

Detaljplan för del av kv Vagnen Trygghetsboende Lidköpings kommun



SAMHÄLLSBYGGNAD

Plan-Bygg

Antagen KF 2012-12-10, §171

Laga kraft 2013-01-11

Detaljplan för del av kv. Vagnen Lidköpings kommun

HANDLINGSFÖRTECKNING

Detaljplanen består av följande handlingar.

PLANBESKRIVNING

PLANKARTA med planbestämmelser

ILLUSTRATION

SAMHÄLLSBYGGNAD Plan-Bygg - Mars 2013

Bengt-Göran Nilsson
Fysisk planerare

KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2012-06-19

Kommunfullmäktige godkännande 2012-12-10

Laga kraft 2013-01-11

Detaljplan för del av kv. Vagnen Lidköpings kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad i september 2012

SAMHÄLLSBYGGNAD
Plan-Bygg

Arkitektkontoret
Hjo

Bengt-Göran Nilsson
Fysisk planerare

Jarl Stiernstedt
Arkitekt SAR/MSA

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra trygghetsboende med åtta våningar inom kvarteret Vagnen. En byggnad med boende och hemservicecentral kan uppföras centralt i kvarteret – lektyr omformas och rustas upp.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Enligt MB 3:e kapitel skall marken användas till det ändamål den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Behov finns av fler bostäder inom Lidköping tätort. Planområdet är angivet som bostadsbebyggelse den gällande översiktsplan antagen 2003.

MB 4 kap behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Turismens och friluftslivets intressen skall beaktas vid bedömning av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Planförslaget bedöms inte skada riksintresset.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken

I Lidköpings kommun ligger luftföroreningarna i genomsnitt under miljökvalitetsnormernas nivåer. Det aktuella området ligger utanför centrum av Lidköping och luftföroreningarna bedöms ligga under angivna nivåer. Miljökvalitetsnormer för buller omfattar i dagsläget kommuner med fler än 250 000 invånare och är därför inte aktuellt. En utbyggnad av området kommer att öka belastningen på Stenportsgatan.

Planområdet ligger på ca 500 meters avstånd söder om Vänern. Området är låglänt och stranden består av en långgrund vik, Kinneviken. Enlig vattenvårdsmyndighetens databas, VISS, har Kinneviken god ekologisk och kemisk status. Grundvattnets kvantitativa status inom planområdet är god.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal

Planområdet är beläget i nordvästra Lidköpings tätort, ca 1 km från Nya stadens torg. Planområdet avgränsas i väster, norr och öster av kvarteret Vagnen och i söder av Stenportsgatan.



Orienteringskarta

Areal

Planområdet omfattar 1,3 ha mark.

Markägförhållanden

Hela planområdet i kvarteret Vagnen är i privat ägo – Fastighets AB Drömstan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner och detaljplaner

Gällande detaljplan inom planområdet vann laga kraft 1964-06-24. Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003.

Behovsbedömning

Miljöbedömning

Kommunen skall enligt miljöbalken genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Vid kommunens ställningstagande till om planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning. Om behovsbedömningen visar på en betydande miljöpåverkan skall en miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning

Påverkan

Området ingår inte i riksintresse, naturskydd eller område med höga naturvärden.

Områden består huvudsakligen av gräsbevuxen bostadsmark som inte är skredbenägen. Gällande kvalitetsnormer bedöms inte överskridas för planområdet.

Rekommenderade riktvärden för buller bedöms inte överskridas för planområdet. Spillvatten från området omhändertas av det kommunala nätet. Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att ske via fördröjningssystem inom området.

Områdets markanvändning kommer att vara för bostadsändamål.

Bedömning

Med stöd av ovan görs bedömningen att planen och dess genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samma bedömning gör länsstyrelsen enligt samråd den 24 maj 2012. En miljökonsekvensbeskrivning skall därför inte upprättas. Bedömningen har skett mot bakgrund av bestämmelserna i 4 kap 34 § Plan och Bygglagen.

Kommunala beslut i övrigt

I planområdets närhet pågår planering i form av en fördjupad översiktsplan i ett område norr om Läckögatan till Väneren och österut till Lidan som syftar till att omvandling och komplettera ett befintligt industriområde med bostäder i två till sex våningar. Ett samråd har genomförts våren 2011.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Marken i kvarteret Vagnen är huvudsakligen ansatt gräs med inslag av planterade buskar och träd. Inom planområdet finns en grusplan för bollspel, och ett antal lekanordningar för barn. I samband med byggnadens tillkomst kommer hela gårdens utemiljö att studeras och omarbetas med avseende på t.ex. växtlighet, bollplan, lekplatser, promenadstråk och uppehållsplatser.



Planområdet sett från nordväst

Markbeskaffenhet

Marken består till största delen av gräs, och grusbelagda bollplaner ett antal planterade uppvuxna träd

Geotekniska förhållanden

Geologisk utredning finns utförd av Orrje & Co 1964-08-20. En kompletterande geologisk utredning har utförts, PM Geoteknik 120904, som ingår i planhandlingarna som bilaga.

Enligt ovanstående utredning består ytskiktet i provtagningspunkterna av fyllning (ngt sandig mullhaltig silt) till 0,3 - 0,5 m djup. Den underliggande friktionsjorden består överst av siltig sand (finsand) till cirka 3 m djup. Härunder följer siltig lera innehållande skikt av sandig silt ner till cirka 4 m djup. Den underliggande leran, som är siltig, bedöms ha en mäktighet understigande 27 m. Leran bedöms som lös.

Då lerlagret är sättningssänsligt rekommenderas planerad byggnad att grundläggas med fribärande golv på spetsbärande pålar. I samband med pålningsarbeten finns risk för att viss hävning och förskjutning av omgivande mark kan inträffa. Ett kontrollprogram bör upprättas så att jordrörelser följs upp under pålningsarbetet för att undvika att närliggande byggnader, ledningar och/eller anläggningar skadas. Dimensioneringen av pålgrundläggningen föreslås utföras i säkerhetsklass 2 (SK2).

Förorenad mark

Bensinstationen "Texaco", i fastigheten Vagnen 3 ca 200 meter från planområdet, lades ned 1985 och omfattas av SPIMFABs (oljebolagens saneringsfond) åtagande. Detta objekt (akt nr. 2678) har anmälts till SPIMFAB. Vid kontakt med SPIMFAB så uppges att markundersökningar kommer att påbörjas, troligen hösten 2012.

I samband med ovanstående geologiska utredning har kontrollerats eventuell förekomst av förorenad mark.

Radon

I samband med ovanstående kompletterande geologisk utredning har konstaterats att marken är normalradonhaltig, vilket innebär att byggnader skall utformas med radonskydd.

Risk för skred

Området ligger inte inom område för skredrisk enligt kommunens inventering.

Översvämningshantering

Hantering av risken för översvämningar har kommit att bli allt viktigare. Klimatförändringar förutspås orsaka både havsnivåhöjningar och fler extrema vädersituationer, vilket ökar risken för översvämningar från hav, sjöar och vattendrag, dagvatten, grundvatten, dammar och kulvertar samt från ledningsnätet. Översvämningar är en del av naturen och människor har levt med dem i alla tider. Vi lever med dem idag och vi kommer att leva med dem i alla tider. Skillnaden nu är att översvämningar förväntas komma oftare och bli allt värre, vilket gör att det blir allt viktigare att anpassa planering och byggande till dessa förändrade förutsättningar

Riskbedömning

Planområdet är beläget ca 500 meter från Vänerns strand med en markhöjd på ca +47,0 meter över havet (RH00). Marken är därmed belägen över den framtida dimensionerande nivån +46,86 (RH00) enligt länsstyrelsens bedömning (faktablad planeringsnivåer 2012-02-03, Stigande vatten, Länsstyrelsen 2011).

Föreslagen sockelhöjd/bottenvåningens golvhöjd för byggnaden är +47,3 m (RH00).

Vid den senaste översvämningen 2000/2001 nådde Väneren nivå +45,67 m (RH00) som högst.

Marken inom tätorten Lidköping är låglänt och flack i förhållande till Väneren. Förutom översvämning från Väneren kan man vid häftiga regn även räkna med att dagvattenssystemet inte kan ta emot stora mängder vatten vid enstaka tillfällen.

Markanvändning

Planområdet ingår i ett större bostadsområde byggt på 1970-talet. En stor del av planområdet kommer att vara gräsbevuxet även i fortsättningen. Tillkommande bebyggelse anpassas därför till nuvarande marknivåer.

Sannolikhetsreducering

Planområdet är flackt men har ingen utsatt lågpunkt vilket minskar risken för översvämning från ett överbelastat ledningsnät. Den största delen kommer att vara icke hårdgjorda ytor, sand och gräs med en grönfaktor på mer än 0,5 vilket också minskar risken för att de lokala hårdgjorda ytorna översvämmas.

Konsekvenslindring

I bottenvåning och källare kommer att inrymmas verksamhetslokaler för hemtjänst, förråd mm, lägsta golvhöjd för bostäder kommer att överstiga +50,0 m (RH00). I händelse av översvämning på dimensionerande nivå, ca +46,9 m kommer tillfälliga skydd på byggda vallar i anslutning till Hamnstaden att säkra evakueringsvägar. Byggnadens källare kan komma att evakueras.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Allmänt

Planområdet ligger i ett s.k. miljonprogramområde med bostäder uppförda 1966 - 1973. Många av byggnaderna är inte tillgänglighetsanpassade, de har inte hiss, halvtrappor upp till första plan, toalett och badrum som inte är handikappanpassade mm.



Platsen för Trygghetsboendet sett från söder

Vi har en stor generation, födda på 1940-talet som går i pension de närmaste åren. De flesta är i god kondition och har hög rörlighet – de önskar också bo kvar i sina egna bostäder så länge som det är möjligt.

Så småningom kommer dock behovet av att flytta till handikappanpassade bostäder med viss hemservice för den äldre befolkningen i omgivningen att bli större.

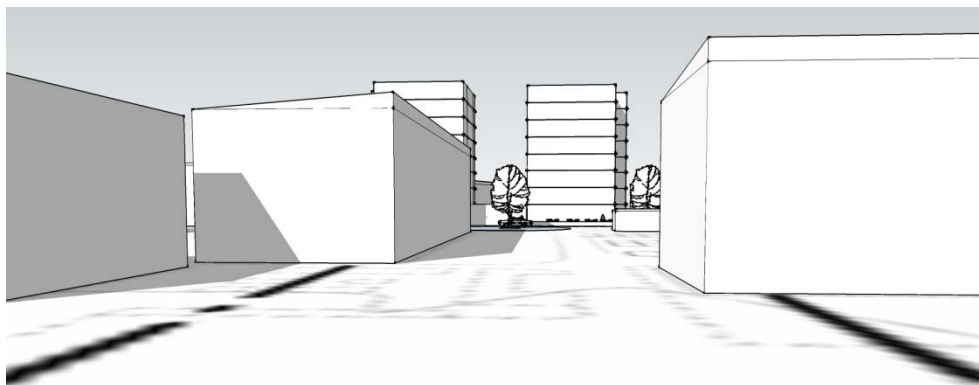
Detta är en betydligt billigare boendeform kommunalekonomiskt än traditionella servicehus.

Bostäder

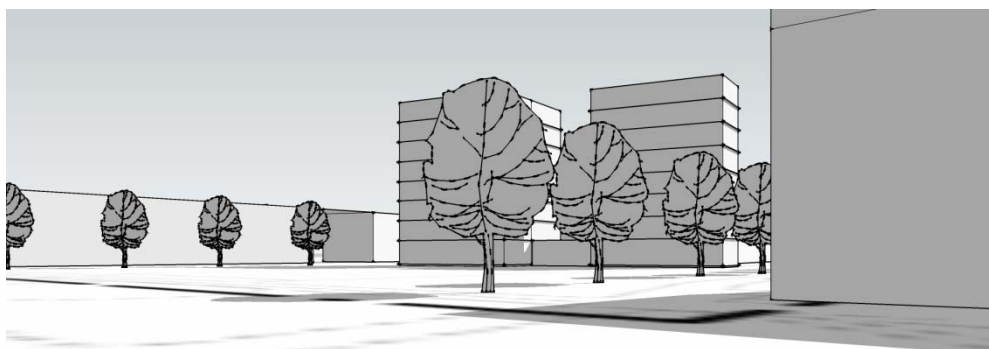
På planområdet är tänkt att uppföras bostäder för äldre, sammanlagt ca 50 lägenheter – s.k. trygghetsboende för personer som fyllt 70 år.



Infart till trygghetsboendet från Stenportsgatan.



Volymstudie av Trygghetsboende, sett från infart från Stenportsgatan



Volymstudie av Trygghetsboende sett från nordväst

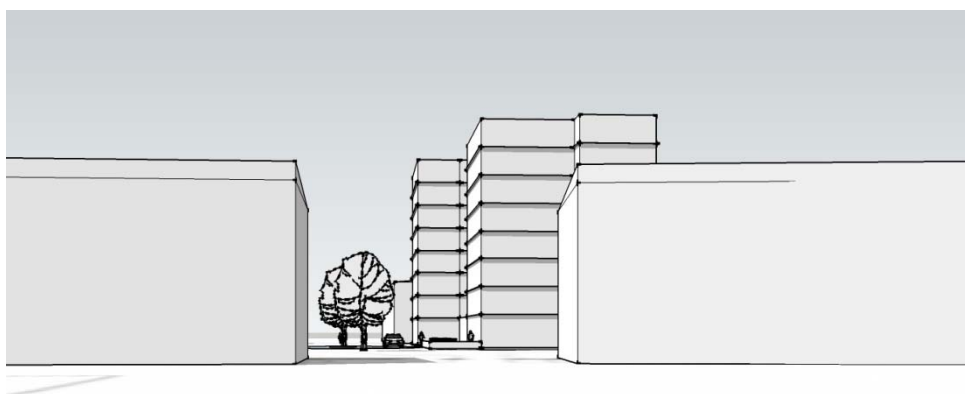
Bostäderna uppförs som två byggnader i åtta våningar. I den omedelbara omgivningen finns byggnader i tre våningar. För att minska ianspråktagandet av mark skall de uppföras som höga hus och placeras så att dess skuggverkan på omgivande bebyggelse blir så liten som möjligt.

Stadsbild

I Lidköping är huvuddelen av bebyggelsen begränsad i höjd till fyra våningar – undantaget är silos och enstaka byggnader i industriområden på båda sidor av Lidans utlopp i Vänern, stadens norra del. I den västra delen av dessa industriområden pågår planering för större komplettering av bostäder med vattenkontakt - Hamnstaden. En stor satsning som kommer att påverka stadens framtida stadsbild. Diskussioner har därvid förts om lämpliga hushöjder för bebyggelsen.

Lidköping har idag en relativt låg sammahållen bebyggelse i en helhet som är väl värd att värna om, men detta utesluter ändå inte kompletteringar med enstaka högre byggnader.

Drömstan är lokaliserat på ett relativt stort avstånd från andra höga byggnader som Lantmännens silos i Östra hamnområdet och restaurangbyggnaden i Rörstrandsområdet liksom till Lidköpings centrum, som är av riksintresse ur kulturmiljösynpunkt. Ur stadsbildssynpunkt kommer därför Trygghetsboendet ha en begränsad påverkan på stadsbilden.



Volymstudie av Trygghetsboende sett från öster

Villkor för trygghetsboende

Villkor för att ett trygghetsboende ska kunna komma ifråga för statligt investeringsstöd(enligt regeringsbeslutet 2009)

1. Trygghetsbostäder kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt och alltså inte endast hyresrätter som utredningen föreslog. En mångfald kan råda i fråga om ägande, former för upplåtelse, samverkan om drift och verksamhet. Trygghetsbostäder behöver nämligen se olika ut beroende på lokala förhållanden och på de önskemål som de äldre har.
2. Trygghetsbostäder kan upplåtas till personer som har fyllt 70 år.
3. Utöver lägenheter med god tillgänglighet ska det finnas utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation.
4. Trygghetsboende ska bemannas med personal på vissa tider varje dag för att skapa kontakt med de boende, erbjuda gemensamma måltider och erbjuda kulturella aktiviteter.

5. Trygghetsbostäder ska vara planerade så att det är möjligt att bo kvar om man får en funktionsnedsättning som kräver hjälpmedel för förflyttning.

Offentlig service

Lokaler för kommunens lokala hemservice kommer att inrymmas i byggnadens entréplan. Dessa lokaler ryms inom markanvändningen kontor angiven på plankartan.

Kommersiell service

Ett större köpcentrum med livsmedelshandel mm ligger 300 meter öster om planområdet.

Tillgänglighet, angöring

Alla lägenheter kommer att utformas i enlighet med kraven för trygghetsboende. Angöringsplats för fordon iordningsställs intill byggnaden - minst 9 meter lång så att färdtjänstbuss med ramp får plats. Även återvinningsplatsen bör tillgänglighetsanpassas.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Byggnaden placeras i kvarterets centrala friyta för lek och därför minskas dessa ytor för barn. Antalet barnfamiljer har sedan området byggdes kraftigt minskat och idag bor huvudsakligen äldre personer som inte har samma behov av friytor.

I den gällande planen finns reserverat byggrätt för två förskolor. Planförslaget innebär att ett reservat för lokal förskola ersätts med ett äldreboende, något som på lång sikt kommer att gynna en god åldersfördelning i kvarteret.

Friytorna är väl tilltagna och bedöms räcka under överskådlig tid även om antalet barnfamiljer och barn skulle stiga i området.

Norr om Läckövägen inom 300 meters avstånd finns fotbollsplaner och möjligheter till bad i Vätern.

Barnkonventionen

FN:s konvention om barnets rättigheter, eller barnkonventionen som den också kallas, innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn. I konventionen sägs bl a att barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn.

Till sin natur är Trygghetsboendet naturligtvis i första hand en satsning på äldre som inte har möjlighet att bo kvar i sina lägenheter på grund av att det inte finns hiss i områdets trevåningshus och att lägenheterna inte är handikappanpassade.

Berörda barn och ungdomar har liksom vuxna boende möjlighet att uttrycka sin mening under planprocessens gång i samråd och granskning.

Den befintliga gården kommer att rustas upp och kompletteras i enlighet med det långsiktiga program för gårdsupprustning i kvarteret som förvaltarna av fastigheten bedriver. I denna upprustning kommer de berörda barnens och ungdomarnas bästa att sättas i främsta rummet. Upprustningens ambitionsnivå illustreras av bilagd

markdispositionsplan där förbättringar i lekmöjligheter betonas, bla tankar om en spontanidrottsplats.

För att få en mer strukturerad beskrivning hur barnens möjligheter till lek förändras vid ett genomförande av planen har en barnkonsekvensanalys genomförts.

Naturmiljö

Norr om Läckögatan finns en promenadled längs Vänerstranden med möjlighet att nå naturområden och parker i väster.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik

Allmänna gång- och cykelstråk finns i anslutning till kvarteret Vagnen

Kollektivtrafik

Lokal busstrafik på Läckögatan inom 300 meters avstånd

Parkering, varumottagning, utfarter

Enligt kommunens parkeringsnorm krävs 10 platser plus en besöksplats per 1000 kvm av bruttoarea för bostäder. Den nya bostadsbyggnaden har en bruttoarea av ca 3850 kvm. Detta skulle alstra ett behov av $39 + 4 = 43$ platser. För verksamhetsdelen, ca 650 kvm, alstras ett behov av $10 + 3 = 13$ platser. Sammanlagt kommer 56 p-platser att behövas för den nya byggnaden.

Minst två handikapplatser av dessa kommer att iordningsställas inom 25 meter från byggnadens entré plus fyra platser för personalparkering.

I Drömstan är bostadsytan ca 43 347 kvm vilket ger ett behov enligt parkeringsnorm på totalt 477 parkeringsplatser. I området finns det totalt 604 parkeringsplatser inklusive garageplatser dvs ett överskott på 127 platser vilket gott och väl täcker behovet av parkeringsplatser (totalt 56 platser) vid ett genomförande av planen. Av de totalt 604 parkeringsplatserna är ca 200 platser i dag lediga för uthyrning.

Befintliga vägbommar kommer att vara kvar för att hindra obehörig trafik inne i området. All biltrafik inne i området, sker som i dag, på de oskyddade trafikanternas villkor.

Med tanke på att boendet är ett s.k. Trygghetsboende med krav på att de inflyttande skall inneha en ålder av minst 70 år bör boendet i viss mån kunna jämföras med serviceboende – en viss reducering av parkeringsplatser (inkl. besöksplatser) bör vara realistisk.

HÅLLBARHET

Energi och material

För bästa energieffektivitet och användning av miljömässigt bra material i byggprojektet skall sk. Miljöbyggnad tillämpas vid byggnationen. Miljöbyggnad är ett certifierat klassificeringssystem som innebär att kvalitéer kan grupperas i tre nivåer – brons, silver och guld. Huset skall lägst uppfylla silver med hänsyn till miljöbyggnad.

Återvinning

En separat byggnad för de boende för återvinning uppförs intill trygghetsboendet i planområdet tillsammans med de befintliga containerplatser som är avsedda för AB Drömstans hyresgäster i kvarteret Vagnen



Lokalt omhändertagande av dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att ske via fördröjningssystem inom området.

Grönytefaktor

Grönytefaktor är en metod att analysera och jämföra projekt och byggföretags påverkan på jordens koldioxidhalt och klimatpåverkan. Grönytefaktor för fastigheten bör vara minst 0,5 för att vara långsiktigt acceptabel. Denna faktor kommer att uppnås inom området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten förses med källare med avlopp. Källarnivå bör anpassas så att spillvattnen kan anslutas utan att behöva pumpas. Dräneringsvatten skall pumpas till dagvattensystem eller LOD-anläggning. För vattenledningsvatten kan tryckstegringsstation komma att behövas då vattentrycket inte kan garanteras för åttavåningshus.

En allmän vattenledning i planområdet flyttas till förmån för byggnaden.

Värme

Byggnaden ansluts till kommunal fjärrvärme.

El

Fastigheten ansluts till Lidköpings Elnät.

Tele

Kontakt skall tas med SKANOVA vid eventuell flyttning av planområdets telekablar.

Brandsäkerhet

Räddningstjänsten i Lidköping saknar s.k. höjdfordon för utrymning av bostäder som är belägna mer än 11 meter över markytan. Trapphus kommer att utformas enligt Boverkets krav på trapphus som skall tjänstgöra som enda utrymningsväg. Byggnaden kommer att förberedas för montering av sprinklersystem i lägenheterna.

Avfall - återvinning

Det finns en containerplats för återvinning avsedd för hela kvarteret inom planområdet. Denna flyttas och samlokaliseras tillsammans med ett sophus för det nya bostadshuset.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

- Tillkommande byggnad kan skugga omgivningen. Skuggstudier har gjorts för att minimera skuggeffekter för omgivande bebyggelse, dock kommer del av byggnaden Framnäs vägen 12 att skuggas en stund efter kl. 18 under sommarhalvåret. Redan idag skuggas balkongerna på denna byggnad i inte oväsentlig omfattning av uppvuxna parkträd - träd som också har gynnsam inverkan på mikroklimat och vindförhållanden - se nästa stycke.

- Den nya byggnaden kan komma att påverka mikroklimat och vindförhållanden i närområdet i kvarteret. Den förhärskande vindriktningen under året är sydvästlig. Platsen är allmänt sett relativt skyddad från vind från sydväst genom dagens bebyggelse. Byggnadens påverkan kan bli ökande vindpåverkan längs promenadstråken väster och öster om byggnaden. Påverkan bedöms som tolerabel. Blivande uppehållsplatser söder och norr om byggnaden har goda förutsättningar för sittplatser. I samband med byggnadens tillkomst kommer hela gårdens utemiljö att studeras och omarbetas med avseende på t.ex. växtlighet, bollplan, lekplatser, promenadstråk och uppehållsplatser. Därvid kommer särskild hänsyn tas till eventuella ändrade vindförhållanden.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd har genomförts under juni 2012. Planen ställs ut för granskning under hösten 2012. Under förutsättning att planändringen kan antas av samhällsbyggnadsnämnden i december 2012 kan planen vinna laga kraft tidigast i mitten av januari 2013.

Genomförandetid

En genomförandetid av 5 år bedöms vara tillräcklig för att genomföra de åtgärder som planen beskriver.

Ansvarsfördelning – Huvudmannaskap

Planområdet utgörs enbart av kvartersmark med en fastighetsägare - huvudmannaskap inte aktuellt.

AVTALSFRÅGOR

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ingen fastighetsbildning planeras.

Ledningar

En allmän vattenledning kommer att flyttas på exploatörens bekostnad. Befintlig fjärrvärmeledning och vattenledning säkras med servitut för ledningsrätt genom planområdet. Eventuell flyttning av Lidköping Bredbands utrustning bekostas av exploatören.

UPPLYSNING

Detaljplanen är upprättad enligt den plan- och bygglag PBL (2010:900) som trädde i kraft 2 maj 2011.

