



BN §204 Antagande 1994 12 13

Regeringsbeslut 1995 10 19

Detaljplan för kv Hackspetten tomt nr. 1, Lidköping, Lidköpings kommun

Upprättad den 2 maj 1994,
reviderad den 15 nov 1994



- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Illustrationskarta
- Fastighetsförteckning

Detaljplan för kv. Hackspetten tomt nr. 1, Lidköping, Lidköpings kommun.

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta, planbestämmelser och illustrationskarta, denna beskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

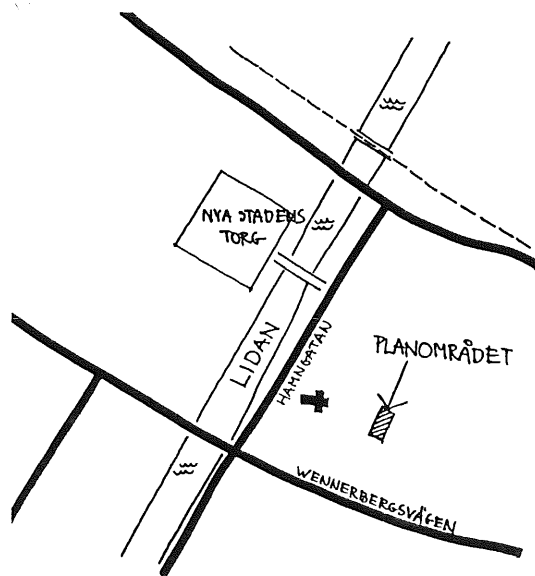
Planens syfte är att möjliggöra en om- och tillbyggnad av befintliga byggnader så att ca 14 lägenheter kan uppföras. För att detta skall vara möjligt erfordras att gällande byggrätt för småindustriändamål ändras till rätt att uppföra bostäder. Det befintliga huset, från sent 40-tal, utmed Östergatan förlängs norrut. En helt ny exteriör utformning, med bättre anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön kring Nicolaikyrkan, kommer att skapas. Erforderlig parkering löses på tomten genom uppförande av en ny garagebyggnad och inredande av garage i befintlig gårdsbyggnad i nordvästra hörnet. En mindre överföring av mark från tomt nr. 2 erfordras i nordöstra hörnet för att ge plats åt garagebyggnaden.

Plandata

Planområdet är beläget i Lidköpings centrum, gamla staden öster om Lidan, omedelbart öster om kyrkan. Planen omfattar tomt nr. 1 i kvarteret Hackspetten och en mindre del av tomt nr. 2. Planen har begränsats till att omfatta den mark som fysiskt kommer att förändras. Detaljplanen omfattar ca 0,1 ha mark.

Markägoförhållanden

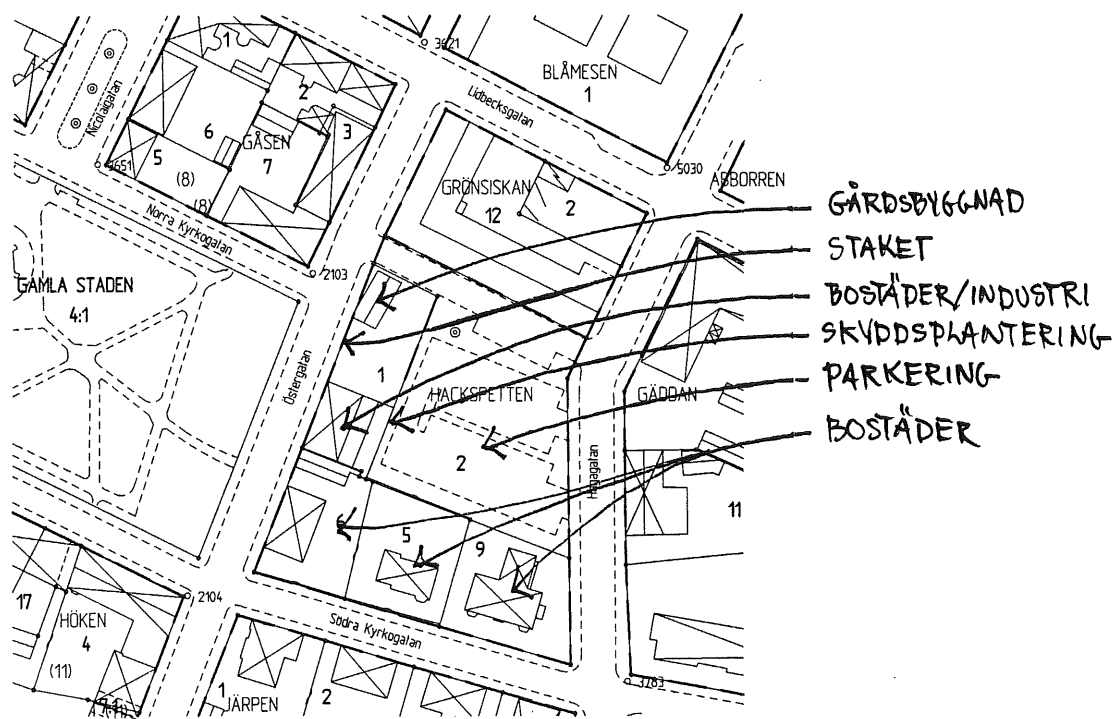
Tomt nr. 1 ägs av privatpersoner som köpt fastigheten av Lidköpings kommun i avsikt att låta uppföra de föreslagna bostäderna. Kommunen är beredd att sälja en mindre bit av tomt nr. 2 så att erforderlig garagebyggnad kan uppföras.



Förutsättningar och förändringar

Befintliga förhållanden

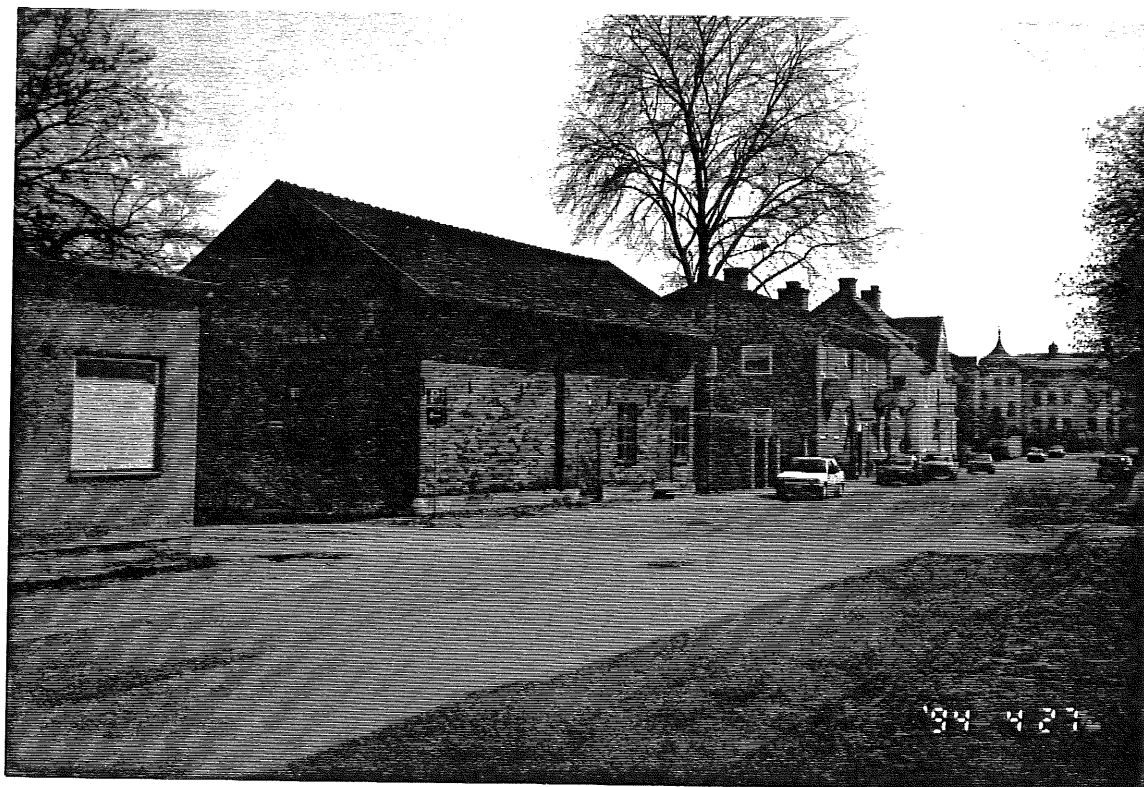
Det finns två byggnader inom planområdet. Gårdsbyggnaden i nordväst är en tegelbyggnad i en och en halv våning som har året 1896 skrivet på ena gaveln. Huset som är i ursprungligt skick avseende volym, detaljer, material och färg, renoverades för ett par år sedan och är i god kondition. I bottenvåningen finns ett garage med port mot norra Kyrkogatan. Bottenvåningen i övrigt och vindsvåningen används som förråd. Byggnaden i södra delen av tomten utgörs av dels en röd tvåvånings tegelbyggnad utmed Östergatan och dels en putsad industrilokal i en våning in mot kvarteret. Byggnaden som är uppförd i slutet av fyrtioalet, utgör ett utformningsmässigt främmande inslag i den i övrigt pietetsfullt bevarade och anpassade miljön kring kyrkan. Industrilokalen används för närvarande inte. Den har senast använts som bilverkstad. Gatubyggnaden innehåller fyra bostadslägenheter. Endast en är för närvarande bebodd. Två lägenheter används som kontor och en lägenhet står oanvänd. Mellan gårdshuset och "bostadshuset" finns ett smitt järnstaket med tegelstolpar.



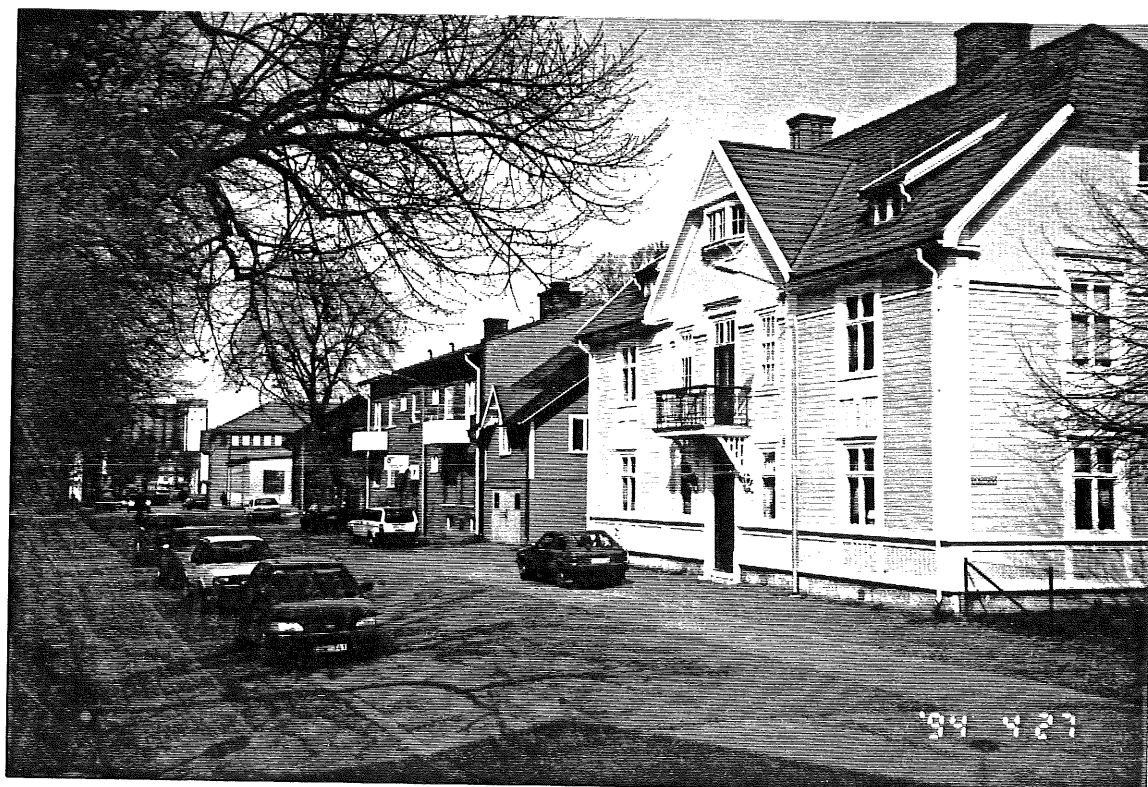
Öster om planområdet finns en anlagd parkeringsplats på tomtmark. Parkeringen används med samnyttjande för boende och arbetande i närområdet. En skyddsplantering med buskar på 2,5 meters bredd finns anlagd mot tomt nummer 1. I parkeringens nordvästra hörn finns en mycket stor och bevarandevärd bok. Parkeringen har ett fullt in-tecknat utnyttjande.

Tomterna i kvarteret Hackspettens södra del innehåller bostäder. Varje hus inrymmer minst tre lägenheter. I gräns med tomt nummer 1 finns på tomt nummer 6 ett gårdshus. Detta innehåller i bottenvåningen ett garage och förråd

Befintliga förhållanden



Mot söder
Fasader mot Östergatan
Mot norr

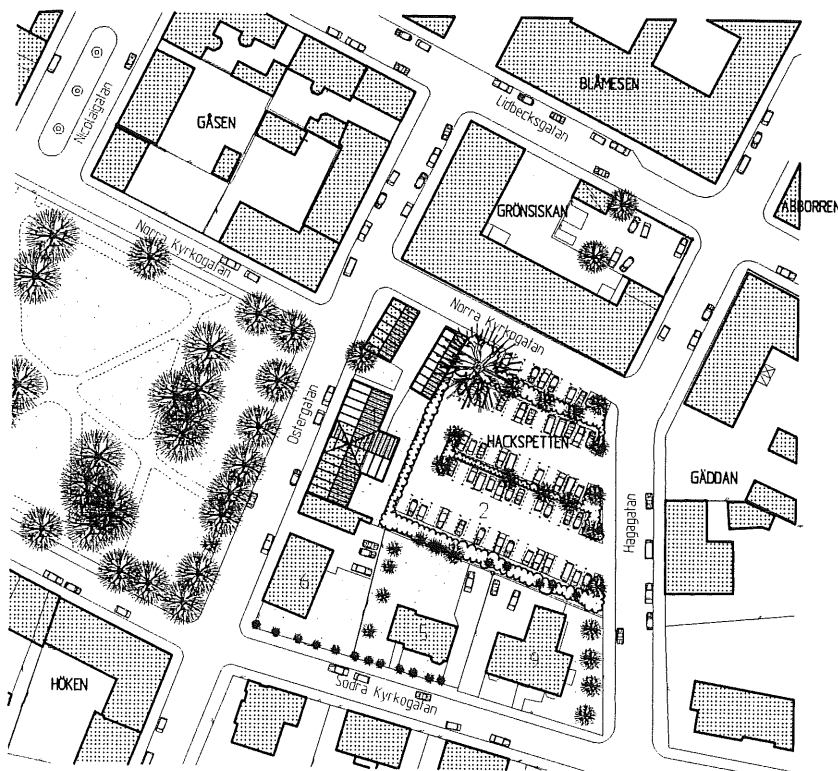


samt i vindsvåningen en bostad. En mindre förrådsbyggnad är byggd med tomt nummer 1's industribyggnad som stöd. Planområdet, tomt nummer 1, utgör en viktig del av inramningen av kyrkoparken. Bostadshusets fasad är inte särskilt bevarandevärd utan kan med fördel förändras till att bättre passa in i miljön. Gårdsbyggnaden från 1896 är bevarandevärd.

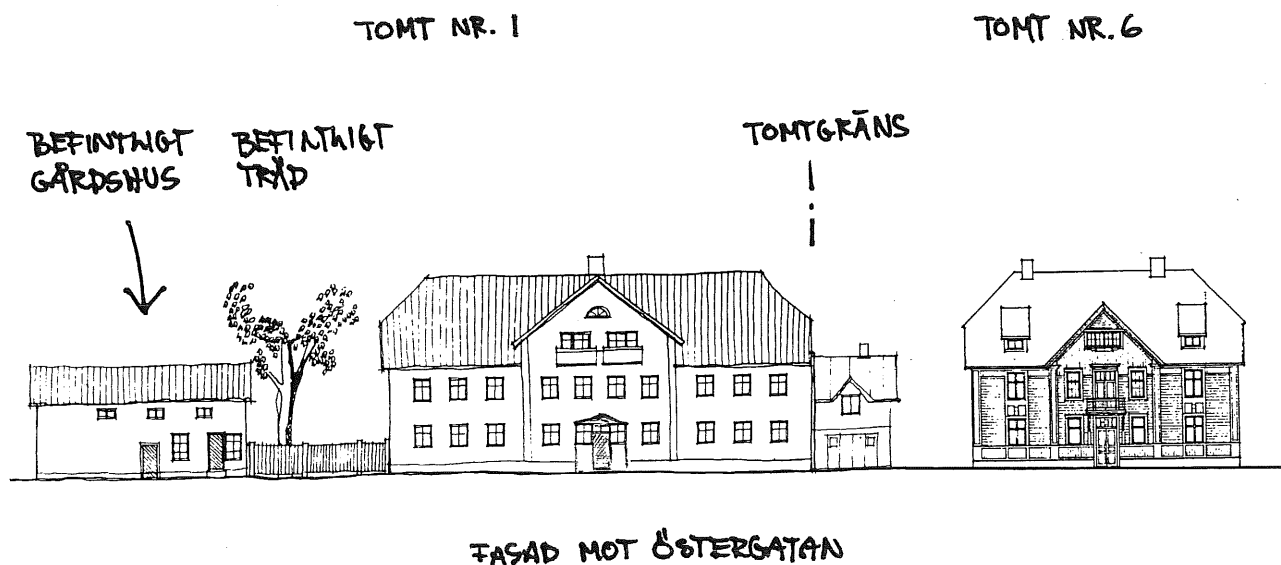
I kvarteret Grönsiskan norr om planområdet finns en industribyggnad i en våning. Den står för närvarande tom. En detaljplan som upprättades 1988 ger rätt att uppföra ett trevånings bostadshus i gatuliv utmed Östergatan, Lidbecksgatan och Hagagatan. Gården öppnas mot norra Kyrkogatan dit även en uppfart från ett källargarage avses ansluta. Detaljplanen har på grund av ekonomiska faktorer ännu inte kunnat realiseras .

Förändringar

Den huvudsakliga förändringen för tomt nummer 1 är att rättigheten för att använda tomten för småindustriändamål ändras till rättighet att använda tomten för bostadsändamål. För att det skall vara ekonomiskt genomförbart erfordras att exploateringen ökas något. Det befintliga bostads/kontorshuset förlängs ca tio meter utmed Östergatan och breddas något på bekostnad av industridelen som helt tas bort. Under planarbetet har byggnadens utformning och funktion redovisats i skissform. Dessa skisser visar att huset kommer att rymma c:a 14 mindre lägenheter. Fem av dessa inryms i bottenvåningen och skall utgöra bostäder för landstingets behov (rehabilitering av t ex. trafikskadade). De är alla små lägenheter på ca 50 kvadratmeter vardera. Våning ett innehåller fem



lägenheter. Vindsvåningen innehåller fyra lägenheter. Huvudentrén förläggs in mot gården där också mindre ytor för utevistelse anläggs. En entré förläggs mot gatan. Mellan bostadshuset och den befintliga gårdsbyggnaden anläggs gräsytor för utevistelse. Gårdsbyggnadens bottenvåning inreds som garage med tre nya garageportar in mot gården. I byggnadens vindsvåning inreds en bostadslägenhet som får ett direkt visuellt samband med utevistelseytan omedelbart söder om huset. Gränsen mot tomt nummer två flyttas något åt öster i planområdets nordöstra del för att möjliggöra uppförande av en garage och förrådsbyggnad parallellt med den befintliga gårdsbyggnaden. Garagebyggnaden föreslås innehålla fem garageplatser samt utrymme för sopor fastighetsförråd. Utfart skall ske mot norr, mot norra Kyrkogatan. Det förlängda bostadshusets fasad mot kyrkparken anpassas till den befintliga miljön. Fasaden kommer att byggas upp helt symmetriskt med en symmetriskt placerad frontespis mot Östergatan. Fasaden kommer i övrigt att med ljus slätputs och taket beläggs med röda tegelpannor. Taklsthöjden anpassas till huvudbyggnaden på tomt nummer 6 och till husen på tomt nummer 7 i kvarteret Gåsen.



Tillgänglighet

De 14 nya bostäderna får full tillgänglighet för rörelsehindrade genom att huset förses med hiss vilket saknas i befintlig byggnad.

Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse

Den befintliga gårdsbyggnaden i nordvästra hörnet är bevarandevärd. Dess fasader behålls förutom att tre garageportar tas upp in mot gården. Området kring planområdet ingår i en kultuhistoriskt värdefull miljö kring kyrkan. Det finns flera kultuhistoriskt intressanta byggnader. Det är med hänsyn härtill ytterst viktigt att den "nya" byggnaden anpassas väl till sin omgivning vilket också har getts uttryck för i bestämmelserna. Där regleras taklutning, antal våningar, att huset skall putsas samt att taket skall vara av rött tegel eller likvärdigt.

Fornminnen

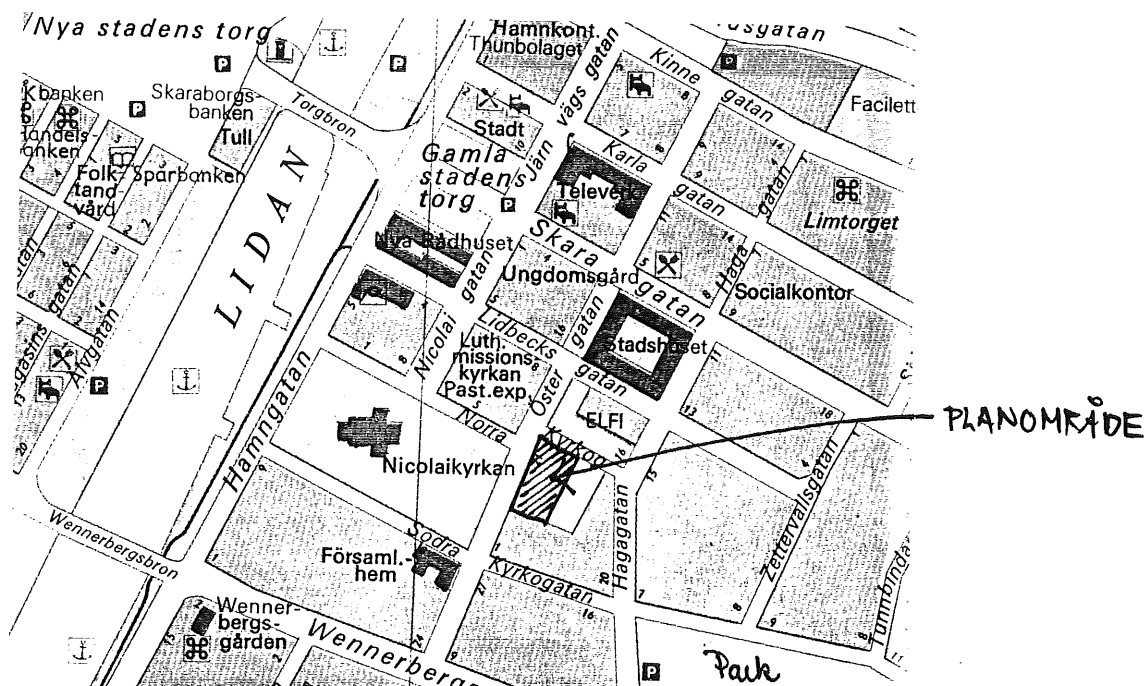
Några kända fornminnen finns inte inom planområdet. Området gränsar till det område som riksantikvarieämbetet och statens historiska museer förklarar tillhöra lagskyddade fornlämningar från äldre stadsbildningar (medeltidsstaden). Gränsen har dragits i Östergatan. Några särskilda iakttagelser gjordes inte vid dragning av fjärrvärmeledning i Östergatan för ett par år sedan.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Lidköpings skyddsrumsort. Behovet av skyddsrumslatser inom kvarteret har beräknats till ca 50 platser. Ett skyddsrum om 60 platser bör uppföras i samband med ombyggnaden.

Friytor

Tomten medger inte särskilt stora friytor för lek och utevistelse. Det centrala läget medger dock god tillgång av friytor helt nära planområdet. Sådana finns i kyrkparken, älvbrinken och Örthagsparken inom 200 meter från planområdet.



Gator och trafik

Planområdet gränsar till två gator, Östergatan och norra Kyrkogatan. Båda dessa gator är lokalgator med ringa trafik. Någon genomfartstrafik förekommer inte. Några trafikräkningar eller bullermätningar har inte utförts enär förekommande störningar inte bedöms vara större än vad som kan accepteras i en central stadsmiljö.

Parkering

Parkering och angöring har helt lösts på den egna tomten. Behovet av platser enligt gällande parkeringsnorm för centrum är 10 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea. De nya bostäderna förorsakar ett behov av ca 9-10 platser. Nio platser har kunnat ordnas på den egna tomten.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme och el finns att tillgå i angränsande gata. Några hinder för inkoppling föreligger inte.

Miljökonsekvensbeskrivning

Den föreslagna förändringen bedöms enbart ge positiva miljökonsekvenser. Möjligt buller och andra störningar från en småindustri försvinner. Risken för föroreningar minskar. Infiltration av dagvatten bedöms likvärdig före och efter byggnationen. Befintlig vegetation i och kring planområdet bedöms inte ta någon skada. Områdets sociala/kulturella miljö höjs till gagn för grannar och övriga som vistas i området.

Övrigt

Omvandlingen från småindustri till bostäder har bedömts vara positivt för centrum. Fler små lägenheter skapas samtidigt som risken för störningar för omgivningen minskar. Den idag främmande fasaden mot det offentliga kyrkparksrummet får också en förnyelse.

Revidering

Efter underrättelse till berörda har ägarna av tomt nr 5 framfört erinringar om bl annat störande insyn. Efter diskussion mellan exploatören, stadsbyggnadskontoret och ägarna till tomt nr 5, har en mindre justering av huvudbyggnadens byggrätt utförts. Byggnadsdelen mot gården har förändrats så att byggrätten går något närmare parkeringen i öster samtidigt som avståndet till tomterna 5 och 6 ökas ett par meter. Byggnaden får en enklare och bättre utformning. Avståndet från utbyggnadens fasad till trädgårdarna på tomterna 5 och 6 blir något längre vilket ger ett bättre insynsskydd.

Lidköping den 2 maj 1994, reviderad den 15 november 1994



Kjell Larsson
stadsarkitekt



Torsten Lundin
stadsplaneingenjör

Detaljplan för kv. Hackspetten tomt nr. 1, Lidköping, Lidköpings kommun.

Genomförandebeskrivning

Tidplan

Planförslaget upprättas i maj 1994 varefter samråd/underrättelse sker med/till berörda. Förutsatt att inga betydande erinringar framförs under samråd och underrättelsetid så kommer planförslaget att prövas för antagande direkt av byggnadsnämnden utan att särskild allmän utställning kommer att göras. Bedömningen är att föreslagna förändring enbart skall vara positiva för berörda grannar och den allmänhet som vistas i området.

Planhandläggning

Planförslaget överensstämmer med de översiktsplaner som kommunen låtit upprätta för området. (Generalplanen för centralorten och centrumplanen, gällande såväl som ny under upprättande.) Planförslaget bedöms vara av begränsad betydelse och berör inga frågeställningar av principiell vikt. Förslaget bör beröra allmänheten positivt på det sätt att industri/kontorslokaler ersätts med bostäder. Det slutliga utseendet och anpassningen till stadsmiljön prövas som alltid vid bygglovets inom de ramar som planen tillåter.

Genomförandetid

Planförslaget avses att bli genomfört i direkt anlutning till planen, varför genomförandetiden begränsas till att gälla i fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvar

Exploatörerna som äger fastigheten ansvarar ensamt för planens genomförande.

Tekniska frågor

Exploatörerna ansvarar för att erforderliga utredningar, som t ex arkeologisk förundersökning, genomförs.

Lidköping den 2 maj 1994



Kjell Larsson
stadsarkitekt



Torsten Lundin
stadsplaneingenjör

Plankarta med planbestämmelser

Följande gäller för områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen för hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Användningsgräns tillika gräns för planområdet
- - - - - Utgående användningsgräns
- Egenhetsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B1 Bostäder
- B2 Bostäder med garage i bottenvåningen

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Mark för inte bebyggas
- Mark för endast bebyggas med uthus och garage

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- Byggnadshöjd
- Taklutning i grader
- Värde till byggnad vars huvudsakliga utformning skall bevaras
- Tak skall utformas med rött taktegel eller röda betongpannor

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- 0000, 0 Fasthetsgräns
- Fasthetsbeteckning
- Byggnader, fasadriktad retningsvis
- Staket
- Häck
- Karlsten
- Träd
- 0000 Avväg höjd
- Ruhalspunkt

Illustrationskarta

Befintlig industribyggnad som planeras bli rivna. Rätt finns enligt gällande detaljplan att uppföra bostäder i tre våningar.

Befintlig byggnad som inreds med bostad i övervåningen samt garage i bottenvåningen.

Ny byggnad i en våning innehållande fem garageplatser samt föräd och separeringsfönster.

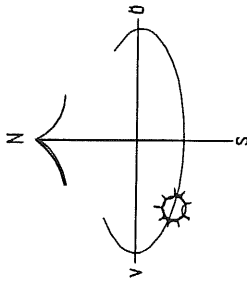
Befintlig byggnad som byggs om och utvidgas innehållande bostäder i två plan plus vindsvåning.

Befintlig parkering med omgärdande planterings



Befintlig byggnad

Befintlig träd



UPPLYSNINGAR

Detaljkarten utgörs av denna plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta, planbeskrivning, geografiska- och fastighetsbeteckning, och fastighetsbeteckning. Grundkartan är upprättad efter och i överensstämmelse med Lantmäteriets plan 1945-1951, matrikals- och Rikets kartsystem 1950.

Revidering utförd den 15 november 1994 innebär att byggnaden i nedgårdens försvårats så att avståndet till gräns i öster minskar något samtidigt som avståndet till fastigheterna 5 och 6 ökar ett par meter.

Detaljplan för kv. Hacksperiten tomt nr. 1,
Lidköping, Lidköpings kommun.

Beställning
En tecknare
1994-06-22 1994-11-15
Anläggare
Lage kraft



Stadsbyggnads-
kontoret
Lidköping
Kommun

Kjell Larsson
Stadsarkitekt
Tordsten Lundin
Stadsplaneringschef

Skala 1:4000

