

Detaljplan för Skatan 39, Lidköpings kommun



Detaljplan för Skatan 39, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Geoteknikt PM (Bohusgeo 2017-09-08)

Markteknisk undersökning (Bohusgeo 2017-06-20)

Skuggstudier (Efem arkitektkontor 2017-01-27, 2017-09-14)

Handläggare

Maria Nordqvist

Planarkitekt

Plankonsult

Mia Börjesson, Magnus Larsson

Radar arkitektur och planering

Samhällsbyggnad, Plan-Trafik

Januari, 2018

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2018-02-06

Laga kraft 2018-03-23

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Plandata	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Översiktsplan	9
Riksintressen	9
Detaljplaner och områdesbestämmelser	9
Kommunala beslut i övrigt	9
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
Behovsbedömning	10
Barnkonventionen.....	10
Jämlikhet	10
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH	
KONSEKVENSER.....	12
Natur	12
Bebyggelseområden.....	13
Friytor	16
Gator och trafik	17
Störningar	18
Teknisk försörjning.....	20
Administrativa frågor	20
GENOMFÖRANDE.....	21
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Avtalsfrågor	21
Ekonomiska frågor.....	21
Tekniska frågor	22
ILLUSTRATIONSKARTA.....	23
PLANKARTA	24
PLANBESTÄMMELSER	25

PLANBESKRIVNING

Justering av planhandlingarna

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

Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter angående geoteknik och en utökad skuggstudie som genomförts för att bättre beskriva skuggverkan på omgivande villor.

Plankartan har kompletterats med förtydligande bestämmelse om nockhöjd samt en bestämmelse om att markbelastningen inte får ändras. Den senare har lagts till utifrån den geotekniska undersökningens rekommendationer.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra förtätning av bostäder i befintligt bostads- kvarter på fastigheten Skatan 39. Planförslaget skapar en ny byggrätt för omkring 30 lägenheter på mark som idag främst består av en parkeringsyta, delvis bebyggd med garage. Förslaget innefattar och reglerar även befintlig byggnad på fastigheten.

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 bra 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.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Lidköpings centrum, knappt 1,5 km från Nya stadens torg. Området utgörs av fastigheten Skatan 39, som är en del av ett bostadskvarter och avgränsas av Solhagsvägen i öster och Härenegatan i söder.

Areal

Planområdet omfattar 0,8 ha mark.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo. Markägare är Senäte Fastigheter AB.



Orienteringskarta över Lidköpings tätort. Planområdet markeras i rött, gul markering är Nya stadens torg.



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 ingår inte i de i översiktsplanen föreslagna områden för ny bebyggelse, men ligger inom detaljplanelagt område i tätorten. En förtätning inom planområdet bedöms därför vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv, MB 4:2 samt Stoppområde höga objekt flygfält. Riksintresset för turism och rörligt friluftsliv omfattar Väneren 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. Planområdet omfattas av höjdrestriktioner för byggnader och anläggningar kopplat till Lidköping Hovbys flygfält.

Planen bedöms inte motverka dessa två intressen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan, Plan nr 156, Stadsplan för ändring och utvidgning vid Lidåker antogs 1963. För aktuell fastighet gäller bostadsbebyggelse i tre våningar. Taklutning tillåts vara högst 30° mot horisontalplanet. Planen reglerar att marken inte får bebyggas i större delen av fastigheten. Genom fastigheten löper ett ledningsstråk. Anläggningar får inte hindra framdragande och underhåll av ledningar i detta stråk.

Del av fastigheten Skatan 39 som föreslås för ny byggnad ligger inom prickmark.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-09-06 § 122 att ge planbesked för ändring av detaljplan för Skatan 39. Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande påverkan 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 25 september 2016.

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 bevaka 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 bra tillgång till gång- och cykelstråk. En lekplats finns i området.

För att värna om barns intressen, bör säkra kopplingar till angränsande områden och befintliga stråk skapas, samt gården utformas med lekutrusning.

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 busshållplats medför att man kan bo i området utan tillgång till bil. Planområdet är flackt och bedöms kunna bebyggas med god tillgänglighet för funktionsnedsatta.

Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

”Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping” har antagits av kommunstyrelsen 2013. De riktlinjer 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 ett befintligt centralt bostadskvarter och bedöms utgöra en god resurshushållning. Här finns god tillgång till kollektivtrafik och gång- och cykelstråk. Planförslaget gör det möjligt att utnyttja befintlig infrastruktur och ledningsnät.

Dagvatten ska tas om hand lokalt på tomtmark, vilket beskrivs i kommunens policydokument. Bullerstörningar bedöms inte överskrida givna gränsvärden då förutsättningar finns för att skapa en skyddad uteplats.

Planförslaget ger goda förutsättningar för en hållbar livsstil och god tillgänglighet inom fastigheten. Gårdsmiljön kan med planförslaget utvecklas och bli en större tillgång för alla boende i kvarteret.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Alléer ramar in fastigheten mot omgivande gator och ger kvalitet och karaktär till boende- och gatumiljön. Utöver dess tillskott av grönska bidrar alléerna också med skugga, vindskydd och reducering av luftburna partiklar.

Längs Solhagsgatan består allén av äldre lönn och klotlönn av varierande skick. Längs Härenegatan har en yngre lindallé planterats. På gården växer tre stora lindar som tillför ett stort värde för gårdsmiljön som för övrigt saknar träd. I övrigt finns ett antal syrénbuskar och häckar på fastigheten.

En inventering av träd och buskar har genomförts på individnivå. Befintlig vegetation kommer att sparas i så stor utsträckning som möjligt. Intentionen är att bevara de kvaliteter som befintliga träd skapar i boendemiljön. Om träd måste fällas ska de ersättas i samma placering eller på lämplig plats inom fastigheten.

För att inte skada träden under anläggningstiden behöver vissa träd inom området skyddas genom upprättande av en instängslad skyddszon. Denna ska uppmäta minst 15 x stamdiametern eller 2 meter utanför kronradien om denna är större. Innanför skyddszonen får marken inte belastas med några fordon, upplag eller dyl. Vilka träd som avses anges i trädinventeringen. Vid anläggningsarbeten, se Länsstyrelsens broschyr *Skydda träden vid arbeten*.

I övrigt består fastigheten av asfalterade parkeringsytor. Markytan är plan.

Planförslaget innebär att främst hårdgjord parkeringsyta och garage tas i anspråk för bostadsbebyggelse.



Lindar i gårdsmiljön.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts. Jordlagren utgörs från markytan i huvudsak av fyllning, fast ytlager av finsand, lera och friktionsjord vilande på berg. Sannolikt pågår långtidssättningar inom den övre delen av leran, till följd av pålagd fyllning. Generellt bör därför nivåsättning av marken utföras så att ny fyllning i möjligaste mån undviks för att inte öka de pågående sättningarna. Sannolikt kommer en avlastning av marken att erfordras. I samband med detaljprojektering ska sättningskraven och behoven av avlastning utredas.

Grundläggning ska utföras så att den totala markbelastningen inte ökar, exempelvis med stödpålar och fribärande platta. Påhängslaster på pålarna ska beaktas såvida inte tillräcklig avlastning av leras utförs. För att inte orsaka en grundvattensänkning avråds från att utföra byggnader med källare.

Förutsättningar för släntstabilitet bedöms vara tillfredsställande.

Förorenad mark

I området finns inga kända eller misstankar om möjliga markföroreningar.

Radon

Marken bedöms klassas som normalradonhaltig och byggnader ska utföras radonskyddande.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Planområdet ligger i närheten av Lidan, dock inte inom utpekat riskområde för skred eller översvämning. Avståndet från plangränsen till Lidan är ca 180 meter. Nivåskillnaden mellan Lidans botten på ca +39 och markytan vid Skatan på ca +49 är 10 meter. Vid bedömning av bakåtgripande skred vid kvicklera, antas med hjälp av en linje från Lidans botten med lutningen 1:15 ge skredutbredning ca 150 meter bakåt. Säkerhetsmarginalen till plangränsen är därmed ca 30 meter. Skredrisk och släntstabilitet mot Lidan bedöms inte behöva utredas vidare.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Allmänt, övrig bebyggelse

Stadsdelen Lidåker är ett centralt beläget bostadsområde, utbyggt i huvudsak under 1960-talet. Området är bebyggt med både flerbostadshus och villor i 1–3 våningar. Bebyggelsens struktur är varierad. Byggnaderna ligger indragna, med gräs- och parkeringsytor och garagelängor längs gatan, vilket gör gaturummen breda och odefinierade.

Planförslaget tillskapar en byggrätt vars placering bryter mot kvarterets snedställda struktur, men ligger indragen från gatan och bedöms inte påverka

upplevelsen av området negativt i sin helhet, utan innebär ett väl avvägt tillägg. Byggrätten regleras för att skapa förutsättningar för god anpassning till befintlig typologi och skala.

Bostäder

I kvarteret finns idag fyra lamellhus i tre våningar, snedställda mot gatan. Ett av dessa ligger på fastigheten Skatan 39 och ingår i planområdet.

Planförslaget innebär en komplettering av bostäder i området, som med sitt centrala läge och tillgång till service och kollektivtrafik motiverar en förtätning. Förslaget innehåller en ny byggrätt och reglering av befintlig byggrätt som utgår från befintlig byggnads faktiska placering och fysiska form.



Illustrationsplan

Den befintliga byggnadens byggrätt överlappar i sitt nordöstra hörn markreservaten (i befintlig detaljplan) för underjordiska ledningar som löper genom fastigheten i norr. Byggrätten har utformats för att möjliggöra att byggnaden kan återuppföras i samma form och storlek på samma plats eller förskjutas utanför markreservatet.

Den nya byggrätten har anpassats i skala och utbredning till befintlig bebyggelse och begränsas av markreservatet i norr och avståndet till Härenegatan. Byggrätten möjliggör för max fyra våningar. I anslutning till en ny byggnad finns flexibilitet att uppföra komplementbyggnad.



Visualisering av ny bebyggelse sett från Solhagsgatan.

Planförslaget skapar möjlighet att med en byggrätt rama in gårdsmiljön, vilket kan förbättra gårdens användbarhet och trivsel. Komplementbyggnader tillåts i delar av planområdet, både framför och bakom den nya byggrätten. För en bra bostadsmiljö bör komplementbyggnader placeras så att vardagslivet underlättas och förråd och soprum är lättillgängliga från bostädernas entréer. Vid placering längs Härenegatan bör hänsyn tas för bevarande av befintlig lind och syrénbuskar. För att minska störning av strålkastarljus i sovrum som vetter mot parkeringen bör parkeringen avgränsas med en ändamålsenlig plantering eller mur.



Visualisering av ny bebyggelse och gårdsmiljö.

Arbetsplatser

I stadsdelen finns arbetsplatser inom handel, restaurang och offentlig service. Planförslaget innebär inga nya arbetsplatser.

Offentlig och kommersiell service

Livsmedelsbutik, postombud, restauranger, bensinstation, vårdcentral, sjukhus och äldreboende finns inom ca 800 meter. Närmaste förskola ligger inom ca 300 meter. Låg- och mellanstadieskola finns inom ca 500 m och högstadieskola inom ca 1 km från planområdet. Planförslaget innebär inget ökat utbud, men ett utökat underlag för lokal service.

Tillgänglighet

Planområdet är lättillgängligt utan några påtagliga lutningar. Busshållplats finns inom ca 400 meter, vilket enligt nationella riktlinjer (tex Kol-TRAST från SKL och Trafikverket) bedöms vara god standard. Inom ca 800 meter 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. Entréer ska utformas utifrån gående och cyklisters perspektiv, med en tydlig gestaltning, en gen koppling mellan parkering och bostadsentré samt en koppling från Solhagsvägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger i ett område som exploaterades i huvudsak under 1960-talet med tidstypiska lamellhus i tre våningar. Befintlig bebyggelse har flacka sadeltak och fasaderna är klädda främst med fibercementskivor. Senare har inglasade balkonger tillkommit.

Planområdet angränsar till ett i ÖP03 utpekat område av kulturhistoriskt värde längs Hamngatan. Området vid Hamngatan 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 förnäma boningshus och stora träd.

Förslaget bedöms inte påverka den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver ej uppföras.

Friytor

Lek och rekreation

I kvarteret finns relativt stora gårdsytor, viktiga särskilt för barns lek och utvistelse. I närområdet finns Lidåkersparken, med tennisbana och en tillgänglighetsanpassad närlekplats som renoverats under 2016. Lekutrustning finns också på Lidåkersskolan, som kan användas av boende på fritiden. Till Lidåkersparken når gång- och cykelväg inte ända fram. Istället får man ta sig i

blandtrafik på områdets lugnt trafikerade gator. Lekplats finns även inom bostadsområdet, väster om befintligt bostadshus. Till denna kan man komma via gångvägarna inom kvarteret.

Söder om parken kring vattentornet finns ett skogsområde som tillsammans med Kartåsskogen söder om riksväg 44 utgör ett rekreationsområde. Där finns flera promenadvägar och ett elbelyst motionsspår. Kartåsskogen nås via cykelfält på Solhagsvägen och en gångtunnel ca 700 meter söder om planområdet. I anslutning till planområdet finns också promenadstråk längs Lidan.

Planförslaget innebär en bättre inramning av gårdsmiljön. För att förbättra gårdens användbarhet och trivsel bör den nya byggrättens uteplatser i markplan vetta mot gården. Avståndet och tillgängligheten till närmaste lekplats gör det viktigt att det finns småbarnslek inom kvartersmark. Småbarnslek finns idag väster om befintligt hus på den gemensamma bostadsgården.

Naturmiljö

Planområdet innehåller inga större naturområden.

Vattenområden

Planområdet innehåller inga vattenområden, men har nära tillgång till Lidan.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet nås via Solhagsvägen. Gång- och cykeltrafikanter når gång- och cykelvägsnät längs med Härenegatan till Lidan eller längs Solhagsvägen. En trafikmätning från december 2014 visar en årsmedeldygnstrafik om 1173 fordonsrörelser/dygn på Solhagsvägen, vid Lidåkersskolan strax söder om planområdet. Mätningens utrustningens placering vid mättillfället innebär att även cykeltrafik mättes. Då denna räknats av från mätningen återstår en årsmedeldygnstrafik om ca 900 fordonsrörelser.

Planförslaget beräknas alstra 42 bilresor/dygn och ska ses i bakgrund av årsmedeldygnstrafiken om 900 fordonsrörelser/dygn. Vid beräkning av tillkommande trafik har Trafikverkets webbaserade trafikstringsverktyg använts. Förutsättningarna baseras på det aktuella centrala läget i staden och ett antagande om ett tillskott av ca 32 nya bostäder. Enligt trafikverkets beräkningsverktyg alstras 166 resor/dygn, varav 42 bilresor/dygn, exklusive nyttotrafik så som godstransporter. Storleksordningen på tillkommande trafik bedöms inte vara betydande för trafiken i området.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik bedöms vara god. Det finns busshållplatser både på Vävaregatan och Lidåkersgatan ca 400 meter söder om planområdet, vilket enligt nationella riktlinjer från Trafikverket och SKL bedöms vara god standard. Idag trafikeras området med 20 minuters intervall. Kollektivtrafikens bussar tar dig till Resecentrum och Nya Stadens Torg på 15 minuter.

Parkering, utfarter

Idag finns garage och parkering för boenden och besökare i fastighetens västra del. Delar av denna yta tas i anspråk för ny byggrätt.

Parkeringsbehov täcks inom fastigheten. Kommunens parkeringsnorm anger i aktuellt område 10 parkeringsplatser/1000 kvm BTA för boende och verkssamma, samt 1 plats för korttidsparkering/1000 kvm BTA för besökare. Enligt parkeringsnormen kräver den tillkommande bebyggelsen 25 p-platser. Sammanslaget med den befintliga bebyggelsens behov ska 48 p-platser finnas, vilket ryms inom planförslaget. Cykelparkering ska uppföras inom kvartersmark vid bostadsentré. All in- och utfart sker i befintligt läge mot Södergatan respektive Härenegatan. Planförslaget innehåller ett förbud mot körbara förbindelser i längs Solhagsvägen.

Störningar

Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ligger till grund för planering av nya bostäder. Den 1 juli 2017 trädde en ändring av förordningens 3 § i kraft. De nya riktvärdena ska tillämpas retroaktivt på ärenden och mål som påbörjats från och med 2 januari 2015. Enligt den ändrade förordningen 3 § ska buller från spårtrafik och vägar inte överstiga:

60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad

50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats

För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör bullernivåerna inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Kommunen har utfört en bullerberäkning för planområdet, baserad på tidigare trafikmätning med en trafikmängd på 1200 fordon/dygn. Beräkningen visar ett värde för ekvivalent ljudnivå på 48 dB(A) och för maximal ljudnivå på 76 dB(A), 20 meter från Solhagsvägens mitt. Det överskridna värdet för maximal ljudnivå kan hanteras då uteplats ordnas i det skyddade läget på gården.

Farligt gods

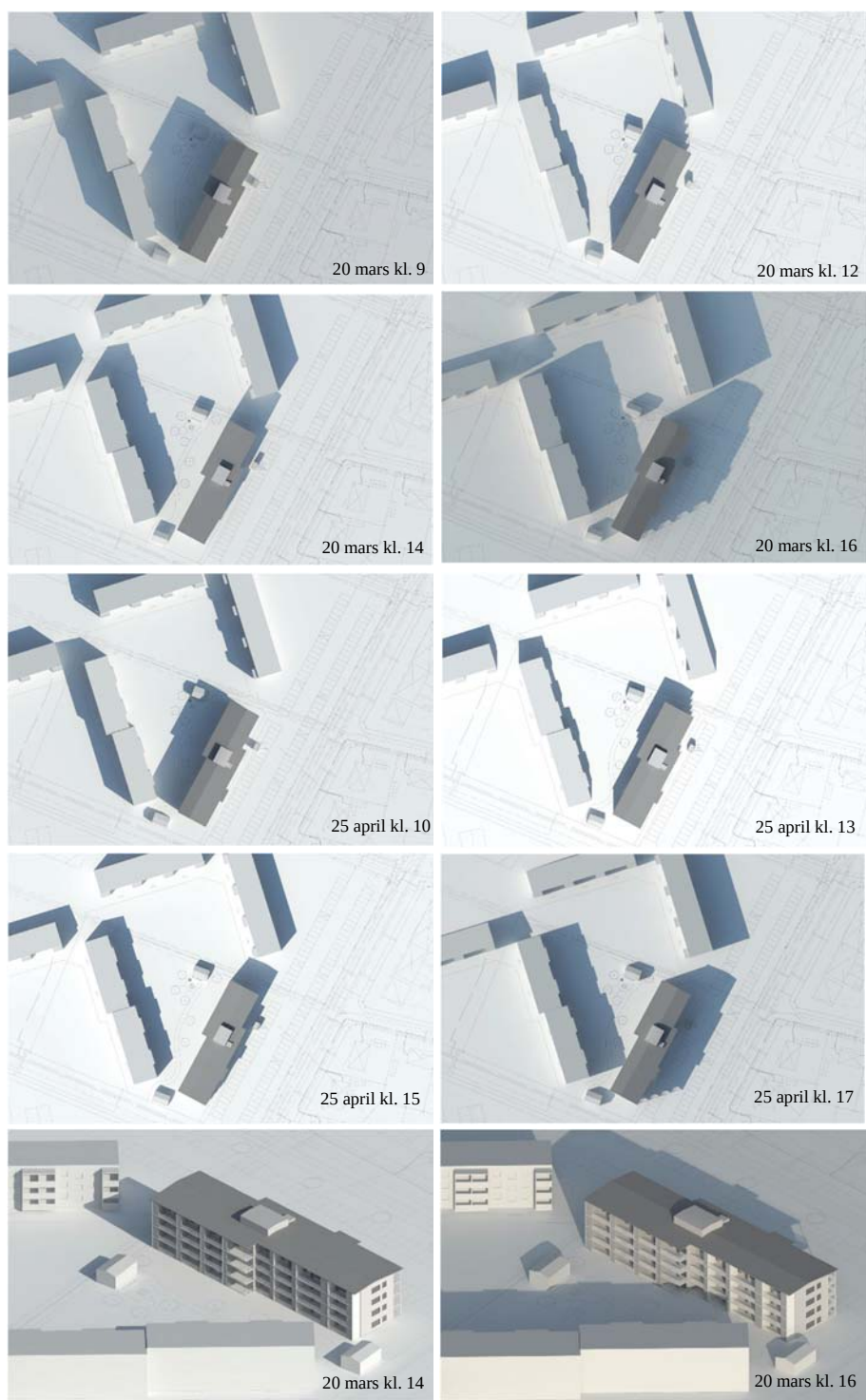
Planområdet berörs inte av störningar från farligt gods.

Elektromagnetiska fält

Planområdet berörs inte av störningar från elektromagnetiska fält.

Skuggstudie

En skuggstudie har genomförts för att studera skuggverkan mellan ny och befintlig bebyggelse, vid två referensdygn i mars och april. Studien visar att påverkan på befintlig bebyggelse är begränsad i tid och antal berörda lägenheter. Den tillkommande byggnaden skuggas också något av befintlig bebyggelse på kvällstid under en begränsad period under vinterhalvåret. Skuggverkan bedöms vara godtagbar.



Studie över bebyggelsens skuggverkan i mars och april.

En ny byggnad skuggar delar av befintliga fastigheter (småhus) på andra sidan Solhagsgatan under kvällstid. Påverkan gäller mellan mars och oktober och berör främst villornas förträdgårdar. Påverkan är som störst i midsommartid då villornas förträdgårdar beräknas vara skuggade omkring kl 20 av en ny byggnad enligt planförslaget. I befintliga förhållanden skuggas förgårdarna enligt skuggstudiens modell omkring kl 21.20 vid samma tid på året. Skuggpåverkan av villorna bedöms vara godtagbar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillgång till befintligt ledningsnät finns i intilliggande gator. VA-ledningsnätets kapacitet bedöms vara tillräcklig för aktuell exploatering.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas med en dimensionering utifrån ett 20 mm-regn och hanteras genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta kan till exempel lösas med ett stenmagasin i grönytan på gården. Evakueringsvägar för vatten vid översvämning löses genom höjdsättning som innebär fall mot omgivande gator och/eller grönytor.

Dagvattenledningar är nedgrävda i planområdets norra gräns. Tillgång till dessa säkras genom ett markreservat om totalt 4,0 meter i detaljplanen. Av markreservatet belastar ca 3,4 m planområdet.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i Solhagsvägen och Härenegatan. Ledningsnätets kapacitet bedöms vara tillräcklig för aktuell exploatering.

El

Elnätets kapacitet bedöms vara tillräcklig för aktuell exploatering. Nya ledningar ansluts från Södergatan norr om planområdet. Eventuella kapacitetshöjande åtgärder görs utanför planområdet.

Bredband

Opto/fiber finns i Solhagsvägen.

Tele

Teleledningar är nedgrävda i planområdets norra gräns. Tillgång till dessa säkras genom ett markreservat om totalt 4 meter i detaljplanen (ca 3,4 m belastar fastigheten inom planområdesgränsen).

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 20111031 §189.

Miljöhus planeras att uppföras mot Härenegatan. Det möjliggör en god hantering och tillgänglighet för avfallshämningsfordon. Byggnaden bör byggas för att kunna rymma även eventuellt tillkommande återvinningsfraktioner.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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 *vintern 2017/2018*. Om planen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter beslut om antagande.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Hela planområdet utgörs av privatägd kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheten Skatan 39 förblir oförändrad. Ingen fastighetsbildning ska ske till följd av planens genomförande.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar behövs inom planområdet.

Fastighetsplan

Inom området finns en tomtindelning från 1964, tomtindelningen gäller som fastighetsindelningsbestämmelser i nu gällande stadsplan. Dessa bestämmelser upphör att gälla inom Skatan 39 i och med laga kraft av denna detaljplan.

Avtalsfrågor

Planen berör inga avtalsfrågor. Befintligt servitut i norra delen av fastigheten är oförändrad.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören står för alla uppkomna kostnader i samband med detaljplanens genomförande, exempelvis flytt av ledningar, rivning av befintliga belysningsstolpar vid grus-planen med tillhörande ledningar, anslutningsavgifter och eventuella utredningar. I övrigt ska exploatören stå för de kostnader som byggnaderna medför. Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Exploateringskalkyl

Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra några kommunala kostnader eller investeringar.

Inlösen, ersättning etc.

Inlösen eller ersättning är inte aktuell.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En geoteknisk undersökning har utförts inför planens granskningsskede. Utredningen lyfter främst sättningsproblematik och förhållanden för grundläggning. En planbestämmelse om oförändrad markbelastning har införts.

Markreservat

Inom planområdet finns underjordiska ledningar för dagvatten och tele. Tillgång till dessa skyddas genom ett markreservat om 4 meter kring planområdets norra gräns. 3,4 meter av dessa 4 meter ligger inom planområdet.

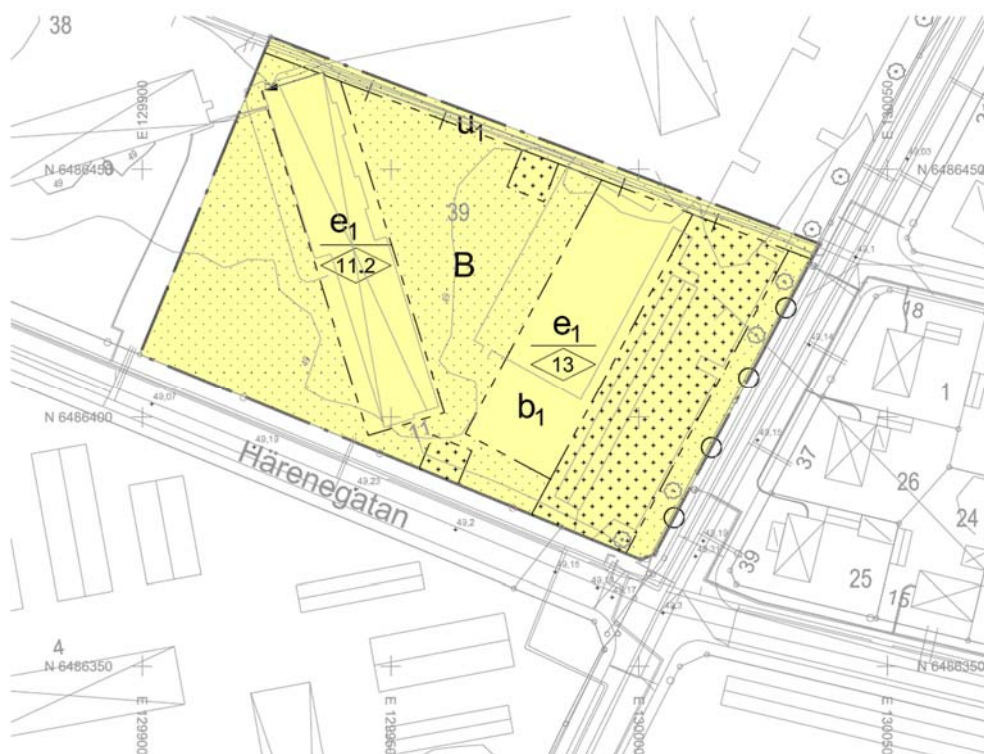
ILLUSTRATIONSKARTA



ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

-  Föreslagen ny byggnad
-  Entré
-  Alternativa placeringar för förråd
-  Återvinning
-  Plantering

PLANKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

* Gränspunkt	--- Kabel-TVledning
--- Fastighetsgräns	--- Teleledning
--- Traktgräns	⊙ Lövträd
--- GA	* Övrig markpunkt
--- Ledningsrätt	--- Källa
□ Byggnad	--- Ägostag
--- Höck	* Övrigt
--- Staket	--- Gång- och cykelbana
--- Markhöjd	--- Körbana på tomt
--- Höjdkurva	--- Körbana
--- Slänt	--- Körbana, kantsten
◇ Databrunn	--- Parkeringsplats
■ Datskäp	--- Refug
○ Belysningsstolpe	--- Fjärrvärmeledning
--- Ledningsstolpe	--- Dagvatten
--- Datalogning	--- Spillvatten
--- Elledning	--- Vatten

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

PLANBESTÄMMELSER

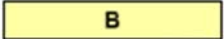
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angivna användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

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 900 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

 Högst nöckhöjd 1 meter. Nockhöjd mäts från markplanet upp till yttertakets högsta del. Enstaka uppstickande delar så som skorstenar, ventilationshuvor, antenner eller motsvarande anses inte vara delar av yttertaget och ska således inte räknas till nöckhöjden, 4 kap 11 § 1

Utförande

b_1 Hisschakt och ventilation får sticka upp över angivna nöckhöjd, 4 kap 16 § 1

Utfyllnad av mark och grundläggning av byggnader ska utföras på sådant sätt att den totala markbelastningen inte ökar, 4 kap 16 § 1

Stängsel och utfart

 Körbar förbindelse får inte anordnas, 4 kap 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat

u_1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 6 §