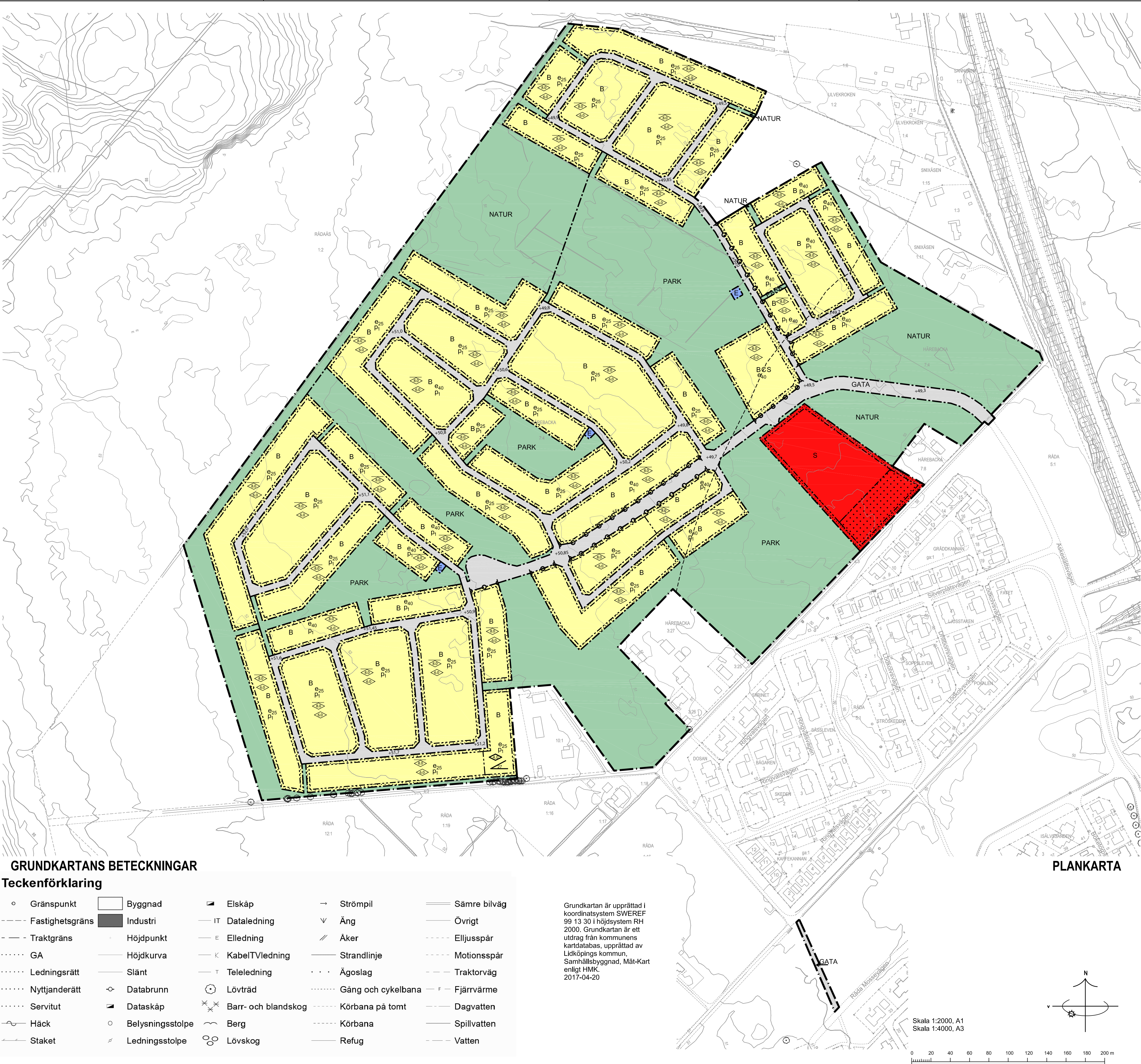




PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

- GATA: Gata
- PARK: Park
- NATUR: Naturområde
- B: Bostäder
- C: Centrum
- E: Tekniska anläggningar
- S: Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

- Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Marken är avsedd för Inom PARK får lekplats, bollplan, gång- och cykelvägar samt bäck/dike anordnas i huvudsak i överensstämmelse med illustrationsplan. Inom NATUR får gång- och cykelvägar samt bäck/dike anordnas i huvudsak i överensstämmelse med illustrationsplan. 4 kap 5 § 2

+0,0: Foreskriven höjd över nollplanet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e₂₅: Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %. 4 kap 11 § 1

e₄₀: Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40 %. 4 kap 11 § 1

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap 11 § 1

- Högsta nockhöjd är 8,0 meter. 4 kap 11 § 1
- Högsta byggnadshöjd är 6,0 meter. 4 kap 11 § 1
- Högsta byggnadshöjd är 4,0 meter. 4 kap 11 § 1
- Största takvinkel är 27 grader. 4 kap 11 § 1

p₁: Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns som delar fastigheter inom kvartersmark, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför port. 4 kap 16 § 1

Om garage placeras närmre huvudbyggnad än 4 m ska detta grundläggas med kompensationsgrundläggning. Vid längre avstånd kan grundläggning ske på kantförstytad platta direkt på mark. Huvudbyggnad ska ha en lägsta sockelhöjd på 20 cm.

Grundvattenuttag, schaktning, utfyllnad eller andra åtgärder, t.ex. installation av bergvärme som kan punktera markens lerskikt får inte göras. 1,2 m är största tillåtna djup för dränerande ingrepp i gatu- och park-naturmark. För kvartersmark gäller 1,0 m. 4 kap 16 § 1

På grund av jordlagrens variation samt sättningsbenägen lera inom planområdet ska grundläggning av byggnader ske på sådant sätt att sättningar i markens lerlager inte riskerar att uppkomma. 4 kap 16 § 1

Tak ska vara röda eller av sedumtyp. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m, största tillåtna takvinkel för komplementbyggnad är 30 grader. Källare får inte utföras. 4 kap 16 § 1

- Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år. 4 kap 21 §

Bygglov krävs inte för solceller eller solfångare på tak om de uppförs som en sammanhängande yta på max 50 kvm och följer takfallet. 4 kap 15 § 1

UPPLYSNING

Illustrerad gräns mellan grundläggningsområde 1 (norr) och grundläggningsområde 2 (söder).

Norr om illustrerad gräns, inom grundläggningsområde 1 rekommenderas grundläggning med markribbdäck med full lastkompensation eller annan likvärdig grundläggning. Söder om illustrerad gräns, inom grundläggningsområde 2, rekommenderas grundläggning med skruvpålar eller markribbdäck med 30 % överkompensation. Inom grundläggningsområde 2 kan även annan grundläggning i enlighet med område 1 vara möjligt om kontrollberäkningar med aktuella bygglaster kan påvisa detta. Övriga förutsättningar framgår av geotekniskt PM upprättat av Bohusgeo AB 2017-05-02.

GRUNKARTANS BETECKNINGAR

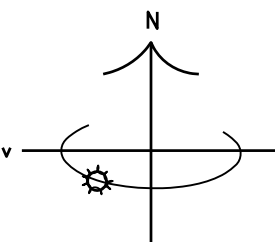
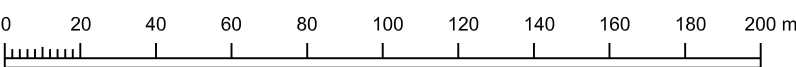
Teckenförklaring

- | | | | | |
|---------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|-----------------|
| ○ Gränspunkt | Byggnad | Elskåp | → Strömpil | — Sämre bilväg |
| --- Fastighetsgräns | Industri | IT Dataledning | ∇ Ång | — Övrigt |
| - - - Traktgräns | Höjdpunkt | E Elledning | ∕ Åker | --- Elljusspår |
| GA | Höjdkurva | K KabelTVledning | — Strandlinje | --- Motionsspår |
| Ledningsrätt | Slänt | T Teleledning | • • • Ägoslag | --- Traktortväg |
| Nyttjanderätt | Databrunn | ☼ Lövtvärd | Gång och cykelbana | --- Fjärrvärme |
| Servitut | Dataskåp | ✕✕ Barr- och blandskog | Körbana på tomt | --- Dagvatten |
| ~ Häck | ○ Belysningsstolpe | ~ Berg | Körbana | --- Spillvatten |
| — Staket | ∕ Ledningsstolpe | ○ Lövskog | — Refug | — Vatten |

Grundkartan är upprättad i koordinatsystem SWEREF 99 13 30 i höjdsystem RH 2000. Grundkartan är ett utdrag från kommunens kartdatabas, upprättad av Lidköpings kommun. Samhällsbyggnad, Mät-Kart enligt HMK 2017-04-20

PLANKARTA

Skala 1:2000, A1
Skala 1:4000, A3



SAMHÄLLSBYGGNAD/PLAN

Detaljplan för Härebacka 7:4, Askeslätt etapp 2
Lidköpings kommun

Upprättad i juni 2017

Maria Nordqvist
Planarkitekt

2031

Detaljplanen består av:

Plankarta
Planbeskrivning

BESLUT
Godkännande SBN 2017-06-13
Antagande KF 2017-12-11
Laga kraft 2018-01-10

Detaljplan för Härebacka 7:4, Askeslätt etapp 2, Lidköpings kommun



**SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK**

Antagen KF 2017-12-11 §211
Laga kraft 2018-01-10

Detaljplan för Härebacka 7:4, Askeslätt etapp 2 Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Dagvattenhantering samt Förprojektering 2016-11-08 Alp markteknik

Åtgärdsförslag, bullerutredning, Akustikverkstan AB (2015-11-10)

Bullerutredning, Akustikverkstan AB (2014-10-15)

Geoteknik PM 2012-03-12

Geoteknik PM 2017-05-02

Förstudie Väg 2578 förbi Askeslättområdet 2010, Trafikverket

Trafikbullerutredning, Akustikverkstan AB 2017-05-05

Kompletterande bullermätning avseende skottbuller 2017-11-28

Handläggare

Maria Nordqvist

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan

April 2017

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2017-06-13

Kommunfullmäktiges antagande 2017-12-11

Laga kraft 2018-01-10

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Avvägning enligt miljöbalken	7
Plandata	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan.....	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser	8
Program m fl.....	8
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Behovsbedömning.....	9
Barnkonventionen	9
Jämlikhet	9
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	11
Natur.....	11
Bebyggelseområden	14
Friytor	17
Gator och trafik.....	18
Störningar	18
Teknisk försörjning	22
Administrativa frågor	25
GENOMFÖRANDE.....	23
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Avtalsfrågor.	26
Ekonomiska frågor	27
Tekniska frågor.....	28
PLAN- OCH ILLUSTRATIONSKARTA.....	29

PLANBESKRIVNING

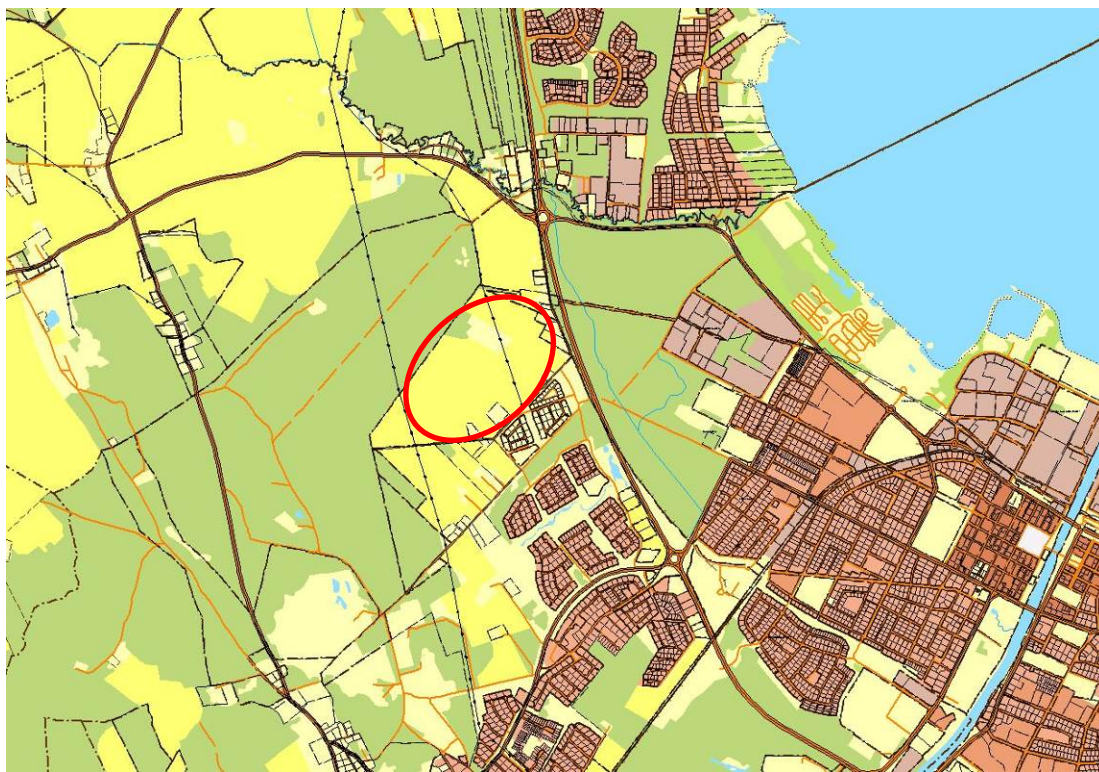
Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av bostadsområdet Askeslätt. Förslaget innehåller förutom bostäder även förskola och grönytor för lek och rekreation. Detaljplanen utgör etapp 2 inom programområdet för Askeslätt från 2013 och möjliggör för ca 240 lägenheter i form av villor, gruppbebyggelse och ev. mindre flerbostadshus. Detaljplanen syftar även till att säkerställa omhändertagande av dagvatten inom området.

En ny förskola planläggs i direkt anslutning till förlängningen av Askeslättsvägen. Behovet av förskolor i Lidköping är stort och i och med denna planerade byggnation blir behovet än större.

Den befintliga gröna strukturen kring Askeslätt sätter ramarna för bebyggelsen, genomgående grönstråk som binder ihop nya och befintliga rekreationsområden utgör ett stomnät mellan vilka bostadskvarteren inordnar sig. Bebyggelsen planeras i huvudsak i en kvartersstruktur med genomgående gator som bildar ett nät där trafiken silas in på lokalgatorna från en central huvudgata av offentlig karaktär. Området nås med bil från Askeslättsvägen och med cykel via gång- och cykelvägar genom befintliga bostadsområden.

En kortare vägsträckning söder om planområdet, mellan Vattenledningsvägen och Råda Mossevägen planläggs för biltrafik då denna används som tillfartsväg av de boende längs Vattenledningsvägen.



Orienteringskarta, röd markering visar planområdet.

Avvägning enligt miljöbalken

Det råder stor efterfrågan på tomter för villabebyggelse i anslutning till tätorten. Den fortsatta utbyggnaden av Askeslätt innebär en väsentlig pusselbit för stadens utveckling och innebär att en stor mängd bostäder på gång- och cykelsavstånd till centrum, arbetsplatser, skolor och förskolor kan skapas. Det centrala läget gör att samhällsintresset för bostäder anses väga tyngre än det faktum att jordbruksmark kommer att försvinna. Planförslaget bedöms utgöra god hushållning av mark, alternativet att ytterligare sprida ut staden anses inte bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Planområdet omfattar inga riksintressen enligt miljöbalkens 3 och 4 kapitel. Planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer enligt 5 kap, miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Området ligger nordväst om Lidköping centrum, ca 3 km från Nya stadens torg. Det avgränsas i sydost av bostadsområdet Råda mosse, i väster av Råda ås friluftsområde, i norr av jordbruksfastigheten Ulvekroken 1:2 och i nordost av Ringleden.

Areal

Planområdet omfattar ca 41 ha mark.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet. I dagsläget arrenderas 19 ha ut som jordbruksmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

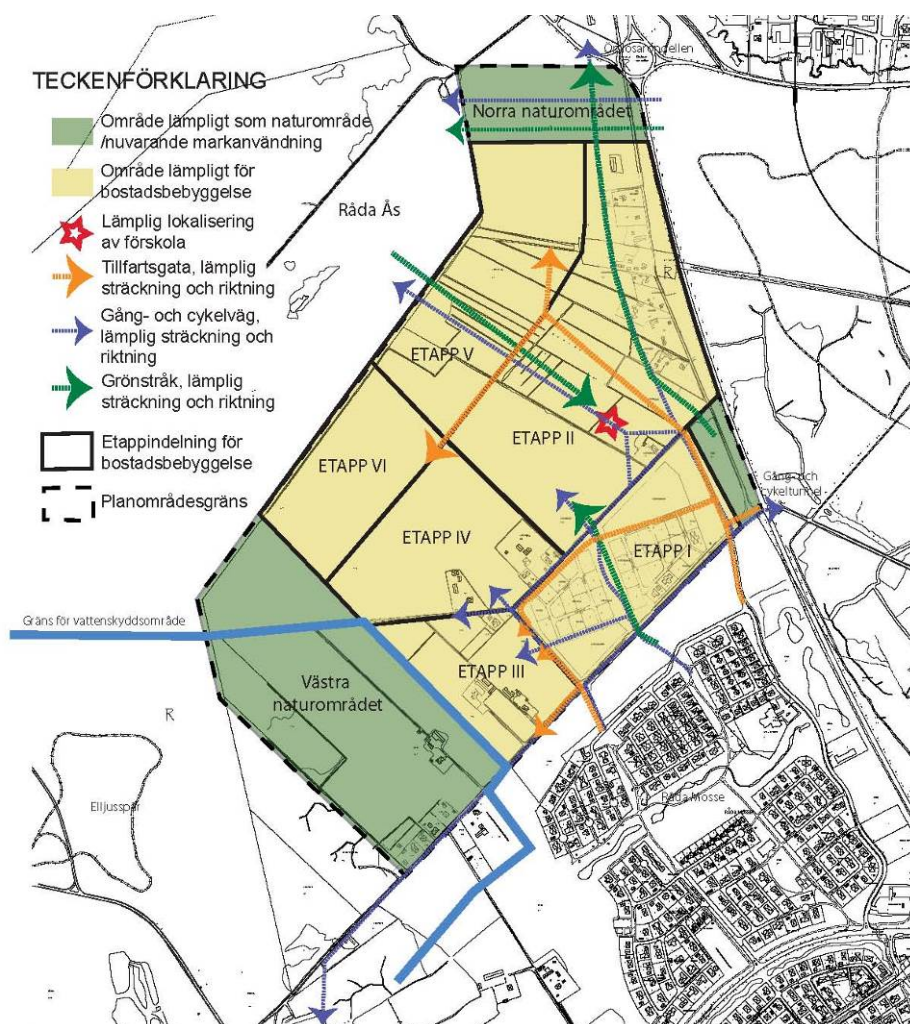
Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003 där området är markerat för tillkommande bebyggelse.

Program m fl.

Det finns ett program upprättat för hela Askeslätt, antaget av kommunfullmäktige 2013-04-02. I programmet är planområdet utpekad som bostadsområde med grönytor som kan kopplas samman med angränsande bostadsområdens befintliga grönytor. Inom planområdet ska även finnas utrymme för en förskola.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området omfattas inte av någon detaljplan i dagsläget. I söder gränsar planområdet till detaljplanlagt område.



Markanvändningskarta från planprogrammet.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd den 11 september 2014 meddelat att de delar denna bedömning.

Miljömål

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. I de regionala miljömålen för Västra Götaland finns ett tillägg om bevarande av åkermark. Jordbruksmark får tas i anspråk endast för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på andra sätt.

Av marken i planområdet har ca 19 ha av ytan har varit möjlig att arrendera ut som åkermark, övrig mark inom planområdet anses ha haft ogynnsamma förhållanden för odling.

Planområdet ligger ca 3 km från centrala Lidköping och i direkt anslutning till tätorten. Detta skapar goda förutsättningar för att kunna erbjuda möjlighet till en mer hållbar livsstil där cykel och kollektivtrafik kan bli konkurrenskraftiga alternativ till bil. Närheten till skolor, service och en väl utbyggd infrastruktur motiverar också att området kan tas i anspråk för bebyggelse. Då behovet av mark för bostadsbebyggelse är stort i Lidköping skulle alternativet till att ta denna mark i anspråk vara att fortsätta en utbyggnad längre bort från staden, vilket inte skulle främja en hållbar livsstil. Då Lidköping till stor del omgärdas av odlingslandskap och har begränsat med skogsområden är de skogsområden som finns i och omkring tätorten värdefulla att bevara för rekreation, lokalklimat, ekosystemtjänster m.m. Sammantaget bedöms det vara bättre att ta denna mindre värdefulla odlingsmark i anspråk än att låta staden sprida ut sig där risken även finns att bebyggelsen konkurrerar med mer produktiv jordbruksmark. Förslaget lever mycket väl upp till målen om God bebyggd miljö.

Barnkonventionen

Bostadsetableringen och anläggandet av en ny förskola i planområdet bidrar till att barnfamiljer kommer att flytta till Askeslätt. För att skapa en god boendemiljö för så väl vuxna som barn och unga så ställs höga krav på säkra gång- och cykelvägar och ytor för rekreation i närområdet. Planområdet ansluts till Askeslätt etapp 1 och vidare till centrum via gång- och cykelvägar genom grönytor där biltrafik inte tillåts. Genom att grönytor och grönstråk placeras centralt inom området skapas även möjlighet för lek och rekreation i närområdet. Ytor tillskapas även för att kunna anlägga bollplan och lekplatser såväl för större som mindre barn inom planområdet och angränsande bostadsområden.

Jämlikhet

Området planeras så att kollektivtrafik med buss har goda möjligheter att ansluta centralt i planområdet. Gång- och cykelvägnätet planeras med gena anslutningar mot förskola och centrum och med möjlighet att välja olika vägar t.ex. dag- och kvällstid.

Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping har antagits av kommunstyrelsen 2013-05-29 och gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner.

De delar av riktlinjerna som är aktuella inom denna detaljplan är framför allt *Trafik och infrastruktur, Yttre miljö, biologisk mångfald och vatten* samt *Social hållbarhet, trygghet och säkerhet*. Området planeras så att det finns goda förbindelser med gång- och cykelvägar både inom området men även till målpunkter i andra delar av Lidköping. I planen finns även en tänkt buss-hållplats med vilket är ett positivt inslag som kan bidra till att kollektivtrafiken blir ett konkurrenskraftigt och effektivt alternativ till bilen. Området planläggs med flera mindre grönytor samt en större grönyta med plats för bollplan och lekplats. Den större grönytan är även belägen i närheten av den tänkta förskolan. Den större grönytan är belägen på område där det idag finns gott om träd och buskar samt diken, förhoppningen är att delar av denna befintliga växtlighet ska kunna bevaras. Detaljplanen tillåter både friliggande villor, grupphusbebyggelse och flerbostadshus vilket ger en bredd i utformning och gör det möjligt för olika upplåtelseformer.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER



Flygbild från 2013. Planområdet markerat i rött.

Natur

Landskapsbild

Området utgörs idag till största del av flack och öppen jordbruksmark med vidsträckta siktlinjer. Landskapet delas på sina ställen upp av diken kringgärdade av träd- och buskvegetation. Öster och söder om området finns äldre bebyggelse av landsbygdskaraktär med uthus och till viss del stall och hagmarker. Vidare åt sydost finns de nybyggda områdena Askeslätt etapp 1 och Råda Mosse, dessa består av villabebyggelse i en till två våningar.

Mark och vegetation

Förutom åkermarken finns i norr flera öppna diken, kring dessa finns träd- och buskvegetation samt ett tätväxande skogsområde allra längst i norr. Detta är förbundet med skogen på Råda ås som reser sig i nordväst. Skogen på Råda ås är privatägd och brukas som skogsbruk.

Skogen inom planområdet kommer till stora delar att sparas för att ingå i områdets grönsstruktur, i de sydöstra delarna kommer gallring att ske. Träden utgörs till stor del av björk men även andra arter som al, sälg och gran förekommer.

De öppna dikena i området är biotopskyddade och kommer där de ingår i grönsstrukturen delvis att kunna bevaras. Dock förlorar dikena till viss del sin funktion när åkrarna ianspråk tas för bebyggelse. Då flera diken och vegetationen kring dessa kommer att kunna sparas samt att det planeras för en ny bäck genom stora delar av området kompenseras det för eventuella förluster

av biotopvärden i samband med exploateringen. Dispens för åtgärderna har sökts och erhållits hos Länsstyrelsen.



Befintliga diken markerade i blått, inom området med röd markering kommer diken kunna sparas och ingå i planerat skogsområde. På illustrationsplanen redovisas föreslagna nya diken.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är relativt plant med nivåer mellan ca +52 i väster och ca 49,5 i öster. Jordytan består från markytan i huvudsak av vegetationsjord, fast ytlager av finsand och silt, lerig silt och lera, friktionsjord vilande på berg. Djupen varierar och det finns stora variationer i intilliggande undersökningspunkter.

I Askeslättområdet finns två separata grundvattenmagasin, dessa skiljs åt av ett lerlager. Tillförsel av vatten till de båda lagren får inte förändras eller försvåras eftersom det kan bidra till sättningar i marken. Vattentrycket i det undre grundvattenmagasinet är mycket högt och att tränger upp över marken om det separerande lerlagret punkteras. Detta innebär att det är förbjudet att göra enskilda grundvattenuttag eller på annat sätt skada eller göra åverkan på det separerande lerlagret.

En kompletterande geoteknisk undersökning har utförts under våren 2017 som sammanställts med tidigare gjorda utredningar och ersätter dessa. Sammantaget framgår att det finns två olika rekommendationer kring grundläggning inom det aktuella planområdet. I områdets västra och norra del, *grundläggningsområde 1*, rekommenderas grundläggning med markribbdäck i kombination med full lastkompensation. Inom detta grundläggningsområde är det lämpligt med bostadshus i 1-2 plan som kan förmedlas via kommunens tomtkö. I planområdets östra delar, *grundläggningsområde 2*, rekommenderas grundläggning med skruvpålar alternativt 30 % överdimensionerad lastkompensation. På grund av komplexa grundläggningsförhållanden är detta

område bäst lämpat för gruppbebyggelse eller bebyggelse i kommunal regi, enskilda tomter till privatpersoner bör inte att släppas i detta område. Detta styrs av kommunen via markanvisningar. Bebyggelse högre än två våningar är inte lämpligt med hänsyn till de geotekniska förhållandena.

Inom *grundläggningsområde 2* är det i vissa fall möjligt att grundläggning kan utföras som inom *grundläggningsområde 1*, men då erfordras kontrollberäkningar med aktuella byggnadslaster. Då flera typer av teknik för grundläggning kan vara möjlig beroende på byggnadstyp och markens beskaffenhet skrivs rekommendationer för grundläggning in som upplysning i plankartan. Särskilda bygganvisningar för Askeslätt etapp 2 kommer att tas fram inför byggnationen av området, i dessa kommer råd och rekommendationer för grundläggning och omhändertagande av dagvatten tydligt framgå och följas upp under bygglovskede.



Illustrationsplan med gränser mellan grundläggningsområden som streckad linje.

För en mer detaljerad beskrivning av de geotekniska förhållandena och rekommendationer för grundläggning, se Geoteknik PM 2012-03-12 samt Geoteknik PM 2017-05-02.

De geotekniska förhållandena i området påverkar dels grundläggning av hus men försvårar också möjlighet till ledningsdragningar då djupa schakter skapar stora problem. En planbestämmelse om största tillåtna schaktdjup införs för att säkerställa detta.

Markarbeten

I samband med byggnation i området och anläggande av ytor för dagvattenhantering kommer överskottsmassor att behöva flyttas från området. Placeringen av dessa hanteras inom projekteringen av området och anläggningsfasen. Hantering av överskottsmassor kommer att ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om förorenad mark påträffas eller om det finns misstankar om att förorenad mark kan finnas på platsen ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas.

Radon

Jordlagren utgörs genomgående av förhållandevis täta jordlager, varför marken bedöms kunna klassas som lågradonmark. Inga speciella byggnadstekniska åtgärder bedöms därför erfordras. För att inte skapa problem med markradon är det viktigt att det kapillärbrytande lagret av makadamen inte ger upphov till höga markradonhalter.

Risk för skred

Nivåskillnaderna i området är mycket små, varför inga stabilitetsproblem finns inom området. Den planerade exploateringen bedöms heller inte medföra några stabilitetsproblem.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämning påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

Bebyggelseområden

Bostäder

Genomförandet av detaljplanen ger en förlängning av Askeslätt- och Råda Mosseområdet. Planen medger att områden för både grupphusbebyggelse och friliggande villor samt radhus, kedjehus och mindre flerbostadshus kan skapas. Genom att blanda flera boendetyper skapas förutsättningar för en blandad befolkning.

Mellan Askeslätt etapp 1 och aktuell plan finns några tomter med äldre bebyggelse. Karaktären kring dessa kommer förändras då landsbygd övergår till bostadsområde. Grönområden mellan den äldre och nyare bebyggelsen ger en viss avskildhet även fortsättningsvis. Befintlig äldre bebyggelse ansluts även fortsättningsvis via mindre grusvägar.



Illustrationsplan, planområdesgräns i rött.

Den befintliga gröna strukturen sätter ramarna för bebyggelsen i området, genomgående grönstråk som binder ihop nya och befintliga rekreationsområden utgör ett stomnät mellan vilka bostadskvarteren inordnar sig. Bebyggelsen planeras i huvudsak i en kvartersstruktur med genomgående gator som bildar ett nät där trafiken silas in på lokalgatorna från en central huvudgata av offentlig karaktär.

Genomgående gator och sammanbunden grönstruktur bidrar till en god orienterbarhet i området, vilket är viktigt för att ett område ska upplevas som tryggt och trivsamt både för de som bor i området och de som rör sig igenom det.

Offentlig service

I planområdets östra del lokaliseras en förskola vilken är placerad i ett läge med goda kommunikationsmöjligheter, både till gång- och cykelvägnätet och eventuell framtida kollektivtrafik. Behovet av förskolan är stort redan tidigt i utbyggnaden då Råda Mosse förskola inte klarar att ta in fler barn från de nya bostadsområdena.

Enligt gällande riktvärden (Boverkets rapport "Gör plats för barn och unga", 2015) ska en förskola med 100 barn ha 4000 kvm friyta. Detta uppnås väl inom den planerade fastigheten. Det finns även utrymme för viss expansion.

Närmaste skolor är Stenportsskolan (f-6) och Dalängskolan (7-9). Avståndet med gång- eller cykeltrafik är ca 1,5 km, med bil ca 2,5 km.

Övrig offentlig service finns att tillgå i Lidköpings stad.

Kommersiell service

Planområdet är beläget inom Lidköpings stad vilket ger ett rikt utbud av kommersiell service. Livsmedelsbutik finns i det angränsande området Råda Mosse, i anslutning till Rådarondellen.

Tillgänglighet

Området är plant och har goda förutsättningar för att tillgodose kraven på tillgänglighet. Den nya bebyggelsen utformas så att god tillgänglighet för alla uppnås. Angöring och parkering till de olika verksamheterna och bostäderna ska ordnas så att kraven på tillgänglighet uppfylls. Planen möjliggör en busslinje centralt i området, detta skulle bidra till en god tillgänglighet för många.

Byggnadskultur och gestaltning

I detaljplanen regleras att byggnadernas tak ska vara röda. Tak av sedumtyp tillåts också då dessa bidrar till ett lokalt omhändertagande av dagvatten. Denna reglering har varit gällande i flera liknande detaljplaner i kommunen i syfte att kunna tillåta stora variationer vad gäller utformning av bebyggelsen i övrigt men ändå skapa ett sammanhållet område.

Exploateringsgraden regleras för att inte exploateringen i området ska bli för tät, med hänsyn till trivsel och grönska i området, men också för att det ska vara möjligt att omhänderta dagvattnet inom fastigheterna. Bebyggelsen får uppföras i en till två våningar och totalt får 25 % av fastighetens area bebyggas. Några områden lämpliga för grupphusbebyggelse kan bebyggas tätare, där får högst 40 % av fastigheten bebyggas. Områden lämpliga för grupphusbebyggelse placeras dels i de områden där den geotekniska utredningen rekommenderar detta och dels inne i bebyggelsestrukturen för att kunna bidra till variation i bebyggelsen.

Garage ska placeras så att plats finns för att parkera en bil framför porten. Detta innebär att garage och carport ska ha en fri yta framför porten på 6 m. De får dessutom inte placeras närmre fastighetsgräns mot granne än 1 m, alternativt kan garage och carport vara sammanbyggda med huvudbyggnad. Denna bestämmelse gör att skötsel och underhåll av garage och carport kan ske på egen fastighet.

Med hänsyn till de geotekniska förhållandena i området får garage inte placeras närmre huvudbyggnad än 4 m om inte kompensationsgrundläggning används även för denna.

En planbestämmelse om lägsta sockelhöjd på 20 cm för bostadshus införs med hänsyn till problematiken att leda bort dagvatten från området. Detta för att säkerställa att tillräcklig höjdskillnad finns mellan gata och bostad för att inte riskera skador på hus vid stora regnmängder.

Särskilda bygganvisningar kommer att tas fram för området bland annat med hänsyn till infiltration och de geotekniska förhållandena.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver inte uppföras.

Friytor

Lek och rekreation

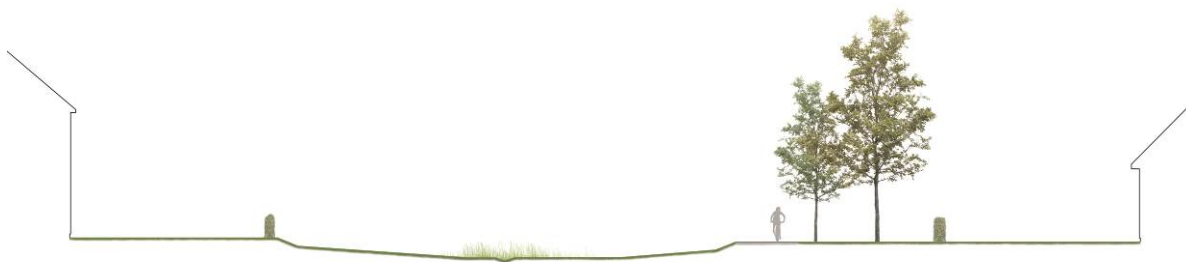
Planområdet är beläget vid foten av Råda ås som utgör ett av stadens större rekreations- och friluftslivsområden. Där finns elljusspår, bollplaner, pulka-backe, grillplatser m.m. På östra sidan av Ringledden, mitt emot planområdet, ligger Nya stadens skog, även där finns motionsspår.

Flera större och mindre grönområden planeras i detaljplanen. De större park- och naturområdena korsar huvudgatan och blir på så vis synliga och får en offentlig karaktär. Den större parkytan där plats för aktiviteter såsom bollplan och större lekplats finns ligger centralt i området. I det mindre parkstråket i söder planeras en mindre lekplats. Planförslaget innebär att genomgående gröna stråk skapas från Råda Mosse och genom Askeslätt till friluftsområdet och motionsspåren kring åsen.

Naturmiljö

I planområdet finns flera diken. De är särskilt värdefulla för den biologiska mångfalden i planområdets norra delar. Genom att förlägga grönytor kring dessa områden kan vegetationen sparas och utnyttjas i den nya gröonstrukturen.

Befintlig trädvegetation i det centrala gröonstråket kommer så långt det möjligt att sparas. Den kommer att gallras och kompletteras för att bli mer lättillgänglig och lättskött. Skogsområdet kommer att glesas ut söderut och området får en mer parklik karaktär kring lekplatsen och stråket mot fotbollsplanen.



Sektion genom parkstråket i sydvästra delen av planområdet.

De mindre parkytorna inom bebyggelsegrupperna kommer att utgöras av klippta gräsytor med viss träd- och buskvegetation. De större grönytor i söder och öster kommer att innehålla ängskaraktär och naturlika planteringar med träd och buskpartier, delvis med fuktängskaraktär.

På grund av svårigheter att leda bort dagvattnet från området kommer stora delar av grönytorna behöva fungera som tillfälliga fördröjningsmagasin som vid stora regnmängder kan översvämmas. Dessa ytor kommer att ha flacka

slänter och en bäck/dike planeras genom området. Ytorna kommer mycket sällan ha stående vatten, utan kommer för det mesta att fungera för lek och rekreation.



Inspirationsbilder, möjlig utformning av park/naturområden.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Askeslättområdet nås från Ringleden (väg 2578) via infart till Askeslättsvägen. I samband med planeringen av Askeslätt etapp 1 och det programarbete som gjordes för hela Askeslättområdet genomfördes 2010 en förstudie av Trafikverket för Väg 2578 förbi Askeslättområdet. Då gjordes en bedömning att Askeslättområdet när det var fullt utbyggt skulle alstra ca 1500 fordon per årsmedeldygn. I förstudien som studerade olika alternativ kom man fram till att en trevägskorsning med separat körfält för vänstersvängande trafik samt en gång- och cykeltunnel var bästa lösningen för att skapa god tillgänglighet till planområdet och en trafiksäker anslutning till Ringleden. För att beräkna mängden trafik i anslutningen till Ringleden när planområdet är fullt utbyggt har Trafikverkets trafikstringsverktyg används. Exploateringen innebär en ökning med 1250 bilresor per årsmedeldygn. Detta sammanslaget med befintliga bostäder i området som bedöms använda denna anslutning till Ringleden ger ca 1650 bilresor per årsmedeldygn. Detta är något högre än vad som beräknades i förstudien, men ligger ändå så pass nära att befintlig korsning bedöms ha tillräcklig kapacitet utan att några åtgärder vidtas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att Askeslättsvägen förlängs norrut för att sedan delas upp och sila trafiken genom området. Till varje bebyggelsegrupp leds lokalgator in från huvudgatan vilket gör att utfarter från enskilda fastigheter inte sker direkt mot huvudgatan. Vid längre raksträckor kommer avsmalningar av gatorna att göras för dämpa hastigheten.

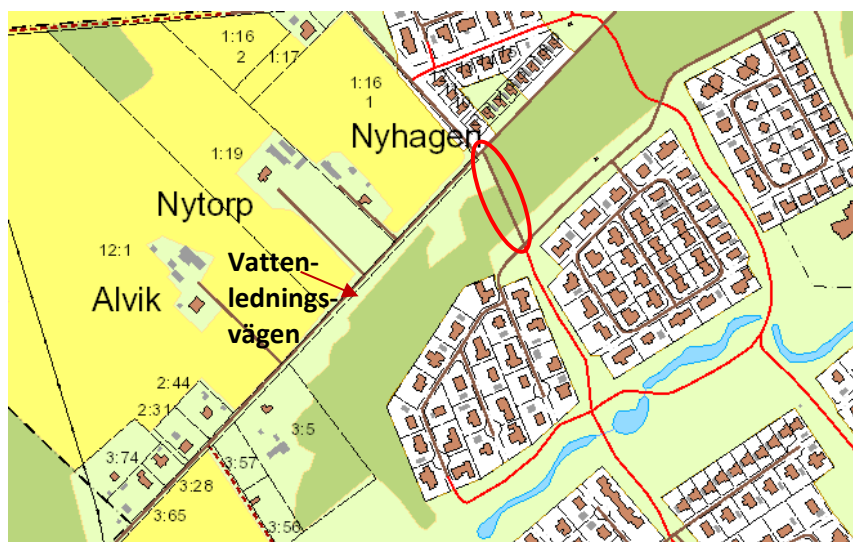


Sektion över Askeslättsvägen inom planområdet.

Då föreslagen bebyggelse kan hamna på avstånd om ca 12-15 från Askeslättsvägen som fungerar som infartsväg och i framtiden kan trafikeras av buss har en kontroll av bullervärden vid fasad gjorts för ett antal hus där trafiken förväntas bli som störst. Utredningen visar att samtliga bostadshus uppfyller riktvärdet gällande ekvivalent ljudnivå vid fasad (55 dB(A)). Maximala ljudnivåer från trafik på de undersökta husen från närliggande vägar är ≤ 70 dB(A). För mer information se ”Trafikbullerutredning Askeslätt 2017-05-05”

Befintlig äldre bebyggelse ansluts även fortsättningsvis via enskilda eller samfälliga mindre grusvägar. Vägarna ingår inte i detaljplanen och kommer inte att påverkas av planläggningen annat än att Askeslättsvägen korsar en mindre grusväg där den leds in i planområdet.

Vägsträckningen mellan Vattenledningsvägen och Råda Mossevägen planläggs för biltrafik för att de boende längs Vattenledningsvägen ska kunna ta sig ut till Ringleden på ett önskvärt sätt. Vägen används redan idag i detta syfte.



Vägsträckning som planläggs inringad i rött.

Planområdets närhet till centrum ger goda möjligheter att planera för cykeln som ett attraktivt färdmedel. Gång- och cykelstråken knyter samman grönsåk och bebyggelsegrupper och kopplas till befintliga stråk i tidigare utbyggda områden, de planeras för att ge gena kopplingar till förskola, grönområden och mot centrum.



Föreslagna nya GC-vägar i rött, befintliga GC-vägar i gult.

Kollektivtrafik

I dagsläget är närmsta busshållplats för stadstrafiken på Stenportsgatan vid Dalängsskolan ca 800 m från planområdet eller på Kartegårdsvägen, ca 1,5 km från planområdet.

I planprogrammet för Askeslätt finns en målsättning att alla hushåll ska ha som mest 500 meter till en busshållplats. I dagsläget är avståndet 800 meter.

Det pågår kontinuerligt arbete och dialog mellan Lidköpings kommun, Västtrafik och Nobina om stadens kollektivtrafik och möjlighet till förändringar och förbättringar. Stadstrafik inom Askeslättområdet är en angelägen fråga i detta arbete som vägs mot andra prioriteringar för stadstrafiken. Askeslättsvägen avslutas med en vändslinga som möjliggör att buss kan anslutas och vända inom området.

Störningar

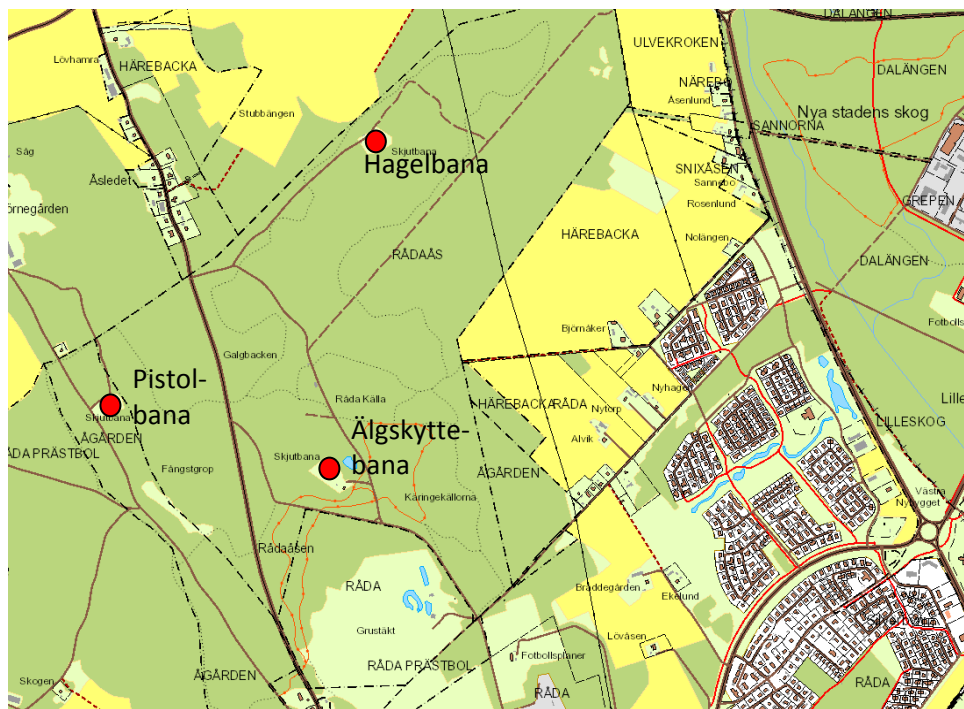
Buller

Den föreslagna nya bebyggelsen riskerar inte att utsättas för ekvivalent bullernivå över rekommenderade riktvärden från trafiken på Ringleden. En översiktlig bullerberäkning har gjorts som visar att den föreslagna bebyggelsen ligger på ett sådant avstånd och så avskilt från Ringleden att rekommenderade riktvärden inte riskerar att överskridas. En mätning till den äldre befintliga bebyggelsen som avskärmas av bullervall från Ringleden visar att denna utsätts för 51 dBA ekvivalentnivå och 59 dBA maxnivå. Föreslagen ny bebyggelse ligger ca 150 meter från Ringleden och uppskattas därför utsättas för betydligt lägre nivåer.

På Råda ås norr och nordost om planområdet finns flera skjutbanor, bullret från dessa visar enligt gjorda bullerutredningar att hela planområdet utsätts

för bullernivåer över rekommenderade riktvärden. En bullerutredning från 2015 visar på åtgärder att vidta för att dämpa bullret från hagelbanan som är den som påverkar planområdet mest. Enligt denna utredning bör en 8 m hög bullerskärm uppföras i båge om ca 170 m kring skjutriktningarna. En bullervall uppfördes under 2017 och bullermätningar gjorda efter vallens färdigställande visar att skottbullret dämpats. Planområdet Askeslätt riskerar inte längre att utsättas för bullernivåer över Naturvårdsverkets riktlinjer.

Den så kallade älgskyttebanan har sedan bullerutredningarna gjordes bullerdämpats med en skjutkur och en kraftigt bullerisolerad container. Banan för pistolskytte ligger så pass avskilt från Askeslättområdet att denna inte bedöms påverka området.



Skjutbanor kring Råda ås.

Det finns sedan tidigare ett inriktningsbeslut i Lidköpings kommun om att skytteverksamheten bör flyttas från Råda ås till förmån för friluftslivet i området. Något nytt läge för skyttet finns ännu inte, men de planerade och gjorda bullerdämpningarna är gjorda och ska göras så att de kan flyttas med vid en flytt av verksamheten.

Hästhållning

I anslutning till planområdet i söder finns stall och hagar för hästar. Då området har en utpräglad landsbygdskaraktär anses möjligheten till fortsatt hästhållning vara värdefull att bevara.

Idag finns ett fåtal hästar söder om planområdet. Stallbyggnaderna befinner sig ca 200 m från den föreslagna bebyggelsen, vilket är tillräckligt för att risken för spridning av allergener ska vara mycket liten enligt de rekommendationer som finns hos Folkhälsomyndigheten. Då hagmarken är stor i förhållande till antal hästar anses störningen från hästhagarna vara mycket små

även om bebyggelsen kommer nära. De öppna hagmarkerna är värdefulla att bevara ur landskapsbildssynpunkt.

Risker

Planområdet ligger inom 150 m från Askeslättsvägen som är en sekundär transportled för farligt gods. Området närmast Askeslättsvägen är dock avsett för Natur och närmsta bebyggelse inom planområdet ligger drygt 160 m från vägen. En bullervall finns också längs denna sträcka utmed Askeslättsvägen. Sammantaget bedöms inte föreslagen bebyggelse vara utsatt för några risker avseende närheten till Askeslättsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps-nätet. Den befintliga bebyggelsen sydost om planområdet anslöts, så när som på en fastighet, till det kommunala VA-nätet i samband med utbyggnaden av Askeslätt etapp 1. Den återstående fastigheten kommer att anslutas i sam-band med utbyggnaden av etapp 2.

Dagvatten

På grund av områdets specifika markförhållanden, dess flacka topografi och klimatanpassning har en förprojektering över Askeslättområdet upprättats för att säkerställa att byggnader och anläggningar tål påverkan vid extrema förhållanden vid både översvämning och torka. För att undvika risk för sättningar med skador på hus som följd är det viktigt att behålla vattenbalansen inom området och undvika grundvattensänkning. Detta görs genom att dagvatten, ytvatten (regnvatten) tas om hand inom området och leds ner till grundvattnet.

Ledningsnätet dimensioneras för klara de krav som ställs enligt Svenskt Vatten (Publikation P110, 2016) för tät bostadsbebyggelse. Vid kraftiga och större nederbörds mängder leds dagvattnet i öppna stråk längs gator och i parker. Parkytorna i området kommer att sänkas ned och ha flacka slänter för att kunna fungera som tillfälliga magasin vid kraftiga regn. Höjder för gator, grönområden och hus regleras i detaljplanen utifrån förprojekteringen för att säkerställa lämpliga flödesvägar vid stora nederbörds mängder. Regnvatten ska kunna ledas ut till översvämningsytor och vidare ut ur området utan risk finns att det skapas instängda områden eller risk för stående vatten kring hus. En planbestämmelse om en lägsta sockelhöjd på 20 cm införs i plankartan för att skydda vid stora vattenmängder.



Illustration översvämningssytor dimensionerade för 100-årsregn.

De tomter som gränsar mot grönytor avvattnas mot dessa för att inte belasta ledningsnätet i gatorna. I andra fall ska dagvattnet tas om hand, hanteras, på den egna fastigheten, något som föreskrivs i bygglov och beskrivs i de bygganvisningar som tas fram för området. Efter fördröjning inom planområdet kommer dagvattnet från de sydöstra områdena kopplas på befintligt dagvattnät i anslutning till Askeslätt etapp 1, medan övrigt dagvatten leds norrut under Ringledden.

På andra sidan Ringledden, i nya stadens skog leds vattnet till det dike som leder vidare mot Toftabäcken, dock först efter ha passerat och fördröjts genom makadammagasin eller via parkytor och deras översvämningssområden. Dagvatten som fördröjs via makadammagasin och gräsbeklädda översvämningssområden har en tillräckligt renande effekt och förväntas därför inte att bidra med föroreningar över gällande riktvärden till Toftabäcken, vars recipient slutligen är Väneren.

Genom det södra parkstråket föreslås en meandrande bäck i stråkets lågpunkt, denna bör kunna ha en lågt stående vattenyta, med kontinuerligt grundflöde, ca 15 centimeters djup, som försörjs från diket i norr.

Befintliga diken och dräneneringar inom området kommer att kopplas in och pluggas i samband med ledningsdragning.

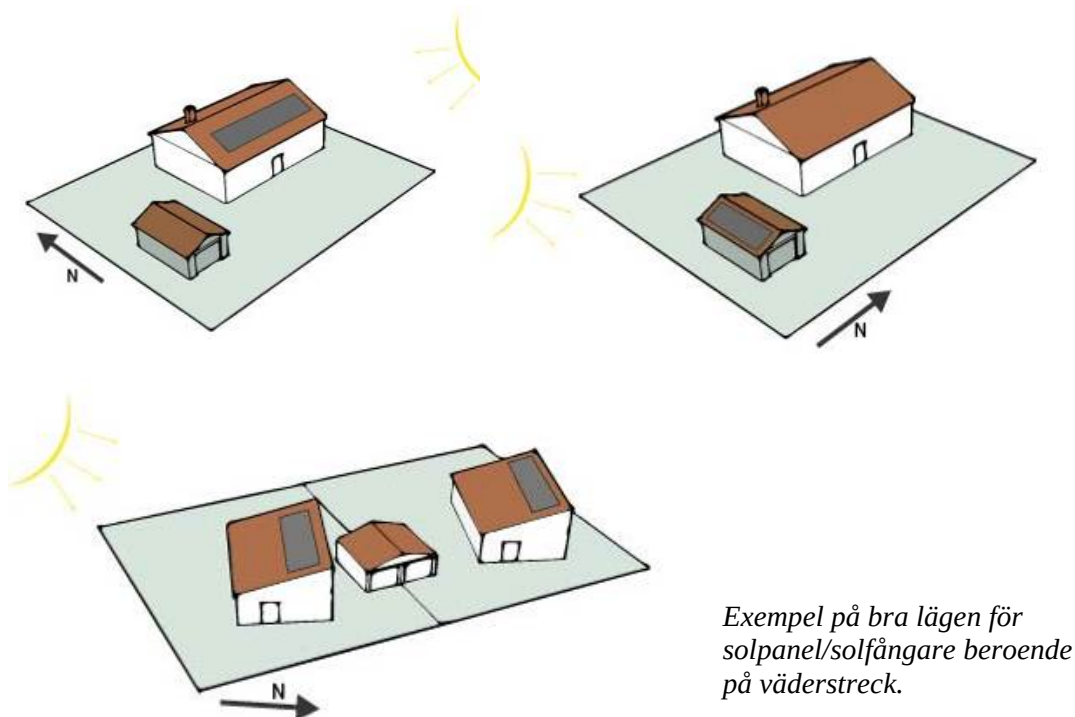
För mer information se "Förprojektering Askeslätt 2016".

Värme

Förskolan kommer att kunna anslutas till befintligt fjärrvärmenät vid Askeslätt etapp 1, då denna ligger i anslutning till befintligt nät. Fjärrvärmenätet kommer i övrigt inte att byggas ut i planområdet.

Bergvärmepumpar får inte installeras inom planområdet med hänsyn till markens beskaffenhet. Då det råder ett förbud mot schakter över 1,0 m inom tomtmark i planområdet (på grund av de geotekniska förhållandena) försvårar detta även möjlighet att anlägga jordvärme. Alternativa uppvärmningsformer med t.ex. värmepumpar, solceller eller solpanel kan förekomma.

En generell planbestämmelse för området finns att bygglov inte krävs för uppförande av solceller eller solfångare som uppförs som en sammanhängande yta om max 50 kvm i takfallets lutning. Takfall i riktningar mellan sydost och sydväst lämpar sig väl för solpaneler. Beroende på tomtens läge kan antingen garage eller huvudbyggnad vridas för att skapa goda förutsättningar för solpaneler.



E

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området. Nya elledningar kommer i huvudsak att placeras i gatumark.

Befintlig 40 kV-ledning kommer att vara kvar och ha ett skyddsavstånd på 20 m från ytterkant till närmaste bostadsbebyggelse. Befintlig 12 kV-ledning kommer att grävas ner och placeras i områdets centrala parkstråk. Denna ledning ligger i ett sådant läge att de första etapperna är möjliga att bygga ut innan denna grävs ned.

Ytor för de transformatorstationer som behövs placeras inom allmän platsmark, Park, på erforderligt skyddsavstånd till bostadsbebyggelse. Kabelskåp får uppföras men hänsyn ska tas till närliggande bebyggelse och annan anlagd mark.

Bredband

Fibernetet kommer att byggas ut i området i samband med övrig ledningsdragning.

Avfall

Lidköpings kommun står för avfallshanteringen i kommunen. Närmaste återvinningsstation finns intill Rådarondellen ca 1,5 km från planområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras under. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning från kommunen för den förlorande byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 10 år. Föreslagen utbyggnad är avsedd att påbörjas i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) före 1 januari 2015.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas september 2017 om inget oförutsett sker. Anläggande av gator och utbyggnad av andra tekniska anläggningar beräknas påbörjas därefter. De första tomterna inom området kan i så fall erbjudas tomtkän under första halvåret 2018.

Anläggandet av de bullerdämpande åtgärder som ska vidtas utanför detaljplaneområdet för att bostäderna ska kunna uppföras avses att utföras under sommaren 2017.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet och ansvarar därmed för att gator o dylikt byggs ut enligt detaljplaneförslaget.

Lidköpings Elnät är huvudman för eldistributionen och ansvarar också för att den kraftledning som finns i området jordförläggs.

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp men verksamhetsområdet ska utökas till att även omfatta Askeslätt. Den kommande byggnationen kommer således anslutas till kommunens allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Kommande tomtköpare ansvarar för att bebygga de blivande fastigheterna i området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, inlösen, avtal m.m.

Kommunen äger all mark inom planområdet med undantag av ca 50 kvm som ingår i samfälligheten Råda s:3. Den vägsträckning som planläggs söder om planområdet från Vattenledningsvägen är en del av den kommunägda fastigheten Råda 5:1.

De blivande tomterna ska bildas genom avstyckning från Härebacka 7:4 i Lidköpings kommun. Den aktuella delen av Råda s:3 ska kommunen lösa in och överföra till en kommunägd fastighet. I planförslaget är detta område avsett till gata.

Ca 2 000 kvm i anslutning till fastigheten Härebacka 10:1 kommer att genom försäljning övergå från Härebacka 7:4 till Härebacka 10:1. Det vägservitut som idag belastar Härebacka 7:4 till förmån för 10:1 kommer då släckas ut.

Kommunen kommer att sälja de planerade tomterna till blivande byggherrar. Villkoren för försäljningen kommer att regleras i de köpeavtal som kommer att upprättas.

Utbyggnaden av vatten – och avloppsnätet kommer att innebära att dagvattenledning måste anläggas på de privatägda fastigheterna Ulvekroken 1:2 och Ulvekroken 1:6. Avtal som ger vatten– och avloppskollektivet denna rätt måste därför upprättas med berörda fastighetsägare. På Ulvekroken 1:6 finns i och för sig redan ett servitutsavtal som ger kollektivet rätt att anlägga vatten– och avloppsledning på fastigheten men detta avtal måste kompletteras då även en annan ledningssträckning blir aktuell på fastigheten nu. Alternativet till att teckna servitutsavtal med de berörda fastighetsägarna är att rättigheterna säkerställas med ledningsrätt istället.

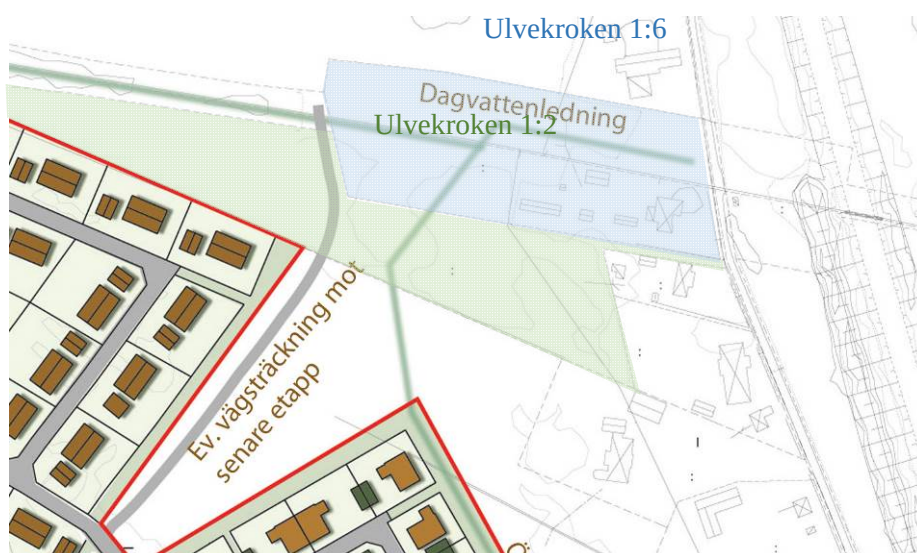


Illustration ledningsdragning.

Ledningsdragningarna över Ulvekroken 1:2 och 1:6 blir inte aktuella då den första etappen av planområdet ska byggas utan kommer att göras vid utbyggnad av en senare etapp. Avtalen bör dock vara klara till detaljplanens antagande.

Ekonomiska frågor

Exploateringskalkyl

Nedan redovisas endast en översiktlig exploateringskalkyl. Alla kostnader är inte kända ännu och flera poster är endast grovt uppskattade. Vid bedömning av tomtintäkter får tills vidare försäljningspriser på Sjölunda Äng ligga till grund.

Exploateringskostnader Askeslätt, Etapp II

Förkalkyl

Kalkylbelopp

Investeringskostnad

Gatuanläggning inkl belysning, bostadsgator	24 346
Gång- och cykelvägar	4 992
Park- och grönytor	16 421
Allmänna arbeten (etablering, projektering mm)	6 873

	Summa investeringsutgifter	52 632
Exploateringsutgifter		
Markkostnad		13 876
Fastighetsbildning		2 000
Detaljplan		1 000
Geotekniska undersökningar		340
Dagvattenutredning		200
	Summa exploateringsutgifter	17 416
Inkomster		
Försäljning av tomtmark		65 600
Planavgifter		3 400
	Summa exploateringsinkomster	69 000

Inkomster	69 000
Utgifter	-70 048
Nettoexploatering, kassaflöde	-1 048

<u>Drift- och underhållskostnader (kommunbidragsfinansierad verksamhet)</u>	
Underhållskostnad	650
Kapitalkostnader	2 520
SUMMA ÅRLIG DRIFT- OCH UNDERHÅLLSKOSTNAD	3 170

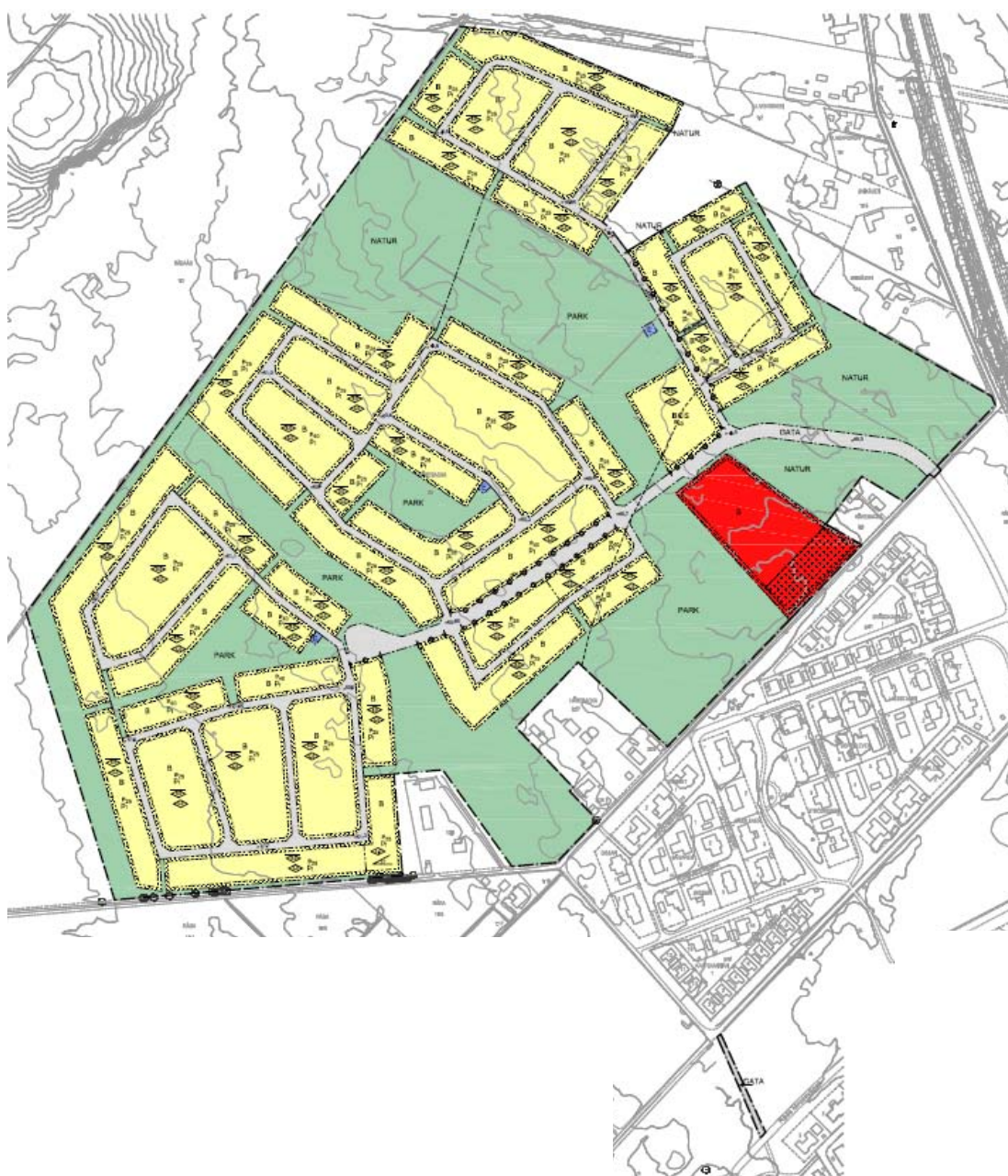
Kostnad för dagvattenhantering är medtagen ovan. Kostnader för att anlägga vatten- och avloppsledningar tas ut i form av anslutningsavgifter.

De kostnader som föränleds av detaljplanen avseende nedgrävning av kraftledning och anläggande nya elledningar ska även de betalas i form av anslutningsavgifter från respektive byggherre. Detsamma gäller för bredband o dyl.

Illustrationskarta



Plankarta



Planbestämmelser

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

GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

	GATA	Gata
	PARK	Park
	NATUR	Naturområde
	B	Bostäder
	C	Centrum
	E	Tekniska anläggningar
	S	Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Marken är avsedd för Inom PARK får lekplats, bollplan, gång- och cykelvägar samt bäck/dike anordnas i huvudsak i överensstämmelse med illustrationsplan.

Inom NATUR får gång- och cykelvägar samt bäck/dike anordnas i huvudsak i överensstämmelse med illustrationsplan.. 4 kap 5 § 2

+0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e₂₅ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %. 4 kap 11 § 1

e₄₀ Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 40 %. 4 kap 11 § 1

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap 11 § 1
Marken får endast förses med komplementbyggnad. 4 kap 11 § 1

Högsta nockhöjd är 8.0 meter. 4 kap 11 § 1

Högsta byggnadshöjd är 6.0 meter. 4 kap 11 § 1

Högsta byggnadshöjd är 4.0 meter. 4 kap 11 § 1

Största takvinkel är 27 grader. 4 kap 11 § 1

P₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns som delar fastigheter inom kvartersmark, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage och carport ska placeras med en fri yta om minst 6 meter framför port. 4 kap 18 § 1

Om garage placeras närmre huvudbyggnad än 4 m ska detta grundläggas med kompensationsgrundläggning. Vid längre avstånd kan grundläggning ske på kantförstyvad platta direkt på mark.

Huvudbyggnad ska ha en lägsta sockelhöjd på 20 cm. Grundvattenuttag, schaktning, utfyllnad eller andra åtgärder, t.ex. installation av bergvärme som kan punktera markens lerskikt får inte göras. 1,2 m är största tillåtna djup för dränerande ingrepp i gatu- och park-/naturmark. För kvartersmark gäller 1,0 m. 4 kap 16 § 1

På grund av jordlagrens variation samt sättningsbenägen lera inom planområdet ska grundläggning av byggnader ske på sådant sätt att sättningar i markens lerlager inte riskerar att uppkomma. 4 kap 16 § 1

Tak ska vara röda eller av sedumtyp.

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 m, största tillåtna takvinkel för komplementbyggnad är 30 grader.

Källare får inte utföras. 4 kap 16 § 1

Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år. 4 kap 21 §

Bygglov krävs inte för solceller eller solfångare på tak om de uppförs som en sammanhängande yta på max 50 kvm och följer takfallet. 4 kap 15 § 1

UPPLYSNING

Illustrerad gräns mellan grundläggningsområde 1 (norr) och grundläggningsområde 2 (söder).

Norr om illustrerad gräns, inom grundläggningsområde 1 rekommenderas grundläggning med markribbdäck med full lastkompensation eller annan likvärdig grundläggning. Söder om illustrerad gräns, inom grundläggningsområde 2, rekommenderas grundläggning med skruvpålar eller markribbdäck med 30 % överkompensation. Inom grundläggningsområde 2 kan även annan grundläggning i enlighet med område 1 vara möjligt om kontrollberäkningar med aktuella bygglaster kan påvisa detta. Övriga förutsättningar framgår av geotekniskt PM upprättat av Bohusgeo AB 2017-05-02.