

Detaljplan för kvarteret Valkyrian och del av kvarteret Valhall, Lidköpings kommun



Detaljplan för kvarteret Valkyrian och del av kvarteret Valhall, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Miljöteknisk undersökning, Valkyrian 2

Handläggare

Amelie Sandström
Planarkitekt

Maria Nordqvist
Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan
augusti, 2015

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2015-11-10

Kommunfullmäktiges antagande 2015-12-14 § 227

Laga kraft 2016-01-11

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	6
Justeringar i planhandlingarna.....	8
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Avvägning enligt miljöbalken.....	6
Plandata	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan	8
Fördjupad översiktsplan.....	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser	8
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Behovsbedömning	9
Barnkonventionen.....	9
Jämlikhet	9
Riktlinjer för hållbar planering och hållbart byggande.....	11
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	10
Natur.....	10
Gator och trafik	25
Störningar	27
Teknisk försörjning.....	27
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Ekonomiska frågor	29
PLAN- OCH ILLUSTRATIONSKARTA.....	30

PLANBESKRIVNING

Justeringar av planhandling

Följande justeringar gjordes efter samrådet. Samtliga byggnader med q-bestämmelse kompletteras med att utvändigt tilläggsisolering inte är tillåtet. Formuleringen för prickmarken ändras. Fastighetsförteckningen uppdateras inför granskningen så att servitut för fjärrvärme finns med. Texten om de geotekniska förhållandena kompletteras i planbeskrivningen. ”Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande” kompletteras i planbeskrivningen. Rubriken ”Jämställdhet” ändras till ”Jämlikhet”.

Efter granskningsskedet har inga justeringar gjorts.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra tillskapande av bostäder i två centrala kvarter i Lidköping, längs med Mellbygatan och Särnmarksgatan norr om Esplanaden. Dels genom omvandling och viss nybyggnation inom kvarteret Valkyrian och dels genom ombyggnation och omvandling av befintlig bebyggelse på fastigheten Valhall 8. Syftet är att skapa hyreslägenheter och trygghetsbostäder i centralt läge. Området har höga kulturhistoriska värden som visas stor hänsyn i planeringen. Värdefulla områden som tidigare saknat skydd i detaljplan kommer i och med planarbetet att skyddas från rivning och yttre förvanskning.

Avvägning enligt miljöbalken

Lidköpings kommun är i behov av fler hyreslägenheter. Detta område har ett mycket centralt läge och bör få ett effektivare markutnyttjande än i dagsläget. Då området redan är bebyggt tas ingen park eller natur i anspråk. Förtätning i detta läge anses utgöra god hushållning med mark.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljön (R60) som finns över Lidköpings stadskärna och dess unika stadsbildning. Riksintresset uttrycks bland annat i Nya staden av den rätvinkliga rutnätsplanen, tomtstrukturen och den småskaliga äldre trähusbebyggelsen. Detaljplanen är utformad för att ge skydd åt dessa värden som idag inte har stöd i någon gällande plan.

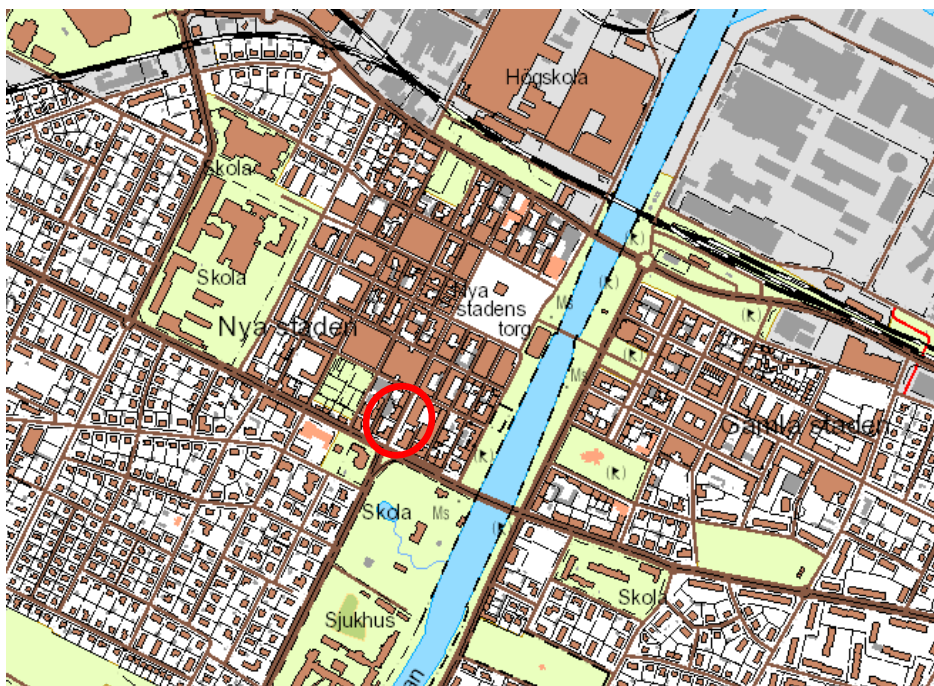
Planen ligger även inom riksintresset för turism- och friluftsliv. Riksintresset behandlar Väneren och dess stränder och hur tillgången till dessa ska bevaras. Detaljplanen kommer inte att påverka detta.

Planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer enligt 5 kap, miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget centralt i Lidköping, ca 200 m från Nya stadens torg. Planområdet avgränsas i norr av Götgatan, i väster av Särnmarksgatan och Vinbergsgatan i öster. Söderut avgränsas området av Esplanaden och av fastigheterna Valhall 9 och 10.



Planområdets läge markerat i rött.

Areal

Planområdet omfattar ett markområde på totalt ca 0,5 ha.

Markägförhållanden

De aktuella fastigheterna ägs till största del av AB bostäder. Valkyrian 2 ägs av AKO fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

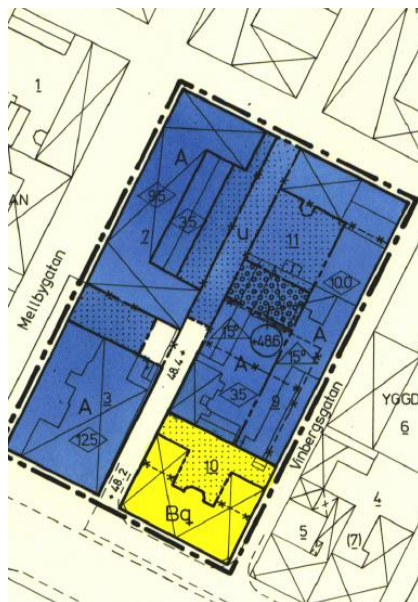
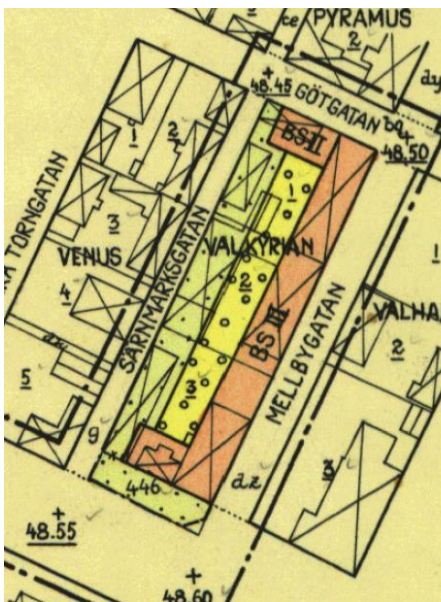
Området ligger enligt översiktsplanen från 2003 inom ett kulturhistoriskt värdefullt område. Viljeriktningen är att områdets karaktär ska bevaras utifrån dess speciella egenskaper och förutsättningar. Bebyggelse inom området ska anpassas till de kulturhistoriska värdena så som de allmänt beskrivs i "Bygd i arv" och "Tidernas Lidköping". Förändringar ska ske med varsamhet och med stor hänsyn till kulturvärdet.

Fördjupad översiktsplan

Enligt Fördjupad översiktsplan för centralorten från 1994 bör kvarteret Valkyrian och miljön mot Särnmarksgatan bibehållas. Vid förändring ska detaljplan med bevarandekaraktär upprättas. Planen ska företrädesvis innehålla bostäder och ska ses som en resurs för att möta framtida krav på förändringar i centrum.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan för kvarteret Valkyrian är från 1951 och anger bostäder i tre våningar mot Mellbygatan, mot Särnmarksgatan anges att marken ej får bebyggas. Gällande plan överensstämmer inte med verkligheten då t.ex. marken är prickad där magasinsbyggnaderna idag står.



Gällande detaljplaner. Kv Valkyrian t.v., Kv. Valhall t.h.

För kvarteret Valhall finns en gällande detaljplan från 1979. Denna syftade till att möjliggöra uppförande av Skatteverkets byggnad samt avstängning av Kylandersgatan för att skapa en inhägnad gård åt polishuset.

Polishuset är betecknat med A, allmänt område. Planen överensstämmer med nuvarande användning.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 inte bedöms vara nödvändig enligt samråd med länsstyrelsen den 13 november 2014.

Barnkonventionen

Förslaget innebär ingen påverkan på platser som används av barn och unga. Ett genomförande av detaljplanen innebär fler hyreslägenheter i centrala Lidköping, vilket det idag är en brist på. Detta ger ökade möjligheter till en bra boendemiljö för bland annat barnfamiljer med närhet till skolor och centrum.

Jämlikhet

Ett genomförande av planen innebär ett tillskott på hyreslägenheter i centralt läge med närhet till kollektivtrafik och service. Detta kan underlätta för t.ex. ensamstående föräldrar, personer med begränsad rörlighet eller familjer och andra med svårighet att köpa sin bostad. Det innebär också en ökad blandning av boende i centrum vilket bidrar till en tryggare och mer attraktiv stad.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

”Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping” har antagits av kommunstyrelsen (2013-05-29) och gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner.

De delar av riktlinjerna som framför allt berörs av denna detaljplan är *resurshushållning, trafik och infrastruktur* samt *yttre miljö, biologisk mångfald och vatten*. Detaljplanen syftar till att skapa fler möjligheter till boende i centralt läge på mark som redan är ianspråktagen samtidigt som äldre byggnader kan få nytt liv genom att de inreds till boende. Detta anses som god resurshushållning och god planering av trafik och infrastruktur enligt riktlinjerna. Planområdet med möjlighet till nya bostäder är beläget inom 100 meter från Stadsträdgården, detta uppfyller med råge riktlinjer för den yttre miljön liksom det faktum att detaljplanen värnar om den kulturmiljö som finns inom planområdet. Vad gäller dagvatten så görs inga större ändringar vad gäller hårdgjord yta i detaljplanen jämfört med hur det ser ut i dagsläget varför infiltration av dagvatten på gårdarna inte blir nämnvärt berört.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs uteslutande av kvarters- och gatumark som är hårdgjord. Enstaka mindre träd finns inne på gårdarna på fastigheterna Valkyrian 1 och 2. Strax söder om planområdet finns Stadsträdgården med grönytor och lekplats. Längs med Lidan öster om planområdet finns gröna promenadstråk längs kajkanterna.

Geotekniska förhållanden

Äldre geotekniska undersökningar finns för delar av planområdet (ca 1950). Därtill finns en nyare utredning (2003) för kvarteret Venus, strax väster om planområdet. Denna undersökning visar att marken i huvudsak består av fyllning av huvudsakligen sand överst för att efter ca en meter övergå till naturligt lagrad sand i ca fyra meter därefter består marken av lera till ett djup av mellan 21 och 24 meter innan det slutligen består av fast friktionsjord till berg. Grundvattenytan var vid mätningen ca 2,5 meter under markytan.

En bedömning utifrån de tidigare genomförda undersökningarna är att nya byggnader lämpligast utförs med pålning. Detta främst för att inte skada befintlig bebyggelse som ligger mycket nära tänkta nybyggnationer. Detta kommer att utredas närmare i bygglovskedet när laster och exakt utbredning för den nya bebyggelsen är känd.

Förorenad mark

På fastigheten Valkyrian 2 fanns under stora delar av 1800-talet ett garveri. De metoder som användes vid den tiden gör att det bedöms finnas risk för föroreningar i marken. En miljöteknisk undersökning som gjordes 2014 visar att uppmätta halter inte innebär någon risk för negativ påverkan på varje sig människor eller miljö. Föroreningarna ligger på ett sådant djup att de inte begränsar en användning av fastigheten för bostadsändamål. Däremot ska det vid större schaktarbeten anmälas till tillsynsmyndigheten (Miljö-Hälsa) för att överskottsmassorna ska hanteras korrekt.

Radon

Marken är lågradonhaltig och några särskilda byggtekniska krav behöver inte ställas.

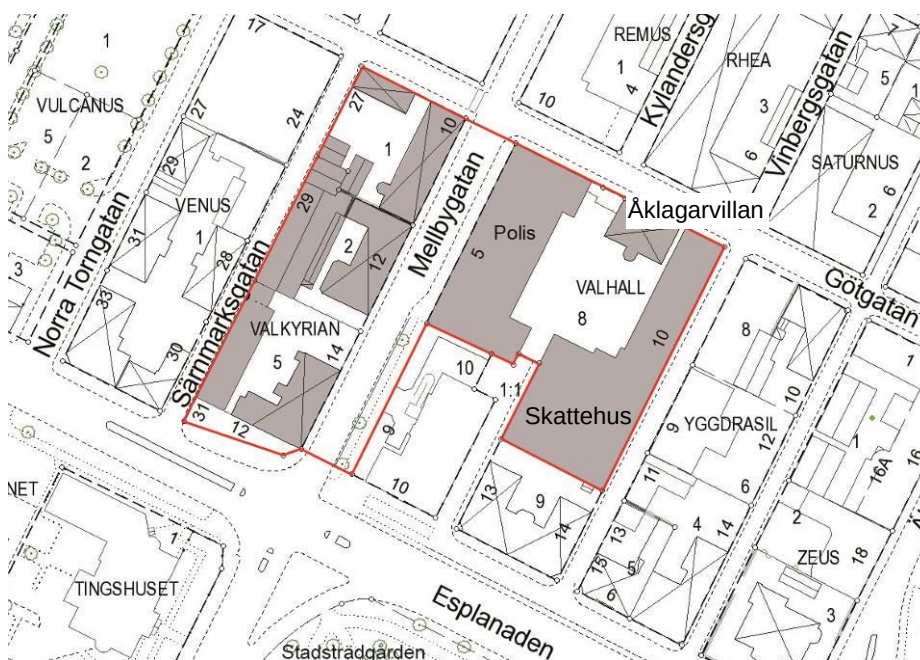
Risk för skred eller höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom risk för skred eller höga vattenstånd.

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 idag hyreslägenheter längs med Mellbygatan på fastigheten Valkyrian 5 samt en lägenhet på Valkyrian 2. Planförslaget möjliggör för ytterligare ca 45 bostadslägenheter, 25 av dessa planeras som trygghetsboende i Skattehuset. Det möjliggörs för ca 5 lägenheter i Åklagarhuset, 4-5 inom Valkyrian 5 samt ca 10 inom Valkyrian 2.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planrådets centrala läge gör att de flesta arbetsplatser finns inom handel och restaurang. Polishuset utgör dock den största arbetsplatsen inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för bostäder och centrumfunktioner såsom kontor, handel, samlingslokal och restaurang inom hela planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Både inom och i direkt anslutning till planområdet finns gott om kommersiell service då området ligger i Lidköpings centrum. Det finns god tillgänglighet även till offentlig service, de flesta inrättningar som skolor, vårdcentral, sjukhus, bibliotek m.m. nås inom 1 km från planområdet.

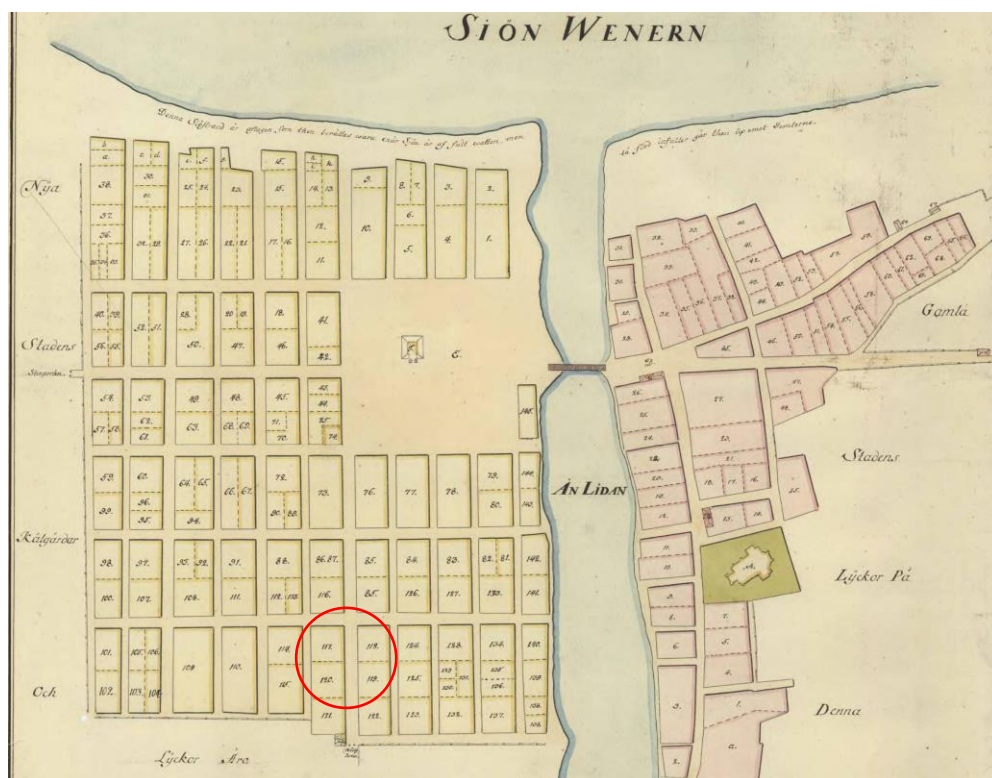
Tillgänglighet

I planområdet är nivåskillnaderna små. Gågatorna och övriga gator har en jämn markbeläggning. De flesta butiker och verksamheter på bottenvåningarna har ett till två trappsteg upp till ingången vilket kan försvåra för personer att ta sig in.

Byggnadskultur och gestaltning

Området ligger inom riksintresset för Lidköpings stad (R60), riksintresset omfattar en unik stadsbildning som under 1600-talet utgjorde en så kallad dubbelstad, med en medeltida stad öster om Lidan och den av Magnus Gabriel De la Gardie anlagda Nya staden i väster, uppförd enligt rutnätsplan från 1670.

Kvarteren beskrivs i boken ”Bygd i arv” och ska enligt angivna riktlinjer visas särskild hänsyn och varsamhet. Enligt skriften finns endast ett fåtal magasinsbyggnader kvar i Nya staden. Gatu- och kvartersstrukturen är särskilt viktig att värna.



Stadskarta från 1750, planområdet markerat i rött

Kvarteret Valkyrian

Kvarteret Valkyrian har en stark förankring i handels- och sjöfartsstadens historia. Bebyggelsen har de gamla handelsgårdarnas kännetecken med bostadshusen placerade mot den större gatan/fingatan (Mellbygatan) och magasinerna i tomtens borte del vid bakgatan/sidogatan (Särnmarksgatan). Plank fyller de öppningar som bildas mellan husen. Byggnaderna är sannolikt från tidigt 1800-tal och har troligtvis utgjort handelsgård, men har därefter varit bland annat garveri.



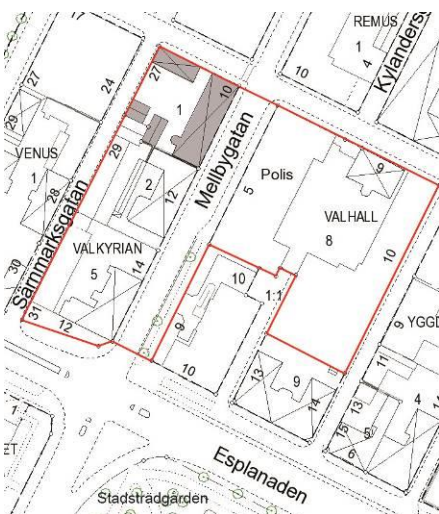
Målning från 1800-tal föreställande Mellbygatan och boningshusen i kv. Valkyrian.



Kvarteret Valkyrian mot Särnmarksgatan.

Magasinsbyggnaderna är ett karaktäristiskt inslag i Lidköpings stadsbyggnadshistoria som vittnar om spannmålshandelns betydelse. Rödfärgad lockpanel, enkla bräddörrar och fönsterluckor är kännetecknen för dessa byggnader. Längs Särnmarksgatan finns en sammanhängande rad magasin, vilket är en av få kvarvarande i Lidköping.

Valkyrian 1



Fastigheten består av äldre handelshus mot Mellbygatan i väster och Götgatan i norr. På gården finns ett mindre uthus och ett nyare garage. Gården används idag som uteservering för restaurangen i byggnaden.

Det finns i dagsläget inga planer på förändringar inom fastigheten. Det är dock viktigt för den helhetsmiljö som kvarteret utgör att bebyggelsemiljön hanteras med samma varsamhet och ges samma skydd som intilliggande bebyggelse på Valkyrian 2 (Mellbygatan 12).

Handelshus mot Mellbygatan och Götgatan

Byggnaderna bildar tillsammans med bebyggelsen på Valkyrian 2 en värdefull helhetsmiljö som tydligt visar 1800-talets handelsstad.



Handelshus mot Mellbygatan.



Handelshus mot Götgatan.

Byggnadernas främsta värden består i:

- Sin disposition på fastigheten
- Obrutna takfall mot Götgatan och Mellbygatan i rött tegel
- Välbevarade och tidstypiska träfasader med originaldörrar och ursprunglig fönstersättning.

Handelshusen längs Mellbygatan och Götgatan förses med rivningsförbud och skyddas med varsamhetsbestämmelser från yttre förvanskning, fasaden mot gatan får inte förändras med upptagning av nya fönster eller dörrar. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåtet. Underhåll ska ske med material, kulörer och metoder som är anpassade till byggnadernas kulturhistoriska värden. Upptagning av takkupor mot innergården möjliggörs om dessa utförs harmonierande med byggnaden i övrigt. Utformningsbestämmelse för att begränsa

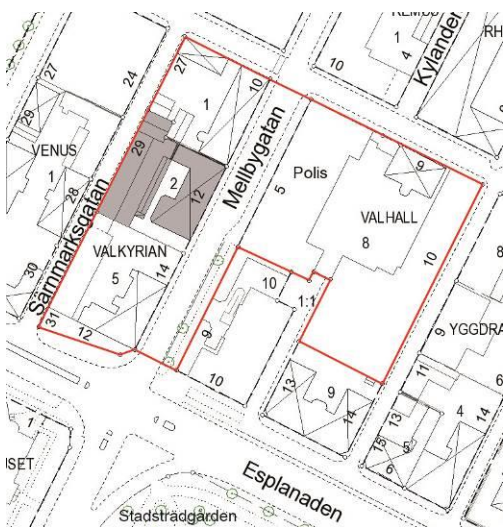
kupornas storlek införs i detaljplanen för att det ursprungliga takfallet även fortsatt ska vara det dominerande.

Gårdsmiljön och gårdsbebyggelse

Gårdsmiljöns främsta värden består i:

- Helhetsmiljön som bildas mellan huvudbyggnaderna och uthusen
- Slutenheten som uppstår med träplank i fastighetsgräns mot gata

Planbestämmelser införs för att gårdsmiljön ska slutas av träplank där inte byggnad finns i fastighetsgräns och befintliga gårdshus förses med varsamhetsbestämmelser då dess utförande och volymer är viktiga för upplevelsen av helhetsmiljön.



Valkyrian 2

Byggnaderna bildar tillsammans med bebyggelsen på Valkyrian 1 och 5 en värdefull helhetsmiljö som vittnar om 1800-talets Lidköping, både längs med Mellbygatan och Särnmarksgatan. Ett plank skiljer idag gårdarna på Valkyrian 2 och Valkyrian 5.

Huvudbyggnad

Handelshuset mot Mellbygatan består likt handelshuset på Valkyrian 1 av en låg ljus träbyggnad med tegelklätt tak. Byggnaden innehåller idag på det övre planet en bostadslägenhet samt oinredd råvind.

Bebyggelsemiljöns främsta värden består i:

- Dess disposition på fastigheten
- Obrutet takfall i rött tegel
- Välbevarade och tidstypiska träfasader med originaldörrar och ursprunglig fönstersättning



Byggnadens exteriör mot Mellbygatan skyddas i planförslaget.

Planförslaget möjliggör för att inreda vindsvåningen för bostads- eller kontorsändamål samt för upptagande av takkupor i takfallet mot innergården. I övrigt föreslås byggnaden skyddas genom rivningsförbud samt med var-samhetsbestämmelser på samma sätt som huvudbyggnaderna på Valkyrian 1. Bestämmelserna innebär att fasaden mot gata inte får förändras. Underhåll ska ske med material, kulörer och metoder som är anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden. Utformningsbestämmelse som begränsar takkupor-nas storlek föreslås i detaljplanen för att det ursprungliga takfallet även fort-satt ska vara det dominerande. Fönster och dörrar ska till form, material och proportioner harmoniera väl med byggnaden. Utvändigt tilläggsisolering är inte tillåtet.



Magasinsbyggnad

Mot Särnmarksgatan löper magasinsbyggnaden längs hela fastighetens sida, de tvärställda byggnadsvoly-mernas högresta gavelfasa-der dominerar gaturummet. Magasinen är välbevarade vad gäller fasadutformning och fönstersättning men är i mycket dåligt skick. Bygg-naden innehåller idag en konstnärsateljé, lager och förråd, stora delar står dock tomt.

Byggnadens främsta värden består i:

- Magasins- och bakgatekaraktären byggnaden ger Särnmarksgatan.
- Byggnadens organiska framväxt med flera sammanväxta byggnads-kroppar och varierande fönstersättning inom de olika delarna, både mot gård och mot gata.
- Symbolbyggnad för Lidköping som handelsstad.

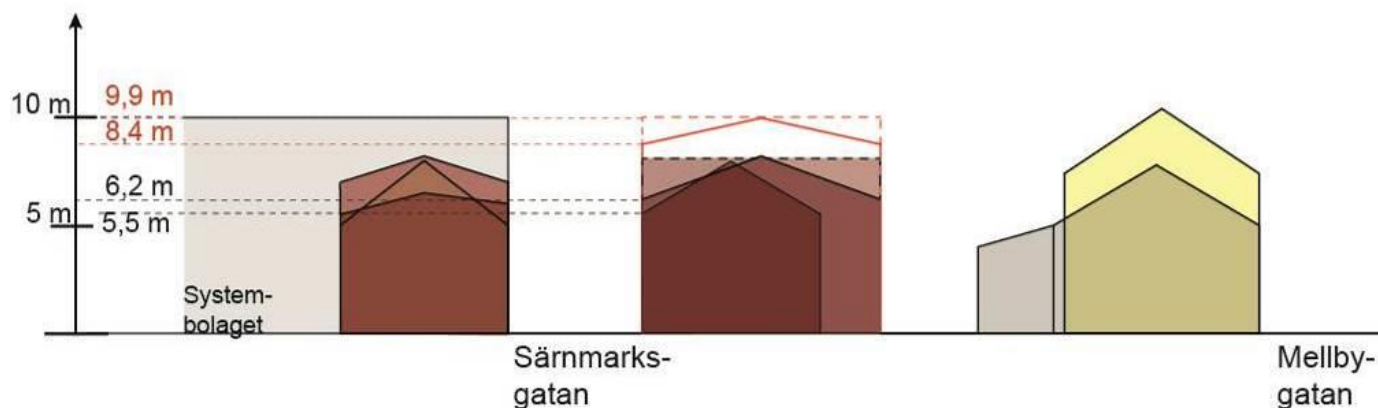
Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde som kvarvarande magasin i Lidköping. Dock är byggnadens skick så dåligt att bedömningen görs att den är mycket svår att bevara och bygga om invändigt. Byggnaden hålls idag ihop av dragstag och bjälklaget är uppstöttat för att byggnaden inte ska ris-keras att falla isär. Såväl grunden som väggarna har stora sättningsskador och invändigt har den delvis eldhärjats.

Att bevara byggnaden och renovera den invändigt bedöms bli så kostsamt att byggnaden, om den förses med rivningsförbud, riskerar att stå obrukad och förfalla ytterligare. I detta centrala läge måste avvägningar göras mot många andra intressen i staden, framförallt bostadsbehovet och möjligheten att öka tryggheten i gatumiljön genom att väcka liv i den annars tomma byggnaden. Behovet och möjligheten att använda byggnaden bedöms sammantaget väga tyngre än värdet att bevara byggnaden som till stor del är obrukbar idag.



Fotomontage med föreslagen ny byggnad illustrerad i rött. Illustration: Link arkitektur

Planen möjliggör för uppförande av en ny byggnad inom liknande volym som befintlig magasinsbyggnad. Denna ska utformas likt befintligt magasin vad gäller färg, material och karaktär. Den nya byggnaden planeras bli högre än befintlig, dock håller den sig inom de höjder som finns i närheten, i korsningarna mot Götgatan (Systembolaget) och Mellbygatan-Esplanaden (Gulträbyggnad). Magasinets gavelställda byggnadskroppar och varierande fönstersättning ger byggnaden och gaturummet liv och variation vilket ska geomsyra även en nybyggnad. Särnmarksgatan ska även fortsatt ha karaktären av att vara en magasinsgata och bakgata. På så sätt kan gatan även fortsatt berätta en historia om Lidköpings framväxt och dess samband med Mellbygatan som kvarterets "framsida" förblir läsbart.



Sektion över bebyggelsen kring Särnmarksgatan, mellan Esplanaden och Götgatan. Röd linje visar föreslagen volymförändring (streckad linje illustrerar takkupor).

Utformningsbestämmelser föreslås för att ny magasinsbyggnad så långt det är möjligt ska tillvarata de värden och den karaktär som befintlig byggnad tillför platsen. Den nya byggnaden ska utföras i stående faluröd träpanel med svartmålade fönsterinfattningar och tak av rött lertegel. Fönstren ska utformas på olika sätt i olika delar av byggnaden för att ge variation åt den annars långsträckt fasaden. Känslan av flera sammanbyggda huskroppar kan på detta sätt, och med hjälp av gavelställda kupor behållas.



Illustration över planerat nytt bostadshus. T.v: fasad mot Särnmarksgatan. T.h: fasad mot gård.
Illustration: Link arkitektur

Inför en rivning bör byggnaden dokumenteras både utvändigt och invändigt och resultatet sammanställas i en rapport. Viktiga byggnadsdetaljer bör tillvaratas och eventuellt återanvändas i ett nyuppförande, exempelvis stålpelare och balkar som är synliga på bottenplan.

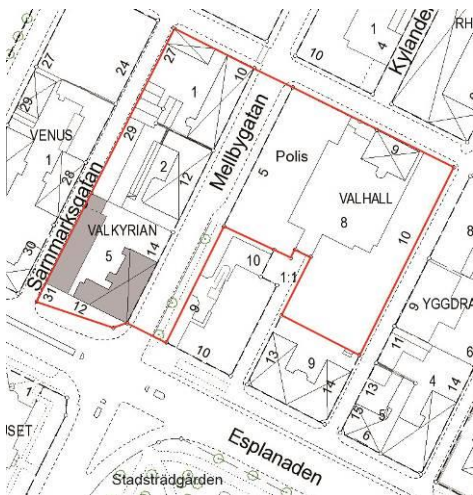
Gårdsmiljö



Innergård på Valkyrian 2

Innergården domineras av magasinets byggnadsvolymer och de spetsbågeförsedda fönstren. Olika byggnadsdelar som tillkommit vid olika tillfällen ger en organiskt framvuxen miljö med varierande ytor. Detta tillsammans med klassisk stensättning ger en bevarandevärd gårdsmiljö som bör skyddas från stora förändringar. Gårdsmiljön kommer fortsatt vara kringbyggd för att karaktären och slutenheten ska bevaras, ingen ytterligare bebyggelse tillåts på gården.

Valkyrian 5



Kvarteret Valkyrians södra del består av en väl avgränsad handelsgård med kullerstensbeläggning, bostadshus från slutet av 1800-talet och en magasinslänga längs med Särnmarksgatan. Gården avgränsas med plank där inte byggnader sluter gårdsrummet.

Magasinsbyggnaderna längs Särnmarksgatan bildar en helhet som på ett tydligt sätt påminner om den livliga handeln som pågick under 1800-talet. Magasinet har fönster och dörrar mot gatan, några garageportar har tagits upp i byggnadens norra del medan gårdsidan i stort sett är orörd.

Huvudbyggnad

Huvudbyggnaden utgörs av ett vinkelhus i två plan mot Esplanaden och Mellbygatan. Även denna byggnad har obrutna takfall i rött tegel, dock är den utförd i en ”pampigare” stil och är större än intilliggande byggnader i kvarteret. Byggnaden innehåller hyreslägenheter.

Byggnadens främsta värden består i:

- Ljus liggande träpanel, ursprungliga utformningsdetaljer kring dörrar och fönster.
- Obrutet takfall i rött tegel mot gatorna.
- Den miljö som avspeglar sig mot Esplanaden med huvudbyggnadens ljusa panelarkitektur och magasinets mörka vädringsluckor har med sitt publika läge ett högt bevarandevärde.



Huvudbyggnad sedd från Esplanaden

Ingen förändring är tänkt att ske med huvudbyggnaden, rivningsförbud och skyddsbestämmelser föreslås införas för byggnaden. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåtet.

Magasinsbyggnad

Likt magasinerna längre norrut på gatan har även denna försetts med fönster och dörrar mot gatan som tillkommit vid olika tidpunkter. Fasaderna mot innergården och Esplanaden är däremot i stort sett orörda. Byggnaden innehåller idag antikaffär och garage i bottenplan och förråd/lager på det övre planet.



Magasinsbyggnad, fasad mot Särnmarksgatan-Esplanaden

Byggnadens främsta värden består i:

- Helhetsmiljön som bildas tillsammans med omgivande bebyggelse
- Obrutna takfall och små fönsteröppningar
- Gavelpartiets ursprunglighet med publikt läge mot Esplanaden
- Fönster, dörrar och luckor på smidda beslag längs med hela fasaden

Magasinsbyggnaden föreslås på det nedre planet, likt idag innehålla garage samt en mindre handelslokal. På plan två föreslås lägenheter inrymmas och utformas med takkupor i takfall mot gård.

Byggnaden förses med rivningsförbud. Underhåll och ombyggnation ska ske med tidstypiska material, kulörer och metoder. De fönsterluckor som finns mot innergården och mot Esplanaden ska bevaras, om fönster sätts i öppningarna ska luckorna finnas kvar och vara öppnings-/stängbara. Inga nya fönster eller öppningar får tas upp i byggnadens gavel mot Esplanaden eller Särnmarksgatan. Tidigare detaljer och öppningar på magasinsbyggnaden får dock återskapas mot Särnmarksgatan om de överensstämmer med byggnadens kulturhistoriska värde och tidstypiska karaktärsdrag. Detaljerna och öppningarna ska anpassas efter byggnadens ålder med material, kulör och utformning. Takfönster och takkupor möjliggörs åt gårdssidan för att ge ljusinsläpp åt bostäderna. Utformningsbestämmelser införs för att dessa inte ska få dominera takfallet i för stor utsträckning. Utvändigt tilläggsisolering är inte tillåtet.

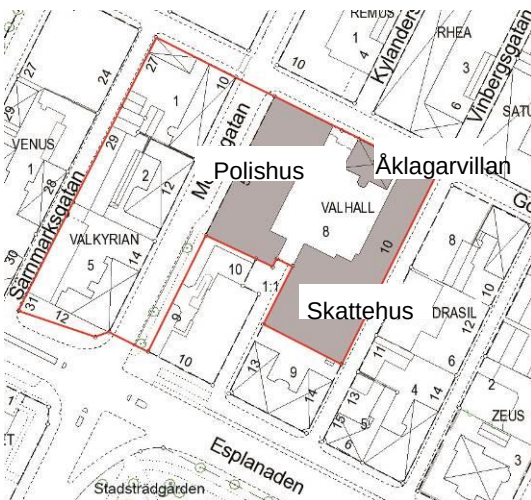


Illustration över gårdsfasad på magasinet på Valkyrian 5 vid omvandling till bostäder.

Gårdsmiljö och ny bebyggelse

Gårdsmiljön i sin helhet har ett högt kulturhistoriskt värde med stensatt beläggning, gårdsgrind mot söder och plank i två väderstreck.

Detaljplanen möjliggör för en mindre ny byggnad mot Mellbygatan om ca 80-160 kvm BTA i ett till två plan. Denna föreslås inrymma komplementutrymme med förråd samt ev. lägenhet på plan 2. Denna ska utformas i enlighet med intilliggande bebyggelse och underordna sig vad gäller storlek och höjd. Material och kulörer ska vara likt angränsade byggnaders, ljus träpanel och tegelklädda tak.



Del av kv. Valhall

Kvarteret Valhall domineras helt av två stora byggnadsvolymer – Polishuset och Skattehuset, vilka har en tydlig institutionskaraktär. Kvarteret har en dominant framsida i den långa polishusfasaden mot Mellbygatan medan Skattehuset och Åklagarvillan har en mer underordnad placering.

Den norra delen av kvarteret Valhall består av två sammanslagna äldre stadskvarter. Kylandersgatan som löper genom fastigheten, mellan Polishuset och Skattehuset är en äldre stadsgata som på senare tid stängts av för att ge polismyndigheten en inhägnad gård.

Polishuset



Polishusets fasad mot Mellbygatan

Polishuset uppfördes i två etapper under mitten av 1900-talet. Hela byggnaden är indragen på tomten i förhållande till övriga byggnader norrut på Mellbygatan. Fasaden är tydligt indelad i en naturstensklädd sockelvåning, tegelmurar i gult trådsuret fasadtegel och en något indragen övre våning som avslutas utan tydligt takfall. Entrépartiernas och originalfönstrens ädelträomfattningar och det kopparklädda burspråket i byggnadens norra hörn visar på den omsorgsfulla utformning byggnaden är utförd med.

Byggnadens främsta värden består i:

- En väl sammanhållen, genomarbetad arkitektur som har kvar mycket av sin ursprunglighet
- Naturstensklädd sockelvåning
- Fönster och dörrar i ädelträinfattning på bottenvåning
- Kopparinklätt burspråk vid norra gaveln

Polisens verksamhet planeras finnas kvar i byggnaden, dock kommer en ombyggnad att ske för en anpassning till dagens behov. Entrén föreslås flyttas till korsningen Mellbygatan/Götgatan, varvid befintlig entré byggs igen. Planen möjliggör också för en viss lägre utbyggnad på innergården.

Befintlig innergård behöver skyllas från insyn då Skatteverket byggs om för bostäder. Detta för att möta upp Polisens krav kring integritet och säkerhet. Ett skylande tak föreslås utformas likt en pergola för att ge ljusinsläpp och ett öppet intryck på marken, men skylla från insyn från omkringliggande fönster. Insynsskyddet håller sig inom kvartersstrukturen och Kylandersgatan som siktlinje kommer att finnas kvar som idag (se illustrationsplan sid. 30).

Byggnaden föreslås i detaljplanen förses med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser för att skydda den tidsepok som den så tydligt avspeglar. Ombyggnad ska ske varsamt med hänsyn till byggnadens originalutförande och utformningsdetaljer. Utväändig tilläggsisolering är inte tillåtet.



T.v: kopparinklätt burspråk. T.h: Omsorgsfullt utformad entré med granitsten och ädelträinfattningar.

I byggnadens fasad i markplan längs med Mellbygatan föreslås den naturstensklädda sockeln och fönsterinfattningarna i ädelträ bevaras och dessa material ska så långt det är möjligt återanvändas vid flytt av entré och fönster. Eventuellt tillkommande delar i fasad mot gata ska vara utförda i material, kulör och stil som stämmer väl överens med byggnadens ursprungliga utformning.

Åklagarvillan

Byggnaden är mycket speciell då den utgör ett av stadens få exempel på den arkitekturstil som kallas 1920-talsklassicism. Byggnaden är mycket väl bevarad då den har kvar sina originalfönster med även till stor del originalglas. Även dörrpartiet med ekdörr och ekfönster är i stort sett orörda. Mittpartiet på fasaden är markerat med en tandsnittsfris under takfoten och en separat kornisch – allt enligt 1920-talets stilideal. Frontespisen på taket med dekoration utgör även den en stilmarkör. Byggnaden står idag tom och är i behov av en varsam renovering för att komma till användning.

Byggnadens främsta värden består i:

- 1920-tals arkitekturen som helhet.
- Till synes orörda originalfönster med originalglas
- Entréparti och entrédörr
- Takfönster och dekoration kring detta
- Putsade detaljer i form av listverk, förkroppningar, konsoler och kornischer.
- Kalkstenssockel



Åklagarvillans fasad mot Götgatan

Byggnaden har stora kulturhistoriska och arkitektoniska värden och dess fasad föreslås skyddas i detaljplanen, originaldetaljer ska sparas i stor utsträckning som möjligt och underhåll ska ske med ursprungliga material och tidstypiska metoder. Byggnaden förses med rivningsförbud. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåtet. Byggnaden planeras byggas om invändigt för bostads- eller kontorsändamål.

Skattehuset



Skattehusets symmetriska tegelfasad.

Skattehusets murade fasad fyller nästan hela kvarteret mot Vinbergsgatan och sluter kvarteret samt understryker myndighetskaraktären i denna del av stadskärnan. Byggnaden är uppförd kring 1980 och syftade till att inrymma Skatteverkets verksamhet. Lokalerna står sedan en tid till största del tomma.

Byggnadens främsta värden består i:

- Den symmetriskt uppbyggda fönsterindelningen.
- Väl utförda mureriarbeten

I planförslaget föreslås byggnaden få en användning som möjliggör för bostäder och centrumverksamhet såsom kontor, samlingslokaler m.m. AB bostäder har för avsikt att bevara byggnaden och bygga om den invändigt för att inrymma trygghetsboende, alternativt vanliga hyreslägenheter.



Illustration över Skattehuset med balkonger och franska balkonger.

Planen möjliggör för uppförande av loftgång på byggnadens gårdssida och för balkonger och franska balkonger åt Vinbergsgatan. Utskjutande balkonger får endast uppföras på plan 3. Uteplats/gårdsmiljö ska uppföras på taket på den lägre byggnadsdelen i söder för att ge möjlighet till viss grönska och kunna utgöra en lugn i vistelseyta för de boende. I övrigt föreslås tegelfasaden och dess symmetriska uttryck skyddas med varsamhetsbestämmelser.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns inga grönytor inom planområdet. Stadsträdgården är belägen strax söder om planområdet, där möjlighet till såväl lek som rekreation finns. I områdets närhet finns även Lidan som kringgärdas av gröna promenadstråk.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Mellbygatans sträckning mellan kvarteren Valhall och Valkyrian ingår i planområdet. Gatan är enkelriktad söderut och är belagd med smågaststen.

Planförslaget innebär ingen förändring i gatunätet.

Kollektivtrafik

Det är ca 700 m till Resecentrum från planområdet. Busshållplatser finns bl.a. på torget som är ca 200 m bort och längs med Mellbygatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Byggnaderna är idag till största del placerade i fastighetsgräns mot gata och då denna placering är viktig ur bl.a. kulturmiljösynpunkt och att ett genomförande av planen till största del består i att befintlig bebyggelse omvandlas och byggs om kommer angörning och varumottagning även fortsatt ske som idag, via gatorna.

Enligt gällande parkeringsnorm ska det finnas 8 parkeringsplatser per 1000m² bruttoarea bostäder och 20 parkeringsplatser per 1000m² bruttoarea för kontor varav 4 för besökare och 16 för de verksamma. Parkeringsnormen används inte retroaktivt vilket innebär att när en förändring som kräver bygglov görs i en byggnad krävs endast att det antal parkeringsplatser som överskrider tidigare behov på fastigheten löses. Nedan presenteras tänkta förändringar inom kvarteren, exakt storlek och användning redovisas i bygglovske-

Fastighet/Byggnad	Behov idag	Behov i framtiden	Ändrat behov
Valkyrian 2, mot Mellbygatan	10,5 platser	13 p-platser	+2,5 p-platser
Valkyrian 2, magasinet	0 p-platser	9 p-platser	+9 p-platser
Valkyrian 5, ny byggnad	0 p-platser	1 p-platser	+1 p-plats
Valkyrian 5, magasinet	1 p-platser	3 p-platser	+2 p-platser
Valhall 8, Åklagarvillan	0 p-platser	3 p-platser	+3 p-platser
Valhall 8, Skattehuset	55 p-platser	22 p-platser	-33 p-platser
Valhall 8, Polishuset	55,5 p-platser	57 p-platser	+1,5 p-platser

Som synes behövs det totalt sett inte tillkomma några parkeringsplatser. Anledningen till att det totalt sett krävs färre antal parkeringar beror enbart på att det för kontor, vilket Skattehuset består av idag, krävs fler parkeringar än för centralt belägna bostäder som Skattehuset är tänkt att göras om till. Det bör dock noteras att det inte finns 55 parkeringsplatser för Skattehuset i dagsläget.

Kv. Valhall

Under Skattehuset finns ett parkeringsgarage med ca 25 parkeringsplatser som dels kommer att upplåtas för polisens verksamhet, dels för parkering för de boende i huset och dels för de boende i Åklagarvillan. Det är dock viktigt att det finns parkeringsplatser för de boende i Skattehuset inom kvarteret. Med hänsyn till bostädernas mycket centrala läge, den omvandling som pågår i området samt närheten till god kollektivtrafik anses avsteg från kommunens parkeringsnorm vara väl motiverat i detta område. Skattehuset är tänkt att göras om till ett så kallat trygghetsboende vilket är ett boende som riktar sig till personer över 70 år. Om Skattehuset byggs om till trygghetsboende anses ett parkeringstal på 0,6 parkeringar per lägenhet vara fullt tillräckligt. Skattehuset beräknas kunna omfatta 25 trygghetslägenheter vilket då

skulle kräva 15 parkeringsplatser. Utöver dessa bör 2 parkeringsplatser ytterligare tillskapas för att ge utrymme till Vård-Omsorgs bilar.

Parkering och angöring för polisens verksamhet iordningställs även på innergården. Detta innebär att samtliga parkeringsplatser som krävs för Valhall 8 löses inom kvarteret.

Kv. Valkyrian

Om enbart Valkyrian 2 och 5 beräknas enligt tabellen ovan så behöver det tillkomma ca 15 parkeringsplatser för de nya bostäderna. Gårdsmiljöerna är inte lämpliga för ytterligare parkering. Inom kvarteret Valkyrian är parkering för de nya bostäderna tänkt att ske dels i garage på Valkyrian 5 och dels i befintligt garage på fastigheten Remus 1. I garage på Remus 1 är tanken att upplåta två stycken platser för bilpool för boende inom Valkyrian. Om det upprättas en bilpool kan antalet parkeringsplatser minska då en bilpoolplats beräknas motsvara fem vanliga parkeringsplatser. Det är enbart vid upprättande av bilpool som antalet parkeringsplatser för de boende i kvarteret inte behöver följa gällande parkeringsnorm. Bilpoolplatserna innebär att det enbart saknas ca fem parkeringsplatser för Valkyrian. Hur dessa återstående parkeringsplatser ska lösas är i dagsläget oklart eftersom parkeringssituationen i centrum är ansträngd. De kommunala platserna i området är fullbelagda, därför kan något avtal med kommunen inte träffas.

Det finns idag ett avtal mellan fastigheterna Venus 1 och Valkyrian 5 (som båda ägs av AB bostäder) som ger parkeringsmöjlighet för 10 bilplatser på gården till Valkyrian 5 för Venus räkning. Detta avtal kvarstår.

Störningar

Buller

Föreslagna nya bostadsmiljöer riskerar, med ett undantag, inte att utsättas för bullerstörningar över gällande riktvärden.

Den gavel på magasinbyggnaden på fastigheten Valkyrian 5 som vetter mot Esplanaden riskerar att utsättas för bullernivåer vid fasad på 60-65 dBA ekvivalent nivå, vilket överskrider gällande riktvärden. Dock kommer lägenheten ha fönster främst mot gård och mot Särnmarksgatan, dessa fasader riskerar inte att utsättas för bullernivåer över gällande riktvärden. Mer än hälften av boningsrummen kommer att vara mot tyst sida.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är kopplad till det kommunala vatten- och avloppsnätet via förbindelsepunkter i omgivande gatumark. Dagvattnet omhändertas av befintligt system i omgivande gator. Då området idag är nästintill uteslutande hårdgjort innebär planförslaget ingen ökad belastning på dagvattennätet. VA-ledningarna ligger i gatumark och påverkas inte av byggnation i kvarteren.

Värme

De flesta byggnader inom området är anslutna till kommunens fjärrvärmenät. Även de nya byggnaderna är tänkta att värmas upp med fjärrvärme. Fjärrvärmeledningarna ligger i gatumark och påverkas inte av byggnation i kvar-

teren. Det finns idag en fjärrvärmeledning i Kylandersgatans tidigare sträckning, denna skyddas med ett u-område i plankartan.

El

Fastigheterna är kopplade till det kommunala elnätet. 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 av avfall sker i Lidköpings kommun.

Möjlighet till källsortering kommer att finnas i eller i anslutning till Skattehuset.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Eftersom planområdet endast omfattar ett mindre område och har ett centralt läge 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.

Polishusets ombyggnation är planerad att påbörjas under hösten 2015, verksamheten kommer under ombyggnadstiden flyttas till Skattehuset. När denna ombyggnad är klar planeras Skattehuset byggas om för bostadsändamål. Om- och nybyggnationer inom kvarteret Valkyrian planeras till 2016-2017.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen förväntas, om inget oväntat inträffar, kunna antas vintern 2015/2016.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom området.

Lidköpings Elnät ansvarar för att leverera el till området.

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommande byggnation ska anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inga förändringar sker i fastighetsindelningen.

Avtalsfrågor

Servitut

Det finns servitut för fjärrvärmeledning i Kylandersgatans tidigare sträckning genom fastigheten Valhall 8. Servitutet påverkas inte av planförslaget.

Befintligt servitutsavtal för parkering mellan fastigheterna Venus 1 och Valkyrian 5 kommer att finnas kvar i sin nuvarande form.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

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

Anspraak på ersättning för rivningsförbud

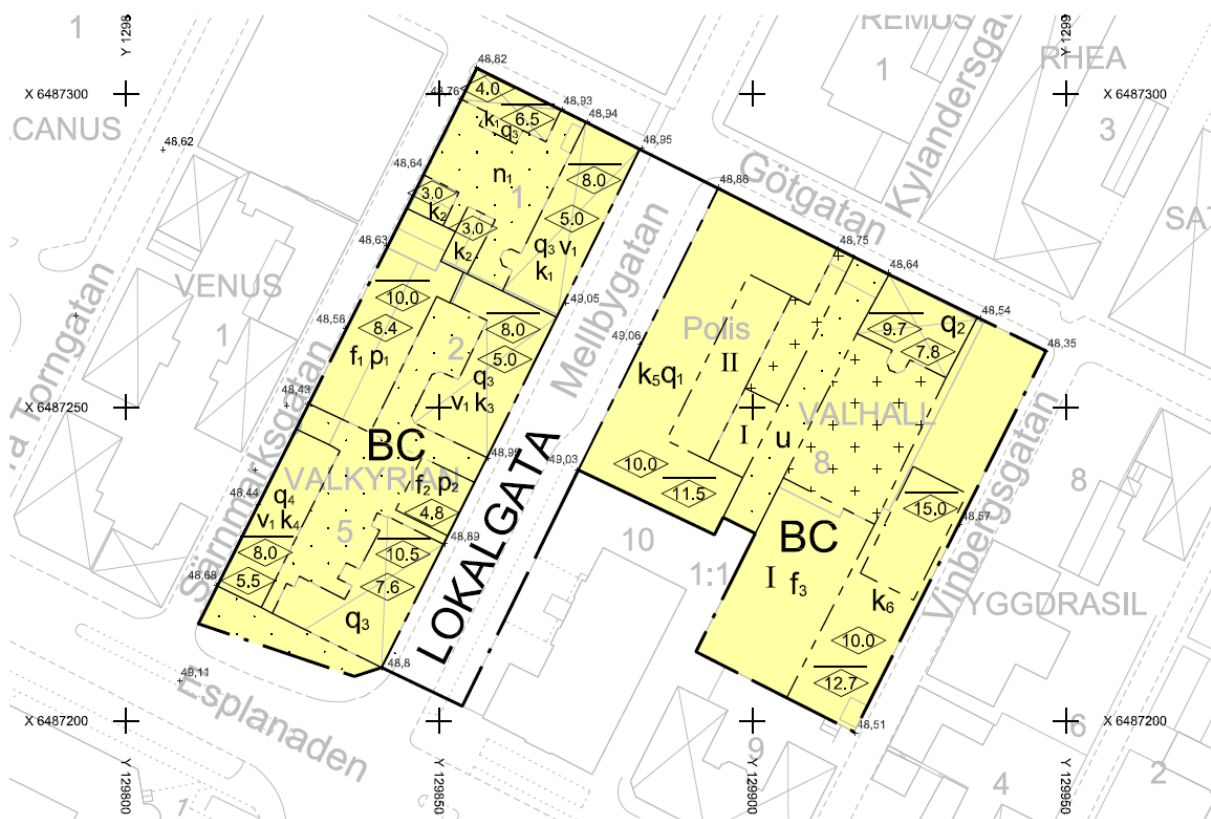
Eftersom Lidköpings kommun inför rivningsförbud i detaljplanen har de fastighetsägare som är berörda möjlighet att få ersättning för den ekonomiska skada till följd av bestämmelsens betydande. Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen 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.

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

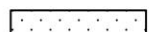
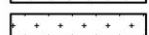
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

	Lokaltrafik
	Bostäder, kontor, handel, samlingslokal och restaurang

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnader får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader

u Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

Mark och vegetation

n₁ Gården ska slutas av träplank där inte byggnad finns i fastighetsgräns mot gata.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p₁ Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata och uppta hela fastighetens sträcka mot Särmarksgatan

p₂ Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata

Utformning

Komplementbyggnader får ha en maximal byggnadshöjd på 3 m och en största takvinkel på 30 grader.

 Högsta nockhöjd i meter, därutöver får hissanordningar, teknikutrymmen m.m. uppföras.

 Högsta byggnadshöjd i meter

I Högsta antal våningar

v₁ Takkupor eller takfönster får placeras i byggnadens takfall mot gården och får uppta max 1/3 av takets längd och vara max 3 m breda vardera. Takkupornas nockhöjd får inte överstiga byggnadens nockhöjd.

Utseende

f₁ Ny byggnad ska till material, kulörer och proportioner uppföras i stil likt ursprunglig byggnad. Fasad ska utföras i stående faluröd träpanel och delvis i ljus puts med tak av rött lertegel eller likvärdigt tidstypiskt utförande. Se planbeskrivning sid 16. Byggnaden ska förses med takkupor mot Särmarksgatan, dessa ska utföras gavelställda med sadeltak och får inte överstiga byggnadens nockhöjd.

f₂ Ny byggnad ska utföras i ljus träpanel med tak av rött lertegel eller likvärdigt tidstypiskt utförande. Byggnadens utformning ska anpassas till intilliggande byggnaders utförande och utseende. Se planbeskrivning sid. 16-18.

f₃ Uteplats får finnas på tak, inklusive räcken, plank o. dyl.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k ₁	Karaktärsdrag och karaktäristiska byggnadsdetaljer/element som finns beskrivna i planbeskrivningen på sid. 13-14 får inte förvänskas. Vid förändringar inåt gården ska fönster och dörrar till form, material och proportioner harmoniera väl med byggnadens ursprungliga utformning och karaktär.
k ₂	Fasad ska utgöras av faluröd träpanel. Fönster och dörrar ska till form, material och proportioner harmoniera väl med bebyggelsens ursprungliga utformning, gårdsmiljön samt övrig bebyggelse på fastigheten.
k ₃	Karaktärsdrag och karaktäristiska byggnadsdetaljer/element som finns beskrivna i planbeskrivningen på sid. 15-16 får inte förvänskas. Vid förändringar inåt gården ska fönster och dörrar till form, material och proportioner harmoniera väl med byggnadens ursprungliga utformning och karaktär.
k ₄	Karaktärsdrag och karaktäristiska byggnadsdetaljer/element som finns beskrivna i planbeskrivningen på sid. 20-21 får inte förvänskas. Fönster och dörrar ska till form, material och proportioner harmoniera väl med byggnadens ursprungliga utformning och karaktär. Vid isättning av glastror i befintliga vädringsluckor ska de ursprungliga luckorna finnas kvar och vara öppnings-/stängbara.
k ₅	Ombyggnad ska ske på ett sådant sätt att byggnadens särart bevaras och i ett utförande som är anpassat till byggnadens byggnadsstil och byggnadssätt. De värden och karaktäristiska byggnadsdetaljer som angivits i planbeskrivningen sid. 22-23 får inte förvänskas. Eventuellt tillkommande delar ska i fasad mot gata vara utförda i material, kulör och stil som stämmer väl överens med byggnadens ursprungliga utformning.
k ₆	De karaktärsdrag och värden hos byggnaden som beskrivs i planbeskrivningen sid. 24-25 ska beaktas vid förändringar i byggnadens exteriör. Fasadens symmetriska fönstersättning ska bevaras.

Värdefulla byggnader och områden

Bebyggelse som omfattas av 8 kap 13 § PBL.

q ₁	Byggnaden får inte rivas. Vid ändringar i fasad på byggnadens nedre plan mot Mellbygatan och Götgatan ska den naturstensklädda sockelväningen med fönsterinfattningar i ädelträ bevaras och originaldetaljer återanvändas. Kopparinklätt burspråk i korsningen Mellbygatan- Götgatan ska bevaras. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåtet.
q ₂	Byggnad får inte rivas. Karaktärsdrag och karaktäristiska byggnadsdetaljer/element som finns beskrivna i planbeskrivningen på sid. 23-24 ska bevaras. Originaldetaljer som entrédörr, entreparti, fönster och utsmykningar i fasad ska bevaras. Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåtet.
q ₃	Byggnad av särskilt högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden får inte rivas eller till sin karaktär förvänskas. Fasad mot gata får inte ändras (exempelvis genom nya entréer, takfönster eller fönsteröppningar). Vid utvändiga underhållsarbeten ska utförande beträffande utseende och kvalitet vara i överensstämmelse med originalutförande eller ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåtet.
q ₄	Byggnad av särskilt högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden får inte rivas eller till sin karaktär förvänskas. Underhåll och ombyggnation ska ske med tidstypiska material, kulörer och metoder. De vädringsluckor som finns i gavel mot Esplanaden och mot innergården ska bevaras. Nya öppningar får inte tas upp i fasad mot Esplanaden eller Särmarksgatan. Tidigare detaljer och öppningar på byggnaden får dock återskapas mot Särmarksgatan om de överensstämmer med byggnadens kulturhistoriska värde och tidstypiska karaktärsdrag. Detaljerna och öppningarna ska anpassas efter byggnadens ålder med material, kulör och utformning. Utvändig tilläggsisolering är inte tillåtet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Utökad lovplikt

För bebyggelse med skyddsbestämmelse - q₁₋₄- krävs bygglov för yttre underhåll såsom målning eller byte av fasadmateriell, fönster, dörrar eller takmateriell.