



Detaljplan för del av Fredriksdalsområdet
(kvarteren Sparven, Staren, Strutsen, Syrsan,
Trollsländan och del av Tusenfotingen)

Lidköpings kommun

Dnr. MBN 2023/5

Innehåll

Inledning och tidigare ställningstagande	3
Inledning	3
<i>Planens läge</i>	3
<i>Planens syfte</i>	3
<i>Bakgrund och planens huvuddrag</i>	3
Tidigare ställningstagande	4
Förutsättningar	6
Befintlig struktur och bostadsbebyggelse	6
Kulturmiljövärden	6
<i>Kvarteret Strutsen</i>	7
<i>Del av kvarteret Staren</i>	8
Teknisk försörjning	9
Förändringar och konsekvenser	10
Planbestämmelser, motiv och råd	10
Råd vid förändring av bebyggelsen	12
Råd av dagvattenhantering	12
Konsekvenser	13
<i>Påverkan på recipient och miljö kvalitetsnormer för vatten</i>	13
<i>Upphävande av fastighetsindelningar</i>	13
<i>Risk för översvämning och människors hälsa och säkerhet</i>	13
Avvägning mellan intressen	14
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Administrativa frågor	15

Plan	Detaljplan för del av Fredriksdalsområdet, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, 2023-05-15, Planbeskrivning, 2023-05-15
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning, 2022-11-30, Granskningsutlåtande, 2023-02-24
Handläggare	Mariette Johnsen Planarkitekt, Sektor Samhälle, Tillväxt
Datum	15 maj, 2023
Beslut	Miljö- och Byggnadsnämndens antagande 2023-06-20 Laga kraft 2023-08-18

Inledning och tidigare ställningstagande

Inledning

Planens läge



Detaljplanens läge i Lidköping (rött) och dess avgränsning (rött).

Planområdet är placerat inom stadsdelen Fredriksdal i östra Lidköping. Detaljplanen omfattar kvarteren Sparven, Staren, Strutsen, Syrsan, Trollsländan och del av Tusenfotingen. All kvartersmark är i privat ägo.

Inom planområdet finns Solhagsvägen och Majorsallén som är två huvudgator i östra Lidköping. Del av Kvarnegårdsgatan och Härenegatan samt Södergatan, Hovbygatan och Klockaregatan är lokalgator som även de ingår i planområdet. Kommunen äger gatumarken.

Planens syfte

Planens syfte är att utöka byggrätten för bostadsändamål, säkerställa de inom området befintliga kulturvärden så att karaktärsdragen behålls samt att upphäva gällande planbestämmelser om fastighetsindelningar.

Bakgrund och planens huvuddrag

Bygglövsavvikelser som har möjliggjort tillbyggnader till befintliga bostäder är i dag inte möjliga att bevilja. Då tydlighetskravet enligt plan- och bygglagen (PBL) inte bedöms uppnås vid ändring av detaljplan när flera gällande detaljplaner förändras provas lämpligheten med en ny detaljplan. Planområdet är idag bebyggt med bostäder, vilket även gällande detaljplan anger. Detaljplanen ändrar inte markanvändningen.

Fördjupad översiktsplan för Lidköping, antagen 2022-03-22 anger bland annat att kulturmiljövärdena ska användas som en resurs för att säkra platsen eller stadens identitet och ska alltid beaktas. Planmönstret och delar av bebyggelsen har kulturhistoriska värden. Detaljplanen säkrar de

utpekade värdena och säkrar de för kommande generationer.

Fastigheterna inom planområdet omfattas av fastighetsplaner. Fastighetsindelningarna är gjorda utifrån befintliga fastighetsindelningsbestämmelser. De anses därför som genomförda och att det inte finns behov av att ha de kvar. Därför upphävs dessa bestämmelser.

Tidigare ställningstagande

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-03-08 att ge Samhällsbyggnad i planuppdrag att ta fram en ny detaljplan för Fredriksdalsområdet.

Den fördjupade översiktsplanen för Lidköping anger hur området ska utvecklas:

- Att ny bebyggelse och dess arkitektur ska tillföra värden och utveckla platsen där den uppförs.
- Att möjligheten att i detaljplan skydda särskilt värdefulla kulturmiljöer och byggnader ska utnyttjas.
- Att använda kulturmiljövärden som en resurs och ska alltid beaktas. Genom att restaurera, ändra och lägga till på ett varsamt sätt kan man bygga vidare på befintliga kvaliteter där de kulturhistoriska värdena fungerar som en resurs för den goda livsmiljön och som utvecklingsfaktor för att stärka platsens eller stadens identitet.

Miljöbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig.

Gällande detaljplaner, Fredriksdalsområdet nr 97 och kvarteret Sparven nr 107

Planområdet är detaljplanelagt och omfattas av detaljplanerna Fredriksdalsområdet, plannummer 97, som vann laga kraft 1955-10-21 och kvarteret Sparven, plannummer 107, som vann laga kraft 1957-05-21. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Detaljplanerna syftar till att pröva lämpligheten för bostäder och fortsätta utbyggnaden av Lidköping.

Detaljplan nummer 97 anger att kvarteren enbart får bebyggas med ett enbostadshus och en komplementbyggnad som placeras fristående på tomten. Tomten får bebyggas med maximalt 20 % av tomtens storlek. Bebyggelsen får vara i maximalt ett plan. Vind får inredas till en tredjedel av våningsytan. Byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,6 meter. Maximal

taklutning är 40 grader.

Detaljplan nummer 107 anger att kvarteret enbart får bebyggas med radhus eller kedjehus. Inom kvarteret får endast 3 000 kvm bostadsyta bebyggas. Bebyggelsen får vara i maximalt två plan med en byggnadshöjd om maximalt 7,6 meter.

Gällande detaljplaner kommer inom planområdet att ersättas av denna detaljplan.

Gällande fastighetsindelningsbestämmelser

För respektive kvarter inom planområdet finns följande fastighetsindelningar:

- Staren, 1681K-2/1956, 1956-01-26
- Sparven, 1681K-31/1958, 1958-03-17
- Strutsen, 1681K-32/1958, 1958-03-17
- Syrsan, 1681K-49/1956, 1956-07-27
- Trollsländan, 1681K-80/1957, 1957-10-30
- Tusenfotingen, 1681K-84/1957, 1957-10-30

Gällande fastighetsindelningar kommer inom planområdet att upphävas.

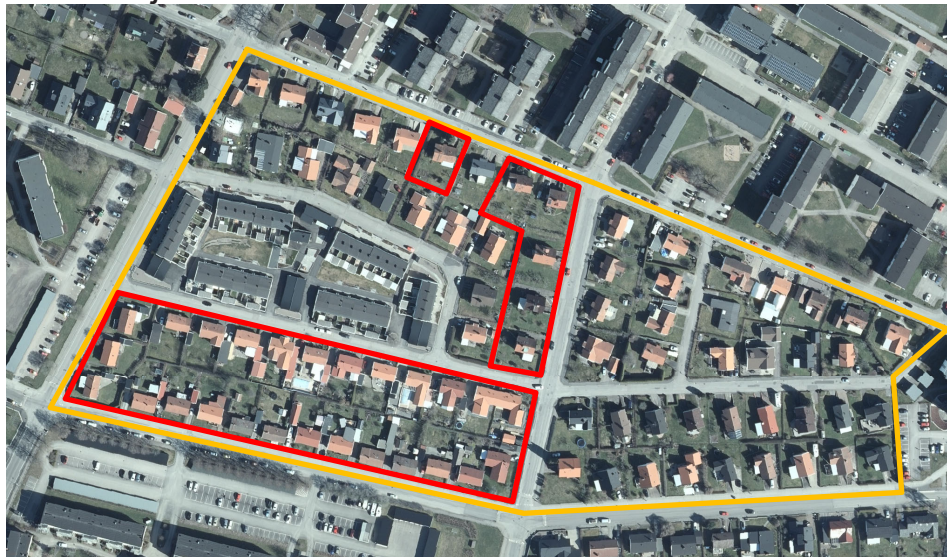
Förutsättningar

Befintlig struktur och bostadsbebyggelse

Fredriksdalsområdet planlades och byggdes ut under slutet av 1950-talet. Det har präglat planstrukturens och bebyggelsens arkitektur. Gatorna, som är rationellt uppförda är långa och raka. Bebyggelsen består i huvudsak av friliggande enbostadshus grupperade i en eller två plan. Husen är placerade mednockriktning på samma linje, antingen parallellt eller vinklade mot gatan. Utmed gatan har tomten en bred förgårdsmark, vilken är fri från byggnader. Detta ger långa siktlinjer och breda gaturum. Nästintill alla huvudbyggnader inom varje kvarter har samma takvinkel, fasadmaterial samt fönster- och dörrutseende vilket ger en enhetlighet till området.

Inom Fredriksdalsområdet sticker kvarteret Sparven ut. Här är mindre radhuslängor i en och två plan placerade på en rak linje och med en mindre förgårdsmark mot gatan. Husen har låglutande tak och träfasad. Radhusen har tillhörande förråd och gemensamma mindre garagelängor. Inom kvarteret finns gemensamhetsytor. Kvarteret utgör en väl sammanhållen enhet karaktäristiskt för uppförandetiden. Under 1980-talet genomfördes en större renovering av husen och ursprungliga material byttes ut.

Kulturmiljövärden



De fastigheter som har ett kulturhistoriskt värde är rödmarkerade. Planstrukturen inom planområdet med husens placering på tomten har ett kulturhistoriskt värde. Planområdet är gulmarkerat.

Hela planområdets planstruktur med gaturummen och husens placering i förhållande till gatumark har ett kulturhistoriskt värde. Detta då den ger

en god bild av dåtidens planstruktur.

I kvarteret Strutsen och del av kvarteret Staren har små förändringar skett över tid vilket ger dem ett större kulturhistoriskt värde än planområdets övriga bebyggelse då de ger en god bild av dåtidens planstruktur och arkitektur. Dessa fastigheter är utpekade i inventeringen för riktlinjer för kulturmiljö.

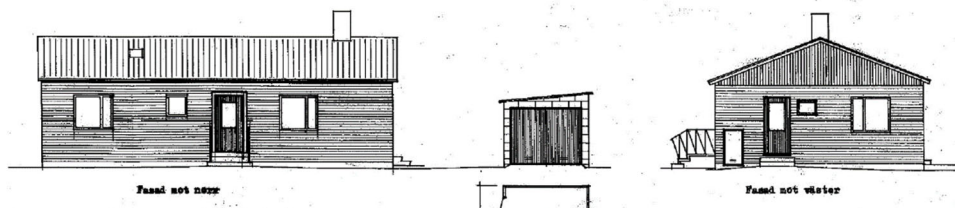
Kvarteret Strutsen

Kvarteret Strutsen, likt kvarteret Sparven är präglad av folkhemsidealet. Bostäderna inom kvarteret är identiska och ritades 1958 av HSBs arkitektkontor i Stockholm. Deras utformning och representativitet för sin tid skapar stora värden mot gatan. Huvudbyggnadernas värden ligger i enkelheten och enhetligheten i följande ursprunglig utformning och byggnadsdetaljer:

- Repetitiv och lika placering utmed Hovbygatan och Härenegatan.
- Byggnadsvolymer med lika byggnadshöjd och taklutning.
- Takutformningen med röda tak.
- Fasadmateriäl tegel.
- Enkel fönstersättning med en- och tvåluftsfönster.



Fotografier av kv Strutsen från Hovbygatan (bild ovan) och Härenegatan.



Utdrag ur bygglovsritningar av ursprunglig byggnadsvolym. Gatufasad och gavelfasad med entré redovisas.

Del av kvarteret Staren

Bebyggelsen på Staren 6, 8-12 präglas av 1950-tals arkitektur och är uppförda genom styckebyggnation mellan 1956-1958. Byggnadsvolymerna är näst intill ursprungliga och tomterna har inte förtätats och bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. Deras utformning och representativitet för sin tid skapar stora värden. Värdet ligger i områdets strukturplan, byggnadernas placering i förhållande till varandra och gatan, byggnadernas välbevarade volymer och välbevarade ursprungliga byggnadsdetaljer. De ursprungliga byggnadsdetaljer som har ett stort värde är:

- Fasadmaterialen puts eller tegel. Fönster och dörrar markeras ofta med ett rullskift i teglet.
- Dörrar, garageportar och de en- till trelufts- och perspektivlufts-fönster.
- Takmaterialet tvåkupigt lertegel.
- Hängrännor och stuprör i målad plåt.
- Balkonger med front av sinuskorrugerad plåt alternativt smidesräcke.
- Smidesgrindar och låga smidesstaket.
- Sammanhängande grönytor i den inre delen av kvarteret.



Fotografier av del av kv Staren från Majorsallén och Kvarnegårdsgatan.



Utdrag ur bygglovsritningar av ursprunglig byggnadsvolym. Gatufasad redovisas.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Värme

Området ligger inom kommunens fjärrvärmeområde och är anslutet till fjärrvärmenätet.

El och bredband

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området. Befintliga ledningar finns i gata. Planområdet är anslutet till fibernät.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet.

Förändringar och konsekvenser

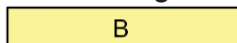
Planbestämmelser, motiv och råd

Användning av allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, gata



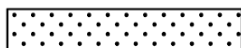
Befintliga gator bekräftas med markanvändning gata. Gatorna har kommunalt huvudmannaskap, likt dagens förhållande.

Användning av kvartersmark, bostäder



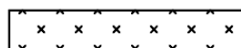
Befintlig bostadsbebyggelse bekräftas med markanvändning bostäder.

Marken får inte förses med byggnad



Mark som inte får bebyggas är satt för att säkerställa områdets kulturvärden, att befintlig gatubild bibehålls samt för att bekräfta rådande förhållanden.

Marken får endast förses med komplementbyggnader



Mark som endast får bebyggas med komplementbyggnader såsom uthus, förråd och garage, likt rådande förhållanden.

Exploateringstal, e_1 25,0

Exploateringstalet för Staren 6, 8-12 är 25 % av befintlig fastighetsstorlek. Detta då en del av det kulturhistoriska värdet ligger i att tomterna inte är förtätade. Att inte begränsa exploateringen skulle kunna innebära att kulturvärdena kan påverkas negativt. Exploateringstal ger ändå möjlighet till att förtäta fastigheterna utifrån dagens standard.

Högsta byggnadshöjd och taklutning, f_1 , h_1 , h_2 , h_3 , h_4 , o_1 14,0, o_2 35,0, o_3 40,0

Samtliga egenskapsbestämmelser är satta utifrån rådande förhållande och säkerställer områdets kulturvärden.

Byggnaders avstånd till tomtgräns, p_1

Minsta avstånd mellan byggnad och tomtgräns är 1 meter och är satt för att säkerställa underhåll etc från egen fastighet.

Varsamhetsbestämmelser, k_1 och k_2

Varsamhetsbestämmelser är satta för att säkerställa den del av bebyggelsen inom planområdet som har identifierade kulturmiljövärden. Det innebär inte att man inte får riva byggnaden eller förändra den i övrigt (såsom byta fönster etc). Varsamhetsbestämmelsen ger råd om hur

bebyggelsen ska se ut för att den ska bibehålla sina kulturvärden.

Varsamhetskraven kan preciseras genom varsamhetsbestämmelser, *k* i detaljplan, vilket det har preciserats för vissa fastigheter inom Fredriksdalsområdet. Införandet av varsamhetsbestämmelser medför att de utpekade värdena tydliggörs och bidrar till att öka respekten och förståelsen för dem. En varsamhetsbestämmelse kan inte leda till ekonomisk ersättning eftersom den inte ska vara lika långtgående som en skyddsbestämmelse, *q*.

Gäller för del av kvarteret Staren 6, 8-12:

k₁ – På ursprunglig huvudbyggnad ska taktäckning vara tegelpannor. Ursprungliga fönster och dörrar på huvudbyggnad ska ha material, utformning och utseende likt ursprungliga. Huvudbyggnadens fasader ska vara putsade eller teglade, likt ursprungliga. Ursprunglig takkupa ska ha proportioner likt ursprunglig. Balkong ska ha material, utformning och utseende likt ursprunglig.

Gäller för kvarteret Strutsen:

k₂ – På ursprunglig huvudbyggnad ska taktäckning vara röda pannor. Fönster på huvudbyggnad ska ha utseende likt ursprungliga. Huvudbyggnadens fasader ska teglas, likt ursprungliga. Huvudentré ska ha sin ursprungliga placering kvar.

Ändrad lovplikt, a₁

För att undvika att vissa bygglovsbefriade åtgärder påverkar utpekad kulturmiljö (de fastigheter som innefattas av *k₁* eller *k₂*) på ett negativt sätt så finns i detaljplanen en bestämmelse om utökad lovplikt. Det innebär att bygglov även krävs för åtgärder preciserade i 9 kap 4 § första stycket 3 samt 4 a-4 c §§, PBL. De preciserade åtgärderna är att:

- bygga högst två takkupor.
- uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 m², så kallad friggebod.
- uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 m², så kallat attefallshus.
- uppföra tillbyggnad på max 15 m².

Gällande tomtindelningar upphävs, administrativ gräns

Inom detta område upphävs gällande bestämmelser om fastighetsindelningar med aktbeteckningar:

- 1681K-2/1956, Staren, fastställd 1956-01-26
- 1681K-31/1958, Sparven, fastställd 1958-03-17
- 1681K-32/1958, Strutsen, fastställd 1958-03-17
- 1681K-49/1956, Syrsan, fastställd 1956-07-27
- 1681K-80/1957, Trollsländan, fastställd 1957-10-30
- 1681K-84/1957, Tusenfotingen, fastställd 1957-10-30

Råd vid förändring av bebyggelsen

Vid förändring ska utgångspunkten alltid vara att bebyggelsens karaktärsdrag och värden vad gäller ursprungligt material, utformning och utseende beaktas.

I första hand förordnas det att ursprungliga detaljer underhålls och om nödvändigt restaureras. Restaureras menas med att återställa en detalj i ett tidigare skick, alltså inte förändra funktionen eller utseendet.

I andra hand kan ursprungliga detaljer bytas ut mot annan som är likt ursprungliga. Vad gäller vid byte av fönster görs bedömningen att utformning och utseendet är viktiga karaktärsdrag. Utseendet, vad gäller fönstrets indelning, bågar och karmars profiler och dimensioner, bör vara lika ursprungliga. Vad gäller vid byte av dörrar och portar görs bedömningen att det är materialen som är viktiga karaktärsdrag. Materialen är trä med inslag av glas. Det bör inte vara täckmålat. Om dörrar och portar ska färgas bör de målas med en linoljefärg. Industriell lackering och kulörer som vitt som bryter av från uppförandetidens ideal bör undvikas.

För att bibehålla samt stärka befintliga kulturhistoriska värden inom hela planområdet bör följande punkter tänkas på vid gestaltning av nya tillägg såsom tillbyggnader och komplementbyggnader och andra förändringar:

- Följa kvarterets karaktär vad gäller utformning och material.
- Nya tillägg ska underordna sig ursprunglig huvudbyggnad.
- Så långt det är möjligt bibehålla ursprungliga byggnadsdetaljer, material och utseende.

Ovanstående råd faller inom de generella varsamhetskraven enligt 8 kap 17 §, PBL. För all bebyggelse gäller varsamhetskravet 8 kap 17 §, PBL: *Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara.*

Kravet är uttryckt som en hänsynsregel som gäller vid alla ändringar, såväl invändigt som utvändigt och oberoende av om bygglov eller byggnadsmålan krävs eller inte.

Råd av dagvattenhantering

Kvarterets dagvatten ska fördröjas enligt LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) inom den egna fastigheten innan det avleds till det allmänna ledningsnätet på allmän platsmark. Detta är

fastighetsägarens ansvar. Detta gör att vattnet renas och föroreningar kan minskas, en bättre hushållning med vatten och minskad risk för kostsamma översvämningar. Dessutom är minskar risken för bräddning vid skyfall, det vill säga att avloppssystemet blir tillfälligt överbelastat så att avloppsvatten oavsiktligt och orenat rinner direkt ut i närmaste vattendrag. Lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten kan uppnås genom att använda eller utforma dagvattenlösningar med till exempel:

- infiltration i gräsytor,
- planteringar och genomsläppliga beläggningar,
- gröna tak,
- tillfällig uppdämning eller fördröjning i magasin eller på översvämningssytor eller med mindre dammar och våtmarker.

Utökningen av exploateringsgraden bedöms inte eller ha en marginell påverkan på befintligt dagvattennät då befintligt dagvattennät har kapacitet för en ökning.

Konsekvenser

Påverkan på recipient och miljö kvalitetsnormer för vatten

Utökningen av exploateringsgraden bedöms ha en marginell påverkan på recipienten Lidan, vilket bedöms vara godtagbart. Miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte heller påverkas negativt av utökningen av exploateringsgraden.

Upphävande av fastighetsindelningar

Detaljplanen innebär att det inte längre kommer att finnas några bestämmelser som låser fastighetsindelningarna. Kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen bedöms som tillräckliga styrinstrument vid prövningen av eventuella framtida fastighetsbildningar för de berörda fastigheterna. Fråga om lov till uppförande av eventuell ny byggnad prövas i en separat bygglovsprocess.

Risk för översvämning och människors hälsa och säkerhet

En skyfallskartering (DHI, 2016) har tagits fram för Lidköping, vilken visar var vatten kommer att ansamlas vid rikliga skyfall. Enligt denna berörs korsningen Södergatan/Solhagsvägen med risk för vattenansamling vid ett extremfall 100 års regn med klimatfaktor. Vattensamlingarna kan innebära besvärande framkomlighet men anses inte ha en betydande påverkan på kommunikation/transport eller utgöra risk för stora materiella skador eller för människors hälsa och säkerhet.



Utdrag ur skyfallskatering för 100 års regn med klimatfaktor för aktuellt planområde (markerat med rött).

Avvägning mellan intressen

Fastigheterna inom planområdet har olika förutsättningar, där bland annat en del av bebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde. Under årens lopp har även fastigheterna förtätats olika och gällande detaljplans angivna exploateringsstal har överskridits. Mot bakgrund av detta tas en ny detaljplan fram där byggrätten utökas för samtliga fastigheter. Varje fastighet har olika förutsättningarna. De fastigheter som har ett kulturhistoriskt värde har ett maximalt exploateringsstal angivits för att säkerställa så att kulturmiljövärdena inte påverkas negativt.

För de fastigheter som inte har något kulturhistoriskt värde har exploateringsgraden inte angivits utan det har preciserats i plankartan vart på tomten som byggnation är lämplig utifrån stadsbilden. Trots att exploateringsgraderna är olika för fastigheterna så är det möjligt att förtäta fastigheterna.

Den samlade avvägningen är att de allmänna intressena av att säkerställa befintlig bebyggelses och dess närmiljös karaktär och kulturhistoriska värden för framtida generationer väger tyngre än de eventuella negativa konsekvenser som en reglering av respektive fastighet kan komma att innebära för de enskilda fastigheterna. Kulturvärdena är ett allmänt intresse enligt PBL. Om värde finns ska det säkerställas i detaljplan och bygglovsprövning.

Säkerställandet av kulturmiljövärdena medför också att vi kan nå PBLs mål, nationella samt kommunala miljömål om att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas i april 2023.

Fastighetsrättsliga frågor

För att göra förändringar i fastighetsindelningen krävs en ansökan om lantmäteriförrättning till Lantmäteriet. Vid förrättningen prövas lantmäterimyndigheten åtgärdens lämplighet och överensstämmelse med detaljplanen m.m.

När denna detaljplan fått laga kraft kommer det inte längre att finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för fastigheter inom planområdet. Framtida fastighetsbildningar prövas utifrån kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. Tomtindelningen för resterande delen av kvarteret Tusenfotingen, utanför planområdet kommer fortfarande att gälla.

Administrativa frågor

Planekonomi

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Genomförandetid

Gällande detaljplans genomförandetid har gått ut. Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 60 månader, 5 år.

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras eller upphävas. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorade byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Lidköpings kommun
Sektor samhälle
531 88 Lidköping
0510-77 00 00
www.lidkoping.se

