



Detaljplan för Steglitsan 7 Lidköpings kommun

Innehåll

Planbeskrivning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Avvägning enligt miljöbalken	3
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Undersökning inför miljöbedömning	6
Barnkonventionen	6
Jämlikhet	6
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Natur och kulturmiljö	7
Gator och trafik	9
Risker och störningar	10
Teknisk försörjning	11
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Ekonomiska frågor	12
Administrativa frågor	12

Plan	Detaljplan för Steglitsan 7, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning
Handläggare	Planhandläggare Eric Alnemar, Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik Plankonsult Hillevi Kittel, Planarkitekt, Liljewall arkitekter
Datum	Maj 2020
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2020-06-09 § 98 Laga kraft 2020-07-08

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för vård och bostäder inom område som idag är planlagt för allmänt ändamål (A). Det innebär att äldreboendet kan kompletteras med seniorboende/trygghetsboende.

Genom en ny detaljplan ändras markanvändningen och kommunen ges även möjlighet överlåta fastigheterna till annan.

Planförslaget innebär inga nya byggrätter men ger utrymme för fler våningar inom kvarteret som redan är helt ianspråktaget.

Avvägning enligt miljöbalken

Vid framtagande av ny detaljplan ska hänsyn tas till miljöbalken (MB).

3 kap. MB omfattar god hushållning av mark- och vattenområden. För tätning av befintligt område i tätorten där det finns utbyggd infrastruktur och tillgång till service och kollektivtrafik anses vara god hushållning med mark. Att lokalisera ett seniorboende/trygghetsboende i närhet till äldreboende ger en rationell hantering för hemtjänst och äldreomsorg vilket är en samhällsekonomisk positiv effekt.

4 kap. MB omfattar särskilda bestämmelser så som riksintresse. Hela Lidköpings stad omfattas av riksintresse för kust-, turism-, och friluftsliv och därmed även det aktuella planområdet. Riksintresset behandlar Vänerns stränder och skärgård och tillgången till dessa. Riksintresset anses inte beröras av planförslaget.

5 kap. MB omfattar miljökvalitetsnormer som kvalitén på mark, vatten, luft, eller miljön i övrigt. Det finns inga kända föroreningar inom området vad gäller mark eller vatten och värdena för luftkvalitet ligger under gällande normkrav i Lidköping. Kommunen bedömer att normkrav för buller uppfylls med hänsyn till den begränsade trafiken i närområdet.

Planområdet är beläget söder om Lidköpings centrum och öster om Lidan, cirka 1 km från Nya stadens torg. Planområdet avgränsas av Solhagsvägen i väster och Kvarnegårdsgatan i söder.

Planområdet omfattar cirka 10 000 m².

Marken inom planområdet är i kommunal ägo.



Figur 1. Orienteringskarta med planområdet markerat

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan antagen 2018.

Detaljplaner

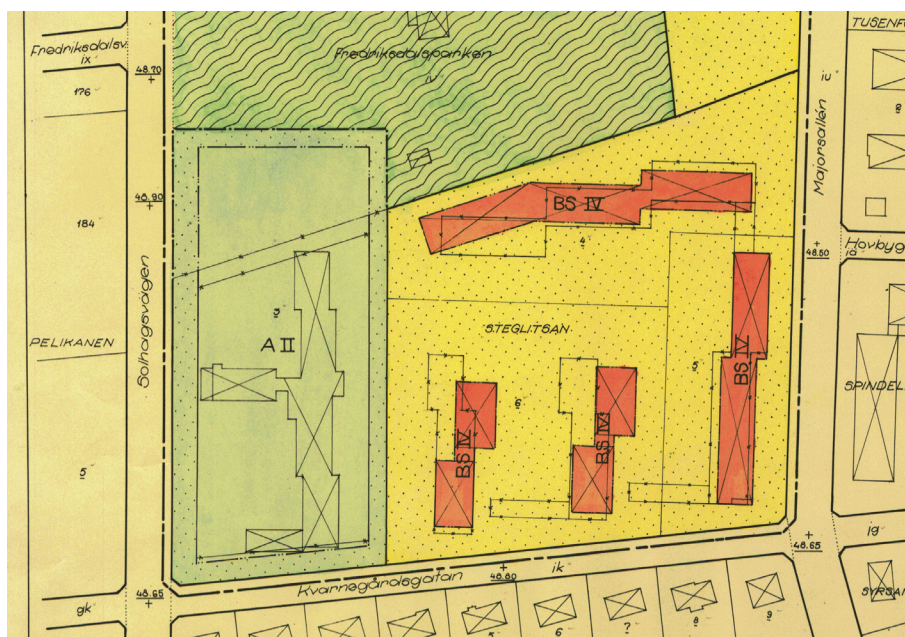
För kvarteret Steglitsan gäller stadsplan som vann laga kraft 1965-05-17. Planen anger allmänt ändamål (A) med syfte att säkerställa tillbyggnad av äldreboende.

Områden med beteckningen A - Allmänt ändamål i äldre planer är avsedda för allmänna ändamål och ska ha verksamheter med stat, kommun eller landsting som huvudman. Kravet i PBL på att ändamål måste redovisas innan bygglov får ges gäller inte för dessa äldre planer. Om verksamheten inom ett område med beteckningen A överförs till en enskild huvudman måste planen ändras eller ersättas. Det gäller också för kyrkobyggnader, församlingshem, med mera eftersom kyrkan har skilts från staten.

Planen reglerar att huvudbyggnader får uppföras i två plan med en byggnadshöjd på 7,6 meter. Tak får ha en lutning på maximalt 40 grader.

Genomförandetiden har gått ut.

I och med att ny detaljplan vinner laga kraft upphävs även gällande tomtindelning (1681K-94/1965).



Figur 2. Utdrag ur gällande detaljplan. Aktuell detaljplan omfattar endast området betecknat med A. I övriga delar fortsätter stadsplanen att gälla.

Ställningstaganden

Undersökning inför miljöbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2020-02-13 meddelat att de gör samma bedömning.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. De förändringar som planförslaget möjliggör med en ändrad användning inom befintlig bebyggelse påverkar inte barn och unga varken positivt eller negativt.

Jämlikhet

Jämlikhet innebär att alla individer ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för ett smidigt vardagsliv. Planområdet har god tillgång på kollektivtrafik och övrigt infrastruktur. Även inom planområdet är tillgängligheten god.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping antogs 2017 av kommunfullmäktige och ska appliceras i kommunens planeringsarbete. Riktlinjerna används för att konkretisera kommunens vision och målbilder som har betydelse för hållbar samhällsplanering och används som ett komplement till det som regleras genom lagstiftning.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur och kulturmiljö

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är flack och till stor andel redan ianspråktagen av byggnader, angöring och parkering. Övriga ytor utgörs av klipp-ta gräsytor och enskilda träd. Markhöjderna ligger mellan cirka + 49,1 och + 49,2 meter (RH2000).

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan utgörs området av postglacial finsand. Under finsanden består jordlagret av lera.

Inför planarbetet har ingen särskild geoteknisk utredning upprättats. Dock finns det flera geotekniska undersökningar från närområdet och den översiktliga bedömningen är att grundläggningsförhållandena är goda för den typ av byggnader som finns inom området idag.

För att säkerställa vilka laster byggnaderna klarar av behöver grundläggningsförhållandena och val av grundläggningsmetod studeras i detalj i samband med projektering för att undvika sättningar och sättningsdifferenser.

Naturvärden

Planområdet bedöms inte innehålla några naturvärden som riskerar att förstöras.

Radon

Radonmätningar har inte gjorts i samband med detaljplanen. Marken i centrum av Lidköping är endast översiktligt kartlagt med några mät-punkter. Utifrån dessa varierar resultaten mellan låg- till normalradon-halt. Lågradon räknas mark med värden under 10 000Bq/m³. Värdena i centrum ligger inom 5 000 till 12 000 Bq/m³. Vid nybyggnation bör mätningar av radonhalter göras för att säkerställa att rätt byggnadstek-niska krav ställs.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornläm-ningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten i området ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljöla-gen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Bebyggelseområden

Allmänt

Området ligger i Gamla Staden omgiven av villabebyggelse och flerbostadshus i upp till fyra våningar. I norr ligger grönområdet Fredriksdalsparken med förskola och en byggnad som används för föreningsverksamhet.



Figur 3. Befintlig bebyggelse

Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse

Äldreboendet Solhaga innehåller cirka 40 lägenheter, administrativa lokaler och personalutrymmen. Bebyggelsen består av flera byggnadskroppar i en till två våningar.

Genom att ändra markanvändningen finns möjlighet att dela fastigheten och ansvar för bostäder och vård. Hela området utgörs av kvartersmark och får följande möjlig markanvändning:

B - Bostäder, tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår fritidshus, studentbostäder, seniorbostäder, gruppboende, och liknande. I användning ingår även bostadskomplement som parkering, tvättstuga, lekplats, miljöhus, etc.

D - Vård, tillämpas för områden med all typ av öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård, till exempel äldreboende, psykisk vård, etc. I användning ingår även kompletterande verksamhet till den huvudsakliga användningen, till exempel restaurang, parkering, kontor, etc.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna inom området är uppförda och utbyggda i omgångar. Huvudbyggnaden är från mitten av 50-talet, med tillbyggnader under 60-80 och 00-tal. Fasaderna utgörs i huvudsak av gult tegel med balkonger och tillbyggnader i trä. Taken är sadeltak med rött tegel.

Högsta tillåtna byggnadshöjd föreslås ändras till 11 meter med syfte att möjliggöra fler våningar. Största takvinkel är även fortsättningsvis 40 grader för att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig.

Byggrätternas utbredning regleras med hjälp av så kallad prickmark där byggnad ej får uppföras och korsmark där endast komplementbyggnader får uppföras.

Storleken på tillkommande bebyggelse är även kopplat till hur många parkeringsplatser som ryms inom fastigheten. Gällande parkeringsnorm reglerar att det måste finnas ett visst antal platser per 1000 kvm BTA (bruttoarea) byggnad, beroende på byggnadens innehåll. Det innebär att ju större byggnad desto mer parkeringsplatser måste få plats inom fastigheten, se vidare under kapitlet om parkering nedan.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns skolor, förskolor och mindre servicebutiker.

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt via bilvägar, gång- och cykelstråk. Det finns en busshållplats intill planområdet längs med Solhagsvägen så området anses ha god tillgång till kollektivtrafik. Planområdet är till stor del asfalterat utan några större lutningar.

Friytor

Tillgången till friytor tillgodoses både inom fastigheten samt i den intilliggande Fredriksdalsparken.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik

Infart till planområdet sker i huvudsak från Solhagsvägen. Planförslaget innebär ingen förändring.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen *Solhaga* ligger i direkt anslutning till planområdet.

Parkering

Inom kvarteret finns det i dagsläget cirka 55 parkeringsplatser. Dessa används i huvudsak av personal och besökare.

Enligt Lidköpings parkeringsnorm (antagen 2018-09-24) ingår planområdet i zon 2. Det innebär att behov av 9 parkeringsplatser och 1 besöksparkering per 1000 kvm BTA vid uppförande av bostäder i flerbostadshus. För äldreboende/servicehus gäller 7 parkeringar och 4 besöksparkeringar, vårdcentral 15-20 platser.

Parkeringsnormen för cykel är 2,5 cykelplatser per lägenhet i flerbostadshus.

Parkeringstalen får frångås med förutsättning att det finns särskilda utredningar som visar på ett annat behov än vad som anges av parkeringstalen.

Risker och störningar

Buller

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Värdena ska även tillämpas för skolor, förskolor, vårdlokaler och liknande. Gällande bullerriktvärden är 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnaders fasader. Vid uteplats gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. (Det finns undantag gällande fasadbullret för små lägenheter under 35 m².)

Biltrafiken på Solhagsvägen och Kvarnegårdsgatan är källa till buller. Kommunens bedömning är att det inte förekommer buller som överskrider normvärdena.

Risk för översvämning

Stora och intensiva skyfall kan utgöra en potentiell översvämningsrisk i tätorter eftersom kommunala avloppssystem dimensioneras för regn med upp till 20 års återkomsttid. Vid regn med längre återkomstider finns det risk för att avloppssystemets kapacitet inte räcker till.

En skyfallskartering har tagits fram för Lidköping som visar var vatten kommer att ansamlas vid rikliga skyfall. Enligt skyfallskarteringen påverkas inte planområdet i någon nämnvärd omfattning varken vid 100-årsregn eller 200-årsregn.

Förorenad mark

Det finns ingen känd förekomst av förorenad mark inom området. Om förorenad mark påträffas eller om det finns misstankar om att förorenad

mark kan finnas på platsen ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vatten- och avloppsledningars exakta läge bestäms i projekteringen och förläggs företrädesvis i allmän platsmark, dvs. i gator och grönområden. Förekommande ledningsdragning i kvartersmark säkerställs i detaljplanen med u-område, bestämmelse om markreservat för underjordisk ledning.

Dagvatten

Dagvatten avrinner till det allmänna ledningsnätet genom rännstensbrunnar på allmän plats.

Värme

Området ligger inom kommunens fjärrvärmeområde och är anslutet till fjärrvärmenätet.

El

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området. Befintliga ledningar finns i gatan.

Bredband

Planområdet är anslutet till fibernät.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet. Byggnader och transportvägar ska uppföras enligt 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.

Beroende på typ av bebyggelse tas avfall omhand på den egna fastigheten med enskilda behållare eller i gemensam miljöbyggnad. Sopbehållare ska placeras så nära körbar väg som möjligt.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015.

Tidplan

Detaljplanen antogs i juni 2020.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark för vilken markägaren är ansvarig.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

I och med planändringen får kommunen möjlighet att sälja hela eller delar av fastigheten.

I och med att ny detaljplan vinner laga kraft upphävs gällande tomtindelning (1681K-94/1965).

Gemensamhetsanläggningar

På plankartan finns en bestämmelse (g₁) som innebär markreservat för gemensamhetsanläggningar exempelvis för parkering.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen tar ut planavgift i samband med bygglov för de delar av planen som omfattas av dennes fastigheter.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras eller upphävas. 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 förlo-
rande byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens
utgång.

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Den korta ge-
nomförandetiden motiveras med att föreslagen ändrad användning är
avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner
laga kraft.

Lidköpings kommun
Samhällsbyggnad
531 88 Lidköping
0510-77 00 00
www.lidkoping.se

