

Detaljplan för kv. Kopparslagaren, Lidköpings kommun



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-BYGG
Antagen SBN 2015-03-10 § 61
Laga kraft 2015-04-10

Detaljplan för kv. Kopparslagaren, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande

Handläggare

Anna Norbäcker

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Bygg

16 februari 2015

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Plandata.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan	8
Fördjupad översiktsplan	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser	8
Kommunala beslut i övrigt.....	9
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
Behovsbedömning	10
Barnkonventionen	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	11
Natur.....	11
Bebyggelseområden.....	12
Friytor	13
Gator och trafik	13
Teknisk försörjning	15
Administrativa frågor	16
GENOMFÖRANDE.....	17
Organisatoriska frågor	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Ekonomiska frågor	18
Tekniska frågor	18
ILLUSTRATIONSKARTA.....	19
PLANKARTA.....	20
PLANBESTÄMMELSER.....	21

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att uppdatera gällande detaljplan för kvarteret Kopparslagaren så att den överensstämmer med befintliga byggnader samt att möjliggöra för hotell på Kopparslagaren 7 och 8.

Avvägning enligt miljöbalken

Enligt 3:e kap. Miljöbalken 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. Planområdet är avgränsat till ett kvarter där marken redan är bebyggd med byggnader och hårdgjorda ytor och ingen ny mark tas i anspråk. Planområdet kommer inte att påverka hushållningen med vatten.

I Lidköpings kommun är värdena för luftmiljö och omgivningsbuller under gällande normkrav. Planområdet ligger i centrala Lidköping avgränsat av lokalgator. Lokalgatorna har en hastighetsgräns på 40 km/h. Bulleråtgärder för att skapa bra ljudmiljö i hotellet har gjorts, därför anses inte trafikbuller påverka planförslaget. Planområdet kommer med sannorlikhet inte att påverka den nuvarande trafikbelastningen eller luftmiljön. Därför anses inte planförslaget påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljön som finns över Lidköpings stadskärna. Riksintresset [R60] behandlar Lidköpings unika stadsbildning som under 1600-talet kom att utgöra en s.k. dubbelstad med en medeltida stad öster om Lidan och Nya staden väster om Lidan med dess rutnätsplan, anlagd av Magnus Gabriel de la Gardie.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i centrala Lidköping. Planområdet gränsar till Karlagatan i norr, Skaragatan i söder, Östergatan i väst och Hagagatan i öst.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,3 hektar (ha) mark.

Markägoförhållanden

Marken är indelad i nio fastigheter, alla i privat ägo.



Orienteringskarta, planområdet är markerat med en röd fyrkant.

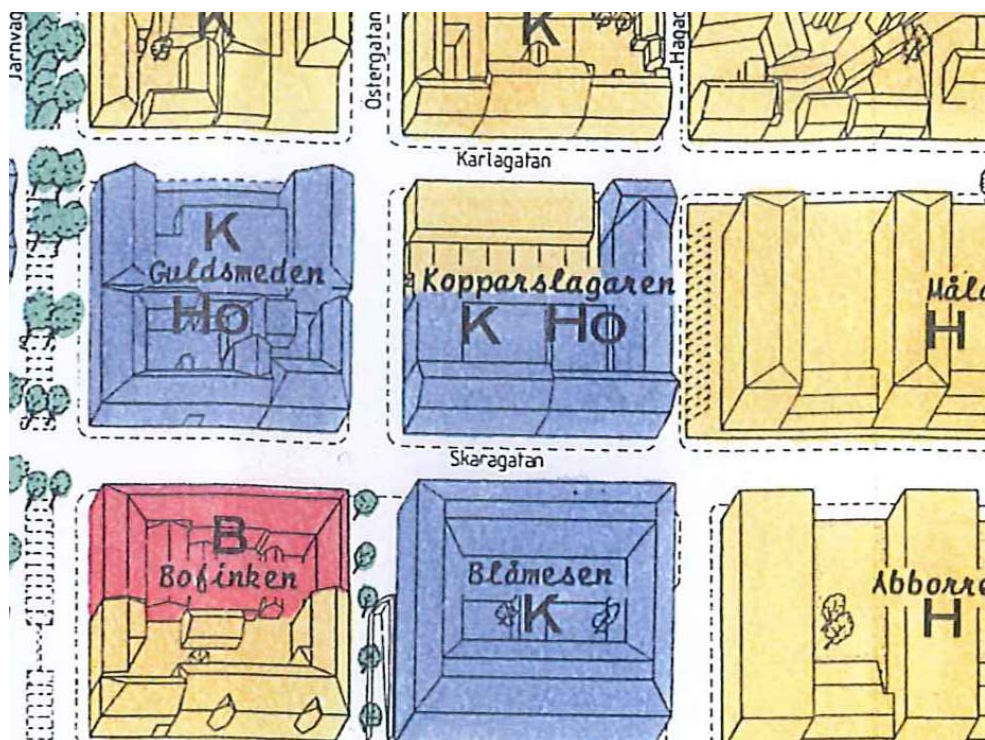
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003.

Fördjupad översiktsplan

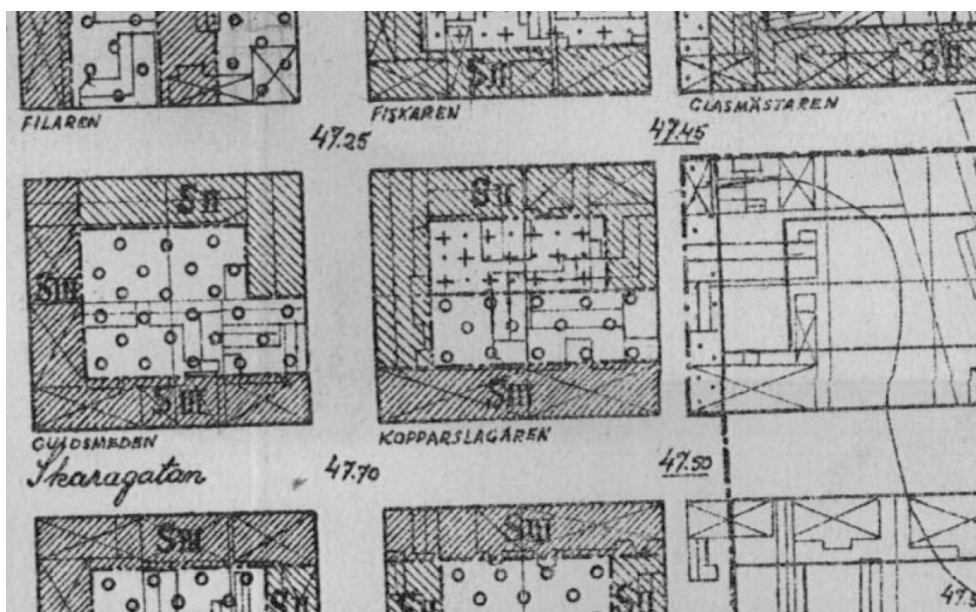
Kvarteret Kopparslagaren omnämns i den fördjupade översiktsplanen för Lidköpings centrum från 1994. I en markanvändningskarta redovisas kvarteret med användningarna kontor, hotell, restaurang, handel och bostäder.



Utdrag av markanvändningskartan från den fördjupade översiktsplanen över Lidköpings centrum. Den blå färgen står för kontor och hotell medan den gula färgen står för bostäder.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan för planområdet är från 1942. Markanvändningen för kvarteret är bostadsändamål och handel. Övriga bestämmelser för kvarteret är två – tre våningar, att gårdsbyggnader får uppföras på en del av gårdsytan och resten av gårdsytan får överbyggas.



Utklipp från gällande detaljplan från 1942 över kvarteret Kopparslagaren.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2012-12-04 § 185 att ge ett positivt planbesked för Kopparslagaren 8 för ändring av gällande detaljplan samt att komplettera markanvändningen med hotellverksamhet.

Miljö- och byggnämnden beviljade 2012-11-07 § 130 ett tidsbegränsat bygglov på fem år för ombyggnad av kontorslokaler och inredning av vind till hotellrum.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen den 13 november 2014 meddelat att de delar denna bedömning.

Barnkonventionen

Planändringen görs för att överensstämma med dagens markanvändning. Därför anses det inte att barn och unga berörs.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av bebyggd mark, antingen av byggnader eller av hårdgjord yta. Den vegetation som finns inom planområdet är enbart på de små tomterna som tillhör bostäderna.



Innergården består främst av hårdgjord yta, men till radhusen finns små tomter som kan skimras i bilden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning är gjord år 1984 på fastigheten Kopparslagaren 7 av Skånska Cementgjuteri. Undersökningen gjordes i samband med att byggnader skulle rivas och nya byggas för att inrymma hotellverksamhet.

Marken utgörs av sandig silt till ett djup av 3,5 meter. Därunder påträffas silt- och sandskiktad lera. Fast botten påträffas på ett djup på 18 till 21 meter.

Förorenad mark

Det finns ingen kännedom om förorenad mark inom planområdet. Däremot finns det kännedom om gamla verksamheter i form av en bensinmack och ett tryckeri i grannfastigheterna Blåmesen och Fiskaren som kan ha förorenat marken. Skulle det finnas förorenad mark kan detta ha spridit sig. Om föroreningar i marken påträffas inom planområdet vid markarbeten eller byggnation ska det anmälas till Miljö-Hälsa, Samhällsbyggnad, Lidköpings kommun innan saneringsarbeten kan påbörjas.

Radon

Marken är låg- till normalradonhaltig och några särskilda byggtekniska krav behöver inte ställas. Inga radonmätningar har gjorts i samband med planarbetet. Vid nybyggnation bör en radonmätning göras. Lågradon räknas mark med värden under 10 000Bq/m³. Värdena i centrum ligger inom 5 000 till 12 000 Bq/m³.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Det finns ingen risk för skred eller höga vattenstånd. Gatumarken runt planområdet ligger på ca + 47-48 meter (RH2000). Planområdet ligger ca 210 meter från ån Lidan.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt Riksantikvarieämbetet. Däremot ligger planområdet inom ett fast fornlämningsområde. Vid grävning i marken krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämningar påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (1988:950).

Bebyggelseområden

Bostäder

Sju fastigheter inom kvarteret är bostäder i form av radhus. Radhusen har två våningar med ett upphöjt garage undertill. På fastigheterna Kopparslagaren 9-15 tillåts hotell, restaurang, kontor, handel och bostäder.

Övrig bebyggelse

På fastigheten finns ytterligare tre byggnader. I dessa byggnader är det hotellverksamhet, handel samt kontorslokaler. Innergården är asfalterad och används till parkering och varumottagning. På de två fastigheterna Kopparslagaren 7 och 8 tillåts även här hotell, restaurang, kontor, handel och bostäder.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger centralt vilket gör att det är nära till service. Det är ca 200 meter till närmsta skola F-6, ca 700 meter till närmsta mataffär, ca 900 meter till närmsta vårdcentral, ca 500 meter till butiker och handel.

Tillgänglighet

Marknivån runt planområdet är jämn, dock med trottoarer med kantstenar. Kantstenarna är nedfasade vid in- och utfarter samt i korsningar. Lokalgatorna är asfalterade utom Skaragatan som är lagd med gatsten. In- och utfarterna till innergården har en ganska brant lutning, medan gården i sig är jämn.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaderna mot Skaragatan och Hagagatan är på två till tre våningar med stående träpanel som fasadmateriäl. Byggnaderna har rött sadeltak med takkupor i röd plåt. Mot Östergatan ligger en kontorsbyggnad i tegel och platt plåttak. Byggnaden är hopbyggd med en del av ena träbyggnaden mot Skara-

gatan. Mot Karlagatan ligger ett radhus i tegel och med ett platt svart papp-tak.

Om eventuellt nya byggnader mot Skaragatan uppförs ska dessa ha träfasader med stående träpanel och med tegelröda takpannor som takmaterial. På dessa byggnader tillåts även takkupor. Takkuporna får vara max 3 m breda och uppta max 1/3 av takets längd. Byggnaderna begränsas med högsta byggnadshöjd mot lokalgatan och mot innergården med högsta totalhöjd över nollplanet. De byggnadshöjder och totalhöjder som anges överensstämmer med dagens byggnader. Byggnaderna ska även ligga i fasadgräns mot lokalgata. Övrig ny bebyggelse begränsas med högsta byggnadshöjd ska även här ligga i fasadgräns mot lokalgata. Inga bestämmelser görs för fasad- eller takmaterial.



En del av träbyggnaden mot Skaragatan, i bakgrunden syns den tegelbyggnad som inrymmer kontorsverksamheter.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver inte uppföras.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns ingen lek eller rekreationsyta. Ca 250 meter från planområdet ligger Örthagsparken med en stor öppen gräsyta samt en lekplats.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet avgränsas av fyra lokalgator, där Skaragatan i söder är den mest trafikerade gatan. Utmed tre av lokalgatorna finns trottoarer, dock inte utmed Hagagatan. Cyklister cyklar i blandtrafik. Det finns en cykelparkering under tak på innergården.

Skaragatan har en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Mellan 22.00 och 06.00 är gatan avstängd för trafik. Markbeläggningen är gatsten medan övriga gator är asfalterade.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik går utmed Skaragatan. Den närmsta busshållplatsen ligger strax utanför planområdet (busshållplats *Stadshuset*) och trafikeras av linje 1.

Parkering, varumottagning, utfarter

Inom kvarteret finns det 28 stycken parkeringsplatser, varav 20 ligger i garaget under radhusen på Kopparslagaren 9-15 och de övriga åtta på innergården på Kopparslagaren 8. De boende har tillgång till totalt 7 parkeringsplatser i garaget och 3 parkeringsplatser på gården för besökande. Övriga parkeringsplatser på innergården tillhör verksamheterna på Kopparslagaren 8. Innergården är asfalterad och används till parkering, cykelparkering och varumottagning till hotellet och butikerna.

Det finns parkeringsavtal mellan Lidköpings kommun och Kopparslagaren 7 och Kopparslagaren 8. Kopparslagaren 7 har avtal för 55 parkeringsplatser på fastigheten Sirius, lokalt kallad för Katthavet. Kopparslagaren 8 har avtal för 17 parkeringsplatser på fastigheten Hackspetten, strax söder om planområdet. Sedan fastighetsägaren fick ett tidsbegränsat bygglov för att utöka hotellverksamheten på våning två och vindsvåningen på fastigheten Kopparslagaren 8 ökar parkeringsbehovet med ytterligare 11 parkeringsplatser. Ett nytt p-avtal ska skrivas eller ska fastighetsägaren redovisa hur de löser parkeringsplatserna på annat sätt för att täcka parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm.



Innergården i kvarteret, som utnyttjas till bl.a. parkering och varumottagning.

Störningar

Buller

En trafikmätning gjordes på Skaragatan år 2010 i höjd med Birgers. Årsdygnstrafiken ligger på 2677 fordon och den genomsnittliga hastigheten är 22 km/h. Skaragatan är avstängd för trafik mellan 22.00 och 06.00.

Riktvärden för buller vid fasad och uteplats gäller för bostäder, vård och skola. Mot Skaragatan som är den mest trafikerade gatan intill planområdet finns det enbart hotell, restaurang och handel. Det finns inga balkonger eller uteplatser mot Skaragatan.

En bullerutredning gjordes i samband med det tidsbegränsade bygglov för den utökade hotellverksamheten. I utredningen kom Akustikverkstan fram till att fönsterna inte var tillräckliga för att få en bra ljudmiljö i hotellrummen. Rekommendationen var att byta ut fönsterna och att även isolera mellan bottenvåningen och andra våning för att restaurangen inte ska uppfattas som störande. Bulleråtgärder är gjorda för att skapa bättre ljudmiljö i hotellrummen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till det kommunala vatten och avloppssystemet. Dagvattnet är förnuvarande kopplat till VA-systemet eftersom det är för mycket hårdgjorda ytor för att kunna ta hand om vattnet lokalt på fastigheterna. Vid framtida underhållsarbeten kommer dagvattenhanteringen ses över och möjlighet till dagvattenmagasin och fördröjningar.

I övrigt ligger ledningarna i gatumark utanför planområdet. En vattenservis är dragen över fastigheten Kopparslagaren 8. För att säkerställa servisleddningen ska ett servitut anordnas mellan fastighetsägarna på Kopparslagaren 8-15. Lidköpings kommun, Teknisk Service, Vatten-Avlopp har sin förbindelsepunkt i fastighetsgräns.

Värme

Alla fastigheterna inom kvarteret Kopparslagaren är anslutna till fjärrvärmesätet. I övrigt ligger ledningarna i gatumark utanför planområdet.

El

Alla fastigheter är anslutna till det kommunala elnätet. I övrigt ligger ledningarna i gatumark utanför planområdet. Servisledningarna är dragna från Karlagatan och in på innergården till Kopparslagaren 7 och 8. Servisledning för Kopparslagaren 7 ligger på Kopparslagaren 8 fastighet.

Bredband

Fiberanslutning finns till Kopparslagaren 8, men inte de övriga fastigheterna.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker. Avfall hanteras inne på gården i plastkärl.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Eftersom planområdet endast omfattar ett mindre område föreslås en kort genomförandetid. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter detaljplanen att gälla fram till dess att planen ändras eller upphävs. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva planen utan att icke utnyttjade rättigheter behöver bevakas.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidsplan

En preliminär tidsplan för detaljplanen om inget oförutsett sker:

Samråd: vintern 2014-2015

Antagande: vintern 2015

Laga kraft: våren 2015

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Förändringar som sker inne på kvartersmark står enskild fastighetsägare för.

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA), vilket innebär att eventuella nybyggnationer ska anslutas till det kommunala VA-systemet. Lidköpings Elnät ansvariga för eldistributionen fram till byggnad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Marken inom planområdet är redan bebyggd och indelad i fastigheter. Planförslaget kommer därför inte innebära några förändringar i fastighetsbilden.

Tomtindelning

Det finns tomtindelningar för alla nio fastigheter i kvarteret Kopparslagaren. Tomtindelningarna upphävs i samband med detaljplan.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns två gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

Den ena berör enbart fastighetsägarna i radhusen, som ledningar, yttertak med stuprör och hängrännor, bostadsförråd m.m. Andelen är fördelad lika mellan fastighetsägarna, dvs. 1/7 vardera.

Den andra gemensamhetsanläggningen berör bilgaraget med dess byggstomme och källarutrymmen, gårdsutrymmen med parkeringsplatser och körvägar, ledningar m.m. Fastighetsägarna i radhusen har en andel vardera medan Kopparslagaren har 13 andelar. Uppdelningen mellan parkeringsplatserna blir därför att radhusen har sju platser i garaget och tre på innergården. Resterande platser tillhör Kopparslagaren 8.

Gemensamhetsanläggningarna påverkas inte av planförslaget.

Servitut

Avseende servisledning för vatten bör servitut tecknas mellan fastighetsägaren på Kopparslagaren 8 och fastighetsägarna på Kopparslagaren 9-15.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift tas ut vid kommande bygglov. Eventuella kostnader som uppkommer inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägare för.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

För de tillkommande parkeringsplatserna som de nya hotellrummen genererar måste ett nytt p-avtal skrivas eller så ska fastighetsägaren redovisa hur de löser parkeringsplatserna på annat sätt för att täcka parkeringsbehovet enligt gällande parkeringsnorm. Detta ska vara avklarat senast i samband med att planen vinner laga kraft.

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

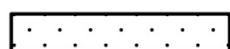
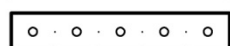
	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Hotell, restaurang, kontor, handel, bostäder
---	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnader får inte uppföras
	Marken får byggas över med planterbart bjälklag

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

p_1	Nya huvudbyggnader ska placeras i fastighetsgräns mot lokalgata
-------	---

Utformning

	Högsta byggnadshöjd i meter
	Högsta totalhöjd i meter
	Minsta resp. största taklutning i grader

Utseende

f_1	Nya huvudbyggnader ska utformas med träfasad och takmaterial med tegelröda takpannor
f_2	Takkupor får uppföras. Takkuporna får vara max 3 meter breda och sammanlagt uppta max 1/3 av takets längd. Takkuporna får inte bryta takfoten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Verkan på fastighetsplan

Gällande tomtindelningar för fastigheterna Kopparslagaren 7-15 upphör att gälla i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.