

Detaljplan för del av Fredriksdalsområdet, Lidköpings kommun

Samrådsredogörelse

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

I huvuddrag:

- 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 fastighetsindelningsbestämmelser 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.

Länsstyrelsen är positiv till att befintliga kulturvärden säkerställs. De önskar att förslaget kompletteras med bestämmelser gällande bland annat tillbyggnaders gestaltning. Risk för översvämning kopplat till skyfall, dagvattenhanteringen, påverkan på miljökvalitetsnormer och redovisning av miljömålen behöver kompletteras. De återkommande synpunkterna från sakägare är att föreslagna bestämmelser medför inskränkningar och begränsningar samt att utökad lovplikt ska vara avgiftsbefriad. Synpunkterna finns i sin helhet i Stadshuset, på Samhällsbyggnad. Samhällsbyggnads 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 har 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 berörs finns vid korsningen Södergatan/Solhagsvägen med risk för vattenansamling vid ett 100 års regn med klimatfaktor. Vattensamlingarna bedöms kunna uppnå till ett djup om 0,2 meter vilket kan innebära besvärande framkomlighet. Inom vissa punkter, som är en begränsad yta kan vattensamlingar 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 rutnätverk 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.

- Samhällsbyggnad 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 Samhällsbyggnad 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.
- Samhällsbyggnad 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 att man har 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 Samhällsbyggnad 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

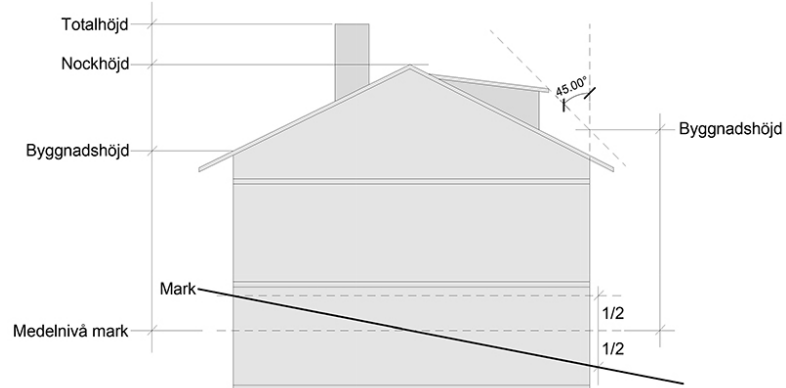
Sakägarna 1 framför i sin skrivelse som inkom 2022-04-11 att man har följande synpunkter:

- *Sakägarna 1 är smickrad 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.

Sakägarna 2

Framför i sin skrivelse som inkom 2022-04-07 att man har 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.

Sakägaren 3

Framför i sin skrivelse som inkom 2022-04-07 att man har 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.*

Sakägarna 4

Framför i sina skrivelser som inkom 2022-04-07 att man har 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.*

Sakägarna 5

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

- Samhällsbyggnadsnämnden borde omgående diskuteras att anställa en byggnadsantikvaretjänst på Samhällsbyggnad 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 grönyrtorna 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 exploateringstalet 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. Kvartersmarkens 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 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. Exploateringsgraden 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.

Justeringar i planhandlingarna

Efter samrådet justeras plankartan enligt följande:

- Omskrivning och förtydligande av planbestämmelse k₁ och k₂.
- Komplettering med upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser.

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

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

- Dödsboägarna till fastighetsägaren av Staren 8
- Fastighetsägaren till Staren 9
- Fastighetsägarna till Staren 12
- Fastighetsägarna till Syrsan 1
- Fastighetsägaren till Tusenfotingen 17

LIDKÖPINGS KOMMUN
Samhällsbyggnad/Plan-Trafik

Mariette Johnsen
Planarkitekt
0510-77 16 91