

DETALJPLAN FÖR KVARTERET GARVAREN I LIDKÖPING

Antagen KF 92-05-25

Lagakraft 93-10-21

Upprättad i november 1991

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

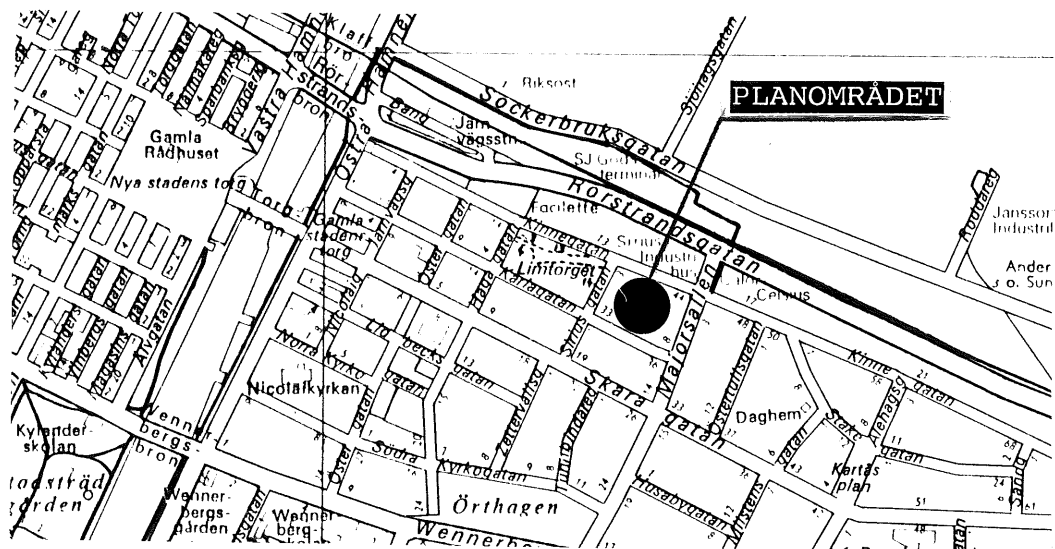
Detaljplanen består av följande handlingar; detaljplanekarta med bestämmelser, beskrivning och genomförandebeskrivning.

Handlingar som tillhör detaljplanen är grundkarta, fastighetsförteckning och parkeringsutredning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplaneförslaget är framtaget för att möjliggöra uppförandet av ett grupphem och av bostäder. Grupphemmet innehåller ca 30 st lägenheter för kollektiv äldreboende. Ca 22 hyreslägenheter avses att uppföras i två och tre våningar med två- och trerumslägenheter för seniorboende.

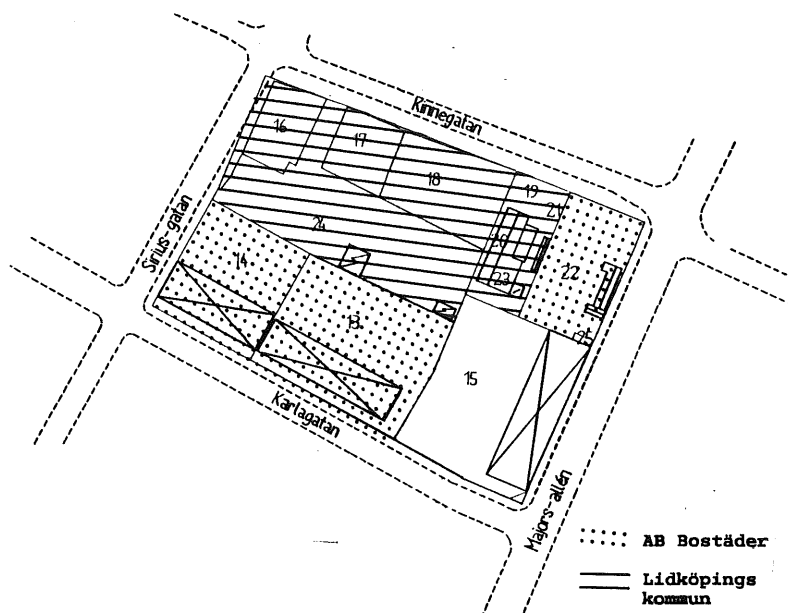
PLANDATA



Planområdet är beläget ca 1 km öster om Lidköpings centrum.

Planområdet utgörs av kvarteret Garvaren och gränsar i norr till Kinnegatan, i öster till Majorsallén, i söder till Karlagatan och i väster till Siriusgatan.

Arealen är ca 1,0 hektar.



AB Bostäder äger fastigheterna Garvaren 13, 14 och 22. Garvaren 15 är i privat ägo och resterande fastigheter ägs av Lidköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området ingår i generalplan för Lidköpings centralort, antagen 1984-06-12 av kommunfullmäktige. I planen anges markanvändningen till bostäder.

För området gäller stadsplanerna "Förslag till ändring av stadsplanen för kv Garvaren" (161) och "Förslag till ändring av kv Garvaren" (99). I stadsplanerna anges markanvändningen till bostads- och småindustriändamål samt gata.

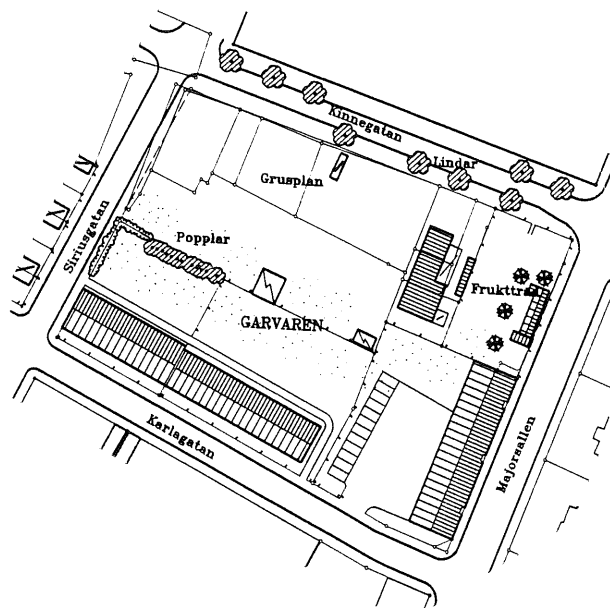
I bostadsförsörjningsprogrammet för 1991-1996 anges för norra delen av kvarteret bostadsbebyggelse. Större delen skall planeras för ett kollektivt serviceboende.

Kommunstyrelsen gav byggnadsnämnden i uppdrag (1987-03-31) att ändra stadsplan för norra delen av kv Garvaren till bostadsändamål. Byggnadsnämnden gav stadsbyggnadskontoret (1987-04-15) i uppdrag att ändra stadsplanen för kv Garvaren. Kommunstyrelsen beslutade 1987-12-15 att låta AB Bostäder få köpa och bebygga den norra delen av kv Garvaren.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Mark och vegetation



Områdets norra del består av en grusad plan som i huvudsak används till parkering. I tomtgränsen mellan Garvaren 14 och 24 står en rad med popplar. Popplarna är överåriga och anses inte vara värda att bevara.

Södra och östra delen består av gräsmatta samt, asfalterade ytor såsom parkeringsplatser, garage-nedfarter och gångvägar.

I nordöstra hörnet av kvarteret finns en mindre trädgård med enstaka fruktträd. Utmed Kinnegatan finns en lindallé som skall bevaras och eventuellt kompletteras. Lindallén är viktig att bevara från stadsbildsmässig och kulturhistorisk synpunkt.

Träden skyddas i planen med särskild bestämmelse.

* Geotekniska förhållanden

Inga geotekniska undersökningar är gjorda inom planområdet. De geotekniska förhållandena förutsätts bli undersökta innan planerade byggnader uppförs.

Föreslagen grundkonstruktion skall anpassas till de geotekniska förhållanden som råder och godkännas av kommunens byggnadsinspektör.

* Fornlämningar och byggnadsminnen

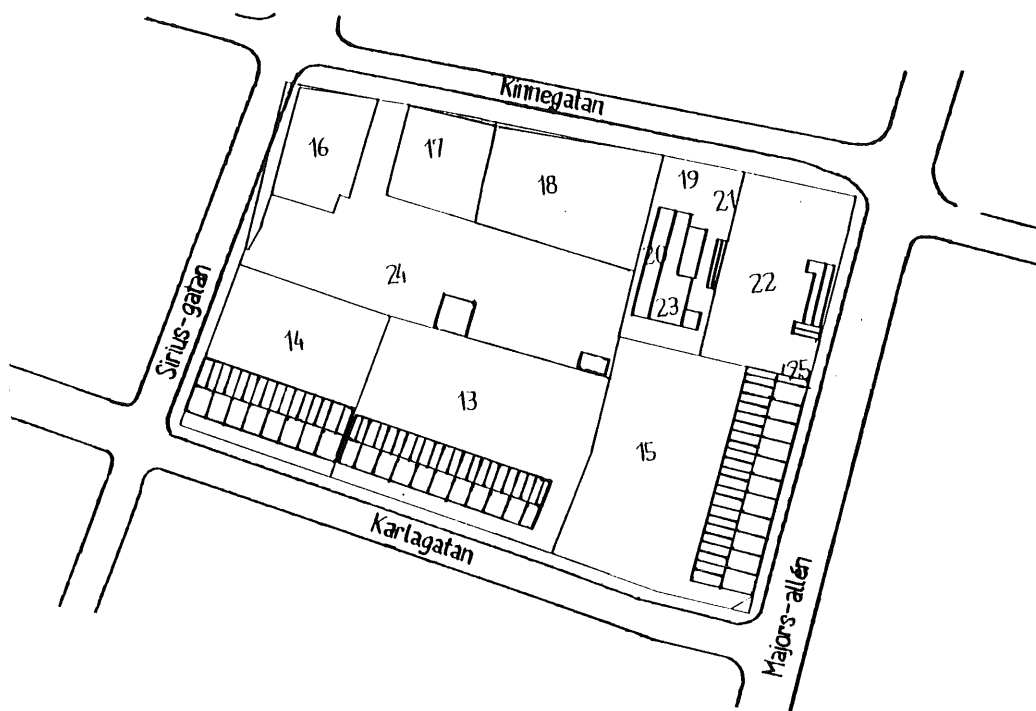
Inga byggnadsminnen eller kända fornlämningar finns inom planområdet.

Detaljplaneområdet ligger utanför det område i Lidköping inom vilket fast fornlämning kan påträffas vid markarbeten enligt underrättelse 1983:4 från riksantikvarieämbetet och Statens historiska museer 1983-08-01.

Bebyggelseområden

* Bostäder och övrig bebyggelse

I området finns tre stycken befintliga hyreshus.



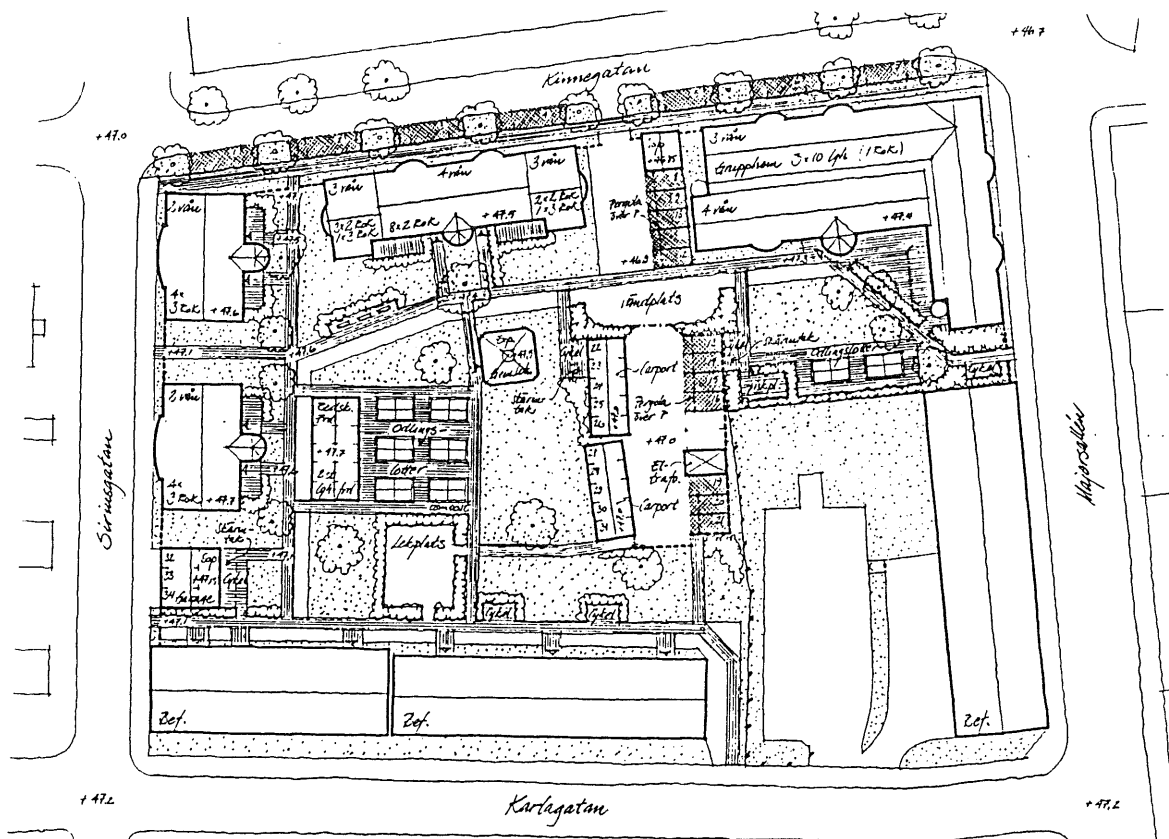
På fastigheten Garvaren 15 finns ett trevåningshus med totalt 27 stycken lägenheter. Lägenheterna är fördelade på 9 st enrumslägenheter, 9 st tvårumslägenheter och 9 st tretrumslägenheter. Huset har även en källarvåning där förrådsutrymmen, garage m m finns.

Ett tvåvåningshus med totalt 8 stycken tretrumslägenheter och källarplan med förrådsutrymmen, tvätt m m finns på fastigheten Garvaren 14.

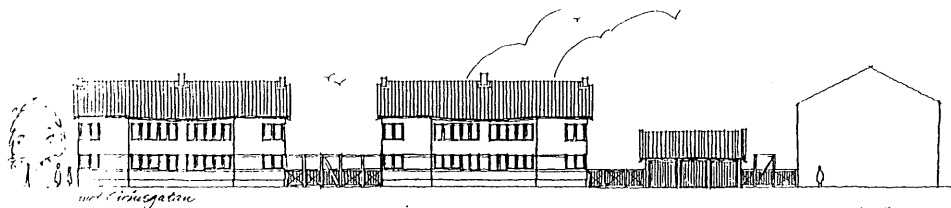
Slutligen finns ett tvåvåningshus på fastigheten Garvaren 13 med totalt 12 stycken tvårumslägenheter och källare med förråd, tvätt, pannrum m m.

Ingen förändring av byggrätten för dessa fastigheter föreslås i planförslaget.

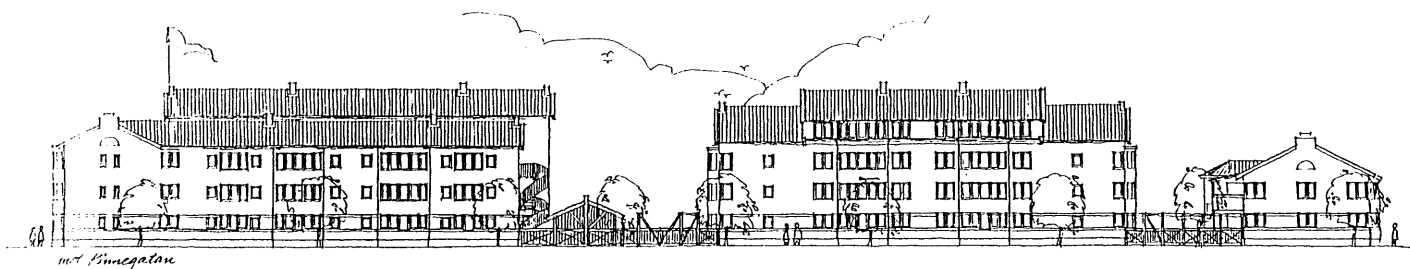
De uthus, samt en äldre transformatorstation, som finns på fastigheterna Garvaren 19-23 skall rivas.



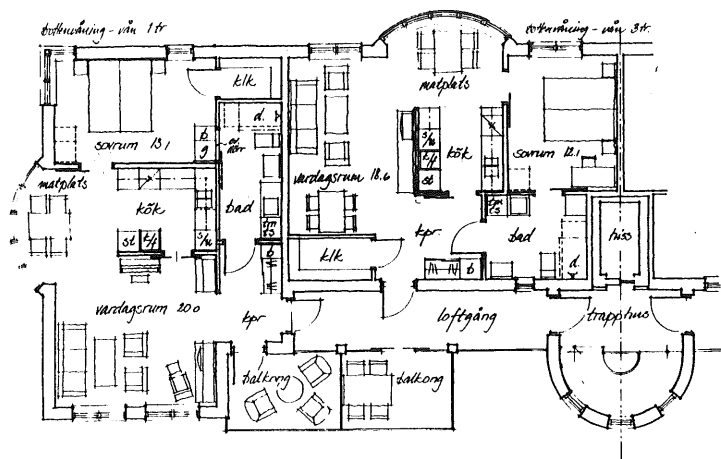
De bostadshus som planeras för seniorboende i kvarteret är två stycken tvåvåningshus och ett trevåningshus med förhöjt väggliv i mittpartiet som möjliggör ett större utnyttjande av vinden än för övriga byggnaden.



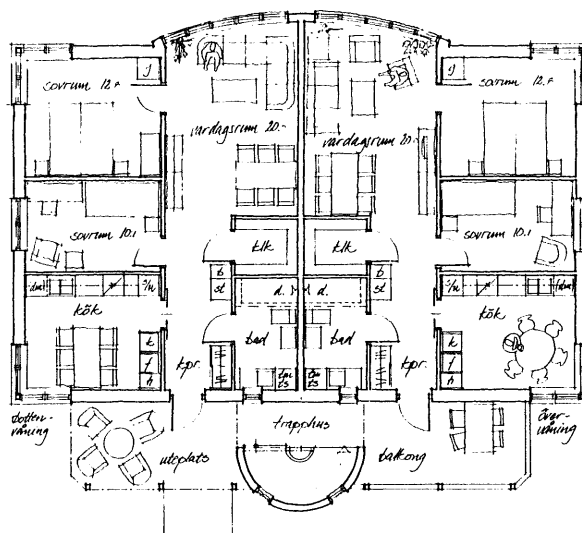
De planerade husen som avses att uppföras utmed Siriusgatan har med tanke på anpassning till den småskaliga bebyggelsen på Limtorget givits en byggrätt om endast två våningar.



De planerade byggnaderna utmed Kinnegatan har givits en högsta byggrätt om tre våningar. Byggnaderna kommer att få en lägre takfotshöjd än den befintliga byggnaden på andra sidan Kinnegatan.



Trevåningshuset kommer att innehålla 12 stycken tvårumslägenheter om ca 61-65 m² och 2 stycken trerumslägenheter om ca 93 m². Huset uppförs som ett loftgångshus. Till vissa lägenheter hör balkonger. Källare kommer att anläggas under en del av huset där förrådsutrymmen mm kommer att finnas.

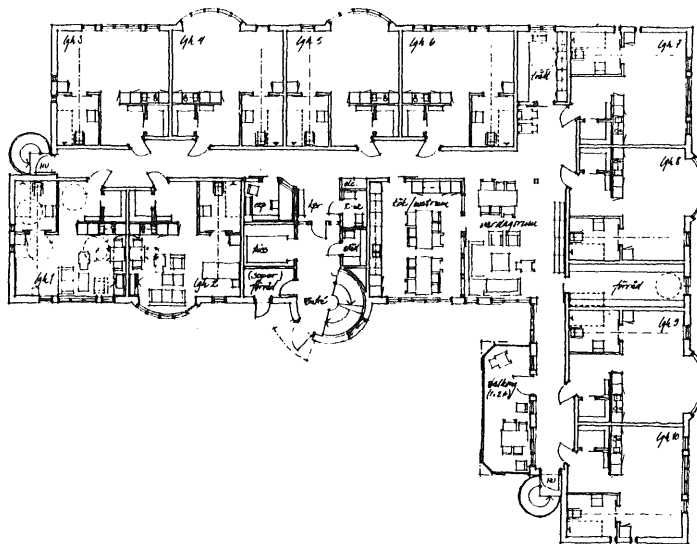


Tvåvåningshusen kommer att vardera innehålla 4 stycken trerumslägenheter om ca 77 m² och till varje lägenhet hör en balkong. Förråd till lägenheterna kommer att finnas i en särskild gårdsbyggnad.

En mindre gemensamhetsbyggnad kommer att uppföras inne på gården. Byggnaden innehåller gemensam samlingslokal och expedition.

En byggnad för avfallshantering kommer att byggas. Den kommer att ligga i anslutning till gatan för att minimera gångavståndet vid tömning.

Mellan de föreslagna byggnaderna kommer plank att sättas upp för att skapa en upplevelse av ett sammanhängande kvarter.



I det nordöstra hörnet av kvarteret föreslås att ett grupphem om 30 stycken lägenheter för kollektivt äldreboende uppförs. Grupphemmet föreslås som en trevåningsvinkelbyggnad där det nordvästra vinkelbenet utgörs av två smala huskroppar. Den södra huskroppen föreslås uppföras i fyra våningar, där fjärde våningen innehåller personalutrymmen. I byggnaden kommer också hemtjänsten att ha lokaler där personalen samlas på morgonen för arbetstilldelning.

Totalt kommer ca 20 personer vara anställda på grupphemmet varav tio personer kommer att vara i byggnaden samtidigt.

Inom hemtjänsten kommer ca 20 st vara anställda varav tio kommer att samlas i byggnaden på morgonen för att därefter ge sig ut till sina kunder/patienter.

Utformning av byggnader

Generellt för området gäller att takvinkeln skall vara mellan 20-30 grader och takfärgen skall vara röd.

Vidare har överenskommelse med exploatören träffats angående de planerade byggnaderna, att fasadbeklädnad skall vara puts och att träfönster skall användas.

Skyddsrum

Området ligger inom Lidköpings skyddsrumsort och har hög prioritet för iordningsställande av skyddsrumspplatser.

Ny exploateringen medför ett behov av ca 80 platser. I befintliga hus finns tillgång på 137 skyddsrumspplatser som efter täckande av eget behov delvis kan nyttjas för nyexploateringen. Återstående behov, ca 60 platser, bör efter prövning täckas genom uppförande av ett skyddsrum om 60 platser. Skyddsrummet skall då placeras centralt i nyexploateringen så att skyddssökandetiden kan minimeras.

Friytor

Inom kvarteret kommer lekplats att anordnas för fastigheterna Garvaren 13 och 14. Lekplatsen kommer att anläggas i anslutning till fastigheterna. För de nya fastigheterna och för Garvaren 13 och 14 kommer det att vara möjligt att hyra odlingslott. Odlingslotterna föreslås att anläggas mitt i kvarteret. Ett mindre område med odlingslotter kommer också att finnas i anslutningen till grupphemmet.

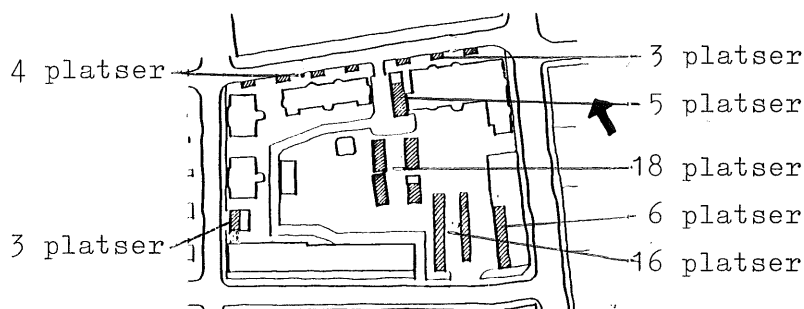
Gator och trafik

Alla gator runt kvarteret är lokalgator. Majorsallén har en större trafikmängd än de övriga gatorna då den är en länk till Rörstrandsgatan som är en led mellan östra och västra delarna av Lidköping.

All angöring till kvarteret sker därför från Kinnegatan, Siriusgatan och Karlagatan. Angöring som sker från Kinnegatan är till för att i första hand nå de parkeringsplatser som finns inne på gården. I andra hand är angöringen till för att nå entréerna som ligger in mot gården med exempelvis varutransporter, räddningsfordon, flyttbilar mm. Angöring som sker från Karlagatan sker då man vill nå parkeringsplatser/garage på fastigheten Garvaren 15. Mot Karlagatan finns också möjlighet att med bil nå entréerna mot gården på de övriga fastigheterna.

Den norra fastighetsgränsen föreslås att läggas i Kinnegatans körbanekant. Det innebär att de föreslagna långsparkeringsplatserna utmed Kinnegatan kommer att ligga på kvartersmark. Detta görs för att knyta parkeringarna till kvarteret och för att med planbestämmelser skydda det befintliga och anvisa framtida åtgärder beträffande gaturummet. I planen föreslås därför att träden utmed Kinnegatan bevaras, att parkeringsplatser plattsätts för att bryta mot liknande allmänna parkeringar. Ett stråk utmed kvarteret föreslås att avsättas som område för allmän gångtrafik (x-område). De allmänna ledningar som ligger i trottoaren skyddas i planen (u-område).

Parkering



Inom kvaretet finns det totalt 16 parkeringsplatser och 6 garageplatser. Parkerings- och garageplatserna finns samtliga på fastigheten Garvaren 15.

Den obebyggda grusytan i norra delen av kvarteret används som parkering av i huvudsak personer som besöker näringsställen i fastigheten Sirius 4.

I parkeringsutredningen, gjord 29/1 - 5/2 1991, framgår att de fordon som parkeras inom kvarteret Garvaren och som har anknytning till verksamheterna på fastigheten Sirius 4, ryms inom den egna fastigheten om den yta som finns omedelbart väster om byggnaden används till parkering.

I planen föreslås 33 stycken platser, där ca 18 platser avsätts till de föreslagna hyreslägenheterna och ca 15 platser till personal och besökande till grupphemmet.

Parkeringsplatserna kommer att anläggas som öppna plattsatta parkeringsytor med pergola och i garagebyggnader.

Teknisk försörjning

De planerade byggnaderna ansluts till Lidköpings kommuns vatten- och avloppsledningssystem. Befintliga vatten- och avlopps-ledningar som ligger i trottoar och som föreslås att bli tomtmark skyddas i planen.

De planerade byggnaderna avses, liksom de befintliga byggnaderna, att anslutas till Lidköpings Värmeverks fjärrvärmeledningsnät.

En transformatorstation finns i kvarteret och området korsas av flera kablar. Flera av kablarna i norra delen av kvarteret föreslås därför att flyttas för att inte hindra exploateringen av kvarteret. Exploatören står för kostnaden av flyttningarna. Transformatorstation och ledningar till denna skyddas i planen.

En separat byggnad och en del utav ett garage kommer att nyttjas för avfallshantering i området. Gångavståndet från gatan är ca 15-20 meter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Lidköping i december 1991


Kjell Larsson
Bitr. stadsarkitekt


Bengt-Göran Nilsson
stadsplaneingenjör

DETALJPLAN FÖR KVARTERET GARVAREN I LIDKÖPING, LIDKÖPINGS KOMMUN

Antagen KF 92-05-25

Lagakraft 93-10-21

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDPLAN

I november 1991 upprättades detaljplanen för kvarteret Garvaren i Lidköping.
Under januari 1992 avses samråd ske med sakägare, statliga- och kommunala intressenter m fl.
Utställning för granskning av planen beräknas ske under februari. Planen beräknas vinna laga kraft i månadsskiftet april-maj 1992 under förutsättning att inga överklaganden sker. Beräknad byggstart är i så fall i maj 1992.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft. Planen kommer därefter att gälla intill dess kommunen finner anledning att ändra den.

ANSVARSFÖRDELNING

Då planen inte innehåller några allmänna platser kommer ansvaret helt att ligga på fastighetsägarna.
För att få en likvärdig skötsel av lindarna utmed Kinnegatan föreslås att Lidköpings kommun sköter samtliga träd.
Lidköpings elverk kommer att utföra arbetet med flyttningen av elkablar i området. Kostnaden för detta kommer därefter debiteras exploitören.
Elverket skall ha tillträde till transformatorstationen.
Då området gränsar till riksintresse för kulturminnesvård kommer en arkeologisk förundersökning att krävas.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Lidköpings kommun avser försälja fastigheterna Garvaren 16-21, 23-25 samt del av Gamla Staden 2:1, 2:3 enligt kommunstyrelsens beslut § 264 den 15 december 1987 till AB Bostäder. Gällande fastighetsplan för Garvaren upphör att gälla när planen vunnit laga kraft.
Fastigheterna Garvaren 13-14, 16-25 föreslås regleras till en fastighet.
Kvarteret kommer då efter fastighetsregleringen bestå av två

stycken fastigheter, Garvaren 15 och den sammanslagna fastigheten som beskrivits ovan.

Avtal mellan Lidköpings kommun och AB Bostäder om fastighetsreglering skall upprättas. I avtalet skall arealer och kostnadsfördelning för fastighetsreglering framgå.

Ledningsrättsområde för allmänna ledningar samt servitut för området avsett för allmän gångtrafik skall inrättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

EXPLOATERINGSKALKYL

Beräkningsgrunder

Total areal som ingår i detaljplanen är 9500 m².

Lidköpings kommun äger ca 4800 m².

Ca 52 nya lägenheter tillskapas.

KOSTNADER

	totalt tusental kronor	kr/lgh
Grundkarta och detaljplan	125	2 404
SUMMA KOSTNADER	125	
Ränta 6 mån 12%	7	
TOTAL KOSTNAD	132	

INTÄKTER

Förhandling mellan Lidköpings kommun och AB Bostäder om fastighetsförvärv har ännu ej skett varför tomtpriset uppskattas till ca 400- 600 kr/m².

Exploateringsmark	1 900-2 900
4800 m ² * 400-600 kr	
Anslutningsavgifter, vatten och avlopp	392
Anslutningsavgifter, el	75
Planavgift	25
SUMMA	2 392-3 392

Sammanfattning

Kalkylen visar på ett överskott på ca 2,2-3,2 miljoner kronor. Eventuell kostnad för fastighetsbildning har ej tagits med då den efter förhandling fördelas mellan Lidköpings kommun och AB Bostäder.

Detaljplanen medför inga ökade driftskostnader för Lidköpings kommun.

Lidköping i november 1991

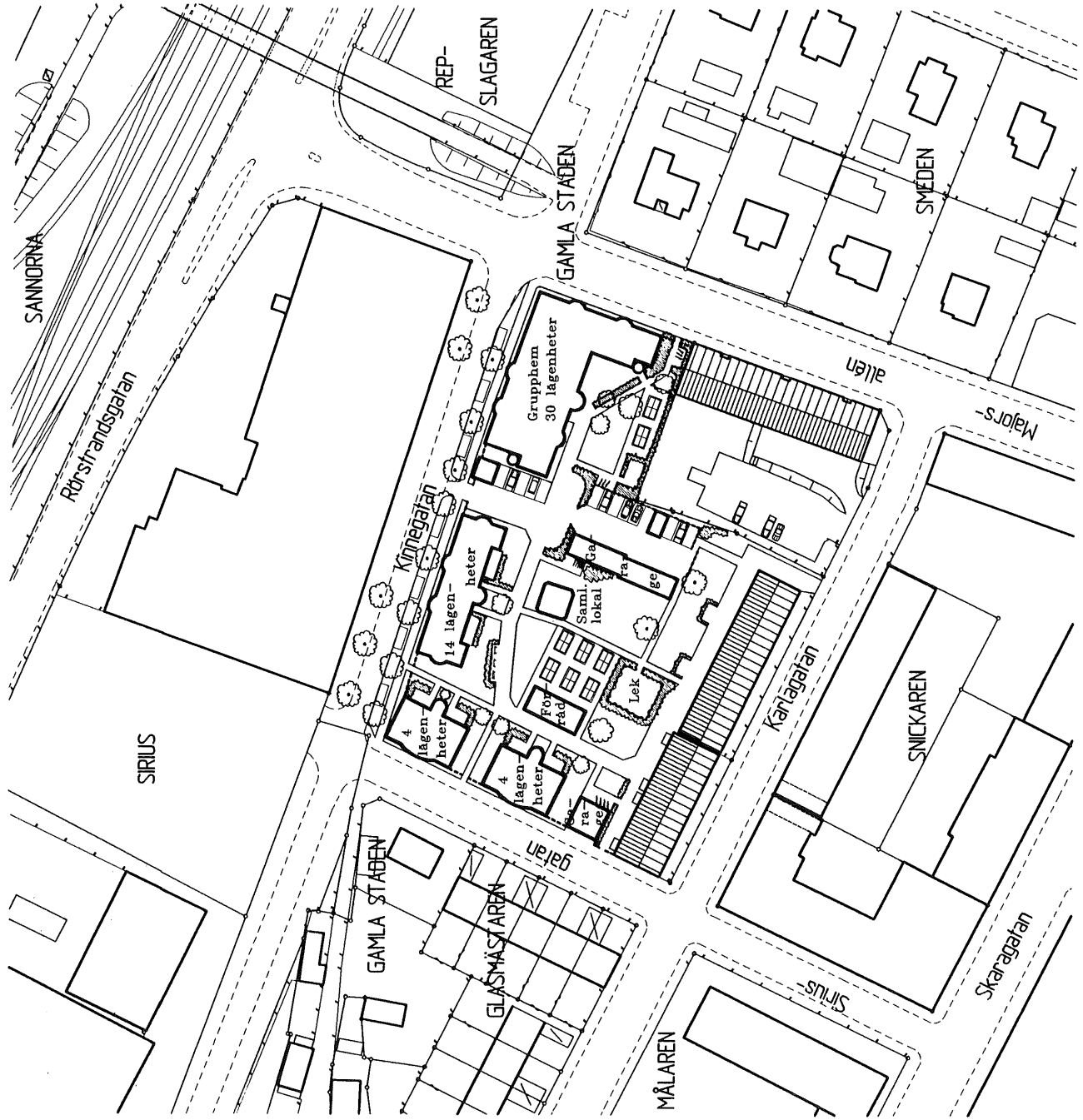


Kjell Larsson
bitr. stadsarkitekt



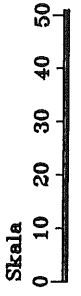
Bengt-Göran Nilsson
stadsplaneingenjör

ILLUSTRATIONSKARTA

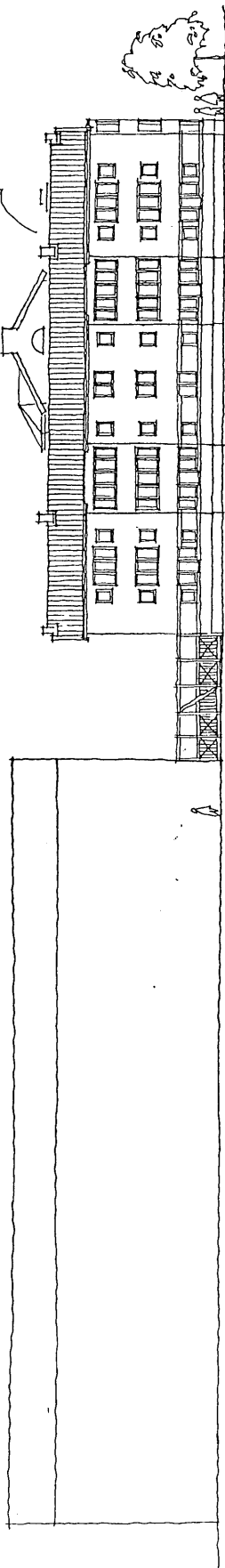


ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

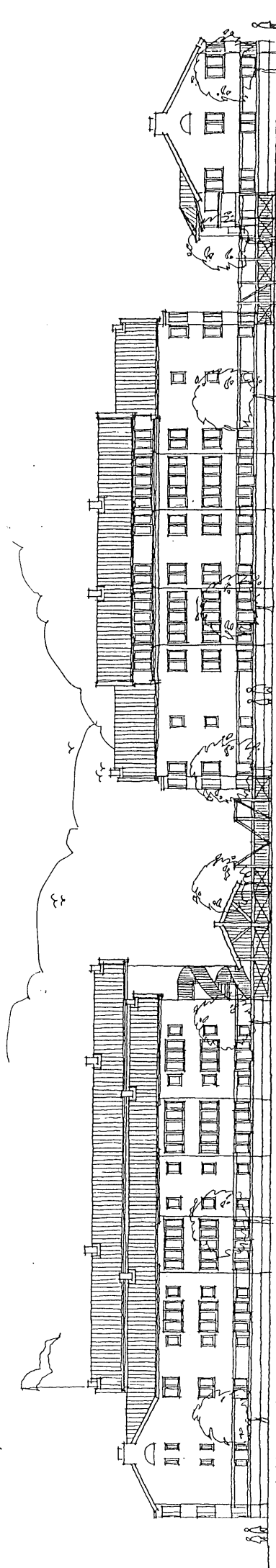
-  Befintlig byggnad
-  Föreslagen byggnad
-  Plantering
-  Befintligt, respektive föreslaget träd
-  Plank
-  Odlingslotter
-  Bil - respektive cykelparkering



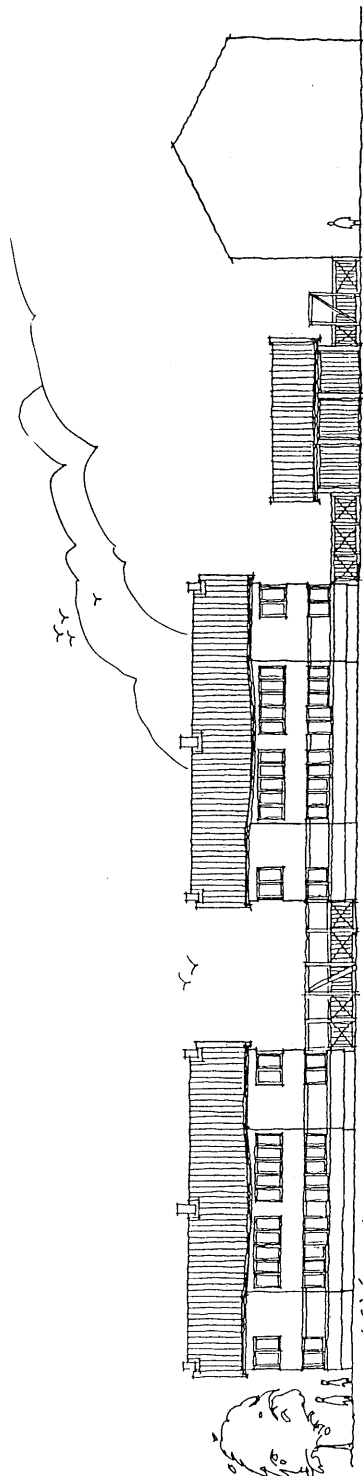
fasader 1:400



mot Majorsallén



mot Kinnegatan



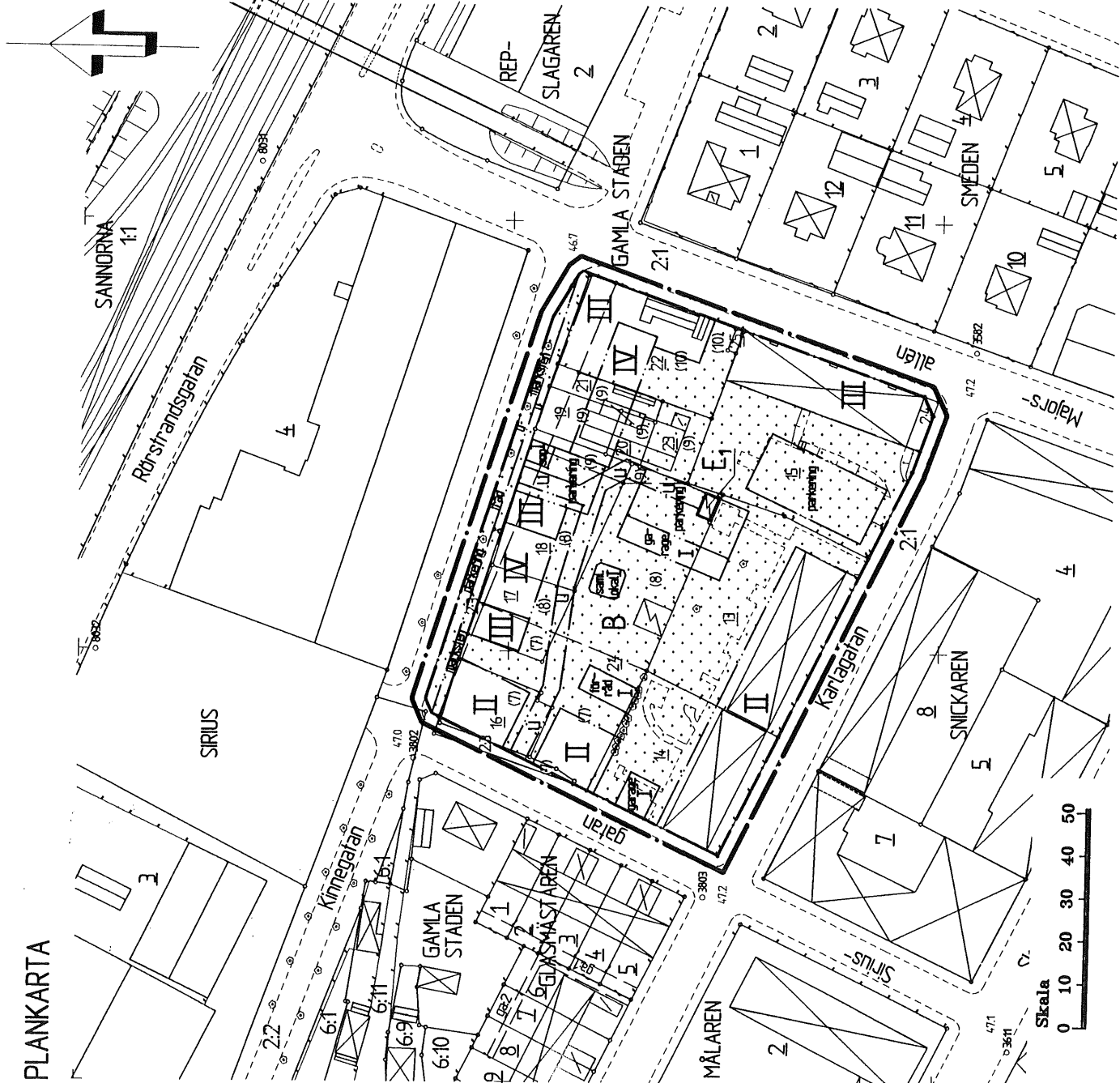
mot Sörusgatan



GARVAREN, LIDKÖPING 911115

ATRIO
arkitekter
JÖNKÖPING

PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder
- Transformator

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte byggas
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Inträd
- Befintliga träd får inte fällas
- Parkeringsplats får anordnas
- Beläggningen skall bestå av marksten
- Garage eller carport får anordnas
- Samlingslokal får anordnas
- Förråd får anordnas
- Byggnad för avfallshantering får uppträas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta antal våningar

Takvinkeln skall vara mellan 20-30 grader och takfärgen skall vara röd

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebestämmelser är fem år från det datum planen vinner laga kraft

Tomtindelning för kv Garvaren tomt nr 13-14, 16-25 (fastställd 1946-01-14) samt tomtindelning för kv Garvaren tomt nr 15 (fastställd 1962-07-24) är upphävd

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- Fastighetsbeteckning
- Byggnader, fasadlinjer redovisade
- Staket
- Häck
- Stänt
- Trappa
- Kantsten
- Järnvägsspår
- Träd
- Avvägd höjd
- Rutnätspunkt