

Detaljplan för kv. Tingshuset, Lidköpings kommun



Detaljplan för kv. Tingshuset, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Kulturhistorisk utredning, Kulturbyggnadsbyrån 2013-10-07

Bullerberäkning, WSP 2013-11-07

Radonmätning, WSP 2014-01-17

Handläggare

Anna Norbäcker

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Bygg

11 februari 2014

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2014-09-09 § 139

Laga kraft 2014-10-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Avvägning enligt miljöbalken	5
Plandata	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplan.....	7
Fördjupad översiktsplan	7
Detaljplaner och områdesbestämmelser	7
Stadsmiljöprogram.....	7
Kommunala beslut i övrigt.....	7
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Behovsbedömning.....	8
Barnkonventionen.....	8
Jämställdhet	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	9
Natur	9
Bebyggelseområden	10
Friytor	15
Gator och trafik	15
Störningar	17
Teknisk försörjning	19
Administrativa frågor	20
GENOMFÖRANDE.....	21
Organisatoriska frågor	21
Avtalsfrågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor	21
ILLUSTRATIONSKARTA	22
PLANKARTA	23
PLANBESTÄMMELSER.....	24

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en ny användning för det gamla Tingshuset. Avsikten är i första hand att möjliggöra bostäder, men planen tillåter även kontor och hotell.

Ombyggnader sker framförallt interiört. Planen ska säkerställa att byggnadens exteriör bevaras.

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt MB 3:e kapitel ska marken användas till det ändamål den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. I Lidköping finns behov av centralt belägna bostäder. Planförslaget innebär ett nytt användningsområde för redan ianspråktagen mark. Det är en bra hushållning med resurser eftersom teknisk infrastruktur, gator m.m. redan är utbyggt. Området ligger i ett bra kollektivtrafikläge och stadens service nås enkelt till fots och med cykel.

Planområdet ligger inom det riksintresseområde för kulturmiljövården som omfattar de centrala delarna av Lidköping. Planen innebär att Tingshuset får skydd mot rivning och förvanskning, som det tidigare inte har haft. En ändrad användning av byggnaden innebär möjlighet för den att hållas i bruk. Samtidigt finns behov av vissa anpassningar. Byggnadens tidigare användning kommer fortsättningsvis framgå av fasaderna mot Esplanaden och Mellbygatan. De exteriöra förändringar som tillåts enligt planen är uppförande av balkonger på husets baksida.

Fastigheten ligger vid en av stadens infartsgator och påverkas av buller. Bullerberäkningar har genomförts för att belysa konsekvenserna av detta.

Det finns 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 miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas.

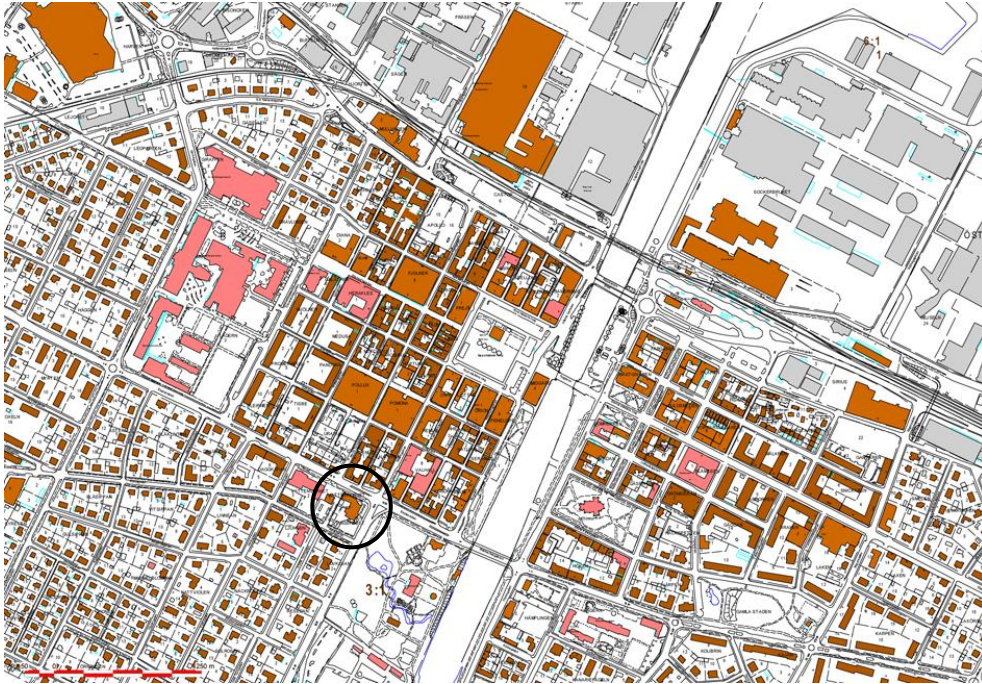
Plandata

Lägesbestämning

Kvarteret Tingshuset är beläget i Lidköpings centrum, vid korsningen Esplanaden och Mellbygatan som avgränsar kvarteret i norr och öster. I söder avgränsar Rådagatan kvarteret och i väster ligger Johan Gabriel Richerts gata med det gamla vattentornet.

Areal och markägoförhållanden

Arealen är ca 0,6 ha och fastigheten är i privat ägo.



Orienteringskarta med planområdet markerat

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003.

Fördjupad översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med den fördjupade översiktsplanen från 1980.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan är från 1972. Planen anger att området ska brukas för allmänt ändamål (verksamheter med ett offentligt organ som huvudman) och upprättades när Tingshuset skulle byggas ut.

Stadsmiljöprogram

Detaljplanen överensstämmer med Lidköpings Stadsmiljöprogram antaget av Samhällsbyggnadsnämnden den 9 november 2010. Fastigheten ligger inom vad som betecknas som trädgårdsstaden, vilken byggdes som en motreaktion på stadens allt tätare bebyggelse. Tomterna har luftiga trädgårdar och området är välbevarat. Byggnaderna är påkostade och många har kvar sitt originalskick.

Kommunala beslut i övrigt

Ett positivt planbesked för kv. Tingshuset beviljades av samhällsbyggnadsnämnden 2012-12-04 §186.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Ett genomförande av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och Bygglagen inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd den 7 maj 2013 meddelat att de delar denna bedömning.

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården och påverkas av buller från omgivande gator. Dessa frågor har därför behandlats närmare under egen rubrik.

Barnkonventionen

Planförslaget innebär en ändring av markanvändning på en redan bebyggd fastighet, vilket inte bedöms påverka barn och unga.

Jämställdhet

Planförslaget innebär att tidigare kontorslokaler byggs om till lägenheter, kontor eller hotell. Byggnaden är tillgänglighetsanpassad med bl.a. hiss och ramp, vilket är positivt för äldre och funktionsnedsatta som bor, jobbar eller besöker byggnaden. Parkeringsmöjligheter finns i närheten av entréer.

De föreslagna bostäderna kommer att ligga i ett mycket centralt läge i staden med närhet till allmän och kommersiell service samt med goda kommunikationsmöjligheter med cykel och kollektivtrafik, vilket ökar möjligheterna för jämställdhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Byggnaden i planområdet har varit Tingshus sedan uppförandet vid förra sekelskiftet. Byggnaden är av tidstypisk eklekticism i tegel och kalksten och är omgiven av en uppvuxen trädgård. Tomten är plan och bevuxen med stora träd, som sannolikt planterades redan under byggtiden för 110 år sedan. Det finns även lägre vegetation i form av buskar, häckar och planteringar. Vegetationen skapar en ridå mot omgivande gator och är ett viktigt inslag i den närmast parkliknande miljön runt byggnaden.

Utmed Johan Gabriel Richerts gata och vid korsningen Rådagatan och Mellbygatan finns större uppväxta lindar samt en ovanligt stor bok, vilka getts skydd i detaljplanen. Lindarna utgör en del av de alléer som återkommer i kvarteren i trädgårdsstaden och som ingår i riksintresset för kulturmiljövården.

På tomten står två almar, intill garaget, vilka inte anses bevarandevärda på grund av sitt dåliga skick.



Stor bok på tomten



Lindar, Johan Gabriel Richerts gata

Markbeskaffenhet och geotekniska förhållanden

Någon särskild geoteknisk utredning har inte utförts. Planområdet har haft samma bebyggelse sedan förra sekelskiftet med en tillbyggnad på 1970-talet. Förändringar av bebyggelsen kommer framförallt ske interiört.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Radon

Radon finns naturligt i berggrunden och kan förekomma i byggnadsmaterial som blåbetong. Det har genomförts radonmätningar i huset för att kunna bedöma radonhalterna i luften, se bilaga Radonutredning WSP 2014-01-17. Radon påverkas av luftomsättningen i byggnaden och mätningarna visar att det inte är något problem med radon med nuvarande drift. Ombyggnaden till bostäder kommer påverka ventilationen, vilken kan innebära att radonhalten i luften minskas. Rekommendationen är att göra en ny mätning, men under

längre tid, när ombyggnationen är klar för att säkerställa att halterna är lägre än socialstyrelsens riktvärde på 200 Bq/m³.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Närmaste vattendrag är Lidan. Omgivande gator ligger som lägst på +49 (RH2000) och byggnaden i kvarteret bedöms inte påverkas vid högt vattenstånd eller ha risk för skred. Baktryck i dagvattenledning kan innebära risk att källaren vattenfylls vid en eventuell översvämning.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämning påträffas vid grävning eller annat arbete föreligger anmälningsplikt enligt 2 kap Kulturmiljölagen (1988:950).

Bebyggelseområden

Allmänt

Området söder om Esplanaden, längs Mellbygatan, kallas trädgårdsstaden. Den skiljer sig från centrum med sin generösa grönska på stora tomter och är en särskilt utpekad del av riksintresset. Trädgårdsstaden började byggas på 1860-talet. Området är välbevarat och det är önskvärt att området behåller sin karaktär med stora odelade lummiga tomter.

Närheten till Stadsträdgården och Lidan ger många möjligheter till naturupplevelser samtidigt som kommunikationerna är goda, med kollektivtrafik på de större gatorna intill planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Stadskärnan är en karaktäristisk blandstad med såväl bostäder som arbetsplatser. Offentlig- och kommersiell service finns i närområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god på fastigheten. Tomten är plan och lättöverskådlig. Till huvudentrén finns en ramp och även interiört finns ramp och hiss.



Ramp till en av entréerna

Byggnadskultur och gestaltning

Tingshuset invigdes den 18 januari 1904 efter två års byggnation. Det ritades av arkitekten Lars Kellman, som ritat flera Tingshus i Västsverige. I början av 1970-talet byggdes Tingshuset till med en lägre kontorslänga, längs Esplanaden. Längan är ritad av Patrick Darling, dåvarande stadsarkitekt i Lidköping. I och med tillbyggnaden skapades en innergård.

Tingshuset består av tre våningar och är en relativt stor byggnadsvolym som förmedlar sitt tidigare ändamål mot Mellbygatan. Byggnaden innehåller administrativa lokaler och en bostad för häradshövdingen på andra våningen. Det har även funnits en vaktmästarbostad på tredje våningen. På tomten finns ett garage och förråd, uppfört under 1930-talet.

En kulturhistorisk utredning har gjorts av Tingshuset och finns som bilaga.



Tingshuset, sett från Mellbygatan



Tingshuset med tillbyggnaden uppförd på 1970-talet. Vy från Esplanaden.

Byggnaden är komplex och sammansatt av flera material i olika utföranden. Sammantaget har byggnaden uppförts med stor hantverksskicklighet, vilket inte minst syns i detaljutformningen. Fasaderna är uppförda i tegel. Sockeln på den ursprungliga byggnadskroppen består av släthuggen kalksten. Tillbyggnaden har en betonggrund täckt med släta, hyvlade kalkstensskivor. Materialen har en lokal anknytning.



Tingshusets västra fasad samt tillbyggnaden uppförd på 1970-talet.

Huvudbyggnadens tak är täckt med falsad, målad plåt medan tillbyggnadens tak är av kopparplåt.

Fönsteromfattningarna varierar beroende på fönstrens placering i fasaderna, men är mer betonade ju närmare marknivån fönstren sitter. Tillbyggnadens fönster inramas av huggna kalkstensskivor. I stort sett är alla fönster tillverkade av trä men är av skiftande ålder. Vissa källar- och vindsfönster är troligen original men de flesta är utbytta i olika skeden. Även dörrpartierna vid huvudentrén är förnyade.



Tingshuset har genomgått vissa förändringar under åren. Förutom tillbyggnadens tillkomst har fönster mot gården och vattentornet murats igen, bland annat i den stora samlingssalen.



Tingshusets norra och västra fasad med sammanlagt fyra igenmurade fönster.

Byggnaden ingår i riksintresse för kulturmiljövården och den fyller en särskild roll då den ger uttryck för samhällsutvecklingen under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. Föreslagna planbestämmelser ger byggnaden skydd mot rivning och förvanskning. Tillbyggnader tillåts inte, medan komplementbyggnader, som cykelförråd och miljöhus, kan placeras bakom huvudbyggnaden. De ska utformas med stående träfasad och färgsättning ska ske med ljus kulör. Enligt Stadsmiljöprogrammet innebär stora tomter som delas och bebyggs en negativ påverkan på riksintresset. Planförslaget möjliggör ingen förtätning av byggnationen, förutom mindre komplementbyggnader, för att bevara trädgårdens parkkaraktär.

Inslagen av bearbetad kalksten är starkt lokalt förankrad och är ett viktigt inslag i stadsbilden. Även det närliggande vattentornet, omgivande villor samt skolbyggnaderna, har alla kalkstenssocklar. Eventuella kompletteringar, ingrepp och tillägg ska genomföras med material som stämmer överrens med den ursprungliga utformningen.

Huvudbyggnadens tak har genomgått flera ombyggnader och delvis förenklat. Trots detta är gytret av takkupor ett tidstypiskt inslag i arkitekturen och står för en del av byggnadens karaktär. Även det tidstypiska koppartaket på kontorslängan är ett viktigt inslag i stadsbilden.



Tingshuset sett från Rådagatan (tv) och Mellbygatan (th).

Byggnaderna är smyckade med detaljer. Särskilt tydligt är materialbehandlingen på kalkstensytorna, fogarnas utformning både i kalkstensmurarna och

i tegelmurarna samt det konstfullt utformade entrépartiet. Vid ingrepp på fasaderna är detaljutformning, materialval och teknik av stor vikt.

Det finns en befintlig balkong mot Mellbygatan. En kulturhistorisk utredning av Tingshuset har tagits fram. Den konstaterar att huvudbyggnadens fönsterindelning med listverk av kalksten gör det komplicerat att infoga balkonger på ett tilltalande sätt. För att behålla de arkitektoniska värdena tillåts balkonger endast på huvudbyggnadens västra fasad och delar av den södra samt tillbyggnadens söderfasad. Även förstoringar av fönsteröppningar, för att infoga balkongdörrar, medför avsevärda ingrepp i byggnadens grundsymmetri, vilket påverkar de arkitektoniska värdena negativt.

Byggnadens kulturhistoriska kvaliteter har vägts mot den förändring av användningsområde som nu föreslås. Tillägg som balkonger skapar en attraktiv boendemiljö samtidigt som de innebär ingrepp i fasaderna och byggnadens symmetri.

Tingshuset huvudentré är mot Mellbygatan och fasaderna är framförallt synliga i stadsmiljön från Mellbygatan och Esplanaden. Bedömningen har gjorts att dessa fasader är viktigast att bevara och inga tillägg som t.ex. balkonger tillåts.

Utformning av eventuella balkonger kräver ett väl genomarbetat förslag. Det är viktigt att balkongerna harmoniserar med byggnadens utseende och inte blir dominerande. Räcken ska utformas i smidesjärn och plattan bör vara tunn med infästning. Blanka undersidor bör undvikas.

Skyddsrum

Planområdet utgörs inte av skyddsrumsområde och därför behöver skyddsrum inte uppföras.



Huvudentré med balkong och fasader av kalksten och tegel



Exempel på utformning av balkong i smidesjärn

Friytor

Natur, lek och rekreation

Tingshuset har en uppvuxen trädgård och det finns gott om utrymme att anordna uteplatser för boende eller verksamma i huset. I närområdet finns Stadsträdgården med goda rekreations- och lekmöjligheter.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är avgränsat av gator på fyra sidor. Tingshuset nås med bil från Johan Gabriel Richerts gata, på vilken genomfartstrafik inte är tillåten. På fastigheten finns ett garage med infart från Rådagatan.

Inga förändringar föreslås i befintligt gatusystem i anslutning till fastigheten men utfartsförbud har lagts till mot Esplanaden, Mellbygatan och delar av Rådagatan.

Cykelvägnätet i centrala Lidköping erbjuder möjlighet att med cykel ta sig runt staden och till närliggande områden och attraktioner på ett säkert sätt.



Översiktsskarta vägnätet

Trafikalstringen för kontor beräknas bli likvärdig med tidigare användning av fastigheten medan trafikalstringen för bostäder beräknas bli något högre (i genomsnitt 4 trafikorrelser/dag per lägenhet). Antalet parkeringsplatser är begränsade på tomten vilket innebär att om det blir hotell så förutsätter det centrala läget att en del besökare tar sig till fastigheten på annat sätt än med bil, alternativt parkerar i närområdet.

Kollektivtrafik

Området ligger centralt och i ett bra kollektivtrafikläge. Närmaste busshållplats är Tingshuset i direkt anslutning till planområdet. Även hållplatsen Missionskyrkan ligger nära. De trafikeras av stadstrafik och regionaltrafik med god turtäthet.

Parkering, utfarter

Idag finns parkering på tomten med platser ställda i 90 grader med utfart mot Johan Gabriel Richters gata. Totalt antal befintliga parkeringsplatser är 18 stycken.

Om fastigheten nyttjas för bostadsändamål kommer parkeringsplatserna utmed Johan Gabriel Richters gata att användas. Handikapparkering möjliggörs närmare entréer på gården med in-/utfart från Rådagatan eller Johan Gabriel Richters gata. Om byggnaden istället nyttjas för kontor är parkeringsbehovet större. En del av parkeringsplatserna förläggs då på gården, på västra delen av tomten.

Det är möjligt att lösa parkeringsbehovet för ändamålet bostäder och kontor på tomten. Om det blir aktuellt med t.ex. hotell krävs att ytterligare parkeringsplatser ordnas utanför planområdet.

Behovet av antal parkeringsplatser beräknas per 1000 m² bruttoarea, enligt gällande parkeringsnorm.

Behov är följande:

<u>Ändamål</u>	<u>Korttidsparkering</u>	<u>Långtidsparkering</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	1,6	12,8	14,4
Kontor	6,4	25,6	32
Hotell	41,6	6,4	48

Nedan illustreras hur parkeringsbehovet kan lösas för bostäder respektive kontor eller hotell.



Bostäder: Befintliga p-platser mot Johan Gabriel Richerts gata används och några platser tas bort på gården, för att skapa en gårdsmiljö/uteplats för de boende. Planen möjliggör carports utmed Johan Gabriel Richerts gata, men ställer krav på utformningen.



Kontor/hotell: För att möjliggöra 32 p-platser samt en handikapparkeringsplats behöver garaget på tomten rivas och en del av gräsmattan tas i anspråk.

Störningar

Esplanaden och Mellbygatan är relativt trafikerade gator som ligger i direkt anslutning till fastigheten. Mellbygatan är en av tillfartsvägarna till Lidköping. Följande trafikmängder uppmättes 2009 samt 2013. För de äldre värdena har en uppräknings gjorts för att passa till nuvarande trafiksituation 2013, enligt Trafikverkets schablonmodell med 2 % ökning per år.

Trafiksituationen år 2013:

Rådagatan: 847 fordon/årsmedeldygn varav 2 % tunga fordon

Mellbygatan: 12 096, fordon/årsmedeldygn varav 10 % tunga fordon

Esplanaden: 10 680, fordon/årsmedeldygn varav 4 % tunga fordon

Riksdagen antog 1997 följande riktvärden för trafikbuller. Det är riktvärden som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

För värden över 55 dBA kan avsteg från huvudregeln göras vid avvägning mot andra allmänna intressen. Förutsättningen är att det går att åstadkomma en s.k. tyst sida eller i vart fall en ljuddämpad sida och att minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Nya bostäder bör i vissa fall kunna medges där den dygnskvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 60-65 dBA, under förutsättning att det uppfyller kraven ovan.

Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

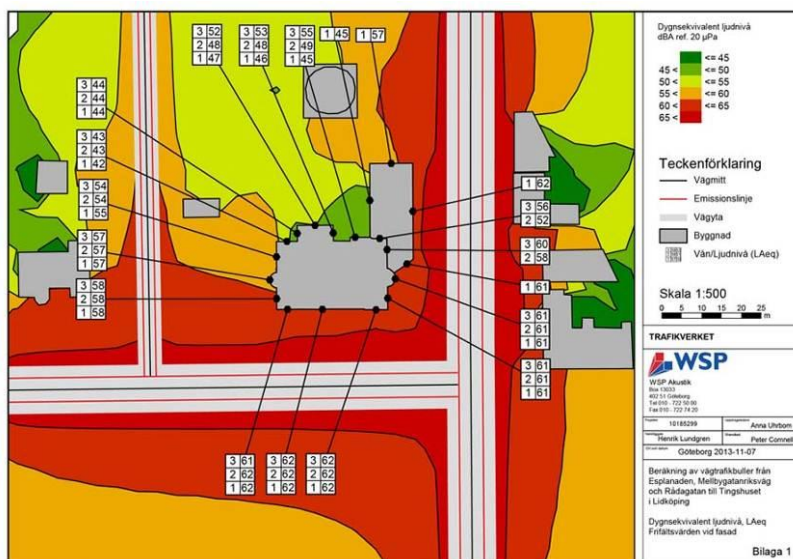
Bullerberäkningar har utförts och de visar på följande ekvivalenta nivåer vid fasad:

- Fasad mot Esplanaden: 52-62 dBA
- Fasad mot Mellbygatan: 61-62 dBA
- Fasad mot Rådagatan: östligaste delen 57-58 dBA
- Fasad mot Rådagatan: västligaste delen 42-44 dBA
- Fasad mot Johan Gabriel Richerts gata: under 50 dBA

För att möjliggöra en bra boendemiljö krävs i detta fall att lägenheterna är genomgående, d.v.s. att de har minst hälften av bostadsrummen mot den västra och södra fasaden, med lägre än 50 dBA vid fasad. En sådan planlösning är möjlig. En gemensam uteplats kan ordnas med bra ljudnivå på gården, i sydväst läge. Utöver en gemensam uteplats tillåts balkonger på några av fasaderna.

Beräkningar har även gjorts utifrån att carports byggs vid befintlig parkeringsplats mot Johan Gabriel Richerts gata men det ger ingen större effekt på ljudmiljön. Se bifogade bullerberäkningar.

Maxnivåerna överstiger riktvärdet 70 dBA mot Esplanaden, Mellbygatan och på delar av fasaden mot Rådagatan (närmast Mellbygatan). Möjligheterna att skapa en bullerskyddad uteplats är goda på Tingshusets södra och västra sida.



Ekvivalenta nivåer, frifältsvärden vid fasad. Redovisningen sker för respektive våningsplan.



Garaget på tomten, kan användas som miljöhus

Planen möjliggör även att nya komplementbyggnader får uppföras, väster om Tingshuset. Det är möjligt för större fordon, som sopbil, att passera över fastigheten. In- och utfart finns från Rådagatan och Johan Gabriel Richerts gata. Utrymme behöver dock beredas för att klara svängradier, vilket innebär att några parkeringsplatser behöver flyttas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden räknas från den dag planen vinner laga kraft och är den tidsperiod inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Under genomförandetiden får inte planen ändras, ersättas eller upphävas. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad bygg rätt i enlighet med planen.

Föreslagen ändring avses genomföras direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, vilket motiverar en kortare genomförandetid. Det skapar också en flexibilitet för framtiden om nya behov uppstår som föranleder t.ex. en ändring av planen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen beräknas tas fram enligt följande tidplan:

- Samråd våren 2014
- Granskning våren 2014
- Antagande hösten 2014

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för projektering och utförande inom kvartersmark.

Avtalsfrågor

Om byggnaden nyttjas för hotell kan parkeringsbehovet bli större än vad som går att lösa inom fastigheten. Det förutsätter att fastighetsägaren kan lösa parkeringsfrågan utanför fastigheten på ett varaktigt sätt. Kostnader för detta står fastighetsägaren för.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga förändringar sker.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar samtliga anläggningar och byggnader på kvartermark.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Fastigheten är redan ansluten till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, dagvatten, el och fjärrvärme. Om större ytor asfalteras för t.ex. parkering bör ett dagvattenmagasin anordnas och vattnet tas om hand lokalt.

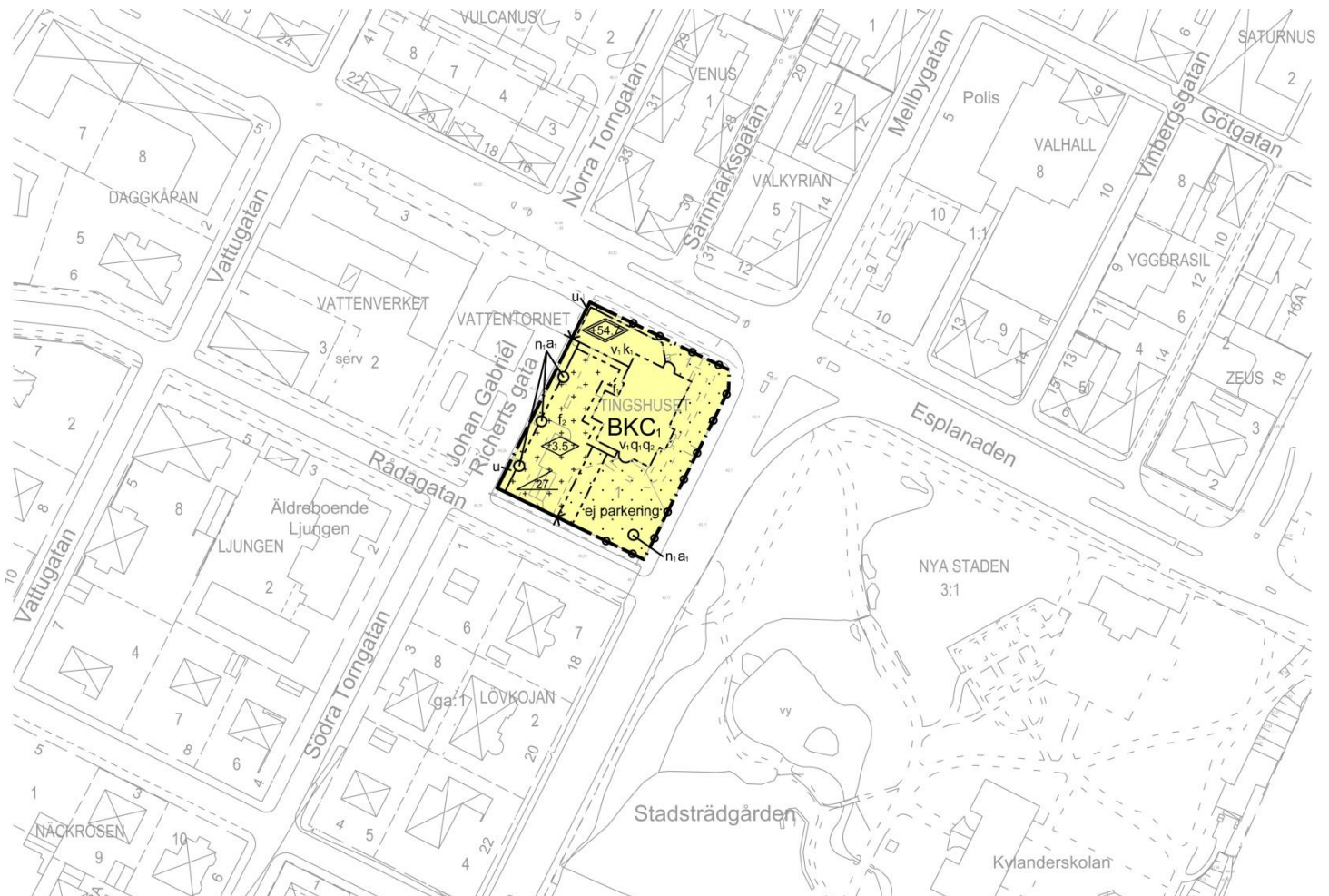
Vid byggnation av bostäder krävs det att lägenheterna utformas så att bullernivåerna ligger inom de allmänna riktvärdena. En gemensam uteplats ska ordnas i väster, där ljudmiljön är som bäst. Lägenheterna kan utöver det få separata balkonger eller uteplatser.

På plankartan finns ett allmänt ledningsområde parallellt med fastighetsgränsen mot Johan Gabriel Richerts gata, för befintlig elledning.

ILLUSTRATIONSKARTA



PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

— — — — — Planområdesgräns
- - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

BKC₁ Bostäder, kontor, hotell

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Komplementbyggnader får uppta en byggnadsarea på högst 150 m² vardera, med en sammanlagd byggnadsarea på 300 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras
Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n₁ Träd får inte fällas
ej parkering Parkeringsplats får inte finnas

Utfart, stängsel

Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter
Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
Största taklutning i grader
v₁ Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vara mot luddämpad sida

Utseende

f₁ Balkonger får uppföras
f₂ Komplementbyggnader ska utformas med fasader i stående träpanel och ljus kulör. Takmaterial ska vara takpannor, slät falsad plåt eller papp.

Balkongräcken ska utföras i smide. Befintliga fönsteröppningar/placeringar ska användas för att infoga balkongdörrar. Inglasning av balkonger får inte ske.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k₁ Ändringar ska ske varsamt. Underhåll ska utföras på sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Se planbeskrivning sid. 13-15.

Värdefulla byggnader och områden

q₁ Byggnaden får inte rivas
q₂ Byggnad av särskilt högt kulturhistoriskt värde. Befintlig exteriör får inte förvanskas. Underhåll ska ske med material, kulörer och metoder som är tidstypiska för byggnadens uppkomst. Se planbeskrivning sid. 13-15.

STÖRNINGSSKYDD

Bostäder får inte uppföras om ekvivalent ljudnivå vid fasad överstiger 65 dBA.

Ljuddämpad sida får inte överstiga ekvivalent ljudnivå 50 dBA, förutom bostäder på våning 3 där den ekvivalenta ljudnivån inte får överstiga 55 dBA.

Samtliga bostäder ska ha tillgång till minst en uteplats där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

a₁ Marklov krävs för trädgård