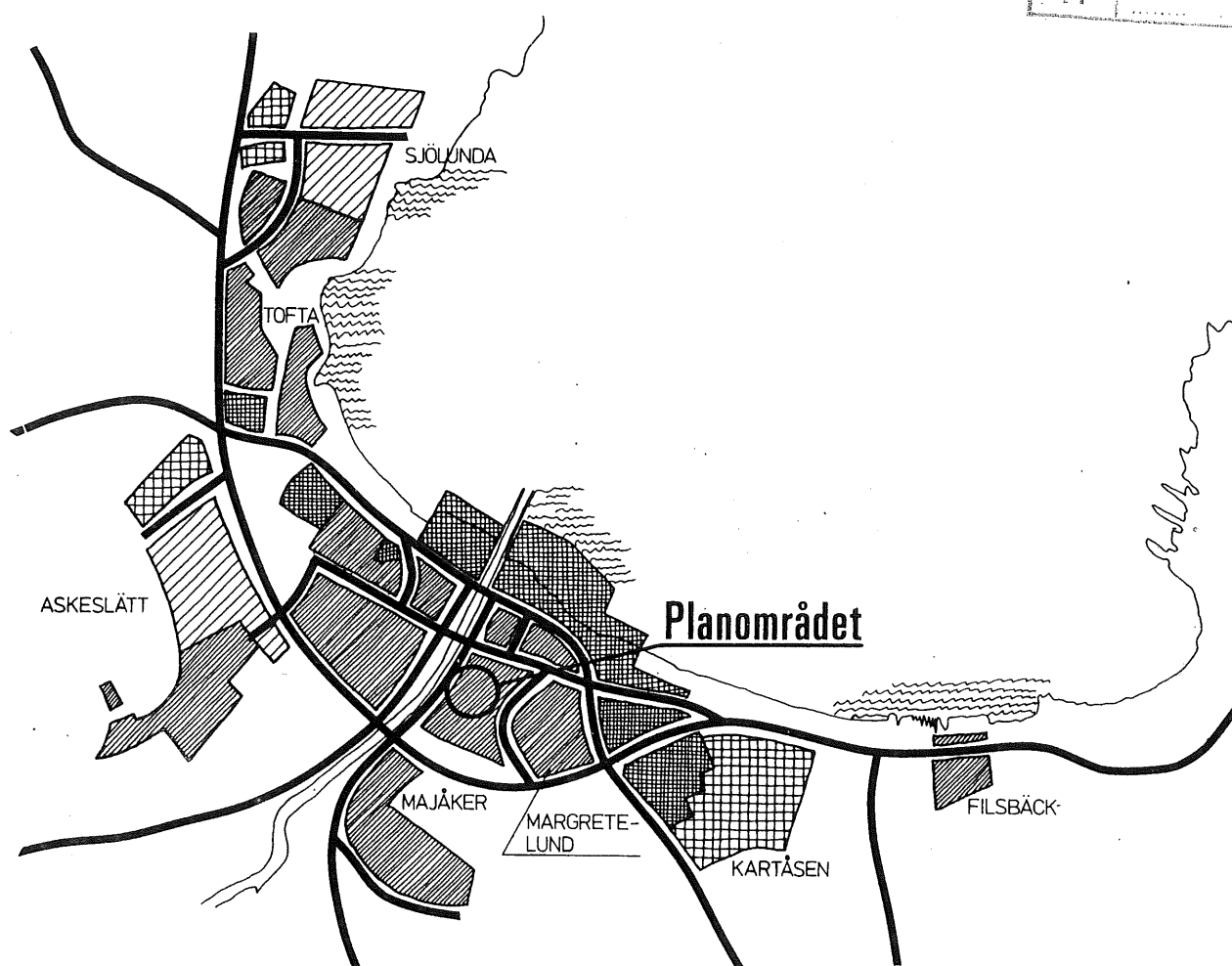
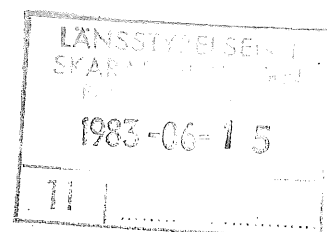


Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret PAPEGOJAN, del av, i Lidköping, Lidköpings kommun

Upprättat i januari 1983

Fastställt 11 juli 1983



Bestämmelser

Beskrivning

Förminskade kartor

KVARTERET PAPEGOJAN, DEL AV
LIDKÖPING
LIDKÖPINGS KOMMUN
SKARABORGS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

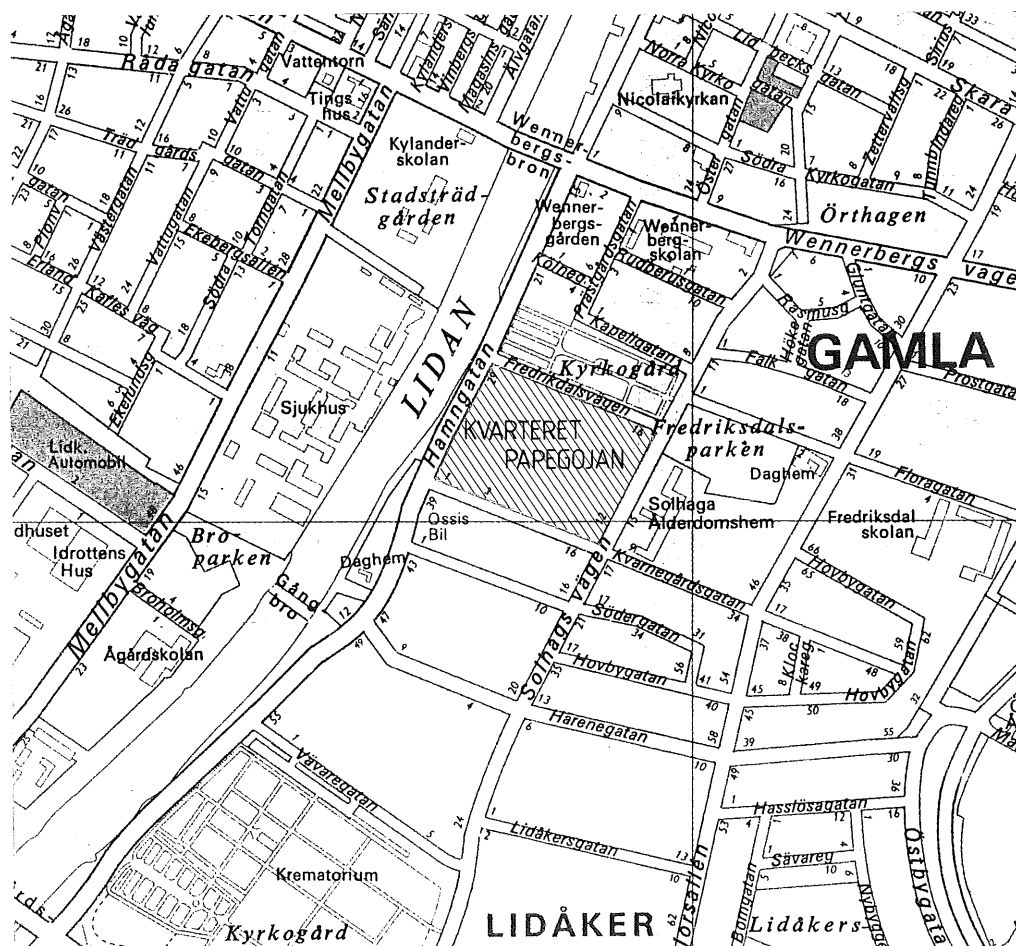
B E S K R I V N I N G

Handlingar

Planförslaget utgörs av bestämmelser, stadsplanekarta, denna beskrivning samt illustrationskarta. Övriga handlingar tillhörande förslaget är grundkarta och fastighetsförteckning.

Plandata

Planområdet, som omfattar norra delen av kvarteret Papegojan, är beläget i "Gamla staden" och begränsas av Hamngatan i väster, Fredriksdalsvägen i norr, Solhagsvägen i öster och befintlig hyreshusbebyggelse i söder. Arealen är ca 2,5 hektar.



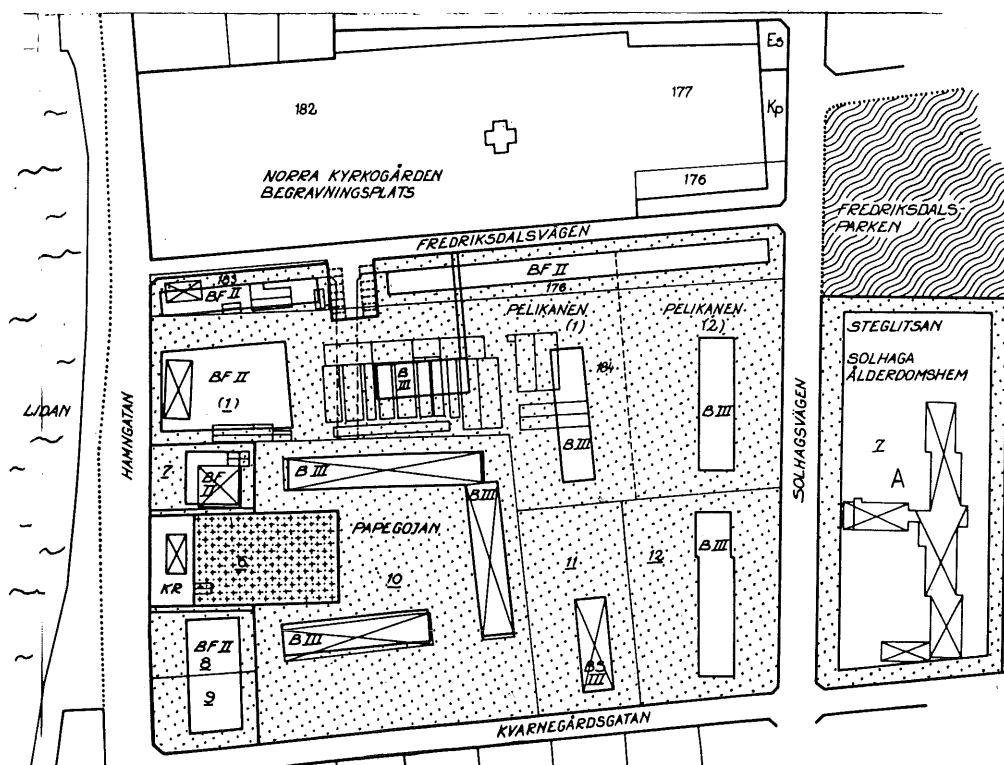
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Planområdet ingår i centralortens generalplaneområde och redovisas där som bostadsområde. Någon ändring föreslås icke i den revidering som för närvarande pågår av generalplanen.

Följande stadsplaner berör eller gränsar till planområdet:

- Nr 18 Förslag till ändring och tillägg till stadsplanen för Lidköpings stad, fastställd 1935 04 05.
- Nr 87 Förslag till ändring i stadsplanen för kv Kråkan, Papegojan och Pelikanen, fastställd 1952 10 03.
- Nr 96 Förslag till ändring av stadsplanen för kv Kråkan, Papegojan och Pelikanen, fastställd 1955 04 22.
- Nr 175 Förslag till ändring av stadsplanen för kv Steglitsan, fastställd 1965 08 09.
- Nr 187 Förslag till ändring av stadsplanen för kv Papegojan, fastställd 1967 05 19.
- Nr 207 Förslag till ändring av stadsplanen för Norra kyrkogården, fastställd 1970 08 14.



BEFINTLIGA STADSPLANEFÖRHÅLLANDEN

Kommunala ställningstaganden

Gällande stadsplan med byggnadsrätt för bebyggelse i tre våningar har inte blivit genomförd i norra delen av kvarteret. Markägaren har flera gånger anhållit om ändring av stadsplanen så att den östra delen av handelsträdgården skulle kunna exploateras för friliggande småhus och eventuellt radhus. Kommunen har vid flera tillfällen avslagit ansökan med motivering att tomten bör exploateras hårdare än markägarens förslag. Kommunen ansåg dock att handelsträdgårdsverksamheten kunde vara kvar enligt ägarens önskemål.

Överläggning har skett mellan fastighetsägaren och kommunen vilket har lett till att ägaren skall överlåta mark till en byggexploatör, som upprättat förslag till en relativt tät bostadsbebyggelse.

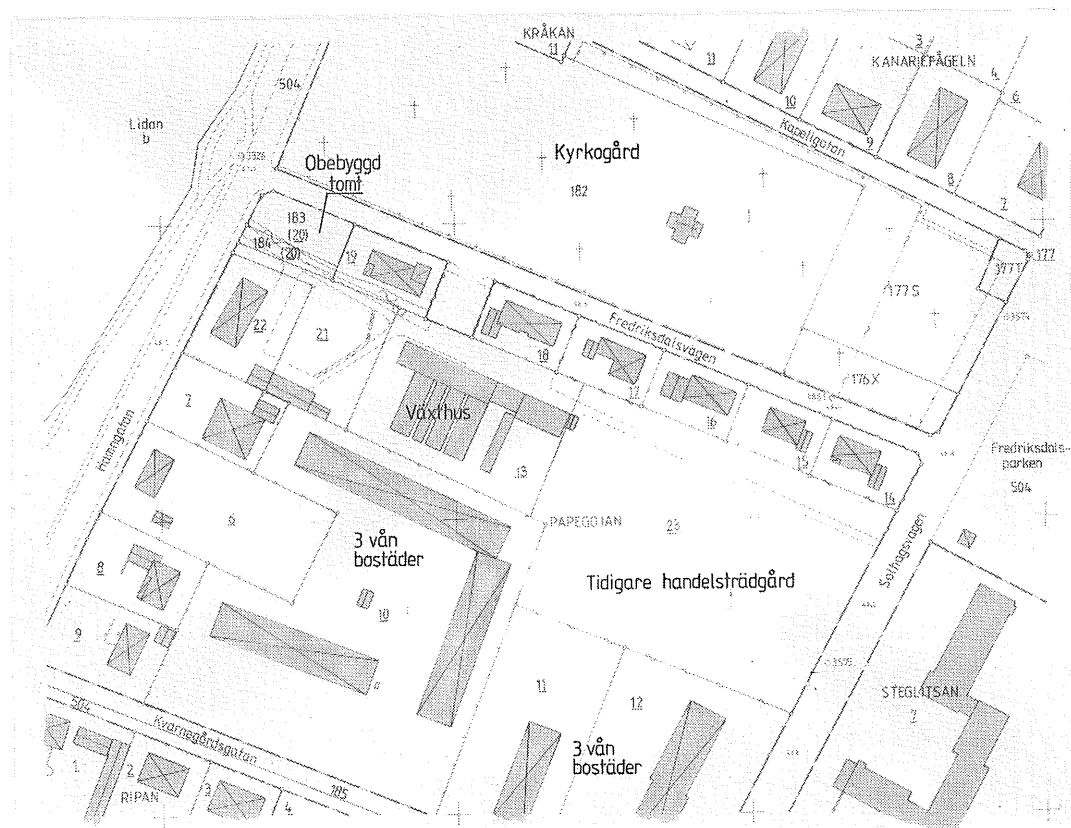
Den mark som skall överlåtas utgör den östra delen av den förutvarande tomten nr 13, som nu avstyckats till tomt nr 23.

Planeringskommittén och byggnadsnämnden har efter redovisat stadsplaneförslag bl a rekommenderat och beslutat:

- att godkänna att både bostäder och handelsträdgårdsverksamhet inrymmes på förutvarande tomt nr 13.
- att tätheten på bostadsdelen - 24 lägenheter med äganderätt accepteras.
- att utfarten mot Hamngatan bör ersättas av utfart mot Fredriksdalsvägen.

I förslag till bostadsbyggnadsprogram 1983-87 anges att byggstart beräknas ske 1983.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN



Terräng och vegetation

Den nu avstyckade tomten nr 23 har tidigare varit handels-trädgård men ligger nu oanvänd utan bebyggelse och växtlighet medan området mot Hamngatan har en riklig vegetation med flera stora träd. Området närmast Fredriksdalsvägen utgörs av uppväxta villaträdgårdar.

Geotekniska förhållanden

Någon undersökning för detta planområde finns inte men på tomt nr 12 har undersökning gjorts vid projektering av det befintliga trevåningshuset. Undersökningar där visade att jordlagren består av lera under ett ca 3,5 m matjord- och molager. Leran är svagt överkonsoliderad.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Några kända fornlämningar finns inte i området.

Bebyggelse

Inom planområdet finns på tomt nr 22 en äldre huvudbyggnad, länderiet Johannesberg, samt tillhörande uthus som till viss del är inrett. På den kvarvarande delen av tomt nr 13 finns växthus som är i behov av reparation. Mot Fredriksdalsvägen ligger sex friliggande enfamiljshus uppförda på senare tid.

Vägar, trafik och ledningar

Bostadshuset på tomt nr 22 och växthuset har väganslutning till Hamngatan. Huvuddelen av kunderna till växthuset kommer dock från Fredriksdalsvägen där en parkeringsplats finns anlagd på gatumark. Enfamiljshusen har direktutfart mot Fredriksdalsvägen.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo utom hörntomten mot Fredriksdalsvägen och Hamngatan som ägs av kommunen. Tomt nr 23 skall efter planens fastställelse överlätas på byggexploatören.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planändringen innebär att byggnadsrätten med bostadsbebyggelse i tre våningar ändras så att ett grupphusområde i högst två våningar tillåts på tomt nr 23 och att ett område för handels-trädgård införes. I övrigt anpassas planen till rådande förhållanden.

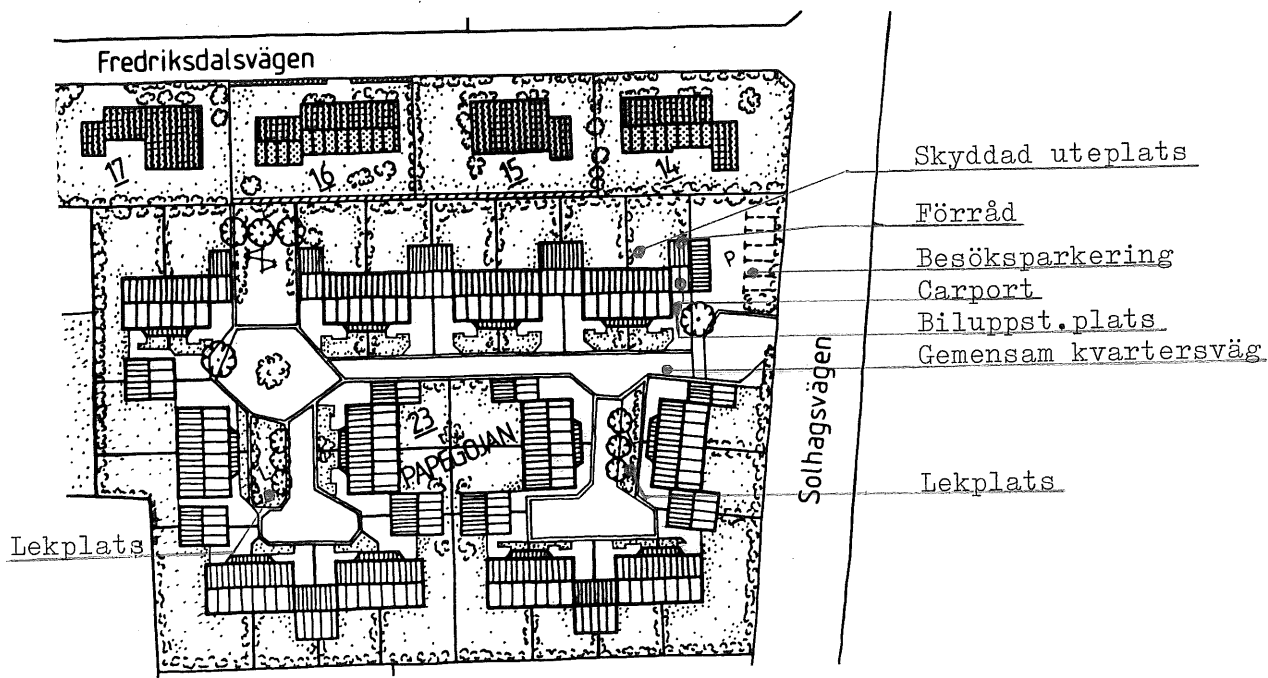
Bostäder

De befintliga enfamiljshusens byggnadsrätt i två våningar bibehålles. Den tidigare byggnadsrätten för bostad på tomt nr 21 utgår med anledning av handelsträdgårdens utvidgning. Byggnadsrätten för hörntomten vid Fredriksdalsvägen - Hamngatan är anpassad till omgivande bebyggelse och markhöjder.

Tomt nr 23 som skall överlätas på byggnadsexploator, föreslås få en byggnadsrätt för sammanbyggda hus i två våningar.

Nu redovisat förslag av exploatören innehåller 12 st parhus med 24 lägenheter i två våningar med mellanliggande förråd och carport avsedda att försäljas.

Grupphusområdet



Handelsträdgård

Den handelsträdgård med växthus som idag finns i området planeras för en ombyggnad och viss utökning. Det har bedömts lämpligt att verksamheten finns i området och byggnadsrätt har därför föreslagits i planen. För att få erforderligt utrymme för växthus, förvaring av växter utomhus har viss del av tomt nr 21 tagits i anspråk för handelsträdgården.

Växthuset värms idag med olja. Vid en eventuell förändring av uppvärmningen finns möjlighet att koppla anläggningen till fjärrvärmenätet om inte tekniken med bl.a. värmepumpar kan utnyttjas.

Vägar och trafik

I planförslaget föreslås att utfarten mot Hamngatan utgår och att anslutning till handelsträdgården och bostadsfastigheten mot Hamngatan sker från parkeringsområdet vid Fredriksdalsvägen. Servitut erfordras för bostadsfastighetens utfart över handelsträdgården. Detta skall säkerställas vid den nu begärda tomtindelningsändringen och ändrad fastighetsbildning. Nuvarande vägservitut till förmån för Papegojan 21 över mindre område av Papegojan 19 kommer härigenom att bli onyttigt. Mot Hamngatan föreslås förbud mot utfart. Däremot har överenskommit vid fastighetsregleringen att en gångväg till Hamngatan kan anordnas.

Trafiken till och från exploateringsfastigheten skall ske till Solhagsvägen i en punkt. I övrigt redovisas förbud mot utfart mot Solhagsvägen.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är ansluten till det befintliga kommunala va-nätet. Tillkommande grupphusbebyggelse skall anslutas både till kommunala va-nätet och fjärrvärme.

Skyddsrum

Enligt antagen skyddsrumspan finns i området ett överskott av skyddsrumspplatser varför några nya inte behöver anläggas i det planerade grupphusområdet.

PLANGENOMFÖRANDE

Tidplan

Grupphusområdet skall bebyggas av exploatören och de avstyckade fastigheterna skall försäljas. Exploatering beräknas ske under 1983. Småhustomten i hörnet Fredriksdalsvägen - Hamngatan skall fördelas av kommunen.

Växthusedelen beräknas förnyas efter hand av markägaren.

Gemensamhetsanläggningar

Exploateringsområdet med de föreslagna 12 parhusen planeras med vissa gemensamma anläggningar såsom kvartersväg, lekplatser, besöksparkering och förråd samt eventuellt vissa servisledningar. Dessa avses genomföras som gemensamhetsanläggning.

I pågående projektering diskuteras i vilken mån ledningar för vatten och avlopp, el och fjärrvärme skall ingå i gemensamhetsanläggningen eller vara allmänna.

SAMRÅD

Diskussioner, samråd med markägaren och kommunala rekommendationer och beslut har skett under en längre tidsperiod som har resulterat i föreliggande planförslag.

Planförslaget har redovisats för berörda markägare, kommunala kontor och länsstyrelsens planenhet.

Fastighetsägarna vid Fredriksdalsvägen har skriftligen framfört erinringar mot bebyggelsen i grupphusområdet. De anser att området är för hårt exploaterat och att det varit bättre om den föreslagna tvåvåningsbebyggelsen närmast tomterna vid Fredriksdalsvägen istället uppförs i en våning. Vidare anses det oacceptabelt att byggnadsrätten för de befintliga husen ändras från två våningar till en våning.

Länsstyrelsens representanter hade vid plansamråd 82 10 14 inga anmärkningar mot planens uppläggning, innehåll, hushöjder, avstånd mellan föreslagen och befintlig bebyggelse och exploateringsgraden. Däremot ansåg de att grupphusbebyggelsen borde omstuderas beträffande lekplats, vändplan och eventuell besöksparkering.

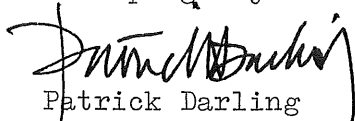
Med anledning av framförda synpunkter behandlade byggnadsnämnden planärendet 82 11 10. Nämnden beslöt att godkänna det presenterade förslaget med föreslagen byggnadsrätt i två våningar men att exploatören utreder markförhållandena i norra byggnadsraden för att se om det finns möjlighet att sänka marknivån.

Exploatören för grupphusområdet har härefter gjort vissa revideringar av förslaget vilket innebär att besöksparkering och förråd tillkommit vid infarten till området. Vidare har två mindre lekplatser redovisats i området. Detta innebär att den nybildade tomt nr 23 behöver utökas västerut med ca 200 m².

Trots att samtliga bebyggda tomter mot Fredriksdalsvägen är bebyggda med envåningshus kvarhålls gällande byggnadsrätt i två våningar.

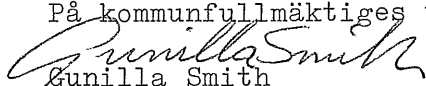
Länsstyrelsens granskningssynpunkter har bemötts och inarbetats i denna beskrivning.

Lidköping i januari 1983

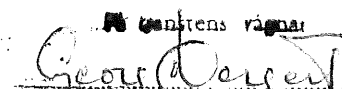

Patrick Darling
Stadsarkitekt


Kjell Holgersson
1:e Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
den 16 maj 1983 § 93
På kommunfullmäktiges vägnar:


Gunilla Smith
Sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Skaraborgs län
beslut den 11.7.1983 sctygar


Georg Hergert

KVARTERET PAPEGOJAN, DEL AV
LIDKÖPING
LIDKÖPINGS KOMMUN
SKARABORGS LÄN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN

B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Lh betecknat område får användas endast för handels-trädgårdsändamål.

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

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.
- 2 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

5 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.
- 2 mom Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med rommersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom På med II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 6,2 meter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 2,5 meter.
- 4 mom På med siffra i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de gradtal siffrorna anger.

7 § UTFARTSFÖRBUD

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

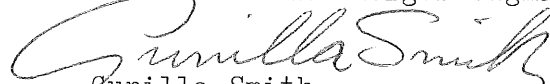
Lidköping i januari 1983


Patrick Darling
Stadsarkitekt

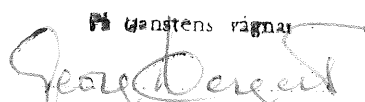

Kjell Holgersson
1:e Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
den 16 maj 1983 § 93

På kommunfullmäktiges vägnar:


Gunilla Smith
Sekreterare

Villös länstyrelsens Skaraborgs län
beslut den 11.7.1983 betyg

På länstens vägnar

Georg Hergert