

Detaljplan för Otterstads-Berg 2:26 m fl (Spiken), Lidköpings kommun

Samrådsredogörelse

Hur samrådet bedrivits

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna rubricerad detaljplan, upprättad i september 2021, för samråd den 5 oktober 2021. En kungörelse om samråd publicerades i lokaltidningen Nya Lidköpings-tidningen. Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen och Lantmäteriet, övriga berörda myndigheter, kommunala nämnder, förvaltningar, bolag, intresseföreningar samt berörda sakägare. Samrådstiden varade mellan den 18 oktober till och med den 8 november 2021.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Planen syftar till att ge en samlad bild över utvecklingsmöjligheter och bevarandevärden vid Spiken. Detaljplanen ska även möjliggöra för en utveckling av besöksnäringen i området samtidigt som yrkesfisket ska kunna fortleva.

Detaljplanen innebär inte att några nya byggrätter för bostäder tillskapas utan syftar i huvudsak till att reglera och befästa redan befintliga förhållanden. Istället är syftet att ge förutsättningar för de fiske- och besöksanknutna verksamheter som redan finns och möjliggöra att dessa kan utvecklas över tid. Bebyggelsen vid fiskeläget på Spikudden regleras i linje med vad som tidigare uttryckts i arrendeavtal och tillhörande

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

Befintlig parkering i öst tillåts att expandera och omfatta ställplatser för husbilar, tömningsstation, toalett med mera. En ny parkering söder om bostadsbebyggelsen etableras för att avlasta befintliga parkeringar under turistsäsong och vid evenemang. Från den nya parkeringen till fiskeläget anläggs en delvis ny gång- och cykelväg.

Länsstyrelsen är positivt inställt till att kommunen genom den nu aktuella detaljplanen ska slå vakt om de värdena som finns inom området men har synpunkter på en rad aspekter som ska beaktas och hanteras på ett godtagbart sätt innan Länsstyrelsen ska kunna godkänna planen. Dessa aspekter har att göra med människors hälsa och säkerhet, strandskydd, miljö kvalitetsnormen för vatten samt riksintresse för kulturmiljö.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

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

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik

Länsstyrelsen anser att planen är i konflikt med människors hälsa och säkerhet, MKN för vatten samt riksintresse för kulturmiljö.

Hälsa och säkerhet

Stigande vatten

Kommunen har angett att bostadsbebyggelse bör uppföras på en höjd av +47,02 (RH2000). Enligt Länsstyrelsens faktablad kopplat till handboken Stigande Vatten gäller dock att beräknad högsta nivå (BHN) vid Lidköping är +47,25 (RH2000). Kommunen behöver därför korrigera sitt värde, alternativt motivera avvikelserna. Motsvarande gäller för 200-årsnivån som kommunen anger vara +46,40 (RH2000) men där faktabladet enligt ovan anger +46,66 (RH2000).

För aktuell typ av bebyggelse som lokaliseras över BHN krävs inga ytterligare åtgärder. Kommunen behöver dock beskriva hur framkomligheten till bebyggelsen beaktas. Det ska vara möjligt att ta sig till och från bebyggelsen på ett säkert sätt även vid översvämning.

För bebyggelse lokaliserad under BHN är åtgärder oftast nödvändiga, i linje med vad Länsstyrelsen beskriver i Stigande Vatten. Kommunen beskriver några tänkbara åtgärder. Kommunen behöver dock komplettera med en utvärdering huruvida de föreslagna åtgärderna är tillräckliga: steg 5 i handboken Stigande Vatten behöver genomföras och redovisas. Om åtgärderna inte är tillräckliga, dvs. kan fler åtgärder bli nödvändiga. Åtgärderna kan vara sannolikhetsreducerande eller konsekvenslindrande eller både. Framkomligheten behöver beaktas även för bebyggelse lokaliserad under BHN.

Slutligen är Länsstyrelsens inställning att kommunen behöver beskriva hur samtliga nödvändiga åtgärder säkerställs. Höjdsättning bör exempelvis regleras på plankartan.

Skyfall

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Kommunen behöver beskriva konsekvenserna av ett skyfall inom planområdet, minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet samt framkomligheten till och från planområdet ska beaktas. Eventuella skyddsåtgärder som är nödvändiga för att bebyggelsen ska bli lämplig behöver beskrivas och säkerställas. I bedömningen bör hänsyn tas till bland annat ytavrinningsvägar, lågpunkter och instängda områden. Mer information finns i "Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall" (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Strandskydd

Enligt planbeskrivningen ska strandskyddet upphävas för hela planområdet. Det är svårt att se behovet av det, eftersom planen huvudsakligen syftar till att reglera befintliga förhållanden och inte skapa nya byggrätter. Strandskydd upphävs normalt sett inte för parkeringsplatser och uppställningsplatser, eftersom de ska vara fortsatt tillgängliga för allmänheten. Detsamma gäller för småbåtshamnar, vattenområden och naturmark.

Den enda plats där nya byggnader, uthyrningsstugor och servicebyggnader, ska tillkomma är på den östra parkeringsplatsen (som ska utökas i yta). Kommunen behöver redogöra tydligare för planeringen av denna yta. Hur många uthyrningsstugor/ställplatser/servicebyggnader behövs? Vad händer med befintlig minigolfbana? Om kommunen vill upphäva strandskyddet för uthyrningsstugorna får det område som avses för dem tydligt märkas ut på plankartan. Det behöver också tydligt motiveras varför strandskyddet ska upphävas. Området synes inte vara ianspråktaget i miljöbalkens mening,

eftersom den är allemansrättsligt tillgänglig, och kommunen behöver därför utveckla sin motivering kring LIS-skälen.

Det behöver också vara tydligt hur den fria passagen ska säkerställas i området – både mot hamnen och mot vattendraget i öster. Hur nära vattnet görs ställplatserna? Hur bred zon blir kvar för fri passage?

Riksintressen kulturmiljö

Spikens fiskeläge ingår i området Otterstad – Läckö som är riksintresse för kulturmiljövården. Fiskeläget har även uppmärksammats i olika kulturhistoriska inventeringar och underlag genom åren.

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen med detaljplan ämnar reglera bebyggelsen i Spiken och att bebyggelsen vid hamnen ges skydd- och varsamhetsbestämmelser.

Däremot anser Länsstyrelsen att planbeskrivningen behöver förtydligas kring de avvägningar man gjort avseende riksintresset och konsekvenser av detaljplanen. Kommunen bör i text motivera hur riksintresset tillgodoses.

Planbeskrivningen avseende den befintliga bostadsbebyggelsen och (avsaknaden av) planbestämmelser över bostadsbebyggelsen är inte konsekvent. För att säkerställa de värden och karaktärsdrag bebyggelsen har bör detta avspeglas i konkreta planbestämmelser avseende skydd och varsamhet avseende befintlig bebyggelse och utformningsbestämmelser för ev. kommande bebyggelse. Det senare bör även gälla för den del som kallas ”södra bebyggelsen”.

Den kulturmiljöutredning som tagits fram i planarbetet bör därför arbetas in mer i planbestämmelserna. Exempelvis bör man ta ställning till frågor kring:

- Var tomtstrukturen är viktig att bevara. Möjligheter/avsaknad av möjlighet till avstyckning genom att exempelvis införa ej byggbar mark; ”prickad mark” som bestämmelse där detta är motiverat. Det bör kunna avläsas tydligare var avstyckningar är möjliga, var detta ställningstagande gjorts.
- I samband med detta bör frågan om terränganpassning av kommande byggnader ställas, om det är motiverat.
- Exploatering i mark. En bestämmelse om procentuell area av fastigheter - i ett område med varierade fastighetsstorlekar - bedöms inte som lämplig om syftet är att bevara och respektera befintliga volymer.
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser på befintlig äldre bebyggelse.
- Utformningsbestämmelser för befintlig och ny bebyggelse med hänsyn till kulturmiljön; avseende höjder, taklutning, färgsättning etc.
- Utökad bygglovsplikt bör gälla hela planområdet, då hela omfattas av riksintresse för kulturmiljövården.

Med avsaknaden av planbestämmelser för bostadsbebyggelsen samt avsaknaden av tydlig avvägning i planbeskrivningen ser Länsstyrelsen en risk att den riksintressanta miljön inte tillgodoses på ett sätt som motsvarar kraven i lagen.

Miljö kvalitetsnormen för vatten

Dagvatten

Det behöver framgå hur dagvatten från de ökade hårdgjorda ytorna inom planområdet hanteras och hur det säkerställs att genomförandet av planen inte påverkar MKN för vatten.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (utökat, efter 1 januari 2015)

Förhållande till ÖP

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2018. Ytterligare bostadsbebyggelse föreslås sydväst om hamnen, det behandlas dock inte i aktuell detaljplan. I översiktsplanen ges följande rekommendationer:

- 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

Naturmiljö

Exploatering av naturmark

Utvidgningen av den östra parkeringen medför exploatering av naturmark. Kommunen behöver redogöra för vilken typ av skog och vilka naturvärden som finns i området idag. Finns skyddade arter? Hur ser kantzonen utmed vattendraget i öster ut idag? Utgör området en viktig spridningskorridor? Vid exploatering kan det vara lämpligt att lämna en ekologisk kanton utmed vattendraget för produktion av ekosystemtjänster (spridningskorridor för växter och djur, vattenrening, minskad skredrisk etc).

Vatten

Länsstyrelsens har konstaterat att det finns våtmark inom planområdet. Detta innebär att om kommunen behöver vidta markavvattnande åtgärder för att varaktigt öka en fastighets lämplighet för ett visst ändamål, så kan det behövas dispens och tillstånd för markavvattning. Vätern är en dricksvattenförekomst.

Trafik

Trafikverket har inkommit med synpunkter (2021-11-02) över den nu aktuella detaljplanen som även kommunen fått en kopia på. Av yttrandet framgår bl.a. nedanstående:

”Trafikverket strävar efter att begränsa antalet anslutningar till allmänna vägar och ser därför positivt på att den nya parkeringsplatsen i söder planeras att ansluta till den enskilda vägen norr om parkeringsplatserna enligt fig. 10 i planbeskrivningen. Trafikverket önskar att plankartan kompletteras med

utfartsförbud på kvartersmarken (parkering P) som vetter mot allmän plats VÄG1.” Länsstyrelsen uppmanar kommunen om att hantera trafikverkets synpunkter i det nästa skede av planarbetet.

Jordbruksmark

I de södra delarna av planområdet föreslås jordbruksmark tas i anspråk, bland annat till parkering. Enligt 3 kap 4 § miljöbalken behöver tre områden utredas innan förändrad markanvändning av jordbruksmark föreslås:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Kommunen förutsätts ha undersökt att avloppsreningsverket kan ta emot ytterligare belastning.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommunens kommentar

- Skyfall och stigande vatten. Flera ändringar har gjorts i plankartan och planbeskrivningen utifrån Länsstyrelsens yttrande. I planbeskrivningen har resonemanget kring skyfall och stigande vatten utökats och går mer genomgripande in i förutsättningar som råder, de möjliga konsekvenserna och hur tillgängligheten tryggas. En höjdanalys har gjorts utifrån de riktlinjer som finns i ”Stigande vatten”. Det konstateras att fiskeläget och området närmast kanalen är särskilt utsatt för eventuella översvämningar. Av den anledningen har bebyggelse närmast kanalen begränsats (korsmark) och utförandebestämmelse (b1) för området för ”O tillfällig vistelse” har lagts till. För befintlig bebyggelse i fiskeläget handlar det främst om konsekvensminimerande åtgärder. Vid ombyggnation gäller dock liknande principer.
- Strandskydd. Bestämmelser om upphävande av strandskydd har korrigerats i plankartan. Strandskyddet upphävs inte i de delar av detaljplanen som fortsatt ska vara allmän tillgängliga.
- Riksintresse kulturmiljö. Sett till de värdebeskrivningar som finns för riksintresset är det kommunens bedömning att bostadsbebyggelsen vid Spiken inte utgör kärnan i de värden som beskrivs. Riksintressets värde, som det uttrycks, är främst förknippat med Läckö och ett variationsrikt odlingslandskap. I och med att detaljplanen inte medger ny bostadsbebyggelse och därmed utökar bystrukturen är Spiken som historisk allmänning till gårdarna Berg, Torp och Ekebo fortsatt en avläsbar del i landskapet, och bidrar till dess variation. Detaljplanens utbredning bör därför ses som en indirekt reglering av kulturmiljön. Att tomtstrukturen fortfarande tillåts vara oregelbunden minner om hur Spiken ursprungligen utvecklades som by. Genom att införa prickmark (mark som inte får

bebyggas) i de mer låglänta delarna av planområdet knyts den nuvarande bebyggelsestrukturen, där bostadshus placerades på höjder, till hur de historiskt sett placerades.

Utformnings- eller varsamhetsbestämmelser för bostadsbebyggelsen anses inte vara meningsfullt i detta fall. Bostadsbebyggelsen är oregelbunden, både i form, uttryck och material. Merparten av bebyggelsen har tillkommit under de senaste 50 åren eller är kraftigt förändrad sedan dess. Genom att befästa den utökade bygglovsplikten i en planbestämmelse (den är redan utökad) är det kommunens bedömning att man på så sätt kan slå vakt om den karaktäristik som är av betydelse. En bedömning i varje fall är dock nödvändig. Detta kan ske med detaljplanen och den kulturmiljöutredning som gjorts som utgångspunkt.

- Miljökvalitetsnormer för vatten. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivningar om hur dagvattenhantering kommer att ske och att detta inte bedöms påverka miljökvalitetsnormer för vatten.
- Naturmiljö. Ca 0,5 hektar yngre blandskog tas ned i samband med parkeringen i öster utvidgas. Det är kommunens bedömning att området inte hyser några betydande naturvärden. I det aktuella området finns inga registrerade observationer enligt Artdatabasen och området pekats inte heller ut med stora naturvärden enligt kommunens översiktsplan. I hamnområdet har observationer gjorts av vattenanknutna fågelarter men det aktuella skogsområdet bedöms inte utgöra en huvudsaklig födo- eller boplats för dessa. Den grävda kanalen strax öster om den tänkta parkeringsplatsen kan utgöra en spridningskorridor för vattenanknuten flora och fauna. Denna är dock tydligt avgränsad genom den vall av muddringsmassor som lagts upp i och med kanalens tillkomst och därtill bedöms den inte påverkas nämnvärt. Vallen lämnas orörd i samband med parkeringens anläggande. Planbeskrivningen har uppdaterats motsvarande bedömningen ovan.
- Vatten/våtmark. Kommunen noterar Länsstyrelsen upplysning gällande markavvattnande åtgärder.
- Trafik. Se kommunens svar på Trafikverkets yttrande.
- Jordbruksmark. Planbeskrivningen har reviderats och innehåller nu avsnitt om kommunens bedömning av avväganden gällande jordbruksmark. Ett antal alternativ har ställts mot varandra varvid det nu föreslagna anses vara det mest lämpliga. Jordbruksmarken har i första hand vägts mot riksintresse för turism och friluftsliv, där det senare bedöms vara av större allmänt intresse. Se kap 6.8.1.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade september 2021) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

OMRÅDE SOM SAKNAR ANVÄNDNING

På plankartan finns ett område öster om vägen som saknar beteckning för vilken användning som ska gälla för området. Lantmäteriet noterar att området har samma färgnyans som användningen för bostad men det är ett krav i 4 kap 5 § PBL att alla områden ska ha en användning angiven.

KOMBINATION AV G OCH X INTE MÖJLIGT

I planförslaget finns ett område där de administrativa bestämmelserna g och x gäller (området för gång- och cykelväg). Lantmäteriet vill påpeka att en sådan kombination inte är rättsligt möjlig att genomföra, och att det råder stor sannolikhet att kommunen blir ensam ansvarig för områdets drift efter utförandet. Om planförfattaren genom kombinationen åsyftar t.ex. att bestämmelserna ska gälla i olika marknivåer bör bestämmelserna tydligt reflektera det. Syftet med ”g” skulle kunna vara att en gemensamhetsanläggning ska bildas/bibehållas för en ledning under en gång- och cykelvägen.

Delar av planen som bör förbättras

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med planstart under den period då Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, bör tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Kombinationer av användningar bör betecknas med samtliga relevanta beteckningar och redovisas var för sig i listan med planbestämmelser. I detta fall är bestämmelserna med beteckningen PO som redovisas på samma rad bland planbestämmelserna.

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartermark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

RUBRIK OM ENSKILT HUVUDMANNASKAP TROLIGEN INTE TILLRÄCKLIGT = KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP?

Enligt planbeskrivningen ska planen ha delat huvudmannaskap. Bland planbestämmelserna finns en rubrik som anger att det är enskilt huvudmannaskap för användningar av allmän plats men det saknas en särskild planbestämmelse om huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är

juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. I Boverkets föreskrifter för detaljplaner är det ett tydligt krav att enskilt huvudmannaskap alltid ska regleras genom en särskild planbestämmelse.

Boverket har ända sedan 1987 rekommenderat att enskilt huvudmannaskap ska regleras genom att det införs en särskild (administrativ) planbestämmelse. Eftersom rubriker i listan med planbestämmelser inte är en planbestämmelse finns risken att nuvarande redovisning vid en domstolsprövning skulle innebära att huvudregeln enligt 4 kap 7 § 1 men PBL - att kommunen är huvudman för detaljplanen gäller för samtliga allmänna platser i det aktuella planförslaget. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att en särskild planbestämmelse om enskilt huvudmannaskap för de aktuella allmänna platserna införs bland planbestämmelserna.

OTYDLIGA GRÄNSER

I hamndelen med sjöbodarna redovisas bestämmelsegränserna otydligt. Linjerna för byggnadskonstruktionerna ligger i lagret ovanför gränserna vilket innebär att se vilken typ av gräns som ligger under samt var gränserna går.

Kommunens kommentar

- Området som saknar användning. Det aktuella området var avsett för B Bostad men beteckningen var mindre än de andra och därmed svår att se. Sedan samrådsförslaget har plankartan korrigerats.
- Kombination av g och x inte möjligt. Syftet är att bilda ett officialservitut (inom x_1) för allmän gång- och cykeltrafik. Plankartan har korrigerats och innehåller nu endast "x₁".
- Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer. Plankartans teckenförklaring har justerats så att varje användningsbestämmelse redovisas var för sig.
- Endast u-område säkerställer inte ledningarna. Kommunen noterar Lantmäteriets synpunkt och har justerat genomförandedelen av planbeskrivningen motsvarande Lantmäteriets kommentar.
- Rubrik om enskilt huvudmannaskap troligen inte tillräckligt. Kommunen har infört bestämmelse om enskilt huvudmannaskap i plankartan enligt Lantmäteriets yttrande. I praktiken blir detta dock en "dubbel-reglering" eftersom användningsytan redan är reglerad för enskilt huvudmannaskap.
- Otydliga gränser. Grundkartans lager ligger normalt över plankartan i lagerföljden, således är det ingen skillnad i denna detaljplan gentemot andra som tas fram. På grund av de många bestämmelserna i hamnområdet har kommunen valt att lyfta ur dessa till "boxar" vid sidan om, och förhoppningsvis därigenom öka tydligheten.

Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att kommunen ser över möjligheten att göra en bra gång- och cykelkoppling mellan ny parkeringsplats och hamnen. Ur trafiksäkerhetssynpunkt vore det bästa att kommunen även gör en separat gångbana utanför vägområdet för väg 2583 på den korta sträckan som är aktuell. Förslaget har diskuterats i ÅVS:en som nämns, och är svår att få till på grund av att kvartersmark sträcker sig hela vägen ut till vägområdet. Om detta ändras vill Trafikverket ha dialog med kommunen för att komma fram till en bra lösning. Trafikverket strävar efter att begränsa antalet anslutningar till allmänna vägar och ser därför positivt på att den nya parkeringsplatsen i söder planeras att ansluta till den enskilda vägen norr om parkeringsplatserna enligt fig 10 i planbeskrivningen. Trafikverket önskar att plankartan kompletteras med utfartsförbud på kvartersmarken (parkering P) som vetter mot allmän plats VÄG1.

I övrigt har Trafikverket inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

Kommunens kommentar

- Kommunen har haft dialog med Trafikverket under detaljplanens framtagande och föreslår nu, i linje med Trafikverkets önskemål, att en separat gångbana anläggs utmed Spikenvägen. Den tänkta utfarten mot den enskilda vägen har under planarbetets gång ändrats så att den ansluter mot Trafikverkets Spikenvägen (Trafikverkets väg). Kommunen har genom dialog tillgodosett Trafikverkets krav på denna utfart. Utfartsförbud har lagts till som bestämmelse i plankartan.

Spikens båtsällskap

Styrelsen i Spikens Båtsällskap har gått igenom det underlag, som vi fick av **planarkitekt (maskerad)**. Vi tycker att det ser utmärkt ut. Vi vill framföra redan nu att vi önskar att båtsällskapet får två reserverade platser både i den östra och västra parkeringen som får användas att ställa bil när medlemmarna lastar i sin båt. Vi vill också framföra att Sjöräddningen vill ha två reserverade platser eftersom under högsäsong det är omöjligt att få en nära parkering och man kommer inte heller fram till själva sjöräddningsstationen med bil då man inte släpps fram av besökarna i hamnen. Vi får väl höras senare om allt detta.

Kommunens kommentar

- Kommunen noterar Spikens båtsällskaps önskemål. Reserverade parkeringsplatser hanteras inte som en del av detaljplanen utan får diskuteras vidare vid planens genomförande.

Fästningsudde vägförening

Fästningsudde Vägförening lämnar härmed yttrande till den Samrådshandling som kommunicerats avseende Detaljplan för Otterstads-Berg 2:26 mfl. Inledningsvis vill vi säga att vi har inget emot den förelagda planen i grunden utan den bör stärka bygden och även den service som finns och kommer att erbjudas i Spiken.

Bakgrund

Vägsträckningen från Spikenvägen och ut på Fästningsudde påbörjades vintern 1967-68. Det var då 8 fastighetsägare som började bygga vägen och det gjordes helt från grunden. Från Spikenvägen, över dämmet och fram till 90 - graderssvängen vid nuvarande brevlådor fanns ingen väg överhuvudtaget. För den aktuella sträckan har vi 2 servitut; 1 från Spikenvägen fram till dämmet och 1 från dämmet fram till 90-graderssvängen. Från brevlådorna och ut på Fästningsudde fanns en befintlig liten skogsväg som kunde användas med traktor eller häst vid torr väderlek.

Nuläge

Det är i nuläget 13 fastigheter plus samtliga skogsägare på Fästningsudde och Lidköpings Kommuns reningsverk som har denna väg som tillfartsväg. Vägen trafikeras av helårsboende, sommarboende, brevbärare, renhållningsfordon och skogsfordon. Även lastbilstrafik förekommer i mindre omfattning vid underhållsarbeten och materia leveranser till fastigheterna. Därutöver är det en ganska omfattande gång- och cykeltrafik på delen över till Läckö.

Framtid

Vi fastighetsägare, i Fästningsudde Vägförening, har ursprungligen anlagt vägen med såväl kostnader som stora egna arbetsinsatser och har också stått för underhållet i över 50 år. Baserat på det så vill vi ha ett dialogmöte med Samhällsbyggnad, Lidköpings Kommun, angående det framtida upplägget och att vi når en bra lösning för inblandade parter. Vi vill också ha ett förtydligande över vad som sägs på sid 21 i handlingen beträffande framtida koppling mot Läckö.

Kontaktpersoner för vägföreningen är **person 1 och person 2 (maskerad)**
Tacksam för återkoppling och förslag på datum när vi kan träffas.

Kommunens kommentar

- Kommunen och vägföreningen har haft ett dialogmöte under planens framtagande. Som resultat har infarten till parkeringen flyttats mot Spikenvägen och därmed kommer ingen ytterligare belastning av vägföreningens väg ske. I plankartan är vägen fortsatt markerad som ”g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning” för att inte omöjliggöra en eventuell gemensamhetsanläggning i framtiden.

Sakägare 1

Ägare och brukare av **fastighet (maskerad)** har en del synpunkter på planläggningen av Spiken. Jag motsätter mig sträckningen av ny gångväg över **fastighet (maskerad)** fram till parkeringen, förstör inte marken med en gångväg då framtida ev exploateringar rubbas. Drag gångväg i befintlig gångstig fram till **person (maskerad)** utfartsväg och nyttja den. **Person (maskerad)** har endast servitut på sin väg, går det inte komma överens drag nya stäckningen parallellt med **person (maskerad)** framfartsväg tills ägarskifte någon gång sker då kans säkert en sammanslagning ske. Jag förutsätter att hela marken **fastighet (maskerad)** beaktas i översiktsplanen för framtida exploateringsmöjligheter så

att marken inte hamnar som en död fläck. Jag har faktiskt fått gehör för framtida ev exploateringar av marken av tjänstemän från kommunen tidigare.

Kommunens kommentar

- Kommunen har i granskningsversionen av detaljplanen ändrat sträckningen av gc-vägen så att den nu följer en nordligare sträckning över Otterstads-Berg 1:38 innan den viker av österut och ansluter till parkeringen. Hela Otterstads-Berg 1:38 ingår nu även i planområdet.

Sakägare 2

Mitt förslag är att det byggs en sjösättningramp till. Den som är nu är farlig. När man sjösätter på sommaren går det alldeles för mycket folk vid rampen. Det är bara en tidsfråga innan någon backar på en person, om det inte redan har skett. Dessutom kommer alltid bussen när man sjösätter. Det blir kaos. Med andra ord, det är för trångt och farligt. Mitt förslag är att det byggs en till sjösättningsramp en bit ifrån den andra.

Kommunens kommentar

- Detaljplanen omöjliggör inte en ytterligare sjösättningsramp men anläggandet hanteras inte som en del av detaljplanen utan får i så fall utredas separat i ett senare skede.

Sakägare 3

Vill lägga fram ett förslag att bygga en lekplats i spiken. Vi är många barnfamiljer i området och skulle va skönt att kunna ta en promenad till hamnen och finna en lekplats för våra barn att kunna vara på. Är för långt att gå till Otterstad lekplats med små barn så skulle va guld värd att ha en i spiken. Sen tänker jag att den är ju bra för alla barnfamiljer som kommer till Spiken varje år under sommaren. Så gynnar ju också turismen. Vi barnfamiljer skulle verkligen tacka er om ni kan genomföra en härlig gemenskap för oss i området och för framtida gäster till hamnen.

Kommunens kommentar

- Kommunen noterar önskemålet om lekplats. Att anlägga en ny lekplats är inte en del utav detaljplanen utan får hanteras inom ramen för den ordinarie planeringen av kommunens lekplatser.

Sakägare 4

En lekplats måste kunna gå att få dit. Det vore toppen för gästerna som besöker spiken, oavsett om de är där några timmar, bor i båt/husbil något dygn eller är permanent boende i närområdet. Att ett såpass stort besöksområde med många butiker, restauranger och mycket sevärdheter inte har någon lekplats än är för mig ofattbart. Till och med utanför Coop finns en lekplats... bygg en i denna härliga miljö istället! Övertygad om att det skulle ha positiv effekt på turistnäringen där ute då även barnfamiljer kan få en roligare upplevelse och kanske stanna lite längre i Spikens fiskehamn.

Kommunens kommentar

- Kommunen noterar önskemålet om lekplats. Att anlägga en ny lekplats är inte en del utav detaljplanen utan får hanteras inom ramen för den ordinarie planeringen av kommunens lekplatser.

Sakägare 5

Det är vi som har **fastighet (maskerad)** sedan ett antal år tillbaka. Vår tomt gränsar mot Spikenvägen, ängen för den nya planerade södra parkeringen och reningsverket. Efter att ha tagit del av era planer i den nya eller uppdaterade detaljplanen har vi några synpunkter och konstateranden samt ett förslag som vill framföra.

- En infart till parkeringsområdet via grusvägen mot Läckö när det är extra mycket folk i rörelse pga av bra väder eller andra evenemang är synnerligen olämpligt. Det framgår inte hur mycket folk ni beräknat att det rör sig på vägen mellan Spiken och Läckö en dag under högsäsong. Men vi kan konstatera att det är en strid ström av människor till fots, familjer med barn, större grupper samt en stor mängd cyklister. Att vid sådana tillfällen hänvisa bilar, husbilar, bilar med båttrailers mm till denna parkering med infart via grusvägen är absolut ingen bra ide. En mer lämplig infart måste i så fall vara i parkeringens syd-västra hörn direkt från Spikenvägen.
- Vinden ute vid Spiken kommer som mest från syd-väst vilket gör att framför allt tyngre trafik som de lastbilar som tömmer vid reningsverket river upp stora moln av damm som drar in över vår tomt och trädgård. I ert förslag till detaljplan skriver ni grus eller gräsparkering. Vår ståndpunkt är i så fall en parkering på gräs av flera anledningar. Det skulle minimera damm från den trafik som nyttjar parkeringen. Ett mer naturligt och mer tilltalande intryck efter som det är granne med den kohage och åkermark som legat där sedan länge. Att undvika en permanent säsongvis nyttjad avställningsplats för båtagnar. Liknande den i Hörviken. Att minimera nyttjandet av denna parkering som en gratis ställplats för husbilar.
- Om det finns två möjliga ställplatser med några hundra meters mellanrum, varav den ena är gratis, kommer det hamna mycket husbilar där. Särskilt som det fortfarande är inom bekvämt avstånd att nyttja toaletter och tömning av sina latriner mm som finns vid hamnen och den andra parkeringen/ställplatsen.
- Utbyggnaden av fler parkeringar nere vid befintlig parkering och minigolfbana är ju i förslaget ganska väsentlig. Ytan för detta ser enligt underlaget ut att var lite drygt det dubbla. Svårt att utläsa hur många platser av olika typer det handlar om. Att förstå om detta löser hela behovet eller bara delar av det är ju så klart inte lätt att veta på förhand. Vårt förslag blir därför att göra detta i två etapper. Där parkering nummer två vid grusvägen till Läckö tas först om behovet inte täcks av utbyggnaden nere vid hamnen.
- Vi har ju även fått ett samtal om att ni eventuellt vill få tillgång till mark framför vår fastighet för att bereda plats för en gång och cykelväg även där. Även om detta inte är med i planen gissar vi att det handlar om den del av Spikenvägen enligt gul markering på bild 10. Detta är inte så lätt för oss att kommentera eftersom vi inte har något underlag eller förslag att ta ställning

till. Inte annat än att vi idag inte är intresserade av någon försäljning av mark i anslutning till vägen framför vårt hus.

Kommunens kommentar

- Infart till den södra parkeringen. I det nya planförslaget har infarten ändrats så att den sker direkt från Spikenvägen.
- Problem med damm och husbilsnyttjande av södra parkeringen. Kommunen noterar önskemål om gräsparkering och kommer i och med projekteringen av parkeringen sträva efter att minimera damm-bildning genom lämpliga markmaterial. Exakt utformning är inte bestämd i detta skede. Parkeringsbestämmelser och skyltning är en del av genomförandet och kommunens ambition är att undvika långtidsparkering. Vad gäller husbilar kommer dessa anvisas till parkeringen vid fiskeläget.
- Etappindelning av utbyggnad. Utbyggnaden av parkeringsplatser kommer troligtvis ske etappvis, där parkeringen vid fiskeläget är främst prioriterad. I och med att det föreslås en ny parkeringsyta i söder menar kommunen att behovet av fler parkeringsplatser föreligger. Hela utbyggnaden har en genomförandetid på som längst 5 år.
- Gång- och cykelväg. I samband med granskningsförslaget har ni som berörda fastighetsägare fått ett förslag på intrång och intrångsersättning för gc-väg över er fastighet. Där framgår hur mycket av er mark som kommer tas i anspråk. Detta kommer ske i en separat dialog mellan er och kommunen.

Sakägare 6

Jag heter **person (maskerad)** och är ägare till **fastighet (maskerad)**. Jag vill härmed framföra mina synpunkter på rubr. detaljplan då jag som berörd fastighetsägare fått information om samråd. Jag tycker det är bra om man kan effektivisera, strukturera om och i samband med det kunna skapa några ytterligare parkeringsplatser i norvästra samt nordöstra parkeringarna nere vid hamnen. Enl. kartan så ser det ut att skapa en del ytterligare platser.

Vad jag däremot starkt vänder mig emot är tillskapandet av en stor (1ha) parkering på höger sida vid infarten till själva Spikens by. Där är i dag åkermark med gräs och betande kor m.m. Både för oss boende och ankommande turister så skulle den ev. parkeringen vara ett oerhört stort och fullt ingrepp i den fina natur som finns i detta område.

Om den parkeringen ändå skulle skapas så skulle jag dessutom som fastighetsägare bli ytterligare negativt påverkad. Enl. planen skall då skapas en nyanlagd gång och cykelväg ner till hamnen. Man vill alltså styra gångare och cyklister ner förbi min fastighet. Detta är en gångväg som idag i princip bara används av ett fåtal av lokalbefolkningen. Att då medvetet styra ner folk förbi min fastighet kommer att betyda omfattande olägenheter för mig. Då jag har min uteplats och mitt uterum i sydvästläge nära planerad turistpassage kommer jag inte att få en lugn stund på min uteplats.

Kommunens kommentar

- Det är kommunens bedömning att ytterligare parkeringsplatser behöver anordnas för att skapa bättre besöksmöjligheter i Spiken. Kommunen har prövat ett antal olika alternativ inom ramen för detaljplanarbetet för att landa i bedömningen att den södra parkeringen är det bästa alternativet, trots att det tar jordbruksmark i anspråk. Den gc-väg som kopplas till den nya parkering bedöms också som nödvändig då körbanan den sista biten ned mot fiskeläget är väldigt smal. Oskyddade trafikanter i en sådan miljö är inte önskvärt. Även för denna har flera alternativ prövats men valts bort av olika skäl. Vidare anser inte kommunen att en gång- och cykelväg utanför den egna tomten är en sådan betydande olägenhet att det i sig är skäl att välja en annan lösning.

Sakägare 7

Undertecknade ägare till **fastigheten (maskerad)** samt **fastighet (maskerad)** har fått information om samråd avseende rubr ärende och vill framföra följande synpunkter.

1. Att anlägga en stor södra parkering för att möta efterfrågan på turistparkering är ur vår synpunkt inte en tilltalande ide. Det första som besökare till Spiken kommer att se är en stor parkering med båttrailers, bilar, båtagnar, husbilar mm. För det andra kommer det påverka oss närboende miljömässigt i stor utsträckning både estetiskt samt med buller och damm beroende på underlag på ev. parkering. Då det skall skapas ett antal fler parkeringsplatser vid nuvarande parkering torde det väl räcka med dessa.
2. Hur skall man tänka utvecklingsmässigt runt Spiken? Man kan inte bara hävda att det skall till mer och mer parkeringsplatser för att tillfredsställa näringsidkare och husbilsfolket. Det som från början varit en båthamn med parkering för båtplatsinnehavare på östra sidan av hamnen och en parkering för turister på västra sidan med 2 timmarsparkering (vilket aldrig kontrolleras) har ju helt sparat ur p.g.a. den stora anhopning av husbilar som stor del av sommaren ockuperar bef. Parkeringar.
3. Om den stora södra parkeringen skall anläggas undrar man hur logistiken runt det skall fungera. Skall besökande som kommer först åka ner till hamnen och konstatera att det är fullt för att sedan vända om. För att få en sådan lösning att fungera måste man ha bemanning med parkeringsvakter under högsäsong. Vis av hur fordon har parkerats i hamnen under de senaste somrarna så är det viktigt att skylta upp så att absolut inga tveksamhet finns om var man får stå eller inte med sin bil, trailer eller husbil. Finns det 30 husbilsplatser så finns det inte fler och då får vederbörande åka någon annan stans för att campa. För att få ordning på detta kommer behövas parkeringskontrollanter, annars får vi parkeringar på gräsytor m.m. som inte är önskvärda. Markera och skärma av så att det inte går att köra ut på grönytor.

Kommunens kommentar

- 1. Det är kommunens bedömning att ytterligare parkeringsplatser behöver anordnas för att skapa bättre besöksmöjligheter i Spiken. Kommunen har prövat ett antal olika alternativ inom ramen för detaljplanarbetet för att landa i bedömningen att den södra parkeringen är det bästa alternativet, trots

att det tar jordbruksmark i anspråk. Kommunen kommer i och med projekteringen av parkeringen sträva efter att minimera damm-bildning genom lämpliga markmaterial. Exakt utformning är inte bestämd i detta skede.

- 2. Kommunen har som ett övergripande mål att satsa på turismen. En övervägande majoritet av de som idag besöker Spiken är bilburna och det är vår bedömning att det fortsatt kommer vara så under lång tid framöver. För att undvika det parkeringskaos som beskrivs i yttrandet är det nödvändigt att det finns anvisade platser att parkera på. Genom att anvisa dedikerade husbilsplatser är förhoppningen att detta skapar en större tydlighet och bättre trafiksituation.
- 3. Hur parkeringarna ska skyltas, avgiftsbeläggas eller anvisas är ännu inte bestämt och är inte en del av detaljplanen. Strävan är, som tidigare nämnts, att skapa en säker och tydlig trafikmiljö.

Justeringar i planhandlingarna

Följande korrigeringar av planförslaget har gjorts utifrån inkomna synpunkter:

- Skyfall och stigande vatten. Flera ändringar har gjorts i plankartan och planbeskrivningen utifrån Länsstyrelsens yttrande.
- Bestämmelser om upphävande av strandskydd har korrigerats i plankartan. Strandskyddet upphävs inte i de delar av detaljplanen som fortsatt ska vara allmän tillgängliga.
- Bestämmelse om utökad lovplikt gäller nu all kvartersmark i området.
- Miljökvalitetsnormer för vatten. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivningar om hur dagvattenhantering kommer att ske och att detta inte bedöms påverka miljökvalitetsnormer för vatten.
- Planbeskrivningen har justerats avseende beskrivning och bedömning av naturmiljö.
- Jordbruksmark. Planbeskrivningen har reviderats och innehåller nu avsnitt om kommunens bedömning av avväganden gällande jordbruksmark.
- Bestämmelse ”g₁” om gemensamhetsanläggning har tagit bort från plankartan i de delar den kombinerats med ”x₁”
- Plankartans teckenförklaring har justerats så att varje användningsbestämmelse redovisas var för sig.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information gällande u-områden och ledningsrätt.
- En bestämmelse om enskilt huvudmannaskap har införts i plankartan i de delar som gäller VÄG₁
- Planbestämmelsernas disposition i plankartan har ändrats om för att göra den tydligare.
- Utfart från den södra parkeringen sker nu mot Spikenvägen. Ett utfartsförbud har lagts till i plankartan

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

- Planbeskrivningen har reviderats och organiserats på ett sätt som motsvarar gällande föreskrifter.
- Planområdet har utökats i öster och omfattar nu en större del av Otterstads-Berg 1:38. Inga nya sakägare har tillkommit.
- En del av det som tidigare var angivet som P Parkering i söder har ändrats till NATUR då denna del inte kommer tas i anspråk för parkering.
- Ett markreservat för allmännyttig gång- och cykelväg (x₁) har lagts till i plankartan utmed Spikenvägen.
- Ett antal egenskapsbestämmelser som hör till användningen O tillfällig vistelse har lagts till i plankartan för att tydliggöra i vilken omfattning och form den delen av planområdet kan utvecklas.
- Bestämmelser om vasstak och rivningsförbud har tagits bort från den delen av C Centrum som omfattade det gamla ismagasinet.
- Det har reviderats och lagts till egenskapsbestämmelser som rör B Bostäder.
- Övrig förändringar av administrativ karaktär eller mindre omfattning.

Ställningstagande och förslag till beslut

De flesta synpunkter som har framförts på detaljplaneförslaget har helt eller delvis tillgodosetts. Följande sakägare har framfört synpunkter som inte tillgodosetts fullt ut enligt framfört önskemål:

- Länsstyrelsens synpunkter kring kulturmiljö.
- Sakägare 2 önskemål om en sjösättningsramp.
- Sakägare 3 och 4 önskemål om en lekplats.
- Sakägare 6 synpunkt angående att inte tillskapa den södra parkeringen samt gång- och cykelväg förbi dennes fastighet.
- Sakägare 7 synpunkt om att inte tillskapa den södra parkeringen

LIDKÖPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad/Plan-Trafik

Eric Alnemar
Planarkitekt
0510- 77 10 41