

Detaljplan för Orion 1, Lidköpings kommun



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK

Detaljplan för Orion 1, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta
Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning, 2017-06-07

Samrådsredogörelse, 2017-09-05

Granskningsutlåtande, 2017-11-07

Kulturhistorisk bedömning, Kulturbyggnadsbyrån, 2015-03-21

Handläggare

Judit Ernvik
Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
November, 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	6
Justeringar av planhandlingar	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Plandata.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan	8
Fördjupad översiktsplan	8
Detaljplaner	8
Kommunala beslut i övrigt.....	8
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Behovsbedömning	9
Barnkonventionen	9
Jämlikhet.....	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	10
Natur	10
Bebyggelseområden	11
Friytor	12
Gator och trafik	12
Störningar	13
Teknisk försörjning	13
Administrativa frågor	13
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor	14
ILLUSTRATIONSKARTA.....	15
PLANKARTA.....	16
PLANBESTÄMMELSER.....	17

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ändra markanvändningen för fastigheten Orion 1 från enbart handelsändamål till att omfatta både detaljhandel, restaurang, samlingslokal, kontor och bostäder samt att skydda byggnadens karaktäristiska arkitektur.

Avvägning enligt miljöbalken

Lidköpings kommuns vision omfattar bland annat att det år 2030 ska bo minst 45 000 invånare i kommunen. Denna vision ställer höga krav på fler bostäder i kommunen och framför allt inne i Lidköping. Att uppdatera äldre stadsplaner för att möjliggöra för bostäder i befintliga byggnader anses som god hushållning med marken eftersom ingen oexploaterad mark tas i anspråk samtidigt som utnyttjandet av befintlig struktur både gällande byggnad och gällande infrastruktur effektiviseras.

Planområdet är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården, enligt 3 kap § 6 i miljöbalken och inom det geografiska riksintresset för det rörliga friluftslivet kring Vänern med öar och strandområden, enligt 4 kap § 2 i miljöbalken.

Riksintresset för kulturmiljövården omfattar Lidköpings unika stadsbildning från 1600-talet som är uppförd enligt Magnus Gabriel De la Gardies rutnätsplan. De uttryck för riksintresset som finns kvar idag (på västra sidan av Lidan, Nya staden) är den rätvinkliga rutnätsplanen, det stora torget med Rådhuset, tomtstrukturen och den småskaliga äldre träbebyggelsen. För att värna riksintresset regleras dels höjden på bebyggelsen inom fastigheten och dels byggnadens placering i fastighetsgräns mot gata. Dessa bestämmelser innebär att både skalan och strukturen i stadsmönstret bibehålls.

Riksintresset för det rörliga friluftslivet för Vänern med öar och strandområden anses inte påverkas negativt av detaljplanen eftersom området redan idag är bebyggt och planen medför därmed inga inskränkningar på friluftslivet kring Vänern.

Plandata

Lägesbestämning

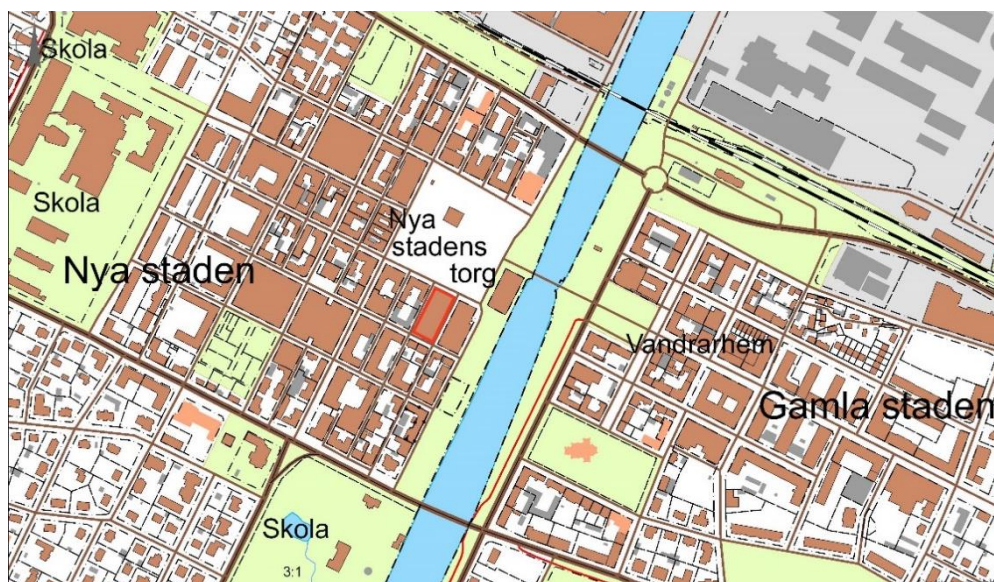
Planområdet är beläget i centrala delen av Lidköping, längs södra sidan av Nya stadens torg. Planområdet avgränsas i norr av Nya stadens torg, i öster av Magasinsgatan, i väster av Vinbergsgatan och i söder av Sveagatan.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,2 ha mark.

Markägoförhållanden

All mark är i privat ägo.



Orienteringskarta, planområde markerat i rött



Orotofo, planområde markerat i rött

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

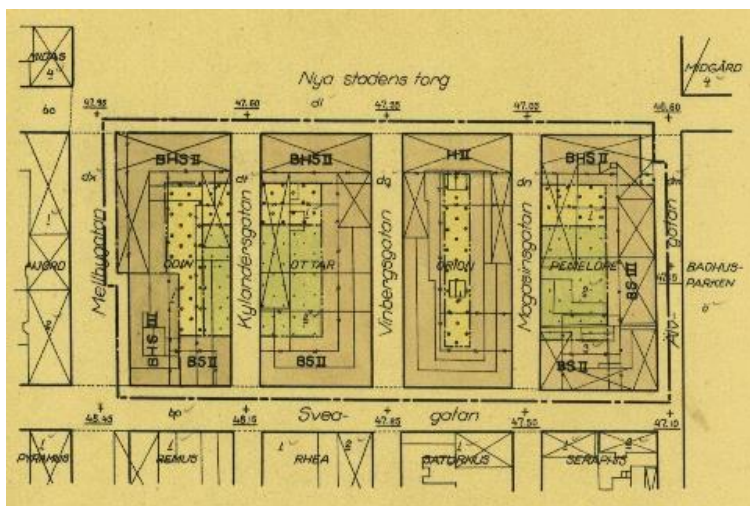
Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003.

Fördjupad översiktsplan

I Lidköping GPL -80 är planområdet utpekad för centrum, handel och service vilket överensstämmer med planförslaget.

Detaljplaner

I den gällande detaljplanen för fastigheten tillåts handelsändamål i två våningar. Befintlig detaljplan *Förslag till ändring av stadsplan för kv. Odin, Ottar, Orion och Penelope* (nr 117) vann laga kraft 26 september 1958. I den gällande detaljplanen är fastighetens mittparti markerat som område med överbyggd gård eller annan terrassbyggnad.



Utsnitt från gällande detaljplan antagen 1958

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-11-18 § 196 om att ge ett positivt planbesked för fastigheten Orion 1.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 inte bedöms vara nödvändig. Detta framkom även i samband med plansamråd med Länsstyrelsen den 5 mars 2015.

Barnkonventionen

Hela fastigheten är redan bebyggd och detaljplanen medger i princip enbart ändringar gällande markanvändning vilket inte medför någon påverkan på barn och unga. Detaljplanen kompletteras med användningen bostad vilket innebär att barn och unga kan komma att bo inom fastigheten. Eftersom planområdet är centralt beläget med närhet till grönytor för lek och rekreation anses inte heller detta medföra att barn och unga kommer påverkas negativt av detaljplanen.

Jämlikhet

Detaljplaneområdet är centralt beläget med inga eller få nivåskillnader vilket innebär att det är enkelt att ta sig till och från planområdet oavsett kön, ålder eller funktionsnedsättning. Samtliga busslinjer inom stadstrafiken passerar busshållplatsen vid Nya stadens torg, ca 100 meter från huvudentrén till fastigheten. Bostäderna som möjliggörs i och med detaljplanen innebär att antalet hyresrätter i centrala delen av Lidköping ökar vilket är positivt ur jämlikhetsperspektiv.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Hela fastigheten är bebyggd vilket innebär att det inte finns någon vegetation inom fastigheten.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes för fastigheten 1956 av Ekmans ingenjörbyrå. Undersökningen genomfördes inför byggnationen av den byggnad som nu finns på fastigheten. Den geotekniska undersökningen visar på att markbeskaffenheten är relativt jämn över fastigheten och att marken till största del består av lera i 19 till 24 meter. Överst finns ett lager av fin sand i ca 3 meter och under leran finns ett tunt grustäcke innan fast botten av morän. Grundvattenytan uppmättes till 2,6 meter under markytan.

Förorenad mark

Det finns inga registrerade markföroreningar i eller i närheten av planområdet.

Radon

Marken är lågradonhaltig och några särskilda byggtekniska krav behöver inte ställas.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Vid projektering bör kontroller av släntstabiliteten göras. Höjderna på gatumarken runtom planområdet varierar mellan ca + 47,37 och + 48,66 meter (RH2000). Enligt rapport från Länsstyrelsen "Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvåmningshotade områden" och faktabladet för Vänern ligger den framtida dimensionerande vattennivån på + 47,18 meter (RH2000). Detta innebär att den befintliga byggnaden samt omkringliggande gator ligger på en tillfredställande höjd. Lidans flödesmängd bedöms inte påverka så att högre nivåer ska användas än den som är satt för Vänern.

Strandskydd

Planområdet är beläget ca 75 meter från Lidan vilket innebär att fastigheten befinner sig inom strandskyddat område. Strandskyddet är i gällande detaljplan upphävt men måste prövas på nytt vid framtagandet av en ny detaljplan. Området är redan ianspråktaget och allmänhetens tillgång till vattnet har skapats genom att anlägga en stadspark i anslutning till Lidan. I plankartan finns bestämmelsen a₁ för upphävande av strandskydd.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom ett fast fornminnesområde. Hela Nya staden är av Riksantikvarieämbetet klassat som ett fornlämningsområde. Detta innebär att det vid grävning i marken krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämning påträffas ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap, Kulturmiljölagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Vinden är i dagsläget delvis inredd med lägenheter. I samband med att lägenheterna skapades på vinden år 1996 gjordes även indragna balkonger i takfallet. Detaljplaneförslaget medger användningen bostäder vilket innebär att fler lägenheter kan skapas inom fastigheten. Fler balkonger får uppföras men de måste placeras i takfallet och vara indragna likt de befintliga balkongerna. Några ytterligare takkupor får inte uppföras mot Nya stadens torg för att inte förvanska kulturvärdet i byggnaden men takfönster tillåts enligt planförslaget.

Arbetsplatser

Eftersom byggnaden på fastigheten idag i första hand används för handel så finns det arbetsplatser inom planområdet. Dessa kan komma att öka i och med att användningen för fastigheten utökas till att omfatta både handel, restaurang, samlingslokal och kontor.

Offentlig och kommersiell service

Planområdets läge vid Nya stadens torg gör att det ligger i de mest centrala delarna av Lidköping med all den offentliga och kommersiella service som där finns att tillgå. Planområdet består dessutom själv delvis av kommersiell service i form av detaljhandel.

Tillgänglighet

Planområdet anses ha god tillgänglighet då entréer är förlagda i gatunivå utan några trappor eller andra nivåskillnader.

Byggnadskultur och gestaltning

Orionhuset anses ha höga kulturhistoriska värden och är tidstypisk för 1960-talets stilideal vilket gör att byggnaden föreslås att skyddas med rivningsförbud. Byggnaden på fastigheten Orion 1 upptar hela fastighetens yta vilket är helt i enlighet med riksintresset för kulturmiljövården där kvartersstrukturen ska bevaras. Byggnaden ansluter tydligt i sin utformning till både den betydligt äldre Schougska gården i väster och till det yngre bankhuset i öster.



Värdefulla karaktärsdrag i byggnadens arkitektur

Orionhusets tidstypiska arkitektur framhävs genom materialval, den putsade ytan, de diskreta fönsteromfattningarna i metall, samt takets möte med fasaderna och takfallets utformning. För att byggnadens kvaliteter ska bibehållas och fortleva i framtiden har vissa kärnvärden i byggnadens exteriör föreslagits som skyddsbestämmelser. Detta omfattar fasadmaterialet som även fortsättningsvis ska bestå av natursten och brädriven slätputs. Takmaterialet ska även fortsättningsvis bestå av skifferplattor ut mot gatan och glas i byggnadens inre delar. Enbart befintliga takkupor tillåts mot Nya stadens torg. Fönstren utgör en stor del av byggnadens karaktär, första våningens horisontella fönsterband ska bevaras liksom andra våningens placering, storlek och antal fönster. Materialet i fönsterbågarna och karmarna är viktiga för byggnadens helhetsintryck vilket gör att nya fönster bör uppföras i samma material och dimensioner som befintliga.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver inte uppföras.

Friytor

Lek och rekreation

Eftersom hela fastigheten är bebyggd finns det inte utrymme för lek och rekreation inom planområdet. Tack vare planområdets centrala läge finns det goda förbindelser till gång- och cykelvägar, grönytor längs Lidan samt Stadsträdgården som fungerar som rekreationsytor i stadsmiljön.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet är omgivet av gator samt Nya stadens torg i nordost. Gatorna och torget ingår inte i detaljplanen utan kommer fortsätta fungera som i dagsläget. Samtliga gator runt fastigheten är enkelriktade.

Kollektivtrafik

Tillgänglighet till kollektivtrafik är god då samtliga stadsbussar går via busshållplatsen på Nya stadens torg, ca 100 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning

Planområdet rymmer inga parkeringsplatser eftersom hela fastigheten är bebyggd och det finns ingen yta för parkering inom byggnaden. Vid en förändring som kräver bygglov prövas behovet av antal parkeringsplatser utifrån kommunens parkeringsnorm. Parkeringsnormen används inte retroaktivt vilket innebär att endast det antal parkeringsplatser som överstiger tidigare behov på fastigheten löses.

Varumottagningen sker utmed Sveagatan, den motsatta sidan från byggnadens huvudentré. Vid planarbetets start var varumottagningen belägen utmed Nya stadens torg och huvudentrén till bygganden. Den flyttades till Sveagatan för att minska antalet transporter till och från torget för att därmed öka tillgängligheten till byggnaden.

Störningar

Buller

Några störningar förekommer inte i området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppssystemet från kringliggande gator. En vattenservis finns i Vinbergsgatan och en spillvattenservis finns i Sveagatan. Vatten-Avlopp, Teknisk Service ansvarar för ledningarna fram till servispunkt i fastighetsgräns.

Dagvatten

Fastigheten är kopplad till kommunens dagvattensystem via förbindelsepunkter i kringliggande gatumark.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Lidköping Energi ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till och med anläggningens servisventiler i fasad.

El

Fastigheten är ansluten till Lidköpings Elnät via förbindelsepunkt i kringliggande gatumark. Lidköpings Elnät ansvarar för drift och underhåll av dessa fram till varje enskild elmätare.

Bredband

Fastigheten är ansluten till fibernätet via kringliggande gatumark. Lidköpings Bredband ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till byggnad.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker i Lidköpings kommun. Alla hyresgäster, inklusive boende, lämnar sitt avfall i ett separat soprum i gatuplan som hanteras från Sveagatan.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplaneändringen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Den korta genomförandetiden motiveras med att majoriteten av de förändringar detaljplanen medger redan är genomförda genom tidsbegränsat bygglov. Därmed finns det inget skäl till att använda en längre genomförandetid.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) från 2 maj 2011.



Planprocess enligt normalt förfarande

Tidsplan

Detaljplanen väntas kunna antas hösten 2017, om inget oförutsett sker.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Lidköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för kostnader för el, bredband, VA och fjärrvärme samt eventuella övriga åtgärder inom kvartersmark. Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Lidköpings elnät ansvarar för eldistributionen inom området.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning är inte aktuell.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av kommunen. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Exploateringskalkyl

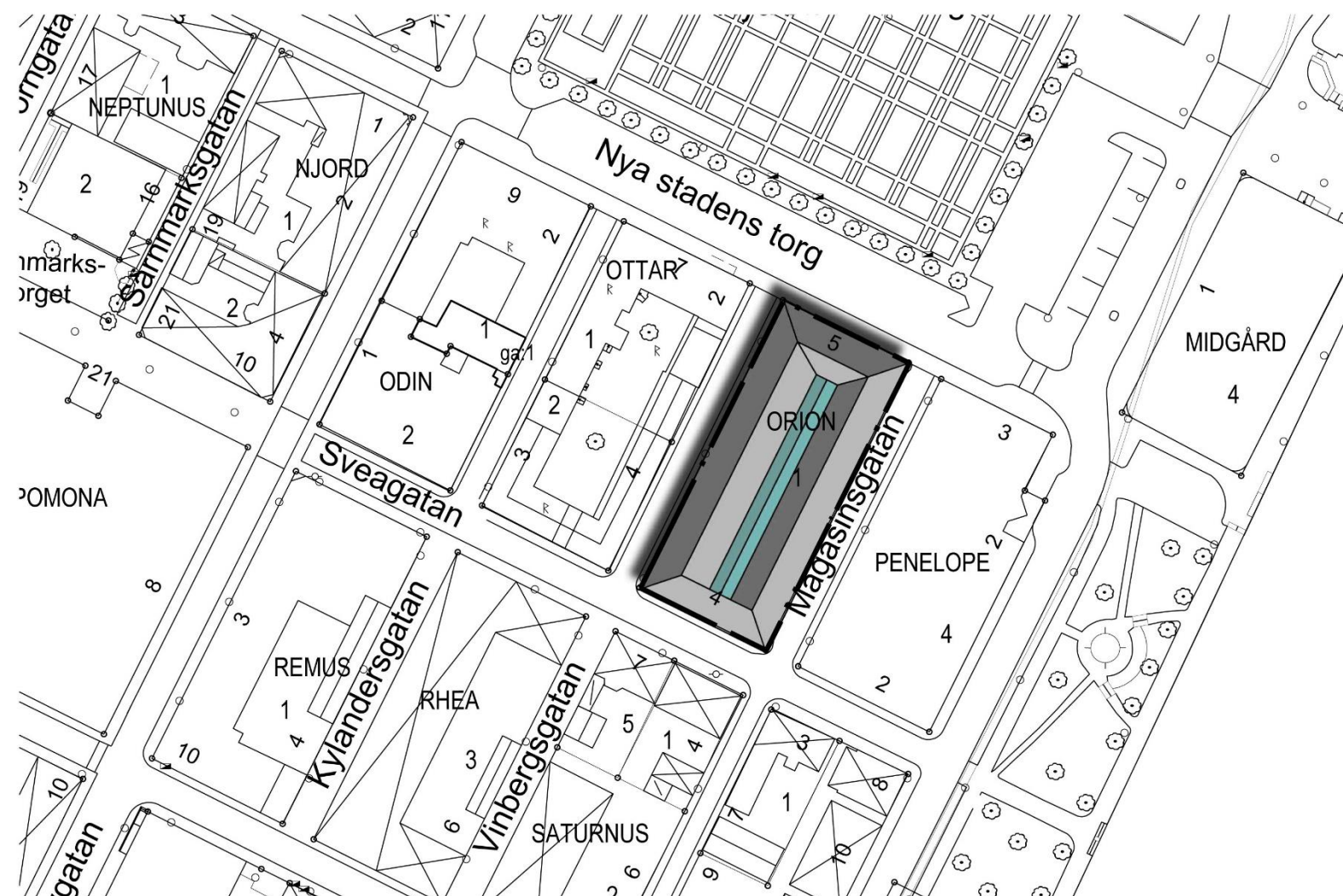
Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra några kommunala kostnader eller investeringar.

Anspråk på ersättning för rivningsförbud

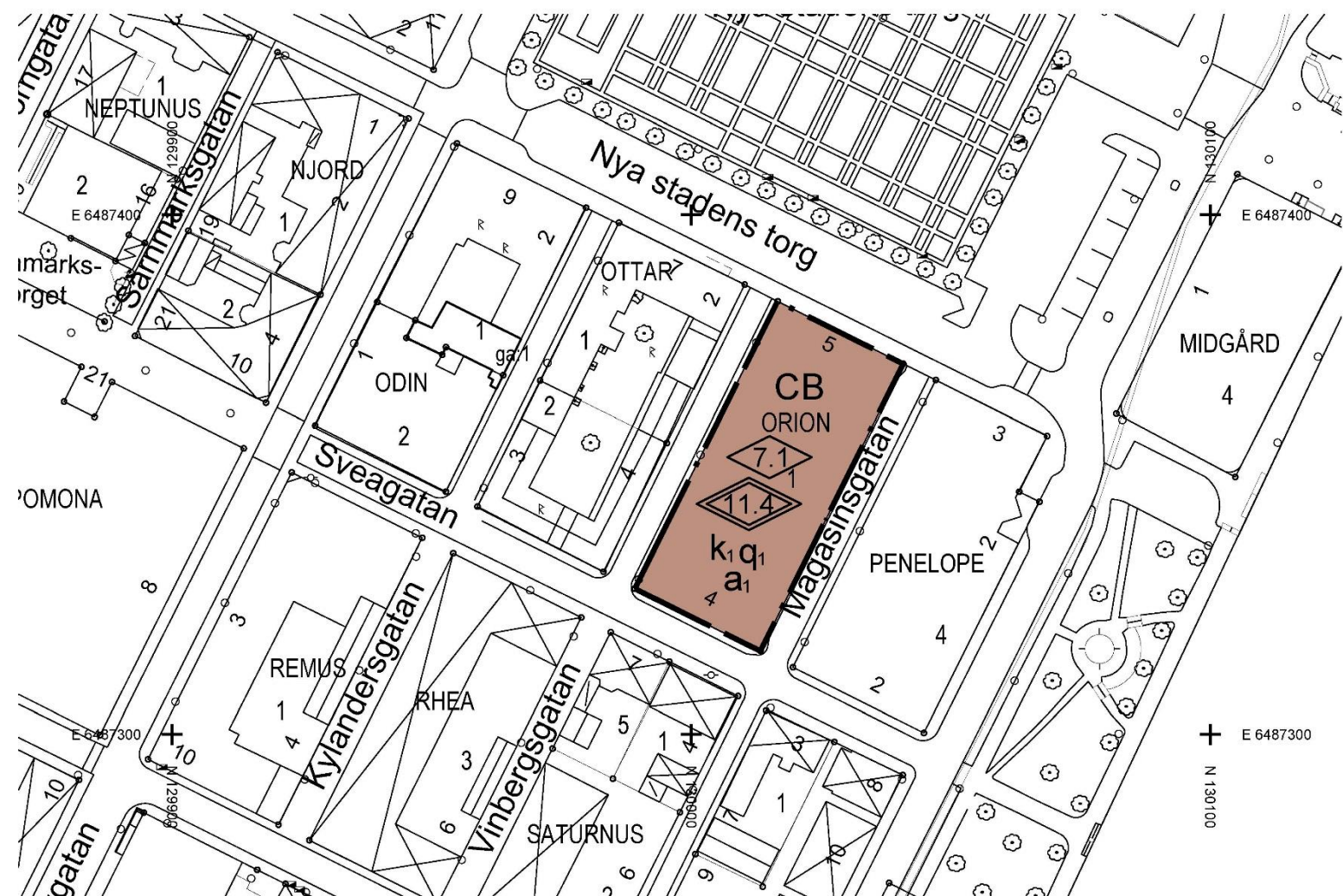
Fastighetsägare som berörs av rivningsförbud på deras fastighet har möjlighet att anmäla anspråk, vilket har hanterats i särskild ordning.

Fastighetsägaren gav möjlighet att anmäla anspråk i samband med införandet av rivningsförbudet i detaljplanen för Orion 1. Anmälningstiden var två månader, senast 11 oktober 2017. Fastighetsägaren har inte anmält rätt till ersättning varpå någon ersättning inte kommer att ges.

ILLUSTRATIONSKARTA



PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER



Planområdesgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark



Detaljhandel, restaurang, samlingslokal, kontor och bostäder

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning



Högsta byggnadshöjd i meter



Högsta totalhöjd i meter

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

k_i

Byggnad av särskilt högt kulturhistoriskt värde. Befintlig exteriör får inte förvanskas eller ändras. Underhåll ska ske med material, kulörer och metoder som är anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde. Fasadmaterialet ska bestå av natursten och brädriven slätputs. Takmaterialet ska bestå av skifferplattor mot gata och med en glasöverbygd gård i mitten av byggnaden. Enbart befintliga tre takkupor tillåts mot Nya stadens torg. Horisontella fönsterband på bottenvåningen ska bevaras. Fönster på andra våningen ska i antal, placering och utformning bevaras.

Värdefulla byggnader och områden

q_i

Byggnaden får inte rivas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Bygglov krävs för exteriöra förändringar vid underhåll, exempelvis ändrad fasadkulör, utbyte av fönster, ändring av takmaterial mm.

Strandskydd

a_i

Strandskydd upphävs