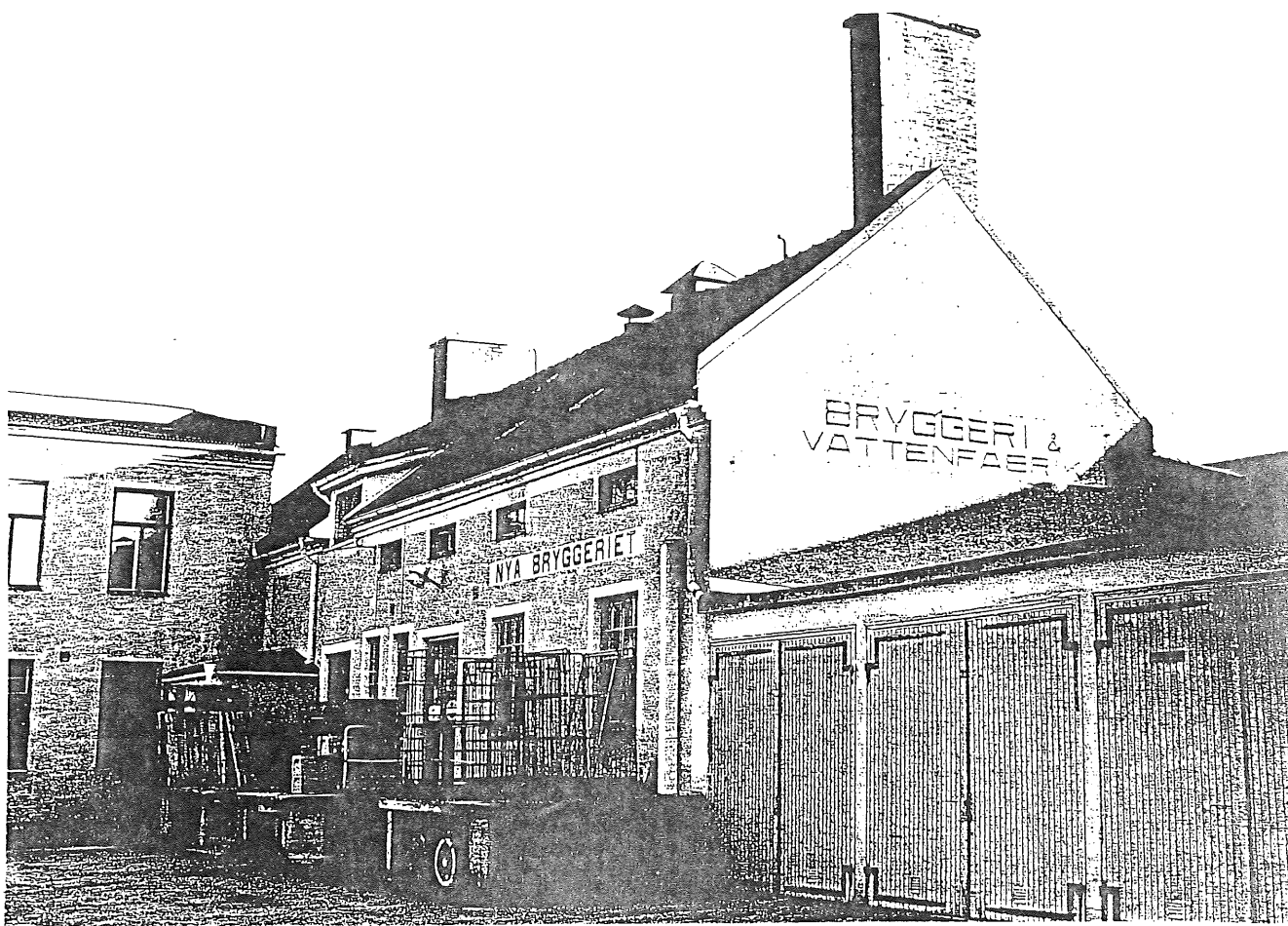




DETALJPLAN FÖR KV VENUS LIDKÖPING, LIDKÖPINGS KOMMUN

Upprättad 2002-06-12

Reviderad i oktober 2002

Innehåll

Beskrivning

Genomförandebeskrivning

Kf antagande 2003-02-24 § 13

Laga kraft 2003-03-28

Detaljplan för kv Venus Lidköping, Lidköpings kommun

BESKRIVNING

Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, denna beskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

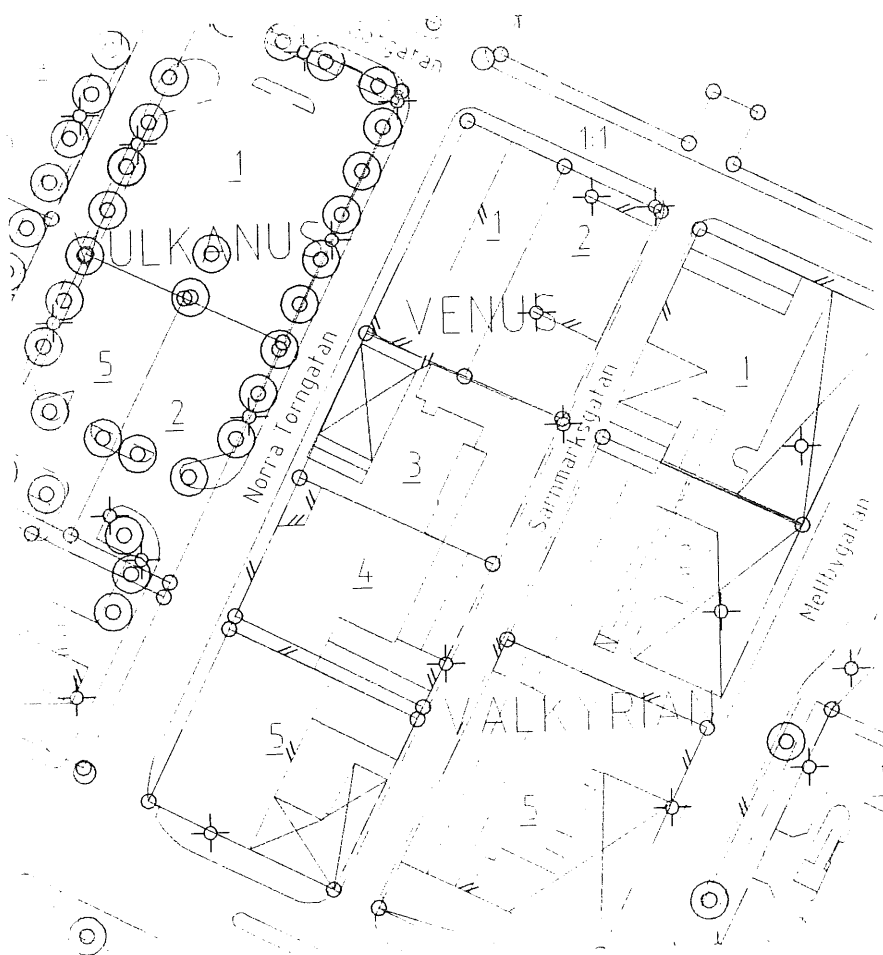
Syftet är att ändra detaljplanen från 1947 för att skapa möjligheter att bygga lättillgängliga centrala bostäder och butikslokal för systembolaget, där den befintliga infrastrukturen kan utnyttjas samt att rusta upp och förädla ett centralt kvarter.

Plandata

Läge, omfattning och markägoförhållanden

Planen omfattar hela kv. Venus, som ligger i Nya Staden, fyra kvarter från Nya Stadens Torg.

Kvarteret omfattar 2 800 kvm. AB Bostäder äger Venus 1 till 5. Den smala remsan, Nya Staden 1:1, mellan Venus 4 och Venus 5 ägs av kommunen.



Avvägning enligt NRL

Rikssintresse (KR 2-60)

Kvarteret ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, riksintresseområde nr 2-60. Markanvändningen i kvarteret skall ske med hänsyn till områdets speciella värden. Nya stadens rätvinkliga rutnätsplan från 1671 är en typisk barockplan med det stora representativa torget och rektangulära långsmala kvarter, huvudsakligen med låg äldre bebyggelse.

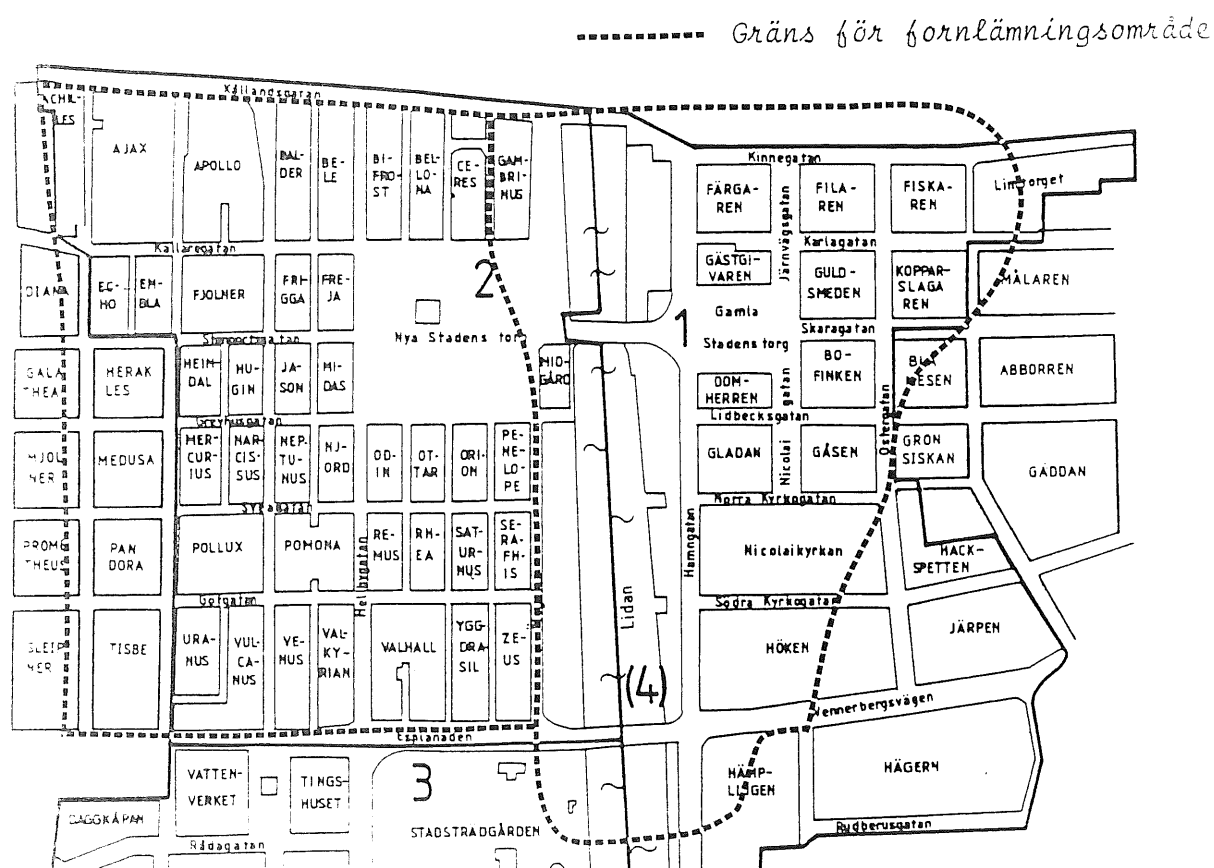
I stort sett är planen intakt men i västra delen har några sammanläggningar av kvarter genomförts.

Allmänt gäller att område med riksintresse för kulturmiljövården skall så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturvärdena i miljön.

Fornlämningsområde

Kvarteret Venus är beläget inom det område (nr 12 i fornlämningsregistret) där kulturlagren är fast fornlämning, som skyddas enl. kulturminneslagen 2 kap. Före igångsättning av arbetsföretag skall tillstånd enl. kulturminneslagen inhämtas från länsstyrelsen. Länsstyrelsen beslöt 2002-04-24 om arkeologisk förundersökning och en sådan har genomförts. Vid denna påträffades inga kulturlager eller lämningar som enligt Västergötlands Museum föranleder fortsatt undersökning. Länsstyrelsens tillstånd avvaktas.

Nedanstående karta visar gränser för ovanstående.



Tidigare ställningstagande

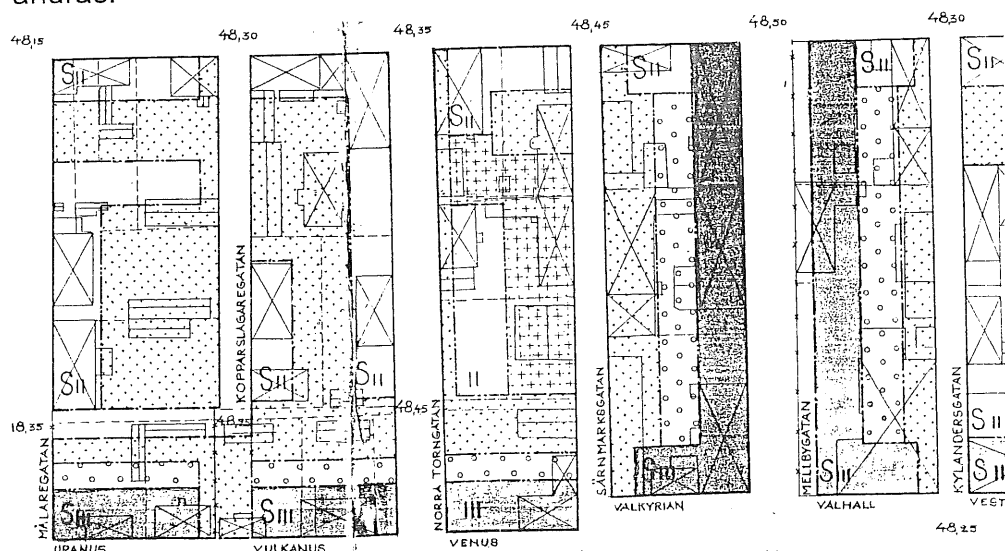
Översiktsplanen

Detaljplanen har stöd i den fördjupade översiktsplanen för centrum som antogs 1995. I den anges att kv. Venus skall ses som en resurs att möta framtidens förändringar i centrum, genom att nyttjas för bostadsändamål med inslag av kontorsverksamhet. Den gällande detaljplanen från 1947 skall omarbetas och möjligheten till återanvändning av befintliga byggnader skall studeras. Motstående kvarter utmed Särnmarksgatan, kv. Valkyrian, bör liksom gatans miljö bibehållas. Kv. Venus är delvis avrivet och bör efter detaljplan kunna förändras med hänsyn tagen till bebyggelsen i kv. Valkyrian.

I en ny detaljplan skall både bevarande och kompletteringsbebyggelse redovisas.

Detaljplanen

Den gällande detaljplanen stämmer inte med befintlig bebyggelse och inte heller med intentionen att sluta kvarteret och följa det De la Gardiska stadsplanemönstret som anges i den fördjupade översiktsplanen för centrum. Detaljplanen måste därför ändras.



Gällande detaljplan från 1947

Program för detaljplanen

Den fördjupade översiktsplanen för centrum, antagen av KF 1995-01-09, utgör program för planen.

Kommunala beslut i övrigt

Enligt kommunens planprogram skall kv. Venus planläggas. Kvarteret har angetts som område för tillskott av centrumnära bostäder. De inriktningsmål som finns angivna är att nya bostadsområden i första hand skall lokaliseras till områden där infrastrukturen redan är utbyggd och till områden som har speciella kvalitetsvärden.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken sluttar mycket svagt från Esplanaden till Götgatan, ca 20 cm. I norra delen är tomterna 1 och 2 asfalterade och nyttjas för parkering. Mellandelen, tomt 3, är bebyggd kring en huvudsakligen asfalterad gård. Södra delen, tomterna 4 och 5, är bebyggda utmed Särnmarksgatan. Markmaterial utgörs av asfalt, betongplattor och gräs. Inom tomterna 4 och 5 förekommer enstaka lövträd.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av AB Jacobson & Widmark. Grundläggning av byggnader kan utföras med plattor på konventionellt sätt för byggnader upp till 2 ½ våning. Grundkonstruktionerna för de blivande byggnaderna skall i samråd med geotekniker utformas på sådant sätt att inga nämnvärda sättningar uppkommer. Hela området klassas enligt miljö- och hälsoskyddskontoret som låg- till normal-radonmark. Ingen ny mätning har utförts.

Fornlämningar

Som tidigare angivits i denna beskrivning ligger kv. Venus inom fast fornlämningsområde, som utgörs av ett medeltidslager. En förundersökning har utförts av Västergötlands museum. Av undersökningsresultatet framgår att 8 schakt har grävts. Kulturlager och vissa sentida lämningar har påträffats. Dessa fynd är av sådan art att ytterligare undersökningar ter sig, ur en rent kunskapsbyggande arkeologisk aspekt, som mindre nödvändiga enligt förhandsbesked från Västergötlands Museum.

Befintlig bebyggelse

Tomterna 1 och 2 saknar bebyggelse och nyttjas som parkering.

På tomt nr 3 finns en bryggaregård med ett boningshus i 1 plan med inredd vind samt en bryggeribyggnad i 1 plan med vind och källare. Boningshuset, med fasad av grov vit spritputs och tak av tvåkupigt tegel, är uppfört ca 1905. Huset är därefter om- och tillbyggt med stora förändringar. Bryggeribyggnadens fasad består av grov ockragul spritputs med släta vita fönsteromfattningar. Taket är belagt med tvåkupigt tegel och inslag av falsad plåt. Norra delen bedöms uppförd 1905-1909 och den södra på 1910-talet.

Bebyggelsen på tomt nr 4 består av garage, bodar och förråd fördelade på två enplansbyggnader. Den ena är utförd med fasad av stående fasspontpanel och taktäckning korrugerad plåt. Den andra är en slätputsad garagebyggnad i ett plan med dubbelportar av träpanel och taktäckning av papp.

På tomt nr 5 utgörs bebyggelsen två byggnader. Den ena är en vinkelbyggnad i en våning med vind innehållande en bostadsdel och en kiosk. Fasaden är utförd i stående fasspontpanel och taket är täckt med 1-kupigt taktegel, cementpannor och korrugerad plåt. Bostadsdelen utmed Särnmarksgatan är från ca 1860, medan

kioskbyggnaden är tillbyggd troligtvis på 1920/30 – talet. Den andra byggnaden är en förråds- magasinsbyggnad i två plan med fasad av stående fasspontpanel / locklist-panel. Taket är täckt med korrugerad svart plåt.

Dessa förhållanden finns beskrivna i den kulturhistoriska inventering av stadskärnan som gjorts av Erik Holmström, Vänermuseum 1989-1990 samt den kulturhistoriska miljöinventering och bedömning som gjorts av Maria Sträng, Västergötlands museum.

Väster om kv. Venus ligger kv. Vulkanus som huvudsakligen nyttjas till parkering.

På det angränsade kvarteret i öster, kv. Valkyrian, utgörs bebyggelsen huvudsakligen av äldre trähus som ger Särnmarksgatan den särpräglade bakgatekaraktären.

Bebyggelseområden

Bostäder

Endast ett fåtal bostadslägenheter finns kvar idag: Det vita putsade huset mot Norra Torngatan, Bryggeriet och i anslutning till kiosken.

Kvarteret kommer efter genomförd om- och nybyggnad att innehålla ca 20 lägenheter. Eventuellt kan en del lägenheter utgå till förmån för kontor och verksamheter.

De nya byggnadernas höjd varierar mellan 2 våningar och 2 våningar med förhöjt väggliv. I syfte att möjliggöra en effektiv exploatering utnyttjas vindarna i stor utsträckning.

Verksamheter

Lokaler för verksamheter finns idag i bryggeriet och i byggnaden närmast Esplanaden. Dessa planeras att vara kvar men eventuellt med annat innehåll, kontor, bostäder eller bostadskomplement.

I kvarterets norra del, hela fastigheterna 1 och 2, planeras en butikslokal för systembolaget.

Tillgänglighet

Tillgänglighet för rörelsehindrade kommer att skapas enligt Plan och Bygglagens bestämmelser i nyproduktion, dvs att minst 50 % av lägenheterna kommer att kunna nås av rullstolsbundna personer. I bevarade äldre hus (bryggeriet) kommer troligen inte tillgänglighetskravet att kunna uppfyllas då dess kulturhistoriska värden då går förlorade vid en sådan ombyggnad.

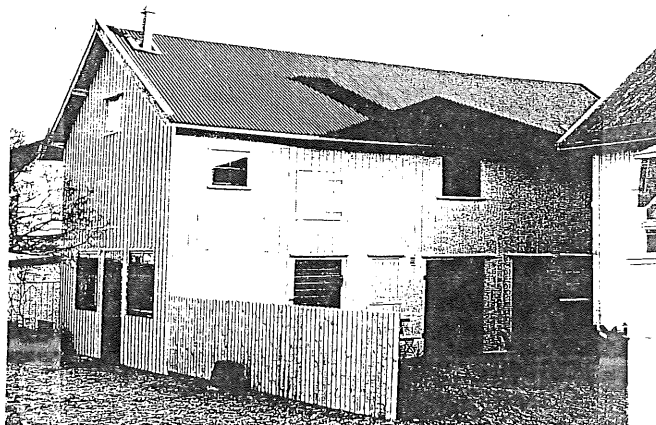
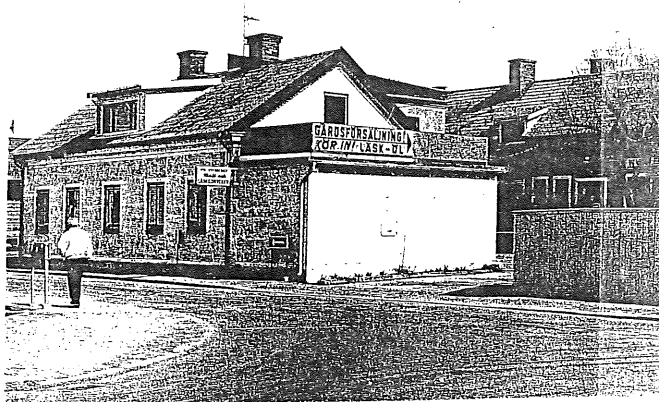
Byggnadskultur, kulturmiljö

Från den kulturmiljöinventering som Västergötlands museum utfört under våren 2002 framgår att bebyggelsen främst består av enklare handels- och hantverksgårdar, bryggeri, mindre bostadshus etc.

Bedömningar om bevarande har gjorts av Västergötlands museum. Av denna bedömning, som delas av Länsstyrelsen, framgår att gårdens karaktär och struktur bör bevaras. Bryggeribyggnaden anses mycket angelägen att bevara och renovera. Bostadshuset utmed Norra Torngatan på bryggerigården anses utgöra en viktig del av gårdsmiljön. De två byggnaderna på Venus 5 representerar den småskalighet som kännetecknar utkantsbebyggelsen i den Nya Staden och bör bevaras.

Bryggeriet med bostadshuset samt byggnaderna på Venus 5 bevaras.

Nya byggnader utformas efter kulturmiljöns betingelser.



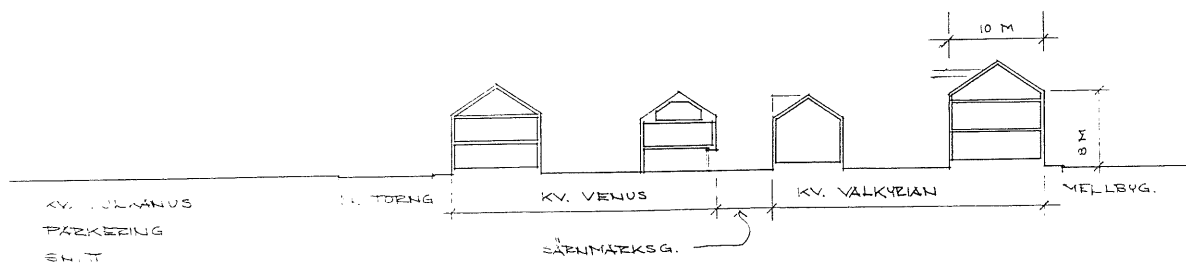
Gestaltning av byggnaderna

Skissförslag på norra delen (bef. parkering) av kvarteret har upprättats av J&W arkitektur och design i Lidköping och utgör underlag för detaljplanearbetet på denna del. Riktlinjerna har anvisats i den fördjupade översiktsplanen för centrum.

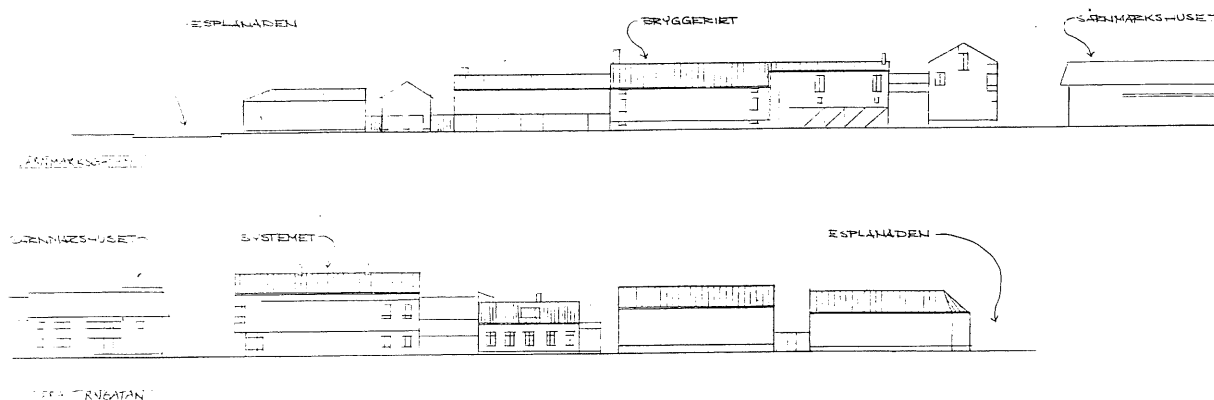
Förslaget innebär att bef. bryggerbyggnad renoveras och eventuellt kan en ny invändig funktion också göras läsbar i fasaduttrycket, dock på ett sådant sätt att byggnadens särart inte går förlopad. Även bryggerigårdens vita bostadshus bevaras, liksom de två byggnaderna på Venus 5.

Över hela ytan i norr mot Götgatan (Venus 1 och 2) inryms en ny lokal i bottenvåningen för systembolaget. För att möta systembolagets krav på rumshöjd, ventilation mm är den något förhöjd. Ovan denna byggs lägenheter. Denna högre byggnad syftar till att markera att denna del av kvarteret ligger närmare centrum. Genom att byggnaden reser sig högre mildras effekten av Särnmarkshusets plattthet och siluetten blir intressantare i en överlag utplattad del av Götgatan och staden.

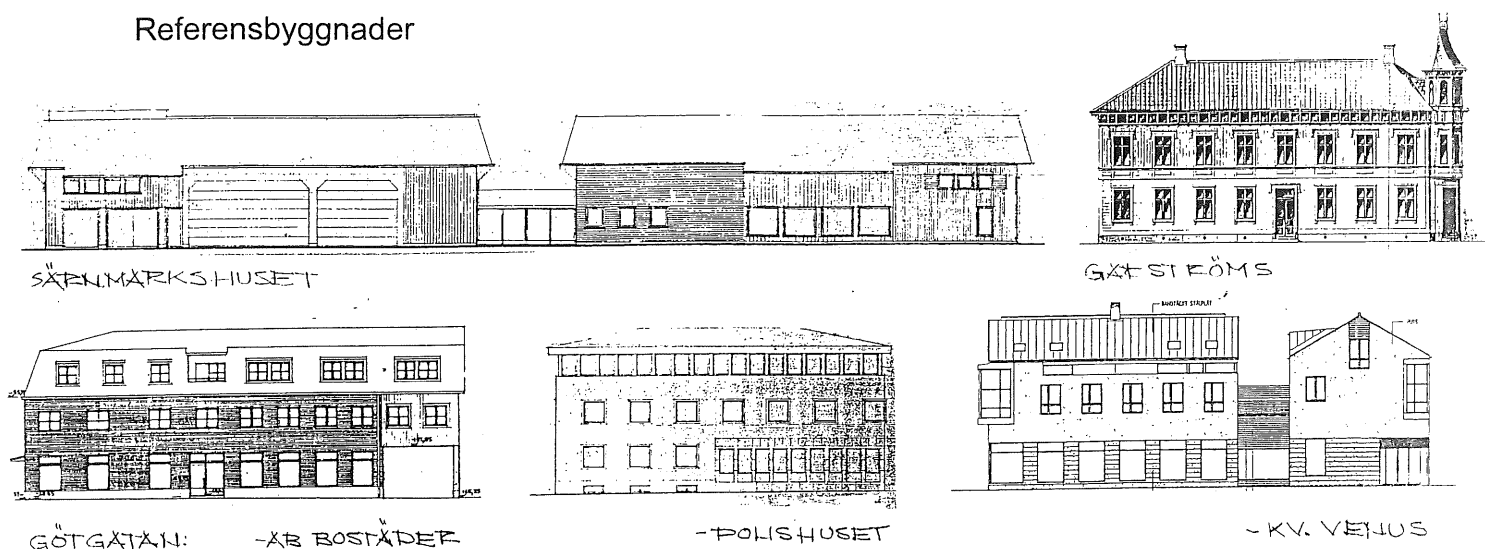
Hus placeras i gatuliv. Byggnadernas längd begränsas till nuvarande tomtindelning med släpp i anslutning till tomtgränsen. Dessa öppningar avskärmas med plank, portar och grindar på ett sådant sätt att gården kan förnimmas från gatorna.



Byggnaderna mot Särnmarksgatan ges möjlighet att utföras med en lägre takvinkel * för att minska avskuggningseffekten av gatan och motstående bebyggelse i kv. Valkyrian. Byggnaderna bör ansluta till "bakgatans" enklare formspråk i såväl skala som i material (huvudsakligen trä). Skjutportar kan avskärma garagen i bottenvåningen och bidra till gatans magasinskaraktär. Taken beläggs med tegel eller slät falsad plåt.



Referensbyggnader



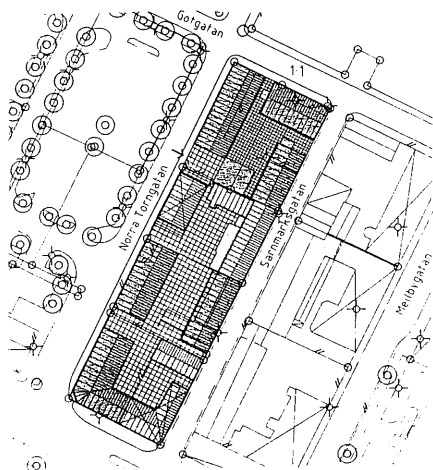
Mot Norra Torngatan uttrycks en mer "representativ" karaktär genom såväl material, mestadels puts, som skala. Stadsmässigheten stärks också genom en sockel som även minskar insynen till lägenheterna. Taken beläggs med tegel eller slät falsad plåt.

För att gestalta både det enkla och representativa nyttjas gestaltningsmässigt en samtida grammatik som inte lutar sig mot pastischen. Byggnaderna skall således spegla sin samtid, samtidigt som de anpassar sig till ett historiskt sammanhang.

Gestaltning av gårdarna

Norr om bryggeriet överdäckas gården för att kunna inrymma en butik med inlastning från Norra Torngatan. Överdäckningen utförs på sådant sätt att bostadsvolymer tecknar sig som avgränsade volymer både mot omgivande gator och mot den nya upphöjda gården. På överdäckningen byggs en volym med teknikutrymme och förråd som avskärmar systembolagets inlastning. Mindre förrådsbyggnader och skärmtak i anslutning till entreer och uteplatser bidrar till att ge en gårdskaraktär för att motverka effekten av överdäckningen i närmiljön.

I övriga kvarteret skall gårdens och omgivande gators marknivå vara densamma dock skall tillgänglighet för handikappade tillgodoseas. Parkering skall inte ske på gården. Gårdens markbehandling anpassas till dess nya funktion med enkla material, huvudsakligen grus och sten. Enstaka träd bör planteras och mindre vegetation i anslutning till uteplatser kan bidra till ökade trivselvärden i närmiljön.



Beredskapshänsyn

Skyddsrum

Skyddsrum krävs inte i kvarteret.

Friytor

Lek och rekreation

Ytor för lek och rekreation är begränsade i ett stadskvarter som Kv. Venus. Gårdarna ger dock möjlighet att skapa förutsättningar för småbarnslek och ett antal sittplatser.

Gator och trafik

Gatunät

Kvarteret omges av Esplanaden, Norra Torngatan, Götgatan och Särnmarksgatan.

Med hänsyn till kulturmiljön som helhet är det angeläget att Särnmarksgatan bevaras som "bakgata" med kullerstenslagda kanter och rännalar. En mer miljöanpassad belysning bör ersätta nuvarande belysningsstolpar.

Nuvarande gångyta över tomtmark i hörnet Norra Torngatan/Esplanaden, som inte är skriftligt reglerad genom avtal, föreslås bibehållas. En triangel längst ut i hörnet undantas till förmån för allmän gångtrafik.

Då omgivande gator inte ingår i planen bör dessa behandlas i en separat plan.

Centrumplanen avvisar att Esplanaden skall vara södra centrums trafikmatning. Norra Torngatan skall mata centrum med huvudsakligen enkelriktad trafik, dubbelriktad mellan parkeringen och Esplanaden. Trafiken på Götgatan skall vara dubbelriktad. Särnmarksgatan skall vara en entregata för berörda fastigheter. Inlastning till systembolaget skall ske från Norra Torngatan och utformas så att ingen åtgärd behöver vidtas i motstående befintlig trottoar. Leveranserna som sker med tolvetersbilar kräver en fri höjd på 4,6 meter. Systembolaget bedömer frekvensen i genomsnitt till ca 5 bilar per dag huvudsakligen förlagd till förmiddagar måndag till torsdag. Den ringa frekvensen bedöms inte skapa några nämnvärda störningar för trafiken på Norra Torngatan.

Kollektivtrafik

Kv. Venus ligger endast fyra kvarter från Nya Stadens Torg och bussterminalen med utbud av både lokala och regionala förbindelser.

Parkering

Parkeringsbehovet för boende är enl. utredningar och beslut 8 platser per 1 000 kvm våningsyta. Parkering för de boendes behov blir ca 14 och bör till större delen anordnas på kvartersmark. Behovet av besöksparkering får enligt antagen parkeringsnorm anordnas på allmän plats. Systembolagets behov av parkeringsplatser är 35 platser per 1 000 kvm, vilket leder till ett behov av ca 23 platser. Totalt genererar således exploateringen ca 37 platser. Boendeparkering kan lämpligtvis förläggas under bostadshus utmed Särnmarksgatan då denna också tjänar som entregata. Då Särnmarksgatan är smal dras husens bottenvåning in något för att medge manöveryta till parkeringen. Ca 13 platser bör kunna inrymmas på detta sätt. De platser som inte inryms här, liksom de platser som butiken och besökare genererar löses på annat håll genom avtal.

Hälsa och säkerhet

Solvärden och insyn

Utmed Särnmarksgatan placeras lägre byggnader med möjlighet till flackare takvinkel för att minska avskuggningseffekten av gatan och motstående bebyggelse i kv. Valkyrian. Här förekommer idag ingen bostadsbebyggelse. I norra delen utmed Särnmarksgatan kan en högre byggrätt medges då Särnmarkshuset har sin huvudsakliga inlastning här. Då kvarteret är orienterat i NNO-SSV blir inte heller avskuggningen av Valkyrian 1 särskilt betydande under större delen av dagen. Gården/gårdarna inom kvarteret ges en sådan fri bredd att den/de kan nyttjas för vila och rekreation. Ljusa genomgående lägenheter utan direkt insyn bör eftersträvas.

Säkerhet

Ur kulturhistorisk synvinkel är det angeläget att flera av de nya fasaderna utföres i trä. Brandtekniskt ställs speciella krav på träfasader, något som särskilt beaktas vid byggsamrådet.

Vid utformning av byggnader samt vid ny- och ombyggnation skall brandsäkerheten särskilt beaktas för att trygga säker utrymning, förhindra brandspridning samt möjliggöra insatser för räddningstjänsten. Vid ombyggnad skall förstärkta brandskyddsåtgärder övervägas. Exempelvis skall åtgärder, så som förstärkta brandavskiljningar, automatiskt brandlarm eller sprinkler, övervägas för att öka skyddet för den enskilde och kulturhistoriska värden.

Störningar

Buller

Området utmed Esplanaden är utsatt för trafikbuller. Gatan trafikerades av 9 200 fordon per årsmedeldygn (1997). En skattad siffra idag, 2002, är 9 800 till 10 000. Vid infarten på Norra Torngatan skattas antalet fordonsrörelser per årsmedeldygn till mellan 1 000 och 2 000. Ingen bullerberäkning har gjorts.

En kompletterande byggnad utmed Esplanaden utgör en effektiv bullerskärm för gårdsmiljön och övriga byggnader. Byggnader projekteras på sådant sätt att förekommande rekommendationer av tillåtna bullervärden inte överskrids.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp, el och uppvärmning

Bebyggelsen skall anslutas till befintligt el-, vatten- och avloppssystem samt inkopplas på kommunens fjärrvärmesystem.

Avfall

Sophämtning bör ske från två i kvarteret centralt placerade sopförråd.

Konsekvenssammanfattning för kvarterets omgivning

Generellt:

Miljön kommer att upplevas som mer "hel" genom att hål i kvarteret fylls ut. Antalet parkeringsplatser minskar, medan föreslagen bebyggelse ökar behovet.

Götgatan och kv. Pomona:

Genom lokaliseringen av systembolaget, som vänder sin entre mot Götgatan, vitaliseras denna och blir kommersiellt intressantare.

Miljön kring gatan kommer att läkas genom att parkeringsplatsen bebyggs och Särnmarkshuset kommer att ingå i ett tydligare rumsligt sammanhang.

En viss avskuggning av Särnmarkshusets inlastningen kommer att uppträda.

Norra Torngatan och kv. Vulkanus:

Den stora parkeringsplatsen får en inramning genom bebyggelsen utmed Norra Torngatan och upplevelsen blir mindre ödslig, det stora rummet definieras tydligare.

Trafikstörningen genom in- och utfartstrafiken till befintlig parkeringsplats försvinner genom att den bebyggs, medan en ny mindre störning uppstår genom systembolagets inlastning.

Genom begränsningen i skala och material av nybebyggelsen samt att det vita bostadshuset bevaras anses inte kulturmiljön utmed Norra Torngatan skadas.

Särnmarksgatan och kv. Valkyrian:

Angöringstrafiken på Särnmarksgatan kommer att öka något genom föreslagen boendeparkering under husen utmed gatan, medan trafik som inte har anknytning till omgivande kvarter minskar genom att parkeringsplatsen bebyggs.

Bebyggelsen i kv. Valkyrian, som i huvudsak utgörs av lagerlokaler kommer att utsättas för viss avskuggning genom föreslagen bebyggelse.

Genom begränsningen i skala och material av tillkommande bebyggelse samt anknytningen till kv. Valkyrian stärks magasinskaraktären utmed Särnmarksgatan. Detta sammantaget med att byggnaderna på Venus 5 bevaras och att bryggeriet renoveras på ett varsamt sätt, anses kulturmiljön inte åsamkas någon skada, trots föreslagen rivning av garage och förråd i Venus 4 och 5.

Esplanaden:

Befintlig bebyggelse i kv. Vulkanus (parkeringen) länkas ihop på ett bättre sätt med Esplanadens stadsrum genom att platsen framför kiosken bebyggs.

Administrativa frågor

Genomförandetiden utgår 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Lidköping i oktober 2002

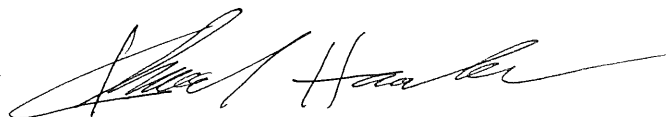
J&W arkitektur och design



Morgan Edenhed
arkitekt



Bodil Andersson
karttekniker



Thomas Hansson
arkitekt SAR

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Arbetet har redan påbörjats med diskussioner med AB Bostäder om program-punkterna och innehållet i planen. Länsstyrelsen har också informerats. Planen utarbetas med löpande inhämtning av förvaltningarnas synpunkter så att byggnads-nämnden kan ta samrådsbeslut under juni 2002 och beslut om utställning under november 2002. Målet är att kommunfullmäktige kan anta planen under andra kvartalet 2003.

AB Bostäder har för avsikt att, om inte marknadssituationen förhindrar detta, påbörja nybyggnationen i norra delen under andra kvartalet 2003.

Genomförandetid

Genomförandet i den norra delen beräknas kunna ske under en relativ kort tid. Byggnation i den södra delen (fastigheterna 4 och 5) antas inte påbörjas under de närmaste åren varför genomförandetiden har satts till 10 år från det att planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huvudmannaskapet och ansvaret för förändringen inom planområdet åvilar AB Bostäder som äger hela kvarteret.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

AB Bostäder äger Venus 1 till 5 och avser att fastighetsreglera kvarteret så att de fem fastigheterna läggs samman till en där även Nya Staden 1:1 skall ingå.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Genomförandet och kostnaderna för renovering av befintliga fastigheter och nyproduktion åvilar helt AB Bostäder.

Kommunens kostnader i samband med anslutningar av ledningsnät täcks helt av anslutningsavgifter. Beträffande inlösenkostnader eller intrångsersättningar kan detta diskuteras vid regleringen av gångytan vid hörnet Esplanaden/Norra Torngatan.

AB Bostäders kostnader för att genomföra byggnationen i norra delen, fastigheterna 1,2 och ombyggnad av del av 3, beräknas till 20 miljoner kronor.

Kostnaden för den södra delen, ombyggnad av resterande del av 3 samt fastigheterna 4 och 5, beräknas till 22 miljoner kronor.

Lidköping i oktober 2002
J&W arkitektur och design



Morgan Edenhed
arkitekt



Bodil Andersson
karttekniker



Thomas Hansson
arkitekt SAR



Plankarta

Illustrationskarta

