

Detaljplan för del av kv. Hämplingen, Lidköpings kommun Samrådsredogörelse

Hur samrådet bedrivits

Samrådshandlingen upprättades i september 2015 och samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna planen för samråd den 6 oktober 2015. Ett samrådsmöte hölls för sakägare och berörda den 28 oktober 2015.

Samrådshandlingarna har skickats till Länsstyrelsen, Lantmäteriet och Skanova AB. Vidare har det sänds till berörda kommunala nämnder, förvaltningar och bolag. Samrådstiden varade fram till och med den 20 november 2015.

Efter samrådstiden har en utredning tagits fram för att se över släntstabiliteten för planområdet. Utredningen syfte var att klargöra om det behövdes åtgärder nere vid Lidan och i så fall även hur dessa skulle utföras. I väntan på utredningen har detaljplanen legat vilande.

Inkomna yttranden

Under samrådstiden inkom 10 yttranden. Räddningstjänsten i Västra Skaraborg inkom utan erinran på planförslaget.

Länsstyrelsen

Bil. 1-2

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet eller risken för olyckor och erosion måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen hänvisar till Statens Geotekniska Institutets (SGI) yttrande, daterat 2015-11-16. I yttrandet efterfrågas en tydlig beskrivning av tillräcklig säkerhetsfaktor samt vilken säkerhetsmarginal som ska uppnås. Utförda

beräkningar visar att stabiliteten närmst Lidan inte uppfyller lägsta tillåtna värde enligt Skredkommissionens rapport 3:95. Av den geotekniska utredningen framgår att ett skred vid Lidan inte ger upphov till ett sekundärt skred vid ån. SGI delar inte bedömningen och det är därför viktigt att stabilitetsutredningen beaktar konsekvenserna av ett sekundärt skred vid Lidan. I planskedet behöver erosionsförhållandena längs aktuell sträcka av Lidan, status för befintliga erosionskydd samt eventuella kompletterande skyddsåtgärder klarläggas och redovisas.

Övriga synpunkter från Länsstyrelsen är att bestämmelser för dagvatten bör anges i plankartan samt att justera planhandlingarna med hänsyn till viktiga frågor i genomförandet som information om ersättningsanspråk och gemensamhetsanläggning.

Kommentar

En geoteknisk utredning togs fram under 2017. Utredningens syfte var att komplettera tidigare geotekniska utredningar med upplysningar om sensitiviteten i marken närmast Lidan, och om detta kunde leda till ett bakåtgripande skred som skulle påverka planområdet. I utredningen konstateras det att åtgärder måste göras för att säkerställa släntstabiliteten vid Lidan. Dessa åtgärder ska vara utförda innan ett antagande av planen kan tas. En planbestämmelse om utökad bygglovsplikt har kompletterats till plankartan.

Enligt PBL får inte planbestämmelser reglera dagvattenhanteringen om den inte är på specifik plats som t ex en dagvattendamm eller om det är en byggnadsteknisk fråga. I planförslaget föreslås dagvattenhanteringen hanteras inom de enskilda fastigheterna i samband med byggnation.

Se kommentar till Lantmäteriet angående ersättningsanspråk och gemensamhetsanläggning.

Lantmäteriet

Bil. 3

Lantmäteriet har synpunkter på att planbeskrivningen bör kompletteras med att skyddsbestämmelserna q₁-q₃ samt a₁ kan föranleda till ersättningar för berörda fastighetsägare. Lantmäteriet anser även att man bör tänka igenom om tak och fasad på de avstyckade radhusen ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Det bör även förtydligas vem som ska ansöka om lantmäteriförrättning och betala förrättningskostnaden. Ett förtydligande om att de avstyckade fastigheterna för radhusen kommer ha del i gemensamhetsanläggningen gällande infart och parkering.

Illustration bör redovisas på särskild illustrationskarta och plankartan bör kompletteras med angivelse om skala.

Kommentar

Kompletteringar har gjorts i planhandlingarna angående ersättningsanspråk för berörda fastighetsägare, gemensamhetsanläggning och lantmäteriförrättning.

De berörda fastighetsägarna fick ut information om ersättningsanspråk i samband med samrådsutskicket och en tidsfrist på två månader sattes. Ingen av de berörda fastighetsägarna inkom med begäran om ersättning.

Plankartan är kompletterad med angivelse om skala.

Illustrationen visas på plankartan enligt kommunens mall.

TeliaSonera Skanova Access AB

Bil. 4

TeliaSonera Skanova Access AB har teleledningar inom planområdet. För vidare diskussion angående flyttning av befintliga kablar inom fastigheten, ska exploitören ta kontakt med Skanova minst fyra månader innan arbetet startar.

Kommentar

Informationen har skrivits in i planbeskrivningen.

Barn- och skolnämnden

Bil. 5

Barn- och skolnämnden godkänner förslaget till detaljplan och bedömer att området är lämpligt för föreslagen byggnation förutsatt att trafiksäkerhetsfrågan löses omkring Wennerbergskolan och förskolan.

Kommentar

Samhällsbyggnad anser inte att trafiksäkerheten försämras av det planförslag som har tagits fram. Exploateringen som föreslås är sju par/radhus med 11 tillhörande parkeringsplatser. Förslaget innebär därmed inte någon större ökning av den befintliga trafikmängden som är inom området.

Är det så att det upplevs som ett problem att föräldrar lämnar sina barn på olämpliga platser, så bör Wennerbergskolan & Wennerbergs förskola gemensamt se över var det finns passage in till gården, samt hur och vart man vill rikta dessa flöden för att få en hållbar situation.

Miljö-Hälsa, Samhällsbyggnad

Bil. 6

Synpunkter från Miljö-Hälsa, Samhällsbyggnad är att Lidköpings kommuns kommunstyrelse antog riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköpings kommun. Riktlinjerna är vägledande vid fysisk planering. Buller bör beaktas vid exploateringen, lokalt omhändertagande av dagvatten bör ske och att inför fastställande av detaljplaner bör en industrihistorisk inventering genomföras för att utesluta att ev. förorenande verksamheter har funnits på platsen. Det bör ligga som grund för bedömning av om platsen är lämplig för ändamålet enligt PBL.

Det råder informationsplikt för den som påträffar eller misstänker föroreningar i marken. Miljö-Hälsa ska kontaktas omgående.

Kommentar

Bullerfrågan beaktas i detaljplanen. I och med att den ekvivalenta ljudnivån för uteplats överstigs, så har en planbestämmelse införts för att säkerställa att minst en uteplats säkerställs vid tyst sida.

Lokalt omhändertagande av dagvatten förespråkas. Sedan detaljplanen var ute på samråd håller kommunen på att arbeta fram en dagvattenhandbok. I handboken hänvisas fastighetsägare till att kunna ta hand om och fördröja 20 mm dagvatten inom den egna fastigheten. Någon särskild planbestämmelse införs inte om detta.

Det finns ingen kännedom om förorenad mark och den grönyta som föreslås bebyggas har använts som trädgård/köksträdgård i ett tidigare skede. Skulle förorenad mark påträffas vid byggnation ska exploitören ta kontakt med tillsynsmyndigheten för vidare hantering.

Hållbar samhällsutveckling, Kommunstyrelsens verksamheter Bil. 7

Hållbar samhällsutveckling, Kommunstyrelsens verksamheter har på delegation från Kommunstyrelsen lämnat synpunkter på planförslaget. De synpunkter som framkommer är att under rubriken "Barnkonventionen" står det att bostäderna främst riktar sig till äldre och att det inte är troligt att barn och unga kommer att vistas i området på heltid. Det finns dock ingen skrivning om att bostäderna är reserverade för t ex 55+ eller 70+. Under samma rubrik står det att en viss ökad trafikmängd vid Wennerbergskolan inte kommer att påverka nämnvärt. Det framgår inte på vilka grunder man gör det uttalandet.

En komplettering med två nya rubriker föreslås – "Tillgänglighet" och "Trygghet och säkerhet". Under rubrikerna bör en avstämning gentemot kommunens riktlinjer och styrdokument göras.

I planhandlingarna framgår det att två bostäder har utfart direkt mot Prästgårdsgatan. Detta innebär att fordon kör eller backar ut på gatan mitt i gatukorsningen mot Rudberusgatan. Denna korsning är en möjlig skolväg till Wennerbergskolan. Enligt riktlinjen för trygghet och säkerhet i utemiljön ska säkerheten för de oskyddade grupperna i trafiken prioriteras på de platser där många oskyddade trafikanter rör sig.

Under rubriken "Avfall" bör texten uppdateras. Det bör framgå att kommunen tillämpar källsortering av avfall i olika fraktioner.

Kommentar

Exploitören har en viljeinriktning att skapa bostäder för den äldre generationen. Med det i åtanke har ett ställningstagande gjorts att barn och unga troligtvis kommer vistas inom planområdet mindre frekvent, och därmed anses inte barn påverkas av planförslaget. Skulle det dock bli aktuellt för bostäder för en bredare grupp så finns det möjlighet att skapa en mindre närelekplats inom den gemensamma grönytan.

Av planhandlingarna framgår det att det är ca sju nya bostäder som tillkommer vid ett genomförande av detaljplanen. Med avseende på det antal fordonsrörelse planförslaget tillskapar (ca 22 fordonsrörelse/dygn) gentemot den trafikmängd som är på Prästgårdsgatan idag anses inte den nya trafikmängden avsevärt ökas eller påverka barnen på Wennerbergskolan eller förskolan.

De föreslagna riktlinjerna har inte ansetts aktuella i planförslaget. Dels för att planförslaget enbart hanterar privat kvartersmark och inte allmän platsmark och dels för att tillgänglighetsfrågor hanteras i bygglovskedet.

Trafiksituationen på Prästgårdsgatan och gatorna i planområdets närhet, exempelvis Rudberusgatan och Kapellgatan, är utformade på så sätt att för att angöra gatan från de enskilda fastigheterna så behöver en trottoar passeras. Det planförslaget föreslår är inget annorlunda. Sedan är det dock viktigt att det

är god sikt vid utfarter placerade på sådant sätt, och att det inte finns hinder i vägen som begränsar sikten.

Kompletteringar har gjorts i planbeskrivningen om kommunens avfallshantering.

Posten

Bil. 8

Posten anser att posten ska hanteras via fastighetsbox i entréplan eftersom det avser lägenheter.

Kommentar

Planförslaget möjliggör för bostäder, där fastighetsägaren har för avsikt att uppföra radhus/parhus. Det är bra om man kan samordna brevlådorna inom området, det är dock inte något som kan regleras i plan. Informationen kompletteras i planbeskrivningen samt förs vidare till exploitören.

Samrådsmöte

Bil. 9-10

Ett samrådsmöte hölls för sakägare och berörda onsdagen den 28 oktober 2015 i Lidbeckska huset. Synpunkter som framkom under mötet var bland annat att fastighetsgränsen mellan fastigheterna Hämplingen 4 och Hämplingen 5 inte överensstämmer. Det ifrågasattes även varför området som föreslås ska bebyggas idag är mark som inte får bebyggas. Synpunkter kom även på trafiksituationen på Prästgårdsgatan och Rudberusgatan.

Sakägare utanför planområdet

Sakägare 1

Bil. 11

Sakägaren anser att fastighetsgränsen mellan fastigheterna Hämplingen 4 och Hämplingen 5 är felritad. Fastighetsgränsen ska vara rak och fastighetsägarna på Hämplingen 5 har enligt en muntlig överenskommelse rätt att nyttja området.

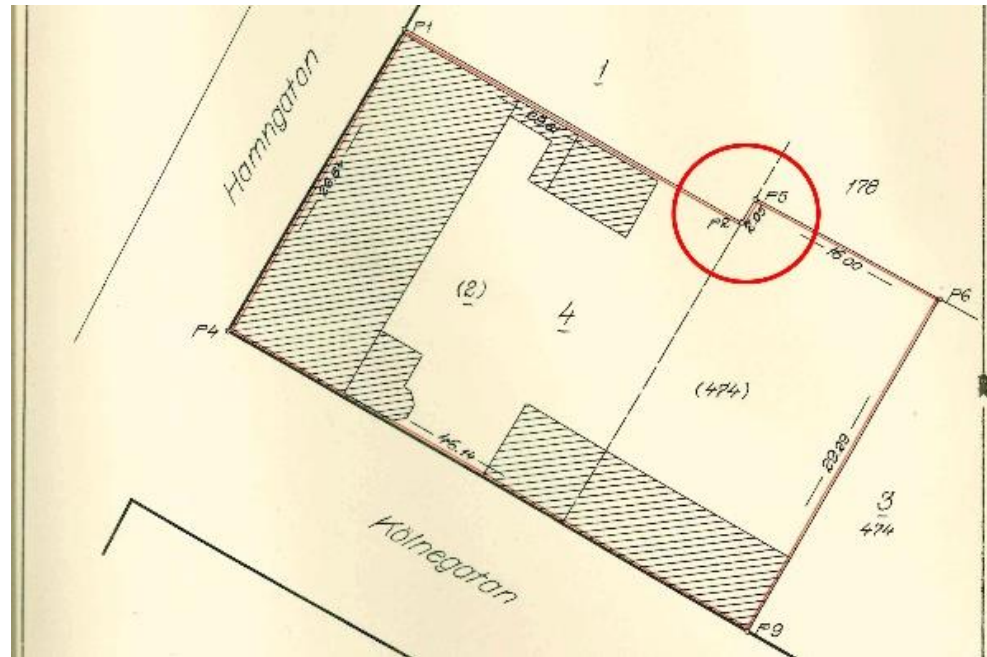
Området är prickat område som inte ska bebyggas. Sakägaren anser att de grönområden som finns kvar behövs. Sakägaren anses även att tvåvåningshus är olämpligt att bygga för äldre personer.

Parkeringarna på Kölnegatan är redan nu fullt utnyttjade. Inom sakägarens fastighet finns idag fem lägenheter, advokatkontor samt redovisningsbyrå, och det krävs parkeringar även för klienterna. Sakägaren anser att utfarten från Wennerbergsgården är farlig och med hus i området så blir sikten ännu mer skydd. Skolan tar emot transporter mitt emot utfarten.

Sakägaren anser att området ur miljösynpunkt skulle vara mer värdefullare som grön/parkområde. Tomtmarker finns runtomkring men grönytorna i stan blir inte fler.

Kommentar

Kommunen har tittat på den tomtindelning som gjordes 1956 samt en karta från 1877. Fastighetsgränsen är enligt tomtindelningen korrekt, vilket även innebär att den gränsdragning som planförslaget och grundkartan visar också är korrekt.



Utdrag från tomtindelning av Hämplingen 4 från 1956.

Grönområdet inom kvarteret är i privat ägo och kan inte nyttjas av allmänheten. Det är därmed svårt att använda det som argument för att inte låta fastighetsägaren utnyttja sin fastighet för en förtätning, särskilt när det finns ett stort behov av bostäder inom tätorten. Varför fastigheten inte får bebyggas enligt gällande detaljplan har att göra med att fastigheterna Hämplingen 6 och Hämplingen 7 en gång i tiden var en stor fastighet. Då tilläts Wennerbergsgårdens fastighet att bebyggas medan det prickade området skulle fungera som trädgård alt. köksträdgård. Nu när fastigheterna har delats finns inte längre det behovet. Wennerbergsgårdens fastighet tillåts inte längre att bebyggas med fler byggnader, för att den gröna miljön ska kunna behållas inom fastigheten.

Parkering till föreslagen bebyggelse samt besökare ska hanteras inom planområdet och ska därför inte påverka de parkeringsplatser som finns utmed gatorna i området. I övrigt ska varje fastighetsägare hantera sina parkeringsplatser på den enskilda fastigheten om inget annat är bestämt. Justeringar har gjorts i planhandlingarna angående utfarterna mot Prästgårdsgatan.

Sakägare 2

Bil. 12

Sakägaren anser att området som avses bebyggas är idag ett attraktivt och uppskattat grönområde i närområdet. Området är idag ett "prickat" område och detta föreslås tas bort utan att man har efterforskat bakomliggande grund till varför man en gång "prickade" området. Sakägaren anser även att ny bebyggelse mot Prästgårdsgatan bör ligga i linje med befintlig bebyggelse för att överensstämma med den "prickning" som övriga fastigheter på västra sidan av gatan har som last.

Sakägaren lyfter även trafikfrågan och beskriver att det vid vissa tidpunkter är mycket trafik till och från skola och förskola. Att placera fler utfarter mot Prästgårdsgatan ökar risken för incidenter och olyckor, med tanke på hur många barn som vistas i området. Sakägaren anser att enbart ny bebyggelse bör läggas

utmed nuvarande parkering i kvarteret för att minska risk för olyckor och för att få ha kvar grönytan i området.

Kommentar

Se kommentar till Sakägare 1 om prickad mark.

Kommunen anser inte att den förgårdsmark med prickad mark inom de sex fastigheterna på Prästgårdsgatan begränsar den föreslagna bebyggelsen till att ligga i samma linje. Enligt planförslaget är det enbart två bostäder som kommer att ligga utmed gatan med öppna carports och utfarter. I stadsmiljöer anses byggnader kunna ligga närmare fastighetsgräns. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) är det möjligt att tillåta komplementbyggnader närmare fastighetsgräns än 4,5 meter i detaljplan.

Justeringar i planhandlingarna

Tillägg har gjorts i planbeskrivningen utifrån den geotekniska utredning som togs fram under 2017. I övrigt har mindre justeringar gjorts i plankarta och planbeskrivning utifrån de synpunkter som inkommit. På grund av uppdateringar av riktlinjer, bullerriktvärden och liknande sedan planförslaget var ute på samråd 2015, har information i planbeskrivningen korrigerats.

Ställningstagande och förslag till beslut

De flesta synpunkter som har framförts på detaljplaneförslaget har helt eller delvis tillgodosetts. Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna detaljplanen för granskning.

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

Sakägare 1

Sakägare 2

LIDKÖPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad/Plan-Trafik

Anna Norbäcker
Planarkitekt
0510-77 03 04