

350

LAGA KRAFTHANDLING

Detaljplan för del av kv. Hämplingen, Lidköpings kommun



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK

Detaljplan för del av kv. Hämplingen, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Kulturhistorisk bedömning, Kulturbyggnadsbyrån, 2015-08-12

Geoteknisk utredning, släntstabilitet, Bohusgeo, 2017-03-29

Geoteknisk utredning, WSP, 2007-03-01

Geoteknik PM, Bohusgeo, 2010-06-08

Miljöinventering, WSP, 2007-02-23

Miljöbedömning, HyrdoGIS AB, 2007-03-15

Handläggare

Anna Norbäcker Jacob Kindstedt

Planarkitekt Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
juni 2018

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	6
Justering av planhandlingarna	6
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Plandata	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Översiktsplan	9
Fördjupad översiktsplan.....	9
Detaljplaner och områdesbestämmelser	9
Kommunala beslut i övrigt	9
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
Behovsbedömning	10
Barnkonventionen.....	10
Jämlikhet	10
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande .	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
Natur	12
Bebyggelseområden	15
Friytor	20
Gator och trafik	20
Störningar	21
Teknisk försörjning.....	22
Administrativa frågor	23
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor.....	26
Tekniska frågor	26
ILLUSTRATIONSKARTA	27
PLANKARTA	28
PLANBESTÄMMELSER.....	29

PLANBESKRIVNING

Justering av planhandlingarna

Efter samrådstiden har tillägg har gjorts i planbeskrivningen utifrån den geotekniska utredning som togs fram under 2017. I övrigt har mindre korrekationer gjorts i plankarta och planbeskrivning utifrån de synpunkter som inkommit. På grund av uppdateringar av riktlinjer, riktvärden för buller och liknande sedan planförslaget var ute på samråd 2015, har information i planbeskrivningen justerats.

Efter granskningstiden har mindre ändringar gjorts i plankarta och planbeskrivning. Två planbestämmelser angående placering och exploateringsstal i plankartan har förtydligats efter granskningsyttrande från Lantmäteriet. Planområdet ligger inom strandskyddet för Lidan, men eftersom det finns tillgång till Lidans med gång- och cykelväg samt att planområdet redan är bebyggt mot Lidan så anses strandskyddet åter igen kunna upphävas.

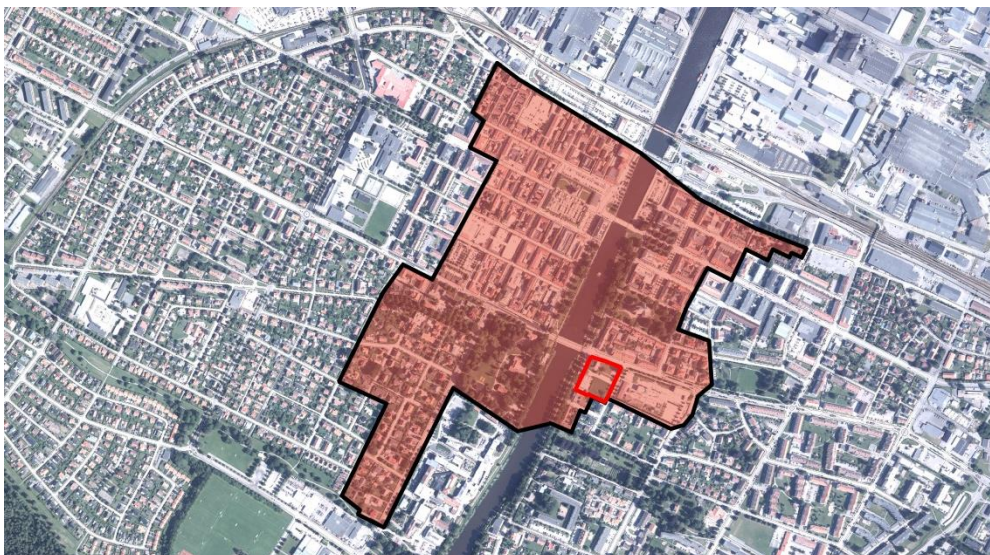
Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra bostäder på fastigheten Hämplingen 6. I samband med upprättandet av detaljplanen säkerställs värdefull bebyggelse och miljö. Markanvändningen ändras inom planområdet så att den överensstämmer med nuvarande användning. Den gemensamma in- och utfarten säkerställs samt en reglering och fördelning av parkeringsplatserna till de tre berörda fastigheterna ordnas.

Avvägning enligt miljöbalken

Lidköpings kommun är i behov av fler bostäder i centrala Lidköping. Kommunen har som mål att bli 45 000 invånare till år 2030. Det innebär att även antalet bostäder måste öka. Planområdet ligger centralt i Lidköping. En av fastigheterna är en obebyggd grönyta som anses vara lämplig att bebygga för bostadsändamål. Att förtäta fastigheten Hämplingen 6 med tanke på dess centrala läge anses som lämpligt och god hushållning av mark.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Lidköping [R60]. *Se bild på s. 7.* Riksintresset avser tätortens stadsplanemönster, att staden uppfördes som en dubbelstad med ett medeltida stadsplanemönster på den östra sidan om Lidan och rutnätsplan, uppförd av Magnus De la Gardie, på den västra sidan av Lidan. Efter att Gamla staden på östra sidan brann ner på mitten av 1800-talet uppfördes den nya stadsdelen även här efter rutnätsplanens ideal. Riksintresset anses inte bli påverkat av planförslaget.



Området i Lidköping som omfattas av riksintresset för kulturmiljövård. Planområdet markerat med rött.

I Lidköpings kommun är luftvärdena under gällande normkrav. Eftersom planområdet ligger intill två trafikerade gator har en enklare bullermätning gjorts inom planområdet. Mätningen visar att gällande riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid uteplats överskrids med 1 dBA. Minst en uteplats måste anordnas mot tyst sida och riktvärdena ekvivalent 50 dBA och maximal 70 dBA ska klaras.

Planförslaget kommer inte innebära att den nuvarande trafikbelastningen på de närliggande gatorna avsevärt höjs, eftersom det är ett begränsat antal (ca 7) bostäder som tillkommer. Eftersom planområdet ligger centralt med närhet till service och kollektivtrafik, bör man kunna räkna på 2 fordonsrörelse per fordon och dygn. Detta skulle innebära att de nya bostäderna genererar 22 fordonsrörelse/dygn.

Det råder strandskydd på 100 meter utmed Lidan. Större delen av planområdet ligger inom dessa 100 meter. Strandskyddet är upphävt i gällande detaljplan men vid en prövning av ny detaljplan återinträder strandskyddet igen. Därmed måste en prövning ske om strandskyddet kan upphävas. I och med att planområdet redan är bebyggt mot Lidan samt att det finns gator och gång- och cykelväg utmed Lidan anser kommunen att strandskyddet kan upphävas.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Lidköping. Planområdet ligger ca 400 meter från Nya stadens torg och avgränsas av Wennerbergsvägen i norr, Hamngatan i väster, Prästgårdsgatan i öster och fastigheterna Hämplingen 3 och 4 i söder.



Orienteringskarta över Lidköpings tätort. Röd markering visar planområdet och blå markering visar Nya stadens torg.



Flygfoto över de berörda fastigheterna. Planområdet är markerat med svart streckad linje.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,7 hektar (ha) mark.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003. Översiktsplanen anger aktuellt planområde som bostadsområde. Kommunens viljeinriktning och målsättning är att erbjuda ett varierat boende med olika upplåtelseformer i trivsamma områden med närhet till mötesplatser och service. Men även att skapa förutsättningar för ett levande centrum genom att erbjuda möjligheter till boende, handel och verksamheter.

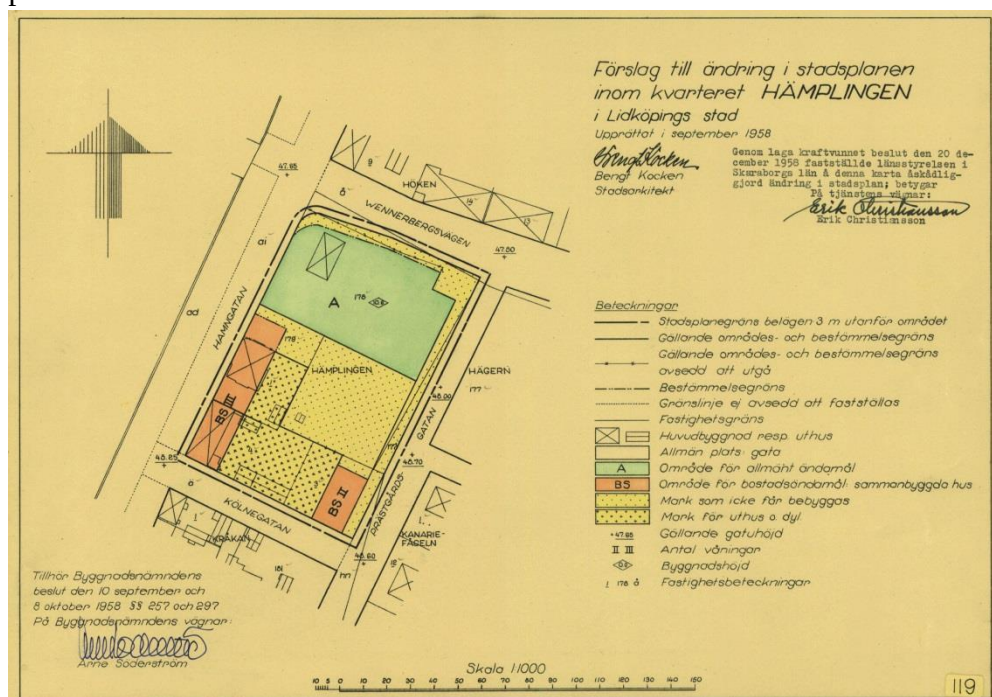
Fördjupad översiktsplan

Planområdet omfattas av en generalplan som antogs av kommunfullmäktige 1984. Generalplanen anger planområdet som bostadsområde.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan är "Förslag till ändring i stadsplanen inom kvarteret Hämplingen i Lidköpings stad", nr 119. Detaljplanen vann laga kraft 1958. Markanvändningen för planområdet är bostäder och allmänt ändamål. Planbestämmelserna inom området är två och tre våningar på bostadsbebyggelsen och en högsta byggnadshöjd på 10,6 meter för byggnaden inom allmänt ändamål. Resterande mark är antingen prickmark, mark som inte får bebyggas eller plusmark, mark som enbart får bebyggas med komplementbyggnader.

Fastigheten Hämplingen 6 som föreslås bebyggas med bostäder ligger inom prickmark.



Gällande detaljplan från 1958.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden gav ett positivt planbesked för bostadsbebyggelse 2006-09-05 § 96.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap. 34 § inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd den 11 december 2014 meddelat att de delar kommunens bedömning.

Barnkonventionen

Planförslaget bedöms inte beröra barn och unga idag eller i framtiden, varken direkt eller indirekt. Bedömningen motiveras med att fastigheterna inom planområdet är i privat ägo och används främst för kontorsverksamhet och som samlingslokal. Fastigheten Hämplingen 6 som planeras för bostäder, är tänkt att rikta sig först och främst mot den äldre generationen som fortfarande vill ha möjlighet att bo i hus med tillgång till en mindre tomt. Det gör att det inte är helt säkert att barn och unga kommer att vistas i området på heltid, utan troligen mer som besökande. Det finns dock en gemensam grönyta till bostäderna där det är möjligt att anordna med en mindre lekplats och där det även finns utrymme för fri lek.

På andra sidan Prästgårdsgatan ligger Wennerbergsskolan samt Wennerbergs förskola. De föreslagna bostäderna kommer generera en viss ökad trafikmängd, beräkningar brukar räknas på ca två fordonsrörelser/fordon. Det skulle innebära 22 fordonsrörelser/dygn, vilket i det stora sammanhanget inte anses vara mycket eller att det ska utgöra en större säkerhetsrisk för barn och unga som vistas i området.

Jämlikhet

Planförslaget bidrar till fler tillgängliga bostäder i ett centralt läge i Lidköpings tätort. I och med det centrala läget finns det närhet till handel och service samt goda buskommunikationer.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping har antagits av kommunfullmäktige 2017-05-29 och gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner.

Delar i dokumentet som berör detaljplanen är *Resurshushållning och energi*, *Yttre miljö*, *biologisk mångfald* och *vatten* samt *Social hållbarhet*. Under rubriken *Resurshushållning och energi* berörs planen av den riktlinje som handlar om att skapa utrymme för en ökad källsortering. Inom planområdet hanteras hushållsavfall/källsortering inom befintliga fastigheter. Tillkommande bostadsfastigheter kommer att hantera hushållsavfall samt källsortering på en gemensam yta intill infarten från Prästgårdsgatan.

Ekosystemtjänster behandlas under *Yttre miljö*, *biologisk mångfald* och *vatten* och här trycker kommunen på vikten av att analysera och värdera ekosystemtjänster vid fysisk planering om behov finns. Den del av planområdet

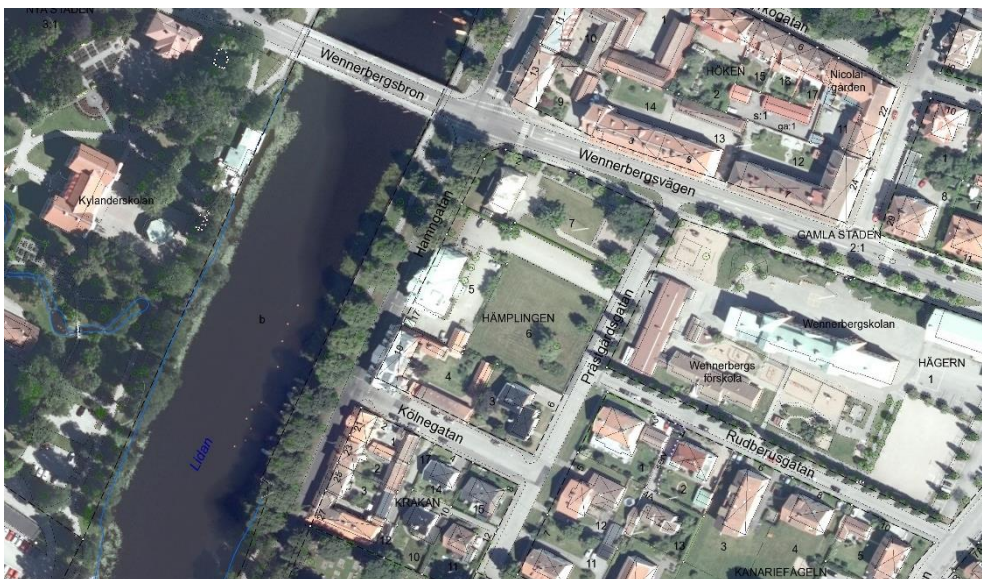
som föreslås förtätas med bostäder är för närvarande en öppen gräsmatta med mindre inslag av vegetation. Eftersom planområdet är en mindre område och den grönyta som finns inom det är likartad, har ingen ekosystemanalys gjorts. Vid ett genomförande av planförslaget skulle grönytorna minska och då kan det vara viktigt att tänka på variationen av ny vegetation. För att gynna ekosystemtjänster inom området kan det vara viktigt att skapa en variation när man planterar träd och växter.

Under rubriken *Social hållbarhet* hanteras frågan om tillkommande behov av platser i förskolor och skolor vid förtätning och nyetablering av bostadsområden. Att skapa nya bostäder innebär att behovet av förskole- och skolplatser behöver hanteras. I dagsläget är Lidköpings förskolor och skolor under hårt tryck och möjligheten till fler platser inom befintliga verksamheter är svåra att skapa. Samhällsbyggnad och Barn & Skola ser gemensamt över behovet av framtida förskolor, särskilt i områdena runt Gamla staden.

Natur

Marken inom planområdet är i huvudsak jämn. Den mark som inte är bebyggd med antingen byggnader eller är hårdgjord består av gräsytor med träd och buskar.

Tidigare var Hämplingen 6 och Hämplingen 7 en och samma fastighet. Hämplingen 6 hade en funktion som trädgård/köksträdgård till Wennerbergsgården på Hämplingen 7. När Wennerbergsgården förlorade sin funktion som prästbostad och när fastigheterna delades uppfyller grönytan inte längre den funktion som den från början hade. I och med att Hämplingen 7 med sin byggnad och trädgård omfattas av riksintresset för kulturmiljövård och trädgården har en karaktär som är värdefull för kulturmiljön så har fastigheten säkerställts i planen med prickmark. Det vill säga att nya byggnader inte får uppföras. Därav har den ”gröna funktionen” och den kulturhistoriska miljön till Wennerbergsgården flyttats och säkerställts på befintlig fastighet.



Flygfoto över planområdet.

Geotekniska förhållanden

Det har tidigare gjorts geotekniska utredningar under både 2007 och 2010. Utredningarna baserades på ett tidigare planförslag för samma område som föreslog tre bostadsbyggnader med lägenheter samt ett gemensamt källargrage. Utredningen vid 2010 kompletterade med släntstabilitet med tanke på närheten till Lidan, som ligger väster om planområdet.

Marken inom planområdet består av vegetationsjordlager, fast ytlager av sand och silt, lera och friktionsjord. Det totala sonderingsdjupet ligger på ca 20 meter.

Eftersom planförslaget inte stämmer överens med den byggnadstyp och utformning som det har utgått ifrån vid utredningarna bör en kompletterande geoteknisk utredning göras i samband med bygglov. Det här görs för att säkerställa att byggnaderna grundläggs på ett tillfredställande sätt.

Förorenad mark

En miljöinventering utfördes 2007 av WSP för att identifiera potentiellt förorenade områden, eventuellt förekommande föroreningar i mark och grundvatten samt de risker dessa kan medföra inför en byggnation inom fastigheten Hämplingen 6. Baserat på utförd inventering och geoteknisk provtagning bedöms den sammantagna risken för förekomst av markföroreningar i jord inom undersökningsområdet som låg. Vid markarbeten inom planområdet rekommenderas det att uppmärksamhet riktas på eventuella förekomster av förorenade jord-, fyllnings- eller asfaltmassor.

Om det finns misstankar om förorenad mark eller om förorenad mark påträffas ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas omgående.

Radon

Marken är låg- till normalradonhaltig och några särskilda byggtekniska krav behöver inte ställas.

Risk för skred eller höga vattenstånd

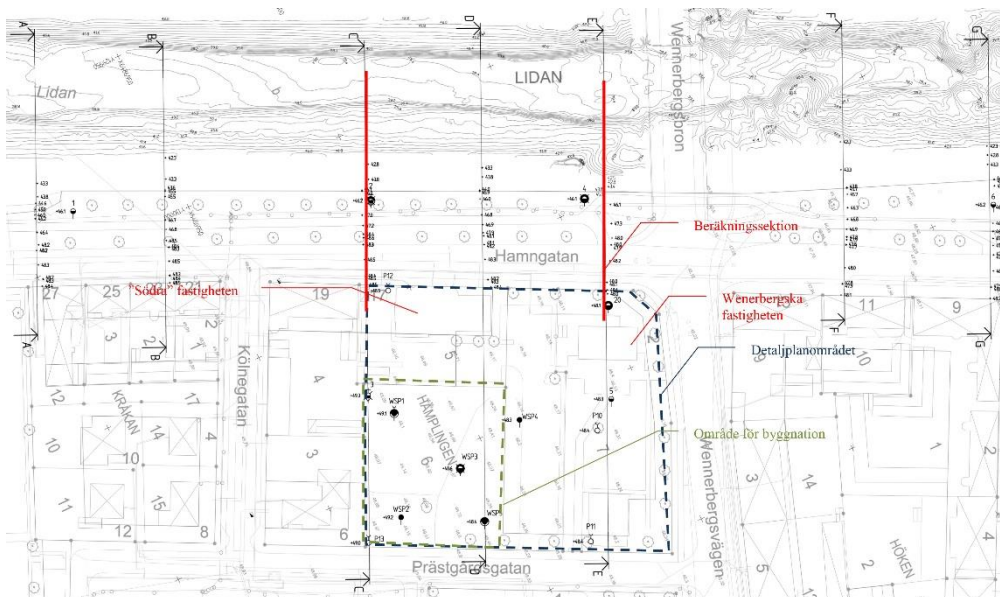
En ytterligare geoteknisk utredning har under 2017 tagits fram för att redovisa släntstabiliteten inom planområdet. I utredningen har därför ytterligare undersökningar gjorts närmast Lidan för att klarlägga sensitivitetsförhållandena.

Släntstabiliteten har beräknats i två sektioner, C och E. Utifrån beräkningar med skjuvhållfasthet, portryck och laster från bl.a. gc-väg, Hamngatan, befintliga bebyggelse och tillkommande bebyggelse så har Bohusgeo i sin utredning kommit fram till att det krävs förstärkningsåtgärder vid Lidan för att släntstabiliteten ska bli tillfredsställande. En tryckbank som även fungerar som erosionsskydd har studerats.

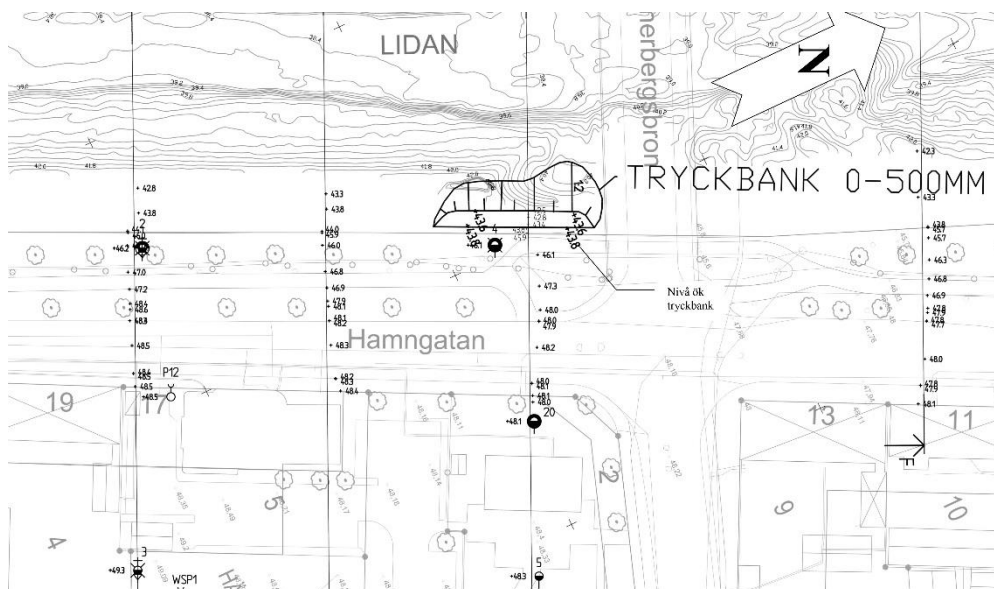
Tryckbanken har antagits utgöras av ett 0-500 mm samkrossmaterial och en preliminär beräkning ger att ca 80 m³ stenmassor åtgår. I samband med projekteringen behöver strömningsförhållandena klarläggas så att en slutlig dimensionering av stenmaterialets fraktioner kan göras. Eftersom det finns en befintlig stenmur utgör denna ett fullgott erosionsskydd ovan tryckbanken.

Med ledning av de erhållna säkerhetsfaktorerna bedöms att släntstabiliteten blir tillfredsställande efter redovisad åtgärd.

Eftersom de erhållna säkerhetsfaktorerna för glidytor som berör planområdet är relativt höga, bedöms ett visst utrymme finnas för att höja markytan om så önskas med avseende på släntstabiliteten. En förändring av markytans nivå ska emellertid föregås av en kontroll av att släntstabiliteten inte blir otillfredsställande och att sättningar inte uppkommer.



Sektionerna som har undersökts i den geotekniska utredningen från 2017.



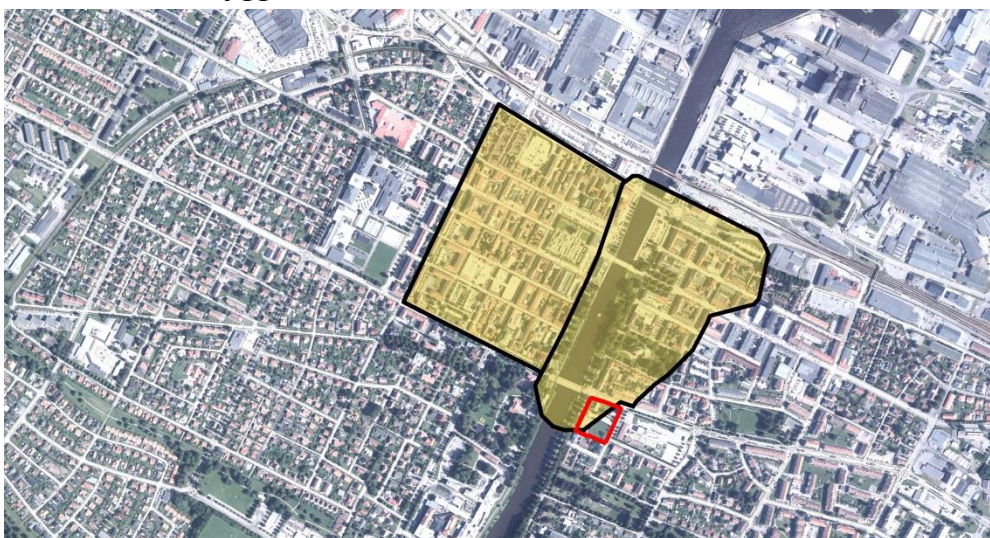
Förslag på utformning av tryckbank i Lidan.

Höjderna på gatumarken runt om varierar mellan ca +48,18 – 48,64 meter (RH2000). Enligt rapport från Länsstyrelsen "Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningsshotade områden" och faktabladet för Väneren ligger den framtida dimensionerande vattennivån på + 47,25 meter

(RH2000). Detta innebär att den planerade bebyggelsen samt omkringliggande gator ligger på en tillfredställande nivå. Lidans flödesmängd bedöms inte påverka så att högre nivåer ska användas än den som är satt för Vänern.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom ett fornlämningsområde. Fornlämningsområdet omfattar både delar av Gamla staden och Nya staden. Med Gamla staden innebär det område öster om ån Lidan och Nya staden det område väster om Lidan. Fornlämningsområdet behandlar gamla och medeltida stadslager, utgör en fast fornlämning i form av kulturlager från äldre stadsbildning. Fornlämningsområdet berör den nordvästra delen av planområdet, vilken är den del som redan är bebyggd.



Fornlämningsområdet med planområdet markerat med rött

Länsstyrelsen beslutade 2011-06-01 att med stöd av KML 2 kap. 12 § ge tillstånd för att göra ingrepp inom fornlämningen RAÄ Lidköping 11:1 med villkoret att byggnationen ska ske enligt handlingar inkomna till Länsstyrelsen 2011-05-03. Förnyat yttrande har inhämtats från Länsstyrelsen 2015-01-27 och bedömningen är att det inte behöver göras någon ytterligare arkeologisk undersökning i föreslaget planområde.

Bebyggelseområden

Allmänt

Inom planområdet finns för närvarande två huvudbyggnader. Dessa ligger utmed Hamngatan. Det finns tre komplementbyggnader, varav två finns inom fastigheten Hämplingen 5. Komplementbyggnader får byggas inom område med plusmarkering samt inom byggrätten för bostäder. Komplementbyggnader ska placeras två meter från fastighetsgräns. Taklutning på komplementbyggnader begränsas till max 30° och en högsta byggnadshöjd till tre meter. Mot Prästgårdsgatan får endast öppna carports uppföras för att behålla fri sikt mot gata.

Bostäder

Planförslaget möjliggör för ny bebyggelse i form av bostäder på fastigheten Hämplingen 6. Planförslaget föreslår ca sju stadsradhus med förgårdsmark och carport på framsidan och en mindre trädgård på baksidan. Gemensamt

kommer de boende ha tillgång till och sköta en större gräsyta i sydvästra delen av fastigheten. Gemensamt kommer fastighetsägarna för bostäderna sköta och underhålla komplementbyggnader och huvudbyggnaderna. Huvudbyggnaderna kan byggas upp till två våningar. En högsta byggnadshöjd begränsas till 6 meter samt en taklutning på högst 38°. För att begränsa att byggnationen inte blir för stor sätts ett exploateringsstal på fastigheten som innebär att den totala byggnadsarean får max utgöra 40 % av B-betecknat område. Huvudbyggnader inom B-betecknat område ska sammanbyggas över fastighetsgräns alternativt placeras minst 4 meter från fastighetsgräns med undantag mot Hämplingen 5 där huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö och det finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom området ska huvudbyggnader inom B-betecknat område underordna sig till de befintliga huvudbyggnaderna inom planområdet.



Illustration över planområdet och föreslagen byggnation.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Fastigheten Hämplingen 7 föreslås få markanvändningen C för kontor och samlingslokal. Fastigheten Hämplingen 5 föreslås markanvändningen K för kontor. Markanvändningen är anpassad efter den nuvarande användningen av byggnaderna.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i centrala Lidköping och har god tillgång och närhet till service, handel och vård. Det är ca 400 meter till Nya stadens torg och stadskärnan och ca 600 meter till Lidköpings resecentrum, där det finns förbindelser med både buss och tåg.

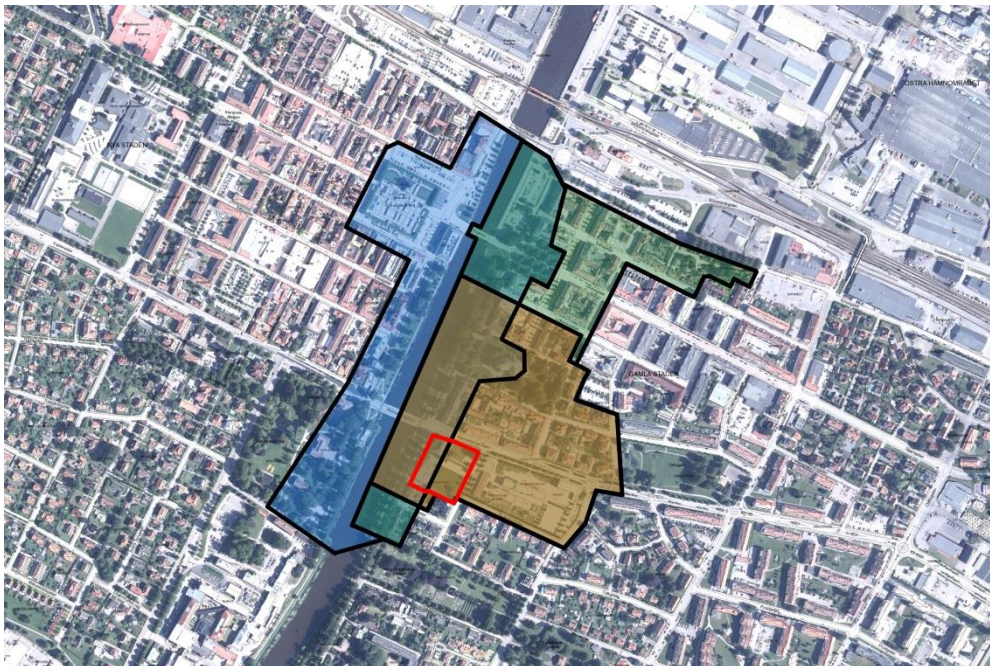
Tillgänglighet

Inom planområdet är tillgängligheten god. Marken är jämn utan några större höjdskillnader eller höga kanter. Tillgänglighetsåtgärder har även gjorts i

form av en ramp utanför Wennerbergsgården samt en hiss i den nya entrén i Dina-huset. Utanför planområdet finns trottoarer med jämn beläggning. De närmaste busshållplatserna ligger ca 300-500 meter bort.

Byggnadskultur och gestaltning

Lidköpings kommun har pekat ut områden för kulturmiljö i kommunen. Planområdet omfattas av tre stycken. Kulturmiljöområdena för Gamla staden och bebyggelsen runt Nicolaikyrkan och Wennerbergsvägen omfattar hela planområdet. Kulturområdet för området runt Lidan omfattar endast planområdets västra del. De tre kulturmiljöområdena anses inte påverkas av planförslaget.



De tre kulturmiljöområdena som planområdet omfattas av. Planområdet markerat med rött.

En kulturhistorisk bedömning är gjord inom planområdet för att bedöma byggnadernas kulturhistoriska värde.

Byggnaden på Wennerbergsgården, fastigheten Hämplingen 7, uppfördes ca 1750 och är en av de byggnader som klarade sig vid stadsbranden i Gamla staden 1849. Byggnaden har använts som prästbostad och är uppkallad efter skalden Gunnar Wennerberg som är född i huset. Byggnaden har renoverats under åren och fick under 1930-talet sitt nuvarande utseende i samband med att byggnaden flyttades något i sidled inom fastigheten. Byggnaden har tydlig karaktär från 1700-talets arkitektoniska formspråk med dess högresta form, det karaktäristiska taket och den symmetriska fönsterindelningen.



Wennerbergsgården

Byggnadens främsta värden består i:

- Fönstrens nuvarande placering, storlek och antal
- Fönsterkarmarna och bågar i trä
- Träpanelen med profilerade lister och hyvlade brädor
- Skiffertaket
- Färgsättningen

Byggnaden på fastigheten Hämplingen 7 skyddas genom planbestämmelsen q₁ vilket innebär att byggnaden inte får rivas. För att skydda byggnadens exteriör regleras detta genom skyddsbestämmelsen q₂. 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 träpanel med profilerade lister och hyvlade brädor. Takmaterialet ska bestå av skiffer. Fönsterkarmar och fönsterbågar ska vara tillverkade av trä. Byggnadens nuvarande färgsättning bör bevaras. Fönster ska i placering, storlek och antal bevaras. Takkupor och vindsfönster tillåts inte.

Fastigheten får inte ytterligare bebyggas utan den trädgårds- eller parkliknande karaktär ska bevaras.

Byggnaden, det s.k. Dina-huset på fastigheten Hämplingen 5 uppfördes i början av 1900-talet. Byggnaden har fungerat som kontor sedan dess. Under slutet av 1960-talet gjordes en tillbyggnad. Byggnadens exteriör domineras av slät putsfasad, grönmalade plåtdetaljer och fönster med en horisontell tvärpost. I takfoten på byggnaden finns putsornamentik och konsoler. Byggnaden domineras till stora delar av de renoveringar och tillbyggnader som har gjorts under åren. De ursprungliga detaljerna som återstår är takets form, tornet och putsornamenten.



Det s.k. Dina-huset.

Byggnadens främsta värden består i:

- Fönstrens nuvarande placering, storlek och antal
- Ornamentiken i puts, dragna lister och konsoler under takfoten
- Plåttaket och plåtslageridetaljerna på tornet
- Färgsättningen

Byggnaden på fastigheten Hämplingen 5 skyddas genom planbestämmelsen q₁ vilket innebär att byggnaden inte får rivas. För att skydda byggnadens exteriör regleras detta genom skyddsbestämmelsen q₃. 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 puts och ornamentiken, de dragna listerna och konsolerna under takfoten ska bevaras. Takmaterialet ska bestå av plåt och de plåtslageridetaljerna på tornet ska bevaras. Den nuvarande färgsättningen ska bibehållas. Byggnadens fönster ska i placering, storlek och antal bevaras. Takkupor och vindsfönster tillåts endast på den östra fasaden.



Tornet med dess detaljrika takutformning och ornamentik.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver inte uppföras.

Friytor

Rekreation

På den grönyta som kommer att tillhöra och skötas av de boende kommer att fungera som en plats för rekreation och lek.

Utanför planområdet finns Stadsträdgården och Örthagsparken inom gångavstånd. I de båda parkområdena finns det stora öppna grönytor samt lekplatser för barn.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger i Lidköpings tätort och gatunätet samt gång- och cykelnätet är väl utbyggt. Planområdet avgränsas av lokalgator mot väster, norr och öster. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på Wennerbergsvägen ligger på 8168 fordon (2010). På Hamngatan ligger ÅDT mellan på 4 627 fordon (2014). Trafikmätningar har inte varit möjliga att utföra på Prästgårdsgatan, intill planområdet, på grund av att kommunen inte har kunnat placera ut sitt mätinstrument på ett lämpligt sätt. Mätutrustningen måste sättas upp på en stolpe intill berörd gata, men utmed dessa gator finns både parkerade bilar och trottoarer mellan, vilket skulle leda till felaktiga beräkningar. Men eftersom Prästgårdsgatan inte fungerar som en genomfartsgata, utan främst för de boende inom kvarteren runt omkring, så anses inte trafikmängden kunna vara så hög. I ett annat detaljplanearbete i grannkvarteret Kanariefågeln, gjorde en uppskattning av trafikmängden på Rudberusgatan och Kapellgatan (sydost om planområdet) till ca 200 fordonsrörelser/dygn.

Kollektivtrafik

Lidköpings resecentrum ligger ca 800 meter från planområdet. Vid resecentrum finns buss- och tågkommunikationer. Bussarna trafikerar både lokalt och regionalt. Sedan en kort tid tillbaka finns det även busshållplatser på Sohagsvägen. Dessa hållplatser trafikeras av busslinje 1, mellan Råda och Lidåker.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker inom kvartersmark. Det finns idag 45 parkeringsplatser inom fastigheterna Hämplingen 5 och 6. Hämplingen 7 har ingen möjlighet att lösa sina parkeringsplatser inom fastigheten, utan använder sig för närvarande av de platser som finns inom Hämplingen 6. I samband med ett genomförande av detaljplanen föreslås en gemensamhetsanläggning skapas mellan de berörda fastighetsägarna samt fastighetsägarna för de avstyckade bostadsfastigheterna för den gemensamma infarten samt de parkeringsplatser som ligger intill infarten.

De nya fastigheterna för bostäder får tillgång till 11 p-platser, varav sju tillhör bostäderna. Resterande fyra p-platser är för besöksparkering som är placerade vid infarten till området på Hämplingen 5. Wennerbergsgården får tillgång till 11 p-platser på Hämplingen 5. Resterande p-platser tillhör Hämplingen 5 och dess kontorsverksamhet.



Fördelning av parkeringsplatser

Mot Hamngatan och Wennerbergsgatan föreslås utfartsförbud, vilket begränsar vart in- och utfarten till fastigheterna kan finnas. Utfartsförbudet stämmer överens med de verkliga förhållandena. Sedan hösten 2008 flyttades in- och utfarten till Hämplingen 5 från Hamngatan till Prästgårdsgatan. In- och utfarten är gemensam för de tre berörda fastigheterna – Hämplingen 5-7. För in- och utfarten föreslås en gemensamhetsanläggning bildas för de berörda fastigheterna.

Av de planerade bostäderna är det fem som använder sig av in- och utfarten för att nå sin uppfart medan två stycken når uppfarterna direkt från Prästgårdsgatan. Mot Prästgårdsgatan tillåts enbart öppna carports för att möjliggöra för god sikt mot trottoaren och Prästgårdsgatan.

Störningar

Buller

Det finns riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder. Riktvärdena att förhålla sig till är:

60 dB(A) ekvivalent ljudnivå, vid fasad
50 dB(A) ekvivalent ljudnivå, vid en uteplats i anslutning till en bostad
70 dB(A) maximal ljudnivå, vid en uteplats i anslutning till en bostad

Lidköpings kommun har gjort en bullermätning för den planerade bebyggelsen inom planområdet. Beräkningen gjordes från Wennerbergsvägen och Hamngatan. Närmaste fasad och uteplats ligger ca 65 meter från Wennerbergsvägen och 67 meter från Hamngatan. Årsmedeldygnstrafiken för de båda gatorna ligger på 8 168 och 4 627 fordon/dygn. Beräkningarna visar att värdet för ekvivalent ljudnivå ligger på 51 dBA och maximal ljudnivå ligger på 65 dBA. I de beräkningarna som har gjorts visas det att riktvärdena överskrids för ekvivalent ljudnivå vid uteplats. En planbestämmelse har införts för att reglera så att minst en uteplats ska läggas mot tyst sida, det vill säga

där riktvärdet för buller max uppnår 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna Hämplingen 5 och 7 är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet (VA). Anslutningarna till fastigheterna sker via Hamngatan. De båda fastigheterna är även anslutna till dagvattennätet från servisanslutningar vid Hamngatan och Wennerbergsgatan. De nya fastigheterna som styckas av från fastigheten Hämplingen 6 måste anslutas till VA-nätet. Ny anslutning sker från Prästgårdsgatan. Därefter ansluts varje ny fastighet med servisledningar. VA-ledningar finns i gatumarken runt planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska hanteras genom lokalt omhändertagande vid ny exploatering. Detta bör ske i form av fördröjningsmagasin eller stenkista inom varje enskild fastighet. Fastighetsägaren ska kunna hantera 20 mm dagvatten. Möjlighet att brädda över till kommunens dagvattennät ska kunna ske för att kunna klara av stora vattenflöden, som vid ett skyfall.

Värme

Fastigheterna Hämplingen 5 och 7 är anslutna till fjärrvärme. Anslutningarna sker från två punkter i Hamngatan. Fjärrvärmeledningen till Hämplingen 7 ansluter via Hämplingen 6 (det område som vid ett genomförande av detaljplanen fastighetsregleras och övergår till Hämplingen 5). Förslagsvis bör ett servitut skrivas mellan fastighetsägarna för att säkerställa tillgången till ledningen. Fjärrvärmeledningen till fastigheten Hämplingen 4, som ligger utanför planområdet, ansluter via Hämplingen 5. För att säkerställa tillgången till ledningen bör även här ett servitut skrivas mellan fastighetsägarna. Fjärrvärmeledningar finns i gatumark runt planområdet.

Till fastigheten Hämplingen 6 finns idag ingen anslutning till fjärrvärme. Om de nya fastigheterna ansluts, anlägger Värmeverket erforderliga ledningar. Värmeverket ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till och med anläggningens servisventiler. Exploatören står för kommande anslutningsavgifter till fastigheterna. Anslutning kan ske via Prästgårdsgatan där det finns fjärrvärmeledningar i gata.

El

Fastigheterna Hämplingen 5 och 7 är anslutna till Lidköpings Elnät via Hamngatan. Ny bebyggelse ansluter sig även till det kommunala elnätet. Anslutningen till den nya bebyggelsen sker via Prästgårdsgatan. Lidköpings Elnät anlägger erforderliga ledningar och ansvarar för drift och underhåll av dessa fram till varje enskild elmätare. Exploatören står för kommande anslutningsavgifter till fastigheterna.

Bredband

Fastigheten Hämplingen 5 är ansluten till bredband. De andra två fastigheterna är det inte. Skulle nya anslutningar behöva göras finns ledningar för bredband att tillgå i Prästgårdsgatan och Kölnergatan samt i grönområdet intill Lidan. Lidköpings Bredband anlägger erforderliga ledningar och ansvarar

för drift och underhåll av ledningarna fram till byggnad. Exploatören står för kommande anslutningsavgifter till fastigheterna.

Tele

Det finns en teleledning inom fastigheten Hämplingen 6. Ledningen sträcker sig i öst-västlig riktning, från Prästgårdsgatan mot Hämplingen 5, samt avviker mot fastigheten Hämplingen 3 i söder.

Teleledningen används av fastigheterna Hämplingen 3, 4, 5 och 7. Det är även möjligt att de nya fastigheterna kommer att kopplas på. Eftersom ledningen ligger tvärs över Hämplingen 6 kommer den att behöva flyttas vid en exploatering. Vid flytt av ledning ska TeliaSonera Skanova Access AB kontaktas minst fyra månader innan arbetet startas. Förslagsvis läggs ledningen i utkanten av fastigheten där den inte kan hamna i vägen för eventuella byggnader. Servitut bör skapas mellan Hämplingen 6 (gemensamhetsanläggningen som sköts av fastighetsägarna till de avstyckade fastigheterna) och de berörda fastigheterna inom Hämplingen 3, 4, 5 och 7.

Renhållning

Kommunal hämtning av hushållsavfall sker. Hushållssopor ska slängas i vanliga kärl som placeras i en enkel miljöbyggnad alternativt öppen yta i närhet till gata. Kommunen tillämpar källsortering i olika fraktioner, vilket innebär att det avfall som inte räknas som vanliga hushållssopor ska lämnas på kommunens återvinningsstationer.

Kommunen tittar på olika alternativ för en fortsatt hantering av hämtning av hushållsavfall. Det kan i framtiden bli aktuellt att fler fraktioner ska sorteras direkt på den enskilda fastigheten. Därför kan det vara bra att redan nu ta höjd för detta.

De regler och krav som finns i kommunens ”Renhållningsordning, del 1: bilaga 3, Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar” ska följas. Det innebär bl.a. att en vändplan måste vara minst 21 meter i diameter, avfall och återvinningsmaterial ska samlas i särskild byggnad för hämtning, transportvägar ska ha god framkomlighet m.m.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorande byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden motiveras med en kort tid eftersom föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft. 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.

Tidsplan

Om inget oförutsett sker kan detaljplanen förväntas vinna laga kraft sommaren 2018.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Lidköpings kommun är huvudman för allmän platsmark.

Lidköpings Elnät ansvarar för eldistributionen. Kommunens Vatten- och Avloppsenhet ansvarar för VA-nätet och Lidköpings Bredband ansvarar för bredbandsanslutning via stadsnätet.

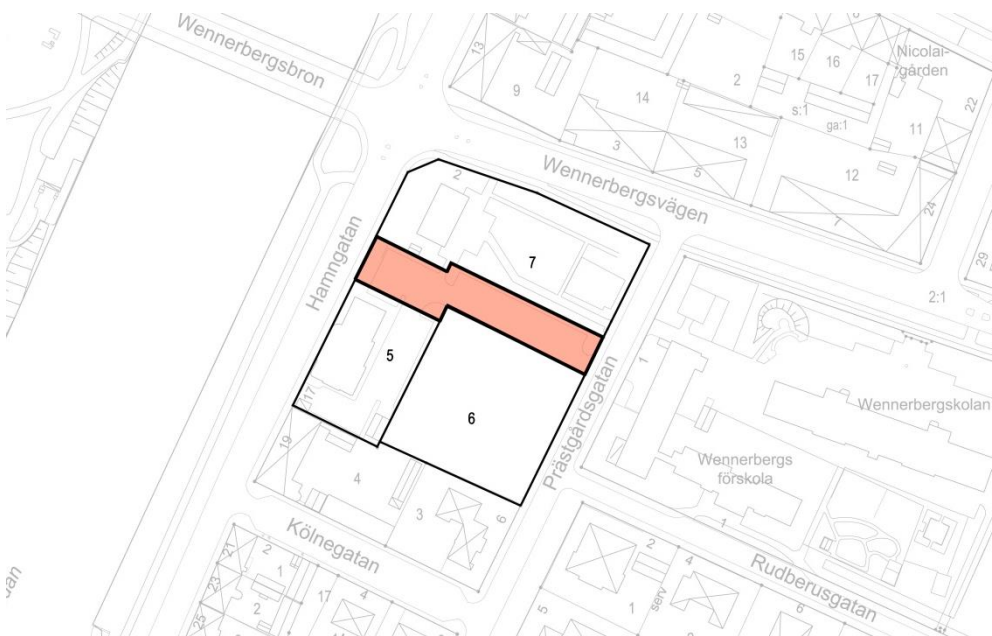
Fastighetsrättsliga frågor

Tomtindelning

Den tomtindelning som fastställdes 1958-11-13 upphör att gälla för fastigheterna Hämplingen 5, 6 och 7 i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsbildning

Vid ett genomförande av detaljplanen måste olika fastighetsbildningar göras. Det första steget är att en fastighetsbildning sker för marken som berör infarten och parkeringsplatserna (se bild nedan). Idag ligger marken inom fastigheten Hämplingen 6 men ska övergå till Hämplingen 5. Sedan kommer även de sju nya bostäderna att avstyckas från Hämplingen 6.



Marken som avses vid fastighetsregleringen

Vid kommande förrättningar föreslås att gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa och reglera framtida drift och underhåll m.m. Det kan vara lämpligt att två gemensamhetsanläggningar bildas.

Den ena gemensamhetsanläggningen avser i så fall infart och parkeringar. I denna gemensamhetsanläggning ska de avstyckade bostadsfastigheterna, Hämplingen 5 och Hämplingen 7 ingå. Den aktuella marken har markerats på nedanstående bild. Erforderlig mark ska upplåtas av berörda fastighetsägare och andelstal får bestämmas i samband med kommande förrättning.



Marken som avses till gemensamhetsanläggningen för infart och parkering.

Den andra gemensamhetsanläggningen avser grönytor och komplementbyggnader som finns kvar inom Hämplingen 6. I denna gemensamhetsanläggning ska enbart de sju avstyckade fastigheterna ingå. Se nedanstående bild.



Marken som avses till gemensamhetsanläggningen för gemensamma ytor och byggnader.

Gemensamhetsanläggningarna bör lämpligen bildas i samband med den fastighetsreglering och avstyckning som beskrivits ovan.

Servitut

Servisledning för tele till Hämplingen 3-5 och 7 och som går över Hämplingen 6 måste exploatören flytta när fastigheten exploateras för bostäder. Ett servitutavtal bör tecknas mellan berörda fastighetsägare som avser servisledningens nya läge.

Servitutavtal bör även tecknas mellan de berörda fastighetsägarna för de fjärrvärmeserviser som är belägna på Hämplingen 5 och betjänar Hämplingen 4 och 7.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Lidköpings kommun kommer att bekosta de åtgärder som krävs för att säkerställa släntstabiliteten vid Lidan samt framtagandet av detaljplanen. Exploatören har bekostat upprättande av detaljplanen.

Fastighetsägaren bekostar alla åtgärder som krävs vid byggnation och fastighetsförrättningar av fastigheten Hämplingen 6. I övrigt står respektive fastighetsägare för åtgärder som sker inom den enskilda fastigheten.

Anspråk på ersättning för rivningsförbud

De fastighetsägare som berörs av rivningsförbud på deras fastigheter har möjlighet att anmäla anspråk, vilket kommer att hanteras i särskild ordning.

De berörda fastighetsägarna blev under samrådstiden meddelade deras möjligheter och rättigheter till anspråk på ersättning. Tidsfristen för anmälan bestämdes till två månader och löpte ut 2015-12-04.

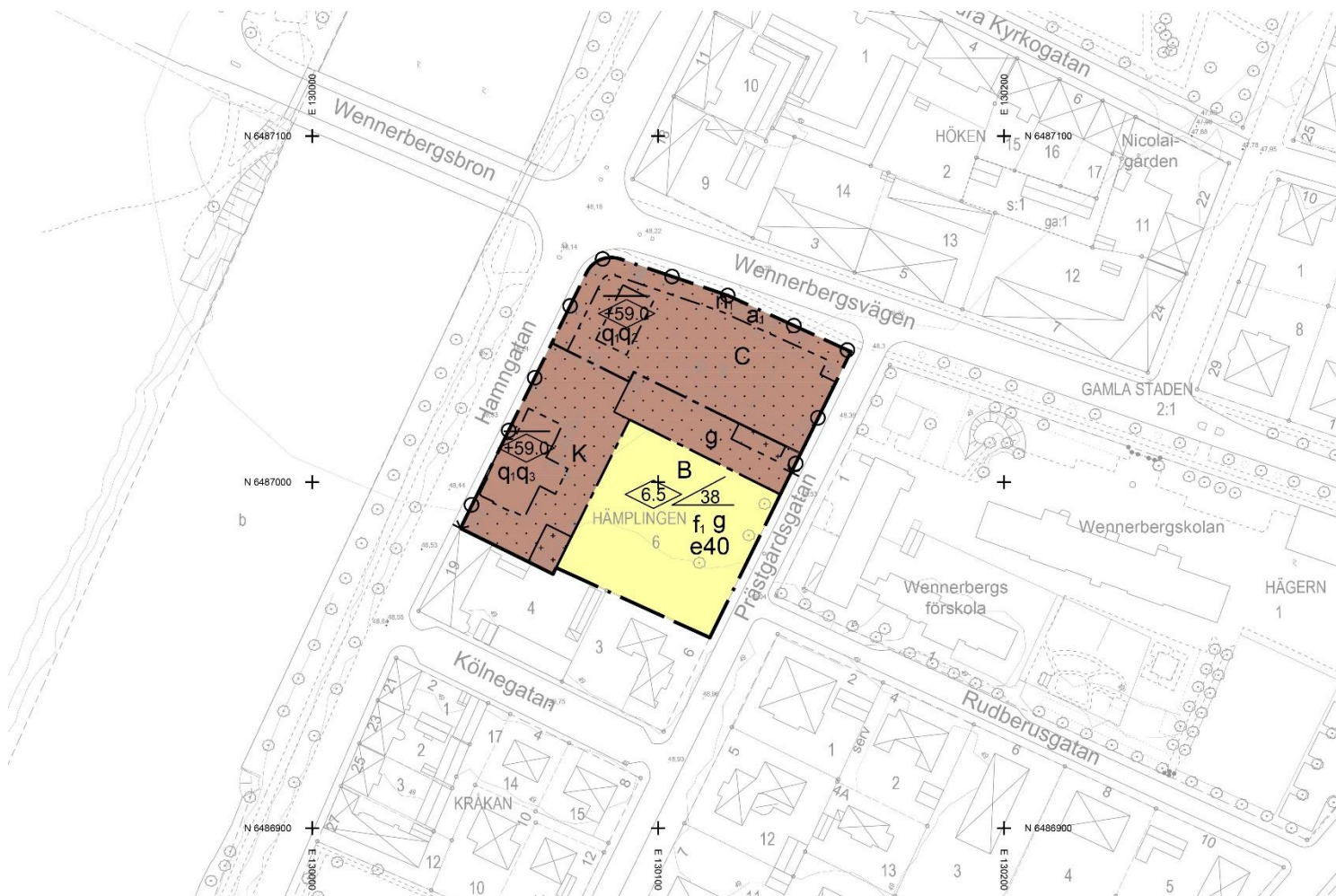
Tekniska frågor

Vid ett genomförande av detaljplanen och exploatering av bostäder ska en geoteknisk utredning göras för att säkerställa att rätt grundläggning används vid byggnation. En kontroll av släntstabiliteten ska även göras om markytans nivå förändras för att säkerställa att den inte blir otillfredsställande och att sättningar uppkommer. *Se bilagor för geoteknik.*

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
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Bostäder
	Kontor, samlingslokal
	Kontor

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e40 Total byggnadsarea får vara högst 40 % av B-betecknat område.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnader får inte uppföras
	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n ₁	Träd får inte fällas
	Utfart, stängsel
	Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Inom B-betecknat område ska huvudbyggnader sammanbyggas över fastighetsgräns alternativt placeras minst 4 meter från fastighetsgräns med undantag mot Hämplingen 5 där huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnader ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns.

Utformning

	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta nockhöjd får torn anordnas med en högsta nockhöjd på + 66,3 meter om det överensstämmer med ursprunglig placering på byggnad.
	Högsta byggnadshöjd i meter
	Största taklutning i grader

Komplementbyggnader ska uppföras med en högsta byggnadshöjd på 3 meter och en största taklutning på 30°. Mot Prästgårdsgatan får endast öppna carports uppföras.

Utseende

f ₁	Nya huvudbyggnader ska underordna sig till de befintliga huvudbyggnaderna som finns inom planområdet.
----------------	---

Värdefulla byggnader och områden

q ₁	Byggnaden får inte rivas
q ₂	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 träpanel med profilerade lister och hyvlade brädor. Takmaterialet ska bestå av skiffer. Fönsterkarmar och fönsterbågar ska vara tillverkade av trä. Byggnadens nuvarande färgsättning bör bevaras. Fönster ska i placering, storlek och antal bevaras. Takkupor och vindfönster tillåts inte.
q ₃	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 puts och ornamentiken, de dragna listerna och konsollerna under takfoten ska bevaras. Takmaterialet ska bestå av plåt och plåtslageridetaljerna på tornet ska bevaras. Den nuvarande färgsättningen ska bibehållas. Byggnadens fönster ska i placering, storlek och antal bevaras. Takkupor och vindfönster tillåts endast på den östra fasaden.

STÖRNINGSSKYDD

Inom B-betecknat område ska minst en uteplats vara vänd mot tyst sida

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovpåkl, lov med villkor

a ₁	Marklov krävs för fällning av träd. Nedtagna träd ska ersättas med nya.
----------------	---

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom planområdet