

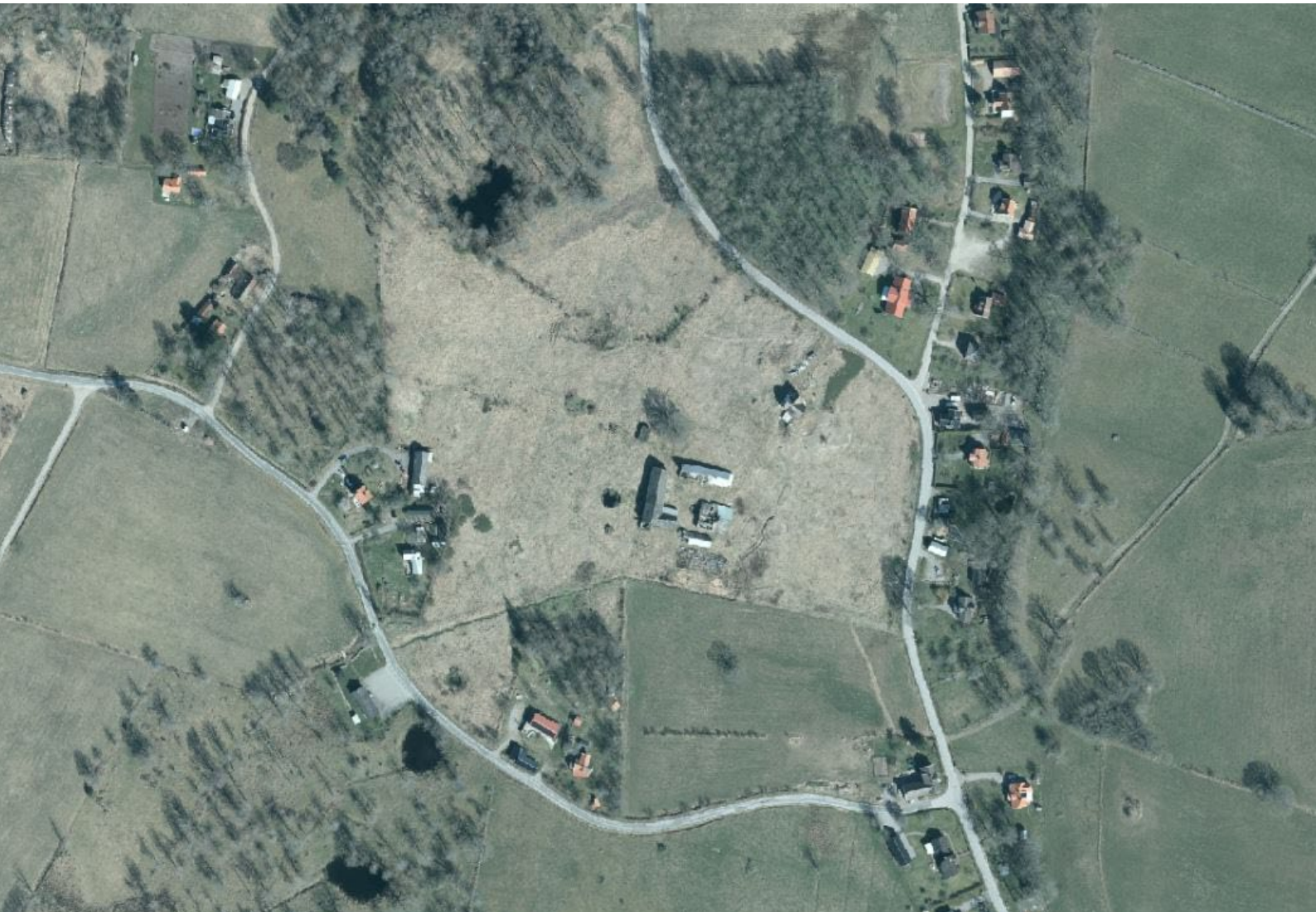


MARIESTAD

SAMRÅDSHANDLING

Juni 2023

Detaljplan för del av Lugnås 15:1, Lugnås, Mariestads kommun



Planinformation

Diarie nr: KS 2021/00184

Planuppdrag: 2021-03-31,

Lag: PBL (2010:900), SFS 2020:603

Antagande:

Laga kraft:

Arkiv-id:

LM-id:

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplan	4
Beslut om uppdrag och planförfarande	4
Planerad utveckling	4
Tidigare kommunala ställningstaganden.....	4
Omfattning, lokalisering och service	5
Planeringsunderlag & utredningar	8
Förutsättningar och överväganden	9
Riksintressen	9
Friluftsliv.....	11
Naturvärden	15
Skyddade arter	18
Landskapsbildskydd	22
Skogs- och jordbruksmark	23
Kulturmiljövärden	24
Geoteknik.....	24
Infrastruktur.....	25
Risker.....	31
Rättigheter	33
Konsekvenser	33
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	34
Genomförande	37
Motivering av planbestämmelser	37
Beslut enligt annan lagstiftning	37
Huvudmannaskap för allmänplats.....	38
Genomförandetid	38
Fastighetsrättsligafrågor	38
Tekniska frågor	39
Ekonomiska frågor	39
Organisatoriska frågor	40
Illustrationer	40

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i friliggande- och flerbostadshus inom del av fastigheten Lugnås 15:1. Bebyggelsen ska anpassas till områdets kulturmiljövärden och utföras i ett traditionellt arkitektoniskt uttryck.

Planområdet ska vägaslutas till statlig väg 2764 i norr.

Beskrivning av detaljplan

Beslut om uppdrag och planförfarande

Fastighetsägaren till Lugnås 15:1 inkom den 2 februari 2017 med en ansökan om planbesked till kommunen. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 19 april 2017 (ksau § 154) att meddela positivt planbesked samt planuppdrag för del av Lugnås 15:1.

Detaljplanen tas fram inom ramen för ett utökat planförfarande enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen (2010:900)

Planerad utveckling

Planförslaget möjliggör för cirka 50 bostäder i friliggande småhus i 1,5- våningsplan med förhöjt fasadliv samt flerbostadshus i två plan på Lugnåsbergets västra sida. Planområdet omfattar cirka 6 hektar mark som historiskt har varit en mindre bondgård men som sedan 1970- talet fått förfalla.

Bostadsområdets utformning och karaktär ska bidra till att vidareutveckla och stärka Lugnåsbergets känsliga kulturmiljö. Planförslaget har utformats för att bebyggelsen med tillhörande infrastruktur ska anpassats till platsen och områdets traditionella bebyggelsetradition vad gäller tomtstorlek, huvudbyggnadens storlek och placering på tomten i förhållande till lokalgatan samt huvudbyggnadens arkitektoniska uttryck. Även miljöskapande objekt så som den stora eken i områdets mitt samt vissa av stenmurarna förslås att bevaras för att stärka områdets karaktär.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Nedan bedöms planförslagets inriktning utifrån tidigare ställningstaganden om kommunens strategiska utveckling i gällande översiktsplan.

Översiktsplan 2030

I översiktsplan anges grunddragen och kommunens viljeriktning för utvecklingen av mark- och vattenområden på sikt. Där anges lämpliga markområden för utveckling av nya bostäder, kommunal service och verksamheter samt hur allmänna intressen ska tillmötesgå.

Mariestads kommuns översiktsplan antogs sommaren 2018 med målbild till 2030. Planen har en vision om 4000 nya invånare ska flytt in till kommunen till 2030, vilket innebär behov av 2000 nya bostäder. För att möjliggöra den utvecklingen föreslås ett antal nya områden för ändrad markanvändning, bland annat 24 nya bostäder i Lugnås stationssamhälle.

Som vägledning i bedömningen av vilka nya markområden som är strategiskt lämpliga och långsiktigt hållbara att ianspråkta presenteras ett antal planeringsprinciper, som bland annat anger att ny bebyggelse ska lokaliseras i befintliga stråk av infrastruktur och service. Detta för att minska kostnader och miljöpåverkan vid nybyggnation.

Översiktsplanen anger även bystrukturer, radbyar, på landsbygden där viss förtätning bedöms som lämplig. Radbyarna är indelade i två kategorier, A och B beroende på tillgång till kollektivtrafik och annan service. Planområdet för del av Lugnås 15:1 gränsar till två utpekade kategori B – radbyar längs med statlig väg 2764 och 2765.

Utöver lämpliga markområden för utveckling pekar översiktsplanen även ut områden för bevarande och där den utveckling som sker ska genomföras med hänsyn till olika värden. Ett värde är bevarandet av tysta och opåverkade området. Det allmänna intresset att bevara dessa områden opåverkade lyfts särskilt i 3 kapitlet 2 § Miljöbalken. Inom tysta och opåverkade områden ska permanent bullerstörande verksamheter undvikas. Lugnåsberget där aktuellt planområde är lokaliserat är ett av tre områden som översiktsplanen pekar ut.

Planförslagets förenlighet med översiktsplanen

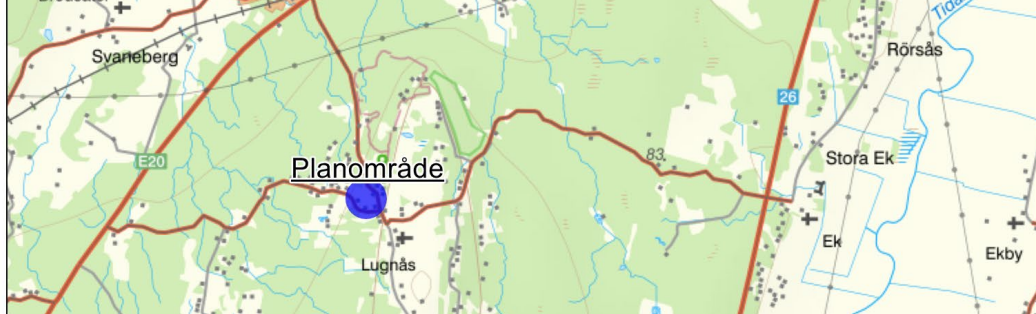
Kommunen bedömer att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner. Bedömningen motiveras av att planområdet är lokaliserat nära befintlig infrastruktur i form av statliga vägar samt elförsörjning. Vidare bedömer kommunen i översiktsplanen att viss förtätning med nya bostäder längs med väg 2764 och 2765 i anslutning till planområdet är lämplig vilket indikerar att området i stort har ett bostadsbehov och är lämpligt för ny bostadsbyggnation.

Lugnåsberget är utpekad som tyst och opåverkat område i översiktsplanen och att exploateringsföretag med permanent bullerpåverkan ska undvikas. Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte är i konflikt med översiktsplanens intention.

Omfattning, lokalisering och service

Planområdet är lokaliserat på Lugnåsbergets västra sluttning inom fastigheten Lugnås 15:1, cirka 300 meter nordväst om Lugnås kyrka. Planområdet är 6,8 hektar stort har tidigare nyttjats som jordbruksfastighet med tillhörande bostads- och ekonomibygnader. Jordbruket är sedan en längre tid nedlagt och husen obebodda i mycket dåligt skick.

Närmsta tätort är Lugnås cirka 3 kilometer nordväst om planområdet. Lugnås har en relativt god servicenivå med mataffär, för- och grundskola samt goda pendlingsförutsättningar med närhet buss- och tåghållplatser längs med E20 och Kinnekullabanan.



Planeringsunderlag & utredningar

- Miljökonsekvensutredning (2023)
- Arkeologisk utredning (2021)
- Groddjursinventering (2022)
- Naturvärdesinventering
- VA- utredning
- Geoteknisk utredning (2021)

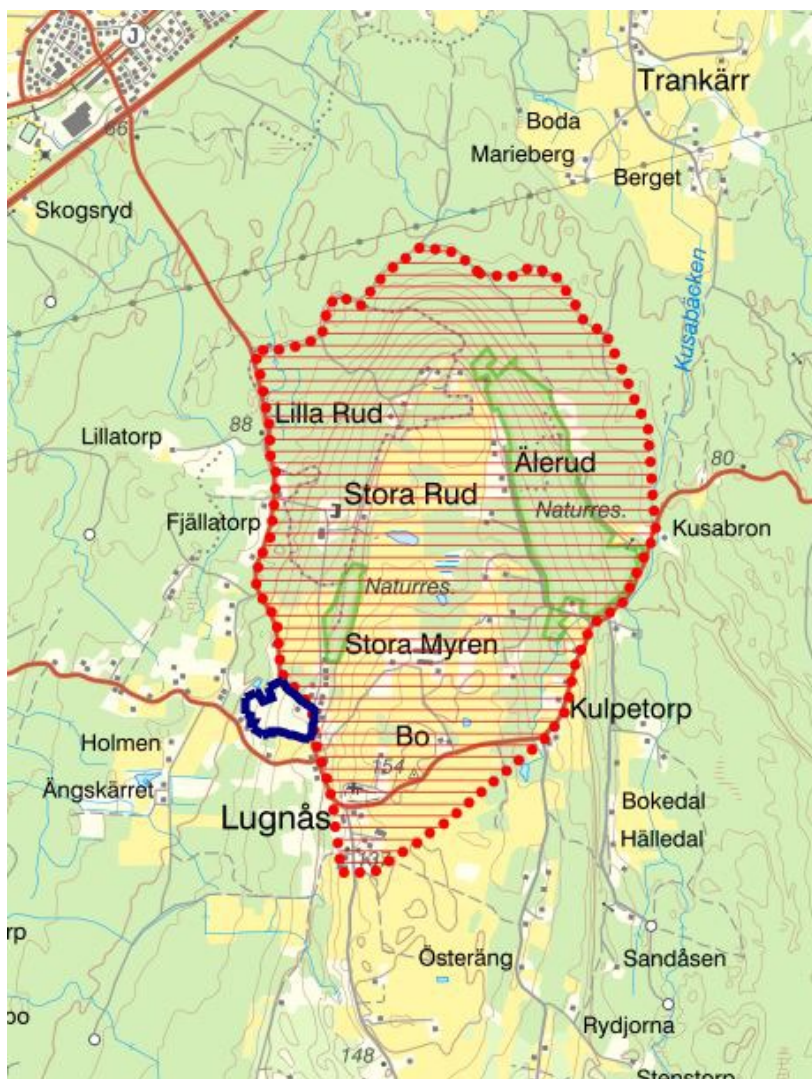
Förutsättningar och överväganden

Riksintressen

Planområdet påverkas av riksintresse för kulturmiljövård, naturvård och friluftsliv enligt 3 kapitlet 6 § Miljöbalken (1998:808). Endan beskrivs riksintressenas kärnvärden och vilken påverkan ett genomförande av detaljplanen har.

Kulturmiljövård

Planområdet gränsar i öst- nordöst till riksintresse för kulturmiljövård (R16) beslutat den 5 november 1987 och reviderat den 27 augusti 1996. Riksintresset omfattar 350 hektar av Lugnåsberget och syftar till att bevara odlingslandskapet och dess historiska koppling till den lokala gruvnäringen. Värdet uttrycks av Lugnås kyrkby samt dess om kringliggande odlingslandskap, ödetomter samt lämningar efter kvarnstensbrytning.



Planförslagets påverkan

Planområdet utgörs av obrukad jordbruksmark, ett förfallet bostadshus samt ett antal ekonomibyggnader. Enligt genomförd arkeologisk utredning (april, 2021) påträffades inget av antikvariskt intresse inom planområdet. I norr gränsar planområdet till ett nedlagt kalkstensbrott som är klassat som fornlämning (L1962:9629). Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka fornlämningen.

Kommunen konstaterar att planområdet ligger utanför riksintressets avgränsning. Vidare tolkar kommunen att riksintressets värdekärnor tydligt är förankrade till det så kallade Minnesfjället och klustret av gruvor där, cirka 1,5 kilometer öster om planområdet, tillsammans med historiskt kopplade verksamheter. Vilket även riksintressets geografiska avgränsning indikerar.

Vid ett genomförande av planförslaget möjliggörs cirka 15 nya tomter för friliggande bostadshus. Planen reglerar ett traditionellt utförande i enlighet med den lokala byggnadstraditionen inom området.

Bedömning av påtaglig skada

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte påverkar riksintresset för kulturmiljövård eller innebär påtaglig skada.

Naturvård

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för naturvård (NRO 14057), beslutat den 7 februari 2000 och uppdaterat den 16 januari 2008. Riksintresset omfattar 974 hektar vilket innefattar hela Lugnåsberget med omnejd.

Riksintressets värdekärnor utgörs av Lugnås plåtåberg utifrån dess geologiska värden, ädellövklädda hags- och ängsmarker samt bevarade underjordiska gruvgångar med förekomst av fladdermus.

Planförslagets påverkan

Planförslaget påverkan på riksintressets värden avgränsas till ianspråktagandet av obrukad åkermark. Vegetationen inom planområdet utgörs i stort av en jätteeik i områdets mitt. I övrigt återfinns ingen lövskogsvegetation inom planområdet. Eken skyddas från påverkan i plankartan.

Bedömning av påtaglig skada

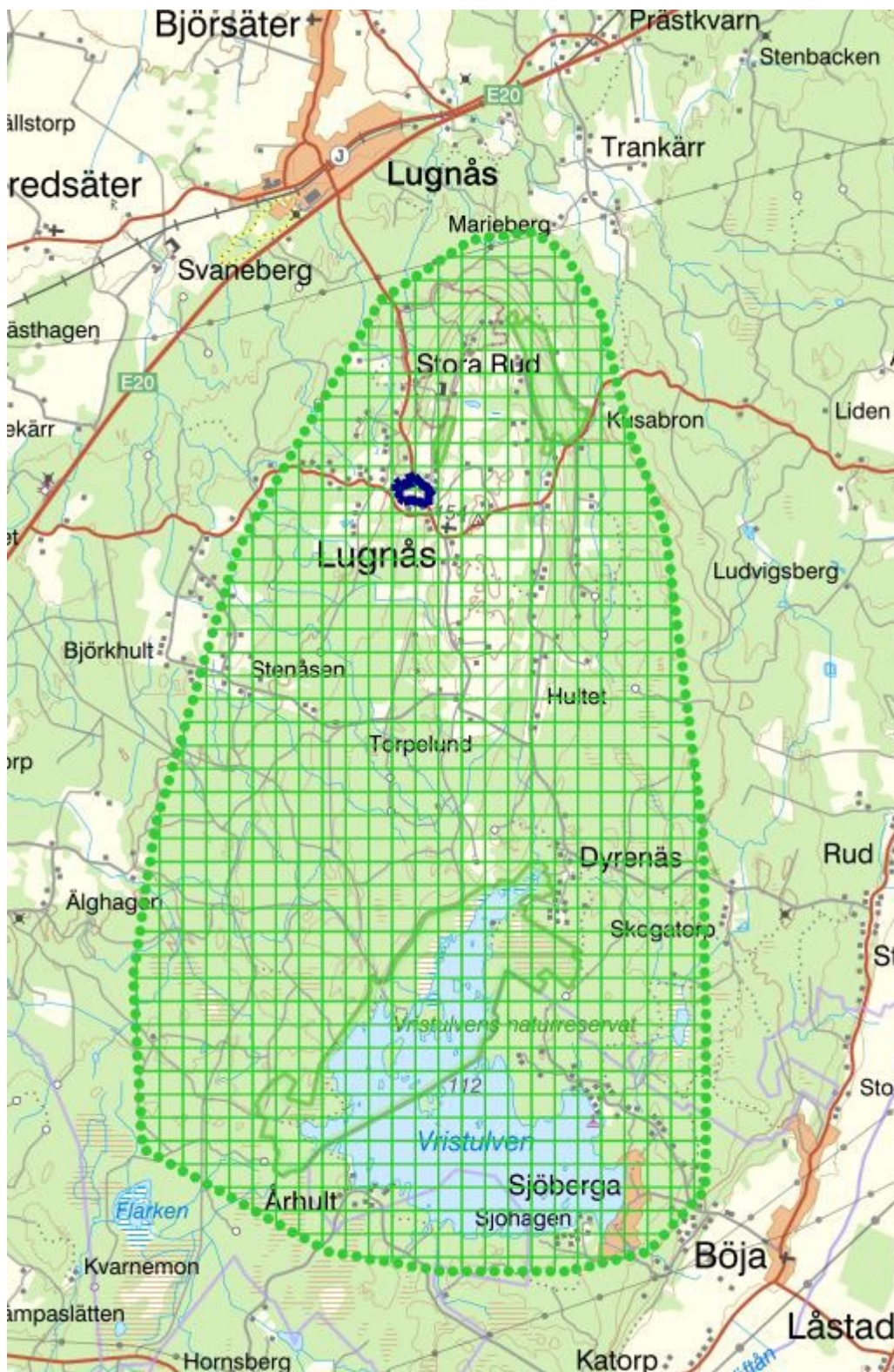
Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte påverkar riksintresset för naturvård eller innebär påtaglig skada.



Friluftsliv

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresse för friluftsliv (FO26) beslutat den 16 mars 2016. Riksintresset omfattar 3 859 hektar innefattar hela Lugnåsberget samt sjön Vristulven med omnejd.

Riksintressets värdekärnor utgörs av friluftsvärdena kring Vristulven, Minnesfjället med historiska kvarstensgruvor, Klosterängen, Dyrenäs – Sjötorp och Lindbergs domänreserv.



Planförslagets påverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte påverkar riksintressets värdekärnor, vilket främst motiveras av avståndet mellan dessa och planområdet. Vidare möjliggör planförslaget en markanvändning som utifrån områdets friluftsvärden inte innebär någon betydande förändring jämfört med i dag, då planområdet delvis redan är ianspråktaget för bland annat bostadsändamål.

Den värdekärnan som ligger närmast planområdet är Klosterängen, cirka 200 meter norr om planområdet. Enligt riksintressets värdebeskrivning är åtgärder som kan innebära påtaglig skada begränsade till konkreta fysiska ingrepp i form av till exempel större avverkningar och borttagande av död ved inom Klosterängsområdet.

Bedömning av påtaglig skada

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte påverkar riksintresset för friluftsliv eller innebär påtaglig skada.

Miljö kvalitetsnorm (MKN) – grundvatten

MKN vatten syftar till att säkra god vattenkvalité och beslutade normer är juridiskt bindande.

Planområdet ligger över grundvattenvattenförekomsten *Lugnås WA83849450* med två beslutade miljö kvalitetsmål – kemisk och kvalitativ status.

Vattenförekomsten karakteriseras som ett grundvattenmagasin i sedimentärt berg med en skattad möjlighet till vattenuttag i storleksintervallet 2000-6000 l/h (SGU 2023b; VISS 2023).

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige, 230605) har grundvattenförekomsten både god kemisk och kvalitativ status.

Påverkan

Ett genomförande av planförslaget innebär en ökad mängd dagvatten och föroreningshalt, avloppshantering och dricksvattenuttag som innebär en teoretisk risk för påverkan på grundvattenförekomsten.

Dagvattenhantering

Fördröjningen och rening av dagvatten inom planområdet föreslås ske främst genom lokalt omhändertagande (LOD) utifrån markens geotekniska beskaffenhet samt beräknad volym. Därtill planeras för svackdiken längs med gator för en förbättrad avrinning samt rening. Enligt upprättad VA- utredning (2022) ökar dagvattnets föroreningsgrad i ett genomförande av planförslaget, dock överskrids kommunens gällande riktvärden endast för fosfor vilket det också gör idag.

Avloppshantering

I upprättad VA- utredning (2022) beräknas behovet av avloppshantering, dimensionering av anläggning lokalisering av infiltrationsbäddar samt förslag på teknisk lösning. Förslaget innebär en gemensam avloppslösning där samtliga fastigheter inom planområdet är anslutna. Infiltrationsanläggningen föreslås i planområdets sydvästra hörn om möjliggör självfall från planerad bostadsbebyggelse, för att efter rening ledas vidare till närliggande åkerdike. Förslaget är upprättat i enlighet med Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd om små avloppsanläggningar för hushållspillvatten (HVMFS 2016:17).

Vattenuttag

I planförslaget föreslås en gemensamhetsanläggning för uttag av dricksvatten. I VA-utredningen (2022) rekommenderas att dessa nya brunnar – en eller möjligen två till antalet – lokaliseras till naturmarken i planområdets nordöstra del.

Den geotekniska utredningen visar att djupet på den fria grundvattenytan mätt i 12 borrhål varierade mellan 0,5 m och 2,2 m under marknivån. Vidare låg grundvattenytan 0,7-0,9 m under marknivån i de tre grundvattenrör som nedsattes i planområdets mark. Sammantaget indikerar dessa mätningar att vattentillgången i ytliga jordlager är god (ytligt grundvatten).

Likaså visar en skattning av djupare liggande grundvatten i berget på god vattentillgång. SGU karakteriserar grundvattenmagasinet där planområdet är beläget som en por- och sprickakvifer i sandsten med en skattad uttagsmöjlighet runt 2000-6000 l/h (motsvarande ca 50-150 m³/d) (SGU 2023b). Enligt VA-utredningen (2022) uppvisar därtill närliggande bergborrhåda brunnar på en mycket god vattenkapacitet; de närmast belägna brunnarna ligger inom intervallet 800-9000 l/h (baserat på SGU 2023a). Bortledande av dagvatten från planområdet torde inte märkbart påverka grundvattenbildningen i det djupt liggande bergsmagasinet.

I VA-utredningen förordas att dricksvattnet tas från berggrundens djupare liggande sandstensmagasin. Planområdets vattenbehov uppskattas till 350 l/d och hushåll, vilket omräknat till planerad bebyggelse motsvarar ett totalt behov av cirka 850 l/h. Beräkningen inkluderar även ett antal grannfastigheter. Akviferen i berggrunden torde med andra ord med god marginal räcka för planområdets framtida vattenbehov, och detta utan att kapaciteten äventyras för grannskapets befintliga bergborrhåda brunnar.

Bedömning

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte omöjliggör en fortsatt god kemisk och kvalitativ status för grundvattenförekomsten *Lugnås WA83849450*. I planförslaget har flera åtgärder vidtagits för att minska påverkan grundvattenförekomsten där de viktigaste är en gemensam avloppshantering, infiltrationsbäddens lokalisering samt svackdiken längs med planerade lokaligator för en förbättrad dagvattenavrinning och rening.

Naturvärden

Allmänna naturvärden

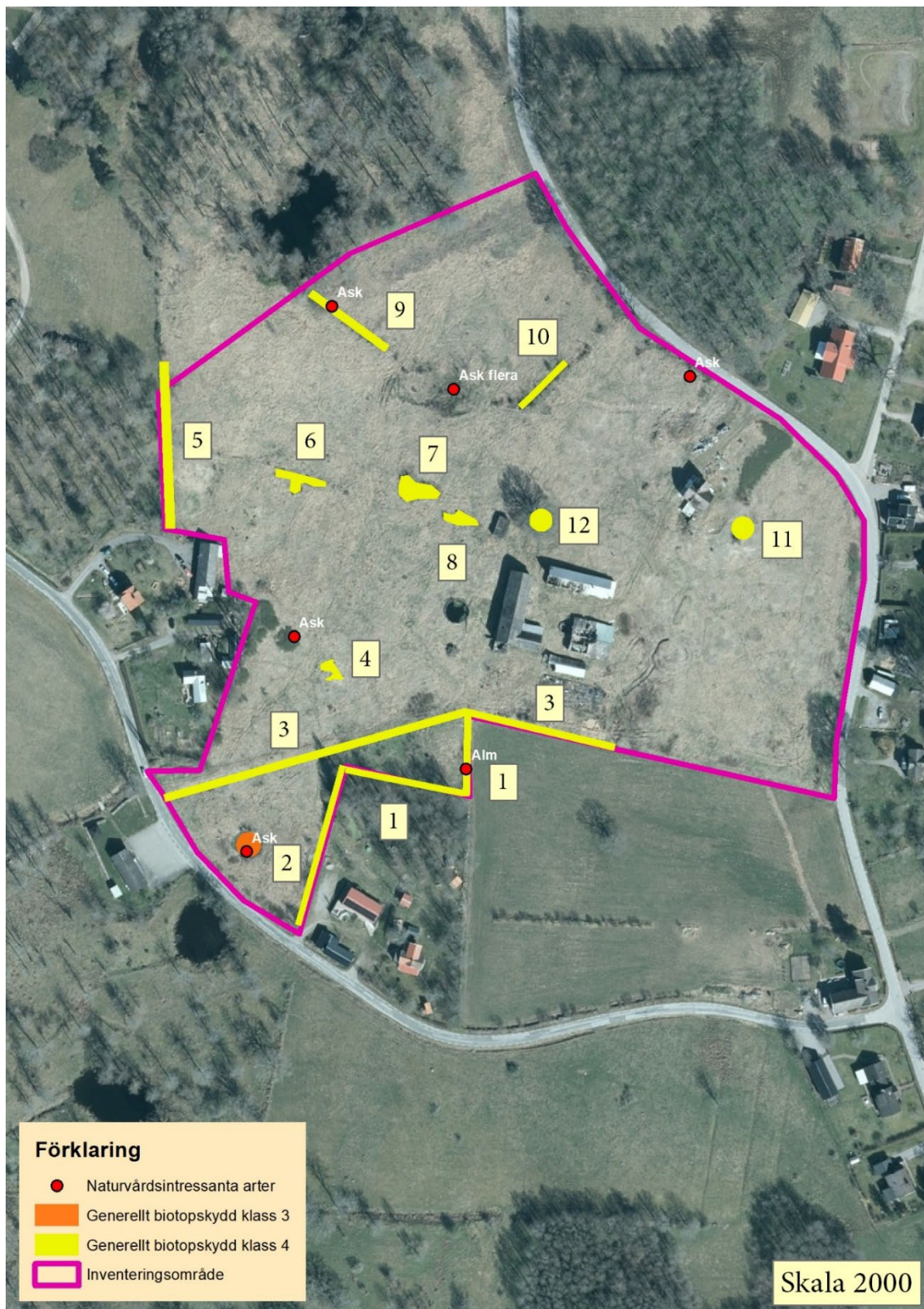
Under sensommaren 2021 genomfördes en naturvärdesinventering inom planområdet, med fältbesök den 29 oktober. Inventeringen utfördes enligt standarden för naturvärdesinventeringar (SS 199000:2014) och med detaljeringsgraden detalj, tillägget naturvärdesklass 4 samt generellt biotopskydd.

I inventeringsrapporten beskrivs att naturförhållandet inom inventeringsområdet utgörs av öppen mark som tidigare brukats som åker och/eller öppna beten. Idag är dessa öppna marker ohävdade sedan lång tid vilket bidragit till att utarmningen av arter, (trivialiseringen) i området gått mycket långt. Rester av den hagmarksflora saknas helt inom inventeringsområdet.

De öppna markerna har inslag av murar, rösen, diken och grova träd som är viktiga småbiotoper för det lägre djurlivet knutet till odlingslandskap.

Bryn förekommer företrädesvis i inventeringsområdets yttergräns. Under senare år har bryn och träd- och buskridåer nyligen röjts och avverkats.

Under inventeringen identifierades inga naturvärdesobjekt utan ett antal småbiotoper och ett antal skyddsvärda träd, sammanlagt 12 objekt som skyddas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11 § MB. Identifierade naturvärden presenteras på en kartbild på nästa sida.



Kartbild 1. Identifierade biotoper inom planområdet

Planförslagets påverkan

Planförslaget har anpassats för att minimera påverkan på befintliga biotoper inom planområdet. Bland annat kommer jätteeiken (objekt 12) i områdets mitt att bevaras och skyddas. Nedan redovisas planens påverkan på identifierade objekt:

Objekt ID	Kategori	Påverkan?
1	Stenmur	Bevaras
2	Damm	Bevaras
3	Dike	Bevaras
4	Stenröse/blocksamling	Bevaras
5	Stenmur	Tas bort
6	Stensamling	Tas bort
7	Stenröse	Tas bort
8	Stenröse	Tas bort
9	Stenmur	Bevaras
10	Dike	Tas bort
11	Åkerholme	Tas bort
12	Jätteträd	Bevaras

Objekt som med anledning av planförslagets genomförande behöver tas bort kräver dispens enligt 7 kap. 11 § MB och sannolikt kompenseras i anslutning eller inom annan jordbruksmark i närheten av planområdet. Länsstyrelsen handlägger dispensärendet.

Dispensansökan lämnas in efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen kommer till planförslagets granskningsskede att presentera lämpliga platser och omfattningen av kompensationsåtgärder för att säkra detaljplanens genomförbarhet.

Samlad bedömning

Kommunen bedömer att planförslaget är lämpligt utifrån dess påverkan på planområdets naturvärden. Identifierade naturvärden utgörs främst av småbiotoper varav hälften kommer bevaras. De som tas bort kommer att kompenseras på annan plats, vid godkänd dispens enligt 7 kap. 11 § MB.

Skyddade arter

En grod- och kräldjursinventering genomföres i två dammar söder och nordväst om planområdet. Fältbesök gjordes vid tre tillfällen under våren 2022 den 18- och 27/4 samt 3/5. Inventeringen av dammar genomfördes okulärt under nattetid.



Kartbild 2. Redovisning av aktuella dammar i förhållande till planområdets avgränsning

Under inventeringen identifierades Större vattensalamander och Åkergroda i den södra dammen. I den norra noterades Större och Mindre vattensalamander. Samtliga arter skyddas i Artskyddsförordningen 2007:845 (AFO). Större vattensalamander och Åkergroda skyddas av 4a § vilket innebär förbud mot att avsiktligt:

- fånga eller döda djur
- störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder
- förstöra eller samla in ägg i naturen, och
- skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats.

Mindre vattensalamander skyddas av 6 § AFO vilket innebär förbud mot att avsiktligt:

- döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar, och
- ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon

Lagen innebär ett omfattande och starkt skydd vilket för Större vattensalamander och Åkergroda i praktiken innebär skydd av djurens hela livsmiljö under alla levnadsstadier. Dispens för åtgärder som strider mot § 4 AFO regleras i § 14 och handläggs av Länsstyrelsen. Vid en dispensansökan behöver sökande kunna motivera att åtgärden behövs för hänsyn till allmän hälsa och säkerhet eller av andra tvingande skäl som har ett allt överskuggande allmänintresse (§ 14 p. 3c).

Enligt information på webbplatsen Artfakta (artfakta.se) som administreras av Sveriges Lantbruksuniversitetets (SLU), är den Större vattensalamandern ett landlevande djur men där fortplantningen samt djurens första levnadsstadium sker i vatten. Djuren är mycket specifika i valet av både lekvatten och landmiljö. Lekvattnet utgörs ofta av grunda och fiskfria småvatten med permanent vattensamling. Lekvattnet ligger ofta i fuktig lövträddominerad skog med tillgång till död ved och blocksamlingar för vilo- och övervintringsplats. Radiosändarstudier i Sverige och Frankrike har visat att djurens rörelsemönster mellan viloplats och lekvatten kan vara relativt korta under förutsättningar att lämpliga objekt inom landmiljöer finns att tillgå. Beroende på tillgången till vilo- och övervintringsplats kan avståndet variera mellan 10-100 meter.

Avgränsning av livsmiljö

För att utesluta att ett genomförande av planförslaget påverkar skyddade arter negativt behöver arternas livsmiljö avgränsas. Med livsmiljö avses djurens fortplantningsområden, viloplats och rörelse däremellan. Utifrån informationen från Artfakta samt genomförd grod- och kråldjursinventering (2022) antas att livsmiljön är centrerad kring lekvattnet under förutsättningar att lämpliga objekt för viloplats och övervintring finns tillgängligt.

Norra dammen

Den norra dammen ligger i skogsbrynet till ett större område med löv- och blandskog och är sannolikt en rest från kvarnstensbrytningen inom området. Dammen är cirka 900 kvadratmeter stor. Öster om dammen stiger marken kraftigt med cirka 3 meter till jordbruksmarken inom del av fastigheten Lugnås 15:1.

I närheten av dammen finns flera potentiella objekt för viloplats och övervintring. Objektet närmast dammen är en stenmur som uppmärksammats i naturvärdesinventering av planområdet 2021 men flera murar finns även norr och väster om dammen kartbild 3 på nästa sida visar. Muren ligger som närmast cirka 11 meter söder om dammen och bedöms utgöra en lämplig vilo- och övervintringsplats.

Livsmiljön för djuren i den norra dammen avgränsas till dammen tillsammans med stenmuren enligt kartbilden nedan.



Kartbild 3. Avgränsning av livsmiljö norra dammen

Södra dammen

Den södra dammen är en branddam och ligger inom öppen jordbruksmark med areal på cirka 40 kvadratmeter. Dammen är mycket vegetationsrik och omgärdas av ung klibbal. Marken runt dammen sluttar något åt syd utan större variationer. Cirka 15 meter söder om dammen går statlig väg 2764.

I närheten av dammen finns flera potentiella objekt för viloplats och övervintring. Närmast dammen ligger stenmur längs med fastighetsgränsen till Lugnås 10:15 på ett avstånd av cirka 30 meter. Muren bedöms utgöra en lämplig vilo- och övervintringsplats.

Livsmiljön för djuren i den södra dammen avgränsas till dammen tillsammans med stenmuren enligt kartbilden nedan.



Kartbild 4. Avgränsning av livsmiljö, södra dammen

Påverkan

För att utesluta att ett genomförande av planförslaget påverkar arternas livsmiljö på ett otillåtet sätt har planområdets avgränsning anpassats för att undvika konflikt. Anpassningen av planområdet bygger på en avgränsning av djurens livsmiljö tillsammans med ett försiktighetsmått för att långsiktigt säkerhetsställa att konflikt inte uppstår.

Vidare bedöms inte dammarnas hydrologiska förutsättningar vad gäller vattentillgång eller kvalité påverkas av ett genomförande av planförslaget.

Samlad bedömning

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget är lämpligt utifrån risken för påverkan på skyddade arter och därmed inte kräver dispens enligt § 14 AFO.

Landskapsbildskydd

Planområdet omfattas i sin helhet av landskapsbildskydd enligt 19 § Naturvårdslagen (1964:822), enligt beslut den 22 augusti 1973. Lagen är inte längre gällande utan ersattes av Miljöbalken (1998:808) 1998, men beslutade skyddsförordnanden är fortsatt gällande.

Skyddet syftar till att bevara Lugnåsbergets landskapsbild och innebär begränsningar av påverkan på den fysiska miljön. En viktig del i att bevara landskapsbilden är att ny bebyggelse ska ha ett traditionellt arkitektoniskt uttryck, vilket kan innebära reglering av ny bebyggelses höjdsättning, takutformning, fasadkulör och placering på tomten. Utöver detta krävs enligt beslutet från 1973 tillstånd för följande åtgärder:

- 1) nybebyggelse utom för jordbrukets behov,
- 2) upplag, utfyllning, tippning eller schaktning utom för skog- eller jordbrukets behov,
- 3) vägdragning utom brukningsvägar för jordbrukets behov,
- 4) täkt av varje slag,
- 5) framdragande av luftledning
- 6) avverkning av lövskog samt
- 7) plantering eller sådd av barrskog på tidigare ej barrskogsbevuxen mark

Tillståndet ansöks efter att planförslaget vunnit laga kraft av exploatören och handläggas av Länsstyrelsen. Tillståndet för landskapsbildskydd söks lämpligen innan bygglovsansökan lämnas in, då tillståndsprövningen kan vara mer omfattande.

Planens påverkan

Planförslaget är anpassat för att i genomförandet undvika konflikt med landskapsbildskyddets bestämmelser. Sammanfattningsvis regleras placering på tomten, utnyttjandegrad, tak- och fasadutformning, fasad – och takkulör samt fristående garage främst för att tillgodose landskapsbildskyddets värden.

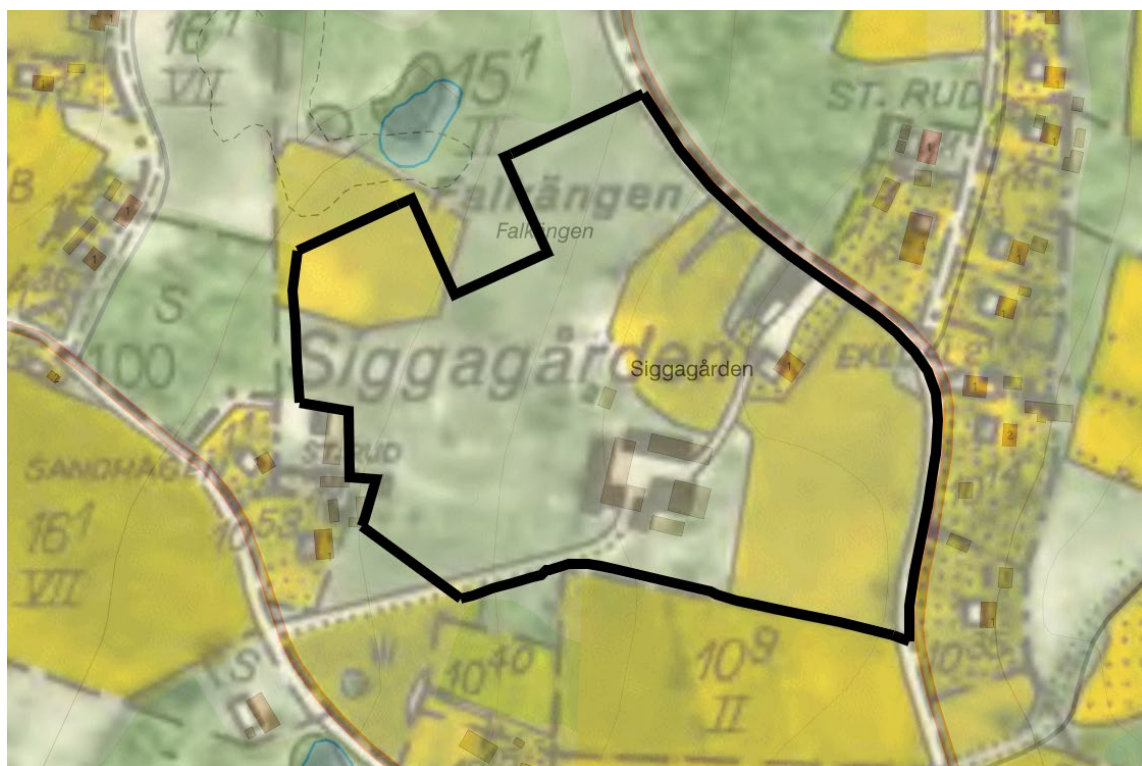
Samlad bedömning

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte påverkar landskapsbildskyddets värden negativt.

Skogs- och jordbruksmark

Marken inom planområdet utgörs delvis av jordbruksmark, marken har inte brukats sedan 1980. Fastigheten är taxerad som jordbruksfastighet.

Historiskt har andelen jordbruksmark inom fastigheten varierat vilket bland annat den ekonomiska karta från 1970 – talet visar. Då brukades endast plan mark inom fastighetens östra del om cirka 1,5 hektar, resterande delar av fastigheten nyttjades till andra jordbruksrelaterade ändamål. Fördelningen grundas sannolikt på den branta marklutningen i fastighetens västra del som dåligt lämpade sig för rationellt jordbruk. Över tid har fördelningen kvarstått tills att jordbruket tillslut helt avvecklades, omkring 1980 – talet.



Kartbild 5. Ekonomisk karta från 1970 -talet. Planområdet avgränsas i svart linje.

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken (1998:808) är brukningsvärd jordbruksmark av nationellt intresse och får endast ianspråk tas av byggnader eller anläggningar av ett väsentligt samhällsintresse. Enligt miljöbalkens förarbete (prop. 1985/86:3) anges att brukningsvärd jordbruksmark är jordbruksmark som utifrån läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Bedömning

Kommunen bedömer att jordbruksmarken inom planområdet inte är brukningsvärd. Bedömningen motiveras av att den del av fastigheten som historiskt har varit aktuell som jordbruksmark är av en så pass liten areal att en restaurering av den inte är ekonomiskt hållbar.

Kulturmiljövärden

Arkeologi

Enligt genomförd arkeologisk utredning (april, 2021) påträffades inget av antikvariskt intresse. Utredningen utförde 38 sökschakt med en längd mellan 20-30 meter.

Geoteknik

I november 2021 genomfördes en översiktlig geoteknisk utredning av marken inom planområdet. Utredningen har översiktligt undersökt markens geotekniska beskaffenhet, radonhalter samt grundvattennivåer. Sammanlagt utfördes 15 stycken undersökningspunkter och tre grundvattenrör.

Enligt Sveriges geologiska undersökningars jordartskarta består jorden inom planområdet av Sandmorän med ett jorddjup mellan 3 – 5 meter. Detta bekräftades av undersökningen där jordartsföljden överst var mullhaltig jord som vilar på grus/sand ner till cirka en meter och därefter sandig morän. Följden ser relativt lika i samtliga undersökningspunkter.

Nedträngningsdjupet i undersökningspunkterna varierar mellan 1,7 till 5,03 meter.

Grundvattenyta påträffades mellan ett djup av 0,7 – 0,9 meter i grundvattenrören. Fri vattenyta i undersökningspunkterna (borrhål) påträffades som grundast vid 0,5 meter i punkt nummer 9 och djupast i punkt nummer 11.

Skred

Planområdet är lokaliserat på Lugnåsbergets västra slutning och har delvis stark marklutning åt väster, som brantast 1:10. Enligt genomförd geoteknisk undersökning föreligger ingen problematik med stabiliteten.

Byggnadstekniska åtgärder

Enligt genomförd översiktlig geoteknisk undersökning (2021-11-21) utgörs området av normalradonmark. Enligt Statens Planverk (Rapport 59:1982) rekommenderas radonskyddande åtgärder för bostadshus. Bostadshus inom planområdet ska därför uppföras i radonskyddad utförande. Detta har säkerhetsställts med planbestämmelse i plankartan.

Påverkan grundvattenförekomst

Grundvattenrecipienten för planområdet är grundvattenförekomsten Lugnås vilken har god kvantitativ och kvalitativ status. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka recipienten.

Bedömning

Kommunen bedömer att planområdets geoteknik är godartad och att ett genomförande av planförslaget är lämpligt utifrån de geotekniska förutsättningarna.

Infrastruktur

Planområdet är sedan tidigare bebyggt med ett bostadshus och tillhörande komplementbyggnader. Fastigheten har enskild försörjning av dricksvatten och avlopp. El är ansluten till fastigheten. Fastigheten är vägan sluten till statlig väg 2764 i norr via grusväg.

Vid ett genomförande av detaljplanen föreslås ny bostadsbebyggelse möjliggöras vilket ställer andra krav på infrastrukturen. Planförslaget möjliggör för gemensamma lösningar för hanteringen av dricksvatten, avlopp, dagvatten, gata samt sophantering genom gemensamhetsanläggningar där samtliga fastigheter inom planområdet ingår och tillsammans bekostar anläggningarnas skötsel och underhåll.

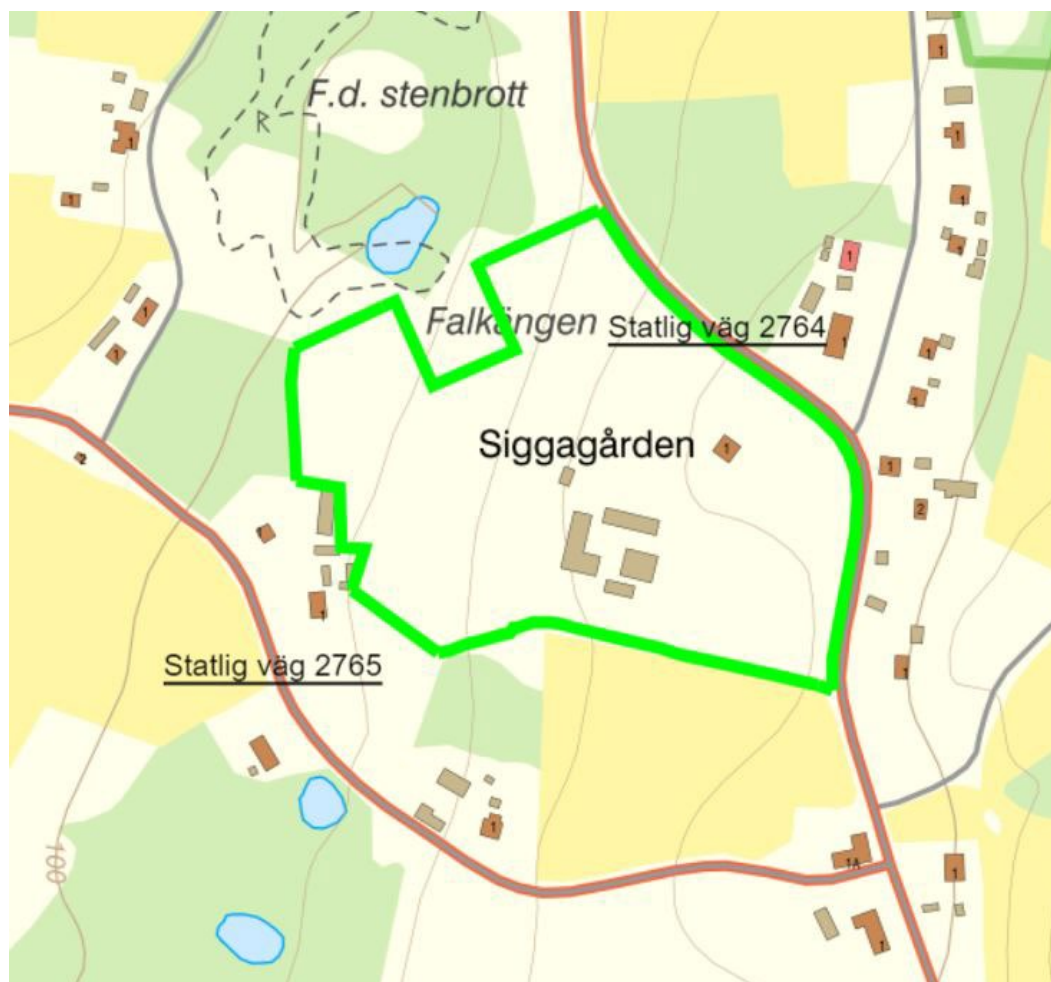
Gemensamhetsanläggningar bildas av Lantmäteriet genom en förrättning efter detaljplanen har vunnit laga kraft. Förrättningen initieras av exploatör.

Förrättningskostnaderna belastar kommande andelsägare av gemensamhetsanläggningen.

Trafik

Statlig väg

Planområdet gränsar till statlig väg 2764 samt 2765 (se kartbild). Vägarna är lågt trafikerade där 2764 har en årsdygnstrafik (ÅDT) mellan 250-500 och en hastighetsbegränsning på 50/70 km/h och väg 2765 en ÅDT på 250 och hastighetsbegränsning 50 km/h.



Kartbild 6. Redovisning av statliga vägar i förhållande till planområdets avgränsning (grön linje)

Vid ett fullt genomförande av planförslaget möjliggörs 21 friliggande bostadshus samt flerbostadshus med sammanlagt cirka 30 lägenheter. Vid ett överslag i Trafikverkets trafikstringsverktyg genererar ett fullt genomförande 273 trafikrörelser per dygn till och från planområdet.

Planförslaget möjliggör för en väganslutning. Anslutningen är till väg 2764 i samma läge som befintlig anslutning ligger i dag.

Vid planering av vid statlig väg ska Trafikverkets riktlinjer för skyddszon beaktas. Skyddszonen syftar till att freda marken närmast vägen från oeftergivliga föremål som innebär en säkerhetsrisk vid avåkning. Skyddszonens avstånd varierar beroende på vägens trafikbelastning samt hastighetsbegränsning och finns angiva i trafikverkets regelverk Vägar och gators utformning (VGU, 2020:029). Skyddszonen för väg 2764 och väg 2765 är tre meter från väggkant. Planförslagets avgränsning mot vägarna har anpassats för att undvika konflikt.

Planens påverkan på statlig väg

Ett genomförande av planförslaget innebär en ökad trafikering av väg 2764. Vägen är idag lågt trafikerad och det alstrade trafikflödet från planområdet bedöms inte påverka vägens framkomlighet eller i övrigt påverka trafiksäkerheten negativt. Föreslagen vänganslutning är i samma läge som den som försörjer fastigheten idag.

Gator inom planområdet

Planförslaget möjliggör cirka 500 meter gata med ett vägområde om åtta meter i bredd. Inom vägområdet ska gata och svackdike anläggas. Svackdiket motiveras av möjligheten till god dagvattenhantering med rening av vägvattnet samt minska risken för översvämning vid skyfall.

Gatan har enskilt huvudmannaskap.

Parkering

Boendeparkering sker på kvartsmark.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom planområdet ska samordnas som gemensamhetsanläggning.

Placering av detta sker inom utmärkt E-område på plankartan. Utformning sker i samråd med kommunalförbundet Avfall och återvinning Skaraborg.

Elförsörjning

Ellevio har elkoncession inom området.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjningen inom planområdet ska samordnas som gemensamhetsanläggning. Kommunen bedömer utifrån nu rådande förutsättningar att planområdet inte uppfyller kriterierna enligt 6 § Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) för att ett kommunalt verksamhetsområde ska bildas. Om förutsättningarna förändras över tid, och då främst avseende nybebyggelse i planområdets närhet, kan bedömningen omprövas. Därav är det en fördel att samordna försörjningen som gemensamhetsanläggning vilket underlättar eventuellt kommunalt övertagande.

Vatten

Genomförd VA- utredning (2022-01-31) uppskattar planområdets vattenbehov till 350 liter per dygn och hushåll. Sammanlagt beräknas behovet till 850 liter i timmen, då inkluderas även ett antal grannfastigheter.

Vattnet förslås att tas från berggrundens (sandsten) grundvattenmagasin. Magasinet bedöms utifrån kapacitet i närliggande brunnar ha mycket god kapacitet och som sannolikt kan leverera uppskattad vattenvolym till planerad bebyggelse, utan att riskera kapacitetsproblem för närliggande brunnar.

Vidare bedöms grundvattenmagasinet i sandsten ha ett bra skydd från överliggande jordarter vilket minimerar risk för förorening av vattnet.

Lokalisering av nya brunnar föreslås i planområdets norra del inom naturmarken (se rött kryss i kartbild).



Kartbild 7. Redovisning av föreslagen lokalisering av brunn för dricksvatten, se rött kryss

Avlopp

I va – utredningen beräknas planområdets avloppsbehov, förslag till avloppslösning utifrån antagna nationella och kommunala riktlinjer samt ger förslag på lokalisering av markbädden för infiltration.

Markbädden föreslås att lokaliseras inom planområdets sydvästra del som utifrån marklutning, närhet till dricksvattenuttag och övriga närliggande brunnar inom grannfastigheterna är lämplig (se kartbild på nästa sida). Det renade avloppsvattnet släpps till befintligt åkerdike och ledas vidare väster ut.

Markbäddens ytbehov uppskattas till 300 – 350 m², vilket ryms inom föreslagen naturmark.



Kartbild 8. Redovisning av föreslagen avloppsanläggning

Dagvattenhantering

Vid ett genomförande av planförslaget ianspråk tas naturmark för bostäder genom villa – flerbostadsbebyggelse med tillhörande infrastruktur så som gator. Den förändrade markanvändningen innebär att området avger mer dagvatten då mark hårdgörs med tak och gator samt att vattnets rinntid blir kortare. Ett genomförande påverkar även dagvattnets föroreningsgrad.

Genomförd VA- utredning har utrett hanteringen av dagvatten inom planområdet samt närliggande bebyggelse nordöst om planområdet, vilket innebär att flödesberäkningarna av dagvattnet utgår ifrån en sammantagen markyta av 6,4 hektar som är cirka 1 hektar större än planområdet. Kommunen bedömer att utredningens resultat fortsatt är aktuellt och inte påverkar bedömningen av planförslaget lämpligt utifrån hanteringen av dagvatten.

Endan presenteras beräkningar över utredningsområdets befintliga dagvattenflöden samt effekterna av ett genomförande av planförslaget utan åtgärder. I beräkningarna har klimatfaktor om 1,25 lagts till.

	Kf	Varaktighet	2-årsregn	100-årsregn
Nuläge	1,00	53 min		
Dim. regnintensitet (l/s, ha)			46	165
Flöde Q (l/s)			38	130
Efter exploatering	1,25	12 min		
Dim. regnintensitet (l/s, ha)			154	561
Flöde Q (l/s)			340	1 200

Tabell 1. Redovisning av dagvattenflöden

Beräkningarna visar att utredningsområdet idag vid ett tvåårsregn har ett dagvattenflöde om 38 liter per sekund. Vid ett genomförande av planförslaget är flödet 340 l/s.

Utredningen beräknar även dagvattnets föroreningsgrad som försämras till följd av plangenomförandet. Tabellen nedan visar dagvattnets befintliga föroreningshalter och halterna efter exploatering samt Mariestads kommuns riktvärden angivna i *Policy för hantering av dagvatten i Mariestads kommun* (2018). Enligt beräkningen ökar halterna av fosfor, kväve, zink och suspenderat material. Endast fosfor överstiger kommunens rekommenderade föroreningshalt, halten överskrids dock redan i nuläget.

Ämnen	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS
	kg/år	kg/år	g/år	g/år	g/år	g/år	g/år	g/år	kg/år
Nuläge	1,3	19	0,039	0,12	0,43	0,0024	0,022	0,023	280
Efter exploatering	3,2	30	0,15	0,34	1,3	0,0073	0,1	0,11	750
Ämnen	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	SS
	µg/l	mg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	mg/l
Nuläge	75	1,2	2,2	6,8	24	0,13	1,2	1,3	16
Efter exploatering (utan rening)	140	1,3	6,5	15	56	0,32	4,3	4,9	32
Riktvärde Mariestads kommun	50	1 250	14	10	30	0,4	15	40	25

Tabell 2. Uträkning av föroreningshalter. Tabell tagen från Va-utredning (2022)

Förslag till dagvattenhantering

Ett genomförande av planförslaget innebär ökade volymer dagvatten samt behov av rening från dagvatten uppkommet på gator. För att hantera dagvattnet föreslås lokalt omhändertagande (LOD) från mindre förorenade avrinningsytor så som tak inom varje tomt. En förutsättning är då att den översta mullhaltiga jorden tas bort. För hantering av dagvatten från planerade gator föreslås svackdiken längs med gator som både samlar upp dagvattnet samt renar det. Svackdikena ska anläggas med självfall mot befintligt dike söder om planområdet för vidare bortledning.

Bedömning

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget är lämpligt utifrån hantering av dagvatten. Bedömningen motiveras av de geotekniska förutsättningar för LOD och att de beräknade vattenvolymer från gator och vid större regn även takvatten, beräknas kunna tas om hand via svackdiken som ansluts till befintligt dike i söder.

Planförslaget innebär ingen större förändring av dagvattnets föroreningsgrad och inga föroreningshalter överskrider kommunens rekommenderade nivåer med anledning av planförslaget. De föroreningar som beräknas uppstå är från planerade gator. Där bedöms planerade svackdiken ha en renande funktion.

Risker

Översvämning till följd av skyfall

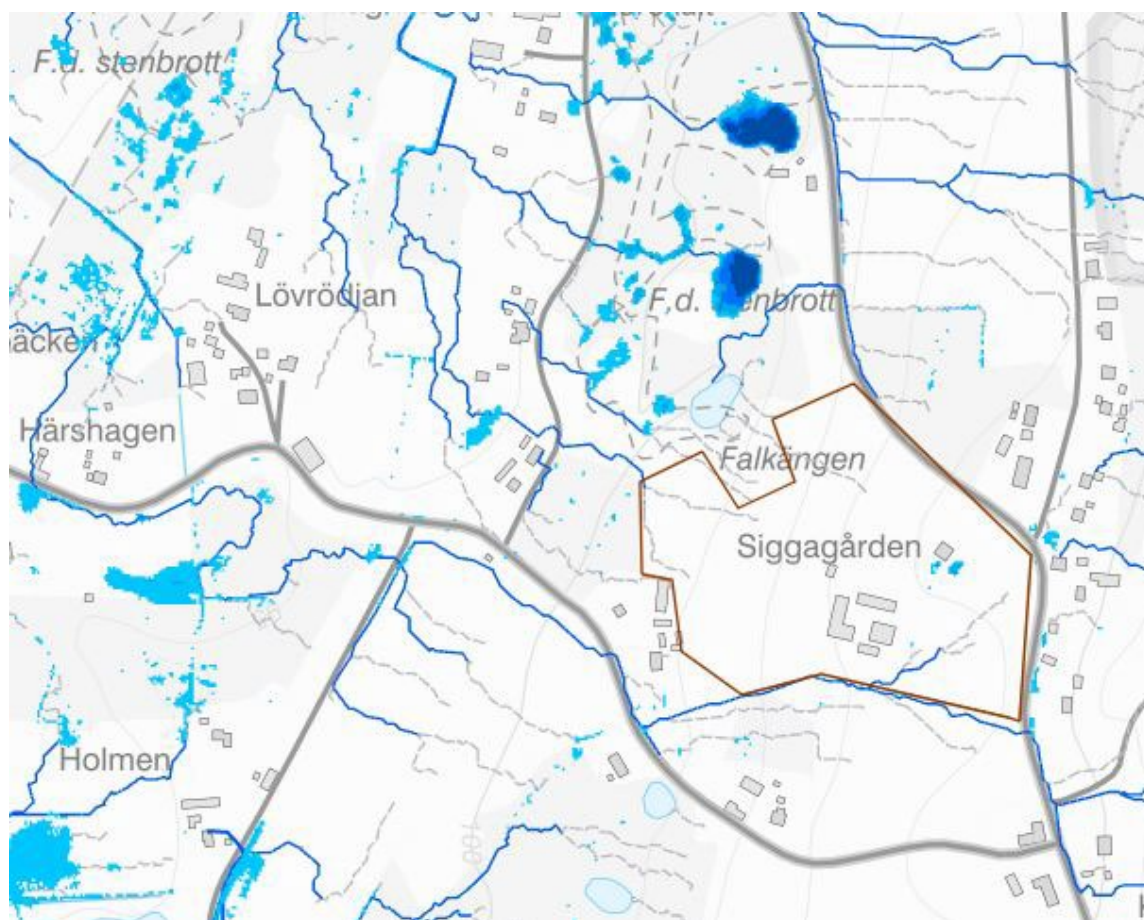
Enligt Länsstyrelsens faktablad *Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall* (fakta 2018:5) rekommenderas att följande riskaspekter beaktas kopplat till skyfall i den fysiska planeringen:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-årsregn.
- Risken för översvämning från ett 100-års regn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder säkerställs.
- Samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktionen kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.

Med anledning av planområdets topografiska läge bedöms risken för översvämning inom planområdet som liten. Marken inom området lutar tydligt mot väst med en fallhöjd om cirka 21 meter med högsta punkt på cirka +121 (RH20099). Planförslaget reglerar att planerade gator ska utföras med svackdiken som vid stora regnmängder leder vattnet till befintligt dike söder om bebyggelsen och bort från planområdet. Enligt kartutsnitt på nästa sida från Länsstyrelsens webgis *Ytavrinning och lågpunkter* (2023-02-06) leds vattnet längs med statlig väg 2765 norr ut cirka 60 meter och vidare väster ut via vägtrumma och ut på åkermark.

Ingen samhällsviktig infrastruktur möjliggörs inom planområdet.

Vägenslutningen till planområdet ska ske via statlig väg 2764 i norr. Lokaliseringen av anslutningen är högt belägen och bedöms inte riskera översvämning.



Kartbild 9. Redovisning av rinnvägar och lågpunkter, Länsstyrelsens webgis (2023-02-16)

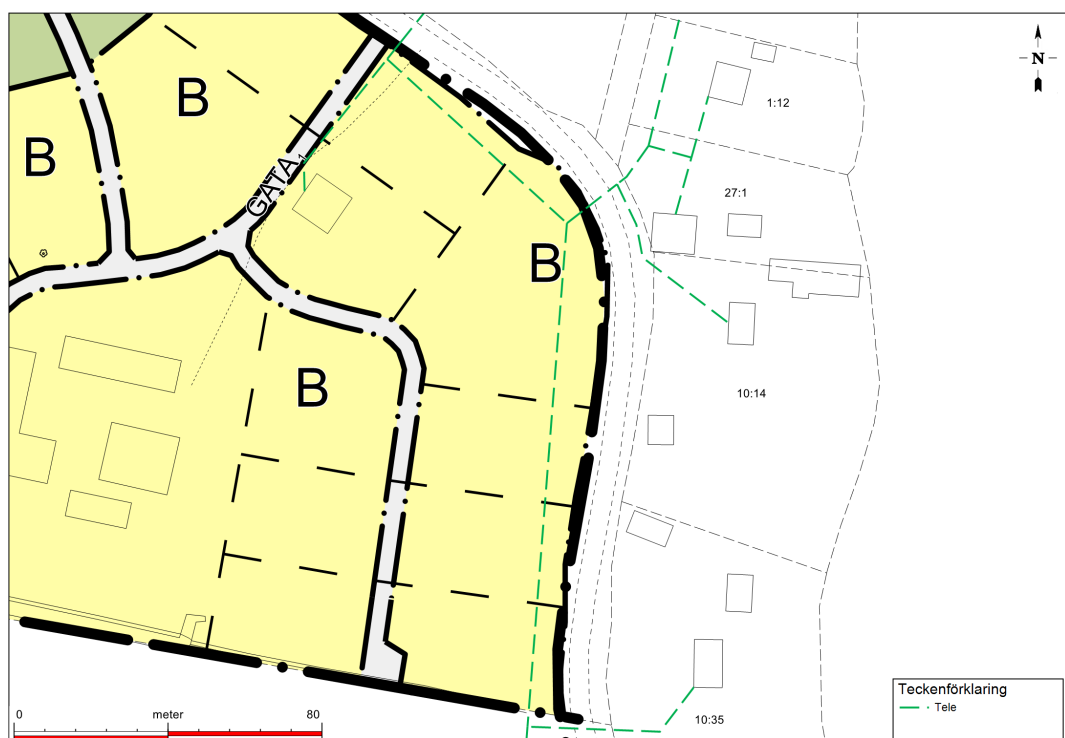
Bedömning

Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget är lämpligt utifrån hantering av översvämning till följd av skyfall. Planområdet har inga lågpunkter där stående vatten samlas, avvattningen av området kommer att ledas via planerade svackdiken och ledas via befintligt dike väster mot obebyggd mark, vägenslutning planeras till statlig väg 2964 i nordöst med låg risk för översvämning vidare möjliggör inte planförslaget för samhällsviktig verksamhet.

Rättigheter

Ledningar

Planområdet belastas inte av några ledningsrätter eller servitut. I öster längs med statlig väg 2764 går teleledning inom planområdet. Ledningen har inget skydd i form av ledningsrätt eller servitut. Vid ett genomförande av planförslaget kan ledningen behöva flyttas. Då ledningen inte är skyddad bekostas flytten av ledningsägaren.



Kartbild 10. Redovisning av befintlig luftgående ledning för tele

Konsekvenser

Social dimension

Konsekvensbedömning av planförslagets sociala dimension avgränsas till sociala värden och barnperspektiv.

Planförslagets konsekvenser för sociala värden är positiva. Vid ett genomförande av planförslaget ersätts ett förfallet bostadshus, tillhörande komplementbyggnader samt marker av ny bostadsbebyggelse med tillhörande infrastruktur. Planområdets nuvarande utseende sänker inget mervärde till sin omgivning. Kan området genom ändrad markanvändning bebyggas med nya bostäder innebär det en positiv inverkan på de sociala värdena med mer liv och rörelse. Vidare innebär ett genomförande av planförslaget förutsättningar för ett så kallat generationsboende där äldre får möjlighet bo kvar på Lugnäsberget.

Planförslagets konsekvenser utifrån barnperspektivet är på kort sikt negativ men möjliggör i förlängningen en positiv utveckling. En av perspektivets mest relevanta frågor är möjligheten att förflytta sig utan bil, för vilket förutsättningar från aktuellt planområde är begränsade. Kommunen konstaterar att boende inom planområdet har rätt till så kallad anropstyrd kollektivtrafik med närmsta hållplats vid Lugnås station, cirka tre kilometer väster ut via statlig väg 2764. Gående och cyklister hänvisas till vägkanten.

Tillgängligheten för kollektivtrafik styrs av befolkningsunderlag. Där det bor många människor är ofta turtätheten hög och i mindre befolkade områden är den låg. Vid ett genomförande av planförslaget ges förutsättningar för att öka befolkningsunderlaget på Lugnåsberget och kan på sikt motivera en högre turtäthet.

Ekologisk dimension

Planförslagets konsekvenser utifrån den ekologiska dimensionen är i sammanhanget begränsade. Nyexploatering av tidigare naturmark innebär alltid en förlust av naturvärden. Träd och grönytor tas bort som är potentiella livsmiljöer för djur och växter. Vid ett genomförande av planförslaget kommer grönytor återskapas i form av villaträdgårdar och andra grönytor som ger förutsättningar för nya livsmiljöer för växter och djur.

Enligt genomförd naturvärdesinventering (2021) har planområdet låga naturvärden som utgörs av ett antal biotoper som är generellt skyddade. Påverkas biotoperna krävs dispensansökan till Länsstyrelsen med krav på kompensationer. I övrigt identifierades inga naturvärden. Planområdet har anpassats för att inte påverka skyddsvärda grod- och kräldjur som identifieras i närliggande dammar.

Ekonomisk dimension

Planförslagets ekonomiska konsekvenser bedöms utifrån ett kommunalt perspektiv som positiva. Planförslaget innebär nya bostäder på Lugnåsberget vilket på sikt kan ge ett bättre befolkningsunderlag för olika typer av kommunal och regional service samt förutsättningar för en levande landsbygd.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömde i behovsbedömningen daterad 2019-01-16 att ett genomförande av planförslaget innebär betydande miljöpåverkan utifrån påverkan på riksintresset för kulturmiljö samt övriga kulturmiljövärden. Länsstyrelsen meddelade i yttrande daterat 2019-02-12 att de delar kommunen bedömning men att även miljöaspekterna naturmiljö, grundvatten, skyfall, jordbruk samt föroreningar i form av markradon kan ha innebära en betydande miljöpåverkan i ett genomförande av planförslaget.

Underlag till avgränsningssamråd upprättades 2021-09-06. Länsstyrelsen lämnade yttrande 2021-09-27 med bedömningen att planförslagets påverkan på miljöaspekten bruksvärd jordbruksmark inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivningens omfattning och detaljeringsgrad följer i huvudsak de synpunkter länsstyrelsen framfört i yttrande över underlaget till avgränsningssamråd (2021-09-27).

Nedan sammanfattas i punktform förväntade miljöeffekter vid ett genomförande av planförslaget.

- **Landskapsbildskydd.** Planområdet omfattas av ett landskapsbildskydd från 1973. Underlagen som beskriver skyddets värden är både kortfattade och diffusa varför fakta istället inhämtats från de riksintressen för natur- och kulturmiljövård som berör området. Bebyggelsens utformning har getts en lantlig prägel i linje med de kriterier som satts för områdets natur- och kulturvärden och därmed landskapsbildskyddet. Vidare har byggnadernas placering, vägdragningar etc. gjorts med hänsyn till landskapet som helhet. Bedömningen är att landskapsbildskyddets värden ej kommer att påverkas negativt.
- **Naturvärden.** Berörda naturvärden är ett riksintresse för naturvård, ett antal generella biotopskydd och några skyddade groddarter. Riksintresset påverkas ej då planområdets mark i huvudsak består av övergiven jordbruksmark. Planförslaget har anpassats för att minimera påverkan på befintliga biotopskydd. För de objekt som behöver avlägsnas (främst rösen/murar) kommer kompensationsåtgärder sannolikt att sättas in genom att objekten återuppförs på annan lämplig plats. Groddjuren ges nödvändigt livsrum, bl.a. genom att helt undvika exploatering av de vattenmiljöer som djuren nyttjar för sin reproduktion då dessa ligger utanför planområdet. Reproduktionsdammarnas närområde hyser dessutom flera objekt som kan utgöra lämpliga vilo- och övervintringsplatser. Förutsatt att vissa kompensationsåtgärder genomförs för biotopskydden är den samlade bedömningen att nämnda naturvärden ej kommer att lida skada.
- **Kulturmiljövärden.** Berörda kulturmiljövärden är fornlämningar, riksintresseområde för kulturmiljö samt landskapselement som rösen och murar. En arkeologisk utredning visar att planområdet ej hyser några fornlämningar. I planområdets närhet återfinns dock några lämningar i form av kvarnstensbrott. Riksintresset för kulturmiljö, som gränsar till planområdet, består främst av ett flertal äldre lämningar efter kvarnstensbrytning. Riksintressets värdekärnor är dock belägna ca 1,5 km från planområdet. Biotopskydd i form av rösen och murar kan sägas ha en viss koppling till områdets kulturvärde. I de fall sådana objekt avlägsnas ersätts de troligen med motsvarande objekt i närområdet (se föregående punkt). Den sammanvägda slutsatsen är att nämnda kulturmiljövärden ej kommer att påverkas negativt. Anpassningar har dessutom gjorts för att undvika mera storskaliga effekter på de kulturhistoriska värdena sett i ett landskapsperspektiv.
- **Markföroreningar.** En geoteknisk undersökning visar att planområdets mark ej innehåller alunskiffer men att marken beträffande radon kan likställas med normalradonmark. I övrigt har inga uppgifter om potentiella föroreningskällor påträffats. Markföroreningar förhindrar ej planförslagets genomförande förutsatt att bostadshusen ges ett radonskyddat utförande.

- Skyfalls- och översvämninganalys. Planförslaget medför att andelen hårdgjorda ytor ökar vilket i sin tur genererar ökad avrinning och kortare rinntider. Anlagda svackdiken kommer att fungera som avledningsvägar både vid normalflöde av dagvatten och vid skyfall. Slutsatsen är att högflödessituationer inte skulle förorsaka några skador vare sig inom planområdet eller i angränsande områden nedströms. Några bakomliggande skäl till denna slutsats är att angränsande vägar till betydande del fungerar som vattenavledare, att planområdets topografi sluttar relativt kraftigt åt väster, att området saknar tydliga lågpunkter, att avrinnande vatten fördelas ut från planområdet åt flera olika håll samt att områdena nedströms saknar samhällsviktig infrastruktur. Ett genomförande av planförslaget bedöms därmed som lämpligt utifrån hantering av flöden kopplade till skyfall.




- Grundvatten. Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Lugnås WA83849450 för vilken det finns två beslutade miljö kvalitetsnormer – en för kemisk och en för kvantitativ status; båda bedöms i dagsläget inneha god status. Faktorer med anknytning till planförslaget som i teorin kan påverka grundvattnets kvalitet och/eller kvantitet är markföroreningar, avlopps- och dagvattenhantering (inkl. skyfall) samt dricksvattenuttag. I planförslaget förordas gemensamhetsanläggningar för avloppshantering och dricksvattenuttag samt lokala lösningar (LOD) för omhändertagande av dagvatten. Risken för att potentiella föroreningar i mark och dagvatten skulle förorena grundvattnet bedöms som obefintliga. Vidare visar beräkningar att akviferen i berggrunden med god marginal torde räcka för planområdets framtida vattenbehov. Slutsatsen är att de metoder som föreslås för att möta avlopps-/dagvattenfrågor (inkl. skyfallshantering), markföroreningar liksom lokalt vattenuttag ej påverkar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Det finns således inget som talar för att ett genomförande av planförslaget skulle inverka negativt på möjligheterna att bibehålla beslutade miljö kvalitetsnormer i grundvattenmagasinet.

Samlad bedömning

Sammantaget görs bedömningen att ingivet förslag till detaljplan för del av fastigheten Lugnås 15:1 ej ger upphov till några betydande miljöeffekter.

Genomförande

Motivering av planbestämmelser

	Bestämmelse	Lagparagraf	Motivering
Egenskapsbestämmelser			
	Högsta byggnadshöjd är 8 meter	PBL (2010:900) 4 k.ap. 11§ 4 st. 1 p	Byggnadshöjden motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskydd
	Högsta byggnadshöjd är 5 meter	PBL (2010:900) 4 k.ap. 11§ 4 st. 1 p	Byggnadshöjden motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskydd
	Marken får inte förädlas med byggnad	PBL (2010:900) 4 k.ap. 11§ 1 p	Prickmarken syftar till att skapa ett enhetligt gaturum med 5 meter förgårdsmark
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 1000 m ²	PBL (2010:900) 4 k.ap. 11§ 4 st. 1 p	Minsta fastighetsstorlek motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskyddet
dike₁	Dagvattendike	PBL (2010:900) 4 k.ap. 5 §	Bestämmelsen motiveras utifrån risken till översvämning till följd av skyfall
e₁	Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet	PBL (2010:900) 4 k.ap. 18 §	Regleringen av byggnadsarea motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskyddet
e₄	Största byggnadsarea är 150 m ² per huvudbyggnad	PBL (2010:900) 4 k.ap. 18 §	Bestämmelsen avser fastighetens huvudbyggnad. Komplementsbyggnader och dylikt omfattas inte av regleringen
f₁	Endast friliggande bostadshus	PBL (2010:900) 4 k.ap. 16§ 3 p	Bestämmelsen motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskyddet
f₂	Garage ska uppföras fristående	PBL (2010:900) 4 k.ap. 16§ 3 p	Bestämmelsen motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskyddet
f₃	Huvudbyggnadens fasad ska utformas med förhöjt väggliv	PBL (2010:900) 4 k.ap. 16§ 3 p	Bestämmelsen motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskyddet
f₄	Tak ska vara av typen sadeltak med oglaserat rött taktegel	PBL (2010:900) 4 k.ap. 16§ 3 p	Bestämmelsen motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskyddet
f₅	Fasad ska utformas som faluröd träfasad	PBL (2010:900) 4 k.ap. 16§ 3 p	Bestämmelsen motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskyddet
n₁	Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk	PBL (2010:900) 4 k.ap. 10§	Bestämmelsen motiveras utifrån trädets värde för biologisk mångfald samt miljöskapande värde. Trädet skyddas av det generella biotopskyddet enligt 7 k.ap. 11 § MBE
o₁	Största takvinkel för huvudbyggnad är 38 grader	PBL (2010:900) 4 k.ap. 16§ 3 p	Bestämmelsen motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskyddet
o₂	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader	PBL (2010:900) 4 k.ap. 16§ 3 p	Bestämmelsen motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskyddet
p₁	Huvudbyggnad ska placeras med långsidan mot gata	PBL (2010:900) 4 k.ap. 16§ 3 p	Bestämmelsen motiveras utifrån god helhetsverkan samt anpassning till landskapsbildsskyddet

Beslut enligt annan lagstiftning

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft krävs tillstånd enligt naturvårdslagen (1964:822) för åtgärder inom landskapsbildsskydd och dispens enligt miljöbalken (1998:808) för påverkan på objekt med generellt biotopskydd.

Huvudmannaskap för allmänplats

Allmän platsmark har enskilt huvudmannaskap.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från och med detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsligafrågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planförslaget föreslår friliggande – och flerbostadshus. För del av planområdet där friliggande bostäder föreslås regleras minsta fastighetsstorlek till 1000 m² (planbestämmelse d₁).

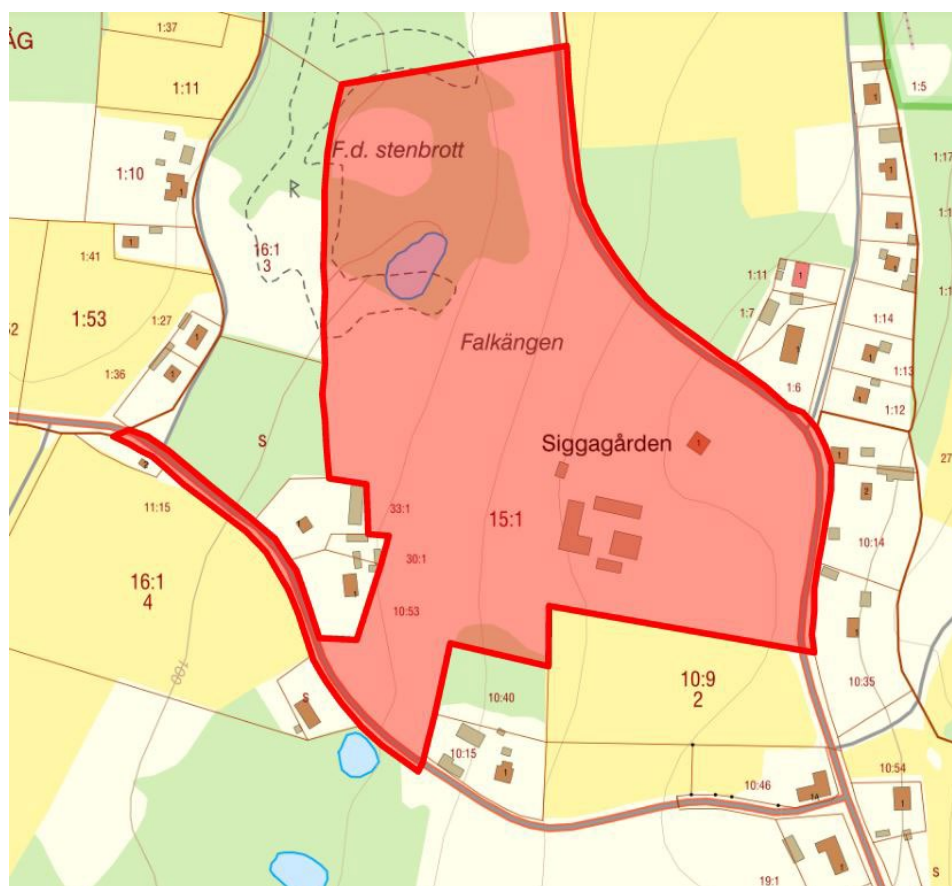
Där flerbostadshus föreslås finns ingen fastighetsindelningsbestämmelse då marken kan komma att avyttras i sin helhet.

Förändrad fastighetsindelning

Vid ett genomförande av planförslaget kommer fastigheten Lugnås 15:1 att delas upp i mindre tomter och avyttras.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Fastigheten Lugnås 15:1 är cirka nio hektar stor varav cirka 6 hektar är föremål för planläggning. Fastigheten ägs privat. Vid ett genomförande av planförslaget möjliggörs 21 tomter för friliggandevillor och en tomt för flerbostadshus.



Kartbild 11. Översiktlig kartbild av fastigheten Lugnås 15:1

Tekniska frågor

Ansvarig utbyggnad av allmänplats

Detaljplanen är reglerad med enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark. Exploatören ansvarar för utbyggnad gata och VA.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift tas inte ut vid bygglov.

Genomsamhetsanläggningar

Vid ett genomförande planförslaget ska en gemensamhetsanläggning för drift och underhåll av allmän plats, gata, VA samt avfallshantering upprättas där alla fastigheter inom planområdet ingår. Gemensamhetsanläggning upprättas av Lantmäteriet genom en förrättning. Exploatören är initiativtagare. Förrättningskostnaderna belastar kommande andelsägare i gemensamhetsanläggningen.

Organisatoriska frågor

Preliminär tidsplan för antagande av planförslaget

Samråd – vår 2023

Granskning – höst 2023

Antagande – vinter 2024

Illustrationer

Nedan redovisas illustrationer för hur ett genomförande av planförslaget med byggnaders omfattning samt disposition kan se ut samt huvudbyggnadens utförande. Illustrationerna visar maximalt utnyttjande utifrån vad planen medger.



