

Detaljplan för kv. Neptunus, Narcissus och Mercurius, Lidköpings kommun



**SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-BYGG**

Antagen SBN 2015-05-12 § 138
Laga kraft 2015-06-12

Detaljplan för kv. Neptunus, Narcissus och Mercurius, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Handläggare

Anna Norbäcker

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Bygg

20 april 2015

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	6
Justeringar av planhandlingarna.....	6
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Avvägning enligt miljöbalken.....	6
Plandata.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan.....	8
Fördjupad översiktsplan.....	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser.....	8
Program m fl.....	9
Kommunala beslut i övrigt.....	9
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
Behovsbedömning.....	10
Barnkonventionen.....	10
Jämställdhet.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	11
Natur.....	11
Bebyggelseområden.....	12
Friytor.....	27
Gator och trafik.....	27
Störningar.....	28
Teknisk försörjning.....	28
Administrativa frågor.....	29
GENOMFÖRANDE.....	30
Organisatoriska frågor.....	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Ekonomiska frågor.....	30
Tekniska frågor.....	31
ILLUSTRATIONSKARTA.....	32
PLANKARTA.....	33
PLANBESTÄMMELSER.....	34

PLANBESKRIVNING

Justeringar av planhandlingarna

Efter samråd har justeringar gjorts i både plankarta och planbeskrivning. Den största förändringen är att torgytan på fastigheten Neptunus 2 utgår från kvartersmarken och säkerställs istället med allmän platsmark. Övriga justeringar är att huvudbyggnaden på Narcissus 2 får en skyddsbestämmelse istället för rivningsförbud. Gårdsbyggnader på Mercurius 11 får rivningsförbud och byggrätten i gällande detaljplan kvarstår i planförslaget.

Efter granskningen har justeringar gjorts i både plankarta och planbeskrivning. Efter länsstyrelsens yttrande har ytterligare tre byggnader fått skyddsbestämmelser med rivningsförbud. Tillägg har gjorts om att det är ok att åter skapa tidigare detaljer på byggnader med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Detaljerna ska överensstämma med byggnadens kulturhistoriska värde och tidstypiska karaktärsdrag samt anpassas efter byggnadens ålder med material, kulör och utformning.

Planens syfte och huvuddrag

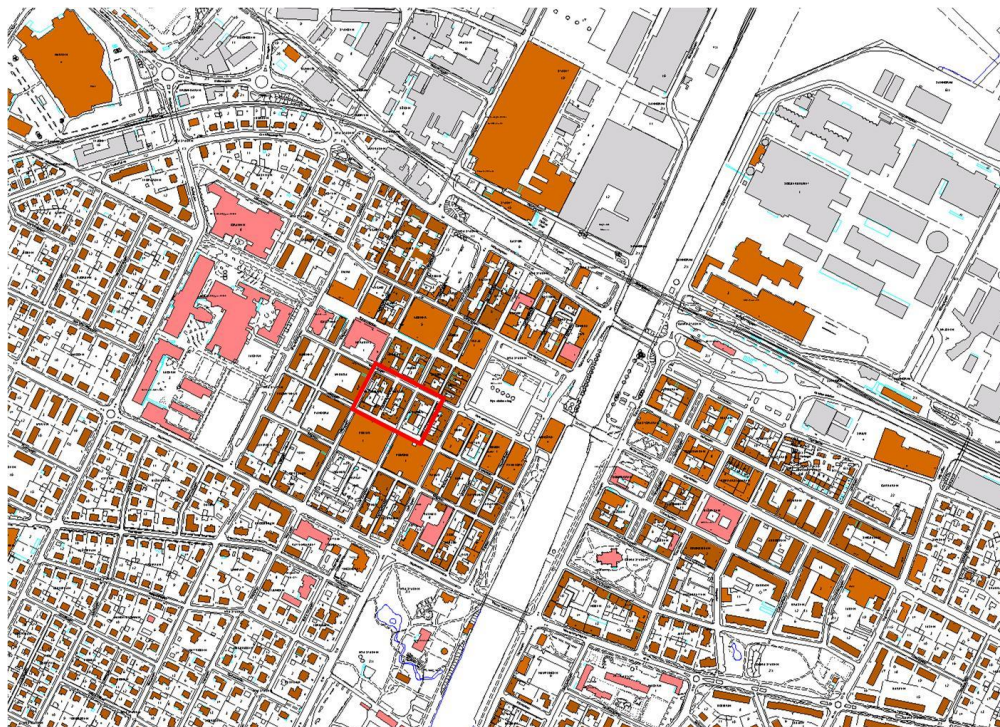
Planen syftar till att uppdatera gällande detaljplaner för kvarteren Neptunus, Narcissus och Mercurius så att de överensstämmer med befintliga byggnader samt att möjliggöra för byggnation av bostäder och centrumverksamheter på Narcissus 1 och Neptunus 2.

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt 3:e kap. Miljöbalken ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Miljöbalkens 4:e kap. behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden. Planområdet är ett mindre avgränsat område där marken redan är bebyggd och ingen ny mark tas i anspråk. Planen kommer inte att påverka hushållningen av vatten.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljön som finns över Lidköpings stadskärna och dess unika stadsbildning. Magnus Gabriel De la Gardie uppförde staden efter en rutnätsplan och staden fick stadsprivilegier 1670. Riksintresset behandlar gatu- och kvartersstrukturen som råder i stadskärnan och hur den ska bevaras. Planen ligger även inom riksintresset för turism- och friluftsliv, geografiska bestämmelser från kommunens översiktsplan från 2003. Riksintresset behandlar Väneren och dess stränder och hur tillgången till dessa ska bevaras. Detaljplanen kommer inte att påverka detta.

I Lidköpings kommun är värdena för luftmiljö och omgivningsbuller under gällande normkrav. Planområdet som ligger i stadskärnan är omgärdat av gågator och lokalgator. De lokalgator som finns intill har en hastighet på 30 km/h. Planförslaget kommer sannolikt inte att påverka den nuvarande trafikbelastningen eller luftmiljön. Därför anses inte heller planen påverka miljö kvalitetsnormerna negativt.



Orienteringskarta över kv. Neptunus, Narcissus och Mercurius

Plandata

Lägesbestämning

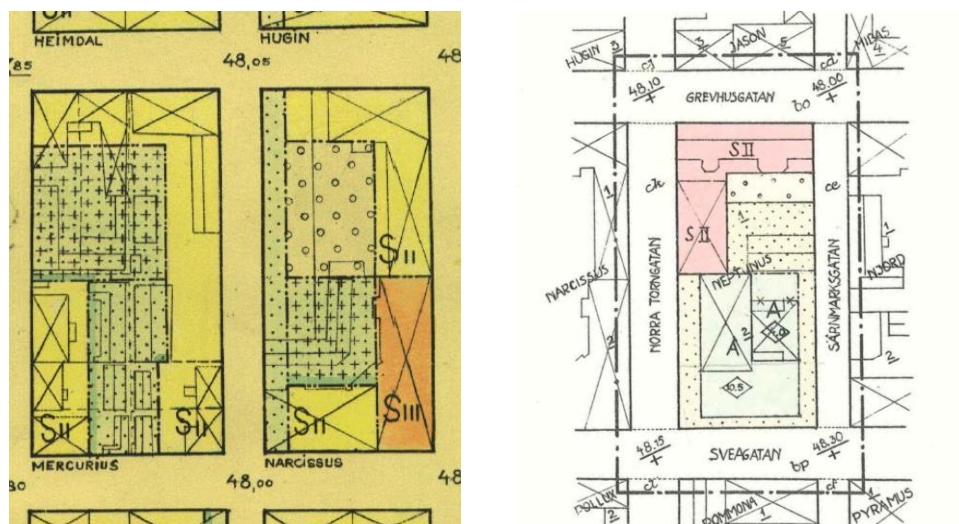
Planområdet ligger i Lidköpings stadskärna mellan Grevhusgatan, Sveagatan, Målaregatan och Särnmarksgatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 1 ha mark.

Markägförhållanden

Kommunen äger allmän platsmark och fastigheten Neptunus 2 som det finns planer på att sälja. Övriga fastigheter i planområdet är i privat ägo.



Utklipp från "Förslag till ändring av stadsplanen för Lidköping, Nya stadens område" från 1947 (till vänster) och "Förslag till ändring i stadsplanen för kvarteret Neptunus i Lidköping" från 1951 (till höger).

Program m fl.

Delar av planområdet är nämnt i "Stadsmiljöprogram för Lidköping" antagen 2011. Kvadraten Stenportsgatan, Kopparslagaregatan, Sveagatan, Mellbygatan och Torggatan utvecklas i samverkan med handel och fastighetsägare till handelsstråk. Gaturummet omformas efter hand som kringliggande kommersiella fastigheter förändras. Målet med Iqbals torg var att studera möjligheterna att sluta kvarteret och därmed skapa möjligheter att utöka handeln och folklivet i centrum.

Kommunala beslut i övrigt

Ett positivt planbesked för kv. Narcissus 1 beviljades av samhällsbyggnadsnämnden, 2013-02-05 § 12. I samband med det positiva planbeskedet beslutades det att kv. Neptunus och Mercurius skulle tas med i planarbetet.

Ett tidsbegränsat bygglov har beviljats av miljö- och byggnämnden, 2013-06-12 § 83. Eftersom gällande detaljplan inte stämmer överens med dagens byggnader beviljade MBN ett tidsbegränsat bygglov på fem år i väntan på ny detaljplan.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Ett genomförande av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och Bygglagen inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd den 7 maj 2013 meddelat att de delar samma bedömning.

Barnkonventionen

Det finns ett beslut från 2009, dnr SBN 2009/92, att när större ombyggnadsprojekt sker i stadskärnan ska barnperspektivet tas med i planeringen. Planområdet är redan bebyggt och de förändringar som kan ske i samband med ett genomförande av detaljplanen är att bostäder och centrumändamål tillåts på Narcissus 1 och Neptunus 2. Eftersom det endast är mindre förändringar som görs anses det att barnperspektivet inte påverkas.

Jämställdhet

Planförslaget bidrar till nya lägenheter i ett centralt läge. Det i sin tur bidrar till goda kommunikationsmöjligheter, vilket gör det möjligt att ställa bilen och i stället gå, cykla eller ta bussen till arbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består främst av bebyggd mark med antingen byggnader eller hårdgjord yta. På Iqbals torg finns det planterade magnoliaträd utmed sidorna samt ett ginkgoträd i mitten på platsen. Inne på Mercurius 11 mot Kopparslagaregatan står en stor ask. I övrigt finns det grönska inne på gårdarna i form av grönytor, buskar och mindre träd. Närmsta grönytor är utmed Lidan, stadsträdgården och Rudenschöldskolans idrottsytor. Nya stadens torg är en stor öppen friyta som ligger nära planområdet.



Översiktskarta över planområdet (röd) och grö- och friytor i stadskärnan (grön).

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts inom planområdet. Eftersom detaljplanen görs för att överensstämja med nuvarande bebyggelse anses det inte vara nödvändigt att göra en geoteknisk undersökning. Ska det byggas i området däremot, exempelvis på Neptunus 2, bör en grundlig undersökning göras för att få uppfattning om vilken grundläggning byggnaden kräver. Undersökningen bekostas av exploitören.

Förorenad mark

Det finns ingen information om förorenad mark inom planområdet. Skulle föroreningar i marken påträffas vid exempelvis byggnation, ska det anmälas till Miljö-Hälsa, Samhällsbyggnad, Lidköpings kommun.

Radon

Radonmätningar har inte gjorts i samband med detaljplanen. Marken i centrum är endast översiktligt kartlagt med några mätpunkter. Utifrån dessa vari-

erar resultaten mellan låg- till normalradonhalt. Lågradon räknas mark med värden under 10 000Bq/m³. Värdena i centrum ligger inom 5 000 till 12 000 Bq/m³.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom risk för skred eller höga vattenstånd. Omgivande gator ligger på lägst +48,2 meter (RH2000).

Fornlämningar

Planområdet ligger i ett fast fornminnesområde. Ett medeltida stadslager ligger under delar av centrumkärnan. Vid grävning i marken krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämning påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (1988:950).

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns det bostäder i form av lägenheter. I byggnaderna är det bostäder från och med andra våningen. I kv. Mercurius finns det ett par byggnader som det enbart är bostäder i. Det tillkommer nya lägenheter i en av byggnaderna på Narcissus 1. Tanken är att det ska bli fyra lägenheter, två till tre rum och kök. På bottenvåningen är det möjligt att inrymma butiker, restaurang m.m. På Neptunus 2 är det möjligt att bebygga fastigheten med ny byggnad som överensstämmer med byggnadskulturen i kvarteren. Det är även möjligt att ändra och göra tillbyggnader på befintlig byggnad. Förgårdsmarken i nuvarande detaljplan från 1951 tas bort och istället möjliggörs det att bygga fram till fastighetsgräns mot lokalgata. Bostäder och centrumändamål tillåts på fastigheten.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Eftersom planområdet ligger inom stadskärnan är de flesta arbetsplatser inom handel-, café-, restaurang- eller kontorsverksamhet. Det är möjligt att ha handel i alla fastigheter inom planområdet. Inom planområdet ligger Lidköpings baptistförsamling.

Offentlig service

Vårdcentralerna ligger utspridda i tätorten och det är mellan 600 meter till ca två kilometer från planområdet. Sjukhuset ligger ca 700 meter söder ut. Förskolor och grundskolor ligger utspridda runt stadskärnan och avstånden är överkomliga. Stadens gymnasieskola ligger centralt, ca 300 meter från området.

Kommersiell service

Eftersom planområdet ligger i stadens stadskärna finns butiker, mataffärer, apotek m.m. nära till hands.

Tillgänglighet

I planområdet är nivåskillnaderna små och gågatorna och övriga gator har en jämn markbeläggning. Dock förekommer det trottoarkanter vilket kan utgöra ett hinder för personer med funktionsnedsättning eller personer med barnvagnar, rollatorer eller liknande. De flesta butiker och verksamheter på bottenvåningarna har ett till två trappsteg upp till ingången vilket även här kan försvåra för personer att ta sig in.

Bostäderna i gamla Henrys café ligger på andra våningen utan tillgång till hiss. Det gör att det blir mindre tillgängligt för exempelvis äldre och personer med funktionshinder.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnadskulturen som råder i Lidköpings stadskärna är främst två- till trevåningsbyggnader med handel, kontor, caféer och restauranger i bottenvåningen och bostäder på resterande våningar. Generellt har byggnaderna små byggnadsvolymer med undantag från den stora tegelbyggnaden på Narcissus 2. Byggnaderna har främst trä- eller putsfasader. Utformningen varierar mellan liggande och stående träpanel, byggnader med enbart puts eller en blandning mellan puts och träpanel. Takmaterial och färgsättning är konstant bland byggnaderna inom planområdet men också bland omkringliggande byggnader med tegelröda takpannor och främst sadeltak som takkonstruktion.

Iqbals torg som för nuvarande är en del av fastigheten Neptunus 2 kommer i detta planförslag att övergå från kvartersmark till allmän platsmark. Detta görs för att säkerställa den torgmiljö som platsen idag utgör.



En byggnad med typisk karaktär för stadskärnans bebyggelse. Byggnaden har rött sadeltak och två våningar med handel i bottenvåningen och bostäder över.

Kvarteren har bevarandevärda gårdsmiljöer som inte bör förtätas mer än med mindre komplementbyggnader. Mellan byggnaderna finns det släpp som gör det möjligt att se in på gårdarna och som även skapar en variation i gatumiljön. Dessa släpp kommer att bevaras i planförslaget.



Ett släpp mellan två byggnader och en antydan till gårdsmiljön bakom.

Planområdet ingår i Nya stadens största sammanhängande miljö med bevarad kvartersindelning och äldre byggnader. Området i stort ligger mellan Stenportsgatan och Sveagatan och är kärnan i kulturmiljön i Nya staden och präglas av dess gaturum, kvarters- och gårdsmiljöer. Bebyggelsen består av f.d. borgargårdar från 1800-talet med enklare gårdshus och ekonomibyggnader inne på gårdarna. Markbeläggningen på innergårdarna kullersten eller annan stenläggning och på vissa platser även gräsbeklädd. Ut mot gatorna är det traditionellt med plank och portar. I kvarteren Neptunus och Mercurius finns några av stans finaste och äldsta gårdsmiljöer.



Plank mot en gård på Mercurius 11.



Gårdsmiljön på Neptunus 1.

Grevhusgatan är en av de gamla huvudgatorna i Nya staden. Kopparslagaregatan är en typisk tvärgata med låg träbebyggelse med plank, portar, gårdshus och f.d. verkstadslängor ut mot gatan. Gatan har varit längre men under 60-talet byggdes både Kopparporten och Pollux och gatan blev betydligt kortare än tidigare. Numer binder gatan ihop de två större handelsgatorna Stenportsgatan och Sveagatan.



Gatumiljön inom planområdet. Grevhusgatan till vänster och Kopparslagaregatan till höger.

Över stadskärnan finns ett riksintresse för den kulturhistoriska miljön och stadens kvarters- och gatustruktur. För att inte frångå riksintresset ska nya byggnader byggas i fastighetsgräns mot lokalgatan.

Byggnader med rivningsförbud

Åtta huvudbyggnader och två gårdsbyggnader föreslås få rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Berörda fastigheter är Neptunus 1, Narcissus 1, 2 och Mercurius 1, 2, 9, 11. Det innebär att fastighetsägaren inte får riva, förvanska eller ändra fasaden mot gatan. Underhåll av byggnaden måste ske för att bevara dess kulturhistoriska värde och de detaljer som ger byggnaden sin karaktär. Det är dock acceptabelt att återställa tidigare detaljer på byggnader med rivningsförbud och skyddsbestämmelser. Detaljerna ska överensstämma med byggnadens kulturhistoriska värde och tidstypiska karaktärsdrag samt anpassas efter byggnadens ålder med material, kulör och utformning.

Neptunus 1

Huvudbyggnaden på Neptunus 1 är ett av de äldsta i Lidköping. Byggnaden har en timmerstomme som är putsad ut mot gatorna och har en traditionell listpanel mot gården.

Byggnadernas värden som sak bevaras och underhållas är:

- de två portarna med inåtgående pardörrar mot Grevhusgatan
- sockeln i kalksten med den breda vattlisten över
- den kraftiga takfoten mot Grevhusgatan
- fönstervariationen mellan botten- och övervåningen, med lägre fönster på bottenvåningen och högre på övervåningen



Detaljbild på en av portarna med pardörr.

Neptunus 1

Inom Neptunus 1 finns även en huvudbyggnad ut mot Norra Torngatan. Byggnaden har jugenddetaljer och är en av få i Lidköping. Byggnaden har en sockel i kalksten och en centrerad frontespis. Fasaden har en stomme av kalksten med en putsad fasad. Entrén i byggnaden ligger centrerat på byggnaden och dörrar och fönster är i originalskick.

Byggnadens värden som ska bevaras och underhållas är:

- den grova sockeln i kalksten
- den centrerade frontespisen
- porten med dess fönster som är i originalskick
- putsfasaden med dess olika utföranden (grovt utförande på första våningen och slätare utförande på andra och tredje våningen) samt detaljerna runt bl.a. fönster och dörrar i s.k. dragen puts



Narcissus 1

På fastigheten Narcissus 1 i hörnet på Grevhusgatan och Norra Torngatan ligger en huvudbyggnad. Byggnaden har en sockel i sandsten och liggande träpanel. Byggnaden inrymmer handelsverksamhet och bostäder.

Byggnadens värden som ska bevaras och underhållas är:

- den liggande träpanelen
- sockeln i natursten
- fönsterindelningen

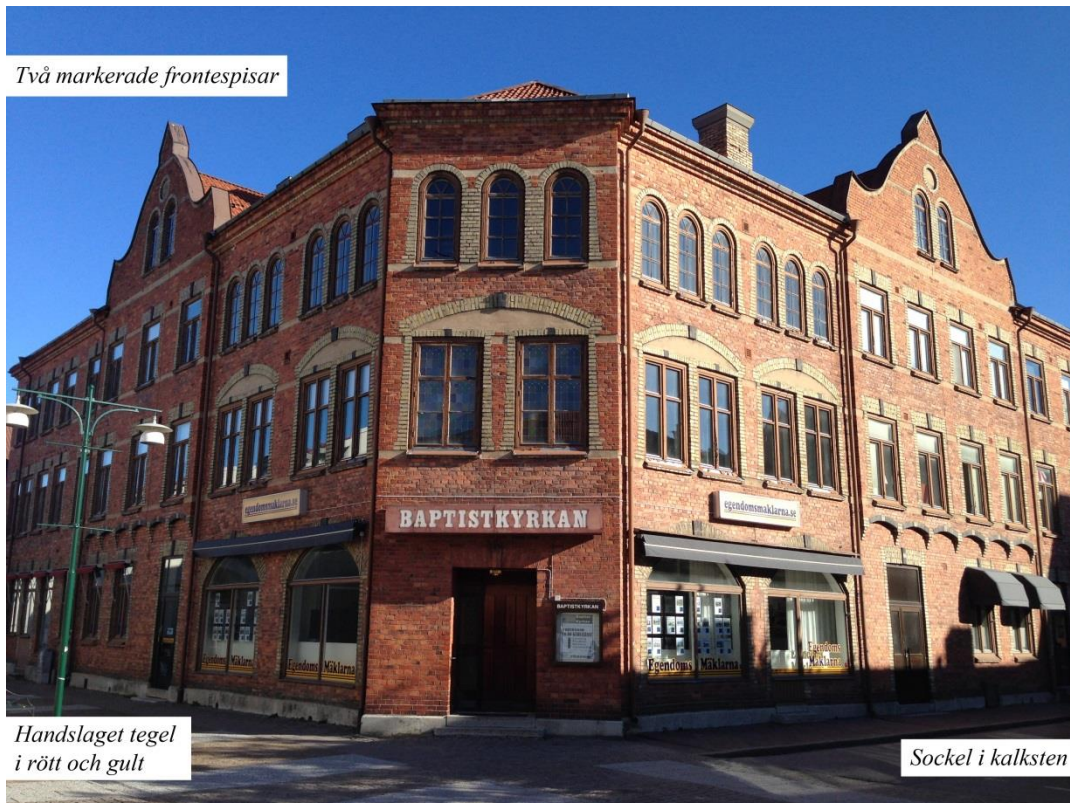


Narcissus 2

Huvudbyggnaden på Narcissus 2 är från 1904 och har en röd tegelfasad med mönstermurningar och detaljer i gult tegel. Mot gatorna har byggnaden två markerade frontespisar. Byggnadens sockel är i kalksten, teglet är handslaget och fönstren är rundbågade. I byggnaden inryms verksamheter på bottenvåningen och i de övre våningarna en baptistkyrka och bostäder.

Byggnadens värden som ska bevaras och underhållas är:

- de två frontespisarna
- sockeln i kalksten
- det handslagna teglet i rött och gult



Mercurius 1 och 2

Mercurius 1, 2 skapar en fin gårdsmiljö. Huvudbyggnaderna är i två våningar och har träfasad. På innergården finns mindre gårdshus.

Byggnadernas värden som ska bevaras och underhållas är:

- den stående träpanelen
- knutlådorna mot gatorna
- original pardörren mot Grevhusgatan



Inåtgående pardörrar

Stående träpanel med knutlådor



Detaljbild pardörr och knutlådor.

Mercurius 9, Pomonahuset

Det s.k. Pomonahuset ligger på Mercurius 9 och flyttades till sin ursprungliga plats på 70-talet. Byggnaden är från 1700-talet och dörrar och fönster är utsmyckade med fina listverk samt en dekorerad takfot. De runda fönstren mot innergården har kvar original fönsterglas. Byggnaden har putsfasad med en vattlist nertill. Tillsammans med övrig bebyggelse i kvarteret skapas en fin gårdsmiljö.

Byggnadens värden som ska bevaras och underhållas är:

- de utsmyckade listverken runt fönster och dörrar
- den dekorerade takfoten
- den släta putsfasaden



Dekorerad takfot

Utsmyckade listverk runt fönster och dörrar



Detaljbild på fönster och takfot.

Mercurius 11

Mercurius 11 med dess huvudbyggnad och gårdsbyggnader skapar en fin gårdsmiljö. Huvudbyggnaden ligger ut mot Grevhusgatan och Kopparslagaregatan medan gårdsbyggnaderna ligger längre in på fastigheten. Gårdsbyggnaderna består av ett loftgångshus samt ett spannmålsmagasin. Huvudbyggnaden består av stående träpanel. Magasinet är uppfört med stående lockpanel med svartmålade luckor på övervåningen. Byggnaden har målats med slamfärg och är det sist bevarade i Lidköping. Loftgångsbyggnaden är från tidigt 1800-tal och har precis som det låter en loftgång och är även den uppförd med stående lockpanel.

Byggnadernas värden som ska bevaras och underhållas är:

- de dekorerade listerna runt fönster och dörrar på huvudbyggnaden
- den stående lockpanelen/träfasaderna på både spannmålsmagasinet och loftgångsbyggnaden



Dekorerade lister runt fönster och dörrar



Detaljbild på listverk runt fönstren.

Eftersom Lidköpings kommun inför skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplanen har de fastighetsägare som är berörda möjlighet att få ersättning för den ekonomiska skada till följd av bestämmelsens betydande.

Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten, eller om rivningsförbudet innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten.

När rivningsförbud införs i en detaljplan får kommunen förelägga den som kan komma att drabbas av en skada till följd av detta, att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning. Tidsfristen för anmälan ska bestämmas till minst två månader. Den som inte anmäler sina anspråk på skada inom den utsatta tiden förlorar sin rätt till ersättning. Rätten gäller dock även i detta fall för en skada som inte rimligen kunde förutses inom den angivna tiden. Den anmälan om ersättning ska göras inom två år från den dag beslutet om detaljplanen vann laga kraft.

Byggnad med varsamhetsbestämmelse

Ett magasin på fastigheterna Neptunus 1 har fått krav på underhåll vilket innebär att byggnaden får rivas men så länge den finns kvar ska byggnaden underhållas så att det kulturhistoriska värdet behålls. Ny byggnad ska överensstämma med riven byggnad med material, kulörer och utformning.

Neptunus 1

På fastigheten Neptunus 1 finns ett magasin, med dess gavel ut mot Särnmarksgatan. Fasaden består av stående lockpanel målat med röd slamfärg. Detaljer som dörrar, fönsterluckor och vindskivor är målade i svart. Byggnaden inrymmer handelsverksamhet.

Byggnadens värden som ska bevaras och underhållas är:

- den stående lockpanelen/träfasaden med dess detaljer
- den röda fasaden med dess svarta detaljer



Stående lockpanel målad med röd slamfärg

Vindskivor, takluckor och dörrar målade i svart

Övriga huvudbyggnader

Tre huvudbyggnader inom planområdet föreslås inte få rivningsförbud, skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser. Berörda fastigheter är Neptunus 2, Narcissus 1 och Mercurius 10.

Neptunus 2

På Neptunus 2 ligger f.d. folkrörelsearkivet. Byggnaden har en hög sockel i kalksten, tandsnittsfris under takfoten och putsfasad. Dörromfattningarna är i handhuggen och räfflad kalksten. Byggnaden föreslås inte få rivningsförbud eller krav på underhåll. Ny byggnad får uppföras i två våningar och ska placeras i fastighetsgräns mot gata och överensstämma med byggnadskulturen i stadskärnan med material, kulörer och utformning. På befintlig byggnad kan även ändringar och tillbyggnader göras.

Narcissus 1

På Narcissus 1 finns en huvudbyggnad i hörnet av Kopparslagaregatan och Grevhusgatan. Byggnaden har stående träpanel. Sedan 2013 har fastighetsägaren fått tidsbegränsat bygglov för att få höja vägglivet och bygga bostäder på övervåningen. På nedervåningen inryms handelsverksamheter.

Mercurius 10

Huvudbyggnaden på Mercurius 10 ligger i hörnet av Kopparslagaregatan och Sveagatan. På bottenvåningen finns handelsverksamheter och på övriga våningar finns bostäder. Byggnaden har ljus putsfasad och rött sadeltak.

Skyddsrum

Det finns ett skyddsrum i byggnaden på Mercurius 10. Numer utgörs inte området av skyddsrumsområde och därför behöver inte nya skyddsrum uppföras.

Friytor

Lek och rekreation

Inom området finns ingen lekplats eller grönområde. Iqbals torg är en mindre öppen torgyta med stenläggning. I övrigt finns det mindre innergårdar inom kvarteren med grönytor. Närmsta lekplats ligger i stadsträdgården och är cirka 450 meter från planområdet.



Iqbals torg.

Naturmiljö

Planområdet består inte av någon direkt grönyta utan främst av bebyggelse och hård markbeläggning.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Kopparslagaregatan och Sveagatan är gågator och det förekommer ingen biltrafik. Grevhusgatan, Målaregatan, Norra Torngatan och Särnmarksgatan är enkelriktade lokalgator med biltrafik. Trottoarer finns på båda sidor av gatorna. Gång- och cykelvägar finns inte inne i stadskärnan, utan cyklister cyklar i blandtrafik. Vid eventuella ombyggnationer av gatumiljöer bör hänsyn tas till tillgängligheten eftersom det idag finns svårigheter för personer med funktionshinder, rollatorer m.m. att passera de höga trottoarkanterna.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns vid korsningen Esplanaden och Målaregatan (busshållplats Missionskyrkan) samt vid Nya stadens torg (busshållplats Nya stadens torg). Busslinjerna trafikerar mellan Råda och Margretelund och Sjölanda

och Majåker. Det är ca 300 meter till hållplatserna. Lidköpings resecentrum ligger ca 750 meter bort med både buss- och tågförbindelser.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsplatser finns utmed vissa gator. På Grevhusgatan, Norra Torngatan och Målaregatan finns det markerade parkeringsplatser. Inom planområdet finns dock ingen handikappsparkering. Vid byggnation av bostäder ska parkeringen lösas på kvartersmark och om det inte går ska fastighetsägaren redovisa hur parkeringsplatserna ordnas på annat sätt. I samband med byggnation av nya lägenheter på Narcissus 1 anordnas två parkeringsplatser inne på gården. På Neptunus 2 finns en mindre parkering för ca fem bilar. Inne på gårdarna finns det möjlighet att ställa sina bilar, vilket gör att det finns utfarter mot gatorna. Cykelparkeringar finns utmed Grevhusgatan, Kopparslagaregatan och på Iqbals torg. Väderskyddade cykelparkeringar bör även finnas inne på kvartersgårdarna för att uppmåna boende att cykla istället för att ta bilen.



Bil- och cykelparkering på Grevhusgatan.

Störningar

Buller

Planområdet ligger inte i närheten av någon trafikled eller verksamhet som orsakar höga bullernivåer. I Lidköpings kommun är värdena för omgivningsbuller under gällande normkrav.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna i planområdet är kopplade till det kommunala vatten och avloppssystemet. Nya byggnader ska kopplas till det kommunala VA-nätet. Dagvattnet kopplas på VA-nätet eftersom det är alldeles för mycket hårdgjorda ytor i stadskärnan för att det ska fungera att ta hand om dagvattnet lokalt på fastigheterna. VA-ledningarna ligger i gatumark och påverkas inte av byggnation i kvarteren.

Värme

De flesta byggnader inom området är anslutna till kommunens fjärrvärmenät. Fjärrvärmeledningarna ligger i gatumark och påverkas inte av byggnation i kvarteren. Via Iqbals torg ansluter en servisledning befintlig byggnad på fastigheten Neptunus 2.

El

Fastigheterna är kopplade till det kommunala elnätet. På Neptunus 2 finns en transformatorstation. Transformatorstationen säkerställs som kvartersmark med markanvändningen E. Enligt FS 1999:5 får det inte byggas eller ställas brännbart material inom fem meter från byggnaden. Mot söder skapas ett 2 meter brett utrymme intill byggnaden. Detta görs för att säkra tillgången till transformatorstationen vid underhåll. Via Iqbals torg ansluter en elservis till befintlig byggnad på fastigheten Neptunus 2. I övrigt ligger elledningarna i gatumark och kommer inte påverkas av byggnation i kvarteren.

Bredband

Bredband finns inom planområdet. Ledningarna för bredband ligger i gatumark och påverkas inte av byggnation i kvarteren.

Avfall

Kommunal hämtning sker. För att underlätta vid hämtning av kärnen, ska markytan vara hårdgjord.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Eftersom planområdet endast omfattar ett mindre område föreslås en kort genomförandetid. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla fram till dess att planen ändras eller upphävs. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att icke utnyttjade rättigheter behöver beaktas.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

En preliminär tidsplan för detaljplanen om inget oförutsett sker.

Samråd: våren 2014

Granskning: dec-jan 2014/2015

Antagandeprövning: maj 2015

Laga kraft: juni 2015

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman. Allmän platsmark och kommunala fastigheter är i kommunens ägo.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för VA, vilket innebär att nybyggnationer ska anslutas till det kommunala vatten och avloppssystemet. Inom planområdet är Lidköpings Elnät ansvarig för eldistributionen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen äger allmänplatsmark och fastigheten Neptunus 2. Fastighetsreglering av Neptunus 2 ska göras. Den del av fastigheten som i plankartan är utpekad som allmän platsmark ska överföras till kommunens gatufastighet Nya staden 1:1.

Gemensamhetsanläggning

Det finns en gemensamhetsanläggning inom planområdet på fastigheten Mercurius 9 med beteckningen Mercurius ga:1. Gemensamhetsanläggningen består av gång- och grönytor, sop- och piskställ och är till förmån för fastigheten Mercurius 10. Kostnader för underhåll och skötsel är fördelat till 60 % för Mercurius 10 och 40 % för Mercurius 9.

Gemensamhetsanläggningen påverkas inte av planförslaget.

Servitut

Det finns servitut på en vattenledning som tillhör fastigheten Mercurius 10 som sträcker sig från Målaregatan över fastigheten Mercurius 9.

Servitutet påverkas inte av planförslaget.

Tomtindelning

Vid ett genomförande av detaljplanen upphävs följande tomtindelningar för Mercurius 9, Neptunus 1 och 2.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift tas ut vid eventuellt kommande bygglov. Kostnader som uppkommer vid eventuell byggnation ansvarar exploatören för.

Anspråk på ersättning för rivningsförbud

De fastighetsägare som berörs av rivningsförbud på deras fastigheter har möjlighet att anmäla anspråk, vilket kommer att hanteras i särskild ordning.

Tekniska frågor

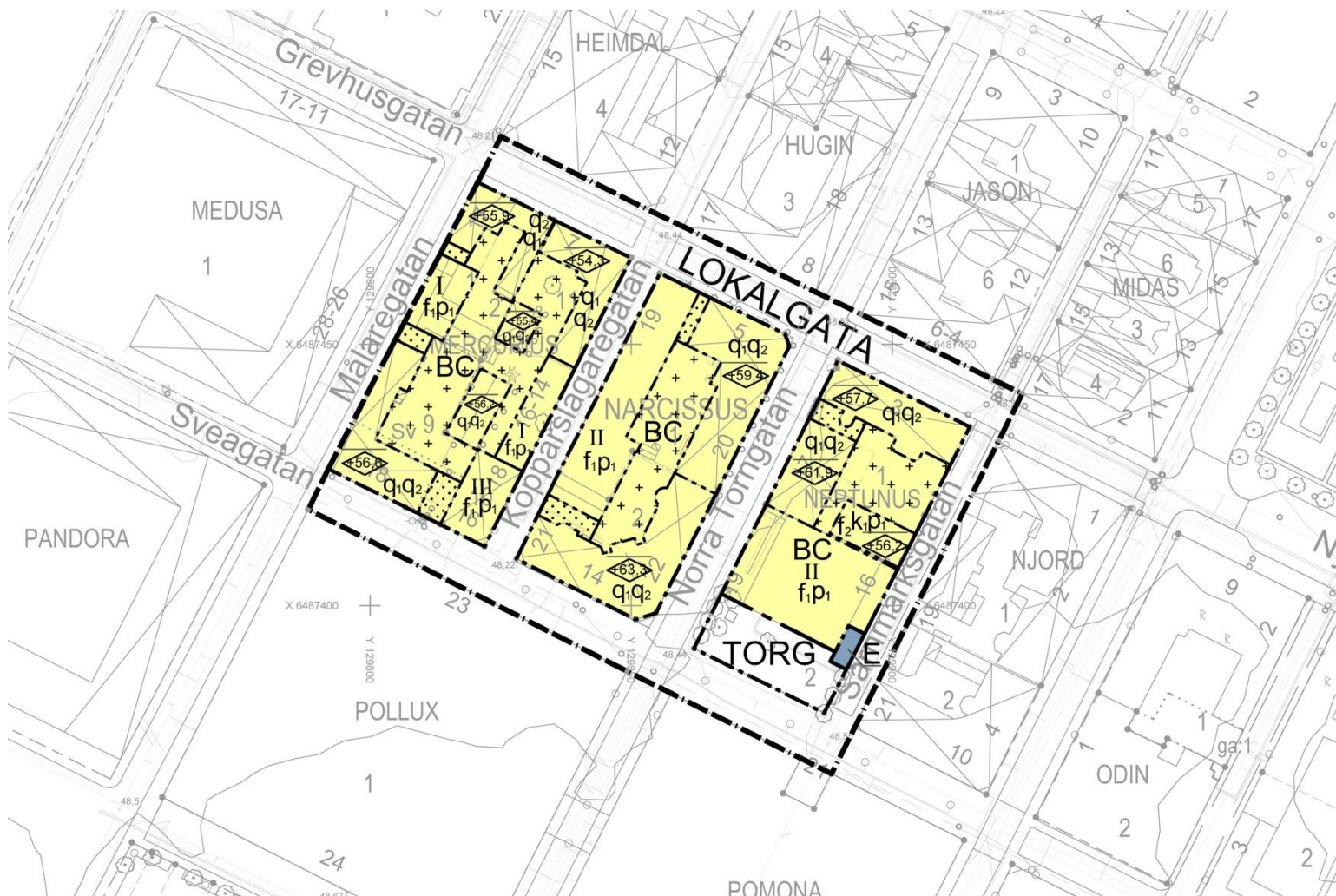
Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning bör göras vid nybyggnation för att säkerställa att rätt grundläggningsmetod väljs för att undvika sättningar. Eftersom det endast har gjorts en översiktlig radonundersökning i stadskärnan ska en sådan göras i samband med den geotekniska undersökningen så att radonrisk kan bedömas. En geoteknisk undersökning bekostas av exploatören.

ILLUSTRATIONSKARTA



PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

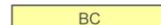
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

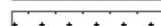
Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Gångtrafik, handel och publik verksamhet

Kvartersmark

	Bostäder, Centrum
	Tekniska anläggningar

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnader får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p_1	Nya huvudbyggnader ska placeras i fastighetsgräns mot lokalgata
-------	---

Utformning

	Högstanockhöjd i meter över nollplanet
III	Högsta antal våningar

Utseende

f_1	Nya huvudbyggnader ska utformas med trä- eller putsfasad och tak av tegelpannor eller liknande som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen. Se planbeskrivning sid. 13-16.
f_2	Ny byggnad ska överensstämma med ursprunglig byggnads byggnadshöjd mot gata, utformning, material och kulörer. Se planbeskrivning sid. 25.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k_1	Underhållsarbeten ska utföras på sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Ändringar ska ske varsamt. Se planbeskrivning sid. 25.
-------	---

Värdefulla byggnader och områden

q_1	Byggnaden får inte rivas.
q_2	Byggnad av särskilt hög kulturhistoriskt värde. Befintlig exteriör får inte förvänskas eller ändras mot gata. Underhåll ska ske med material, kulörer och metoder som är anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde. Tidigare detaljer på byggnaden får återskapas om de överensstämmer med byggnadens kulturhistoriska värde och tidstypiska karaktärsdrag. Detaljerna ska anpassas efter byggnadens ålder med material, kulör och utformning. Se planbeskrivning sid. 17-24.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Verkan på fastighetsplan

Gällande tomtindelningar för fastigheterna Mercurius 9, Neptunus 1 och 2 upphör att gälla i samband med att planen vinner laga kraft.