



Detaljplan för del av Uranus och Vulcanus (röda husen), Lidköping, Lidköping kommun

Dnr. KS 2023/115

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Uranus och Vulcanus, Lidköping, Lidköpings kommun

Plan	Detaljplan för del av Uranus och Vulcanus, Lidköping
Handlingsförteckning	Plankarta inklusive illustrationskarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning, 2023-10-17 Brand PM, Utredning brandspridning mellan befintliga fastigheter Uranus/Vulcanus, Bengt Dahlgren, 2023-05-26 Bullerutredning, Sweco, 2023-10-20 Kulturmiljöbedömning, Kulturbyggnadsbyrån i Sverige AB, 2016-12-16 Markmiljöundersökning, Ensucon, 2022-05-09, reviderad 2022-07-04, 2023-01-16 Markmiljöundersökning, Jordnära, 2018-06-08 Parkeringsanalys och konsekvensbeskrivning, Koucky och Partners, 2023-10-03 Projekterings-PM/Geoteknik, BohusGeo, 2017-03-25 Skred PM/Geoteknik, BohusGeo, 2019-11-15 Trafikutformningsförslag, Akka Planering och Kaminsky Arkitekter, 2023-11-08 Trafikutredning Uranus-Vulcanus, Sweco, 2016-08-12 Trädinventering, Lidköpings kommun, sektor Service, 2023-08-22 Undersökning om miljöpåverkan, Lidköpings kommun, sektor Samhälle, 2023-06-13
Datum	November, 2023
Kommunala beslut	Kommunstyrelsens godkännande 202x-xx-xx Kommunfullmäktiges antagande 202x-xx-xx Laga kraft 202x-xx-xx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BEGREPP OCH ORDFÖRKLARING	- 4 -
DETALJPLANENS SYFTE	- 5 -
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN OCH MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	- 6 -
Detaljplanens huvuddrag	- 6 -
Kvartersmark för bostäder	- 7 -
Störningsskydd och byggnaders användning	- 18 -
Allmän plats.....	- 19 -
GENOMFÖRANDE.....	- 23 -
Organisatoriska frågor	- 23 -
Tekniska åtgärder.....	- 24 -
Fastighetsrättsliga åtgärder	- 24 -
Upplysningar	- 24 -
PLANERINGSUNDERLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	- 26 -
Omfattning och lokalisering	- 26 -
Fysisk miljö	- 26 -
Historik och kulturmiljö	- 33 -
Teknik.....	- 35 -
Kommunala styrdokument, avtal och beslut	- 36 -
Riksintressen.....	- 40 -
Miljökvalitetsnormer	- 40 -
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	- 40 -
Hälsa och säkerhet	- 41 -
KONSEKVENSER	- 46 -
Tidigare fattade beslut och planeringsunderlag.....	- 46 -
Påverkan på stadsmiljö, behov av stadsmiljöns omgestaltning.....	- 46 -
Kulturmiljö och riksintresse för kulturmiljövård.....	- 46 -
Trafik och parkering	- 46 -
Miljö	- 48 -
Miljökvalitetsnormer	- 49 -
Riksintresse för totalförsvaret och rörligt friluftsliv.....	- 49 -
Hälsa och säkerhet	- 49 -
Planekonomisk bedömning.....	- 50 -

BEGREPP OCH ORDFÖRKLARING

Nedan beskrivs återkommande ord och begrepp som nämns i planbeskrivningen.

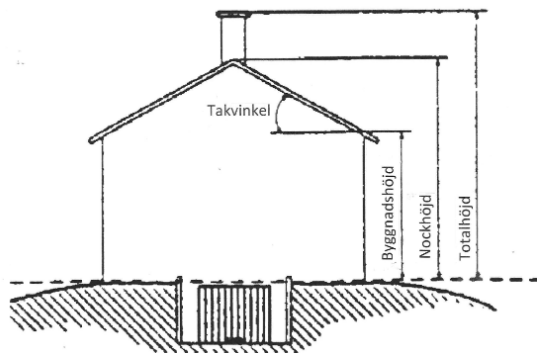
Bevara – Bevara syftar till att underhålla och varsamt renovera istället för att byta ut. Att utgå från konstruktionslösning, material och utseende som redan finns.

Varsam - Varsamhet syftar till att tillvarata byggnadens värden, det vill säga positiva eller på andra sätt bevarandevärda egenskaper, oberoende av husens ålder. I mångt och mycket handlar det om ett förhållningssätt där man vid varje ändring utgår ifrån den befintliga byggnaden och dess värden och kvaliteter. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag. Det kan avse sådant som byggnadsmaterial, takutformning, färgsättning, form och byggnadens samspel med omgivningen. Det handlar inte bara om trohet mot originalets utseende, utan även mot den teknik och material med vilket det har åstadkommit. Det som sammanlagt karaktäriserar en byggnad och dess samspel med omgivningen ska lyftas fram även i den vardagliga bebyggelsemiljön.

Bostadsrum - Bostadsrum är rum för sömn och vila och rum, såsom sovrum för daglig samvaro, såsom allrum och matplats. Hall, kök, toalett, badrum och tvättstuga klassas inte som bostadsrum.

Byggandshöjd - Den höjd som räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats ska beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda skäl föranleder annat. Vid beräkningen får byggnaden delas upp i flera byggnadskroppar och höjden beräknas för varje del för sig, om det finns särskilda skäl.

Nockhöjd - Höjd som räknas från markens medelnivå invid byggnaden upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad.



Våning – Våning är ett utrymme i en byggnad som avgränsas åt sidorna av byggnadens ytterväggar, uppåt av ett tak eller bjälklag och nedåt av ett golv. En vind anses vara en våning endast om ett bostadsrum eller en arbetslokal kan inredas i utrymmet och byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. En källare anses vara en våning endast om golvets översida i våningen närmast ovanför källaren ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Inredd vind - En inredd vind är ett bostadsrum eller en arbetslokal i ett utrymme där byggnadshöjden är mindre än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för bostadsbebyggelse. Befintliga fyra hus bevaras och dess kulturhistoriska och historiska värden säkerställs genom detaljplanebestämmelser. Det möjliggörs för ny bebyggelse för att återigen sluta befintligt kvarter samt ansluta till befintlig stadsbild och skapa en enhetlig stadsmiljö. För att möjliggöra för ny bebyggelse krävs viss ombyggnation av gator inom planområdet. I samband med ombyggnationen föreslås även en omgestaltning av gatorna.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN OCH MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Detaljplanens huvuddrag

Den övergripande stadsbyggnadsidén för planområdet är att skapa ett tydligt definierat och stadsmässigt bostadskvarter som bidrar till en läkt och mer sammanhängande stadskärnan utan att befintliga kulturhistoriska värden påverkas negativt. Befintlig och ny bebyggelse tydliggör den äldre strukturen. Befintliga hus bevaras och blir återigen bostäder. Den nya bebyggelsen omfamnar befintliga hus. Genom ett varierade uttryck tydliggörs skillnaderna mellan de ståndsmässiga gatornas fasader och gårdarnas enklare och mer pragmatiska ekonomibyggnader. Detta är i linje med Stadsutvecklingsplanens (Lidköpings fördjupade översiktsplan) samt riksintressets (R60) intentioner. Totalt tillskapas cirka 10-18 bostäder inom planområdet.



Möjlig utformning. Det vinnande förslaget "Livet vid Krukmakaregatan" av byggherren Projektlaget i samarbete med Link Arkitektur, Mareld landskapsarkitekter, Antiquum och Visulent.

För att möjliggöra den föreslagna förtätningen, ta hänsyn till befintliga kulturhistoriska förutsättningar samt förverkliga delar av Stadsutvecklingsplanen föreslås att omkringliggande gator omgestaltas. Syftet är bland annat att förbättra och skapa tryggare framkomlighet för fotgängare och cyklister, att förbättra dagvattenhanteringen och att förstärka vegetationsstråket.

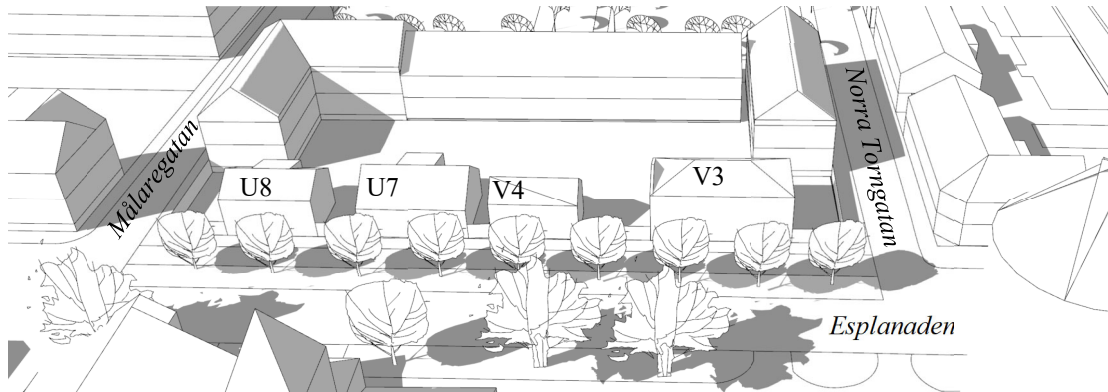
Ett genomförande av detaljplanen innebär att befintliga biotopskyddade träd inom kvartersmark för bostäder behöver tas bort. Nya träd föreslås placeras inom allmän platsmark, gata.

Marken inom planområdet är förorenad vilken ska saneras innan byggnation kan ske.

Trafikbuller från Esplanaden medför att gränsvärdena överskrids. Därför måste störningsskyddade åtgärder genomföras innan ny användning kan komma i bruk.

Kvartersmark för bostäder

Kvartersmarken föreslås användas för bostadsändamål [B].



Visualisering av detaljplanens maximalt angivna byggrätter och volymer. V3= Vulcanus 3, V4= Vulcanus 4, U7= Uranus 7 och U8= Uranus 8.

Befintliga hus

Befintliga fyra hus mot Esplanaden är kulturhistoriskt och historiskt värdefulla. För att säkerställa värdena har de därför skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud i enlighet med 8 kap 13 §, 4 kap 8 § och 4 kap 16 § PBL. Utifrån detta motiveras och regleras befintliga hus med följande planbestämmelser:

r1 Byggnad får inte rivas.

h1, h2, h4, h5 Högsta nockhöjd är angivet för respektive byggnad.

h9 Högsta antal våningar är 2.

Högsta nockhöjd och maximalt våningsantal är satt utifrån befintliga byggnadsvolymer eftersom byggnaderna inte får förändras.

q1 Ursprunglig fasadutformning avseende panelens utformning, orientering, fasaddekorationers placering och utformning samt materialmötens utformning ska bevaras.

Det innebär att förändringar inte får ske som påverkar ursprunglig, tillika nuvarande utformning vad gäller profilering, konsoler, dörr- och fönsterfoder, takfotslist, balkong, vattbräda och fasad.



Befintliga fasaddetaljer som ingår i beskrivningen av fasadutformning. Liggande träpanel med våningskiljande list som binder ihop de olika fasaderna. Takfotsdekorationerna löper runt hörnet och finns även med på gaveln, men saknas på gårdsfasaden. Konsolerna till balkongerna mot gatan är

konstfullt utsirade, liksom takfotsdekorationerna. Grov rundad vattningsbräda som möter träpanel och kakelstenssockel.

k1 Fasad ska vara av stående träpanel.

Fasader ska ha stående träpanel likt det historiska ursprungliga utförandet. Panelen bör vara hyvlad. Lockläktspanel och spontad ytterpanel med eller utan lockläkt förordas. Dörr- och fönsterfoder bör ha samma utformning och utförande som ursprungligt. Vattbräda bör finnas. Denna bör vara i trä. Då inomhusljudnivån överskrider gällande riktvärden behövs byggnadstekniska åtgärder göras. Läs vidare under rubriken Störningsskydd.



Exempel på olika trädfasader, lockläkt och spontad panel. Läkten kan vara rundad/fasad eller kantig. Helst bör läkten vara smal.

q2 Ursprungliga fönster ska bevaras.

Detta innebär att fönstrets uppbyggnad samt konstruktion, orginalfönsterglas, beslag och fönsterfoder ska finnas kvar. Om underhåll ska göras bör det ske varsamt och utförandet ska ske på samma sätt som befintligt.



Fönstrens konstruktion med fast spröjs i ytter- och innerbågarna, sidohängda bågar, materialet trä och detaljernas profilering ska bevaras. Vid rekonstruktion ska de äldre fönstren tjäna som förlaga.

k2 Nya fönster ska vara genomgående av trä och med sidohängda bågar. Eventuellt förekommande spröjs ska vara fasta.

Dessa ska ske varsamt och utformas i samråd med antikvarisk sakkunnig. Då inomhusljudnivån överskrider gällande riktvärden behövs byggnadstekniska åtgärder göras. Läs vidare under kapitel Planförslag, rubriken Störningsskydd.

q3 Ursprunglig takutformning ska bevaras.

Detta innebär att takets form inte får ändras vad gäller takutsprångets utseende och utförande.



Ursprungliga takutformningar. Bild är tagen av Sven Olof Ahlberg.

k₃ Taktäckningsmaterial ska vara rött lertegel.

Detta innebär att takpannorna kan vara antingen enkupigt eller tvåkupigt. Vindskivor och andra plåtbeklädnader bör vara smäckert utförda. Plåtbekläddnock bör inte förekomma.

q₄ Ursprungliga kalkstenssocklar och kalkstenstrappor ska bevaras.

Det innebär att ursprungliga socklar och trappor inte får tas bort eller ändras. Vid ändring av marknivåerna ska befintliga trappor justeras därefter.

k₄ Vid ingrepp i sockel ska kompletterande delar utformas likt ursprunglig.

Det innebär att nya delar ska vara av kalksten och eventuella fogar ska utföras med kalkbruk.



Exempel på ursprunglig kalkstenssockel och trappa. Vid omgestaltning av Esplanaden bör marken mot husen sänkas så att ursprungliga trappor och socklar blir återigen synliga.

q₅ Ursprungliga mönstermurade skorstenar i tegel ska bevaras.

Detta innebär att skorstenarna på huset inom Vulcanus 3 inte får ändras i utformning eller utförande. Skadat tegel får bytas till lika befintligt. Skorstenar ska omfogas vid behov.



Exempel på befintliga skorstenars olika utformning. Befintliga skorstenar inom Vulcanus 3 är mönstermurad med profilering och är försedd med q-bestämmelse. Befintliga skorstenar inom Vulcanus 4 är till sitt utförande rak. Befintliga skorstenar inom Uranus 7 och 8 är profilerade. Skorstenarna är försedda med k-bestämmelser.

k₅ Skorsten ska muras med tegel.

Nya skorstenar och elektriska installationer anpassas till ursprunglig stil för byggnaden vad gäller färg, material och utformning. Detta gäller även takgenomföringar och kåpor för ventilation och fläktar. Plåtkrage bör vara smäckert utförd. Plåt detaljer bör utföras med antingen svarta eller förzinkade ytor.

q₆ Befintliga kakelugnar ska bevaras.

Detta innebär att befintliga kakelugnar inte får tas bort. Dock behöver de inte fungera. Vid eventuell höjning av husgrund kommer kakelugnar och skorstenar att sannolikt att behöva muras om. Detta bör göras så att befintligt utseende inte påverkas.



Exempel på befintliga kakelugnar utformning och utförande. Runda helvita, runda turkost stänkmålade med krona, rektangulära turkost stänkförade och rektangulära vita kakelugnar förekommer.

q₇ Befintlig tegelbrandvägg ska bevaras.

Håltagning bör undvikas. Befintlig färg bör tas bort och tegelväggen fogas om. På så sätt blir den inte bara en brandteknisk funktion utan även ett estetiskt tillskott i stadsmiljön.



Ursprunglig brandvägg på gavelfasad som finns inom Vulcanus 3 och exempel på tegelvägg som tillför estetiska värden till stadsmiljön.

k6 Nya dörrar ska vara av trä. Inslag av glas får förekomma.

Nya dörrars utförande ska smälta in i husets befintliga utformning och bör ha ett tidstypiskt utseende. Befintliga hus huvudentréer bör vetta mot gatan.

b2 Utöver angiven byggnadshöjd och takvinkel får takkupor och takfallsfönster endast uppföras mot kryssad mark upp till 30 % av takets längd. Dock ej sammanhängande.

Den måste då vara uppdelad i flera mindre volymer för att inte ska påverka stadsmiljön negativt. Takkupor bör vara utformade i samma kulör som taket och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende.



Byggrätten för Vulcanus 4 skjuter ut på den norra fasadens utbyggnad, se gulmarkerad yta i bild bredvid. Detta möjliggör för en utbyggnad av befintligt trapphus för att skapa bättre boendemiljö. Utbyggnaden ska utföras och utformas med hänsyn till befintlig byggnadsvolym och skydds- och varsamhetsbestämmelse.

s1 För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

m1 Störningsskydd ska finnas i de lägen så att det är möjligt att erhålla för bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Dessa bestämmelser har införts för att nuvarande riktvärden ska innehållas. Läs vidare under kapitel Planförslag, rubriken Störningsskydd.

a2 Startbesked får inte ges för uppförande av nya byggnader eller ianspråktagande av befintliga byggnader förrän förorenad mark är sanerad.

Villkor för startbesked gäller eftersom marken är förorenad och behövs saneras för att den ska kunna användas för känslig markanvändning; bostäder.

a3 Bygglov krävs även för åtgärder som annars är undantagna från lovplikt.

Utökad lovplikt gäller eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och området har ett högt kulturhistoriskt värde.

Nya huvudbyggnader

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse kvarterets norra del. Ny bebyggelse föreslås uppföras med en variation i skala, material och utseende som sluter an till planområdets befintliga hus samt stadskärnans bebyggelse. För att uppnå detta föreslås nya huvudbyggnader regleras med följande planbestämmelser:

p2 Byggnad ska placeras i gräns mot gata.

Detta för att skapa ett tydligt definierat och stadsmässigt bostadskvarter.

h6, h7, h8. Högsta byggnadshöjd mot gata.

o1 Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara mellan 25-35 grader.

o2 Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara mellan 25-40 grader.

Angivna byggrättsdjup, takvinklar och byggnadshöjder utgår från Nya Stadens övrig höjdskala och uppbyggnad. Byggnadshöjden håller samman befintlig bebyggelse inom riksintresset för kulturmiljövård; Nya Staden. Tillägg inom Nya Staden ska följa befintlig höjdskala så att den inte påverkar befintliga värden.

Olika byggnadshöjder är satta för respektive byggrätt. Inom byggrätterna i kvartershörnen medges högre byggnadshöjd och takvinkel för att kvartershörnen ska markeras, liksom övriga Nya Stadens övriga kvartershörn. Angiven byggnadshöjd för hörnhusen medger en sockel som kan hindra direkt insyn. Om sockel (överkant bottenvånings bjälklag) uppförs bör den mot gatan var högst 0,8 meter över mark. Den bör uppföras i natursten, helst kalksten då den blir synlig i stadsrummet. Kvarteret får även ett enhetligt intryck tillsammans med befintlig bebyggelses hus.

h9 Högsta antal våningar är 2.

Utöver detta finns det möjlighet att inom byggrättsvolymen för hörnhusen att inredda vind. Detta gäller om byggnadshöjden är mindre än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälkslagets översida.



Förslag på ny bebyggelse sett från Norra Torngatan mot Krukmakaregatan och Esplanaden. Högre hörnhus markerar kvartershörnen. Lägre hus i kvarterets mitt. Ny bebyggelse placeras i kvartersgräns. Entréer är riktade mot omkringliggande gator.

b2 Utöver angiven byggnadshöjd och takvinkel får takkupor och takfallsfönster endast uppföras mot kryssad mark upp till 30 % av takets längd. Dock ej sammanhängande.

b3 Utöver angiven byggnadshöjd och takvinkel får frontespiser, takkupor och takfallsfönster endast uppföras mot kryssad mark upp till 50 % av takets längd och mot gata upp till 30 % av takets längd. Dock ej sammanhängande.

För att inte påverka kulturmiljön negativt begränsas längd, storlek och placering beroende på byggrätt. Den måste då vara uppdelad i flera mindre volymer för att inte ska påverka stadsmiljön negativt. Frontespiser och takkupor bör uppföras så att den underordna sig nockhöjd. De bör placeras så att de inte ger en negativ inverkan på den sammanhållna och synliga takfotslinjen. De bör vara utformade i samma kulör som

taket och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende. Frontespis bör vara utformade i samma kulör som fasaden och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende.

Om takfallsfönster uppförs bör de placeras i samma höjd som taktäckningsmaterialets höjd.



Förslag på hur frontespiser, takfallsfönster och takkupa bör utformas för att inte påverka stadsmiljön och riksintresset för kulturmiljövård negativt. Bild 1-3 från vänster är hämtade från Nya Staden. Bild 4 är hämtad från förslaget "Livet vid Krukmakaregatan".

f1 Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Taktäckningsmaterial ska vara röd falsad plåt eller rött lertegel.

Detta regleras för att nya huvudbyggnader ska ansluta till befintliga hus och omkringliggande bebyggelse.

Teknikutrymmen placeras med fördel mot gården så att ett obrutet tak mot allmän platsmark kan erhållas. Detta för att skapa ett harmoniskt, estetiskt tilltalande stadsrum.

p2 Solenergianläggningar får endast placeras mot kryssad mark.

Detta är enbart tillåtet på nya huvudbyggnader mot gården eftersom det bedöms vara olämpligt att uppföra anläggningar mot allmän platsmark då det kan påverka gatubilden och riksintresset för kulturmiljövård negativt.

b2 Balkong kraga ut maximalt 1 meter över allmän platsmark, gata, till en lägsta fri höjd om 2,5 meter över gata och med en maximal längd om 2,5 meter. Utanpåliggande balkonger får inte glasas in.

b1 Balkong får skjuta ut ovan kryssad mark. Utanpåliggande balkonger får inte glasas in.

Inglasning får inte ske då detta kan påverka kulturmiljön negativt. Balkongräcken och skärmtak bör ha en gestaltning och material som sluter an till huvudbyggnader.

s1 För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

m1 Störningsskydd ska finnas i de lägen så att det är möjligt att erhålla för bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bestämmelserna gäller inom kvarterets nordvästra byggrätt för att nuvarande riktvärden ska innehållas. Läs vidare under kapitel Planförslag, rubriken Störningsskydd.

- a2 *Startbesked får inte ges för uppförande av nya byggnader eller in-
språktagande av befintliga byggnader förrän förorenad mark är sane-
rad.*

Villkor för startbesked gäller eftersom marken är förorenad och behövs saneras för att den ska kunna användas för känslig markanvändning; bostäder.

- a3 *Bygglov krävs även för åtgärder som annars är undantagna från lov-
plikt.*

Utökad lovplikt gäller eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och området har ett högt kulturhistoriskt värde.

Ny bebyggelses fasader, fönster, dörrar och byggnadsdetaljer bör ha ett varierat samtida utseende med traditionella material. Att hitta ett unikt samtida uttryck för ny bebyggelse är väsentligt för att sätta avtryck i tiden.

Färgsättningen bör vara varierad, vara historiskt anknuten och ger en god helhetsverkan för kvarteret.


Vid byggnation av flerbostadshus bör huvudentréer veta mot gatan och vara genomgående med direkt åtkomst till gården. Detta för att både skapa variation och en livfullhet i gatumiljön. Eventuell ramp bör placeras mot gården för att inte ta allmän platsmark i anspråk.



Förslag på ny bebyggelses utseende. En lågmält klassisk bebyggelse som förhåller sig till sin omgivning. Kvarterets byggnader varierar i detaljrikedom. Dess hörn markeras med småstadsmässiga byggnader i ljusa kulörer med modern panelarkitektur eller snickarglädje. Längs Krukmakaregatan placeras röda magasinbyggnader som tillsammans med lägre gårdshus och plank på ett varierat sätt sluter kvarteret. Den figursågade panelen återkommer som designelement i balkongfronter och detaljer över hela kvarteret.

Gården

Gården inrymmer uteplatser, vistelseytor, lek, grönska och cykelparkering. För att möjliggöra för detta regleras gården med följande planbestämmelser:

-  *Marken får endast förses med plank, skärmtak och komplementbyggnader i maximalt 1 våning.*

- b1 *Balkong får skjuta ut ovan kryssad mark. Utanpåliggande balkonger får inte glasas in.*

Inom norra delen av gården får balkonger skjuta ut.

n1 Parkering för bilar får inte finnas.

Inom delar av gården får inte parkeringsplats för bilar anläggas. Detta för att friytan ska prioriteras och säkerställas då kvarterets storlek är liten i förhållande till exploateringen.

m2 Bostäder ska ha tillgång till ljuddämpad uteplats eller ljuddämpad gemensam uteplats i anslutning till bostad.

Gården är försedd med störningsskyddsbestämmelse. Detta för att reglera att nuvarande riktvärden ska innehållas för uteplats. Läs vidare under kapitel Planförslag, rubriken Störningsskydd.

*a2 Startbesked får inte ges för uppförande av nya byggnader eller in-
språktagande av befintliga byggnader förrän förorenad mark är sanerad.*

Villkor för startbesked gäller eftersom marken är förorenad och behövs saneras för att den ska kunna användas för känslig markanvändning; bostäder.

*a3 Bygglov krävs även för åtgärder som annars är undantagna från lov-
plikt.*

Utökad lovplikt gäller eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och området har ett högt kulturhistoriskt värde.



Förslag på gestaltning av gården. Gårdsrummet har bakgårdens karaktär. Ett större vådräd bildar fond i Kopparslagaregatans förlängning. Mot fasaderna skapas privata uteplatser omgärdade av planteringar och odlingslotter, häckar eller staket.

Material och vegetationsval bör samspela med bebyggelsens material och färgpalett och ha en historisk förankring. Exempelvis kan material på gångar och platser utgöras av gatsten, kullersten eller stensmjöl. Möbleringen kan bestå av bänkar av plankor,

stockar eller andra enkla och rejäla material. Vegetationen kan bestå av kulturväxter så som syren, paradibuske, buskrosor, fruktträd och rabarber.

Kvartersmarkens dagvatten fördröjs enligt lokalt omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten innan det avleds till det allmänna ledningsnätet på allmän platsmark. Detta är fastighetsägarens ansvar. Lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten kan uppnås genom att använda eller utforma dagvattenlösningar med till exempel:

- infiltration i gräsytor,
- planteringar och genomsläppliga beläggningar,
- grönskande tak och
- uppsamling av vatten i exempelvis fördröjningsmagasin, översvämningssytor

Nya komplementbyggnader, tillbyggnad och byggnadsverk

Det finns möjlighet att placera komplementbyggnader inom hela kvartersmarkens yta. Inom kryssad mark får komplementbyggnader uppföras i maximalt en våning. De bör uppföras med traditionella material. De har med fördel grönskande tak av torrängstyp som äldre tiders grästak och dörrar till förråd placeras som utedassdörrar på rad.



Förslag på komplementbyggnaders utseende. Ett utseende som både sluter an till nya huvudbyggnaders gestaltning och har en historisk förankring i sitt utförande.

Brandväggen vittnar idag om en tänkt men inte genomförd byggnation intill befintligt hus på Vulcanus 4. Därför möjliggör detaljplanen en byggrätt för att uppföra en byggnad.

Byggrätten är försedd med följande planbestämmelser:

h₃ Högsta nockhöjd är 7,3 meter.

h₆ Högsta byggnadshöjd mot gata är 6,5 meter.

Maximal nockhöjd är tegelbrandmurens överkant och maximal byggnadshöjd är tegelbrandmurens underkant. Detta för att muren fortsatt ska ha sin funktion kvar.

h₉ Högsta antal våningar är 2.

Detta för att den ska ansluta till intilliggande hus. Utöver angivet våningsantal finns det möjlighet att inom byggrättsvolymen för hörnhusen att inredda vind. Detta gäller om byggnadshöjden är mindre än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälkslagets översida.

f₁ Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Taktäckningsmaterial ska vara röd faldad plåt eller rött lertegel.

Detta regleras för att nya huvudbyggnader ska ansluta till befintliga hus och omkringliggande bebyggelse.

Teknikutrymmen placeras med fördel mot gården så att ett obrutet tak mot allmän platsmark kan erhållas. Detta för att skapa ett harmoniskt, estetiskt tilltalande stadsrum.

s1 För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

m1 För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Dessa bestämmelser har införts inom kvarterets nordvästra bygggrätt. Detta för att nuvarande riktvärden ska innehållas. Läs vidare under kapitel Planförslag, rubriken Störningsskydd.

*a2 Startbesked får inte ges för uppförande av nya byggnader eller in-
språktagande av befintliga byggnader förrän förorenad mark är sanerad.*

Villkor för startbesked gäller eftersom marken är förorenad och behövs saneras för att den ska kunna användas för känslig markanvändning; bostäder.

*a3 Bygglov krävs även för åtgärder som annars är undantagna från lov-
plikt.*

Utökad lovplikt gäller eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och området har ett högt kulturhistoriskt värde.

Angöring och parkering

Angöring till bostadsbebyggelsen sker via Krukmakaregatan.

Bilparkering får endast anordnas inom angiven bygggrätt för ny bebyggelse och inom angiven kryssad mark. In- och utfart kan ske via Krukmakaregatan, Målaregatan och Norra Torngatan. Dock är det in- och utfartsförbud vid hörnen på kvartersmarkens norra del då detta bedöms som lämpligt utifrån planens intention att skapa ett tydligt och slutet kvarter. Även kvartersmarken mot korsningarna Norra Torngatan-Esplanaden och Målaregatan-Esplanaden samt kvartersmarken mot Esplanaden är försedd med in- och utfartsförbud. Här bedöms det olämpligt utifrån trafiksäkerhet.

Det är viktigt att gestaltningen av angörings- och parkeringsplatser smälter in i kvarteret så att den inte påverkar upplevelsen av stadsmiljön negativt. Nedanstående bilder ger exempel på hur detta kan gestaltas.



Exempel på hur bilparkering kan anordnas och gestaltas utan att det stör stadsbilden. Bakom plank, i komplementbyggnad och integrerad i huvudbyggnad.

Vid tillämpning av gällande parkeringsnorm ska 15-20 parkeringsplatser för bilar finnas beroende på bostadsform. Eftersom marken är centralt belägen med god närhet till service och handel, god uppkoppling till kollektivtrafiken samt ett effektivt nyttjande av marken bedöms det som lämpligt att göra avsteg från parkeringsnormen oavsett bostadsform. Med åtgärder som kan förväntas påverka efterfrågan av parkeringsplatser för bilar finns det möjlighet för bilfritt boende samt en reduktion av parkeringsplatser för bil till 1 plats per småhus och 5,5 platser per 1000 kvadratmeter BTA (byggnadens totala area) för flerbostadshus. Åtgärder kan exempelvis vara:

- Ökat antal parkeringsplatser för cyklar.
- Attraktiv och lättillgänglig cykelparkering nära entréer.
- Tillgång till bilpool för att minska efterfrågan på egen bil.
- Gemensam cykelpool med bl.a. lådcyklar och cykelkärra.
- Gemensam cykelverkstad.

Renhållning

Avfallskärl bör placeras så att de inte dominerar stadsmiljön. De kan med fördel döljas med plank eller i komplementbyggnad.

Avfallskärl bör samlas till en eller flera gemensamma platser för att effektivisera markutnyttjande. Uppställningsplats för sopbil bör i första hand ske utmed Krukmakargatan och Målaregatan. Både Esplanaden och Norra Torngatan bedöms som mindre lämpliga uppställningsplatser då de är huvudgata respektive en av stadskärnans entrégator.

Räddning

Räddning sker med steg. Brandpost finns i anslutning till planområdet. Det finns plats för brandbil uppställningsplats utmed samtliga omkringliggande gator.

Störningsskydd och byggnaders användning

För att säkerställa att nuvarande riktvärden innehålls har följande planbestämmelser införts:

- s1 För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*
- m1 Störningsskydd ska finnas i de lägen så att det är möjligt att erhålla för bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*
- m2 Bostäder ska ha tillgång till ljuddämpad uteplats eller ljuddämpad gemensam uteplats i anslutning till bostad.*

För att befintliga hus och ny bebyggelse inom byggrätten kvarterets nordöstra hörn ska kunna innehålla gällande riktvärden för buller krävs det för att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Detta gäller för bostäder som är större än 35 m². Även om sådan planlösning erhålls krävs det ytterligare störningsskydd inom Uranus 8 och Vulcanus 3 om Esplanaden inte omgestaltas och körbanan flyttas ut från kvartersgränsen. Ytterligare störningsskydd är ett plank. Därför har [m₂] bestämmelse införts.

För att kunna skapa uteplatser till bostaden som innehåller riktvärdena krävs det att en bulleravskärmning uppförs. Detta kan göras med ett plank i kvartersgräns/gräns för kryssad mark som då även bidrar till en stadsmässighet och sluter an till stadskärnans befintliga utformning. Planket bör vara cirka 1,8 meter högt och uppfört i trä, som sluter tätt mot marken.

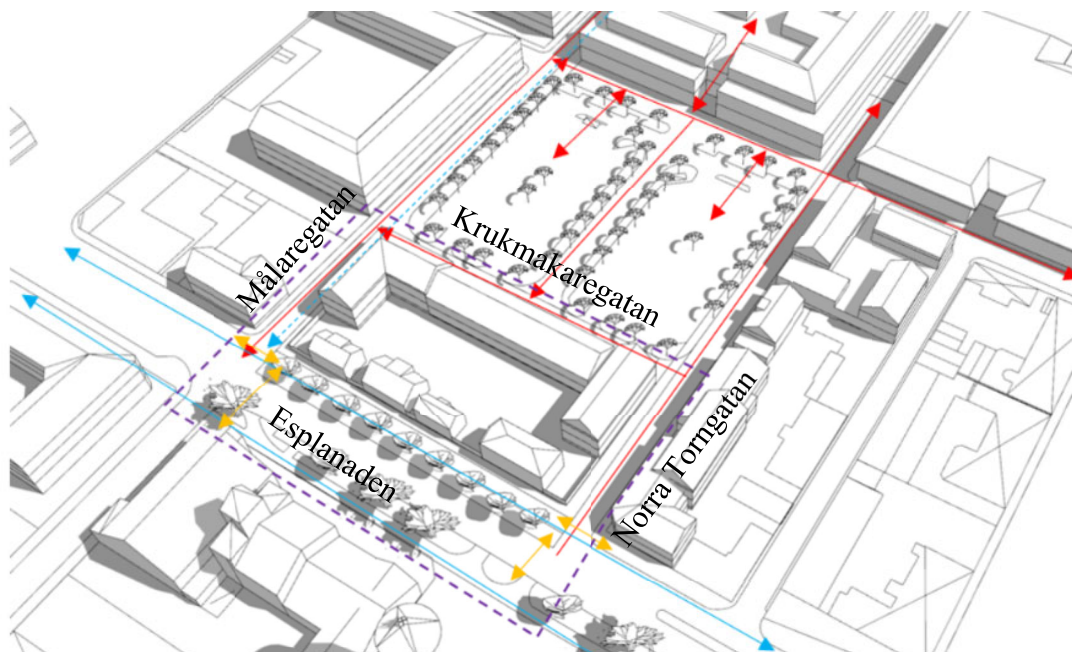
Då ljudnivån inomhus överskrider gällande riktvärden behövs byggnadstekniska åtgärder göras. Åtgärder bör ske invändigt så att befintliga hus kulturhistoriska värden inte påverkas negativt. Åtgärder kan exempelvis vara invändig isolering av yttervägg samt utbyte av inre glas i befintliga bågar, kompletterande bågar till befintliga fönster för att medvetet arbeta med olika glastjocklekar för att dämpa buller. Åtgärder ska utvecklas i samråd med antikvarisk sakkunnig.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Övergripande trafikföring



Förslag på övergripande trafikföring inom och kring planområdet. Föreslagen trafikföring inom lila streckad linje; planområdet kommer att föreslås genomföras vid ett genomförande av detaljplanen. Röd linje=körbana för motorfordon. Blå heldragen linje=separat körbana för cykel. Blå streckad linje=uppmålad körbana för cykel. Gul linje övergångsställe.

Eftersom en byggnation inom kvartersmark för bostäder kräver att vissa åtgärder sker på befintliga gator har ett förslag om hur gator inom planområdet kan gestaltas och hur trafikföringen i och kring planområdet kan ske tagits fram av Akka Planering och Kaminsky Arkitekter, 2023-08-24. Följande förändringar föreslås för en förbättrad trafikföring utifrån framkomlighet, tillgänglighet och trygghet:

- Esplanaden föreslås en omgestaltning som innefattar ersättning av biotop-skyddade träd, förbättra och skapa tryggare framkomlighet för fotgängare och

cyklister, att förbättra dagvattenhanteringen och att förstärka vegetationsstråket.

- Norra Torngatan föreslås enkelriktas norrut och förses med ett körfält.
- Målaregatan föreslås ha ett körfält i korsningsanslutningen till Esplanaden.
- Målaregatan föreslås få ett markerat cykelfält som möjliggör dubbelriktad cykeltrafik.
- Så länge angöring till parkeringsplats Syd sker via Krukmakaregatan enkelriktas gatan i västlig riktning.
- Om övrig parkeringsplats Syd omgestaltas så kan angöring ske via Götgatan för en förbättrad trafikföring till parkeringsanläggningen. Dock kan konflikt uppstå med leveranser till angränsande fastigheter och de behöver hanteras.

Esplanaden

För att möjliggöra ny bebyggelse och säkerställa befintliga värden inom Esplanaden har Esplanaden försetts med följande planbestämmelser:

n1 Träd ska finnas.

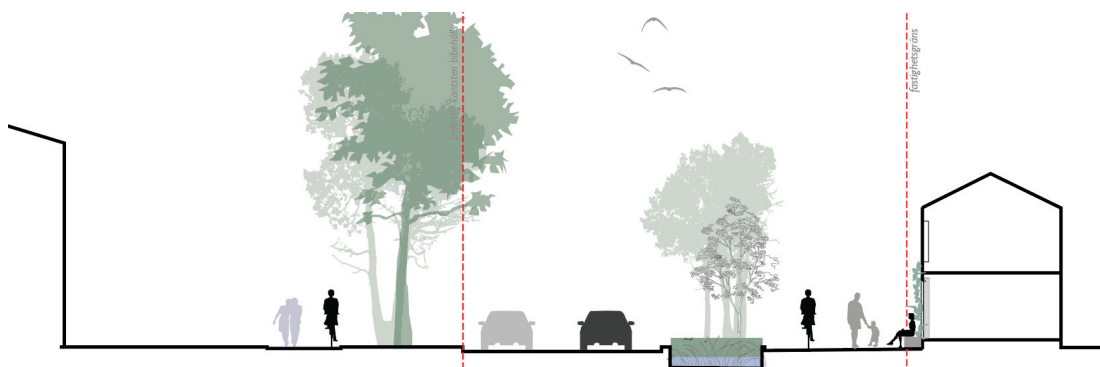
De biotopskyddade träd som tas bort vid byggande på kvartersmark för bostäder föreslås ersättas längs med Esplanaden. Trädval bör ske med omsorg så att de inte påverkar allmänt ledningsnät negativt.

Befintliga lindar är biotopskyddade och har ett ekologiskt, biologiskt och stadsbildsmässigt värde. Därför har de försetts med följande bestämmelser:

träd1 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

a1 Marklov krävs för fällning av träd.

Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Esplanaden. Föreslagen gestaltning kommer att studeras vidare i projekteringen. Ändringar kan då ske. Befintlig busshållplats kan komma att flyttas. Vidare studie kring placering kommer göras i samband med omgestaltning av övriga Esplanaden.



Förslag på Esplanadens nya gestaltning inom planområdet.

Krukmakaregatan

Krukmakaregatan föreslås omgestaltas till en gränd/lågfartgata. Vid eventuell omgestaltning av parkeringsplats Syd föreslås angöringen till parkeringsplatsen att flyttas. Då kommer Krukmakaregatan kunna bli en bostadsgata likt Nya Stadens mindre gränder. Krukmakaregatan föreslås ha en sammanhängande marknivå mellan kvartersgränserna. Möjlighet finns att tydliggöra den historiska "Smättan" i gestaltningen,

exempelvis med öppen dagvattenhantering eller annan gatubeläggning. Exempel på gestaltning redovisas nedan. Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Krukmakaregatan. Föreslagen gestaltning kommer att studeras vidare i projekteringen.

Exempel på hur Krukmakaregatan kan gestaltas. Bilder hämtade ur PM:et Trafikutformningsförslag, 2023-10-24, framtaget av Akka Planering och Kaminsky Arkitekter.



Till vänster, förslag på en modern tappning på "Småtta", med öppen dagvattenhantering. SCT Olai Square, Roskilde - Masu plannin. Till höger, Postgatan, Göteborg. Ett exempel på 6 meter bred gata med hierarki i gatubeläggning.



Till vänster, ett exempel av en så kallad wonnerf, ett förslag men eventuellt ej möjligt med de utfarter som finns längs gatan. Till höger, Repslagargatan Lidköping, historisk referens på en lokal gränd.



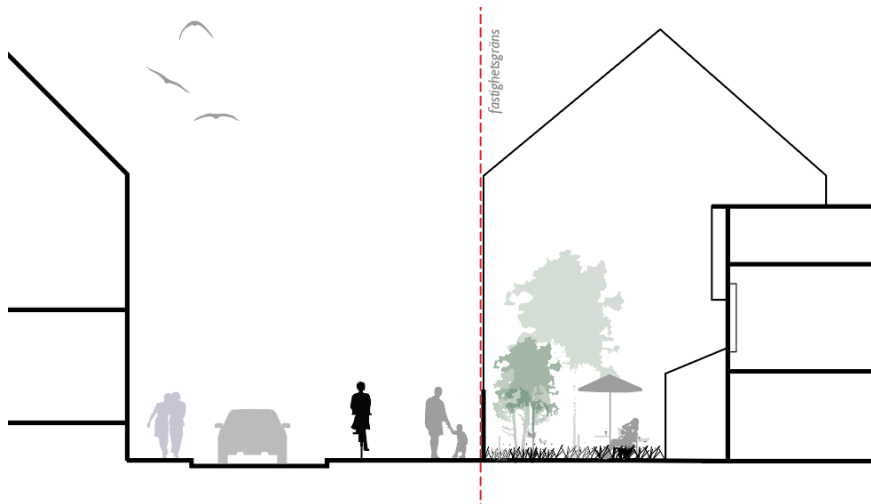
Förslag på Krukmakaregatan nya gestaltning. Till vänster mot befintlig parkeringsplats Syd och till höger eventuell framtida bebyggelse.

Krukmakaregatan är försedd med följande planbestämmelser:

- b2 *Balkong kraga ut maximalt 1 meter över allmän platsmark, gata, till en lägsta fri höjd om 2,5 meter över gata och med en maximal längd om 2,5 meter. Utanpåliggande balkonger får inte glasas in.*

Målaregatan

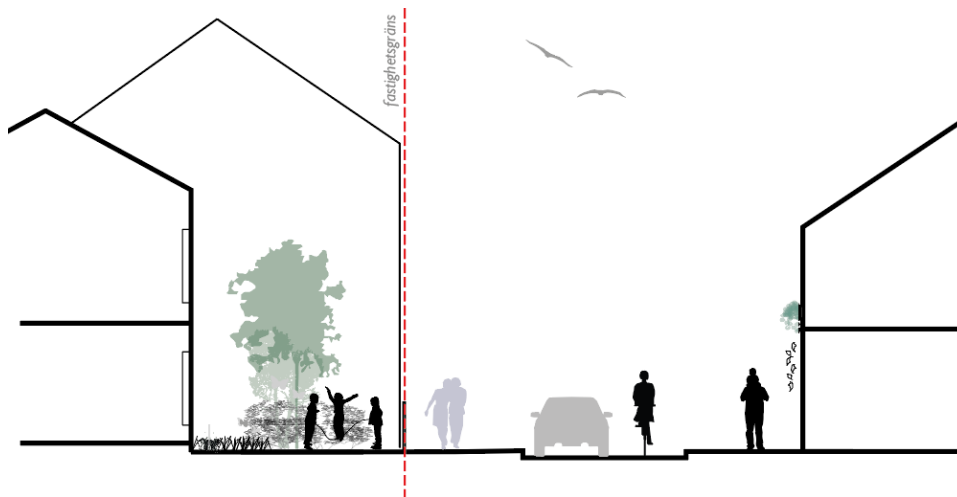
Inom planområdet föreslås Målaregatan omgestaltas. Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Målaregatan. Föreslagen gestaltning kommer att studeras vidare i projekteringen.



Förslag på Målaregatan nya gestaltning inom planområdet.

Norra Torngatan

Detaljplanen innebär en utflyttning av tomtgräns mot Norra Torngatan. Därmed minskas gatans bredd för att återgå till befintlig och ursprunglig tomtstruktur. Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Krukmakaregatan. Föreslagen gestaltning kommer att studeras vidare i projekteringen.



Förslag på Norra Torngatans nya gestaltning inom planområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ärendeinformation

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen [2010:900]. Detaljplanen beräknas kunna antas andra kvartalet 2024 om inget oförutsett sker.

Köpekontrakt

Ett köpekontrakt som avser försäljning av kvartersmark för bostäder kommer att upprättas mellan kommunen och byggherren i samband med detaljplanens antagande.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal finns upprättat mellan kommunen och byggherren. Markanvisningsavtalet ger byggherren rätt att under givna förutsättningar förhandla med kommunen om att förvärva marken.

Befintliga avtal som berörs

Planområdet berörs av befintliga parkeringsavtal. Dessa kommer fortsätta gälla på oförändrade villkor. Planområdet berörs av ett hyresavtal. Hyresavtalet är uppsagt till upphörande 2024-01-01.

Dispenser och tillstånd

Kommunen kommer under planprocessen att ansöka om dispens för borttagande av trädrad inom kvartersmark för bostäder. I samband med ansökan kommer förslag på kompensationsåtgärder i form av återplantering av trädader föreslås för Länsstyrelsen.

Kommunen kommer under planprocessen att ansöka om ingrepp i fornlämning enligt 2 kap. 12 § Kulturmiljölagen för att kunna sanera mark.

Preliminär tidsplan:

- Samråd: 4 kvartal 2023
- Granskning: 1 kvartal 2024
- Antagande: 2 kvartal 2024

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fem veckor efter antagande.

Planavgift

I samband med att bygglov för kvartersmark tas planavgift ut.

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras eller upphävas. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin bygg rätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorade bygg rätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

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

Tekniska åtgärder

Allmän plats

Allmän plats byggs ut av kommunen för den nya bebyggelses behov. Även en ombyggnation och omgestaltning planeras för omkringliggande gator.

Flertalet befintliga ledningar och tekniska anläggningar behöver flyttas för att möjliggöra ett genomförande av byggnation inom kvartersmark för bostäder. Nya ledningar föreslås placeras inom allmän platsmark, gata.

Kvartersmark för bostäder

Byggherren ansvarar och bekostar utbyggnaden av kvartersmark för bostäder.

Byggherren bekostar anslutningar för teknisk infrastruktur. Avgift utgår från var tid gällande taxa.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning och förändrad fastighetsindelning

Kvartersmark för bostäder avses avstyckas för att bilda en egen fastighet. Avstyckningen söks och bekostas av kommunen. Övriga fastighetsbildanden åtgärder söks och bekostas av exploitören.

Gemensamhetsanläggningar

Byggherren ansvarar för behövliga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

Ledningsrätt och servitut

Inga befintliga ledningsrätter eller servitut finns inom kvartersmarken. Inga nya ledningsrätter eller servitut avses bildas inom kvartersmarken.

Upplysningar

Ändrad lovplikt

a1 Marklov krävs för fällning av träd.

Befintliga träd utmed Esplanaden är biotopskyddade. Därför har marklov om trädfällning införts. Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

a3 Bygglov krävs även för åtgärder som annars är undantagna från lovplikt.

Utökad lovplikt gäller eftersom planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och området har ett högt kulturhistoriskt värde. Den utökade lovplikten gäller för nedanstående bygglovsbefriade åtgärder.

För all typ av bebyggelse:

- Att underhålla eller ändra ett byggnadsverk eller bebyggelseområde.

För småhus:

- Färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial.
- Uppföra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel på en- och tvåbostadshus.
- Att på en byggnad montera solceller och solfångare som avsevärt påverkar byggnadens yttre utseende.
- Uppföra eller bygga till en komplementbyggnad på max 15 m², så kallad frigebod.
- Uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 m², så kallat attefallshus.
- Att bygga en tillbyggnad på max 15 m².
- Bygga högst två takkupor.
- Att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad.
- En parkeringsplats om det på fastigheten bara finns ett eller två enbostadshus eller ett tvåbostadshus och parkeringsplatsen är avsedd uteslutande för fastighetens behov.
- Ett upplag som består av högst två enheter i form av fritidsbåt, husvagn eller husbil placerade i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus.
- Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt som har en area på högst 1 m².

Villkor för startbesked

- a2 Startbesked får inte ges för uppförande av nya byggnader eller in-
språktagande av befintliga byggnader förrän förorenad mark är sane-
rad.*

Villkor för startbesked gäller eftersom marken är förorenad och behövs saneras för att den ska kunna användas för känslig markanvändning; bostäder.

PLANERINGSUNDERLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Omfattning och lokalisering

Planområdet som är cirka 5 800 kvadratmeter är lokaliserat i södra kanten av Lidköpings stadskärna.

Planområdet utgörs av fastigheterna del av Nya Staden 1:1, Uranus 6, Vulcanus 2 och 5. Även fastigheterna Vulcanus 3 och 4 samt Uranus 7 och 8 i sina helheter.

All mark inom planområdet ägs av Lidköpings kommun.



Planområdets läge i Lidköping. Planområdet är rödmarkerat.

Fysisk miljö

Platsen

Planområdet är centralt placerad i Lidköping och utgör en synlig plats där många människor rör sig. Kvarteren Uranus och Vulcanus domineras idag av stora parkeringar. Ursprunglig kvartersbebyggelse har successivt rivits. Mot Esplanaden finns fyra äldre hus.



Planområdets läge i stadens centrum. Planområdet är rödmarkerat. V3= Vulcanus 3, V4= Vulcanus 4, U7= Uranus 7 och U8= Uranus 8.

Befintliga hus inom planområdet

På fastigheterna Uranus 7 och 8 samt Vulcanus 3 och 4 inom planområdet finns fyra mindre trähus. Huset på Uranus 7 används som antikvariat. Övriga tre hus står tomma. Husens utformning och utseende varierar.

Huset på Uranus 8 är uppfört i 1½ plan med förhöjt väggliv. Längdfasaderna är strikt symmetriskt uppbyggda. Huset har fasader av röd stående träpanel med smal rundad läkt. Vattbräda av trä. Sadeltaket är täckt med röda enkupiga lertegelpannor. Kalkstenstrappa mot Esplanaden. Två teglade skorstenar med profilering. Fönsterna är ursprungliga. De är två eller fyrluftsfönster med fast tvär och mittpost. De yttre utåtgående bågar är spröjsade med enkelglas. Det är av trä med synliga beslag och ett ojämnt fönsterglas. Den västra gaveln är utbyggd med en mindre byggnadsvolym där en mindre sidoentré är placerad.

De förändringar som har skett efter uppförande är bland annat byte av dörrar, hängrännor, stuprör samt ett taklyft på norra fasaden.



Fotografier av befintligt hus inom Uranus 8.

Huset på Uranus 7 är uppfört i 1½ plan. Långfasaden mot Esplanaden är symmetriskt uppbyggd. Huset har fasader av röd stående träpanel med smal rundad läkt. Vattbräda av trä på gavlar och längdfasad mot norr. Ursprunglig Vattbräda är ersatt med ny i metall då trottoarens marknivå ligger i kant med brädan.

De förändringar som har skett efter uppförande är bland annat byte av fönster och dörrar samt ett taklyft på norra fasaden.



Fotografier av befintligt hus inom Uranus 7.

Huset på Vulcanus 4 som är det minsta huset är uppfört i två plan. Längdfasaderna är något osymmetriska. Huset har fasader av röd stående träpanel med smal rundad läkt.

Vattbräda av trä. Sadeltaket är täckt av röda enkupiga lertegelpannor. En rak teglad skorsten. Fönsterna är ursprungliga. De är två eller fyrluftsfönster med fast tvär och mittpost. De yttre utåtgående bågarna är spröjsade med enkelglas. Det är av trä med synliga beslag och ett ojämnt fönsterglas. Fönsterna är någon mindre på ovanvåningen men av samma typ som bottenvåningen. Den norra fasaden är utbyggda med en entré och trapphus. Utbyggnadens panelbrädor är av varierande bredder.

De förändringar som har skett efter uppförande är bland annat tillägg av takfönster mot norr.



Fotografier av befintligt hus inom Vulcanus 4.

Det större huset inom Vulcanus 3 är uppfört i två plan. Längdfasaderna är asymmetriskt uppbyggda. Längdfasaden mot Esplanaden har en utanpåliggande balkong i trä. Huset har fasader av röd liggande träpanel med en våningsskiljande list och markerade hörnkoloner. Vattbrädan är grov, rundad i trä. Den västra gaveln är försedd med en målad teglad brandmur. Huset har ett valmat låglutande sadeltak med taktäckning av röda enkupiga lertegelpannor. Takfotsdekorationer löper runt hörnet och finns även med på gaveln, men saknas på gårdsfasaden. Två mönsterteglade skorstenar med profilering. Balkongens konsoler och takfötter är konstfullt utsirade i trä. Bottenvåningens fönster är ursprungliga. De är två eller fyrluftsfönster med fast tvär och mittpost. De yttre utåtgående bågarna är spröjsade med enkelglas. Det är av trä med synliga beslag och ett ojämnt fönsterglas.

Förändringar som har skett efter uppförande är bland annat byte av dörrar och ovanvåningens fönster samt igensättning av gavelfönster.



Fotografier av befintligt hus inom Vulcanus 3.

Samtliga hus är uppförda i timrat trä på torpargrund av kalksten. Huvudentréer är riktade mot Esplanaden. Entréerna har kalkstenstrappor. Kalkstenssocklarna och delvis

trapporna ligger delvis under Esplanadens marknivå. Vissa hus golvnivå ligger lägre än Esplanadens marknivå.

Husen på Uranus 8, Vulcanus 3 och 4 har delvis sin ursprungliga planlösningar och interiör kvar. Bland annat finns ursprungliga kakelugnar, dörrar, foder, lister, köksinredning och förvaringsinredning kvar i husen.



Del av befintlig interiör.

Trafik

I planområdet ingår delar av Esplanaden i söder, Målaregatan i väster, Krukmakaregatan till parkeringsplats Syd i norr och Norra Torngatan i öster.

Esplanaden utgör en av Lidköpings kopplande huvudstråk genom staden. Den är storskalig med bred asfaltcyta. Söder om körbanan finns en äldre lindallé och en separat gång- och cykelbana. I körbanans norra kant finns ett cykelfält och en trottoar. Direkt väster om korsningen Esplanaden och Norra Torngatan finns ett övergångsställe. Inom planområdet finns busshållplats för tätortstrafik i både östlig och västlig riktning.



Esplanaden, sett mot öster.

Målaregatan är en enkelriktad lokalgata som främst nyttjas som utfartsgata från parkeringsplats Syd. Gatan är försedd med trottoar på respektive sida, körbana och kantstensparkering i planområdets norra del. Trottoarens östra del är placerad inom kvarteretsmark och fastigheten Uranus 8.



Målaregatan, sett från Esplanaden mot norr. Kvartersmark för bostäder ligger i höger i bild, befintlig staketdragning.

Krukmakaregatan, angöringsgata till parkeringsplats Syd kopplar samman Målaregatan och Norra Torngatan. Den består av en bred körbana som är dubbelriktad. Den kantas av trädalléer på respektive sidor.



Krukmakaregatan, sett mot öster/Norra Torngatan.

Norra Torngatan är en lokalgata och ett av stråken in till och igenom stadskärnan. Gatan har en varierad bredd. Inom planområdet är körbanan bredare och dubbelriktad. Del av körbanan och trottoar i väster ligger inom kvartersmark och Vulcanus 3. Norr

om planområdet är körbanan smalare och enkelriktad. Gatan har trottoarer på respektive sida om körbanan.



Norra Torngatan. Bild till vänster sett från Esplanaden mot norr. Där bil står går befintlig fastighetsgräns. Bild till höger sett mot söder/Esplanaden.

Samtliga gators trottoarer samt gång- och cykelbanor är smala och uppfyller inte Vägars och gators utformning, Trafikverkets rekommendationer.

Parkering

Norra delen av planområdet nyttjas som parkeringsplats. Totalt finns det 43 parkeringsplatser inom planområdet. Platserna är nyttjade för långtidsparkering för främst boende och verksamma i närområdet. Parkeringsplatsen är en del av en större parkeringsanläggning, benämnd Syd.

Vegetation

Inom planområdet finns två trädalléer som omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken 7 kap. 11 §. Mellan parkeringsplats och angöringsgata finns nio lindar planterade i rad. Den är av lägre vitalitet på grund av avsaknad av planteringsytor och hårdgörande hämmat tillväxten. Därför bedöms det att befintliga träd inom hela parkeringen inom en 5 års period behöver ersättas.



Befintlig trädallé som är biotopskyddad på parkeringsplats inom planområdet.

Utmed Esplanadens södra kant finns åtta lindar planterade i rad med hög vitalitet. Fyra av dessa står inom planområdet.

Norr om de befintliga husen finns en sammanhängande gräsyta med ett äldre äppelträd. Ytan är inhägnad med ett staket av stående träribbor mot Esplanaden och ett trådnätsstängsel mot parkeringen.

Omkringliggande miljö och bebyggelse

Planområdet kantas i norr av parkeringsplats Syd som är en av centrumets större parkeringsplatser för främst centrumbesökare.

Planområdet kantas i väster och öster av bebyggelse som är placerad i kvartersgräns. Bebyggelsen varierar i utförande och utformning. Den är en höjdskala om 1½-3 våningar med och utan sockel, putsade fasader i ljusa kulörer och sadeltak med taktäckning av röda pannor. Bebyggelsen är generellt sluten mot gatorna och planområdet. Entréer vetter mot kvartersgårdarna. Bebyggelsen används för både kontorsverksamhet och bostäder.

Planområdet kantas i söder av Missionskyrkan som är placerad med en gräsklippt förårdsmark mot Esplanaden. Byggnaden, som är uppförd under olika årtionden har en röd teglad fasad med sadeltak av svart papp. Entré vetter mot Esplanaden.



Omkringliggande miljö.

Historik och kulturmiljö

Historik

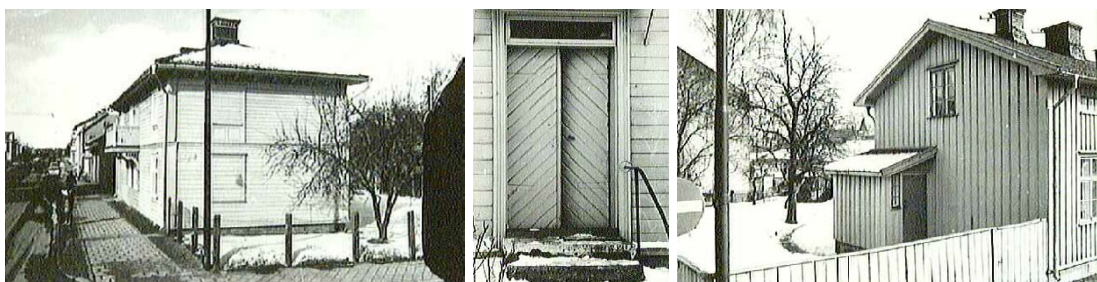
Ursprungligen har planområdet legat precis utanför den gamla stadsgränsen där ett väst- östligt dike ”Småtta” markerade gränsen. Inom planområdet finns fyra äldre trähus som är uppförda under 1800-talet som bostadshus. Tomterna var förtätade med flertalet komplementbyggnader. Tidigare har kvartersgränsen varit tydligt markerat av hur, plank och staket.



Historiska kartor. Planområdet är blåmarkerat. Till vänster stadsplan från 1680. Planområdet ligger utanför stadsgränsen. Här fanns det gamla stadsdiket. Till höger ortofoto med fastighetsindelningen från 1964. De befintliga husen syns tillsammans med bakomliggande komplementbyggnader. Märk den lilla gränden/smitvägen mellan aktuellt kvarter och de norra. Då är det fortfarande synligt vart den gamla stadsgränsen och stadsdiket gick. Aktuellt kvarter var fondmotiv på Kopparslagaregatan.



1950–70-talet. Stadsdiket eller även kallat Småtta.



Under 1960-talet har byggnaderna annan färgsättning än dagens röda. Kvartersgränsen var tydligt definierad av hus och staket i kvartersgräns. Ursprunglig kvartersgräns mot Norra Torngatan är synlig. Vegetation vittnar om att gårdarna var grönskande. Märk den synliga gaveln från Esplanaden på den högra bilden.



1950-talet. Norra Torngatan. Foto tagit från gamla vattentornet utöver norra delen av kvarteren Uranus och Vulcanus. Befintliga hus inom planområdet ligger strax utanför bild. Fotografiet ger en bild av stadskärnans tidigare variation i volymer och skala.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse och miljö

I tidigare planarbete togs en kulturhistorisk utredning fram 2016-11-29 av Kulturbyggnadsbyrån AB. Utredningen syftade att på en övergripande nivå beskriva planområdets kulturhistoriska värden. I utredningen bedöms befintliga hus utgöra sådana särskilt värdefulla bebyggelse som avses i 8 kap 13 § PBL. Det vill säga byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Förutom husen har även tomtstrukturen ett värde.

Det kulturhistoriska värdet är följande:

- Byggnaderna som bostadshus. Husen är nästintill orörda sen de byggdes. De ger en tydlig bild om hur bostadshusen i kvarteren såg ut vid denna tid.
- Kvartersstrukturen. Befintlig fastighetsindelning är delvis ursprunglig och visar på en småskalighet och brokighet. Fastighetsindelningen och den äldre gatustrukturen är fortfarande delvis läsbar, dels genom trädplanteringar, dels genom Kopparslagaregatans korta kvarvarande del som skär genom parkering Syd. Även fastighetsindelningen och gatusträckningar har ett kulturhistoriskt värde då de tydliggör De La Gardies rutnätsstad samt dåtidens planeringsideal och stadsliv.
- Bebyggelsens och tomtstrukturens småskalighet. Ett av få kvarvarande kvarter som tydligt visar på stadskärnans uppbyggnad.
- Trähusens uppbyggnad, gestaltning och ålder. De är representanter för sin tid i stadskärnan. Idag finns enbart ett fåtal trähus kvar i stadskärnan, vilket fram till förra seklet ersattes med andra konstruktioner.

Befintliga hus är en resurs i staden. Det kulturhistoriska värdet skapar för staden upplevelsevärden, en variation i bygnadsbeståndet och visar en kontinuitet i att uppföra byggnader av varierande form och storleksgrad.

Utredningen föreslår följande föreskrifter:

- Byggnaderna får ej rivas eller till det yttre förändras.
- Byte av takmaterial, fönster och dörrar ska vara bygglovspliktigt.
- Tomterna får ej förtätas, bortsett från luckan mellan de två mest östligt belägna byggnaderna, som delvis kan få bebyggas.
- Befintlig kvartersstruktur med gator och spår efter äldre tomtindelning bör bevaras och om möjligt förstärkas.
- Grönytan norr om byggnaderna bör bevaras.

Fornlämningar

Planområdet ligger i ett fast fornminnesområde. Ett medeltida stadslager ligger under delar av centrumkärnan. Vid markarbeten krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Om forn lämning påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. 12 §, Kulturmiljölagen [1988:950].

I och med att planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljövård samt ett medeltida stadslager, så kommer en arkeologisk förundersökning behöva göras inom planområdet. En förundersökning görs i ett tidigt skede under planarbetet för att ta reda på vad som finns i marken och i vilken utbredning. Finns det många lämningar inom området, kan det krävas ytterligare utredningar och att de funna fornlämningarna tas bort innan byggnation.

Teknik

VA-ledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Det finns vatten-, spillvatten och dagvattenledningar inom planområdet. Befintliga hus inom planområdet är anslutna till vatten och spillvatten, dock inte dagvatten.

Dagvattenhantering

Befintliga hus och gräsyta fördröjs lokalt eller avvattnas mot spillvattenledningar på allmän platsmark. Befintlig parkeringsyta avvattnas mot befintlig dagvattenledning.

Fjärrvärme

Det finns fjärrvärmeledningar intill planområdet. Befintliga hus är inte anslutna till fjärrvärme.

EI

Det finns elledningar inom planområdet. Befintliga hus är anslutna till befintligt elnät. Utmed gatufasaden på befintligt hus inom Vulcanus 7 finns ett elskåp.

Bredband

Det finns bredbandledningar inom planområdet. Befintliga hus är inte anslutna till bredbandsnätet.

Tele

Det finns teleledningar inom planområdet. Befintliga hus är inte anslutna till telenätet. Utmed gatufasaden på befintligt hus inom Vulcanus 8 finns två kabelskåp.

Kommunala styrdokument, avtal och beslut

Stadsutvecklingsplan

Planområdet är utpekad i Lidköpings fördjupade översiktsplan, Stadsutvecklingsplanen som är antagen 2022. Kvarterens huvudändamål är blandad stadsbebyggelse med centrumfunktioner. Stadsutvecklingsplanens huvudstrategier är rätt sak på rätt plats, sammankopplad och nära och livfullhet. Utifrån huvudstrategierna har ställningstagande för ny bebyggelse definierats, vilka för tävlingsområdet är:

- Ny bebyggelse och dess arkitektur ska tillföra värden och utveckla platsen där den uppförs med utgångspunkt i områdets karaktärsdrag.
- Använd kulturmiljövärden som en resurs i samhällsförändringar och ska alltid beaktas. Genom att restaurera, ändra och lägga till på ett varsamt sätt kan man bygga vidare på befintliga kvaliteter där de kulturhistoriska värdena fungerar som en resurs för den goda livsmiljön och som utvecklingsfaktor för att stärka platsens eller stadens identitet.

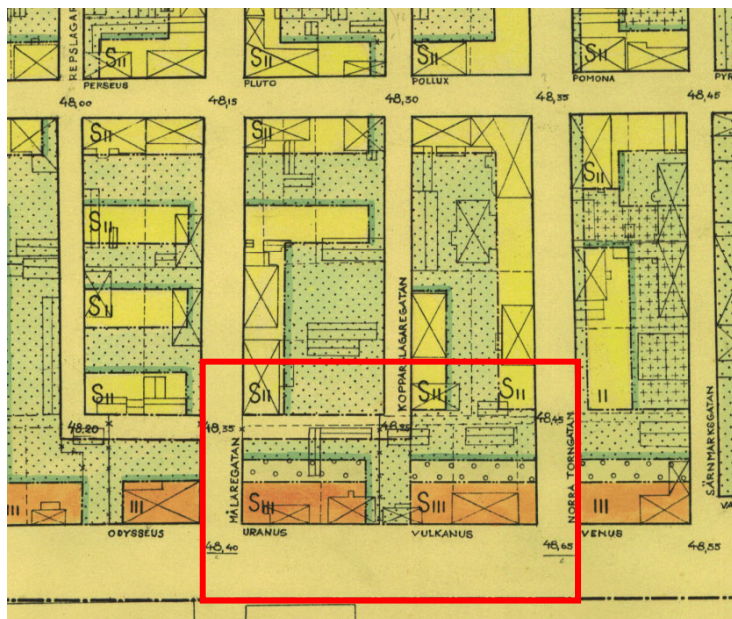
Arkitekturen och kulturmiljön är viktig för invånares trivsel, är identitetsskapande för staden samt viktig i konkurrensen gentemot andra städer om nya invånare och besökare. Ny bebyggelse ska därför harmoniera med dess omgivning enligt nedanstående principer för utveckling och bevarande:

- Stadskärnan ska fortsatt utvecklas i en stadsmässig kvartersstruktur, med publik framsida och en privat baksida. Entréer, portar och verksamhetslokaler ska vändas mot gator och stråk, en gestaltning som gör det offentliga rummet sammanhållet och ger livfullhet till gaturummen.
- Bebyggelse ska gestaltas med variation i fasaduttryck och material där både skala och material samspekar med befintliga byggnader.
- Gaturummet ska ha en gemensam skala, där takfotslinje kan hålla samman bebyggelsen och skapa ett harmoniskt, estetiskt tilltalande stadsrum. Inom befintliga miljöer ska tillägg som avviker från befintlig höjdskala prövas med försiktighet och gestaltas med medvetenhet då den kan komma att påverka befintliga värden.

Detaljplan

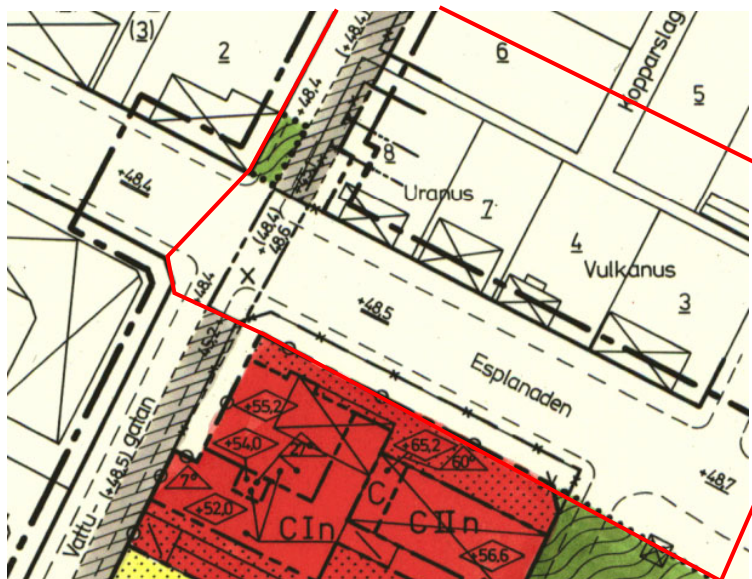
Planområdet ligger inom detaljplanelagt område och berörs av detaljplanerna nummer 62 och 324.

Detaljplan nummer 62 anger huvuddelen av planområdet som kvartersmark för bostadsändamål och en mindre del som allmän platsmark. Byggrätterna är placerade mot Esplanaden och släcker delvis ut nu befintliga byggnader. Detaljplanen har inte blivit genomförd. Gällande detaljplan vann laga kraft 1947-10-24. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande detaljplan nummer 62 var i linje med den generalplan för Lidköping som togs från 1910. Förslaget var då att bredda gatorna, skapa större byggrätter och högre byggnation mot gata och förbjuda gårdsbebyggelse. Detta syftade till att skapa en brand-, underhåll- och hygienmässigt bättre stad. Inom byggrätten får endast sammanbyggda hus uppföras i maximalt 3 våningar. Högsta byggnadshöjd är 10 meter och maximal takfallslutning är 30 grader. Övrig kvartersmark får antingen inte bebyggas eller får enbart terrasser och annan gårdsplan överbyggas. Planområdet är rödmarkerad.

Detaljplan nummer 324 anger Målaregatan delvis som allmän platsmark, gata och som park. Detaljplanen vann laga kraft 1979-03-12. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Syftet med gällande detaljplan nummer 324 var att beakta den i generalplanen för Lidköping och i dispositionsplanen för centrum gång- och cykelförbindelse mellan Målaregatan och Vattugatan, via en tunnel under Esplanaden. Detaljplanen har aldrig blivit genomförd. Planområdet är rödmarkerat.

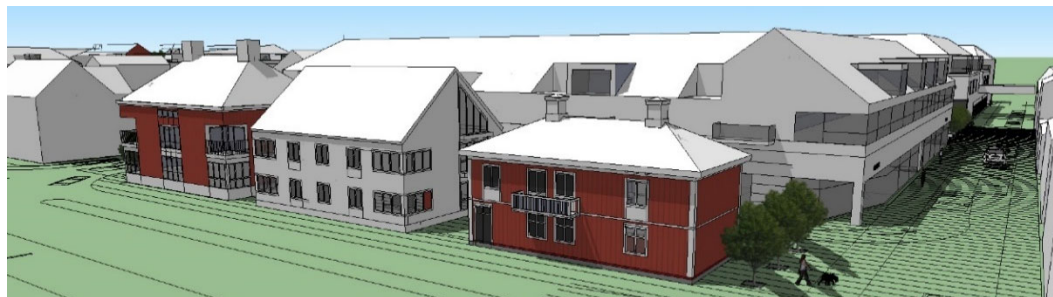
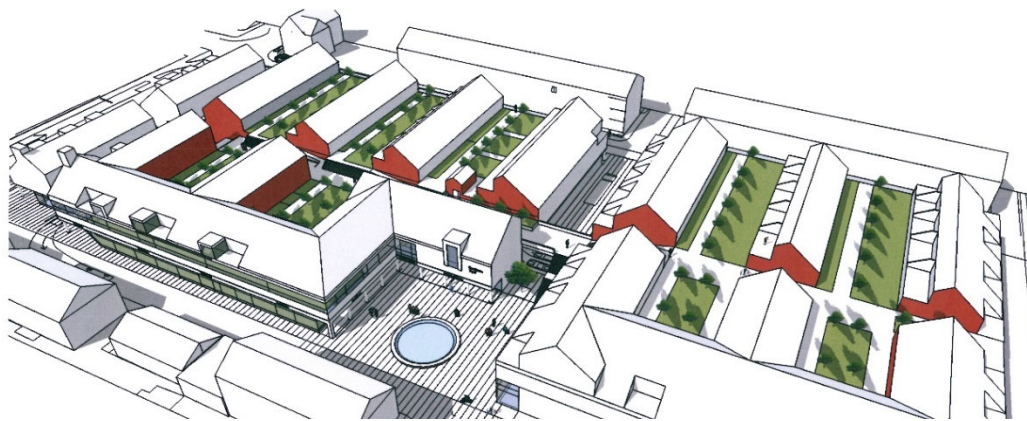
Tidigare detaljplanering, nytt planuppdrag och markanvisningstävling

I början av 2000-talet hölls det för kvarteren Uranus och Vulcanus en allmän arkitektävling. Arkitektävlingen, benämnd Entré Syd syftade då till att skapa ett ny sydlig entré till centrum, en ny parkering samt ett nytt polishus. Det vinnande förslaget kom aldrig till att genomföras då polismyndigheten valde att inte bygga nytt polishus.



Det vinnande förslaget Himlen runt hörnet. Sett mot korsningen Esplanaden och Norra Torngatan.

2016 gav Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag åt Samhällsbyggnad att ta fram en ny detaljplan för kvarteren Uranus, Vulcanus och Pollux. Detta efter att Kommunstyrelsen tidigare hade godkänt avsiktsförklaring och markanvisningsavtal med två byggherrar. Syftet med planläggningen var att möjliggöra för bostäder, parkeringshus och centrumverksamheter, såsom handel och kontor.



Volymstudier av tidigare föreslagen bebyggelse inom hela kvarteren Uranus, Vulcanus och Pollux. Förslagen innebar parkeringshus i två plan under mark, centrumverksamheter med utbredning över samtliga kvarter. Ovanpå taket lamellhus med bostäder. En gång mellan kvarteren skulle förbinda bostadsbebyggelsen. Två mindre flerbostadshus ersatte befintliga mindre hus. Befintligt hus inom Vulcanus 3 föreslogs bevaras.

Ett av de befintliga husen inom planområdet föreslogs föras med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelse. Övriga befintliga hus föreslogs rivas. Det föreslogs även en omstrukturering av in- och utfarterna till Norra Torngatan och Målaregatan. Norra Torngatan föreslogs bli ett gångfartsområde. Ett samrådsförslag togs fram och ställdes ut. Planarbetet kom till att avbrytas efter samrådet på grund av inkomna synpunkter, bland annat från Länsstyrelsen. Länsstyrelsen bedömde att planförslaget bland annat innebar negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövård.

Efter samråd upphävs markanvisningsavtal och planarbetet kom att avbrytas och avslutas.

Den 15 juni 2021 fick Samhällsbyggnad åter igen i uppdrag att ta fram detaljplan för att uppföra bostäder och centrumanknutna verksamheter med hänsyn till de befintliga husens kulturhistoriska värden.

Under 2022 genomfördes en markanvisningstävling med prekvalificering. Detta för få fram en projektidé och ett genomförbart stadsutvecklingsförslag där de befintliga husen med kulturhistoriskt värde används på ett respektfullt sätt. En jury av både tjänstepersoner från Lidköpings kommun och externa konsulter utsåg förslaget "Livet vid Krukmakaregatan" med byggherren Projektlaget som vinnare. Juryn bedömde sammantaget att förslaget är ett mycket genomarbetat förslag där gestaltungsuttrycket är lågmålt klassiskt och förhåller sig väl till sin omgivning. Redovisningen ger en mycket god bild av hur området, innergården och bebyggelsen kommer upplevas. Kvarterets väldefinierade avgränsning med högre hörnhus och avskiljande plank placerade i kvartersgräns ger ett kvarter med hög stadsmässighet. Detta konkretiserar på ett fördömligt sätt Stadsutvecklingsplanens och riksintressets intentioner. Under 2023 skrevs markanvisningsavtal med Projektlaget. "Livet vid Krukmakaregatan" utgör grund för denna detaljplan.

KS 2023 §233 beslutade att godkänna genomförandeplan av Stadsmiljöåtgärder enligt Stadsutvecklingsplanen. I och med beslutet gavs ett uppdrag att starta förstudie Esplanaden. Förstudien ska utreda och ge förslag på framtida trafiklösning, gestaltning och teknisk infrastruktur längs hela Esplanaden.

Parkeringsavtal

Fastighetsägare har skyldighet att anordna parkeringsplatser inom den egna fastigheten. I de fall detta inte är möjligt kan parkeringsavtal skrivas med kommunen för att få möjlighet att nyttja allmänna parkeringsplatser. Fastighetsägare har skrivit parkeringsavtal med kommunen inom de centrala delarna av Lidköping. Avtalen anger ingen preciserad parkeringsplats utan hänvisar till allmänna långtidsparkeringsplatser. Sådana finns inom planområdet.

Parkeringsnorm

Lidköpings kommuns gällande parkeringsnorm från 2018 anger behovet av antalet parkeringar för olika ändamål. För planområdet anges följande parkeringsbehov för bilar;

- flerbostadshus: 8 platser per 1000 kvadratmeter bruttoarea (BTA),
- småhus med gemensam parkering: 6 platser per 1000 kvadratmeter BTA
- småhus med enskild parkering: 2 platser per 1000 kvadratmeter BTA.

Det anges även att behovet av cykelparkeringsplatser är 2,5 per lägenhet.

Parkeringstalen kan frångås med förutsättning att det finns särskilda utredningar som visar på ett annat behov än vad som anges av parkeringstalen.

Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken [1998:808] och särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård samt är en del av fornlämning. Strukturen och befintliga hus har ett kulturhistoriskt värde. Inom planområdet finns

två biotopskyddade trädalléer. Planförslaget är i linje med Stadsutvecklingsplanens intentioner.

Planförslaget innebär en förtätning inom ianspråktagen mark samt en förändrad markanvändning, från parkering till bostadsbebyggelse. Ett genomförande skulle innebära att stadsbilden förändras och läks, att befintliga hus restaureras och får en användning samt att planområdets förorenade mark saneras.

Planens genomförande bedöms innebära en långsiktig hållbar resursanvändning samt följa och säkerställa vad som är tidigare är reglerat och utpekat skyddsvärt. Den bedöms ha positiva effekter på miljö och planen innebär inte några risker för människors hälsa.

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL eller enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2023-06-30 meddelat att de under förutsättning att planförslaget inte påverkar riksintresset för kulturmiljövård och identifierade kulturmiljövärden gör samma bedömning.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, R 60. Värdet ligger i den rätvinkliga rutnätsstaden, tomtstrukturen och den småskaliga äldre träbebyggelse som visar dåtida planeringsideal och stadsliv.

Totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvarenligt enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Vatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet Lidan. Enligt Vattenmyndighetens beslut om statusklassificering och miljö kvalitetsnormer för ytvatten har Lidan delvis dålig kemisk status med kravet att uppnå god status 2027.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning, daterad 2017-03-25 gjordes under det tidigare planarbetet för kv. Uranus och Vulcanus för att säkerställa att marken är lämplig att bebygga.

Jordlagren under asfalten utgörs av fyllning, fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg. Fyllningen har en tjocklek på cirka 0,7 meter och cirka 1 meter. Under

de hårdgjorda ytorna består fyllningen främst av makadam medan fyllning av silt och finsand påträffas inom grönyterna.

Vattenkvoten har uppmätts till mellan cirka 5 och 20 %. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen. Det fasta ytlagret utgörs av finsand och silt. Tjockleken av lagret varierar mellan cirka 2,5 meter och 3,5 meter. Vattenkvoten har uppmätts till cirka 5 och 30 %. Den siltiga jorden är tjällyftande och starkt flytbenägen. Lera finns mellan cirka 19 och 24 meters djup. Leran är i regel siltig. Vattenkvoten har uppmätts till mellan cirka 40 och 70 % och konflytgränsen har uppmätts till mellan cirka 40 och 45 %. Friktionsjorden är inte undersökt närmare. Sonderingarna har i regel trängt ner mellan cirka 0,5-2,0 meter. Bergnivån ligger på cirka 24-26 meters djup.

Grundvattenytan varierade mellan +46,16 meter och +46,57 meter [Höjdsystem RH2000].

Portrycksnivån varierar mellan cirka +45,1 och +45,8 [RH2000], vilket motsvarar en fri vattenyta mellan cirka 3,0 och 3,7 meter under markytan. Den övre grundvattennivån bedöms variera mellan cirka 2,5–4,0 meter under markytan. Vid riklig nederbörd bedöms grundvattenytan tillfälligt kunna stiga till cirka 1,0–1,5 meter under markytan. Kompletterande portrycksmätningar bör utföras före, under och efter projektering och byggande.

Inga sättningar har noterats på omkringliggande byggnader. Dock kommer det krävas kompletterande undersökningar och besiktningar av befintliga byggnader i samband med projektering för att klarlägga eventuell omgivningspåverkan.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

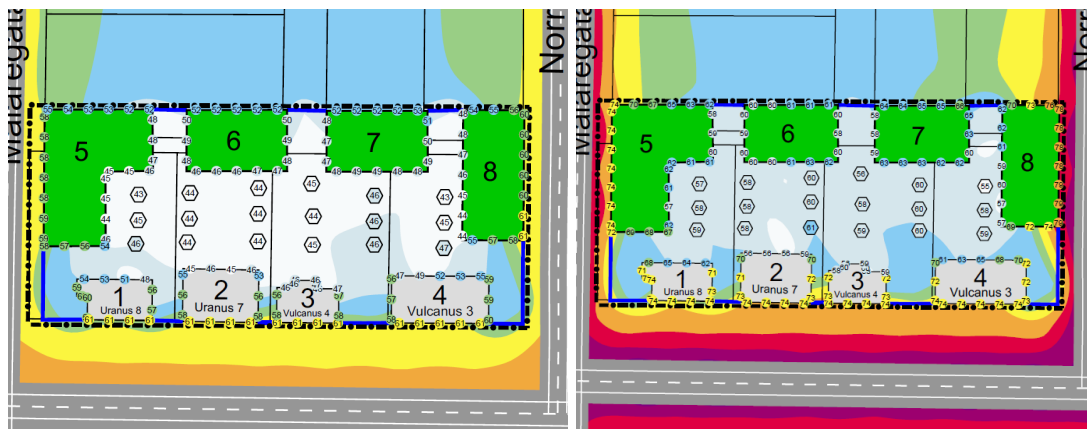
Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats av Sweco, 2023-10-20.

Utredningen utgår från två olika scenarios; 1, prognosår 2040 med befintlig utformning av Esplanaden och 2, prognosåret 2040 med föreslagen utformning av Esplanaden. Båda scenarios har studerats med både plank och utan plank runt kvartersmark för bostäder. En fördjupad inventering har även gjorts på befintliga hus för att utvärdera ljudnivåerna inomhus utifrån scenario 1.

För scenario 1, med plank samt scenario 2, med och utan plank är det en liten del av befintliga fasader på den tysta sidan som överskrider 70 dBA maximal ljudnivå. För att innehålla riktvärden behöver samtlig befintlig bebyggelse förses med en lämplig planlösning där minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida.

För scenario 1, utan plank går det inte att innehålla riktvärden för befintliga hus inom Uranus 8 och Vulcanus 3 även med en lämplig planlösning. För att dessa befintliga hus ska kunna användas för bostadsändamål krävs det att plank uppförs i kvartersgräns. Planket bör vara cirka 1,8 meter och vara tätt ner mot marken. Det kan vara uppfört i trä.

Oavsett scenario överskrider ny fasad (ny byggrätt inom kvartersmarkens nordvästra hörn, se kartbild nedan) mot Norra Torngatan 50 dBA ekvivalent ljudnivå. För att innehålla riktvärden behöver ny byggrätt ha en lämplig planlösning där minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida.



Scenario 2 med plank i kvartersgräns. Till vänster dygnsekvivalent ljudnivå och till höger maximal ljudnivå.

Oavsett vart uteplats tillskapas inom kvartersmark för bostäder i scenario 1 och 2 utan plank överskrids riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå. För att innehålla riktvärden behövs därför ett störningsskydd uppföras, exempelvis plank kring kvartersmark eller vid uteplats.

Riktvärden för ljudnivå inomhus, Boverkets byggregler (2011:6) överskrids i Uranus 7, Uranus 8, Vulcanus 3 och Vulcanus 4. Utifrån befintlig planlösning överskrids i majoriteten av rummen både ekvivalent och maximal ljudnivåer. För att innehålla riktvärdena och för att befintliga hus ska vara lämpliga för bostadsändamål behövs byggnadsteknisk åtgärd genomföras. Detta kan exempelvis vara att ytterväggar isoleras invändigt och att befintliga fönster kompletteras med ytterligare glas som kan isolera.

Risk för översvämning

En skyfallskartering [DHI, 2016] har tagits fram för Lidköping, vilken visar var vatten kommer att ansamlas vid rikliga skyfall. Enligt denna berörs planområdet av risk för vattenansamling vid ett extremfall 100 års regn med klimatfaktor. Dock är ansamlingarna mellan 0,1-0,3 meter djupa, vilka skulle medföra begränsad framkomlighet.



Utdrag ur skyfallskarteringen. Planområdet som är rödmarkerat.

Risk för ras och skred

Inom planområdet finns det lera som är kvick och till följd av dess närhet till Lidan har ett utlåtande tagits fram för att bedöma risken av bakåtgripande skred. Utlåtandet; skredrisk utlåtande av Bohus geo, 2019-11-15 togs fram i samband med planläggningen av det närliggande kvarteret Pollux. Då marken inom området är plant bedöms ett bakåtgripande skred inte kunna nå längre 110 meter från Lidans mitt.

Eftersom planområdet ligger 260 meter från Lidan, samma avstånd som kvarteret Pollux bedöms det utifrån tidigare bedömning inte heller vara en risk för aktuellt planområde.

Förorenad mark

Marken inom planområdet har identifierats vara i behov av sanering för att den ska vara lämplig för känslig markanvändning. Flertalet markutredningar har tagits fram för att få en tydlig bild av markföroreningarna och saneringsbehovet; Miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten [Jordnära, 2018-06-08] och Miljöteknisk markundersökning inom kv. Vulcanus Uranus [Ensucon, 2022-05-09, reviderad 2022-07-04, 2023-01-16]. Båda utredningar har ett större undersökningsområde än enbart aktuellt planområde.

Rapporten Miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten [Jordnära, 2018-06-08] togs fram i samband med tidigare planläggning inom planområdet. Av rapporten framgår följande:

- Marken bestod överst av ett cirka 0,6–1,0 meter mäktigt fyllnadslager av omblandad silt, sand och grus. Fyllnadslagret under lagrades av ett homogent lager silt ner till cirka 3,0–4,0 meter djup. Inom aktuellt planområde påträffades avfall såsom tegel och förmultnande bräder i fyllnadsmassorna.
- Området betraktas som förorenat.
- Jordprovtagning visar på förhöjda halter av bly och kvicksilver där blyhalten är något över KM och kvicksilverhalten är ca 2,5 ggr KM inom aktuellt planområde. Halten av bly överskrider även MÄRR och halten kvicksilver. Förutom metaller detekterades även låga halter av PAH-M och PAH-H inom aktuellt planområde. Halterna underskrider aktuella riktvärden och är i nivå med eller strax över MÄRR. Flyktiga organiska kolväten har analyserats i närhet till tidigare kemtvätt, utanför aktuellt planområde. Påvisade halter ligger under aktuella rikt- och jämförvärden.
- Vid omsättning var tillgången på grundvatten god. Vattnet var något grumlat av silt. Någon avvikande lukt noterades inte i rören.
- Halter över referensvärdet av kobolt har uppmätts i grundvattnet inom aktuellt planområde. Det finns förekomst av klorerade lösningsmedel i grundvattnet utanför aktuellt planområde.
- Det rekommenderas att en fördjupad undersökning med kompletterande jord- och grundvattenprovtagning tas fram för att dokumentera föroreningarnas utbredning samt föroreningsnivåer. Även rekommenderas provtagning av klorerade kolväten i inomhusluft i angränsande byggnader utanför aktuellt planområde.

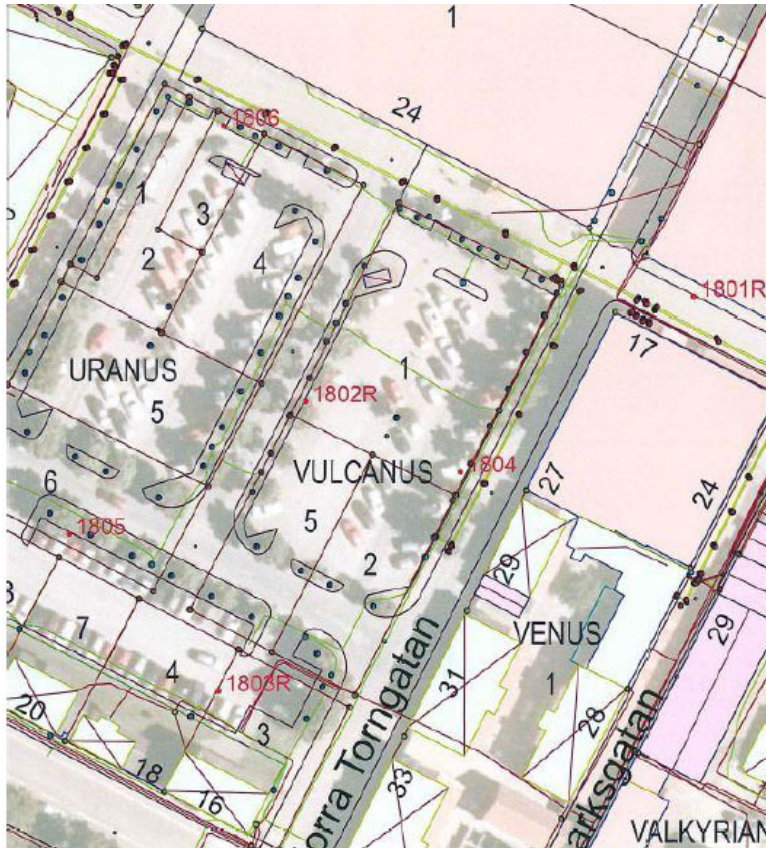


Bild provtagningspunkter. 1801-1803: jordprov med skruvborr samt installation av grundvattenrör. 1804-1806: jordprov med skruvborr. Provtagningspunkterna 1803R och 1805 ligger inom aktuellt planområde.

Rapporten Miljöteknisk markundersökning inom kv. Vulcanus Uranus [Ensucon, 2022-05-09, reviderad 2022-07-04, 2023-01-16] togs fram inför markanvisningstävlingen för röda husen. Av rapporten framgår följande:

- Generellt har föroreningar >MKM påträffats i undersökningsområdets södra/sydvästra delar i anslutning till byggnation och parkeringsyta. Avseende föroreningar >KM har dessa påträffats dels i undersökningsområdets östra delar, dels i de södra delarna. Halter >MKM utgörs av PAH: er, barium och zink medan halter >KM utgörs generellt av tungmetaller och PAH: er. Föroreningarna är lokaliserade till fyllnadsmassorna. Kompletterande provtagning av underliggande naturliga jordarter uppvisar halter <KM.
- Inom aktuellt planområde har halter av kloroform [triklormetan] påträffats i porgas.
- Inom aktuellt planområde finns halter av PAH >MKM i det ytliga jordskiktet.
- Inför planerad byggnation rekommenderas att en fördjupad miljöteknisk markundersökning genomförs i syfte att klassificera jordmassor inför avhjälpande åtgärder, då uppmätta halter överskrider KM i flera provpunkter samt att föroreningarna ej är avgränsade i sidled. Även rekommenderas installation av djupgående grundvattenrör i syfte att kartlägga förekomsten av klorerade lösningsmedel. En kartläggning av klorerade lösningsmedel underlättar för framtida åtgärdsutredningar då överhängande risk för exponering av kloroform inte kan uteslutas. En fördjupad markundersökning kan genomföras innan entreprenaden startar eller under pågående entreprenad.



Bild utdrag ur provtagningspunkter. Provtagningspunkterna E22_12, E22_G4, E22_13, E22_10, E22_11, ligger inom aktuellt planområde.

Räddning

Brandpost finns inom området.

Brandspridning mellan befintliga byggnader

Befintliga hus inom planområdet har ett kulturhistoriskt värde. Samtidigt är byggnaderna placerade med ett avstånd mellan 2,2–7,4 meter från varandra. De har då risk för brandspridning mellan befintliga hus. Ett PM, 2023-05-26 har tagits fram av Bengt Dahlgren för att utreda huruvida det finns behov av att göra brandskyddande åtgärder på befintliga hus och om detta står i konflikt med det kulturhistoriska värdena. Strålningsberäkningar har genomförts.

Befintliga byggnader är tänka att användas som enskilda småhus. Utifrån gällande regelverk har de byggnadsklass Br3.

Strålningsberäkningar redovisar att befintliga fönster i respektive gavelvägg kan bibehållas i sina nuvarande utföranden, som oklassad. Utifrån ytterväggens konstruktion och uppbyggnad bedöms väggkonstruktionen uppnå lägst EI30. Detta innebär att utifrån byggnadsklassning Br3 bedöms befintliga gavelväggars utformning och utförande vara godtagbara, trots korta avstånd mellan gavelväggar.

Det rekommenderas att väggkonstruktionen i respektive gavelvägg förstärks från insidan. Detta kan utgöras av ett lager reoveringsgips alternativt vass med yttre lager av obrännbar puts.

Befintligt hus inom Vulcanus 3 har mot intilliggande hus en uppförd tegelvägg utan fönsteröppningar vilket kan i princip likställas med en brandvägg.

I kommande byggprocess då det eventuellt blir mer känt kring konstruktionerna i respektive gavelvägg behöver resultatet av utredningen stämmas av mot verkligt utförande. Vidare förutsätts också att byggnadernas brandprojekteras för att uppnå övriga brandkrav som ställs enligt gällande regelverk.

KONSEKVENSER

Tidigare fattade beslut och planeringsunderlag

Detaljplanen utgår och följer Stadsutvecklingsplanens riktlinjer och konkretiserar dess intentioner kring stadskärnans utveckling och bevarande. Detaljplanen fastställer att träd ska finnas längs Esplanaden och en omgestaltning av gatan föreslås. Esplanaden är utpekad som en stadsmiljöåtgärd i Stadsutvecklingsplanen.

Påverkan på stadsmiljö, behov av stadsmiljöns omgestaltning

För att kunna bygga föreslagen bebyggelse krävs följande åtgärder:

- Ersätta befintliga biotopskyddade träd. Dessa föreslås placeras inom planområdet längs Esplanaden. Befintlig busshållplats måste därför flyttas.
- Flytt av behövliga befintliga ledningar och ny dragning av ledningar.
- Sanering av kvartersmark då marken inom planområdet är förorenad.
- Ombyggnation av Norra Torngatan då tomtgräns flyttas.

En omgestaltning föreslås av gatorna inom planområdet. På grund av samordningsvinster är omgestaltningen lämpligt att göra i ett sammanhang. Därför föreslås omgestaltning ske i samband med genomförandet av detaljplanen. Omgestaltningen görs för att skapa bättre förutsättningar och tillgänglighet för fotgängare och cyklister, ta hand om dagvatten samt skapa en attraktiv stadsmiljö och en god bebyggd miljö.

Utformad plankarta och föreslagen omgestaltning av gatorna säkerställer att stadsmiljön lyfts och blir än mer attraktiv. På så sätt bibehålls stadens identitet.

Detaljplanens genomförande innebär att fler bostäder i centralt läge tillskapas vilket ger möjlighet för ytterligare underlag för handel och service.

Kulturmiljö och riksintresse för kulturmiljövård

Befintliga kulturmiljövärden och riksintresse för kulturmiljövård bedöms inte påverkas negativt. Planens syfte är att bevara befintliga hus och tomtstruktur, att tydliggöra befintlig rutnätsplan. Detta tillsammans med ny bebyggelse och omgestaltning av omkringliggande gator bedöms att tillskapa en småskalighet och brokighet som sluter sig an till Nya Stadens befintliga uppbyggnad.

Trafik och parkering

Trafik

PM:et Trafikutformningsförslag, 2023-10-24 framtagen av Akka Planering och Kaminsky Arkitekter visar att trafikallsträngen inom planområdet kommer med sannolikhet att minska något eftersom förtätning sker på befintliga parkeringsplatser som inte ersätts. Trafikflödena bedöms spridas ut i riktning mot övriga befintliga anläggningar för långtidsparkering.

För att kunna genomföra detaljplanen behövs delar av allmän platsmark byggas om. I samband med detta föreslås även en omgestaltning. Föreslagen trafikföring och omgestaltning av gatorna bidrar till en tillgängligare, attraktivare och tryggare stadskärna för fotgängare och cyklister. Kapacitetsberäkningar i korsningspunkter utifrån föreslagen trafikföring har genomförts och visar på godtagbar servicenivå för bilister. Bilisternas rörelser bedöms blir tydligare med föreslagen trafikföring och gatuutformning.

Under byggnation inom kvartersmark och ombyggnation av allmän platsmark kommer trafikstörningar att ske, dock ska trafikens framkomlighet inte förhindras.

Vid en eventuell framtida omgestaltning av parkeringsplats Syd föreslås att angöring till parkeringsplats Syd och parkeringsdäck på kvarteret Pollux flyttas till Götgatan. Detta innebär att befintliga köbildningar som idag påverkar negativt framkomligheten längs Esplanaden kan undvikas. Eventuella kölängder kommer då att ske längs Norra Torngatan. Götgatan bedöms kunna både innehålla trottoar, körbana och uppställningsplats för leveransfordon.

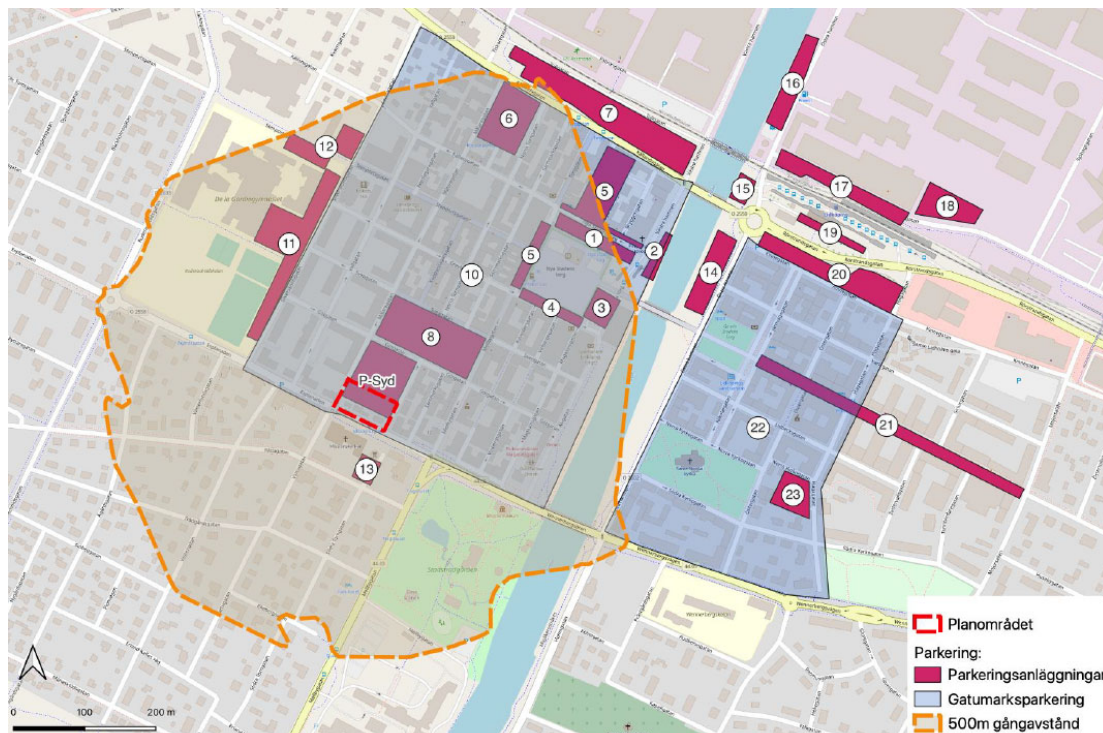
Parkering

En parkeringsanalys och konsekvensbeskrivning har tagit fram av Koucky & Partner AB, 2023-10-03. Utredningen studerar konsekvenserna av den föreslagna förändring avseende parkeringsutbudet och kapaciteten. Den redovisar även hur det förändrar tillgängligheten till centrum med bil. Utredningen gäller främst för planområdet och den direkta närheten men även för tillgängligheten till centrala delar av staden med särskilt fokus på Nya Staden.

Utredningen visar att tillgängligheten för besökare till centrala Lidköping, Nya Staden och parkeringsplatsen Syd inte påverkas nämnvärt av planens genomförande. Detta eftersom parkeringsplatsen inom planområdet nyttjas lite av besökare. Vidare visar beläggningsstudier på en överlag mycket god parkeringskapacitet i centrala Lidköping, Nya Staden och i Syds närområde.

Idag bedöms det vara verksamma och boende som främst nyttjar parkeringsytan inom planområdet. Konsekvenserna för dem bedöms kunna bli något längre promenad mellan den parkerade bilen och målpunkten, boendet eller arbetet. Vidare finns det en viss risk till ökat tryck på gatumarksparkeringen. För boende och verksamma och de som främst vill parkera på en avgiftsfri 24-timmarsparkering bedöms det finnas god kapacitet för detta även i fortsättningen.

De 43 parkeringsplatser som tas i anspråk vid planens genomförande utgör 2,8 % av det totala utbudet av parkeringsplatser inom, Nya Staden och 7,8 % av samtliga avgiftsfria 24-timmarsplatser inom Nya Staden. Med en samlad snittbeläggning på 60 % för parkeringsanläggningar inom Nya Staden bedöms kapaciteten för bilparkering som fortsatt god.



Parkeringsanläggningar och områden för gatumarksparkering inom stadskärnan med 500 meter faktisk gångavstånd från parkeringsplats Syd. Aktuellt planområde är rödmarkerat.

Parkeringsavtal

Ett genomförande av planförslaget innebär ingen förändring av befintliga parkeringsavtal. Befintliga parkeringsavtal ryms inom resterande parkeringsplats Syd.

Miljö

Dagvatten

Marken inom planområdet är till stora delar hårdgjord. Ett genomförande av detaljplanen medför en omgestaltning av marken. Gatorna avses omgestaltas. Bland annat avses en vegetationszon med eventuell regnbädd att tillskapas längs Esplanaden som delvis kan omhänderta dagvatten.

Dagvatten inom kvartersmark ska fördröjas lokalt innan det ansluter till det allmänna nätet. Detta gör att vattnet renas och föroreningar kan minskas. Dessutom minskar risken för bräddning vid skyfall, det vill säga att avloppssystemet blir tillfälligt överbelastat så att avloppsvatten oavsiktligt och orenat rinner direkt ut i närmaste vattendrag.

Utifrån detta bedöms planens genomförande inte eller ha en marginell påverkan på befintligt dagvattennät.

Biotopskyddade träd

Befintliga träd inom kvartersmark för bostäder som är biotopskyddade kommer att ersättas med nya träd som planteras längs Esplanaden, inom planområdet. Detta säkerställs genom planbestämmelse [n1]. Genom en ersättning längs Esplanaden och tillsammans med den planerade omgestaltningen av hela Esplanaden stärkt på sikt de ekologiska och biologiska stråket längs gatan.

Befintliga träd längs Esplanaden som är biotopskyddade säkerställs genom planbestämmelser att marklov träd för fällning av träd [a₁] och att träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk [träd₁].

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormer för luft berör inte Lidköpings kommun.

Vatten

Då områdets föroreningsbelastning förväntas att minska genom lokalt omhändertagande av dagvatten så anses inte planområdet påverka miljö kvalitetsnormerna för Lidan negativt. Statusklassningen i Lidan för kemisk ytvattenstatus påverkas till stor del av kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Kviksilverhalterna förväntas minska i samband med planens genomförande, sanering av mark. Ett genomförande av detaljplanen och föreslagna åtgärder leder till att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten inte försämras.

Buller

Miljö kvalitetsnormer för buller berör inte Lidköpings kommun. Se kapitel Konsekvenser, kapitel Hälsa och Säkerhet, omgivningsbuller.

Riksintresse för totalförsvaret och rörligt friluftsliv

Riksintresset för totalförsvaret och rörligt friluftsliv bedöms inte påverkas negativt.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

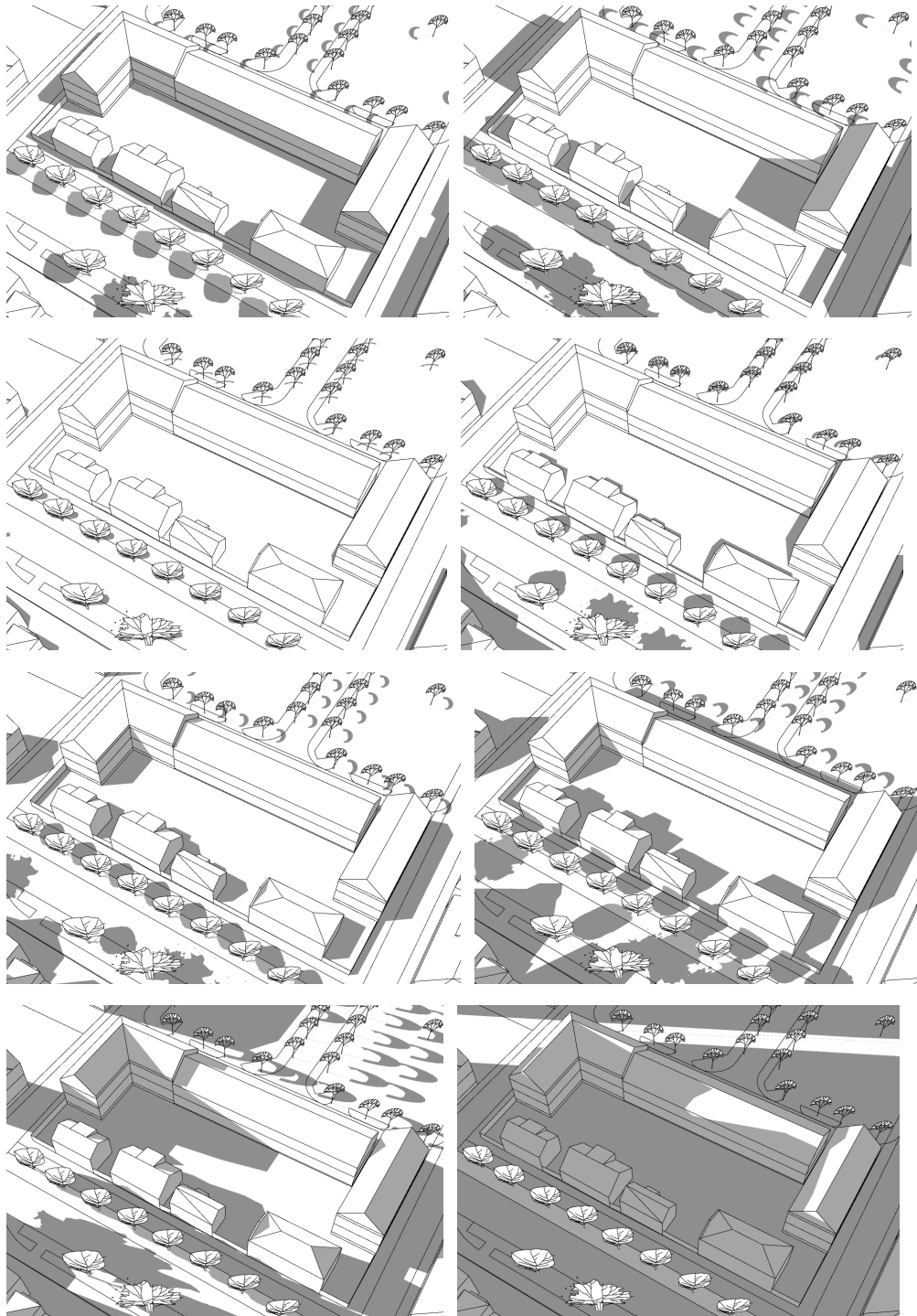
I dagsläget överskrider riktvärdena för trafikbuller längs Esplanaden och Norra Torn-gatan. För att möjliggöra för bostadsändamål i anslutning till dessa gator regleras det i detaljplan att lämpliga planlösningar krävs. Dessutom krävs att plank uppförs om Esplanaden inte omgestaltas eftersom nuvarande riktvärden för ljud inte uppfylls. Om Esplanaden omgestaltas kommer plank inte att behövas för att göra bostäder av befintliga hus. Genom regleringarna i detaljplan säkerställs människors hälsa.

Förorenad mark

Eftersom marken inom planområdet har identifierats som förorenad reglerar detaljplan med planbestämmelse [a₂] om att kvartersmarken ska saneras innan startbesked kan ges. Med denna åtgärd bedöms påverkan på hälsa och säkerhet inte påverkas negativt.

Solhållanden och skuggbildning

En skuggstudie har genomförts som visar att den nya bebyggelsen i huvudsak påverkar allmän platsmark. Under sommarmånaderna är påverkan måttlig. Under vinterhalvåret när solen står lågt är påverkan större. Solförhållandena orsakade av den nya bebyggelsen bedöms vara acceptabla.



Solstudie som visar skuggning orsakad av bebyggelsen. Sommarsolståndet (till vänster) samt vår- och höstdagjämning (till höger) kl. 9, 12, 15 och 18.

Planekonomisk bedömning

Kommunens investerings-, drift- och förvaltningsekonomi

Kommunen får inkomster från markförsäljning. Kommunen får utgifter för byggnation av allmän plats gata samt sanering av kvartersmark och för förrättningskostnader. Kommunen får till viss del ökade driftkostnader för skötsel och underhåll av allmän plats gata.

Lidköping Miljö och Teknik AB

Lidköping Miljö och Teknik AB kan få kostnader för nyanläggning och flytt av ledningar samt intäkter i form av anslutningsavgifter.

Lidköping Energi AB

Lidköping Miljö och Teknik AB kan få kostnader för nyanläggning av ledningar samt intäkter i form av anslutningsavgifter.

Skanova

Skanova kan få kostnader för flytt av ledningar med tillhörande tekniska anläggningar.

Byggherrens ekonomiska konsekvenser

Byggherren utför och bekostar samtliga åtgärder, förutom sanering inom den markanvisade kvartersmarken som krävs för genomförandet av byggnationen.

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

