

Förstudie

Nytt verksamhetsområde i Hovby, Lidköpings kommun

September 2022

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Orgnr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

The logo for Svefa, consisting of a white, irregular, tilted square outline. The word "SVEFA" is written in white, bold, uppercase letters inside the square.

SVEFA

Innehållsförteckning

Bakgrund	4
1 Uppdrag och syfte	5
1.1. Uppdragsgivare	5
1.2. Medverkande konsulter	5
2. Planeringsförutsättningar	5
1.3. Översiktsplan	5
2. Området	7
2.1 Avgränsning	7
3.2 Platsens förutsättningar	7
3.3 Markägoförhållanden	8
3.4 Rättigheter inom fastigheterna	8
4. Marknadsanalys	9
5. Verksamhetsområden i Lidköping	9
5.1 Kartåsen	9
5.2 Övriga planerade områden	10
5.3 Framtida bedömt behov	10
6. Pågående och planerade projekt i området	10
6.1 Reningsverk	10
6.2 Solcellspark	12
6.3 Flygplatsens utveckling	12
7. Infrastruktur och områdets förutsättningar	13
7.1 EI	13
7.2 Bredband	13
7.3 VA	14
7.4 Trafik	14

7.4.1	Väg 44 ny sträckning _____	14
7.4.2	Anslutning väg 49 _____	14
7.5	Dagvatten och befintliga markavvattningsföretag _____	15
7.6	Geologi _____	17
7.7	Jordbruksmark _____	17
8.	Konsekvenser av detaljplaneläggning _____	18
8.1	Kostnader _____	18
8.2	Intäkter/värdeökning _____	18
8.3	Miljöpåverkan _____	19
8.4	Översiktlig hållbarhetsbedömning _____	19
8.5	Alternativanvändning av marken _____	19
9.	Sammanfattning och slutsatser _____	20
9.1	Sammanfattning _____	20
9.2	Slutsatser _____	20
9.3	Nästa steg _____	21

Bakgrund

Lidköpings kommun önskar utöka sitt utbud av verksamhetsmark som ett led i att möjliggöra fortsatt tillväxt i kommunen. Hovby utpekats i översiktsplanen ut som ett möjligt område för en sådan utveckling. Hovby ligger i nära anslutning till flygplatsen och den i översiktsplanen utpekade nya sträckningen av väg 44. Området bedöms kunna bli attraktivt för etablering av verksamheter som t.ex logistikföretag.



Utdrag ur Översiktsplanen från 2018

1 Uppdrag och syfte

Svefa har uppdraget att göra en förstudie som analyserar förutsättningarna för att kunna starta upp arbetet med en detaljplan för verksamhetsmark inom det i översiktsplanen utpekade området i Hovby, Lidköpings kommun. Ju tidigare i processen föreliggande utmaningar beaktas och utreds desto bättre förutsättningar ges för en effektiv planprocess, ett hållbart plangenomförande, bättre ekonomi samt tidsvinster för projektet.

Förstudien ska:

- Samla den övergripande kunskap som finns om områdets förutsättningar och eventuella begränsningar inför ett påbörjande av detaljplanearbetet.
- Bedöma genomförbarheten för en kommande detaljplan. Tydliggöra kritiska frågor såsom tillgänglig energikapacitet, infrastruktur och dagvatten samt behov av kommunaltekniska anläggningar, fastighetsrättsliga åtgärder samt ekonomi.
- Kartlägga markägoförhållanden och områdets olika befintliga verksamheter för att identifiera olika intressen.
- Genom en översiktlig marknadsanalys bedöma de marknadsmässiga och fastighetsekonomiska förutsättningarna för olika verksamheter och aktörers möjligheter att etablera sig i detta läge.
- Belysa hur en utbyggnad förhåller sig till kommunens policys och strategier.
- Bedöma vad som kommer att behöva utredas och undersökas inför en detaljplaneprocess för ett verksamhetsområde i Hovby. Göra en bedömning av hur omfattande utredningar som krävs och vilka kostnader som är kopplade till dessa.

1.1. Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Lidköpings kommun, genom Tora Gustafsson.

1.2. Medverkande konsulter

Uppdraget har utförts av Johanna Kirudd och Malin Runberg. Annika Kensén svarar för kvalitetsgranskningen.

2. Planeringsförutsättningar

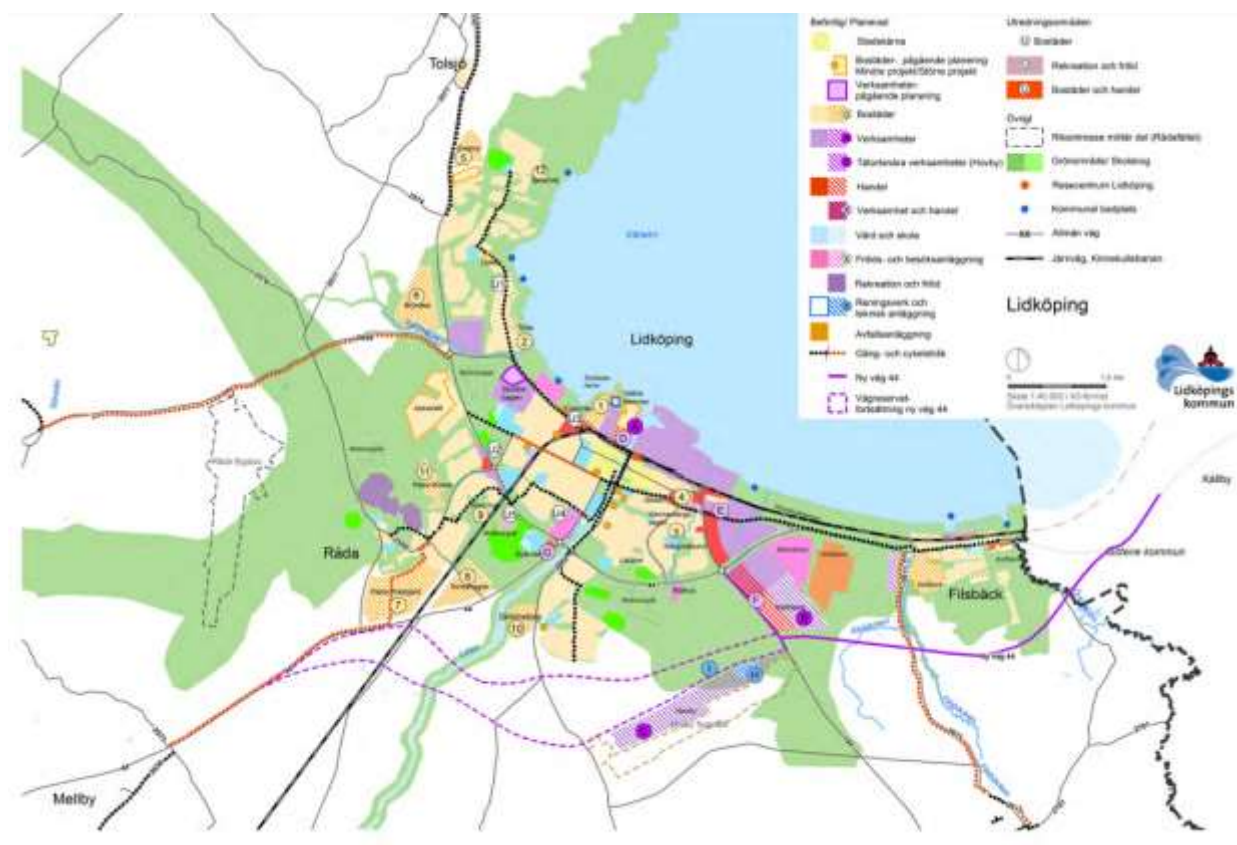
1.3. Översiktsplan

Översiktsplanen antogs 2018 och är uppdelad i tre delar; strategi, konsekvenser och hänsyn. Kommunen anger tre målbilder utifrån visionen om utvecklingen till 2030:

- Erkänt god livskvalitet, hälsosam miljö och bra service för alla gör att fler flyttar till Lidköpings kommun och vi är minst 45 000 Lidköpingsbor.

- Lidköpings kommun är en mötesplats som har fördubblat antalet besökare.
- Det ska finnas jobb inom räckhåll för alla som vill bo i Lidköpings kommun och kommunikationer så man ska ta sig till och från utbildning och arbete.

För att kunna uppfylla målen är det viktigt att skapa förutsättningar för verksamheter att etablera sig så att bristen på byggbar mark inte blir ett hinder för tillväxt. I kapitlet *Användning av mark-och vattenområden* redovisas hur kommunen vill att dessa områden ska användas i framtiden och här beskrivs den nuvarande och framtida mark- och vattenanvändningen i kommunen på ett övergripande sätt.



Markanvändningskarta från ÖP

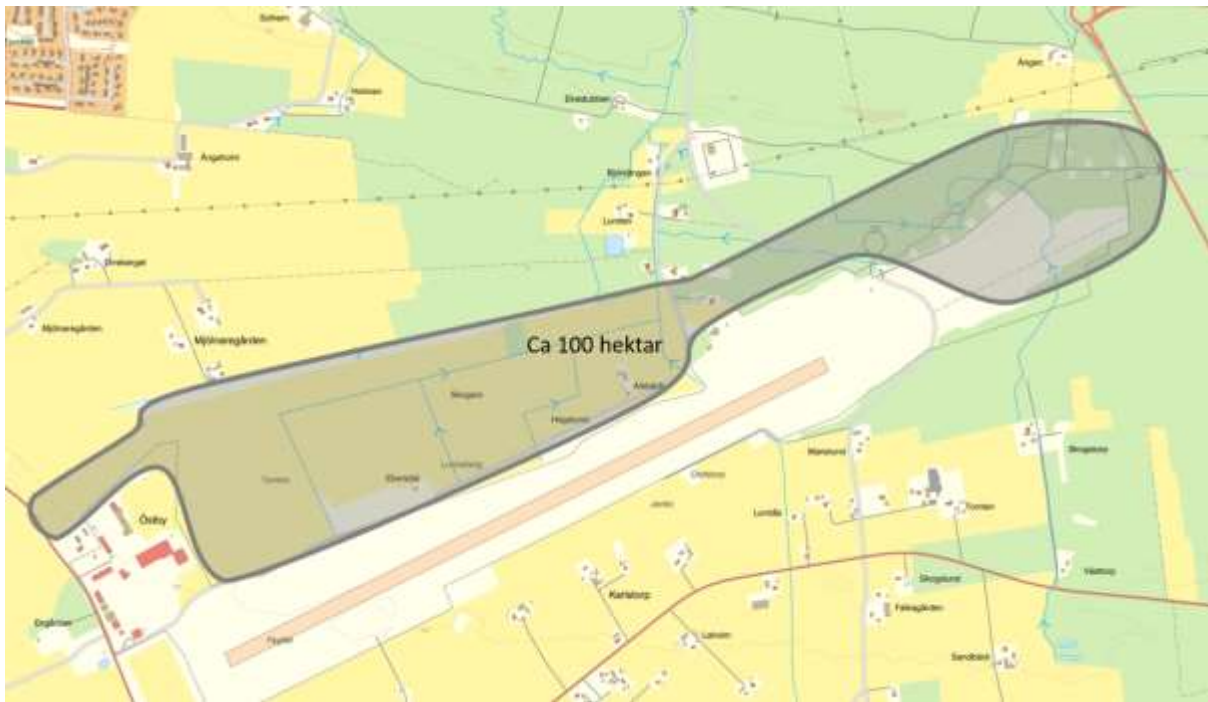
Den 28 mars 2022 antogs en STADSUTVECKLINGSPLAN - Fördjupad översiktsplan för staden Lidköping av Kommunfullmäktige i Lidköping. Såväl i Översiktsplanen som i Stadsutvecklingsplanen är området i Hovby utpekad för "Kommande verksamhetsområde för industri och arbetsplatser. Området bedöms kunna bli attraktivt för verksamheter och industri med behov av att finnas transportnära. Områdets exakta utbredning och förhållande till kommande infrastruktur behöver utredas."

Hela kommunen ligger inom stoppområde för höga objekt på grund av riksintresset för totalförsvaret. Om byggnadsverk uppförs som är över 20 meter inom (eller utanför) sammanhållen bebyggelse ska samråd ske med flygplatser som ligger inom en radie av 60 km eftersom MSA-ytor (Minimum Sector Altitude, dvs lägsta publicerade flyghöjd inom ett väderstrecsberoende sektorsintervall) kan beröras. En tidig utredning av möjlig byggnadshöjd inom verksamhetsområdet är angeläget att göra.

2. Området

2.1 Avgränsning

Det avgränsade området är ca 100 hektar stort och består idag av åker-/ betesmark samt skog. Områdets avgränsning är översiktlig. Vad gäller områdets nordöstra del behövs det särskilt utredas om förutsättningar för verksamheter och solceller utifrån flygplatsens förutsättningar, detta avseende hindersfri höjd och buller samt skyddsavstånd till det framtida reningsverket.



3.2 Platsens förutsättningar

För att tillväxten i Lidköpings kommun ska kunna fortgå är det angeläget att tillskapa tillgänglig mark för fysisk tillväxt genom byggnation och anläggning av den bebyggelse och infrastruktur som krävs för en hållbar samhällsbyggnad. Den mark som idag finns planlagd bedöms inte täcka efterfrågan och dessutom behöver det finnas en planberedskap när marknaden efterfrågar byggklar mark.

Området i Hovby har följande fördelar:

- Här finns förutsättningar att skapa tomter för större etableringar, vilket inte finns i de andra planerade områdena. Det bedöms att det kommer att finnas efterfrågan efter ytterligare industrimark för företag som i dag finns nära tätorten men som "växt ur" sin nuvarande lokalisering.
- Området kommer att få ett ännu bättre logistiskt läge om dragningen av väg 44 blir av och förväntas därmed bli extra intressant för etablering av logistikföretag.
- Närheten till flygplatsen och befintliga verksamheter i närheten.
- Ytterligare exploatering längs med kommunens önskade dragning av väg 44 kan bidra positivt till dialogen med Trafikverket och kan möjliggöra investeringar i infrastruktur.

3.3 Markägoförhållanden

En fastighetsutredning finns framtagen som underlag till denna rapport. Följande fastigheter är belägna inom det avgränsade området.

Fastighet	Ägare
Lidköping Östby 5:4	Lidköpings kommun
Lidköping Hovby 7:31	Lidköpings kommun
Lidköping Östby 6:4	Privat
Lidköping Kartåsen 1:1	Lidköpings kommun

Större delen av marken inom området ägs av Lidköpings kommun. En del av marken som ägs av Lidköpings kommun är utarrenderad till fyra olika arrendatorer. Arrendeavtalen behöver sägas upp skriftligen senast ett år innan arrendetidens utgång om inte frivilliga överenskommelser om tidigare avslut av avtalen kan överenskommas. Arrendeavtalet avseende brukshundsklubbens lokal löper på fem år.



3.4 Rättigheter inom fastigheterna

De olika rättigheterna som finns inom området som ska utvecklas behöver omprövas vid ett plangenumförande och de anläggningar som rättigheterna avser kan behöva flyttas eller avvecklas om de inte längre behövs.

Gemensamhetsanläggningarna för väg hindrar inte en utveckling av området och kan troligen vara kvar framöver om de fortsatt behövs.

4. Marknadsanalys

Sammanfattning och slutsatser från marknadsanalysen

- Folkmängden i Lidköping uppgick vid utgången av 2021 till 40 460 personer och sett till den senaste tioårsperioden har antalet invånare vuxit med 2 300 individer, vilket motsvarar en tillväxt om 6,0 procent. Antalet personer i arbetsför ålder har emellertid vuxit i klart långsammare takt och under samma tidsperiod har åldersgruppen vuxit med 1,6 procent.
- Kommunen har förvisso en något hög demografisk försörjningskvot vilket kan ha en hämmande effekt på den ekonomiska utvecklingen i kommunen, men flyttströmmarna indikerar att Lidköping är en populär kommun att återvända till efter genomförda studier och i samband med familjebildning.
- Kommunens befolkningsprognos indikerar att befolkningstillväxten väntas tillta framgent och fram till 2031 väntas befolkningen i Lidköping öka med ytterligare 9,0 procent, varav högst befolkningstillväxt väntas bland den äldre delen av befolkningen. Notera dock att prognosen förutsätter att nyproduktionstakten av bostäder bibehålls på förhållandevis höga nivåer.
- Utbildningsnivån och medelinkomsten är något lägre än riksgenomsnittet. Samtidigt indikerar en låg arbetslöshet och en förhållandevis hög tillväxt av antalet arbetstillfällen i kommunen på förbättrade förutsättningarna på arbetsmarknaden. De snabbast växande näringarna är offentlig förvaltning, handeln och företagstjänster.
- I Lidköping kommun finns förvisso en förhållandevis hög andel arbetstillfällen inom tillverkning och utvinning. Under den senaste femårsperioden har dock denna näring minskat med 180 arbetstillfällen. Minskningen har skett förhållandevis jämnt fördelat under de senaste fem åren – dock undantaget 2018 då antalet arbetstillfällen inom näringen ökade.
- Hovby ligger i närheten av handel- och industriområdet Änghagen och Kartåsen som idag klassificeras som ett A-läge enligt Svefas lägesindelning. Hovbys placering längst med riksväg 44/49 kan möjligen bli en naturlig fortsättning av befintligt industriområde.

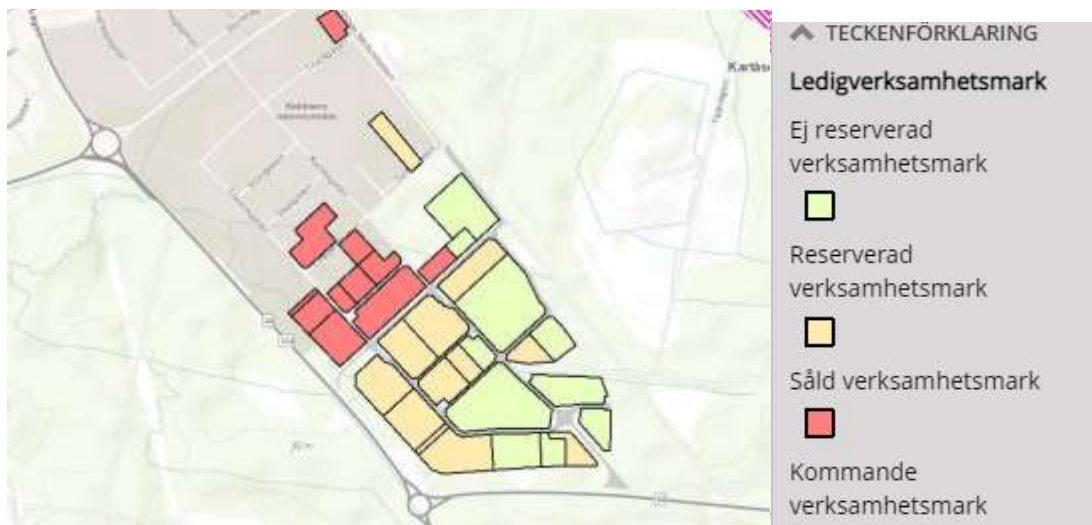
Marknadsanalysen redovisas i sin helhet i bilaga 1.

5. Verksamhetsområden i Lidköping

5.1 Kartåsen

Kartåsen är Lidköpings kommuns senaste planerade område för verksamhetsmark för handel och industrietableringar. Kartåsen är ett område för bland annat företag i Lidköping som expanderar och behöver större utrymme.

Det finns gott om intressenter och i dagsläget har bland annat Jula, LidBil, Biltjänst och HRM Bil AB reserverat mark i Kartåsen.



Såld mark i Kartåsen i december 2022

5.2 Övriga planerade områden

Lidköpings kommun har även byggbar verksamhetsmark i Järpås.

Kommunen arbetar även på framtida etableringar i Vinninga och Flisbäck, vilka är under planering.

5.3 Framtida bedömt behov

I Hovby bedöms det vara lämpligt att placera en större ytkrävande etablering, vilket inte är möjligt på de områdena som idag finns planerade för verksamheter. Sedan marknadsanalysen genomfördes har det blivit klart att Volvokoncernen avser att etablera en batterifabrik i Mariestad. Ett motiv för etableringen i Mariestad är det strategiska läget utmed E20 samt tillgång till kompetensförsörjning, grön el och infrastruktur. Avståndet mellan Mariestad och Lidköping är cirka 5,5 mil. Volvos kommande etablering förväntas få positiva effekter på hela regionen. Troligen kommer underleverantörer och samarbetspartners som vill samverka med Volvo att vilja etablera sig i närheten. För att kunna konkurrera med andra orter om etableringar i kölvattnet av batterifabriken är det viktigt att erbjuda mark med i bra logistikläge i Lidköping.

6. Pågående och planerade projekt i området

6.1 Reningsverk

År 2017 togs beslutet att bygga ett nytt reningsverk för att ersätta det befintliga som ligger i Lidköpings hamnområde. Det nuvarande läget är olämpligt på grund av risk för breddning och översvämning av stigande vatten. Den nya anläggningen, som namngetts till Ängens reningsverk, ligger i närheten av Hovby flygfält i anslutning till befintligt vägnät samt till reservat för ny sträckning av väg 44. Placeringen har förgåtts av en omfattande lokaliseringsutredning.

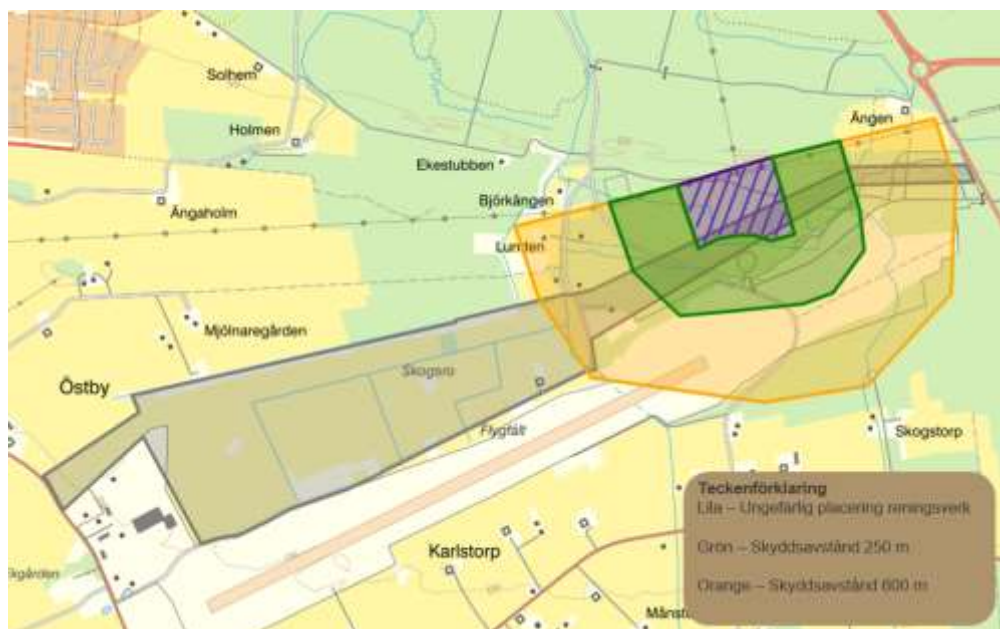
Ett nytt reningsverk är av stor vikt för att Lidköpings kommun ska ha möjlighet att nå målet för bebyggelseutvecklingen fram till 2030. Detaljplan för reningsverket vann laga kraft den 23 juli 2022 och en färdig anläggning bedöms vara i drift tidigast 2027.

Den yta som behövs tas i anspråk för reningsverket omfattar ca 8 hektar mark. Reningsverket ska ha en förmåga att rena avloppsvatten från ca 61 000 personekvivalenter. Det innebär att skyddsavstånd till annan bebyggelse bör vara 1 000 meter enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, se tabell nedan.

<i>Riktvärden för skyddsavstånd</i>	
Avloppsreningsverk dimensionerade för	
> 20 000 personekvivalenter	1.000 m
< 20 000 personekvivalenter	500 m
< 5 000 personekvivalenter	300 m
Pumpstationer som betjänar	
> 25 personer	50 m

Råden får dock anses vara något inaktuella eftersom tekniken i dagens reningsverk förhindrar både lukt- och smittspridning mer effektivt än tidigare. Mer nyligen gjorda utredningar av skyddsavstånd vid reningsverk visar att avstånd mellan 300–500 meter till närmsta bostad eller verksamhet kan vara acceptabla. Inom detaljplaneprocessen för reningsverket har SWECO genomfört en luktutredning, daterad 2018-12-13. Resultatet av spridningsberäkningar visar att vid en normal utsläppssituation är luktnivån under gränsvärdet efter ett avstånd på ca 250–600 meter.

Skyddsavståndet till reningsverket kan efter ovan gjorda resonemang bedömas behöva vara maximalt ca 600 meter med hänsyn till att inga bostäder ska byggas inom verksamhetsområdet. Det innebär att den ungefärliga yta som blir möjlig för utveckling av verksamhetsmark redovisas på kartbild nedan. Kartan visar även vilken ungefärlig yta som blir möjligt för utveckling av verksamhetsmark med ett skyddsavstånd på ca 250 m. En bedömning från kommunens miljöavdelning krävs avseende lämpligt skyddsavstånd mellan reningsverkets utsläppspunkter och tillkommande verksamheter.



Översiktlig kartskiss över eventuella skyddsavstånd för reningsverket.

6.2 Solcellspark

Lidköpings kommun vill främja en utbyggnad av solcellsanläggningar och genomförde 2012 en förstudie om kommunala solenergi-parker. För att etablera en solcellspark förutsätts tillgång till lämplig mark och bra uppkopplingsmöjligheter till elnätet.

Det finns ett förslag på möjligt område i Hovby. Nedan redovisas förslag på en första etapp, vilket omfattar cirka 40 hektar.



Det finns en avsiktsförklaring med ett företag som arbetar med projektering av solcellsparken. Den preliminära tidplanen är att under 2023 få i gång en process med tillståndsansökningar och önskad byggstart är under 2024. Ju större område, desto bättre förutsättningar för en lönsamhet med solcellsparken föreligger. Solcellsparkens utbredning behöver dock ta hänsyn till möjligheterna att utveckla ett verksamhetsområde som har ett stort värde samhällsekonomiskt för kommunen. En fortsatt dialog mellan kommunens olika parter för att balansera de olika intressena i syfte för att optimera användningen av marken bedöms vara viktig.

6.3 Flygplatsens utveckling

Lidköping/Hovby Flygplats AB är ett kommunalt bolag med uppgift att bedriva flygplatsverksamhet i Lidköpings kommun och att verka för flygets utveckling. Ägande och förvaltning av terminalbyggnads-hangarer och markanläggningar ingår i verksamheten.

Flygplatsen är en så kallad lastflygplats, vilket innebär att här inte finns någon passagerartrafik och att flygplatsen inte är bemannad. Den är inte heller certifierad. Militären har begränsad verksamhet efter lokala överenskommelser. Landningsbanan är stor och har kapacitet att ta ner stora plan. Det finns i dagsläget inget behov att bygga ut flygplatsen. De hangarer som finns och inte nyttjas för flygverksamheten kan hyras ut för industriverksamhet.

Det finns ett före detta ammunitionsförråd på området där det har inkommit önskemål om utbyggnad. Då behöver ställning tas till om det kan ligga kvar på nuvarande plats eller om det behöver flyttas, sannolikt på grund av ett visst skyddsavstånd krävs om det skulle tas i bruk igen.

Det är i dagsläget oklart hur militärens framtida behov av flygplatsen påverkas av det osäkra omvärldsläget i och med Rysslands invasion av Ukraina.

Kommunen har uttryckt att de vill ge möjlighet till utökad verksamhet på Lidköping/Hovby flygplats för flyget och verksamheter knutna till flyget. Här behöver kommunen ha en nära dialog med flygplatschefen för att balansera förutsättningarna för såväl flygplatsens framtid som utveckling av ett verksamhetsområde i Hovby.

Ur ett bullerperspektiv torde industriverksamhet vara möjlig i området. Dock behöver hänsyn tas till på hur bullerkänslig själva verksamheten som önskar etablera sig är. Den nordöstra delen av området som inte är utpekad som verksamhetsmark i den fördjupade översiktsplanen ligger till stora delar inom inflygningsriktningen för flygplanen. Förutom skyddsavstånd till framtida reningsverk så finns även krav på hindersfri höjd.

7. Infrastruktur och områdets förutsättningar

7.1 El

Under år 2019 uppfördes en ny matningsstation för el som ligger i intresseområdet för en ny sträckning av väg 44.

Matningsstationen uppfördes i syfte att tjäna såväl staden som Kartåsens industriområde. Planerna på att området även skulle bli aktuellt för solcellspark och/eller nytt verksamhetsområde aktualiserades först efter det att matningsstationen var projekterad och på plats. Det finns alltså endast lite kapacitet kvar i den nya matningsstationen, vilken räcker till att försörja antingen en solcellspark (beroende på omfattningen) eller för en viss utsträckning av ett nytt industriområde. Blir det en större solcellspark och/eller nytt verksamhetsområde måste en ny station byggas. Det går till viss del att bygga ut den nya matningsstationen men om utbyggnaden av verksamhetsområdet eller solcellsparken blir mer omfattande är det inte möjligt utan en ny station måste till. Det bedöms vara samma kostnad att bygga ut befintlig anläggning som att bygga en helt ny. Då är en placering i mitten av nytt verksamhetsområde lämpligt.

7.2 Bredband

Det finns ledningar framdraget till området samt det finns "brunnar" i på flera ställen. Det finns anslutningspunkter både vid matningsstation för el i östra området samt ledningar och anslutningspunkt inne på flygplatsområdet som täcker västra delen. Så förutsättningarna för en utökning av nätet är goda. Dock finns en fiberförening området och kommunen gör det troligt att föreningen inte är beredd att ta investeringen för en utbyggnad som detta skulle innebära. Om så är fallet kan kommunen ta över en utbyggnad. En grov uppskattning är att en sådan utbyggnad uppgår till 20 000 kr/anslutningspunkt.

7.3 VA

En etablering av verksamheter kommer att kräva en utbyggnad av VA-nätet och utökning av verksamhetsområdet för VA. Även verksamhetsområdet för det kommunala dagvattennätet behöver utvidgas att gälla även detta område.

7.4 Trafik

7.4.1 Väg 44 ny sträckning

Den statliga väg 44 har fått en ny sträckning förbi Lidköping, mellan Källby och väg 184. Kommunen önskar att förbifarten ska fortsätta västerut, från väg 184 till befintlig väg 44. Översiktsplanen redovisar en korridor som möjliggör olika sträckningar av vägen.

Trafikverket har redovisat följande översiktliga tidplan:

- År 2022: Skapa en problembild över trafiksituationen
- År 2023: Se över åtgärder och kostnadsberäkna dessa

Det är alltså först under 2023 som det klargörs om Trafikverkets ÅVS (åtgärdsvalsstudie) rekommenderar en förbifart eller inte. Då kommer även finansieringsalternativ att lyftas fram. Det råder i nuläget stor osäkerhet kring förbifartens realisering, tidplan för utbyggnad samt dess finansiering.

Det är inte heller säkert att stråket som är utpekad i översiktsplanen är "rätt område". Det är i dagsläget svårt att säga om den befintliga cirkulationsplatsen kan fortsätta vara kvar eller om ny anslutningspunkt ska till.

7.4.2 Anslutning väg 49

Infart till området kan ske via den nya anslutning som ska anläggas vid väg 49 för reningsverket. En trafikanalys behöver tas fram för att se hur stor exploatering som är möjlig inom ett kommande verksamhetsområde utifrån den anslutningen till väg 49. Det är viktigt att se över lösningar för infarten till reningsverket och nya sträckningen av väg 44 i ett sammanhang för att skapa en bra helhetslösning för området.

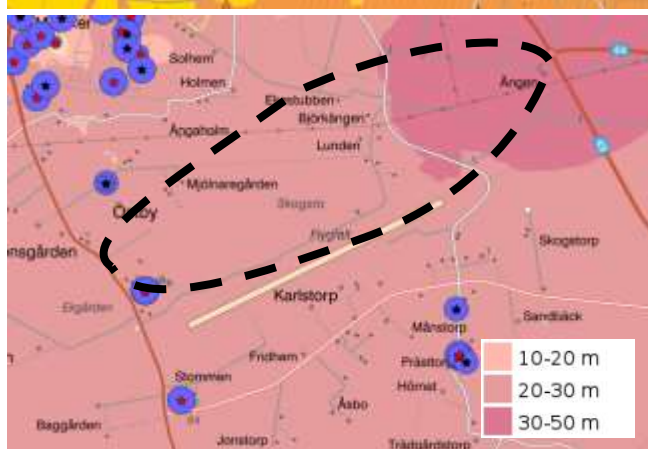
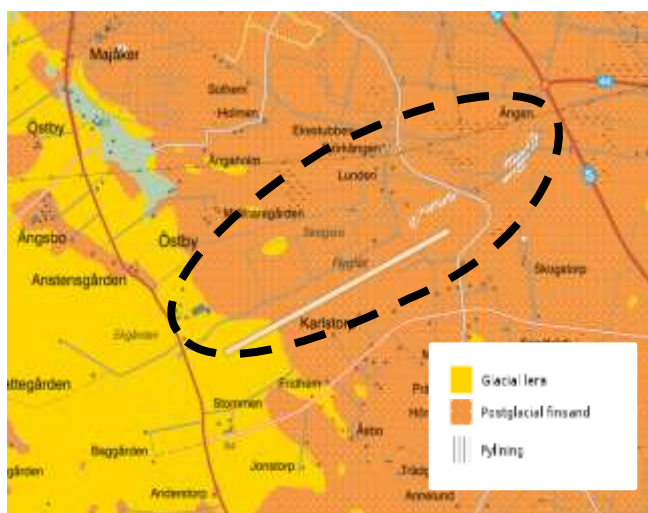


Skissförslag: nytt vänstersvängsfält, flytt av hållplatsläge, ny anslutning och omdragning av infartsväg.

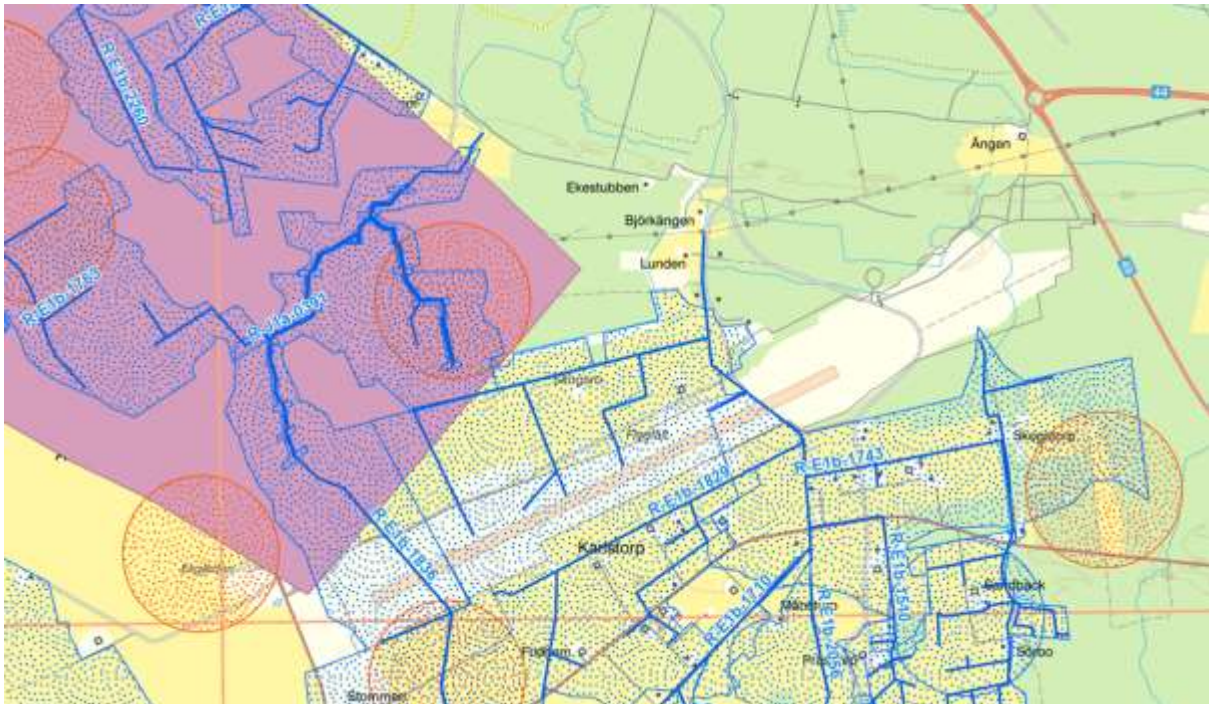
7.5 Dagvatten och befintliga markavvattningsföretag

Topografin i området är relativt platt med en liten lutning från Hovby flygplats (ca 2 m) och ned mot väg 49 (ca 4 meter). Utifrån granskning av fastighetskartan ser det ut som att det finns befintliga diken på åkermarken som har en avrinning ned mot väg 44, genom Kartåsens industriområde och slutligen ut i Väneren.

För att en infiltration av dagvatten ska vara möjlig utan omfattande anläggning av nya dagvattenledningar behöver genomsläpligheten i områdets jordarter samt jorddjup vara tillräckligt hög. Det är inte enbart jordartens kornstorlek som påverkar genomsläpligheten utan även markens mätnadsgrad, grundvattennivå och läge i terrängen. Området består till största del av postglacial finsand och en liten andel glacial lera. Jordarten postglacial finsand har en hög genomsläplighet, se karta nedan.



Kapaciteten beror även på andel hårdgjorda ytor eftersom dagvattenbildningen ökar med andelen hårdgjorda ytor. I samband med en eventuell utveckling av Hovby verksamhetsområde kommer andelen hårdgjorda ytor öka markant och även dagvattenbildningen. Området torde ha en bra infiltrationskapacitet med hänsyn till områdes genomsläpplighet och jorddjup. Marken lutar även åt det område med postglacial finsand som har en hög genomsläpplighet.



Från Länsstyrelsen geodataportal juni 2022, markavvattning mm

I området finns flera markavvattningsföretag att beakta vid planering avseende hur deras fastställda dikesflöden påverkas. Framför allt är det dikningsföretagen Hovby DF av år 1927 och Östby DF av år 1928 som har båtnadsområden inom kommande planområde.

Det behöver dock utföras ytterligare undersökningar av grundvattennivåer och andra omständigheter på platsen för att kunna bedöma om förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten och skyfall är tillfredsställande. En dagvattenutredning behöver tas fram för att bedöma om ytor behöver avsättas för fördröjning eller utjämning av dagvatten innan avledning till befintliga diken.

7.6 Geologi

Som det framgår i avsnittet om dagvatten så består området till största del av postglacial finsand och en liten andel glacial lera. Det skattade jorddjupet inom området varierar mellan 20–50 meter. Om det förekommer lera och det ska byggas större byggnader så behöver byggnader pålas. Är det bara friktionsjord (dvs sand) så är det inte lika klart om byggnaderna behöver pålas eller ej. Beror på hur fast/lös friktionsjorden är, om det är jämna/ojämna djup till berg och hur stor lasten från byggnader kommer bli.

7.7 Jordbruksmark

Jordbruksmark är av nationell betydelse. Enligt MB 3 kap 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk. Om en kommun ser behov av att ianspråkta jordbruksmark ska kommunen redovisa ett resonemang kring den aktuella jordbruksmarkens kvalitet, om det exploaterande intresset är ett väsentligt samhällsintresse, samt redogöra för varför att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande.

Översiktsplanens strategi och rekommendation är att jordbruket som näring prioriteras framför annan markanvändning. Översiktsplanen pekar också på att orter och småorter inom jordbruksområden ska kunna utvecklas på jordbruksmark om inga andra alternativ finns.

Länsstyrelsen har lämnat yttrande över fördjupning av översiktsplan för staden Lidköping i Lidköpings kommun, daterad 2022-01-25 vad gäller jordbruksmark. Lidköpings kommun konstaterar att den mark som pekas ut för exploatering i den fördjupade översiktsplanen på en översiktlig nivå ligger i ett sådant geografiskt läge att det är relevant att göra lokaliseringsutredningar då det är jordbruksmark som tas i anspråk. I de fall exploateringen berör större sammanhängande jordbruksbygder och jordbruksmark av högkvalitet kan det vara nödvändigt att redovisa möjligheterna till alternativ lokalisering till annan del av av den berörda kommunen eller regionen.

En rapport behöver tas fram som innehåller tre delar:

- 1) Jordbruksmarksinventering för området som utreder vilka delar av området som är brukningsvärd jordbruksmark.
- 2) Kommunens bedömning av om exploateringen kan anses vara ett väsentligt samhällsintresse. Nya verksamhetsområden behövs i regionen och de bör placeras i strategiska lägen med god väginfrastruktur. Nya verksamheter och företagsetableringar skapar nya arbetstillfällen, vilket är viktigt för samhället och för kommunen ur ett socialt och ekonomiskt perspektiv.
- 3) Lokaliseringsutredning som påvisar att den planerade exploateringen är lämplig att lokaliseras på utpekad plats. Skulle kommunen kunna lokalisera det väsentliga samhällsintresset på ett tillfredställande sätt på annan mark? Med tillfredsställande menas i detta sammanhang att lokaliseringen av exploateringen ska vara teknisk och funktionellt lämplig samt ekonomisk rimlig (prp.1985/86:3).

8. Konsekvenser av detaljplaneläggning

8.1 Kostnader

Utbyggnad av ett nytt verksamhetsområde är förenat med stora kostnader för kommunen. Kostnaderna består till största delar av utbyggnad av energiförsörjning, anslutningsvägar och internt vägnät i området, VA-anslutningar och dagvattenlösningar samt planeringskostnader som planavgift, utredningskostnader, fastighetsbildningskostnader och markberedning. En första grov kostnadsbedömning ger en indikation på att kostnaderna för exploateringen är ca 350 kr/kvm tomtyta, då är inte markförberedande åtgärder medräknade.

Vid jämförelse med jämförbara projekt på andra orter så är det ofta liknande utmaningar och kostnader som uppstår. I Hovby är den tekniska försörjningen; VA- och elanslutning är möjlig utan stora tröskelinvesteringar, vilket är en fördel.

8.2 Intäkter/värdeökning

Marken kommer i och med en detaljplaneläggning till verksamhetsmark att öka i värde och generera i intäkter för industrimarken. Intäkterna är beroende av hur stor del av ytan som kan anläggas för tomter samt vilket pris som är marknadsmässigt för verksamheter i detta område. Här bedöms utbyggnaden

av väg 44 vara av betydelse för exploateringskalkylens utfall då vägens sträckning påverkar det antal tomter som kan tillskapas.

För att få kunna göra en översiktlig bedömning av potentiella framtida intäkter behöver en skiss över området tas fram som innefattar antal möjliga tomter samt internt vägnät. I en sådan grov skiss tas hänsyn till de ytor som krävs för tekniska anläggningar samt skyddsavstånd till det nya reningsverket.

8.3 Miljöpåverkan

Hur planerad verksamhet medför miljöpåverkan behöver beskrivas under planprocessen. Utifrån det underlag som finns så finns det inga kulturmiljövärden som uppmärksammats i området. Risken för skred är liten och den största säkerhetsrisken är närheten till flygplatsen.

Grönstrukturen i kommunen rymmer en mängd funktioner. Gröna miljöer är viktiga för rekreation, samt inrymmer våra ekosystem och biologiska mångfald. Etableringen ser inte ut påverka den sammanhängande grönstrukturen som redovisas i översiktsplanen.

I området finns jordbruksmark med bl a åkrar och diken, vilket innebär att naturvärden kopplade till dessa biotoper behöver studeras under en planprocess då de kan omfattas av generellt biotopskydd enligt MB 7 kap. Det finns inga kända inventerade naturvärden i området.

8.4 Översiktlig hållbarhetsbedömning

Kommunen har flera styrdokument vad gäller hållbarhet, bland annat Hållbarhetsprogram för Lidköpings kommun 2022-2030. Programmet utgör underlag för beslut om åtgärder som bidrar till att Lidköpings kommun når en hållbar samhällsutveckling. En ökad exploatering och fler verksamheter innebär förstås en ökad energianvändning i samhället. Kommunen kan vid försäljning av mark ställa krav på energieffektivitet. Uppförande av en solcellspark stämmer överens om målet med ökad andel förnyelsebar energi.

För att bedöma om etableringen av verksamhetsområdet innebär en hållbar utveckling bör kommunen tidigt fastställa vilka hållbarhetsmål som ska strävas efter och hur dessa ska kunna följas upp. Det är angeläget att lyfta fram de sociala och ekonomiska dimensionerna då verksamhetsområdet kan medföra många nya arbetsplatser som är lämpliga för unga i detta kommunikationsmässigt goda läge i staden. Den ekologiska dimensionen är starkt kopplad till den utredning som behöver göras avseende jordbruksmarksfrågan – vad är marken bäst lämpad för?

8.5 Alternativanvändning av marken

Finns det annan användning av marken som skulle gynna Lidköping mer? Det beror på om det finns möjligheter att tillskapa denna typ av verksamhetsmark som inrymmer större etablering och som bedöms vara lika attraktiv på marknaden. Om marken skulle utvecklas för andra verksamheter som kommer detta också vara avhängt en utökad sträckning av väg 44, vilket har samman kostnadspåverkan vilken verksamhet som än avses.

Trots attnärheten till flygplatsen medför säkerhetsrisker och skyddsavstånd är alternativa markanvändningar aktuella. Den alternativa användningen är framför allt pågående användning som jordbruksmark

9. Sammanfattning och slutsatser

9.1 Sammanfattning

Frågeställning	Status	Risikfaktor
Efterfrågan	Behov av tillskapa större tomter	
Kommunala dokument	Området utpekade för verksamhetsmark i ÖP och Stadsvecklingsplan	
Markägoförhållanden	Kommunen äger merparten	
Fastighetsrättigheter	Kolla när arrenden kan avslutas och kommunen får tillträde till marken	
Energiförsörjning	Möjligt att bygga ut el och bredband utan extraordinära investeringar	
Byggnadshöjder	Begränsningar för höga objekt i området. Utredning behöver genomföras	
VA	Skyddsavstånd till reningsverk?	
Dagvatten	Dagvattenutredning bör tas fram	
Jordbruksmark	Jordmarksinventering och lokaliseringstudering behöver genomföras	
Infrastruktur	Osäkerhet kring tidplan och kostnadsfördelning	
Intressekonflikter	Flygplatsens utveckling och solcellsparkens omfattning	
Ekonomi	Hur många tomter kan tillskapas. Osäkerhet kring några stora kostnadsposter	



Låg



Mellanstor, behöver utredas vidare



Hög risk, prioriterade dialoger och utredningar

9.2 Slutsatser

Områdets läge och fastighetsrättsliga förutsättningar ger bra möjligheter att utveckla Hovby till ett attraktivt verksamhetsområde. Kommunen äger merparten av marken och under förutsättningar att tidiga dialoger med de befintliga arrendatorerna äger rum bör tillgången till marken tills utbyggnad ska ske kunna vara klart.

För att kunna bedöma de ekonomiska förutsättningarna behöver ytterligare analyser göras. Intäkterna beror av hur många tomter med attraktiv byggrätt som kan tillskapas. Därav behöver skyddsavståndet till reningsverket tydliggöras, samt behovet av tekniska anläggningar som kräver markanspråk och sedan kan en grov skiss av dispositionen av tomter och struktur av internt vägnät tas fram som underlag.

Fördelen ekonomiskt och tekniskt för Hovby är den tekniska försörjningen; VA- och elanslutning är möjlig utan stora tröskelinvesteringar.

En stor osäkerhetsfaktor bedöms i dagsläget vara vad som kommer att ske kring en ny dragning av väg 44. En ny anslutning till väg 44 är en avgörande förutsättning för att kunna tillskapa ett attraktivt verksamhetsområde. En ny vägsträckning är mycket kostsam och kräver noggrann planering. Kommunen behöver ta i beaktande att utfallet av denna kan komma att vara den att Trafikverket anser att en ny sträckning inte kommer att vara prioriterad i deras utvecklingsplaner under den tidperiod som kommunen önskar utveckla Hovby.

En avgörande fråga som Länsstyrelsen har flaggat för behöver utredas ytterligare och det är att det tänkta verksamhetsområdet till stor del är beläget på jordbruksmark. En lokaliseringsutredning behöver genomföras innan det kan avgöras om marken kan användas för verksamheter. Detta behöver göras i ett tidigt skede då det är en förutsättning för områdets fortsatta utveckling.

En etappindelning skulle kunna vara en fördel för kommunen om man vill bygga ut området i takt med efterfrågan och med hänsyn till fördelningen av investeringar under flera år då området inte kräver extraordinära investeringar av teknisk försörjning. Även skyddsavstånd till reningsverket och lokaliseringsutredning för jordbruksmark är av vikt att reda ut innan en eventuell etappindelning kan göras såväl som en utredning om byggnadshöjder då hela kommunen ligger inom stoppområde för höga objekt på grund av riksintresset för totalförsvaret.

9.3 Nästa steg

Det finns några frågeställningar som behöver utredas ytterligare för att få en bättre bild av förutsättningarna för att gå in i ett detaljplanearbete. Svefa rekommenderar att nästa steg är:

- Få klarhet i skyddsavstånd för reningsverket och gör en grov skiss över troliga arealer som kan planläggas som kvartersmark för verksamheter
- Gör en exploateringskalkyl för hela området och eventuellt även en etappindelning
- Fortsätta dialog med Trafikverket. Gör en plan för olika scenarion utifrån ÅVS:ens möjliga utfall
- Starta jordbruksmarksutredningen