

Detaljplan för del av kvarteret Siken

Antagen SBN 2011-11-08, § 168
Laga kraft 2011-12-08



SAMHÄLLSBYGGNAD
Plan-Bygg

Detaljplan för del av kvarteret Siken, Lidköpings kommun

HANDLINGSFÖRTECKNING

Detaljplanen består av följande handlingar.

PLANKARTA

ILLUSTRATIONSKARTA

PLANBESKRIVNING inklusive förminskad plankarta,
och illustrationskarta.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

FASTIGHETSFÖRTECKNING

GRUNDKARTA

SAMHÄLLSBYGGNAD
Plan-Bygg - oktober 2011

Torsten Lundin
Planarkitekt

KOMMUNALA BESLUT
Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2011-11-08, § 168
Laga kraft 2011-12-08

Detaljplan för del av kvarteret Siken, Lidköpings kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad i juni 2011

SAMHÄLLSBYGGNAD
Plan-Bygg

Ateljé Arkitekten i Väst AB
Skara

Torsten Lundin
Planarkitekt

Allan Ahlman, handläggande
arkitekt
Fredrik Wikman
Anna Lokrantz

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Att tillskapa nya tomter för radhus och/eller kedjehus i planområdets södra och östra delar.

Att upprätta skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser för den gamla omformarstationen.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Enligt MB 3:e kapitel skall marken användas till det ändamål den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Behov finns av centralt belägna bostäder i Lidköping. En omvandling av redan ianspråktagen mark är bra hushållning med resurser, eftersom va-ledningar, gator mm med tillräcklig kapacitet redan finns i området.

Planförslaget påverkar inte område av riksintresse.

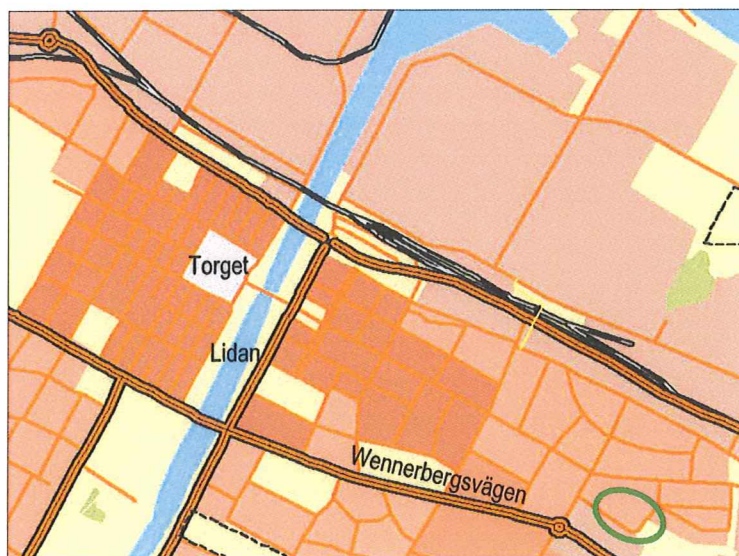
Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken

I Lidköpings kommun ligger luftföroreningarna i genomsnitt under miljökvalitetsnormernas nivåer.

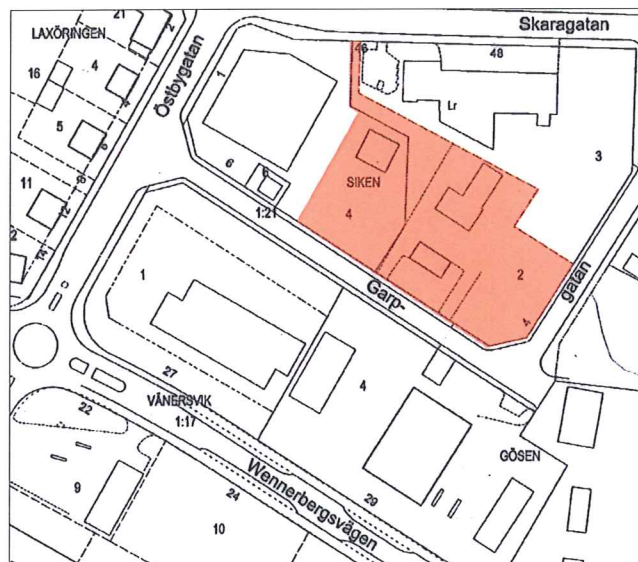
PLANDATA

Lägesbestämning, areal

Planområdet ligger ca 1 km öster om Lidköpings centrum och utgör en del av kvarteret Siken. Kvarteret gränsar i norr till Skaragatan, i väster till Östbygatan, i söder och öster till Garpgatan.



Orienteringskarta. Planområdets ungefärliga läge markerat med grön ring.



Planområde

Areal

Planområdet omfattar ca 0,5 mark.

Markägoförhållanden

Planområdet är privatägt.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

Förslaget har inte något direkt utpekat stöd i översiktsplanen, men är förenligt med dess intentioner att söka nya bostadsområden som kan bli bra livsmiljöer med hänsyn till omgivningen, kommunikationer och närhet till arbetsplatser.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Kvarteret Siken omfattas av fyra tidigare detaljplaner:

- Nr 105 "Förslag till ändring i stadsplanen för del av Fridhemsområdet i Lidköpings stad" (laga kraftvunnen 1957-03-13), där det aktuella planområdet anges som allmänt ändamål
- Nr 251 "Kv Gösen, förslag till ändring av stadsplan" (upprättad i april 1983), som berör ett område söder om kvarteret Siken och anger område för garage och bilserviceändamål, småindustriändamål samt område för högspänningsledning.
- Nr 268 "Detaljplan för del av kvarteret Siken och Gösen i Lidköping" (laga kraftvunnen 1989-06-22), där den västra delen av det aktuella planområdet anges som bilhandelsändamål.
- Nr 317 "Detaljplan för del av kv Siken, tomt nr 3, Gamla brandstationen" (laga kraft 2011-01-14), som berör ett område norr om det nu aktuella planområdet och anger samlingssalar, kontor, studentbostäder samt småindustri/hantverk som ej är störande för omgivningen.

Behov av miljöbedömning

Området är redan exploaterat. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken, varför ingen separat miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Parkeringen och området runt omformarstationen är asfalterade. Planområdet har i sin östra del en inhägnad plan med gräsmatta. Villan omges av trädgård som avgränsas av en häck i väster och norr och av ett staket i öster.

Geotekniska förhållanden

Det finns ingenting som tyder på att geotekniska förhållanden på obebyggda delar av planområdet skiljer sig från övrig mark med bebyggelse, varför ingen geoteknisk undersökning har gjorts. Eventuell geoteknisk undersökning utförs i samband med byggnation på exploatörens bekostnad.

Förorenad mark

Kreosot har förekommit i västra delen av planområdet, där det idag är parkering. I samband med att denna parkering anlades, schaktades ca 40 cm jordmassor bort och nytt bärlag lades. Då kreosot normalt går ned ca 10 cm i marken, bedöms föroreningsrisken som liten. I samband med exploateringen skall prover tas för att försäkra sig om att inga spår av föroreningar förekommer här eller på annan del av planområdet.

Det har varit biltvätt vid omformarstationen, vilket ev kan innebära andra föroreningar. Vid ändrad användning eller åtgärder i mark, görs provtagning på exploatörens bekostnad.

Genom kvarteret går två äldre 40 kV-ledningar, så kallade oljetryckskablar. Vid behov skall kablarna tas bort och marken saneras på bekostnad av Lidköpings Elverk.

Radon

Radonmätning utförs i samband med byggnation.

Fornlämningar

Inom området finns idag inga kända fornlämningar enligt fornminnesregistret.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Allmänt

Inom planområdet finns i dag den gamla omformarstationen med tillhörande villa. I anslutning till planområdet, inom kvarteret Siken, finns en kontorsmöbelsutställningslokal. Detaljplanen för Siken 3 (nr 317) anger samlingsalar, kontor, studentbostäder samt småindustri/hantverk ej störande för omgivningen. Omgivande kvarter inrymmer i söder bensinstation, matvaruaffär samt gummiwerkstad och i övrigt bostäder.

Byggnadskultur och gestaltning

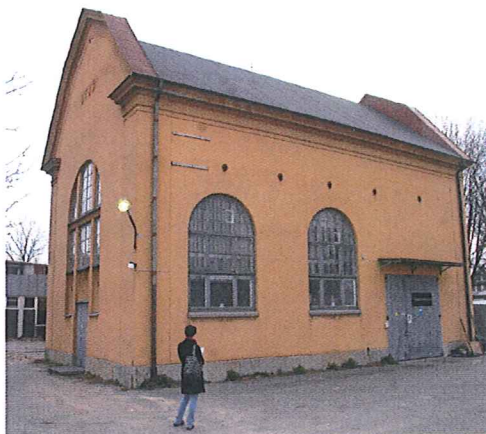
Nya bostadshus utförs som kedjehus i söder och radhus i öster. En sammanhållen gestaltning eftersträvas och en stadsmässig karaktär med enhetlig förgårdsmark. Tillfart till de nybyggda husen sker från Garpgatan. Bilupställningsplats anordnas på tomtmark. Garage placeras minst sex meter från gatumark. För att framhäva omformarstationen, sker nybyggnation på behörigt avstånd från denna och totalhöjden på de nya husen hålls nere.

Omformarstationen

En omformarstation är avsedd för att hysa en omformare, vilken möjliggör utbyte av kraft mellan två nät med olika frekvenser. Byggnaden uppfördes 1915 av Kraft AB Gullspång och Vattenfall. Tillhörande bostadshus för förmannen uppfördes på 1910-talet. Tillsammans utgör byggnaderna en industrihistorisk miljö som vittnar om den betydelse elkraften fick för den framväxande industrin i Lidköping.

Omformarstationen är en slätputsad tegelbyggnad med småspröjsade fönster av olika storlek, fyra av dem är höga med rundbågigt överstycke. Taket är ett sadeltak täckt med papp och med brutna gavelrösten. Exteriören är relativt intakt sedan byggnadstiden, medan stora förändringar har gjorts invändigt. Ingen utrustning finns bevarad och lokalerna är ombyggda till kontor och förråd. Ett nytt bjälklag har byggts invändigt.

För att säkerställa byggnadens kulturhistoriska värden, införs





De nordvästra fasaderna är förändrade sedan byggnadstiden.



Förmansvillan har ett miljöskapande värde tillsammans med omformarstationen.

skyddsbestämmelser (q) och varsamhetsbestämmelser (k), vilka syftar till att bevara byggnadens karaktärsdrag. Byggnadens kulturhistoriska värde ligger i dess storlek och volym, och dess placering som en solitär inom området. Viktigt är därför att eventuella komplementbyggnader begränsas, är låga och inte sammanbyggda med omformarstationen.

Andra karaktärsdrag som inte får förvanskas är de putsade fasaderna med sina sparsmakade putsdekorationer t ex vid taklisten och det putsade årtalet "1915". Utvändig isolering av fasaden är inte tillåten, då en sådan förändring skulle väsentligt förändra byggnadens uttryck och egenart. För att kunna bevara husets karaktär, skall för huset traditionella material och metoder användas. De två fasaderna mot nordväst (byggnadens "innerhörn") kan man förhålla sig något friare till för att tillgodose moderna krav. De är inte så exponerade mot omgivningen och tillägg och ombyggnader har redan

gjorts. Exempelvis kan de befintliga balkongerna ersättas med nya, men de får inte råda förbi angränsande fasader och de skall utformas på ett sätt som harmonierar med husets karaktär, t ex i smide.

Förmansvillan är en putsad byggnad med brutet, plåttäckt sadeltak. Den har ett miljöskapande värde tillsammans med omformarstationen. Värden som inte får förvanskas är att det är en putsad bostadsbyggnad i sitt nuvarande läge. Möjlighet finns att göra en mindre tillbyggnad.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger inom Lidköpings tätort med dess offentliga och kommersiella service.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Området ligger inom stadsbebyggelsen med sitt gatunät.

Tillfart till de nya husen sker direkt från Garpgatan. Gamla omformarstationen angörs via skafttomt från Garpgatan och villan via skafttomt från Skaragatan.

Kollektivtrafik

Ett antal hållplatser för kollektivtrafiken finns i områdets närhet.

Parkering, utfarter

Parkeringsplatser löses på tomtmark.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Nya fastigheter ansluts till befintligt kommunalt vatten och avlopp. Inkommande vatten till befintliga fastigheter flyttas på exploatörens bekostnad.

Värme

Området ligger inom kommunens fjärrvärmeområde. Den nya bebyggelsen ansluts till fjärrvärmenätet. Befintliga anslutningsledningar flyttas på bekostnad av Lidköpings Värmeverk.

EI

Elförsörjning löses genom befintlig transformatorstation, som är belägen alldeles utanför planområdets gräns i väster. En ny kabel grävs från transformator och in i planområdet. Befintliga ledningar och kabelskåp flyttas på exploatörens bekostnad.

Avfall

Avfallshantering genom kommunens försorg sköts via Garpgatan resp via Skaragatan med sopkärl vid varje bostad.

Dagvatten

Omformarstationen och de nya byggnaderna ansluts till kommunens dagvattennät. Vid den befintliga villan omhändertas dagvattnet lokalt.

Telefon, bredband

Det finns kablar in till omformarstationen och villan. Byggnaderna är försörjda från olika håll. I samband med exploateringen dras nya kablar till samtliga fastigheter, på exploatörens bekostnad.

STÖRNINGAR

Närheten till och påverkan från verksamhetsområden söder om kvarteret har studerats. Den elektromagnetiska strålningen från Gösens transformatorstation har mätts och bedöms inte utgöra hinder för ny bostadsbebyggelse inom kvarteret. se Avståndet mellan kvartersmarken och påfyllningsstället för JET:s automatstation för bensin på fastigheten Gösen 4 är 80 meter och bedöms inte heller utgöra hinder för de planerade bostäderna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen bedöms inte omfattas av plan- och bygglagens krav på planprogram och handläggs enligt enkelt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås bli tio år från den dag planen vunnit laga kraft. Avsikten är att påbörja genomförandet av planen i direkt anslutning till dess färdigställande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen innebär att man skapar nya tomter centralt i Lidköping, i ett redan exploaterat område där va-ledningar, gator mm med tillräcklig kapacitet redan finns. Planen innebär också att man säkrar det kulturhistoriska värdet hos den industrihistoriskt viktiga omformarstationen.

PLANBESTÄMMELSER

10

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns.
- Användningsgräns.
- Egenskapsgräns.

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

- B Bostadsändamål.
- Q Ej störande användning anpassat till bebyggelsens kulturvärden, t.ex. bostäder, kontor, kultur, lager.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med förråd/garage.

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 Största byggnadsyta för bostadshus 170 m² och garage/uthus 40 m²

MARKENS ANORDNANDE

Vid behov skall kvarvarande oljetryckskablar i mark avlägsnas och området saneras.

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar avseende

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta byggnadshöjd i meter.
- Största taklutning i grader.
- Endast radhus eller kedjehus.
- Högsta tillåtna antal våningar.
- Byggnaden får ej rivas.

- q2 Inga nya öppningar i tak eller murverk, med undantag för de två fasaderna i innerhöm åt nordväst. Uvändig tilläggsisolering är ej tillåten.

- k1 Vid ändring skall för huset traditionella material och metoder användas. Fönster skall utformas i trä, med fasta spröjsar av dimensioner, i läge och med profiler lika ursprungliga. Ytterdörrar, portar och smidesdetaljer skall utformas med material likt befintliga eller likt ursprungliga.

- k2 Byggnaden skall vara pulsad.

Garage/förråd får ej placeras närmare gatumark än 6 m och till en högsta byggnadshöjd av 3,0 m.

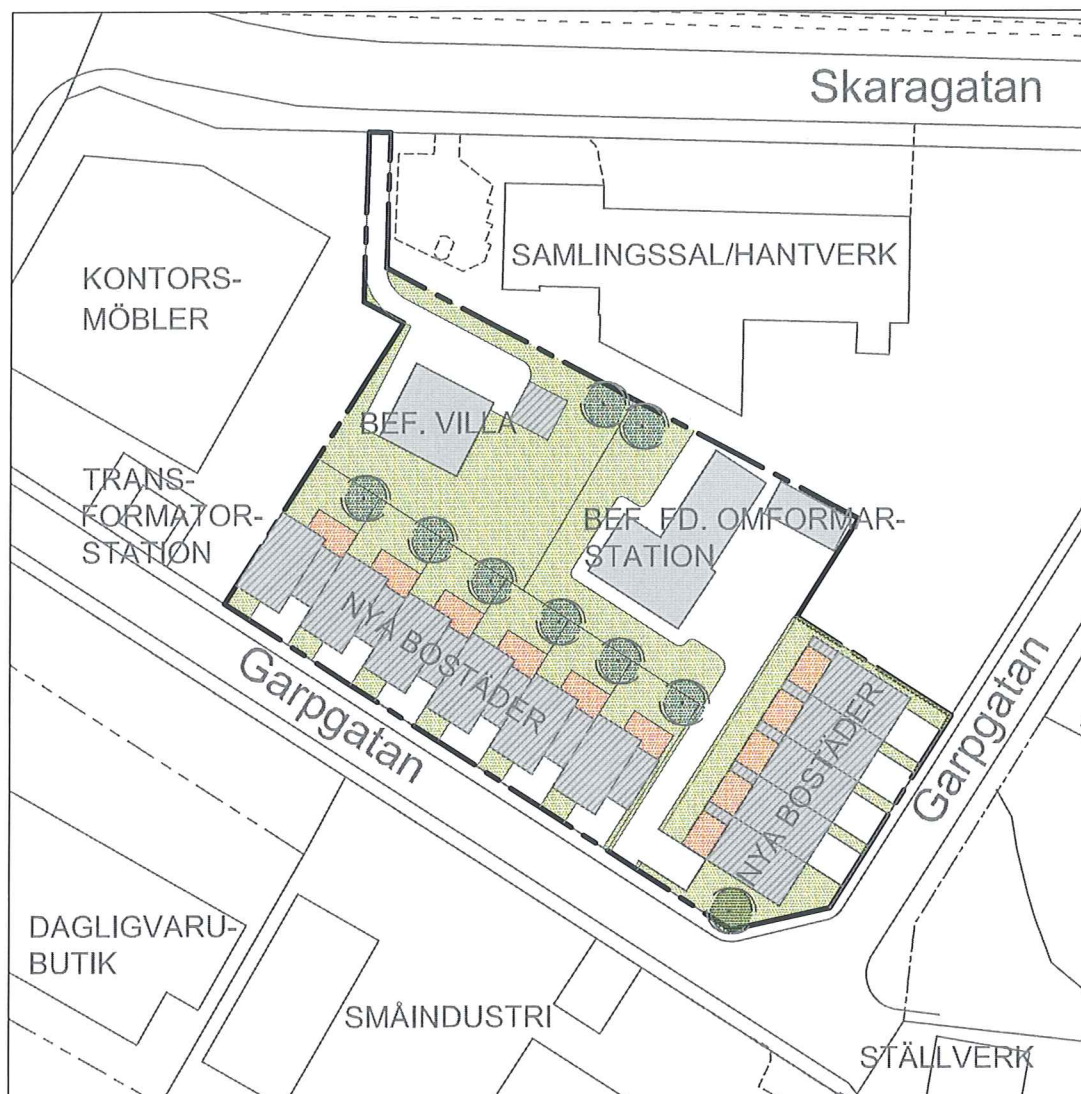
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Befintlig fasighetsplan 22 juni 1989 upphävs i samband med upprättande av denna detaljplan.

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

Bygglöv krävs för åtgärder som berör varsamhets- eller skyddsbestämmelserna.

ILLUSTRATIONSKARTA



----- Planområdets gräns.



Befintlig byggnad.



Ny byggnad.

Detaljplan för del av kvarteret Siken, Lidköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad i juni 2011

SAMHÄLLSBYGGNAD
Plan-Bygg

Ateljé Arkitekten i Väst AB
Skara

Torsten Lundin
Planarkitekt

Allan Ahlman,
handläggande arkitekt
Fredrik Wikman
Anna Lokrantz

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planförslaget beräknas kunna handläggas enligt normalt planförfarande så att kommunfullmäktige kan anta förslaget under 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden, som regleras i bestämmelserna, är angiven till tio år från den dag planen vunnit laga kraft, vilket bedöms som en rimlig tid för att genomföra planen.

Ansvarsfördelning - Huvudmannaskap

- Befintliga ledningar som kommer i konflikt med byggnationen, samt kabelskåpet, skall flyttas på exploatörens bekostnad.
- Flyttning av befintliga fjärrvärmeledningar görs på bekostnad av Lidköpings Värmeverk.
- Lidköpings Elverk skall ansöka och bekosta upphävande av ledningsrätt 1681-985.1 samt bekosta eventuell framtida sanering.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Inom planområdet bildas tretton separata fastigheter.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploatören står för samtliga exploateringskostnader om inte annat anges.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Provtagning görs avseende eventuell förekomst av kreosot, i samband med exploateringen, och bekostas av exploatören. Eventuell sanering bekostas i första hand av den förorenande parten, i andra hand av exploatören. Radonmätning utförs och bekostas av exploatören i samband med exploateringen.