

Detaljplan för del av kv. Kanariefågeln, Lidköpings kommun

ANTAGANDE 2019-01-21

LAGA KRAFT 2019-05-21



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK

Detaljplan för del av kv. Kanariefågeln, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Skuggstudie, Efem arkitektkontor, 2017-09-20

Projekterings-PM/Geoteknik, Kv. Kanariefågeln, Bohusgeo, 2017-12-20

Handläggare

Jacob Kindstedt

Planarkitekt

Anna Norbäcker

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
mars, 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	6
Justeringar i planhandlingarna	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Plandata	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktsplan	8
Fördjupad översiktsplan	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser	8
Kommunala beslut i övrigt	8
STÄLLNINGSTAGANDEN	9
Behovsbedömning	9
Barnkonventionen	9
Jämlikhet	9
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	11
Natur	11
Friytor	16
Gator och trafik	17
Störningar	18
Teknisk försörjning	19
GENOMFÖRANDE	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor	23
Tekniska frågor	23
ILLUSTRATIONSKARTA	24
PLANKARTA	25
PLANBESTÄMMELSER	26

PLANBESKRIVNING

Justeringar i planhandlingarna

Efter samrådstidens utgång har delar av planhandlingarna justerats. I plankartan har förtydliganden gjorts angående byggnadshöjder och exploateringsgrad. Planbestämmelsen för största takvinkel har tagits bort. Planbeskrivningen har kompletterats med den geotekniska utredning som har gjorts under planarbetet. Utifrån utredningen har två planbestämmelser gällande utfyllnad av mark och grundläggning samt vattenuttag i brunn tillkommit.

Efter granskningstiden har inga särskilda ändringar gjorts i planhandlingarna.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att göra möjligt för en förtätning av två bostadsbyggnader inom de befintliga fastigheterna - Kanariefågeln 3, 4, 8 och 9.

Avvägning enligt miljöbalken

Vid framtagande av ny detaljplan ska hänsyn tas till miljöbalkens 3:e, 4:e och 5:e kapitel. 3 kap. MB omfattar hushållning av mark- och vattenområden, riksintressen och natur- och kulturmiljö. Att förtäta i befintliga bostadsområden i tätorten, där det finns utbyggd infrastruktur och tillgång till service och kollektivtrafik anses vara god hushållning av mark. Planområdet gränsar i norr till riksintresset för kulturmiljövård. Riksintresset anses inte beröras av planförslaget.

4 kap. MB omfattar riksintresse för turism och friluftsliv. Lidköpings stad och kommunens kustområden omfattas av det geografiska riksintresset för turism och friluftsliv. Riksintresset behandlar Vänerns stränder och skärgård och tillgången till dessa. Riksintresset anses inte beröras av planförslaget.

5 kap. MB omfattar miljö kvalitetsnormer som föroreningar i luften, vattenförekomster och omgivningsbuller. I Lidköping ligger värdena för luftkvalitet under gällande normkrav. Gällande vattenförekomster så ska lokalt omhändertagande ske av dagvatten inom fastigheten för att minska risken för grundvattensänkning. Det finns inte heller antydning till förorenad mark vilket minskar risken för att föroreningar ska kunna nå grundvattnet. Utifrån uppskattad trafikering (ÅDT) på Rudberusgatan och Kapellgatan har en enklare bullerberäkning gjorts. Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå klaras medan den maximala ljudnivån överstigs med 5-6 dBA. Därmed måste det finnas minst en uteplats som säkerställas mot tyst sida. Eftersom det föreslås flera uteplatser inom gårdsytan så kommer det finnas uteplatser där riktvärdena för buller inte överstigs. Därav har inga planbestämmelser reglerats för trafikbuller.

Plandata

Lägesbestämning

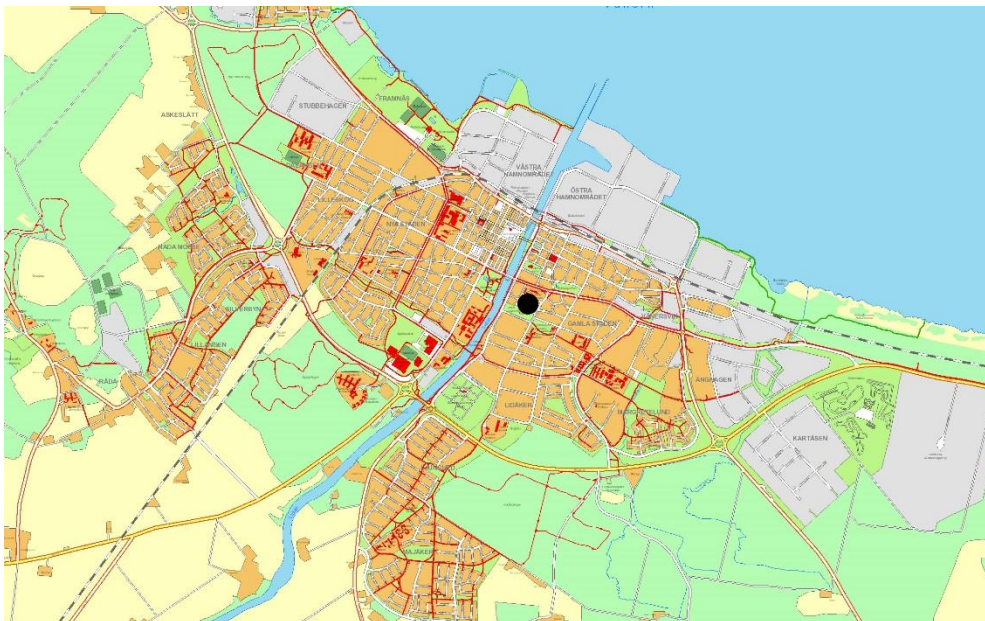
Planområdet är beläget i centrala Lidköping. Planområdet avgränsas av Rudberusgatan i norr, Solhagsvägen i öst, Kapellgatan i söder och Prästgårdsgatan i väst.

Areal

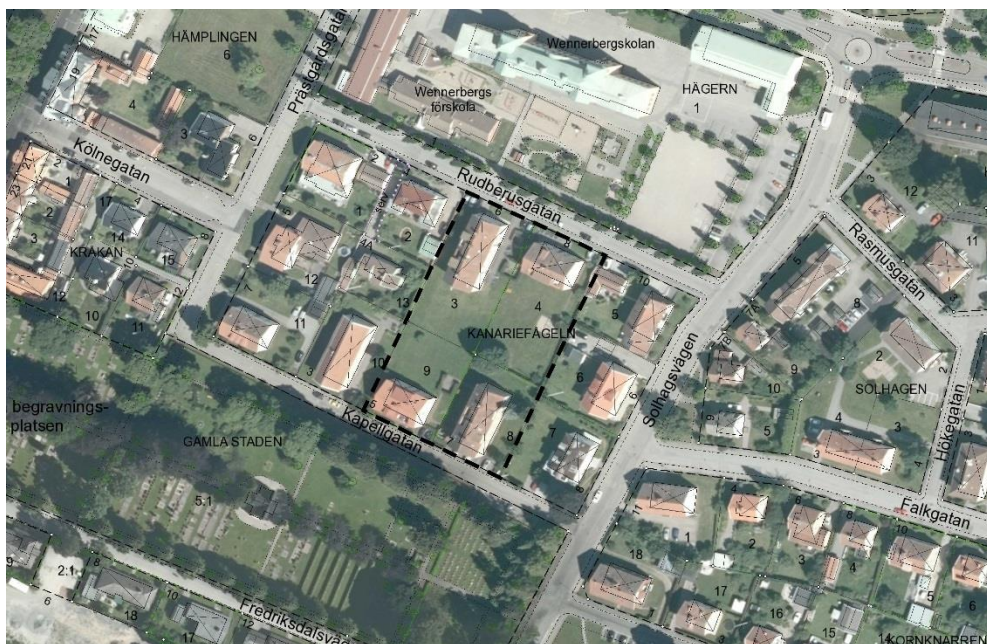
Planområdet omfattar ca 0,5 ha mark.

Markägoförhållanden

Fastigheterna är i privat ägo.



Orienteringskarta över Lidköpings stad, med planområdet markerat med svart.



Orienteringskarta över planområdet, markerat med svart streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

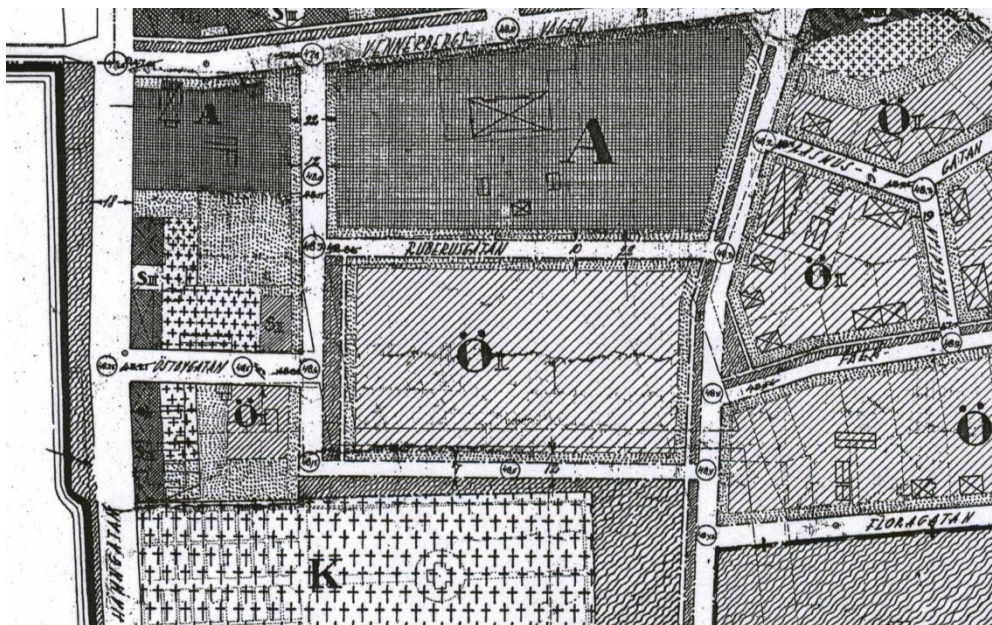
Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003. Detaljplanen överensstämmer även med kommande översiktsplans intentioner.

Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av Lidköpings generalplan, antagen 1984. Planområdet är utpekade för bostäder.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet omfattas av detaljplan, antagen 1933. I gällande detaljplan tillåts bostäder, uppförda antingen som friliggande byggnader eller sammanbyggda över fastighetsgräns. Byggnaderna får uppföras med max två våningar och enbart en huvudbyggnad per fastighet. Mot allmän platsmark ligger stråk med prickmark, det vill säga mark som inte får förses med byggnad.



Gällande detaljplan från 1933.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden gav ett positivt planbesked till Senäte 2016-05-10 § 77.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

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 2017-06-08 meddelat att de gör samma bedömning.

Barnkonventionen

Barn och unga påverkas av planförslaget. Den stora grönyta som finns inom planområdet och som är tillgänglig för de barn och unga som bor inom området, kommer delvis att tas i anspråk. Detta begränsar ytorna att vistas på. De grönytor som kommer att finnas kvar är tänkta att iordningställas av fastighetsägaren. Enligt kommunens framtagna lekplatsutredning så bör man inte ha mer än 300 meter till närmsta närlekplats. Planområdets närmsta närlekplats, förutom Wennerbergsskolans skolgård, ligger mer än 300 meter ifrån. En mindre område för fri lek och närlekplats med exempelvis gunga eller sandlåda ska anordnas inom planområdet.

Inför samrådsskedet bjöd kommunen in till en träff med barnen, i åldrarna 0-10 år, inom planområdet för att få en uppfattning om hur mycket grönytan används och till vad. Det blev tyvärr dålig uppslutning till träffen men kommunen fick ändå en uppfattning om ytans användning. Det framkom bl.a. att ytan anses vara en tråkig miljö och att man hellre går till andra platser för att vara på som exempelvis Wennerbergsskolans gård. På sommaren är fler barn ute, och det är ofta så att är ett barn ute så sluter fler upp för lek.

Jämlikhet

Planområdet ligger i ett centralt läge med närhet till kollektivtrafik, service och välutbyggd infrastruktur, vilket uppmuntrar för jämlikt levnadssätt. Att boendeformen blir hyreslägenheter är också något som möjliggör för olika samhällsgrupper.

Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping har antagits av kommunfullmäktige 2017-05-29 och gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner.

Delar i dokumentet som berör detaljplanen är *Resurshushållning och energi, Trafik, Yttre miljö, biologisk mångfald och vatten* samt *Social hållbarhet*.

Under rubriken *Resurshushållning och energi* berörs planen av den riktlinje som handlar om att skapa utrymme för en ökad källsortering. I planområdet finns idag två ytor omgivna av plank där källsortering sker. Dessa ytor kommer att bebyggas med komplementbyggnader för att hantera källsorteringen samt cyklar och barnvagnar och dyl. Under stycket om *Trafik* trycker kommunen på att det är viktigt att beakta möjligheterna för väderskyddade och behovsanpassade utrymmen för cykelparkering. I dagsläget finns det cykelparkering inom området, även om den inte är väderskyddad. Planförslaget möjliggör för fastighetsägaren att skapa sådana.

Ekosystemtjänster behandlas under *Yttre miljö, biologisk mångfald och vatten* och här trycker kommunen på vikten av att analysera och värdera ekosystemtjänster vid fysisk planering om behov finns. Den del av planområdet som föreslås förtätas med bostäder är för närvarande en större gräsmatta med viss vegetation. Eftersom planområdet är en mindre område och den grönyta som finns inom det är likartad, har ingen ekosystemanalys gjorts. Vid ett genomförande av planförslaget skulle grönyterna minska men istället skulle variationen på vegetationen öka med odlingsmöjligheter och fler buskar/träd. För att gynna ekosystemtjänster inom området kan det vara viktigt att skapa en variation när man planterar träd och växter.

Under rubriken *Social hållbarhet* hanteras frågan om tillkommande behov av platser i förskolor och skolor vid förtätning och nyetablering av bostadsområden. Att skapa nya bostäder innebär att behovet av förskole- och skolplatser behöver hanteras. I dagsläget är Lidköpings förskolor och skolor under hårt tryck och möjligheten till fler platser inom befintliga verksamheter är svåra att skapa. Samhällsbyggnad och Barn & Skola ser gemensamt över behovet av framtida förskolor, särskilt i områdena runt Gamla Staden.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns en större grönyta som delas mellan de fyra berörda fastigheterna. Mindre vegetation i form av träd och buskar finns. Ett större träd (cembratall) står i befintlig fastighetsgräns mellan Kanariefågeln 4 och 8. Häckar finns planterade i plangräns mot vissa av grannfastigheterna.



Cembratall

Vid ett genomförande av planförslaget innebär det att stora delar av den berörda grönytan tas i anspråk för byggnation av nya bostäder. Delar av ytan kommer att kvarstå runt bebyggelsen. Fastighetsägaren har för avsikt att iordningställa de ytor som blir kvar, för att skapa trevliga uteplatser och vistelsezoner.

Cembratallen kommer antagligen behöva tas ner för att ge utrymme för föreslagna bostadsbyggnader.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning togs fram av Bohusgeo i december 2017. *Se bilaga Projekterings-PM/Geoteknik*. Det totala sonderingsdjupet varierar mellan ca 21 och 25 meter. Jordlagren utgörs i från markytan räknat i huvudsak av fyllning, fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg. Fyllningen utgörs främst av humushaltig silt och sand, och är delvis uppblandat med tegel och växtrester. Vattenkvoten har mätts till mellan ca 5 och 20 %. Fyllningen är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. Det fasta ytlagret utgörs av silt och/eller finsand. Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 15 och 30 %. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. Leran finns på ett djup på ca 20 och 25 meter under markytan. Vattenkvoten har uppmätts till mellan ca 45 och 75 % och konflytgränsen till mellan ca 35 och 45 %. Sensitiviteten varierar i regel mellan ca 110 och 210, vilket gör att leran klassas som kvicklera.

Portrycksnivån i leran har uppmätts i en punkt med två spetsar under december och januari. Spetsarna var placerade på ca 5 och 21 meters djup. Mätperioden var relativt kort och portrycken uppvisar överlag små variationer. Den övre grundvattennivån ligger enligt mätningarna på nivån +47,1 meter (RH2000), vilket motsvarar en fri vattenyta belägen på ca 1,6 meters djup under vattenytan. Vid lerans undre del har portrycksnivån uppmätts till ca +45,5 meter, vilket motsvarar en fri vattenyta belägen på ca 3,3 meters djup under markytan. I samband med längre torrperioder ska förutsättas att grundvattenytan kan sjunka till ca 3 till 3,5 meter under markytan i jordlagerprofilens övre del.

Grundläggning och schaktning

Utifrån utförda borrpunkter finns det indikationer på att ett mer sättningsbenäget skikt finns inom lerans övre del. Lerans konsolideringsförhållanden tyder på att mindre krypsättningar kan pågå under perioder när det är lågt grundvatten. Vid projektering bör en riskanalys med en mer noggrann besiktning av befintliga byggnader göras för att klarlägga byggnadernas skick och behovet av åtgärder för att minska risken för eventuella skador vid entreprenaden.

Generellt bör nivåställningen inom planområdet som helhet utföras så att ytterligare fyllningar begränsas kraftigt eller helt undviks, alternativt kompenseras med lättfyllning. Eftersom planområdet är relativt plant, bör nivåställningen av markytorna under eller omkring byggnaderna kunna utföras så att uppfyllnader i stort sätt kan undvikas helt. En planbestämmelse (b₁) i plankartan reglerar att uppfyllnad av mark och grundläggning av byggnader ska utföras på sådant sätt att den totala markbelastningen inte ökar.

Marklagret av fyllning bör schaktas bort och ersättas med ny fyllning av friktionsjord som packas under sättningskänsliga markytor, som exempelvis parkeringsytor. Schaktbottenbesiktning av geotekniskt sakkunnig bör utföras i byggskedet för värdering av erforderlig urschaktning.

Vid schaktning för grundläggning där schakterna står öppna under en längre tid bedöms en släntlutning av 1:1 erfordras vid ett max schaktdjup av en meter. Vid tillfällig schakt för exempelvis ledningar, bedöms en släntlutning på 2:1 behövas vid ett maxdjup på 1,8 meter. Schaktstabiliteten bör kontrolleras i projekterings- och byggskedet för att säkerställa att omkringliggande byggnader, ledningar m.m. inte skadas. Vid schakt under grundvattennivån, vid nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras. Om schakterna utförs vid minusgrader bör schaktbotten tjälskyddas.

Grundläggning av byggnader bör utföras med stödpålar och grundplattan görs fribärande. För att begränsa massundanträngning och hävning som kan ge skador och påverkan på omgivande byggnader, ledningar och mark rekommenderas att stålrörspålar bör väljas före betongpålar. Massundanträngning och hävning bör utredas vid projekteringen.

Uppfyllnader ska undvikas helt eller kompenseras för att dels undvika påhängslaster på pålarna och dels för att undvika att marken runt omkring byggnaderna sätter sig, vilket kan leda till att intilliggande byggnader påverkas. Schaktbottenbesiktning av geotekniskt sakkunnig bör utföras i byggskedet för att säkerställa att ”dålig” fyllning schaktas bort under byggnaderna.

Förorenad mark

Planområdet bebyggdes med bostäder efter att gällande detaljplan togs fram under tidigt 1930-tal. Innan dess har marken inte varit bebyggd, utan har troligtvis används som jordbruksmark eller dylikt. Men eftersom de ytliga jordlagren består av fyllning rekommenderas det att en markmiljöteknisk utredning tas fram vid projektering för att klarlägga om fyllningarna består av förorenade massor.

Om förorenad mark påträffas eller om det finns misstankar om att förorenad mark kan finnas på platsen ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas. Åtgärder i form av sanering av marken får inte göras innan tillsynsmyndigheten är kontaktad.

Masshantering

De jordmassor som blir över vid en byggnation ska hanteras av exploatören. I dagsläget finns det inget utpekade område i kommunen för jordmassor. Exploatören ansvarar för att kontakta kommunen för hänvisning av plats.

Radon

Mätningar av radon har utförts i två punkter inom planområdet. Mätvärdena uppgick till mellan 1,65 och 1,87 ppm U, vilket motsvarar en ungefärlig radonhalt på mellan ca 20 och 23 kBq/kg. Marken kan därmed klassas som lågradonhaltig. Byggnader bedöms därför kunna uppföras utan radonskyddande åtgärder under förutsättning att tillförda fyllnadsmassor för dränering, kapillärbrytande skikt m.m. utförs med massor med låg radonhalt.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Planområdet ligger ca 200 meter öster om Lidan. Det förekommer inga slänter inom planområdet. En bedömning från en geotekniskt sakkunnig är att det är tillräckligt långt avstånd från Lidan för att planområdet inte skulle kunna påverkas vid ett eventuellt bakåtgripande skred.

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

Allmänt, övrig bebyggelse

I dagsläget finns det inga komplementbyggnader inom planområdet. För att hantera hushållsavfall samt förråd för barnvagnar och rullstolar föreslås fyra komplementbyggnader på ca 10-40 m² vardera i den norra och södra delen av planområdet. Utöver detta föreslås väderskyddade cykelparkeringar inom planområdet för att möjliggöra för god cykelförvaring och för att uppmuntra till ett ökat cykelanvändande.

Bostäder

Det berörda planområdet omfattar i dagsläget fyra bostadsbyggnader med totalt 30 lägenheter. Byggnaderna är placerade mot Rudberusgatan och Kapellgatan med ca fem meter förgårdsmark. Mot grannfastigheterna ligger befintliga byggnader på ca sex till nio meters avstånd. I planförslaget föreslås det att två nya bostadsbyggnader kan förtätas inne på den gemensamma gräsytan som de fyra fastigheterna bildar.

För att styra vart nya bostadsbyggnader hamnar i förhållande till grannfastigheterna föreslås ett område med ”prickmark” läggas utmed fastighetsgräns. Med prickmark menas att byggnader inte får uppföras inom berört område. Prickmarken är fem meter från fastighetsgräns mot allmän platsmark - gatumark, samt sex meter mot grannfastigheter inom kvarteret. Därmed kan inte

nya huvudbyggnader hamna närmre grannfastigheterna än vad befintliga byggnader är placerade i dagsläget. Exploateringsgraden på fastigheten delas upp mellan befintliga och tillkommande bostadsbyggnader. Befintliga byggnader regleras av en planbestämmelse (e₁) med en största exploateringsgrad på 550 m² byggnadsarea. Tillkommande bostadsbyggnader regleras med e₂, där en största exploateringsgrad är satt på 460 m² per huvudbyggnad.

Arbetsplatser

Det finns inga arbetsplatser inom planområdet. Däremot ligger området centralt i Lidköping, ca 600 meter från Nya stadens torg, vilket skapar bättre möjligheter för att arbeta inom rimligt avstånd från sin bostad.

Offentlig och kommersiell service

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet. I kvarteret norr om planområdet finns Wennerbergskolan, årskurs 1-6, och Wennerbergs förskola. Det är dock hög belastning på både skolan och förskolan i dagsläget. Ett arbete pågår mellan Samhällsbyggnad och Barn & Skola för att utreda behovet av förskolor i framtiden.

Tillgänglighet

Planområdet är plant utan några större nivåskillnader. Markytans nivå ligger på ca +48,7 och +48,9 meter (RH2000). Parkering, cykelparkering och ytor för hantering av hushållsavfall finns inom planområdet. Nya bostadsbyggnader uppförs med hiss. På gården föreslås det finnas miljöbyggnader, väderskyddade cykelparkeringar och förråd för ex. barnvagnar.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna inom planområdet och kvarteret i övrigt är byggda under 1930 och 1940-talet och är uppförda med två våningar, och i vissa fall med inredd vind. Befintliga byggnader inom planområdet har en byggnadshöjd på ca 7,5-8 meter och ennockhöjd på ca 11 meter. Befintliga byggnaders byggnadshöjd har reglerats i plankartan med en högsta byggnadshöjd på 8,2 meter.

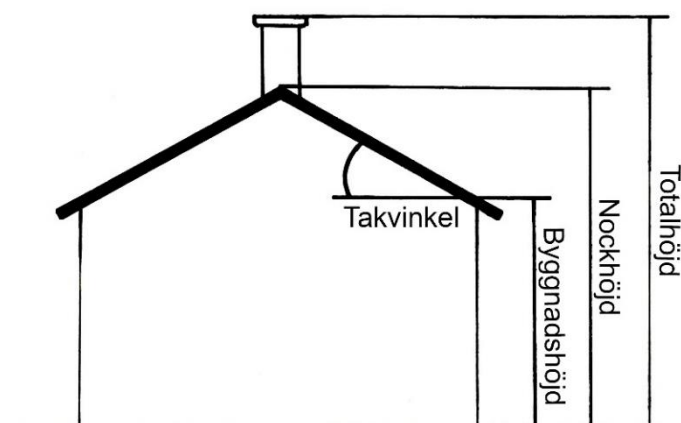
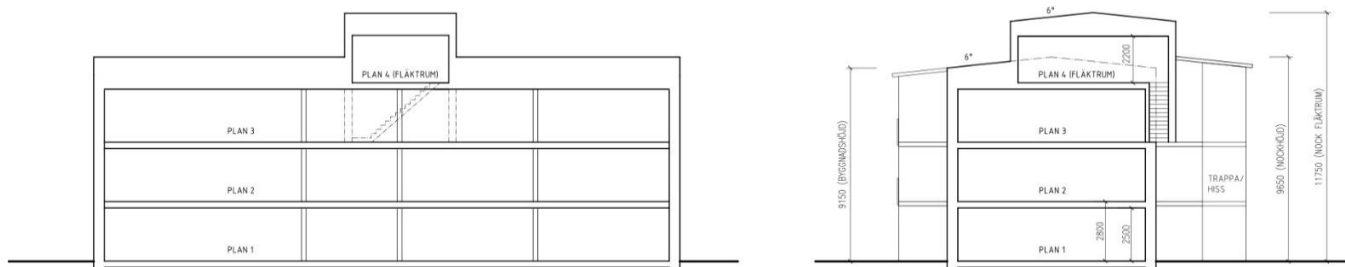
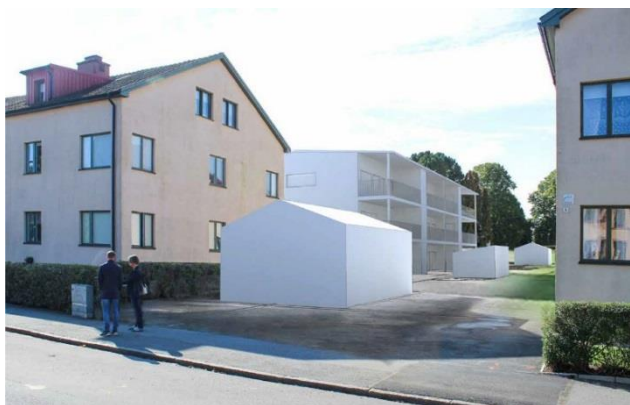


Illustration över olika benämningar som berör en byggnads höjd.

De nya byggnaderna är tänkta att uppföras med tre våningar och loftgång. För att begränsa de nya byggnadernas utformning höjdmässigt har tre planbestämmelser föreslagits i plankartan. Nya byggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 9,3 meter och en högsta totalhöjd på 12 meter. Enligt det förslag som exploatören har tittat på, krävs det en begränsad yta högst upp på byggnaden för att kunna hantera ventilation. Den här uppstickande delen har en totalhöjd på 11,75 meter.



Sektioner över föreslagna bostadsbyggnader.



Perspektiv över föreslagna bostadsbyggnader. Vy från Rudberusgatan (t.v.) och vy från Kapellgatan (t.h.)

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver inte uppföras.

Friytor

Lek och rekreation

De fyra fastigheterna skapar en gemensam gård med en grönyta. Ytan används av de boende inom planområdet för lek och utomhusvistelse. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer stora delar av grönytan att tas i anspråk för två nya bostadsbyggnader. Fastighetsägaren ska se över de kvarvarande ytorna och iordningställa dessa till gemensamma uteplatser och en mindre närlekplats. Med närlekplats menas en lekplats med mindre lekutbud som t.ex. en gungställning eller en sandlåda. Sammanhängande grönytor bör även ses över för att ge möjlighet till fri lek. Vid utformning av ytorna för lek bör hänsyn tas till skugga och nödvändigheten av det. Barn är väldigt känsliga mot sol och därmed är det viktigt att det tänks in vid utformningen av gårdsytor.

Inom ett avstånd om ca 300-350 meter från planområdet ligger Örthagsparken, Fredriksdalsparken och Stadsträdgården med större öppna grönytor och/eller lekplatser. Vid Stadsträdgården finns det sedan några år tillbaka en större temalekplats. Norr om planområdet ligger Wennerbergsskolan och Wennerbergs förskola med lekytor som kan användas när verksamheten inte är öppen.

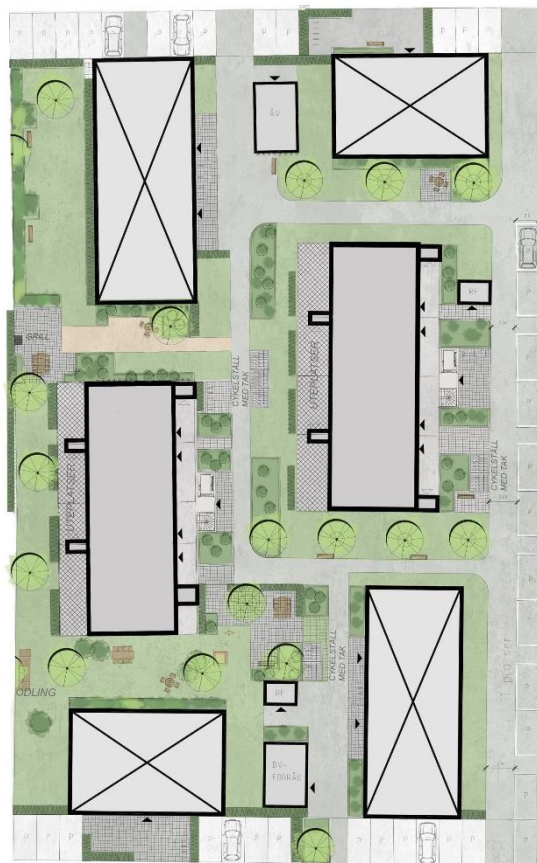
Dessa platser kan användas som komplement när den egna gårdens grönytor inte räcker till.

I dagsläget verkar det inte som att grönytan används i hög utsträckning eftersom miljön anses vara tråkig att vistas på. I stället verkar de barn och unga använda andra ytor i närheten för lek.

Naturmiljö

Som beskrivet ovan så delar de fyra fastigheterna på en gemensam gård. Gården består av en stor öppen grönyta med mindre inslag av vegetation i form av buskar, träd och häckar.

Ett genomförande av planförslaget innebär att den stora grönytan delas upp i mindre enheter mellan bostadsbyggnaderna. Enligt illustrationen ovan, framtagen av Senäte, föreslås mycket vegetation i form av buskar och träd. Gemensamma uteplatser placeras ut i olika väderstreck och med olika typer av användning, ex. grillplats, odling och lek.



Illustrationsbild över hur gårdsmiljön skulle kunna utformas vid ett genomförande av planförslaget.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet avgränsas av Rudberusgatan i norr och Kapellgatan i söder. Strax öster om planområdet finns Solhagsvägen. Utmed gatorna finns trottoarer för gångtrafikanter, dock inga cykelbanor för cyklister.

Trafikmätningar har inte varit möjliga att utföra på gatorna intill planområdet på grund av att kommunen inte har kunnat placera ut sitt mätinstrument på ett lämpligt sätt. Mätutrustningen måste sättas upp på en stolpe intill berörd gata, men utmed dessa gator finns både parkerade bilar och trottoarer mellan, vilket skulle leda till felaktiga beräkningar. Varken Rudberusgatan eller Kapellgatan är genomfartsgator för att ta sig vidare till andra områden, utan det är främst boende inom området som nyttjar dessa. Dock finns det en hämtlämnayta till Wennerbergs förskola utmed Rudberusgatan vilket gör att gatan är mer trafikerad på morgonen och eftermiddagen när föräldrar kommer för att hämta/lämna sina barn.

Efter ett genomförande av planförslaget kan trafiken förväntas öka. Men troligtvis sker ingen större ökning eftersom planområdet ligger centralt och alla kommer förmodligen inte använda bilen dagligen. En uppskattning av trafikmängden har gjorts. Uppskattningen har utgått från två fordonsrörelse/bostad inom kvarteret samt kv. Hämplingen och Kråkan, inklusive att 2 % av fordonsrörelserna är tung trafik. En uppskattning av antalet fordonsrörelser som Wennerbergs förskola kan tänkas alstra har också räknats in. Med hänsyn till detta alstrar berörda kvarter ca 400 fordonsrörelser/dygn totalt, dessa fördelas på Rudberusgatan och Kapellgatan. De nya bostäderna står för ca 50 fordonsrörelser/dygn. I och med att det kommer att finnas parkeringar till planområdet både i den södra, norra och östra delen så förväntas de tillkommande trafikrörelserna delas upp mellan de två gatorna.

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 800 meter till Lidköpings resecentrum. Vid resecentrum finns buss- och tågkommunikationer. Bussarna trafikerar både lokalt och regionalt. Sedan en kort tid tillbaka finns det även busshållplatser på Solhagsvägen. Dessa hållplatser trafikeras av busslinje 1, mellan Råda och Lidåker.

Parkering, utfarter

Parkeringar ska lösas inom de egna fastigheterna. Det finns i dagsläget 18 parkeringsplatser inom planområdet. Vid upprättande av en ny detaljplan ska antalet nya parkeringar beräknas utifrån antalet tillkommande bostäder. Enligt kommunens parkeringsnorm för bostäder utanför stadskärnan behövs 11 parkeringsplatser/1000 m² bruttoarea (BTA). För att tillgodose parkeringsbehovet för tillkommande bostäder krävs 21 parkeringsplatser, vilket innebär att det blir totalt 39 parkeringsplatser inom planområdet. Dessa föreslås anläggas dels på förgårdsmarken utmed Kapellgatan och Rudberusgatan och dels längs med den östra planområdesgränsen. Detta innebär att det blir en infart från Kapellgatan och en utfart till Rudberusgatan.

Störningar

Buller

En enklare bullerberäkning har gjorts i planarbetet för att utreda hur bullervärdena är inom planområdet.

Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader (utomhus) anges i en förordning (SFS 2015:216) till miljöbalken. Följande riktvärden gäller sedan 1 juli 2017:

60 dBA	ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
50 dBA	ekvivalent ljudnivå vid en uteplats i anslutning till bostad
70 dBA	maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till bostad

Bullerberäkningen baseras på aktuell hastighetsbegränsning, 30 km/h samt på 400 fordonsrörelser/gata, varav ca 2 % är tung trafik. I och med att 200 fordonsrörelser (beskrivet ovan) är en uppskattning per gata så har antalet fördubblats för bullerberäkningen för att ta höjd för eventuella störningar. De riktvärden som visas nedan utgör bullervärdena vid fasad ut mot gata på de befintliga bostadsbyggnaderna. Föreslagen bostadsbebyggelse ligger inne på gården och skyddas av befintliga byggnader vilket gör det troligt att bullervärdena där är lägre.

Gata	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Rudberusgatan	48 dBA	75 dBA
Kapellgatan	49 dBA	76 dBA

Bullerberäkningen visar att de ekvivalenta ljudnivåerna klaras medan de maximala ljudnivåerna överstiger riktvärdet med 5-6 dBA. Detta innebär att det inte är lämpligt att ha uteplatser här om inte det finns annan uteplats att tillgå, där ljudnivåerna är under gällande riktvärden. Gemensamma uteplatser föreslås på innergården.

Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram för att utvärdera hur den nya bebyggelsens skuggverkan påverkar befintliga byggnader och miljöer. Se bilaga med skuggstudier. Studien visar att de föreslagna bostadsbyggnaderna kommer att ge en viss skuggverkan både inom planområdet men även på omkringliggande fastigheter. Likaså kommer föreslagna bostadsbyggnader skuggas av befintliga byggnader, men främst från byggnaderna inom planområdet. Baserat på skuggstudien så sker den främsta skuggverkan på vår/höst. Skuggorna rör sig re-



Bild från skuggstudien – 20 mars kl. 09:00

lativt snabbt under dagen, vilket gör att den skuggverkan som nya bostadsbyggnader skapar påverkar omkringliggande fastigheter under kortare tidsintervall på dygnet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Ledningar för vatten och avlopp finns i både Rudberusgatan och Kapellgatan. Befintliga byggnader inom planområdet är anslutna. Vatten-Avlopp, Teknisk Service ansvarar för ledningarna fram till servispunkt i fastighetsgräns. Nya bostadsbyggnader kopplas på nya serviser från de allmänna VA-ledningarna i gatumark.

För att minska risken för grundvattensänkning bör ledningarna utföras täta. VA-schakter bör utföras utan ledningsbädd och återfyllning bör utföras med befintliga massor av silt och finsand som packas. Alternativt utförs VA-schakterna med tätskärmar av bentonitblandad sand om återfyllning med befintliga massor inte utförs.

Dagvatten

Ledningar för dagvatten är inte utbyggt i gatorna intill planområdet och därmed är inte berörda fastigheter kopplade till det kommunala dagvattennätet. Vatten-Avlopp, Teknisk Service håller på att se över ett antal gator i planområdets närhet för att ta reda på hur dagvattenhanteringen kan lösas på bästa sätt. Rudberusgatan och Kapellgatan ingår i översynen.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet. I Svenskt Vattens publikation P110 "Avledning av dag-, drän- och spillvatten" samt i kommunens kommande dagvattenhandbok hänvisas fastighetsägare till att kunna ta hand om och fördröja 20 mm dagvatten inom den egna fastigheten. Det är särskilt viktigt inom planområdet eftersom stora delar av den gräsyta som idag infiltrerar dagvatten, föreslås bebyggas eller hårdgöras. Fördröjningsmagasin med bräddningsledning till kommunal mark ska anordnas, detta sker lämpligast under hårdgjorda ytor som tillkommande parkeringsplatser samt runt nya bostadsbyggnader i samband med byggnation. Enligt den geotekniska utredningen bör infiltration av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor utföras för att inte en grundvattensänkning ska ske. Detta ska göras med hänsyn till sättningar, begränsa påverkan av omkringliggande bebyggelse, vegetation och rening av dagvatten. Infiltrationsmagasinen dimensioneras för minst 10 mm regn och föreslås läggas under tillkommande byggnader.

Vattenuttag i brunnar får inte ske inom planområdet. En planbestämmelse (b₂) har införts i plankartan som reglerar detta.

Värme

Befintliga fastigheter är anslutna till fjärrvärme via Rudberusgatan. Ledningarna sträcker sig parallellt med planområdets västra och östra planområdesgräns. Lidköping Energi ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till och med anläggningens servisventiler i fasad. Ska de nya byggnaderna anslutas till fjärrvärme anlägger Lidköpings Energi erforderliga ledningar.

Exploatören står för kommande anslutningsavgifter. Befintliga fjärrvärmeledningar inom fastigheterna kommer troligtvis behöva flyttas vid en byggnation av nya bostadsbyggnader. Likaså här är exploatören ansvarig för kommande kostnader.

Energibrunnar (bergvärme) bedöms kunna tillåtas under förutsättning att de utförs enligt SGU:s regler för Normbrunn-16.

El

Befintliga fastigheter och byggnader är anslutna via Rudberusgatan och Kapellgatan. Nya byggnader ska anslutas via servisledningar från Kapellgatan. Lidköpings Elnät anlägger erforderliga ledningar och ansvarar för drift och underhåll av dessa fram till varje enskild elmätare.

Bredband

Befintliga fastigheter är anslutna till bredband via Rudberusgatan. Ledningarna ligger i samma sträckning som fjärrvärmeledningarna, vilket innebär att även dessa kan behöva flyttas vid en byggnation av nya bostadsbyggnader. Lidköpings Bredband anlägger erforderliga ledningar och ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till byggnad. Exploatören står för eventuella kostnader på grund av flytt av ledningar samt nya anslutningar.

Tele

Befintliga fastigheter är anslutna till tele. Anslutningar sker via Rudberusgatan och Kapellgatan. En teleledning korsar planområdet mellan bostadsbyggnaderna på fastigheterna Kanariefågeln 3 och 8. Hänsyn måste tas till ledningarna vid en exploatering. Exploatören står för eventuella kostnader på grund av flytt av ledningar samt nya anslutningar.

Det finns servisledningar för tele som är dragna över fastigheterna Kanariefågeln 4 och 7 för att ansluta till fastigheten Kanariefågeln 7. Det samma gäller för Kanariefågeln 9 för att ansluta fastigheterna Kanariefågeln 10 och 13.

Avfall

Kommunal hämtning av hushållsavfall sker från en miljöbyggnad via Rudberusgatan. Miljöbyggnaden bör placeras så att den är lättillgänglig för Renhållning vid hämtning.

I dagsläget ska förpackningar, glas, metall m.m. slängas i någon av de återvinningsstationer som finns i tätorten. Närmsta återvinningsstation är ca 500 meter bort, vid Fredrikdalsskolan på Floragatan. Kommunen tittar på olika alternativ för en fortsatt hantering av hämtning av hushållsavfall. Det kan i framtiden bli aktuellt att fler fraktioner ska sorteras direkt på den enskilda fastigheten. Därför kan det vara bra att redan nu ta höjd för detta vid byggnation av miljöhus.

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 förlorade byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden motiveras med en kort tid eftersom föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft. Därmed finns det inget skäl till att använda en längre genomförandetid.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) från 1 januari 2015.

Tidsplan

Detaljplanen beräknas kunna antas våren/sommaren 2018 om inget oförutsett sker.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

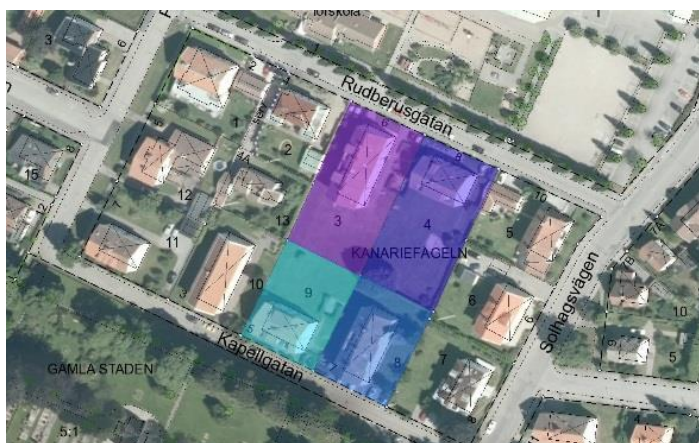
Lidköpings kommun ansvarar för allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för kostnader inom kvartersmark.

Lidköpings Elnät, Teknisk Service ansvarar för Lidköpings elnät, 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

Den tomtindelning som beslutades 1939 upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. De fyra fastigheterna, Kanariefågeln 3, 4, 8 och 9 föreslås slås samman till en fastighet för att möjliggöra för att de nya bostadsbyggnaderna ska hamna i det läge som illustrationerna visar. Exploatören/fastighetsägaren ansvarar för fastighetsbildning och de kostnader som tillkommer på grund av detta.



Planområdet består i dagsläget av fyra fastigheter. Vid ett genomförande av detaljplanen föreslås fastigheterna slås samman till en fastighet.

Servitut

Det finns servitut mellan de fyra fastigheterna inom planområdet, med förmån för fastigheterna Kanariefågeln 4, 8 och 9 och till belastning fastigheten Kanariefågeln 3. Servitutet gäller för tele ledningar.

Det finns servisledningar för tele som är dragna över fastigheterna Kanariefågeln 4 och 7 för att ansluta till fastigheten Kanariefågeln 7. Det samma gäller för Kanariefågeln 9 för att ansluta fastigheterna Kanariefågeln 10 och 13. Det finns inga servitut skrivna, men det bör skrivas mellan berörda fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för de kostnader som en byggnation enligt planförslaget innebär samt kostnaderna för ett framtagande av detaljplanen. Kostnader inom kvartersmark som exempelvis flytt av ledningar åligger exploatören samt kostnader för eventuella åtgärder utanför planområdet som i ett led av genomförandet av planen, som exempelvis flytt av belysningsstolpar.

Tekniska frågor

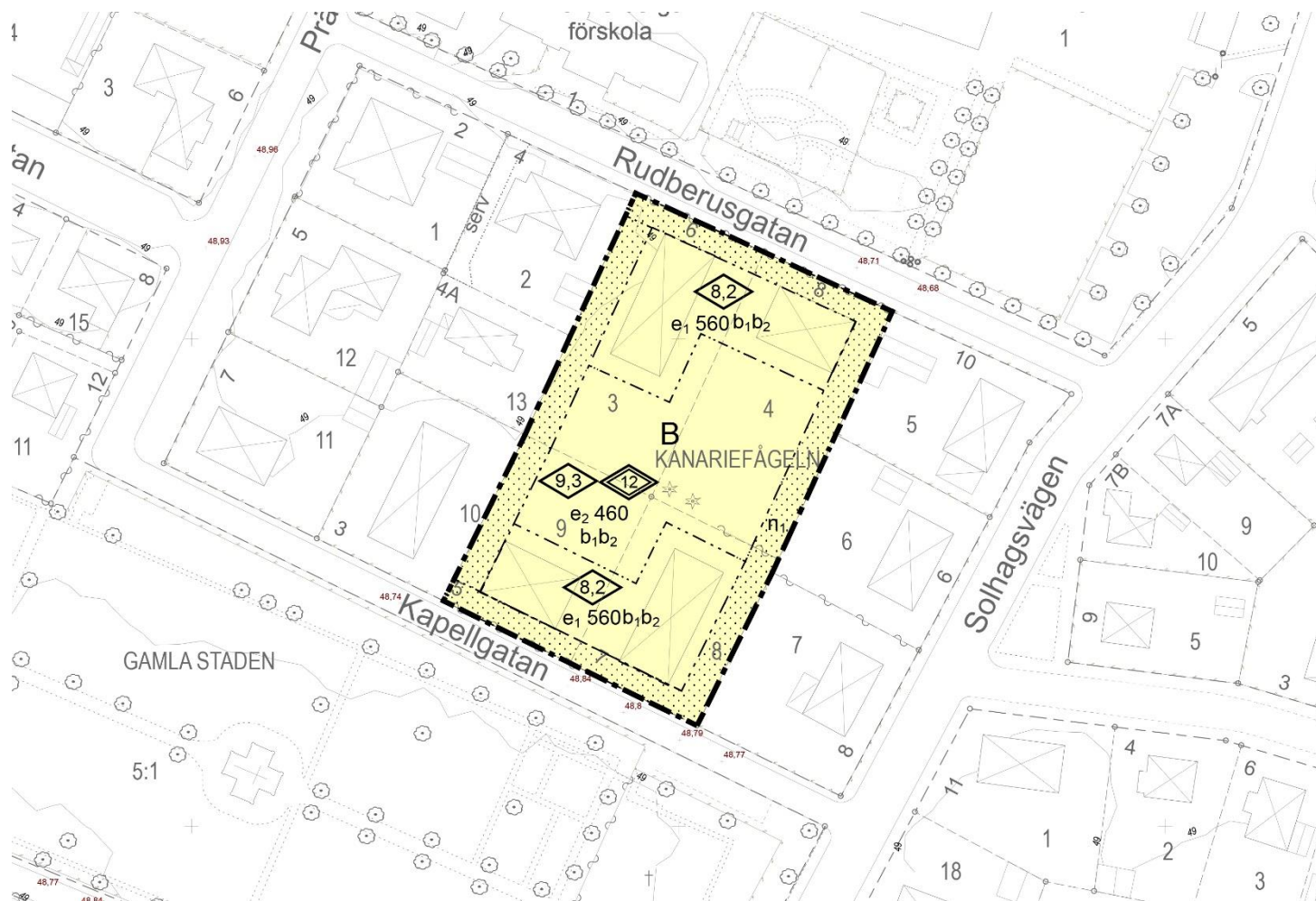
Tekniska utredningar

Vid projektering och byggnation av nya bostadsbyggnader ska hänsyn tas till den geotekniska utredningen gällande schakt, riskanalys, markmiljöteknisk utredning och nivåsättning av mark.

ILLUSTRATIONSKARTA



PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- — — — Planområdesgräns
- · · · · Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B	Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
----------	------------------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

-  Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
-  Högsta totalhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₂ 460** Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea per huvudbyggnad, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e₁ 560** Största exploatering är angivet värde i kvadratmeter byggnadsarea, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

-  Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

- n₁** Parkering får anordnas, PBL 4 kap. 13 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁** Utfyllnad av mark och grundläggning av byggnader ska utföras på sådant sätt att den totala markbelastningen inte ökar, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂** Vattenuttag i brunnar får inte ske, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år., PBL 4 kap. 21 §