

Detaljplan för Flugsvampen 1, Lidköpings kommun



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-BYGG

ANTAGEN SBN 2015-06-16 § 161
LAGA KRAFT 2015-07-15

Detaljplan för Flugsvampen 1, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande planhandlingar:

Planbeskrivning

Plankarta inkl. illustrationskarta

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar som tillhör detaljplanen:

PM Geoteknik Kv. Flugsvampen 1, BG&M Konsult AB, daterad 2015-01-15

Riskanalys Kv. Flugsvampen 1, Brandskyddslaget AB, daterad 2014-09-26

Fastighetsförteckning

Handläggare

Amelie Sandström

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Bygg

Maj, 2015

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2015-06-16, § 161

Laga kraft 2015-07-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Planbeskrivning	6
Justeringar av planhandling	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Plandata	7
Tidigare ställningstaganden	8
Översiktsplan	8
Detaljplaner	8
Kommunala beslut i övrigt	8
Ställningstaganden	9
Behovsbedömning	9
Barnkonventionen	9
Jämställdhet	9
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	10
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	11
Natur	11
Bebyggelseområden	12
Friytor	13
Gator och trafik	14
Störningar	16
Teknisk försörjning	17
Administrativa frågor	18
Genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Illustrationskarta	21
Plankarta och planbestämmelser	22

PLANBESKRIVNING

Justeringar av planhandling

Störningsskyddet kompletteras med att brandklassningen på fasad även gäller för fönsterpartier. Beskrivning av dagvattenhanteringen utvecklas i planbeskrivningen. Planbeskrivningen kompletteras med hur planen förhåller sig till "Riktlinjer för hållbar samhällsutveckling och hållbart byggande i Lidköpings kommun" samt hur planen förhåller sig till jämställdhet. En rekommendation om solceller läggs in i planbeskrivningen. Placering och logistik kring avfallshanteringen förs in i planbeskrivningen.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en yta för en snabbmatsrestaurang. Det innebär att en ny byggrätt och att fler ytor för parkering måste tillskapas. Detaljplanen säkerställer även byggrätten för den befintliga handelsbyggnaden. För att kompensera de i anspråkstagna parkeringsplatserna är tanken att tillskapa nya parkeringsplatser på gräsytan på norra delen av fastigheten, mot Wennerbergsvägen.

Avvägning enligt miljöbalken

Planområdet är beläget inom det geografiska riksintresset för Vänern med öar och strandområden. Eftersom planområdet är beläget inom Lidköpings stad anses inte värdena påverkas negativt av planförslaget. I övrigt berörs inga riksintressen enligt 3 och 4 kap, Miljöbalken. Förslaget bedöms inte strida mot de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden eller överskrida några miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Änghagens handelsområde som ligger i östra utkanten av Lidköpings tätort på fastigheten Flugsvampen 1. Avstånd till centrum är ca 1,9 kilometer.

Areal

Planområdet omfattas av cirka 1,35 ha mark.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Frenbo AB.



Den röda cirkeln visar planområdets läge i Lidköping.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Översiktsplan för Lidköping ÖP 2003 anges området som detaljplanelagt område där näringslivet ska stödjas så att det kan fortsätta utvecklas. Förslaget innebär en förtätning av befintligt handelsområde. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Detaljplaner

I gällande detaljplan för kv Fjällskivlingen och Flugsvampen mm (nr 313, laga kraft datum 2009-04-18) tillåts, på Flugsvampen 1 en handelsbyggnad med byggnadshöjd på 10 meter och med en maximal bruttoarea om 5000 m². På området där den nya snabbmatsrestaurangen föreslås tillåts ingen byggnation. Området närmast Wennerbergsvägen får inte bebyggas och är dessutom avsedd för plantering där det inte får vara upplag eller biluppställning. Dessutom gäller utfartsförbud mot Wennerbergsvägen. Se detaljplanekartan nedan vart den nya detaljplanen planeras i förhållande till den gällande. Planens genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplan. Streckad svart linje illustrerar planområdets gräns.

Kommunala beslut i övrigt

Ett positivt planbesked för Flugsvampen 1 beviljades av samhällsbyggnadsnämnden, 2014-11-18 § 197.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Lidköpings kommun har genomfört en behovsbedömning enligt 4 kap 34 § PBL och 6 kap 11 - 12 § i MB för att avgöra om aktuell detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms inte behöva genomföras. Samråd har skett med Länsstyrelsen 2015-01-22 som delar kommunens åsikt.

Barnkonventionen

Enligt beslut i Kommunstyrelsen från 2009 ska, när större ombyggnadsprojekt sker i stadskärnan, barnperspektivet tas med i planeringen. Planområdet består idag av parkering samt gräsmatta. Den föreslagna förändringen innebär att en ny byggnad kan uppföras där det idag är en parkering. Byggnaden i sig kan inte analyseras ur ett barnkonsekvensperspektiv, däremot är innehållet i den tänkta byggnaden av sådan art att det kräver en vidare fundering kring tillgänglighet ur ett barnperspektiv framförallt genom att göra det möjligt för barn att ta sig till den nya verksamheten (här bör påpekas att man är barn upp till 18 års ålder enligt FNs barnkonvention). En snabbmatsrestaurang är inte sällan en plats där ungdomar träffas för att "hänga". Genom att detaljplanen gör det möjligt för barn att ta sig till och från restaurangen till fots eller med cykel då det i närheten av planområdet finns övergångsställen och gång- och cykeltunnel anses planeringen vara positiv ur barnkonsekvenssynpunkt.

I närhet av planområdet finns Östbyskolan, (F-6) samt Fredriksdalsskolan (7-9), alla inom gång och cykelavstånd till den planerade verksamheten. Eftersom området öster om Rörstrandsgatan är ett verksamhets- och köpshandelsområde, karaktäriserat av bilintensitet, krävs en särskild tanke på trafiklösning annars finns risk att personer springer över Rörstrandsgatan. För att se vilken trafiklösning som föreslås inom och till området se mer under rubriken "Gatunät, gång-cykel och mopedtrafik". Bedömningen är att gång- och cykeltrafiken kommer att öka med restaurangens etablering.

Jämställdhet

Ur ett brett perspektiv är planområdet väl kollektivtrafik- och gång/cykelförsörjt. Genom att planera för en ny verksamhet med närhet till centrum och service samt där kommunikationerna är goda både för personbil och för kollektivtrafik finns möjligheter att skapa en ökad jämställdhet inom hela verksamhetsområdet. Området är plant vilket gör att det är god tillgänglighet till och inom planområdet vilket är positivt ur jämställdhetssynpunkt.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Kommunstyrelsen i Lidköpings kommun antog 2013-05-29 ”Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande”. Vad gäller resurshushållning förhåller sig planförslaget väl till riktlinjerna eftersom planen syftar till att förtäta en redan exploaterad fastighet istället för att ta ny mark i anspråk. För riktlinjerna angående trafik- och infrastruktur förhåller sig planförslaget väl även till dem. Andelen gång, cykel och kollektivtrafik kan öka och bilanvändandet minska genom förslaget. Detta möjliggörs genom att området är kollektivtrafknära, att yta avsätts för cykelparkering, samt att det finns ett väl utbyggt gång-och cykelvägnät i anslutning.

Genom föreslagen hantering av dagvattnet förväntas det inte ske någon negativ påverkan på recipienten. Förslaget innebär att nya fördröjningsmagasin och oljeavskiljare anordnas. Genom dagvattenhanteringen anses planen förhålla sig väl till riktlinjen om biologisk mångfald och vatten. Eftersom planområdet är flackt finns goda möjligheter att området blir tillgängligt för alla vilket är i enlighet med riktlinjen om social hållbarhet. De övriga riktlinjerna som är mer kopplade till byggnaden och dess innemiljö bör beaktas vid byggnationen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Markytan är plan och mestadels hårdgjord men den är även delvis gräsbevuxen. Gräsytan norr om befintlig handelsbyggnad är tänkt att göras om till parkering.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen utförd av BG&M Konsult AB, daterad 2015-01-15, bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till planerad byggnation samt rådande jordlagerförhållanden och att området är plant. Grundläggning av lättare och medeltunga byggnader kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Vidare ska belysas att jorden är erosionbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten.

Jorden består direkt under ytskiktet i de övre jordlagren huvudsakligen av silt (ca 3 m) som enligt sonderingsdiagrammen är relativt fast lagrad. I silten har lager av torv påträffats inom den östra delen av byggrätten som föreslås för restaurangbyggnaden. Torvlagren är starkt skiktade med silt och har en högsta uppmätt vattenkvot på cirka 90 %. Mäktigheten hos torvlagret är maximalt cirka 1 m och påträffats mellan 1,0 – 2,5 m under markytan. Torv bör beaktas vid grundläggning. Siltlagret underlagras av lera till relativt stort djup. Enligt intilliggande undersökningar är leran något siltig.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i området. Intill Flugsvampen 1 finns en bilvårdsanläggning som skulle kunna innebära risk för förorening. Om det vid exploatering förekommer markförorening eller vid misstanke om detta ska anmälan göras till Miljö-Hälsa i Lidköpings kommun.

Radon

Radonmätningar har inte gjorts i samband med detaljplanen. Bedömningen är att området ligger inom låg- eller normalnivå för radon men lokala avvikelser kan förekomma.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Någon risk för skred eller höga vattenstånd föreligger inte.

Fornlämningar

Några registrerade fornlämningar finns inte i området.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Eftersom planområdet ligger inom ett handels- och verksamhetsområde är de arbetsplatser som finns i närheten av detta planområde kopplat till verksamheterna som huserar där. Genom tillskapande av ytterligare en verksamhet kan antalet arbetsplatser inom området öka.

Service, kommersiell och offentlig

Inom området finns ett stort utbud av kommersiell service. Planen anses inte ge någon påverkan på den offentliga servicen som finns inom kommunen.

Tillgänglighet

Då marken är flack är bedömningen att tillgängligheten inom området kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

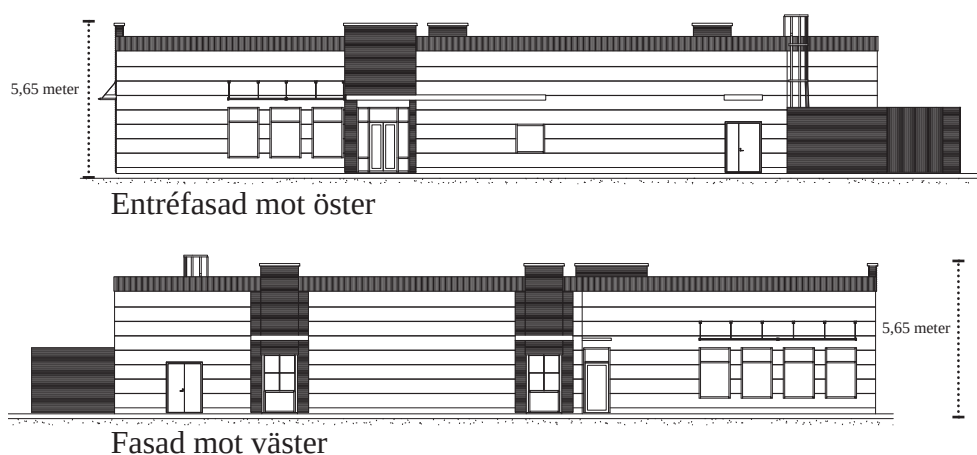
Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna där handeln finns idag har ingen övergripande gestaltning gällande fasaderna. I den gällande detaljplanen ställs krav att vegetationstak ska uppföras på nya byggnader. Kravet finns inte för denna detaljplan men rekommendationen är ändå att vegetationstak uppförs. Det rekommenderas även att solceller uppförs.

Planen säkerställer en maximal bruttoarea för handel och restaurang på 6000 m² vilket gäller både för den befintliga och den tillkommande byggnaden. Den nya byggnadens byggnadshöjd får maximalt vara 6 meter. För den befintliga byggnaden får byggnadshöjden maximalt vara 10 meter. Höjdsättningen för den befintliga byggnaden är satt för att inte påverka det enhetliga uttryck som finns höjdmässigt för hela Änghagsområdet. Där den nya byggnaden föreslås är marken idag obebyggd och för att anpassas till Rörstrandsgatan och den befintliga byggnaden tillåts därför en lägre byggnadshöjd. Bilderna nedan visar förslag på utformning av den nya byggnaden.



Fotomontage över området.



Förslag på fasadutformning.

Skyddsrum

Området ligger inom skyddsrumsområdet men det föreligger inga krav på skyddsrum.

Friytor

Naturmiljö

Inom planområdet finns viss naturyta som består av gräs. Förslaget innebär att ca 1000 m² gräsyta försvinner men bedömningen är att de inte är frekvent använda eller av annat stort värde.

Eftersom gräsyta försvinner ställs det krav på kompensation. Dels ställs krav på trädplantering för att hålla en estetisk sammanhängande utformning längs Wennerbergsvägen och Rörstrandsgatan. Träd får inte planteras närmare än 1,5 meter från befintlig elkabel som är belägen utanför planområdet. Dessutom ställs det krav på körbart vegetationsmaterial på parkeringarna närmast Wennerbergsvägen. Totalt föreslås att ca 600 m² körbart vegetationsmaterial anordnas.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik

Huvudstrukturen i trafiksystemet är att de bilburna kunderna ska nå den nya verksamheten genom avfart från Rörstrandsgatan via den nuvarande cirkulationsplatsen och därefter norrut parallellt med Rörstrandsgatan på den befintliga gatan som består av kvartersmark.

Handelsområdet kan nås både från söder och från norr via befintliga gång- och cykelvägar. Cykelparkering föreslås vid byggnaden, exakt utformning av den sker i bygglovsskedet. I anslutning till planområdet finns ett väl utbyggt gång- och cykelnät. Inom planområdet är förslaget att en ny gång- och cykelvägsanslutning från norr anläggs, samt att en ny gångväg från väster anläggs som ansluter till närmsta busshållplats. De nya anslutningarna påverkar befintliga gång- och cykelvägarna både inom och utanför planområdet. Kartan nedan illustrerar de gång- och cykelvägar som föreslås tas bort, inom och utanför planområdet, samt förslag på lägen för de nya anslutningarna. Gång- och cykelvägarna inom fastigheten planeras att vara något upphöjda jämfört med omkringliggande mark för att skapa en trafiksäker miljö.



Kollektivtrafik

På Rörstrandsgatan går idag ett flertal busslinjer. För resande till och från centrum finns hållplats söder om Vänersviksrondellen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Varumottagning för restaurangbyggnaden föreslås vara i anslutning till den nya verksamheten vid norra delen av byggnaden. Varumottagningen för handelsbyggnaden anses inte påverkas. För in- och utfart nyttjas de befintliga till området.

Den tillkommande byggnaden föreslås placeras på den befintliga parkeringen. I och med att parkeringsplatser försvinner föreslås en utökning av parkeringsplatser ske norr om det befintliga affärshuset. Dessutom föreslås en omdisponering av de befintliga parkeringsplatserna. För att skapa en trafiksäker miljö på parkeringsområdet föreslås att parkeringarna görs snedställda. Enligt gällande parkeringsnorm ställs det krav på 35 parkeringsplatser/1000 m² bruttoarea för verksamheter, normen kan dock inte användas retroaktivt för de redan befintliga byggnaderna. I förslaget är restaurangbyggnaden på ca 380 m² i bruttoarea. Detta innebär att det minst måste vara 14 parkeringsplatser fördelat på minst 12 st för korttidsbesökare och 2 st för långtidsparkering. Vid ett antal parkeringsplatser i anslutning till den nya verksamheten föreslås platser med laddningsstationer för elbilar.

Idag finns det 164 st parkeringsplatser för den befintliga verksamheten vilka måste ersättas med anledning av den nya byggrätten. Totalt föreslås det ca 178 st parkeringsplatser vilket anses vara acceptabelt ur parkeringssynpunkt. Alla platser kan användas av besökare till verksamheterna inom fastigheten.



Illustrationen visar förslag på parkering samt in- och utfart inom fastigheten. Heldragna pilar illustrerar biltrafik medan prickad linje med pilar illustrerar hur gång- och cykeltrafik är tänkt att lösas.

Störningar

Buller

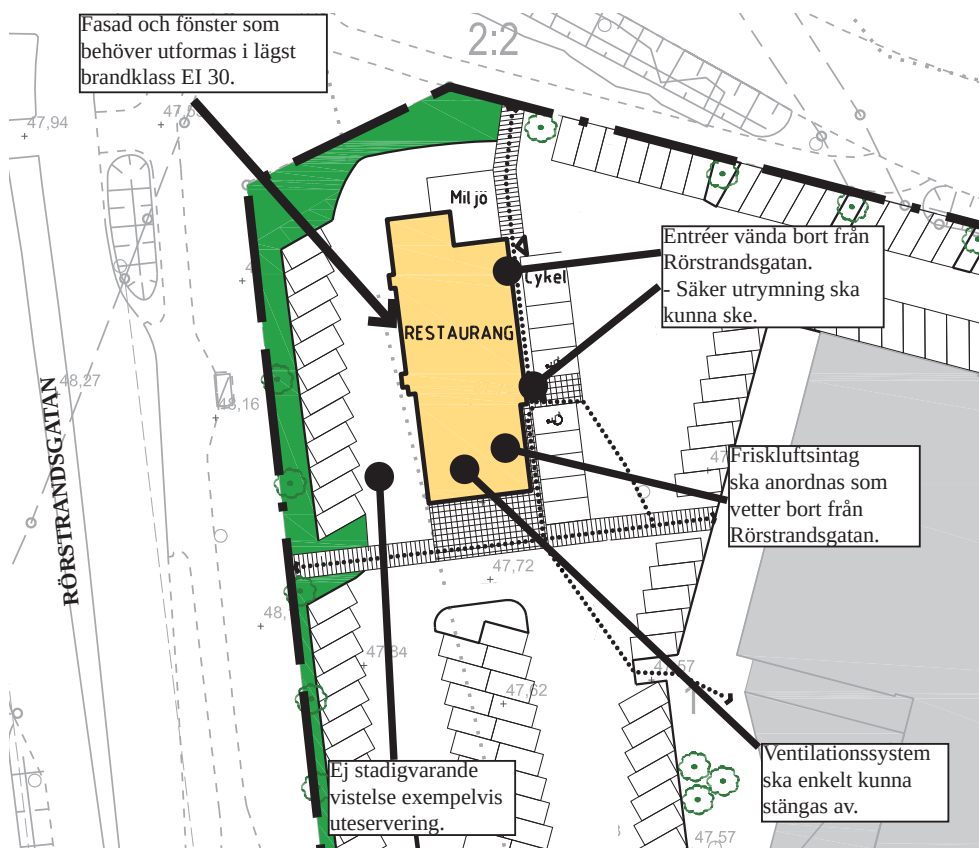
Trafiken bedöms i och med förslaget öka något. Men med hänsyn till sammanhanget av omkringliggande handelsområde bedöms inte denna ökning innebära någon betydande påverkan på omgivningen vad gäller buller.

Risikanalyt

En riskutredning är genomförd av Brandskyddslaget, daterat 2014-09-26, med anledning av att Rörstrandsgatan är sekundärled för farligt gods. I utredningen föreslås ett antal åtgärder vid byggnation. De planbestämmelser som skrivs in i plankartan ur risksynpunkt är enligt nedan.

Inom 50 meter från Rörstrandsgatan ska byggnader utföras:

- Så att säker utrymning kan ske vid olycka på Rörstrandsgatan.
- Med minst en entré åt annat håll än Rörstrandsgatan.
- Så att friskluftsintag är riktat åt annat håll än Rörstrandsgatan.
- Så att ventilationssystemet enkelt kan stängas av.
- Så att utformning av ytor mellan byggnad och Rörstrandsgatan inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, ex. uteservering.
- Med fasad och fönster mot Rörstrandsgatan i lägst brandklass EI 30.



Illustrationen visar hur riskbestämmelserna påverkar utformningen av byggnaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En servisledning för spillvatten finns inom planområdet som ansluter till det kommunala spillvattennätet i Rörstrandsgatan. Spillvattenledningen behöver läggas om.

Anslutning till det kommunala vattennätet föreslås ske genom att en ny förbindelsepunkt anläggs i Rörstrandsgatan.

Dagvatten

En servisledning för dagvatten är belägen inom planområdet. Denna ledning behöver läggas om. Planen innebär att cirka 1000 m² nya ytor hårdgörs för parkering. Krav ställs dock på kompensation om cirka 600 m² körbart vegetationsmaterial samt trädplanteringar. Framtida klimatförändringar kan medföra ökade nederbördsmängder vilket kan ge risk för översvämningar. Med hänsyn till jorden (silt) bedöms lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration som mindre lämpligt. Enligt bygglovet för den befintliga parkeringen löses dagvattenhanteringen genom att avvattnings sker via brunnar till ett fördröjningsmagasin under parkeringsplatserna. Därefter rinner dagvattnet till ett dagvattensystem som breddas mot ett dike. En fortsättning enligt den gällande lösningen tillsammans med nytt fördröjningsmagasin vid de nya gräsarmerade parkeringsytorna föreslås. Ett annat problem med hårdgjorda ytor är att föroreningar från trafik såsom tungmetaller, korrosionsmaterial och olja riskerar att nå känsliga recipienter. Oljeavskiljning och filter i dagvattenbrunnar bör anordnas. Dimensionering av dagvattenåtgärder föreslås ske i bygglovet. Det är viktigt att dagvattenåtgärderna genomförs på ett tillfredsställande sätt då recipienten är Vänern som är både råvattentäkt och badsjö.

Värme

Ledningsnät för fjärrvärme finns utbyggt i anslutning till planområdet. All kostnad för en ny dragning av fjärrvärmeledningar bekostas av exploatören.

El

Elförsörjning kommer lösas till tillkommande byggnad genom ny förbindelse till det kommunala elnätet, alternativt genom ny intern förbindning till befintlig elanslutning för Flugsvampen 1. Den tilltänkta byggnationen får inte utgöra hinder för åtkomst till ledningarna som är belägna utanför planområdet. I samband med bygglov krävs samråd med Lidköpings Elnät för att kunna planera schaktarbeten.

Bredband

Ledningar för bredband finns inom planområdet. Vid nybyggnationen krävs en kanalisation för fiberledning in till byggnaden. För utbyggnad av bredband ansvarar exploatören i samråd med Lidköpings Bredband.

Avfall

I anslutning till restaurangbyggnadens norra del finns möjlighet att uppföra en mindre miljöstation. Hämtning av avfall föreslås ske i enlighet med den befintliga avfallshanteringen för hela fastigheten. För fastigheten sker kommunal hämtning öster om befintliga affärshuset. Hämtning kommer inte att ske vid den nya byggnaden. Avfallsplanen för Lidköpings kommun ska följas.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 5 år räknat från det datum planen vinner laga kraft. Föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Preliminär tidplan för detaljplan enligt följande:

Samråd Mars-April 2015

Antagande Juni 2015

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Exploatören ansvarar för förändring inom kvartersmark. Lidköpings elnät, Lidköpings bredband och Lidköpings värmeverk AB ansvarar för eldistribution, bredbandsdistribution respektive fjärrvärme inom området. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Fastighetsrättsliga frågor

Ingen ny fastighetsbildning kommer att ske med anledning av detaljplanen.

Ledningsrätt

Starkströmsledningen som tidigare gick över fastigheten var säkerställd genom ledningsrätt. Starkströmsledningen har flyttats och finns utanför fastigheten men ledningsrätten finns kvar. En ansökan om upphävande av ledningsrätten inom fastigheten har lämnats in av Vattenfall. Kommunen ska bekosta denna förrättning.

Avtal

Innan detaljplanen antas ska ett avtal tecknas med exploatören som innebär att kommunen anlägger en ny anslutning för gång –och cykelväg från fastigheten till busshållplatsen och att de gång –och cykelvägar som blir onödiga tas bort. Kostnaden för dessa arbeten betalas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Planekonomi/exploateringskalkyl

Kommunen kommer i samband med detaljplanen inte att ha några utgifter.

Ersättning

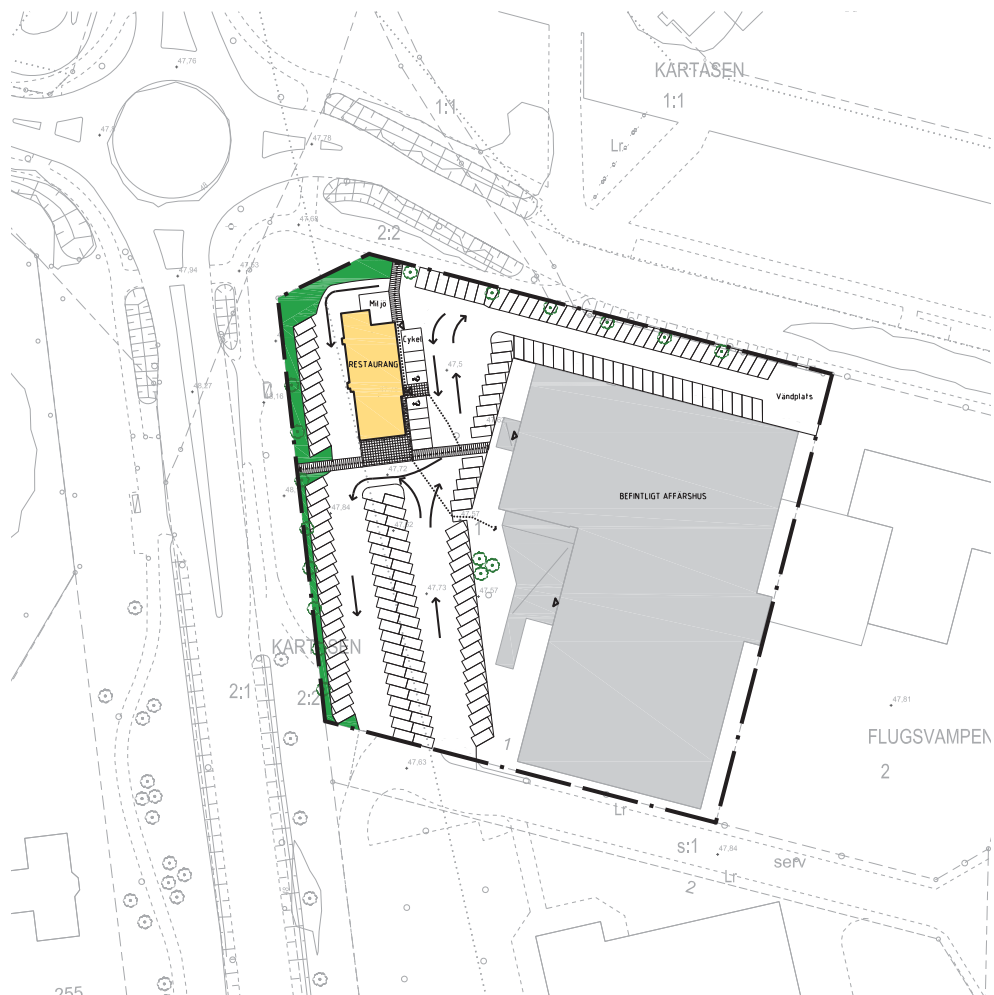
Exploatören får en intäkt för uthyrning av lokal som ska upprättas inom planområdet.

Utgifter

Exploatören bekostar alla plankostnader. Samtliga åtgärder inom kvartersmark såsom el, bredband, VA, fjärrvärme, nya anslutningar för gång- och cykelväg samt eventuella övriga åtgärder inom kvartersmark bekostas av exploatören.

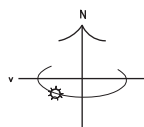
Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

ILLUSTRATIONSKARTA



ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

-  Planområdesgräns
-  Föreslagna byggnader
-  Befintlig byggnad
-  Parkeringsplats
-  Gräs
-  Träd



PLANKARTA OCH 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

H

Handel och restaurang

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea för planområdet är 6000 m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnader får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

n₁ Träd ska finnas

n₂ Parkeringsytan ska bestå av körbart vegetationsmaterial

Utfart, stängsel

Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

0.0

Högsta byggnadshöjd i meter

Byggnadsteknik

Källare får inte anordnas.

STÖRNINGSSKYDD

Inom 50 meter från Rörstrandsgatan ska byggnader utföras:

- Så att säker utrymning kan ske vid olycka på Rörstrandsgatan.
- Med minst en entré åt annat håll än Rörstrandsgatan.
- Så att friskluftsintag är riktat åt annat håll än Rörstrandsgatan.
- Så att ventilationssystemet enkelt kan stängas av.
- Så att utformning av ytor mellan byggnad och Rörstrandsgatan inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse, ex. uteservering.
- Med fasad och fönster mot Rörstrandsgatan i lägst brandklass EI 30.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

UPPLYSNING

Parkeringsnormen på 35 parkeringsplatser per 1000 m² bruttoarea gäller för ny bebyggelse inom planområdet.

