



Detaljplan för Laken 18

Lidköpings kommun

Dnr. SBN 2020/236

Innehåll

Innehåll	2
Inledning	3
Justering av planhandlingarna efter samrådet.....	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Ställningstagande	5
Översiktsplan	5
Riksintressen	6
Kommunala beslut	6
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	6
Sociala aspekter	7
Avvägningar mellan motstående intressen.....	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Bebyggelseområden	9
Stadsutveckling.....	12
Natur	20
Gator och trafik	24
Risker och störningar	25
Teknisk försörjning	30
Genomförande	32
Organisatoriska frågor	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Avtalsfrågor	33
Ekonomiska frågor	34
Tekniska frågor	35
Administrativa frågor	35
Illustration och plankarta	36
Planbestämmelser	37

Plan	Detaljplan för Laken 18, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta inklusive illustrationskarta, Planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning Geoteknisk utredning Markradonrapport Kulturmiljöinventering Miljöteknisk undersökning Trafikbullerutredning
Handläggare	Judit Ernvik, Marie-Anne Eriksson Planarkitekter, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
Biträdande	Mariette Johnsen, Erik Hallberg Planarkitekter, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
Datum	Upprättad maj, reviderad september, 2021
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2021-12-14 Kommunfullmäktiges antagande 2022-02-28 Laga kraft 2022-03-24

Inledning

Justering av planhandlingarna efter samrådet

Efter samrådet har följande justeringar gjorts av planhandlingarna.

Ändringar i plankartan:

- Maximalt antal våningar mot Skaragatan är fyra.
- Byggnaders höjder regleras med högsta antal våningar samt med byggnadshöjd utifrån angivet värde i meter över angivet nollplan.
- Terrasser, takkupor eller andra byggnadselement medges ej på takfall mot Skaragatan.
- Rivningsförbud (r_1) har angetts på stadsvillorna inom detaljplanen.
- Minst en uteplats i anslutning till byggnaden ska ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå (m_1).
- Avsedd passage mot Skaragatan, mellan ny bebyggelse och befintlig stadsvilla, säkerställs med prickmarkerad mark (*Marken får inte försees med byggnad*).
- Område för prickmarkerad mark har utökats längs Tunnbindaregatan samt väster om stadsvillorna för att flytta in mötet med parkeringsgarage som max kan vara 1,2 meter över marknivå.
- Bestämmelse om villkor för startbesked, ***a₁*** - *Startbesked får inte ges för bostad förrän sanering av marken till en nivå som inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet har kommit till stånd.*
- Byggrätt för fyravåningsbyggnad inne i kvarteret har skjutits fyra meter norrut för ett större avstånd mellan byggnaden och fastighetsgräns mot Laken 19.

Kompletteringar i planbeskrivningen:

- Text under ny rubrik, *Avvägning mellan motstående intressen*, samt kompletterande text under rubriken, *Stadsutveckling*.

Utredningar:

- Detaljplanehandlingen har kompletterats med en miljöteknisk undersökning (2017).
- Detaljplanehandlingen har kompletterats med en trafikbulerutredning (2021).

Dessutom har mindre redaktionella ändringar utförts i planbeskrivningen.

Planens syfte och huvuddrag

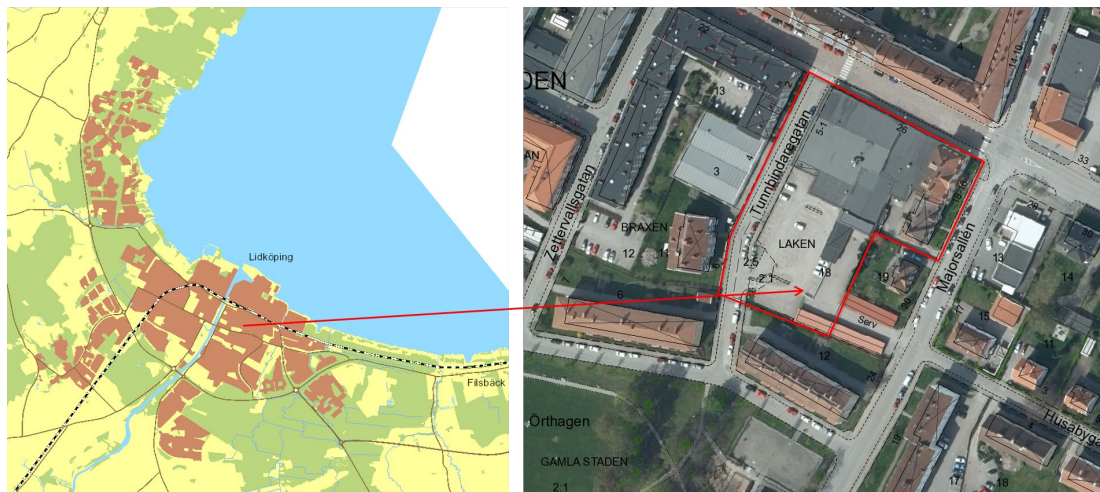
Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga bostäder och centrumverksamhet i bottenplan mot Skaragatan. Exploateringen avser en bebyggelse som utgår från övriga stadens kvartersstruktur med en mer sluten innergård. Förslaget innehåller cirka 130 nya bostadslägenheter som fördelas i flerbostadshus i 4-5 våningar med en högre byggnad om maximalt 9 våningar.

Parkeringen sker i huvudsak i ett underjordiskt garage för att kunna tillgodose en grönskande innergård för utomhusvistelse. Planområdet bedöms ha ett strategiskt läge och en hög exploatering anses vara god resurshållning av mark.

Plandata

Geografiskt läge

Planområdet ligger centralt i Lidköping öster om Lidan längs med Skaragatan som är en av Lidköpings äldsta vägar. Planområdet omfattar fastigheten Laken 18, som består av två äldre villor, en lägre byggnad som tidigare varit butik och en markparkering. Planområdet avgränsas i norr av Skaragatan, i öst av Majorsallén och Laken 19, i söder av Laken 12, och i väst av Tunnbindaregatan.



Figur 1. Orienteringskarta över planområdet. Planområdet är markerat med en röd punkt/linje.

Areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Laken 18 som är cirka 5 500 kvadratmeter och ägs av Lidköping & Laken 18 AB. Samtliga fastighetsägare och rättighetshavare framgår av fastighetsförteckningen.

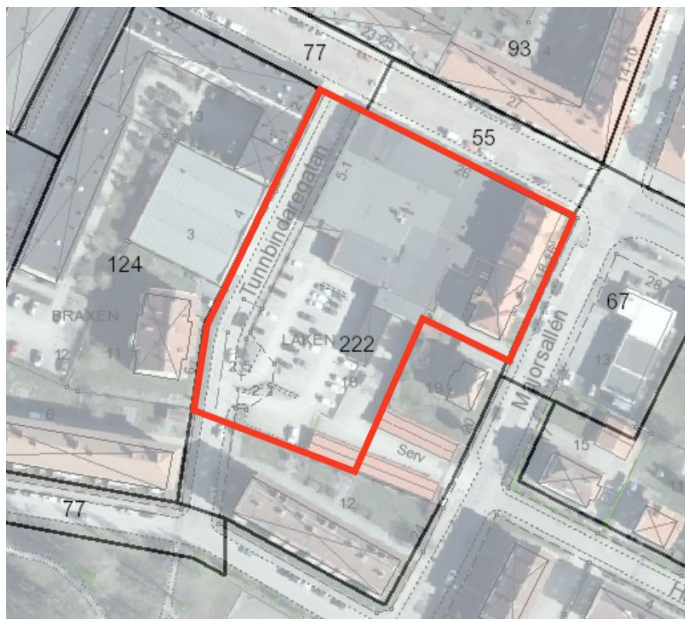
Ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplanen visar den långsiktiga inriktningen för hur den fysiska miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I översiktsplanen från 2018 är inte det specifika området utpekad men det finns ett generellt ställningstagande om att bostäder ska byggas i goda kollektivtrafiklägen vilket kan ske genom en anpassad förtätning av befintlig bebyggelse. Dessa bör förläggas inom fem kilometer från stadskärnan vilket anses vara ett rimligt cykelavstånd mellan bostad och centrum. Förslag till detaljplan för Laken 18 bedöms följa översiktsplanens inriktning.

Detaljplan

Planområdet omfattas av del av stadsplan för kv. Laken från år 1973. När det aktuella planförslaget vinner laga kraft kommer den att ersätta delar av stadsplan nummer 222, (se Figurerna 2 och 3 nedan).



Figur 2. De nya planområdet är markerat med röd linje och ersätter därmed delar av stadsplan nr. 222.

Syftet med stadsplan nr 222 var att möjliggöra en utbyggnad av livsmedelsaffär mot Skaragatan. Byggrätt gavs för befintliga hus och ett av garagen. Området har i stora drag genomförts enligt gällande detaljplan med undantag för allmän platsmark. I gällande detaljplan finns en begränsning i byggrätt och byggnadshöjd vilket innebär att stora delar av marken inte är utnyttjad. Genom att gräva ner befintlig markparkering frigörs stor del av marken som kan utnyttjas för bebyggelse och innergård.



Figur 3. Gällande stadsplan, nr 222, från 1973 medgav en markanvändning för handel i en våning, bostäder i två-tre våningar, och garage. Stor del av området är reglerat till "mark som inte får bebyggas".

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för försvaret, påverkansområde höga objekt (3 kap. 9 § MB), och riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § MB). Ett genomförande av planförslaget anses inte påverka riksintressena.

Kommunala beslut

Positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2020-11-03 § 185.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram ska ställning tas till om ett genomförande av detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan. Kommunen har gjort bedömningen att ett genomförande av detaljplanen för Laken 18 inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL därför inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2021-01-28 meddelat att de gör samma bedömning.

Bedömning grundas på miljöbalkens (MB) 3e-5e kapitel:

- Förslaget till detaljplan bedöms innebära en hållbar utveckling då den möjliggör förtätning av bostäder på redan i anspråktagen mark. Ett genomförande av detaljplanen ger förutsättningar för fler att bo centralt med gång- och cykelavstånd till arbetsplatser, service, infrastruktur, och kollektivtrafik. Ett genomförande av planförslaget anses därmed vara en god hushållning av mark (3 kap. MB).
- Planområdet anses inte påverka riksintressen och anses inte påtagligt skada några natur- eller kulturvärden (4 kap. MB).
- Planförslaget bedöms inte överskrida miljökvalitetsnormer (5 kap. MB).

Sociala aspekter

Barnperspektivet

Vid beslut som rör barn ska FN:s konvention om barnets rättigheter beaktas. Utifrån konventionen ska det vid alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Den fysiska miljön ger barnet förutsättningar att växa upp i en trygg och stimulerande miljö. Utemiljön ska utformas kvalitativt med närlekplats för att stimulera barn som vistas där. Det är gångavstånd till större ytor i Örthagsparken och det kommer också finnas en trygghet i att kunna gå och cykla till skolan via gång- och cykelvägar.

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. Detaljplanen syftar till en förtätning av bostäder i ett redan exploaterat område med centralt läge. Det finns god tillgänglighet via gång- och cykel vilket gör området lämpligt att bo i även om man inte har tillgång till bil.

Avvägningar mellan motstående intressen

Bebyggelsen utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse men med moderna inslag och en högre exploateringsgrad. Den högre exploateringsgraden motiveras med den strategiska placeringen i staden, med god tillgång till hållbara transportsätt och service, närhet till grönområde, samt försumbar inverkan på siktlinjer i stadskärnan. Föreslagen bebyggelses höjdskala och omgivningspåverkan har studerats från olika siktlinjer, Lidbecksgatan, Örthagsparken, Majorsallén/Wennerbergsvägen och Husabygatan. Bedömningen är att föreslagen byggnadshöjd och byggnadsutformning inte innebär påtaglig skada på Lidköpings befintliga stadsbild och upplevelsen av denna.

Stad utvecklas ständigt. Föreslagna byggrätter syftar till att möjliggöra nutida arkitektur utifrån stadens identitet och karaktär.

Samhällsbyggnads avvägning innebär att en lägre höjd, 4 våningar, hålls mot Skaragatan och att en högre höjdskala, 8-9 våningar, tillåts sticka upp över den allmänna byggnadshöjden inom kvarterets södra del och mot Tunnbindaregatan tillåts byggnader om 4-5 våningar. Planområdet består idag av endast hårdgjorda ytor utan något inslag av vegetation. Planförslaget medför att andelen hårdgjord yta minskar till förmån för ytor med grönska för rekreation och lek. Området kan bidra med flera ekosystemtjänster då planförslaget genomförs. Sammantaget innebär det flertalet kvaliteter både för de boendes närmiljö men även ur ett större gröonstruktursperspektiv för stadsdelen och för Lidköping.

Ett genomförande av detaljplanen ger ett positivt tillskott av bostäder i en central del av Lidköping vilket är ett allmänt intresse och mål i kommunens bostadsförsörjningsprogram och i gällande översiktsplan.

Projektet utgör en förtätning av staden i en sammanhållen och resurseffektiv bebyggelsestruktur där jordbruksmark och stadsnära skogar så långt som möjligt bevaras. Detaljplanen kan komma att innebära måttliga konsekvenser för omkringliggande fastigheter genom en förändrad närmiljö.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av planen inte innebär någon betydande olägenhet enligt den mening som avses i 2 kap. 9 § PBL. Samhällsbyggnads samlade avvägning är att det allmänna intresset av tillkomsten av nya bostäder väger tyngre än de eventuella konsekvenser som förtätningen kan komma att innebära för omkringliggande fastigheter.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelseområden

Områdesbeskrivning av befintlig bebyggelse

Planområdet ligger i centrala Lidköping i den gamla delen av staden.

Planområdet består av en blandning av bebyggelse med verksamhetslokaler, bostäder och en markparkering. Intilliggande bebyggelse består till största delen av flerbostadshus i 3-4 våningar med centrumfunktion i bottenvåning.



Figur 4. T.v. Mot Skaragatan finns tidigare butik i en våning. T.h. Tillhörande markparkering.

Kvartersmark

Området föreslås planläggas med bostäder med centrumfunktion i bottenplan mot Skaragatan. Detta regleras i detaljplanen med följande bestämmelser:

Användning av mark och vatten



Bostäder

Tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. I användning ingår även bostadskomplement som parkering, tvättstuga, lekplats, miljöhus, etc.



Centrum

Tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.



Figur 5. Mot Majorsallén finns två sammanbyggda villor på Laken 18 och en friliggande villa på Laken 19 (som är utanför planområdet).

Utformning av ny bebyggelse

Bebyggelsen utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse men med moderna inslag och en högre exploateringsgrad. Den högre exploateringsgraden motiveras med den strategiska placeringen i staden, med god tillgång till hållbara transportsätt och service, närhet till grönområde, samt försumbar inverkan på siktlinjer i stadskärnan.

Den nya bebyggelsen har en kvarterstruktur med lamellhus mot gatan och en mer sluten innergård. Mot Skaragatan ligger bebyggelsen i fastighetsgräns och mot Tunnbindaregatan är bebyggelsen indragen 2,5 meter för att ge en förgårdsmark likt motsatt sida av gatan. Punkthuset är indraget en bit in i fastigheten för att begränsa påverkan på intilliggande fastigheter. Placering av byggnaderna regleras genom prickmark mot del av Majorsallén och Tunnbindaregatan och korsprickad mark på innergården. Inom prick- och korsprickad mark får skärmtak, burspråk och balkonger skjuta ut max 1,5 meter från fasad. Inom den prickmarkerade marken får trappa och ramp uppföras.

Placering



Endast komplementbyggnad och underjordiskt garage får placeras. Skärmtak, burspråk och balkonger som skjuter ut 1,5 meter över korsprickad mark får placeras



Marken från inte förses med byggnad Skärmtak, burspråk och balkonger får skjuta ut 1,5 meter över prickad mark

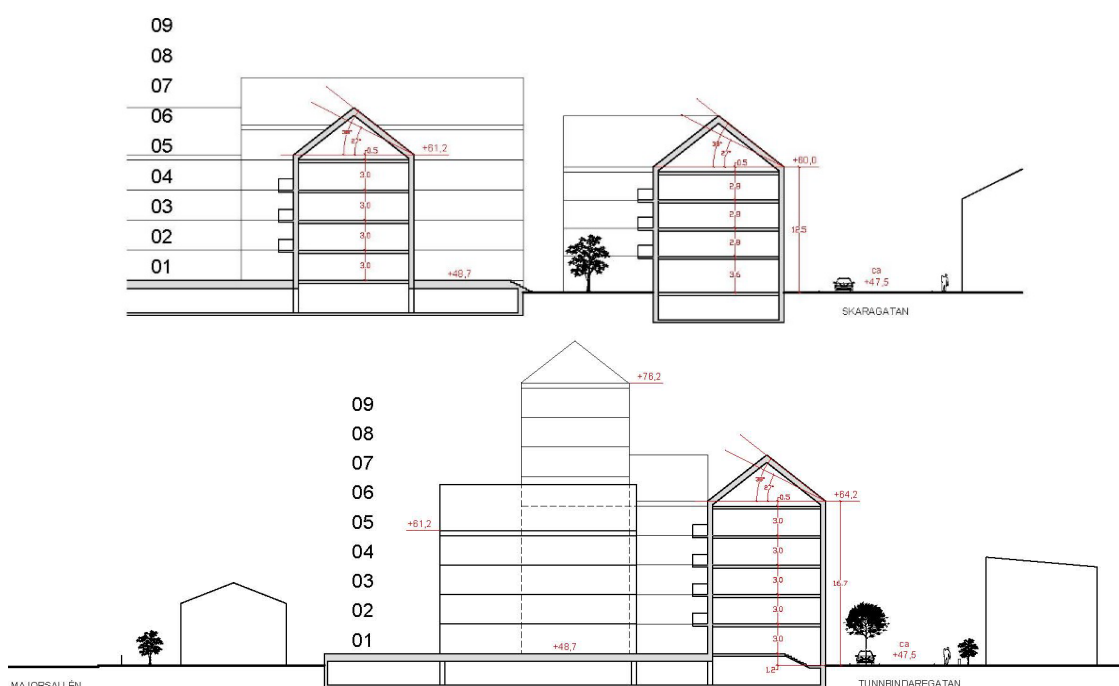
Planförslaget möjliggör bebyggelse som är högre än omgivande bebyggelse. Våningsantalet mot Skaragatan är maximalt 4 våningar och mot Tunnbindaregatan begränsade till motsvarande 4-5 våningar. Den högre byggnaden gestaltas med tre olika byggnadskroppar i 9, 8, och 5 våningar för att bryta ner den upplevda höjden och placeras en bit in på fastigheten där den bedöms ge mindre påverkan. Höjden på byggnaderna regleras genom våningsantal (f7-10) samt byggnadshöjd med följande bestämmelse:



Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan (siffran i romben visar vilken höjd det är som gäller)



Figur 6. Siffror på byggnad motsvarar maximalt antal våningar för respektive byggnad.



Figur 7 och 8. Illustrationer som visar sektioner mot befintlig bebyggelse, överst längs Skaragatan. Nederst mot Tunnbindaregatan och Majorsallén.

Tak och fasad ska utformas med Lidköpings karaktär. Taken ska vara röda sadeltak för att smälta in med intilliggande villabebyggelse när bebyggelsen iakttas på håll. Fasaden ska bestå av olika typer av stenmaterial, förslaget är en blandning av ljusgult tegel och grå-beige puts där detaljer som bottenvåning och trapphus bryts av i en mörkare grå puts.

Följande regleras med bestämmelser i plankartan:

- f₁** Tak ska vara sadeltak
- f₂** Tak ska vara röda eller bestå av solenergianläggning
- f₃** Terrasser, takkupor eller andra byggnadselement medges ej på takfall mot norr
- f₄** Fasad ska utformas med stenmaterial
- f₅** Entréer ska vara genomgående (Gäller husen längs Skaragatan och Tunnbindaregatan).

Stadsutveckling

Stadsbild och konsekvenser på kulturmiljö

Stadsutvecklingen i Lidköping genomgår en fas av ökad exploatering. Staden ska växa enligt de mål som kommunen har ställt upp i sin långsiktiga strategi. Det innebär att efterfrågan på att bygga i centrala lägen i Lidköping har aktualiserats. En lösning är att förtäta och där det är möjligt, att bygga högre. Eftersom staden ligger på plan mark utan större höjdskillnader kan enskilda högre byggnader få relativt stor påverkan på stadsmiljön och sin omgivning. Stadens silhuett är en del av stadens arkitektoniska värde och framförallt en del av riksintresset för kulturmiljövård som kommunen ska skydda och behålla i de centrala delarna. Nya projekt ska utformas på ett medvetet sätt så att riksintresset inte skadas.

I samband med att olika områden berörs ska en övergripande bedömning av den sammanlagda påverkan på stadens miljöer, framförallt kulturmiljöer, utföras. För att bedöma projekt i staden med högre bebyggelse och förtätningar tar kommunen stöd i tre frågeställningar/principer:

1. *Hur förhåller sig projektet till sin omgivning?*
2. *Vilken funktion och innehåll bidrar projektet med i sitt sammanhang?*
3. *Hur förhåller sig och bidrar projektet till stadens långsiktiga utveckling?*



Figur 9 och 10. Överst: Vy över Lidköpings tätort från Råda ås. Drömstan längst till vänster och Lidåker till höger i bild. I mitten syns Sankt Nicolai kyrka samt det gamla vattentornet som båda finns inom riksintresset för kulturmiljövård. Nederst: Kartskiss över staden med siktlinjen från Råda ås markerad. Riksintresset för kulturmiljövård rödskratterat.

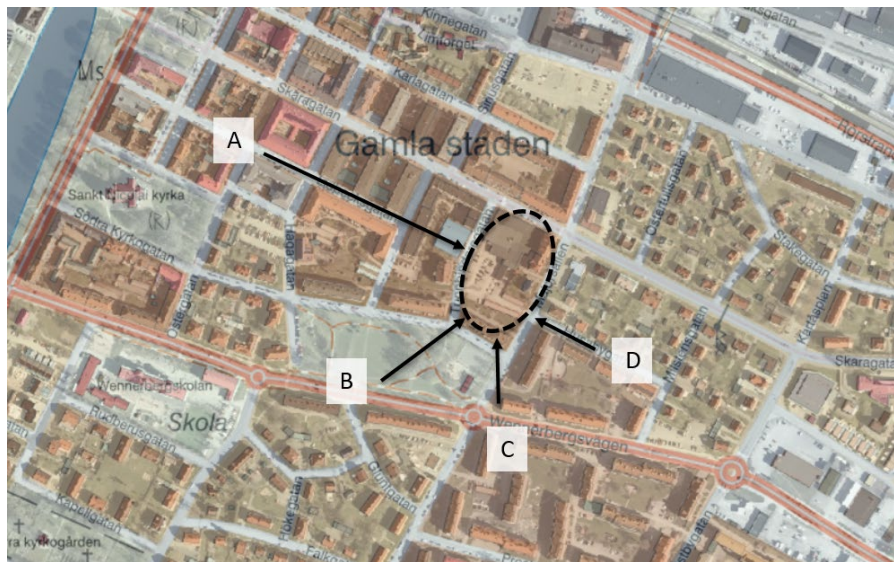
Vyn över staden domineras av hamnens silobyggnader som finns i östra hamnen och framförallt av de två centrala landmärkena, Sankt Nicolai kyrka och det gamla vattentornet från 1901, som båda är cirka 50 meter höga.

Bakom de gröna skogsområdena skymtar övrig bebyggelse. De jämförbara höga hus som finns är Rörstrand och vattentornet i Lidåker. Av de åttavånings flerbostadshus som finns i Drömstan och i Lidåker syns översta våningen som en grå-vit kub. En analys av hur stadens siluett kommer att förändras i och med exploateringen på kvarteret Laken är att projektets högsta byggnad kommer att vara knappt hälften så hög som stadens befintliga landmärken. Den högsta planerade byggnaden är cirka 30 meter hög vilket ska jämföras med silobyggnader i hamnen om cirka 55 meter och Lidköping Energis kylcistern om cirka 60 meters höjd.

Planområdets föreslagna bebyggelse kommer att påverka stadens silhuett med en byggnad som underordnar sig riksintressets landmärken och bedöms inte ge en påtaglig effekt på riksintresset och stadens silhuett. Sammantaget med övriga exploateringsprojekt i staden, som ligger längre från stadskärnan, kommer detta projekt inte att ge en påtaglig negativ påverkan på stadens silhuett.

Volymstudie

Till stöd för bedömning av hur den högre bebyggelsen påverkar stadsbilden har en volymstudie gjorts där olika siktlinjer studerats utifrån omgivningspåverkan. Volymstudien är framtagen med fotomontage och resultaten är inte exakta.



Figur 11. Följande siktlinjer har bedömts kunna påverka stadsbilden.

Siktlinje A (*Figur 12*) sett från Lidbecksgatan, angränsar till riksintresse för kulturmiljömiljövård. Från den här siktlinjen syns den översta våningen på bebyggelse mot Tunnbindaregatan och det högre punkthuset om 9 våningar syns.



Figur 12. Den nya bebyggelsen sett från siktlinje A,

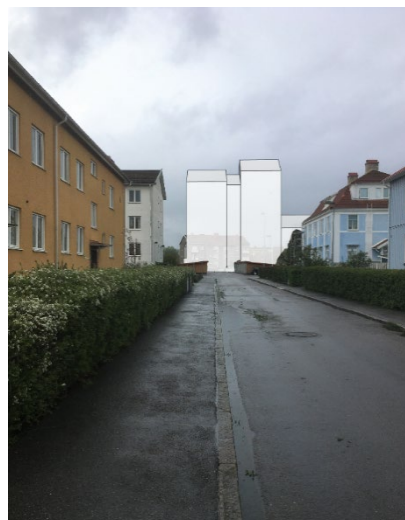


Figur 13. Den nya bebyggelsen sett från siktlinje B,

Siktlinje B (*Figur 13*) sett från Örthagsparken. Här skymts den nya bebyggelsen av befintliga träd. Byggnaderna visas ändå med viss transparens för att ge en uppfattning om vart den nya bebyggelsen kommer hamna i förhållande till sin omgivning.



Figur 14. Den nya bebyggelsen sett från siktlinje C, Majorsallén och Wennerbergsvägen.



Figur 15. Den nya bebyggelsen sett från siktlinje D, Husabygatan.

Siktlinje C (*Figur 14*) sett från korsningen Majorsallén och Wennerbergsvägen. Även här skymts den nya bebyggelsen av befintliga träd. Byggnaderna visas med viss transparens för att ge en uppfattning om vart den nya bebyggelsen kommer hamna i förhållande till omgivningen.

Siktlinje D (*Figur 15*) sett från Husabygatan. Här blir den höga bebyggelsen påtaglig i relation till bebyggelsen på Husabygatan. Trots

stora förändringar i den här siktlinjen bedöms det inte bidra med väsentlig skada på stadsbilden då den är synlig från ett begränsat område, det vill säga Husabygatan.

För att bättre kunna anpassa den nya bebyggelsen till befintlig bebyggelse är det viktigt att taken på den nya bebyggelsen utformas så att de går att läsa samman med befintlig bebyggelse. Detta regleras i plankartan genom att tak ska vara röda sadeltak.

Stadsbild, sammanfattning

Den föreslagna bebyggelsen på kvarteret Laken har anpassats efter de viktigaste förutsättningarna för riksintresset för kulturmiljö. Siktlinjer och skala på ny bebyggelse är troligen den viktigaste aspekten att beakta för att kunna bedöma planförslagets påverkan inom området. Längs Skaragatan som är den enda obrutna siktlinjen inifrån (men också in mot) området för riksintresset har bebyggelsen anpassats i höjd till intilliggande kvarter. Även husens placering i gatuliv är reglerat i plankartan för att inte påverka siktlinjen längs Skaragatan negativt. Genomförande av detaljplanen kommer istället stärka detta stråk in mot gamla och nya stadens torg.

Genom anpassad byggnadshöjd på huskropparna utmed siktlinjen lagas den lucka i stadsväven som idag utgörs av en stor envåningsvolym av avvikande karaktär.

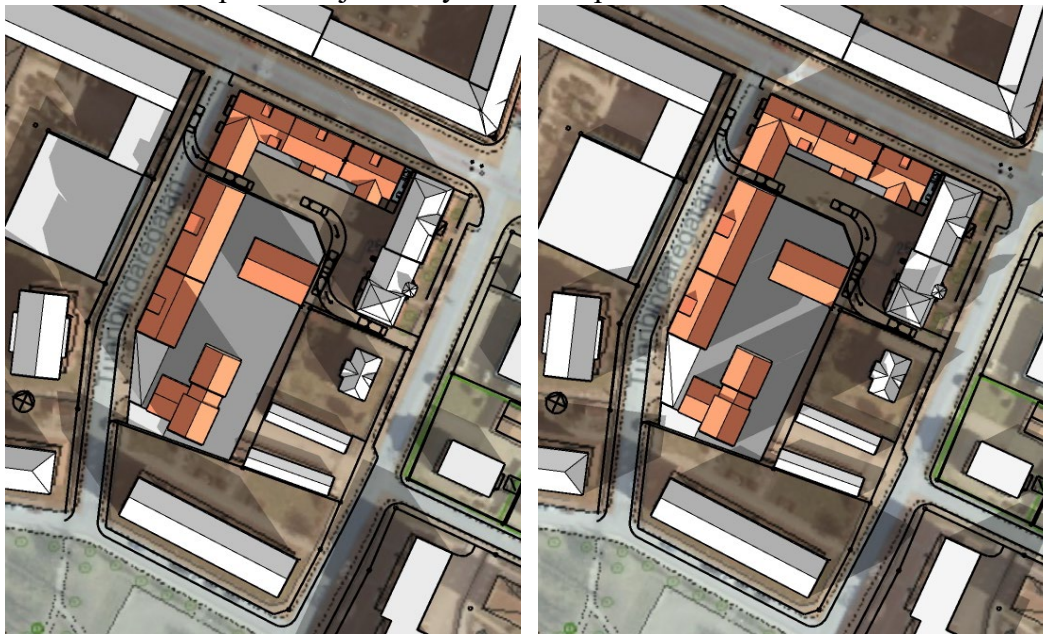
Övriga siktlinjer inom riksintresset mot det aktuella kvarteret är idag brutna av bebyggelse i någon form. Bedömningen är därför att påverkan på närmiljön inom riksintresset blir mycket liten, även om högdelen kommer bli synlig från några punkter av centrala staden (*se fotomontage ovan*).

En annan mycket viktig aspekt av riksintresset är kvartersstrukturen. Detta är något som inte fysiskt påverkas på samma sätt som siktlinjer av en exploatering utanför området. Trots att riksintresset inte kan sägas påverkas av exploateringen kvartersstruktur har den ursprungliga intentionen i stadsplanen respekterats och nya byggnader förhåller sig också till kvartersgränsen på ett sätt som överensstämmer med grannkvarterens. Även på denna punkt innebär ett genomförande av planen att kvartersstrukturen läks ihop och bättre relaterar till stadsväven inom riksintresset än dagens avvikande bebyggelse på platsen.

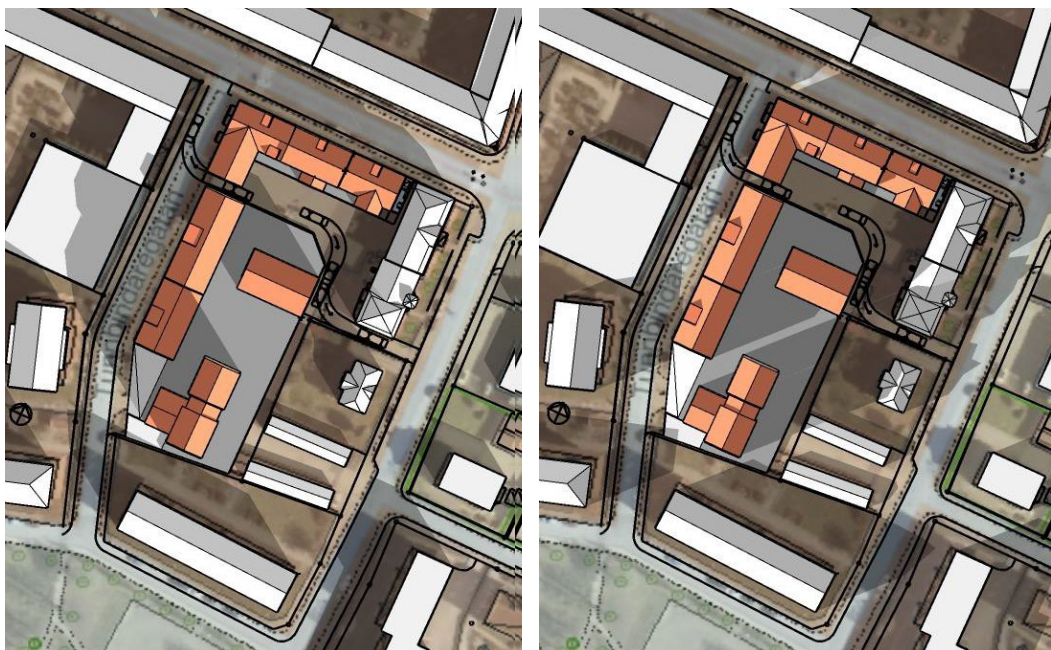
Efter studier av omgivningarna samt analys av stadsbilden i området har ett förslag till detaljplan utformats som bedöms ha arkitektoniska kvaliteter som andas Lidköping. Stadsbilden kommer att förändras men föreslagen utformning, med stöd i angivna planbestämmelser, ska säkerställa att byggnaders placeringar och volymer samspelar såväl med varandra som med omgivande bebyggelse och Lidköpings stadsbild som helhet. Därmed bedöms staden Lidköping, innehållande riksintresset för kulturmiljövård, fortsatt vara en småstad med vackra gaturum där goda möjligheter till framtida utveckling av området finns.

Solstudie

Den nya bebyggelsen förväntas ändra solförhållanden på intilliggande bebyggelse. Enligt den vägledning som finns från Boverket (Solklart, 1991) anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön om minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00, vid vår- och höstdagjämning, för bostaden och på närmiljöns lektytor och sittplatser.



Figur 16. Förväntad skuggning kl. 9 och kl. 15 den 20 mars (vårdagjämning)



Figur 17. Förväntad skuggning kl. 9 och kl. 15 den 22 september (höstdagjämning)

För befintlig bebyggelse är det framförallt bebyggelsen på norra delen av Tunnbindaregatan som får färre soltimmar under morgonen och bebyggelsen på Laken 19 som får färre soltimmar under kvällen. Båda byggnaderna bedöms få minst 5 soltimmar under vår- och höstdagjämning.

För den nya bebyggelsen är det framförallt den södra delen av lamellhuset utmed Tunnbindaregatan och huset på innergården som får

begränsat med sol. Byggnaderna bedöms dock få minst 5 soltimmar vår- och höstdagjämning.

Kulturvärden

I en kulturmiljöinventering som utförts av Vänermuséet (*Kulturmiljöinventering 2020-05*) har riktlinjer utformats utifrån bedömningar av områdets historik och kulturvärde. Planområdet ligger inom ett av de äldre områdena i Lidköping en bit utanför riksintresset för kulturmiljövård. Kvarteret består av en brokig bebyggelse med olika utformning, material, tillkomsttid och användning. Kvarteret utgör gränsen mellan de mer stadslika centrala delarna av staden väster om planområdet och villakvarteren öster om planområdet.

Kvarteret har en historik av blandad byggnation varför bedömningen är att det inte finns några hinder för ny bebyggelse. Att den nya bebyggelsen också huserar verksamheter i bottenplan ses som positivt för en fortsatt blandad karaktär i området.

Att högre byggnader prövas i Lidköping utanför stadens direkt centrala delar, utanför stadens riksintressanta miljö i anslutning till ett parkområde bedöms inte utgöra något problem i detta enskilda fall. Stadsbilden kommer att förändras med högre byggnader än vad staden är van vid men rutnätsplanen bevaras intakt och den öppna grönstrukturen och synliga gårdsmiljöer kan behållas, nyskapas och stärkas med siktlinjer genom kvarteret Laken från flera håll. Komplementbyggnader, soputrymmen, cykelförråd etc., bör enligt Vänermuséet minimeras eller helt byggas in i bostadskomplexen.



Figur 18. Äldre villa i hörnet Majorsallén – Skaragatan, vy mot Skaragatan.

Utifrån utförd kulturmiljöinventering bör riktlinjerna vara att:

Bebyggelsens individuella arkitektur och tidstypiska drag ska respekteras.

Fasadrenoveringar och restaureringar bör utföras med respekt för byggnadernas individuella karaktär och historia där det är önskvärt att

ursprungliga detaljer tas i beaktande inför framtida renoveringar. Detta regleras i detaljplanen genom en varsamhetsbestämmelse:

- **k₁** – Förändring av bebyggelse ska ske med varsamhet.

Avsikten är att villorna utmed Majorsallén ska vara kvar. Skyddet för dessa stärks därför genom rivningsförbud.

- **r₁** – Byggnad får inte rivas.

Karaktärsskapande inslag i bebyggelse och landskap samt grönska bevaras.

Kvarter- och grönska regleras i detaljplan genom att säkerställa förträdgårdar mot Majorsallén samt trädgård och gårdsmarks placering in mot kvarterets mitt.

Detta regleras i detaljplan genom:

- Prickmark
- Korsprickad mark

Ny bebyggelse prövas med försiktighet.

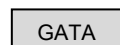
Med försiktighet avses att nya byggnader anpassas till befintliga byggnaders proportioner och uttryck.

Lämplig höjd på bebyggelse längs med Skaragatan bedöms vara i 3-4 våningar. Lamellhus bedöms som lämpliga längs med Tunnbindaregatan. I detaljplanen regleras placering och höjd på byggnaderna. Planförslaget innebär en upplevd höjdskala på maximalt 4 våningar mot Skaragatan.

Allmän platsmark

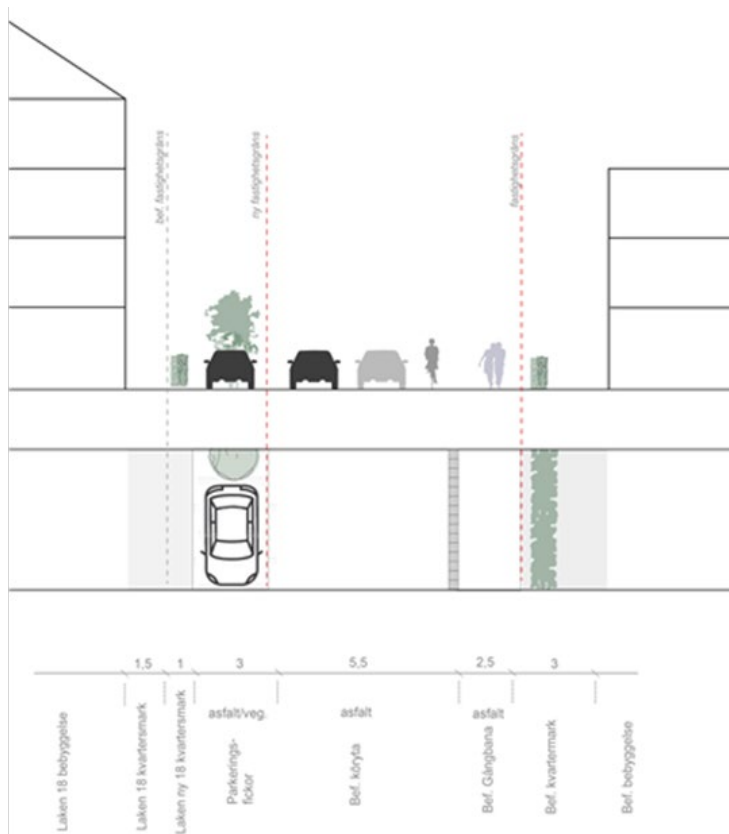
Den allmänna marken inom planområdet utgörs av Tunnbindaregatan. Det regleras i detaljplanen med följande bestämmelser:

Användning av mark och vatten



Gata

Tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion



Figur 19. Gatusektion
Tunnbindaregatan

Utformning av gata

Utöver Laken 18 omfattas planområdet av Tunnbindaregatan.

Tunnbindaregatan är 12 meter bred, den har en körbana på 7 meter med en gångbana på 2,5 meter på respektive sida. Gatan kommer att omformas för att möjliggöra besöksparkering längs med Tunnbindaregatan.

Besöksparkeringen kommer vara till för Laken 18 vilket innebär att den delen av gatan inte kommer vara allmänt tillgänglig utan bli en del av fastigheten Laken 18. Resterande del av Tunnbindaregatan kommer bli 8 meter med en körbana på 5,5 meter och en gångbana på 2,5 meter.

Allmän och kommersiell service

Planområdet har ett strategiskt läge i staden med både allmän och kommersiell service inom gång- och cykelavstånd.

Tillgänglighet

Området är tillgängligt via gång, cykel, kollektivtrafik och med bil.

Busshållplats för stadstrafiken finns i direkt anslutning till planområdet.

Lättillgängliga parkeringsplatser ska finnas längs med Tunnbindaregatan.

Natur

Mark och vegetation

All mark inom planområdet består av hårdgjord yta. Halva fastigheten består av byggnader medan andra halvan består av asfalterad markparkering. Det finns i dagsläget ingen vegetation inom planområdet.



Figur 20. Situationsplan över föreslagen markparkering.

Vid ett genomförande av planförslaget kommer andel hårdgjord yta minska och andelen vegetation öka då parkeringen kommer grävas ner under mark och fastigheten kommer förses med en innergård med varierande typ av vegetation. Detta regleras i detaljplanen med:

- **n₁** - marken från inte användas för parkering, med undantag för parkering för rörelsehindrade och cykel.
- **n₂** – marken ska bestå av minst 20 % vegetation
En reglering på 20 % motsvarar ca 1200kvm och stämmer överens med exploatörens markplan.
- **b₁** – bjälklag ska vara planteringsbart bjälklag
För att kunna plantera vegetation på gården krävs ett planteringsbart bjälklag, (se figur 21).

Innergården föreslås utformas med vegetationsytor, uteplatser, lekplats, cykelparkering, parkering för rörelsehindrade, och utrymme för sophantering.

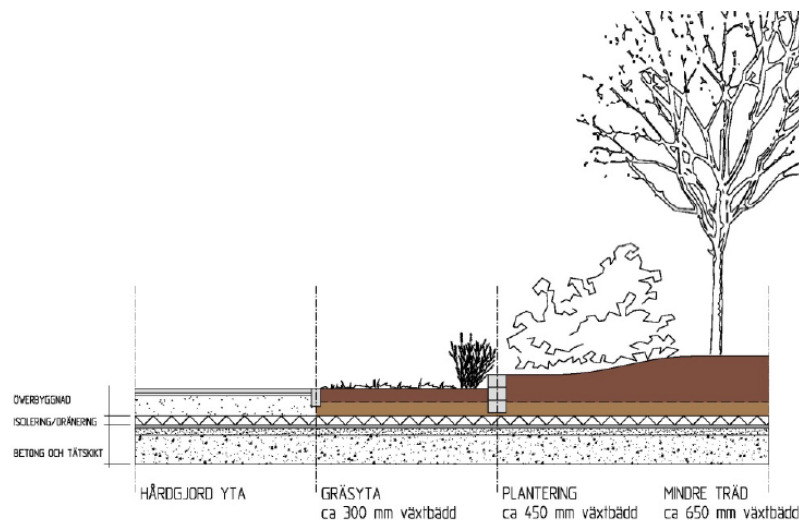
Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och är viktiga för en långsiktigt hållbar utveckling. Dessa produkter och tjänster ger oss människor och vårt samhälle flera nödvändiga tjänster som utgör grunden för vår välfärd och livskvalitet. Exempel på ekosystemtjänster vi får gratis varje dag är produktion av mat, energi, rening av luft och vatten, pollinering samt klimatreglering.

Varierande natur- och vattenområden utgör även en grund för sociala och kulturella aktiviteter som rekreation, naturupplevelser, friluftsliv, turism och attraktiv boendemiljö.

Planområdet förväntas bidra med fler ekosystemtjänster efter ett genomförande av planförslaget. Området består idag av endast hårdgjorda ytor utan något inslag av blå- eller grönstruktur. Därför medför det nya förslaget flertalet kvaliteter både ur ett större grönstrukturperspektiv för stadsdelen och Lidköping, men också för de boendes närmiljö.

Större delen av bostadsgården kommer vila på ett planteringsbart bjälklag eftersom den byggs ovanpå ett parkeringsdäck. Detta påverkar möjligheten att plantera större och tyngre vegetation samt möjligheten till dagvattenhantering. Bjälklaget bör vara tillräckligt dimensionerat för att mindre träd ska kunna planteras. Det område som inte ligger ovanpå parkeringsdäcket kan utrustas med nedsänkt damm- och fontänområde där dagvatten kan tas omhand.



Figur 21. 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.

Integrerande av regnbäddar längs Tunnbindaregatan medför rening och reglering av dagvatten, biologisk mångfald, livsmiljöer och skydd mot extremväder samt innebär även ett positivt inslag i gatumiljön som balanserar relationen mellan byggnadskropp och gatumiljö.

Laken 18 ligger i närheten till Örthagsparken. Parken har i tidiga faser av ekosystemtjänstbedömningar fått relativt låga poäng. Det innebär att bostadsgården fyller en betydelsefull funktion för de boendes direkta tillgång och användande av bostadsgården. Örthagsparken fyller i sin tur en funktion som stadsdelspark med potential att leverera fler kvalitativa värden och ekosystemtjänster.

Laken 18 har potential att bli en grön oas med flera grön-blåa kvaliteter i ett område som i nuläget domineras av hårdgjorda ytor. Nedan ges exempel på kvaliteter som kan förbättras för att bidra med olika ekosystemtjänster.

EKOSYSTEMTJÄNST				
STÖDJANDE				
Ett varierat och ståndortsanpassat växtval föreslås, för att främja biologisk mångfald och skapandet av habitat för småfåglar och insekter.				
				
BIOLOGISK MÅNGFALD	EKOLOGISKT SAMSPEL	LIVSMILJÖER	NATURLIGA KRETSLOPP	JORDMÅNSBILDNING
REGLERANDE				
- För att öka möjligheten till rening och reglerande av dagvatten föreslås att bouleplan/grönya anläggs något nedsänkt. - Bostadsgården föreslås innehålla insekts gynnsamma växtval och boplatser för pollinering. - Gröna tak föreslås användas där det är lämpligt för att öka förutsättningarna för värmereglering, skapa livsmiljöer för exempelvis pollinering samt reglera dagvatten. - Halvgenomsläppliga markmaterial (armerat gräs el. dyl.) föreslås användas där det är lämpligt för att öka förutsättningarna till rening och reglering av dagvatten.				
				
REGLERANDE AV LOKALKLIMAT	EROSIONSSKYDD	SKYDD MOT EXTREMVÄDER	LUFTRENING	REGLERING AV BULLER
				
RENING OCH REGLERING AV VATTEN	POLLINERING	REGLERING AV SKADEDJUR OCH SKADEVÄXTER		
FÖRSÖRJANDE				
Inslag av ätliga växter och/eller odlingsmöjligheter föreslås finnas någonstans på bostadsgården.				
				
MATFÖRSÖRJNING	VATTENFÖRSÖRJNING	RÅVAROR	ENERGI	
KULTURELLA				
- Ett varierat och ståndortsanpassat växtval föreslås, för att främja årstidsvariation och sinnliga upplevelser av bostadsgården. Vår- och höstkvaliteter, bladverk, färg och form. - Naturliga mötesplatser föreslås anläggas på bostadsgården för att bidra till social interaktion.				
				
FYSISK HÄLSA	MENTALT VÄLBEFINNANDE	KUNSKAP OCH INSPIRATION	SOCIAL INTERAKTION	KULTURARV OCH IDENTITET

Figur 22. Tabell med exempel på kvaliteter som kan stärka ekosystemtjänster.

Geotekniska förhållanden

För att utreda de geotekniska förhållanden har en geoteknisk undersökning gjorts (*Mitta AB, 2021-03-11*). Utredningen omfattas även av förutsättningen att ett underjordiskt parkeringsgarage ska uppföras.

Jordlagren inom området utgörs av:

- Asfalt/fyllning
 - Ner till 0,3m-0,8m
 - Huvudsakligen silt, grus och sand.
- Fast ytlager/finsand
 - Ner till 3m-3,4m
 - Huvudsakligen siltig finsand och finsandig silt. Bedöms ha medelhög-hög relativ fasthet och är mycket tjällyftande och flytbenägen.
- Lera
 - Ner till 17m-19m
 - Huvudsakligen siltig lera som bedöms vara löst lagrad med en odränerad skjuvhållfasthet omkring 20 kPa direkt under det fast ytlagret. Skjuvhållfastheten ökar sedan med ca 2 kPa per meter.
 - Leran är högintensiv och klassas som kvicklera.
- Friktionsjord på berg
 - Ner till 20-21m

Leran är något överkonsoliderad vilket innebär att begränsade laster kan påföras utan att skadliga långtidssättningar uppstår. Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå på sulor, alternativ förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Tillåtet grundtryck sätts till 75 kPa i befintlig markyta men begränsas till 30 kPa 3 meter under markytan. Om inte angivna värden klaras behövs pålning vilket studeras i samband med detaljprojektering.

Genomförd undersökning är endast översiktlig. En detaljerad undersökning ska utföras inför byggnation, och bekostas av exploatören.

Radon

Radonmätning har utförts i två punkter på fastigheten. Mätvärdena uppgick till 9 kBq/m³ och 17 kBq/m³ vilket betyder att marken ska klassas som normalradonmark som ligger i intervallet 10-50 kBq/m³. Det innebär att byggnader behöver uppföras med radonskydd.

Grundvatten

Det finns två grundvattenrör installerade på fastigheten. Mätningar i grundvattenrören behöver ske över tid.

	2021-02-02 (installation)		2021-02-08		2021-03-01		2021-03-10	
Punktnr:	Plushöjd	Mumy	Plushöjd	Mumy	Plushöjd	Mumy	Plushöjd	Mumy
21M005 PEH	+45,92	1,55	+45,76	1,71	+45,94	1,53	+45,99	1,48
21M005 Stål 1"	+47,39	0,08	Fruset	-	+46,30	1,17	+46,09	1,38

Figur 23. Uppmätta grundvattennivåer.

Gator och trafik

Gatunät

Fastigheten omges av tre gator, Tunnbindaregatan i öst, Skaragatan i norr och Majorsallén i väst. Nedfart till parkeringsgaraget kommer att ske från Tunnbindaregatan. För leveranser, renhållning etc kommer det finnas möjlighet till genomfart via Tunnbindaregatan och Majorsallén. Utöver nämnda gator finns även goda kopplingar till cykelvägar via Örthagsparken.



Figur 24. Streckad linje illustrerar möjlig genomfart på fastigheten Laken 18.

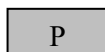
Parkering

Parkeringsplatser ordnas på kvartersmark. Vid ny exploatering ska kommunens parkeringsnorm följas. Enligt förslag på exploatering förutsätter det att parkering kan ske under mark.

Det regleras i detaljplan med följande bestämmelse:

- **n₁** – Marken får inte användas för parkering, med undantag för parkering för rörelsehindrade och cykel

Besöksparkering kommer kunna ske längs med Tunnbindaregatan. Detta regleras i detaljplan med:



Parkering

Tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement tillverksamheten parkering ingår i användningen

Trafik

Mängden trafik förväntas öka på befintliga gator vid förtätning med bostäder. Till följd av det centrala läget och god tillgång till cykelvägar och kollektivtrafik förväntas ökningen av trafik vara marginell i

sammanhanget. Den nya bebyggelsen bedöms alstra cirka 200 nya fordonsrörelser fördelat på Skaragatan, Wennerbergsvägen och Majorsallén. Den största delen trafik förväntas ta sig Tunnbindaregatan – Kyrkogatan – Wennerbergsvägen. Wennerbergsvägen har idag en ÅDT på ca 10 000. Den ökade mängden trafik bedöms inte bidra med risk för hälsa och säkerhet.

Risker och störningar

Buller

En bullerberäkning har utförts för den planerade bebyggelsen inom planområdet. (Norconsult AB, 2021-10-18). Trafikbullernivåer har beräknats för Skaragatan och Majorsallén, vars nuvarande ÅDT (Årsdygnstrafik) är cirka 2 800 respektive 2 700 fordonsrörelser. Beräkningen frånser Tunnbindaregatan då den dels inte används för genomfartstrafik men också förväntas ha mycket mindre trafik. Den skyltade hastigheten är 40 km/h inom tätorten, längs Skaragatan råder förbud för fordonstrafik mellan kl 22:00 – kl 05:00.



Figur 25. Illustrationen visar ljudutbredning 1,7 meter över mark samt ekvivalent ljudnivå för respektive våningsplan vid fasad. Beräkningen utgår från prognostiserad trafikmängd år 2040.

Riktvärden för buller anges i förordningen (SFS 2015:216) till miljöbalken och är följande:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats.
- För bostad om högst 35 m² bör inte bullret överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

Om ljudnivån 60 dBA vid fasad ändå överskrids så bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55dBA inte överskrids (4 § SFS 2015:216). Om 70dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrids så bör inte ljudnivån överskridas med mer än 10dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00 (5 § SFS 2015:216)

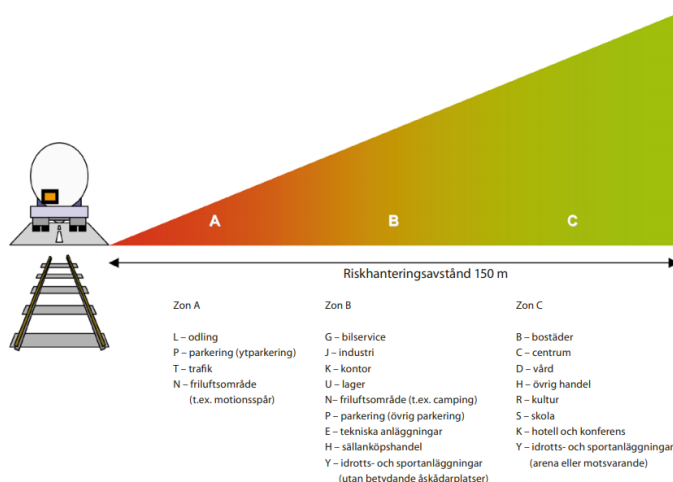
Bullerberäkningen baseras på förväntade trafikflöden år 2040 vilka är cirka 3 300 respektive 3 100 fordonsrörelser. För bostäder mot Skaragatan förväntas en ekvivalentnivå ljudnivå om 60 dBA och en maximal ljudnivå om 81 dBA. För bostäder mot Majorsallén förväntas en ekvivalent ljudnivå om 58 dBA och en maximal ljudnivå om 76 dBA. Samtliga bostäder klarar därmed en ekvivalentnivå vid bostads fasad om högst 60 dBA.

För att säkerställa maximala ljudnivåer om 50 dBA ekvivalent- respektive 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats ska möjlighet att anordna uteplats på skyddad sida finnas. En planbestämmelse införs därför i planen;

- **m₁** – Minst en uteplats i anslutning till byggnaden ska ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Risk för olyckor med farligt gods

Planområdet ligger ca 250 meter från ringleden som är sekundär väg för farligt gods. En riskanalys har inte bedömts nödvändig då avståndet är tillräckligt stort för att inte innebära en ökad risk för boende på Laken 18.



Figur 26. Riskhanteringsavstånd och zonindelning från framtagna riskpolicy från Länsstyrelsen.

Risk för olyckor vid Seveso anläggning

Planområdet ligger ca 550 meter från en Sevesoanläggning, Lantmännens gödselterminal, i östra hamnen. Vid Lantmännen hanteras gödningsprodukter med kväve från ammoniumnitrat vilket gör det till en sevesoklassad produkt. Verksamheten har tagit fram en riskanalys med ett scenario där brand uppstår i ett fack med gödningsprodukter. När branden sprids och hettar upp större mängder gödningsmedel orsakas ett sönderfall av nitrösa gaser som sprids tillsammans med brandgaserna. Spridningsberäkningen visar ett initialt riskområde om 300 meter men om branden inte kan släckas eller begränsas av verksamhetens personal eller räddningstjänsten kan det ge upphov till ett större riskområde på upp till 1000 meter i vindriktningen, (figur 27). Sannolikheten för en sådan händelse ses som mycket låg och Räddningstjänstens uppfattning är därför att man utanför ett område på 300 meter inte ska behöva utreda särskilda skyddsåtgärder för byggnader eller anläggningar.



Figur 27. Riskavstånd från Seveso anläggning framtaget av Räddningstjänsten i deras kommunala plan för räddningsinsats.

Verksamheten har säkerhetshöjande åtgärder vid gödselterminalen gällande risken för brand och spridning av nitrösa gaser. Räddningstjänsten Västra Skaraborg har i sin rapport *Kommunal plan för räddningsinsats "Lantmännens gödningsterminal i Lidköping"* identifierat risker och kartlagt vilka åtgärder som vidtas för att minska risken för människors hälsa och säkerhet. Vid händelse av allvarlig olycka varnas allmänheten av ett lokalt varningssystem som verksamheten har upprättat inom en 300-meterszon. Räddningstjänsten kommer använda sig av VMA (viktigt meddelande till allmänheten) om ett riskområde större än de initiala 300 metrarna uppstår. Verksamheten bedriver ett förebyggande arbete för att den här typen av olyckor inte ska inträffa.

Förorenad mark

En miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten har utförts (Jordnära miljökonsult AB, 2017-11-13). Jordprovtagning genom skruvborrning har utförts i totalt 6 provpunkter där även grundvattenrör

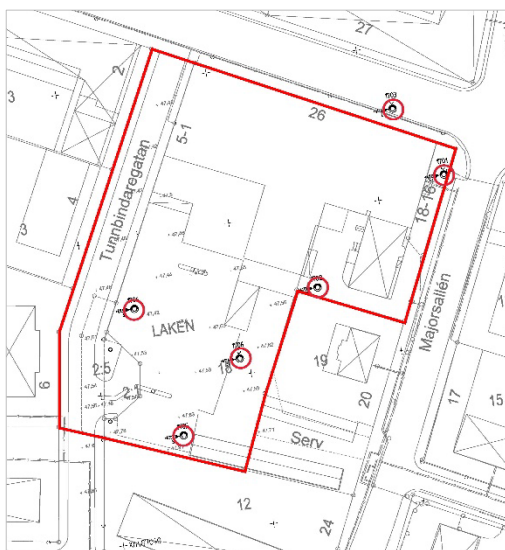
installerats i 3 av dessa. (Figur 28).

I hälften av de analyserade jordproverna har halter av bly och/eller PAH (Polycykliska aromatiska kolväten) som överskrider det generella riktvärdet för känslig markanvändning (KM) uppmäts. Därmed finns en risk för negativa effekter, på människors hälsa och miljön på fastigheten, på grund av förorenad mark. Några förhöjda halter av bly har inte påträffats i grundvattnet, vilket indikerar att föroreningen inte sprider sig med grundvattnet.

Rekommendationer utifrån den miljötekniska undersökningen är att sanering av förorenad jord ska utföras inför bostadsbyggnation på fastigheten för att minska exponeringsrisker från förorenad mark. Detta säkerställs i plankartan genom planbestämmelsen;

- a1 – Startbesked får inte ges för bostäder förrän sanering av marken till en nivå som inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet har kommit till stånd.

Schakt i förorenad jord är en anmälningspliktig verksamhet. En anmälan om schakt i förorenad mark (28 § SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska i god tid, 6 veckor innan schaktarbete, skickas in till tillsynsmyndigheten, Lidköpings kommun, Miljö-Hälsa.



Figur 28. Situationsplan med provpunkters placering inom planområdet.

Risk för erosion, ras och skred

Planområdet är plant med en största höjdskillnad på cirka 0,35 meter. Det innebär att risken för ras och skred är liten trots att planområdet består av lera som till viss del är kvick. Risken för ras och skred uppstår generellt vid en lutning på 1:10 (en höjning med 1 meter per 10 meter), lutningen inom planområdet är ca 1:150 (en höjning på 1 meter per 150 meter). Planområdet ligger cirka 450 meter från Lidan vilket innebär att ett bakåtgripande skred från Lidan är teoretiskt omöjligt då avståndet är för stort i förhållande till lutningen. Det bedöms inte finnas någon risk för erosion, ras eller skred inom, eller i direkt anslutning till, planområdet.

Risk för översvämning vid skyfall

Framtagen skyfallskartering visar att det vid ett klimatkompenserat 100 års regn kan uppstå större vattensamlingar på 0,1-0,3 meter på gatorna runt planområdet. Vattensamlingar på det djupet kan innebära besvärande framkomlighet.

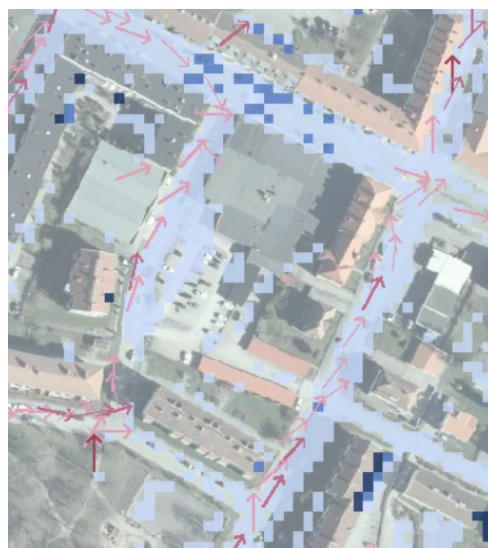
Planområdet är idag helt hårdgjort vilket innebär att det inte finns någon möjlighet till infiltration. Vid ett genomförande av planförslaget kommer det bli mindre andel hårdgjord yta och planområdet kommer kunna infiltrera mer vatten än det gör idag vilket innebär att vattensamlingarna på gatorna förväntas bli mindre. Detta regleras i plankartan med;

- **b₁** – Bjälklag ska vara planteringsbart bjälklag
- **n₁** – Marken ska bestå av minst 20 % vegetation

Fastighetsägaren rekommenderas göra ytterligare åtgärder för att kunna fördröja större mängder vatten inom kvartersmark, detta regleras inte i plankarta. Kommunens rekommendationer är att fastighetsägaren ska kunna fördröja 20 mm inom den egna fastigheten.



Figur 29. Skyfallskartering med förväntade vattensamlingar.



Figur 30. Skyfallskartering med flödesriktning.

Vattenavrinningen kommer söderifrån och österifrån via Zettersvallsgatan, Tunnbindaregatan, och Majorsallén (se pilar i figur 30). För att minska risken för översvämning planeras fördröjning i Tunnbindaregatan, (se gatusektion figur 19).

Vid utformning av nedfarten till parkeringsgaraget är det viktigt att höjden blir sådan att inte vattnet rinner ner i garaget. Detta regleras inte i detaljplanen utan hanteras bäst i projekteringsskedet.

Risk för höga temperaturer

Framtagen kartering för risk för högre temperaturer visar att det finns viss förhöjd risk att det uppstår högre temperaturer kring Laken då det är stor andel hårdgjord yta, lite vegetation och mycket bebyggelse vilket innebär att lufttemperaturen och strålningstemperaturen blir hög vilket ökar risken att värmeöar bildas. Värmeöar bildas till följd av den byggda miljön fysiska struktur och byggnadsmaterial som lagrar värme under dagen och de senare avger under natten, likt ett element.

Värmeöar blir ett problem i områden där folk vistas nattetid då ett sådant område kyls av långsammare under eftermiddagen och kvällen än det omgivande landskapet och bibehåller därför värmen i högre utsträckning under natten. Under perioder med varmt väder kan den urbana värmeöns öka risken för negativa hälsoeffekter och göra det svårt att sova och fysiskt återhämta sig från värmens effekter. Särskild hänsyn behöver tas i områden där det vistas yngre, äldre och sjuka personer som ofta har svårare att återhämta sig vid högre temperaturer.



Figur 31. Kartering över vart det finns större risk för höga temperaturer.

Planförslaget innebär att fler människor kommer vistas inom kvarter Laken nattetid där en stor del förväntas vara äldre. För att minska risken för negativa effekter på hälsan till följd av värmeböljor finns följande reglering i plankarta;

- **n₂** – Marken ska bestå av minst 20 % vegetation.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät via befintliga ledningar i allmän platsmark.

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens dagvattennät via befintliga ledningar i allmän platsmark.

Uppvärmning

Detaljplanen reglerar inte val av uppvärmningssystem. Planområdet ligger inom kommunens fjärrvärmeområde. Enligt den geotekniska utredningen kan energibrunnar (bergvärme) troligtvis tillåtas. Grundvattenuttag som kan påverka grundvattensänkning bör undvikas. Risken för att påverka grundvattennivån negativt vid installation av en bergsbrunn för energi är normalt liten. En risk som kan finnas är att man genom installationen av en bergsbrunn punkterar en grundvattenakvifär vilket kan påverka grundvattennivån inom området. Det finns tekniska lösningar att vidta för att minimera risken, exempel på detta är att täta röret vid anslutningen till berget eller att borra och sen återfylla hålet med injekteringsbruk. Metoderna finns beskrivna i den nya brunnsnormen

E/

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till elnätet via befintliga ledningar i allmän platsmark.

Bredband

Lidköpings bredband står för bredbandet i området. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till bredband via befintliga ledningar i allmän platsmark.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet. Byggnader och transportvägar ska uppföras enligt föreskrifter för renhållning som är antagna av kommunfullmäktige. Nu gällande renhållningsordning är antagen av KF 2019-09-30 § 159 och för ny- och ombyggnation gäller bilaga 4 "Handbok för avfallsutrymmen" framtagen av avfall Sverige. Renhållningsordningen kan ha uppdaterats till byggnation och då är det den nya versionen som gäller.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

PLANUPPDRAG

SAMRÅD

GRANSKNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

Figur 32. Planprocessen vid ett standardförfarande. Detaljplanen är nu i skedet "antagande".

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet år 2022 om inget oförutsett sker.

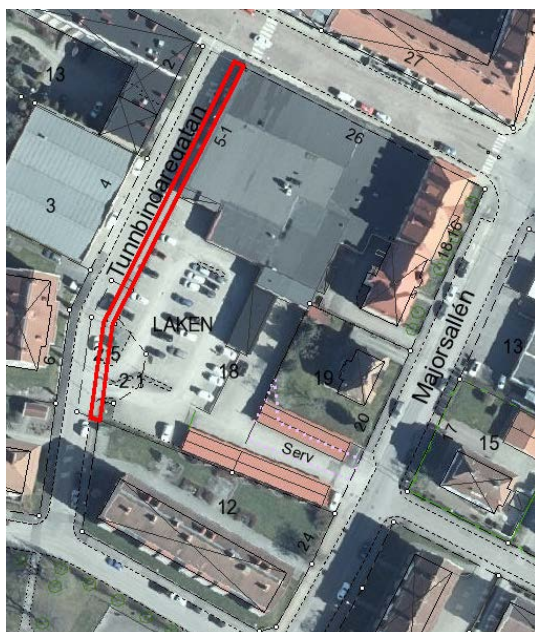
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Lidköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen. Områden för allmän plats framgår i plankartan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att genomföra planförslaget ska fastighetsreglering utföras. Del av Tunnbindaregatan fastighetsregleras från allmän platsmark till kvartersmark för att möjliggöra parkerings längs gatan. Del av Tunnbindaregatan regleras från Gamla Staden 2:1 (Lidköpings kommun) till Laken 18 (Lidköping och Laken 18 AB). Fastighetsbildning ansöks om hos Lantmäteriet och bekostas av exploitören.



Figur 33. Mark som ska fastighetsregleras.



Figur 34. Mark som ska fastighetsregleras samt servitut som blir onyttigt och tas bort.

I södra delen av Tunnbindaregatan stämmer inte fastighetsindelningen med hur marken används eftersom gällande detaljplan inte är genomförd i sin helhet. I gällande detaljplan är markanvändningen en vändzon med parkmark vilket innebär att en del av gatan (fastigheten Gamla Staden 2:5) ägs av privatperson och en del av tomtmark som används inom Laken 18 (del av Gamla staden 2:1) ägs av kommunen.

För att kunna genomföra planförslaget kommer Gamla Staden 2:5 regleras till Lidköpings kommun och del av Gamla Staden 2:1 regleras till Laken 18. Ägarförhållanden av Gamla Staden 2:5 är ofullständiga varför utredning om ägarförhållande ska utföras. Äganderättsutredning beställs av kommunen och bekostas av exploatören.

I överenskommelsen om fastighetsreglering kommer även vändzonen, del av Gamla Staden 2:1, att ingå. Fastighetsbildningsåtgärder söks och bekostas av exploatören efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Befintligt vägservitut, till förmån för Laken 18, som belastar Laken 19, blir i och med planens genomförande onyttigt och tas bort i ovan beskriven fastighetsbildningsåtgärd.

Avtalsfrågor

Principavtal

För att klargöra förutsättningarna för planläggningen har ett principavtal tecknats. Principavtalet är tecknat mellan exploatören och kommunen. Avtalet reglerar samarbetet mellan parterna under planarbetet fram till dess att ett exploateringsavtal och överenskommelse om fastighetsreglering är framtaget.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och ägaren av fastigheten Laken 18 för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett rationellt och ändamålsenligt sätt. Exploateringsavtalet förhandlas löpande under planprocessen och ska vara undertecknat av exploatören innan detaljplanen antas.

I projektet kommer exploateringsavtalet att omfatta, definition av exploateringsområdet, tidplan för utbyggnad inklusive eventuell etappindelning, fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad. Avtalet kommer även reglera fördelning av ansvar och kostnader för utbyggnad av anläggningar utanför planområdet, Tunnbindaregatan. Avtalet kommer också reglera exploatörens ansvar att erlägga avgift enligt kommunens VA-taxa.

Avtalet medför bland annat att detaljplanens genomförande säkerställs ekonomiskt samt att samordningen mellan exploatören och kommunen regleras avseende utbyggnad av kvartersmark respektive allmän plats. För exploatören innebär avtalet att kostnader för planens genomförande tydliggörs och att exploatören känner till kommunens intentioner avseende utbyggnad av allmän plats med mera. Avtal om överenskommelse om fastighetsreglering kommer att upprättas av mellan kommunen och exploatören. Exploatören ansvarar för fastighetsbildningsåtgärder och står för kostnaden. Mark som ska ingå i fastighetsregleringen kommer att värderas utifrån detaljplanens tillåtna byggrätt och användning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanens framtagande regleras i ett planavtal. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Exploateringskalkyl

	Kalkylbelopp
Skattefinansierad verksamhet	
Investeringsutgift kommunal mark	1 370 000
Byggledning och Projektering	230 000
Gator inom område	640 000
Offentlig belysning	100 000
Gång- och cykelvägar	150 000
Dagvattenhantering	80 000
Besiktning och oförutsett	170 000
Exploateringsutgifter	
Värdering av mark	11 500
Grundkarta och terrängmodell	7 200
Trafikbullerutredning	11 700
Geoteknisk utredning	57 200
Markradon	27 200
Detaljplan, fastighetsbildning	343 200
Summa exploateringsutgifter	458 000
Inkomster	
Försäljning av mark	2 200 000
Gåva exploatörens investeringskostnad	1 370 000
Planavgift	446 500
Summa exploateringsinkomster	4 016 500
Taxefinansierad verksamhet	
Investeringsutgift	0
Exploaterings kassaflöde	
Inkomster	2 646 500
Utgifter	1 828 000
Nettoexploatering, kassaflöde	818 500
Balansräkning:	
Anläggningstillgångar, skattekollektiv	1 370 000
Anläggningstillgångar, taxekollektiv	0
Resultaträkning:	
Intäkter	4 016 500

Kostnader 1 828 000

**Exploateringsresultat i
resultaträkningen skattekollektiv 2 188 500**

**Drift- och underhållskostnader (kommunbidragsfinansierad
verksamhet)**

Gator 4 000

Kapitalkostnader 66 217

**SUMMA DRIFT- OCH
UNDERHÅLLSKOSTNADER 70 217**

Exploateringskalkylen för planen utgår från en grov kostnadskalkyl och intäkterna är beräknade utifrån det föreslagna exploateringsavtalet. Kalkylen visar på ett positivt kassaflöde med 800 tkr. Exploatören anlägger utbyggnaden av allmän plats och kommunen erhåller marken som gåva. Det innebär att kommunens anläggningstillgångar ökas med det värde som anläggningen kostar att anlägga och kommer att redovisas som gåva i resultaträkningen. Kassaflödet påverkas inte av gåvan.

Drift- och underhållskostnaderna är beräknade till 4 tkr och kapitalkostnaden är beräknad till 66 tkr.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen och utgör del av underlaget vid exploatering. Utredningarna är översiktliga och mer detaljerade utredningar kan behövas inför bygglov.

- Geoteknisk undersökning, Mitta AB, 2021-03-11
- Markradonrapport, Mitta AB, 2021-03-30
- Miljöteknisk undersökning, Jordnära, 2017-11-13
- Trafikbullerberäkning, Norconsult AB, 2021-10-18

Masshantering

Överskottsmassor tas om hand av ansvarig för anläggande och byggande och ska hanteras på sätt som godkänts av tillsynsmyndigheten (Lidköpings kommun, Miljö-Hälsa).

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning från kommunen för den förlorade byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång. Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 10 år. Föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

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
- + — Administrativ gräns
- + · — + Egenskapsgräns och administrativ gräns

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.
- BC** Bostäder, Centrum, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- P** Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Utformning

-  Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-  Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁** Tak ska vara av sadeltak, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₂** Tak ska vara röda eller bestå av solenergianläggning, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₃** Terrasser, takkupor eller andra byggnadselement medges ej på takfall mot norr, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₄** Fasad ska utformas med stenmaterial, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₅** Entréer ska vara genomgående, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₆** Parkeringsgarage får vara max 1,2 meter över marknivå, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₇** Högst antal våningar ska vara 4, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₈** Högst antal våningar ska vara 5, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₉** Högst antal våningar ska vara 8, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- f₁₀** Högst antal våningar ska vara 9, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Användning

e₁ Byggnadens bottenvåning ska användas till centrum, PBL 4 kap. 11 § 1 st 2 p.

Mark

n₁ Marken får inte användas för parkering, med undantag för parkering för rörelsehindrade och cyklar, PBL 4 kap. 13 § 1 st 3 p.

n₂ Marken ska bestå av minst 20% vegetation, PBL 4 kap. 10 §

Placering

 Endast komplementbyggnad och underjordiskt parkeringsgarage. Skärmtak, burspråk och balkonger som skjuter ut 1,5 meter över korsprickad mark får placeras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

 Marken får inte förses med byggnad. Skärmtak, burspråk och balkonger får skjuta ut 1,5 meter över prickad mark, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b₁ Bjälklag ska vara planteringsbart bjälklag, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Varsamhet

k₁ Förändring av bebyggelse ska ske med varsamhet, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Rivningsförbud

r₁ Byggnad får inte rivas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Störningsskydd

m₁ Minst en uteplats i anslutning till byggnaden ska ha högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, PBL 4 kap. 21 §

Villkor för startbesked

a₁ Startbesked får inte ges för bostad förrän sanering av marken till en nivå som inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet har kommit till stånd, PBL 4 kap. 14 § 1 st 1 p.

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