



Detaljplan för del kv Bele
Lidköpings kommun

Innehåll

Planbeskrivning	3
Ändringar av planen efter samrådet	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Avvägning enligt miljöbalken	4
Lägesbestämning	4
Areal	5
Markägoförhållanden	5
Ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Undersökning inför miljöbedömning	6
Barnkonventionen	6
Jämlikhet	6
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Mark och kulturmiljö	9
Bebyggelseområden	10
Gator och trafik	11
Risker och störningar	11
Teknisk försörjning	14
Genomförande	15
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	15
Administrativa frågor	15

Plan	Detaljplan för del av kv Bele, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning
Handläggare	Eric Alnemar Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
Datum	December, 2018
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2018-11-06 § 168 Laga kraft 2018-11-28

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planen avser att möjliggöra en mer flexibel användning av befintlig bebyggelse med centrumverksamheter och bostadsbebyggelse.

På fastigheten Bele 5 är det idag möjligt att bedriva verksamheter kopplat till kontor, med handel tillåten i bottenvåning. Behovet av centrumnära bostäder har dock skapat en efterfrågan på att ställa om kontorslokaler till bostäder.

Denna planen ger ingen ny byggrätt i jämförelse med befintliga förhållanden. Syftet är att befästa befintlig bebyggelsestruktur och samtidigt möjliggöra för en bredare användning av lokalerna, i huvudsak ska de kunna användas för mer bostadsbebyggelse. I övrigt liknar föreslagen detaljplan den äldre, men planbestämmelserna är reviderade utifrån dagens lagkrav och praxis.



Fig. 1 Utsnitt från tidigare plankarta

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt Miljöbalken 3 kap ska marken användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Miljöbalkens 4:e kap behandlar särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden.

Lidköpings kommun har som mål att bli 45 000 invånare till år 2030. Det innebär att antalet bostäder måste öka. Att planera för bostäder centralt i tätorten med redan utbyggd infrastruktur att ansluta till bedöms som lämpligt och god hushållning av mark.

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarets stoppområde höga objekt vid flygfält samt influensområde för lufterum (Miljöbalk 3 kap 9§), inom riksintresse för rörligt friluftsliv (Miljöbalk 4 kap 2§) samt riksintresse för kulturmiljövård (Miljöbalk 3 kap 6§). Detaljplanen bedöms inte strida mot dessa riksintresses syften.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken är föreskrifter om viss miljö kvalitet för mark, vatten och luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område som ska beaktas vid planering. En miljö kvalitetsnorm anger de förorenings- eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Planförslaget bedöms sammanfattningsvis inte medföra att gällande miljö kvalitetsnormer kommer att överskridas.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Lidköpings centrum i De la Gardiestaden vid Nya Stadens Torgs nordvästra hörn. Planen omfattar fastigheten Bele 5 samt kringliggande gatumark.

Areal

Planområdet omfattar ca 1500 m² mark.

Markägoförhållanden

Kvartersmarken är privatägd och gatumarken kommunens.



Fig. 2 Översiktskarta planområde

Ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003 där planområdet är utpekad för stadsbebyggelse. Även i det förslag till översiktsplan som förväntas antas under 2018 är området utpekad för stadsbebyggelse.

Detaljplaner

Nuvarande detaljplan är från 1991 och omfattar del av planområdet. Den äldre detaljplanens huvudsakliga syfte var att möjliggöra bostäder, kontor och handel enligt tidigare redogörelse. Den äldre detaljplanen ersätts i den del som denna detaljplan omfattar.

Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked samt planuppdrag gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2018-05-08 §79.

Undersökning inför miljöbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2018-05-15 meddelat att de gör samma bedömning. En förutsättning för Länsstyrelsens bedömning är att kommunen redovisar en bullerberäkning för bostäder i samrådshandlingen samt att en utvärdering av den miljötekniska undersökning av fastigheten Balders 2 görs.

Barnkonventionen

Ur ett barnperspektiv är det positivt med närhet till skola, fritidsaktiviteter och kollektivtrafik. Närheten till friytor och grönområden är dock begränsade i stadsmiljö. Planens genomförande bedöms varken ha positiva eller negativa effekter på barn och ungas inflytande över områdets framtida utveckling.

Jämlikhet

Jämlikhet betyder att alla individer har samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter inom livets alla områden. Genom möjligheten till centralt boende ökar möjligheten för fler hushåll att kunna bosätta sig inom planområdet. Planområdet har god tillgång på kollektivtrafik och övrigt infrastruktur. Planområdet är flackt och gator har god tillgänglighet för funktionsnedsatta med avseende på lutningar.

Genom att samråd genomförs under detaljplanens framtagande har alla som påverkas av planeringen möjlighet att ta del i arbetet och lämna

synpunkter inför upprättandet av förslaget till detaljplan.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping har antagits av kommunstyrelsen 2013-05-29 och gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark och kulturmiljö

Mark och höjder

Hela planområdet utgörs av stadsbebyggelse där markytan har en svag lutning mot norr. Höjdnivån varierar mellan cirka +47,97 i söder och +47,21 i norr (RH2000).

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har gjorts för kvarteret. För intilliggande kvarter finns det sedan tidigare geotekniska utredningar. I dessa konstateras det att jorden i huvudsak utgörs av siltig lera, som överlagrats av siltig sand. Leran underlagras av friktionsmaterial innan fast botten (morän, block eller berg). Sanden är fast lagrad. Lerans mäktighet varierar mycket lite inom undersökta områden och uppgår till ca 17 m. Skjuvhållfastheten har uppmätts till ca 20-70 kPa (halvfast - fast lera) ner till 15 m djup från markytan. Grundvattennivån antas i stort överensstämma med Vänerns vattenstånd. Befintlig bebyggelse har grundlagts med källargrund eller platta på mark. Eventuellt har viss kompensationsgrundläggning gjorts för att minska risken för sättningar. I de fall ny bebyggelse ska uppföras inom området bör en geoteknisk undersökning utföras för att avgöra vilket grundläggningssätt som är lämpligt.

Kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet är en del av De la Gardiestaden, den nya staden, som Magnus Gabriel De la Gardie lät uppföra på 1670-talet med rätlinjig gatustruktur efter den tidens ideal. Gatustrukturen i området är fortfarande idag intakt.

Del av kvarteret Bele, dock inte den delen som omfattas av denna plan, samt angränsande kvarter präglas i viss mån av Lidköping som hamn- och hantverksstad under 1800-talet. Större gårdsmiljöer från den begynnande industrialismen växte fram under denna tidsperiod. Miljöerna finns bevarade i kvarterets norra del mot Kållandsgatan.

Arkeologiska förundersökningar genomfördes i samband med den förra planens framtagande för både Bele 4 och Bele 5. För båda fastigheterna har det konstaterats avsatta kulturlager. För Bele 4 är det troligen avsättningar från såväl sent 1600-tal fram till 1800-tal vilket kan göra att de kan sättas samman med den stadsbebyggelse som Magnus Gabriel De la Gardie lät uppföra. För Bele 5 hittades vid förundersökningen bebyggelselämningar, troligen är även dessa från sent 1600-tal. Lämningarna på Bele 5 grävdes troligen bort i samband med att den nya bebyggelsen



Fig. 4 Bele 5, vy från Nya stadens torg



*Fig. 7 Gårdsmiljö, Bele 3 och 7
(utanför planområdet)*



Fig. 5 Bele 5, vy från Särnmarksgatan



*Fig. 6 Bele 4, entré från Torggatan (ut-
anför planområdet)*



Fig. 8 Torggatan, vy mot Nya stadens torg

uppfördes.

Hela planområdet är klassat som fast fornlämning (stadslager). Om ytterligare fornlämningar påträffas vid framtida markarbeten ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

Bebyggelseområden

Markanvändning

Bebyggelsen föreslås inte förändras i någon omfattning i jämförelse med befintliga förhållanden, endast användningen föreslås ändras.

Bostäder inryms i våningarna ovanför bottenvåning. Centrumverksamhet kan inrymmas i samtliga våningsplan men i synnerhet i byggnadernas bottenvåning med direkt anknytning till gatulivet utanför i likhet med hur det ser ut idag.

Offentlig och kommersiell service finns både inom och i direkt anknytning till planområdet.

Utformning, varsamhet och rivningsförbud

Bebyggelsen ska följa befintlig kvarters- och gatustruktur med husliv invid gata. Bebyggelsen tillåts ha ennockhöjd om 12 meter över medelmarknivå vilket är i linje med redan befintlig och omkringliggande bebyggelse. Minsta takvinkel mot gata föreslås vara 30 grader vilket överensstämmer med byggnadskulturen i området. Likaså takets färgsättning i tegelrött som är det dominerande valet i centrala Lidköping. Byggnaderna är delade i mindre volymer som anpassats efter De la Gardiestadens mått.



Fig. 3 Volymskiss kv Bele

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt och utan några större lutningar. Planområdet ligger centralt med god tillgång till kollektivtrafik.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom Lidköpings skyddsrumsort och var tidigare prioriterat för skyddsrumsbbyggnad. Efter omfattande utredningar i början av 90-talet konstaterades dock att byggnaderna inte var lämpliga för detta.

Friytor

Närmaste lekplats och grönområde är stadsträdgården ca 500 m söder om planområdet. I en lekplatsutredning som kommunen har tagit fram bör det inte vara längre än 300 meter till närmsta närlekplats. Kravet kommer inte kunna uppfyllas.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik

Inga förändringar av gatunätet eller dess utformning föreslås ske. Kvarteret Bele omgärdas av ett gatunät enligt rutnätsprincip. Torggatan är ett gångfartsområde med smågatsten. Källaregatan i söder är också stensatt och enkelriktad i västlig riktning. Särnmarksgatan är en enkelriktad asfalterad smal bakgata. Genomfartstrafik finns i princip bara på Källaregatan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns att tillgå i närheten av planområdet. Närmaste hållplats är vid Nya stadens torg men resecentrum finns inom 700 m.

Parkering, varumottagning, utfarter

Fastigheten klarar inte att anordna parkeringar i den omfattning som krävs enligt kommunens parkeringsnorm. Parkeringsavtal har sedan tidigare tecknats för fastigheterna som med god marginal klarar normen. Parkering sker på fastigheten Castor 6 (Rörstrandsparkeringen) ca 100 meter bort.

Varumottagning sker i dagsläget både på Särnmarksgatan och Torggatan. Ingen förändring av utfarter planeras.

Risker och störningar

Buller

Den enda gata som det sker genomfartstrafik på är Källaregatan. Uppskattad årsdygnstrafik på gatan är 2500 fordon. Med marginal för eventuella framtida trafikflöden har 3000 fordon använts som utgångspunkt för bullerberäkning. Den skyltade hastigheten är 40 km/h men den verkliga hastigheten bedöms som betydligt lägre. Med utgångspunkt i dessa förutsättningar har bullernivån beräknats till 58 dBA vid vägmitt.

Vid byggnadens fasad är därför bullernivån ytterligare något lägre. Givet detta samt det faktum att bostäder endast tillåts över bottenplanet klarar området rådande bullernormer med god marginal.

Kinnekullebanan passerar drygt 100 m från planområdet. Buller över gällande riktvärden bedöms inte förekomma.

Risk för olyckor med farligt gods

Inga särskilda åtgärder för att hantera risk för olyckor med farligt gods krävs. Närmaste rekommenderade transportled för farligt gods är Kållandsgatan. Kållandsgatan ligger över 50 meter från planområdet. Planområdet ligger ca 80 meter från transportleden. Ytavrinning skulle vid en olycka ske i motsatt håll, bort från planområdet.

Radon

Marken är lågradonhaltig och några särskilda byggtekniska krav ställs inte.

Risk för ras och skred

Enligt den översiktliga kartering som gjorts av Sveriges Geologiska Institut (SGI) föreligger ingen risk för ras eller skred i området.

Risk för översvämning

Området bedöms i dagsläget inte vara utsatt för risk för översvämningar till följd av skyfall utifrån den skyfallskartering som kommunen gjort 2016. Markhöjden inom planområdet varierar mellan cirka +47,97 i söder och +47,21 i norr (RH2000). Beräknad högsta nivå för Vänern enligt faktablad till rapporten *Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden* är 47,25 m ö h (RH2000).

Skuggning

Eftersom detaljplanen endast befäster nuvarande bebyggelse på platsen kommer ytterligare skuggningseffekter inte uppstå. För de delar av planen som möjliggörs för bostäder bedöms Boverkets byggregler (BBR) uppfyllas för direkt solljus. Bostäder tillåts inte i bottenvåningen för större delen av planområdet.

Förorenad mark

På den angränsade fastigheten Balder 2 pågick kemtvätsverksamhet från 1960- eller 1970-talet fram till 2004. Sedan 2004 fram till nyligen bedrevs endast vattentvättverksamhet i fastigheten.

Enligt en miljöteknisk undersökning från 2013 detekterades klorerade etener i låga halter, under använda jämförelsevärden, i porluft och inomhusluft. Då det var möjligt att utföra undersökningen riktat, dvs. till-

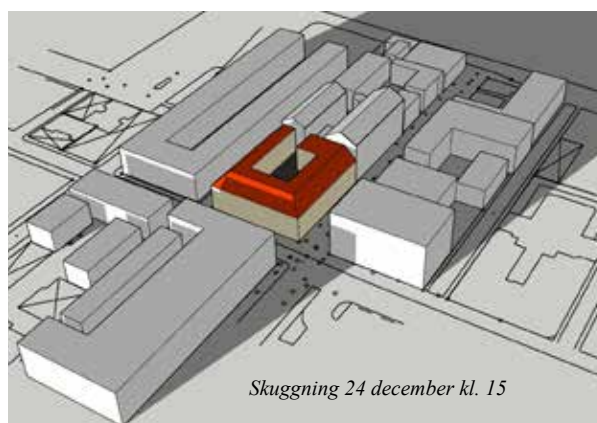
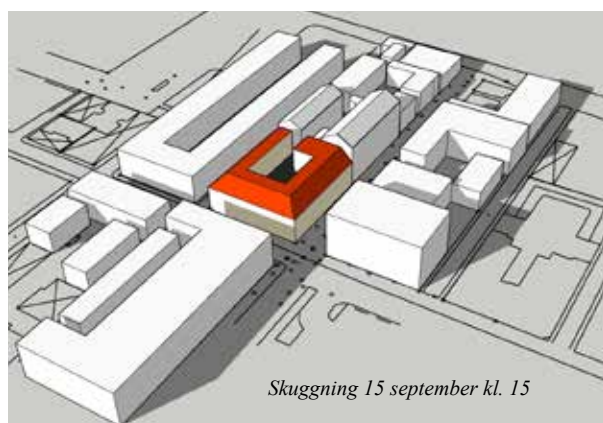
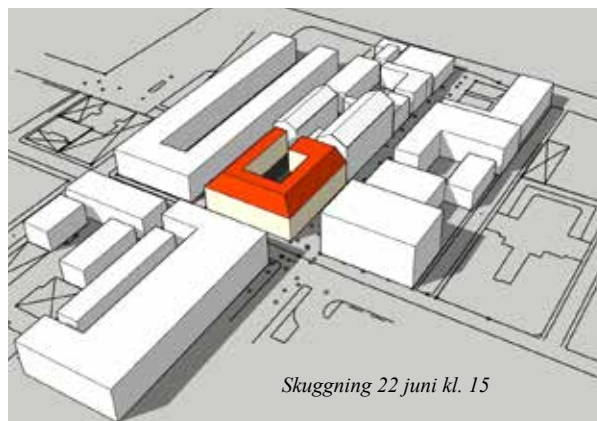
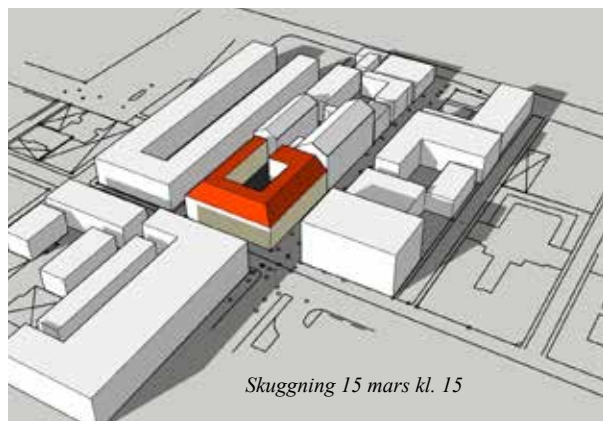


Fig. 9 Solstudie över planområdet (röda tak)

räcklig information erhöles rörande kemtvättsverksamhetens lokalisering och att det var möjligt att placera provpunkter på relevanta platser, bedömdes analysresultaten ge en rimligt god indikation av objektets föroreningsituation. Med hänsyn till detta och de låga föroreningshalterna som uppmättes bedömdes risken vara liten för att föroreningar förekom vid objektet som skulle kunna innebära en risk för människor eller miljö. Inga kompletterande undersökningar rekommenderades.

Undersökningen har i samband med detaljplanens framtagande utvärderats med hänsyn till eventuell miljöpåverkan på planområdet av Golder Associates. De konstaterar att det inte föreligger någon förhöjd risk för människors hälsa eller miljö och att ytterligare undersökningar inte är nödvändiga.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Dagvatten avrinner till det allmänna ledningsnätet genom rännstensbrunnar på allmän plats.

Värme

Området ligger inom kommunens fjärrvärmeområde och är anslutet till fjärrvärmenätet.

E/

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området. Befintliga ledningar finns i gata.

Bredband

Planområdet är anslutet till fibernät.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet. Byggnader och transportvägar ska utformas enligt regler och krav som finns i ”Renhållningsordning för Lidköpings kommun, del 1, bilaga 3: Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar”, antagen av KF 2011-10-31 §189.

Avfall kan tas omhand på den egna fastigheten med enskilda behållare eller i gemensam miljöbyggnad. Sopbehållare ska placeras så nära körbar väg som möjligt.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015.

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas hösten 2018 om inget oförutsett sker.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Lidköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Ingen förändring i fastigheternas storlek eller omfattning planeras. Kommunen äger allmän plats (gata) och kvartersmarken är i privat ägo.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnader för detaljplanens framtagande bekostas av ägaren till fastigheten Bele 5 och regleras i ett planavtal. Planavtalet undertecknades innan samråd av planen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Den korta genomförandetiden motiveras med att föreslagen ändrad användning är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

Lidköpings kommun
Samhällsbyggnad
531 88 Lidköping
0510-77 00 00
www.lidkoping.se

