



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

Dnr. KS 2023/115

Plan	Detaljplan för del av Uranus och Vulcanus, Lidköping
Handlingsförteckning	Plankarta inklusive illustrationskarta, oktober 2024 Planbeskrivning, oktober 2024 Samrådsredogörelse, 2024-10-02
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning, 2024-09-09 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 Kompletterad fördjupad miljöteknisk markmiljöundersökning, Ensucon, 2024-09-20 Markmiljöundersökning, Ensucon, 2022-05-09, reviderad 2022-07-04, 2023-01-16, 2024-06-20 Markmiljöundersökning, Jordnära, 2018-06-08 Parkeringsanalys och konsekvensbeskrivning, Koucky och Partners, 2023-10-03, rev 2024-03-21 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 Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning, Länsstyrelsen Västra Götaland, 2024-05-17 Beslut om dispens för avverkning av träd i allé, Länsstyrelsen Västra Götaland, 2024-03-01 Röda husen, förstudie, förprojektering, Mexl AB, 2024-06-12 Risk vid skyfall, Mexl, 2024-08-28
Datum	oktober, 2024
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 -
Allmän plats.....	- 19 -
GENOMFÖRANDE.....	- 22 -
Organisatoriska åtgärder.....	- 22 -
Fastighetsrättsliga åtgärder	- 24 -
Tekniska åtgärder.....	- 26 -
Prövning enligt annan lagstiftning.....	- 29 -
PLANERINGSUNDERLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR	- 30 -
Omfattning och lokalisering	- 30 -
Fysisk miljö	- 30 -
Historik och kulturmiljö	- 35 -
Teknik.....	- 38 -
Styrdokument, avtal och beslut	- 39 -
Riksintressen.....	- 44 -
Miljökvalitetsnormer	- 44 -
Hälsa och säkerhet	- 44 -
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	- 51 -
Förprojektering	- 52 -
KONSEKVENSER	- 53 -
Tidigare fattade beslut	- 53 -
Påverkan på stadsmiljö, behov av stadsmiljöns omgestaltning.....	- 53 -
Kulturmiljö och riksintresse för kulturmiljövård.....	- 53 -
Trafik och parkering	- 54 -
Miljö	- 55 -
Miljökvalitetsnormer	- 57 -
Riksintresse för totalförsvar och rörligt friluftsliv.....	- 57 -
Hälsa och säkerhet	- 57 -
Planekonomisk bedömning.....	- 59 -
Konsekvenser av att planen genomförs med stöd av ett markanvisningsavtal...-	- 59 -

BEGREPP OCH ORDFÖRKLARING

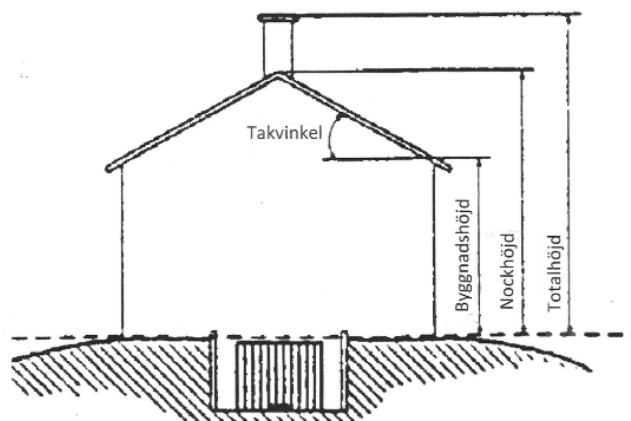
Nedan beskrivs återkommande ord och begrepp som nämns i planbeskrivningen.

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 vindsbjälkslagets 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 vindsbjälkslagets översida.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för bostadsbebyggelse samt bevara fyra befintliga hus och säkerställa dess kulturhistoriska och historiska värden. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för att återigen sluta befintligt kvarter med ny bebyggelse som ansluter till stadskärnans karaktär. 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 följande:

- Att bevara befintliga hus och säkerställa dess värden.
- Att genom tillägg av ny bebyggelse tydliggöra den äldre kvartersstrukturen och sluta an till stadskärnans karaktär.

Detaljplanen möjliggör för 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. I samband med omgestaltningen förbättras och skapa tryggare framkomlighet för fotgängare och cyklister, genom anläggande av regnbädd förbättras dagvattenhanteringen och vegetationsstråk förstärks genom plantering av nya träd.

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

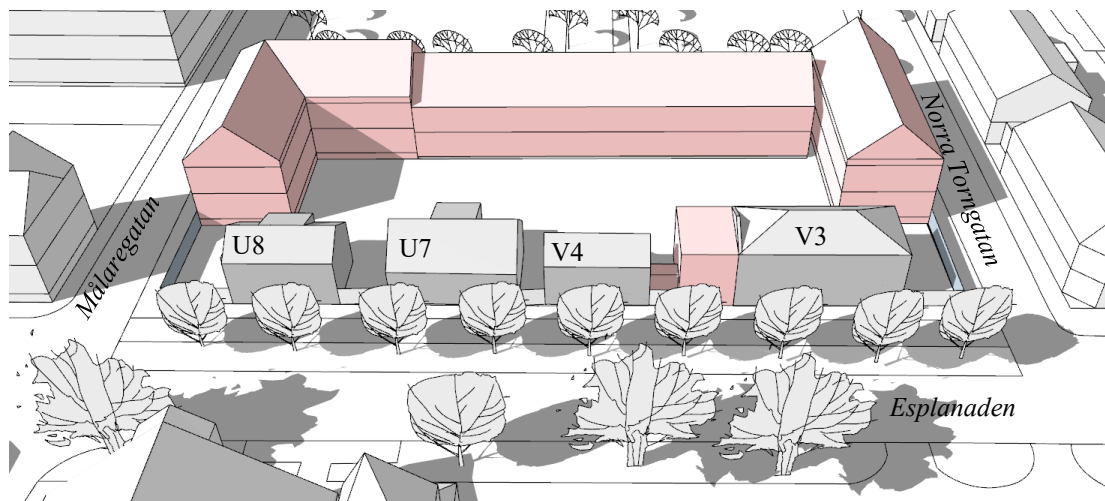
Kvartersmarken är förorenad vilken ska avhjälpas till en nivå som säkerställer människors hälsa och säkerhet, innan om- och nybyggnation kan ske.

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].

I linje med Stadsutvecklingsplanen, riksintresset för kulturmiljövård och framtagna kulturmiljöutredning föreslås kvartersmarken användas för bostadsändamål. Detta har även varit kvarterets tidigare användning.



Visualisering av detaljplanens maximalt angivna byggrätter och volymer. Rosa byggnader är nya, gråa byggnader är befintliga. 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 försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud i enlighet med 8 kap 13 §, 4 kap 8 § och 4 kap 16 § PBL (Plan- och Bygglagen). Utifrån detta motiveras och regleras befintliga hus med följande planbestämmelser:

Höjd på byggnadsverk:

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.

Rivningsförbud, skydd av kulturvärden och varsamhet:

r₁ Byggnad får inte rivas.

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

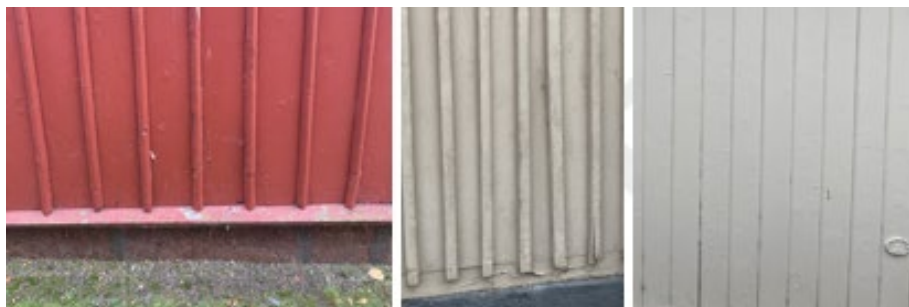
Det innebär att förändringar inte får ske som påverkar ursprunglig, tillika nuvarande utformning vad gäller profilering, konsoler, dörr- och fönsterfoder, takfotslist, balkong, vattbräda och fasad.



Befintliga fasaddetaljer som ingår i beskrivningen av fasadutformning. Liggande träpanel med våningsskiljande 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 smal och hyvlad. Läkten kan vara rundad/fasad eller kantig. Lockläktspanel och spontad ytterpanel med eller utan lockläkt förordas. Vattbräda bör finnas och bör vara i trä. Dörr- och fönsterfoder bör ha samma utformning och utförande som ursprungligt. Då inomhusljudnivån överskrider gällande riktvärden behövs byggnadstekniska åtgärder göras. Åtgärderna bör ske invändigt så att de kulturhistoriska värden inte påverkas negativt. Åtgärder kan exempelvis vara invändig isolering av yttervägg. Åtgärder ska utvecklas i samråd med antikvarisk sakkunnig.



Exempel på olika trädfasader, lockläkt och spontad panel.

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.

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

Vid rekonstruktion bör de äldre fönstren tjäna som förlaga. Då inomhusljudnivån överskrider gällande riktvärden behövs byggnadstekniska åtgärder göras. Åtgärderna bör ske invändigt så att de kulturhistoriska värden inte påverkas negativt. Åtgärder kan exempelvis vara 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.

- 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.

- 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.

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 tidsypiskt utseende.

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 stänkfornade och rektangulära vita kakelugnar förekommer.

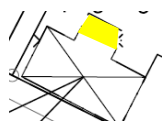
q7 *Befintlig tegelbrandvägg ska bevaras.*

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.

Utförande:



Bygggrätten 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.

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

För att inte påverka kulturmiljön och gatubilden negativt är det enbart tillåtet att uppföra takfönster och takkupa mot gården. 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.

Byggnaders användning

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

För att kunna planera för bostäder i befintliga hus krävs det att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Detta gäller för bostäder som är större än 35 m².

Ändrad lovplikt:

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 byggnader, byggrätter i norr och mellan hus inom Vulcanus 3 och 4



Till vänster: Förslag på ny bebyggelse sett från Norra Torngatan mot Krukmakaregatan och Esplanaden, hämtat ur det vinnande tävlingsförslaget "Livet vid Krukmakaregatan". Högre hörnhus markerar kvartershörnen. Lägre hus i kvarterets mitt. Ny bebyggelse placeras i kvartersgräns. Entréer är riktade mot omkringliggande gator. Till höger: Förslag på möjlig förtätning mellan befintliga hus inom Vulcanus 3 och 4. Ny byggnad är markerad i rosa färg och befintliga hus är markerad i grå färg.

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse i kvarterets norra del samt mellan befintliga hus inom Vulcanus 3 och 4. Ny bebyggelse föreslås uppföras med en variation i skala, material och utseende som sluter an till planområdets befintliga hus samt stadskärnans bebyggelse.

Brandväggen mellan Vulcanus 3 och 4 vittnar idag om en tänkt men inte genomförd byggnation. Därför möjliggör detaljplanen en byggrätt för att uppföra en byggnad. Byggnaden kan vara antingen en ny huvudbyggnad eller en tillbyggnad. Denna byggnad bör utformas och utföras med stor omsorg och med hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Om byggrätt nyttjas för tillbyggnad till befintligt hus inom Vulcanus 4 bör mötet uppföras och utformas som en mindre länk. Detta för att göra ett så litet ingrepp i befintligt hus samt tydligt markera nytt och gammalt.

För att uppnå ovanstående regleras nya byggrätter med följande planbestämmelser:

Placering:

p1 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.

p2 Byggnad ska placeras i gräns mot gata.

Detta för att skapa ett tydligt definierat och stadsmässigt bostadskvarter.

Höjd på byggnadsverk och takvinkel:

h3, 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 de norra byggrätterna i kvartershörnen medges högre byggnadshöjd och takvinkel för att kvartershörnen ska markeras, likt Nya Stadens övriga kvartershörn. Angiven byggnadshöjd för hörnhusen medger en sockel som kan hindra direkt insyn. Om sockel (överkant bottenvåningens 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.

Höjdbestämmelserna för byggrätten mellan befintliga hus inom Vulcanus 3 och 4 är satta utifrån befintliga förutsättningar. 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.

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 vindsbjälkslagets översida.

Utförande:

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

b₂ (allmän platsmark) Balkong kraga ut över allmän platsmark, gata, till en lägsta fri höjd om 2,5 meter över gata och med en maximal längd om 2,5 meter. 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.

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 och gatubilden negativt är det enbart tillåtet att uppföra takfönster, takkupa och frontespis mot Krukmakaregatan. De 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".

b₄ Huvudentré ska vetta mot allmän platsmark.

Huvudentréer ska vetta mot allmän platsmark för att både skapa variation och en livfullhet i gatumiljön. Eventuell ramp bör placeras mot gården för att inte ta allmän platsmark i anspråk.

Utseende:

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.

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.



Förslag på ny bebyggelses utseende, hämtat ur det vinnande tävlingsförslaget "Livet vid Krukmakaregatan". Genom ett varierade uttryck tydliggörs skillnaderna mellan de ståndsmissiga gatornas fasader och gårdarnas enklare och mer pragmatiska ekonomibygnader. En lågmålt 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.

Byggnadens användning:

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

För att den 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.

Skydd mot störningar:

Riktvärden för ljudnivå inomhus, Boverkets byggregler (2011:6) överskrids i Uranus 7, Uranus 8, Vulcanus 3 och Vulcanus 4. För att innehålla riktvärdena behövs byggnadsteknisk åtgärd genomföras. Detta kan exempelvis vara att ytterväggar och fönster isoleras.

Villkor för startbesked och ändrad lovplikt:

- a2 Startbesked får inte ges för byggnation förrän föroreningar har avhjälpats till nivåer som medger planerad markanvändning.*

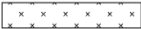
Marken är förorenad. Den behövs avhjälpas till en nivå som säkerställer människors hälsa och säkerhet. Med avhjälpande menas med att förorenade jordmassor avlägsnas och att befintliga ledningar tas bort.

- 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.

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.*

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, hämtat ur det vinnande tävlingsförslaget "Livet vid Krukmakaregatan". Ett utseende som både sluter an till nya huvudbyggnaders gestaltning och har en historisk förankring i sitt utförande.

Utförande:

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

Inom norra delen av gården får balkonger skjuta ut.

Markens anordnande och vegetation:

- 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.

Skydd mot störningsskydd:

- 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.*

Om Esplanadens körbana inte flyttas från befintliga husfasader krävs det att störningsskydd uppförs för att kunna erhålla riktvärden. 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.



Förslag på hur störningsskydd kan gestaltas. Till vänster plank i samma kulör som befintliga hus. Bild hämtad ur tävlingsförslaget "Livet vid Krukmakaregatan". Till höger plank med en bågformad överkant. En detalj som ger ett intryck av omsorg och en väl gestaltning.

- m2 Minst en enskild och/eller gemensam uteplats i anslutning till bostad ska vara ljuddämpad.*

Ljudnivån på gården överskrider riktvärden. Minst en uteplats, antingen enskild eller gemensam, måste därför uppföras med bulleravskärmning som erhåller riktvärdena. På så sätt blir den ljuddämpad. Bulleravskärmningen kan göras med ett plank i kvartersgräns/gräns för kryssad mark. Då bidrar det även till kvarterets tydligt definierade avgränsning och sluter an till stadskärnans befintliga utformning. Planket bör vara cirka 1,8 meter högt och uppfört i trä, som sluter tätt mot marken.

Villkor för startbesked och ändrad lovplikt:

- a2 Startbesked får inte ges för byggnation förrän föreningar har avhjälppts till nivåer som medger planerad markanvändning.*

Marken är förorenad. Den behövs avhjälpas till en nivå som säkerställer människors hälsa och säkerhet. Med avhjälpande menas med att förorenade jordmassor avlägsnas och att befintliga ledningar tas bort inom kvartersmark för 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.



Förslag på gestaltning av gården. Gårdsrummet har bakgårdens karaktär. Ett större vårdträd 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 stenmjöl. 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.

Fastighetsägaren rekommenderas kunna fördröja minst 20 millimeter dagvatten på den egna fastigheten för att inte påverka grundvattennivån och inte överbelasta kommunens dagvattennät vid större skyfall. 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, översvämningsytor.

Angöring och parkering

Angöring till bostadsbebyggelsen sker via Krukmakaregatan.

Bilparkering får endast anordnas inom bygggrätt för ny bebyggelse i norr och inom angiven kryssad mark. In- och utfart kan ske via Krukmakaregatan, Målaregatan och

Norra Torngatan. Dock är det in- och utfartsförbud utmed hörnen på kvartersmarkens norra del för att skapa ett tydligt definierat kvarter. Även kvartersmarken mot korsningarna Norra Torngatan-Esplanaden och Målaregatan-Esplanaden samt kvartersmarken mot Esplanaden är försedd med in- och utfartsförbud. Detta då det är olämpligt med in- och utfarter utifrån trafiksäkerhetsperspektiv.

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.

Utifrån den övergripande stadsbyggnadsidén är det nödvändigt att avsteg görs från gällande parkeringsnorm. Med åtgärder som kan förväntas påverka efterfrågan av parkeringsplatser för bilar gör kommunen bedömningen att det möjlighet för bilfritt boende samt en reducering 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.

Byggherren behöver redovisa i bygglovsskedet en särskild utredning om parkeringsbehovet och åtgärder än det som anges i parkeringsnormen.

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 Krukmakaregatan 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 stege. Brandpost finns i anslutning till planområdet. Det finns plats för en uppställningsplats för brandbil utmed samtliga omkringliggande gator.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Esplanaden

Esplanaden föreslås en omgestaltning som innefattar följande:

- Ny trädallé som ersätter de biotopskyddade träd som finns inom kvartersmark för bostäder.
- Separata gång- och cykelbanor.
- Regnbädd som dels tar hand om dagvatten från allmän platsmark men som även hanterar höjdskillnader mellan Esplanadens körbana och befintliga hus.

Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Esplanaden. För att möjliggöra ny bebyggelse och säkerställa befintliga värden inom Esplanaden har Esplanaden försetts med följande planbestämmelser:

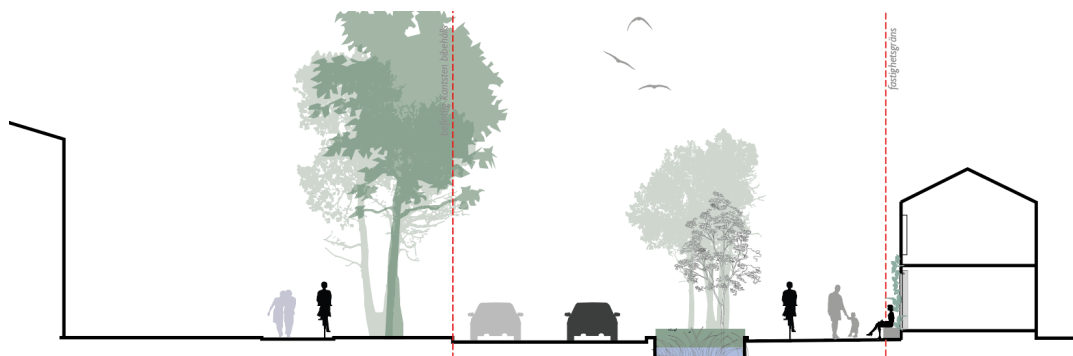
n1 Träd ska finnas.

De biotopskyddade träd som avses tas bort vid byggnation inom kvartersmarken ska 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 stadsbildningsmässigt värde och ska finnas kvar. 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.



Förslag på Esplanadens nya gestaltning inom planområdet. Esplanaden föreslås få en gång- och cykelväg intill befintliga hus och en regnbädd med vegetation och ädellövsträd av typ körsbärsträd. Korsningspunkterna Esplanaden/Målaregatan och Esplanaden Norra Torngatan föreslås ha en avvikande gestaltning än övrig körbana och med övergångställen.

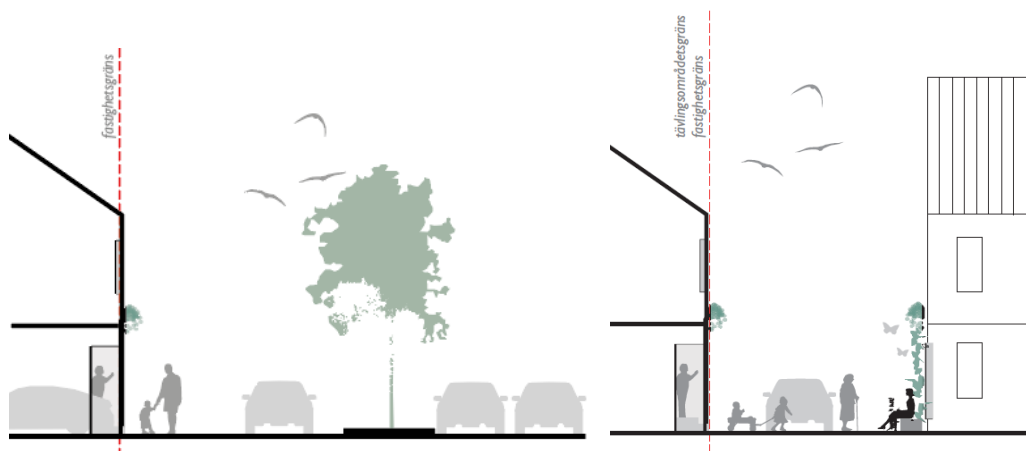
Krukmakaregatan

Krukmakaregatan föreslås omgestaltas till en gränd/lågfartgata, likt Nya Stadens mindre gränder. Så länge angöring till parkeringsplats Syd sker via Krukmakaregatan föreslås gatan enkelriktas i västlig riktning.

Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Krukmakaregatan. I samband med omgestaltningen finns möjlighet att tydliggöra den historiska "Småtten" i gestaltningen, exempelvis med öppen dagvattenhantering eller annan gatubeläggning. Exempel på gestaltning redovisas nedan.



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, Repslagargatan Lidköping, historisk referens på en lokal gränd.



Förslag på Krukmakaregatans nya gestaltning. Gatan föreslås ha en sammanhängande yta. Till vänster mot illustreras befintligt förhållande mot parkeringsplats Syd. Till höger illustreras eventuellt ett framtida förhållande vid förtätning av parkeringsplats Syd.

Krukmakaregatan är försedd med följande planbestämmelser:

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

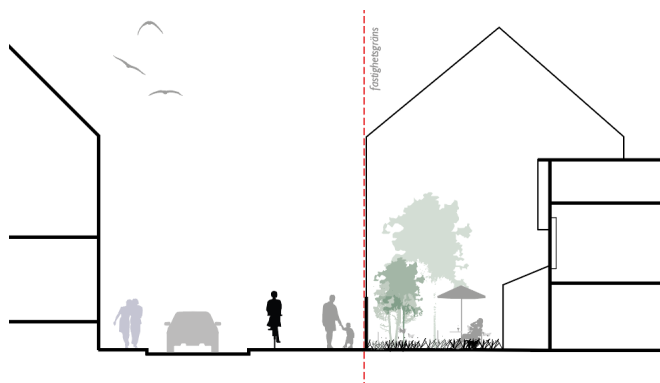
För att möjliggöra en levande och variationsrik stadsmiljö och ett enhetligt gestaltat gaturum tillåts utstickande balkonger över allmän platsmark.

Målaregatan

Målaregatan föreslås ha ett körfält i korsningsanslutningen till Esplanaden.

Målaregatan föreslås få ett markerat cykelfält som möjliggör dubbelriktad cykeltrafik.

Den del av Målaregatan som finns inom planområdet föreslås omgestaltas. Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Målaregatan.



Förslag på Målaregatans nya gestaltning inom planområdet. Gatan föreslås ha en separat gång- och cykelväg intill kvarteret Uranus. Befintlig trottoar intill kvarteret Tisbe föreslås breddas något. Körbanan har ett svängfält mot dagens två.

Norra Torngatan

Norra Torngatan föreslås enkelriktas norrut och förses med ett körfält.

Detaljplanen innebär att befintlig fastighetsgräns återtas. Därmed minskas gatans bredd för att återgå till befintlig och ursprunglig tomtstruktur. Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Norra Torngatan.



Förslag på Norra Torngatans nya gestaltning inom planområdet. Gatan föreslås få bredare trottoarer på respektive sida och en enflig körbana.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska åtgärder

Ärendeinformation

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Detaljplanen beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2024 om inget oförutsett sker.

Preliminär tidsplan:

- Samråd: 4 kvartal 2023
- Granskning: 3 kvartal 2024
- Antagande: 4 kvartal 2024

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

Utbyggnad av allmän plats samt marksanering av kvartersmarken beräknas ta cirka ett och ett halvt år och startar i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Utbyggnaden av kvartersmarken uppskattas ta ca 2 år och startar efter allmän plats är utbyggd och kvartersmarken är sanerad.

Genomförandetid

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

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

När detaljplanen får laga kraft innebär det att äldre detaljplaner som ligger inom planområdesgränsen upphävs och ny detaljplan ersätter de äldre detaljplanerna inom planområdesgränsen. Utanför ny planområdesgräns fortsätter de äldre detaljplanerna gälla oförändrat.

Mark och utrymmesförvärv

Kommunen har genom PBL både en rättighet, 6 kap 13 § PBL och en skyldighet, 14 kap 14 § PBL att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

Inom detaljplanområdet finns åtta befintliga fastigheter. Samtliga fastigheter ägs av Lidköpings kommun, därav behövs inga mark- eller utrymmesförvärv göras, varken med inlösen eller genom överenskommelse, för att genomföra detaljplanen.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal tecknades mellan kommunen och vinnande byggherre i markanvisningstävlingen 2023-03-22. Kommunens målsättning var att genom detaljplanering möjliggöra byggnation av byggherrens vinnande förslag i markanvisningstävlingen.

Markanvisningsavtalet huvudsakliga innehåll:

- Markanvisningsavtalet innebär att bolaget (byggherren) har en option att ensam förhandla med kommunen om förvärvande av tävlingsområdet, se markerad med heldragen blå linje i bild nedan enligt överenskomma avtalsvillkor.



Tävlingsområdet, tillika kvartersmark för bostäder är markerat med heldragen blå linje. Ur tävlingsprogrammet för markanvisningstävlingen.

- Markanvisningen, och därmed optionen, är giltig i två år från avtalets tecknande (2023-03-23 - 2025-03-23).
- Bolaget har inte rätt till ekonomisk ersättning, skadestånd eller ny markanvisning på grund av markanvisningsavtalet.
- Markanvisningsavtalet får av bolaget inte överlätas, förutom till koncernbolag, utan kommunens skriftliga godkännande.
- Marknadsvärdet av tävlingsområdet framgår utifrån angivna förutsättningar i avtalet.
- Markanvisningsavtalet anger att ny värdering ska göras av tävlingsområdet i samband med en försäljning.
- Markanvisningsavtalet kan avslutas av kommunen innan avtalet löper ut under vissa förutsättningar.
- Markanvisningsavtalet kan avslutas av bolaget när som helst under löptiden.

Marköverlåtelseavtal

Kommunens preliminära utgångspunkter i marköverlåtelseavtal för hela ytan som i detaljplanen är gulmarkerad och utgörs av kvartersmark för bostäder (tävlingsområdet):

- Att den grundläggande projektiden och byggherrens vinnande tävlingsförslag i markanvisningstävlingen bibehålls och genomförs av byggherren.
- Att byggherren ansvarar och bekostar för genomförandet av kvartersmark för bostäder enligt byggherrens vinnande tävlingsförslag i markanvisningstävlingen.

- Att byggherren övertar de röda husen i befintligt skick och åtar sig att renovera dem.
- Att parkering för tävlingsområdets behov ska lösas inom kvartersmark för bostäder.
- Att nödvändiga marksaneringsåtgärder för att använda marken för bostadsändamål ska genomföras och bekostas av Lidköpings kommun innan byggherren får tillträde till kvartersmarken.
- Att byggherren fortsätter sitt samarbete med presenterat projektteam i markanvisningstävlingen i plan- och bygglovsprocessen.
- Att kostnaden för framtagandet av ny detaljplan tas ut som planavgift i bygglovsprövningen som bekostas av byggherren.
- Att kostnaden för bygglov, utstakning, nybyggnadskarta ska betalas av byggherren.
- Att kostnaden för anslutning av vatten, dagvatten, avlopp, el, tele, fiber, fjärrvärme och andra tekniska tjänster inte ingår i köpeskillingen utan erläggs enligt var tid gällande taxa.
- Att ingen separat gatukostnadsersättning kommer tas ut av byggherren i samband med att utbyggnad av allmän plats enligt detaljplanen färdigställts av kommunen.
- Att hela eller delar av kvartersmarken inte får säljas vidare till annan byggherre/exploator utan kommunens skriftliga godkännande. Kommunen behöver utvärdera om ny byggherre har kapacitet och förmåga att genomföra tävlingsförslaget.
- Att byggherren inom viss tid genomfört exploateringsprojektet.
- Att byggherren inte har någon rätt till ersättning av kommunen på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden, rivningsförbud, områdesbestämmelser samt varsamhetsbestämmelser i ny detaljplan för kvartersmark.
- Att lov och tillstånd inom kvartersmark som har med exploateringsprojektets genomförande att göra bekostas av byggherren.
- Att byggherren, om de anser det behövt, söker och bekostar lantmäteriför rättningar inom kvartersmarken efter tillträdet (tex bildade av en gemensamhetsanläggning för sophertering).
- Att byggherren ansöker och bekostar expeditionsavgifter och stämpelskatt i samband med lagfart.
- Att en värdering ska genomföras innan köpeskillingen bestäms. Värderingen ska ta hänsyn till aktuella förhållanden.
- Att kommunen kan avtala om att byggherren ska betala vite om inte avtalade åtaganden och krav efterlevs.
- Att avbrutet projekt inte ger byggherren någon rätt till ersättning för nedlagda kostnader eller ersättningsmark.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastighetsbildning och förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga nya fastighetsindelningsbestämmelser och berörs inte av gällande äldre tomtindelningar.

Inom detaljplanområdet finns åtta befintliga fastigheter, samtliga ägs av Lidköpings kommun. På grund av att hela detaljplaneområdet, samtlig allmän plats och samtlig kvartersmark, utgör kommunalägda fastigheter redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna för ingående fastigheter innanför detaljplaneområdet utifrån ett samlat fastighetsrättsligt perspektiv. Detta för att underlätta förståelsen för detaljplanens konsekvenser och genomförande för politiker, kommuninvånare, allmänhet och exploitörer.

Fastigheter utanför detaljplaneområdet påverkas inte ur något fastighetsrättsligt perspektiv.

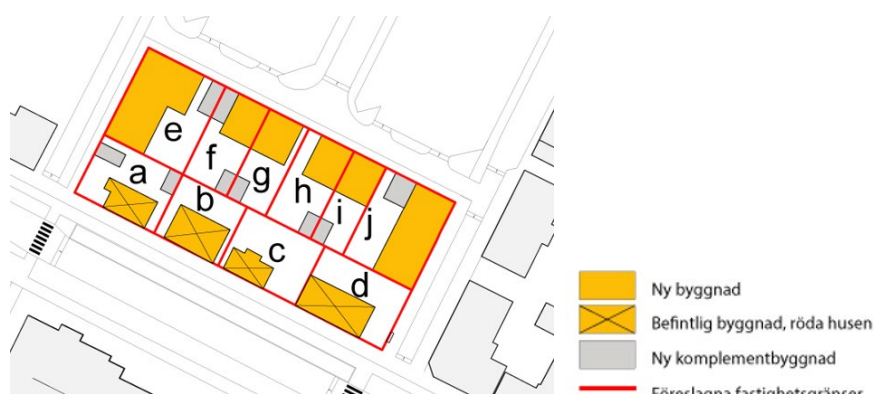
Nedan tabell redovisar vilka befintliga fastigheter som ligger innanför detaljplaneområdet.

Fastighet	Innanför detaljplaneområdet	Ägare
Nya Staden 1:1	Ja, del av	Lidköpings kommun
Uranus 6	Ja, del av	Lidköpings kommun
Uranus 7	Ja, hela	Lidköpings kommun
Uranus 8	Ja, hela	Lidköpings kommun
Vulcanus 2	Ja, del av	Lidköpings kommun
Vulcanus 3	Ja, hela	Lidköpings kommun
Vulcanus 4	Ja, hela	Lidköpings kommun
Vulcanus 5	Ja, del av	Lidköpings kommun

Allmän plats gata i detaljplanen avses fastighetsregleras till den kommunalägda gatu-fastigheten Nya Staden 1:1.

Kvartersmark utlagd som bostäder i detaljplanen kan fastighetsbildas på olika sätt. Detaljplanen medger en flexibilitet i fastighetsbildning av kvartersmarken för att kunna anpassas efter marknadens efterfrågan av olika bostadstyper och upplåtelseformer.

Till exempel kan kvartersmarken utlagd som bostäder fastighetsbildas så den utgör en fastighet (a-j) eller att varje ny och befintlig byggnad fastighetsbildas så de utgör egna fastigheter. Se nedan karta.



Förslag på hur kvartersmarken utlagd som bostäder kan fastighetsbildas. Antingen så utgörs den av en fastighet (a-j) eller så utgör varje ny och befintlig byggnad egna fastigheter.

Vid planbeskrivnings upprättande avses kvartersmarken utlagd som bostäder fastighetsbildas så att varje ny och befintlig byggnad utgör egna fastigheter.

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.

Rättigheter i allmän plats inom detaljplanen

Inom allmän plats med användningen gata ligger befintliga allmänna ledningar för vatten, dagvatten, spillvatten, el, bredband och fjärrvärme.

Inom allmän plats gata i detaljplanen finns även befintlig teleledning och skåp tillhörande Skanova.

Kommunen för dialog med samtliga ledningsägare som närvarar vid projekteringsmöten av allmän plats inom detaljplanen.

Rättigheter på kvartersmark inom detaljplanen

Inga nya rättigheter behöver bildas för allmänna behov, t ex ledningsrätter, inom kvartersmark för bostad i detaljplanen.

Inga nya rättigheter behöver bildas för fastigheter utanför detaljplanens kvartersmark som belastar fastigheter inom detaljplanens kvartersmark.

Inga befintliga rättigheter belastar kvartersmarken i ny detaljplan.

Nya rättigheter kan behöva bildas inom detaljplanens kvartersmark beroende på hur kvartersmarken fastighetsbildas, detta är inte bestämt när denna planbeskrivning upprättas. Nya rättigheter som behövs för fastigheter inom kvartersmarken i detaljplanen bildas antingen genom en lantmäteriförrättning eller genom avtal. Eventuella nya rättigheter för fastigheter inom detaljplanens kvartersmark kommer endast belasta fastigheter inom detaljplanens kvartersmark. Det kan till exempel handla om rättigheter för gemensamhetsanläggningar (som bildas av lantmäteriet) för bullerplank, avfallshandling, dagvatten, förråd, cykelparkering mm.

Tekniska åtgärder

Utbyggnad 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.

Utbyggnad av allmän plats beräknas ta cirka ett och ett halvt år och påbörjas i samband med att detaljplanen får laga kraft.

Utbyggnad av teknisk infrastruktur

Utbyggnad av teknisk infrastruktur sker i samordning med utbyggnad av allmän plats och beräknas vara klar för bebyggelses behov cirka ett och ett halvt år efter detaljplanen får laga kraft.

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten samt dagvatten. Bebyggelse inom detaljplaneområdet avse få egna förbindelsepunkter för vatten-, dag- och spillvattenledningar.

Bebyggelse inom detaljplaneområdet avses anslutas till fjärrvärmenätet, elnätet samt bredbandsnätet.

Kommunen för dialog med samtliga ledningsägare som närvarar vid projekteringsmöten av allmän plats inom detaljplanen.

Kvartersmark för bostäder

Kommunen ansvarar och bekostar för att avhjälpa föroreningar inom kvartersmarken till en nivå som säkerställer människors hälsa och säkerhet innan marken lämnas över till byggherren. Med avhjälpande menas med att förorenade jordmassor avlägsnas och att befintliga ledningar tas bort (all mark exklusive mark under befintliga hus, se bild nedan).



Grönmarkerad yta visar på den mark som avses avhjälpas. Detta är marken som även omfattas av planbestämmelse a₂.

Befintliga hus överläts till byggherren i befintligt skick.

Byggherren ansvarar och bekostar utbyggnaden av kvartersmark för bostäder.

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

Ekonomiska åtgärder

Planekonomisk bedömning

Under denna punkt redovisas frågor har ekonomisk karaktär och som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Ansvarsfördelning mellan byggherren och kommunen kommer regleras i detalj i kommande marköverlåtelseavtal, för mer information om kommande marköverlåtelseavtal se rubrik Organisatoriska frågor, Genomförande, sida 23.

Kommunens kostnader och inkomster:

- Kommunen får kostnader för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

- Kommunen får kostnader för ledningsflyttar för el- och bredbandsledningar i samband med utbyggnad av allmän plats.
- Kommunen får kostnader för att genomföra nödvändiga marksaneringsåtgärder så kvartersmarken inom detaljplanen kan användas för bostadsändamål.
- Kommunen har kostnader för framtagande av ny detaljplan med tillhörande utredningar.
- Kommunen får inkomster vid försäljning av detaljplanens kvartersmark samt uttag av planavgift i samband med bygglov.

Byggherrens kostnader och inkomster:

- Byggherren får kostnader för att genomföra samtlig ny byggnation inom kvartersmarken.
- Byggherren får kostnader för att genomföra renovering av samtliga befintliga byggnader inom kvartersmarken.
- Byggherren får kostnader för lagfart, planavgift, bygglov, utstakning, nybyggnadskarta samt lantmäteriförrättningar efter tillträdet.
- Byggherren får kostnader för anslutning av teknisk infrastruktur.
- Byggherren får kostnader för expeditionsavgift och stämpelskatt i samband med att de söker lagfart.
- Byggherren får intäkter när de säljer marken för nya och renoverade bostäder inom detaljplanen till slutbrukare.

Ledningsägares kostnader och inkomster:

- Lidköping Miljö och Teknik AB får kostnader för flytt/nyanläggningar av vatten-, dagvatten- och avloppsledningar.
- Lidköping Miljö och Teknik AB får kostnader för flytt av bredbandsledningar.
- Lidköping Energi AB får kostnader för utbyggnad av fjärrvärme.
- Lidköping Elnät AB kommer kostnader för flytt av elledningar.
- Skanova får kostnader för flytt av teleledningar och tillhörande skåp.
- Samtliga ledningsägare får kostnader för framtida drift och underhåll av sina ledningar inom detaljplanen.
- Samtliga ledningsägare får intäkter av sina kunder/brukare.

Kommunen för dialog med samtliga ledningsägare som närvarar vid projekteringsmöten av allmän plats inom detaljplanen.

Planavgift

Kommunen avser ta ut planavgift i samband med bygglov för kvartersmark inom detaljplanen.

Ersättningsanspråk

Kommunen äger all kvartersmark i detaljplanen och avser sälja kvartersmarken när detaljplanen fått laga kraft till en byggherre. Hänsyn kommer tas till bestämmelser om skydd av kulturvärden, rivningsförbud, områdesbestämmelser samt varsamhetsbestämmelser i detaljplanen vid värdering av detaljplanens kvartersmark. Det kommer även framgå i kommande marköverlåtelseavtal att byggherren inte har rätt till ersättning av kommunen på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden, rivningsförbud, områdesbestämmelser samt varsamhetsbestämmelser i ny detaljplan.

Inlösen

Kommunen har full rådighet över samtlig yta inom detaljplaneområdet, det innebär att kommunen inte behöver använda inlösen för att få markåtkomst till allmän plats inom detaljplaneområdet.

Drift allmän plats

Lidköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen och ansvarar för framtida driftskostnader.

Drift vatten och avlopp

Lidköping Miljö och Teknik AB är huvudman för vatten och avlopp och ansvarar för driftskostnader.

Gatukostnader

Kommunen avser inte ta ut gatukostnadsersättning. Den allmänna platsen som behövs för kvartersmarkens behov avses finansieras genom kommunens exploateringsbudget. Resterande kostnad för utbyggnad av allmän plats finansieras av skattekollektivet.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fornlämningar

Länsstyrelsen har 2024-05-17 beslutat att lämna tillstånd till ingrepp i lagskyddad fornlämning (L1962:7821) för att kunna genomföra detaljplanen inom fastighet Uranus 7, 8, Vulcanus 3, 4 och delar av Uranus 6, Vulcanus 2, 5 och Nya Staden 1:1 i Lidköpings kommun. Tillståndet är giltigt till 2025-06-09. Tillståndet gäller enligt 2 kap 12§ kulturmiljölagen med villkor att byggnationen ska ske i enlighet med ansökningshandlingarna. Och att inga ytterligare ingrepp i fornlämningen eller fornlämningsområdet får ske utan tillstånd från Länsstyrelsen.

Biotopskyddade träd

Kommunen har fått beviljat tillstånd för borttagande av träd i allé inom kvartersmark för bostäder av Länsstyrelsen 2024-03-01. Beslutet gäller enbart under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Tillståndet gäller under detaljplanens genomförandetid.

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 och dess omgivning

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 finns fyra mindre trähus. Samtliga hus är placerade direkt kvartersgräns. Husen används inte. Husens utformning och utseende varierar. De 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.

Huset inom Uranus 8 är uppfört i 1½ plan med förhöjt väggliv. Längdfasaderna är strikt symmetriskt upbyggda. Den västra gaveln är utbyggd med en mindre byggnadsvolym där en mindre sidoentré är placerad. Fasader bedöms vara ursprungliga. Huset har fasader av röd stående träpanel med smal rundad läkt. Vattbräda är av trä. Sadeltaket är täckt med röda enkupiga lertegelpannor. Kalkstenstrappa mot Esplanaden. På taket finns två ursprungligt teglade skorstenar med profilering. Fönsterna bedöms vara ursprungliga. De är två eller fyrluftsfönster med fast tvär- och mittpost. De yttre utåtgående bågarna är spröjsade med enkelglas. De är av trä med synliga beslag och ett ojämna fönsterglas.

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



Fotografier av befintligt hus inom Uranus 8.

Huset inom Uranus 7 är uppfört i 1½ plan. Långfasaden mot Esplanaden är symmetriskt upbyggd. Huset har fasader av röd stående träpanel med smal rundad läkt. Fasaderna bedöms vara ursprungliga. Vattbräda är av trä på gavlar och längdfasad mot norr. Ursprunglig vattbräda längs längdfasad i söder är ersatt med ny i metall då trottoarens marknivå ligger i kant med brädan. Sadeltaket är täckt med tvåkupiga pannor. På taket finns två ursprungliga teglade skorstenar.

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



Fotografier av befintligt hus inom Uranus 7.

Huset inom Vulcanus 4 som är det minsta huset är uppfört i två plan. Längdfasaderna är något osymmetriska och bedöms vara ursprungliga. Huset har fasader av röd stående träpanel med smal rundad läkt. Den norra fasaden är utbyggda med en entré och trapphus. Utbyggnadens panelbrädor är av varierande bredder. Vattbräda är av trä. Sadeltaket är täckt av röda enkupiga lertegelpannor. På taket finns en rak teglad skorsten som är ursprunglig. Fönsterna är ursprungliga. De är två eller fyrluftsfönster med fast tvär och mittpost. De yttre utåtgående bågarna är spröjsade med enkelglas. De är av trä med synliga beslag och ett ojämma fönsterglas. Fönsterna är någon mindre på ovanvåningen men av samma typ som bottenvåningen.

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 något symmetriskt uppbyggda. Längdfasaden mot Esplanaden har en utanpåliggande balkong i trä. Huset har fasader av röd liggande träpanel med en våningsskiljande list och markerade hörnkoloner. De bedöms vara ursprungliga. 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. På taket finns två mönsterteglade skorstenar med profilerings som bedöms vara ursprungliga. 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 ojämma 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.

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

Gator inom planområdet

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 asfaltsyta. 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.



Gator inom planområdet. 1. Esplanaden södra kant, sett mot öster. 2. Esplanadens norra kant. 3. Målaregatan, sett från Esplanaden mot norr. Kvartersmark för bostäder ligger i höger i bild, befintlig staketdragning. 4. Krukmakaregatan, sett mot öster/Norra Torngatan. 5. Norra Torngatan sett från Esplanaden mot norr. Där bil står går befintlig fastighetsgräns. 6. Norra Torngatan sett mot söder.

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 kvartersmark och fastigheten Uranus 8.

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.

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.

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

Parkering inom planområdet

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

Inom planområdet finns två trädalléer som omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken (MB) 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 vilket har hämmat tillväxten. Det bedöms därför att befintliga träd inom hela parkeringen behöver ersättas inom en cirka 5 års period behöver ersättas. Kommunen har fått beviljat tillstånd för borttagande av träd i allé inom kvartersmark för bostäder av Länsstyrelsen 2024-03-01. Beslutet gäller enbart under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Tillståndet gäller under detaljplanens genomförandetid. Villkoren för tillståndet är bland annat att 9 nya ädellövsträd ska planteras på sådant sätt att de uppfyller kriterierna för biotopskyddad allé, att träden ska ha ett stamomfång i brösthöjd på minst 16-18 cm.

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

Norr om de befintliga husen finns en sammanhängande gräsyta med ett äldre äppelträd. Delar av ytan är inhägnad med ett staket.

Stadskärnans karaktär

Planområdet ligger i stadskärnan men har historiskt legat precis utanför stadsgränsen. Nya Staden, tillika stadskärnan karaktäriseras av den strikt rätvinkliga rutnätsplanen med rektangulära kvarter med ett slutet byggnadssätt. Inom Nya Staden återfinns två gatutyper, smala bakgator där lägre komplementbyggnader är placerade och breda entrégator där högre huvudbyggnader med entréer är placerade. Den slutna stadsstrukturen domineras av en hög exploateringsgrad av små fastigheter med flertalet huskroppar per tomt och med kringbyggda gårdar. Gårdarna är vanligtvis stenbelagda. Bebyggelsen har en stor variation i utformning och domineras av bebyggelse med träfasader i ljusa kulörer, murade skorstenar, spröjsade träfönster och teglade sadeltak. Den har en homogen höjdskala i en till tre våningar som är placerad i tomtgräns. Entréer vetter mot allmän platsmark.



Ovanstående bilder beskriver stads-kärnans karaktär. 1. Flertalet av huvudgatornas korsningspunkter tydliggörs av något högre byggnader som har en större detaljrikedom och särskiljer sig från övriga kvarterens byggnader. 2. Den enhetliga takfotshöjden och bebyggelsen som är placerad i kvartersgröns inramar gaturummet. Entréer vetter mot gatan. 3. Den mindre gränden där gaturummet är

trångt, bebyggelsen något lägre. Portar, garage och gavlar möter gränden. 4. Grändens enkla utformning med en sammanhängande markyta och med en bredd om 6 meter. Samtida förtätning till vänster i bild visar prov på historisk tolkning av dåtidens magasinsbyggnader som gränderna oftast bestod av.

Historik och kulturmiljö

Historik

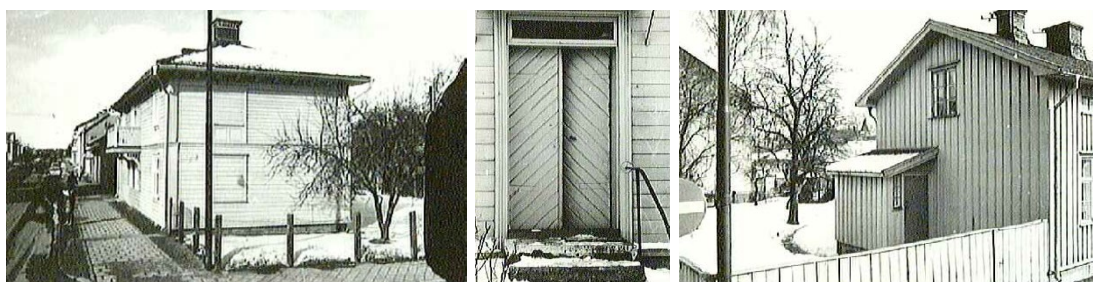
Ursprungligen har planområdet legat precis utanför den gamla stadsgränsen där ett väst- östligt dike ”Småtta” markerade gränsen. Inom planområdet finns fyra äldre trähus som är uppförda under 1800-talet som bostadshus. Tomterna var förtätade med flertalet komplementbyggnader men som senare har rivits. Tidigare har kvartersgränsen varit tydligt markerat av hur, plank och staket. Husen slutade att användas som bostäder mellan 1960-1975-talet, då de överläts i kommunens ägor. Sedan dess har de nyttjats som verksamhetslokaler för föreningar, kattpensionat, antikvariat och konstnärateljé.



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



1900-talets början. Fotot är taget från Esplanaden/Vattugatan. Befintliga hus har obehandlade träfasader. Dörrar är möjligtvis ursprungliga. Fönstren på hus inom Uranus 7 är möjligtvis ursprungliga.



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

Bygd i arv, Lidköpings kommuns kulturhistoriska underlag från 1989 pekar ut planområdet tillsammans med stadskärnan som kulturhistoriskt värdefullt område. Underlaget redovisar även riktlinjer för att säkerställa kulturmiljön. Bland annat nämns följande:

- Att särskild hänsyn och varsamhet visas.
- Att stadsplanemönstret bevaras, inklusive kvartersindelningarna.
- Att nuvarande låga hushöjd som är ett karaktärsdrag för Lidköpings stadskärna bevaras och att detta intryck inte heller rubbas genom skrymmande anläggningar av annat slag.
- Att eventuella förtätningar av bebyggelsen tar utgångspunkt från befintliga förhållanden. Eventuell förtätning av bebyggelsen anpassas efter befintliga förhållanden, framför allt avseende placering, lägesmönster, volym, material och färg.
- Att det vid eventuell förändring av befintlig bebyggelse generellt tas hänsyn till byggnaders karaktär och ursprunglighet.
- Att den mångfald och variation som kännetecknar en successivt framvuxen stadsmiljö bibehålls och tillvaratas till exempel alléer, gårdars vårdträd, äldre plank- och staketyper, gårds- och gatubeläggningar, skyltar etc.

I kulturmiljöunderlag med riktlinjer, framtaget under 2020-talet är planområdet utpekade som särskilt viktiga att skydda och bevara. Detta då husen är exempel på den enklare trähusbebyggelse som förr fanns i stadens utkant. Samt att mycket lite av denna bebyggelse är kvar idag. Ett rikare och mer varierat byggnadsbestånd ger området kontinuitet och fäste i den historiska utvecklingen av staden.

I tidigare planarbete togs en kulturhistorisk utredning fram 2016-11-29 av Kulturbyggnadsbyrån AB. Utredningen syftade till att på en övergripande nivå beskriva planområdets kulturhistoriska värden. De befintliga husen bedöms utgöra sådan särskilt värdefull 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.

Det kulturhistoriska värdet bedöms vara 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 bedöms vara en resurs i staden. Det kulturhistoriska värdet skapar för staden upplevelsevärden, en variation i byggnadsbeståndet och visar en kontinuitet i att uppföra byggnader av varierande form och storleksgrad.

I utredningen föreslås 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. Kommunen har fått beviljat tillstånd till ingrepp i fornlämning 2024-05-17. Tillståndet är giltigt till 2025-06-09. Tillståndet gäller enligt 2 kap 12§ kulturmiljölagen med villkor att byggnationen ska ske i enlighet med ansökningshandlingarna. Och att inga ytterligare ingrepp i fornlämningen eller fornlämningsområdet får ske utan tillstånd från Länsstyrelsen.

Teknik

VA-ledningar

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Det finns vatten-, spillvatten och dagvattenledningar inom planområdet. Befintliga hus inom planområdet är anslutna till vatten och spillvatten, dock inte dagvatten. Det bedöms finnas kapacitet i ledningsnätet för att ansluta föreslagna byggnation.

Dagvattenhantering

Befintliga hus och gräsyta fördröjs lokalt eller avvattnas mot spillvattenledningar på allmän platsmark. Befintlig parkeringsyta avvattnas mot befintlig dagvattenledning. Recipient för dagvattnet är Lidan. Ledningsnätet för dagvatten är inte dimensionerat enligt dagens normer därför är det viktigt att en fördröjning av dagvatten inom kvartersmark sker. Det bedöms finnas kapacitet i ledningsnätet för att ansluta kvartersmarken till befintligt dagvattenledningsnät.

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 Uranus 7 finns ett elskåp.

Bredband

Det finns bredbandleddningar 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 3 finns två kabelskåp.

Styrdokument, avtal och beslut

Stadsutvecklingsplan

Planområdet är utpekad i Lidköpings fördjupade översiktsplan, Stadsutvecklingsplanen, antagen 2022. Planområdet pekas ut för 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 planområdet 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. Värdena 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 invånarens 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:

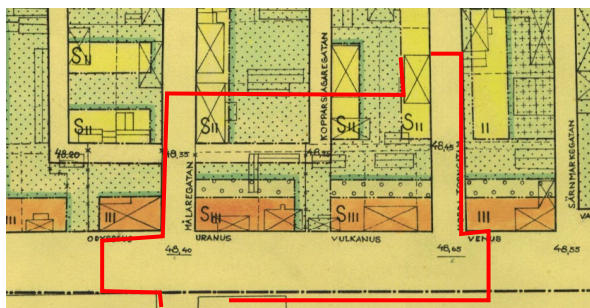
- Stadskärnan ska fortsatt utvecklas i en stadsmässig kvartersstruktur, med publik framsida och en privat baksida. Entréer, portar och verksamhetslokaler ska vändas mot gator och stråk, en gestaltning som gör det offentliga rummet sammanhållet och ger livfullhet till gaturummen.
- Bebyggelse ska gestaltas 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

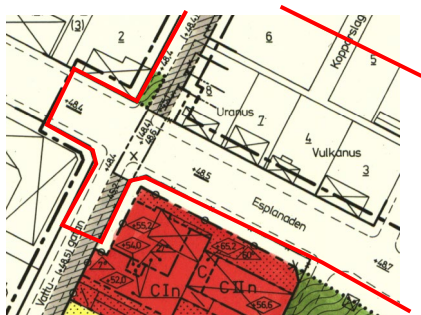
Planområdet ligger inom detaljplanelagt område och berörs av detaljplanerna nummer 62 och 324.

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 i denna del inte blivit genomförd. Byggrätterna som är placerade i planområdets norra del bekräftar tidigare hus. Dessa har under 1980-90-talet rivits. 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. Planområdet är rödmarkerat. 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.

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



Gällande detaljplan nummer 324. Planområdet är inom rödmarkerad linje. Syftet med detaljplanen var att beakta den i generalplanen för Lidköping och i dispositionsplanen för centrum gång- och cykel-förbindelse mellan Målaregatan och Vattugatan, via en tunnel under Esplanaden.

Tidigare detaljplanering

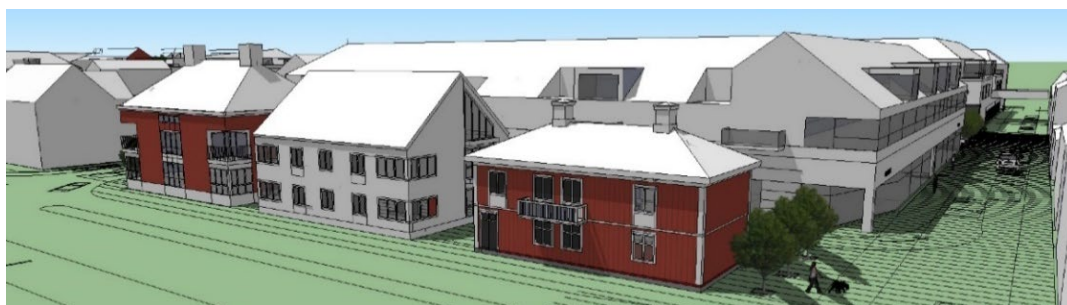
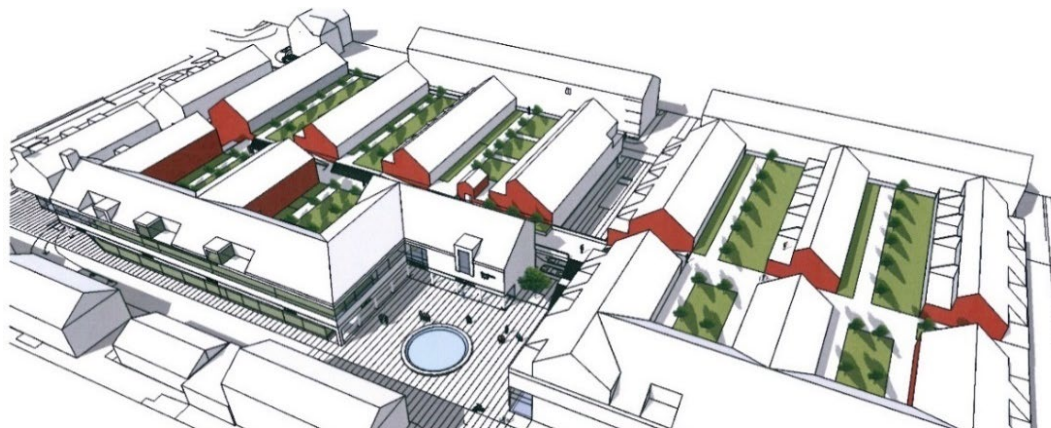
I början av 2000-talet hölls det för hela kvarteren Uranus och Vulcanus en allmän arkitekttävling. Arkitekttävlingen, benämnd Entré Syd syftade då till att skapa ett ny

sydlig entré till centrum, en ny parkering samt ett nytt polishus. Det vinnande förslaget kom aldrig till att genomföras då polismyndigheten valde att inte uppföra ett 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 förses med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelse. Det föreslogs även en omstrukturering av in- och utfarterna till Norra Torngatan och Målaregatan. Norra Torngatan föreslogs bli ett gångfartsområde. 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 upphävdes markanvisningsavtal och planarbetet kom att avbrytas och avslutas.

Planuppdrag

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.

Markanvisningstävling

Intentionen var att den vinnande byggherren i markanvisningstävlingen skulle få möjlighet att teckna ett markanvisningsavtal med kommunen och vara delaktig i detaljplaneringen.

Förvaltningen initierade 2022-02-04 en markanvisningstävling i två delar. Sista delen i markanvisningstävlingen avslutades 2022-10-18. Vinnande byggherre med arkitekter i markanvisningstävlingen utsågs av en jury 2022-10-27.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2022-11-08 förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag på markanvisningsavtal med vinnande byggherre i markanvisningstävlingen.

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” av byggherren Projektlaget som vinnare. Juryn bedömde sammantaget att förslaget är ett genomarbetat förslag där gestaltungsuttrycket är lågmält klassisk och förhåller sig till sin omgivning. Redovisningen ger en 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 föredömligt sätt Stadsutvecklingsplanens och riksintressets intentioner. Under 2023 skrevs markanvisningsavtal med Projektlaget. ”Livet vid Krukmakaregatan” utgör grund för denna detaljplan och kommande avtal.

Kommunstyrelsen 2023 §233 beslutade att godkänna genomförandeplan av Stadsmiljöätgärder 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

Inom planområdet finns det parkeringsplatser där parkeringsavtal är tecknade. Avtalen anger ingen preciserad parkeringsplats utan hänvisar till allmänna långtidsparkeringsplatser.

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.

Parkeringsnormen anger att parkeringstalen kan frångås med förutsättning att det finns särskilda utredningar som visar på ett annat behov än vad som anges av parkeringstalen. Kommunen gör bedömningen att parkeringstalen behöver frångås i detta läge och dess förutsättningar. Bedömningen grunnas på följande:

- Om hela detaljplanen genomförs utifrån möjlig exploatering ska det utifrån gällande parkeringsnorm finnas 15-20 parkeringsplatser för bilar. Om dessa parkeringsplatser skulle placeras inom kvarteretsmark för bostäder skulle det inte gå att erhålla en sådan hög exploateringsgrad som stadskärnan har idag. Detta skulle medföra att kvarteret inte ansluta till stadskärnans karaktär vilket påverkar stadsbilden negativt.
- Kvarteretsstorleken är liten i förhållande till exploateringsgraden vilket gör att möjligheten till friyta är liten. Därför behövs friyta prioriteras framför plats för parkeringsplatser.
- Marken är centralt belägen med god närhet till service och till kollektivtrafiknätet, ett effektivt nyttjande av marken bedöms det som lämpligt att göra avsteg från parkeringsnormen oavsett bostadsform.
- I dagsläget finns enbart cirka 5,5 platser per 1000 kvadratmeter BTA (kommunens uppskattning och inventering) inom Nya Staden. Bedömning görs att det egentligen inte finns något större behov av parkeringsplatser i detta centrala läge.

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 åtgärdas.

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 innebära 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 6 kap 11, 12 §§ MB 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 § MB.

Rörligt friluftsliv

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Vatten

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

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Enligt utförd skyfallskartering framtagen för Lidköpings kommun (DHI, 2016) finns det i dagsläget ingen risk för större vattensamlingar inom planområdet i samband med ett klimatkompenserat 100 års regn. Inom plan- och kringområdet lutar marken svagt åt norr vilket medför att vattnet rinner mot planområdets norra del och parkeringsplats Syd. En vattensamling inom planområdets norra del och parkeringsplats Syd kan uppstå på upp till 0,1 respektive 0,2 meter.



Utdrag ur skyfallskarteringen. Planområdet är inom röd streckad linje.

Utredningen risk vid skyfall (2024-06-28, Mexl AB) visar hur skyfall kommer att bete sig med den föreslagna utformningen och höjdsättningen av allmän platsmark som redovisas i Röda husen, förstudie, förprojektering (2024-06-12, Mexl AB). Förprojekteringen (Mexl, 2024-06-12) redovisar förslag på åtgärder för att säkerställa att marken och husen inte påverkas negativt. Åtgärder enligt förstudien:

- Höjdsättning av gata samt invid fasadliv för att säkra nya skyfallsvägar samt trygga bebyggelse vid skyfall.
Majoriteten av skyfallsvattnet leds idag längs Esplanadens södra sida och därefter vidare åt nordväst och via de södra delarna av Vallgatan. Med föreslagen höjdsättning och utformning av gator kommer skyfallsvattnet istället ledas mot Esplanadens norra sida och när (om) lågpunkten runt föreslagen regnbädd fylls upp bräddar vattnet sedan vidare åt norr längs Målaregatan. Detta minskar risken för översvämning längs en del av Vallgatan. Översvämningsrisken längs Målaregatan bedöms som låg eftersom översvämning i första hand sker på parkeringsplats Syd (norr om planområdet). Denna risk bedöms dock som hanterbar eftersom vatten främst samlas på parkeringsplatsen, där det inte förväntas orsaka stora skador eller störa framkomligheten nämnvärt. Vid ett 100 års regn, kan viss vattenansamling uppstå på parkeringsplatsen med ett djup på upp till 20 centimeter, men det bedöms inte orsaka stora problem för transporter eller utgöra en risk för människors säkerhet. Skulle regnmängderna vara så stora att vattnet ändå bräddar vidare från parkeringen leds det längs Målaregatan som har en bra lutning ner mot korsningen Sveagatan/Målaregatan och vidare mot korsningen Vallgatan/Sveagatan, där skyfallsvattnet leds i befintlig situation.
- Regnbäddar dimensionerade för 100-års regn utmed berörd sträcka på Esplanaden.
Fördröjningsvolymerna i föreslagen regnbädd utmed Esplanaden innebär att större volymer av dag- och skyfallsvatten kan hanteras inom planområdets allmänna platsmark jämfört med befintlig situation. Regnbäddarna hjälper även till att avlasta dagvattensystemet.
- Vidare detaljprojektering utifrån ovan ställda åtgärder.

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 (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 och kring planområdet är förorenad.

Flertalet markutredningar har tagits fram för att få en tydlig bild av markföroreningarnas innehåll, läge och bakgrund samt vilka åtgärder som behövs göras. Utredningarna är Miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten (Jordnära, 2018-06-08), Miljöteknisk markundersökning inom kv. Vulcanus Uranus (Ensucon, 2022-05-09, reviderad 2022-07-04, 2023-01-16) och kompletterande fördjupad miljöteknisk markundersökning (Ensucon, 2024-07-04). De två förstnämnda utredningar har ett större undersökningsområde än enbart aktuellt planområde.



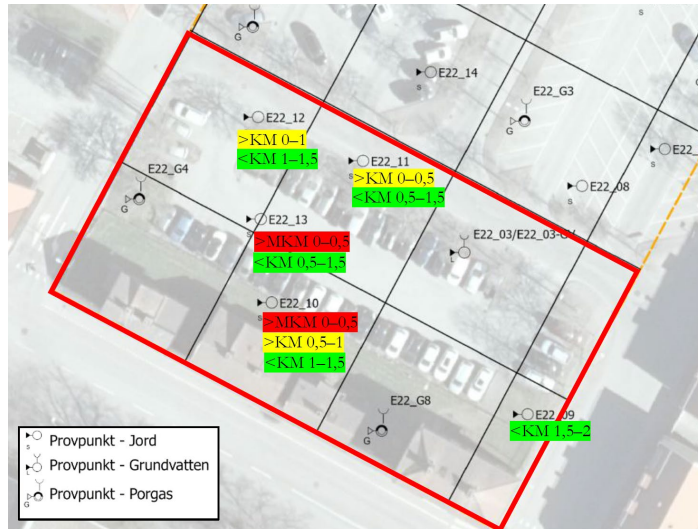
Underlag om potentiellt förorenade områden kring aktuellt undersökningsområde (Länsstyrelsen, 2022). 1: Kemtvätt med lösningsmedel. 2: Garveri. 3: Garveri – krombaserad. 4: Klorerade lösningsmedel påträffade av Jordnära (2018) i grundvattenrör.

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. Inom aktuellt planområde påträffades avfall såsom tegel och förmultnande bräder i fyllnadsmassorna. Under fyllnadslagret bestå av ett homogent lager silt ner till cirka 3,0–4,0 meter djup.
- Området betraktas som förorenat då jordprovtagning visar på förhöjda halter av tungmetaller som överskrider gränsvärden för känslig markanvändning. Det finns även halter av PAH-M och PAH-H som underskrider aktuella riktvärden. Flyktiga organiska kolväten har analyserats i närhet till tidigare kemtvätt, utanför aktuellt planområde med halter ligger under aktuella rikt- och jämförvärden.
- Grundvattnet hade ingen avvikande lukt. Dock har halter över referensvärdet av kobolt har uppmätts i grundvattnet.
- I utredningen 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.

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:

- Provtagning har skett i jord, grundvatten och porgas med dels systematiskt slumpad, dels systematisk provtagning.



Urklipp från karta som visar placering av tidigare provpunkter (Ensucon, 2023). Aktuell undersökningsområde inom röd markering. I kartbilden redovisas även föroreningsnivåer för respektive djup. Föroreningsnivåerna är bedömda utifrån om föroreningshalter överstiger känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM).

- Fyllnadsmassorna i undersökningsområdets södra och sydvästra delar utgörs av mull/matjord med en varierad mäktighet.
- Generellt har föroreningar (PAH:er, barium, zink, tungmetaller) i anslutning till byggnation och parkeringsyta påträffats. Samtliga föroreningar överskrider gällande riktvärden för känslig markanvändning. Föroreningarna är lokaliserade i fyllnadsmassorna.
- Kompletterande provtagning av underliggande naturliga jordarter uppvisar halter som understiger gränsvärdena för känslig markanvändning.
- Provtagningen av porgas (kloroform, triklorometan) visar på halter som överskrider gällande riktvärden för inomhusluft. Med hänsyn till uppmätta halter kan de bli åtgärdskrav vid exploatering.
- Föroreningarna är inte avgränsade i sidled.
- Inför planerad byggnation rekommenderas att en fördjupad miljöteknisk markundersökning genomförs i syfte att klassificera jordmassor inför avhjälpande åtgärder. Det rekommenderas även att djupgående grundvattenrör installeras. Detta för att kartlägga förekomsten av klorerade lösningsmedel. En kartläggning underlättar för framtida åtgärdsutredningar då risken för exponering av inte kan uteslutas.

Rapporten Kompletterande fördjupad miljöteknisk markundersökning (Ensucon, 2024-09-20) som även är en fördjupad riskbedömning av klorerande lösningsmedel och dess nedbrytningsprodukter togs fram inför granskning av detaljplanen. Syftet var att bedöma om det finns någon risk för planerad bostadsbebyggelse och klassificera jordmassor. Syftet var även att bedöma markens lämplighet för planerad markanvändning för bostäder samt bedöma om och vilka åtgärder som är nödvändiga inför planerad byggnation. Av rapporten framgår följande:

- Aktuell undersökning har innefattat provtagning av jord, porgas, inomhusluft, ytligt grundvatten (1–3 m under markytan) och djupt grundvatten (cirka 20 m under markytan). Syftet med provtagningen var att utreda de största

kunskapsluckorna som kvarstod gällande föroreningsituationen samt ge underlag inför kommande avhjälpande åtgärder och den fördjupade riskbedömningen.



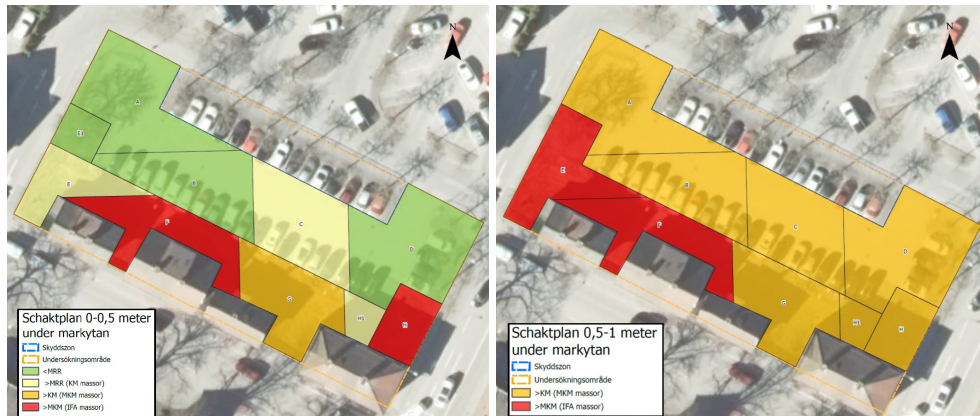
Till vänster: Inmätta provtagningspunkter samt indelning av ytor. Skydds-zonen i kartan anger det område där ingen grävning har skett eftersom träden där är skyddade. Till höger: Inmätta provpunkter avseende grundvatten och porgas. Provpunkter avseende inomhusluft är ungefärligt placerade där dessa placerades i respektive byggnad.

Resultatet från undersökningen visar att i 4 samlingsprover av 23 för jord överskrider uppmätta halter gällande riktvärden (MKM) i jordens övre meter. Föroreningarna utgörs av bly, PAH-H, PAH-M, kvicksilver och koppar. Samtliga parametrar avseende CAH underskrider laboratoriets rapporteringsgräns. Samtliga analyserade parametrar avseende CAH underskrider laboratoriets rapporteringsgräns i grundvattenproven. Halter av kloroform (triklormetan) i porgasen hittades i en punkt, men som underskrider gällande riktvärden. Samtliga övriga uppmätta halter i porgasen understiger laboratoriets rapporteringsgräns. I analyserade prover av inomhusluften har tetraklormetan, vinylklorid och dikloretan påträffats som underskrider gällande riktvärden avsedda för livstidsexponering. Samtliga övriga CAH underskrider laboratoriets rapporteringsgräns.

- Det kan inte dras några långtgående slutsatser om var de påvisade CAH-ämnen härrör ifrån. Detta gör att det är svårt att förutse om halterna kommer minska eller öka vid en förändring av byggnaderna. Det mest troliga är att CAH i inomhusluft utgörs av bakgrundshalter i utomhusluft alternativt från material/kemikalier invändigt. De befintliga byggnaderna bedöms lämpliga för bostadsändamål utifrån att de uppmätta halterna är mycket låga och utifrån att inga halter av CAH har påträffats i jord och grundvatten samt ej förekommer i porgas i jord under byggnaderna.
- Marksanering ska genomförts för att marken ska vara lämplig för bostäder. Denna bedömning avser både befintliga byggnader och vid nybyggnation inom aktuellt område.

De jordmassor som är förorenade ska hanteras genom schaktning och transport till godkänd mottagningsanläggning. Uppskattad volym som kan komma att behöva hanteras är 1 560 m³, cirka 2 652 ton. Grov schaktplan för massorna har tagits fram. Nedanstående kartbilder ska användas som en indikator på hur massor för respektive halvmeter kan hanteras. Det rekommenderas att

ytterligare karaktärisering av massorna för att mottagningsanläggningen ska kunna hantera massorna korrekt.



Grova schaktplan. Till vänster: Schaktplan för 0–0,5 meter under markytan. Till höger: Schaktplan för 0,5–1 meter under markytan.

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.
2. Prognosår 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.

I scenario 1, med plank samt i scenario 2, med och utan plank är det en liten del av befintliga fasader på den tysta sidan som överskrider trafikbullerförordningens (2015:216) grundriktvärde 70 dBA maximal ljudnivå. För att kunna planera bostäder i befintliga hus behöver minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst sida.

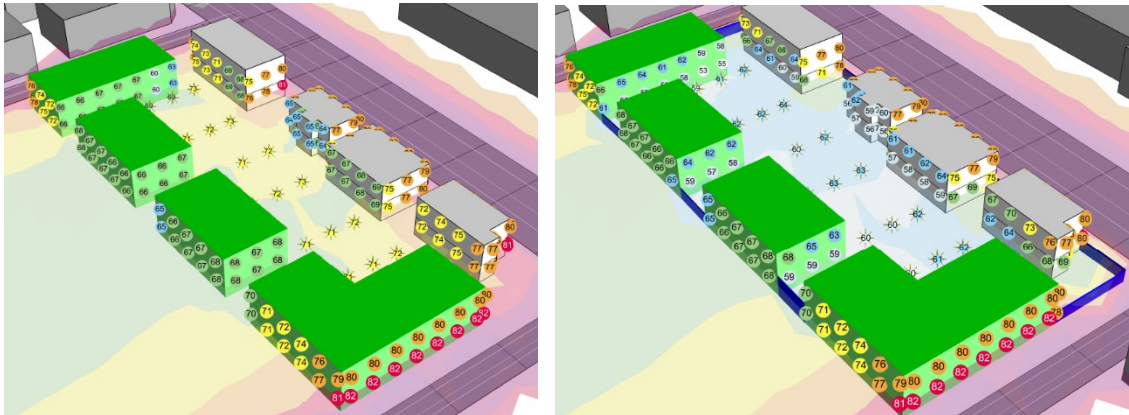
I scenario 1, utan plank går det inte att planera bostäder i befintliga hus inom Uranus 8 och Vulcanus 3 även om hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida. Detta eftersom den maximala ljudnivån överskrider vid samtliga fasader. För att befintliga hus ska kunna planeras som bostäder när Esplanadens körbana inte är flyttad behövs ett störningsskydd uppföras. Ett störningsskydd kan vara ett plank som uppförs i kvartersgräns. Planket bör vara cirka 1,8 meter och vara tätt ner mot marken. Det kan vara uppfört i trä.

Oavsett scenario är ny fasad på ny byggrätt mot Norra Torngatan, se hus nummer 8 i kartbild nedan, utsatt för buller som överskrider trafikbullerförordningens grundriktvärde 50 dBA ekvivalent ljudnivå. För att kunna planera för bostäder behöver minst hälften av bostadsrummen vara vända mot tyst sida. Övriga nya byggrätter kan planeras med valfri planlösning ur bullersynpunkt.

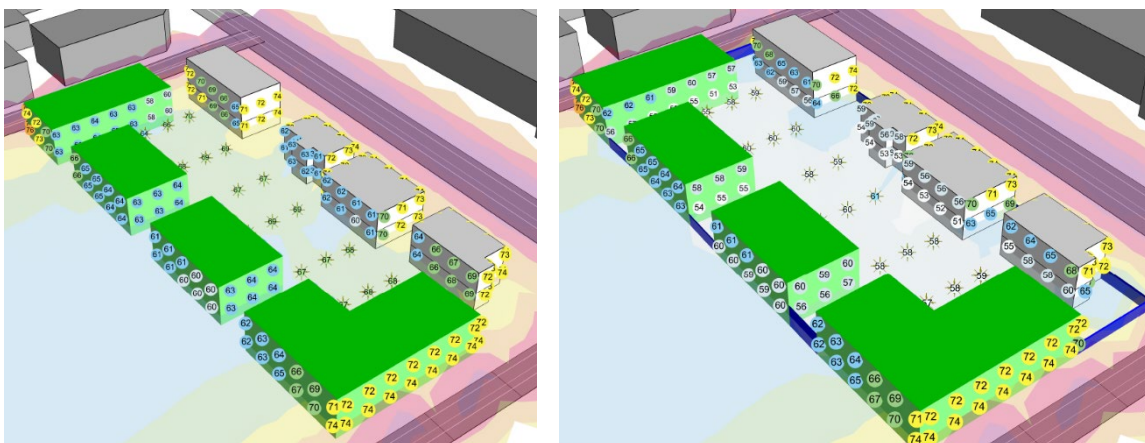
Oavsett vart uteplats tillskapas inom kvartersmark för bostäder i scenario 1 och 2 utan plank överskrider riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå. För att innehålla riktvärden behövs därför ett störningsskydd uppföras, exempelvis plank kring kvartersmark eller vid uteplats.

Riktvärden för ljudnivå inomhus, Boverkets byggregler (2011:6) överskrids i befintliga hus inom Uranus 7, Uranus 8, Vulcanus 3 och Vulcanus 4. Utifrån befintlig planlösning överskrids i majoriteten av rummen både ekvivalenta och maximala ljudnivåer. För att kunna planera för bostäder behövs därför byggnadstekniska åtgärder i befintliga hus genomföras. Detta kan exempelvis vara att ytterväggar isoleras invändigt och att befintliga fönster kompletteras med ytterligare glas som kan isolera.

Illustrationer nedan visar vart beräknade maximala ljudnivåer vid fasaderna överskrids. Gula, orangea och röda punkter visar lägen där ljudnivån överskrids. Dygnsekvivalent ljudnivån överskrids inte i något av scenariosen, därför redovisas inte den.



Till vänster: Scenario 1 utan plank i kvartersgräns. Till vänster dygnsekvivalent ljudnivå och till höger maximal ljudnivå. Om Esplanadens körbana är placerad i befintligt läge kommer fasaderna mot tyst sida på befintliga hus inom Vulcanus 3 och Uranus 8 överskrida gällande riktvärden för maximal ljudnivå. Detta medför att det inte är möjligt att planera för bostäder där minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida. Om Esplanadens körbana är placerad i befintligt läge kommer det därför behöva uppföras ett bullerplank som sluter tät kvarters södra del mot Esplanaden, Målaregatan och Norra Torngatan. Till höger: Scenario 1 med plank i kvartersgräns. Till vänster dygnsekvivalent ljudnivå och till höger maximal ljudnivå. Om Esplanadens körbana är placerad i befintligt läge och plank uppförs kommer en del av fasaderna mot tyst sida på befintliga hus inom Vulcanus 3 och Uranus 8 överskrida gällande riktvärden för maximal ljudnivå. Detta kan medföra svårigheter att planera för bostäder där minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida.



Till vänster: Scenario 2 utan plank i kvartersgräns. Till vänster dygnsekvivalent ljudnivå och till höger maximal ljudnivå. Om Esplanadens körbana flyttas från befintliga fasader kommer en del av fasad mot tyst sida på hus inom Vulcanus 3 överskrida gällande riktvärden för maximal ljudnivå, vilket kan medföra svårigheter att planera för bostad där minst hälften av bostadsrummen är vända mot tyst sida. Till höger: Scenario 2 med plank i kvartersgräns. Till vänster dygnsekvivalent ljudnivå och till höger maximal ljudnivå. Om Esplanadens körbana flyttas från befintliga fasader och om plank uppförs uppfylls gällande riktvärden längs med samtliga befintliga fasader mot tyst sida. Förutsättningarna att planera för bostäder i befintliga hus blir på så sätt enklare.

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 renoveringsgips 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.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning (2017-03-25, BohusGeo) gjordes under det tidigare planarbetet för kvarteret 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 grönytorna.

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 grundvattenyta 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.

Förprojektering

En förprojektering för allmän platsmark inom planområdet är framtagen 2024-06-12 av Mexl AB. Syftet med projekteringen är att säkerställa att föreslagna gatusektioner är genomförbara och att angivna höjdbestämmelser är korrekta. Förprojekteringen redovisar bland annat utformning av gatorna både i plan och sektion, föreslagen höjdsättning, ledningsdragning och hantering av dagvatten- och skyfall. Förprojekteringen kommer vara underlag för kommande projektering och exploateringskalkyl.

KONSEKVENSER

Tidigare fattade beslut

Detaljplanen, som utgår från Stadsutvecklingsplanens riktlinjer och principer, konkretiserar intentionerna kring stadskärnans utveckling och bevarande. Bland annat regleras ny bebyggelse vad gäller utformning och utförande för att eftersträva stadskärnans karaktär. Befintliga hus bevaras. Esplanaden, som är utpekad som en stadsmiljöåtgärd i Stadsutvecklingsplanen, ska förverkligas inom planområdet. Detaljplanen är därmed i linje med Stadsutvecklingsplanen, Lidköpings fördjupade översiktsplan.

Påverkan på stadsmiljö, behov av stadsmiljöns omgestaltning

För att kunna bygga föreslagen bebyggelse krävs följande åtgärder:

- Ersätta befintliga biotopskyddade träd inom kvartersmark för bostäder. Dessa föreslås placeras inom planområdet längs Esplanaden. För att få plats med nya träd behöver därför befintlig busshållplats flyttas.
- Flytt av behövliga befintliga ledningar och ny dragning av ledningar.
- Sanera förorenad mark inom kvartersmark till nivåer som medger bostäder.
- Ombyggnation av Norra Torngatan då tomtgräns flyttas.

Gatorna inom planområdet måste byggas om. Dessutom finns det ett behov av att omgestalta gatorna för att skapa bättre förutsättningar och tillgänglighet för fotgängare och cyklister och ta hand om dagvattnet. På grund av samordningsvinster är ombyggnation och omgestaltning lämpligt att göra i ett sammanhang. Därför föreslås omgestaltning ske i samband med genomförandet av detaljplanen.

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

Utformad plankarta, innehålllet i marköverlåtelseavtalet och förprojekteringen säkerställer en god gestaltad livsmiljö.

Kulturmiljö och riksintresse för kulturmiljövård

Detaljplanens syfte och utformning tar sin utgångspunkt i både riksintressebeskrivningen, Bygd i arvs riktlinjer, kulturunderlaget med riktlinjer samt framtagna kulturmiljöutrednings rekommendationer. Planen säkerställer att befintliga hus bevaras och att befintlig rutnätsplan tydliggörs. Med angivna planbestämmelser om husplaceringar, volym- och höjdskala och husens utförande eftersträvas det att ny bebyggelse ska sluta an till Nya Stadens karaktär. Dessutom ges råd i planbeskrivningen vilka även kan bidra till att bebyggelsen sluter an till stadskärnans karaktär. Befintliga kulturmiljövärden och riksintresse för kulturmiljövård bedöms inte påverkas negativt.

Trafik och parkering

Trafikföring inom planområdet

PM:et Trafikutformningsförslag (2023-10-24, 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.

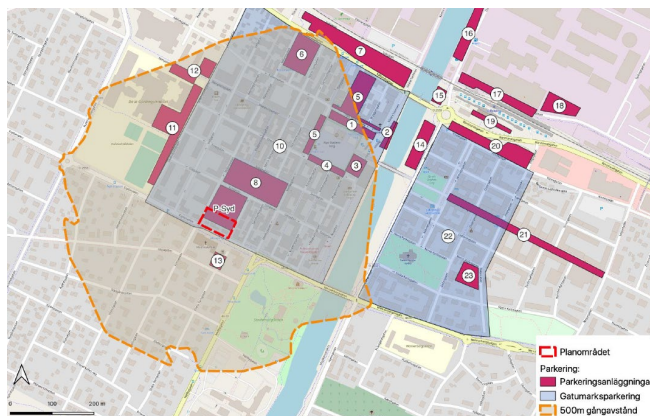
För att kunna genomföra detaljplanen behövs delar av allmän platsmark byggas om. I samband med detta föreslås även en omgestaltning. Föreslagen trafikföring och omgestaltning av gatorna förväntas medföra en förbättrad trafikföring för alla trafikslag utifrån framkomlighet, tillgänglighet och trygghet. Detta kan bidra till en attraktivare och tryggare stadskärna. Kapacitetsberäkningar i korsningspunkter utifrån föreslagen trafikföring har genomförts och visar på godtagbar servicenivå för bilister. Förslaget innebär att 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 det under genomförandet vara möjligt att angora enskild fastighet.

Befintlig parkering

Utredningen Parkeringsanalys och konsekvensbeskrivning (2023-10-03, uppdaterad 2024-03-21, Koucky & Partner AB) redovisar konsekvenserna av den föreslagna förändringen 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.



Parkeringsanläggningar och områden för gatumparkering inom stadskärnan med 500 meter faktisk gångavstånd från parkeringsplats Syd. Aktuellt planområde är inom rödmarkerad linje.

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 3,2 % av det kommunala utbudet av parkeringsplatser inom, Nya Staden. Planens genomförande medför en minskning med 7,8 % av samtliga 24-timmarsplatser inom Nya Staden. I antalet platser innebär det att det i Nya Staden fortsatt kommer att finnas 509 avgiftsfria 24-timmarsplatser (idag 552 stycken). Med en samlad snittbeläggning på 60 % för samtliga (kommunala och privata) parkeringsanläggningar inom Nya Staden bedöms kapaciteten för bilparkering som fortsatt god.

Parkering för planområdets bostadsbebyggelse

Om hela detaljplanen genomförs utifrån möjlig exploatering ska det utifrån gällande parkeringsnorm finnas 15-20 parkeringsplatser för bilar. Om dessa parkeringsplatser skulle placeras inom kvartersmark för bostäder skulle det inte gå att erhålla en sådan hög exploateringsgrad som stadskärnan har idag. Detta skulle medföra att kvarteret inte ansluta till stadskärnans karaktär vilket påverkar stadsbilden negativt. Därför behöver avsteg från gällande parkeringsnorm göras. Under avsnittet beskrivning av detaljplanen och motiv till detaljplanens regleringar redovisas exempel på vilka åtgärder som är lämpliga för att avsteg ska beviljas vid bygglovsprövningen. Åtgärderna ska vara sådana så att det inte uppkommer ett behov av att inneha en bil, vilket kan belastar befintliga parkeringsanläggningar och gator eller för den delen skapar behov av att anlägga parkeringsplatser för bilar inom kvartersmarken. Besökare till de nya bostäderna föreslås i första hand cykla och resa med lokaltrafik vilket inte påverkar bilparkeringarna. Om besökare färdas i bil bör de parkeras inom befintliga anläggningar eller gator.

Parkeringsavtal

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

Busshållplatsläge

Befintliga busshållplatslägen avses att flyttas. Exakt placering studeras i förstudiearbetet med Esplanaden.

Miljö

Dagvatten

Marken inom planområdet är till stora delar hårdgjord och vilka i dagsläget avvattnas till spillvattenledningsnätet. Detta påverkar det allmänna nätet negativt.

Ett genomförande av detaljplanen medför en omgestaltning av allmän platsmark där bland annat en regnbädd föreslås längs Esplanaden. Detta är positivt eftersom då den delvis kan omhänderta dagvatten innan det ansluts till dagvattenledningsnätet.

Dagvatten inom kvartersmark bör fördröjas lokalt innan det ansluter till det allmänna nätet. Detta möjliggör att vattnet renas och föroreningar kan minskas.

Samtliga åtgärder bidrar till att minska 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 ha eller ha en marginell påverkan på befintligt dagvattennät.

Biotopskyddade träd

För att kunna genomföra föreslagen exploatering är det inte möjligt att ha kvar träden i den biotopskyddade allén längs Krukmakaregatan, se kartbild nedan. Länsstyrelsen har 2024-03-01 lämnat tillstånd för att avverka träden. Nio lindar ska ersättas med nya träd som planteras längs Esplanaden, inom planområdet. Detta säkerställs genom planbestämmelse [n1] och villkoras i Länsstyrelsens tillståndsbeslut. Motivet till att träden behövs tas ner är för att kunna använda marken på ett effektivt sätt för bostadsbebyggelse och möjliggöra en betydligt högre exploateringsgrad än nuvarande. Avsikten med placering och utformning av den nya bebyggelsen är att kvarteret åter ska slutas och sluta an till övriga stadskärnans kvartersuppbyggnad.



Befintliga träd som avses avverkas och ersättas är markerade med rött. Nya träd som avses planteras och också vara ersättningsträd för befintliga träd är markerade med gult. Befintliga lindar som är biotopskyddade och som säkerställs i detaljplan är grönmärkade. Planområdet är inom svartmarkerad linje.

Genom en ersättning längs Esplanaden och tillsammans med den planerade omgestaltningen av hela Esplanaden stärkt på sikt de ekologiska och biologiska stråket längs gatan. Omgestaltning bidrar till en tydligare karaktär av stadshuvudgata avseende innehåll och rumslighet. Åtgärden innebär att den kompenserande allén kommer att ligga inom allmän platsmark där kommunen står för drift och skötsel. Omgestaltningen ger goda förutsättningar att planera för tillräckligt utrymme och skapa de bästa förutsättningarna för nya träd att etablera sig, än vad befintliga träd har idag. Bland annat avseende val av trädsort utifrån ståndort för att få ett träd med bärkraftig

framtid och lång livslängd där hänsyn bland annat tas till jordmån, vind- och klimatförhållanden, sol- och skuggförhållanden, skötselkrav, vintersaltning av gata med mera.

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 [*trädi*].

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft berör inte Lidköpings kommun.

Vatten

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

Buller

Miljökvalitetsnormer för buller berör inte Lidköpings kommun.

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 Torngatan. För att kunna säkerställa människors hälsa och planera för bostäder i befintliga hus och ny byggrätt mot Norra Torngatan har dessa byggrätter försetts med planbestämmelse [*s₁*] Om Esplanadens körbana inte flyttas så krävs det dessutom att störningsskydd uppförs eftersom nuvarande riktvärden för ljud inte uppfylls. Detta säkerställs med planbestämmelse [*m₁*]. Om Esplanaden omgestaltas så kommer det inte behöva uppföra störningsskydd utifrån husens bullersynpunkt.

Minst en uteplats, antingen enskild eller gemensam, måste därför uppföras med bulleravskärmning som erhåller riktvärdena. För att säkerställa människors hälsa och säkerhet har därför planbestämmelse [*m₂*] införts.

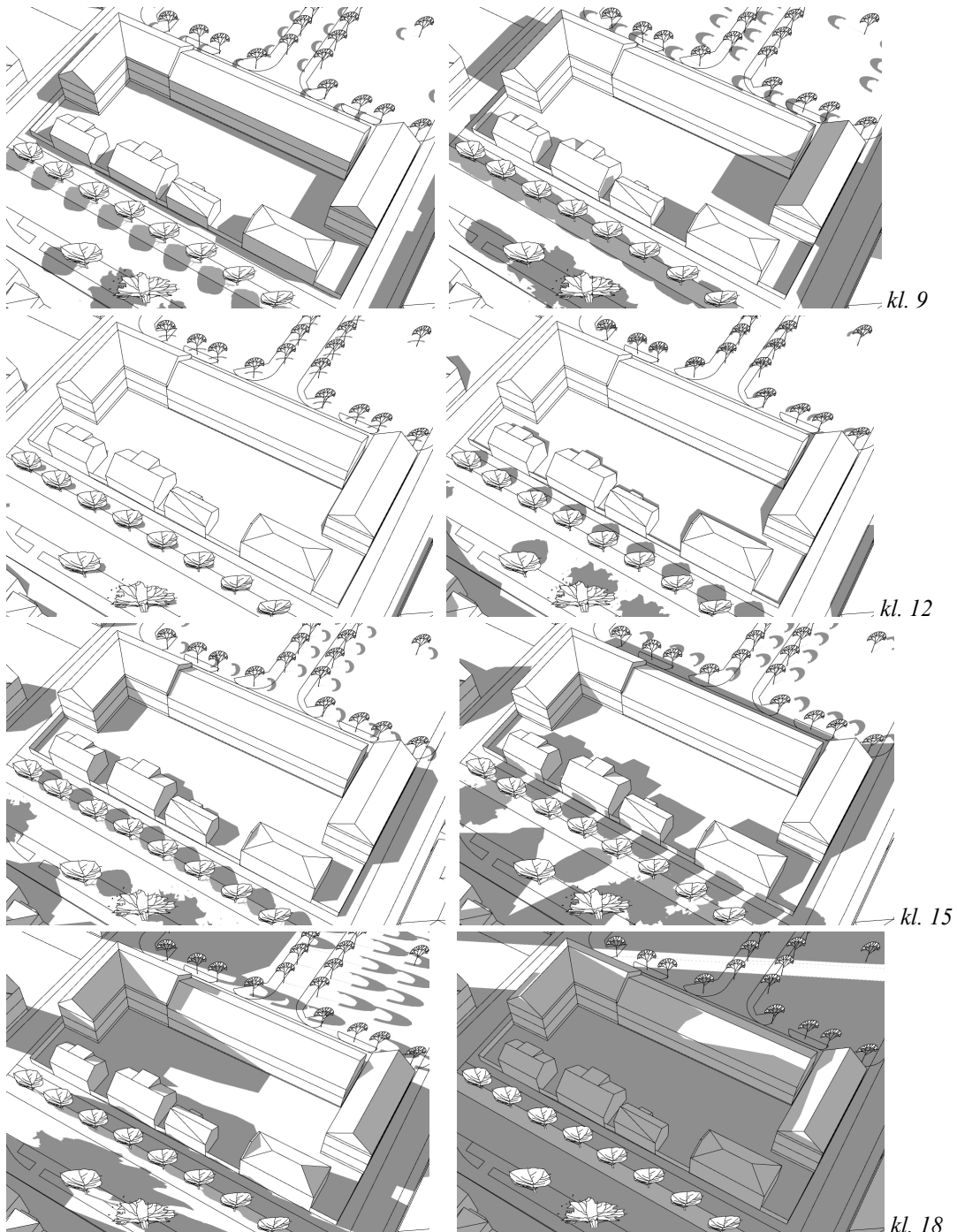
Ljudnivån inne i befintliga hus överskrider gällande riktvärden i BBR. Därför behövs byggnadstekniska åtgärder göras. Detta säkerställs i det tekniska samrådet i bygglovs-skedet.

Föreordnad mark

Villkor för startbesked, med planbestämmelse [a2] gäller eftersom marken är föreordnad. Detta innebär att marken behövs avhjälpas till en nivå så att den ska kunna användas för känslig markanvändning, vilket är bostäder. Genom bestämmelsen bedöms människors 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.

Översvämning

Utredningen risk vid skyfall (2024-08-28, Mexl AB) visar hur skyfall kommer att bete sig med den föreslagna utformningen och höjdsättningen av allmän platsmark som redovisas i Röda husen, förstudie, förprojektering, (2024-06-12, Mexl AB). Bedömningen visar även konsekvenserna för omgivningen, allmän platsmark och befintliga hus. Sammantaget är riskerna med den planerade planområdet; allmän plats och kvartersmark, acceptabla och anses inte ha betydande påverkan på kommunikation/transport, utgöra en risk för större materiella skador eller för människors hälsa och säkerhet om allmän platsmark genomförs utifrån förprojektering förslag på åtgärder (2024-06-12, Mexl AB). Åtgärdsförslagen är följande:

- Höjdsättning av gata samt invid fasadliv för att säkra nya skyfallsvägar samt trygga bebyggelse vid skyfall.
- Regnbäddar dimensionerade för 100-års regn utmed berörd sträcka på Esplanaden.
- Vidare detaljprojektering utifrån ovan ställda åtgärder.

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.

Konsekvenser av att planen genomförs med stöd av ett markanvisningsavtal

Konsekvensen av att detaljplanen genomförs med stöd av ett markanvisningsavtal är att kommunen inte får sälja marken till någon annan byggherre under markanvisningsavtalets löptid (2023-03-23 – 2025-03-23). Det gäller under förutsättning att villkoren i markanvisningsavtalet följs.

Förfarandet med att teckna ett markanvisningsavtal i ett tidigt skede kan få effekten att exploateringsprojektets genomförbarhet ökar och att samordningsvinster uppstår.

Sannolikheten att lyckas genomföra exploateringsprojektet ökar genom att kommunen tidigt samarbetar med en byggherre som kan bidra med kompetens gällande den lokala bostadsmarknaden, restaureringen av befintliga hus samt nyproduktion av bostäder.

Genom att teckna ett markanvisningsavtal i ett tidigt skede kan utbyggnad och utformning av allmän plats och kvartersmarken planeras i ett sammanhang. Det kan leda till ett mer rationellt genomförande och en bättre helhet.

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

