

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för

NYCKELPIGAN 2

Lidköpings kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

Samhällsbyggnadsnämnden antagande 2003-09-09 § 88

Laga kraft 2003-10-04

GF Arkitekter

Ref: 641 003

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- plankarta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser och illustrationskarta

Planhandlingarna består i övrigt av:

- planbeskrivning (denna handling)
- genomförandebeskrivning

Övriga handlingar i ärendet är

- fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

ICA har behov att utöka sin verksamhet. Då utbyggnad ej möjliggörs inom nuvarande detaljplan krävs att en ny detaljplan upprättas.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Lidköpings kommun ca 1 km öster om centrum. Området angränsar i sydväst till gång- och cykelstråket Margretelund-Centrum och i nordöst till bostäder och handel inom Nyckelpigan 2. Åt öster utgör Margretelundsgatan gräns och mot väster gränsar området till kvarteret Tusenfotingen. Området ligger inom ett mindre stadsdelscentrum med handel och service. Totalt omfattar planområdet ca 0,6 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

För området gäller fördjupad översiktsplan för centralorten antagen 1984. Området är markerat som centrum/handel/service.

Detaljplaner

För området gäller följande två detaljplaner:

- *"282 Detaljplan för del av kvarteret Nyckelpigan" laga kraft 1993-10-25 medger utbyggnad av handel i ett plan inom kvarteret Nyckelpigan 2 samt bostäder och handel i två till tre plan inom Nyckelpigan 1.*
- *"257 Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Guldvingen och Nyckelpigan", fastställd 1986-02-26 anger parkeringsändamål för i planen berörda delar (Nyckelpigan2).*

Program och miljökonsekvensbeskrivning

Planen följer de riktlinjer som anges i översiktplanen för Lidköping. Det har därför inte ansetts finnas något behov för att upprätta ett program inför detaljplaneringen. Någon betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning av mark, vatten eller andra resurser har inte bedömts uppkomma som en följd av föreslagen markanvändning. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte bedömts erfordras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Huvudfrågan

Planförslaget ger möjlighet till tillbyggnad av befintlig ICA-butik åt öster. Tillbyggnaden skall fungera som butikens entré och inrymmer ytor för handel samt kontor. Tillbyggnaden innebär att delar av befintligt gång- och cykelstråk tas i anspråk. För att gående även framledes skall kunna ta sig mellan vårdcentralen och Floragatan flyttas stråket åt öster. Ny anslutning till gång- och cykelstråket mellan Margretelund och centrum anordnas. Även del av parkeringen berörs av den föreslagna utbyggnaden. Parkeringen ändras så att antalet platser utökas.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökningar har genomförts inom planområdet av Bohusgeo 1993-05-13 och kan vara till vägledning för nyutbyggnad inom området.

Fornlämningar

Inga byggnadsminnen finns och inga fornlämningar är kända inom området.

Handel

Planförslaget ger möjlighet till tillbyggnad av befintlig butik. Tillbyggnadens tillåts uppföras i två våningar med butiksytor i bottenplan och kontor för personalen på ovanvåningen. Möjlig största bruttoarea för tillbyggnaden är 490 m². Totalt medger detaljplanen en bruttoarea om ca 2300 m².

Tillbyggnaden tillåts inte löpa hela vägen utmed nuvarande fasad utan avgränsas åt söder genom prickmark. Detta för att bibehålla den visuella kontakten med kvarteret Guldvingen från gångstråket och skapa en tydlig rumsbildning ut mot gång- och cykelstråket mellan Margretelund och centrum. Tillbyggnaden kommer att fungera som ny

entré för butiken. Särskild omsorg bör därför läggas på tillbyggnadens estetiska utformning.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Infart till området sker från Floragatan via den gemensamma parkeringen i kvarterets östra del. Även angöring av gods sker från Floragatan via den interna gata som delas med angränsande bostadskvarter. Planförslaget innebär inte några förändringar av nuvarande system.

Gående och cyklister angör i huvudsak butiken via det centrala gång- och cykelstråket mellan Margretelund och centrum. Detta huvudstråk är knutet till ett genomgående gångstråk inom kvarteret, som förbinder vårdcentralen med Floragatan. Delar av stråket utmed butiksfasaden utnyttjas enligt planförslaget för tillbyggnad av ICA-butiken. För att även fortsättningsvis kunna möjliggöra gångtrafik till butiken flyttas de delar av stråket som berörs österut. Stråket skall vara tillgängligt för allmän gångtrafik vilket säkerställs genom x-markering på plankartan.



Förflyttning av gångstråket utmed butiksfasaden innebär att ny anslutning till huvudstråket mellan Margretelund och centrum måste anläggas. Anslutningen görs i form av en kombinerad ramp och trappa. Delar av den föreslagna rampen och trappan ligger utanför planområdet, detta gäller även den i illustrationen föreslagna trappan till kvarteret Guldvingen. Både rampen och trapporna är en förutsättning för att bibehålla kontakten mellan apoteket, ICA-butiken och Floragatan efter att tillbyggnaden uppförts. I planbestämmelserna anges därför som villkor för bygglov för tillbyggnad att ramp och trappor utanför planområdet upprättas.

Cykelparkering för kunder föreslås norr om butiken på angränsande fastighet, Nyckelpigan 1. Befintlig cykelparkering inom kvarteret Guldvingen måste flyttas pga den föreslagna nya trappan. Även uppförandet av de båda cykelparkeringarna anges som villkor för bygglov i planbestämmelserna.

Kravet på uppförandet av ramp, trappa och cykelparkering är en konsekvens av den föreslagna tillbyggnaden inom Nyckelpigan 2 och skall därmed bekostas av den som utför tillbyggnaden.

Kollektivtrafik

Margretelundsgatan trafikeras av stads- och landsortsbussar. Två busshållsplatser finns i direkt anslutning till planområdet vid gång- och cykeltunnel under Margretelundsgatan. Busshållsplatser för stadsbussen finns också omedelbart före Härenegatans korsning med Östbygatan, ca 300 m söder om planområdet.

Parkering

Parkering anordnads på kvartersmark, inom Nyckelpigan 2. Parkeringen rymmer idag 102 p-platser varav 8 platser är reserverade för bostadsbebyggelsen inom Nyckelpigan 1 och 20 platser för vårdcentralen i kvarteret Guldvingen. Kommunens parkeringsnorm är för handelsverksamheten 32 platser per 1000 m² bruttoarea. Föreslagen tillbyggnad har en bruttoarea på 490 m² vilket kräver 16 p-platser. Nuvarande butik har ett behov av 58 p-platser. Totalt krävs alltså ca 75 p-platser för den nya butiken.

Enligt illustrationen görs en ändring av parkeringen som utökar antalet parkeringsplatser från dagens 102 p-platser till 119 p-platser. Av dessa förfogar ICA-butiken över 90 platser. Detta innebär att erforderlig parkering för den nya exploateringen kan tillgodoses inom befintlig parkering. Föreslagen justering av parkeringsplatsen innebär att utrymme för angöring av taxi upprättas närmast butiken. Viss upprustning av parkeringsytan i form av ny markbeläggning, plantering samt byggnad för kundvagn föreslås även, se illustration. En upphöjd yta skapas framför butiken vilket ger en tydligare entré framför tillbyggnaden.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar, elkraft och fjärrvärme finns att tillgå i kringliggande större gator. En större el-kabel finns i kvarterets västra delar. Befintliga allmänna ledningar säkerställs med u-område och ledningsrätt. Sophantering sker från den interna gatan i kvarterets västra delar.

KONSEKVENSER

Föreslagen tillbyggnad är en komplettering av redan befintlig verksamhet. Förutom redovisade förändringar av markytorna närmast butiken medför förslaget ingen större förändring mot nuvarande situation. GF Konsult bedömer med stöd av genomförda utredningar att konsekvenserna av planens genomförande på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser inte blir betydande.

MILJÖKVALITETSNORMER

GF Konsult bedömer att tillbyggnaden inom Nyckelpigan 2 dels inte är betydande till sin storlek, dels inte är ensidigt inriktad på bilåkning, eftersom det finns goda kollektivtrafikmöjligheter i anslutning till området. Bebyggelsestillskottet bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljö kvalitetsnormerna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen är satt till 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

FORTSATT PLANARBETE

Om berörda parter är överens om planförslaget kan det i början av hösten behandlas och antas i samhällsbyggnadsnämnden med enkelt planförfarande. När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

SAMRÅD MED BERÖRDA MARKÄGARE

Planförslaget medför påverkan på angränsande fastigheter genom föreslagen cykelparkering inom Nyckelpigan 1 samt ramp och trappa inom Lughed 1:1 och Kv Guldvingen. De berörda fastighetsägarna har getts tillfälle att yttra sig över förslaget.

Nyckelpigan 1:1 ägs av Lidpro Fastighetsutvecklings AB. Tommy Almgren företräder Lidpro Fastighetsutvecklings AB.

Tommy Almgren kan tänka sig att upplåta del av fastigheten Nyckelpigan 1 för den i planen föreslagna cykelparkeringen. Framhåller önskemål om att ett staket upprättas mellan cykelparkeringen och bostadsgården för att undvika att obehöriga går in på de boendes område.

Ljunghed 1:1 och Kv Guldvingen ägs av Lidköpings kommun. Förslag rörande åtgärder på kommunens mark har diskuterats med Torsten Lundin stadsplaneingenjör och Gösta Nilsson stadsträdgårdsmästare.

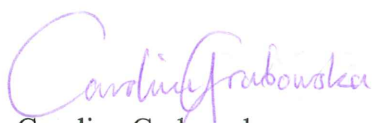
Torsten Lundin framhåller att tillgängligheten och utformningen av entrén till Guldvingens vårdcentral, apotek mm från Nyckelpigans parkering skall säkerställas.

Gösta Nilsson framhåller att tillgängligheten och utformningen av entrén till Guldvingens vårdcentral, apotek mm från Nyckelpigans parkering skall säkerställas. Då de gående mellan Guldvingen och Nyckelpigan måste passera ett större gång- och cykelstråk bör förbindelsen mellan kvarteren markeras genom särskild markbeläggning eller genom att en torgyta skapas. Anläggande av ramp mot och trappa till kvarteret Guldvingen regleras i planbestämmelse.

MEDVERKANDE

Planen har utarbetats i samverkan mellan Samhällsbyggnad/Plan-Bbygg, Lidköpings kommun och GF Konsult. Planhandlingarna har utarbetats av Carolina Grabowska, fysisk planerare och Martin Nord, fysisk planerare på GF Konsult. Genomförandebeskrivningen har upprättats av Helene Eriksson, GF Konsult. Ansvarig handläggare på kommunen är Torsten Lundin, stadsplaneingenjör.

GF Konsult
2003-05-28


Carolina Grabowska
Fysisk planerare, MSA


Martin Nord
Fysisk planerare, MSA

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Detaljplan för

NYCKELPIGAN 2

Lidköpings kommun, Västra Götalands län

Antagandehandling

Samhällsbyggnadsnämnden antagande 2003-09-09 § 88

Laga kraft 2003-10-04

GF Konsult AB, Mark och exploatering

Ref: 641 003

Detaljplan för Nyckelpigan 2 i Lidköpings kommun

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförslaget är upprättat i maj 2003. Samråd planeras att genomföras under sommaren. Om berörda parter är överens om planförslaget kan det i början av hösten behandlas och antas i Samhällsbyggnadsnämnden såsom enkelt planförfarande. När planen vunnit laga kraft kan bygglov erhållas och utbyggnaden påbörjas.

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägare inte längre garanterad byggrätt. Planen fortsätter dock att gälla till dess den ändras eller upphävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Ny cykelparkering är utlagd inom del av Nyckelpigan 1. Utförande av cykelparkeringen anges som villkor för bygglov inom planområdet. Efter samråd med ägaren av Nyckelpigan 1 är parterna överens om att denna yta överförs till Nyckelpigan 2 genom fastighetsreglering samt avgränsas med staket eller stängsel (i nya fastighetsgränsen).

Planförslaget innebär att befintligt x-område för allmän gångtrafik förskjuts i sidled. Inom området är servitut för gångtrafik till förmån för Ljunghed 1:1 upplåtet. X-området förskjuts in på mark upplåtet med servitut för parkering till förmån för Guldvingen 1. Båda dessa officialservitut måste justeras i motsvarande omfattning genom fastighetsreglering.

Ramp mot samt trappa till kvarteret Guldvingen ligger delvis utanför planområdet. För att säkerställa att dessa anläggningar utförs anges detta som villkor för bygglov inom planområdet. Ägaren av Nyckelpigan 2 utför och bekostar anläggandet. Efter godkänd slutbesiktning övergår ramp och trappa i kommunens ägo och skötsel. Servitut upprättas till förmån för Ljunghed 1:1 för de delar av anläggningarna som ligger utanför fastigheten.

Tekniska frågor

Ny cykelparkering är utlagd mellan Nyckelpigan 1 och 2. Befintlig bilparkering på Nyckelpigan 2 utökas med 17 platser. Gångtrafik mellan angränsande kvarter underlättas genom att en ny ramp och en ny trappa anläggs mellan kvarteren Nyckelpigan och Guldvingen.

Ekonomiska frågor

Ägaren av Nyckelpigan 2 bekostar genomförandet av planen, nybyggnad och fastighetsbildning.

Antagandehandling

Genomförandebeskrivningens rättsverkan

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan men ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Göteborg 2003-05-23

GF KONSULT AB
Mark och exploatering

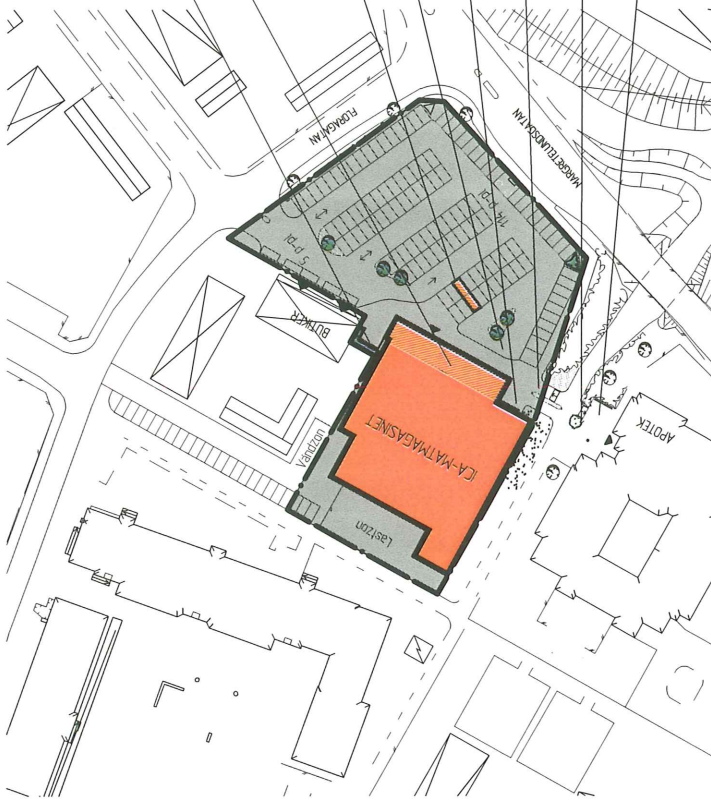


Helene Eriksson
Lantmätare

PLANKARTA



ILLUSTRATIONSKARTA



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser markerade med "•" gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

H	Handel
P	Parkering

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas, dock får skärmtak för kundvagnar uppföras.

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

n₁ Vändzon

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Utformning

I, II Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.
- Bygglov för tillbyggnad skall inkludera ny ramp, trappor och cykelparkeringar inom angränsande fastigheter Ljunghed 1:1, Guldvingen och Nyckelpigan 1 enligt illustrationskarta. Se även planbeskrivning.

Grundkartan är upprättad i koordinatsystem 5 gon V 1938 (Ludköpings lokala) och i höjdsystem RH00. Mätklass II. Grundkartan är ett utdrag från kommunens kartdatabas upprättad av Samhällsbyggnad/Mät-kart enligt HMK.

ANTAGANDEHANDLING

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN ANTAGANDE 2003-09-09 § 88
LAGA KRAFT 2003-10-04

DETALJPLAN FÖR

NYCKELPIGAN 2

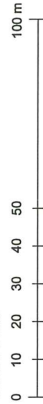
LIDKÖPINGS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

UPPRÄTTAD 2003-05-28 AV GF KONSULT

Carolina Grabowska
Fysisk Planerare, MSA

Martin Nord
Fysisk Planerare, MSA

SKALA 1:1000



PLANHANDLINGAR

- Detailplanen består av
 - plan-karta med bestämmelser
- Till planen hör
 - planbeskrivning
 - illustrationskarta
 - grundkarta
 - genomförandebeskrivning
 - fastighetsförteckning
 - smårådsredogörelse
 - utställingsutlåtande

BESLUT

- Godkänd av
- Antagen av
- Laga kraft