



## Detaljplan för kv Stacken Lidköpings kommun

Dnr. SBN 2020/148

# Innehåll

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| Planbeskrivning                                                | 3  |
| Ändringar efter granskningen                                   | 3  |
| Planens syfte och huvuddrag                                    | 3  |
| Avvägning enligt miljöbalken                                   | 3  |
| Lägesbestämning                                                | 3  |
| Areal                                                          | 4  |
| Markägoförhållanden                                            | 4  |
| Tidigare ställningstaganden                                    | 5  |
| Översiktsplan                                                  | 5  |
| Detaljplaner                                                   | 5  |
| Ställningstaganden                                             | 6  |
| Undersökning inför miljöbedömning                              | 6  |
| Barnkonventionen                                               | 6  |
| Jämlikhet                                                      | 6  |
| Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande | 6  |
| Förutsättningar, förändringar och konsekvenser                 | 7  |
| Natur och kulturmiljö                                          | 7  |
| Bebyggelseområden                                              | 7  |
| Gator och trafik                                               | 8  |
| Risker och störningar                                          | 9  |
| Teknisk försörjning                                            | 10 |
| Genomförande                                                   | 11 |
| Organisatoriska frågor                                         | 11 |
| Fastighetsrättsliga frågor                                     | 11 |
| Ekonomiska frågor                                              | 11 |
| Administrativa frågor                                          | 12 |

|                             |                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plan</b>                 | Detaljplan för kv Stacken, Lidköpings kommun                           |
| <b>Handlingsförteckning</b> | Plankarta, planbeskrivning                                             |
| <b>Övr. handlingar</b>      | Fastighetsförteckning, bullerberäkning                                 |
| <b>Handläggare</b>          | Eric Alnemar<br>Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik             |
| <b>Datum</b>                | April, 2021                                                            |
| <b>Kommunala beslut</b>     | Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2021-03-02<br>Laga kraft 2021-03-30 |

## Planbeskrivning

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i kvarteret Stacken, Lidköpings tätort.

Bakgrunden till planläggningen är att nuvarande detaljplan har en begränsad byggrätt där bebyggelse endast tillåts utmed gata i kvarterets ytterkanter. Eftersom byggrätten är smal i förhållande till tomterna innebär detta svårigheter att bebygga tomterna på ett ändamålsenligt sätt med garage och uterum med mera. Exploateringsgraden föreslås bli likvärdig den tidigare, men byggrätten föreslås kunna nyttjas över en större del av tomten.

### Avvägning enligt miljöbalken

Vid framtagande av ny detaljplan ska hänsyn tas till miljöbalkens (MB) 3:e - 5:e kapitel.

3 kap. MB omfattar god hushållning av mark- och vattenområden. Att mer ändamålsenligt kunna nyttja sin byggrätt i ett redan befintligt bostadsområde bedöms utgöra god hushållning med mark.

4 kap. MB omfattar särskilda bestämmelser så som riksintresse. Hela Lidköpings stad omfattas av riksintresse för kust-, turism-, och friluftsliv och därmed även det aktuella planområdet. Riksintresset behandlar Vänerns stränder och skärgård och tillgången till dessa. Riksintresset anses inte beröras av planförslaget.

5 kap. MB omfattar miljökvalitetsnormer som kvalitén på mark, vatten, luft, eller miljön i övrigt. Miljökvalitetsnormerna anses inte beröras av planförslaget.

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Lilleskogsområdet i den västra delen av Lidköpings tätort.



*Fig. 1 Planområdets läge i tätorten markerat i rött*

### Areal

Planområdet är ca 22 900 m<sup>2</sup>, varav ca 22 000 m<sup>2</sup> är kvartersmark och ca 900 m<sup>2</sup> är gata.

### Markägoförhållanden

All kvartersmark är i privat ägo. Kommunen äger gatumarken.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är området utpekad för huvudsakligen bostäder. Denna detaljplan är i enlighet med översiktsplanens intentioner.

### Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan 72 Lilleskogsområdet. De delar av detaljplanen som fortfarande är gällande föreslås upphävas och ersättas med föreliggande förslag till detaljplan. Planen föreskriver att området används för friliggande bostäder i en våning med möjlighet att inreda delar av vinden. Takvinkeln är begränsad till högst 30 grader och byggnadshöjden är begränsad till 5,2 meter. Byggrätten är begränsad med prickad mark vilket framgår av utsnittet från plankartan nedan. I områdets mitt tillåts komplementbyggnader.

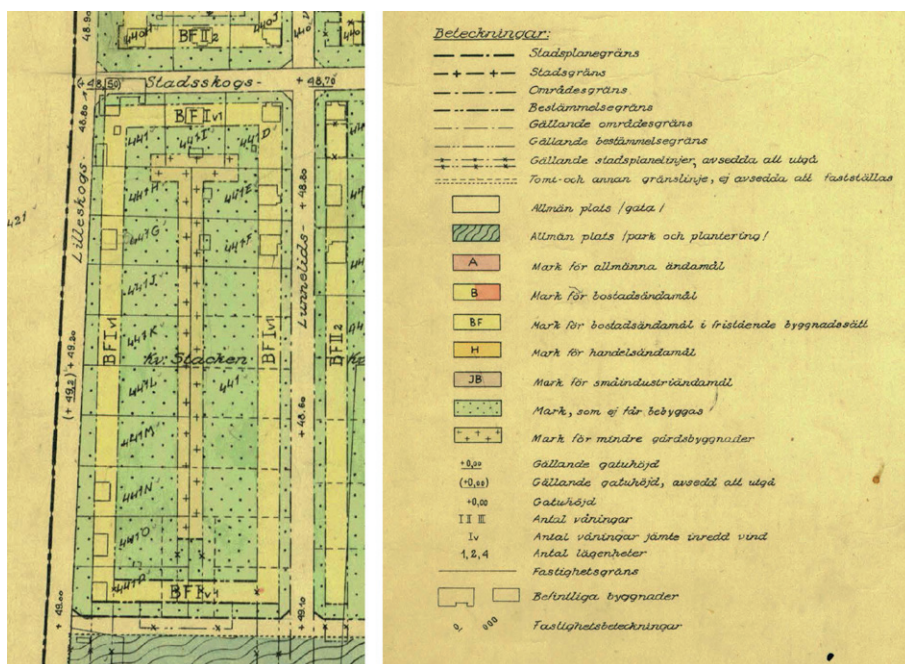


Fig. 2 Utsnitt från nuvarande detaljplan för kvarteret Stacken

## Ställningstaganden

### Undersökning inför miljöbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2020-09-08 meddelat att de gör samma bedömning. Länsstyrelsen önskade dock att kommunen tog hänsyn till eventuell bullerproblematik samt bebyggelsens kulturmiljövärden i samband med planarbetet.

### Barnkonventionen

Området är redan bebyggt och påverkar därför inte nämnvärt barns villkor och rättigheter. Området ligger i nära anslutning till skola och naturområden. Möjligheten att med gång- och cykel ta sig till dessa områden bedöms som goda.

### Jämlikhet

Planen bedöms inte påverka jämlikhet i någon omfattning.

### Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Eftersom området redan är bebyggt bedöms inte planen inverka nämnvärt på kommunens riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande.

# Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

## Natur och kulturmiljö

### *Mark och vegetation*

Området är redan bebyggt. Gatumarken är asfalterad och kvartersmarken utgörs av villor med trädgårdar.

### *Geotekniska förhållanden*

Någon geoteknisk undersökning är inte gjord men grundläggningsförhållandena bedöms som goda för lättare byggnader av den typ som redan finns i området.

### *Naturvärden*

Det finns inga utpekade naturvärden.

### *Fornlämningar*

Det finns inga bekräftade fasta fornlämningar i hela Lilleskogsområdet.

## Bebyggelseområden

### *Bostäder*

Lilleskogsområdet är ett utpräglat bostadsområde med i huvudsak fristående småhus. I kvarteret Skäran i norra delen av Lilleskogsområdet finns några flerbostadshus.

Kvarteret Stacken föreslås även fortsättningsvis användas för bostäder (B Bostäder). Exploateringsgraden ( $e_1$ ) begränsas till 20% byggnadsarea av fastighetsarean vilket är i linje med den äldre planen och omkringliggande bostadsbebyggelse. Byggnadshöjden begränsas till 6,0 m.

### *Arbetsplatser, övrig bebyggelse*

Utmed Kinnekullebanan i öster, i kvarteret Spaden, finns ett mindre verksamhetsområde. På Råda mosse, väster om Rådarondellen, finns dagligvaruhandel, sällanköpshandel, gym och mindre verksamheter.

### *Offentlig och kommersiell service*

Söder om planområdet, i kvarteret Tömmen, är Räddningstjänsten etablerad. I samma kvarter finns också Lilleskogs skola.

### *Tillgänglighet*

Det finns inga större höjdskillnader inom området och det finns bra

gång-, cykel- samt kollektivtrafikförbindelser.

### ***Byggnadskultur och gestaltning***

Kvarteret Stacken har en varierad byggnadskultur med bebyggelse från 40-talet fram till 60-talet. Det finns både tegel- och trähusbebyggelse. Sadeltak är dominerande inslag. De flesta huvudbyggnaderna är placerade utmed gatan men orinteringen varierar, det finns exempel på både gavelställda byggnader samt byggnader med långsida och entré mot gata. Parkering sker både i källargarage samt i markgarage. I områdets mitt finns ett fåtal komplementbyggnader vilket är ett uttryck för den äldre planens intentioner utifrån ett trädgårdsstadsideal.

Enligt ovanstående resonemang föreslås planen utformas så att huvudbyggnader endast ska placeras i gräns mot förgårdsmark ( $p_1$ ). Detta är det bärande karaktärsdraget i området och bör vara så även fortsättningsvis. De byggnader som idag inte ligger i förgårdsmark bör betraktas som mindre avvikelser från detaljplanen. Det bör inte vara ett skäl att avslå ett bygglov enbart utifrån ovan nämnda bestämmelse. Av samma anledning tillåts endast friliggande villor ( $f_1$ ) samt att tak på huvudbyggnader ska utformas som sadeltak ( $f_2$ ).

### ***Friytor***

Genom att det föreslås friliggande bostadsbebyggelse med en exploateringsgrad på 20% av fastigheten uppnås plan- och bygglagens krav på friytor med god marginal.

## **Gator och trafik**

### ***Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik***

Området nås via huvudgatorna Esplanaden och Kartegårdsvägen. Söder om planområdet sträcker sig väg 2578 som nås via Rådarondellen. Längs de större gatorna finns ett utbyggt gång- och cykelvägnät både mot Råda och centrala Lidköping. I övrigt sker gång- och cykeltrafik i blandtrafik på villagator.

### ***Kollektivtrafik***

Närmaste hållplats för kollektivtrafik är hållplats Gränsvägen, linje 1, i direkt anslutning till planområdet. Inom 10 minuter nås resecentrum med buss.

### ***Parkering, varumottagning, utfarter***

Parkering sker på den egna fastigheten.

## Risker och störningar

### *Markradon*

Det har inte gjorts någon undersökning om förekomsten av markradon i området men generellt utgör inte Lidköpings kommun ett riskområde för markradon.

### *Buller*

Området bedöms inte vara utsatt för buller över gällande gränsvärden. En beräkning av trafikbuller har gjorts för väg 2578 samt Kartegårdsvägen. Stora delar av Kartegårdsvägen är redan idag försedd med bullerskärmar. Årsdygnstrafiken förväntas år 2040 uppgå till 9 400 fordon på väg 2578 samt 6000 fordon på Kartegårdsvägen. Bullernivån vid närmaste fasad är sammanvägt de båda vägarna 51 dBAeq. Därmed är det långt under gällande normvärde 60 dBAeq. De gator som direkt gränsar till kvarteret är bostadsgator med låga hastigheter och få bilrörelser och påverkar därför inte bullersituationen.

### *Risk för olyckor med farligt gods*

Sydväst om planområdet finns väg 2578 som är rekommenderad transportled för farligt gods. Planområdet ligger på sådant avstånd (över 150 m) att det inte bedöms utgöra en risk vid en eventuell olycka. Mellan transportleden och planområdet ligger Räddningstjänsten.

### *Risk för översvämning*

Det bedöms inte finnas några betydande risker vid ett 100- eller 200-årsregn enligt kommunens skyfallskartering (DHI, 2016). Karteringen är gjord utifrån laserscannad höjddata som förfinats till en hydraulisk höjdmodell med 4x4 meters upplösning. Modellen har antagit att kapaciteten i dagvattenssystemet klarar regn med 2 års återkomsttid generellt, men 5 och 10 års återkomsttid i nyare områden. Det har också förutsatts ett fritt utlopp till recipient. Modellen tar även hänsyn till markens infiltrationsförmåga beroende på om ytan är hårdgjord eller inte samt jordarter. Två skyfall med olika intensitet och varaktighet har studerats i modellen, 100-årsregn och 200-årsregn. Resultaten har sedan räknats upp med klimatfaktor 1,25 i modellen.



Fig. 3 100-årsregn kv Stacken

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

### Dagvatten

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

### Värme

Området ligger inom kommunens fjärrvärmeområde och är anslutet till fjärrvärmenätet.

### El och bredband

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området. Befintliga ledningar finns i gata. Planområdet är anslutet till fibernät.

### Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet.

## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### *Planförfarande*

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

#### *Ansvarsfördelning, huvudmannaskap*

Lidköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### *Fastighetsbildning*

Enligt den tidigare stadsplanen skulle hörnen som gränsar mot gata på fastigheterna Stacken 1, Stacken 25, Skyffeln 19 och Skyffeln 18 regleras så att dessa hör till kommunens fastighet Lilleskog 1:1. Denna reglering har aldrig genomförts men i praktiken utgör detta idag en del av gatumarken. Kommunen har rätt att med stöd av detaljplanen lösa in den allmänna platsen (gatumarken) utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren. På motsvarande sätt blir kommunen skyldig att lösa in den allmänna platsen, som kommunen är huvudman för, om berörd fastighetsägare begär det. Regleringen bör genomföras som en följd av detaljplanen. Kommunen initierar och bekostar den fastighetsbildning.

#### *Tomtindelningsplan*

Tomtindelningsplan för kvarteret Stacken 1681K-9/1955 upphör att gälla då detaljplanen vunnit laga kraft.

Tomtindelningsplan för kvarteret Skyffeln 1681K-82/1946 fortsätter att gälla. De hörnavskärningar som föreslås i kvarterets södra del har redan stöd i den nuvarande tomtindelningsplanen och berörs därför inte.

### Ekonomiska frågor

#### *Planekonomi*

Planavgift tas ut i samband med bygglov för de bygglov som utgår från den nya detaljplanen.

### Administrativa frågor

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga

kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras eller upphävas. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlo-  
rande byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens  
utgång.

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Den korta ge-  
nomgörandetiden motiveras med att planområdet redan är bebyggt.



Lidköpings kommun  
Samhällsbyggnad  
531 88 Lidköping  
0510-77 00 00  
[www.lidkoping.se](http://www.lidkoping.se)

