

Detaljplan för Otterstads-Eke 1:22, 1:35, och 1:58

Hörviken, Lidköpings kommun

SAMHÄLLSBYGGNAD PLAN-BYGG



**Detaljplan för
OTTERSTADS-EKE 1:22, 1:35 och 1:58
Hörviken, Lidköpings kommun**

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra bostäder i form av enfamiljshus som är väl anpassade till platsen. Planen ska även säkerställa att vatten- och avloppslösningar kan genomföras. Ett naturstråk bevaras i områdets norra del för att säkerställa kopplingen mellan viken och områden väster om den nya bebyggelsen.

HANDLINGAR

Handlingarna består av planhandlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Samrådsredogörelse

och övriga handlingar:

- Program
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Va-utredning
- Fastighetsförteckning

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Hörviken ligger ca 20 km norr om centrala Lidköping, på norra delen av Kållandsö.

Areal och markägförhållanden

Planen omfattar fastigheterna Otterstads-Eke 1:22, 1:35 och 1:58. Vägen in till området, liksom hamnområdet är enskilda och förvaltas av samfällighetsföreningar. Planområdet omfattar totalt cirka 6 ha och samtliga fastigheter ägs privat.



Orienteringskarta

Planförhållanden

Översiktsplan

Området kring Hörviken är idag inte planlagt. Kommunens översiktsplan från 2003 har pekat ut Hörviken som ett område lämpligt för komplettering med bostäder. Kommunens viljeinriktning är att se de natur- och kulturvärden som finns i kommunens landsbygdsområden som en tillgång och inte som ett hinder vid planering av nya bostäder. Översiktsplanen anger även Hörviken som ett utvecklingsområde för i första hand friluftslivsanknutna verksamheter, t.ex. fritidsfiske.

Översiktsplanen föreslår att en fördjupad översiktsplan upprättas för området. Kommunen har dock bedömt att program kan upprättas med direkt stöd i översiktsplanen utan att en fördjupning av denna görs.

Detaljplan

För området finns ingen detaljplan.

Program

Program för planområdet har antagits av byggnadsnämnden augusti 2006. Till programmet har en MKB upprättats.

Strandskydd

Planområdet omfattas av strandskydd.

Mark och vegetation

Otterstads-Eke 1:22, 1:35 och 1:58 består av gles tall- och björkskog på kuperad klippmark. Här finns även inslag av ek. Berg i dagen förekommer inom området. Nivåskillnaderna är upp till 8-10 m och det förekommer dramatiska klippsidor på som mest 3-4 m. Marken är i sänkorna bevuxen med mossor och risvegetation såsom blåbär och lingon. Genom området går flera mindre skogsstigar som leder vidare västerut. Utsikten över viken skymtas mellan träden.

Geotekniska förhållanden

Berggrunden domineras av urberg inom programområdet. På flera ställen finns berg i dagen. Ingen geoteknisk undersökning har genomförts.

Marken är troligtvis lågradonmark. Inga mätningar på platsen har gjorts. Detta ska göras innan byggnationen startar.

Översvämningsrisk på marken närmast Vätern föreligger.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Befintlig bebyggelse

Fastigheterna Otterstads-Eke 1:35, 1:22 och 1:58 är inte bebyggda. I närområdet finns ca 20 enfamiljshus med tillhörande uthus och sjöbodar på tomten. Husen har varierande

utformning och storlek. Tomterna är i genomsnitt 1500-2000 m². Trä dominerar som fasadmateriäl. Vissa hus är fritidshus ombyggda till permanenthus

Marinan

I direkt anslutning till den norra delen av planområdet finns en småbåtshamn med ca 340 båtplatser. Hamnplanen används för båtuppställning vintertid. Vid gästhamnen finns några större servicebyggnader, föreningslokaler och verkstäder.

Trafik och vägar

Avståndet mellan Hörviken och centrala Lidköping är ca 2 mil på slingrande landsbygdsvägar. Läckövägen är den enda fasta förbindelsen från Kållandsö och in till Lidköping. För att köra mot Hörviken svänger man av vid Otterstad, in på länsväg 2582. Denna väg är klassad som kulturväg enligt översiktsplanen.

Hörviken nås via en avtagsväg från länsvägen. Med bil nås programområdet endast söderifrån via Granvik. Till fots är det även möjligt att nå området norrifrån genom skogen via Gunsbo. Både vägen ner till marinan och den till Gunsbo är enskilda vägar. Vägen till marinan har låg standard. Körbanan är ca 3 m bred och det saknas trottoar. Sikten är på vissa sträckor dålig pga av backkrön och vägkrökar.

Kollektivtrafik

Kållandsö trafikeras med buss från centrala Lidköping till Otterstad och Spiken. Bussen avgår 8 gånger per dag och resan mellan Otterstad och Lidköping tar ca 35 min. Närmaste hållplats ligger ca 3,5 km från programområdet.

Service

Kommersiell service

Närområdet saknar service i form av handel. På sommaren finns kiosk, minilivs och restaurang vid Hörvikens marina. Närmaste livsmedelsbutik finns i Spiken.

Skolor och förskolor

Låg- och mellanstadieskola finns i Otterstad ca 3,5 km söder om programområdet. Skolbussen stannar på länsväg 2582 ca 1 km från programområdet. Gång- och cykelväg saknas på denna sträcka. Närmaste högstadieskola, Dalängsskolan finns inne i Lidköping ca 20 km söder om Hörviken.

DETALJPLANENS INNEBÖRD OCH KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att det är möjligt att uppföra ca 20 enfamiljshus inom fastigheterna Otterstads-Eke 1:22 och 1:58 samt 4 enfamiljshus inom Otterstads-Eke 1:35. Avsikten är att tomterna kommer att bebyggas av exploatören efter husköparens val bland några bas typer av olika friliggande hus.

Karaktären på området ska vara hus försiktigt placerade in i terrängen på naturens villkor. Orientering och utformning av husen sker utifrån den individuella tomtens förutsättning-

ar. Detta innebär att området kommer att innehålla varierad bebyggelsen med ett antal olika hustyper. Den vackra naturmiljön och närheten till Vänern ställer krav på god gestaltning som anpassar sig till områdets karaktär.

Bebyggelseområden

Husen

För att skapa möjlighet för en variation av hus inom området beroende på var de placeras är detaljplanen flexibelt utformad. För att undvika en allt för tät bebyggelse har förslås relativt stora tomter. Illustrationen redovisar tomtstorlekar mellan ca 1000 – 1500 m². Minst tillåtna tomtstorlek är 1000m² med möjlighet att bygga ett hus med max byggnadsarea 150 m². Utöver detta tillåts komplementbyggnader med max byggnadsarea 40 m².

Sprängning och utfyllnader ska undvikas i så stor utsträckning som möjligt. En bestämmelse har därför införts på plankartan att markens medelnivå får ändras max +/- 0,5 meter invid huset om inte synnerliga skäl föreligger för större förändring. Högsta tillåtna nockhöjd är 7,5 m räknat från markens medelnivå. Detta innebär att området sannolikt kommer att innehålla en variation av 1-, 1 ½ - och 2-planshus beroende på vad de naturliga förhållandena ger för förutsättningar på tomten. På vissa tomter är souterränglösningar nödvändiga. Husens anslutning till marken är särskilt viktigt att studera för att undvika onaturliga slänter och uppfyllnader.

För att skapa goda utsiktsförhållanden mot Vänern för samtliga hus är det viktigt att husens inbördes placering och höjdsättning studeras noga. Exempelvis kan det vara lämpligt med 1-1½-planshus längst i öster för att inte skymma sikten för bakomliggande hus. Detta gäller även placering av komplementbyggnader.

En bestämmelse har införts på plankartan att färg på fasad- och tak ska harmoniera med omgivande natur. Takmaterial får inte vara glaserat.

Byggrätterna inom Otterstads-Eke 1:58 begränsas mot öster för att bevara en byggnadsfri zon närmast marinan.

Utemiljön

Ambitionen är att skapa ett naturnära boende. Karaktärsskapande träd och annan vegetation ska därför bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Hänsyn till sol- och utsiktsförhållande måste dock beaktas. En tumregel är att varje hus ska ha en solbelyst uteplats. För att ta till vara på både den fina utsikten och sydvästläge för gynnsamma solförhållanden kan det i vissa fall innebära att två uteplatser får planeras in.

För att minimera ingrepp i naturmark kan förslagsvis uteplatser utformas som trädäck eller altaner med pelare till fast mark.

Avgränsning mellan tomterna och mot gatan bör undvikas för att bevara den öppna karaktären i området.

Tillgänglighet

Den kuperade terrängen innebär att möjligheterna att uppfylla kravet på tillgänglighet fullt ut är begränsad. God tillgänglighet från gatan till husens entréer bör dock eftersträvas i så stor utsträckning som möjligt vad beträffar lutningar, trappor med vilplan etc.



Dessa referensbilder ger en vägledning för god gestaltning vad beträffar byggnadernas anslutning till marken, hur träd sparas tätt intill husen samt färg- och materialval som stämmer väl överens med naturens färaskala.

Friytor

Lek, rekreation och naturmiljö

I programområdets norra del (Otterstads-Eke 1:58) lämnas ett brett stråk av natur ner mot den lilla stranden norr om piren. Här finns möjlighet att anlägga en mindre småbarnslekplats samt ordna en plats med bänkar med utsikt mot vattnet. Naturområdet ska vara tillgängligt för allmänheten och skapa en passage mellan strandområdena och de skogsområden som finns västerut. Av samma skäl har naturstigar genom bebyggelsen planerats in mellan tomterna.

Trafik

Biltrafik

Planförslaget innebär att infart till såväl bebyggelsen på Otterstads-Eke 1:35 som till 1:22 och 1:58 sker via Granvik på befintlig väg. Till de nya husen på 1:22 och 1:58 dras vägen genom den tänkta bebyggelsen i områdets lågpunkt vilket i stort sammanfaller med läget för befintliga gångstigar i området. Avsikten är att denna väg ska ha karaktären av skogsväg, förslagsvis med grusbeläggning. Gatan måste dock ha den standard som krävs för god framkomlighet för räddningstjänstens fordon och sopbilar.

Den nya exploateringen innebär en viss ökad belastning på den befintliga vägen. En viss upprustning av vägen kopplas därför till detaljplanens genomförande. Detta innebär att åtgärderna bekostas av exploateringen. Vid en upprustning av vägen är det viktigt att bevara vägens lantliga karaktär. Samråd om vilka åtgärder som är lämpliga ska ske med vägföreningen.

Vid infarten till Otterstads-Eke föreslås en viss justering av vägens läge för att minska risken för översvämning. I samband med detta kommer en mindre bod tillhörande marinan att flyttas.

Parkering

Parkering sker inom den egna fastigheten. Planen tillåter garage som ska placeras 6 m från vägen för att möjliggöra plats för biluppställning framför garaget.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

En va-utredning har utförts i samband med detaljplanen (bilaga 1).

Förslaget innebär att avloppshanteringen löses med ett lokalt s.k. minireningsverk. Minireningsverket föreslås placeras i anslutning till infartsvägen till bebyggelsen på 1:58.

För dricksvattenförsörjning finns två alternativa principer – antingen att färskvatten tas från Vätern och renas i ett lokalt reningsverk eller att vatten tas från brunn. Om färskvatten tas från Vätern behövs ett reningsverk för att göra vattnet drickbart. Ytterligare utredning av möjligheten till egen brunn görs parallellt med planarbetet.

Dagvatten ska tas omhand lokalt och fördröjas i reningsmagasin innan det släpps ut i Vätern.

Värme

Värmeförsörjning löses med enskilda lösningar.

El och tele

El finns utbyggt till området men kapaciteten är låg. En ny transformatorstation är nödvändig för den nya bebyggelsen. Mark för denna har reserverats i detaljplanen i anslutning till minireningsverket.

Tele finns utbyggt till området men ingen möjlighet finns att koppla på ytterligare användare. Inga nya ledningar är planerade i samband med exploateringen. Över Otterstads-Eke 1:35 går en luftledning som måste flyttas vid exploatering enligt planförslaget.

KONSEKVENSBESKRIVNING*Ställningstagande till miljökonsekvenser*

Lidköpings kommun har gjort bedömningen att detaljplanen innebär betydande påverkan på miljön enligt Plan- och bygglagen 5:18. En miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats och bifogas planhandlingarna. Fokus i MKB'n ligger på hur berörda riksintressen och strandskyddet påverkas.

Riksintressen

Riksintresset för friluftsliv bedöms inte påverkas påtagligt av planförslaget eftersom stora värden för friluftslivet kvarstår på Kållandsö. Planområdet hör till de mindre värdefulla delarna av riksintresset för naturvård vilket innebär att inte heller detta påverkas av exploateringen.

Strandskydd

Med hänsyn till att fastigheterna Otterstads-Eke 1:22 och 1:58 redan idag är avskurna från vattenkontakt genom hamnplanen har bedömningen gjorts att bebyggelsen inte skulle påverka strandskyddets syfte negativt. Otterstads-Eke 1:35 kan betraktas som en lucktomt och bebyggelse här skulle inte heller påverka strandskyddets syfte negativt. Motiv att ge dispens från strandskyddet anses därför föreligga.

Störningar

Den föreslagna bebyggelsen ligger nära småbåtshamnen vilket innebär att viss risk för störning i form av ljud från master och i samband med underhåll av båtarna. Avståndet från hamnplan till närmaste bostad är ca 40-50 meter vilket bedöms vara tillräckligt med hänsyn till buller- och hälsorisker.

Översvämningsrisk

Rekordåren 2000/2001 var Vänerns vattenstånd som högst 45,68 m över havet. Översiktsplanen för Lidköpings kommun rekommenderar att särskilda överväganden ska göras vid exploatering i områden understigande +46,00 m ö h med tanke på eventuella höjningar av vattenståndet. Detta gäller bl a vid Hörviken. Vi mycket högt vattenstånd finns risk att hamnplanen helt eller delvis översvämmas.

Den föreslagna bebyggelsen ligger på betydligt högre nivåer. Infarten från hamnområdet föreslås ligga på som lägst + 47,00 för att undvika att vägen översvämmas. Behov kan finnas att höja nivån på vägen längre söderut. Detta är dock inget som föranleds av detaljplanens genomförande utan bör utredas tillsammans med övriga nyttjare, dvs boende och marinan.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Anna Olsson
Planarkitekt

**Detaljplan för
OTTERSTADS-EKE 1:22, 1:35 och 1:58
Hörviken, Lidköpings kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

BAKGRUND

Planen syftar till att möjliggöra bostäder i form av enfamiljshus som är väl anpassade till platsen. Planen ska även säkerställa att vatten- och avloppslösningar. En del av fastigheten Otterstads-Eke 1:58 kommer att överföras till allmän plats.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

För föreliggande plan gäller följande tidsplan.

Samråd	1 kvartalet 2007
Utställning	2 kvartalet 2007
Antagande	3 kvartalet 2007
Laga kraft	3 kvartalet 2007

Genomförandetid

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga enligt detaljplanen. Detaljplanen gäller även efter det att genomförandetiden gått ut. Kommunen kan då ändra planen utan att fastighetsägaren har rätt till någon ersättning.

Ansvarsfördelning inkl huvudmannaskap

Planen har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Fastighetsägaren är ansvarig för iordningställande och underhåll naturområdet i norra delen av planområdet.

Planområdet omfattar två fastighetsägare, en för Otterstads-Eke 1:35 och 1:58 (Värsåsvil-
lan) samt en för Otterstads-Eke 1:22 (privatägd). Avsikten är att en eller flera exploatörer
bygger ut området med bostäder för eget ägande. Exploatörerna ansvarar för samtliga

kostnader och genomförandet av åtgärder inom kvartersmark. Efter det att området styckats av i enskilda tomter ansvarar varje fastighetsägare för framtida åtgärder inom den egna fastigheten.

Gatorna inom planområdet ska anläggas av respektive fastighetsägare/exploatör och kommer sedan att övergå till befintlig gemensamhetsanläggning.

Tillstånd etc

Planområdet omfattas av strandskydd. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen föreligger särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdets kvartersmark. Länsstyrelsen har meddelat att de är beredda att upphäva strandskyddet. Upphävandet av strandskyddet ska framgå av kungörelsen vid utställning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsindelning och nödvändiga förrättningar inom planområdet bekostas av fastighetsägarna/exploatörerna.

Gemensamhetsanläggning

Vägen ner till marinan är idag en enskild väg som förvaltas genom en samfällighetsförening, Otterstads-Eke ga:3. Planförslaget innebär att den nya bebyggelsen matas via denna väg och att samtliga nya fastigheter därmed ska anslutas till denna vägsamfällighet. Förslaget innebär även att de nya gatorna inom planområdet ska ingå i denna gemensamhetsanläggning. En omprövning av vägsamfälligheten är nödvändig i samband med att den utökas. Fastighetsägarna/exploatörerna står för denna förämningskostnad.

En gemensamhetsanläggning bör bildas för det lokala va-systemet som planeras. Samtliga nya fastigheter ska anslutas till denna. Om intresse finns från befintliga fastigheter att ansluta till va-systemet ska även dessa ingå i gemensamhetsanläggningen. Även gångstigarna inom planområdet kommer att ingå i denna gemensamhetsanläggning. Detta innebär att det blir en förening som står för skötsel och underhåll av dessa områden.

Fastighetsägaren ansvarar för iordningställande och underhåll av allmän plats, naturmark i planområdets norra del. På sikt är det dock lämpligt att även denna mark överförs till gemensamhetsanläggningen.

Servitut och ledningsrätt

En teleledning passerar i dagsläget Otterstads-Eke 1:35 och måste flyttas vid exploatering. Ledningsrätt kan komma att behöva bildas. Avtal ska slutas mellan exploatören och TeliaSonera om fördelningen av kostnader för denna flytt.

Exploatörerna ska ombesörja och bekosta flytt av marinans mindre byggnad som krävs för att genomföra vägdragning enligt detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppshantering ska lösas lokalt. En VA-utredning har upprättats med rekommendationer för hur detta ska ske.

En administrativ bestämmelse har införts på plankartan att bygglov för ändrad markanvändning inte får beviljas innan VA-anläggningen har kommit till stånd.

Trafik

Exploateringen innebär en ökad belastning på Marinavägen vilket medför ett visst behov av upprustning. Exploateringen kommer därför att bekosta en förstärkning av vägen för att förbättra bärigheten. Åtgärderna som ska genomföras efter samråd med vägföreningen.

Utöver detta finns redan idag ett behov av att höja delar av Marinavägen för att minimera risken för översvämning. Behovet av denna upprustning föranleds inte direkt av den nya exploateringen utan berör t.ex. i lika stor utsträckning trafiken till marinan. Kostnaden för detta bör därför fördelas enligt andelar i vägsamfälligheten.

EKONOMISKA FRÅGOR

Finansiering

Exploatorerna ansvarar för samtliga kostnader inom planområdet i samband med planens genomförande.

Kostnaden för en omföretning av vägsamfälligheten ga:3 uppskattas till 75 000kr. Exploatorerna står för denna kostnad.

Kostnaden för de förstärkningsarbeten som föranleds av detaljplanen uppskattas till ca 100 000 kr.

Driftkostnader

Gemensamhetsanläggningarna ansvarar för driftkostnader för respektive anläggning.

Anna Olson
Planarkitekt



Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns

Naturområde

Naturområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bostäder

E Transformatorstation, va-anläggning

UTNYTT JANDEGRAD

Max byggnadsarea totalt 190 kvm varav
Fyllgäende hus, minsta tomtstorek 1000kvm.
huvudbyggnad max 150kvm och
komplementbyggnad 40kvm.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken ska vara tillgänglig för
gemensamhetsanläggning, tra-
teknisk anläggning

MARKENS ANORDNANDE

Markens medelnivå får ändras max +/- 0.5 m invid huset om inte synnerliga skäl finns för större förändring.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högstanockhöjd i meter

Huvudbyggnad ska placeras minst 5 m och komplementbyggnad minst 1 m, från gräns mot intilliggande bostadsfastighet.

Färger på tak och fasad ska harmonisera med omgivande natur. tak får inte vara glaserat.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglöven för inte ges för ändrad markanvändning förrän anläggning för hantering av vatten och avlopp har kommit till stånd.

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Utlåtande efter utställning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Plankarta
- ☒ Illustrationskarta

GRUNDKARTAN

- Traktgräns
 Fastighetsgräns
 Rättinget
 Fastighetsbeteckning
 Gränspunkt
 Bostadshus
 Uthus
 Kraftledning
 Väg
 Strand

Koordinatföreteckning

Pkt	N/X	E/Y	Markering
101	6509656.65	1346610.70	
Framtåld genom: Nymätning			
Koordinatskalltet: Inre 25 mm, Yttre 25 mm			
Koordinatsystem: RT 90 2.5 GON V 0:-15			
Registerkarta: 650 39			

Upprättad av: Lantmäteriet i Lidköping

PLANKARTA

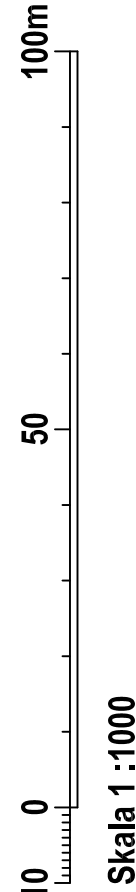
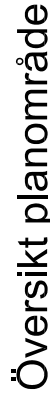
Detaliplan för

Otterstads-Eke 1:22, 1:35
och 1:58

Hörviken, Lidköpings kommun

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2007-04-24

Anna Olsson
Arkitekt





The map displays a series of land parcels, each labeled with its area in square meters (kvm). The parcels are color-coded: green for most residential lots, orange for smaller structures or specific zones, and brown for larger open areas. Key features include:

- naturstig**: Natural paths running through the site.
- minireningsverk**: A mini-purification plant located near the center-right.
- marina**: A marina area at the top right.
- OTTERSTADS-EKE**: A large area on the left side.
- OTTERSTADS-LÅKÄLLE**: An area on the bottom left.
- natur- och lek område**: A natural and play area on the far left.

A scale bar at the bottom indicates distances from 0 to 10 meters. Various other labels and numbers are present throughout the map, such as '1:47', '1:66', '1:16', '1:55', and '1:36', likely representing different scales or sections of the plan.

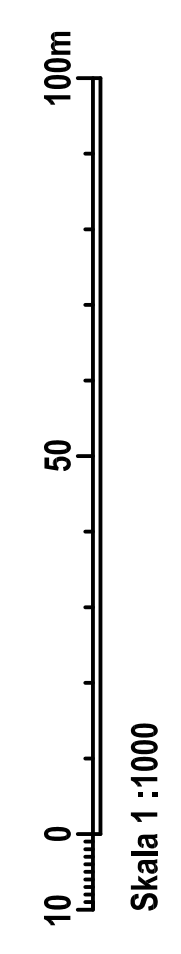
Illustration norra delområdet skala 1:1000

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR:

- ☒ Planbeskrivning
- ☒ Genomförandebeskrivning
- ☒ Samrådsredogörelse
- ☒ Utlåtande efter utställning
- ☒ Fastighetsförteckning
- ☒ Plankarta
- ☒ Illustrationskarta

III. ILLUSTRATION

- | | |
|---|--|
|  | Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns |
|  | Föreslagen fasthetsgräns |
|  | Föreslagen byggnad |
|  | Befintlig byggnad |



ILLUSTRATIONSKARTA

Detaljplan för

Otterstads-Eke 1:22, 1:35
 och 1:58

Hörviken, Lidköpings kommun

Upprättad av WSP Samhällsbyggnad 2007-04-24

Anna Olsson
Arkitekt