

PL 390

Detaljplan för

del av kv. GAUTIOD m.m. (område vid Västra Långgatan),

Köpings tätort, Köpings kommun



Västra Långgatan från norr. Foto Stadsarkitektkontoret, juli 2015.

Upprättad 2016-05-09

Laga kraft 2016-09-30

Innehåll

1	PLANBESKRIVNING	3
1.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
1.2	PLANFÖRFARANDE	3
1.3	ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET	3
1.4	HANDLINGAR	3
1.4.1	Planprogram	4
1.4.2	Miljöbedömning	4
1.5	PLANDATA	4
1.5.1	Läge och areal	4
1.5.2	Markägförhållanden	4
1.6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
1.6.1	Översiktsplan	4
1.6.2	Detaljplan	5
1.6.3	Kommunala beslut i övrigt	5
1.7	FÖRUTSÄTTNINGAR	6
1.7.1	Natur och vegetation, tidigare bebyggelse	6
1.7.2	Fornlämningar	6
1.7.3	Geotekniska förutsättningar	7
1.7.4	Förorenad mark	8
1.7.5	Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse	8
1.8	FÖRÄNDRINGAR	9
1.8.1	Bostäder	9
1.8.2	Friytor	10
1.8.3	Trafik	10
1.8.4	Inverkan på miljön	10
1.8.5	Trygghet	10
1.9	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR	11
1.9.1	Elförsörjning	11
1.9.2	Teleledning	11
1.9.3	Fjärrvärme	11
1.9.4	Vatten och avlopp	11
1.9.5	Avfallshantering	11
1.10	SERVICE	12
1.10.1	Butiker	12
1.10.2	Skola och barnomsorg	12
1.10.3	Hälsovård	12
1.11	ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
1.11.1	Handläggning	12
1.11.2	Fastighetsbildning	12
1.11.3	Genomförandetid	13
1.11.4	Ekonomiska frågor	13
1.11.5	Utökad bygglovplikt	14
1.11.6	Medverkande i planarbete och genomförande	14
1.12	PLANKARTA	15
1.13	PLANBESTÄMMELSER	16

1 PLANBESKRIVNING

1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en fastighetsreglering som innebär att bostadsfastigheterna Gautiod 9, 10 och 11 utökas med mark från Gautiod 12 och en mindre del av Gautiod 13. Fastigheterna Gautiod 12 och 13 är sedan slutet av 1960-talet planlagda för parkering i 2 våningar. Parkeringen var avsedd för ett bostadsprojekt på södra sidan av Västra Långgatan (kv. Fylgia) som aldrig blev genomfört.

Västra Långgatan utanför Gautiod 12, 13 och 14, som i gällande plan var avsedd som kvartersmark för trafik och parkering, ändras tillbaka till allmän plats (gata) med en vändplan i södra delen av Gautiod 12. Möjligheten att anordna parkering för fastigheterna Gautiod 9, 10 och 11 i parken vid Mullgatan tas bort.

1.2 PLANFÖRFARANDE

Planförslaget handläggs med enkelt planförfarande enligt bestämmelserna i 5 kap. 7 § enligt den lydelse som gällde före 2015-01-01 (PBL 2010:900). Arbetet med planförslaget kan förenklas om

- det är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande,
- inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan,
- det saknar intresse för allmänheten.

Planförslaget uppfyller villkoren.

Planförslaget möjliggör förändringar i fastighetsindelningen inom kv. Gautiod som i huvudsak är av intresse för de enskilda fastighetsägarna. Planförslaget innebär också att kvartersmark återförs till allmän platsmark – gata och att mark som skulle användas för parkering återigen blir parkmark. Eftersom Västra Långgatan aldrig stängts av som gata och parkeringen vid Mullgatan inte är byggd ändras inte dagens förhållanden.

1.3 ÄNDRINGAR EFTER SAMRÅDET

Med anledning av de synpunkter som framförts under samrådet har avsnitten *1.6.1 Översiktsplan*, *1.9.4 Vatten och avlopp*, *1.11.2 Fastighetsbildning* samt *1.11.4 Ekonomiska frågor* ändrats. I övrigt har bara några redaktionella justeringar av texten gjorts.

1.4 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med illustration
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

1.4.1 Planprogram

Detaljplanen är av begränsad omfattning och något planprogram bedöms inte vara nödvändigt.

1.4.2 Miljöbedömning

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska en miljöbedömning göras i planärenden om detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Först ska en behovsbedömning göras för att pröva om en miljöbedömning behövs. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (6 kap 11 § andra stycket miljöbalken).

Behovsbedömning

En behovsbedömning, daterad 2016-02-12, har upprättats och översänts till länsstyrelsen för samråd. Länsstyrelsen delar stadsarkitektkontorets bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Motivering

Planförslaget innebär små förändringar i miljön. Återgången till gatumark är en förändring av planteknisk art som inte påverkar hur trafiken får röra sig i området. Västra Långgatan söder om Nygatan är en återvändsgata. Planmässigt förlängs gatan söderut med ca 90 meter så att bostadsfastigheterna kommer att gränsa till allmän gata. Vändplanen innebär en förbättring för trafiken på gatan.

1.5 PLANDATA

1.5.1 Läge och areal

Kv. Gautiod ligger mellan Västra Långgatan och Mullgatan i Gamla stan i Köpings tätort.

Planområdets areal är ca 0,5 ha.

1.5.2 Markägoförhållanden

Innerstaden 1:2, som bl.a. omfattar Västra Långgatan och parkområdet vid Mullgatan ägs av Köpings kommun.

Gautiod 12 och en liten del av Gautiod 13 har förvärvats gemensamt av ägarna till Gautiod 9, 10 och 11. De har för avsikt att genom fastighetsreglering dela upp marken mellan sig när detaljplanen har ändrats.

Mark för vändplanen på Gautiod 12 ska fastighetsägarna överlåta till kommunen enligt avtal.

1.6 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1.6.1 Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun, ÖP 2012, antogs av kommunfullmäktige 2012-09-24. Området ligger inom befintlig tätortsbebyggelse och markanvändningen i kvarteret redovisas inte i detalj. Markanvändningen i kvarteret är bostäder och bostadskomplement (garage) enligt den gällande detaljplanen PL 126, vilket nu ändras till enbart bostäder.

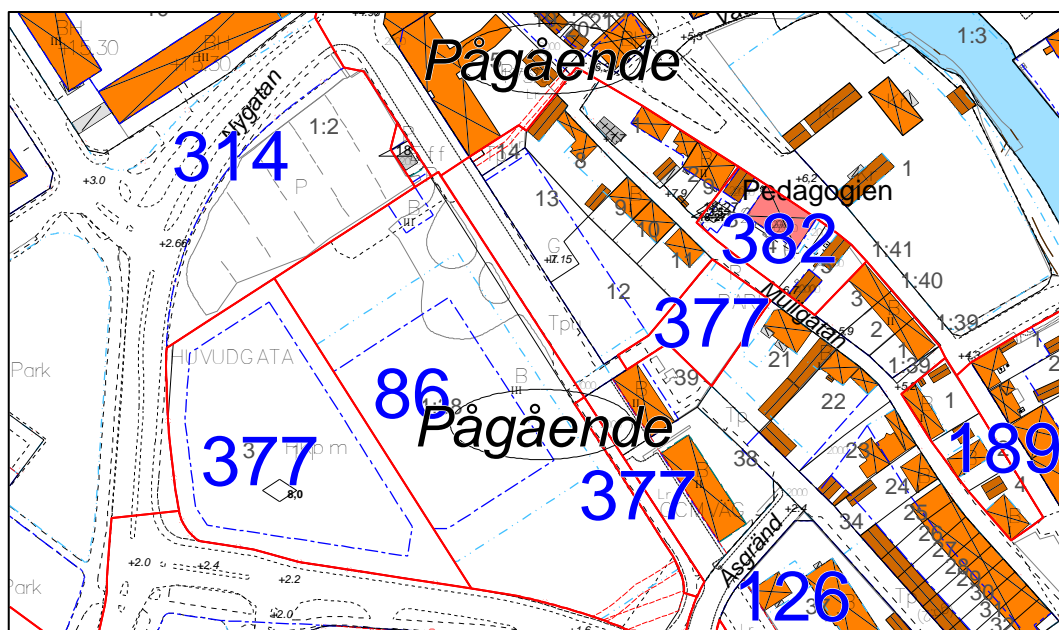
Under avsnittet *1.6.5 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse* på sidan 8 framgår att kvarteret ligger inom ett område, Gamla stan, som i översiktsplanen är utpekad som en värdefull bebyggelsemiljö. Inom sådana områden är det möjligt att införa bygglovplikt för en rad åtgärder som generellt är befriade från bygglov enligt PBL. Föreslagna ändringar i bygglovplikten redovisas på sidan 9.

Planförslaget är förenligt med de intentioner som uttryckts i översiktsplanen.

1.6.2 Detaljplan

För området gäller PL 86 fastställd 1960-12-20, PL 126, fastställd 1969-07-21, PL 377 laga kraft 2008-11-24. I PL 377 ingick även Gautiod 12, 13 och 14 samt Innerstaden 1:2 och Innerstaden 1:38, där bostadsbebyggelse i form av stadsvillor planerades, men dessa delar undantogs av kommunen vid antagandet eftersom den dåvarande fastighetsägaren inte ansåg det möjligt att genomföra planerna.

Enligt PL 126 var avsikten att även kv. Fylgia på södra sidan av Västra Långgatan skulle bebyggas med trevånings bostadshus. På grund av ett formellt fel i planbestämmelserna i PL 126 undantogs kvarteret från fastställelse i beslutet 1969 och PL 86 fortsatte att gälla. Parkeringsdäcket i 2 våningar i kv. Gautiod ingick i bostadsprojektet, men undantogs inte från fastställelse. Nu pågår ny planering för bostäder i kv. Fylgia, men parkeringen ska ordnas inom fastigheten.



Gällande planer

1.6.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2014-06-10 att uppdra till miljö- och byggnadsnämnden att ändra detaljplanen för del av kv. Gautiod.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2014-09-04 att uppdra till stadsarkitektkontoret att ändra detaljplanen för kv. Gautiod.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-01-25 att godkänna ett avtal om markupplåtelse.

1.7 FÖRUTSÄTTNINGAR

1.7.1 Natur och vegetation, tidigare bebyggelse

Fastigheterna Gautiod 8, 9, 10 och 11 ligger vid Mullgatan uppe på Köpingsåsen. Nivåskillnaden ner till Gautiod 12 och 13 vid Västra Långgatan är ca 4 – 5 meter. Det finns ingenting som tyder på att området nedanför sluttningen har varit bebyggt tidigare än i slutet av 1800-talet.

Den gata uppe på åsen som nu heter Mullgatan var i äldre tid en del av Västra Långgatan, en av de två i stort sett parallella huvudgatorna i Gamla stans medeltida stadsnät. Västra Långgatan flyttades till sin nuvarande sträckning och breddades efter branden 1889. I 1890 års stadsplan eftersträvades en kvartersindelning med raka gator och regelbundna kvarter.

Fastigheten Gautiod 13 bebyggdes 1910 med ett stort putsat flerbostadshus i två våningar och en högre del i mitten. Byggnaden fick med tiden betydande sättningsskador. På Gautiod 12 fanns ett äldre bostadshus i trä med tillhörande uthus och trädgård.

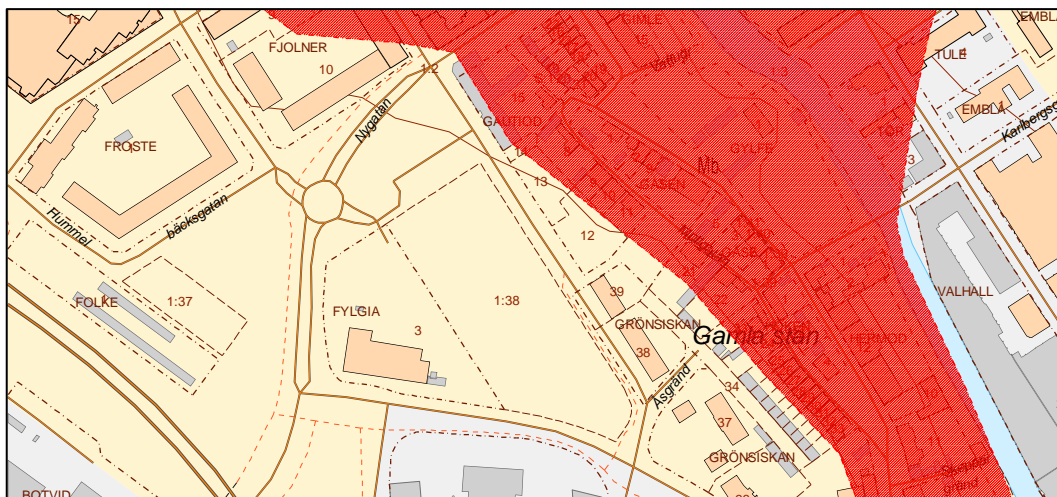


Område kring Västra Långgatan, flygfoto från 1948.

Alla byggnader i kv. Gautiod revs 1966 inför den exploatering som då planerades. När bygget avbröts lämnades tomterna utan särskild skötsel. En del rivningsmassor lämnades kvar som fyllning. För några år sedan fanns ganska många stora träd i området, men de flesta var almar som fick almsjuka och det blev nödvändigt att ta bort dem. Det som finns kvar idag är en stor lönn i gränsen mot Grönsiskan 39 och en mindre mot Västra Långgatan.

1.7.2 Fornlämningar

Ett fornlämningsområde har avgränsats i Köpings innerstad (nr 148:1 – fornlämnning för Köpings stad med kulturlager från medeltid och historisk tid). Området nedanför åsen ingår inte eftersom det sannolikt var sumpmark under äldre tid. Gränsen för fornlämningsområdet går i åskanten enligt Riksantikvarieämbetet.



Fornlämning nr 148:1, Köpings innerstad.

Vid åtgärder i marken inom fornlämningsområdet bör länsstyrelsen kontaktas, eftersom en arkeologisk undersökning kan komma att krävas.

Parkområdet vid Mullgatan kallas för Rektorns trädgård, eftersom rektor Barkén som bodde i skolhuset under senare delen av 1800-talet hade sin trädgård där. Både skoltomten och trädgården var obebyggda innan Pedagogien uppfördes i slutet av 1830-talet, men dessförinnan fanns det bebyggelse där.

Arkeologisk förundersökning

En arkeologisk förundersökning genomfördes i juni 2008 i samband med planläggningen. Resultatet redovisades i rapporten *Husgrunder från historisk tid i Köping, Kulturmiljövård Mälardalen rapport 2008:43*.

Sammanlagt togs 22 schakt upp, 18 schakt på Gautiod 12 och 13 samt 4 schakt på Innerstaden 1:2 vid Mullgatan. I schakten inom kv. Gautiod påträffades rester av bebyggelse från sent 1800-tal eller tidigt 1900-tal, samt vad som möjligen är en äldre byggnadslämning men troligen en mur som markerat tomtgränsen. I schakten vid Mullgatan påträffades en husgrund eller möjligen två, med datering till 1600- eller 1700-tal. Inga kulturlager fanns bevarade.

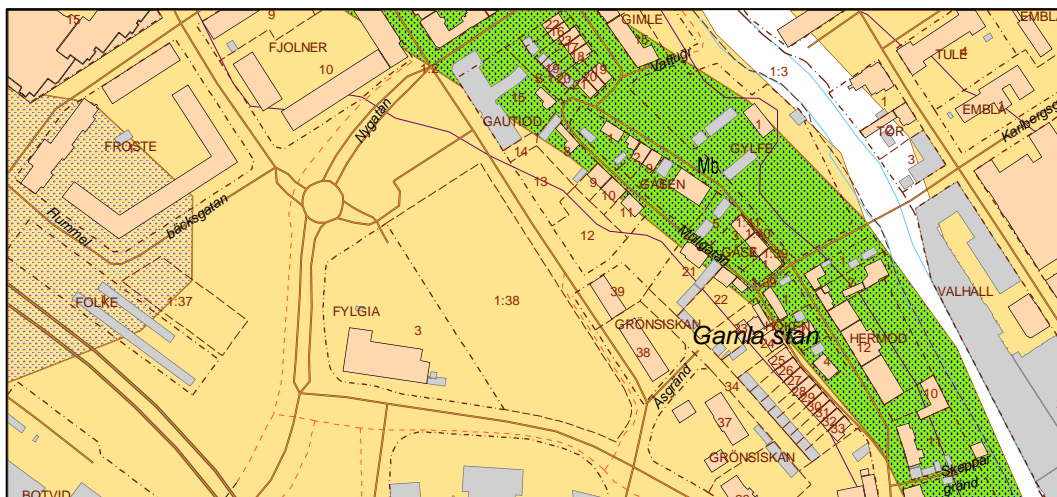
1.7.3 Geotekniska förutsättningar

Bebyggelsen i Gamla stan ligger i huvudsak på en grusås – Köpingsåsen. Mot åsen ansluter lera med djupare lager ju längre från åsen man kommer. I samband med t.ex. ansökan om bygglov för nybyggnad i kv. Gautiod bör en geoteknisk undersökning utföras så att lämpligt grundläggningssätt för nya byggnader kan bedömas.

Radon

Risken för radon bedöms vara liten i de lägre liggande delarna av området med tanke på undergrundens beskaffenhet med tjocka lerlager. De krav som ställs på nya bostadsbyggnader i Boverkets byggregler (BBR) innebär också att nybyggnader i allmänhet utförs radonsäkra.

Det kan finnas risk för höga radonhalter i de befintliga byggnaderna på Köpingsåsen.



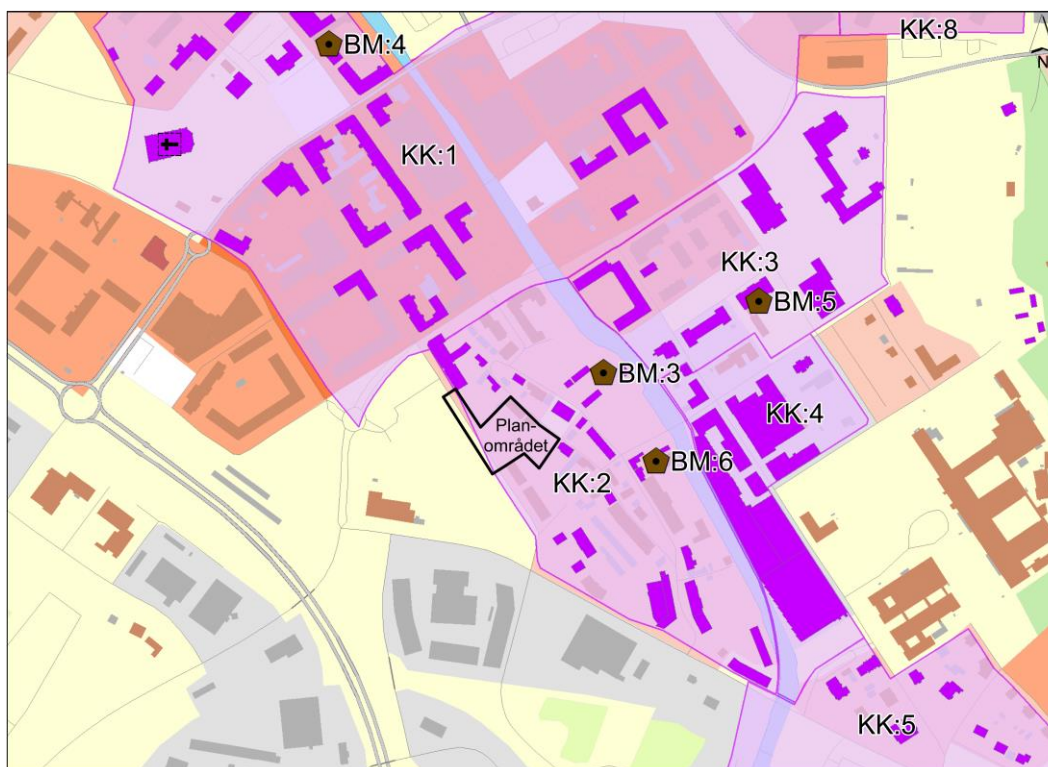
Udrag ur jordartskartan. Grönt = Köpingsåsen. Gult = Postglaciala leror.

1.7.4 Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om att det har förekommit någon verksamhet i området som kan ha förorenat marken. Däremot har byggnadsrester som tegel, grus m.m. från de rivna byggnaderna påträffats i området.

1.7.5 Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet ligger i Gamla stan som är utpekad som en värdefull bebyggelsemiljö i översiktsplanen, avsnittet Kulturmiljö och har beteckningen KK:2 Gamla stan. Utredningen *Värdefulla bebyggelsemiljöer i Köpings stad* antogs av kommunfullmäktige 1985-06-27. I ÖP 1990 och ÖP 2012, anges att de utpekade områdena även fortsättningsvis ska beaktas.



Utdrag ur karta 3a Kulturmiljö i ÖP 2012, antagen 2012-09-24.

Inom planområdet finns inte någon bebyggelse som kan betecknas som kulturhistoriskt värdefull. Bostadbyggnaderna på Gautiod 9, 10 och 11 vid Mullgatan uppfördes i slutet av 1960-talet. Det är moderna byggnader som är typiska och representativa för sin tid. Eftersom de ligger vid den smala Mullgatan i Köpings äldsta stadsdel är det viktigt att eventuella förändringar av byggnadernas yttre görs med varsamhet.

1.8 FÖRÄNDRINGAR

1.8.1 Bostäder

Detaljplanen innebär att de befintliga bostadsfastigheterna Gautiod 9, 10 och 11 kan tillföras mark från Gautiod 12 och 13 där garageändamålet ändras till bostad.

Fastighetsägarna har gemensamt förvärvat marken för att kunna ordna biluppställning och utrymme för avfall inom sina fastigheter. Vissa delar av området ligger lågt i förhållande till gatan och kan behöva fyllas upp.

Bostadshusen på fastigheterna Gautiod 9 och 10 vid Mullgatan är placerade i tomtgränserna, medan bostadshuset på Gautiod 11 har smala passager på var sida.

I den tillkommande södra delen av bostadskvarteret införs förbud mot att uppföra byggnad (i detaljplanen betecknad *med prickar*) inom 2,0 meter från tomtgränsen mot Gautiod 13 (här avses den nya gränsen som kommer att fastställas), mot Västra Långgatan och mot den nya vändplanen. Längs sydöstra tomtgränsen är det område som ska vara fritt från byggnader 3,0 meter brett (samma som i gällande detaljplan) eftersom de gemensamma vatten- och avloppsledningarna finns där. På resterande del av nuvarande Gautiod 12 och del av Gautiod 13 får endast garage och komplementbyggnader uppföras (i detaljplanen betecknad *med kors*). Staket kan uppföras i gräns mot gatan och vändplanen.

Värdefull bebyggelsemiljö

Som framgår under avsnittet 1.6.5 *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse* på sidan 8, ingår kvarteret i en värdefull bebyggelsemiljö. Inom sådana miljöer har kommunen möjlighet att införa bygglovplikt för åtgärder som annars är bygglovbefriade enligt 9 kap. 8 § första stycket punkten 2a i plan- och bygglagen.

Det som särskilt bör uppmärksammas vid bygglovprövningen är utformning, materialval och färgsättning vid nybyggnad och ändringar.

Planförslaget innebär att bygglovplikt införs för

- Att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad (s.k. friggebod) enligt PBL 9 kap. 4 § första stycket punkten 3,
- Att uppföra eller bygga till komplementbostadshus eller komplementbyggnad (s.k. attefallshus) enligt PBL 9 kap. 4 a §,
- Att göra en tillbyggnad (s.k. attefallstillbyggnad) eller uppföra takkupor enligt PBL 9 kap. 4 b §,
- Att inreda ytterligare en bostad i enbostadshus enligt PBL 9 kap. 4 c §,
- Att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial på enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader enligt PBL 9 kap. 5 §.

1.8.2 Friytor

I detaljplanen PL 377 anvisades en möjlighet för fastighetsägarna till Gautiod 9, 10 och 11 att ordna var sin parkeringsplats i parkområdet vid Mullgatan genom att tillsammans köpa mark av kommunen och bygga parkeringen. Så har inte skett och därför föreslås nu att området får återgå till parkmark. Kommunen kommer på sikt att ställa i ordning Rektorns trädgård som grönområde och lekplats för stadsdelen.

1.8.3 Trafik

Gator och parkering

I detaljplan PL 126 ändrades Västra Långgatan från allmän gata till kvartersmark för trafik och parkering i avsnittet från gränsen mellan nuvarande Gautiod 14 och 15 till Åsgränd. Fastigheterna Grönsiskan 38 och 39 har utökats med den tidigare gatumarken. Grönsiskan 39 har emellertid kvar sin tillfart från Västra Långgatan.

Nu föreslås att området utanför Gautiod 12, 13 och 14 återgår till allmän gata och att Västra Långgatan avslutas med en vändplan vid infarten till Grönsiskan 39. Gatudelen fungerar som tillfart till flera fastigheter och i marken finns ett stort antal allmänna ledningar av olika slag. Därför är det inte lämpligt med trädplantering längs gatan. Korttidsparkering kan bli möjlig på södra sidan.

Utfartsförbud

Längs Västra Långgatans södra sida införs utfartsförbud. Sydväst om Västra Långgatan i kv. Fylgia pågår under 2016 detaljplanering för flerbostadshus (PL396). Så länge kv. Fylgia gränsar till kvartersmark kan inte utfartsförbud redovisas mot Västra Långgatan och därför tas det in i detta planförslag.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägen längs Västra Långgatans södra sida ska byggas ut fram till Nygatan. Detta sker inom gatuområdet.

Kollektivtrafik

Regional kollektivtrafik utgår från Köpings station dit avståndet är ca 600 – 700 meter. Till hållplatserna på Hökartorget är det ca 400 meter. Inom tätorten bedrivs anropsstyrd trafik ”Flexlinjen” under vardagar mellan 9.00 – 14.00. Den närmaste hållplatsen finns för närvarande i Gamla stan vid Östra Långgatan.

1.8.4 Inverkan på miljön

Västra Långgatan förlängs med ca 90 meter, men det är en teknisk förändring som inte påverkar trafiksituationen i området. Västra Långgatan kommer även fortsättningsvis att fungera som en återvändsgata på samma sätt som idag.

1.8.5 Trygghet

Enligt byggnadsnämndens antagna mål för 2006–2012 ska trygghetsaspekter belysas i varje ny detaljplan. När det gäller fysisk planering avses främst risken att drabbas av olyckor eller att råka ut för brott i form av våld mot person, stöld eller skadegörelse.

I de centrala delarna av tätorten råder generellt sett en större risk att råka ut för brott. Planområdet ligger inte i närheten av några kvällsöppna lokaler men många passerar här på väg till och från järnvägsstationen. Detta planförslag innebär inte

någon direkt förändring, förutom att gång- och cykelvägen kommer att förbättras. Om det däremot byggs stora bostadshus invid Västra Långgatan blir området ljusare, mer befolkat och kommer att upplevas som tryggare att röra sig i.

1.9 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

1.9.1 Elförsörjning

Byggnaderna på Gautiod 15 innehöll tidigare Köpings Elverk. Den stora transformatorstationen i kanten på kommunens parkeringsområde byggdes på 1990-talet. I Västra Långgatan finns en stor mängd elledningar.

1.9.2 Teleledningar

Det finns teleledningar i Västra Långgatan.

1.9.3 Fjärrvärme

Det finns inga fjärrvärmeledningar i Västra Långgatan i den del som ingår i planförslaget. Gautiod 15 har anslutning norrifrån och Grönsiskan 39 från söder.

1.9.4 Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten

Gautiod 8, 9, 10 och 11 är anslutna till gemensamma vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar som går i södra delen av Gautiod 9, 10 och 11 samt på Gautiod 12 längs tomtgränsen mot Grönsiskan 39 ut till Västra Långgatan. Den dåvarande exploitören, AB Gautiod, svarade för anläggandet av ledningarna. Ett servitutsavtal tecknades 1966 mellan AB Gautiod och fastighetsägarna till Gautiod 8, 9, 10 och 11. (Beteckningar 19-IM2-66/5017.1 – 5020.1) I avtalet anges hur anläggnings- och underhållskostnader ska regleras.

Gemensamhetsanläggning

De berörda fastighetsägarna bör överväga att ansöka om bildande av en gemensamhetsanläggning för de gemensamma ledningarna för att trygga rätten till dessa samt reglera fördelningen av kostnader på ett mer bestående sätt än genom avtalsservitut.

Servispunkt

Enligt avtalet om fastighetsreglering ska servispunkten flyttas till den nya gränsen mellan Västra Långgatan (vändplanen) och Gautiod 12.

Tillkommande tomtmark

Nya byggnader på den tillkommande tomtmarken kan troligen inte anslutas till de befintliga ledningarna längs nuvarande tomtgräns på grund av den stora höjdskillnaden, utan nya serviser måste anordnas vid Västra Långgatan. Vatten- och spillvattenledningar finns i gatan. Anslutning för dagvattnet finns i den södra delen.

1.9.5 Avfallshantering

Avfall kommer att hämtas från Västra Långgatan. Fastighetsägarna får enskilt eller tillsammans ordna lämpliga utrymmen på tomtmark.

1.10 SERVICE

1.10.1 Butiker

Till livsmedelsbutiken Netto vid Nygatan är avståndet ett par hundra meter. Kvarteret ligger i anslutning till Köpings centrum med dess utbud av butiker och andra serviceinrättningar.

1.10.2 Skola och barnomsorg

Den närmaste förskolan är Svalan vid Sveavägen. Avståndet dit är ca 600 – 700 meter. Låg- och mellanstadieskola är S:t Olovsskolan (avstånd 800 – 900 meter) och högstadieskola Karlbergsskolan (avstånd drygt 500 meter). Gymnasiet Ullviskolan ligger söder om Arbogavägen (avstånd ca 1000 meter).

1.10.3 Hälsovård

Avståndet till lasarettet och Ullvi – Tuna vårdcentral är drygt 600 meter. Till vårdcentralen vid Hökartorget är det ca 400 meter.

1.11 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

1.11.1 Handläggning

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt bestämmelserna i 5 kap. 6 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900 i dess lydelse före 2015-01-01).

Tidplan planprocessen

Samråd	<i>mars – april 2016</i>
Granskning	<i>juni 2016</i>
Antagande	<i>september 2016</i>
Laga kraft	<i>september 2016</i>

1.11.2 Fastighetsbildning

Fastighetsreglering

En fastighetsreglering ska genomföras så att den gemensamt ägda fastigheten Gautiod 12 delas upp och överförs till Gautiod 9 - 11. Innan Gautiod 12 delas upp ska en del av Gautiod 13 som också förvärvats överförs Gautiod 12.

Den del av Gautiod 12 där vändplanen ska byggas överläts till kommunen och tillförs kommunens fastighet Innerstaden 1:2.

Avtalsservitut

I samband med att fastigheterna skulle bebyggas på 1960-talet inrättades en rad avtalsservitut.

Avtalsservitut inom planområdet som fortfarande gäller:

- Ledning till förmån för Gautiod 8, belastar Gautiod 9 – 12 (19-IM2-66/5017.1)
- Ledning till förmån för Gautiod 9, belastar Gautiod 10 – 12 (19-IM2-66/5018.1)
- Ledning till förmån för Gautiod 10, belastar Gautiod 11 – 12 (19-IM2-66/5019.1)
- Ledning till förmån för Gautiod 11, belastar Gautiod 12 (19-IM2-66/5020.1)

Utanför planområdet:

- Infart till förmån för Gautiod 8, belastar kommunens fastighet Gautiod 14 (19-IM2-66/5012.1) Båda fastigheterna ligger i sin helhet utanför planområdet.

Bestämmelserna i den s.k. förnyelselagen (SFS 2013:488) innebär att avtalsservitut som är äldre än 50 år kommer att tas bort från fastighetsregistret om man inte ansöker om förnyelse. För servitut som har tillkommit före den 1 juli 1968 måste ansökan om förnyelse lämnas in senast före utgången av 2018. Avtalsrättigheterna upphör inte att gälla även om de inte finns med i fastighetsregistret, men risken finns att det inte gäller mot en ny ägare om inte denne haft eller borde ha haft kännedom om det.

Upphävda avtalsservitut

De servitut som gav rätt till utfart samt garage- och parkeringsplatser till förmån för Gautiod 8, belastande Gautiod 12 – 13, och rätt till utfart samt garage- och parkeringsplatser till förmån för Gautiod 9 – 11 samt 13, belastande Gautiod 12 är upphävda.

1.11.3 Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 5 år från den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

1.11.4 Ekonomiska frågor

Investeringar

Fastighetsägarna svarar för alla kostnader på tomtmark.

Kommunen svarar för upprustning av Västra Långgatan och byggande av vändplanen, samt för iordningställande av parkområdet Rektorns trädgård i framtiden.

Kostnader för VA

Kommunen har enligt VA-taxan möjlighet att ta ut en kostnad för tillkommande tomtmark när fastigheter utökas.

Om nya byggnader vid Västra Långgatan ska anslutas till vatten och avlopp måste fastighetsägarna bekosta nya VA-serviser.

Lantmäterikostnader

En ansökan om fastighetsreglering berörande Gautiod 9 – 13 lämnades in till Lantmäteriet i maj 2014.

En överenskommelse om fastighetsreglering har tecknats mellan fastighetsägarna och kommunen avseende överlåtelse av den mark som ska ingå i vändplanen. Avsikten är att marköverlåtelsen ska genomföras i samma förrättning som reglerar fastighetsägarnas inbördes överenskommelser. Avtalet har godkänts av kommunfullmäktige den 25 januari 2016.

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för genomförande av marköverlåtelsen och fastighetsägarna biträder ansökan. Kommunen bekostar endast den del av förrättningen som berör marköverlåtelsen från Gautiod 12 till Innerstaden 1:2.

Om en gemensamhetsanläggning ska inrättas svarar fastighetsägarna för kostnaden för förrättningen.

Utredningar

Om kvartersmarken vid Västra Långgatan ska bebyggas kan det komma att krävas geotekniska undersökningar och undersökning av vad fyllnadsmassorna innehåller.

Innan bygg- eller grävningsarbeten görs inom den del av fastigheterna som ingår i fornlämningsområdet kan det krävas arkeologisk undersökning.

Alla utredningar inom tomtmark bekostas av fastighetsägarna.

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov i enlighet med antagen taxa.

1.11.5 Utökad bygglovplikt

Gamla stan är en sådan värdefull miljö som pekats ut i översiktsplanen och där särskild hänsyn ska tas. (Se Förutsättningar, Värdefull bebyggelsemiljö på sidan 8 och Förändringar, Bostäder, Värdefull bebyggelsemiljö på sidan 9.)

Eftersom det är viktigt att tillkommande byggnader utformas med hänsyn till miljön och att ändringar av befintliga byggnader görs varsamt föreslås en administrativ planbestämmelse, *a₁*, se Planbestämmelser på plankartan eller sidan 9. Det innebär att fastighetsägarna måste söka bygglov för en rad åtgärder som annars är undantagna från bygglovplikten. Det gäller bl.a. uppförande av s.k. friggebodar, attefallshus och attefallstillbyggnader samt ändring av färgsättning och byten av utvändiga material på befintliga byggnader.

1.11.6 Medverkande i planarbete och genomförande

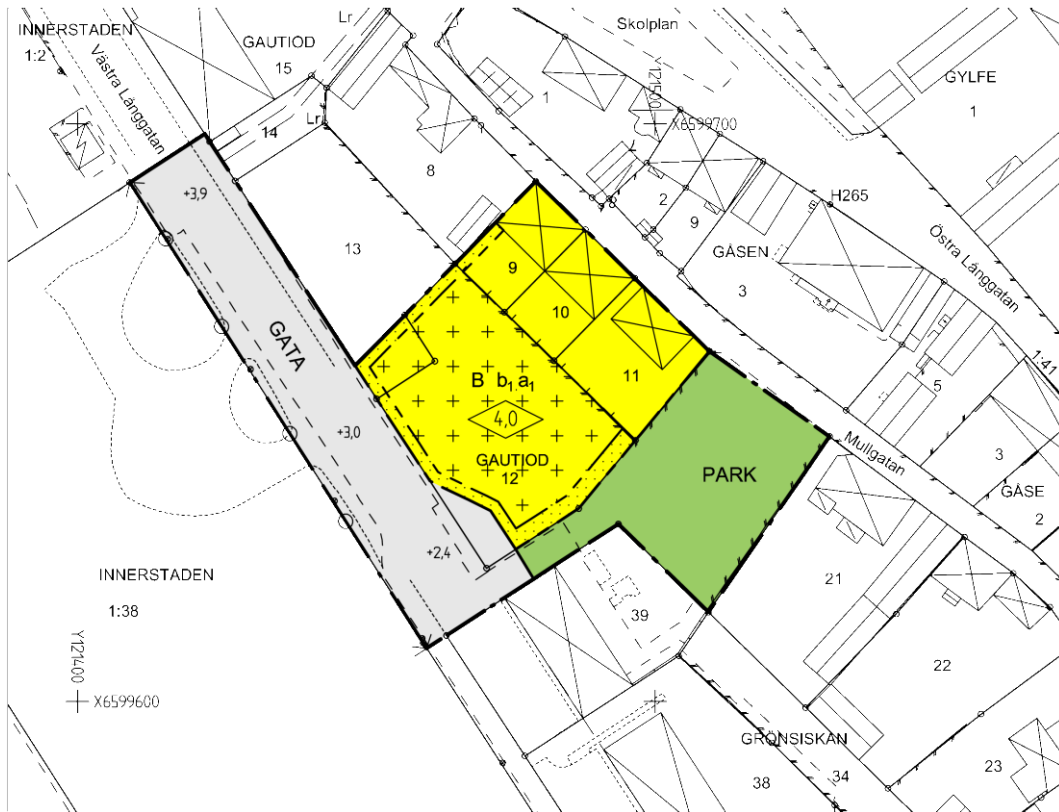
Stadsarkitektkontoret	Plan- och markfrågor.
Tekniska kontoret	VA-frågor, park, gata och fjärrvärme.
Lantmäteriet	Fastighetsbildning m.m.

STADSARKITEKTKONTORET

Riitta Forngren
Planchef

Christina Johansson
Planarkitekt




1.12 PLANKARTA





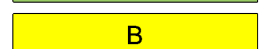
1.13 PLANBESTÄMMELSER**PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

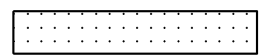
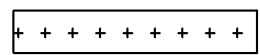
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

	Gata - PBL 4 kap 5 § punkt 2
	Park - PBL 4 kap 5 § punkt 2
	Bostäder - PBL 4 kap 5 § punkt 3

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

0,0	Plushöjd - PBL 4 kap 5 § punkt 2
-----	----------------------------------

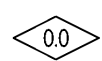
BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte förses med byggnad - PBL 4 kap 11 § punkt 1 och 16 § punkt 1
	Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras - PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1

MARKENS ANORDNANDE

	Utfartsförbud med planområdesgräns
---	------------------------------------

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

	Högsta byggnadshöjd i meter - PBL 4 kap 11 § punkt 1 och 16 § punkt 1
---	--

b,	Endast källarlösa hus - PBL 4 kap 11 § punkt 1 och 16 § punkt 1
----	--

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft dvs 2021-09-30

a,	Planområdet ingår i en värdefull miljö. Med stöd av PBL 9 kap. 4d § och PBL 9 kap. 8§ första stycket 2a krävs bygglov även för <ul style="list-style-type: none"> - Att uppföra eller bygga till komplementbyggnader (s.k. friggebodar) enligt PBL 9 kap. 4 § första stycket 3, - Att uppföra komplementbostadshus eller komplementbyggnad (s.k. attefallshus) enligt PBL 9 kap. 4a §, - Att göra en tillbyggnad (s.k. attefallstillbyggnad) eller uppföra takkupor enligt PBL 9 kap. 4b §, - Att inreda ytterligare bostad i enbostadshus enligt PBL 9 kap. 4c §, - Att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial på enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader enligt PBL 9 kap. 5 § första stycket.
----	---