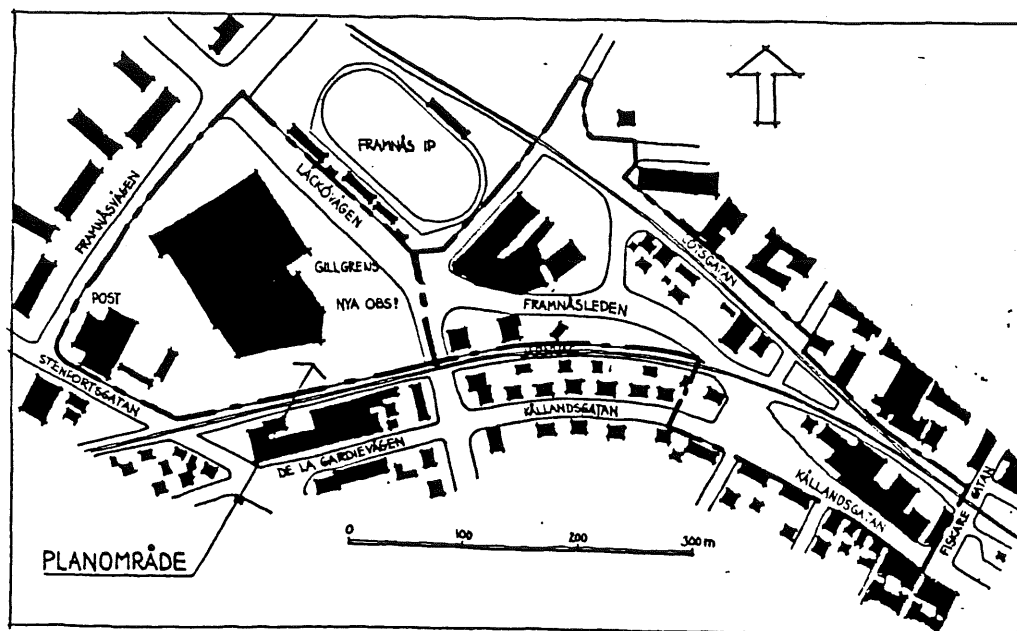


UTSTÄLLNINGSHANDLING



DETALJPLAN FÖR

KV HARVEN

LIDKÖPING, LIDKÖPINGS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets syfte är att möjliggöra en utbyggnad av handeln i kvarteret efter de utredningar och beslut som tagits. Förslaget är att en sk. stormarknad etableras i kvarteret tillsammans med den livsmedels-handel som finns och vissa delar av byggmarknaden. Kvarteret, utöver den bef. posten, beräknas innehålla ca 9000 kvm. handel, 2000 kvm. kontor och 1500 kvm. industri samt 1200 kvm lager i befintliga lokaler.

HANDLINGAR

Planen består av plankarta, illustrationskarta, beskrivning bestämmelser och genomförandebeskrivning.

PLANDATA

Kvarteret Harven är beläget strax nordväst om Lidköpings centrum och begränsas i norr av Läckövägen, i väster av Framnäsvägen, i söder av Stenportsgatan och i öster av järnvägen.

Planområdet består av fastigheterna Harven 1 och 3, Dalängen 1:1 och 2:1 och omfattar ca 4,1 hektar. Harven 3 har försålts till posten medan Harven 1, där handelsutbyggnaden skall ske, ägs av Erik Thun AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i den av kommunfullmäktige antagna generalplanen från 1984. Området är där markerat som industri- och handelsområde.

För kv. Harven gäller detaljplan fastställd 1982-02-01. Genomförandetiden enligt plan- och bygglagen sträcker sig till 1992-07-01.

På grundval av ansökningar 1987 om extern- och halv-extern handelstablering i Lidköpings centralort har en detaljhandelsutredning upprättats 1987 med konsekvensbeskrivningar av eventuella handelsetableringar i kv. Harven, Sillen och Flugsvampen.

Kommunfullmäktige har, efter det att utredningen varit ute på remiss och diskuterats, beslutat 1987-12-14 § 222, att medge en etablering i kv. Harven med en maximerad våningsyta till 9000 kvm för handel, 2000 kvm för kontor och 1500 kvm för småindustri.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Grundundersökning har utförts för del av kvarteret Harven och tidigare för angränsande kvarteret Vagnen och för de västra delarna av kvarteret Selen utmed Stenportsgatan. Undersökningarna redovisar i stort likartade förhållanden och vad som är vanligt för de centrala delarna av Lidköping. Överst består jordlagren av ett ca 0,2 - 0,4 m tjockt matjordslager, därefter ett ca 3 m djupt molager varefter ett mäkligt lerlager på 25 - 30 m tar vid. Leran är högsensitiv.

Byggnader som inte ger för höga marklaster kan grundläggas på hel bottenplatta utan pålning.

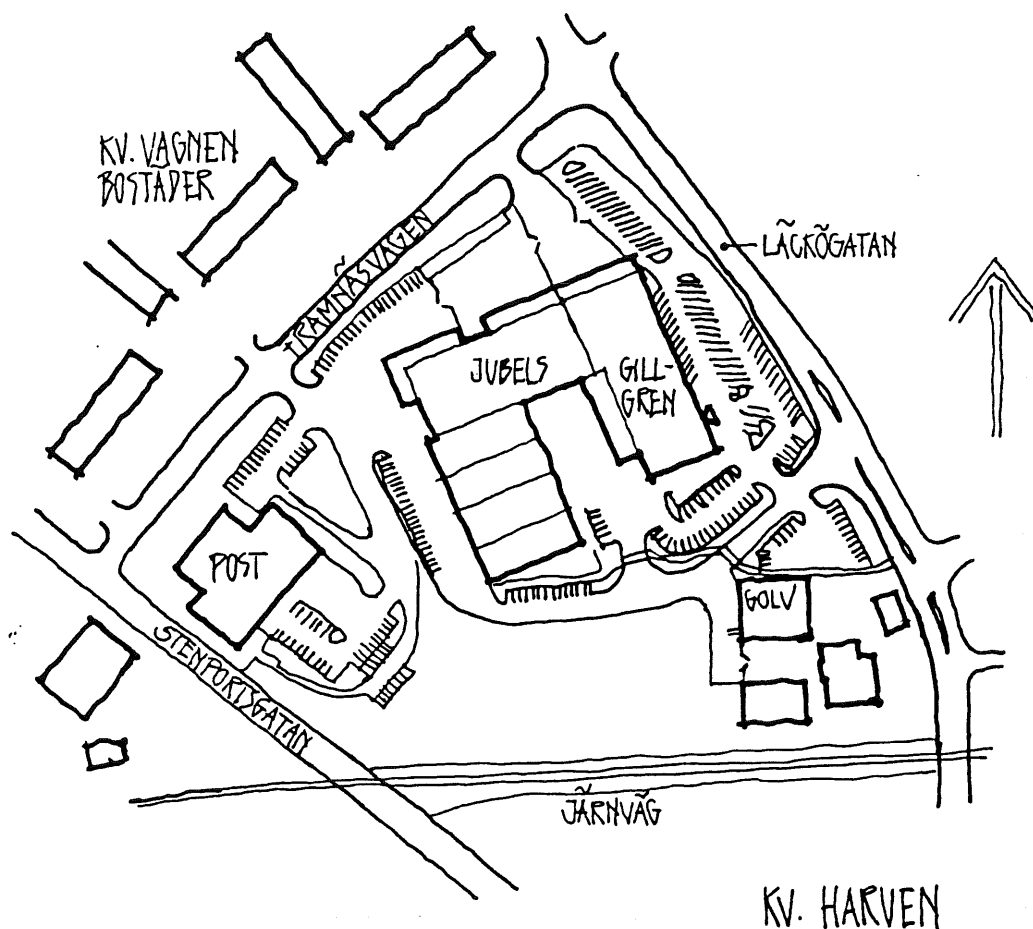
Bebyggelseområden

Inom kvarteret Harven består bebyggelsen av postlokalen på Harven 3 och på Harven 1 av lokaler för livs- och sällanköpsvaror (Gillgrens) och lagerlokaler för byggnadsmaterial, försäljningslokaler för snickeri, järn-färg- och golvvaror samt kontorsbyggnader.

Angränsande bebyggelse består av trevånings bostadshus, idrottsanläggningar och verksamhetslokaler.

På Harven 1 finns idag lokaler med en sammanlagd våningsyta av ca 10.500 kvm med lokaler som har en skiftande karaktär och kvalitet.

Postlokalerna på Harven 3 är på ca 1 750 kvadratmeter

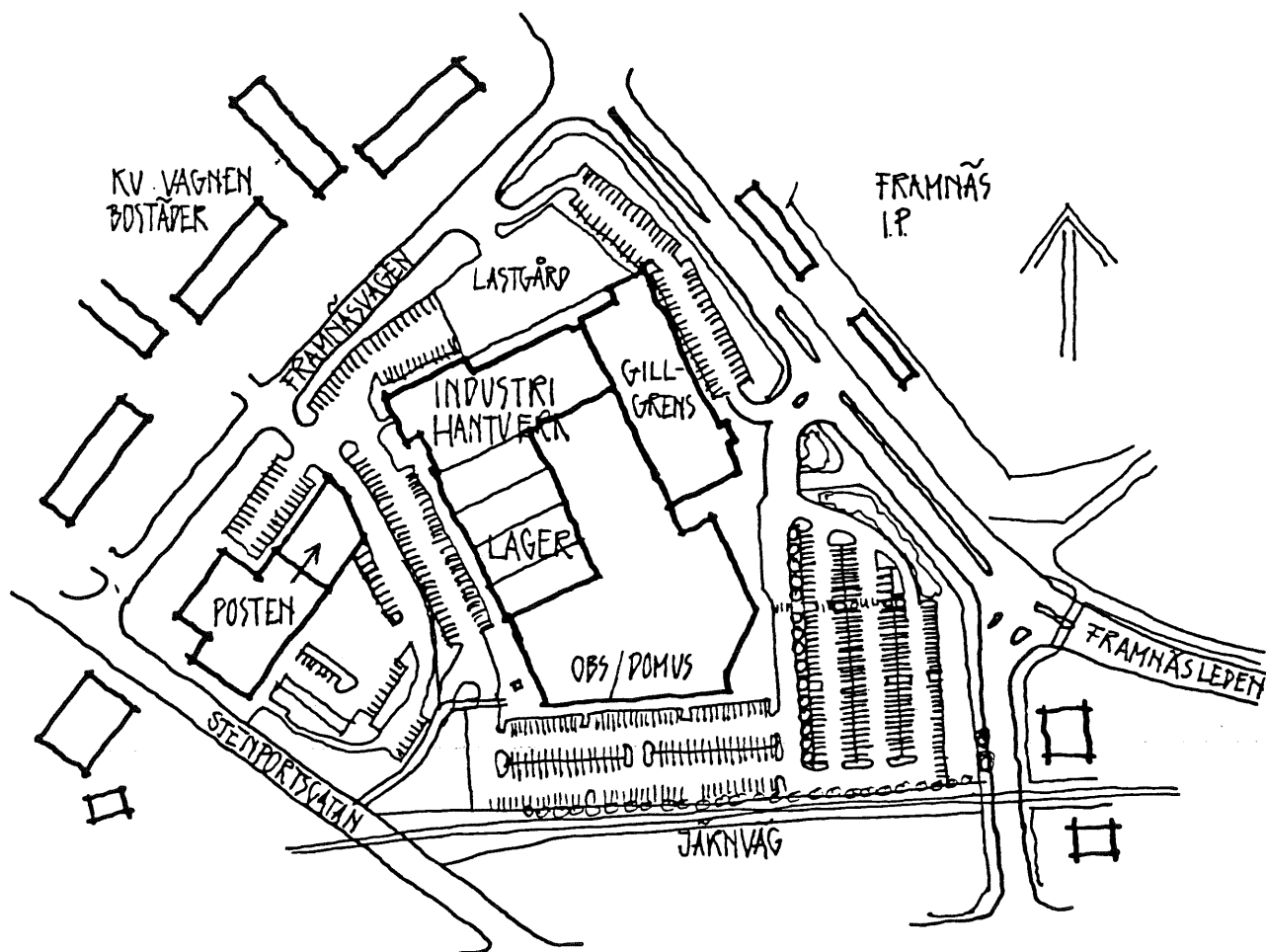


Förslaget är att kvarteret saneras på så sätt att byggnaderna utöver den samlade byggnadsenheten byggvaror, järn och livsmedel rives för att ge plats åt en s k stormarknad med en nybyggnadsyta på 5.200 kvm. Byggrätten på tomt nr 1, som uppgår till totalt 13.700 kvm, kommer efter sanering och nybyggnad enl. preliminära ritningar att fördelas på följande sätt:

Gillgrens	ca 2.800 kvm
Bank	ca 325 "-
Kontor, i nybyggnad	ca 550 "-
OBS/Domus	ca 6.300 "-
Industri, kontor o lager i bef. lokaler	ca 3.600 "-
<u>Totalt</u>	<u>ca 13.575 kvm</u>

Handelsytan på tomt nr 1 uppdelas på detaljhandel med 7.700 kvm och handel med skrymmande varor, möbler, på 1.300 kvm. Motivet för detta är hämtat ur detaljhandelsutredningen där fördelningen av OBS ytor redovisas till 1.600 kvm. livsmedel, 3.100 kvm specialvaror och 1.300 kvm. möbler. Det har bedömts angeläget för handeln i centrala Lidköping att en uppdelning görs på detta sätt.

På tomt nr 3, posten föreslås enligt Postfastigheters önskemål en utökad byggrätt med ca 750 kvm.



Skyddsrum

Området ligger inom riskområde i Lidköpings skyddsrumsort. Totalbehovet av skyddsrumspplatser beräknas till ca 700 platser. Tillgängligt användbara platser i omgivningen är ca 300. Återstår ett behov av ca 400 platser. I förslaget projekteras ett skyddsrum på ca 275 kvm i nybyggnadsdelen.

Gator och trafik

Kvarteret omges av Stenportsgatan, Framnäsvägen och Läckögatan. In- och utfart sker nu till Framnäsvägen och Läckögatan. Efter en utbyggnad skall huvudinfarten ske till Läckögatan-Framnäsleden efter den utbyggnad som planeras av Framnäsleden. En samordning av utbyggnaden av trafikleden och förändrad ut- och infart till kv Harven är nödvändig.

Detaljprojektering av leden och utformningen av korsningarna har gjorts av Hulténs ing.byrå i Karlstad. En samordning med ljussignaler av in- och utfarten till Harven och korsningen Framnäsleden-Rudenschöldsgatan synes nödvändig. Mot Framnäsvägen kommer den bef in- och utfarten till posten och byggvaruhandeln att bestå. Vidare kommer lastgårdens trafik och del av nuvarande Gillgrens parkering att få utfart mot Framnäsvägen.

Framkomligheten inom kvarteret är viktig så att brandvägar och svepareor är tillräckliga för brandfordon. Särskilda överläggningar har skett mellan projektören och brandförsvaret.

Parkering

I kvarteret finns nu ca 280 parkeringsplatser. För postens parkeringsplatser, som omfattar ca 50 st för både besökande, anställda och tjänstebilar, innebär planförslaget ingen förändring.

På Harven 1 kommer parkeringsplatserna att byggas ut och omfatta ca 425 kundparkeringsplatser och ca 75 platser för anställda, vilket i stort stämmer med det framräknade behovet. Det beräkningstal som använts är följande:

För livsmedel	60	pl/1000 kvm
specialvaror	35	"-
kontor ind.	20	"-

Det innebär följande fördelning av parkeringsplatserna:

Gillgrens	123	p-platser
OBS	222	"-
kontor	40	"-
industri	37	"-

Summa: 422 p-platser

Parkeringsplatserna blir lokaliserade så att de flesta parkeringsplatserna nås från Läckögatan. Utfarten från delar av parkeringen vid Gillgrens kommer att ske till Framnäsvägen liksom parkering vid befintliga industrilokaler.

Det är angeläget att parkeringsområdet med sin storlek utformas enligt illustrationskartan med ordnade körytor och trafikreglerande avslutningar, som bör vara trädplanterade för att den stora parkeringsytan skall kunna visuellt brytas ned och få ett ombonat intryck för besökande och förbipasserande.

Störningar

Under diskussion om affärsetableringarna i handelsutredningen har det från miljö- och hälsoskyddsnämnden framförts att en miljökonsekvensbeskrivning bör redovisas. Detta blev också kommunfullmäktiges beslut 1987-12-14.

En utredning om konsekvenserna för miljö- och trafik-säkerhet vid en etablering av en stormarknad i kv. Harven har gjorts av Viproj AB i april 1988. Utredningen har behandlat trafikmängder, trafik-säkerhet, avgaser och vägtrafikbuller.

Sammantaget konstateras i utredningen:

att en etablering i kv Harven i de flesta fall inte påverkar trafiksäkerheten på omgivande gatunät. Uppmärksamhet bör dock riktas mot korsningarna och gatudelarna i Förstadsvägen och Stenports-gatan samt mot Läcköplan.

att exponeringen av avgaser givetvis ökar. Ökningen är emellertid mycket ringa, i vissa fall ej beräkningsbara. Beräknade värden understiger klart WHO:s riktvärden.

att etableringen ökar trafikmängderna på omgivande gator och därmed den ekvivalenta ljudnivån. Beräkningarna visar att ljudnivån inte i någon beräkningspunkt överstiger rekommenderade värden, inomhus 40 dBA och utomhus 70 dBA utmed Framnäs-vägen med butiker i kv Harven.

Med hänsyn till resultatet från utredningen tillstyrker Miljö- och Hälsoskyddsnämnden en etablering av stormarknad i kv Harven. (§ 48 1988)

Den lastgård som planeras mot Framnäsvägen kommer att sänkas så att lastningen kommer att ske vid kaj för OBS del. För att minska ev. olägenheter för närboende föreslås att lastgården omges med plank. Området mot Framnäsleden föreslås trädplanteras liksom området mot järnvägen.

Tekniska försörjning

Kv Harven ligger inom kommunens fjärrvärmeområde men är ej anslutet till fjärrvärmenätet. Uppvärmningen av de befintliga handels- och industrilokalerna sker genom eldning av fastbränsle i en panncentral. Avsikten är att även vid en utbyggnad av lokaler skall uppvärmningen ske från den befintliga panncentralen. Behovet av ytterligare värmeuttag bedöms som litet dels därför att många lokaler kommer att rivas och dels för att visst värme erhålls i de nybyggda lokalerna av belysning och från kyl- och frys-enheter. Inlastning av fastbränslet som består av flis och briketter sker via en transportör. Transporten till och från panncentralen sker på parkeringsmark under tider då parkeringen är lite frekventerad.

Erforderlig kapacitet för anslutning till kommunens vatten- avlopps- och elledningar finns i området.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Gemensamhetsanläggningar

In- och utfarten från Framnäsvägen vid posten skall vara gemensam för postens fastighet och övriga industrilokaler i kvarteret. Detta har tidigare reglerats genom servitut.

Reglering av mark

Planförslaget och förslaget till detaljplan för Framnäsleden innebär justering av fastighetsgränsen mot Läckögatan. Förhandlingar mellan kommunen och fastighetsägaren pågår. Vidare skall mark mot järnvägen som i gällande plan är parkmark överföras till kvartersmark. Det förutsätts att mark och kostnadsfrågor mellan fastighetsägaren och kommunen löses med avtal innan planförslaget antages av fullmäktige och att inte särskilt gatukostnadsförslag behöver upprättas och behandlas enligt plan- och bygglagen.

GENOMFÖRANDETID

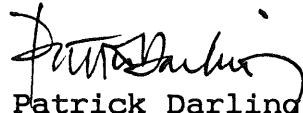
Genomförandetid är 5 år för tomt nr 1 och 15 år för tomt nr 3 från den dag planen vinner laga kraft. Motivet för detta är att utbyggnaden av OBS-stormarknad beräknas ske så fort planförslaget vinner laga kraft medan Postens utökade bygg rätt på tomt nr 3 är till för att lösa Postens framtida behov av utökade produktionslokaler.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

För planens framtagande har medverkat:

Bengt Arkelid	fastighetsägarens projektledare
Göran Kjessler	" arkitekt
Tore Haagen	Kommunen planeringschef
Dan-Erik Sjögren	" gatuingenjör
Patrick Darling	" stadsarkitekt
Kjell Holgersson	" planing. handläggare

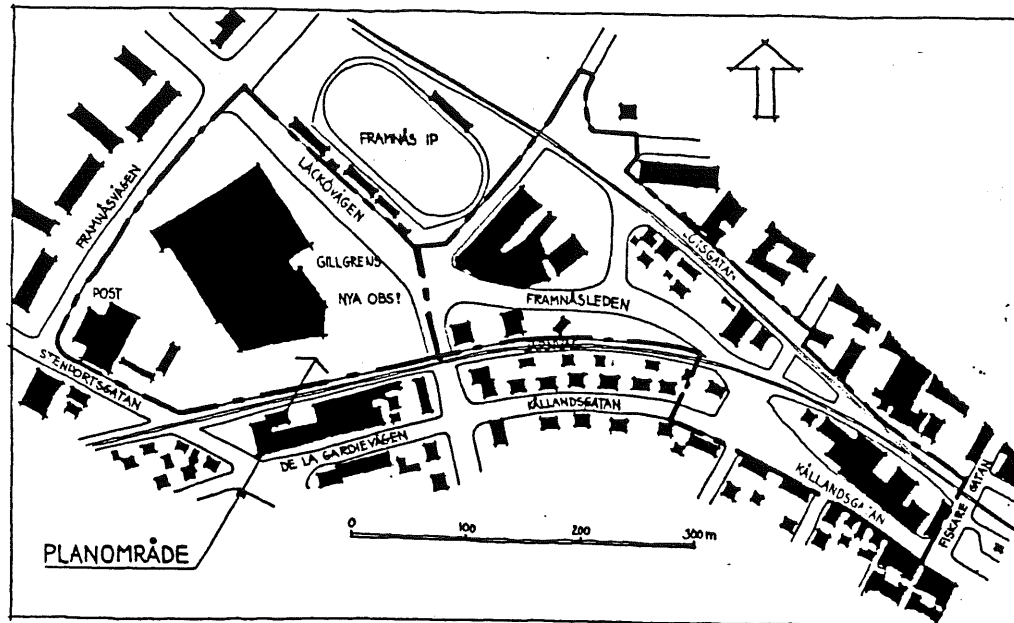
Lidköping i september 1988


Patrick Darling
stadsarkitekt


Kjell Holgersson
1:e stadspl.ing.

Antagen KF 88-12-12 § 29

Laga Kraft 89-06-29



DETALJPLAN FÖR KVARTERET HARVEN LIDKÖPING, LIDKÖPINGS KOMMUN GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Samordning med detaljplan för Framnäsleden

Utbyggnaden av handelslokaler i kv Harven är beroende av att trafiken till och från kvarteret kan lösas på ett tillfredsställande sätt. Enligt kommunfullmäktiges principbeslut 1987-12-14 § 222 har detaljplaneförslagen för kv. Harven och Framnäsleden samordnats. De båda förslagen beräknas följa varandra i planprocessen fram till ett antagande i kommunfullmäktige.

Tidplan

Förslag till tidplan för planprocessen har upprättats och godkänts av fastighetsägaren och byggnadsnämnden. Tidplanen innebär i stort att samråd sker under maj-juni 1988 på en av byggnadsnämnden godkänd detaljplaneskiss. Upprättandet av planförslaget och utställning beräknas ske under hösten -88. Antagandet i kommunfullmäktige är angett till dec. -88 om inget oförutsett inträffar.

Bygglovets är beroende på när länsstyrelsen kan utfärda s.k. laga kraftbevis på planförslaget men är i tidplanen beräknat till feb. 1989.

Igångsättningen av OBS-byggnaden beräknas ske omedelbart efter bygglovets och den nya stormarknaden avses tas i bruk före julsäsongen 1989. Detta kan innebära att stormarknaden öppnas innan Framnäsleden är utbyggd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem år för tomt nr 1 och 15 år för tomt nr 3 från det att laga kraftbeviset är utfärdat. Motivet för denna korta tid för tomt nr 1 är att hela utbyggnaden är tänkt att genomföras omedelbart efter det att bygglov givits.

Ansvarsfördelning, avtal

Planförslagen kv Harven och Framnäsleden innebär viss justering av kvartersgränsen emot trafikleden. Diskussion om justering av gräns och merkostnader för Framnäsledens utformning har påbörjats mellan fastighetsägaren och kommunen. Planförslaget förutsätter att detta löses i avtal mellan de båda parterna och att inte ett formellt förslag till gatukostnader behöver upprättas separat. Det förutsätts att planen inte antages av kommunfullmäktige innan avtalet är klart.

Fastighetsägaren är ansvarig för det som skall utföras inom kvarteret medan kommunen är huvudman för gatuomläggningen runt kvarteret med de signalanläggningar som erfordras.

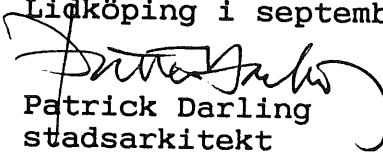
Fastighetsplan

Någon fastighetsplan skall inte upprättas för kvarteret. Kvarteret innehåller två fastigheter Harven 1 och Harven 3 och tomtindelningen är nyss upphävd. Harven 1 får regleras efter ingånget avtal och planen fastställts.

Tekniska frågor

Projektering av nybebyggelse och anläggningar pågår samtidigt med planarbetet och de utredningar och ställningstaganden som behöver göras sker efter hand.

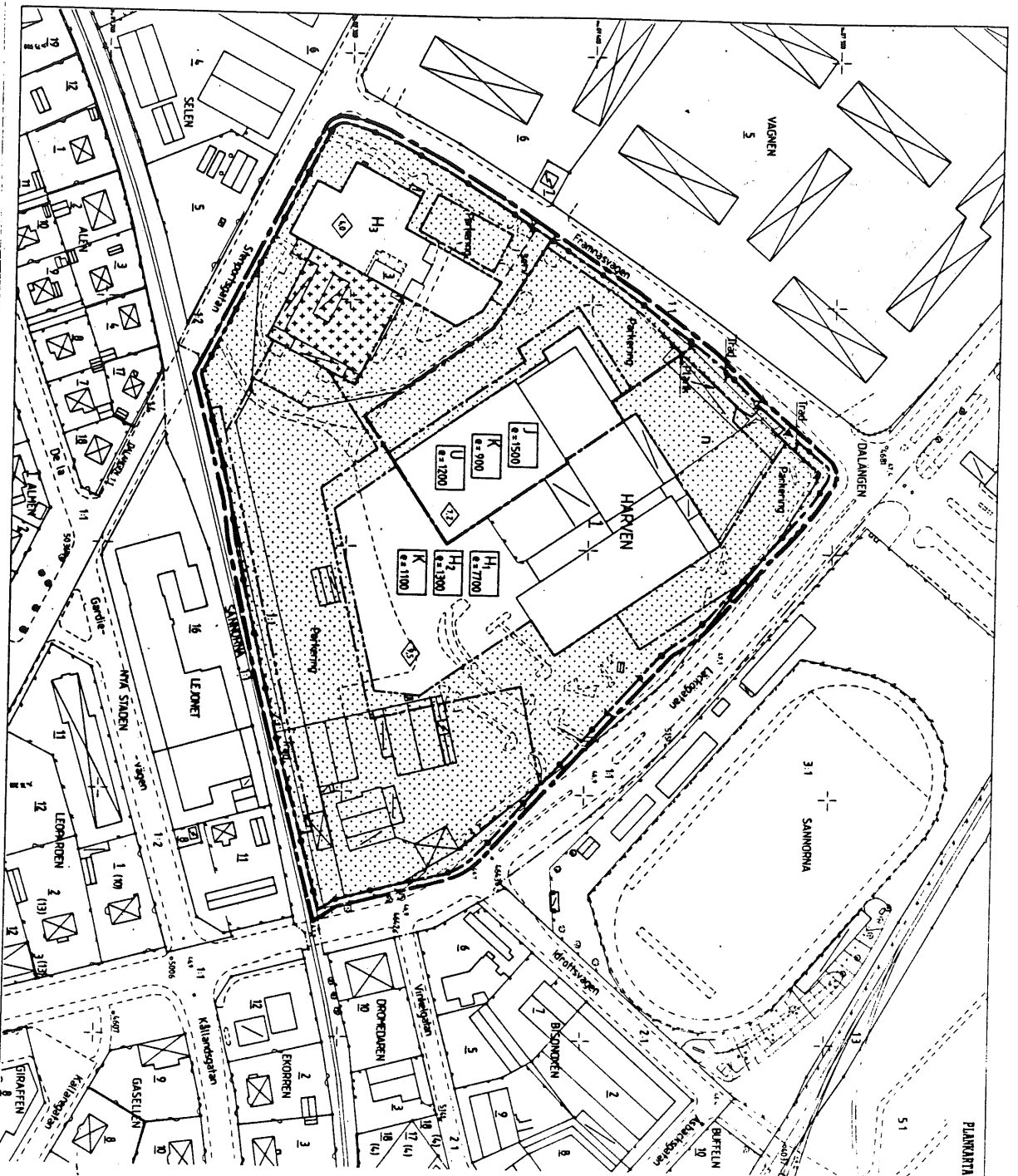
Lidköping i september 1988


Patrick Darling
stadsarkitekt


Kjell Holgersson
1:e stadsplaneingenjör

Antagen KF 88-12-12 § 29

Laga kraft 89-06-29



PLAN 1/1000

PLANSTÄMMELSER

Följande gäller inom område med ändringsplan. Om ändringsplanen godkänns gäller bestämmelserna i denna plan. Endast angivna ändringar är tillåtna.

GRÄNSZONER

Linje på kartan draget 3 mm utifrån planens gränser.

Avsnittsgränser
Egenhetsgränser

ANVÄNDNING AV MARK

- Kvartermark
- Handel, detaljhandel
- Handel med skrymmande varor, möbler
- Post
- Kontor
- Småindustri och hantverk
- Lager

UTVÄRTSOMRÅDEN

Största bruttoreal i kvadrater

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med utvis och garage

MARKENS ANVÄNDNING

Mark och vegetation

UTVÄRTSOMRÅDEN

Mark
Lättgård
Träd
Stad skall planteras

Parkeringsplatser skall finnas
Utvärts, stängsel

Utvärts får inte anordnas
Utvärts

Högsta bygghöjd 1 meter

STÖRREOMRÅDEN

Plan

Plan skall anordnas runt lättgården

ANVÄNDNING AV MARK

Ombyggnadsplanen är för tom nr 1 och 15 är på tom nr 3. Endast angivna ändringar är tillåtna.

DETAJLPLAN FÖR

KVARTERET HARVEN

LIDÖPÅS, LIDÖPÅS KOMMUN

UPPRÄTTAD 1 SEPTEMBER 1988

TEKNIK

STÄLLNINGSGIVNING
1:1000

STÄLLNINGSGIVNING
1:1000

STÄLLNINGSGIVNING
1:1000