

Detaljplan för Selen 4-6, Ekebladsvägen Lidköpings kommun Granskningsutlåtande

Hur samrådet och granskningen bedrivits

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna planen för samråd den 13 juni 2017. Ett samrådsmöte hölls för sakägare och berörda den 8 augusti 2017. Samrådstiden varade mellan den 22 juni och den 16 augusti 2017. Under samrådstiden inkom 13 stycken yttranden varav Räddningstjänsten Västra Skaraborg, Skanova och Västtrafik var utan erinran.

Granskning av detaljplanen skedde mellan den 13 och 27 november 2017. Under granskningstiden inkom sju yttranden, varav Räddningstjänsten Västra Skaraborg och Lantmäteriet var utan erinran.

Information om samråd och granskning har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet, sakägare och berörda. Information har också sänts till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag. Planhandlingarna har varit tillgängliga på kommunens webbplats.

Eftersom planförslaget har tagits fram enligt plan- och bygglagens standardförfarande så har yttrandena från samråds- och granskningstiden sammanställts efter granskningen i ett gemensamt granskningsutlåtande.

Inkomna yttranden

Länsstyrelsen

Samråd

Länsstyrelsens samlade bedömning är att underlag och planförslag behöver kompletteras och revideras med avseende på hälsa och säkerhet; buller, vibrationer, förorenad mark och dagvatten.

Bil. 1

Risker med avseende på farligt gods har hanterats på ett, med rådande förutsättningar, godtagbart sätt.

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande, daterat 23 augusti 2017 angående den hänsyn som närheten till järnväg, Kinnekullebanan kräver.

Den nya planens omfattning bör, i enlighet med synpunkter från Lantmäteriet, kontrolleras gentemot den gällande, underliggande planen som innehåller en tomrättsbestämmelse.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Buller

Detaljplanen är utsatt för kraftigt buller från Stenportsgatan och järnvägen på vardera sida om området. I bullerutredningen fastslås att gällande riktvärden i bullerförordningen överskrids. På plankartan finns nu bara en upplysning om att värden i bullerförordningen inte ska överskridas men det saknas planbestämmelser för detta.

Kommentar: Plankartan revideras med planbestämmelser för att klara riktvärden i bullerförordningen.

Länsstyrelsen undrar också om beräkningsunderlaget som anger att hastigheten på Stenportsgatan maximeras till 40 km/h stämmer. Beräkningen förutsätter för järnvägens räkning att tågtrafiken inte ändrar karaktär och att det år 2040 inte överskrider 40 rörelser. Länsstyrelsen anser att troligheten i den uppgiften bör stämmas av med Trafikverket.

Kommentar: Ja, maxhastigheten 40 km/h på Stenportsgatan stämmer. Kommunens plankonsult har stämt av med Trafikverket att järnvägens förväntade utveckling är trolig.

Vibrationer

Enligt den vibrationsutredning som genomförts via mätning på betonggolv kommer inte gränsvärdena för ”måttlig störning” att överskridas. Dock visar mätningar i vägg och betongplatta på relativt höga markvibrationsnivåer som skulle kunna innebära att riktlinjer för vibrationer inte följs. Under mätperioden har inte heller något gods transporterats på banan. Vibrationsutredningen behöver kompletteras med en bedömning av vibrationsnivån för de nya bostäderna med avseende på grundläggning, konstruktion och höjd.

I utrymmen där människor stadigvarande vistas ska 0,4 mm/s vägd RMS inte överstigas. Utifrån komplettering av utredningen enligt ovan, kan en bestämmelse om att detta värde behöva införas på plankartan.

Kommentar: Vibrationsutredningen har efter samrådet kompletteras och förtydligande har gjorts i planbeskrivningen.

Förorenad mark

På angränsande fastighet (Harven) har höga halter av klorerade lösningsmedel uppmätts. Halter har även uppmätts på aktuell fastighet, men endast i låga halter. Det är oklart var föroreningen kommer ifrån, hur stor utbredningen är och om den sprider sig, grundvattnets strömning i området är osäker.

Länsstyrelsen anser att utredningen behöver klarlägga hur stor utbredningen av föroreningen är och om det finns risk för att högre halter sprids till angränsande fastighet och därmed att riktvärden för känslig markanvändning överskrids.

Kommentar: Ett kompletterande PM har tagits fram efter samrådet för att förtydliga föroreningsbilden och risken för spridningar. Detta PM finns bilagt planens granskningshandlingar och planbeskrivningen har förtydligats.

I utredningen kring markföroreningar föreslås att husen ska byggas radonsäkert på grund av de klorerade lösningsmedelshalterna i grundvattnet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör stämma av om detta är en lämplig åtgärd med tillsynsmyndigheten (Miljö- och hälsa i Lidköpings kommun).

Kommentar: Miljö-Hälsa instämmer i att detta är en lämplig åtgärd.

På fastigheten finns även underjordiska cisterner kvar från tidigare verksamhet där förorening av alifater, PAH (punkt SKR10) som överskrider riktvärden för känslig markanvändning har uppmätts. I planbeskrivningen föreslås borttagning och sanering, länsstyrelsen instämmer i att det behöver göras. Anmälan och samråd ska ske till tillsynsmyndigheten innan grävning/åtgärder vidtas.

Startbesked har villkorats med att markföroreningar skall vara avhjälpna. Bestämmelsen kan med fördel förtydligas med att kraven avser användning för bostadsändamål.

Kommentar: Bestämmelsen har förtydligats enligt ovan.

Råd enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015)

Dagvatten

Det finns ingen utpekad yta för dagvattenhantering på plankartan. Lämplig placering bör väljas i förhållande att förorenad mark finns på fastigheten. Placeringen får inte innebära att föroreningar urlakas och sprids. Detta behöver ske i samråd med tillsynsmyndigheten

Kommentar: Detta hanteras lämpligast i bygglovsskedet. Förtydligande har gjorts i planbeskrivningen kring kommunens krav på fördröjning inom fastigheten.

Farligt gods

I och med planområdets direkta närhet till järnvägen där farligt gods transporteras har kommunen tagit fram en riskutredning. Utifrån den har planbestämmelser tagits fram. Länsstyrelsen anser att dessa bestämmelser är rimliga utifrån riskbilden. Åtgärden *Skydd (dike, vall eller mur) som skyddar mot utsläpp av vätska* måste stämmas av med Trafikverket om det kan godtas som skydd på avsett avstånd från järnvägsspåret.

Kommentar: Se Trafikverkets yttrande och kommentarer till detta.

Hänsyn till järnväg – Kinnekullebanan

Planens genomförande förväntas ge upphov till att fler oskyddade trafikanter behöver korsa Kinnekullebanan. Vilka passagepunkter finns idag och kommer behov av nya att uppstå? Detaljplanen behöver behandla hur man ska se till att risken för spårspring inte ökar. Parkeringsplatser ska av säkerhetsskäl inte anläggas närmre än 15 meter från närmsta spårmitt.

Kommentar: Planförslaget ger inte upphov till ökat spårspring, planbeskrivningen kompletteras med information om passagebehov och hur människor kommer röra sig kring området. Parkeringsplatser anordnas inte närmre än 15 m från spårmitt.

Äldre tomtindelning

Enligt den gamla stadsplanen som idag finns för planområdet finns en äldre tomtindelning som kommer upphöra att gälla när den nya planen läggs på. Kommunen bör se till att planområdet täcker hela den gamla tomtindelningen så att ingen del blir kvar annars är det bättre att i ett separat ärende upphäva tomtindelningen i hela kvarteret.

Kommentar: Planen kommer innebära att den äldre tomtindelningen blir kvar endast på fastigheten Selen 1 vilket inte bedöms ha någon betydelse.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Granskning

Bil. 2

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen planerar för bostäder i Lidköpings centrala delar.

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt under förutsättning att skyddsbarriär anläggs mot Kinnekullebanan. Dock inte på Trafikverkets fastighet.

- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning. Här är dock viktigt att byggnadskonstruktioner tar hänsyn till vibrationer från järnvägen och eventuell framtida godstransport.

Beteckningen e2 saknas på den bilagda plankartan men finns med i plankartan som finns inlagd i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser att planbestämmelse ska införas om radonsäkert utförande. Orsaken är att klorerade alifater är DNAPL, det vill säga tunga vätskor som sjunker. Det är med andra ord inte uteslutet att det finns en större förorening på djupet. Att bygga radonsäkert är därmed en rimlig säkerhetsåtgärd då det teoretiskt skulle kunna bygga upp en högre koncentration i por-gas under platta.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Detaljplanen ligger i linje med hållbar stadsutveckling genom närhet till befintlig service och kollektivtrafik. Detaljplanen bidrar därför till miljömålet god bebyggd miljö.

Kommentar: Beteckningen e2 ska finnas med på plankartan, i granskningsutskicket hade denna fallit bort. Planbestämmelse om radonsäkert utförande införs i plankartan.

Trafikverket

Bil. 3

Samråd

Planområdet är utsatt för buller och en bullerutredning har gjorts. Hur man tänker lösa bullerfrågan ska framgå i detaljplanen och som planbestämmelser i plankartan.

Kommentar: Planbestämmelse för att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrids har införts i plankartan.

Planområdet kan även vara utsatt för vibrationer från järnvägen. En planbestämmelse om att utrymmen där människor stadigvarande vistas inte ska överstiga 0,4 mm/s vägd RMS ska införas.

Enligt den vibrationsutredning som genomförts genom mätning på betonggolv kommer inte gränsvärdena för ”måttlig störning” att överskridas. Dock visar mätningar i vägg och betongplatta på relativt höga markvibrationsnivåer som skulle kunna innebära att riktlinjer för vibrationer inte följs. Under mätperioden har inte heller något gods transporterats på banan. Vibrationsutredningen behöver kompletteras med en bedömning av vibrationsnivån för de nya bostäderna med avseende på grundläggning, konstruktion och höjd.

Kommentar: Vibrationsutredningen har kompletterats utifrån Trafikverkets synpunkter och bilagts planhandlingarna. En planbestämmelse angående vibrationer som Trafikverket efterfrågar har införts i plankartan. Inga åtgärder inom järnvägsfastigheten behöver vidtas.

Granskning

Bil. 4

Trafikverket noterar i sitt granskningsyttrande att några synpunkter har beaktats sedan samrådet, dock kvarstår några.

En komplettering till vibrationsutredningen har bifogats till granskningshandlingarna. Vibrationsmätningarna är gjorda på befintliga betongplattor. Trafikverket saknar ett resonemang kring hur dessa mätvärden korrelerar med planerad bebyggelse och vilka frekvenser som förekommer för de högsta mätvärdena. En planbestämmelse har införts på plankartan om att bostadsbyggnad ska utformas med betongstomme och spetsburna pålar.

Även en planbestämmelse om att riktvärdena för buller ska klaras har införts. Trafikverket förutsätter därför att bebyggelsen kommer att klara kraven i *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader*. Om bullerskärmar är en förutsättning för att klara riktvärdena ska dessa inte placeras inom Trafikverkets fastighet. Trafikeringsbegränsningar på järnvägen kan inte heller accepteras.

Kommentar: Åtgärder för att klara kraven i Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse kommer att ske inom den egna fastigheten.

Under förutsättning att riktvärden för buller och vibrationer klaras, samt att byggnation inom planområdet inte påverkar järnvägen negativt genom exempelvis sättningar eller stabilitetsförändringar, har Trafikverket inget att erinra.

Kommentar: Vid en muntlig avstämning med Bohusgeo anser geoteknikern att det inte finns anledning till oro att exploateringen skulle innebära risk för sättningar inom järnvägsområdet.

Lantmäteriet

Bil. 5

Samråd

Inom planområdet finns en äldre tomtindelning. Med införandet av en ny detaljplan upphör denna tomtindelning att gälla. Lantmäteriet kan inte få fram handlingen för tomtindelningen och vet således inte inom vilket område den är gällande. Planområdet bör täcka hela det gamla tomtindelningsområdet så att inget område med tomtindelning blir kvar. Om så är fallet är det bättre att i ett separat ärende upphäva tomtindelningen helt och hållet.

Kommentar: Planen kommer innebära att den äldre tomtindelningen blir kvar för fastigheten Selen 1 vilket inte bedöms ha någon betydelse.

Granskning

Lantmäterimyndigheten har tagit del av planförslagets granskningshandlingar och har inget att erinra mot dessa.

Samhällsbyggnad, Miljö-Hälsa

Bil. 6

Samråd

Miljö- och byggnämnden har tillsynsansvar enligt miljöbalken. Miljö-Hälsa har tagit del av samrådshandlingar och lämnar följande synpunkter på föreslagen detaljplan.

I planbeskrivningen bör ett avsnitt om masshantering/överskottsmassor finnas i syfte att upplysa om att hanteringen av massor och avsättning måste lösas inom projektet.

Kommentar: Läggts till som information i planbeskrivningen.

Utformning och dimensionering av dagvattenhanteringen ska ske i samråd med VA. Installation av dagvattenanläggning innebär anmälningsplikt till Miljö- och byggnämnden enligt Miljöbalken.

Resultaten av gjorda markundersökningar visar på låga föroreningshalter av främst klorerade lösningsmedel. Den låga föroreningen av mark och grundvatten bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön vid planerad markanvändning.

Följande arbeten ska genomföras inför kommande byggande:

- I västra delen av planområdet där det tidigare har legat en bensinstation finns några sandfyllda, markförlagda cisterner kvar vilka måste tas bort innan byggande. Även en oljeavskiljare och misstänkt kontaminerad betong måste tas bort.
- Vid en undersökningspunkt (SKR 10) som visade resultat på förhöjda föroreningshalter ska yttlig kontaminerad jord avgränsas och vid behov saneras.
- Bostäder ska uppföras med radonsäker grundläggning på grund av den diffusa förekomsten av klorerade lösningsmedel.

Kommentar: Planbestämmelse införs som reglerar att byggnaderna ska uppföras med radonsäker grundläggning.

- I samband med rivningen av nuvarande byggnader ska en miljökontroll genomföras för att bekräfta ringa föroreningsnivå.

Inför ovanstående arbeten ska en anmälan enligt § 28 1a Förordningen om miljöfarlig verksamhet lämnas till miljö- och byggnämnden.

Miljö-Hälsa anser att planbestämmelser/villkor för startbesked ska ändras till följande:

Startbesked får inte ges för markarbeten och bebyggelse förrän anmälan enligt § 28 förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) lämnats till miljö- och byggnämnden och har besvarats.

*Kommentar: Planbestämmelserna har justerats och för att vara tydliga och ha lagstöd skrivs följande bestämmelse in under villkor för startbesked:
"Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän sanering av marken till en nivå som inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet kommit till stånd." Information kring anmälan enligt §28 m.m. införs i planbeskrivningen.*

Marken klassas som normalmarkradon. Byggnader ska utföras radonskyddade. Byggnader ska också uppföras med radonsäker grundläggning på grund av den diffusa förekomsten av klorerade lösningsmedel i grundvattnet.

Kommentar: Planbestämmelse införs som reglerar att byggnaderna ska uppföras med radonsäker grundläggning.

Fasaderna mot Stenportsgatan klarar inte riktvärdet på 55dBA. Fasaderna som vetter mot gården beräknas bli 45-50 dBA. De får inte överstiga riktvärdet på 55 dBA och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot den tystare sidan. Vid vissa hus som vetter mot Kinnekullebanan uppfylls inte riktvärdet på 55 dBA. Där behöver åtgärder vidtas i form av exempelvis bullerskärm vilket bör beskrivas i planen. Riktvärdet för uteplats uppfylls inte. Samrådshandlingen ska kompletteras med denna information och hur man tar hänsyn till detta i plan.

Kommentar: Planbeskrivning och plankarta kompletteras med bestämmelser och information angående buller och gällande riktvärden.

Enligt planbeskrivningen ska området anslutas till fjärrvärme. Med grund i att flertalet hus i Lidköping gått från fjärrvärme till bergvärme bör planbeskrivningen kompletteras med information om att bergvärme endast kan tillåtas om en hydrogeologisk utredning kan visa att det inte finns någon risk för grundvattensänkning.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information enligt ovan inför antagande.

Enligt den riskutredning som gjorts med avseende på transporter av farligt gods på järnvägen bör ett skydd i form av en fysisk barriär utformas för att hindra vätska att rinna in på planområdet. Det ska tydligt framgå att barriären ska skydda mot utsläpp av *brandfarlig vätska*, nu står det endast vätska. Barriären bör också utformas så att den inte kan skada eller ta hål på en godsvagn.

Kommentar: Bestämmelsen i plankartan har förtydligats enligt synpunkten ovan.

Granskning

Bil. 7

Miljö- och byggnämnden har tillsynsansvar enligt miljöbalken. Miljö-Hälsa har tagit del av granskningshandlingar och lämnar följande synpunkter på föreslagen detaljplan.

Dagvattensystemet ska kunna omhänderta nederbörd motsvarande 20 mm enligt Dagvattenhandbok kap7.2. Plats för LOD bör framgå av plankartan.

Enligt planbeskrivningen finns det en uppgift om att dagvattenhanteringen inom planområdet inte får innebära att föroreningar sprids. Hur säkerställs detta?

Kommentar: Dagvatten ska fördröjas inom planområdet med en dimensionering motsvande en nederbörds mängd om 20 mm genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Ett fördröjningsmagasin eller stenkista ska anläggas inom fastigheten. Planbeskrivningen har inför antagande förtydligats vad gäller kraven på omhändertagande av dagvatten inom fastigheten. Anläggandet av dagvattenledningarna och fördröjningsmagasin hanteras vid bygglov.

I plankartan under rubriken *villkor för startbesked* har en bestämmelse lagts till om att startbesked inte får ges till bostadsändamål förrän marken är sanerad till en nivå som inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet. Även en upplysning har lagts till på plankartan om att startbesked inte får ges för markarbeten och bebyggelse förrän anmälan enligt § 28 förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) lämnats till miljö- och byggnämnden och har besvarats. Bestämmelsen och upplysningen motsäger varandra.

Miljö-Hälsa anser därför att informationen under rubriken *villkor för startbesked* i Planbestämmelserna ska ändras till följande:

”Startbesked får inte ges förrän saneringsanmälan lämnats in till miljö- och byggnämnden och har besvarats.”

Kommentar: Planbestämmelserna har justerats och för att vara tydliga och ha lagstöd skrivs följande bestämmelse in under villkor för startbesked:

”Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän sanering av marken till en nivå som inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet kommit till stånd.” Upplysningen som fanns i plankartan i granskningskedet har skrivits om lagts till i planbeskrivningen.

Maxnivåer på buller överskrids på uteplatser, i stort sett för hela planområdet, vilket också tas upp i texten under rubriken "störningar". Det borde redan i plan vara reglerat byggnaders disposition, placering av komplementbyggnader och bullerskärmar för att kunna säkerställa att bullerkraven kan uppfyllas.

Det är dock positivt att krav på uppfyllnad av bullernivåer har reglerats under rubriken *Skydd mot störningar* i plankartan och att dessa inte längre endast är en upplysning.

Bullerutredningen visar även på att den busshållplats som finns på Stenportsgatan nära exploateringsområdet måste beaktas i planprocessen och vid projekteringen. En buss kan ge upphov till högt buller av lågfrekvent karaktär inomhus.

Kommentar: Planbestämmelse angående riktvärden för buller är införd för att säkerställa en god boendemiljö som inte innebär några risker för människors hälsa, men ändå hålla detaljplanen flexibel och hållbar över tid.

Då området skulle kunna utformas på olika sätt och trafikförhållandena kan se annorlunda ut på både järnväg och väg om många år kan detaljerade bestämmelser om exempelvis plank bli problematiska att efterleva på sikt.

Detta finns inte redovisat varken i planbestämmelser eller i planbeskrivningen att en hydrologisk undersökning behöver göras ifall någon vill ansluta sig till bergvärme. Detta bör finnas med åtminstone i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med denna information från den geotekniska utredningen.

Under rubriken *Villkor för startbesked* på plankartan har bestämmelsen gällande riskreducerande åtgärd utökats till att innehålla ”brandfarlig vätska” och inte bara ”vätska” vilket Miljö och hälsa är mycket positiva till. Det är viktigt att även plankartan förtydligas med att bestämmelsen gäller brandfarlig vätska.

Kommentar: Plankartan har förtydligats med att det gäller brandfarlig vätska.

Parkeringshusen kommer enligt plan att ligga på ett avstånd på 10 m. Kommer dessa att påverka eventuella underhållsåtgärder och räddningsinsatser? Det finns inte något beskrivet om detta i planbeskrivningen.

Kommentar: I plankartan regleras att parkeringsplatser/ carports/garage inte kommer att kunna placeras närmre spårmit är 15 meter, vilket är det avstånd som krävs enligt riskutredningen och Trafikverket.

Barn & skola

Bil. 8

Barn & Skola godkänner förslaget till detaljplan men framhåller att förtätningar i befintliga bostadsområden leder till att efterfrågan på förskola och skola ökar på förskolor och skolor som redan idag har en hög beläggningsnivå.

Kommentar: Exploatering av planområdet kan påverka behovet av platser inom förskola och skola. Dock är detta en fråga som behöver hanteras på en annan nivå än inom en enskild mindre detaljplan. En långsiktig planering för vad pågående förtätningar inom Lidköping kan ge för effekter på behov av förskoleyta sker på en övergripande nivå i ett samarbete mellan Samhällsbyggnad, Intern Service och Barn & skola.

Västtrafik AB

Bil. 9

Västtrafik AB ser positivt på att bostadsutveckling sker i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik. Västtrafik lyfter i sitt yttrande att förhållandet mellan kollektivtrafikutbud och tillgång till parkeringsplatser påverkar valet av färdstätt. Även den fysiska utformningen av planområdet och informationsinsatser kan påverka människors val av färdstätt till att bli mer hållbara.

Kommentar: Västtrafiks synpunkter föranleder inte någon förändring i planhandlingarna. Området är planerat att utformas så att det är lätt att ta sig till/från bostäderna till fots eller med cykel. Passager för gående och cyklister som ansluter till Stenportsgatan gör det enkelt att ta sig till buss- och tåg eller mot centrum.

Skanova AB

Bil. 10

Skanova AB har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget. Skanovas anläggningar intill aktuellt område är markerade på karta som bifogas.

För diskussion om eventuell undanflyttning alternativt skyddande av anläggningen i sydost vid exploatering, skall Skanova kontaktas via e-post: natcenter@skanova.se, vilket skall ske i god tid innan eventuell åtgärd krävs. Undanflyttning bekostas av exploitör.

Kommentar: Skanovas synpunkter föranleder inte någon förändring i planhandlingarna.

Sakägare och berörda

Sakägare 1

Bil. 11

Samråd

Bostadsrättsinnehavarna anser att planen ej tillgodoser planområdet med tillräckligt många parkeringsplatser för det antal boende som kommer flytta dit. Ekebladsvägen upplevs i dagsläget som smal när bilar har parkerat på båda sidor. Infarten föreslås förläggas till Stenportsgatan istället för via Ekebladsvägen.

Kommentar: Planen uppfyller kommunens parkeringsnorm i och med att parkeringsplatser kan anordnas i nära angränsning, inom Drömstan.

Till följd de synpunkter som framkommit från närboende under samrådet har väntad trafikmängd beräknats. Ekebladsvägen beräknas förbli en lågt trafikerad gata med cirka 570 fordonsrörelser/dygn (ÅDT). Planförslaget bedöms innebära att trafikmängden går från ca 350 till ca 570 ÅDT, gatan även fortsatt var lågt trafikerad. Exempelvis Stenportsgatan har drygt 3000 ÅDT. En vanlig bostadsgata, t.ex. Lilleskogsvägen har en ÅDT på 1700 fordon. Trafikmängden bedöms inte bli så stor att säkerheten förändras från dagsläget eller att gatan kommer upplevas som vältrafikerad. Angöring till området från Stenportsgatan är olämplig med hänsyn till närheten till järnvägen.

Sakägare 2

Bil. 12

Samråd

I skrivelsen, underskriven av fyra bostadsrättsinnehavare föreslås att både lamellhuset och de två punkthusen tillåts ha max 3 våningar istället för 4 respektive 6 våningar. De oroar sig för att det kommer ske en värdeminskning på deras lägenheter på grund av att det blir för tätt mellan punkthusen. Risk finns att boende i punkthusen kommer se rakt ner på deras balkonger vilket skulle upplevas som olustigt. Punkthusen kommer ge oönskad skugga för boende på Nonnens väg. Dessutom försvinner deras utsikt mot staden.

Den ökade trafiken på Ekebladsvägen kommer vara till stor nackdel för de boende på Nonnensväg som har sina garage mot Ekebladsvägen och där ska backa ut på gatan. Det kommer bli en farligare trafiksituation. Angöringsväg borde därför bli Stenportsgatan istället för Ekebladsvägen.

Kommentar: Se kommentar ovan angående utfart på Stenportsgatan och trafikmängd på Ekebladsvägen.

Säkerheten för de som backar ut från garage är densamma som i dagsläget då situationen med att backa ut på gatan inte förändras. Möjligen kan man få vänta på passerande bil oftare, men trafiksituationen bedöms inte farligare på grund av detta.

Det är drygt 70 meter mellan byggnaden på Nonnens väg och föreslagna punkthus, inne i centrala Lidköping är detta att betrakta som ett långt avstånd. Det är inte sannolikt att man skulle uppleva att de boende i punkthusen tittade ner på balkongerna. Mellan punkthusen i Drömstan och närmaste balkonger är det ca 23 m.

Skugga kommer påverka bostadsgården under en kort period på morgonen under den mörkaste tiden på året, skuggan bedöms ändå innebära en liten påverkan jämfört med nuläget då solen går upp sent och skuggorna tidigt kommer vandra åt norr. Fasaderna på Nonnens väg 1 kommer inte att nås av skuggan från punkthusen enligt solstudien.

Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 13

Samråd

Bil.13

Styrelsen ser mycket positivt på att tomterna bli bebyggda med bostäder men menar att 100 lägenheter är allt för många på en tomt av den ringa storleken. De vill att planen omarbetas så att antal lägenheter kraftigt begränsas och att det blir en glesare byggnation. Som motiv för detta anför de:

- Avsteg görs från kommunens parkeringsnorm i och med att en del hyresgäster kommer behöva ha sin parkering i Drömstan.
- Trafiken kommer fördubblas på Ekebladsvägen vilket ger upphov till mer buller och avgaser.
- Husen vid BRF-s gård i anslutning till Selen förloras sikt och sol, speciellt under vinterhalvåret.
- Huset är alldeles för högt och långt för att byggas 4,5 meter från tomtgräns, särskilt när balkonger som beräknas sticka ut 1,5 meter tillkommer. Under byggtiden kommer berörda inte kunna ha kvar sina parkeringsplatser.
- Byggnationen bryter mot stilen i området då den blir mycket tätare än exempelvis Drömstan. Styrelsen ser att kommunen har som mål att bygga 100/lägenheter år och ställer sig frågande till att hela årsproduktionen ska ske på samma ställe.
- Den kraftiga överexploateringen motiveras med områdets centrala läge. Styrelsen menar att torget är att betrakta som stadens centrum vilket då innebär att det är 900 meter till centrum.
- Planen att förlägga flerbostadshus i området går emot Kommunstyrelsens arbetsutskotts uttalande att blanda villabebyggelse och flerbostadshus eftersom Selen ligger i närheten av flerbostadshus.
- Planen medger lokaler i bottenvåningen vilket kommer skapa konkurrens gentemot centrumhandeln, kommunen ser samtidigt att denna typ av handel ska finnas i centrum. Handel kräver också parkeringsplatser vilket planen inte tillgodoser.

- Avsteg görs från kommunens riktlinje om avstånd mellan bostad och park/grönområde. När avsteg görs bör detta kompletteras med en väl tilltagen utemiljö enligt kommunen. Styrelsen beräknar att gårdsmiljön kan uppskattas bli 1 500 m² och är därför kritiska till att planen kan lyckas leva upp till kommunens riktlinjer för kompensation.
- Närmaste kommunala lekplats ligger 600 meter bort och innebär att barnen måste korsa både Stenportsgatan och Läckögatan.
- Då marken består av kvicklera som är känslig för omrörning är styrelsen oroliga för att deras hus ska utsättas för sättningar när marken pålas för kommande byggnader

Styrelsen för bostadsrättsföreningen hoppas att deras synpunkter och farhågor tas på allvar och att det fortfarande finns möjlighet till ändring av plan.

Kommentar:

Kommunens parkeringsnorm uppfylls med de platser som föreslås inom Selen och Drömstan. Enligt Plan- och bygglagen 8 kap 9§ punkt 4 ska på tomten eller i dess närhet finnas lämpligt utrymme för parkering. I Drömstan, tvärs över gatan från planområdet kommer nuvarande enkelsidiga parkering byggas om till en snedställd dubbelsidig parkering vilket ger de platser som behövs. Se kommentar ovan angående trafikmängd på Ekebladsvägen. Den väntade trafikmängden är så pass låg att riktlinjer för buller inte riskerar att överskridas.

Läget 900 m från torget och med centrumfunktioner betydligt närmre än så är att betrakta som mycket gott. Service, kollektivtrafik, skolor m.m. finns mycket nära planområdet. I detta läge bedöms det vara en bättre hushållning av stadens markresurser att bygga flerbostadshus. Något beslut från kommunstyrelsen angående fördelning av flerbostadshus och villabebyggelse finns inte, yttrandet rörde ett enskilt ärende.

Exploateringsgraden på fastigheten ligger på ca 1,1. Vilket är en normal exploateringsgrad i centrala Lidköping även om det är betydligt tätare än befintlig bebyggelse i området. Exempelvis den planerade byggnationen i Hamnstaden och detaljplanen för höghusen på Lidåker har exploateringsgrad på ca 1.3-1.5.

Detaljplanen möjliggör för lokaler i bottenvåningarna för att i framtiden kunna möjliggöra ett mer levande gaturum, där också Framnäs köpcentrum skulle kunna ha mer öppna fasader mot Stenportsgatan. I dagsläget planeras inte för några centrumfunktioner inom Selen, därför har inte parkering redovisats för detta. När bygglov söks för en ev. centrumverksamhet (mindre kontor kan också rymmas inom denna bestämmelse) kontrolleras att parkeringsnorm uppfylls. Alltså kommer sådan typ av verksamhet som inte är lämplig med hänsyn till parkeringssituationen inte ges bygglov för.

Avståndet från planområdet till lekplatser gör att det är särskilt viktigt att tillräckliga utemiljöer och ytor småbarnslek finns i kvarteret. En bostadsgård med ett gårdsrum på drygt 1500 kvm i ett bra väderstreck har goda möjligheter att rymma såväl lektytor som sittplatser och grönska. Närmaste kommunala

lekplats finns 600 meter från området, men i närheten finns också förskolor med gårdar som kan nyttjas för lek de tider ingen verksamhet bedrivs.

Idag står en byggnad i tomtgräns och det försvårar inte parkering. Parkeringen kommer kunna vara kvar även under byggtiden. Fastighetsägaren ansvarar för att skötsel av byggnaderna och omhändertagande av vatten/snö kan göras på den egna fastigheten.

I den geotekniska utredningen bedöms markens lämplighet för bebyggelse och råd för grundläggning ges. I byggskedet säkras att besiktning sker för att säkerställa att inte skador uppstår.

Granskning

Bil.14

Bostadsrättsföreningen håller fast vid sina tidigare synpunkter uttryckta vid samrådet om att planen innebär en överexploatering och att husen byggs för nära deras tomtgräns. De vill också påpeka följande efter att ha tagit del av granskningshandlingarna:

Vi har ju i vårt yttrande i samrådet tagit upp att marken är kvicklära som är känslig för omröring. I granskningsmaterialet påpekas att grundvattensänkning kan ge upphov till stora sättningar.

I texten står att avstånd mellan höghusen är minst 8 m. På ritningen är avståndet satt till 10 m. Ljusinsläppet till vår tomt med hänsyn till balkongerna, blir 5 eller 7 m.

Kommentar:

I den geotekniska utredningen ges rekommendationer för hur grundläggning ska ske utan att risk för grundvattensänkning eller skador på hus uppstår, markens lämplighet för den planerade bebyggelsen slås fast i den geotekniska utredningen. I samband med projektering av husen kommer de geotekniska undersökningarna kompletteras för att säkerställa att marken inte skadas.

Detaljplanen reglerar att husen inte får placeras närmre varandra än 8 meter och att balkonger får skjuta ut max 1,5 utanför detta. De byggnader som illustrerades på illustrationsplanen var exempel utifrån de skisser kommunen erhållit från exploitören, efter granskningen har illustrationsplanen reviderats för att visa den maximala exploateringen som planen tillåter.

Illustrationsplanen visar en möjlig placering och utformning av byggnaderna, den exakta placeringen och utformningen läses fast i bygglovskedet

Newsec, fastighetsförvaltningsbolag

Bil.15

Samråd

Planen kommer föra med sig att antalet gångtrafikanter i området ökar, dels i och med att fler passerar Stenportsgatan till Framnäs köpcenter och närliggande busshållplats men också för att en viss del av planområdets parkeringsplatser planeras att förläggas till Drömstan. Vi önskar att detta beaktas i detaljplanen och att erforderliga åtgärder vidtas.

Kommentar: Det finns idag ett övergångsställe som leder till Framnäs köpcentrum. Den ökade gångtrafiken bedöms inte bli större än att denna är tillräcklig.

Övriga

Närboende 1

Bil.16

Samråd

Fastighetsägarna anser sig vara berörda av ärendet eftersom planen kommer ha en negativ påverkan på utsikten från deras fastighet. Att kommunen inte ansett dem vara berörda strider mot lagens intentioner gällande samråd.

Nedanstående punkter förklarar hur utsikten skulle påverkas och varför byggnationen blir för tät.

- Det är viktigt med visuella kontakter mellan olika stadsdelar, som det är nu har fastigheten utsikt mot stadsbebyggelsen i Östra och Västra hamnen.
- Brister i detaljplanens utformning gör det möjligt att uppföra ett enda långt 5-6 våningars hus både i område e1 och e2 även fast illustrationskartan visar en uppdelning av husen. Detta skulle ta bort utsikten helt och även utgöra ett helt främmande inslag i stadsdelen.
- I illustrationskartan visas två punkthus på ett avstånd av 10 meter dem emellan, planförslaget visar dock 8 meter. Med balkonger till detta skulle det innebära att avståndet mellan husen, balkong till balkong, skulle vara 5 meter. Att jämföra med Drömstan där avståndet är 12 meter. Byggnationen blir härigenom kompakt och helt oacceptabel ur siktförhållanden från fastigheten.

Kommentar: Vid möte med Länsstyrelsen 11/9-2017 där frågan om sakägarskap togs upp delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att fastighetsägarna inte bör betraktas som sakägare.

Utsikten och siktlinjer kommer påverkas av den nya bebyggelsen, vilket är en av de konsekvenser av förtätning som oftast ses som negativ. Kommunen har gjort bedömningen att punkthusen är på ett tillräckligt avstånd från Piskan 21 och annan lägre bebyggelse att påverkan bör vara acceptabel. Området utgörs av blandad stadsbyggelse och flerbostadshus i olika höjder är inslag i närområdet.

Efter samrådet har bestämmelserna i plankartan justerats genom att en största tillåtna byggnadsarea införts, detta gör att byggrätten måste delas upp i flera byggnadskroppar.

Detaljplanen reglerar att husen inte får placeras närmre varandra än 8 meter och att balkonger får skjuta ut max 1,5 m utanför detta. De byggnader som illustrerades på illustrationsplanen var exempel utifrån de skisser kommunen erhållit från exploitören, efter granskningen har illustrationsplanen reviderats för att visa den maximala exploateringen som planen tillåter. Då byggrätten till ytan i kartan är större än tillåten byggrätt finns flera möjliga sätt att placera byggnadskropparna.

Nedanstående punkter förklarar hur planen innebär en överexploatering och inte uppfyller kommunens parkeringsnorm.

- För den planerade verksamhetsytan på 1670 m² klaras inte parkeringsnormen. Var ska parkeringsplatser på kundvänligt avstånd finnas och var ska leveransytor finnas?
- Eventuell kanstensparkering för verksamhetens kunder längs med Stenportsgatan fungerar ej då det finns övergångsställe, busshållplats och järnvägsövergång längs vägen. Beaktande måste även tas till eventuellt framtida cykelstråk.
- Planförslaget redovisning av hur parkering ska lösas är missvisande. Enligt parkeringsnormen skulle det behövas 101 parkeringsplatser men illustrationskartan visar enbart 60. Planbeskrivningen visar på att 78 stycken behövs och tanken är att 20 av dem ska lokaliseras till Drömstan. Finns det så många parkeringsplatser där?

Kommentar:

Möjlig yta för centrum är maximalt 1100 kvm. I dagsläget finns inga anspråk på några centrumfunktioner inom detaljplanen. Bestämmelsen syftar till att ge framtida flexibilitet beroende på Stenportsgatans utveckling. Formellt tillses att parkeringsbehovet täcks i bygglovskedet, då parkeringsmöjligheter utanför entré i gatan inte är lämpligt och in- och utlastning av större varor är svårt i detta läge kommer centrumfunktionen i praktiken begränsas till sådant som inte har detta behov. Exempelvis kan mäklare, optiker, frisör och liknande bedömas lämpligt här.

Efter samrådet har redovisning av parkering korrigerats då olika uppgifter tyvärr framkommit i handlingen. Ca 70 platser bedöms kunna rymmas inom fastigheten. Ca 25-30 platser kan ordnas i Drömstan. Detta görs genom att den enkelsidiga parkering som finns i hörnet Stenportsgatan-Framnäsvägen byggs om till en snedställd dubbelsidig parkering. I dagsläget uppfylls parkeringsnormen i Drömstan och det finns lediga platser i området. Att många bilar står på gatorna i området beror snarare på att gatuparkeringen är gratis än att det är ont på platser inom Drömstan.

Granskning

Bil.17

Eftersom planerat byggande påverkar fastighetens utsikt negativt anser sig ägarna vara berörda av planförslaget. Inlämnade synpunkter vid samråd har inte blivit tillgodosedda och samma synpunkter kvarstår. Idag har fastigheten utsikt mot hamnen, det är viktigt med visuella kontakter mellan stadsdelar.

De huvudsakliga synpunkterna handlar om att exploateringen blir alldeles för hög och området bebyggs för tätt. Makarnas utsikt försvinner och planförslaget innebär förhållandevis lite grönyta.

Illustrationskartan är missvisande då den visar att det är 15 meter mellan husen, planbestämmelserna tillåter som minst 8 meter mellan huskropparna. Om balkonger byggs kan avståndet mellan motstående balkonger bli så litet som 5 meter. Illustrationskartan tolkas som ett försök att dölja planförslagets allt för höga täthet.

I planbeskrivningen beskrivs balkongerna utföras i genomsiktligt material men det finns ingen bestämmelse om detta vilket innebär att det inte är ett måste.

Stort fokus är på hur Ekebladsvägen kommer påverkas av planens genomförande. Hur kommer Nonnens väg påverkas? Det är redan idag mycket trafik och det förekommer även tung trafik trots förbud mot detta. Konsekvenser för Nonnens väg redovisas ej i planbeskrivningen.

Planförslaget är oacceptabelt och omarbetning krävs.

Kommentar:

Se kommunens kommentarer på samrådssynpunkterna ovan angående försämrad utsikt.

I illustrationskartan är avståndet mellan husen 10 m. Detta har reviderats till 8 m för att visa de maximala konsekvenserna för närboende väster om området. Då byggrätten till ytan är större än vad exploateringsgraden tillåter finns flera möjliga sätt att placera byggnaderna.

Exploateringsgraden är betydligt tätare än i intilliggande kvarter. Den är snarare att likna vid tätheten i den planerade Hamnstaden och vid höghusen som byggs i Lidåker. Kommunens bedömning är planen ändå skapar en god utemiljö med tillräcklig grönyta och tillgodoser parkeringsbehoven på ett rimligt sätt.

Balkongerna kommer enligt exploatörens förslag till utförande att utföras i genomsiktliga material. Dock bedömde kommunen att detta var en för detaljerad planbestämmelse och har valt att inte reglera det i planen. Eftersom synpunkter på tätheten mellan husen framkommit från närboende bedömdes det ändå vara en relevant upplysning att ta med i planbeskrivningen.

För Nonnens väg har den ökade trafiken inte bedömts vara betydande, därför har denna inte utretts eller beskrivits. De ca 210 fordonsrörelser som bedöms tillkomma på Ekebladsvägen kommer fördelas norrut och söderut på Nonnens väg. Utifrån en uppräknig av en äldre trafikräkning bedöms Nonnens väg idag ha en årsmedeldygnstrafik på ca 1800 fordon. Byggnationen på Selen innebär troligtvis en ökning med ca 6 %, till ca 1900 fordon. En ökning av den här storleken bedöms vanligtvis inte ge så stora konsekvenser.

Samrådsmöte 170808

Bil. 18

Under samrådsmötet som hölls den 8 augusti 2017 i Lidbeckska huset framkom i huvudsak synpunkter om följande:

- Ökad trafikmängd på Ekebladsvägen
- Tätheten, förslaget innebär för mycket människor på liten yta
- Skuggverkan på intilliggande fastigheter
- Markmiljöundersökningar

Kommentar: Samtliga frågeställningar finns bemötta och kommenterade antingen i minnesanteckningarna från samrådsmötet (bilaga 9) eller i detta granskningsutlåtande.

Justeringar i planhandlingarna

Efter samrådet har planhandlingarna kompletterats och reviderats utifrån inkomna synpunkter.

Plankartan har kompletterats med bestämmelse om största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad.

Villkor för startbesked, skydd mot störningar och planbestämmelser angående buller har reviderats/lagts till med hänsyn till synpunkter från Länsstyrelsen, Miljö-Hälsa och Trafikverket.

Ett kompletterande PM angående markföroreningar, komplettering av vibrationsutredning samt bedömning av tillkommande trafik har tagits fram och beskrivs i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen har också kompletterats vad gäller masshantering, dagvattenhantering, trafik och parkering.

Illustrationskartan har reviderats för att visa de maximala konsekvenserna för intilliggande fastigheter väster om området.

Redaktionella synpunkter och mindre klargöranden som framförts under samrådstiden har också inarbetats i planhandlingarna.

Ställningstagande och förslag till beslut

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

- Sakägare 1
- Sakägare 2
- Styrelsen för Riksbyggens bostadsrättsförening Lidköpingshus nr 13

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås skicka vidare planprogrammet till kommunfullmäktige för en antagandeprövning.

Beräknat antagande

Kommunfullmäktige beräknas anta detaljplanen den 26 mars 2018.

LIDKÖPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad Plan och Trafik

Maria Nordqvist
Planarkitekt