänkt att till största del likna den existerande kopplingen från Läckö med grusbeläggning och enklare anvisningsskyltar.

4.12.2 Kollektivtrafik

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

4.12.3 Parkering, utfarter

Under sommarhalvåret är Spikens fiskeläge en av Lidköpings kommun mest besökta plats med ungefär 200 000 besökare/säsong. För besökande finns i dagsläget två parkeringar som tillsammans rymmer drygt 200 bilar samt plats för husbilar och trailers. I nyligen antagna (mars 2024) detaljplanen för Spiken tillkommer möjlighet för ytterligare ställplatser samt ett hundratal parkeringsplatser.

Varumottagning till de olika restaurangerna, kioskerna och fiskebodarna sker ute på udden. En trailerramp för sjösättning av båtar och kanoter finns i hamnområdet.

Övervägande del av bostadsbebyggelsen i Spiken har direktutfart mot Spikenvägen. Vid fiskelläget finns en vändplats. Biltrafik, undantaget de fiskeanknutna verksamheterna, sker inte på udden.

5 PLANERINGSUNDERLAG

5.1 Kommunala

5.1.1 *Detaljplan*

Detaljplan för Otterstads-Berg 2:26 m fl, Spiken, laga kraft 2024-03-27.

5.1.2 *Översiktsplan*

Översiktsplan Lidköpings kommun 2018.

5.1.3 *Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan*

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig.

Länsstyrelsen påtalar vid samråd med kommunen via mejl 2024-05-28, att betydande miljöpåverkan inte går att utesluta beroende på vilken verksamhet som planeras. Men framhåller vid telefonkontakt 2024-08-28 att länsstyrelsens bedömning troligtvis justeras till, "*ej betydande miljöpåverkan*" om detaljplanen endast innebär tillkomst av ny parkering samt breddning av väg för anläggande av gångväg.

5.2 Utredningar

5.2.1 *Åtgärdsvalsstudie, ÄVS*

Rapport förenklad åtgärdsvalsstudie, Väg 2583 till Spiken, Trafikverket, 2015

5.2.2 *Kulturmiljöutredning*

Bedömning av kulturvärden för detaljplan i Spiken, Vänermuseet, 2016

6 KONSEKVENSER

6.1 Fastigheter och rättigheter

6.1.1 Servitut för allmän gång- och cykeltrafik

Servitut för allmän gång- och cykeltrafik ska bildas inom mark utlagd som "x₁" i plankartan. Avtal ska tecknas med berörda fastighetsägare innan planens genomförande.

6.2 Natur

6.2.1 Grönområde

Befintlig vegetation inom planområdet mot blivande parkeringsytan ges användningen "NATUR" med möjlighet till fördröjning av dagvatten. Ytan kommer vara fortsatt sly- och trädbevuxet med mindre frekvent skötsel och bilda en grön skärm av vegetation som avgränsning mot den byggda miljön. Området bedöms inte innehålla några höga naturvärden.



Figur 14: Planområdets södra del kommer fortsatt vara sly- och trädbevuxen.

6.2.2 Landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte påverkas i nämnvärd omfattning. Den nya parkeringen anläggs i anslutning till bostadsbebyggelsen och blir ett nytt inslag i det som tidigare var jordbruksmark, men karaktären av ett öppet landskap och långa siktlinjer bibehålls.

6.3 Miljö

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

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig.

Länsstyrelsen påtalar vid samråd med kommunen via mejl 2024-05-28, att betydande miljöpåverkan inte går att utesluta beroende på vilken verksamhet som planeras. Men framhåller vid telefonkontakt 2024-08-28 att länsstyrelsens bedömning kan justeras till, "*ej betydande miljöpåverkan*" då detaljplanen endast innebär tillkomst av ny parkering samt breddning av väg för anläggande av gc-väg.

6.3.2 Strandskydd

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

6.3.3 Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet hanteras genom en kombination av avledning och fördröjning, där befintliga ledningar, diken och utjämningsdammar används och anpassas.

Lösningen syftar till att bibehålla nuvarande flödesnivåer trots förändrade ytskikt, med särskild fördröjning där det är möjligt inom parkeringsytan och naturmarken. Pumpning till kanal kvarstår som tidigare.

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Vatten

Från planerad gångväg och parkeringsyta bedöms, vid intensiva regn, risken för negativ påverkan på Vänerns vattenkvalité vara begränsad.

Planerade åtgärder fokuserar på att fördröja och kontrollera dagvattenflöden så att de inte ökar jämfört med nuvarande markförhållanden vilket är positivt ur vattenkvalitetssynpunkt. Fördröjning minskar risken för snabba och stora flöden. Magasin och diken fungerar som naturliga filter, där partiklar och vissa föroreningar kan sedimentera innan vattnet når recipienten. Bevarad pumpning och anpassning av utjämningsdamm bidrar till att reglera flödet även vid kraftiga regn, vilket minskar belastningen på recipienten.

Eftersom lösningen är dimensionerad för att inte öka flödet jämfört med åkermark, bedöms risken för negativ påverkan på vattenkvaliteten i Väneren som liten.

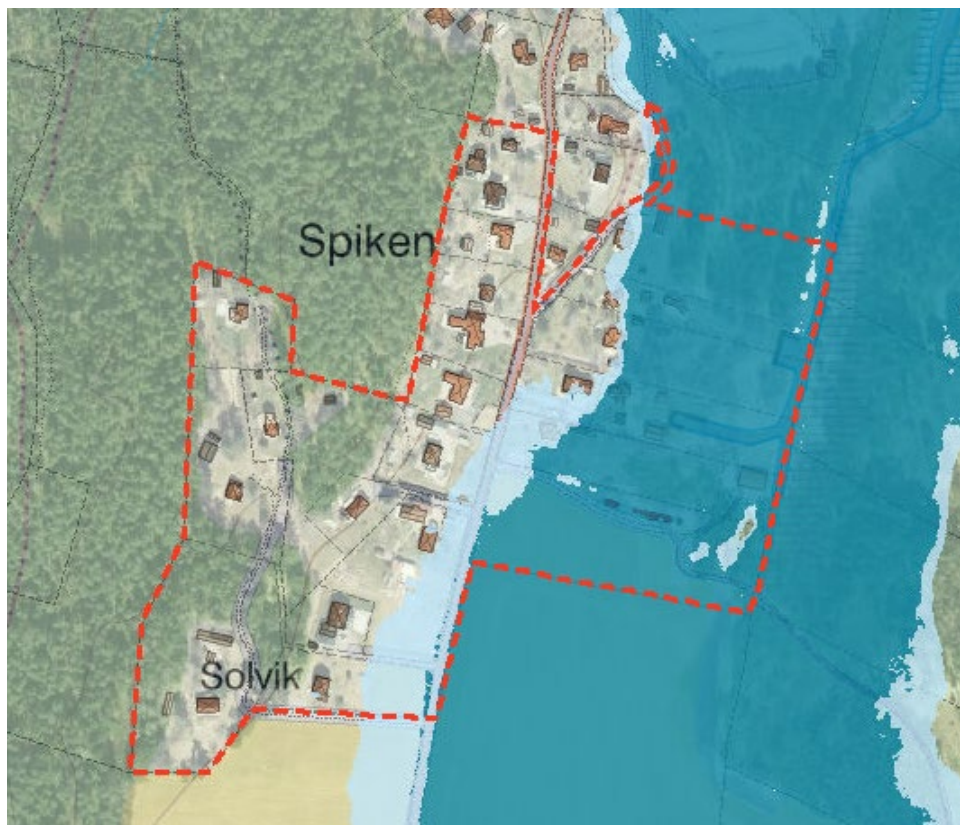
6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Översvämning och skyfall

I dagsläget är huvuddelen av den samlade bostadsbebyggelsen lokaliserad utmed Spikenvägen på en nivå över beräknad högsta översvämningssnivå för Vänern. Utfart sker direkt mot Spikenvägen och därmed är också tillgängligheten till den egna fastigheten i stora delar tryggad även vid en översvämningssituation.

Öster om Spikenvägen finns bostadsbebyggelse på markhöjder under +46,46 vilket är under 100-års översvämningssnivå för Vänern. Tillgängligheten här bedöms ändå vara säkrad i och med att utfart sker mot Spikenvägen som ligger högre.

En översvämning av Vänern 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.



Figur 15: Översvämningsskartering. Mörkblått: (<+46,46) Under 100-års översvämningssnivå för Vänern, ljusblått: (<+47,25) Under beräknad högsta nivå för Vänern, ej färglagda (blå) ytor: (>+47,25) Över beräknad högsta nivå för Vänern.

Inom lägre liggande mark, där viss översvämningsrisk föreligger vid skyfall och stigande vatten i Vänern, har en egenskapsbestämmelse införts i plankartan. Så kallad ”korsprickad mark”, som föreskriver att endast byggnation av komplementbyggnader tillåts och alltså inga bostäder.

Kommunens reningsverk ligger i ett utsatt läge i planområdets sydöstra del, vid kanalen som leder till Vänern. Reningsverket är uppfört på en höjd som understiger 100-års nivån för översvämningar. Reningsverket har vid tidigare översvämningssituationer vallats in för att förhindra skador och inte riskera dess funktion.

En permanent vall bedöms öka risken för instängt vatten vid exempelvis skyfall och regleras därför inte i detaljplanen. I stället förordas att reningsverket, liksom tidigare, temporärt vallas in då det föreligger översvämningsrisk.

Vid ombyggnationer bör dock risken för översvämning beaktas, framför allt för tekniska installationer.

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 i övervägande del beläget på höjder. Vid bräddning av ledningssystemen kommer vattnet avrinna ytligt mot kanalen eller vägdiken.

Risker vid skyfall bedöms som små avseende människors hälsa och säkerhet.

6.5.2 Skred

Längs strandlinjen i kanalen i östra delen av planområdet bedöms enligt SGI:s karttjänst på webben finnas viss eroderbarhet. Planförslaget utgörs här av korsprickad mark. Förslaget bedöms inte påverka risken för skred.

6.6 Sociala

6.6.1 Barn

Genom planläggning av Spiken kan området få ett ökat besöksunderlag som innebär att fler barn kan komma att besöka Spiken. Detta kan innebära att fler aktiviteter för barn och unga kan anordnas. Detta tillsammans med anläggandet av en trafiksäker koppling för oskyddade trafikanter genom Spikens by bedöms sammantaget få en positiv inverkan på barns situation inom planområdet och i Spiken som helhet.

6.6.2 Jämlikhet

Besöksmålet Spikens fiskeläge 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 anlägga fler parkeringar samt tillskapa en trafiksäker

koppling genom Spikens by bedöms planen inverka positivt till jämlika fysiska miljöer.

6.7 Riksintresse

6.7.1 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.

6.7.2 Friluftsliv

Detaljplanen bedöms inverka positivt på möjligheten till att uppleva natur- och kulturmiljöer samt vattenanknutna friluftsaktiviteter i och med att Spiken som turistmål utvecklas med bättre möjlighet till parkering och trafiksäker koppling till fiskeläget.

6.7.3 Kulturmiljövård

Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

6.7.4 Totalförsvar

Riksintresset bedöms inte påverkas av planförslaget.

6.7.5 Rörligt friluftsliv

Liksom riksintresset för friluftsliv är värdet för det rörliga friluftslivet främst förknippat med till vatten anknutna friluftsaktiviteter vid Vätern. Då Spiken som besöksmål stärks inverkar det också positivt på riksintresset som helhet.

6.8 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

6.8.1 Jordbruksmark

Parkeringen som föreslås anläggas inom planområdet tar jordbruksmark i anspråk som är blocklagd, och därför får anses vara brukningsvärd. Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får bara bebyggas om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Syftet är att hushålla med den begränsade resursen jordbruksmark, som kan få stor betydelse i framtiden med ökande global befolkning och klimatförändringar. Brukningsvärd jordbruksmark bör få tas i anspråk för bebyggelse och anläggningar endast om exploateringen tillgodoser väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från samhällets synpunkt tillfredsställande sätt på annan mark. Sådana samhällsintressen kan vara till exempel bostadsförsörjningsbehovet,

intresset att kunna lokalisera bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem samt att säkerställa viktiga rekreationsintressen.



Figur 16: Tre alternativa placeringar för parkering.

Trots att nämnda jordbruksmark är brukningsvärd är det kommunens bedömning att det är ett väsentligt samhällsintresse att ta den i anspråk som parkering för rekreationsintressen (riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv). Att anlägga en besöksparkering för friluftsliv och turism är på ett annat sätt än exempelvis bostäder starkt bundet till den plats som besöks, det vill säga, parkeringen behöver ligga i närheten av besöksmålet. Ett antal alternativa placeringar har utretts inom ramen för planarbetet. Samtliga dessa har bedömts som sämre alternativ än det nu valda (alt A).

Alternativ A (valt alternativ)

Fördelar:

- Kommunägd mark
- Enkelt att anlägga
- Kan avlasta den smala Spikenvägen ner mot fiskeläget

- Gynnar riksintresse för friluftsliv och turism

Nackdelar:

- Tar jordbruksmark i anspråk
- Risk att översvämmas vid högt vatten

Alternativ B

Alternativ B är att utöka befintlig parkering (den östra) norrut och ta bangolfbanan samt en större gräsyta i anspråk för parkering.

Fördelar:

- Kommunägd mark
- Nära besöksmålet
- Gynnar riksintresse för friluftsliv och turism

Nackdelar:

- Svår anläggning, behövs sprängning
- Risk att översvämmas vid högt vatten
- Tar skärmiljö i anspråk, strider troligtvis mot riksintresse
- Strandskydd
- Omfattar gräsyta som används av besökare
- Avlastar inte Spikenvägen
- Osäkra geotekniska förhållanden
- Flytt av bangolfbana

Alternativ C

Fördelar:

- Nära besöksmålet
- Gynnar riksintresse för friluftsliv och turism

Nackdelar:

- Privatägd mark
- Svår anläggning, behövs sprängning
- Strandskydd
- Avlastar inte Spikenvägen
- Eventuell värdefull naturmiljö

Sammanfattningsvis bedöms de negativa konsekvenserna av att lokalisera parkeringsplats enligt alternativ B eller C vara större än att anlägga den på jordbruksmark enligt alternativ A.

6.9 Trafik

6.9.1 Motortrafik

Som en konsekvens av planens genomförande kommer fler möjligheter till parke-
ring inom området tillskapas. När oskyddade trafikanter och motortrafik hålls se-
parerade i större utsträckning (ny gång- och cykelväg) blir konflikterna mellan
trafikslagen färre och trafiksäkerheten ökar.

6.9.2 Gång- och cykeltrafik

Med en separerad gång- och cykelväg utmed Spikenvägen ökar trafiksäkerheten
för oskyddade trafikanter.

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

7.1 Mark- och utrymmesförvärv

7.1.1 Skyldighet inlösen, huvudman

Den som ska vara huvudman för allmän plats kan vara skyldig att lösa in mark eller utrymme enligt 14 kap. 14-15 §§ PBL. För Aktuell detaljplan finns dock ingen mark som omfattas av inlösen skyldighet.

7.1.2 Allmän platsmark

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 inom samfälligheten Otterstads-Berg s:6.

7.2 Fastighetsrättsliga frågor

7.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför inga förändringar av fastighetsindelningen.

7.2.2 Rättigheter

Ett flertal områden betecknade "u₁" i plankartan avser underjordiska ledningar som även framöver ska finnas kvar inom 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.

Servitut för allmän gång- och cykeltrafik ska bildas inom mark utlagd som "x₁" i plankartan. Avtal ska tecknas med berörda fastighetsägare innan planens genomförande.

Markreservatet ligger delvis på samfällad mark (Otterstads-Berg s:6). Kommunen avser att ansöka om att lantmäteriet upprättar ett officiälservitut (inom x₁) för allmän gång- och cykeltrafik, till förmån för den kommunala parkeringsfastigheten Otterstads-Berg 2:26. Kommunens bedömning är att ett officiälservitut kan bildas då det är av stor vikt att oskyddade trafikanter kan ta sig på ett säkert sätt från parkeringsfastigheten till turistmålet Spikens fiskehamn. Lantmäterikostnader bekostas av kommunen.

7.2.3 *Arrenden*

Två lägenhetsarrenden finns inom planområdet. Arrendenas ändamål är för tillfälligt upplag av material samt parkering och för upplag av ved samt användning av vedbod. Arrendena berörs inte av detaljplanens genomförande.

7.3 Tekniska frågor

7.3.1 *Utbyggnad av kvartersmark*

Inom kommunägda fastigheten, Otterstads-Berg 2:26, i södra delen av planområdet finns en rektangulär yta utlagd för parkeringsändamål. Syftet är att kommunen ska anlägga en parkeringsyta för att allmänheten ska ges tillträde till hamnområdet. Kommunen vill även kunna ha möjligheten att i mindre omfattning arrendera ut parkeringsytan, därav är marken utlagd som kvartersmark.

7.3.2 *Utbyggnad allmän plats*

Inom den del av detaljplanen som betecknas "NATUR" planeras ingen utbyggnad. Området utgör redan befintlig naturmark och ska bevaras orört i sin nuvarande form.

7.3.3 *Utbyggnad vatten och avlopp*

Alla byggnader inom detaljplanen är befintliga och vatten och avlopp är redan utbyggt inom området.

7.4 Ekonomiska frågor

7.4.1 *Planekonomisk bedömning*

Kommunen ansvarar för kostnaderna för utbyggnad av parkering, dagvattenhantering samt anläggande av ny gc-väg. Den totala kostanden, inklusive kostnaden för framtagandet av detaljplanen, beräknas uppgå till cirka 3,57 miljoner kronor.

Kostnaderna fördelas enligt följande:

- Anläggandet av parkering, dagvattenhantering och ny gångväg: cirka **3 000 000 kronor**
- Intrångsersättning för servitut: cirka **100 000 kronor**
- Lantmäteriförrättning: cirka **100 000 kronor**
- Ersättning för trädgårdsanläggningar: cirka **100 000 kronor**
- Framtagandet av detaljplanen: cirka **270 000 kronor**

7.4.2 *Planavgift*

Planavgift tas ut i samband med lovgivning.

7.4.3 Drift allmän plats

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

Kommunen kommer att anlägga gång- och cykelvägen längs Trafikverkets väg 2583. Den asfalteras och utformas enligt gällande standard. Inom kvartersmarken anläggs vägsträckningen grusad och med enklare standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll, vinterväghållning utförs ej.

Kommunen anlägger även parkeringen med ny in- och utfart från väg 2583. Parkeringen kommer att utföras med grusbeläggning och kommunen ansvarar för drift och underhåll. Parkeringen lokaliseras inom kvartersmark "P".

Driftansvaret för både gång- och cykelväg och parkering kan, genom särskilt avtal, överlåtas till annan aktör.

Inom "VÄG" betecknat område av detaljplanen gäller enskilt huvudmannaskap. Trafikverket är väghållare och ansvarar för skötsel och drift av vägen.

7.4.4 Drift vatten och avlopp

Lidköping miljö och teknik AB är huvudman för vatten och avlopp inom planområdet.

7.5 Organisatoriska frågor

7.5.1 Tidplan

Detaljplanen beräknas antas under våren 2026, under förutsättning att inga oförutsedda hinder uppstår. Efter antagandet ska ett officiälservitut bildas. När detaljplanen har vunnit laga kraft och servitutet är bildat, kommer kommunen att påbörja upphandling och senare utbyggnaden av gång- och cykelvägen längs väg 2583 samt anläggandet av parkeringsytan på fastigheten Otterstads-Berg 2:26.

9 PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSLINJER

- · — · — Planområdesgräns
- · — · — Användningsgräns
- · — · — Egenskapsgräns
- + — Sekundär egenskapsgräns
- + · — + · — Sammanfallande egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder
- E** Tekniska anläggningar
- P** Parkering

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W** Vattenområde

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- NATUR** Natur
- VÄG** Väg

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

-  Marken får inte förses med byggnad.
-  Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Utnyttjandegrad

- e₁ 20,0** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.
- e₂ 20,0** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Utformning

- f₁** Byggnader får ha högst två våningar

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- U₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- X₁** Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Ändrad lovplikt

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

Upphävande av strandskydd

- a₂** Strandskyddet är upphävt inom användningsområdet

Utfart

- o** Utfartsförbud

Utförande

- b₁** Inom området får teknisk anläggning för dagvattenfördröjning anordnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

- a₃** Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Utformning av allmän plats

- fördröjning, Fördröjning av dagvatten får anordnas

GENOMFÖRANDETID

- Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

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