

Detaljplan för kvarteren Astern & Blåklinten, Lidköpings kommun



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK

Antagen SBN 2018-05-08 § 81
Laga kraft 2018-06-06

Detaljplan för kv. Astern & Blåklinten, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande

Trafikbullerutredning, Akustikverkstan 2016-12-22

Kulturhistorisk utredning, Kulturbyggnadsbyrån 2017-05-15

Handläggare

Judit Ernvik

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Trafik

April, 2018

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2018-05-08 § 81

Laga kraft 2018-06-06

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
Justering av planhandlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Avvägning enligt miljöbalken.....	4
Plandata	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Översiktsplan	6
Fördjupad översiktsplan.....	6
Detaljplaner och områdesbestämmelser	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Behovsbedömning	7
Barnkonventionen.....	7
Jämlikhet	7
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	7
Medborgardialog.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	8
Natur.....	8
Bebyggelseområden.....	9
Friytor	11
Gator och trafik	12
Störningar	13
Teknisk försörjning.....	14
Administrativa frågor	15
GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Ekonomiska frågor	17
Tekniska frågor	18
ILLUSTRATIONSKARTA	19
PLANKARTA	20
PLANBESTÄMMELSER.....	21

PLANBESKRIVNING

Justering av planhandlingar

Efter samråd och granskning har planhandlingarna justerats och kompletterats utefter inkomna yttranden och synpunkter.

Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelser inom alla egenskapsgränser. Den maximala byggnadsarean för komplementbyggnad har ändrats från 40 kvm till 60 kvm och är inte längre begränsad till endast en komplementbyggnad per fastighet. Reglering för antal procent av fastigheten som ska vara genomsläpplig för dagvatten har ändrats till andel yta som ska bestå av vegetation. Kulturvärdesbestämmelserna q_1 och q_2 har ersatts av q_1 . Bestämmelsen för ändrad lovplikt har förtydligats att den enbart gäller komplementbyggnader över 15 kvm.

I planbeskrivningen har riktvärden för buller har ändrats från riktvärden vid nybyggnation till riktvärden för befintliga bostäder. Innebörden av ändrad lovplikt för komplementbyggnader över 15 kvm har förtydligats. Information angående upphävandet av tidigare tomtindelingsplaner har bifogats. Utöver detta har mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att anpassa exploateringen i kvarteren Astern och Blåklinten så att områdets karaktär av en trädgårdsstad bevaras vid eventuell om- och tillbyggnad och därmed även främja förutsättningar för att dagvattenet fördröjs inom den egna fastigheten.

Avvägning enligt miljöbalken

Vid framtagandet av en ny detaljplan ska hänsyn tas till miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel. Miljöbalkens 3:e kap omfatta hushållning av mark- och vattenområden, riksintressen och natur- och kulturmiljö. Marken inom planområdet är sedan länge ianspråktaget för bostäder. Kvarteren Astern och Blåklinten har kvar många av de kulturhistoriska aspekterna från ”trädgårdsstaden” och är därför goda exempel på Lidköpings bebyggelsehistoria. ”Trädgårdsstaden” växte fram i början av 1900-talet som en motreaktion på förtätningarna i staden. Karaktäristiskt för ”trädgårdsstaden” är varierad bebyggelse med stora, luftiga, trädgårdar med svenska lövträd. Att bevara de gröna och kulturhistoriska aspekterna i området bedöms vara god hushållning med mark.

Miljöbalkens 4:e kapitel omfatta riksintresse för turism och friluftsliv. Lidköpings stad och kommunens kustområden omfattas av det geografiska riksintresset för turism och friluftsliv. Riksintresset behandlar Vänerens stränder och skärgård och tillgången till dessa. Riksintresset anses inte beröras av planförslaget.

Miljöbalkens 5:e kapitel omfatta miljö kvalitetsnormer som föroreningar i luften, vattenförekomster och omgivningsbuller. I Lidköping ligger värdena för luftkvalitet under gällande normkrav. Gällande vattenförekomster så ska lokalt omhändertagande av dagvatten ske inom fastigheten för att minska risken för grundvattensänkning. En bullermätning har gjorts då planområdet ligger intill Esplanaden och Rudenschöldsgatan som båda är väl trafikerade gator. De husen

som vetter ut mot Esplanaden eller Rudenschöldsgatan har en sida som uppnår riktvärden för ekvivalent ljudnivå och som inte överstiger riktvärden för maximal ljudnivå mellan 22.00 - 06.00. Med undantag för huset på Åstern 1 som vetter mot både Esplanaden och Rudenschöldsgatan. Riktvärden för buller kan uppnås på Åstern 1 med ett bullerskydd varpå bestämmelsen m₁ *Bullerskydd får uppföras* har lagts till i plankartan.

Plandata

Lägesbestämning

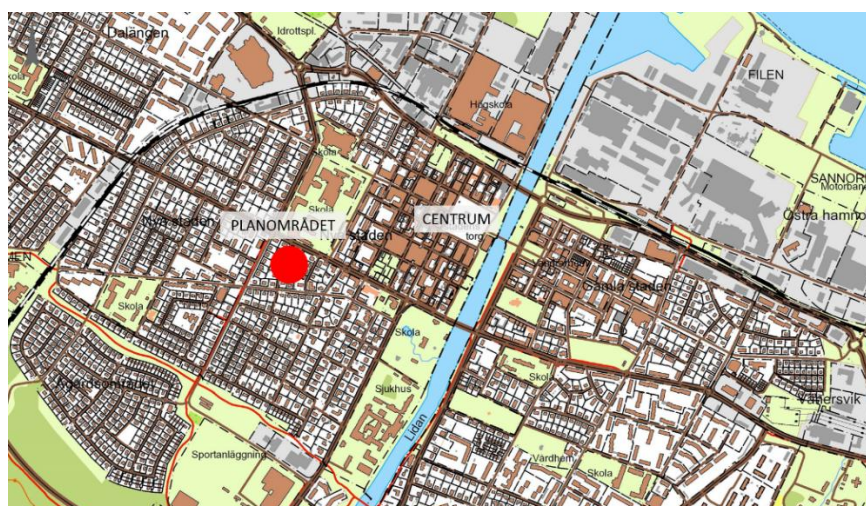
Planområdet är beläget väster om Lidan i de centrala delarna av Lidköping stad. De gator som gränsar planområdet är Esplanaden i norr, Västerlundsgatan i öst, Rådagatan i söder och Rudenschöldsgatan i väst.

Areal

Planområdet omfattar ca 2,5 ha kvartersmark.

Markägoförhållanden

Planområdet består av privatägda fastigheter. Lidköpings kommun äger Ågårdsgatan, som stäcker sig mellan kvarteret Astern och kvarteret Blåklinten.



Orienteringskarta, planområde markerat i rött



Ortofoto, planområde markerat i rött

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003. I översiktsplanen anges beredskap för säkerställande planläggning där inte kulturminneslagen, miljöbalken och plan- och bygglagens generella regler kan säkra kulturvärdena. Det är även angivet att förändringar i anslutning till kulturhistoriskt värdefulla områden måste ske med varsamhet och med stor hänsyn till kulturvärdet.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av Lidköpings generalplan, antagen 1984. I generalplanen är kvarteren Astern och Blåklinten utpekade för bostäder. I generalplanen anses området vara färdigexploaterat med vissa utbyggnadsmöjligheter.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av *Stadsplan för Lidköpings stad*, antagen 1935 med tillägget *Stadsplanebestämmelser ang. inredning av vind* (detaljplan 29) antagen 1939. Planen anger att marken får bebyggas med fristående hus eller hus sammanbyggda vid gemensam tomtgräns. Planbestämmelserna tillåter en huvudbyggnad uppförd i maximalt två våningar med en högsta tillåten byggnadshöjd till 7,6 meter. Vinden får till en tredje del (33 %) inredas. Den totala byggnadsarean inklusive annan bygglovspliktig byggnation så som ett garage eller ett uthus får inte överstiga en fjärdedel (25 %) av fastighetsarean. Vad gäller övrig byggnation gäller högst en komplementbyggnad per tomt med en maximal byggnadsarea på 60m². Komplementbyggnader får inte inredas med boningsrum och får ha en maximal byggnadshöjd på 3 meter. Byggnaderna ligger i linje med förgårdsmark indragna 4-5 meter.



Ö Kvarteretsmark för sammanbyggda eller fristående byggnader om två vån.

Utsnitt ur gällande stadsplan från 1935

Kommunala beslut i övrigt

Planuppdrag gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2015-05-12 § 141.

Godkännande för samråd gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2017-12-05 § 193.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap. 34 § inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2016-12-15 meddelat att de gör samma bedömning.

Barnkonventionen

Planförslaget innebär ingen ändring av markanvändning eller existerande bebyggelse. Områdets närhet till både skola, förskola samt de privata trädgårdarna gör att området anses som en bra boendemiljö för barn och unga. Kvarteren är ett av de områden i Lidköpings centrala delar som här längre än länsstyrelsens rekommendationer på 300 meter till grönytor, därför bör extra vikt läggas på att bevara de stora trädgårdarna för att främja spontanlek och rekreation.

Jämlikhet

De befintliga bostäderna ligger centralt i Lidköping med närhet till publika ytor, offentlig och kommersiell service samt goda kommunikationsmöjligheter med cykel och kollektivtrafik. Detta ökar möjligheterna för god jämlikhet. Den befintliga bebyggelsen innehåller både villor och flerfamiljshus med hyresrätter, detta gör att en variation av upplåtelseformer uppstår.

Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping har antagits av kommunfullmäktige 2017 och gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner. Då planområdet redan är ianspråktaget och planförslaget inte möjliggör någon ny bebyggelse är stora delar av dokumentet inte applicerbart.

Medborgardialog

I processen att ta fram ett förslag till detaljplan för kvarteren Astern och Blåklinten har en medborgardialog genomförts med boende och fastighetsägare i området. Dialogen utgick ifrån den kulturhistoriska utredning som är genomförd över området där värden som öppna tomter, vegetation och grönytor, byggnadernas volym och höjd pekats ut som bevarandevärde (läs mer under rubriken Friytor, kulturmiljö). Förslagen på åtgärder för att ta till vara på dessa värden mottogs positivt och vi har utifrån inkomna synpunkter arbetat vidare med planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Intentionen med generalplanen från 1935 var att skapa stora luftiga trädgårdar enligt trädgårdsstadsidealet. Karaktären av en trädgårdsstad har bevarats över tid och i området är det vanligt att staket eller avgränsningar saknas mellan tomterna, vilket skapar en park-liknande känsla. De privata trädgårdarna består till största del av gräsyta med mindre träd, samt hårdgjord yta för parkering och uteplatser.

För att fortsätta bevara miljön som karaktäriserar ”trädgårdsstaden” med stora lummiga trädgårdar har planbestämmelsen om att minst 50 % av fastighetsarean ska bestå av vegetation infört på plankartan. Med vegetation avses all växtlighet som växer på marken, vilket inkluderar gräs, träd, och buskar men inte vegetationstak. Befintlig bebyggelse berörs inte av de nya bestämmelserna men vid en prövning mot plan- och bygglagen, till exempel vid ansökan om bygglov, tillämpas de nya bestämmelserna.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte utförts i samband med planarbetet. Planområdet har utvecklats mellan 1900-talets början fram tills mitten av 60-talet och är idag bebyggt. Det som har tillkommit sedan 60-talet är mindre uthus och garage. Vid bygglov kan geotekniska undersökningar komma att behövas, dessa undersökningar bekostas av sökanden.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i området. Om förorenad mark påträffas eller om det finns misstankar om att förorenad mark kan finnas på platsen ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas.

Radon

Radonmätningar har inte gjorts i samband med detaljplanen. Marken i centrum av Lidköping är endast översiktligt kartlagt med några mätpunkter. Utifrån dessa varierar resultaten mellan låg- till normalradonhalt. Lågradon räknas mark med värden under 10 000Bq/m³. Värdena i centrum ligger inom 5 000 till 12 000 Bq/m³.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom risk för skred eller höga vattenstånd. Enligt skyfallsmodellen som är framtagen för Lidköpings tätorter uppstår inga större vattenansamlingar i planområdet vid 100årsregn. Undantaget är den östra delen av området (Blåklinten 4) samt nerfarter till källargarage och källartrappor.



Skyfallsmodell över planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämning påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

Bebyggelseområden

Bostäder

Kvarteret Astern omfattas av 14 fastigheter och kvarteret Blåklinten av 12 fastigheters med friliggande flerbostadshus i två våningar. Bebyggelsen är i huvudsak uppförd mellan 1900-1960 tal och består av både flerfamiljshus och villor. Enligt planförslaget regleras var på fastigheten eventuell ny- eller tillbyggnad får ske. Huvudbyggnad ska placeras 5 meter från vägen och den inre delen av fastigheten får enbart bebyggas med komplementbyggnader för att på så sätt bevara karaktären av ”trädgårdsstaden” med stora luftiga tomter. Nockhöjd och takvinkel regleras utifrån befintlig bebyggelse med en tillåten nockhöjd om 11,5 meter och en takvinkel mellan 20-40 grader. Komplementbyggnader får ha en största byggnadsarea om 60 kvm, likt gällande detaljplan, med en nockhöjd på 4 meter och en takvinkel som inte överstiger 30 grader. Inom planområdet måste bygglov sökas för komplementbyggnader och komplementbostadshus över 15 kvm. Det innebär att bygglov måste sökas för Attefalls hus, vilket i sin tur innebär att dessa måste följa detaljplanen och därmed de tidigare nämnda bestämmelserna.

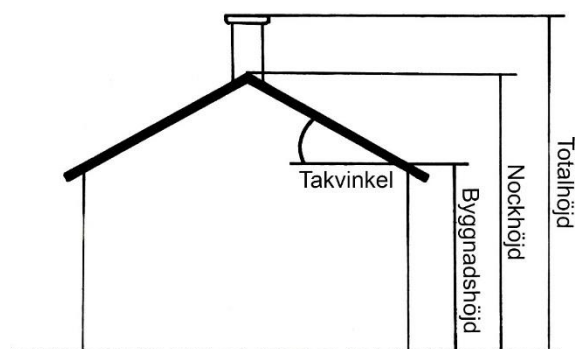


Illustration över olika benämningar som berör byggnadens höjd.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet, men planområdets centrala läge i Lidköping innebär att både offentlig och kommersiell service finns inom kort avstånd.

Tillgänglighet

I planområdet är nivåskillnaderna små och gatorna har en jämn markbeläggning. Det hinder som finns är de rännarlar för dagvatten som är utförda i kullersten. Trottoaren längs med Rådagatan söder om planområdet är i dåligt skick och bör ses över. Längs med Esplanaden och Rudenschöldsgatan finns gång och cykelväg vilket gör området enkelt att ta sig till för alla typer av trafikanter.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ingår inte i något kultur- eller riksintresse beträffande byggnader eller gestaltning. Dock gränsar planområdet till ett riksintresse för kulturmiljö och planområdet har samma planeringsnorm som den del av riksintresset som berör trädgårdsstaden. Byggnaderna är uppförda som fristående flerfamiljshus i två våningar. Utformningen av byggnaderna i planområdet är varierad, största delen består av trästommar som i många fall försetts med ny tegel- eller träfasad träpaneler i olika utföranden. Även om de arkitektoniska uttrycken är skilda, finns det en enighet i byggnadernas volym och placering. Byggnadsstrukturen är likartad med tomterna in mot mitten av kvarteret och förgårdsmark utmed gatorna om 5 meter som ofta avgränsas med staket/häck/mur mot trottoaren. På de flesta fastigheterna finns små komplementbyggnader. Den väg som går igenom planområdet, Ågårdsgatan, är något krökt, något som skiljer området från den intilliggande vinkelräta rutnätsstaden från 1800-talet. Det nya planförslaget föreslår att befintligt bebyggelsemönster och det ursprungliga plansyftet av en trädgårdsstad ska skyddas från överexploatering och annan förvanskning då kvarteren har kvar samma karaktär och grundidé som när området uppfördes. Detta säkerställs genom att byggrätten begränsas till marken runt det befintliga bostadshuset. Resten av fastigheten medger endast byggrätt för komplementbyggnad. Utifrån kulturmiljön och bevarandet av bebyggelsemönstret föreslås att bygglovsbefriade åtgärder avseende komplementbyggnader över 15 kvm (Attefalls hus) utgår i området.



Flygfoto 1964

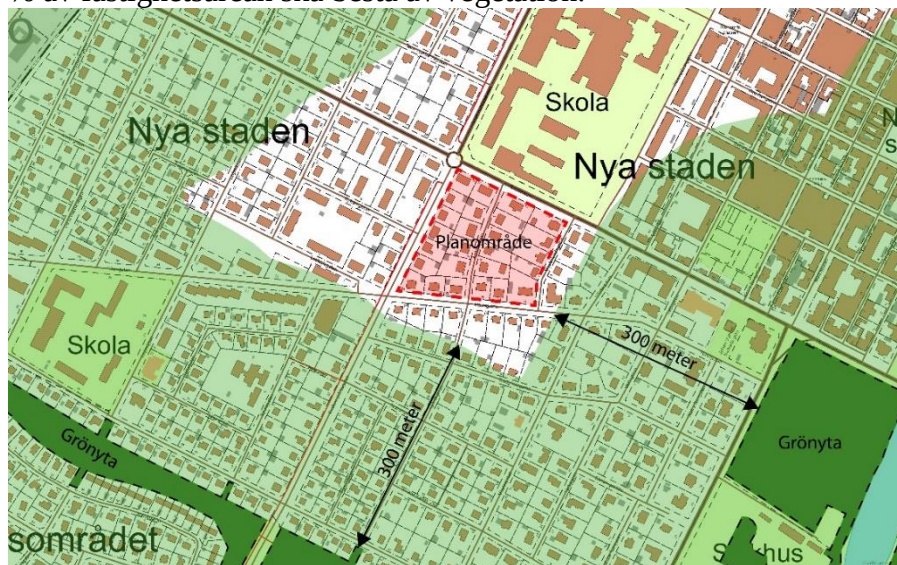


Flygfoto 2014

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns ingen lekplats eller grönområde annat än de privata trädgårdarna. Kartan nedan är baserad på länsstyrelsens rekommendationer för närhet till grönytor där grönytan ska vara minst en hektar stor och ligga inom ett avstånd på 300 meter. Detta innebär att de privata trädgårdarna spelar en stor roll vad gäller de boendes tillgång till grönytor, vilket ökar anledningen till att värna och skydda dem i detaljplan. Planen föreslår därför att minst 50 % av fastighetsarean ska bestå av vegetation.



Karta över grönstruktur

Naturmiljö

De privata trädgårdarna utgörs av till största del gräsyta. I vissa fall finns ingen visuell avgränsning så som staket eller häck mellan fastigheterna. På nästan alla fastigheter finns det även träd och andra planteringar.

Kulturmiljö

En kulturhistorisk utredning är framtagen av Kulturbyggnadsbyrån. I utredningen har kulturvärdena i kvarteren Astern och Blåklinten undersökts och förslag har getts på hur dessa kan tas till vara på i detaljplan.

Kvarteren kännetecknas av tidstypiska kvarter planlagda med trädgårdsstadskaraktär. Byggnaderna i sig har genomgått kraftiga förändringar, däribland byta av fasadmateriäl, tilläggsisolering med minskade takutsprång och avskalade fasader, nya fönster med moderna material och kraftigt minskade glasytor. De kulturhistoriska värden som kvarstår presenteras nedan:

- Öppna tomter
Tomterna i båda kvarteren är öppna så till vida att de ofta har ett bostadshus längs gatan, en infart och eventuellt en komplementbyggnad i den inre delen av tomten. Denna bebyggelsestruktur gör att det finns siktlinjer genom flera tomter vilket skapar kontakt med omgivande stadsbebyggelse.

- Vegetation och grönytor
En av kärnvärdena är den ursprungliga planläggningen med stora grönytor. Grönytorna finns utdragna mot Esplanaden, Rudenschöldsgatan och Rådagatan i form av gräs, träd, och allé. På så sätt inramas kvarteren av grönska som fortsätter in mellan byggnaderna och håller samman området.
- Byggnadernas volym
Byggnadernas volymer är i huvudsak likartade. Mot Esplanaden är volymerna något större. Ett stort värde är att byggnaderna koncentreras till det yttre av tomterna och inte mot mitten av kvarteren då det skulle reducera siktfält och mängden grönytor.
- Byggnadernas höjd
Byggnaderna höjder är i huvudsak likartade. De flesta är uppförda i två våningar med från början oinredda vindar. Takutformningen varierar från sadel tak, till brutna och valmade tak, till tälttak. Därför är den väl sammanhållna höjden ett viktigt värde som ger enhetlig karaktär till området.

Utredningen föreslår även förslag till åtgärder i den nya detaljplanen. Dessa är:

- Ny- och tillbyggnader bör begränsas till ett minimum för att bevara tomternas och kvarterens karaktär. Detta är reglerat genom införandet av begränsade byggerter i plankartan vilket innebär att ny- och tillbyggnader endast kan ske i närhet till befintlig bostad.
- Ytterligare hårdgörande av mark med reduktion av grönytor bör minimeras. Detta är reglerat i plankartan genom att minst 50 % av fastighetsarean ska bestå av vegetation.
- Taken bör utformas i stil med befintliga tak, takfotshöjderna bör begränsas till motsvarande två våningar, och taknockshöjderna bör begränsas till nuvarande maxhöjd. Detta är reglerat i plankartan genom införandet av egenskapsbestämmelser för maximal nockhöjd på 11,5 meter och en takvinkel mellan 20 och 40°.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Ågårdsgatan som går igenom planområdet är en dubbelriktad lokalgata med biltrafik. Det finns yta att gå på båda sidorna av gatan som är markerade med rännilar av kullersten. De större gatorna som omger området är Rudenschöldsgatan i öst och Esplanaden i norr, båda har gång- och cykelvägar separerade med trädallé. Rådagatan i söder har separerad gångväg men cyklister hänvisas till gatan. Trottoaren längs med Rådagatan är i dåligt skick och bör ses över.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, Ågårdsgatan, finns norr om planområdet på Esplanaden. Med buss tar det cirka sju minuter till Lidköpings resecentrum där anslutning till regionalbuss och tåg finns.

Parkering

I planområdet sker parkering på tomtmark och på gator. Parkering på gata medför vissa problem med framkomligheten då Ågårdsgatan bara är fem meter bred. Om byggnation av bostäder genomförs i planområdet ska gällande parkerings norm tillämpas samt att parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

I området har förgårdsmarken en stor betydelse. Husen möter gatan med en grön karaktär i form av en häck, plantering eller gräsmatta vilket förstärker områdets värden. En bestämmelse införs därför som begränsar möjligheten att anordna parkeringsplatser på förgårdsmarken. Om parkering anordnas på förgårdsmarken skulle det skapas flera utfarter per fastighet vilket i sin tur omöjliggör parkering på gatan.

Störningar

Buller

Esplanaden och Rudenschöldsgatan är väl trafikerade gator som båda gränsar till planområdet. En trafikbullerutredning är utförd av Akustikverkstan AB, Rapport 2016-12-22, för att beräkna ljudnivåer från vägtrafiken inom området.

Regeringens riktvärden för trafikbuller vid befintliga bostäder anges i infrastrukturpropositionens (1996/97:53) efterföljande rättspraxis, *Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder*. Följande riktvärden gäller:

55 dB(A)	ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
55 dB(A) *	ekvivalent ljudnivå vid en uteplats i anslutning till bostad
70 dB(A)	maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till bostad

*Varken propositionen eller praxis har någon tydlig angivelse för vägbuller vid uteplats. Naturvårdsverket rekommenderar 55dB(A)

I bullerberäkningen har prognostiserade trafikflöden för år 2021 har använts då genomförandetiden för detaljplanen är 5 år. Beräkningen baseras på aktuell hastighetsbegränsning, 40 km/h.

Trafiksituationen år 2021 beräknas vara:

Esplanaden: 11 775 fordon/årsmedeldygn varav 7 % tunga fordon

Rudenschöldsgatan: 9 959 fordon/årsmedeldygn varav 7 % tunga fordon

Rådagatan: 1 055 fordon/årsmedeldygn varav 2 % tunga fordon

Ågårdsgatan: 100 fordon/årsmedeldygn varav 0 % tunga fordon

Västerlundsgatan: 100 fordon/årsmedeldygn varav 0 % tunga fordon

Riktvärden som visas nedan utgör bullervärden vid fasad ut mot gata på de befintliga byggnaderna 1,7 meter över marken.

Gata	Ekvivalent ljudnivå
Esplanaden	60-70 dBA
Rudenschöldsgatan	60-70 dBA
Rådagatan	50-55 dBA
Ågårdsgatan	45-55 dBA
Västerlundsgatan	45-55 dBA

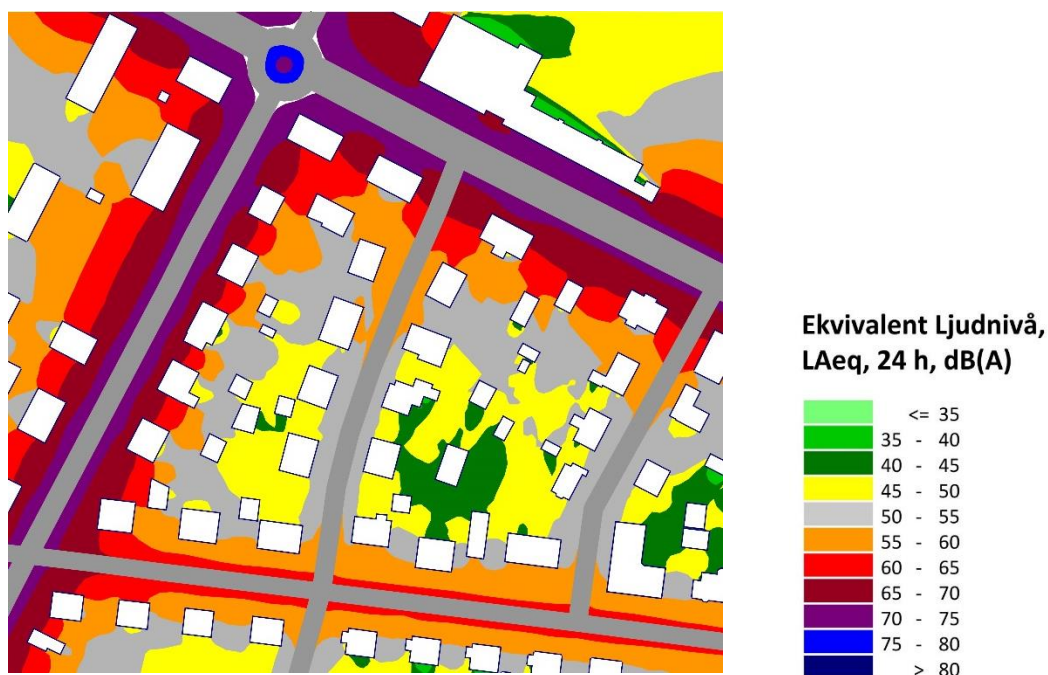


Illustration över beräknad bullernivå

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad (55 dB(A)) uppnås för alla bostadshus inom området förutom de som vetter mot Esplanaden och Rudenschöldsgatan. De husen har dock en sida som inte överskrider 55 dB(A) i ekvivalent ljudnivå och en maximal ljudnivå som inte överskrider 70 dB(A) mellan kl. 22.00 och 06.00. Detta gäller för samtliga bostäder förutom det nordvästligaste bostadshuset i planområdet (Astern 1). Riktlinjer för bullernivån går troligen att uppnå med ett bullerskydd mot Rudenschöldsgatan varpå bestämmelsen m₁ *Bullerskydd får uppföras* har lagts till i plankartan. För att klara riktlinjer för buller vid en prövning mot plan- och bygglagen får fastighetsägaren uppföra bullerskydd genom ansökan om bygglov där det kontrolleras att trafiksäkerheten vad gäller god sikt beaktas.

Vid nybyggnation bör bullernivån inte överskrida riktvärdena presenterad i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Vid prövning mot detaljplanen vid ansökan om bygglov åligger det fastighetsägaren att bekosta och säkerställa att boverkets krav för bullernivå uppfylls.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

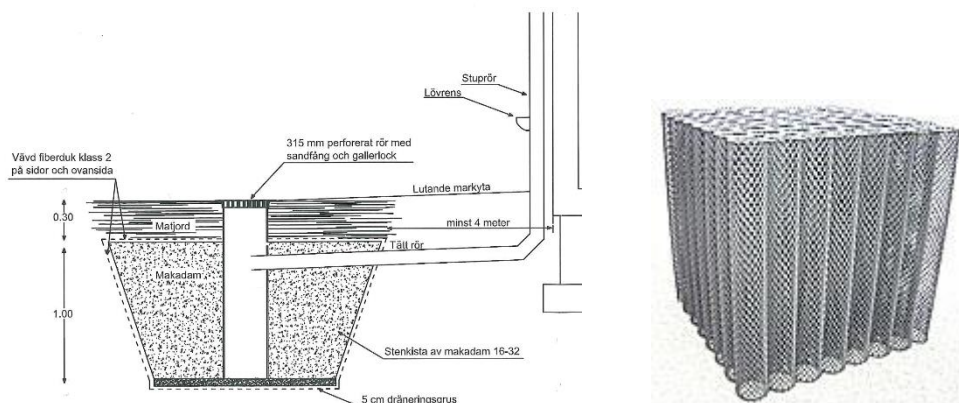
Fastigheterna i planområdet är anslutna till det kommunala vatten och avloppssystemet. Vatten-Av-lopp, Teknisk Service ansvarar för ledningarna fram till servispunkt i fastighetsgräns.

Dagvatten

Ledningar för dagvatten är inte utbyggt i gatorna inom området, det vill säga Ågårdsgatan, Västerlundsgatan och delar av Rådagatan, därmed är inte de berörda fastigheterna kopplade till det kommunala dagvattennätet. Istället har gatan öppna "ränndalar" som leder bort dagvatten till Esplanaden och Rådagatan. De privata grönytorerna tar emot och infiltrerar dagvatten och det är därför viktigt att andelen vegetation uppgår till minst 50 % av fastighetsarean.

Fördröjning av dagvatten på den egna fastigheten kan ske genom exempelvis stenkista, dagvattenkassett, bioblock, eller annan lämplig dagvattenanläggning.

Vid ny- och ombyggnation bör dagvattenhanteringen utredas.



Exempel på dagvattenanläggning: t.h. utformning av stenkista, t.v. bioblock, önskas mer information om lämplig dagvattenhantering kontaktas Teknisk service, Lidköpings kommun

Värme

Majoriteten av fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet. Lidköpings Energi ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till och med anläggningens servisventiler i fasad.

El

Samtliga fastigheter är kopplade till Lidköpings Elnät. Lidköpings Elnät ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till och med varje enskild mätare.

Bredband

Majoriteten av fastigheterna är anslutna till bredband. Lidköping bredband erbjuder bredbandsanslutning via portalen Fastbit, för anslutning kontakta Openbit. Lidköpings bredband ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till byggnad.

Avfall

Kommunal hämtning av hushållsavfall sker vid gata. Närmsta återvinningsstation för förpackningar, glas, metall, plast, tidningar och batterier finns vid Månesköldsskolan, ca 300 meter sydväst om planområdet. Farligt avfall, trädgårdsavfall eller dylikt ska slängas på kommunens återvinningscentral vid Kartåsen.

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. Den korta genomförandetiden motiveras med att området enbart anses ha utrymme för mindre förtätningar och utbyggnader.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

PLANUPPDRAG

SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

Planprocessen enligt standard förfarande

Tidsplan

Detaljplanen beräknas kunna antas innan sommaren 2018 om inget oförutsett sker. Om planen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft ca fyra veckor efter beslut om antagande.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planområdet utgörs av privatägd kvartersmark. Lidköpings kommun är huvudman för allmän platsmark.

Lidköpings Elnät, Teknisk Service ansvarar för eldistributionen. Lidköpings bredband, Teknisk Service ansvarar för bredband, Vatten- & Avlopp, Teknisk service ansvarar för vatten och avlopp inom kommunens verksamhetsområde, Lidköping Energi ansvarar för fjärrvärmenätet och Renhållning, Teknisk Service ansvarar för renhållning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ingen förändring av fastighetsgränser sker inom kvarteren Astern och Blåklinten. Därmed sker ingen fastighetsbildning till följd av planens genomförande.

Befintliga fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning inom kvarter Astern 1936-02-17, och kvarter Blåklinten 1913-06-03 samt 1937-01-19, upphävs inom planområdet i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar finns inom planområdet.

Servitut

Det finns inga kända servitut inom planområdet. Det finns ett ”godkännande av ledningsdragning” över fastigheten Blåklinten 1 från 1984, detta bör skrivas om till ett servitut.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Kostnaderna för planarbetet beräknas uppgå till ca 200 000 kr exkl. moms.

I samband med planarbetet är två utredningar genomförda, en kulturhistorisk utredning och en bullerutredning.

Kulturhistorisk utredning 7 680 Kr

Trafikbullerutredning 14 993 Kr

Den totala kostnaden för den här detaljplanen beräknas därmed uppgå till ca 222 500 kr exkl. moms.

Exploateringskalkyl

Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra några kostnader för kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har utförts. Vid behov kan utredning komma att krävas i bygglovsskedet.

ILLUSTRATIONSKARTA



PLANKARTA



