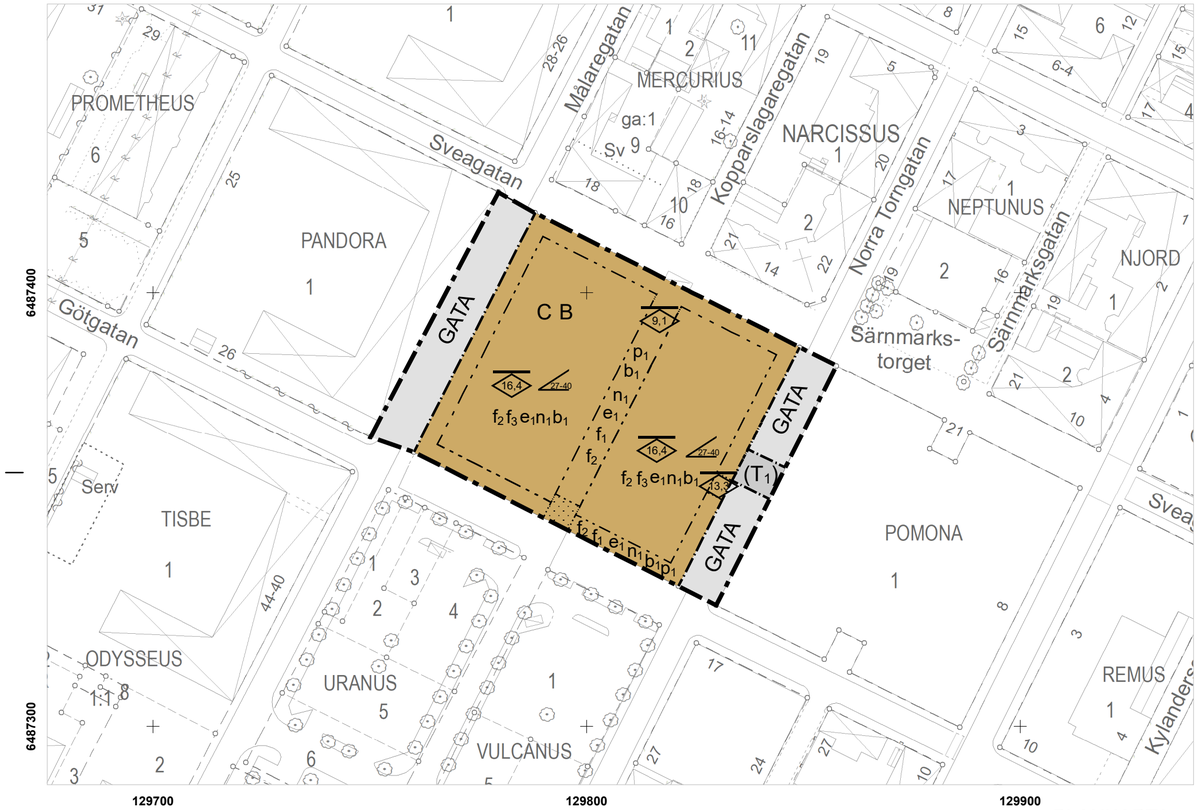
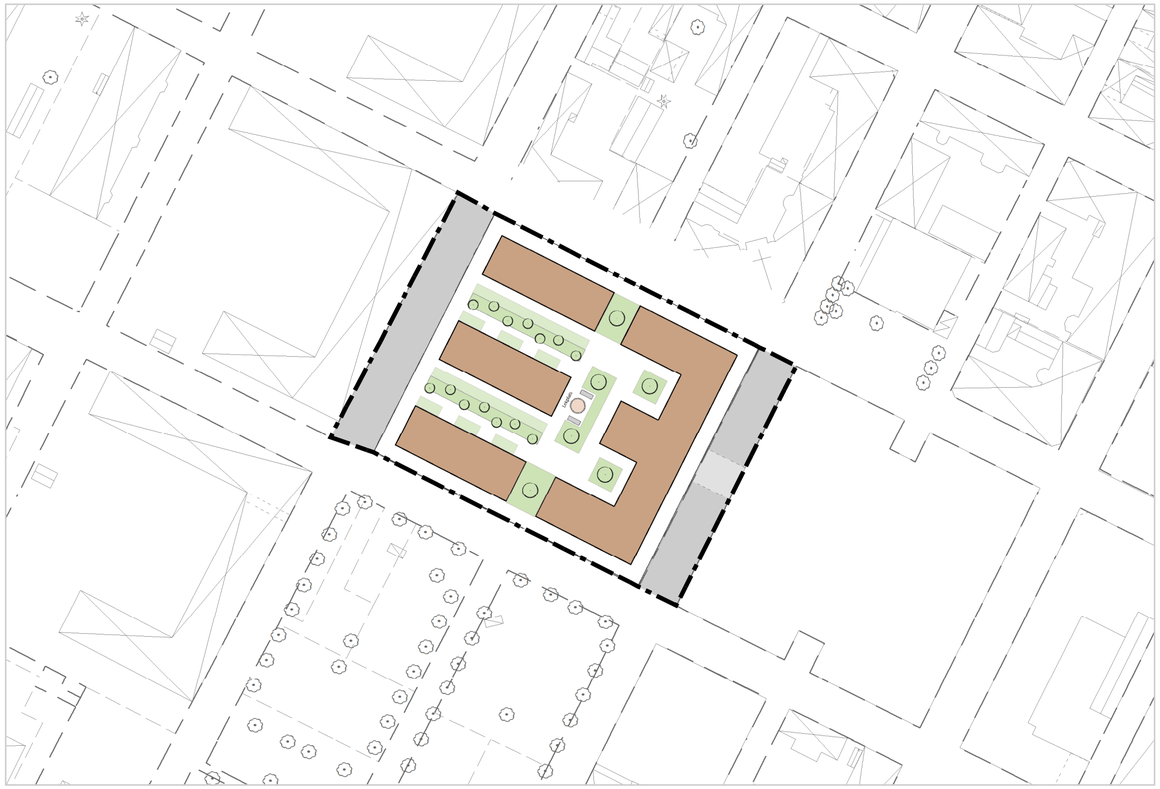


PLANKARTA

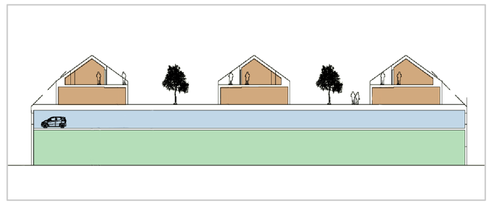
GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt
- Fastighetsgräns
- Traktgräns
- Servitut
- Byggnad
- Byggnad, beteckning
- Byggnadstillbehör, beteckning
- Övrigt, beteckning
- Grind
- Häck
- Plank
- Staket
- Stenmur
- Barrträd
- Lövträd
- Gång och cykelbana
- Körbana
- Körbana, kansten
- Parkeringsplats
- Farthinder

Grundkartan är upprättad i koordinatsystem SWEREF 99 13 30 i höjdsystem RH 2000. Grundkartan är ett utdrag från kommunens kartdatabas, upprättad i Lidköpings kommun, Samhällsbyggnad, Mät-Kart enligt HMK 2020-08-18



ILLUSTRATION



SEKTIONSRITNING

- Bostäder
- Parkering
- Centrum

ILLUSTRATIONSKARTANS BETECKNINGAR

- Plangräns
- Byggnad
- Grönyta
- Bro
- Gata

0 50 100 Meter

1:1 000 (A2)

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA — Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B — Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

C — Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

(T_1) — Körbar överfart, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

16,4 — Högsta nockhöjd är 16,4 meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

9,1 — Högsta nockhöjd är 9,1 meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

13,3 — Högsta nockhöjd är 13,3 meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_1 — Entré ska finnas mot Norra Torngatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 — Solcellsanläggningar får placeras där de inte är synliga från allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3 — Tak ska vara rött sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

27-40 — Takvinkeln får vara mellan 27 och 40 grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Användning

e_1 — Byggnadens bottenvåning ska användas till centrum, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Placering

p_1 — Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

n_1 — Minst 15 % av fastighetsarean ska bestå av vegetation, PBL 4 kap. 10 §

Utförande

b_1 — Det översta bjälklaget ska vara planteringsbart bjälklag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år .., PBL 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för påbyggnad förrän geotekniska åtgärder har kommit till stånd., PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Startbesked får inte ges för markförändringar förrän förekomsten av klorerade kolväten är utredd och eventuell sanering av marken eller annan säkerhetsåtgärd som krävs för att undvika risk för människors säkerhet och hälsa har kommit till stånd., PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för de bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus som framgår av PBL 9 kap. § 4-4b (mur, plank, skärmtak, komplementbyggnad, komplementbostadshus, tillbyggnad, takkupa)., PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

Lidköpings kommun

SAMHÄLLSBYGGNAD/PLAN-TRAFIK

Detaljplan för kv. Pollux Lidköpings kommun

Upprättad i december 2020

Detaljplanen består av:
Plankarta
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Planavgift ska tas ut:

☒ JA ☐ NEJ

BESLUT
Antagande SBN 2020-11-03 § 184
Laga kraft 2020-12-05

Judit Ernvik
Planarkitekt

359

Lidköpings kommun

359

Detaljplan för kv. Pollux

Lidköpings kommun

Dnr. SBN 2019/134

Innehåll

Planbeskrivning 3

Planens syfte och huvuddrag 3

Plandata 3

Tidigare ställningstaganden 5

Översiktsplan 5

Fördjupad översiktsplan 5

Detaljplaner 5

Fastighetsbildning 6

Kommunala beslut i övrigt 6

Ställningstaganden 7

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan 7

Barnperspektivet 7

Jämlikhet 7

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande 8

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser 9

Bebyggelseområden 9

Gestaltning 11

Kulturmiljö och Naturmiljö 18

Gator och trafik 22

Risker och störningar 25

Teknisk försörjning 28

Genomförande 30

Organisatoriska frågor 30

Fastighetsrättsliga frågor 30

Avtalsfrågor 30

Ekonomiska frågor 31

Tekniska frågor 31

Administrativa frågor 32

Plan	Detaljplan för kv. Pollux, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta inklusive illustrationskarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning, Bullerutredning, Geoteknisk utredning, Geotekniskt utlåtande, Skredrisk utlåtande, Kulturhistorisk utredning, Miljöteknisk provtagning av inomhusluft, Volymstudie
Handläggare	Judit Ernvik Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
Datum	December, 2020
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2020-11-03 § 184 Laga kraft 2020-12-05

Planbeskrivning

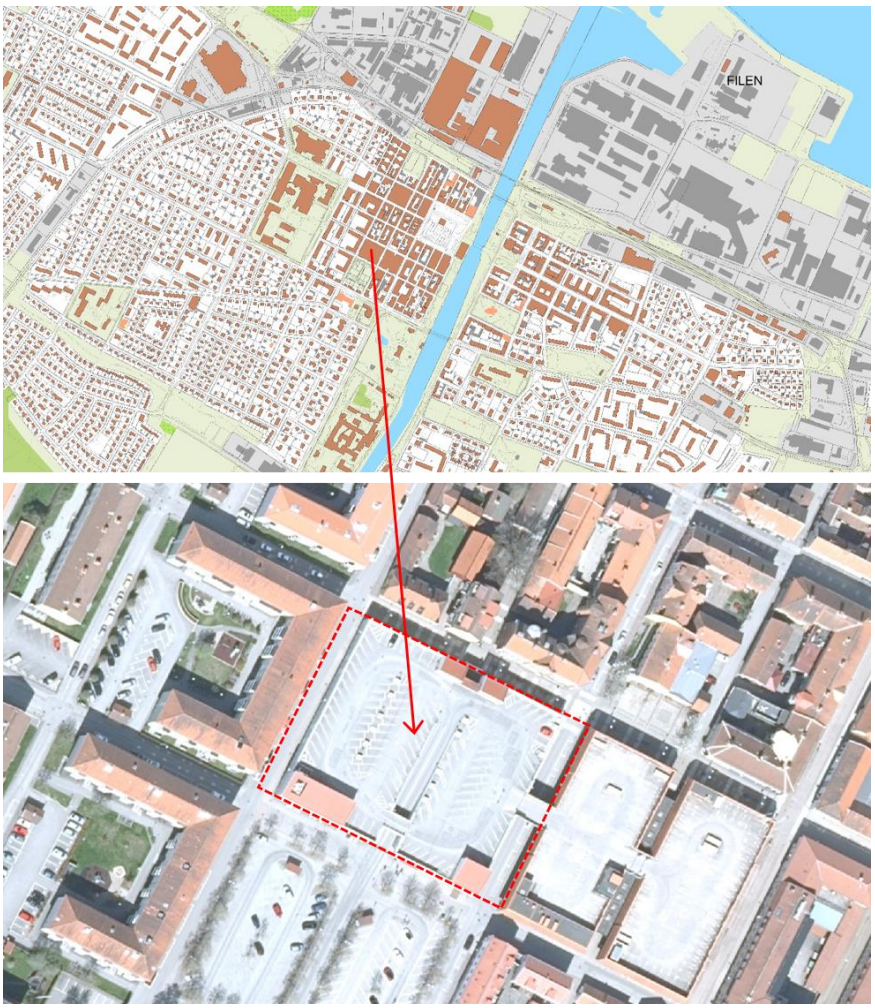
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med att ta fram en ny detaljplan för kv. Pollux är att möjliggöra för bostäder ovanpå befintlig byggnad med hänsyn till kulturmiljö. Ett genomförande av detaljplanen innebär centrumverksamhet i bottenplan, parkering på plan två och bostäder på plan tre.

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet är i centrala Lidköping. Planområdet avgränsas i norr av Sveagatan, i öster av fastigheten Pomona 1, i söder Götgatan, och i väster fastigheten Pandora 1.



Figur 1. Orienteringskarta över planområdet. Planområdet är markerad med röd linje.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,6 ha mark.

Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Pollux 1 som är i privat ägo. Delar av Norra Torngatan och Målaregatan ingår i planområdet och är en del fastigheten Nya staden 1:1 som ägs av Lidköpings kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2018. Kommunens mål är att antalet kommuninvånare ska öka vilket innebär att det behövs fler bostäder och arbetsplatser. Enligt utvecklingsstrategin ska de i första hand komma till genom förtätning av befintlig bebyggelse i staden. En medvetet avvägd täthet i stadsdelen ger förutsättningar för en långsiktigt hållbar social, ekologisk, ekonomisk och stadsbyggnadsmässig utveckling.

Översiktsplanen lyfter även vikten om att värna kulturmiljön, inte minst för utveckling av besöksnäringen. Detta måste göras genom en medveten utformning av den nya bebyggelsen och god anpassning till den befintliga stadsmiljön.

Kvarteret Pollux finns med som ett pågående område för planering av bostäder i översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

Det pågår ett arbete med att ta fram en ny fördjupad översiktsplan över Lidköping tätort som beräknas vara färdig 2021. Till dess är det översiktsplanen som gäller.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av *detaljplan för del av Lidköpings centrum (kv. Odin, Ottar, Pollux, Pomona, Pyramus, Remus, Rhea, och Saturnus)*, nr 227, laga kraft vunnen år 1975 (se figur 2.). Detaljplanen medger markanvändning för handel med en yta som inte får bebyggas vid entréerna mot Kopparslagaregatan och en högsta byggnadshöjd på 6,5 meter. Över Norra Torngatan möjliggörs det för en körbar bro till kv. Pomona. Målaregatan omfattas av *detaljplan för Lidköping, Nya stadens område*, nr 62, laga kraft vunnen år 1947. Markanvändningen för Målaregatan är allmän plats, gata och torg.

Figur 2. Gällande detaljplan från 1975.

I samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft ersätts de gällande detaljplanerna från 1975 och 1947 för den del som omfattas av det nya planområdet. I övrigt fortsätter detaljplanerna från 1975 och 1947 att gälla.

Fastighetsbildning

Kvarteret Pollux 1 fastighetbildades 1973, det vill säga innan gällande detaljplan vann laga kraft 1974. Fastighetsregleringen innebar att fastigheterna Pollux 1-4, Pluto 1-9 och stadsägan 502 (gatan mellan fastigheterna) slogs ihop till en gemensam fastighet, Pollux 1.

Fastighetsregleringen (16-LIF-1189) gjordes utifrån Stadsplanen, fastställd 1972, med en mindre planavvikelse vad gäller den rätvinkliga kvarterstrukturen. Sammanslagningen av kvarteren anses vara en tydlig skada på riksintresset (läs mer under *Kulturmiljö*).

Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked för kv. Pollux gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2016-09-06 § 125.

Godkännande för samråd av detaljplan för kv. Pollux gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2019-10-08 § 169.

Ställningstaganden

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram ska ställning tas till om ett genomförande av detaljplanen kan innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunen har gjort bedömningen att ett genomförande av detaljplanen för kvarteret Pollux inte bedöms innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL därför inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2016-10-26 meddelat att de gör samma bedömning.

Bedömning grundas på miljöbalkens (MB) 3e-5e kapitel. Enligt Miljöbalkens 3:e kapitel ska marken användas till det ändamål den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Då planområdet redan är exploaterat anses det lämpligt för ytterligare förtätning till följd av dess centrala läge och utbyggda infrastruktur. Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövård som omfattar hela Lidköpings stadskärna. Det innebär att förändringar måste ske med försiktighet för att inte göra intrång i kulturmiljön enligt MB kap. 3 § 6. Se mer under Bebyggelseområden, Byggnadskultur och gestaltning s.13.

Miljöbalkens 4:e kapitel omfattar särskilda bestämmelser för vissa områden. Dessa områden räknas upp i MB kap.4 § 2-7. Planområdet omfattas inte av något av dessa specifika områden.

Miljöbalkens 5:e kapitel omfattar miljökvalitetsnormer, kvalitén på mark, vatten, luft, eller miljön i övrigt. Enligt de utredningarna som är gjorda i samband med framtagandet av detaljplanen framkommer inga risker för att miljökvalitetsnormer inte ska kunna uppnås.

Barnperspektivet

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Barnkonventionen handlar om det enskilda barnets rättigheter med trygga och goda uppväxtvillkor. Barnkonventionens fyra huvudprinciper är att alla barn ska behandlas lika, barns bästa ska beaktas i alla åtgärder som rör dem, barns rätt till att leva och utvecklas efter sin yttersta förmåga, och att barn ska få komma till tals i frågor som rör dem.

Planförslaget rör barn och unga genom att det att det planeras för centralt belägna bostäder där barnfamiljer kan komma att flytta in. Det centrala läget innebär närhet till skola, service och grönområden (ca 200 meter) men då utemiljön till bostäderna kommer vara begränsad till ytan är det viktigt att dessa utformas på ett smart sätt med möjlighet till spontanlek.

Jämlikhet

Jämlikhet innebär att alla individer ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att

planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för ett smidigt vardagsliv. Planförslaget innebär nya bostäder i centralt läge vilket innebär god tillgänglighet då det finns närhet till service, handel, och kollektivtrafik. Det skapar goda möjligheter för fler hållbara val i vardagen. Tillgängligheten på utformningen av byggnaden prövas vid bygglov.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping antogs 2017 av kommunfullmäktige och ska appliceras i kommunens planeringsarbete. Riktlinjerna används för att konkretisera kommunens vision och målbilder som har betydelse för hållbar samhällsplanering och används som ett komplement till det som regleras genom lagstiftning.

Då planområdet redan är ianspråktaget medför riktlinjerna ingen direkt koppling till plankartans bestämmelser. Vid ytterligare byggnation av fastigheten ger riktlinjerna ändå en grund för att konkretisera kommunens visioner kring en hållbar samhällsplanering och ett hållbart byggande. Bland annat *”Resurshållning och energi”* genom att skapa utrymme för ökad källsortering, *”Trafik”* genom att skapa behovsanpassade, säkra och väderskyddade utrymmen för cykelparkering, ”Social hållbarhet” och att vid förtätning av bostadsområden planera så att ett tillkommande behov av platser i förskolor och skolor kan tillgodoses. Planförslaget innebär ca 25-35 nya bostäder och i dagsläget är det hårt tryck på Lidköpings förskolor.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelseområden

Allmänt

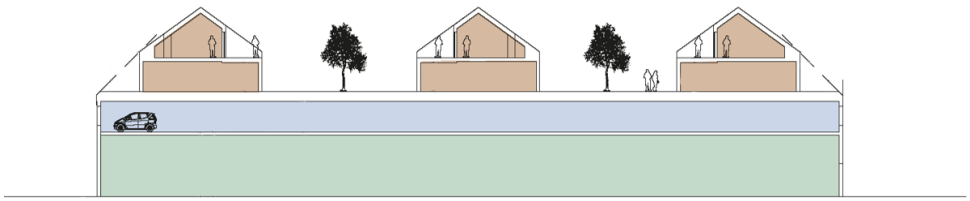
På Pollux 1 finns idag ett varuhus med takparkering. Ett genomförande av planförslaget innebär att butikerna är kvar i bottenplanet, takparkeringen byggs in på plan två och bostäder byggs ovanpå takparkeringen, på plan tre, se illustration figur 4.

Figur 3. Illustration över föreslagen bebyggelse med centrum i bottenplan, inbyggd parkering på plan 2, och bostäder på plan 3.

Bostäder

Inom planområdet finns inga befintliga bostäder. Planområdet angränsar till bostäder i väst och norr. Befintliga bostadsbyggnader är uppförda i två eller tre våningar med fasader i trä, tegel eller puts och med rött sadeltak.

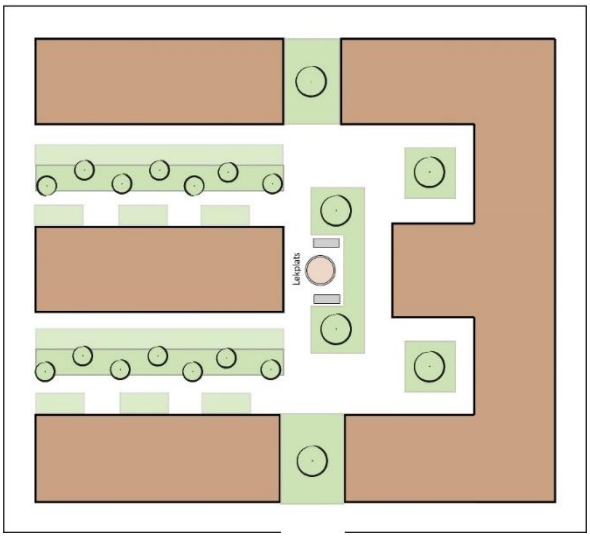
Ett genomförande av planförslaget innebär att bostäder kommer kunna byggas på plan tre, ovanpå butiker och parkering. Skulle det bli aktuellt finns möjlighet att bygga bostäder även på plan två förutsatt att parkeringen kan lösas på annat sätt. Bostäderna föreslås utformas som radhus för att uppnå en känsla av småskalighet (se figur 6) med totalt ca 25-35st lägenheter.



Figur 4. Sektionsritning över föreslagen exploatering.

Detta regleras i detaljplanen med markanvändning:

- *B – Bostäder*, tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår fritidshus, studentbostäder, seniorbostäder, gruppbostäder, och liknande. I användning ingår även bostadskomplement som parkering, tvättstuga, lekplats, miljöhus, etc.

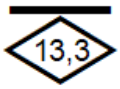


Figur 5. Illustration på föreslagen bebyggelse av bostäder på plan 3.

Utöver markanvändning regleras även omfattningen av bebyggelsen genom planbestämmelser för nockhöjd. Då byggnaden är inom riksintresse för kulturmiljö som i huvudsak består av byggnader i två våningar så har byggnaden försetts med olika nockhöjder för att tredje våningen inte ska upplevas framträdande från markplan (se streckad linje i illustration figur 7).

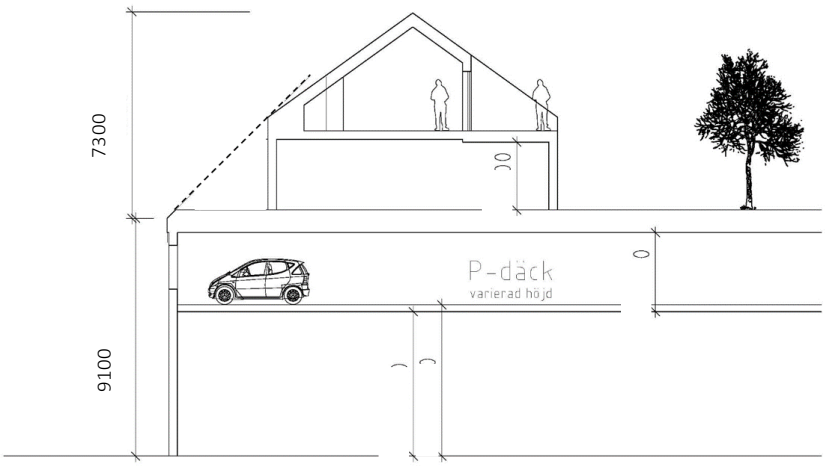
-

- Högsta nockhöjd är 16,4 meter
(gäller för området med tillkommande bebyggelse)
-

- Högsta byggnadshöjd är 9,1 meter
(gäller för området längs med fastighetsgräns och i Kopparslagaregatans tidigare dragning för att bevara upplevelsen av en byggnad i två våningar)
- 

- Högsta byggnadshöjd är 13,1 meter
(gäller för området med trapphus och hiss)

Exploateringsgraden är indirekt reglerad genom att minst 15 % av fastigheten måste bestå av vegetation (läs mer under *Vegetation*) vilket innebär att hela fastigheten inte kommer kunna bebyggas.



Figur 6. Illustration över nockhöjder i föreslagen bebyggelse.

Byggnadens utformning regleras med följande bestämmelser:

- *f_2 – Solcellsanläggningar får placeras där de inte är synliga från allmän plats*
- *f_3 – Tak ska vara rött sadeltak*
- *27-40 – Takvinkeln får vara mellan 27 och 40 grader*

Samtliga utformningsbestämmelser grundas i att planområdet är inom riksintresse för kulturmiljö (läs mer under *Kulturmiljö* och *Gestaltning*).

Övrig bebyggelse

Inom planområdet finns ett varuhus med klädbutik, leksaksbutik och livsmedelsbutik som genererar arbetsplatser och bistår med kommersiell service.

Detta regleras i detaljplanen med markanvändning:

- *C – Centrum*, tillämpas för områden som ska vara lätta för människor att nå, som handel, service-, och samlingslokaler. I användningen ingår bland annat butiker, restaurang, apotek, bank, och hotell.

Utöver markanvändning regleras följande:

- *e_1 – Byggnadens bottenvåning ska endast användas till centrum*
- *f_1 – Entré ska finnas mot Norra Torngatan*

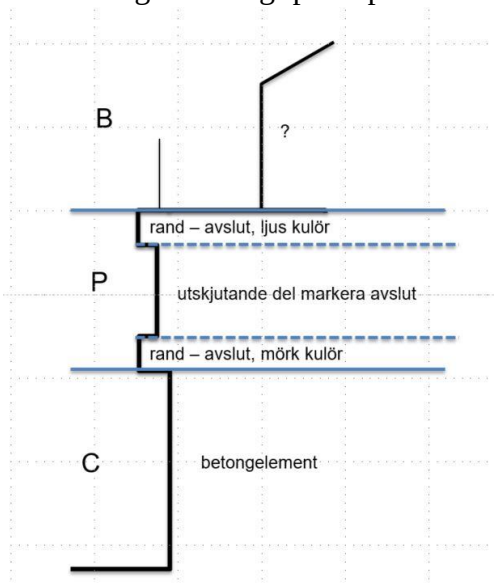
Avsikten är att bebyggelsen ska bidra till en attraktiv och levande stadsmiljö med en god kontakt till gaturummet.

Gestaltning

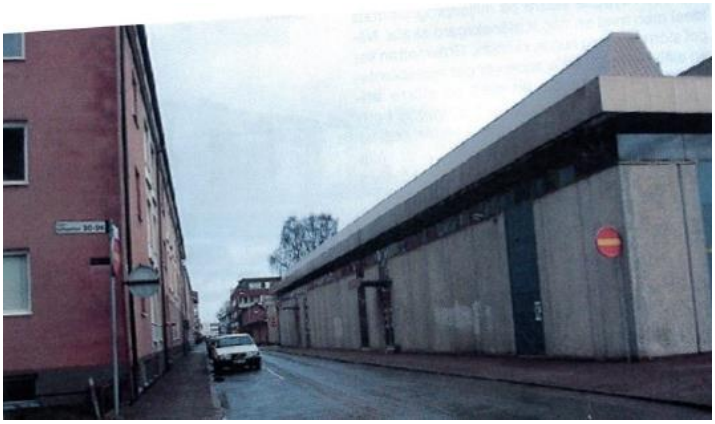
Gestaltningsprinciper

Gestaltning av den nya bebyggelsen ska ske med hänsyn till riksintresset för kulturmiljö (läs mer under *Kulturmiljö*). Som underlag för kommande bygglovsärenden har Samhällsbyggnad i samråd med exploatören tagit fram ett antal gestaltningsprinciper som ska ligga till grund för kommande gestaltning av om- och påbyggnad av Pollux.

Befintlig byggnad
Då befintlig byggnad har med sin tidstypiska gestaltning ett kulturhistoriskt värde så bör de prefabricerade betongelementen och fönsterindelningen behållas. Vid en eventuell påbyggnad bör ursprunglig utstickande plåttaksrand återskapas för att tydliggöra vad som är gammalt och nytt samt skapa en bättre horisontell balans och avslut till den publika bottenvåningen. Detta kan göras enligt principskisser nedan, se figur 7.



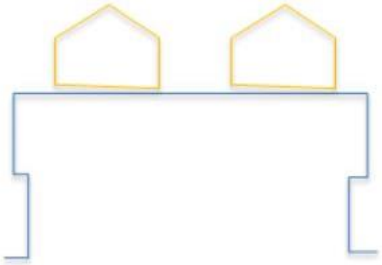
Figur 7. Principsektion för påbyggnad som återskapar och markerar befintlig byggnads avslut.



Figur 8. Ursprunglig utformning av befintlig byggnad där utstickande plåtrand markerar byggnadens avslut.

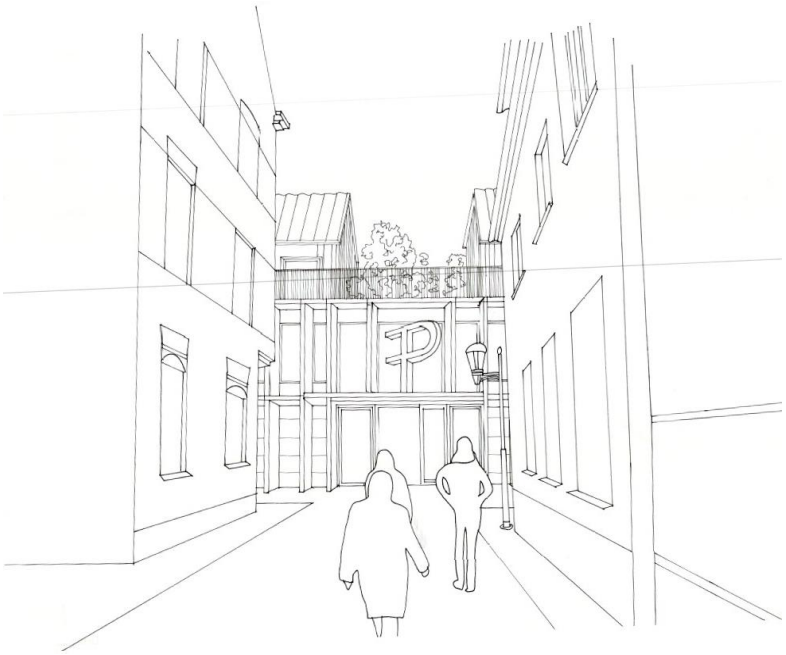
För att tydliggöra byggnadens publika karaktär samt bidra till ett levande gaturum bör byggnaden öppnas upp både visuellt och fysiskt. Befintliga igensatta fönster bör bli genomsiktliga eller bli skyltfönster. Detta gäller främst byggnadens hörn och längdfasaderna ut mot Sveagatan och Norra Torngatan, som är utpekade handelsstråk. Fasaden bör också få en bättre belysning som gör den attraktiv och livfull. Belysningen bör ha ett varmt sken som placeras med fördel lågt så att den både tydliggör befintlig byggnad, det publika innehållet och tydliggör stadsrummets låga skala.

Påbyggnad
Eventuell påbyggnad bör gestaltas med omsorg och samklang med befintlig fasad. Huvudprincipen för indragen påbyggnation är att den ska upplevas som en egen volym, men samspela färgmässigt med befintlig bottenvolym.

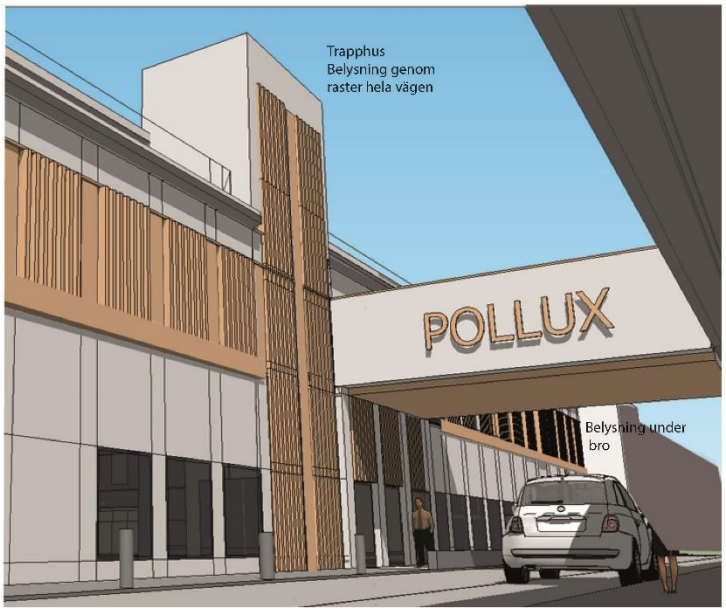


Figur 9. Principsektion för påbyggnad av bostäder

Figur 10. Förslag på gestaltning för påbyggnad, sett från Iqbals torg



Figur 11. Förslag på gestaltning för påbyggnad, entré mot Sveagatan



Figur 12. Ytterligare ett sätt att gestalta påbyggnad, sett från Norra Torngatan med uppstickande trapphus. Här behöver byggnadens avslut markeras tydligare (se figur 7).

Nya fasader bör färgsättas med jordfärger för att harmoniera med stadskärnans färgsättning och befintliga betongelement. Den bör gestaltas med ett material som bryter med den befintliga prefabricerade elementfasaden för att markera att påbyggnaden är just ett tillägg. Takutformning av inskjutande byggnadsvolymer ska vara röda sadeltak. Balkongräcke, som bör vara transperata ska placeras en bit in från fasadliv. Dock rekommenderas inte glas då det i vissa vinklar, exempelvis från gatuplan kan upplevas som solida.

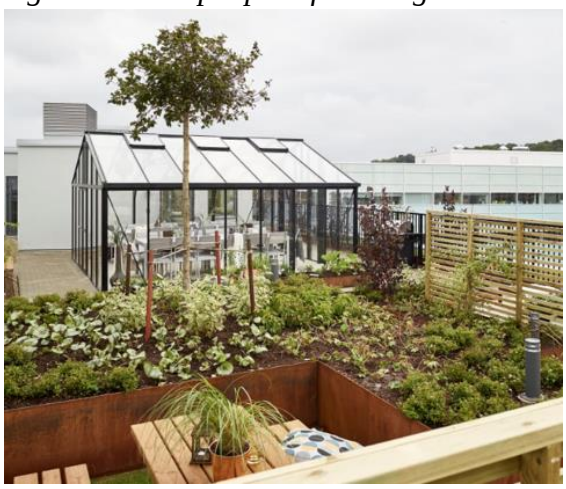
Figur 13. Färgskala som harmonierar med stadskärnans färgsättning.

Figur 14. Befintligt betongelement med synlig ballast.

Kvarterstruktur
Den äldre gatustruktur är idag mindre läsbar, då den byggdes bort i samband med byggnationen av befintlig centrumbyggnad. Vid en påbyggnad av kv. Pollux ska påbyggnad placeras så att den äldre gatustrukturen tydliggörs och ett släpp mellan bostadshusen skapas där äldre gata har legat, detta regleras i detaljplan. Den äldre kvartersstrukturen bör även tydliggöras vid en ombyggnad och omgestaltning av befintlig byggnad, genom exempelvis annan gestaltning än övriga byggnaden, entré som skjuter in eller ut i förhållande till fasadliv och som har en mer transparent karaktär än övrig fasad.

Taklandskapet
Då bostadshus kan komma att placeras på befintlig byggnadsvolym kommer taklandskapet bli boendes utemiljö. För att möjliggöra en attraktiv boendemiljö ska bjälklaget vara planteringsbart, detta regleras i detaljplan. Bjälklaget bör vara minst 400 mm tjockt för att kunna plantera träd, buskar och rabatter för att skapa en grön utemiljö (läs mer samt se principskiss under ”*Naturmiljö*”). Lekutrustning för småbarnslek och uteplats ska finnas. Hiss bör vara dimensionerad för att kunna transportera en lådcykel och cykelparkering bör finnas i nära anslutning till bostaden.

Figur 15. Exempel på utformning av bostadsgård med olika rumsligheter.



Figur 16. Exempel på taklandskap med plats för odling.

Figur 17. Exempel på privata uteplatser i anslutning till bostad.

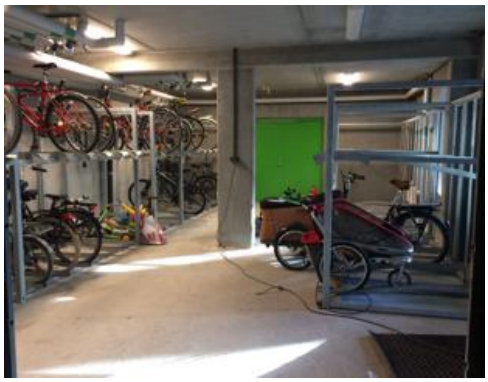
Bro

Befintlig broförbindelse mellan Pollux och Pomona bör omgestaltas i samband med ombyggnationen av Pollux. Broförbindelsen inramar och är placerad i siktlinjen mellan det gamla vattentornet och Rörstrand. Den bör ges en mer omsorgsfull konstnärlig gestaltning med utgångspunkt från stadens historia. Detta kommer regleras genom ett exploateringsavtal, läs mer under ”*Avtal*”.

Figur 18. Bron mellan Pollux och Pomona. T.v. vy mot gamla vattentornet. T.h. vy mot Rörstrands ”R:et”.

Entré

Samtliga entréer, såsom bostadsentréer och entré till centrumverksamheter bör vara tydliga och gestaltas med omsorg. Entré till bostäder föreslås placeras utmed Norra Torngatan. Det innebär att del av Norra Torngatan som är vid ny entré behövs omgestaltas och byggas om. Del av befintliga gatubilparkeringsplatser bör tas bort till förmån för cykelparkering för besökare till föreslagna bostäder. Entrén bör vara utformad och utförd på sådant sätt att cyklar, även större lådcyklar, kan tas upp via hiss till föreslagna bostadsgårdar för att möjliggöra boendecykelparkering inom kvartersmark. Åtgärder som krävs på allmän platsmark behöver regleras genom avtal med kommunen (läs med under *”Avtal”*).



Figur19. Cykelparkering kan lösas genom cykelgarage i anslutning till bostadsentré.

Figur 20. Exempel med loftgångar vid bostadsentré som är breda nog för cykelparkering.

Volymstudie

Under planarbetet har en volymstudie gjorts för att visualisera volymen på föreslagen bebyggelse i relation till befintliga byggnader, se separat dokument *Volymstudie*. Högre intilliggande byggnader har en byggnadshöjd ca 8 meter och en nockhöjd på ca 11 meter. Utifrån den här analysen har bedömningen gjorts att för att få bygga 3 våningar på Pollux så måste den översta våningen vara indragen för att inte vara för påtaglig och därmed göra en skada på riksintresset för kulturmiljö. För att reglera detta i detaljplanen har två olika begränsningar gjorts för nockhöjd. Närmast fastighetsgräns finns en reglering på 9,1 meter och med en indragning på 4 meter från fastighetsgräns är nockhöjden reglerad till 16,1 meter för att tredje våningen ska bli indragen minst 4 meter, se figur 6.

- *Högsta nockhöjd är 16,4 meter*
(gäller för området med tillkommande bebyggelse)

- *Högsta byggnadshöjd är 9,1 meter*
(gäller för området längs med fastighetsgräns och i Kopparslagaregatans tidigare dragning för att bevara upplevelsen av en byggnad i två våningar)

Figur 21. Utdrag ur volymstudien med vy från Kopparslagaregatan.

Kulturmiljö och Naturmiljö

Kulturmiljö

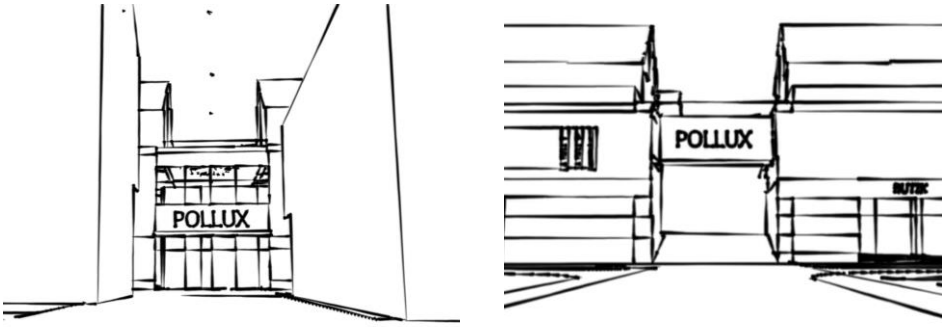
Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Kulturmiljön i Nya staden Lidköping är mycket välbevarad med rutnätsplanen från stormaktstiden och måttbestämda kvarter. Karaktären av kulturmiljön inom riksintresset är en tvåvåningsstad med småskalighet i tomtindelningen. De röda taken är täckta med tegel eller slät plåt och fasaderna med trä eller puts.

Den stora förändringen av kulturmiljön är sammanslagningen av kvarteren Pollux, Särnmarkshuset, och Kopparporten. Sammanslagning av kvarteren Pluto och Pollux år 1973 har därmed ansetts göra stor skada på riksintresset.

Befintlig byggnad på Pollux är typiskt neobrutalistiskt och stämmer därmed inte överens med övrig bebyggelse inom riksintresset som till stor del består av äldre småskalig bebyggelse i trä. Kännetecknande för den neobrutalistiska stilen är användning av främmande material och former utan historisk anknytning vilket innebär att hänsyn till den byggda kulturmiljön är obefintlig. I neobrutalismen gav anpassning till mänsklig skala, mänskliga behov och tradition vika för det ”moderna” synsättet med rationellt byggande och modern teknik. I stadsmiljöprogrammet för stadskärnan som antogs av kommunfullmäktige 2011 kan man läsa att ”Intrycket är brutalt avvisande”, men det ska också tilläggas att byggnaden har ett värde i sin tidstypiska arkitektur för neobrutalismen.

I samband med detaljplanen har Kulturhistorisk utredning tagits fram (se *Uranus och Vulcanus Lidköping*, Kulturhistorisk utredning, Kulturbyggandsbyrån, 2016-11-29). Förslag till skyddsföreskrifter enligt utredningen är: Totalhöjd och vägglivshöjd bör begränsas och anpassas till mötande bebyggelses höjder och utformning. Samt att tak i utförande och material ska harmoniera med omgivande bebyggelse.

Planbestämmelserna i plankartan är utformade med hänsyn till riksintresset och den kulturhistoriska utredningen för att på så sätt stärka karaktären av riksintresset utifrån de befintliga förutsättningar som finns. Två olika regleringar av nockhöjd framhäver karaktären av en tvåvåningsstad. Takutförande och färg är reglerat i detaljplanen. Den tidigare dragningen av Kopparslagaregatan framhävs genom att inte tillåta byggnation i gatans tidigare dragning på våning tre med syfte att bevara den kvartersstruktur med två avlånga kvarter som fanns innan sammanslagningen av kvarteren Pluto och Pollux. Detta skapar tydliga avbrytningar i fasaden som syns från marknivå, se figur 22.

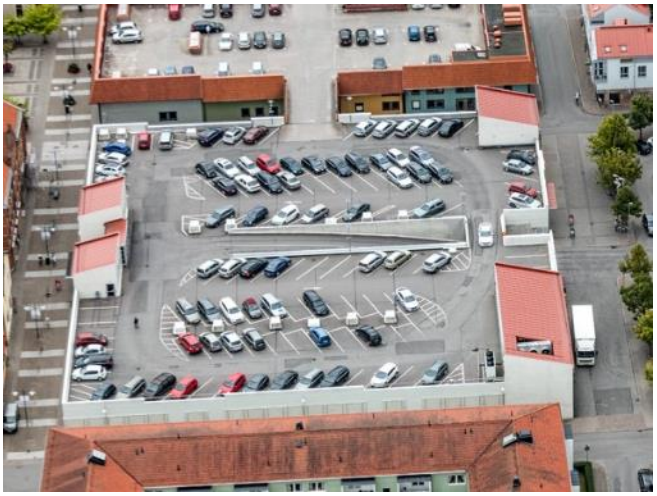


Figur 22. T.v. föreslagen bebyggelse över entrén till Sveagatan och t.h. föreslagen bebyggelsen över rampen mot Götgatan som lyfter fram de tidigare kvarterstrukturen.

Ett genomförande av planförslaget anses inte göra ytterligare skada på riksintresset än vad som redan är gjort men en avvägning av kulturmiljövärdet och exploateringsintresset behöver göras för att bevara kärnvärdena för stadskärnans attraktivitet samtidigt som utvecklingen för handel och bostäder främjas. Vid byggnation ska stor hänsyn tas till kulturmiljön. Detta är därför inskrivet i detaljplanens syfte för att ge kulturmiljön sin rättmätiga status vid hantering av kommande bygglovsärenden.

Naturmiljö

Det finns ingen naturmiljö inom planområdet. Hela fastigheten är bebyggd och består av hårdgjord yta. Det finns större grönområden ca 200 meter från planområdet utmed Lidan.



Figur 23. Flygfoto över planområdet som tydligt visar på frånvaron av vegetation.

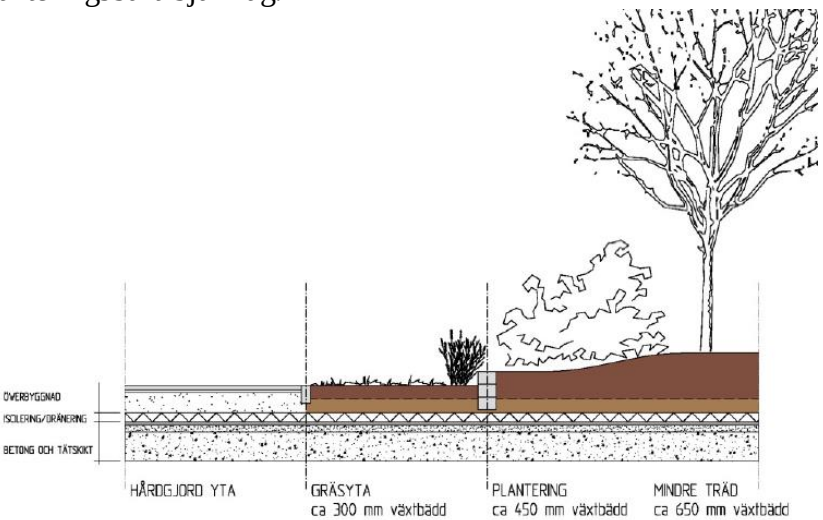
För att skapa en boendemiljö inom planområdet behöver det utformas gemensamma uteplatser, lekplatser och grönytor med vegetation. Förutsättningarna för växtlighet är begränsad då boendemiljön är på taket men det finns ändå möjlighet till viss vegetation. För att säkerställa att viss vegetation införs finns följande planbestämmelser i plankartan:

- n_1 – Minst 15 % av fastighetsarean ska bestå av vegetation.

Omfattningen på 15 % av fastighetsarean motsvarar ca 634m^2. För att kunna plantera vegetation krävs ett planteringsbart bjälklag, därav följande planbestämmelse:

- b_1 – Det översta bjälklaget ska vara planteringsbart bjälklag.

Planbestämmelsen är avsedd att åstadkomma en hög ambitionsnivå vad gäller att skapa grönska på gården. Se figur x för illustration av ett planteringsbart bjälklag.



Figur 24. Typsektion för hur planteringsbart gårdsbjälklag kan utformas. På betongbjälklaget placeras dränerande skikt, fyllning och mellan växtjord. Detta ger liknande förhållanden som på gårdar utan underliggande betongbjälklag. Olika tjocklekar på bjälklaget ger olika förutsättningar för plantering. Illustration: Material av A.Dahl samhällsplanering AB från Detaljplan för Vipemöllan 38 m.fl. i Lund.

Friytor

Hela planområdet omfattas av kvartersmark och friytor behöver därmed tillskapas inom kvartersmarken. Närmsta lekplats och rekreationsområde är Stadsträdgården ca 350 meter sydost om planområdet. Enligt kommunens rekommendation bör det inte vara längre än 300 meter till närmsta närlekplats. Med närlekplats avses en lekplats med mindre lekutbud som exempelvis gungställning eller en sandlåda. För att leva upp till rekommendationerna behövs en närlekplats i direkt anslutning till bostäderna.

Geotekniska förhållanden

Genomförda geotekniska utredningar och utlåtanden (se ”*Utredning av sättningsförhållanden”, WSP, 2018-12-13*, och ”*Synpunkter rörande påbyggnad på befintlig byggnad”, MITTA AB, 2019-08-15*) visar på att geotekniska åtgärder krävs innan befintlig byggnad kan byggas på med ytterligare en våning.

Laster från befintlig byggnad har inte överskridit förkonsolideringstrycket vilket innebär att sättningarna kopplade till befintlig byggnad kan antas ha avstannat. Vid påbyggnation av ytterligare en våning ökar lasterna och förkonsolideringstrycket överskrids vilket innebär risk för större sättningar som kan komma att fortgå under längre tid. De beräknade sättningarna är av den storleken att de kan medföra skadliga sättningar i form av dels totalsättningar, dels differenssättningar.

För att motverka att skadliga sättningar uppstår krävs någon form av åtgärd. Då byggnaden redan finns på plats är några åtgärder lämpligare än andra. Förslag på åtgärder är:

- Pålning – till exempel någon typ av skonsam pålning såsom ”micropålning”, borrade pålar m.m.
- ”Breddning” av befintliga fundament.
- Uppkomna ”nya” laster tas om hand separat så att de ej ger tillskottslaster på befintliga fundament.

Ovan nämnda åtgärder är endast förslag och andra typer av åtgärder kan komma att godkännas. För att avgöra lämplig åtgärd kan kompletterande geotekniska undersökningar behövas vid ansökan om bygglov. Dessa bekostas av sökanden.

För att säkerställa de geotekniska förutsättningarna regleras detta i plankartan med följande planbestämmelse:

- Starbesked får inte ges för påbyggnad förrän geotekniska åtgärder har kommit till stånd.

Radon

Radonmätningar har inte gjorts i samband med detaljplanen. Marken i centrum av Lidköping är endast översiktligt kartlagt med några mätpunkter. Utifrån dessa varierar resultaten mellan låg- till normalradonhalt. Vid nybyggnation bör mätningar av radonhalter göras för att säkerställa att rätt byggnadstekniska krav ställs.

Fornlämningar

Planområdet ligger i ett fast fornminnesområde. Ett medeltida stadslager ligger under delar av centrumkärnan. Vid markarbeten krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämning påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (1988:950).

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är plant och inga större nivåskillnader finns. Däremot förekommer höga kantstenar runt trottoarer och dylikt som kan försvåra för personer med funktionsnedsättning eller personer med rollator m.m. Då planförslaget innebär att bostäder placeras på tredje våning måste hänsyn till tillgänglighet tas vi utformning av bland annat hissar. Vid ett genomförande av planförslaget ska hänsyn tas till tillgängligheten i det allmänna rummet och lagstiftning och riktlinjer följas vid utformning av bostäder, parkering och offentliga lokaler.

Skyddsrum

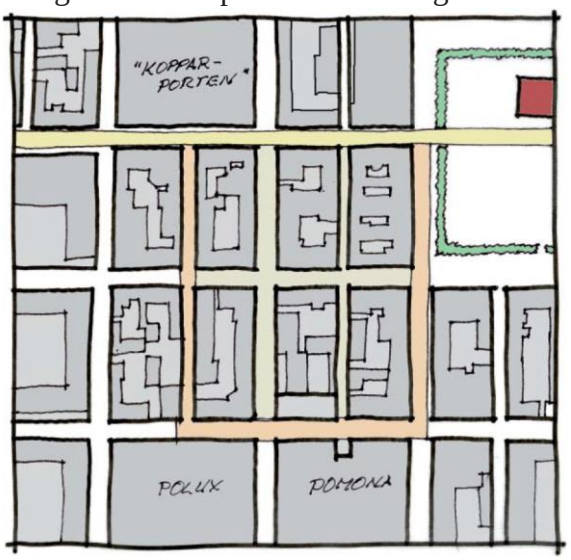
På kv. Pollux finns skyddsrum med 144 platser. Skyddsrummet är i markplan i byggnadens sydvästra del. Skyddsrummet ska vara kvar. Om skyddsrummet önskas avvecklas måste ansökan göras hos MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap).

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet omges av lokalgator av mindre karaktär med lägre hastighet och trafikmängd. Sveagatan som är norr om planområdet är en gågata. Målaregatan är enkelriktad i sydlig riktning och Norra Torngatan är enkelriktad i nordligriktning.

Pollux ligger inom Lidköpings centrum och ansluter till det gångstråk som är utpekat i ”Stadsmiljöprogrammet” som en möjlig utveckling av ett handelsstråk i samverkan med handel och fastighetsägare, se figur 11. För att främja utveckling av ett handelsstråk är utformning av gator och fasader viktiga för att skapa en stadsmässighet.



Figur 25. Orangemarkerat område (”Kopparslagaregatan-Sveagatan-Mellbygatan-Stenportsgatan”) är utpekat som handelsstråk.

Inga större förändringar av gaturummet föreslås i samband med genomförandet av detaljplanen men på längre sikt skulle området gynnas av en omdaning av Norra Torngatan som en entré in till det utpekade handelsstråket. Norra Torngatan upplevs idag som en otrygg plats. En omdaning till gångfartsområde med ändrad markbeläggning, mer belysning och vegetation samt färre parkeringar skulle skapa mer rörelse på gatan och därmed knyta an till centrum på ett bättre sätt. Då utformning av Uranus och Vulcanus är osäker avvaktar kommunen åtgärder på Norra Torngatan tills det finns möjlighet att ta ett helhetsgrepp över området. För att ändå skapa liv till Norra Torngatan har följande planbestämmelse bifogats plankartan:

- f_4 – entré ska placeras mot Norra Torngatan

Figur 26. Foto på Norra Torngatan.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är ”Missionskyrkan” som ligger längs med Esplanaden där stadsbuss linje 1 mellan Råda och Änghagen, via resecentrum, passerar var 20:e minut. Vid Lidköpings resecentrum som ligger ca 800 meter nordost om planområdet finns ett större utbud av tåg- och bussförbindelser.

Parkering, varumottagning, utfarter

På Pollux 1 finns det ca 150 parkeringsplatser på den befintliga takparkeringen. Takparkeringen tillhör fastigheten och ingår därmed inte i kommunens parkeringsplatser. Det är fastighetsägarens ansvar att förse verksamheterna på fastigheten med parkeringsplatser. Takparkeringen planeras byggas in i samband med att byggnaden byggs på med ytterligare en våning med bostäder.

I samband med åtgärder som kräver bygglov appliceras kommunens gällande parkeringsnorm. Parkeringsnormen är en miniminorm som anger krav på minsta antalet parkeringar per 1000 BTA. Gällande parkeringsnorm (antagen av kommunfullmäktige 2018) ställer följande krav på parkeringsplatser:

- Bostäder – 8 bilplatser per 1000 BTA och 2,5 cykelplatser per lägenhet
- Handel – 28 bilplatser och 20-30 cykelplatser per 1000 BTA

Parkeringsnormen gäller inte retroaktivt. Parkeringsnormen får frångås under förutsättning att det finns särskilda skäl, exempelvis god kollektivtrafik, bilpool, eller andra åtgärder som främjar andra färdsätt än bil.

Det finns även möjlighet att parkera längs med både Målaregatan, dessa parkeringar ägs av kommunen. Parkeringarna längs med Norra Torngatan kan komma att plockas bort för att tillgängliggöra Norra Torngatan som ett gångstråk.

Varumottagning till Pollux 1 sker idag utmed Götgatan. Varumottagningen ska även fortsättningsvis kunna ske via Götgatan vid ett genomförande av detaljplanen.

Ramp, Bro

Via Götgatan tar man sig upp till befintlig takparkering på Pollux 1 via ramp och därifrån vidare via en bro till takparkeringen på Pomona. Denna överfart säkerställs i detaljplanen med planbestämmelsen:

- (T_1) – Körbar överfart

Parentesen innebär att det är olika markanvändning i olika nivåer. På marknivå är användningen gata medan det på våning två är körbar överfart.

För bron finns ett servitut till förmån för Pomona och till last för Pollux (läs mer under *Servitut*). Bron kommer behöva fastighetsregleras till fastigheten Pollux 1 (läs mer under ”*Fastighetsbildning”*).

Bron över Norra Torngatan ligger i ett tydligt siktstråk med gamla vattentornet åt söder och Rörstrands ”R:et” i norr, se figur 11 och x. Exploatören bör därför jobba mer med gestaltningen av bron (läs mer under ”*Gestaltning”* och ”*Avtal”*).

Figur 27. Bron över Norra Torngatan åt norr.

Risker och störningar

Buller

Planområdet är beläget central intill flera gator vilket gör det utsatt för höga bullernivåer. För bostäder finns särskilda riktvärden för högsta tillåtna bullernivå. En bullerutredning har tagits fram för att kartlägga bullernivåer (se *Trafikbullerutredning, Akustikverkstan AB, 2017-10-16*).

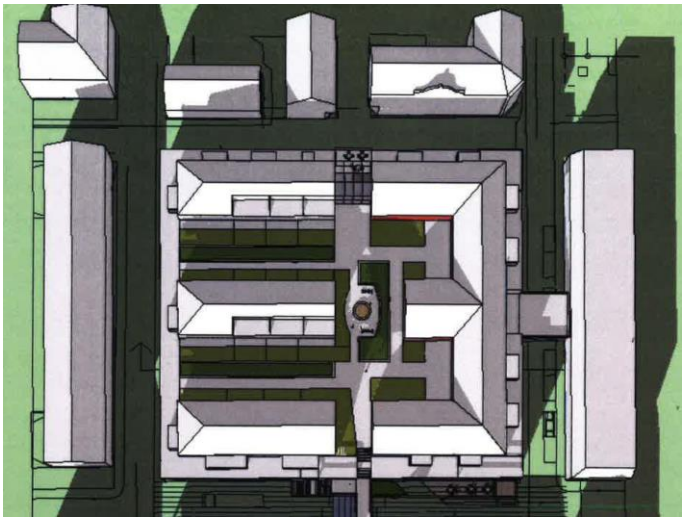
Riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnader anges i en förordning (SFS 2015:216) till miljöbalken. Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.

Planerade bostäder anses klara riktvärden och ingen reglering ha därför gjorts till följd av bullernivåer.

Skuggning

Då nockhöjden för Pollux 1 medges öka har en solstudie tagits fram (se *Solstudie, Arkitekt Kihlen AB, 2017-09-08*) för att avgöra hur det påverkar intilliggande bebyggelse. Solstudien har beräknats för hur skuggorna faller i mars och i juni. I mars blir större delen av fasaderna på de befintliga byggnaderna utmed Målaregatan påverkad på morgonen. Vid lunchtid är skuggpåverkan betydligt mindre och enbart delar av fasaderna på de befintliga byggnaderna mot Sveagatan berörs. På eftermiddagen blir skuggan längre och nästan hela fasaderna ut mot Sveagatan påverkas och delar av fasaderna på de befintliga byggnaderna på Norra Torngatan berörs.



Figur 28. Studie över hur skuggorna kommer falla i mars kl. 16.00.

I juni befinner sig solen högre upp på himlen och det blir mindre skuggpåverkan på de befintliga byggnaderna runt planområdet. På morgonen och vid lunchtid är det ingen skuggpåverkan. På eftermiddagen når skuggan upp på några av fasaderna på byggnaden utmed Norra Torngatan.

Figur 29. Studie över hur skuggorna kommer falla i juni kl. 17.00.

Ett genomförande av detaljplanen anses ge fortsatt god tillgång till solljus för befintliga byggnader.

Risk för ras och skred

Inom planområdet finns det lera som är kvick och till följd av dess närhet till Lidan har ett utlåtande tagits fram för att bedöma risken av bakåtgripande skred (se *skredrisk utlåtande av Bohusgeo 2019-11-15*). Då marken inom området är plant bedöms ett bakåtgripande skred inte kunna nå längre 110m från Lidans mitt. Då planområdet är 260 meter från Lidan bedöms det inte finnas någon risk för skred inom planområdet.

Risk för översvämning

Lidköpings kommun har tagit fram en skyfallskartering som visar de områden i tätorterna där vatten riskerar att samlas och orsaka en översvämning i samband med ett 100års regn med klimatfaktor. Skyfallsmodellen har tagit hänsyn till höjder, hårdgjorda ytor, ledningsnätets kapacitet, markens infiltrationsförmåga och regnets varaktighet men inte stigande havsnivåer (se ställningstagande nedan). Skyfallsmodellen över planområdet visar att det vid ett klimatkompenserat 100års regn kan uppstå vattensamlingar längs med Norra Torngatan och Sveagatan på 0,1 meter. De största vattensamlingarna beräknas uppstå i planområdets nordvästra del i korsningen Målaregatan-Sveagatan på 0,2 meter. Vattnet som samlas där rinner vidare västerut mot korsningen Vallgatan–Sveagatan (se riktning på pilarna i figur 30). I övrigt rinner vattnet från planområdet österut mot Lidan. En vattensamling på upp till 0,3 meter kan innebära besvärlig framkomlighet men anses inte påverka kommunikation/transport eller risk för stora materiella skador eller människors hälsa och säkerhet.

Figur 30. Skyfallskartering med beräknade vattennivåer vid ett klimatkompenserat 100års regn. Färg på pixel symboliserar djup och pil visar riktning på flödet.

Enligt Länsstyrelsens handbok ”Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden” och faktabladet för Vänern ligger den framtida dimensionerande vattennivån på +47,25 meter (RH2000). Plushöjderna för gatorna som omger planområdet är mellan ca +48,44 till +49,03 meter (RH2000). Detta innebär att den planerade bebyggelsen samt omkringliggande gator ligger på en tillfredställande höjd. Planområdet ligger ca 200 meter från Lidan. Lidans flödesmängd och vattennivå anpassas efter Vänern och därför anses Vänerns dimensionerade vattennivå även kunna tillämpas för Lidan.

Inga planbestämmelser har ansetts nödvändiga för att reglera påverkan av ett klimatkompenserat 100års regn. För att ta höjd inför kommande klimatförändringar och öka förutsättningarna för fördröjning inom fastigheten finns en planbestämmelse om att bjälklaget ska vara planteringsbart och att minst 15 % av fastigheten ska bestå av vegetation. Planbestämmelsen är formulerad enligt nedan:

- n_1 – Minst 15 % av fastighetsarean ska bestå av vegetation.

Omkringliggande byggnader anses inte utsättas för högre översvämningsrisk till följd av förtätningen då fastigheten redan är bebyggd och i dagsläget 100 % hårdgjord. Sårbarheten anses minska för eventuella översvämningar även för omkringliggande byggnader då planområdet kommer bestå av minst 15 % vegetation med planteringsbart bjälklag vilket innebär att de kommer kunna fördröja ca 190m^3 inom fastigheten, till skillnad från de 0m^3 som fördröjs idag.

Förorenad mark

Det har tidigare legat en kemtvätt sydöst om kv. Pollux inom kv. Venus. vilket har resulterat i att man har hittat förhöjda VOC halter i grundvattnet vid tidigare undersökningar. Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att

markarbeten kommer utföras och därför har ingen markmiljötekniskt utredning gjorts. Istället har en miljöteknisk luftprovtagning genomförts (se *Miljöteknisk provtagning av Jordnära, 2020-01-30*) för att säkerställa att inomhusluften inte innehåller klorerade lösningsmedel då klorerade kolväten kan tränga in i byggnader via ångor. Resultaten visar inte på några förhöjda klorerade organiska kolväten och att ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte innebär en förhöjd risk för människors hälsa.

Uppkommer behov av markarbeten behöver markföroreningen utredas och eventuella åtgärder vidtas innan starbesked kan beviljas. Det bekostas av sökande och regleras genom följande planbestämmelse:

- Startbesked får inte ges för markförändringar förrän förekomsten av klorerade kolväten är utredd och eventuell sanering av marken eller annan säkerhetsåtgärd som krävs för att undvika risk för människors säkerhet och hälsa har kommit till stånd.

Om förorenad mark påträffas ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten (VA). Fastigheten är påkopplad på kommunens vatten- och avloppsnät. Vatten-Avlopp, Teknisk Service, ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till och med servispunkt i fastighetsgräns. Exploatören står för eventuella kostnader på grund av flytt av ledningar samt nya anslutningar.

Dagvatten

Fastigheten är påkopplad på dagvattenledningar via Sveagatan, Norra Torngatan, och Götgatan. Möjligheten till fördröjning av dagvattnet innan det släpps ut på det kommunala ledningsnätet är begränsad då hela fastigheten är bebyggd. För att säkerställa viss fördröjning finns en planbestämmelse om att minst 15 % av fastigheten ska bestå av vegetation. För att kunna genomföra detta krävs ett planteringsbart bjälklag, se mer under kapitlet ”Naturmiljö”.

Värme

Fastigheten är inte påkopplad på fjärrvärmenätet. Detaljplanen styr inte val av uppvärmningssystem men uppvärmning av husen bör planeras med hänsyn till energieffektivitet och minimal klimatpåverkan. Det finns möjlighet att ansluta Pollux till fjärrvärmenätet om det önskas, detta bekostas då av exploatören.

El

Fastigheten är påkopplad på elnätet. Pollux är högspänningskunder men har ansökt om att bli lågspänningskunder. Parallellt med detaljplanen utreds lämplig placering av transformatorstation som ska kunna försörja Pollux och Pomona. Lidköpings Elnät ansvarar för drift och underhåll fram till elmätaren. Exploatörerna står för eventuella kostnader på grund av flytt av ledningar samt nya anslutningar.

Bredband

Fastigheten är påkopplad på bredbandet. Lidköpings Bredband ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till byggnad. Exploatörerna står för eventuella kostnader på grund av flytt av ledningar samt nya anslutningar.

Avfall

Kommunal hämtning sker av hushållsavfall via Götgatan. Förpackningar, glas, metall m.m. ska slängas i någon av de återvinningsstationer som finns i tätorten. Närmsta återvinningsstation är ca 750 meter bort, vid Månesköldskolan på Rådagatan. Kommunen tittar på olika alternativ för en fortsatt hantering av hämtning av hushållsavfall. Det kan bli aktuellt att fler fraktioner ska sorteras direkt på den enskilda fastigheten och det bör därför planeras för detta vid byggnation av miljöhus.

Farligt avfall, trädgårdsavfall eller dylikt ska slängas på kommunens återvinningscentral vid Kartåsen, i östra delen av Lidköping.

Byggnader och transportvägar ska uppföras enligt regler och krav som finns i ”Renhållningsordning för Lidköpings kommun”, antagen av KF 2019-09-30 § 159.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Figur 31. Planprocessen vid ett standardförfarande

Huvudmannaskap

Lidköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser.

Ansvarsfördelning

Lidköpings Elnät, Teknisk Service ansvarar för elnätet, Lidköpings bredband, Teknisk Service ansvarar för bredbandet, Vatten-Avlopp, Teknisk service ansvarar för vatten och avlopp och Renhållning, Teknisk Service ansvarar för renhållning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Pollux 1 fastighetbildades 1973 men bron mellan Pollux och Pomona har inte fastighetsbildats. Fastighetsbildningskostnaderna för fastighetsregleringen betalas av den som får marken vilket i det här fallet är fastighetsägaren till Pollux 1. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

Servitut

Med servitut menas att en fastighet har rätt att nyttja en annan fastighet. Servitutet är kopplat till fastighet och gäller därmed oavsett vem som äger fastigheten.

Inom planområdet finns ett avtalsservitut skrivet till last för Pollux 1 och till förmån för Pomona 1 (16-IMI-75/397.1). Avtalsservitut ger Pomona 1 rätt till fri uppfart till och överfart på parkeringsdäcket på Pollux 1 samt rätt till anläggning av bro för överfart till parkeringsdäcket på Pomona 1. Avtalsservitutet ger också Pomona 1 rätt att använda skyddsrummet på Pollux 1.

Avtalsfrågor

Exploateringsavtal

Lidköpings kommun ska upprätta ett avtal med ägaren av Pollux 1 som reglerar utformningen av entrén från Norra Torngatan med de åtgärder som kommer behöva göras på allmän plats, det innebär eventuell markering av entrén,

tillgänglighetsanpassning, cykelparkering, osv. Avtalet bör också reglera utformning av bron som går över Norra Torngatan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Lidköpings kommun ansvarar för framtagande av detaljplanen. Utredningar som tillkommer betalas av exploatören. Byggnation enligt planförslaget samt exempelvis flytt av ledningar och hantering av massor betalas av exploatören. Kostnaderna för framtagande av detaljplanen är reglerad genom ett planavtal där exploatören står för kostnaderna för utredningar medan kommunen står för resterande kostnader. Planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

Exploateringskalkyl

Detaljplanens genomförande kommer inte innebära några kostnader för kommunen. Kommunens utgifter och inkomster i samband med framtagande av detaljplanen redovisas nedan i tkr:

Exploateringsutgifter		
Detaljplan (framtagande av planhandling)		350
	Summa exploateringsutgifter	**350**
Inkomster		
Planavgift (enligt gällande taxa)		120
	Summa exploateringsinkomster	**120**

Inkomster		120
Utgifter		- 350
	Nettoexploatering, kassaflöde	**- 230**

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar som ligger till grund för detaljplanen:

- *Utredning av sättningsförhållanden* av WSP, 2018-12-13
- *Synpunkter rörande påbyggnad på befintlig byggnad* av MITTA AB, 2019-08-15
- *Trafikbullerutredning* av Akustikverkstan AB, 2017-10-16
- *Skredrisk utlåtande* av Bohusgeo, 2019-11-15
- *Miljöteknisk provtagning* av Jordnära, 2020-01-30

Geoteknik
Det kommer att krävas geotekniska åtgärder för att motverka skadliga sättningar vid uppförande av en påbyggnad som innebär ökade laster. Exempel på åtgärder finns i ”Geotekniskt utlåtande”, av Mitta 190815. Val av åtgärd bör ske i samråd med bland annat konstruktör.

Dagvatten
Eftersom stora delar av planområdet även fortsättningsvis kommer vara hårdgjort är det viktigt att i den mån det går, fördröja dagvatten. Detta kan ske genom att ha vegetation där så är möjligt. Detta regleras delvis genom planbestämmelser i plankartan.

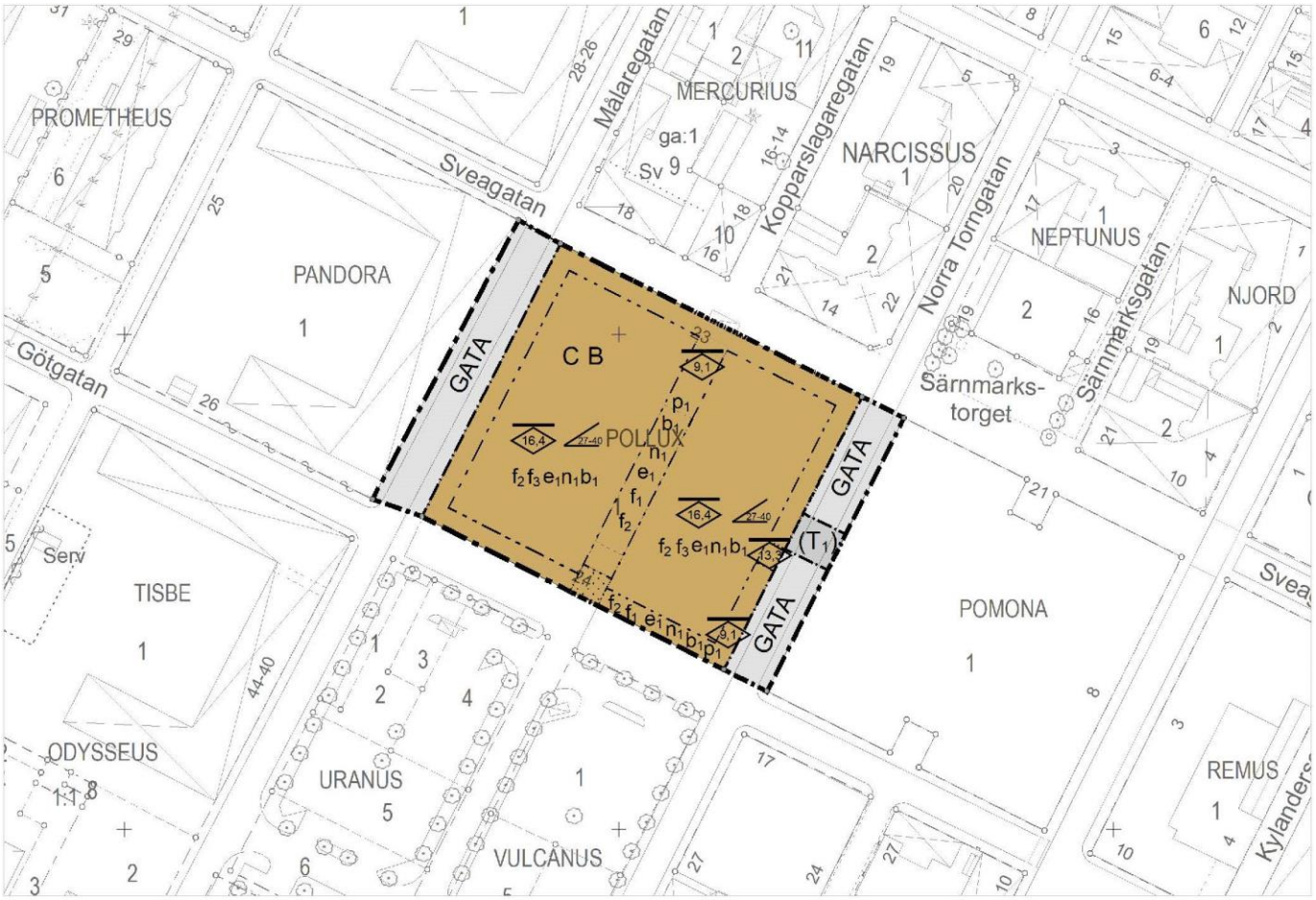
Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är satt till 10 år. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden för underliggande detaljplaner har gått ut.

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst 5 år och högst 15 år. Den valda genomförandetiden på 10 år ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter att genomförandetiden gått ut men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

Plankarta


PROMETHEUS
PANDORA
Sveagatan
Mälaregatan
MERCURIUS
ga:1
Sv 9
Kopparslagaregatan
NARCISSUS
Norra Torngatan
NEPTUNUS
Särnmarksgatan
NJORD
Götgatan
GATA
C B
POLLUX
Särnmarks-
torget
GATA
GATA
TISBE
Serv
POMONA
ODYSSEUS
URANUS
VULCANUS
REMUS

Illustration

Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA — Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

B — Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

C — Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

(T_1) — Körbar överfart, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning

16,4 — Högsta nockhöjd är 16,4 meter , PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

9,1 — Högsta nockhöjd är 9,1 meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

13,3 — Högsta nockhöjd är 13,3 meter , PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_1 — Entré ska finnas mot Norra Torngatan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_2 — Solcellsanläggningar får placeras där de inte är synliga från allmän plats, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

f_3 — Tak ska vara rött sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

27-40 — Takvinkeln får vara mellan 27 och 40 grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Användning

e_1 — Byggnadens bottenvåning ska användas till centrum, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Placering

p_1 — Byggnad ska placeras i fastighetsgräns mot gata, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark

n_1 — Minst 15 % av fastighetsarean ska bestå av vegetation, PBL 4 kap. 10 §

Utförande

b_1 — Det översta bjälklaget ska vara planteringsbart bjälklag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år .., PBL 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för påbyggnad förrän geotekniska åtgärder har kommit till stånd., PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Startbesked får inte ges för markförändringar förrän förekomsten av klorerade kolväten är utredd och eventuell sanering av marken eller annan säkerhetsåtgärd som krävs för att undvika risk för människors säkerhet och hälsa har kommit till stånd., PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för de bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus som framgår av PBL 9 kap. § 4-4b (mur, plank, skärmtak, komplementbyggnad, komplementbostadshus, tillbyggnad, takkupa)., PBL 4 kap. 15 § 1 st 1 p.

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

Lidköpings kommun