

Tillägg till detaljplan för Frigga och Freja, Lidköpings kommun



SAMHÄLLSBYGGNAD
Plan-Bygg

Antagen SBN 2012-01-31 § 8
Laga kraft 2012-03-29

Tillägg till detaljplan för kvarteren Frigga och Freja, Lidköpings kommun

HANDLINGSFÖRTECKNING

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsägarförteckning
- Grundkarta

SAMHÄLLSBYGGNAD **Plan-Bygg - januari 2012**

Torsten Lundin
Planarkitekt

KOMMUNALA BESLUT

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2011-11-08
Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2012-01-31
Laga kraft 2012-03-29

Tillägg till detaljplan för kvarteren Frigga och Freja, Lidköpings kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad i augusti 2011

SAMHÄLLSBYGGNAD
Plan-Bygg

Frick Byggprojektering
Lidköping

Torsten Lundin
Planarkitekt

Jan Andersson
Byggnadsingenjör

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringen, som utgörs av ett tillägg till befintlig plan, syftar till att möjliggöra att kvarteret Freja även får användas för bostadsändamål utöver i dag tillåtna handelsändamål. Plantillägget gäller endast inom kvarteret Frejas gränser.

Avsikten är att i första hand inreda bostäder på vindsvåningen där det i dag är inrett till kontor. På sikt kan även bostäder inredas på första våning. På bottenvåningen ges endast tillåtelse till handelsändamål.

Planändringen medför endast en marginell exteriör förändring av nuvarande byggnad. Förändringen innebär att en loftgång byggs in mot gården på vindsvåningen. I övrigt sker ombyggnaden inom befintliga fasader och ingen förändring av fönsätersättning föreslås.

Ändringen av planen utgörs av ett tillägg om markanvändning inom kvartersmarken till gällande planbestämmelser samt en genomförandetid av tillägget. I övrigt gäller befintlig plan och detta tillägg skall därför läsas tillsammans med "Detaljplan för kvarteren Frigga och Freja, Lidköpings kommun", laga kraftvunnen 11 november 1985.

Planen handläggs i enlighet med PBL kap 5 § 7, så kallat enkelt planförfarande.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Kvarteret ligger inom riksintresse för kultur (Lidköping R60). Riksintresset värnar om den unika rutnätsstadsbilden med hänsyn till kvartersbildning, torgbildningar mm. Ett genomförande av detta tillägg bedöms inte påverka riksintresset.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Kvarteret Freja är beläget i Lidköpings centrum, alldeles invid Nya Stadens Torg som gränsar till kvarteret i öster. Källaregatan avgränsar kvarteret i norr, Särnmarksgatan i väster och Stenportsgatan i söder. Arealen är ca 1750 kvadratmeter och kvarteret är i privat ägo.



Orienteringskarta

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner och detaljplaner

Tillägget överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003. "Detaljplan för kvarteren Frigga och Freja, Lidköpings kommun", laga kraftvunnen 11 november år 1985 gäller för området.

Miljöbedömning

Ett genomförande av tillägget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 5:18 inte bedöms vara nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Risk för höga vattenstånd

Omgivande gator ligger som lägst på +47.6 (RH00) och byggnaden i kvarteret bedöms inte påverkas vid högt vattenstånd i Väneren. Baktryck i dagvattenledning kan innebära risk att källaren vattenfylls vid en eventuell översvämning.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Allmänt

Byggnaden, som är uppförd år 1970, är uppförd i två och ett halvt plan med källare. Fasadtäckning är gult tegel och taktäckning utgörs av rödfärgad plåt.

I byggnaden finns i dag ca 1400 m² handel, ca 400 m² verksamheter och kontor, ca 400 m² restaurang och källarens 1300 m² är fördelade på 46 parkeringsplatser, förråd och skyddsrum. Byggnaden består av fyra våningar; källare, bottenvåning, första våning och vindsvåning. I bottenvåningen finns uteslutande handelsetableringar. Första våning innehåller restaurang och mindre verksamheter såsom, kontor, massör, pedikyr och tandläkare. Vindsvåningen består av kontorsutrymmen som endast delvis är uthyrda. Just svårigheten med att fylla kontorsdelen med hyresgäs-

ter har fått fastighetsägaren att se på möjligheten att inreda vindsvåningsplanet till bostäder i stället.

Ca 8-10 lägenheter avses att inredas på vindsvåningen. Fördelningen är ca 4 st två rum och kök och ca 4-6 st tre rum och kök. Lägenhetsstorleken varierar från 40 m² till 100 m². Total bostadsyta är ca 650 m².

För att få en större flexibilitet för användningen av byggnaden medges även bostäder på första våning men ingen planerad ombyggnad för detta finns i dagsläget.

Offentlig och kommersiell service

Ca 800 meter från planområdet finns förskola och årskurs 1-6 skola. Skola för årskurs 7-9 samt gymnasieskola finns ca 600 meter från planområdet. Rikligt med kommersiell service finns i direkt anslutning till planområdet.

Tillgänglighet

I byggnaden finns hiss så man t ex kan ta sig från parkeringsplatsen i källaren till våningsplanet där man har sin lägenhet. Bra anslutningar utan trappor finns till markplan från trapphus.

Gestaltning

Nuvarande fasader mot omgivande gator förändras inte. Loftgång och entréer anordnas på vindsvåningen där bostäder avses att inredas. Eventuellt framtida bostäder på första våning kan använda befintligt bjälklag för entréer.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i källarplan. Inga ytterligare skyddsrumspatser behöver ordnas.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Gemensam uteplats för de boende kommer att anordnas på första våning. Ingen lekplats kommer att anordnas inom kvarteret. Närmaste allmänna lekplats är ca 650 m söder om planområdet. Närmaste rekreationsområde med motionsspår finns ca 1,8 km sydväst om planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Trafikmängden på Nya stadens torg och Källaregatan är ca 3000-4000 fordon. På Särnmarksgatan är det fordonstrafik förbjuden för fordon utan särskilt tillstånd. Gatorna, med tillåten fordonstrafik, är s.k. gångfartsområde d v s att bilisterna som kör där gör det på de oskyddade trafikanternas villkor. Stenportsgatan är en gånggata.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid den östra sidan av Nya staden torg, ca 150 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering finns i källarplan i kvarteret Freja. En bilparkeringsplats per lägenhet avsätts för de boende. I källaren finns varumottagning för t ex restaurangen som finns i på första våning. Lastzon utanför källarporten finns för att underlätta dessa transporter. Övrig varumottagning och renhållning sker från Särnmarksgatan. Cykelparkering för de boende anordnas på tomtmark på gården, alternativt i källaren. Cykelparkering för handeln sker på de anlagda allmänna cykelparkeringarna som finns i kvarterets närhet.

STÖRNINGAR

Buller

De låga hastigheterna på omgivande gator gör att den rekommenderade bullernivån för inomhusmiljön inte överskrids.

Konflikt mellan boende och restaurang avseende buller bedöms inte föreligga. Om det ändå kommer uppkommer störningar så får verksamhet regleras via t ex avtal så störningar upphör/minimeras.

För att förhindra gäster till restaurangen att komma till bostäderna via den hiss som samnyttjas, så kommer hissen att förses med kodlås alternativt kortlås som måste aktiveras för att hissen ska gå upp till våningsplanet med bostäder.

Om bostäder inreds på första våning, så kan de endast blandas med verksamheter som inte är störande.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Byggnaden är ansluten till Lidköping kommuns vatten- och avloppsnät.

Värme

Lidköpings fjärrvärmeverk levererar värme till byggnaden.

El

Byggnaden är ansluten till Lidköpings Elnät.

Avfall

Sophantering sker i dag från Särnmarksgatan och de nya bostäderna kommer att kunna utnyttja befintligt soprum.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

Detta tillägg till detaljplan för kvarteren Frigga och Freja beräknas att skickas ut till berörda sakägare, länsstyrelsen m fl under hösten 2011 och beräknas vinna laga kraft i början av år 2012.

Planens genomförande

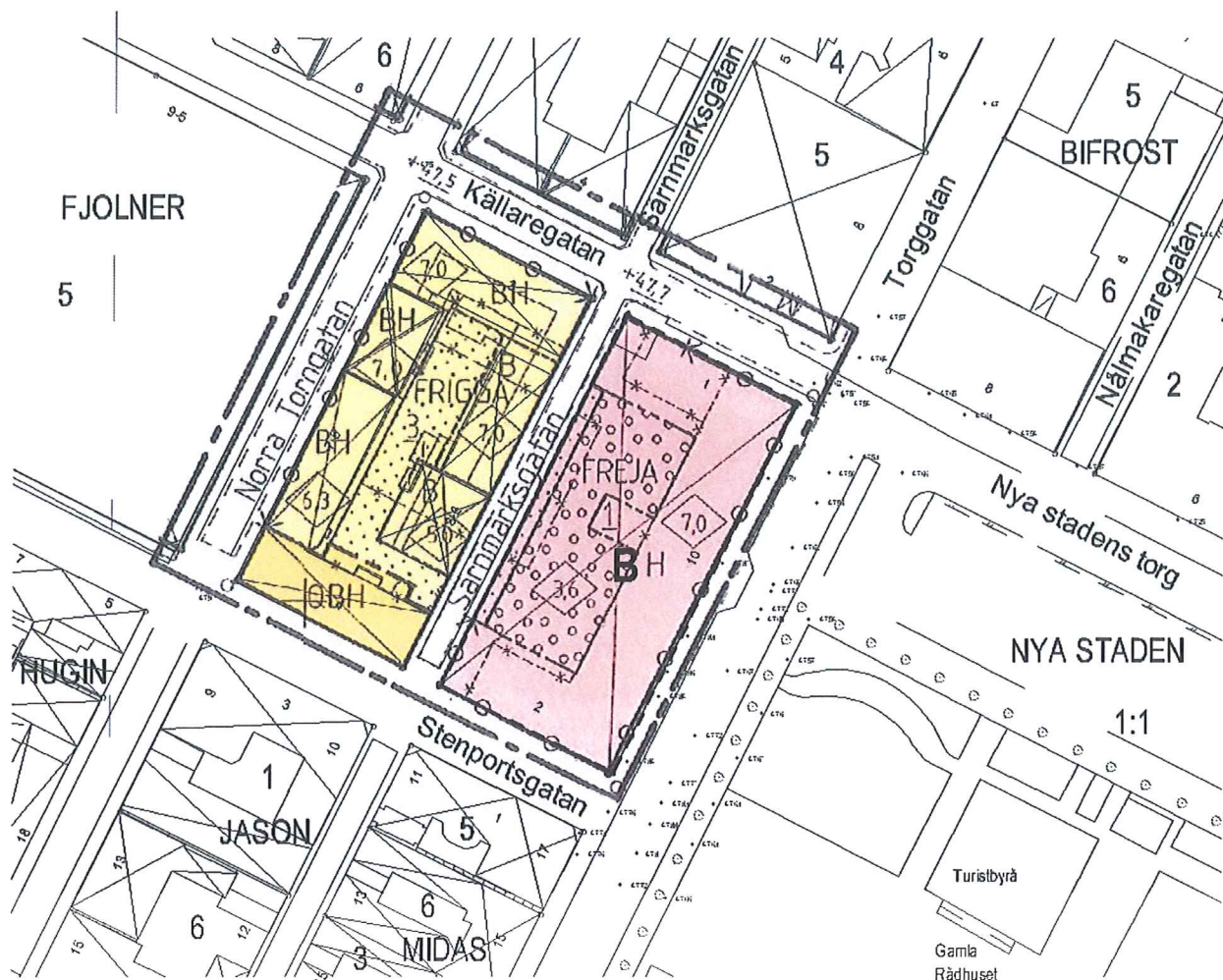
Genomförandet av planen utförs av fastighetsägaren. Genomförandet bedöms inte medföra några fastighetsrättsliga åtgärder.

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Föreslagen ombyggnad till bostäder avses att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genom ett plangenomförande skapas attraktiva bostäder i centrum. Boende i centrum skapar ett levande centrum och gagnar ett hållbart samhälle då det möjliggör ett boende utan bilresor såsom arbetspendling och inköpsresor.



PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSBETECKNINGAR

----- Gräns för tillägg

MARKANVÄNDNING

Kvartersmark

B Bostäder, dock ej i bottenvåningen

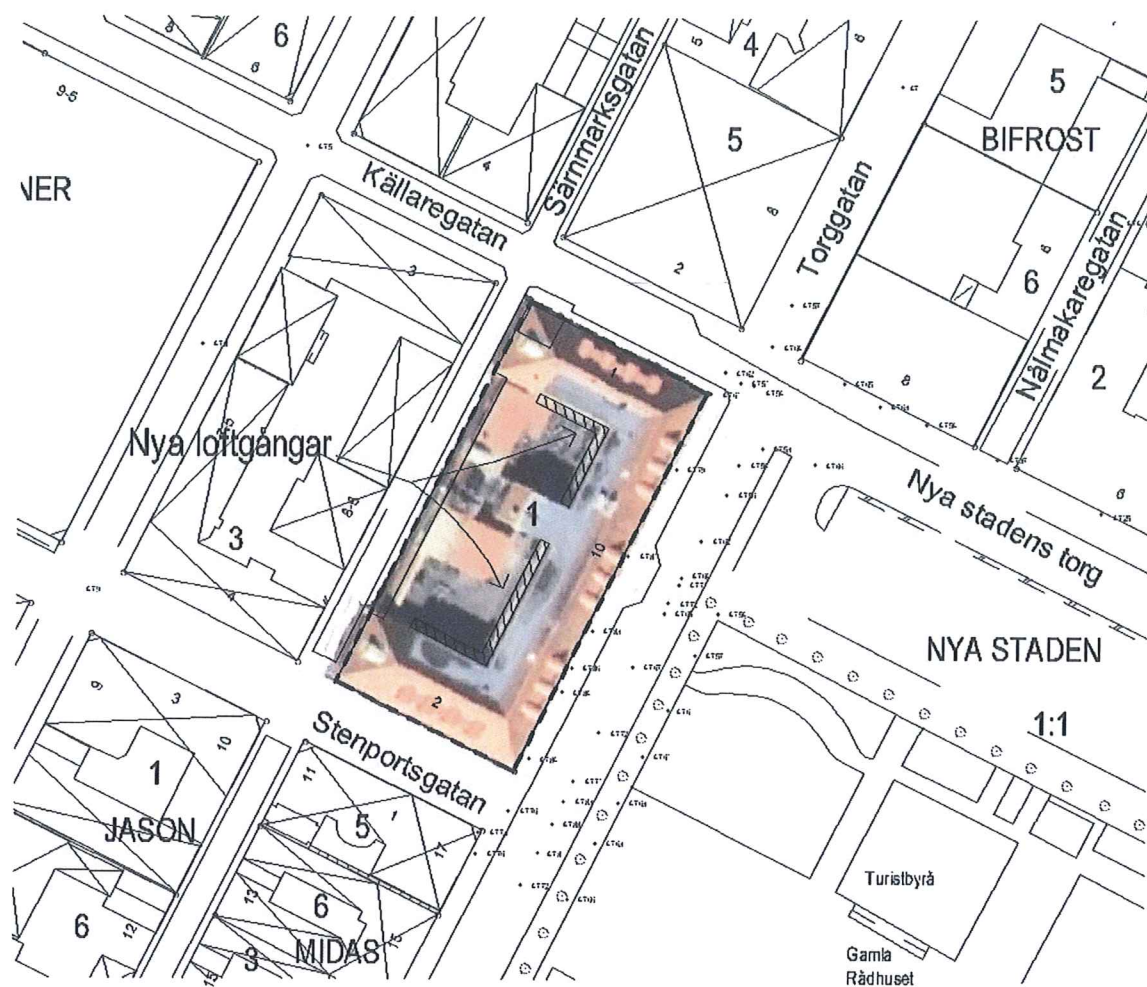
ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

---	Fastighetsgräns
1:1, 1	Fastighetsbeteckning
	Byggnader, fasadlinjer redovisade
	Gång- och cykelväg
	Gata
	Slätt
	Kerbsten
	Rutnätspunkt

Grundkartan är upprättad i koordinatsystem S:2011:69 13 30 och i höjdsystem RH 00. Grundkartan är ett utdrag ur kommunens kartdatabas upprättad av Lidköpings kommun, Samhällsbyggnad, Mät-Kart enligt HMK.



ILLUSTRATIONSKARTA



SAMHÄLLSBYGGNAD/PLAN-BYGG

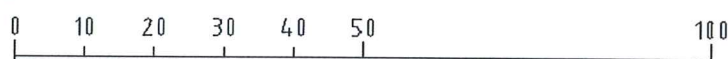
Tillägg till detaljplan för Frigga och Freja, Lidköpings kommun

Upprättad i augusti 2011

Torsten Lundin
Planarkitekt

Jan Andersson
Frick Byggprojektering

Skala

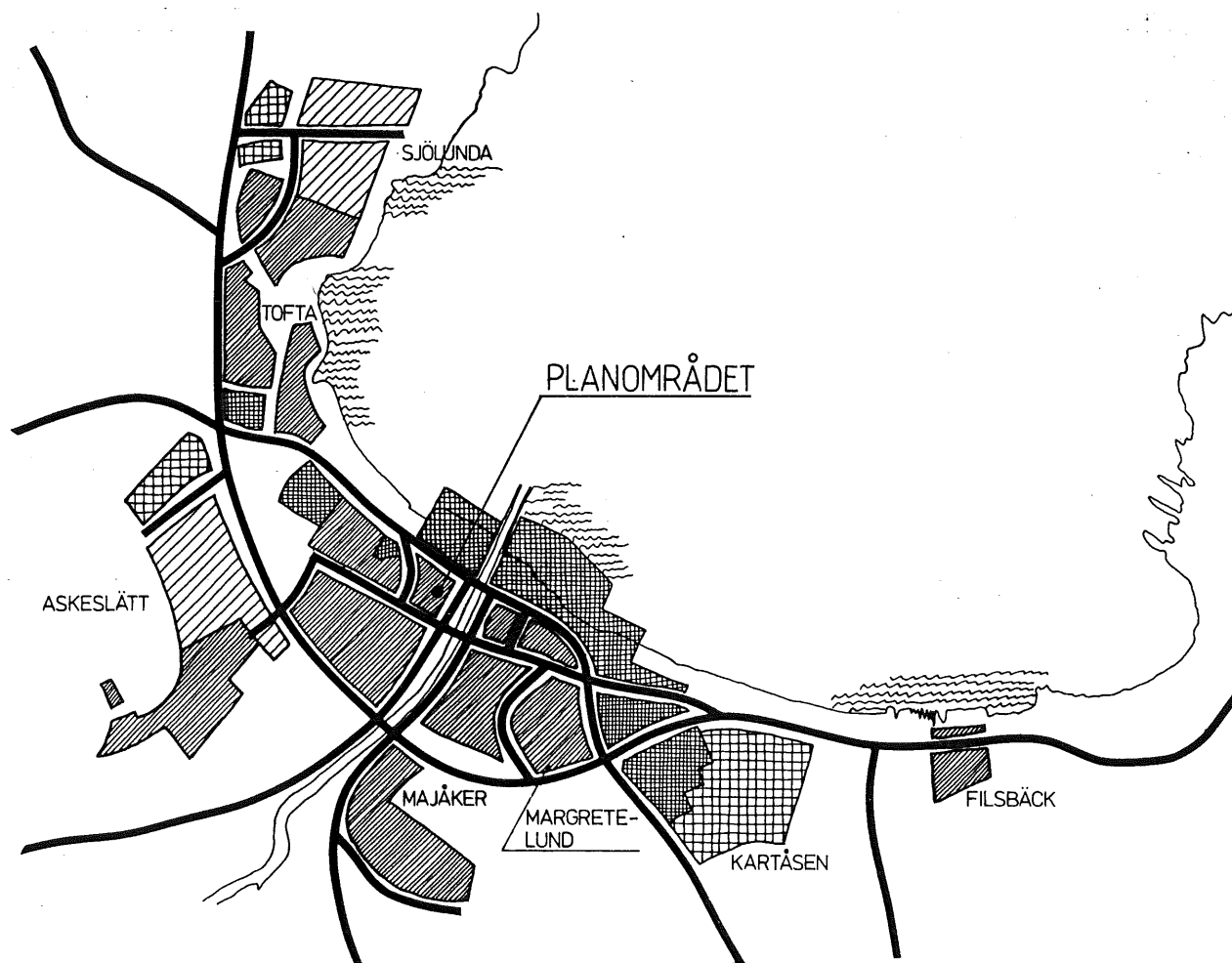


Detaljplanen består av:
Påskarta
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Grundkarta
Fastighetsförteckning

BESLUT
Godkännande SBN
Antagande SBN
Laga kraft

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR KVARTEREN FRIGGA OCH FREJA I LIDKÖPING, LIDKÖPINGS KOMMUN, SKARABORGS LÄN

UPPRÄTTAT I APRIL 1985



BESTÄMMELSER

BESKRIVNING

FÖRMINSKADE KARTOR

KVARTEREN FRIGGA OCH FREJA
LIDKÖPING
LIDKÖPINGS KOMMUN
SKARABORGS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av bestämmelser, beskrivning, stadsplanekarta samt illustrationskarta.

Övriga handlingar tillhörande förslaget är grundkarta och fastighetsförteckning.

PLANDATA

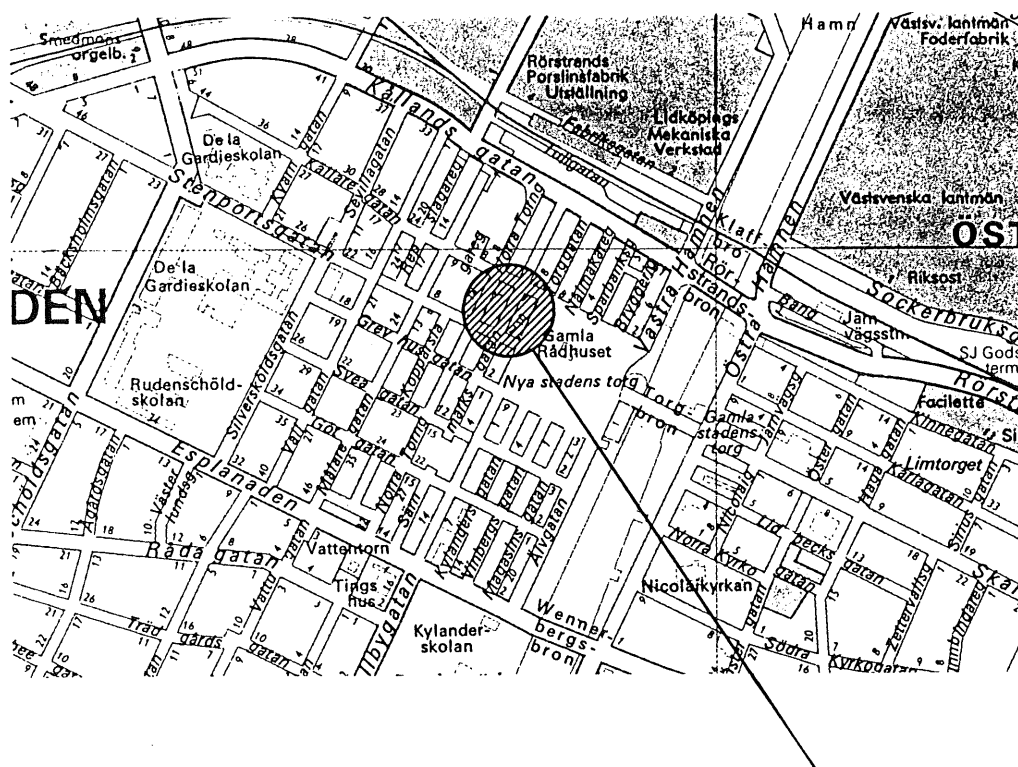
Planområdet är beläget i Lidköpings centrum omedelbart väster om Nya stadens torg.

Förslaget omfattar de två kvarteren Frigga och Freja i den De la Gardiska stadsplanen och därvid vidliggande gatumark. Förslaget gränsar i norr till Källaregatan, i öster till Nya stadens torg, i söder till Stenportsgatan och i väster till Norra Torngatan.

Delar av Källaregatan och Norra Torngatan har medtagits så att ej små gatuområden kvarstår reglerade enligt en i övrigt inaktuell plan.

Stenportsgatan har ej medtagits då gatans bredd enligt gällande plan även omfattar delar av bebyggelsen söder om gatan. En återgång till befintlig gatubredd och ändring av gatans status till gågata, till vilket den för närvarande används, bör tas upp i planförslag som berör kvarteren söder om Stenportsgatan.

Förslaget omfattar ca 0,52 hektar mark.



Lidköpings centrum - översiktskarta

Planområde

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Översiktsplaner

I den av kommunfullmäktige 1984 antagna generalplanen för centralorten ingår planområdet i centrumområdet. I planen sägs att boendet bör ökas och att kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljöer sparas.

Parkerings och trafiksituationen bör anpassas till att centrum bör vara så tillgängligt, att externa etableringar av främst handelsfunktioner förhindras.

I dispositionsplanen för centrum antagen av kommunfullmäktige 1973, redovisas kvarteren med dominant funktion av handel och hantverk. Stenportsgatan redovisas som gågata. Centrumplanen är föremål för revidering efter generalplanens intentioner.

Detailplaner

För planområdet gäller:

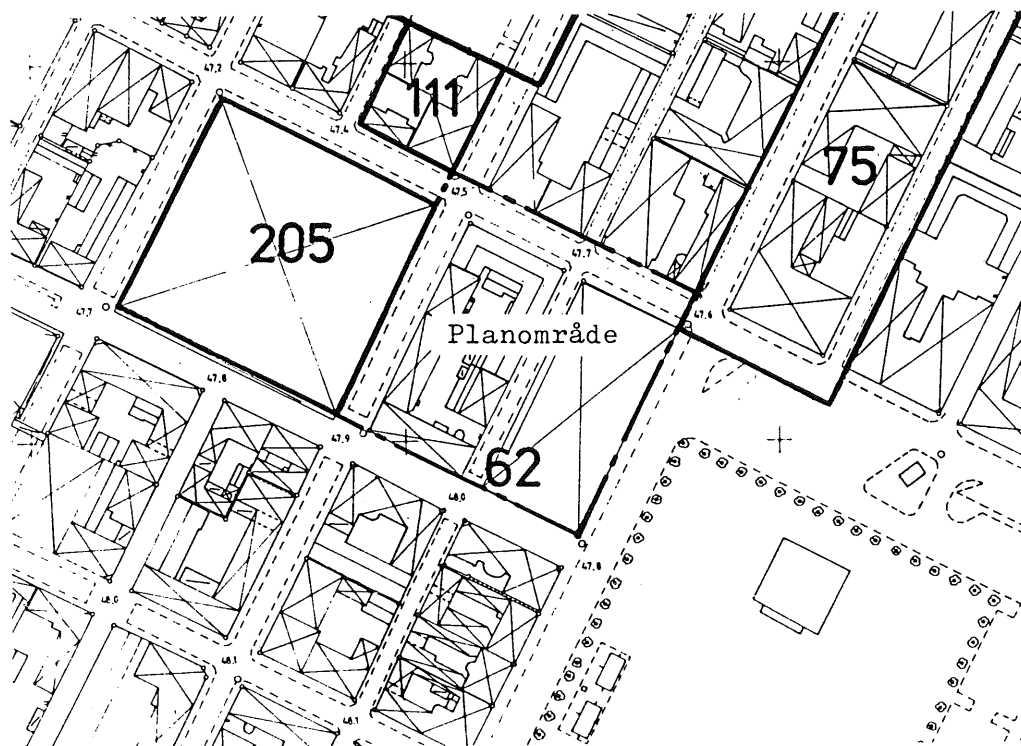
- 62 Förslag till ändring av stadsplan för Lidköping, Nya stadens område, fastställt den 24 oktober 1947.

Gällande plan tillåter endast bostadsbebyggelse för de båda kvarteren med byggnadsrätt i tre våningar mot Nya stadens torg och Stenportsgatan och två våningar mot Norra Torngatan och Källaregatan. Mot Särnmarksgatan öppnar sig kvarteren med viss tillåtelse att överbygga gårdarna. Planen är inte genomförd och överensstämmer inte med befintliga förhållanden.

Kvarteret Freja totalsanerades efter en brand 1971. Befintlig byggnad överensstämmer i stort med befintlig byggnadsrätts utbredning men har endast två våningar och annat användningssätt.

Till planområdet gränsar följande planer:

- | | |
|-----|--|
| 75 | Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Bifrost i Lidköping, fastställt den 8 december 1950. |
| 111 | Förslag till ändring i stadsplanen för del av kvarteret Argus i Lidköpings stad, fastställt den 14 november 1957. |
| 205 | Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Frey och Fjolner samt del av kvarteret Apollo, fastställt den 8 december 1969. |



Gällande detaljplaner

Kommunala ställningstaganden

Nybyggnadsförbud

I avvaktan på att det klarläggs om huruvida kvarteren i centrum skall bevaras i befintligt skick eller förändras helt eller delvis har de kvarter som inte genomförts enligt gällande stadsplan belagts med nybyggnadsförbud. De befintliga byggnadsrätterna motsvarar inte dagens krav på innehåll och utbredning varför ny planläggning erfordras innan nybyggnad får ske.

För planområdets kvarter Frigga gäller detta nybyggnadsförbud. För kvarteret Freja gäller inget förbud trots att den gamla planen inte ändrats.

Detta beror på att ett nytt kontors -och handelshus har uppförts på dispens efter att kvarteret eldhärjats totalt i november 1971. En planprövning gjordes i samband härmed varför ett nybyggnadsförbud ej varit nödvändigt.

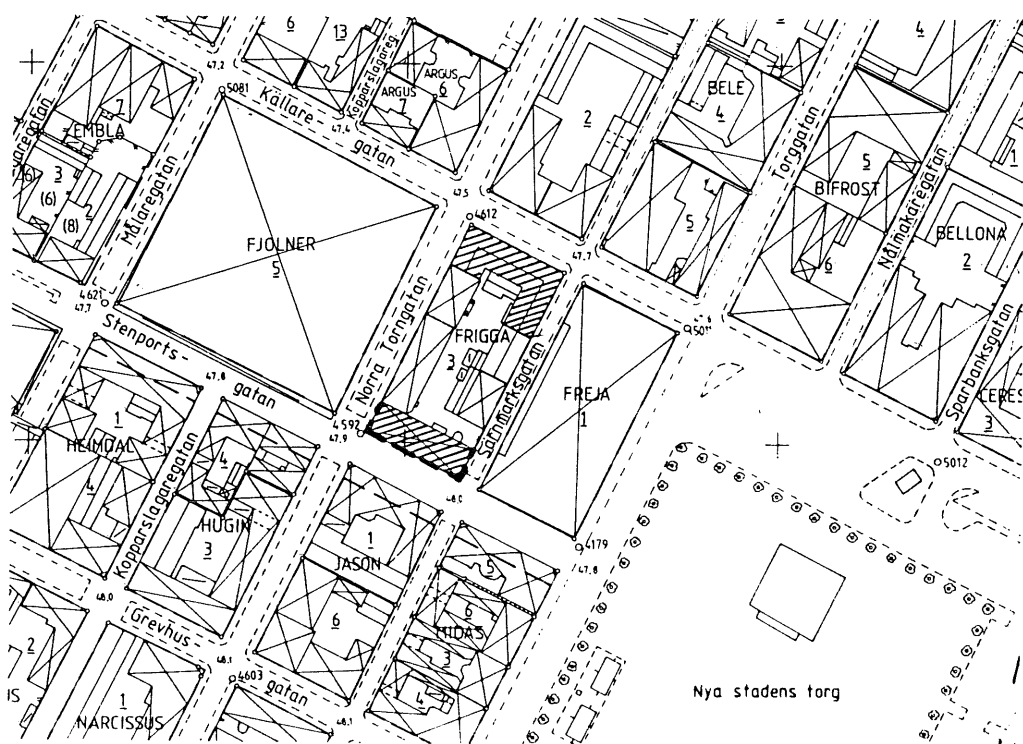
Bevaringsplan

En bevaringsplan för Lidköpings centrum upprättades av riksantikvarieämbetet 1969.

I denna finns byggnaderna i norra och södra delen av kvarteret Frigga klassificerade som kulturhistoriskt värdefulla.

Det södra husets fasader mot kringliggande gator har också bedömts vara miljömässigt värdefulla.

Kvarteret Frejas byggnader har också varit kulturellt värdefulla men har genom branden 1971 helt ersatts med en ny kvarterstäckande byggnad.



Bevaringsplan

//// Kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

---- Miljömässigt värdefulla fasader.

Det södra huset i kvarteret Frigga som ligger mot Stenportsgatan innehåller affärer i bottenvåningen och bostadslägenheter i övervåningen. Huset är uppfört 1808 i en provinsiell gustaviansk stil som följer dåtida mode då stenarkitekturen imiterades. Huset representerar den byggnadstyp som i början av 1800-talet avlöste den låga småhusbebyggelsen längs Stenportsgatan.

Det norra huset i samma kvarter utgörs av ett från samma tid-tidigt 1800-tal, tvåvånings sädesmagasin. Magasinet vilar på stolpgrund med plintar med mushyllor, på vilka syllstockarna vilar. Det är nya stadens mest magnifika nyttobyggnad som vittnar om att staden i det tidiga 1800-talet var en viktig handelsplats.

Magasinet fungerar idag som lagerlokal och måste ha en ekonomisk bärkraftig användning för att kunna bevaras.

Saneringsprogram för centrum

Programmet antogs av kommunfullmäktige i april 1981. Däri sägs bl a att det skall ligga till grund för upprättande av ändrade stadsplaner för avlösande av kvarvarande nybyggnadsförbud och att den övergripande målsättningen härför skall vara ett levande centrum.

För kvarteret Frigga uttalas: Den kulturhistoriska byggnaden mot Stenportsgatan skall bestå och moderniseras. I övriga delen av kvarteret kan nybyggnad ske med om möjligt ett bevarande av sädesmagasinet. Som funktion bör kvarteret innehålla handel såväl som bostäder.

Vad beträffar parkering så skall nuvarande centrumnorm tills vidare gälla intill att den omprövas i samband med centrumplanens revidering. För att underlätta nya bostadsprojekt kan parkeringsköp d.v.s. anordnande av parkeringsplatser utanför kvarteret även praktiseras vid bostadsbyggande om så bedöms vara lämpligt.

Kommunala beslut i övrigt

Planeringskommittén behandlade under våren 1983 förfrågningar från en eventuell köpare av kvarteret Frigga om möjligheten av att riva bl.a. sädesmagasinet för att uppföra ca 15 nya bostadslägenheter. Kommittén beslöt rekommendera att tillåta rivning av magasinsbyggnaden och att ändring av stadsplanen görs, i vilken magasinsbyggnaden ersätts med bostäder.

Byggnadsnämnden har efter att ägaren av kvarteret själv låtit upprätta förslag till upprustning och nybyggnad i kvarteret i maj 1984, beslutat att det gamla sädesmagasinet får ersättas med bostäder och att sådan byggnad får uppföras i 2-2½ plan. Parkeringsnormen för centrum skall gälla, men alla platser behöver ej rymmas i kvarteret.

Befintliga förhållanden

Allmänt

De båda kvarteren är två mycket handelsattraktiva kvarter som vänder sig såväl mot Stenportsgatan (gånggata) som mot Nya stadens torg. Några butikslokaler finns också mot norra Torn-gatan.

Mot Källaregatan och den mellanliggande Särnmarksgatan vänder kvarteren "baksidan" till och dit är i stort sett leverans- trafik och angöring hänvisad.

Magnus Gabriel de la Gardies stadsplan från 1671 hade denna grundtanke med växelvis smala leveransgator och breda affärs- och hantverksgator. Det är av denna anledning som kvarteren erhållit sina mycket ovanliga mått på ca 30 x 60 meter.

Fortfarande så fungerar i många stycken grundtanken på samma sätt.

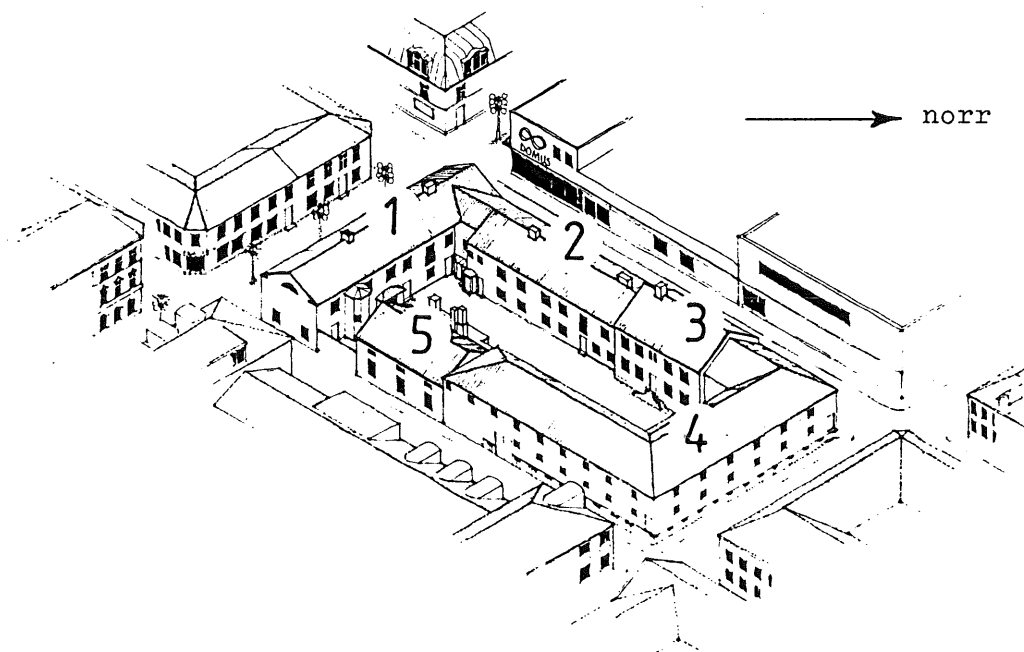
Bebyggelse

I kvarteret Frigga som utgörs av en hel egen tomt finns fem stycken individuella hus byggda kring en långsmal gård. Gården och därmed kvarteret öppnar sig med en gemensam in- och utfart mot Särnmarksgatan.

Hus nummer ett (se fig) är ett timmerhus klätt med locklist- panel byggt i två våningar 1808. Det innehåller affärslokaler i bottenplanet och bostäder i övervåningen. Huset betraktas som kulturhistoriskt och miljömässigt värdefullt.

Hus nummer två är ett putsat trähus byggt omkring 1920-1930. Det innehåller också affärslokaler i bottenplanet som delvis är sammanhängande med lokaler i hus nummer ett. På övre vå- ningen finns bostäder.

Hus nummer tre, också uppfört omkring 1920-1930, innehåller bostäder i två plan.



Kv. Frigga Sidsköpings nuvarande utseende

Hus nummer fyra är en magasinsbyggnad med timmerstomme och lockbräder som uppförts i början av 1800-talet. I huvudsak har spannmål förvarats i huset. Under senare tid har den använts som lager för möbler etc. Dess speciella konstruktion med syllstockarna vilande på plintar med musfällor ca 1 meter över gatunivån, har inneburit svårigheter för andra verksamheter.

Hus nummer fem uppfört i tegel år 1901 har innehållit både bostad, bageri och senast tapetserarverkstad. Några mindre tillbyggnader har under 40-talet gjorts mot gården. Samtliga hus i kvarteret är väl bevarade och kan med relativt små insatser bevaras i ursprungligt skick.

I kvarteret Freja uppfördes efter branden 1971 ett nytt kontors- och affärshus. I hela undervåningen finns affärslokaler med direkt anknytning till Stenportsgatan eller Nya stadens torg. Kontor, restaurang, tandläkarmottagning m m finns i andra våningen med entréer från terrassplanet som tillika är en överbyggd gård. Vindsplanet innehåller kontorslokaler med entré från det centrala trapphuset från vilket även terrassplanet nås.

Leveranstrafik hänvisas till Särnmarksgatan eller via källargaraget som har in- och utfart mot Källaregatan.

Parkeringsfrågan är löst så att av det totala behovet på 96 platser finns 46 uppförda som källargarage och resterande 50 "friköpta" i ett avtal med kommunen.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Planområdet ligger inom det område som riksantikvarieämbetet i sin rapport från augusti 1983 har betecknat som innehållande fast fornlämning i form av kulturlager i äldre stadskärna. Det innebär i regel att all schaktning inom området måste föregås av arkeologisk prospektering eller provundersökning. Om kulturlager påträffas har länsstyrelsen att ta ställning till om dessa skall ligga kvar eller om de kan tas bort på vissa villkor.

Råd och upplysningar om fasta fornlämningar lämnas av länsstyrelsen (länsantikvarien), läns museet eller kommunens museum. Länsstyrelsen är beslutande myndighet enligt fornminneslagen.

Inga byggnader inom kvarteren är byggnadsminnesförklarade men huset i kvarteret Frigga som vetter mot Källaregatan i norr och mot Stenportsgatan i söder har enligt riksantikvarieämbetets bevaringsplan från 1969 markerats som en kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Det södra huset anses samtidigt vara en miljömässigt värdefull byggnad. Husen finns närmare beskrivna under rubriken planeringsförutsättningar - bevaringsplan.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning finns utförd för kvarteret Freja inom planområdet och för kvarteret Fjolner omedelbart väster om planområdet.

Grundundersökningen för Fjolner gjordes 1969 och för Freja 1975. Av de båda undersökningarna kan utläsas att marken överst består av 1-1,5 meter grovmo varunder följer 3-4 meter djupt lager av finmo och underst ett lerlager på 17-25 meter vilande på fast grund. Grundvattenytan bedöms ligga på ca +45,6 meter. Nya byggnader kan antingen uppföras med källare på styv platta eller platta på mark med kompensation av mindre utgrävning (1m) och återfyllnad med lättklinker. Innan grundläggningssätt slutligen väljs bör kompletterande undersökning göras då ny byggnads utseende och konstruktion är känd.

Gator och trafik

De båda kvarteren omges av allmänna trafikytor med olika slags trafik. I öster tangerar Nya stadens torg med allmän trafik enkelriktad söderut. Stenportsgatan är sedan flera år allmän gånggata. Norra Torngatan och Källaregatan är två i centrum genomgående gator som är enkelriktade åt norr respektive åt väster. På Särnmarksgatan tillåts endast leveranstrafik. Kvarterens in- och utfarter är koncentrerade mot Särnmarksgatan. En källaruppfart finns mot Källaregatan i kvarteret Freja. Nya in- och utfarter bör förläggas mot Särnmarksgatan.

Ledningssystem

Kommunala ledningar för vatten och avlopp, el och fjärrvärme finns att tillgå i angränsande gator.

Markägoförhållanden

All kvartersmark ägs privat, övrig mark ägs av kommunen.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planförslaget är avsett att efter önskemål från ägaren av kvarteret Frigga möjliggöra en upprustning och delvis nybyggnad inom kvarteret. Idéskisser har tagits fram där samtliga befintliga hus utom sädsmagasinet moderniseras och används för bostadsändamål och i förekommande fall för handel. Magasinet rivs och ersätts med ett 10-tal nya bostadslägenheter och kontorslokaler.

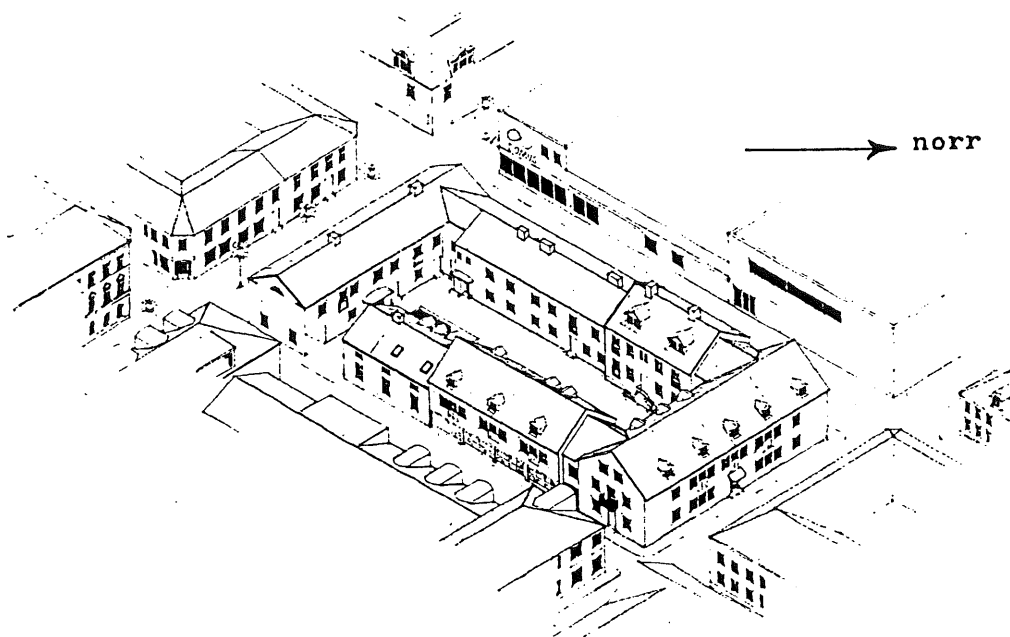
I samband med behovet av planläggning av kvarteret Frigga har det ansetts vara lämpligt att den byggnad som byggdes i kvarteret Freja efter branden 1971 får en till utformning och innehåll anpassad stadsplan.

För kvarteret Frigga innebär förslaget följande:

Samtliga befintliga hus förutom sädesmagasinet behålls i nuvarande omfattning. Husen mot Stenportsgatan och Norra Torn-gatan föreslås få samma användningssätt som idag, nämligen handel och bostäder. Hantverkslokalen i anslutning till Särnmarksgatan föreslås bli förändrad till nya bostäder. I norra delen av kvarteret föreslås sädesmagasinet utgå och ersättas med ett nytt hus för handel kontor och bostäder i högst 2½ plan.

Kvarterets huvudsakliga angöring via Särnmarksgatan behålls dit nya in -och utfarter lokaliseras.

Det kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla huset mot Stenportsgatan föreslås bli skyddat mot ändringar i utformningen genom att en särskild bestämmelse förs in i planförslaget.



Kv. Frigga Lidköping förslaget utskende

För kvarteret Freja innebär förslaget följande:

Det befintliga affärs -och kontorshuset avses vara intakt utan några som helst om -och tillbyggnader. Planförslaget anpassas så att det befintliga husets utformning och innehåll befasts.

Miljöhänsyn

Den De la Gardiska stadsplanen från 1671 utgör än idag ett adelsmärke för Lidköpings centrum. De långsmala kvarteren med växelvis bredare affärs- handels- bostadsgator och något smalare leveransgator ger tillsammans med den omväxlande låga trä- och putsbebyggelsen i högst två våningar med sammanhållande tak-täckningsmaterial av tegel, Lidköpings centrum dess alldeles speciella karaktär.

Enstaka byggnader har sådana kvaliteter att de av riksantikvarieämbetet, läns eller kommunal myndighet anses vara så kulturhistoriskt värdefulla att de bör bevaras i befintlig omfattning.

För att hänsyn skall tas till den allmänna karaktären och till enstaka objekt föreslås bestämmelser som ställer krav på sådan hänsyn.

För enstaka bebyggelse som skall bevaras föreslås en reservatsbestämmelse som medger byggnadsrätt i samma omfattning som befintlig byggnad har, ifall denna skulle bli förstörd av våda.

För att den särskilda miljöhänsynen skall uppmärksammas vid nybyggnad inom den De la Gardiska stadsplanens område föreslås en skärpt tillämpning av byggnadsstadgans 38 §. Paragrafen poängterar vikten av att hänsyn tas till områdets värdefulla miljöer och att nybyggnad ges sådan form och färg att den anpassas till områdets speciella karaktär och egenart.

Skyddsrum

Inom centrumområdet i planförslaget närhet råder för närvarande en brist på ca 450 skyddsrumspplatser.

Inom kvarteret Frigga där nybyggnad är planerad skall, om det är tekniskt lämpligt, eftersträvas att så många platser som möjligt kan uppföras.

Gator och trafik

Planförslaget innebär inga förändringar i områdets trafikföreling. För att hindra eventuellt framtida in- och utfarter mot Stenportsgatan - Norra Trongatan - Källaregatan - Nya stadens torg, har utfartsförbud föreslagits.

Teknisk försörjning

Nybyggnad inom området ansluts till kommunens vatten, avlopps- och eldistributionssystem, som finns att tillgå i ledningar i kringliggande gator.

För området finns även fjärrvärmeledningar för anslutning i Källaregatan.

Plangenumförande

All förändring inom kvarteren enligt förslaget rättigheter genomförs genom de privata ägarnas initiativ.

Samråd

Ett preliminärt förslag har upprättats i november 1984. Förslaget med anhängan om synpunkter har sänts ut till berörda markägare med frankerat svarskuvert, till berörda kommunala kontor och till övriga intressenter.

Följande har lämnat svar utan erinran.

Televerket, Konsum Skaraborg, Fastighetsägarföreningen, Hyresgästföreningen, Exploateringskontoret, Planeringskontoret, Gatukontoret, Värmeverket och Elverket.

Följande har lämnat svar med synpunkter.

Museet har inga direkta anmärkningar att framföra med vill ändå dock påpeka kulturnämndens önskan om att magasinsbyggnaden skall kunna bevaras.

Handikapporganisationernas samarbetskommitté ifrågasätter om det inte är hisstväg i hus på 2 $\frac{1}{2}$ våning.

Hälsovårdskontoret påpekar att hänsyn skall tas till befintlig ventilationsanläggning i kvarteret Freja vid uppförande av nya bostäder i kvarteret Frigga.

Socialkontoret menar att hiss bör finnas i de nya bostäderna. Det centrala läget gör bostäderna lämpliga för äldre och handikappade.

Byggnads och fastighets AB Granaten (företrädande ägaren av kv Frigga) frågar om huruvida medtagandet av kringliggande gatumark i planen eventuellt förorsakar någon form av gatumarksansättning. Hur många parkeringsplatser erfordras och vad kostar ett parkeringsköp? Lov för rivning önskas snarast för att arkeologiska undersökningar skall kunna utföras.

Skyddsrum bedöms olämpliga att uppföra på grund av dåliga grundförhållanden.

Markerat användningssätt på plankartan önskas ändrat så att kontor - handel blir möjligt att uppföra i bottenvåningen mot Källaregatan.

Länsstyrelsen framför i sitt förhandsutlåtande att ingen erinran i sak föreligger mot planutformningen. Antalet skyddsrumspplatser som kan beräknas tillkomma i samband med nybebyggelsen bör dock vidare utredas i samråd med försvarsheten.

Formella synpunkter har framförts per telefon. Därvid har påtalats att bestämmelsen om särskild miljöhänsyn bör följa någon av de av planverket rekommenderade lydelserna.

Kommentarer till inkomna synpunkter.

Hissfrågan har under planarbetet diskuterats. Byggnadsnämnden har härvid godtagit att nya lägenheter byggs i två våningar med inre kommunikation. Därvid erhålls i sak endast tvåvåningsbebyggelse med inredd vind.

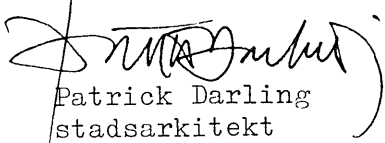
De stora kostnaderna för hiss fördelat på de relativt få nya lägenheterna kan därmed undvikas.

Inom centrum erbjuds och kommer att erbjudas en hel del lägenheter (kv Aeolus-Ajax) som är lättillgängliga för äldre och handikappade, varför kravet på tillgänglighet i övre plan ej anses vara så starkt att hisskrav bör ställas.

Fastighetsägarens frågor och synpunkter har direkt besvarats i brev. Skyddsrumsförslaget och grundläggningssätt skall underhand diskuteras för att utröna tekniska och praktiska möjligheter till genomförande.

Bestämmelse som tillåter kontor - handel i bottenvåningen mot Källaregatan införs. Sådant användningssätt kan vara klart lämpligt med hänsyn till de relativt kraftiga störningar som gatan kan utgöra om bottenvåningen utförs marknära. Bestämmelse om särskild miljöhänsyn ändras till lydelse enligt planverkets rekommendationer.

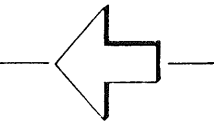
Lidköping i april 1985


Patrick Darling
stadsarkitekt


Torsten Lundin
stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
den 26 augusti 1985 § 139
På kommunfullmäktiges vägnar:


Kjell Almlöf
Sekreterare



KVARTEREN FRIGGA OCH FREJA LIDKÖPING LIDKÖPINGS KOMMUN SKARABORGS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

UPPRÄTTAT 1 APRIL 1985

Patrick Darling
PÄTRICK DARLING
STADSARKITEKT

STADSPLANESKARTA

BETECKNINGAR

A GRANSBETECKNINGAR

- STADSPLANEGRANS BELAGEN 3 M UTANFÖR FASTSTÄLLESGRÄDET
- OMRÅDESGRANS
- GÄLLANDE OMRÅDESGRANS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- BESTÄMMELSEGRANS
- GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRANS AVSEDD ATT BEHÅLLAS
- GÄLLANDE BESTÄMMELSEGRANS AVSEDD ATT UTÖKA

B OMRÅDESBETECKNINGAR

- ALLMAN PLATS
- GATA ELLER TORG
- BYGGNADSKVARTER
- BOSTÄDER
- BOSTÄDER OCH HANDEL
- KULTURRESERVAT - BOSTÄDER, HANDEL
- HANDEL

C ÖVRIGA BETECKNINGAR AVSEDDA ATT FASTSTÄLLAS

- MARK SOM INTE FÅR BEHÅLLAS
- ÖVERBETEGD GÅRD OCH ANNAN TERASSBETEGNAD
- BYGGNADSHÖJD
- GÄLLANDE GATUHÖJD
- UTTARISFÖRBUD TVÄRSKRECK MED PIL MARKERAR FÖRBUDETS SLUT

D HANVISNING

- § 38 BS
- MILJÖHÄNSYN MED SKARPT TILLÄMPNING AV BYGGNADSTÄDENS
- § 38 SKALL SÄS INOM HELA PLANOMRÅDET. SE BESKRIVNING.

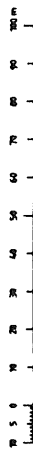
KVARTEREN FRIGGA OCH FREJA

LIDKÖPING

LIDKÖPINGS KOMMUN

SKARABORGS LÄN

SKALA 1:1000



GRANSBETECKNINGEN PÅ RÄNNINGEN
ÄR KORTFÖRD EFTER SENAST GÖRDA
UPPRÄTTAD 1 APRIL 1985
AV 1:2 INMÄTNINGSKARTOR ALE HÄRLEN
HÖJDSMÄTTNINGEN 1985-1986
HÖJDSMÄTTNINGEN 5 GÖR V
1978-LIDKÖPING 1983-1985
MÄTLÄSS: 11

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- FASTIGHETSGRANS
- BYGGMÄRK
- SKÄRMÅT
- GATA
- AVÄGAD GATUHÖJD
- KVARTERSNAMN
- REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET
- FRIGGA FREJA
- 5
- LOWTRAD
- BASSANG
- RUTMÄTTPUNKT
- POLYKOMPUNKT

LIDKÖPINGS KOMMUN

SKARABORGS LÄN

UPPRATTAT 1 APRIL 1985

Patrick Danks
PATRICK DANKS INC.

TORSTEN LUNDIN
STADSPLANEINGENJÖR

ILLUSTRATIONSKARTA

BETECKNINGAR

STADSPLANEGRANS BELAGEN 3 METER UTANFÖR FASTSTÄLLESEOMRÅDET

BYGGNADER INOM PLANOMRÅDET BEFINTLIGA OCH FÖRESLAGNA

BYGGNADER UTANFÖR PLANOMRÅDET

PARKERING

KVARTERSNAMN

TERASSBYGGNAD

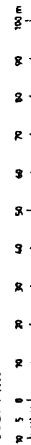
KVARTEREN FRIGGA OCH FREJA

LIDKÖPING

LIDKÖPINGS KOMMUN

SKARABORGS LÄN

SKALA 1-1000



KVARTEREN FRIGGA OCH FREJA
LIDKÖPING
LIDKÖPINGS KOMMUN
SKARABORGS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

BESTÄMMELSER

§ 1 PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
Våningen ovanför bottenvåningen får dock användas endast för bostadsändamål.
- c) Med QBH betecknat område skall utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och får användas endast för bostads- och handelsändamål.
Nybyggnad med i huvudsak samma omfattning som den befintliga och med en utformning som ansluter till den kulturhistoriska miljön får dock uppföras om befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.
- d) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

§ 2 MARK SOM INTE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Mark som inte får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får inte bebyggas.

- 2 mom Överbyggd gård och annan terassbyggnad.

Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

§ 3 BYGGNADS UTFORMNING

1 mom Våningsantal

Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

2 mom Byggnads höjd

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

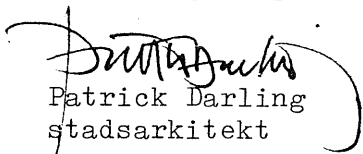
3 mom Taklutning

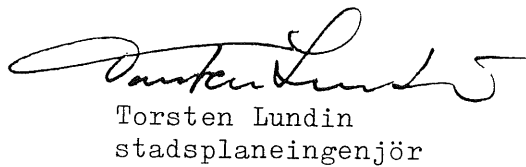
Tak skall ges en lutning mot horisontalplanet av 35 grader.

§ 4 UTFARTSFÖRBUD

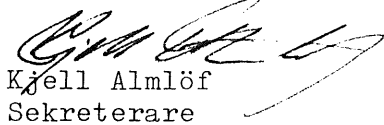
Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirkclar.

Lidköping i april 1985


Patrick Darling
stadsarkitekt


Torsten Lundin
stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
den 26 augusti 1985 § 139
På kommunfullmäktiges vägnar:


Kjell Almlöf
Sekreterare