

Detaljplan för Selen 4–6, Lidköpings kommun



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK
Antagen 2018-03-26 §39
Laga kraft 2018-10-18

Detaljplan för Selen 4-6, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

- **Fastighetsförteckning**
- **Utredning av buller från väg- och spårtrafik, 2017-04-24, ÅF**
- **Vibrationsutredning avseende vibrationer från tåg, 2017-02-09, ÅF**
- **PM -Vibrationer från tåg, 2017-10-06, ÅF**
- **Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2017-01-04, Structor Miljö Väst AB**
- **Utlåtande avseende klorerade lösningsmedel, 2017-09-25, Structor Miljö Väst AB**
- **Kvalitativ riskutredning, 2017-03-01, ÅF**

Handläggare

Maria Nordqvist

Planarkitekt

Magnus Larsson

Plankonsult

Carin Gustrin

Plankonsult

Samhällsbyggnad, Plan-Bygg

Januari, 2018

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2018-02-06

Kommunfullmäktiges antagande 2018-03-26

Laga kraft 2018-10-18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Justering av planhandlingarna sedan samråd	5
Avvägning enligt miljöbalken	7
Plandata	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser	9
Kommunala beslut i övrigt	9
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
Behovsbedömning	10
Barnkonventionen.....	10
Jämlikhet	10
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande ..	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	11
Natur.....	11
Bebyggelseområden.....	13
Friytor	16
Gator och trafik	17
Störningar	18
Teknisk försörjning.....	21
Administrativa frågor	22
GENOMFÖRANDE	22
Organisatoriska frågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Avtalsfrågor	23
Ekonomiska frågor.....	23
Tekniska frågor	Fel! Bokmärket är inte definierat.
ILLUSTRATIONSKARTA	24
PLANKARTA	25
PLANBESTÄMMELSER.....	26

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse för flerbostadshus (B) på fastighet som i dag nyttjas för småindustri. Planen tillåter även att lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning uppförs (C) mot Stenportsgatan.

Den nya byggrätten möjliggör en lamell mot Stenportsgatan samt två punkthus inne på fastigheten. Byggrätten innebär att bebyggelsen ska placeras på ett uppbrutet vis som skapar genvägar mellan kvarteren samt ljusinsläpp.

På illustrationen redovisas lameller i kombination med två punkthus. L-formen skapar en gårdsmiljö på insidan av husen och en parkeringsyta placeras i område mot järnvägsspåret. Ny bebyggelse mot Stenportsgatan ska ha entréer mot gatan. Våningshöjden regleras så att 4 våningar möjliggörs mot Stenportsgatan och upp till sex våningar inne i kvarteret.

Justering av planhandlingarna sedan samråd och granskning

Efter samrådets och granskningens inkomna yttranden och synpunkter har planhandlingarna justerats.

Plankarta

- Bestämmelse om att bostadsbyggnader ska uppföras i radonskyddat utförande har lagts till efter granskning.
- Illustrationskartan har justerats så att byggnaderna i södra planområdet har ett avstånd på 8 meter emellan sig.
- Ordet ”vätska” justeras till ”brandfarlig vätska” i bestämmelsen [M₁].
- Bestämmelserna [e₁] och [e₂] har justerats och reglerar maximal byggnadsyta istället för att reglera att maximalt två huvudbyggnader får uppföras. Syftet är att garantera att passage skapas mellan husen och att inte skapa en alltför lång fasad.
- Under rubriken *Skydd mot störningar* har bestämmelse lagts till som ersätter upplysningen om bullerkraven. Bestämmelsen innebär att de krav som framgår av Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska uppfyllas.
- Under rubriken *Villkor för startbesked* har bestämmelsen om riskreducerande åtgärd förtydligats att gälla ”brandfarlig vätska” och inte bara ”vätska”.
- Under rubriken *Villkor för startbesked* har en bestämmelse lagts till om att startbesked inte får ges för bostadsändamål förrän marken är sanerad till en nivå som inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet.
- Upplysning har flyttats till planbestämmelse under rubriken *Villkor för startbesked* om att startbesked inte får ges för markarbeten och be-

byggelse förrän anmälan enligt §28 Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) lämnats till Miljö- och byggnadsnämnden och har besvarats.

- Upplysningen på plankartan om att *minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrids, och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl 22 och 06 vid fasad. Vid uteplats får 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas* har tagits bort.

Planbeskrivning

- Justering under rubriken *Dagvatten* om att 20 mm dagvatten ska fördörjas inom planområdet.
- Under rubriken *Detaljplaner och områdesbestämmelser* under avsnittet *Tidigare ställningstaganden* har ett förtydligande stycke kring upphävandet av tomtindelningsplaner lagts till.
- Förtydligande om vad som gäller vid eventuell masshantering vid genomförandet har lagts till under rubriken *Masshantering* i avsnittet *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*.
- Förtydligande kring när startbesked får ges för markarbeten samt förtydligande kring klorerade lösningsmedel under rubriken *Förorenad mark* i avsnittet *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*.
- Utökad beskrivning om den tillkommande bebyggelsen under rubrikerna *Bostäder* och *Offentlig och kommersiell service* i avsnittet *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*.
- Under rubriken *Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik* i avsnittet *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser* framgår en tydligare beskrivning av barriäreffekter i närområdet. Under samma rubrik har även en beräkning av framtida trafikrörelser lagts till samt förtydligande kring uppfyllandet av kommunens parkeringsnorm.
- Texten under rubriken *Buller* i avsnittet *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser* är uppdaterad efter förändringarna av bullerförordningen (2015:216) som trädde i kraft i juli i år. Föreslagna bebyggelse beskrivs utifrån de nya förutsättningarna och en beskrivning av vilka åtgärder som krävs för att uppnå kraven i förordningen är tillagd.
- En utredning om vibrationer har utförts sedan samrådet och är sammanfattad under rubriken *Vibrationer* i avsnittet *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*. Där framgår även de åtgärder som krävs för att klara riktvärdena.
- Förtydligande kring dagvattenhantering under rubriken *Dagvatten* i avsnittet *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*.
- Förtydligande under rubriken *Värme* angående lämpligheten för bergvärme i området.
- Illustrationskartan, plankartan och planbestämmelserna längst bak i dokumentet är utbytta till granskningshandlingarna.

Avvägning enligt miljöbalken

Marken inom planområdet är redan i anspråkstagen för småindustri och föreslås nu bebyggas med bostäder. Vid ett framtida behov ger även planen möjlighet till lokaler i bottenvåning för centrumändamål. Planförslaget innebär en förtätning i centrumnära läge och marken bedöms vara lämplig för ändamålet. Det strider inte mot kravet om god hushållning med mark och vatten. Ett genomförande av planen innebär en mindre ökning av fordonsrörelser i området och kan därigenom komma att påverka bullernivåer och luftmiljö. Eventuell påverkan bedöms vara begränsad.

Planen ligger inom område som är av riksintresse för turism- och friluftsliv. Riksintresset skyddar tillgängligheten till Vänerns stränder för turism och det rörliga friluftslivet. Planförslaget bedöms inte motverka riksintressets syfte då tillgängligheten till marken inte försämras.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 900 meter från Nya stadens torg, söder om Stenportsgatan och norr om Ekebladsvägen.

Areal

Planområdet omfattar cirka 8 500 kvm.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo och ägs av fastighetsbolaget Södra Drömstan AB



Planområdets läge i Lidköping.



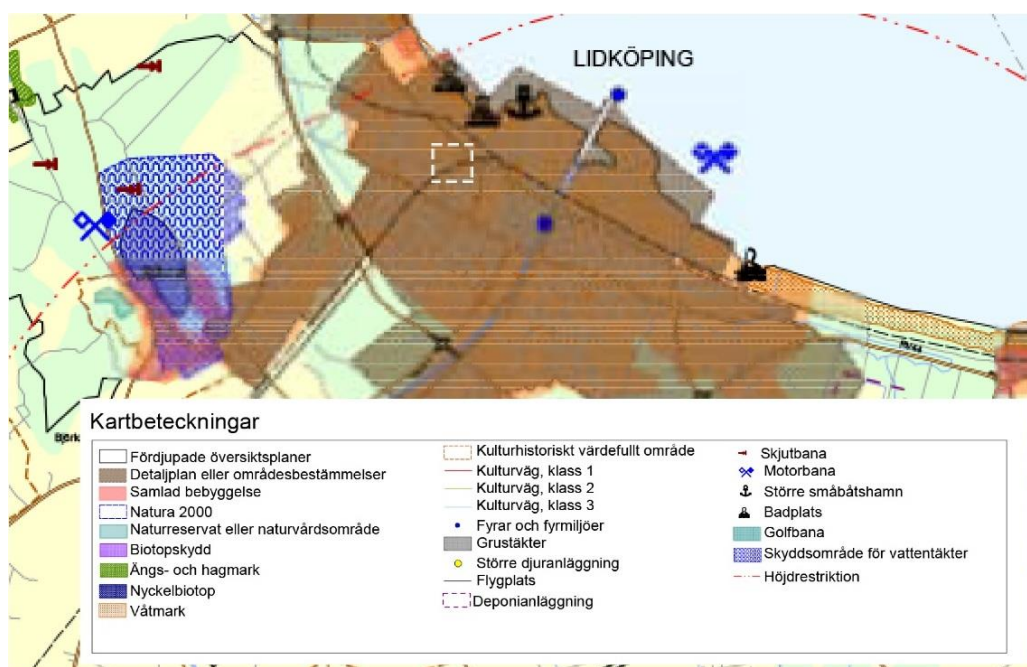
Planområdet inom den streckade linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt Lidköpings översiktsplan, ÖP03, omfattas planområdet av ”detaljplan eller områdesbestämmelser”. Ingen förändrad markanvändning föreslås. Översiktsplanen inriktas på ett huvudsakligt kompletterande byggande i och i anslutning till centralorten. Målsättningen är trefaldig: att skapa attraktiva och trivsamma bebyggelsemiljöer där estetik, funktion och hållbarhet samverkar, att ta vara på kommunens natur- och kulturvärden vid bostadsbyggande och att utveckla en god bebyggd miljö som ger hälsosam livsmiljö för alla. Enligt kommunens viljeriktning ska det hållas planberedskap för att bygga cirka 100 lägenheter per år.

Förlaget överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003.



ÖP03, planområdets läge markeras med vitstreckad linje.

Riksintresse för kustturism och friluftsliv

Planområdet ingår i riksintresset för turism och friluftsliv och dessa intressen ska särskilt beaktas vid exploatering. Då marken redan idag är bebyggd med småindustri antas inte detaljplanen ha någon påverkan på riksintresset.

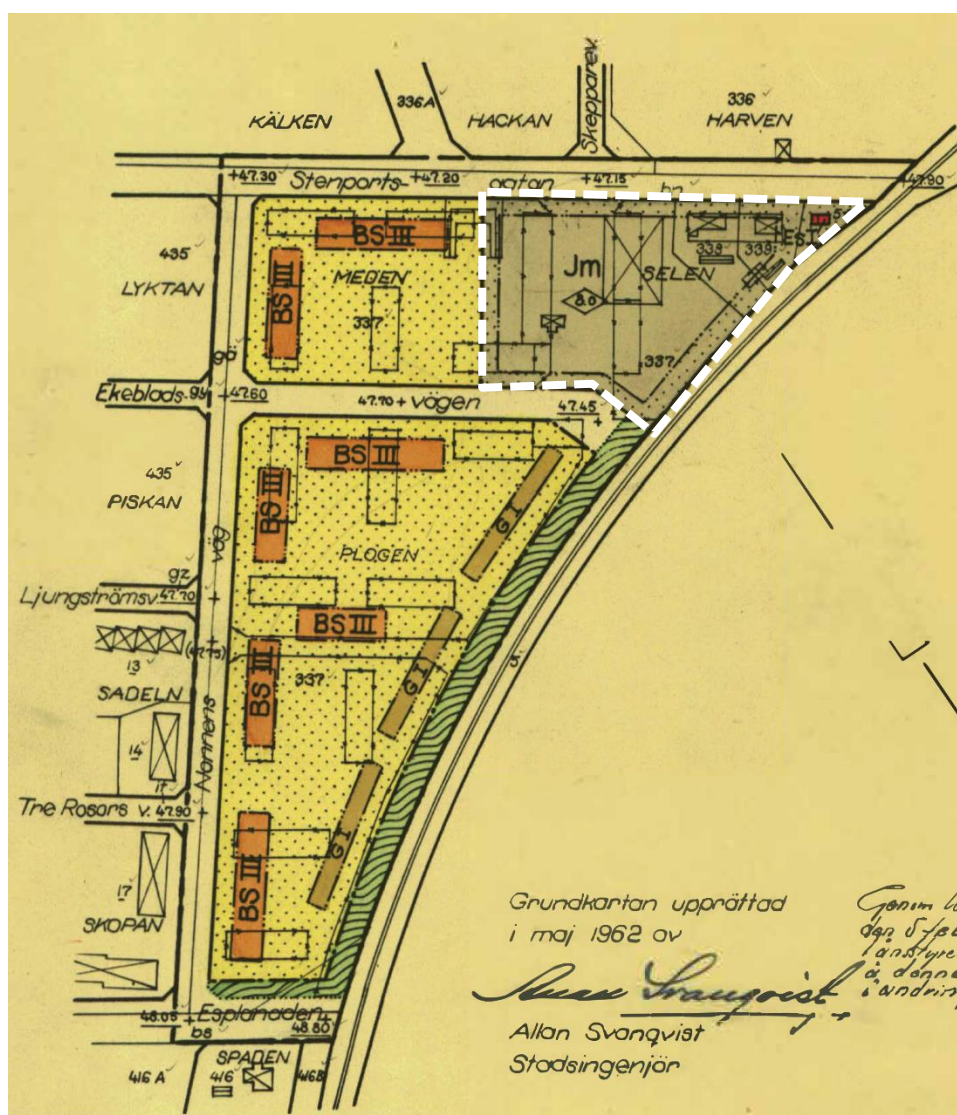
Riksintresse för järnväg

Järnvägen (Kinnekullebanan) direkt söder om planområdet är utpekad av Trafikverket som riksintresse enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Kinnekullebanan används i dag främst för persontrafik men kommunens vilja enligt ÖP03 är att ge möjlighet att utveckla järnvägstrafiken samt elektrifiera järnvägen. Bedömningen är att ett nyttjande av fastigheten för bostadsändamål inte påverkar riksintresset negativt.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Den gällande detaljplanen nr 151 från 1962 anger markanvändningen till småindustri med en byggnadshöjd på högst åtta meter. Området som ersätts med ny plan är markerat på bilden nedan. Det innebär att planbestämmelserna upphör att gälla.

Inom planområdet finns även tomtindelningsplan, fastställd 5 april 1963 samt ändrad tomtindelning inom del av kvarteret Selen, fastställd 7 februari 1964. De upphävs för fastigheterna Selen 4-6 i samband med att denna detaljplan vinner laga kraft. Tomtindelningsplanen upphävs inte för fastigheten Selen 1 som ligger utanför planområdet.



Gällande detaljplan 151. Planområdet inom streckad linje.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-12-06 att ge positivt planbesked för ändring av detaljplan för Selen 4, 5 och 6. Planarbetet genomförs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

En behovsbedömning är genomförd som visar att en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms inte behövas genomföras. Bedömningen grundar sig bland annat på att förslaget överensstämmer med översiktsplanen intentioner och att redan ianspråktagen mark bebyggs. Kommunens ställningstagande har stämts av med Länsstyrelsen, 2016-12-15, som delar kommunens bedömning.

Barnkonventionen

Planområdet ligger i närheten av grundskola och förskola. En större lekplats finns inom gångavstånd från planområdet vid folketspark, dock längre bort än de 300 meter från park- och grönområde som kommunens riktlinjer anger. Ett skogsområde finns cirka 1 kilometer från planområdet. Genom planläggning för bostäder kan fler barn komma att bo i området. Det skulle kunna innebära att underlaget för lekplatser och andra aktiviteter i närområdet ökar. Utformning på gårdsmiljön är av vikt för att tillgodose framförallt yngre barns behov vad gäller utemiljö. Gårdsmiljön bör utformas med solskydd exempelvis i form av träd och växtlighet.

Jämlikhet

Hur vi planerar och bygger staden påverkar hur människor kan forma sina liv. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för ett smidigt vardagsliv. Planområdet ligger på ett gångavstånd till centrala Lidköping med det serviceutbud och de arbetstillfällen som det innebär. Avståndet möjliggör korta eller inga transporter. Stadsdelen består redan i dag av en blandning mellan hyres-, bostads-, och äganderätter.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping har antagits av kommunstyrelsen 2013-05-29 och innebär bland annat vägledande riktlinjer för fysisk planering på privat mark. Riktlinjerna innebär bland annat att prioritering bör ske vid användning av redan exploaterad mark för att spara produktiv jordbruksmark, naturmark, parkmark och gamla trädgårdar. De innebär även att planera för goda förhållanden avseende dagsljus för minskat behov av belysning, planera för en mångfald i upplåtelseformer, planera så det finns tillgång till park- och grönområde inom 300 m från bostäder, förskolor, skolor, prioritera återanvändning av gamla byggnader i området, planera för behovsanpassade och säkra och väderskyddade utrymmen för cykelparkering.

Planförslaget följer riktlinjerna, med två undantag. Riktlinjen som avser återanvändning av befintlig bebyggelse tillgodoses ej eftersom bedömningen är att befintliga byggnader inte är lämpliga för bostadsändamål. Avsteg görs även avseende riktlinjen om att förlägga bostäder som mest 300 meter från park eller grönområde. Detta bör kompenseras med en väl tilltagen gårdsmiljö som utformas med stort inslag av grönska.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är plan. På fastigheten finns i dag flera mindre byggnader som tidigare använts för olika verksamheter, som bilverkstad samt båtuppställningsplats. Övrig yta består av asfalterad mark med undantag för mindre gräsremsor utmed Stenportsgatan. Nybyggnation sker på redan hårdgjord mark, grönytor med dess kvaliteter tillkommer då bostadsgård anläggs. Konsekvenserna av planförslaget avseende markanvändning och hårdgjord yta är därmed positiva.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Bohusgeo 2017. Området utgörs av plan mark i huvudsak belagd med asfalt. Jordlagren bedöms ifrån markytan räknat i huvudsak bestå av fyllning, fast ytlager, lera samt friktionsjord vilande på berg. Inom detaljplaneområdet finns enligt provtagningarna ca 1 m fyllning. Fyllningens ålder är i dagsläget okänd. Sannolikt pågår långtids-sättningar inom jordprofilens översta del, Beräkningen ger en indikation på sättningens storlek ca 0.5 m på 100 år.

Generellt bör nivå-sättningen av marken inom detaljplaneområdet utföras så att ny fyllning i möjligaste mån undviks för att inte öka pågående sättningar. Sannolikt kommer även en avlastning att erfordras för att stoppa sättningarna i känsliga delar vid exempelvis byggnaderna. För de planerade flerbostadshusen (4-6 vån) förutsätts grundläggning utföras med stödpålar och fribärande platta. Påhängslaster på pålarna ska beaktas såvida inte tillräcklig avlastning av leran utförs. Enkla enplansbyggnader som cykelförråd, soprum, etc. bedöms kunna grundläggas ytligt med platta på mark eventuellt med kombinerat med lastkompensation av lättfyllning. En förutsättning för ytlig grundläggning är dels att smärre differenssättningar på 4 à 6 cm kan accepteras, dels att eventuell kvarvarande befintlig fyllning packas.

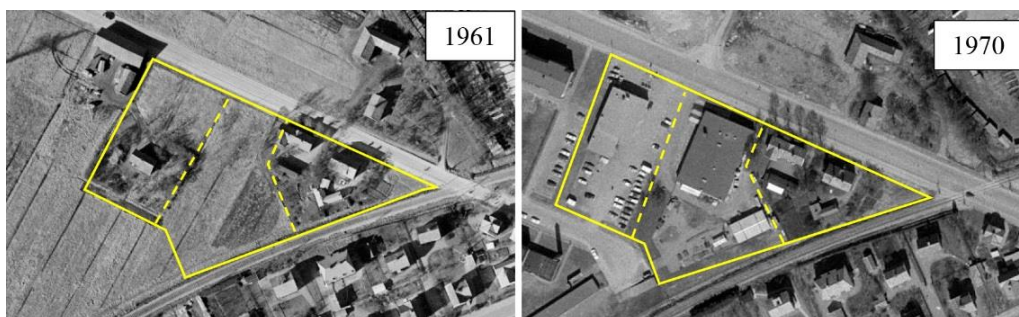
Masshantering

Hanteringen av massor och plats för avsättning ska ingå i projekteringen i tidigt skede och lösas inom projektet.

Förorenad mark

Innan markarbeten utförs ska en anmälan enligt 28§ *Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd* lämnas in till tillsynsmyndigheten.

I norra delen av planområdet fanns tidigare, under ett par år, en bensinstation. Den avvecklades runt 1970. Marken där bensinstationen legat undersöktes år 2000. Samtidigt avlägsnades eller sandfylldes cisterner. Inga eller obetydliga föroreningar påvisades i marken. De befintliga byggnaderna i östra delen av planområdet har tidigare använts som verkstad med oljepanna och lokal avsedd för ytbehandling. Den befintliga byggnaden i västra delen av planområdet har tidigare varit karosseriverkstad med tvätthall, smörjhall och troligtvis lokal med lackering.



Flygbild över planområdet 1961 samt 1970. I fotot från 1970 syns bensinstationen i väster och karosseriverkstaden centrerat i planområdet.

Kvarlämnade tankar i mark, oljeavskiljare samt misstänkt oljekontaminerad betong inom den gamla karosseriverkstaden i väster bör åtgärdas när byggnaderna rivs. Även en lokal ytlig kontaminering vid borrhål SKR 10 (se utredning) kan då avgränsas och saneras vid behov. I samband med att byggnaderna rivs bör även underliggande jord kontrolleras visuellt och med stickprov för att bekräfta den förväntat ringa föroreningsnivån.

Utförd miljöteknisk undersökning visar att föroreningsnivån i mark och grundvatten inom fastigheterna är låg och att det inte finns några hinder för den planerade exploateringen. De föroreningar som påvisats bedöms inte innebära några risker för människors hälsa eller miljön vid den planerade markanvändningen.

Ett PM om klorerade lösningsmedel har utförts av Structor (2017-09-25) där det efter två grundvattenprover har påvisats låga halter (ca 15 µg/l) av dikloretener (DCE). Bedömningen är att det inte finns någon risk för att halterna av klorerade lösningsmedel i mark inom planområdet i framtiden ska överstiga riktvärden för känslig markanvändning. De förslag till skyddsåtgärder i form av radonskyddad grundläggning som föreslagits ska ses som en extra försiktighetsåtgärd.

Detaljplanen reglerar att erforderliga åtgärder avseende saneringar genomförs. Startbesked får inte ges för markarbeten och bebyggelse förrän anmälan enligt §28 förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) lämnats till miljö- och byggnämnden och har besvarats.

Radon

Tillkommande bebyggelse ska uppföras med radonsäker grundläggning mot bakgrund av den diffusa förekomsten av lösningsmedel i grundvattnet som påvisades i den miljötekniska utredningen. Av den geotekniska utredningen framgår även att marken klassas som normalradonmark.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom utpekade riskområde för skred/översvämning.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämning påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

Bebyggelseområden

Allmänt, övrig bebyggelse

Runt om planområdet finns flerbostadshus i trevånings lameller från andra halvan av 1900-talet. I norr ligger ett handelsområde. Öster av planområdet, på andra sidan järnvägen ligger närmast ett villaområde med en- och tvåvåningshus främst uppförda under första halvan av 1900-talet.

Byggrätten regleras för att skapa förutsättningar för god anpassning till befintlig typologi och skala. Bedömningen ur ett stadsbildsperspektiv är att det är positivt med en förändring och omvandling av fastigheten från industrilokaler till bostadskvarter.



Bilden t.v. visar bilverkstad inom planområdet samt flerbostadshus norr om planområdet. Bilden t.h. visar Ekebladsvägen med omkringliggande bebyggelse.

Bostäder

Planförslaget innebär en komplettering av bostäder i området, som med sitt centrala läge med närhet till service och kollektivtrafik motiverar en förtätning. Planen möjliggör bostadsbebyggelse för flerbostadshus (B). Planen medger även att lokaler för centrumändamål uppförs i bottenvåning mot Stenportsgatan (C₁). I dagsläget planeras hela kvarteret för bostäder, men planen medger även lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot Stenportsgatan om behov av lokaler uppstår i framtiden.



Illustrationskartan som visar placering av den nya bebyggelsen.



Volymstudie, bilden visar tänkt placering av bebyggelsen.



Volymstudie, bilden visar punkthusens placering och höjd från Ekebladsvägen.

Detaljplanen möjliggör för två lamellhus mot Stenportsgatan och två punkthus inåt gården. L-formen skapar en gårdsmiljö på insidan av bebyggelsen och en parkeringsyta placeras i området mot järnvägsspåret. De två byggnaderna mot Stenportsgatan ska ha entréer mot gatan. Bebyggelsen mot Stenportsgatan bidrar till att skapa ett mer inramat gaturum och byggnadernas höjd har reglerats till fyra våningar för att inte avvika i för stor grad i skala mot befintlig bebyggelse längs gatan. Mellanrummet på minst åtta meter mellan de två byggnaderna skapar en entré in mot gården.

Inne på gården föreslås de två punkthusen kunna uppföras i sex våningar. Detta är betydligt högre än bebyggelsen som finns i området idag, förutom de två punkthusen i *Drömstan* på andra sidan Stenportsgatan som är 9 våningar. Läget inne i kvarteret med tre- och fyra våningsbebyggelse som inramning och fastighetens centrala läge i Lidköping motiverar denna täthet.

De sex våningarna bedöms inte ge en betydande inverkan på stadsbilden i Lidköping, de kommer inte synas på avstånd i den utsträckning som t. ex punkthusen i *Drömstan*. Ett avstånd på minst åtta meter mellan bostadshusen tillsammans med balkonger som utformas i genomsiktligt material gör att siktlinjer skapas mellan huskropparna.

Husens taklutning får vara mellan 5–22 grader. Taken har reglerats med takvinkel så att volymerna inte ges en ytterligare höjd, utöver byggnadshöjden, för att inte ge ytterligare skuggpåverkan.



Inspirationsbilder, Stilexempel på fyra- och sexvåningsbebyggelse exploatören tänker sig inom planområdet.



De nya husen ska utformas för att bli ett tillskott till stadsmiljön i Lidköping. En hög arkitektonisk ambition och omsorg om detaljer och material är viktigt på platsen. Bebyggelsen ska ha en god form och utföras med ljusa färger för att passa in i stadsbilden. Utemiljön med mindre byggnader ska ge förutsättningar för en varierande platsbildning och med god planering skapa trivsamma uterum. Miljön mot Stenportsgatan bör utformas med tydliga arkitektoniska detaljer vid entréer och portgångar.

I anslutning till bebyggelsen finns flexibilitet att uppföra komplementbebyggelse för till exempel cykelgarage och soprum. En byggrätt om 200 kvm medges i planen. Utöver detta finns det möjlighet att uppföra carports på parkeringsytan vid järnvägen. Dessa ska i så fall utformas i obrännbart material, i enlighet med rekommendationer i riskutredningen. Detta regleras med bestämmelse i plankartan.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns i dag fem verksamhetsbyggnader, som kommer att rivas vid ett genomförande av planförslaget. På norra delen av planområdet finns i dag en bilverkstad. På den södra delen har det tidigare funnits verkstad och försäljning av båtar. Detaljplanen innebär att verksamheterna försvinner.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget möjliggör centrumverksamhet i bottenplan i de två husen som ligger längs med Stenportsgatan. Syftet är att möjliggöra för blandstad i framtiden ifall centrum växer och behov av lokaler uppstår. Byggrätten är anpassad till att möjliggöra utrymme för centrumverksamheter, eftersom lokaler ofta har krav på högre takhöjd. I ett eventuellt framtida bygglov för att ställa om till centrumverksamhet görs en bedömning av vilken typ av verksamhet som kan vara lämplig bland annat med hänsyn till parkeringsnorm.

Flera förskolor finns inom nära avstånd från planområdet. Närmsta grundskola med årskurs 7–9 ligger cirka 350 meter från planområdet. Grundskola med årskurs 0–6 ligger cirka 700 meter från planområdet. Ett handelsområde

ligger i direkt anslutning till planområdet med mataffär, apotek, och sällanköpshandel. Centrala Lidköping med stort utbud av service ligger 600 meter sydväst om planområdet.

En sammantagen bedömning är att området har en god tillgänglighet till både offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Det är lätt att röra sig inom planområdet då det inte finns några större höjdskillnader. Angöring till området sker via redan befintlig vägstuktur i söder.

Byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ligger i ett område som exploaterades i huvudsak under andra halvan av 1900-talet med tidstypiska lamellhus i tre våningar. Befintlig bebyggelse har flacka sadeltak och fasaderna är klädda främst med tegel.

Det finns inte någon särskild kulturhistoriskt värdefull miljö att anpassa ny bebyggelse till. Däremot utgör den nya bebyggelsen i kvarteret en del av stråket längs Stenportsgatan som kopplar till Nya stadens torg. Sambandet innebär att fasader som vetter ut mot gatan bör få en omsorgsfull gestaltning.

Volymstudie

Byggrätten har studerats genom volymstudier och olika alternativ till placering. Förslag som redovisas på illustrationsplanen har anpassats för att passa in i stadsbilden och minimera omgivningspåverkan. Taken har särskilt reglerats med takvinkel så att volymerna inte ges en ytterligare höjd, utöver byggnadshöjden, och därmed bedöms inte skuggpåverkan bli mer omfattande.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver ej uppföras.

Brandskydd

Utrymning kan ske med hjälp av Västra Skaraborgs räddningstjänst från fönster om öppningens underkant ligger högst 12 meter över marknivån. Högre byggnader ska projekteras enligt Boverkets byggregler så att utrymning kan ske utan räddningstjänstens hjälp.

Friytor

Lek och rekreation

Närmsta kommunala lekplats ligger drygt 400 meter från planområdet. Där finns även ett utomhusbad. Men enligt kommunens riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande bör avståndet mellan bostad och närmsta park eller skogsområde inte överstiga 300 meter. Därför är det viktigt att inom planområdet anordna småbarnslek på kvartersmark. Mark för ändamålet regleras på plankartan som bostadsgård.

Naturmiljö

Inom planområdet finns ingen natur. Ungefär en kilometer från planområdet ligger Nya stadens skog. Där finns ett elbelyst motionsspår som är 2,3 kilometer långt och går i en fin barrskog. Planområdet ligger cirka 400 meter från Vänerns strandkant med dess miljö.



Fotot t.v. visar Stenportsgatan sett från planområdet med vy in mot centrum. Fotot t.h. visar Framnäsgatan sett från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet ligger inom befintligt gatunät och infart sker från Ekebladsvägen. Cyklister och mopedister hänvisas till bilvägar i närområdet då cykelvägar saknas. Gångvägar finns på båda sidor av vägarna i närområdet.

Området där planområdet ingår avgränsas i söder av en banvall som skapar en barriär mot centrum och mot bebyggelsen i söder. Barriäreffekten för planområdet är av mindre omfattning då det ligger i anslutning till Stenportsgatan som i sin dragning bryter av banvallen och leder in mot centrum. Risken för spårspring förväntas därför inte ökas i samband med uppförandet av nya bostäder inom planområdet.

Idag används Ekebladsvägen för att nå befintliga parkeringsplatser i området. På Ekebladsvägen kan ett 20-tal bilar stå parkerade idag. Söder om planområdet finns parkering/garage med ca 110 platser, dessa kan angöras både från Ekebladsvägen norrifrån och söderifrån. Därtill finns en parkeringsyta med ca 30 platser på fastigheten Selen 1 norr om Ekebladsvägen. Med hjälp av Trafikverkets analysverktyg har en bedömning gjorts att Ekebladsvägen idag trafikeras med ca 350 fordonsrörelser/dygn. Planförslaget innebär att ett 70-tal nya parkeringsplatser tillkommer inom planområdet. Detta beräknas ge ytterligare 210 fordonsrörelser/dygn på Ekebladsvägen. Totalt blir då årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) 570. Detta är att betrakta som låg trafikmängd i centrala Lidköping, exempelvis Stenportsgatan har en ÅDT på 3200. En jämförbar gata i Lidköping kan vara Magdalenagatan i Margretelund, denna är också en återvändsgata som angör ca 200 bilplatser. Här har trafiken uppmätts till 588 fordonsrörelser/dygn. Någon risk att riktlinjer för buller överskrids på grund av den ökade trafiken på Ekebladsvägen finns inte.

I planområdets närhet kommer trafiken till och från området spridas på omkringliggande gator. Den tillkommande trafiken på ca 200 fordonsrörelser/dygn utgör troligtvis en procentuell ökning på ca 7 % på Nonnens väg. (Utifrån en uppräknings av trafikmätning gjord 2008 och ett antagande att trafiken fördelar sig relativt lika norrut och söderut på Nonnensväg från Ekebladsvägen). Denna ökning bedöms som liten och kommer inte kräva några åtgärder för Nonnens väg.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet som trafikeras av linje 9. Cirka 250 meter norr om planområdet, inom handelsområdet Framnäs

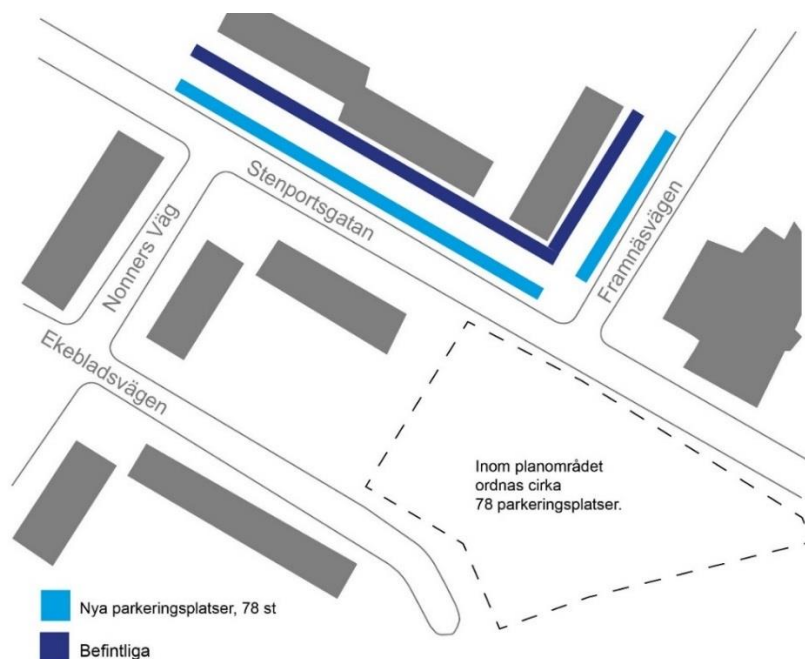
köpcentrum finns en busshållplats som trafikeras med fler linjer och tätare turer samt en tågstation som trafikeras av regionaltåg mellan Mariestad och Göteborg. Området bedöms därmed ha goda kollektiva förbindelser förutsatt att turtätheten är god.

Parkering och utfarter

Längs järnvägen i södra delen av planområdet anläggs cirka 70 parkeringsplatser för boende och besökare. För att uppfylla kommunens parkeringsnorm ska p-platser inom angränsande kvarter, i hörnet Stenportsgatan/Framnäs vägen göras tillgängliga för boende inom Selen. Här finns möjlighet att utöka parkeringsplatserna.

Kommunens parkeringsnorm är 10+1 parkeringsplatser per 1000 BTA. Det innebär att det saknas ca 25-30 parkeringsplatser för planerad exploatering. I området *Drömstan*, finns idag ett överskott av platser och möjlighet att bygga om en enkelsidig parkering till en dubbelsidig snedställd parkering. Ett servitutsavtal kommer att upprättas som säkerställer fördelningen av parkeringsplatser. Cykelparkering ska uppföras inom kvartersmark vid bostadsentré.

In- och utfarten är lokaliserad ut mot Ekebladsvägen, i södra delen av planområdet.



Skiss över parkering som är möjlig att tillkomma utanför planområdet.

Störningar

Buller

Planen upprättas med Plan- och bygglagen (2010:900) standardförfarande och tillämpar Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den 1 juli 2017 trädde en ändring av förordningens 3 § i kraft. De nya riktvärdena ska tillämpas retroaktivt på ärenden och mål som påbörjats från och med 2 januari 2015.

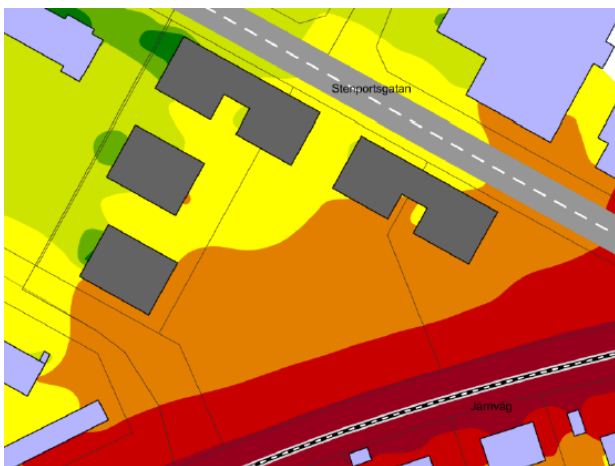
Enligt förordningen 3 § bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats i anslutning till byggnaden bör bullernivåerna inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör bullernivåerna inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

En bullerutredning togs fram i samband med framtagandet av samrådshandlingar. Utredningen visar på att bullernivåerna från spår- och vägtrafik vid samtliga fasader inom planområdet ligger på mellan 36-60 dBA ekvivalent nivå, och klarar alltså förordningens krav om buller vid fasad.

Enligt förordningen ska bullernivåerna inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan ska anordnas. Ekvivalent nivå klaras men maximal nivå överskrids på nästan hela planområdet förutom en remsa i nordväst. För att klara avsteget krävs istället att nivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. Området ska utformas så att samtliga lägenheter har tillgång till uteplats där riktvärdena inte överskrids. Detta regleras med hjälp av planbestämmelse ang. störningsskydd.

Slutsatsen är för att förordningen skall kunna uppfyllas behöver planlösningarna anpassas till bullersituationen. Förändringar på byggnadernas disposition samt bullerskyddsåtgärder i form av bullerskärm kan hjälpa till att uppfylla riktvärdena för uteplatser. Placering av carports längs med järnvägen ger bullerdämpande effekt och bidrar till en tystare gårdsmiljö. Placering av komplementbebyggelse och eventuella bullerskärmar kan hjälpa till att skapa trivsamma uteplatser som uppfyller riktvärdena. Skyddsåtgärder för uteplats regleras genom bestämmelse om villkor för lov i plankartan. Tillgång till tysta miljöer bedöms finnas på gångavstånd från planområdet.



T.v. karta över maximala bullernivåer 2 meter ovan mark. Ljusgrönt och grönt visar på nivåer under 70 dBA medan gult, orange och rött visar på nivåer över 70 dBA (karta från bullerutredningen).

Farligt gods (Risk)

Direkt söder om planområdet går Kinnekullebanan, en enspårig icke elektrifierad järnväg som trafikeras av persontåg mellan Mariestad och Göteborg.

Runt järnvägsområdet finns risk för buller och vibrationer. I prognosen fram till 2040 kommer en eventuell utbyggnad av Kinnekullebanan enligt Trafikverket inte innebära transport av farligt gods förbi Lidköping, men det får förekomma farligt gods på banan i dag.

I kommunens översiktsplan uppges nämligen att ett område på mellan 30 och 50 meter från järnvägen ska utgöra ett observationsområde för buller, vibrationer och andra risk- och säkerhetsfrågor. När marken utgörs av lera kan området utökas till 150 meter med hänvisning till risk för vibrationer. I översiktsplanen framgår också att hänsyn bör tas till en framtida eventuell transport för farligt gods.

Ett flertal riskreducerande åtgärder måste genomföras för att uppnå godtagbar risknivå. Med föreslagna åtgärder anses risknivån som godtagbar. Åtgärder regleras genom planbestämmelser.

För byggnader inom 40 meter från spårets mitt ska fasaden mot järnvägen vara obrännbar och utformad i brandteknisk klass EI 30. Fönster behöver inte vara klassade om byggnad uppförs mellan 30 och 40 m från spårets mitt. Nybebyggelse avråds att ligga inom ett område på 30 meter från spårets mitt. Om byggnation inom detta avstånd ändå är nödvändigt tillkommer krav på E 30 klassade fönster. Minst en utrymningsväg i bostadshusen bör mynna ut på sida som vetter från järnvägen. Friskluftsintag placeras högt upp på den sida som vetter från järnvägen. Detaljplanen reglerar byggrätten för bostadshus så att den håller ett avstånd om 30 meter. Från spårets mitt till parkeringsyta finns ett krav på 9 meters skyddsavstånd. Avståndskravet till första bilen på parkeringsytan är 15 meter från spårets mitt.

I detaljplanen regleras att ett skydd mot att utsläpp av brandfarlig vätska rinner in mot planområdet ska utföras. Skyddet ska placeras mellan järnvägs-spåren och bebyggelsen, dock inte på u-området. Den fysiska barriären bör utformas så att den inte kan skada eller ta hål på en godsvagn.

Vibrationer

Vibrationer uppstår på fastigheten när tåg passerar på Kinnekullebanan. En vibrationsutredning har utförts av ÅF (2017-10-06). Syftet är att utreda risken för höga vibrationsnivåer för de planerade bostäderna inom planområdet. Utredningen visar att vibrationsnivåerna antas understiga riktvärde för måttlig störning på 0,4 mm/s om stommen utförs av betong, bostadshusen utförs med spetsburna pålar samt inga hus närmare än 30 meter från tågspåren. Det sistnämnda regleras i plankartan då byggrätten för bostadshus placeras på minst ett avstånd av 30 meter från tågspåren. De övriga två kraven regleras i plankarta som villkor för startbesked.

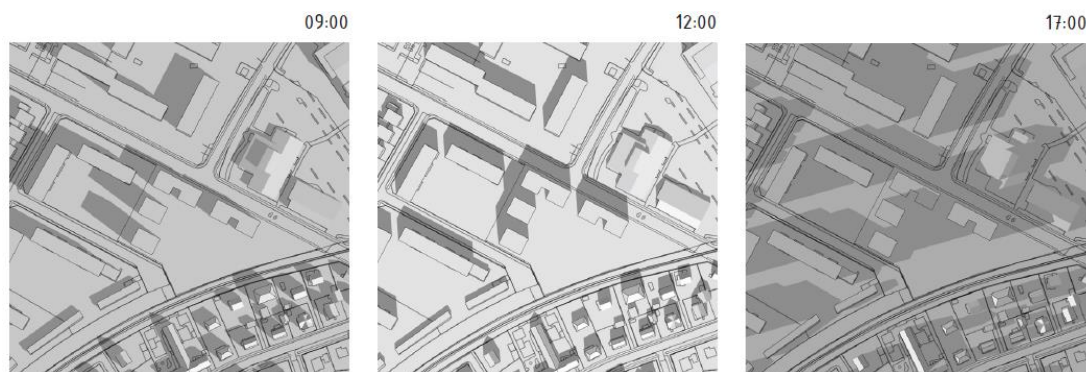
Farthinder bör undvikas på anslutande vägbanor då de riskerar överskridande av riktvärdet. Vid en tidigare mätning (ÅF 2017-02-09) av vibrationer cirka 20 meter från järnvägen uppgick komfortvärdet till 0,144 mm/s RMS i befintlig byggnad.

Elektromagnetiska fält

Planområdet berörs inte av störningar från elektromagnetiska fält.

Skuggstudie

En skuggstudie har genomförts som visar att befintlig bebyggelse påverkas mest tidigt på förmiddagen under vinterhalvåret. I övrig påverkas i första hand den nya bebyggelsen inom fastigheten.



Skuggförhållanden klockan 9, 12 och 17 den 20 mars, vårdagjämning (vintertid).



Skuggförhållanden klockan 9, 12 och 17 den 20 juni, sommarsolstånd (sommartid).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De nya bostäderna kan anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät. VA-ledningsnätets kapacitet bedöms vara tillräcklig för aktuell exploatering.

Dagvatten

Dagvatten ska fördröjas inom planområdet med en dimensionering motsvarande en nederbörds mängd om 20 mm genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). För planområdet ska LOD-anläggning anordnas som brädas ut till kommunens befintliga dagvattenanläggning. Fördröjningsmagasin eller stenkista inom trafikyta eller grönyta på fastigheten ska anordnas (ej inom område för byggrätt). Möjlighet finns att bredda över till kommunens dagvattennät för att kunna klara av stora vattenflöden, som vid ett skyfall.

Placering av dagvattenhantering inom planområdet får inte innebära att föroreningar sprids.

Värme

Fjärrvärme finns i området och en fjärrvärmeledning är dragen över södra delen av planområdet i riktning längs med järnvägsspåren. Området regleras med ledningsrätt, från fastighetsgränsen begränsas cirka 6 meter med bestämmelsen u-område.

Området kommer att anslutas till fjärrvärme, via antingen Stenportsgatan eller Ekebladsvägen.

På grund av de geotekniska förhållandena inom planområdet är det inte lämpligt med bergvärme, om inte en geohydrologisk undersökning utförs som visar på möjligheten att borra för bergvärme.

El

Elnätets kapacitet bedöms vara tillräcklig för aktuell exploatering. Nya ledningar ansluts från Stenportsgatan till planområdet. Eventuella kapacitetshöjande åtgärder görs utanför planområdet.

Bredband

Möjlighet att ansluta till bredband finns i Stenportsgatan.

Avfall

Området försörjs med kommunal avfallshämtning. Byggnader och transportvägar ska uppföras enligt de regler och krav som finns i *Renhållningsordning för Lidköpings kommun, del 1, bilaga 3: Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar*, antagen av KF 2011-10-31 §189.

Miljöhus planeras i lämpligt läge i södra delen av planområdet via Ekebladsvägen. Det möjliggör en god hantering och tillgänglighet för avfallshämningsfordon. Byggnaden bör byggas för att kunna rymma även eventuellt tillkommande återvinningsfraktioner.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Planförslaget beräknas antas till under sista kvartalet 2017. Om planen inte överklagas vinner detaljplanen laga kraft tre veckor efter beslut om antagande.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark och fastighetsägaren ansvar för uppförande av bostäder.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kommer att genomföras för att slå ihop de tre fastigheterna Selen 4, 5 och 6 till en fastighet.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar behövs inom planområdet.

Fastighetsplan

Ingen fastighetsplan finns inom planområdet.

Avtalsfrågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören ska upprättas innan planens antagande som säkerställer bl.a. servitutsavtal för parkering.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören. Exploatören står för alla kostnader i samband med detaljplanens genomförande. Exploatören står för de kostnader som byggnaderna medför.

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

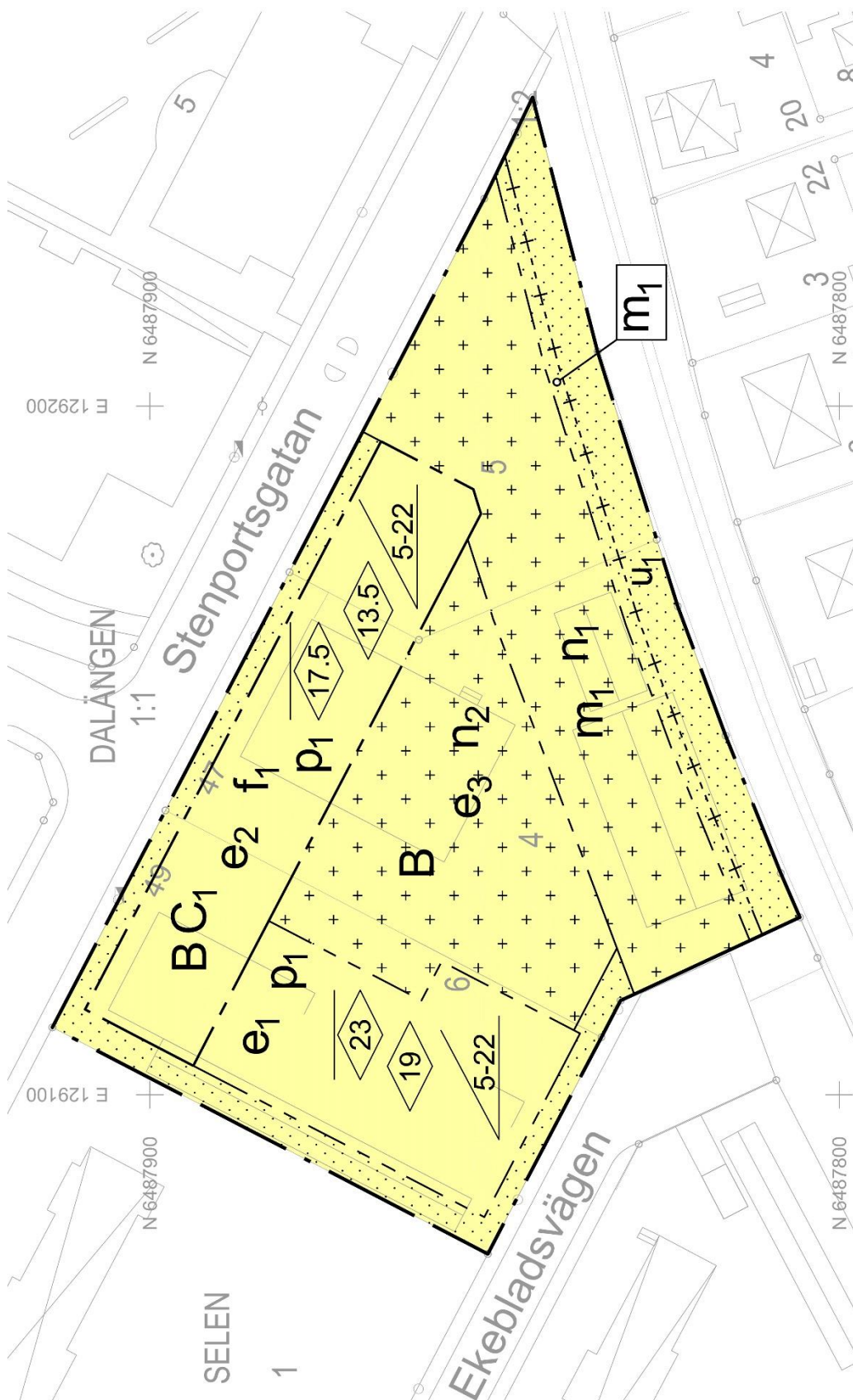
Exploateringskalkyl

Detaljplanens genomförande kommer inte att medföra några kommunala kostnader eller investeringar.

ILLUSTRATIONSKARTA



PLANKARTA



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 och egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

	Bostäder, 4 kap 5 § 3
	Centrumverksamhet får inrymmas i bottenvåning, 4 kap 5 § 3

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

e ₁	Största tillåtna bruttoarea per huvudbyggnad är 2100 kvadratmeter, största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad är 350 kvadratmeter, 4 kap 11 § 1
e ₂	Största tillåtna bruttoarea per huvudbyggnad är 2500 kvadratmeter, största tillåtna byggnadsarea per huvudbyggnad är 550 kvadratmeter, 4 kap 11 § 1
e ₃	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 200 kvadratmeter och med en högsta nock på 4 meter, 4 kap 11 § 1

	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1
	Marken får endast förses med komplementbyggnad, 4 kap 11 § 1

	Högsta nockhöjd i meter, 4 kap 11 § 1
	Högsta byggnadshöjd i meter, 4 kap 11 § 1
	Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap 11 § 1

Placering

p ₁	Minsta tillåtna avstånd mellan huvudbyggnader är 8 meter, 4 kap 16 § 1
----------------	--

Utformning

f ₁	Varje trapphus tillhörande bostäder ska ha entré placerad i fasad som vetter mot Stenportsgatan, 4 kap 16 § 1
----------------	---

Utförande

Bostadsbyggnad ska uppföras i radonsäkert utförande, 4 kap 16 § 1

Markens anordnande och vegetation

n ₁	Parkering, carports eller garage med en högsta byggnadshöjd på 3 meter får anordnas, 4 kap 13 § 1
n ₂	Marken är avsedd för bostadsgård, 4 kap 10 §

Skydd mot störningar

m ₁	Skydd (dike, vall eller mur) som skyddar mot utsläpp av brandfarlig vätska ska anordnas mellan järnvägsspår och bebyggelsen, 4 kap 12 § 1
----------------	---

För byggnader inom 40 meter från spårets mitt ska fasaden mot järnvägen vara obrännbar och utformad i brandteknisk klass EI 30. Fönster behöver inte vara klassade om byggnad uppförs mellan 30 och 40 meter från spårets mitt, 4 kap 12 § 1

Bostadsbyggnad ska utformas med hänsyn till de förväntade vibrationsnivåerna, med betongstomme och spetsburna pålar, 4 kap 12 § 1

Minst en utrymningsväg i bostadshuset bör placeras i fasad som vetter ifrån järnvägsspåren. Friskluftsintag ska placeras högt upp på fasad som vetter ifrån järnvägsspåren, 4 kap 12 § 1

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Klaras inte det ska minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot sida där 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrids samt 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 och 06.00 inte överskrids. Vid anordnad uteplats bör inte 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå överskridas. Om den ljudnivån ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad, 4 kap 12 § 3

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år, 4 kap 21 §

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges innan riskreducerande åtgärd avseende skydd mot utsläpp av brandfarlig vätska har anordnats, 4 kap 14 § 1

Startbesked får inte ges för bostadsändamål förrän sanering av marken till en nivå som innebär att risk för människors hälsa och säkerhet kommit till stånd, 4 kap 14 § 1

Markreservat

u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap 5 § 2
----------------	---

Tomtindelning

Inom planområdet upphävs tomtindelning av kvarteret Selen, fastställd 5 april 1963 samt ändrad tomtindelning inom del av kvarteret Selen, fastställd 7 februari 1964, 4 kap 18 § 1