

# Detaljplan för Papegojan 51 Lidköpings kommun



# Detaljplan för Papegojan 51, Lidköpings kommun

## Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

**Plankarta** inklusive illustrationskarta

**Planbeskrivning**

Övriga handlingar till detaljplanen:

## Fastighetsförteckning

### Utredningar:

Geotekniskt PM, Bohusgeo 2017-05-16

Markteknisk undersökningsrapport (Mur/Geo), Bohusgeo, 2017-05-09

Ytlig markundersökning, Papegojan 51, Sweco, 2016-09-22

Kompl. Markunders., Papegojan 51, Sweco, 2017-08-25 rev 2017-09-11

Projekterings-PM 2/Geoteknik Markradon, Bohusgeo 2017-06-07

Solstudier, ArkitektKihlén AB 2017-06-28

## Handläggare

Marie-Anne Eriksson

Planarkitekt

Plankonsult fram till samrådsskedet

Mia Börjesson, Magnus Larsson

Radar arkitektur och planering

Samhällsbyggnad, Plan-Trafik

September 2017

## Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2017-11-07

Laga kraft 2017-12-07

## Detaljplaneprocessen

En detaljplan bestämmer vad personer, företag och myndigheter får eller inte får göra inom ett visst markområde. Det kan vara ett par kvarter eller några fastigheter. En detaljplan består vanligtvis av en plankarta som är ett juridiskt bindande dokument, en planbeskrivning (denna handling) och en illustrationskarta. Till planhandlingarna kan också höra andra illustrationer, utredningar och underlagsmaterial som behövs för att klarlägga planens förutsättningar och konsekvenser.

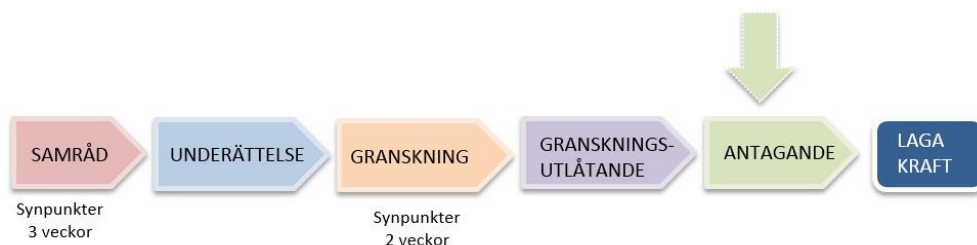
Det huvudsakliga syftet med detaljplaneläggning är att pröva markens lämplighet för ett visst ändamål, till exempel bostadsbebyggelse. Det är kommunen som genom sitt planmonopol avgör när och var en detaljplan ska upprättas. Initiativet till planläggning kan komma från kommunen, en privat fastighetsägare eller byggherre.

Den formella planprocessen regleras i plan- och bygglagen och syftar till att pröva om ett förslag till hur marken ska användas är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

Det finns olika planförfaranden som kan tillämpas vid framtagande av en detaljplan, ett standardförfarande och ett utökat förfarande. Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Denna detaljplan upprättas med standardförfarande. Processen vid standardförfarande framgår av illustrationen. Angivna veckor är minsta tid för respektive moment.

### Standard förfarande



# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PLANBESKRIVNING .....</b>                                   | <b>5</b>  |
| Justering av planhandlingarna .....                            | 5         |
| Planens syfte och huvuddrag.....                               | 5         |
| Avvägning enligt miljöbalken.....                              | 5         |
| Riksintressen .....                                            | 5         |
| Plandata.....                                                  | 6         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>                        | <b>8</b>  |
| Översiktsplan .....                                            | 8         |
| Detaljplaner och områdesbestämmelser.....                      | 8         |
| Kommunala beslut i övrigt.....                                 | 8         |
| Strandskydd.....                                               | 9         |
| <b>STÄLLNINGSTAGANDEN.....</b>                                 | <b>10</b> |
| Behovsbedömning .....                                          | 10        |
| Barnkonventionen .....                                         | 10        |
| Jämlikhet.....                                                 | 10        |
| Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande .....          | 10        |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH<br/>KONSEKVENSER.....</b> | <b>12</b> |
| Natur .....                                                    | 12        |
| Bebyggelseområden .....                                        | 15        |
| Friytor.....                                                   | 17        |
| Gator och trafik .....                                         | 18        |
| Störningar .....                                               | 19        |
| Teknisk försörjning.....                                       | 21        |
| Administrativa frågor .....                                    | 22        |
| <b>GENOMFÖRANDE.....</b>                                       | <b>23</b> |
| Organisatoriska frågor .....                                   | 23        |
| Fastighetsrättsliga frågor och avtal .....                     | 23        |
| Planekonomi .....                                              | 23        |
| <b>PLANKARTA.....</b>                                          | <b>24</b> |
| <b>ILLUSTRATIONSKARTA.....</b>                                 | <b>24</b> |
| <b>PLANBESTÄMMELSER .....</b>                                  | <b>25</b> |

## PLANBESKRIVNING

### Justering av planhandlingarna

Efter samrådet har planhandlingarna kompletterats i enlighet med inkomna yttranden och synpunkter.

Plankartan har justerats så att området där byggnad inte får uppföras (prickmarkerad mark) i söder har ett avstånd om 4,5 meter mellan fastighetsgräns och byggrätt för bostad. Planbestämmelser om skydd för träd och startbesked för bostadsbyggande sedan marken sanerats har omformulerats för att bli tydligare och överensstämmer med PBL:s anvisningar. Planbestämmelsen om högsta nockhöjd har ändrats till 6,5 meter.

Planbeskrivningen har kompletterats med information som tydliggör omfattningen av urschaktning för att få bort förorenad mark i samband med den tekniska schakten. Den kompletterande markundersökningen för Papegojan 51 har reviderats och har nytt datum, 2017-09-11. Förtydliganden har gjorts gällande upphävandet av strandskydd och markradon redovisas i separat PM (Projekterings-PM 2/Geoteknik, Bohusgeo 2017-06-07). Redaktionella synpunkter som framförts under samrådstiden har också inarbetats i planhandlingarna.

### Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en förtätning med bostäder inom ett befintligt bostadskvarter, på mark som tidigare använts som handelsträdgård. Förslag finns med tre radhuslängor om totalt ca nio lägenheter. Plats ska beredas på tomten för parkering och sophantering.

### Avvägning enligt miljöbalken

Enligt Miljöbalken 3:e kap ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Det finns ett behov av fler bostäder i tätorten. Detaljplanen innebär att ytterligare bostäder kan uppföras i ett område som ansluter till befintlig bostadsbebyggelse. Genom förtätning i centrala lägen utnyttjas befintliga investeringar i teknisk infrastruktur som gator, ledningar, ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät och tillgång till kollektivtrafik.

Det finns idag miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, luft- och vattenkvalitet. Utgångspunkten är att normerna fokuserar på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada. Planförslaget innebär inte att miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller, luft- och vattenkvalitet kommer att överskridas enligt Miljöbalken 5:e kap.

### Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv (MB 4 kap 2§) samt riksintresse för totalförsvarets *stoppområde höga objekt vid flygfält* samt influensområde för luftrum (MB 3 kap 2§). Riksintresset för turism och rörligt friluftsliv omfattar Vänern med öar och strandområden, med hänsyn till dess natur- och kulturvärden. Inom området skall turismens och friluftslivet,

främst det rörliga friluftslivets intressen, särskilt beaktas vid bedömning av exploatering och andra ingrepp i miljön.

Planen bedöms inte motverka dessa intressen.

## **Plandata**

### Lägesbestämning

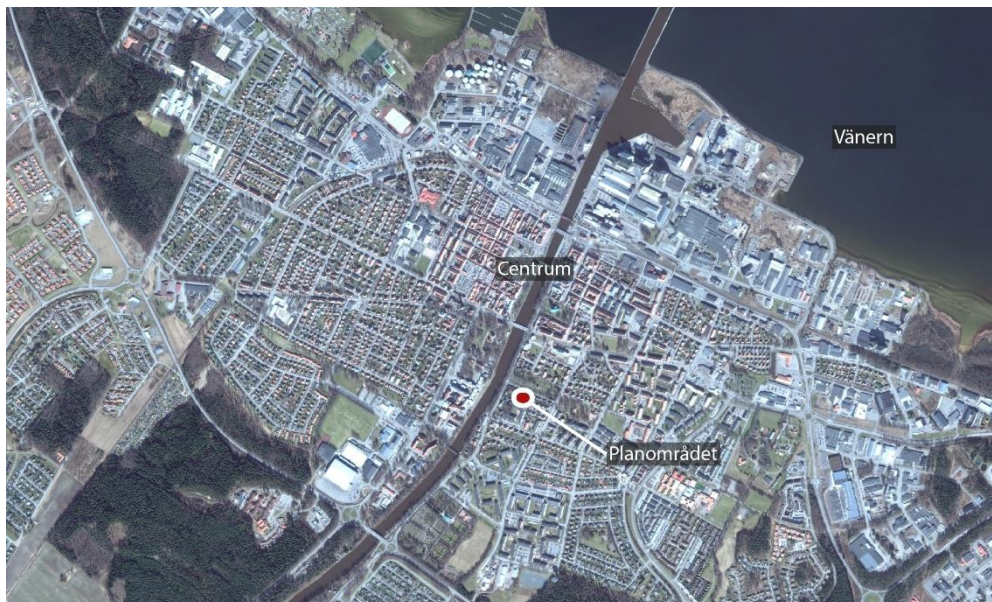
Planområdet är beläget intill Norra begravningsplatsen i anslutning till Lidköpings centrum, knappt 1 km från Nya stadens torg. Området utgörs av fastigheten Papegojan 51 och del av fastigheten Gamla staden 2:1. Området ligger mitt i ett bostadskvarter och avgränsas av Fredriksdalsvägen i norr.

### Areal

Planområdet omfattar 0,39 ha mark.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i huvudsak i privat ägo. Markägare är Papegojan i Lidköping AB. Kommunen äger området mellan Fredriksdalsvägen och Papegojan 51, fastigheten Gamla staden 2:1, som används för infart till Papegojan 50 och 51.



Orienteringskarta över Lidköpings tätort.



Orienteringskarta över de berörda fastigheterna. Det röda strecket markerar planområdet.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

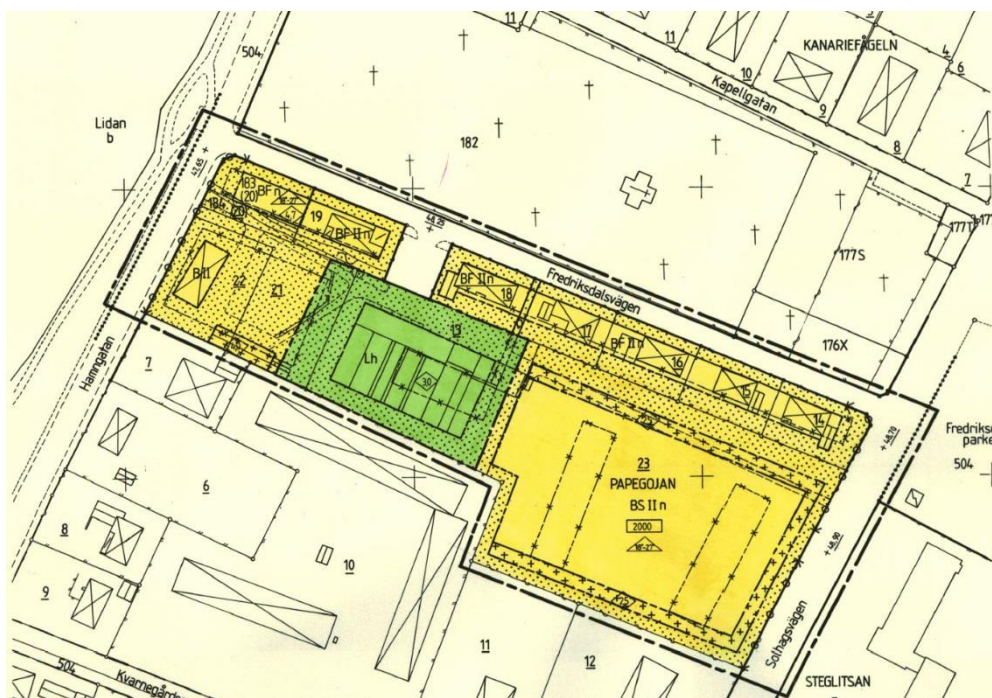
Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003. Översiktsplanen inriktas på ett huvudsakligt kompletterande byggande i och i anslutning till centralorten. Målsättningen är trefaldig; att skapa attraktiva och trivsamma bebyggelsemiljöer där estetik, funktion och hållbarhet samverkar, att ta vara på kommunens natur- och kulturvärden vid bostadsbyggande och att utveckla en god bebyggd miljö som ger hälsosam livsmiljö för alla. Enligt kommunens viljeriktning ska det hållas planberedskap för att bygga ca 100 lägenheter per år.

Planområdet ligger inom detaljplanelagt område i tätorten. En förtätning inom planområdet bedöms därför vara förenlig med översiktsplanens intentioner ovan.

Planförslaget är även förenligt med Generalplan för Lidköpings tätort (1984-06-12) som gäller som fördjupad översiktsplan. I generalplanen är det aktuella området angivet som bostadsområde.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan, Plan nr 249, Detaljplan för del av kvarteret Papegojan antogs 1983. För aktuellt område gäller handelsträdgårdsändamål och en byggnadshöjd om 3 meter.



Utsnitt ur plankarta plan nr. 249

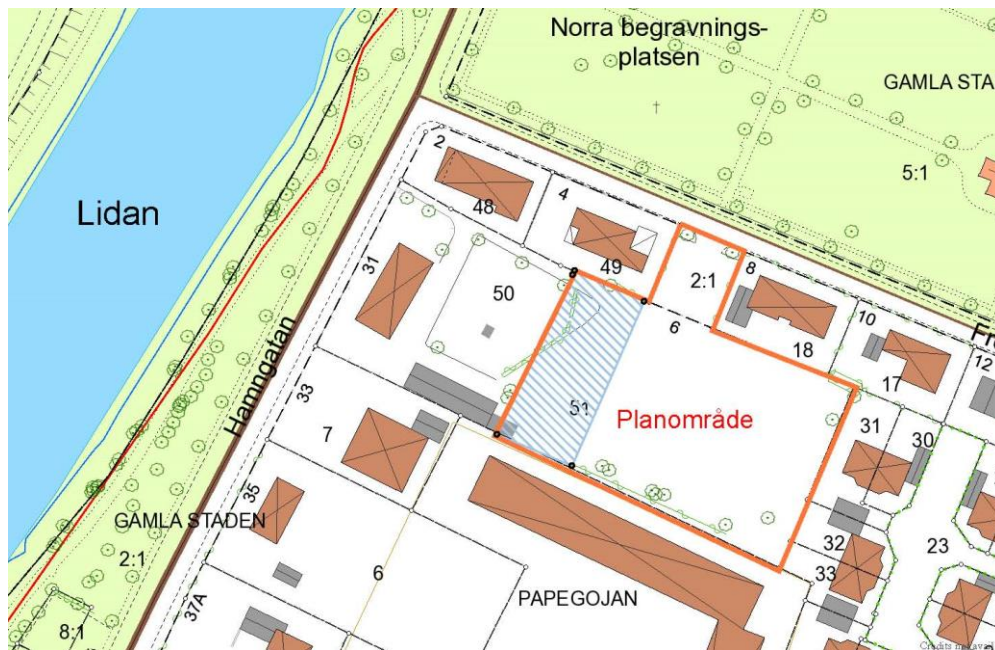
### Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-14 att ge planbesked för ändring av detaljplan för Papegojan 51. Planarbetet genomförs med standardförfarande. Detaljplanen ska antas av samhällsbyggnadsnämnden.

## Strandskydd

Den del av planområdet som ligger inom 100 meter från Lidan omfattas av strandskydd för Lidan. Strandskyddet är upphävt inom det aktuella området. Ny prövning av strandskydd görs i och med denna detaljplan.

Området är sedan lång tid ianspråktaget som handelsträdgård och inte varit tillgängligt för allmänheten. Området är vidare avskilt från såväl visuell kontakt som tillgänglighet till området närmast strandlinjen dels genom byggnaderna på grannfastigheten Papegojan 50, dels genom Hamngatan väster därom. Dessa faktorer bedöms sammantaget innebära att området saknar betydelse för strandskyddets syften.



Blå skraffering inom planområde visar område för strandskydd.

## STÄLLNINGSTAGANDEN

### Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, enligt genomfört samråd den 31 januari 2017.

### Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga. Hur staden i stort och bostadsmiljöer i synnerhet utformas påverkar alla som bor och rör sig där. I denna detaljplan tillfrågas inte barn specifikt, men barnperspektivet är viktigt att beakta i planeringen. Detta rör till exempel tillgång till lekmiljöer, skola samt trygga och gena möjligheter att röra sig till fots och cykel mellan olika målpunkter. Planförslaget innebär en förtätning av bostäder i ett område med närhet till förskola, skola och rekreation och god tillgång till gång- och cykelstråk. Öppna lekplatser saknas inom de avstånd kommunen formulerat som mål. Lekplatser på förskola och skola inom området finns att bruka på fritiden.

Då planen skapar byggrätter för markbostäder anses behov av närlek tillgodoses inom respektive bostadstomt.

För att värna om barns intressen, bör säkra kopplingar till målpunkter och befintliga stråk skapas. Detta löses inte inom detaljplanen.

### Jämlikhet

Hur vi planerar och bygger staden påverkar hur människor kan forma sina liv. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för ett smidigt vardagsliv.

Planområdets centrala läge med närhet till service och god tillgänglighet med gång och cykel medför att man kan bo i området utan tillgång till bil vilket bidrar till att göra området lämpligt för grupper som i mindre utsträckning har tillgång till bil såsom ungdomar och äldre.

### Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

”Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping” har antagits av kommunstyrelsen 2013. De delar av riktlinjerna som främst berör denna detaljplan är resurshushållning, trafik och infrastruktur, yttre miljö, biologisk mångfald och vatten, samt social hållbarhet, trygghet och säkerhet.

Planförslaget innebär förtätning av redan ianspråktagen mark i ett befintligt centralt bostadskvarter och bedöms utgöra en god resurshushållning. Här finns god tillgång och gång- och cykelstråk. Planen ska säkerställa goda förutsättningar för källsortering och väderskyddad cykelparkering. Planförslaget gör det möjligt att utnyttja befintlig infrastruktur och ledningsnät.

Vad gäller yttre miljö ska planförslaget bevara särskilt skyddsvärda träd inom fastigheten. Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt på tomtmark (LOD). Andelen hårdgjord yta kommer inte på ett betydande sätt att öka i området eftersom det tidigare till stor del utnyttjas som parkering. Buller bedöms inte vara ett problem.

Planförslaget ger förutsättningar för god tillgänglighet inom fastigheten.

Kommunens ambition är att nya byggnader byggs enligt Miljöbyggnad, nivå Silver för att skapa miljömässigt hållbara byggnader.

# FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

## Natur

### Mark och vegetation

Fastigheten består idag av en delvis bevuxen grusplan. I det närmaste samtliga träd inne i exploateringsområdet har schaktats bort. Kvar står enstaka träd och buskar i exploateringsområdets ytterkanter samt vid infarten från Fredriksdalsvägen. Dessa fungerar som en avskärmning mot kringliggande bebyggelse. Exploateringsområdet kringgärdas på flera ställen av häckar eller plank i eller nära tomtgräns, samråd kan behövas med grannarna innan ev. ingrepp görs. Flera större träd har ett miljöskapande värde i närområdet.

En inventering av träd och buskar har genomförts på individnivå. Entrén från Fredriksdalsvägen markeras av två björkar, som ger kvalitet och karaktär till gatu- och boendemiljön i samspel med allén längs kyrkogården. Den östra björken bedöms vara skadad och kan med tiden utgöra en risk som kräver att trädet fälls. Den västra björken, som är i gott skick, skyddas i planförslaget genom bestämmelsen att marklov krävs för trädfällning. Intentionen är att bevara de kvaliteter som det befintliga trädet skapar i boendemiljön. Om trädet måste fällas bör det ersättas i samma placering.

En planbestämmelse med restriktioner för markarbeten har införts i planen i syfte att skydda för rotsystemet för en värdefull bok strax utanför planområdet på Papegojan 50.



*Exploateringsområdet med angränsande hyresfastighet mot söder.*

### Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts i samband med planläggningen för att dels redovisa de geotekniska förutsättningarna för detaljplanen,

dels redovisa släntstabiliteten vid Lidan i anslutning till detaljplaneområdet. Undersökningen har utförts av Bohusgeo AB och resultatet har bilagts planhandlingarna. (Markteknisk undersökningsrapport, 2017-05-09 samt Geotekniskt PM, Bohusgeo AB, 2017-05-16)

Markytan inom planområdet utgörs dels av grus och sand, dels av gräs/sly bevuxen mark. Inom området finns högar med fyllnadsmassor, stockar och ris, se foto i bilaga 7. Markytans nivå varierar inom planområdet mellan ca +49.7 och ca +50.1 (RH2000). Inom de uppfyllda delarna (högar) är dock marknivåerna högre. Grundvattenytans nivå är mellan 4 och 6 meter under marknivå.

För grundläggning av de planerade enplansbyggnaderna och tillhörande Carport bedöms preliminärt två alternativ som lämpliga.

**Ytlig grundläggning:** Alternativet avser grundläggning med platta på mark och lastkompensation med lättfyllning. En förutsättning för ytlig grundläggning är att löst lagrad humushaltig fyllning schaktas bort och ersätts med ny fyllning som packas. Schaktbottenbesiktning av geotekniskt sakkunnig ska utföras i byggskedet.

**Stödpålning:** Alternativet avser grundläggning med stödpålar och fribärande plattor. I detta alternativ kan sannolikt stora delar av fyllningarna ligga kvar. Stålrörpålar bedöms som mest lämpliga. Pålarna bedöms tränga ned djupare än vad trycksonderingarna gjort. För att bestämma djupet till berg bör kompletterande jord-bergsonderingar övervägas för detta grundläggningsalternativ.

Släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande för nuvarande förhållanden. Den planerade exploateringen inom detaljplanen bedöms kunna utföras utan att släntstabiliteten blir otillfredsställande. Förhållandena vid Hamngatan och Lidan får ej förändras genom exempelvis ökade markbelastningar och erosion så att släntstabiliteten försämras. Trafiklasten på Hamngatan har stor betydelse för släntstabiliteten och det är av stor vikt att denna även fortsättningsvis begränsas för tung trafik.

#### Förorenad mark

En översiktlig markmiljöundersökning utfördes hösten 2016 för att säkerställa att det inte finns markföroreningar kvar i mark och vatten efter tidigare markanvändning. (Ytlig markundersökning, Papegojan 51, Sweco, 2016-09-22). Flera prover visade på innehåll av bekämpningsmedel över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Under våren 2017 har kompletterande undersökningar genomförts. (Kompletterande markundersökning, Papegojan 51, Sweco, 2017-08-25 rev 2017-09-11).

Undersökningen har i huvudsak fokuserats på bekämpningsmedel men pga. andra verksamheter inom fastigheten (pannrum mm) har även t.ex. metaller, polycykliska aromatiska kolväten (PAH) och petroleumföroreningar analyserats i vissa av proverna.

Inom undersökningsområdet påträffas i några prover bekämpningsmedel över de generella riktvärdena. De uppmätta halterna av DDT och Dieldrin överskrider de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) i fyra prover och Hexaklorbensen överskrider det generella riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) i ett prov. I 11 av 16 prover som analyserats med avseende på bekämpningsmedel är halterna under det generella riktvärdet för KM.

Blyhalter över riktvärdet för KM påträffas i fem av sju prover. I fyra av dessa är dock den uppmätta halten nära riktvärdet. Arsenikhalten i två prover är nära riktvärdet för MKM och i provpunkt 1707 överskrider zinkhalten riktvärdet för MKM. PAH överskrider eller tangerar riktvärdet för KM i samtliga prover analyserade prover. Erfarenhetsmässigt är förhöjda PAH-halter vanligt förekommande i stadsmiljö. Någon annan orsak har inte kunnat identifieras i nuläget.

Viss urgrävning bedöms nödvändig för att avlägsna förorenad jord innan bostäder kan byggas på platsen. Detta ska samordnas med den tekniska schaktning som görs för byggnation. Efter att kompletterande markundersökningar gjorts framkommer att schakter på ned till 0,8 meter krävs inom delar av planområdet. Detta gäller de områden där markundersökningar påvisat föroreningar till detta djup. Inom övriga områden räcker med grundare schaktning innan återfyllning med rena jordmassor sker. Den kompletterande markundersökningen visar med kartsnitt detaljerat inom vilket område av detaljplanen som schakt på 0,2, 0,5 respektive 0,8 meter ska utföras. Inför schakt i förorenad mark ansvarar exploitören för att en anmälan enligt § 28 Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) lämnas till miljö- och byggnämnden. Förordningen beskriver bland annat särskilt omhändertagande alternativt återanvändning av överskottsmassor inom exploateringsområdet, miljökontroll samt hantering av eventuella oförutsedda föroreningar.

Innan eventuell ändring av markanvändning görs ska det säkerställas att konstaterade föroreningar i mark inte utgör en oacceptabel risk för tänkt markanvändning, bostäder. En planbestämmelse kopplat till startbesked för byggande har införts i plankartan som reglerar detta. Eventuell återanvändning av överskottsmassor från området på annan plats är en anmälningspliktig verksamhet som hanteras i separat anmälan enligt 29 kap, 14 §, Miljöprövningsförordningen (SFS 2013:251).

### Radon

Radonmätningar har utförts och redovisas i separat PM (Projekterings-PM 2/Geoteknik, Bohusgeo 2017-06-07). Marken inom planområdet klassas som normalradonmark och byggnader bör utföras radonskyddade.

### Risk för skred eller höga vattenstånd

Planområdet angränsar till område längs Lidån med risk för skred. Utredning av risk för skred utförs inom planarbetet. Se vidare geotekniskt PM (Bohusgeo 2017-05-16).

### Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

## **Bebyggelseområden**

### Allmänt, övrig bebyggelse

Planområdet ligger i ett av Gamla stadens bostadsområden, som växt fram över tid med varierade hustyper, som villor, parhus och flerbostadshus. Skalan är relativt låg och består i huvudsak av byggnader i en till tre våningar. Bebyggelsens struktur är varierad i det stora kvarteret, där flera hus ligger indragna och orienteras bort från gatan.

Planförslaget förhåller sig till befintlig bebyggelse i skala och form. Dess skyddade placering i kvarterets mitt bedöms inte påverka upplevelsen av området.



*Gatubild längs Fredriksdalsvägen.*

### Bostäder

Planområdet ligger mitt i ett befintligt bostadskvarter som kantas av villor, parhus och i söder av tre våningar höga flerbostadshus.

Planförslaget innebär en komplettering med bostäder i området, som med sitt centrala läge och tillgång till service motiverar en förtätning. Förslaget innehåller tre nya byggrätter för bostäder om sammanlagt 1125 m<sup>2</sup> byggnadsarea och med en högsta nockhöjd om 6,5 meter. Bostäderna är avsedda att uppföras som tre radhus med tre lägenheter vardera. Byggnadskropparna är orienterade i nordsydlig riktning med entréer åt öster. Placeringen ger möjlighet att skapa uteplatser i västerläge.

### Arbetsplatser

I stadsdelen finns arbetsplatser inom handel, restaurang och offentlig service. På tomten fanns tidigare en handelsträdgård, vars byggnader nu är rivna.

Planförslaget innebär inga nya arbetsplatser.

### Offentlig och kommersiell service

Livsmedelsbutik, postombud, restauranger, vårdcentral, sjukhus och äldreboende finns inom en km från planområdet. Närmaste förskola ligger inom ca 400 meter. Låg- och mellanstadieskola finns inom ca 500 meter och högstadieskola inom ca 700 meter från planområdet.

Planförslaget innebär inget ökat serviceutbud, men ett något utökat underlag för lokal service.

### Tillgänglighet

Planområdet är lättillgängligt utan några påtagliga lutningar. Uppfarten från Fredriksdalsvägen har en lutning på ca 1-20. Närmaste busshållplats finns inom ca 250 meter, längs Solhagsvägen. Det centrala läget har god tillgänglighet till stadens utbud via gång och cykel. Inom ca en km från planområdet nås både offentlig och kommersiell service, naturområde och rekreation till fots eller med cykel.

Tillgänglighetskrav innefattar bland annat tillgång till boendeparkeringar inom 25 meter från byggnadens entré samt besöksparkering för rörelsehindrade nära bostadsentréerna.

Planförslaget möjliggör att sådan parkering kan anläggas vid behov inom planområdet. I övrigt finns goda förutsättningar för att utforma tillgängliga bostäder.

### Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet angränsar till ett i ÖP03 nytt utpekad område av kulturhistoriskt värde längs Hamngatan. Området bär en tydlig prägel av att vara en av de stora infartsvägarna till staden. Bebyggelsen längs gatan har växt fram över tid och präglas av förnåma boningshus omgivna av stora grönytor med stora träd. Norr om Fredriksdalsvägen finns Norra begravningsplatsen som anlades i mitten av 1800-talet. Mitt på kyrkogården finns det lilla och välbevarade gravkapellet från 1860-talet. Kyrkogården är skyddat som kulturminne. Väster om planområdet angränsar fastigheten Papegojan 50, tidigare Johannebergs länderi, med välbevarat boningshus från 1800-talets senare del samt välbevarade gårdshus.

Arbete med ett kulturmiljöprogram har påbörjats i kommunen och i detta kommer områdets kulturmiljövärden att beskrivas och hur hänsyn ska tas till dessa.

Planförslagets byggrätt regleras för att anpassa sig till närliggande bebyggelses skala och form. I planförslaget skyddas stora träd som är en del av områdets kulturhistoriska miljövärden. Placeringen inom kvarteret är relativt dolt från gatan och planförslaget bedöms inte påverka upplevelsen av området i stort.

### Skyddsrum

Området ingår inte i kommunens skyddsrumsområden. Skyddsrum behöver inte uppföras.

### **Friytor**

#### Lek och rekreation

I planområdets direkta närhet utgör Norra begravningsplatsen och Fredriksdalsparken, ett kvarter österut, öppna grönytor och promenadmöjligheter. I närområdet finns också Stadsträdgården och Örthagsparken, med större stadsdelslekplatser och större gräsytor för fri lek och rekreation. För att nå lekplatserna behöver man korsa större, mer trafikerade gator. Avståndet till både Stadsträdgården och Örthagsparken är omkring 700 meter, vilket överstiger kommunens mål om närhet till lekplatser. Lekutrustning finns dock också på Wennerbergsskolan och Fredriksdals förskola, som kan användas av boende efter skoltid.

I anslutning till planområdet finns promenadstråket längs Lidan. Via detta nås även Ågårdens idrottsområde och Ågårdsskogen ca 1-1,6 km från planområdet på ett trafiksäkert sätt.

Då planen skapar byggrätter för markbostäder beräknas lekbehov tillgodoses inom respektive bostadstomt.



*Gång- och cykelväg längs Lidan med nedfart från Hamngatan.*

## **Gator och trafik**

### Gatunät, gång-, cykel

Planområdet ligger med infart från Fredriksdalsvägen som nås via Hamngatan och Solhagsvägen.

Gång- och cykeltrafikanter når gång- och cykelstråket längs Lidan genom att korsa Hamngatan väster om planområdet. Kopplingar österut finns via cykelfält på Solhagsvägen.

### Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger inom ca 250 meter, längs Solhagsvägen. Hållplatsen trafikeras av tätortstrafik. Busshållplatser för regiontrafik nås inom ca 700 meter, till hållplats längs Mellbygatan på andra sidan Lidan samt inom ca en kilometer till Lidköpings resecentrum, där också tåg trafikerar längs Kinnekullebanan.

### Parkering, varumottagning, utfarter

All utfart sker mot Fredriksdalsvägen. Ytor för infart och område för parkering löses inom egna fastigheten, planområdet. Parkeringsnormen i Lidköpings kommun anger tio stycken parkeringsplatser för långtidsparkering samt en korttidsparkering per 1000 m<sup>2</sup> bruttoarea, vilket skulle innebära tio parkeringsplatser för den planerade byggnationen om 850 m<sup>2</sup>.

Byggrätter för komplementbyggnader i detaljplanen gör det möjligt att anlägga exempelvis garage, carport, cykelgarage samt servicebyggnad för sortsortering i planområdets nordöstra del alternativt i samband med infarten. Ytterligare parkeringsplatser kan dessutom vid behov anordnas på infartens östra sida.

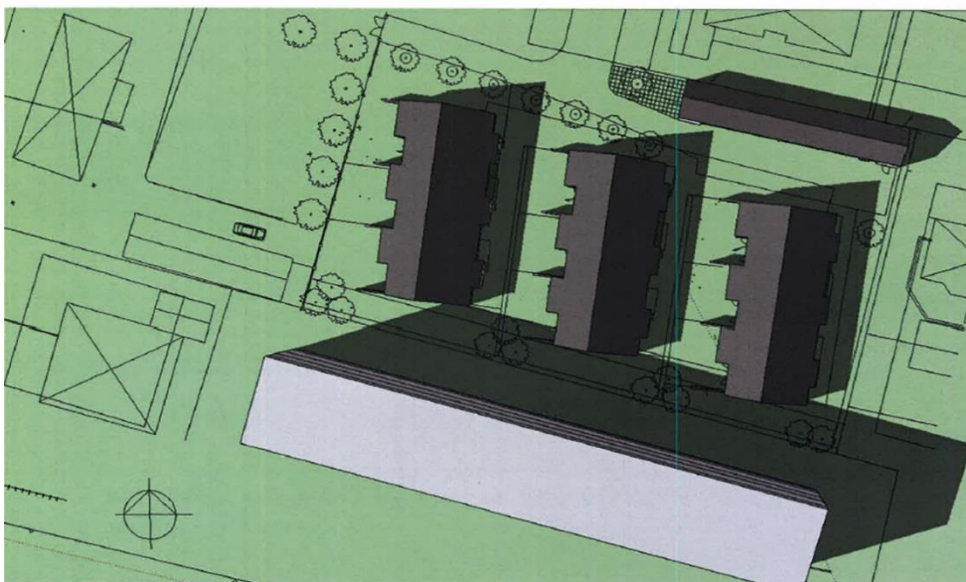
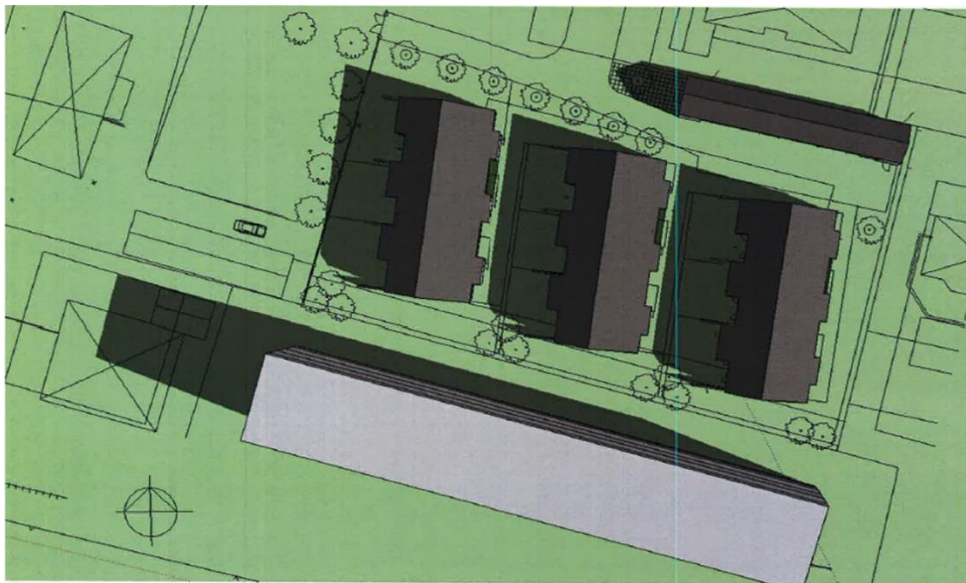
## Störningar

### Buller

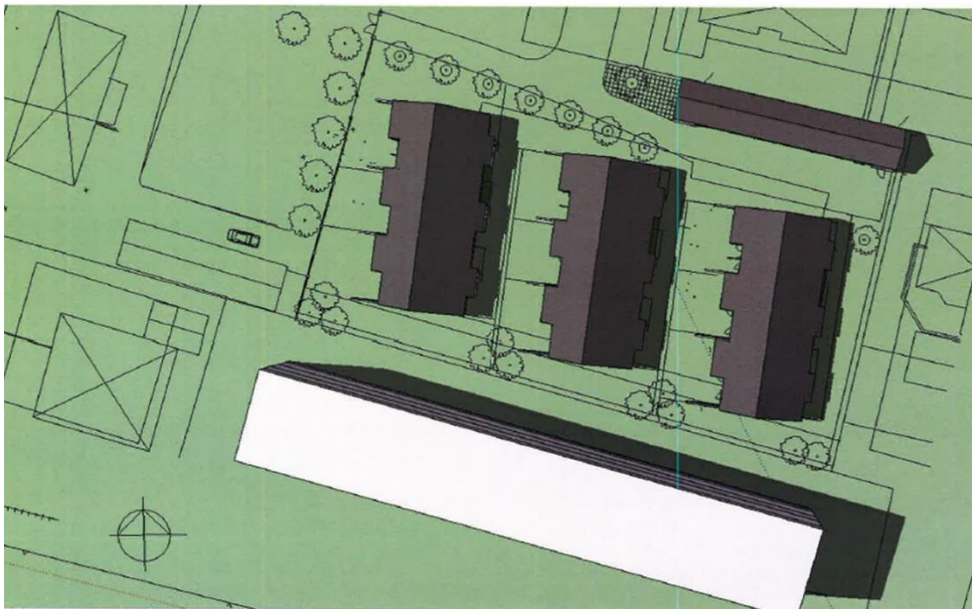
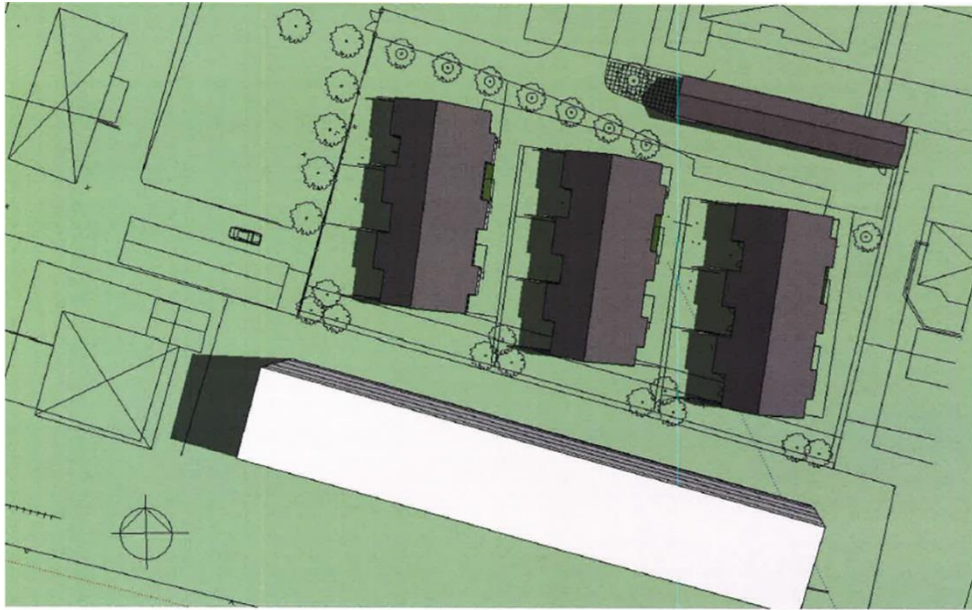
Planområdet ligger skyddat inom ett kvarter vid en lågt trafikerad gata. Störningar från trafik- eller verksamhetsbuller bedöms inte förekomma.

### Skuggstudie

Skuggpåverkan har studerats både med avseende på tillkommande bebyggelses påverkan på befintliga bostadshus norr om planområdet och påverkan från flerbostadshuset söder om planområdet. Studien redovisas i bildform nedan.



*Skuggförhållanden den 21 mars kl. 09.00 respektive 17.00*



*Skuggförhållanden den 21 juni kl. 09.00 respektive 17.00*

Sammanfattningsvis bedöms varken de tillkommande eller de befintliga bostadshusen få påtagliga problem med skuggning.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för VA. Ledningsnätets kapacitet bedöms vara tillräcklig för aktuell exploatering. Ny anslutningspunkt för spill-, vatten- och dagvattenledningar ska anordnas i fastighetsgräns mot Fredriksdalsvägen.

### Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet med en dimensionering motsvande en nederbördsmängd om ca 10-20 mm genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). För planområdet ska LOD-anläggning anordnas som bräddas ut till kommunens befintliga dagvattenanläggning i Fredriksdalsvägen. Fördröjningsmagasin eller stenkista inom trafikyta eller grönyta på fastigheten ska anordnas (ej inom område för bygg rätt). Möjlighet finns att brädda över till kommunens dagvattennät för att kunna klara av stora vattenflöden, som vid ett skyfall. För att säkerställa grannfastigheter mot översvämning från planområdet ska detaljerad höjdsättning inom området göras. Detta sker i samband med bygglov där Boverkets byggregler och detaljplanens Geotekniska PM ligger till grund för utformning av dagvattenanläggningen.

### Översvämningsrisk

Planområdet ligger utanför utpekade område för översvämningsrisk. Marknivån inom Papegojan 51 är ca 49,5 meter. (RH2000) (Marken inom den del av Gamla Staden 2:1 som ingår i planområdet sluttar svagt från denna nivå till ca 48,6. (48,64 Fredriksdalsvägen strax utanför planområdet). Detta överstiger beräkningar för framtida dimensionerande nivå för Väner på 46,86 (RH70, motsv. +47,18 i RH2000) med god marginal och motsvarar översvämningszon 1 för Lidköping i ”Stigande vatten – handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden, Västra Götalands och Värmlands län” från 2011.

Zon 1 är lämplig att placera bostäder och känsliga verksamheter i. (Faktablad Väner – planeringsnivåer version 1.0 2012-01-23).

I skriften översvämningsnivåer utmed Lidan och Filan (MSB 2015-06-30) Behandlas översvämningsrisker bland annat i centrala Lidköping. I kartmaterialet (bilaga 4) redovisas vattenytans utbredning vid 50, 100 och 200-årsflöde samt vid högsta beräknade flöde. Av karteringen framgår att området mellan Lidan och Hamngatan påverkas vid flera av de illustrerade flödena. Inget scenario innebär att området öster om Hamngatan där planområdet är beläget påverkas av höga flöden.

Åtgärder inom planområdet med anledning av översvämningsrisk bedöms inte behövas.

### Värme

Planområdet ligger inom område för fjärrvärme. Fjärrvärmeledningar finns framdragna till planområdet från huvudledning under Fredriksdalsgatan. Värmeledningsnätets kapacitet bedöms vara tillräcklig för aktuell exploatering.

### El

Elnätets kapacitet bedöms vara tillräcklig för aktuell exploatering. Nya ledningar dras norrifrån. Eventuella förstärkningar görs utanför planområdet.

### Bredband

Utbyggnad sker så att alla i tätorten har möjlighet till bredbandsanslutning. Kablar samläggs normalt i samband med att fjärrvärme installeras.

### Tele

Ansvarig ägare för telenätet inom området är Skanova AB.

### Avfall

Området försörjs med kommunal avfallshämtning. Byggnader och transportvägar ska uppföras enligt de regler och krav som finns i ”Renhållningsordning för Lidköpings kommun, del 1, bilaga 3: Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar”, antagen av KF 2011-10-31 §189.

Detaljplanens utformning möjliggör anordning av sophämtning i anslutning till infarten till fastigheten.

## **Administrativa frågor**

### Genomförandetid

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

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

## GENOMFÖRANDE

### Organisatoriska frågor

#### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

#### Tidsplan

Om inget oförutsett sker kan planförslaget beräknas antas till årsskiftet 2017/2018. Om planen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter beslut om antagande.

### Fastighetsrättsliga frågor och avtal

Markområdet för infart om ca 350 m<sup>2</sup> ska ingå i planområdet och förs genom fastighetsreglering över till fastigheten Papegojan 51. Avtal om markköp tecknas före detaljplanens antagande. Ansökan om lantmäteriförrättning görs av kommunen och bekostas av exploatören enligt upprättat avtal. Befintligt vägservitut till förmån för Papegojan 50 beaktas vid fastighetsbildningen.

Exploateringsavtal har upprättats där det framgår att exploatören ska anlägga och bekosta samtliga anläggningar inom planområdet samt ansvarar också för och bekostar kommande drift och underhåll av anläggningarna.

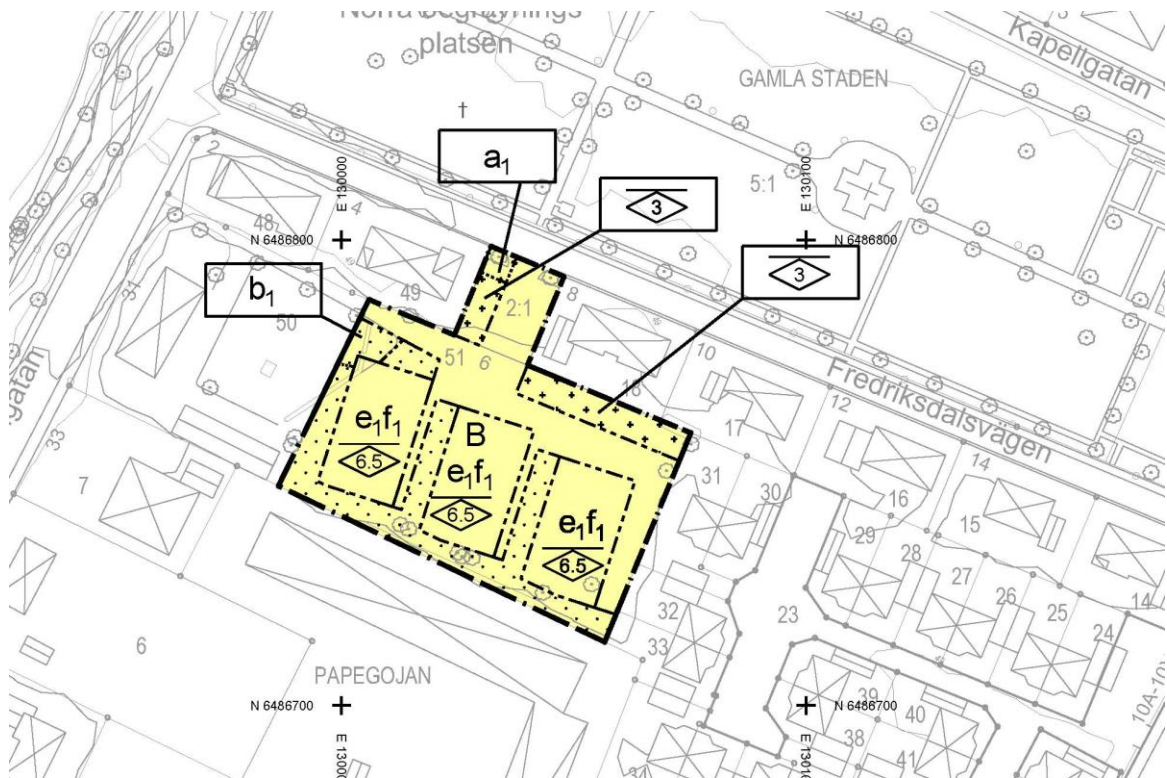
### Planekonomi

Ett planavtal är upprättat som reglerar kostnader för grundkarta, fastighetförteckning samt upprättande av detaljplan. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Exploatören står för samtliga kostnader för plangenomförandet.

Kommunens kostnad för geoteknisk undersökning uppgår till ca 240 000 kr.

## PLANKARTA



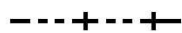
## ILLUSTRATIONSKARTA



# PLANBESTÄMMELSER

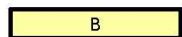
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

|                                                                                   |                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|  | Planområdesgräns                 |
|  | Egenskapsgräns                   |
|  | Administrativ och egenskapsgräns |

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

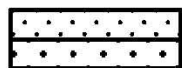
*Kvartersmark*, 4 kap 5 § 3

|                                                                                   |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|
|  | Bostäder |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

*Bebyggandets omfattning*

|       |                                                                     |
|-------|---------------------------------------------------------------------|
| $e_1$ | Största exploatering är 375 kvadratmeter byggnadsarea, 4 kap 11 § 1 |
|-------|---------------------------------------------------------------------|



Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1

Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap 11 § 1



Högsta nockhöjd i meter, 4 kap 11 § 1

*Utformning*

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| $f_1$ | Vind får inte inredas, 4 kap 16 § 1 |
|-------|-------------------------------------|

*Utförande*

|       |                                                                                                                                                    |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| $b_1$ | Schakt av, eller ökad belastning på marken får inte ske som skadar rotsystem tillhörande träd på angränsande fastighet, Papegojan 50, 4 kap 16 § 1 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

*Genomförandetid*

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 §

*Ändrad lovplikt*

|       |                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------|
| $a_1$ | Marklov krävs även för fällning av träd, 4 kap 15 § 3 |
|-------|-------------------------------------------------------|

*Villkor för startbesked*

Startbesked får inte ges för bostäder förrän sanering av marken till en nivå som inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet har kommit till stånd, 4 kap 14 § 1

*Fastighetsindelning*

Tomtindelning upphävs inom planområdet, 4 kap 18 § 1

*Strandskydd*

Strandskyddet är upphävt inom den del av planområdet som ligger inom 100 meter från Lidan, 4 kap 17 §