

## Detaljplan för del av Fredriksdalsområdet, Lidköpings kommun

### Granskningsutlåtande

#### Granskningsutlåtandets innehåll

Granskningsutlåtandet sammanfattar hur hela planprocessen, samråd och granskning har bedrivits och vilka yttranden som har inkommit i planprocessens olika skeden. Granskningsutlåtandet sammanfattar också vilka revideringar som har skett av planförslaget samt vilkas sakägares synpunkter som inte har blivit tillgodosedda innan antagandet.

#### Hur samråd bedrivits

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna detaljplanen för samråd den 8 mars 2022.

Samrådstiden varade mellan den 18 mars och 8 april 2022. Information om samråd har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, sakägare och berörda. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens webbplats och i kommunens stadshus. Ansvarig planhandläggare har även gjort platsbesök och informerat om planförslaget hos de sakägare som efterfrågat det.

Under samrådstiden inkom 8 yttranden, varav 6 yttranden är från 8 fastighetsägare som bedöms vara sakägare. Totalt finns det 140 fastighetsägare som bedöms vara sakägare inom planområdet.

#### Inkomna yttranden under samrådet

I huvuddrag de synpunkter som inkommit:

- Nuvarande planförslag strider mot prövningsgrunden hälsa/säkerhet avseende risker kopplade till översvämning.
- Planhandlingarna bör kompletteras med utformningsbestämmelser.
- Positivt att befintliga kulturvärden säkerställs.
- Förslaget innebär inte betydande påverkan på miljön.

- Svårt att utläsa hur befintliga fastighetsindelingsbestämmelser behandlas.
- Orättvis likabehandling av sakägare och bestämmelserna anses vara begränsande, inskränkande och kostnadsdrivande.
- Informationen om detaljplanen är svårbegriplig.

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet i Stadshuset, på Sektor samhälle. Sektor samhälles kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

#### Myndigheter, statliga verk m.fl

##### Länsstyrelsen

Framför i sin skrivelse som inkom 2022-04-04 följande synpunkter:

- Planbeskrivningen behöver utvecklas gällande risk för översvämning kopplat till skyfall i området. Nuvarande planförslag anses strida mot prövningsgrunden hälsa/säkerhet.
- Det är viktigt att en yta i plankartan avsätts för att kunna anordna fördröjning för dagvattnet inom kvarteren.
- Det behövs en redogörelse för eventuell påverkan på befintligt dagvattensystem, recipienten och miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten.
- Det saknas en översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer samt nuvarande miljötillstånd och planinnehållets förhållande till dessa. Det är svårt att göra en bedömning utifrån miljösynpunkt av de föreslagna åtgärderna.
- Eftersom planarbetet både syftar till att öka byggrätten och att säkerställa kulturvärden bör planhandlingarna kompletteras med utformningsbestämmelser för bland annat tillbyggnader. Detta kan med fördel kombineras med gestaltungsavsnitt i planbeskrivningen.
- Länsstyrelsen ser positivt på att planen inkluderar säkerställande av befintliga kulturvärden och på det sätt det på plankartan säkerställs med utformnings- och varsamhetsbestämmelser samt utökad lovplikt.
- Plan- och bygglagens (PBL) varsamhetskrav är utformade som ”Ska-krav”. Kommunen bör se över behovet av att skärpa skrivningen i planbeskrivningen (sid 9), från bör till ska.
- Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

##### *Kommentar:*

- *Enligt skyfallskarteringen finns vid korsningen Södergatan/Solhagsvägen risk för vattenansamling vid ett 100 års regn med klimatfaktor. Vattenansamlingarna bedöms kunna uppnå till ett djup om 0,2 meter vilket kan innebära besvärande framkomlighet. Inom vissa punkter, som är en begränsad yta kan vattenansamlingar uppnå till ett djup om 0,3 meter på allmän platsmark. Detta kan innebära besvärlig framkomlighet men kommunen anser att detta inte har en betydande påverkan på kommunikation/transport. Det utgör inte heller en risk för*

stora materiella skador eller för människors hälsa och säkerhet. Stadsstrukturen inom och i anslutning till planområdet är ett rutnätsverk som möjliggör att alla fastighetsägare kan nå sina fastigheter vid eventuella höga vattennivåer. Risk för hälsa, liv och stora materiella skador uppkommer först vid vattenansamlingar om 0,5 meters djup. Riskområdena innefattar främst allmän platsmark, men även en viss del av kvartersmark för bebyggelse berörs. Lågpunkterna innebär ingen vattenansamling av större eller djupare omfattning. Detta bedöms kunna hanteras utan vidare reglering. Kommunen har ett pågående arbete där punkter med besvärlig framkomlighet succesivt ska åtgärdas. Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas avseende skyfallskarteringen och dess påverkan.

- Sektor samhälle anser att utifrån 4 kap. 32 § 3 stycket, PBL är det inte lämpligt att specificera i plankartan yta för fördröjning av dagvatten. På varje fastighet finns det ytor, både prickad mark och övrig där dagvatten kan fördröjas. Planbeskrivningen kompletteras med förslag hur lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske inom kvartersmark.
- Planhandlingarna kompletteras med redovisning av planförslagets påverkan på befintligt dagvattennät, recipient samt MKN för vatten.
- Eftersom Sektor samhälle bedömer att planen bedöms påverka dagvattennätet och recipienten marginellt, vilket ses som godtagbart bedöms även att kommunens miljömål och att miljötillståndet följs. Denna bedömning är gjord i arbetet med Stadsutvecklingsplanen, den fördjupade översiktsplanen för Lidköping och redovisas i avsnittet hänsyn och konsekvenser.
- Sektor samhälle bedömer att föreslagna planbestämmelser är tillräckliga för att säkerställa god gestaltad livsmiljö samt kulturmiljövärdena. Dock kompletteras planbeskrivningen med avsnitt med råd vid gestaltning av nya tillägg och övriga förändringar.
- Planbeskrivningens skrivning om varsamhetskravets utformning revideras från bör till ska i enlighet med PBL.

### **Lantmäteriet**

Framför i sin skrivelse som inkom 2022-04-08 följande synpunkter kring vad som bör och kan förbättras:

- Kontrollera gränser med 0,025 meters lägesosäkerhet. Det uppmanas att kommunen ska vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med lägesosäkerheten 0,025 meter. Vid behov bör sådana gränser kontrollmätas.
- Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planområdet.
- Planbestämmelsen om utökad lovplikt är i sin nuvarande utformning otydlig. Det är inte självklart om allmänheten förstår hur de ska hitta i lagstiftningen. Denna rekommenderas att skrivas om.
- Byggnadshöjd bör undvikas och istället bör nockhöjd eller totalhöjd med takvinkel användas, i enlighet med Boverkets rekommendationer.

*Kommentar:*

- *Kontrollmätning av hela planområdet är inte genomförd då detta anses ekonomiskt ohållbart. Plankartan anger även detta. Gränsdragningar har tagit höjd för eventuella lägesosäkerheter. Detaljplanen medför inga fastighetsregleringar och Sektor samhälle bedömer att fastighetsgränserna är sedan tidigare utredda och kvaliteten är god.*
- *Planbeskrivningen förtydligas med gällande planers status i förhållande till föreslagen detaljplan.*
- *Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med information om upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser.*
- *Planbestämmelsen om utökad lovplikt ändras inte då åtgärder som är definierade i PBL över tid kan komma att förändras. Planbestämmelsen kan då uppfattas som inaktuell. Planbeskrivningen redovisar de definierade åtgärderna.*
- *Planbestämmelserna om högsta byggnadshöjd ersätts inte då Boverkets rekommendation om att enbart redovisa nockhöjd och totalhöjd med takvinkel medför en förtätning med en gestaltning som kan påverka kulturmiljön negativt.*

#### Sakägare

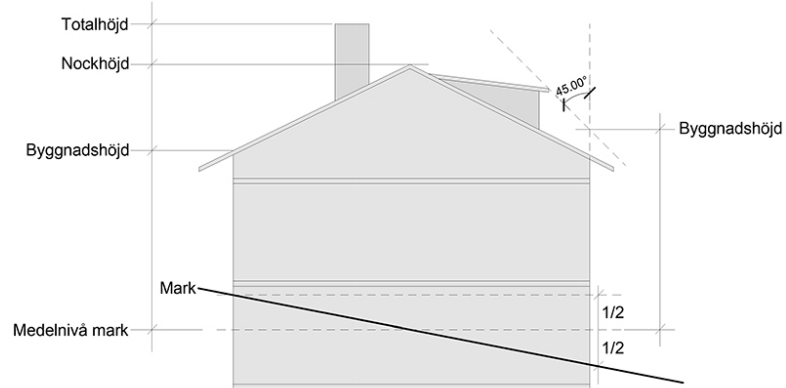
**Dödsbodeläggarna till fastigheten Staren 8**, sakägare framför i sin skrivelse som inkom 2022-04-11 följande synpunkter:

- *Dödsbodeläggarna är smickrade över att huset bedöms ha ett kulturhistoriskt värde.*
- *Dock anses varsamhetsbestämmelserna vara inskränkande. Detta då de innebär ökade kostnader vid bygglov, renovering och för om- och tillbyggnader. Det innebär också hinder vid försäljning samt ett minskat värde.*
- *Husen bör förses med särskild skyddsbestämmelse som kulturminne för att kunna erhålla bidrag vid renovering.*
- *Utökad lovplikt ska vara avgiftsbefriad.*
- *Det är orimligt och förfulande med komplementbyggnader med maximalt 3 meters byggnadshöjd, vilket innebär platta tak.*

#### Kommentar:

- *Enligt 2 kap. 6 § PBL ska kulturmiljövärden skyddas vid planläggning och det i detaljplan säkerställas att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Varsamhetsbestämmelserna hjälper till att tydliggöra och bidra till att öka respekten för de utpekade värdena. Bestämmelserna bidrar till att säkerställa kulturmiljön och verka för en långsiktig hållbar utveckling i alla led vilket är i linje med PBL och kommunens miljömål. Förslagna varsamhetsbestämmelser bedöms inte innebära att pågående markanvändning avsevärt försvåras.*
- *Det är svårt att förutspå fastighetsvärde och att införande av varsamhetsbestämmelser skulle vara ett hinder vid försäljning.*
- *Bebyggelsen bedöms inte ha sådana höga värden som kräver skyddsbestämmelser. Detta införs enbart när något ska bevaras, alltså när något ska finnas kvar. Varsamhetsbestämmelserna tillåter förändringar som exempelvis byte av fönster och dörrar.*

- Enligt kommunens bygglovstaxa, antagen av kommunfullmäktige är samtliga åtgärder, så kallade bygglovsbefriade åtgärder exempelvis attefallshus, friggebod och takkupor förenat med en kostnad. Beslut att avgiftsbefria utökad lovplikt tas av kommunfullmäktige.
- Detaljplanen reglerar byggnadshöjd för komplementbyggnader och inte totalhöjd. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, se figur nedan. Taklutningen för komplementbyggnader regleras inte.



Beskrivning av begrepp total-, nock och byggnadshöjd.

#### Fastighetsägarna till Staren 12, sakägare

Framför i sin skrivelse som inkom 2022-04-07 följande synpunkter:

- Föreslagen detaljplan ger inte en positiv likabehandling då fastighetsägarna känner sig begränsade till utformningsval etc gentemot resterande området. Detta medverkar till extra kostnader gentemot funktionalitet.
- Det upplevs konstigt att behöva söka bygglov för minsta renovering.
- Positiva till utbyggnadsmöjligheten.

#### Kommentar:

- Enligt 2 kap. 6 § PBL ska kulturmiljövärden skyddas vid planläggning och det i detaljplan säkerställas att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Områdets stadsplanemönster samt vissa specifika byggnaders välbehållna arkitektur har kulturhistoriska värden. Varsamhetsbestämmelserna hjälper till att tydliggöra och bidra till att öka respekten för de utpekade värdena. Bestämmelserna bidrar till att säkerställa kulturmiljön och verka för en långsiktig hållbar utveckling i alla led vilket är i linje med PBL och kommunens miljömål. Förslagna varsamhetsbestämmelser bedöms inte innebära att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

#### Fastighetsägaren till Tusenfotingen 17, sakägare

Framför i sin skrivelse som inkom 2022-04-07 följande synpunkter:

- Föreslagen detaljplan godkänns inte då den medför begränsningar.

#### Kommentar:

- *De aktuella planbestämmelserna för fastigheten är prickad mark, placeringsbestämmelse, högsta byggnadshöjd samt taklutning. Dessa är satta för att säkerställa områdets kulturmiljömässiga värden. Detaljplanen möjliggör för förtätning inom en större del av fastigheten och bedöms inte vara begränsande.*

#### **Fastighetsägarna till Syrsan 1, sakägare**

Framför i sina skrivelser som inkom 2022-04-07 följande synpunkter:

- Föreslagen detaljplan godkänns inte då den medför begränsningar som begränsar underhåll och byggnation.
- Informationen av detaljplaneförslaget är otydlig och svårbegriplig. Svårt att förstå vad det innebär.

#### *Kommentar:*

- *De aktuella planbestämmelserna för fastigheten är prickad mark, placeringsbestämmelse, högsta byggnadshöjd samt taklutning. Dessa är satta för att säkerställa områdets kulturmiljömässiga värden. Detaljplanen möjliggör för förtätning inom en större del av fastigheten och bedöms inte vara begränsande.*
- *Fastighetsägaren får gärna ta kontakt med ansvarig planhandläggare för vidare beskrivning av vad detaljplaneförslaget innebär.*

#### **Fastighetsägaren till Staren 9, sakägare**

Framför i sin skrivelse som inkom 2022-03-28 följande synpunkter:

- Sektor samhällsnämnden borde omgående diskuteras att anställa en byggnadsantikvarietjänst på Sektor samhälle som kan fungera som rådgivare vid förändringar. Det anses vara för lätt att göra förändringar som får förödande kulturellt resultat.
- Utökad lovplikt ska vara kostnadsbefriad.
- Redovisning av redaktionella fel i planhandlingarna.
- Ifrågasätter nyliga tillägg inom planområdet och att de påverkar siktlinjer och kulturmiljön.
- De sammanhängande grönytorna bör värnas i den inre delen av kvarteret.
- Dagvattenledningarna som finns inom planområdet behövs dimensioneras upp då de har dålig kapacitet för ett 50 års regn.
- Varför begränsas exploateringsstalet för sex fastigheter och inte hela planområdet?
- Föreslagen detaljplan anses inte ge en positiv likabehandling. Kulturvärdena bevaras endast inom ett fåtal fastigheter. Det vore bäst om varsamhetsbestämmelser gäller för samtliga fastigheter inom planområdet. Då kan kulturvärdena på sikt återställas och säkerställas för framtida generationer.

#### *Kommentar:*

- *Enligt kommunens bygglovstaxa, antagen av kommunfullmäktige är samtliga åtgärder, så kallade bygglovsbefriade åtgärder exempelvis attefallshus, friggebod och takkupor förenat med en kostnad. Beslut att avgiftsbefria utökad lovplikt tas av kommunfullmäktige.*

- *Planhandlingarna har setts över utifrån inkomna synpunkter kring redaktionella fel.*
- *Det kulturhistoriska värdet är vyn sett från allmän platsmark och inte från kvarterets inre del.*
- *Dagvattenledningarna bedöms inte behövas dimensioneras upp. Kvarterets dagvatten ska fördröjas enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom den egna fastigheten innan det avleds till det allmänna ledningsnätet på allmän platsmark. Detta är fastighetsägarens ansvar. Detta bidrar bland annat till minskad risk för kostsamma översvämningar och minskar risken för bräddning vid skyfall. Kommunen har ett pågående arbete där punkter med besvärlig framkomlighet, vid översvämning succesivt ska åtgärdas.*
- *Exploateringsgraden begränsas för några av de fastigheter som anses ha ett större kulturhistoriskt värde och som har en avvikande utformning och placering än övrig bebyggelse. Detta görs då en del av det kulturhistoriska värdet ligger i att tomterna inte är förtätade. Att inte begränsa exploateringen skulle kunna innebära att kulturvärdena kan påverkas negativt. Exploateringstal bedöms ändå ge möjlighet att förtäta fastigheterna utifrån dagens standard.*
- *Enligt 2 kap. 6 § PBL ska kulturmiljövärden skyddas vid planläggning och det i detaljplan säkerställas att ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Områdets stadsplanemönster samt vissa specifika byggnaders välbehållna arkitektur har kulturhistoriska värden. Varsamhetsbestämmelserna hjälper till att tydliggöra och bidra till att öka respekten för de utpekade värdena. Bestämmelserna bidrar till att säkerställa kulturmiljön och verka för en långsiktig hållbar utveckling i alla led vilket är i linje med PBL och kommunens miljömål. Förslagna varsamhetsbestämmelser bedöms inte innebära att pågående markanvändning avsevärt försvåras.*
- *Det är inte möjligt att utifrån dagens lagstiftning sätta planbestämmelser på befintliga hus där värdena har försvunnit som framtingar byte till andra material än vad byggnaden har i dagsläget. Varsamhetsbestämmelser kan endast sättas på befintlig bebyggelse som har värden. Inför varje förändring, oavsett varsamhetsbestämmelser eller inte ska bygglov sökas. Bygglovsprövning i befintlig miljö utgår från de generella varsamhetskraven som är preciserade i PBL som bland annat verkar för en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer. Läs gärna mer om generella varsamhetskravet i planbeskrivningen under rubriken "Råd kring nya tillägg och förändringar", sid 9.*

### **Justeringar av planhandlingarna inför granskning**

Efter samrådet justeras plankartan enligt följande:

- *Omskrivning och förtydligande av planbestämmelse k<sub>1</sub> och k<sub>2</sub>.*
- *Komplettering med upphävande av fastighetsindelingsbestämmelser.*

Efter samrådet revideras och kompletteras planbeskrivningen enligt följande:

- *Beskrivning av skyfallskartering och skyfallets påverkan på omgivningen.*

- *Beskrivning av planförslagets påverkan på recipient, MKN för vatten och dagvattensystemet.*
- *Skrivning om varsamhetskravets utformning, i enlighet med PBL.*
- *Information om upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser och dess konsekvenser.*
- *Beskrivning av kv Sparven.*
- *Råd kring hur nya tillägg kan gestaltas.*
- *Råd om hur kvarterersmarkens dagvatten kan omhändertags lokalt inom den egna fastigheten.*

Utöver detta har mindre redaktionella ändringar såsom förtydligande och stavfel inarbetats i planhandlingarna.

### **Ställningstagande efter samråd**

Följande bedömda sakägare har framfört synpunkter som inte tillgodosetts fullt ut enligt framfört önskemål:

- Dödsbodelägarna till fastigheten Staren 8
- Fastighetsägaren till Staren 9
- Fastighetsägarna till Staren 12
- Fastighetsägarna till Syrsan 1
- Fastighetsägaren till Tusenfotingen 17



### **Hur granskning bedrivits**

Granskningstiden varade mellan den 6 december och 20 december 2022. Information om granskning har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, sakägare och berörda. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens webbplats och i kommunens stadshus.

Den 12 december hölls öppet hus på Solhagas äldreboende följt av en promenad genom planområdet. Då fanns det för sakägarna möjlighet att diskutera och ställa frågor om planförslaget med medverkande tjänstepersoner. Från kommunen medverkade planarkitekt, stadsarkitekt, bebyggelseantikvarie och bygglovshandläggare från Sektor samhälle. 12 sakägare deltog vid öppet hus.

Under granskningstiden inkom 8 yttranden, varav 5 yttranden är från fastighetsägare som bedöms vara sakägare. Totalt finns det 140 fastighetsägare som bedöms vara sakägare inom planområdet.

### **Inkomna yttranden under granskningen**

I huvuddrag de synpunkter som inkommit:

- Föreslagen detaljplans utformning vad gäller säkerställning av kulturmiljövärden och exploateringsgrad.
- Önskan att detaljplan ska tas upp för antagande i kommunfullmäktige.
- Om detaljplanen antas kommer den inte att prövas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen är positiv till att befintliga kulturvärden säkerställs.

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkommit. Synpunkterna finns i sin helhet i Stadshuset, på Sektor samhälle. Sektor samhälles kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje yttrande.

### **Myndigheter, statliga verk, kommunala förvaltningar m.fl**

#### **Länsstyrelsen**

Framför i sin skrivelse som inkom 2022-12-16 följande synpunkter:

- Med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden bedöms planen att accepteras. Länsstyrelsen kommer därför inte att pröva den om detaljplanen antas.
- Det är mycket positivt att lokalt omhändertagande av dagvatten förordas i planbeskrivningen. Det är bra om det även framgår i plankartan med planbestämmelser att dagvattenfrågan löses genom lokalt omhändertagande.
- Planområdet berör inte riksintresse för kulturmiljö, men området berör dock utpekade allmänna kulturvärden vilket kommunen hanterar på ett aktivt och medvetet sätt, exempelvis genom planens syfte, mark med byggförbud och varsamhetsbestämmelser mm, vilket Länsstyrelsen anser positivt.

#### *Kommentar:*

- *Utifrån Boverkets rekommendationer anser Lidköpings kommun det inte som lämpligt att införa bestämmelser på plankartan om att dagvattnet ska lösas genom lokalt omhändertagande.*

### Lantmäteriet

Framför i sin skrivelse som inkom 2022-12-19 att de har inget att erinra.

### Teknisk service, Vatten-Avlopp, Lidköpings kommun

Framför i sin skrivelse som inkom 2022-12-20 att de har inget att erinra.

### Sakägare

**Fastighetsägaren till Tusenfotingen 17**, sakägare framför i sin skrivelse som inkom 2022-12-15 följande synpunkter:

- Att byggrätten ska vara lika för alla tomter.
- Att ett felaktigt fotografi redovisas i beskrivningen av Staren 11.
- Att det inte ska finnas någon byggnad nämnare 4,5 meter från tomtgräns utan grannens tillstånd.
- Att varsamhet borde tydligt framgå från planen och gälla för hela området för att bevara kulturvärden.

### Kommentar:

- *Exploateringsgraden inom planområdet varierar då planområdets fastigheter har olika förutsättningar, då viss bebyggelse har ett kulturhistoriskt värde. För att säkra den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har en exploateringsgrad om högst 25 % av fastighetens storlek satts. Detta innebär att den minsta fastigheten om 643 kvm, med befintlig byggnation på cirka 95 kvm byggnadsarea ges möjlighet att förtätas om cirka 65 kvm byggnadsarea. Bedömningen görs att föreslaget exploateringstal är godtagbar utifrån dagens ytstandard. Därmed görs även avvägningen att fastigheterna med sina olika förutsättningar är likvärdigt behandlade. Eftersom samtliga fastigheter har getts möjlighet att förtätas utan att befintliga värden påverkas negativt.*
- *Sektor Samhälle tackar för noteringarna av de redaktionella felaktigheterna i planhandlingarna. Planhandlingen revideras och fotografi ersätts av nytt på Staren 10.*
- *Utifrån gällande PBL krävs inte grannarnas godkännande närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns inom detaljplanelagt område. Det är därför inte möjligt utifrån gällande lagstiftning och rekommendationer att reglera detta. Grannhörande sker enbart när åtgärden strider mot detaljplanen.*
- *De generella varsamhetskraven utifrån 8 kap. § 17 PBL gäller för all bebyggelse. Det innebär att man ska ta hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och ta till vara byggnadens befintliga tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Kravet är uttryckt som en hänsynsregel i PBL och gäller vid alla ändringar, såväl invändigt som utvändigt och oberoende av om bygglov eller bygganmälan krävs eller inte. Detta behövs därför inte heller säkerställas i en detaljplan. I kommunens kulturmiljöunderlag med riktlinjer har delar av bebyggelsen inom planområdet ett större kulturhistoriskt värde som säkerställs med planbestämmelser.*

**Fastighetsägaren till Strutsen 5**, sakägare framför i sin skrivelse som inkom 2022-12-20 följande synpunkter:

- Sakägaren anser att byggrätten för den utbyggnad mot gatan ska finnas kvar då nämnd och bygglovshandläggare tidigare har godkänt denna. Sakägaren framför även att ett hus ska vara användbart även efter dagens mått.

*Kommentar:*

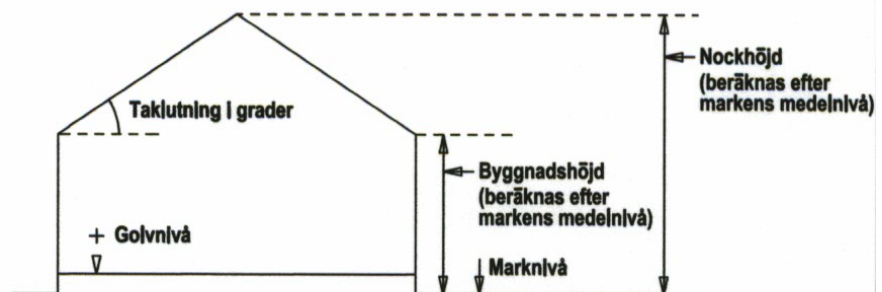
- *Sakägaren har fått ett beviljat bygglov för tillbyggnad mot gatan med en liten avvikelse och i strid mot gällande detaljplan. Efter att miljö- och byggnämnden beviljade bygglovet har PBL förändrats och liten avvikelse reglerats om. Samma nämnd med stöd av mark- och miljödomstolen har i senare bygglovsärenden inom kvarteret Strutsen gjort bedömning att kvarteret har kulturhistoriska värden som behöver tas hänsyn till. Det nyligen framtagna kommunala kulturmiljöunderlag med riktlinjer bekräftar denna bedömning. Föreslagen detaljplan tar sin utgångspunkt i detta ställningstagande. Därmed anses den senare uppförda tillbyggnaden fortsatt vara i strid med detaljplan, då befintliga kulturmiljövärden också ska säkerställas. Föreslagen detaljplan medger en förtätning mot baksidan, sett från gatan. Bedömningen görs att en förtätning utifrån dagens standard kan uppnås.*

**Fastighetsägaren till Syrsan 1**, sakägare 1 framför i sin skrivelse som inkom 2022-12-19 följande synpunkter:

- Detaljplanen kan inte godkännas då den bland annat begränsar byggnadshöjden om man exempelvis vill bygga garage.
- Antalet gatubrunnar bör ses över inom området då det ska vara max 60 meter mellan brunnarna, men är i dagsläget 120 meter. Detta anses medföra en ökad risk vid exempelvis kraftigt skyfall.
- Planhandlingarna bör ses över då de innehåller detaljfel som kan ställa till med problem för både nuvarande och framtida husägare i området.

*Kommentar:*

- *Föreslagen detaljplan möjliggör för exempelvis byggnation av ett garage. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, se figur nedan. Taklutningen för komplementbyggnader regleras inte.*



**Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.**

*Beskrivning av begrepp total-, nock- och byggnadshöjd.*

- *Utifrån nu kända dagvatten och skyfallsförhållanden, bland annat framtagna skyfallskartering gör Sektor samhälle bedömningen att*

*föreslagen markanvändning är lämplig. Teknisk Service ansvarar för dagvattenbrunnar längs Majorsallén.*

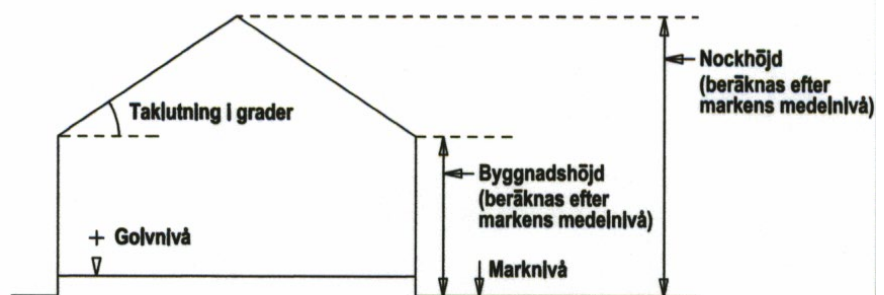
- *Planhandlingarna har justerats med redaktionella ändringar, se listning i avsnitt justeringar av planhandlingar inför antagande nedan.*

**Fastighetsägaren till Syrsan 1**, sakägare 2 framför i sin skrivelse som inkom 2022-12-19 följande synpunkter:

- Detaljplanen kan inte godkännas då den bland annat begränsat byggnadshöjden om man exempelvis vill bygga garage.
- Antalet gatubrunnar bör ses över inom området då det ska vara max 60 meter mellan brunnarna, men är i dagsläget 120 meter.
- Då detta är den första detaljplanen att moderniseras och uppdateras, och fler lär komma anser sakägaren att detaljplanen ska tas upp i kommunfullmäktige.

*Kommentar:*

- *Föreslagen detaljplan möjliggör för exempelvis byggnation av ett garage. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, se figur nedan. Taklutningen för komplementbyggnader regleras inte.*



**Principskiss över hur höjder och taklutning beräknas.**

*Beskrivning av begrepp total-, nock- och byggnadshöjd.*

- *Utifrån nu kända dagvatten och skyfallsförhållanden, bland annat framtagen skyfallskartering gör sektor Samhälle bedömningen att föreslagen markanvändning är lämplig. Teknisk Service ansvarar för dagvattenbrunnar längs Majorsallén.*
- *Kommunen anser att detaljplanen inte är av principiell beskaffenhet eftersom den inte är av ett betydande intresse för allmänheten. Planhandläggningen har skett enligt standardförfarande då den är i linje med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan. Därför kommer detaljplanen enligt gällande delegationsordning att antas av Miljö- och byggnadsnämnden.*

**Fastighetsägaren till Staren 9**, sakägare framför i sin skrivelse som inkom 2022-12-14 följande synpunkter:

- Utifrån PBL kan endast kommunfullmäktige anta en plan med principiell beskaffenhet eller annars av större vikt. Då detta är den första detaljplanen med långtgående kulturella och med varsamhetsregler som föreslås och bygggrätten släpps fri anser sakägaren att detaljplanen ska tas upp i kommunfullmäktige. Om planen blir antagen kommer med all sannolikhet flertalet detaljplaner utformas på detta principiella sätt.

- De utökade lovpliktsåtgärderna ska vara kostnadsbefriade.
- Det bör övervägas att varsamhetskraven ska vara skydd av kulturvärden. Detta eftersom planförslaget innebär kostnadskrävande åtgärder.
- Dagvattenavrinningen ska förstärkas med ytterligare två dagvattenbrunnar på Majorsallen. Avståndet mellan de brunnar som idag finns är ca 120 m och med gatubredd ca 18 m blir det gigantiska vattenflöden. Detta år har dessutom Majorsallen asfalteras med ett 7 cm tjockt asfaltslager varvid vattenmagasineringsen i gatan minskat drastiskt. Gatan måste nu åtgärdas med åtminstone en dagvattenbrunn till på varje sida. Lämpligt avstånd mellan varje blir då ca 60 m vilket kan vara godtagbart.
- Fastighetsägaren anser att planförslaget inte innebär en positiv likabehandling då fastigheterna ges olika begränsningar i exploateringsgrad.
- Redovisning av redaktionella felaktigheter i planhandlingarna.
- Fastighetsägaren godkänner inte planförslaget då enbart en bråkdel av de kulturhistoriska värdena som finns i området säkras för framtida generationer. Samt att fastigheterna inom planområdet inte behandlas likvärdigt.

*Kommentar:*

- *Kommunen anser att detaljplanen inte är av principiell beskaffenhet eftersom den inte är av ett betydande intresse för allmänheten. Planhandläggningen har skett enligt standardförfarande då den är i linje med gällande översiktsplan och fördjupad översiktsplan. Därför kommer detaljplanen enligt gällande delegationsordning att antas av Miljö- och byggnadsnämnden.*
- *Kommunens bygglovstaxa utgår från Sveriges kommuners och regioners rekommendation. Det är kommunfullmäktige som beslutar om kommunens bygglovstaxa.*
- *Kommunen bedömer utifrån framtagna kulturmiljöunderlaget med riktlinjer (Lidköpings kulturmiljöprogram) att de kulturhistoriska värdena inom planområdet inte är av den särskilda vikt att de skulle kräva skydd av kulturvärden (q-bestämmelse) i plankartan.*
- *Utifrån nu kända dagvatten och skyfallsförhållanden, bland annat framtagna skyfallskartering görs bedömningen att föreslagen markanvändning är lämplig. Teknisk Service ansvarar för dagvattenbrunnar längs Majorsallén.*
- *Exploateringsgraden inom planområdet varierar då planområdets fastigheter har olika förutsättningar, då viss bebyggelse har ett kulturhistoriskt värde. För att säkra den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen har en exploateringsgrad om högst 25 % av fastighetens storlek satts. Detta innebär att den minsta fastigheten om 643 kvm, med befintlig byggnation på cirka 95 kvm byggnadsarea ges möjlighet att förtätas om cirka 65 kvm byggnadsarea. Bedömningen görs att fastigheterna med sina olika förutsättningar är likvärdigt behandlade. Detta då samtliga fastigheter har getts möjlighet att förtätas utan att befintliga värden påverkas negativt.*
- *Sektor Samhälle tackar för noteringarna av de redaktionella felaktigheterna i planhandlingarna. Planhandlingarna har justerats med*

*redaktionella ändringar, se listning i avsnitt justeringar av planhandlingar inför antagande nedan.*

### **Justeringar av planhandlingarna inför antagande**

Efter granskningen justeras plankartan enligt följande:

- *Ändrad takvinkel och byggnadshöjd för huvudbyggnad inom fastigheterna Staren 1, 8 och 22 med utgångspunkt från befintliga förhållanden.*
- *Revidering av planbestämmelsen om maximal exploateringsgrad för fastigheterna Staren 6, 8-12. Detta för att förenkla beräkningen av maximal exploateringsgrad.*
- *Revidering av k-bestämmelser. Detta för att förenkla och tydliggöra planbestämmelsens innebörd.*

Efter granskningen revideras planbeskrivningen enligt följande redaktionella ändringar:

- *Byte av fotografi av Staren 10.*
- *Reviderat beskrivning av kvarteret Starens fasadutformning och kvarteret Strutsens takutformning.*
- *Byte av planbestämelsesymbol i enlighet med plankartan.*
- *Revidering i enlighet med plankartans planbestämmelser.*
- *Motivering och beskrivning av föreslagna planbestämmelse.*
- *Förtydligande av avvägningen mellan de allmänna och enskilda intressena.*
- *Uppdatering av tidsplan.*

### **Ställningstagande efter samråd och granskning**

Följande bedömda sakägare har framfört synpunkter som inte tillgodosetts fullt ut enligt framfört önskemål:

- *Dödsbodelägarna till fastigheten Staren 8*
- *Fastighetsägaren till Staren 9*
- *Fastighetsägarna till Staren 12*
- *Fastighetsägaren till Strutsen 5*
- *Fastighetsägarna till Syrsan 1*
- *Fastighetsägaren till Tusenfotingen 17*

LIDKÖPINGS KOMMUN  
Sektor Samhälle, Tillväxt

Mariette Johnsen  
Planarkitekt