Laga krafthandling



Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1, Framnäs bostadsetapp 1

Lidköpings kommun

Dnr. KS 2023/203 (SBN 2021/284)

Plan	Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1, Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, illustrationskarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning
Datum	Mars, 2026
Kommunala beslut	Kommunstyrelsens godkännande 2026-04-15
	Kommunfullmäktiges antagande 2026-04-27 § 66
	Laga kraft 2026-10-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE ..... - 8 -
Syfte ..... - 8 -
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN ..... - 9 -
Hela detaljplanen ..... - 9 -
Omfattning och lokalisering ..... - 12 -
Genomförandetid ..... - 13 -
Allmän plats ..... - 13 -
Gestaltning av allmän plats ..... - 14 -
Huvudmannaskap ..... - 15 -
Kvartersmark ..... - 16 -
Befintligt ..... - 17 -
Ärendeinformation ..... - 18 -
Planförfarande ..... - 18 -
Ärendehistorik ..... - 18 -
Ändringar av detaljplanen efter samrådet ..... - 18 -
Ändringar av detaljplanen efter granskningen ..... - 19 -
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR ..... - 21 -
Motiv till regleringar ..... - 21 -
Användning av allmän plats ..... - 21 -
Användning av kvartersmark ..... - 22 -
Egenskapsbestämmelser för allmän plats ..... - 23 -
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ..... - 25 -
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR ..... - 34 -
Kommunala ..... - 34 -
Detaljplan ..... - 34 -
Områdesplan ..... - 40 -
Fördjupad översiktsplan ..... - 40 -
Översiktsplan ..... - 41 -
Regionala ..... - 41 -
Regionplan ..... - 41 -
Riksintressen ..... - 42 -
Trafikslagens anläggningar ..... - 42 -

Totalförsvar ... - 43 -
Rörligt friluftsliv ... - 44 -
Friluftsliv ... - 44 -
Yrkesfiske ... - 45 -
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... - 45 -
Miljökvalitetsnormer ... - 45 -
Luft ... - 45 -
Vatten ... - 46 -
Buller ... - 46 -
Mellankommunala intressen ... - 46 -
Miljö ... - 46 -
Strandskydd ... - 46 -
Dagvatten ... - 48 -
Skyfall ... - 50 -
Naturvärden ... - 51 -
Hälsa och säkerhet ... - 53 -
Omgivningsbuller ... - 53 -
Risker och olägenheter avseende luft ... - 58 -
Risk för olyckor ... - 59 -
Risk för översvämning ... - 63 -
Risk för erosion ... - 64 -
Risk för skred eller ras ... - 65 -
Förorenad mark ... - 66 -
Geotekniska förhållanden ... - 72 -
Geologi ... - 72 -
Stabilitet ... - 73 -
Sättningskänslighet ... - 73 -
Hydrologiska förhållanden ... - 74 -
Kulturmiljö ... - 76 -
Fornlämningar ... - 79 -
Fysisk miljö ... - 79 -
Sociala ... - 82 -
Teknik ... - 83 -
Service ... - 83 -

Trafik ..... - 84 -
Trafik och mobilitet ..... - 84 -
Parkering ..... - 86 -
PLANERINGSUNDERLAG ..... - 90 -
Kommunala ..... - 90 -
Detaljplan ..... - 90 -
Grundkarta ..... - 90 -
Översiktsplan ..... - 90 -
Stadsutvecklingsplanen ..... - 90 -
Hållbarhetsplaner ..... - 90 -
Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808) ..... - 91 -
Miljökonsekvensbeskrivning ..... - 92 -
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan ..... - 92 -
Utredningar ..... - 92 -
Dagsljus och skugga ..... - 92 -
Dagvattenutredning ..... - 92 -
Naturvärdesinventering ..... - 92 -
Geoteknisk utredning ..... - 92 -
Markmiljöutredning ..... - 92 -
Bullerutredning ..... - 93 -
Riskutredning ..... - 93 -
Trafikutredning ..... - 93 -
Kulturmiljöutredning ..... - 93 -
Miljöstörningsutredning ..... - 93 -
Strandskyddsutredning ..... - 93 -
Regionala ..... - 93 -
Regionplan ..... - 93 -
KONSEKVENSER ..... - 94 -
Fastigheter och rättigheter ..... - 94 -
Natur ..... - 94 -
Grönområde ..... - 94 -
Landskapsbild ..... - 96 -
Solinstrålning och skuggverkan ..... - 96 -
Miljö ..... - 97 -

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) ..... - 97 -
Miljömål och hållbarhetsprogram ..... - 98 -
Strandskydd ..... - 99 -
Dagvatten ..... - 103 -
Miljökvalitetsnormer ..... - 104 -
Luft ..... - 104 -
Vatten ..... - 104 -
Buller ..... - 104 -
Hälsa och säkerhet ..... - 104 -
Omgivningsbuller ..... - 104 -
Översvämning ..... - 106 -
Skyfall ..... - 107 -
Olyckor ..... - 109 -
Erosion ..... - 110 -
Skred ..... - 111 -
Förorenad mark ..... - 111 -
Sociala ..... - 113 -
Barn ..... - 113 -
Jämlikhet ..... - 114 -
Riksintressen ..... - 114 -
Trafikslagens anläggningar ..... - 114 -
Totalförsvar ..... - 114 -
Rörligt friluftsliv ..... - 114 -
Friluftsliv ..... - 115 -
Yrkesfiske ..... - 115 -
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ..... - 115 -
Trafik ..... - 115 -
Motortrafik ..... - 115 -
Gång- och cykeltrafik ..... - 117 -
Mellankommunala frågor ..... - 117 -
Annat ..... - 117 -
Kulturmiljö ..... - 117 -
Avfallshantering ..... - 119 -
GENOMFÖRANDEFRÅGOR ..... - 120 -

Mark- och utrymmesförvärv ..... - 120 -
Skyldighet inlösen, huvudman ..... - 120 -
Rättighetshavare och ledningsägare ..... - 120 -
Fastighetsrättsliga frågor ..... - 122 -
Tomtindelning ..... - 122 -
Förändrad fastighetsindelning ..... - 122 -
Rättigheter ..... - 122 -
Tekniska frågor ..... - 122 -
Tekniska åtgärder ..... - 122 -
Utbyggnad allmän plats ..... - 122 -
Utbyggnad vatten och avlopp ..... - 124 -
Utbyggnad av elnät, bredbandsnät och fjärrvärmenät ..... - 124 -
Grundläggning och geoprojektering ..... - 124 -
Markföroreningar ..... - 127 -
Ekonomiska frågor ..... - 128 -
Planekonomisk bedömning ..... - 128 -
Markanvisningsavtal ..... - 129 -
Planavgift ..... - 131 -
Gemensamhetsanläggningar ..... - 131 -
Drift allmän plats ..... - 132 -
Drift vatten och avlopp ..... - 132 -
Gatukostnader ..... - 132 -
Organisatoriska frågor ..... - 132 -
Exploateringsavtal ..... - 132 -
Markanvisning ..... - 132 -
Tidplan ..... - 132 -
Kulturvärden ..... - 132 -
Prövning enligt annan lagstiftning ..... - 132 -
Upplysningar ..... - 132 -

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra blandad och attraktiv bostadsbebyggelse samt stärka och tillgängliggöra Framnäsområdets befintliga och planerade besöksmål, publika verksamheter och rekreationsområden. Syftet med planen är att ta ett helhetsgrepp om området för att kunna koordinera olika verksamheters behov och möjliggöra en ny funktionsblandad stadsdel i Lidköping, i vilken såväl bostäder som fritidsaktiviteter och besöksnäring inryms och kan stärka varandra. Detaljplanen ska också möjliggöra en större bredd av verksamheter i de kommunala byggnader som redan finns i området. Syftet är också att möjliggöra en omgestaltning av Läckögatan till en mer stadsmässig huvudgata och västlig entré till staden.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Nedan följer en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.



Figur 1 Vision från Områdesplan Framnäs 2021 (Kaminsky arkitektur).

Hela detaljplanen

Framnäs Bostadsetapp 1 går helt i linje med den fördjupade översiktsplan som antogs för staden Lidköping 2022. I översiktsplanen från 2018 var området som pekades ut för ny bebyggelse i Framnäs mindre (bostäder och handel) och andelen grönområde större. Den fördjupade översiktsplanen från 2022 utgör nu gällande översiktsplan inom staden Lidköping vilket leder till bedömningen att planen går i linje med de översiktliga planeringsunderlagen.

Samtidigt som bostäder tillförs i området stärker detaljplanen allmänhetens kontakt med Vänern och dess tillgångar. Den planerade stadsdelen bidrar till Lidköping som kommun med sjönära bostäder i ett mycket centralt läge, vilket möjliggör ett mer hållbart boende.

Syftet är att planera för relativt hög täthet vilket innebär ett gott nyttjande av marken. Mark som med sitt läge intill befintlig service, arbetsplatser, rekreationsområden och goda kommunikationer är idealisk för ett större stadsutvecklingsprojekt. Projektet tar avstamp i befintliga och historiska strukturer och bygger vidare på de kvaliteter som området redan har.

Planen syftar till att möjliggöra ny bebyggelse i området runt Folkets park i Framnäs. Den tillskapar alltså nya byggrätter men befäster också befintliga förhållanden i området, framför allt vad gäller de kommunala besöksmålen.

Dessa ges till viss del större frihet vad gäller användning än vad dagens plan medger – för att bättre möta framtidens behov av kommunala byggnader och lokaler. Detaljplanen tas fram som steg två i processen med att omdana Framnäs till en mer attraktiv stadsdel. Det första steget var planläggning och utbyggnad av strandpark och strandpromenad längs med Vänern (Framnäs strandpark), i anslutning till det nu aktuella planområdet. Denna detaljplan syftar också till öka allmänhetens tillgång till Vänern och de värden som projektet med strandpromenaden ger.



Figur 2 Illustrationsplan över hela planområdet.

Bland annat innebär detaljplanen att den inhägnade kvartersmarken avsedd för utomhusbad tas bort – till fördel för parkmark på allmän plats. Detta är en följd av att kommunen planerar en ny badanläggning ett par hundra meter österut vilken ersätter dagens Framnäsbad. Nya ytor kommer hägnas in runt den nya badanläggningen men totalt sett minskas de inhägnade ytorna betydligt i området.

Projektet innebär ett stort tillskott av byggnader i området. För att dessa ska kännas förankrade och knyta an till Framnäs tar förslaget sitt avstamp helt och hållet i befintliga strukturer. Dagens gator utgör ryggraden, ett historiskt järnvägsspår blir ett grönt gång- och cykelstråk, Folkets park bevaras precis som Rotundan och Parketten och integreras i området. Siktlinjer mot Vänern prioriteras och hålls raka och ostörda. Staden flyttas fram mot Vattnet och invånarna bjuds in till den nya strandparken norr om planområdet.

Totalt sett tillkommer byggrätter för upp till ca 500 bostäder, beroende på hur dessa utformas och hur bilparkeringen löses. Utöver bostäder tillåts också ytor för kommersiella lokaler i bottenplan i kvarter utmed Läckögatan. Den tillkommande bebyggelsen utgörs av flerbostadshus som samsas med radhus. Flerbostadshusen tillåts i höjder mellan tre och sju våningar, plus en inredd vindsvåning. Radhusen tillåts byggas i två våningar plus inredd vind.



Figur 3 Vy över Folkets park, mot Kinnekulle, från ett av bostadskvarteren utmed Läckögatan (Kaminsky Arkitektur).

Planen möjliggör också byggnation av ett parkeringshus intill Framnäsvägen. De befintliga byggnaderna Rotundan respektive Parketten ingår i planen. Dessa planläggs för den verksamhet som bedrivs idag men fler användningar av marken tillåts – för att kunna utveckla anläggningarna i takt med att behovet förändras. Planen reglerar också användningen för större öppna ytor i området så som parker, torg mm.

All mark inom detaljplanen är idag i kommunens ägo och allmän plats inom planområdet kommer ha kommunalt huvudmannaskap. Avsikten är att den mark som planläggs med kvartersmark för bostäder kommer avyttras och bebyggas av kommersiella aktörer. Utbyggnaden kommer ta en ansenlig tid med hänsyn till de volymer som planen medger. Området kommer således byggas ut i etapper, troligtvis med start i norr. Etappindelningen kommer planeras utifrån en rad faktorer så som förutsättningar för teknisk försörjning, tillgänglighet och etablering under byggtiden samt störningsrisk för boende och verksamma inom området. Detaljplanens genomförandetid är bestämd till tio år.

Kvarter	BTA Bostäder	BTA centrum*	BTA parkeringshus	ca ANTAL bostäder**	
A	10 800 m²	0 m²		120	
B	5 200 m²	0 m²		58	
C1	2 500 m²	0 m²		15	
C2	2 500 m²	0 m²		15	
D	6 000 m²	100 m²		66	
E	7 200 m²	100 m²		79	
F	8 600 m²	100 m²		95	
G	5 450 m²	200 m²	11 600 m²	61	***
TOTALT	**48 250 m²**	**500 m²**	**11 600 m²**	**507**	

*Figur 4 Sammanställning (prognos) av tillkommande byggrätter inom planområdet. * ej reglerat i plan, endast prognos, ** baserat på SCB:s statistik över lägenhetsstorlekar (gäller ej kv. C, radhus), *** om detta kvarter byggs som p-hus utgår samtliga lägenheter.*

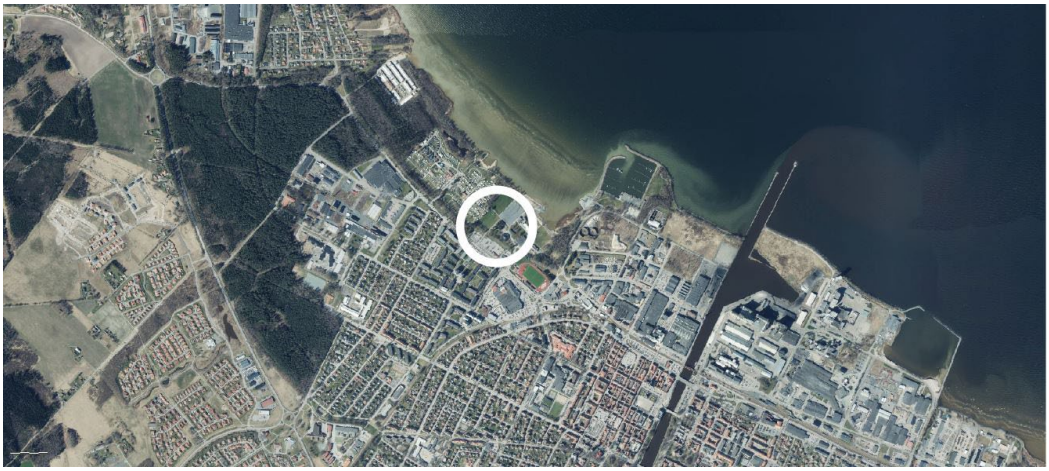
I den mest urbana delen söderut föreslås traditionell kvartersstad vilket knyter an till Lidköpings starka tradition av rutnätsstad inne i stadskärnan. Denna struktur bidrar också starkt till att hantera utmaningar med buller och risker från transporter med farligt gods. Det bidrar också till utvecklingen av Läckögatan till en mer definierad och omhändertagen stadsgata än vad den är idag.

I bebyggelsens mitt föreslås lägre hus, främst radhus, vilka samspelar med parkmiljön kring Rotundan och det torg som skapas mellan ny bebyggelse, Rotundan, Parketten och Vänermuseet i öster. De lägre husen här bidrar också till en mindre skuggverkan och insynsproblematik för den intilliggande campingplatsen. Folkets park är en central kvalitet i projektet. Dels med sina historiska värden som samlingspunkt, dels med sina naturvärden i de storvuxna furorna och byggnadens smått ikoniska karaktär.

I bebyggelsen längst norrut, mellan Parketten i öster och Kronocampingen i väster föreslås återigen högre hus. Dessa föreslås placeras som lamellhus med gavlar mot Vänern. Denna struktur medför att den mest attraktiva marken kommer många boende till gagn – samtidigt som siktlinjer och öppenhet från Folkets park mot Vänern och Kinneviken bevaras. Dessa hus är lägst i väst mot campingen och reser sig i höjd österut.

Omfattning och lokalisering

Planområdet omfattar drygt 10 hektar. Kommunen äger all mark inom planområdet och det är beläget ca 1 km nordväst om Nya stadens torg (centrum) och breder ut sig mellan Läckögatan i sydväst, Kronocampingen i nordväst, Framnäs strandpark i nordost och Vänermuseet och Framnäs IP i sydost.



Figur 5 Områdets läge i staden.

Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på tio år. Det är ett komplext och omfattande projekt. Bostadshusen kommer byggas ut i etapper. Takten avgörs till stora delar av marknadskonjunkturen och aktuell efterfrågan på bostäder. Även den allmänna platsen kommer sannolikt byggas ut i etapper, för att möta upp den bostadsbebyggelse som tillkommer, utan att vålla onödigt stora störningar för invånare och verksamheter.

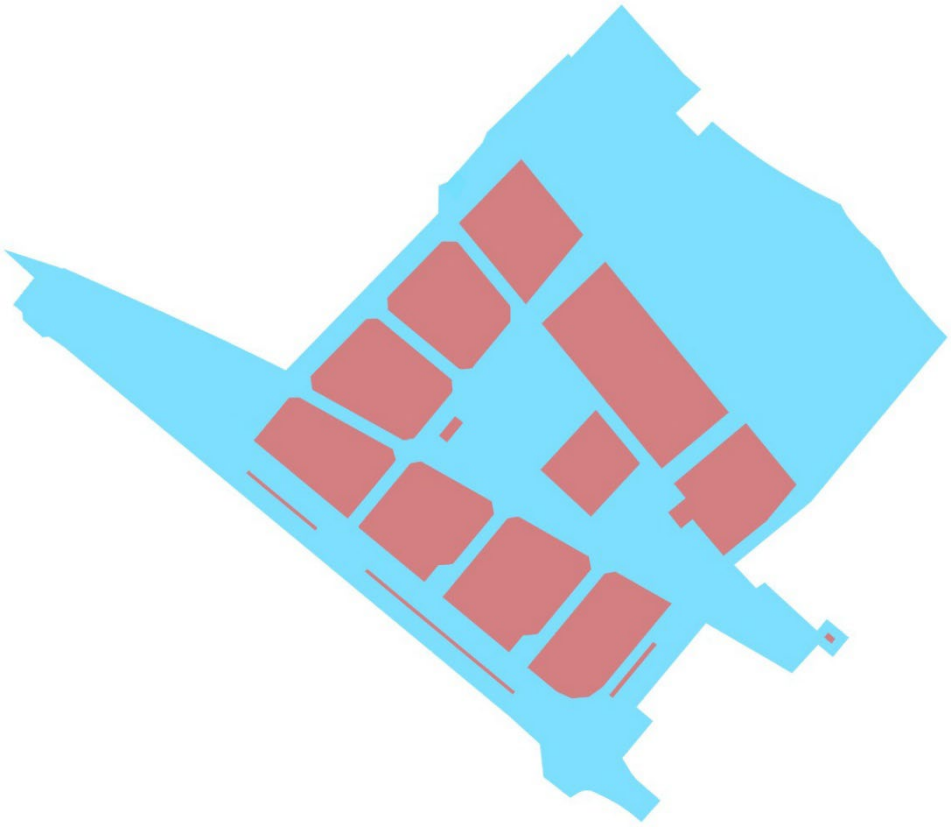
Allmän plats

Planområdet kommer till stor del utgöras av allmän plats. Främst är dessa platser gatumark, torg samt parkmark. De allmänna platserna är helt centrala i detta projekt. Dels för att säkra allmänhetens framkomlighet och tillgång till staden och vattnet, dels för att möjliggöra stora friytor, tillgängliga för alla.



Figur 6 Gestaltningsförslag torg och grönstråk längs med den gamla Tunbanan (Kaminsky Arkitektur).

Framnäs har fram till idag präglats av folkrörelsens arbete med friluftsliv, idrott och nöjen. Målet är att Framnäs, även efter området kompletterats med bostäder, ska förknippas med rekreation, kultur och utomhusaktiviteter. De allmänna platserna blir mycket viktiga för att säkra dessa värden för såväl boende i närområdet som kommuninvånare i stort och turister.



Figur 7 Schematisk kartbild över allmän plats inom planområdet (blå).

Gestaltning av allmän plats

Gestaltningen av de allmänna platserna inom planområdet är ett gediget arbete. Hänsyn till allt ifrån funktion, hållbarhet, och estetik till tillgänglighet, drift, och dagvatten ska vägas in. I detta skede i planläggningen finns en översiktlig vision om hur de allmänna platserna ska utformas och fungera.

Till planens antagande kommer ett kvalitetsprogram samt en genomförandestudie eller förprojektering tas fram för att säkerställa de funktioner och kvaliteter som efterfrågas. Visionerna för de allmänna platserna kan bäst utläsas i planens illustrationskarta samt i de visualiseringar som finns i planbeskrivningen. På föregående sida visas en visionsbild över den torgyta som planeras mellan Vänermuseet i öster och Rotundan i planområdets mitt.



Figur 8 Gestaltningsidéer för utemiljöer inom området, vilka ligger till grund för detaljplanens utformning (Kaminsky Arkitektur).

En genomgående ambition med gestaltningen av den allmänna platsen är att knyta an till de naturtyper som finns eller tidigare fanns i Framnäs. Området byggs på en stor sanddyn där tallar tidigare har dominerat. Förslaget är planteringar och grönska som knyter an till en vildare natur och den gestaltning som nu anläggs i strandparken direkt norr om planområdet.

Exempel på planteringar på torget och i Folkets park kan vara höga gräs, vass och ljung medan den stora parkytan i norr föreslås gestaltas som ängsmark. All gestaltning av allmän plats ska också ha som ambition att stärka den biologiska mångfalden samt förstärka kopplingen till Vänern och dess naturmiljöer.

Huvudmannaskap

Kommunen kommer vara huvudman för all allmän plats inom planområdet. Det innefattar gator, gång- och cykelbanor samt torg- och parkmark.



Figur 9 Planerad ny utformning av Läckögatan. Den befintliga lindallén bevaras.

Kvartersmark

Inom planområdet finns två huvudsakliga typer av kvartersmark. Dels är det tillkommande kvartersmark för huvudsaklig användning bostäder. Dels är det kvartersmark för befintliga besöksanläggningar som ägs av kommunen. Utöver dessa finns också en mindre mängd kvartersmark för tekniska ändamål och parkering.

Kvartersmarken för bostadsändamål ska möjliggöra byggnation av attraktiva bostäder, i linje med det planförslag som har arbetats fram. Planbestämmelserna i plankartan ramar in en största exploatering inom varje kvarter och definierar de viktigaste parametrarna vad gäller placering och relation till allmän plats men medger samtidigt en viss flexibilitet i höjd, gestaltning, trapphuslösning mm. I och med att Framnäs Bostadsetapp 1 är omfattande och kommer byggas ut under lång tid är ett robust förslag nödvändigt för att kunna möte bostadsmarknadens svängningar över tid.

Till planens antagande kommer ett kvalitetsprogram tas fram vilket tar fasta på visionen för detaljplanen. I korthet bygger den på områdets placering mellan en

urban huvudgata och ett friluftsområde utmed Vänerns strand. Ambitionen är att även gestaltningen ska spegla detta förhållande. Mot Läckögatan kommer stenmaterial, så som tegel och puts, dominera i fasaderna medan husen i norr bör spegla parkmiljön, vattnet och tallarna i Folkets park – fördelaktigt gestaltade med fasader i trä.



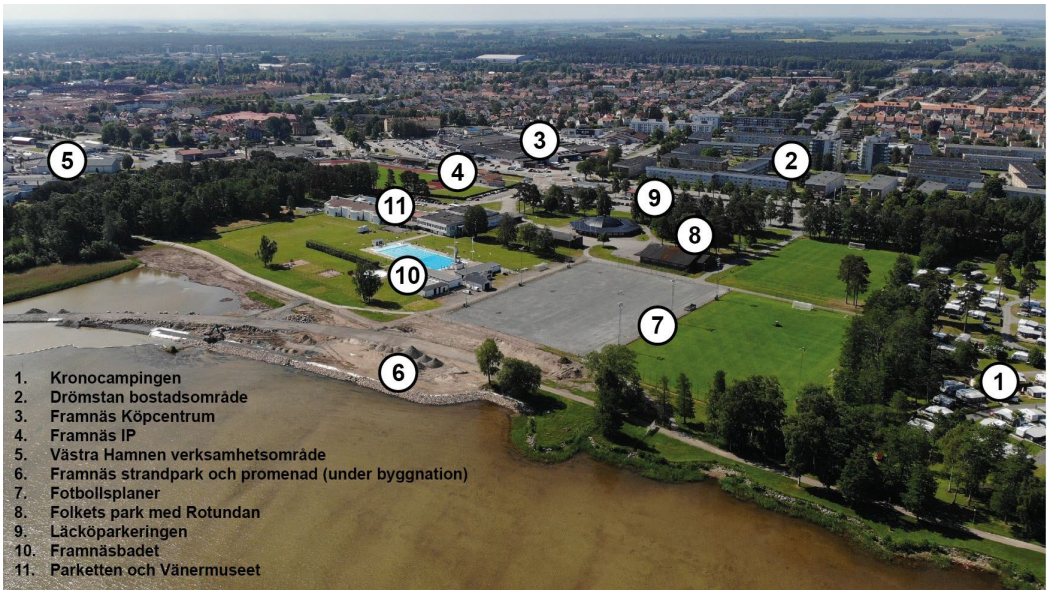
Figur 10 Vy från Läckögatan norrut mot Folkets park och Vänern. Till vänster ses bostadskvarter D och till höger bostadskvarter E (Kaminsky Arkitektur).

Befintligt

Området ligger centralt i Lidköping i direkt anslutning till den täta stadsbebyggelsen. Planområdet utgörs idag främst av asfalterade parkeringsytor och gatumark, fotbollsplaner (gräs respektive grus), samt gräsbevuxna parkytor. Inom planområdet finns befintlig bebyggelse, se figur 11.

Planförslaget tar sitt avstamp i befintliga värden på platsen. Såväl betydelsefulla byggnader som naturvärden och historiska lämningar bevaras och utgör ryggraden i projektet. Exempel på miljöer och värden som bevaras och byggs vidare på är Folkets park och dess grova tallar, den gamla järnvägssträckningen för Tunbanan, friytorna utmed Vänern samt lindallén utmed Läckögatan.

Genom att komplettera befintliga kvaliteter med nya funktioner, besökare och byggnader möjliggörs en livfull blandstad, grundad i historiska strukturer. Se *Planeringsförutsättningar/Fysisk miljö* för ytterligare redovisning av den befintliga miljön inom planområdet.



Figur 11 Området sett från vattnet (fotodatum 2022-06-17).

Ärendeinformation

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

Ärendehistorik
Uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1 (Framnäs bostadsetapp 1) gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2021-12-14 § 214. Ärendets diarienummer är KS 2023/203. Inledningsvis var diarienumret SBN 2021/284.

Kommunstyrelsen beslutade att godkänna detaljplanen för samråd 10 april 2024. Samrådstiden varade mellan den 19 april och 17 maj 2024. Ett samrådsmöte hölls med sakägare, berörda och intresserade invånare i Stadshuset den 8 maj 2024. Under samrådstiden har en interaktiv 3d-modell hållits tillgänglig i stadshuset. Samma modell har kontinuerligt hållits tillgänglig på kommunens hemsida sedan samrådet inleddes.

Kommunstyrelsen tog 11 juni 2025 beslut om granskning av planförslaget. Granskning av detaljplanen hölls från och med 25 juni till och med 15 augusti 2025. Med hänsyn till semestertiderna förlängdes granskningstiden från de lagstadgade tre veckorna till drygt sju.

Ändringar av detaljplanen efter samrådet
Nedan följer de största justeringar som gjorts av planförslaget efter samrådet:

- Bebyggelsen har skjutits längre bort från Läckögatan på grund av risk med farligt gods.

- Kvarteren utmed Läckögatan har blivit fyra i stället för tre för att minska det storskaliga intrycket samt skapa ytterligare en siktlinje mot Vänern.
- Hushöjderna i kvarter B, nordväst i planområdet närmast Kronocamping, har sänkts två våningar för att minska risken för insyn och skuggning.
- Byggrätten för ett parkeringshus har flyttats till Framnäsvägen. Detta minskar störningarna på Läckögatan med ett lägre flöde till- och från nya lokalgator.
- Framnäsbadet planläggs nu som parkmark samtidigt som en ny badanläggning planläggs direkt öster om aktuellt planområde.
- Läckögatans körbana minskas till åtta meter i stället för sju. Detta minskar påverkan på båttransporter och andra specialtransporter samt underlättar snöröjning.

Utöver ovanstående har plankartans bestämmelser justerats och förtydligats för att på ett bättre sätt reglera det nya planförslaget. Några planbestämmelser har strukits och några har tillkommit. Nedan följer exempel på ändringar avseende bestämmelser i plankartan:

- *n_3 – Lägsta höjd avseende färdigt golv för bostäder är 0,2 meter över nivån på intilliggande gata.* Bestämmelsen har lagts till i granskningshandlingen för att minska riskerna vid skyfall.
- *n_1 och n_2 – Bestämmelser om parkering.* Bestämmelserna har lagts till i granskningshandlingen för att säkerställa att kvartersmarken används till gårds- och vistelseytor och inte parkering.
- *Fördröjning$_1$ – Anläggning för fördröjning av dagvatten.* Bestämmelsen har lagts till i granskningshandlingen för att tydliggöra principen för dagvattenhantering utmed Läckögatan.
- *Lek$_1$ – Lekplats.* Bestämmelsen har lagts till i granskningshandlingen för att tydliggöra att en lekplats ska anläggas inom parkmarken mot Vänern.
- *F_7 – Endast radhus, kedjehus eller parhus.* Bestämmelsen i samrådshandlingen har tagits bort för att öka planens flexibilitet.

Planbeskrivningen har också reviderats och kompletterats med ny information ur nya utredningar samt justerats för att korrelera med den nya plankartan och de justeringar som gjorts av planförslaget i stort.

Ändringar av detaljplanen efter granskningen

Planförslaget bibehåller i stort sin utformning från granskning till antagande. Följande justeringar och kompletteringar har gjorts:

Plankartan

- Tre nya planbestämmelser (*plac$_2$, plac$_3$* samt *utformning$_4$*) har införts för att säkerställa stabilitet i anslutning till föreslagna dagvattendammar.

- Ovan nämnda bestämmelser har placerats ut i parkmark där dammar planeras samt på torget, då den centralt placerade dammen kan ansluta till torg-marken.
- Planbestämmelse $ö_2$ har justerats för att förtydliga att kompletterande byggnadsverk får uppföras även om gården inte bebyggs med källarvåning.
- Planbestämmelse h_2 (Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter) i granskningshandlingen har tagits bort då den i bygglovshandläggningen blir svårtolkad för den tänkta hustypologin stadsradhus i kvarter C1 och C2. För samma byggrätter har högsta tillåtna nockhöjd sänkts från 13 till 11 meter. Åtgärderna påverkar inte exploateringsgraden.
- E-områden för tekniska anläggningar har konsoliderats i användningen E i stället för E_1 respektive E_2. Avsikten är att förenkla genomförandet och möjliggöra att flera ledningsägare samsas inom samma E-område.
- Två E-områden för pumpstationer har tagits bort ur planen medan det E-område som låg i Folkets park har utökats för att även inrymma denna funktion.
- Det E-område som ligger längst österut i planen nås nu av allmän plats TORG vilket ökar tydligheten avseende åtkomlighet till denna kvartersmark.
- Gatorna mellan kvarter C1 och C2 respektive C2 och D har justerats med hänsyn till befintlig infrastruktur. Följden är att kvartersmarken minskar något medan gatumarken ökar.

Planbeskrivning och utredningar

- De föroreningar som hittats och bedömts utgöra en risk inom parkområde G1 har nu sanerats, vilket var ett krav innan detaljplanen kunde antas. Detta beskrivs under *Konsekvenser/Hälsa och säkerhet*.
- Under Motiv till detaljplanens regleringar har följande justeringar gjorts:
    - Markanvändning E_1 respektive E_2 har tagits bort och ersatts av E, med tillhörande motiv.
    - Tre nya egenskapsbestämmelser för allmän plats (*plac*$_2$, *plac*$_3$ samt *utformning*$_4$) har lagts till, med tillhörande motiv.
    - I beskrivningen av bestämmelsen *utformning*$_4$ har utsnitt ur geoteknik-PM lyfts in för att ge stöd vid genomförandet och lovhandläggningen.
    - Planbestämmelsen ”h_2 – Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter” har strukits.
    - Planbestämmelserna h_2 – h_8 om byggnadshöjd har getts en utökad beskrivning för att lättare uttolkas vid genomförandet och lovhandläggningen.
    - Planbestämmelserna f_1 – f_6 om våningsantal har getts en utökad beskrivning för att lättare uttolkas vid genomförandet och lovhandläggningen.
    - Motivet bakom planbestämmelse $ö_3$ har förtydligats.

- Under *Genomförandefrågor/Tekniska frågor/Utbyggnad Allmän plats/* har vikten av hänsyn till översvämningsrisk och geoteknik i dagvattendammar vid utbyggnad av allmän plats utvecklats. Under samma avsnitt har ett stycke om avveckling av befintligt friluftsbad lagts till.
- Under samma kapitel har texten om befintlig tryckledning för spillvatten som löper längs med den gamla banvallen justerats då ledningen inte längre hamnar på kvartersmark utan på allmän plats.
- Geoteknik-PM har reviderats för att bättre belysa de frågor som lyfts av SGI och länsstyrelsen.
- Ärendeinformationen har uppdaterats.

Utöver detta har mindre redaktionella ändringar inarbetats i planhandlingarna. Ändringarna av förslaget bedöms inte vara väsentliga. Ny granskning enligt 5 kap 25 § PBL erfordras därför inte.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

PARK

***Park**:* Användningen Park motiveras med att stora områden närmast Vänern fortsatt ska vara allemansrättsligt åtkomligt men kunna utformas och skötas för hög tillgänglighet. Folkets park och andra mindre ytor av parkmark motiveras då de gynnar biologisk mångfald, stärker naturvärden och ökar stadsdelens attraktivitet.

TORG

***Torg**:* Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en större allmänt tillgänglig yta i anslutning till Folkets park, vilken bildar en entré till Framnäs strandpark. Denna del av området kommer utformas med mer hårdgjorda ytor och möjliggöra en flexibel angöring med motorfordon.

GATA$_1$

Lokalgata: Motivet till bestämmelsen är att säkerställa allmänt tillgängliga stråk

och gator inom planområdet samt möjliggöra förläggning av allmännyttiga ledningar.

GATA2

Huvudgata: Motivet till bestämmelsen är att säkerställa allmän tillgänglighet på Läckögatan.

GCVÄG

Gång- och cykelväg: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa allmän framkomlighet till fots och med cykel längs sträckningen för den gamla järnvägen Tunbanan.

Användning av kvartersmark

B

Bostäder: Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra ett av planens främsta syften – nya bostäder inom privatägd kvartersmark inom planområdet.

C

Centrum: Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra centrumändamål, så som ett kafé, en frisör mm, inom bostadskvarteren närmast Läckögatan. Ett visst mått av serviceverksamhet inom bostadskvarteren ökar stadsdelens livfullhet, trygghet och attraktivitet.

E

Tekniska anläggningar: Användningsbestämmelsen motiveras med att två ytor inom planområdet måste säkerställas för elförsörjning, pumpstation för spillvatten samt bredbandsteknik. Anläggningarna kommer tjäna nya och befintliga byggnader och verksamheter inom området.

K

Kontor: Användningsbestämmelsen kontor syftar till att möjliggöra kontorsändamål i byggnaderna Parketten resp. Rotundan. Fler möjliga användningsområden krävs för att byggnaderna fortsatt ska vara attraktiva och möjliga att nyttja och därmed bevara, i enlighet med planens syfte.

P

Parkering: Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för ett parkeringshus i

planområdets östra del. Parkeringsfrågan behöver lösas för att planens huvudsyften (bostäder och besöksmål) ska kunna fungera på ett tillfredsställande sätt.

R

Besöksanläggningar: Motivet till bestämmelsen som används för Parketten och Rotundan är att bekräfta befintlig verksamhet samt öppna för mer flexibelt nyttjande av anläggningarna, i syfte att främja de publika besöksmålen inom planområdet. Fler möjliga användningsområden krävs för att byggnaderna fortsatt ska vara attraktiva och möjliga att nyttja och därmed bevara, i enlighet med planens syfte.

T_1

Trafikområde: zon för bil- och cykelparkering, planteringar, gatumöbler m.m: Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra kvartersmark inom gatans utbredning, vilken kan upplåtas till verksamheter eller boende, bl a för att kunna lösa tillgänglig parkering inom lagstadgat avstånd till entréer.

O

Tillfällig vistelse: Bestämmelsen är motiverad för att möjliggöra ett mer flexibelt nyttjande av anläggningarna Parketten och Rotundan. Fler möjliga användningsområden krävs för att byggnaderna fortsatt ska vara attraktiva och möjliga att nyttja och därmed bevara, i enlighet med planens syfte.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

$plac_1$ ***Byggnadsverk och fasta hinder ska placeras minst 5,0 meter från tekniska anläggningar.***

Säkerställer skyddsavstånd avseende byggnation intill tekniska anläggningar.

$plac_2$ ***Avståndet mellan dagvattendammars släntkrön och belastad markyta ska överstiga fem meter.***

Säkerställer skyddsavstånd mellan dagvattendamm och belastad yta så som exempelvis en gata eller en byggnad, för att förhindra risken för skred.

$plac_3$ ***I det läge djupet i en dagvattendamm uppgår till två meter eller mer ska avståndet mellan släntkrön och byggnader respektive gator överstiga tio meter.***

Säkerställer ett utökat skyddsavstånd mellan dagvattendamm och känsliga anläggningar/byggnadsverk som gator och byggnader, för att förhindra risken för skred. Det utökade skyddsavståndet motiveras med att påverkansområdet växer vid ett större dammdjup.

Utformning4 *Dagvattendammars slänter ska ha en lutning om maximalt 1:3 eller på annat sätt förstärkas.*

Denna bestämmelse reglerar hur dagvattendammar får utformas. För att förhindra skred i eller i anslutning till dammarna begränsas slänternas lutning alternativt förstärks för att uppnå samma grad av stabilitet. Exempel på sådana förstärkningsåtgärder är:

- stenskoning eller erosionsskydd vid släntfot,
- förtäckta dammar med grov sprängsten,
- lokal användning av lättfyllnad för att reducera belastning,
- stödkonstruktioner eller andra geotekniska förstärkningslösningar.

damm1 *Damm eller överdämningsyta för fördröjning av dagvatten*

Anvisar område där dagvattendamm eller överdömningsyta ska anläggas. Bestämmelsen är motiverad för att planområdets dagvatten på ett effektivt och säkert sätt ska kunna omhändertas, fördröjas och renas på allmän plats.

gc-väg1 *Gång- och cykelväg*

Bestämmelsen förtydligar att gång- och cykelvägar kan anläggas inom användningsområdet, utan förutbestämt läge. Bestämmelsen motiveras av att exakt dragning av gc-vägar ej är fastslagen och att anläggning av gc-stråk stärker planens syfte att tillgängliggöra Vänern.

lek1 *Lekplats*

Bestämmelsen förtydligar att en lekplats kan anläggas inom användningsområdet, utan förutbestämt läge.

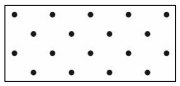
fördröjning1 *Anläggning för fördröjning av dagvatten*

Anvisar område där fördröjning av dagvatten ska anordnas. Bestämmelsen är motiverad för att planområdets dagvatten på ett effektivt och säkert sätt ska kunna omhändertas, fördröjas och renas på allmän plats.

a1 *Strandskyddet är upphävt.*

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bygg- och anläggningsarbeten på allmän plats (inom delar av planområdet), utan att dispensansökan avseende strandskydd behöver sökas. Att strandskyddet upphävs motiveras fullständigt under kapitlet Konsekvenser.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

 ***Marken får inte förses med byggnad.***

Bestämmelsen har flera olika motiv i olika delar av planen. Motiven är att säkerställa en zon fri från byggnader vilket tryggar såväl solförhållanden, siktlinjer, utrymme för tekniska anläggningar för bland annat dagvatten samt tillgänglig parkering inom kvartersmark. Syftet är också att säkerställa en zon inom vilken byggnader inte tillåts men däremot byggnation av balkonger, anläggning av parkeringar, cykelställ mm, på privat kvartersmark.

Ö1 ***Marken får endast förses med källarvåning. Maximal höjd för gårdsbjälklag är 1,3 meter över marknivå på angränsande gata.***

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa innergårdar i bostadskvarter fria från huvudbyggnader, vilket stärker planens syfte om attraktiva bostäder. Gårdarna säkerställs för att trygga solinstrålning, friytor för barn samt uteplatser och grönstruktur. Bestämmelsen medger samtidigt att marken underbyggs med en källarvåning. Behovet av parkeringsplatser är stort och att lösa dem under mark, på innergårdar, är den lösning som skapar bäst kvaliteter och störst attraktivitet i stadsdelen, vilket främjar planens syften. Högre gårdsbjälklag än tillåtet medför en otrygg bottenvåning i kvarteret vilket försämrar stadsmiljökvaliteterna och motverkar planens syften.

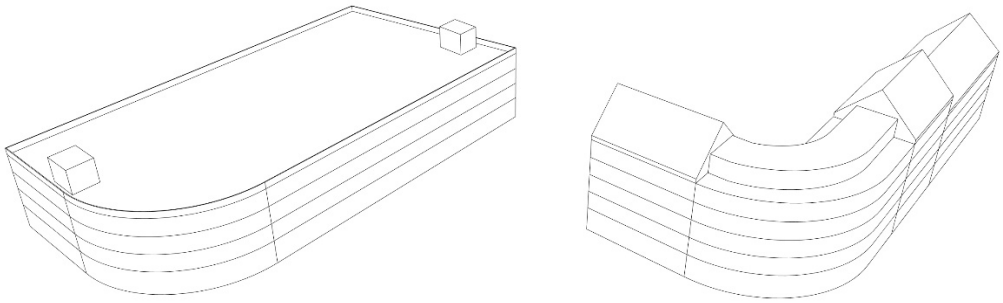
Ö2 ***Marken får endast förses med källarvåning och kompletterande byggnadsverk på gård eller gårdsbjälklag. Maximal höjd för gårdsbjälklag är 0,5 meter över marknivå på angränsande gata.***

Motivet till bestämmelsen är detsamma som för Ö1 med den skillnaden att siktlinjer från Folkets park skall värnas, varför den tillåtna höjden på gårdsbjälklaget är satt till endast 0,5 meter. Här tillåts också kompletterade byggnadsverk på gårdsbjälklaget. Utbredningen av dessa är dock begränsad genom en e-bestämmelse.

Ö3 ***Marken får inte förses med huvudbyggnad för bostadsändamål.***

Motivet till bestämmelsen är att i det östra kvarteret utmed Läckögatan (kvarter G) möjliggöra en flexibel byggrätt för såväl parkeringshus som bostäder. Be-

stämmelsen behövs då för att styra eventuell bostadsbyggnation bort från innergården för att säkerställa en god boendemiljö. Om kvarteret bebyggs med bostäder får de endast placeras mot Läckögatan och Framnäsvägen, se figur nedan.



Figur 12 Illustration över hur kvarter G kan komma byggas ut. Antingen med ett parkeringshus alternativt med bostadshus.

h_1 0,0 *Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.*

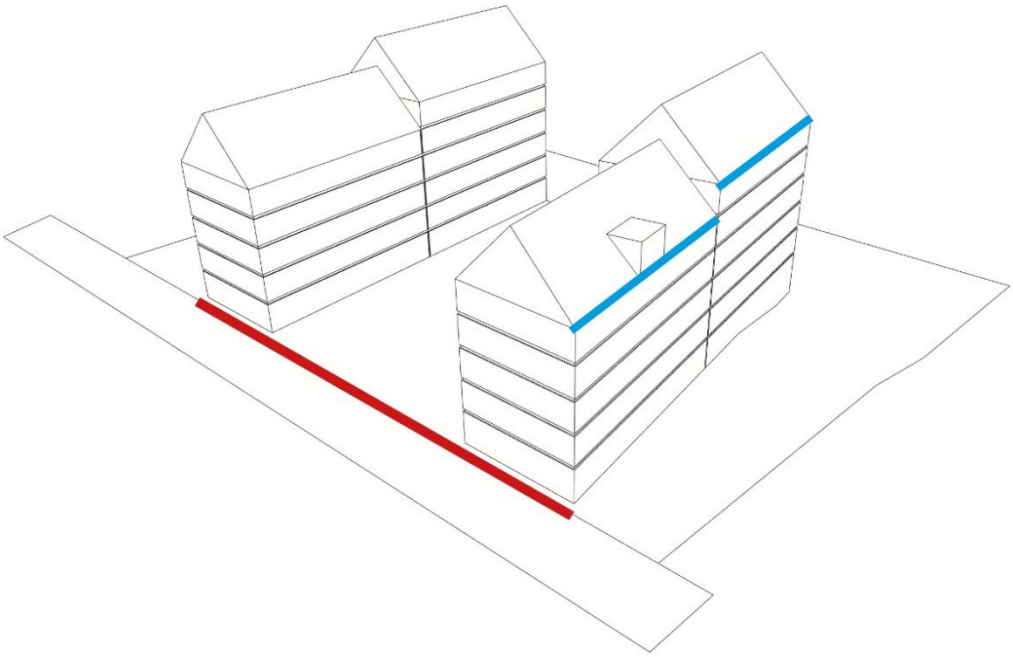
Motivet till bestämmelsen är att reglera en maximal höjd på byggnadsverk inom planområdet. Detta krävs bland annat för att ringa in bebyggelsens omfattning, skuggverkan över allmän plats, påverkan på totalförsvarsintressen samt inte minst, skapa en god helhetsverkan i bebyggelsen. Den relativt höga exploateringen kräver en reglering av höjder för att planens syften om såväl attraktiva bostäder som stärkta kvaliteter för allmänna platser ska kunna uppnås.

H_2 *Högsta byggnadshöjd är 10,0 meter*

Byggnadshöjd 10,0 meter avser byggnad som tillåts i tre våningar plus inredd vind/indragen våning, byggd på låg källarvåning/garageplan.

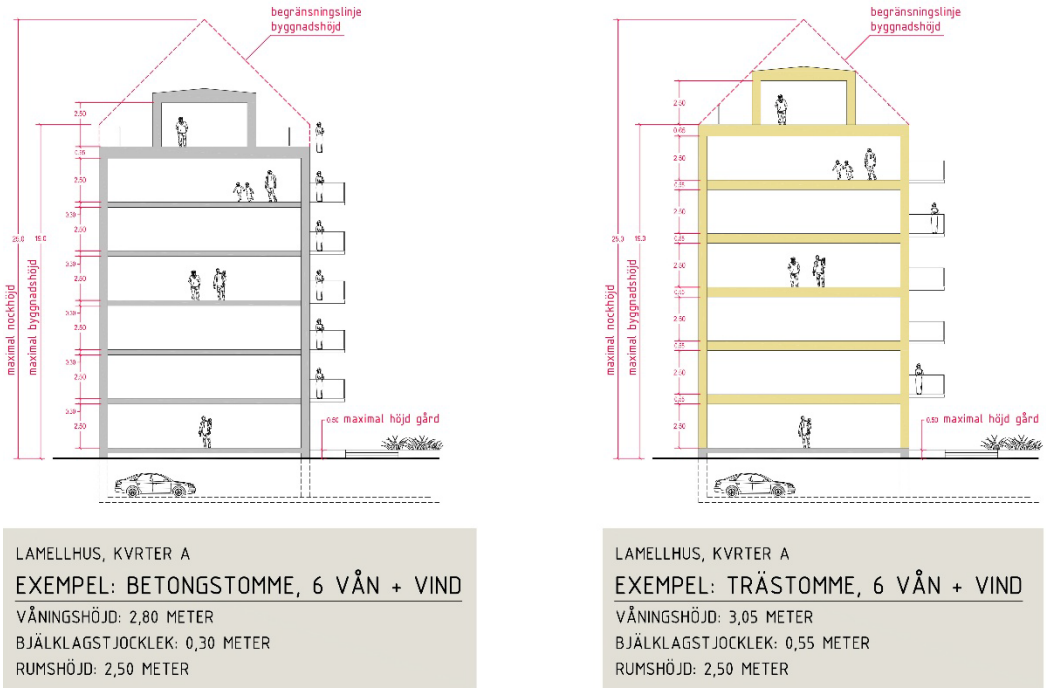
Bestämmelsen motiveras med att en byggnads byggnadshöjd till avgörande del styr dess påverkan genom skuggning av intilliggande miljöer. Genom att reglera såväl nockhöjd som byggnadshöjd ringas byggnadens ramar in – utan att omotiverat detaljerade bestämmelser behöver sättas, om till exempel taklutning. Byggrätten blir således flexibel, samtidigt som de för planens syften viktigaste egenskaperna säkerställs.

Hisstopp, trapphus samt andra mindre byggnadsdetaljer tillåts bryta igenom det imaginära takplanet vid beräkning av byggnadshöjd. Vid lamellhusen i kvarter A och B ska medelmarknivån på den allmänna gatan utmed husen (röd i figur nedan) utgöra marknivå vid mätning av byggnadshöjd medan husens långfasader (blå) ska användas för det beräkningsgrundande höjdmåttet. Kortare fasader med gavelspetsar mot gata ska inte ses som beräkningsgrundande.



Figur 13 Princip för beräkning av byggnadshöjd vid komplexa samband mellan allmän plats, topografi och byggnadstypologi i kvarter A och B.

Avsikten är att höjdregleringen inom planen ska medge olika val av konstruktionsmetoder och stomsystem men fortfarande säkerställa kvaliteter i området avseende skuggverkan mm. Trästomme ska vara möjligt att nyttja, men i vissa fall kan de översta våningarna komma i konflikt med maximal byggnadshöjd. Ett sätt att hanterade det är att de två översta planen utformas som vindsvåningar. Nedan två exempel på utformning av hus i kvarter A, med två olika stomsystem, som båda ryms inom de uppsatta höjdregleringarna.



Figur 14 Illustration över höjdreglering i relation till vald konstruktionsmetod.

H3 ***Högsta byggnadshöjd är 13,0 meter***

Se motiv och beräkningsexempel för bestämmelse h_2. Byggnadshöjd 13,0 meter avser byggnad som tillåts i fyra våningar plus inredd vind/indragen våning, byggd på låg källarvåning/garageplan.

H4 ***Högsta byggnadshöjd är 14,0 meter***

Se motiv och beräkningsexempel för bestämmelse h_2. Byggnadshöjd 14,0 meter avser byggnad som tillåts i fyra våningar plus inredd vind/indragen våning, byggd på förhöjd källarvåning/garageplan.

H5 ***Högsta byggnadshöjd är 16,0 meter***

Se motiv och beräkningsexempel för bestämmelse h_2. Byggnadshöjd 16,0 meter avser byggnad som tillåts i fem våningar plus inredd vind/indragen våning, byggd på låg källarvåning/garageplan.

H6 ***Högsta byggnadshöjd är 17,0 meter***

Se motiv och beräkningsexempel för bestämmelse h_2. Byggnadshöjd 17,0 meter avser byggnad som tillåts i fem våningar plus inredd vind/indragen våning, byggd på förhöjd källarvåning/garageplan.

H7 ***Högsta byggnadshöjd är 19,0 meter***

Se motiv och beräkningsexempel för bestämmelse h_2. Byggnadshöjd 19,0 meter avser byggnad som tillåts i sex våningar plus inredd vind/indragen våning, byggd på låg källarvåning/garageplan.

H8 ***Högsta byggnadshöjd är 22,0 meter***

Se motiv och beräkningsexempel för bestämmelse h_2. Byggnadshöjd 22,0 meter avser byggnad som tillåts i sju våningar plus inredd vind/indragen våning, byggd på låg källarvåning/garageplan.

e1 ***Största bruttoarea ovan mark inom användningsområdet är 10 800 m²***

Motivet till bestämmelsen är att reglera en maximal exploatering inom kvartersmark. Exploateringsgraden är satt med hänsyn till kvarterets storlek och byggnadernas maximalt tillåtna höjder.

e2 ***Största bruttoarea ovan mark inom användningsområdet är 5 200 m²***

Motivet till bestämmelsen är att reglera en maximal exploatering inom kvartersmark. Exploateringsgraden är satt med hänsyn till kvarterets storlek och byggnadernas maximalt tillåtna höjder.

e3 ***Största bruttoarea ovan mark inom användningsområdet är 2 500 m²***

Motivet till bestämmelsen är att reglera en maximal exploatering inom kvartersmark. Exploateringsgraden är satt med hänsyn till kvarterets storlek och byggnadernas maximalt tillåtna höjder.

e4 ***Största bruttoarea ovan mark inom användningsområdet är 6 000 m²***

Motivet till bestämmelsen är att reglera en maximal exploatering inom kvartersmark. Exploateringsgraden är satt med hänsyn till kvarterets storlek och byggnadernas maximalt tillåtna höjder.

e5 ***Största bruttoarea ovan mark inom användningsområdet är 7 200 m²***

Motivet till bestämmelsen är att reglera en maximal exploatering inom kvartersmark. Exploateringsgraden är satt med hänsyn till kvarterets storlek och byggnadernas maximalt tillåtna höjder.

e6 ***Största bruttoarea ovan mark inom användningsområdet är 8 600 m²***

Motivet till bestämmelsen är att reglera en maximal exploatering inom kvartersmark. Exploateringsgraden är satt med hänsyn till kvarterets storlek och byggnadernas maximalt tillåtna höjder.

e7 ***Största bruttoarea ovan mark för komplementbyggnader är 50 m².***

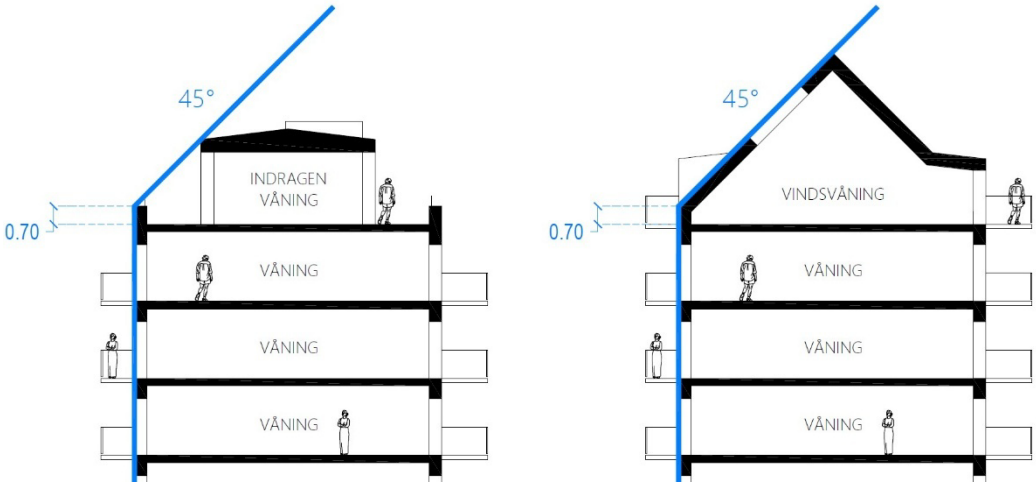
Motivet till bestämmelsen är att reglera en maximal exploatering med komplementbyggnader/byggnadsverk på kvarterets innergård. Antalet kvadratmeter är begränsat med hänsyn till utsikt över mot Vänern.

 ***Utfartsförbud***

Bestämmelsen motiveras med att trafiksäkerheten längs Läckögatan måste säkerställas. Huvudgatan tål inte upprepade in- och utfarter från kvartersmarken utan trafiken måste samlas upp i anslutningarna från lokalgator. Detta gynnar säkerheten för såväl gående och cyklister som bilister.

f_1 ***Högsta antal våningar ovan mark är två. Utöver dessa våningar får en vindsvåning eller indragen våning inredas.***

Motivet till bestämmelserna f_1 – f_6 om maximalt antal våning är att undvika att fler våningar än avsett byggs inom den tillåtna byggnads- och totalhöjden. Följden av sådan byggnation är försämrad kvalitet i bostäderna och stadsmiljön som helhet. Våningshöjder kan utan denna bestämmelse minskas till ett minimum och gestaltningen blir lidande – något som motverkar planens syfte att möjliggöra attraktiva bostäder.



Figur 15 Illustrationen visar exempel på vinds- eller indragen våning som planbestämmelsen tillåter. En indragen våning tillåts ha vertikala väggar, så länge den faller inom den imaginära begränsningen i blått.

f_2 ***Högsta antal våningar ovan mark är tre. Utöver dessa våningar får en vindsvåning eller indragen våning inredas.***

För motiv, se bestämmelse f_1.

f_3 ***Högsta antal våningar ovan mark är fyra. Utöver dessa våningar får en vindsvåning eller indragen våning inredas.***

För motiv, se bestämmelse f_1.

f_4 ***Högsta antal våningar ovan mark är fem. Utöver dessa våningar får en vindsvåning eller indragen våning inredas.***

För motiv, se bestämmelse f_1.

f_5 ***Högsta antal våningar ovan mark är sex. Utöver dessa våningar får en vindsvåning eller indragen våning inredas.***

För motiv, se bestämmelse f_1.

f_6 ***Högsta antal våningar ovan mark är sju. Utöver dessa våningar får en vindsvåning eller indragen våning inredas.***

För motiv, se bestämmelse f1.

f7 ***Balkong, skärmtak samt burspråk tillåts mot gata kraga ut maximalt 1,3 meter från fasad, över kvartersmark. Mot innergård respektive park tillåts dessa byggnadsdelar kraga ut maximalt 2,0 meter, över kvartersmark.***

Bestämmelsen är motiverad för att säkerställa en god helhetsverkan i den byggda miljön och därmed stärka syftet med planen och att möjliggöra en attraktiv bostadsbebyggelse. En god gatumiljö karaktäriseras av fasader med grundare balkonger, franska balkonger eller helt utan balkonger. Mot innergårdar och parkmiljöer är bedömningen att balkongerna blir en större tillgång, såväl arkitektoniskt som funktionellt, varför ett större djup tillåts. Utskjutande byggnadsdelar tillåts aldrig över allmän plats, för att underlätta drift och skötsel av dessa ytor.

f8 ***Endast genomsiktliga byggnadsverk på gård eller gårdsbjälklag: pergola, växthus, skärmtak. Högsta nockhöjd är 5,0 meter.***

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att de bostadskomplement som uppförs inom dessa egenskapsgränser till viss del medger genomsikt och transparens. Begränsningen av nockhöjd till 5,0 meter motiveras med ett behov av att säkerställa utsikten från bostäder inom kvarteret.



Figur 16 Exempel på byggnadsverk som faller inom planbestämmelsen. Det handlar dels om genomsiktliga byggnader, dels täta men små anläggningar som exempelvis sopnedkast till underjordsbehållare.

m1 ***Fasader som vetter mot Läckögatan skall utformas av obrännbart material.***

Motivet till bestämmelsen är att det är en önskvärd åtgärd för att ytterligare minska risken för materiella- och personskador vid olyckor med farligt gods på Läckögatan. Bestämmelsen berör bebyggelsen som planeras närmast gatan.

m2 ***Ventilationsanläggningars luftintag skall placeras på tak alternativt så högt som möjligt på fasad och får ej vara vända mot Läckögatan.***

Motivet till bestämmelsen är att det är en önskvärd åtgärd för att ytterligare minska risken för personskador vid olyckor med farligt gods på Läckögatan. Bestämmelsen berör all tillkommande bostadsbebyggelse.

m3 ***I byggnadskroppar som vetter mot Läckögatan skall utrymningsvägar som vetter i motsatt riktning eller mot innergård finnas.***

Motivet till bestämmelsen är att det är en önskvärd åtgärd för att ytterligare minska risken för personskador vid olyckor med farligt gods på Läckögatan. Bestämmelsen berör bebyggelsen som planeras närmast gatan.

m4 ***Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. För små bostäder med boarea max 35 m² gäller i stället att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Med ljuddämpad sida menas fasad som har en ekvivalent ljudnivå på högst 55 dBA och maximal ljudnivånattetid på högst 70 dBA.***

Motivet till bestämmelsen är att där betydande trafikbullerstörning föreligger (utmed Läckögatan) säkerställa att bostäder byggs i enlighet med gällande förordning. Bestämmelsen säkerställer en god byggd miljö och värnar om människors hälsa men också om komfort och attraktivitet.

m5 ***Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Uteplatsen kan vara gemensam.***

Motivet till bestämmelsen är att där trafikbuller nattetid kan nå höga maximala värden (samtliga bostäder med korta avstånd till gator) säkerställa att bostäder byggs i enlighet med gällande förordning. Följden blir sannolikt att gemensamma uteplatser anordnas på gårdar, vilket enbart är positivt och bidrar till attraktiviteten i bebyggelsen i stort.

s1 ***Lokaler för centrumändamål endast i bottenplan.***

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att användningen centrumändamål endast får finnas i bostadskvarterens (utmed Läckögatan) bottenplan. Det möjliggör livfulla, aktiva bottenplan – men säkerställer samtidigt att huvudsyftet bostäder prioriteras i den tillkommande bebyggelsen.

a2 ***Strandskyddet är upphävt.***

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark (inom delar av planområdet), utan att dispensansökan avseende strandskydd behöver sökas. Att strandskyddet upphävs motiveras fullständigt under kapitlet Konsekvenser.

b_1 ***Tillåten maximal grundpåkänning är 40 kPa.***

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att högre byggnader och markanläggningar grundläggs på ett adekvat sätt (utan att reglera den tekniska lösningen). Detta görs för att undvika risker för människors hälsa, kopplade till markstabilitet inom planområdet.

b_2 ***Lägsta höjd över nollplanet avseende färdigt golv för entréer och ytor för bostäder är +47,25 meter (RH2000). Byggnad ska under denna höjd utföras för att kunna motstå översvämning.***

Bestämmelsen berör bostadskvarter som till viss del är lokaliserade inom en zon dit Vänern kan svämma över. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att dessa byggnader byggs på en adekvat höjd och därmed säkras från skador i det fall en allvarlig översvämning inträffar. Den lägsta höjd som tillåts är den höjd som länsstyrelsen definierat som lägre gräns för zon 1 inom Lidköping.

b_3 ***Lägsta höjd avseende färdigt golv för bostäder är 0,2 meter över nivån på intilliggande gata.***

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse höjdsätts på planerat sätt, ovanför framtida nivå på gator. Detta för att undvika att ytligt rinnande vatten på gatumark, vid ett kraftigt skyfall, inte skadar bostäder på kvartersmark.

b_4 ***Byggnad ska under +47,25 meter (RH2000) utföras för att kunna motstå översvämning.***

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att befintlig byggnad inom planområdet – vid en lovpliktig om- eller nybyggnation – utformas på ett sätt så att byggnaden, eller personer som vistas i den, inte skadas vid en översvämning.

a_3 ***Startbesked får inte ges för byggnation förrän föroreningar har avhjälpts till nivåer som medger planerad markanvändning.***

Bestämmelsen berör kvartersmark där för höga nivåer av markföroreningar har upptäckts, för den planerade markanvändningen. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att marken undersöks och saneras till den nivå som krävs – innan själva byggnationen eller anläggningsarbetet tillåts inledas.

n_1 ***Bilparkering på mark eller gårdsbjälklag får ej anläggas.***

Bestämmelsen berör kvartersmark och motiveras med att friytor för vistelse och lek för barn ska prioriteras över bilparkering på de begränsade gårdsytor som finns.

n2 ***Bilparkering på mark eller gårdsbjälklag endast för angöring samt boende med rörelse- eller orienteringsnedsättningar.***

Bestämmelsen berör kvartersmark, främst förgårdsmark, och motiveras med att friytor för vistelse ska prioriteras över bilparkering samt att stadsrummet inte ska domineras av bilar. Angöring och parkering för boende med rörelse- eller orienteringsnedsättningar tillåts dock då detta måste kunna iordningställas inom reglerat avstånd från bostäders och lokalers entréer.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Nedan följer en redovisning av planeringsförutsättningarna – det vill säga de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Kommunala

Detaljplan

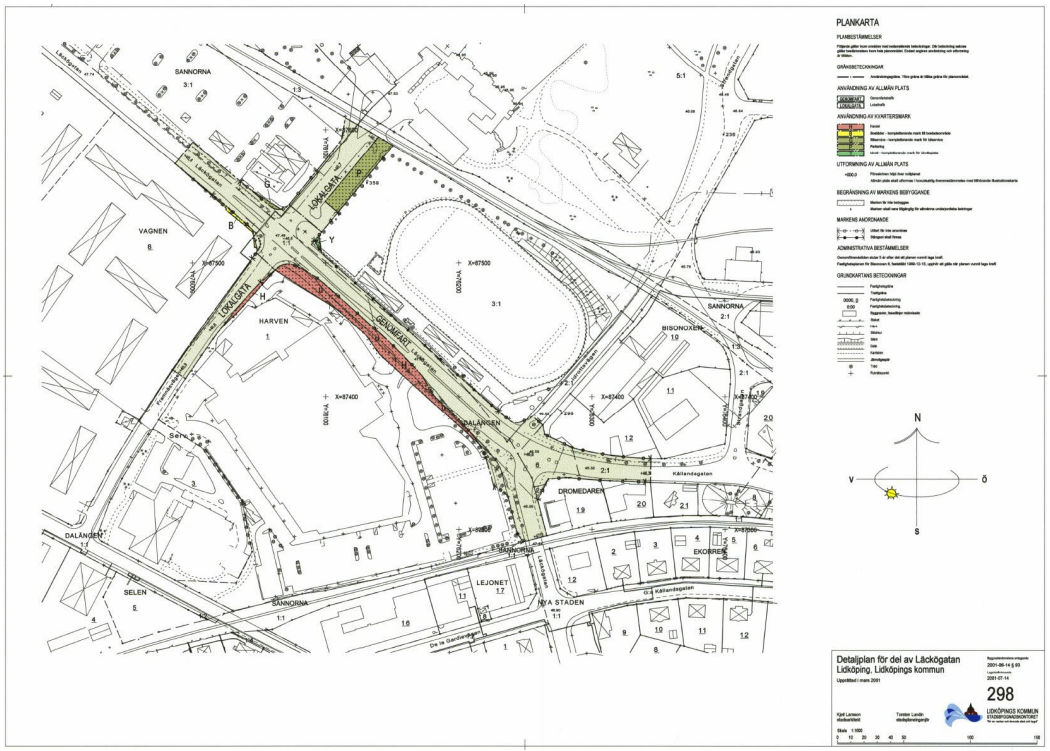
Området har varit planlagt i över hundra år. Idag gäller ett flertal olika planer i området (stads- och detaljplan) och ett syfte med aktuell detaljplan blir därför att ta ett helhetsgrepp ända från Läckögatan i sydväst (plan 193 och 298) till den senast antagna planen för Strandpromenaden i nordost (355). På så sätt skapas en tydlighet vad gäller kommunens ambition med området i stort, även sett till tidsaspekten. För såväl framtida boende som exploatörer är den tydligheten viktig. Numren nedan utgår från kommunens eget numreringssystem.



Figur 17 Planmosaik över gällande planer inom planområdet.

Plan 298

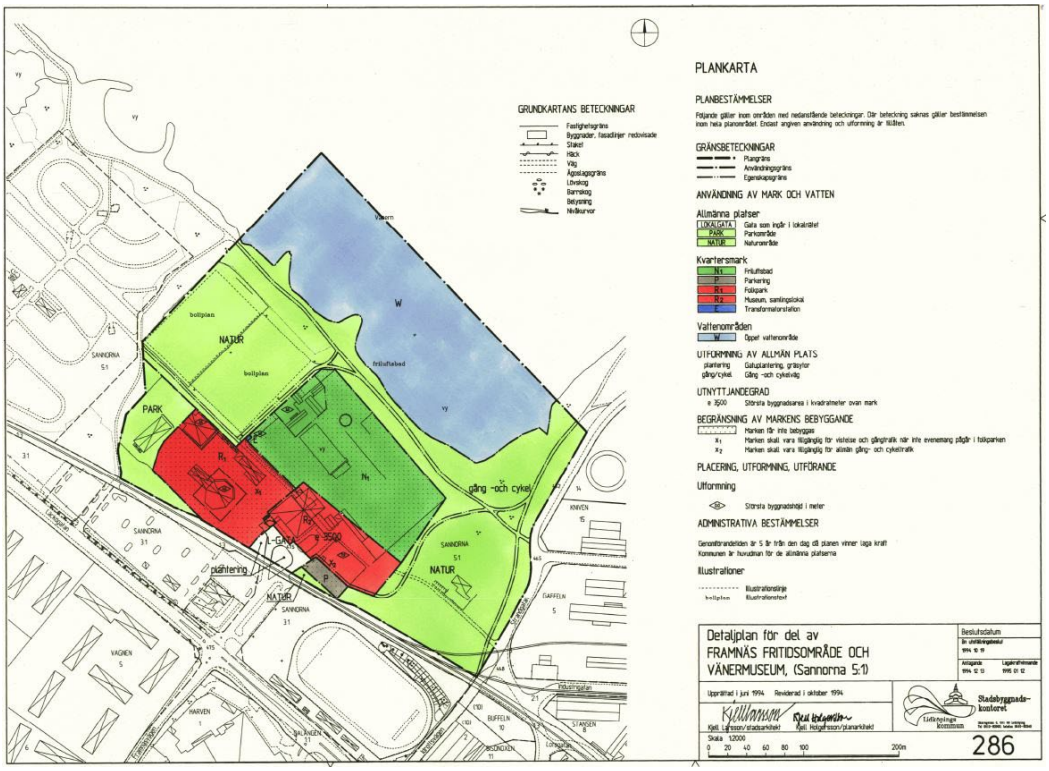
Detaljplan från 2001 vars syfte var att möjliggöra cirkulationsplatser längs Läckögatan och förbättra trafikföringen i området.



Figur 18 Plan 298.

Plan 286

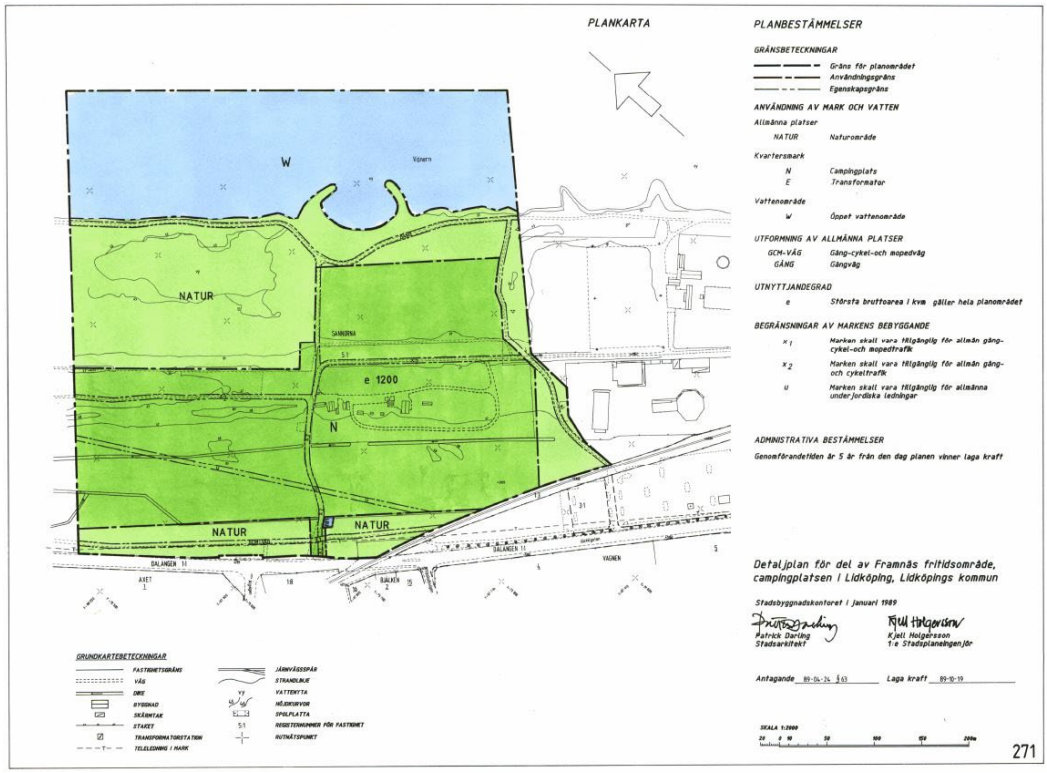
Lejonparten av planområdet ligger inom detaljplan från 1994. Syftet med den planen, som ersatte en från 1936, var att möjliggöra ombyggnad och upprustning av Folkets park samt nybyggnad av Vänermuseet. Utomhusbadet bekräftades precis som natur- och vattenområden.



Figur 19 Plan 286.

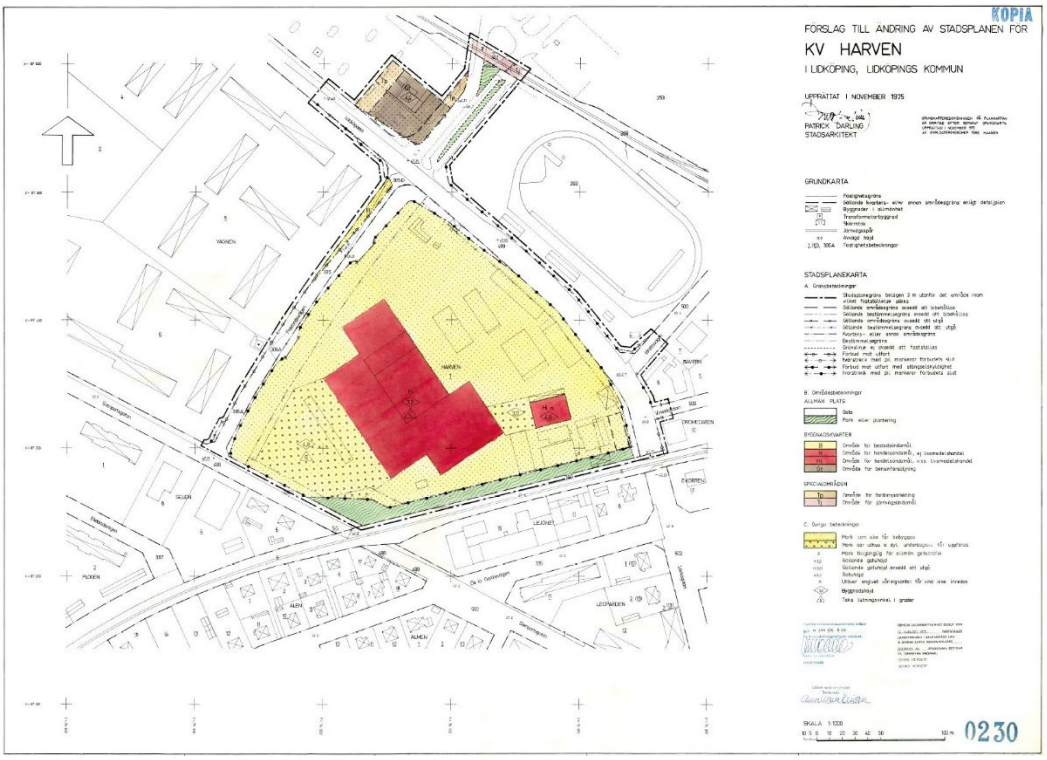
Plan 271

I en liten del i väster av planområdet gäller denna detaljplan från 1989 vars syfte var att utöka campingen nordväst om planområdet.



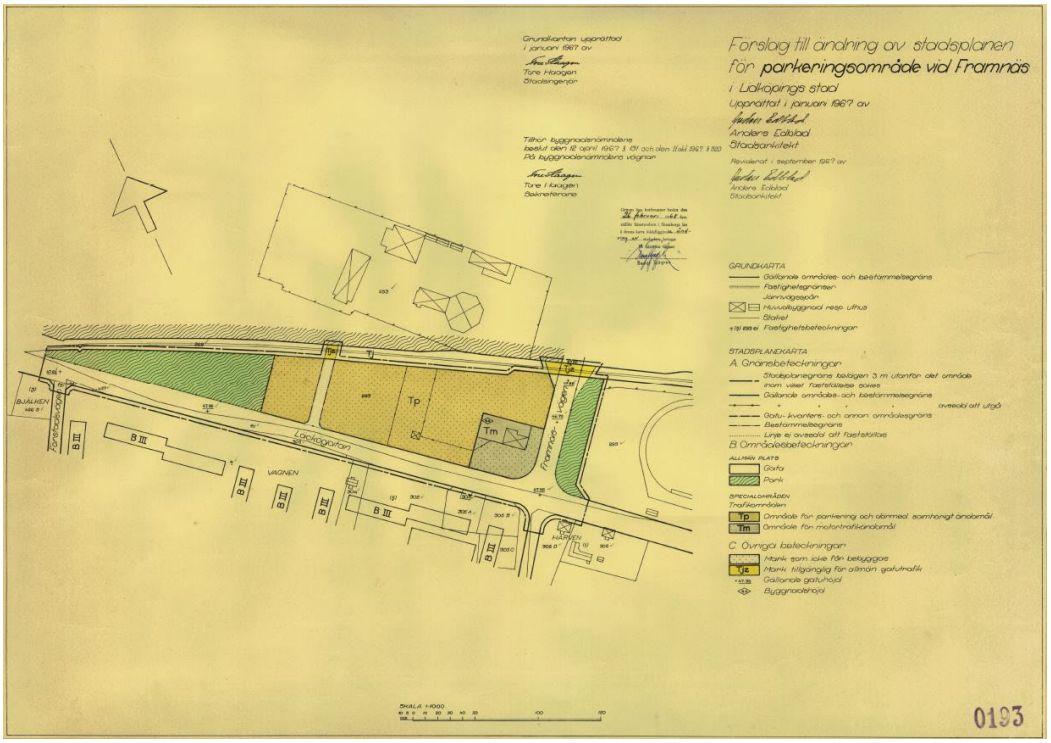
Figur 20 Plan 271.

Plan 230
Ändring av stadsplan 1975. Ändringen syftade till att möjliggöra ny användning av kvartersmark söder om Läckögatan samt att överföra mindre markytor mellan gata och kvarter.



Figur 21 Plan 230.

Plan 193
En stor del av planområdet utgörs av en markparkering, planlagd 1967 genom ändring av stadsplanen. Det främsta syftet med planändringen var just att möjliggöra en utökad markparkering.



Figur 22 Plan 193.

Plan 30
I små delar av planområdet gäller fortfarande stadsplan som fastställdes 1940. Den tillkom genom ändring och tillägg till befintlig plan. Syftet med ändringarna var bland annat att reglera den bostadsbebyggelse som hade tillkommit i den västra delen av staden. Det var också denna plan som drog upp riktlinjerna för Framnäsbadet.



Figur 23 Plan 30.

Områdesplan

Något planprogram i enlighet med PBL har inte tagits fram för området. Däremot inleddes ett arbete med en *områdesplan* för Framnäs under 2020. I det arbetet togs visioner för ett större område fram, samtidigt som pågående och planerade projekt koordinerades i det löpande arbetet. Även infrastruktur och teknisk försörjning behandlades inom ramen för detta arbete.

Sedan 2022 pågår ett arbete på kommunen kallat *programstyrning Framnäs* vilket ersatt arbetet med områdesplanen. Programstyrningens syfte är att se till helheten och följa upp hur varje delprojekt uppfyller de visioner och mål som ställts upp. Bland delprojekten som ingår kan bland annat nämnas denna detaljplan, Framnäs strandpark samt nytt badhus. Programsamordningen kommer fortsätta kontinuerligt så länge behovet av en samlad styrning av delprojekten föreligger.

Fördjupad översiktsplan

2022 antogs Lidköpings Stadsutvecklingsplan, vilket är en fördjupad översiktsplan. Denna plan tar ett stort grepp över hela staden Lidköping och stakar ut planerad framtida markanvändning. Bakgrunden till planen är att det i översiktsplanen från 2018 pekas ut ett behov av en fördjupning inom själva staden. Det som främst behövde belysas var framtida bebyggelsestruktur, grönstruktur och närrekreation.

Översiktsplanen har ett tidsperspektiv till 2030, den fördjupade översiktsplanen behöver ha ett längre tidsperspektiv än så. Många stora frågor för stadens utveckling tar lång tid att genomföra och förslag till förändringar behöver ses i ett helhetsperspektiv då de påverkar varandra. Denna plan ska vara det paraply som behövs för att tydliggöra den politiska viljan för hela staden och beskriva de konsekvenser förslaget innebär.



Figur 24 Markanvändningskarta ur FÖP Stadsutvecklingsplan (2022).

I Stadsutvecklingsplanen pekas Framnäs ut som ett utvecklingsområde med följande innehåll: ”Blandad stadsbebyggelse, idrott, kultur och besöksnäring. Totalt

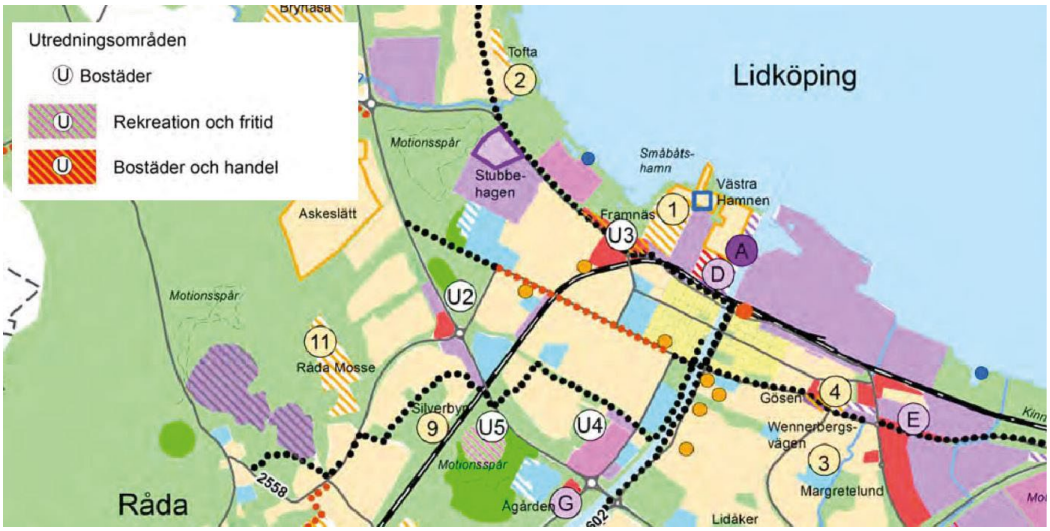
ca 8 hektar. Bostäder i området bör planeras i olika bebyggelsetyper, främst flerbostadshus med ett högt markutnyttjande.”

I och med att en FÖP antagits för det aktuella området efter att ÖP antogs utgör FÖP:en (Stadsutvecklingsplanen) det gällande översiktliga planeringsdokumentet för Framnäs. Ovan ses markanvändningskartan ur Stadsutvecklingsplanen. Bedömningen är att den aktuella detaljplanen går helt i linje med vad planen föreskriver för området.

Översiktsplan

Lidköpings översiktsplan antogs 2018. I den pekas Framnäs ut som ett utredningsområde för bostäder och handel. Det markområde som pekades ut för utredning är mindre än det område som nu planläggs i denna detaljplan. På denna punkt avviker detaljplanen från markanvändningskartan i ÖP.

Så här beskrivs U3 i ÖP:s strategidel: *”I planen redovisas Framnäsområdet som utredningsområde för framtida bostäder/handel. Det betyder att bostäder ska kunna kombineras med handel. Bostäder bör prioriteras i de delar av kvarteret där trafikstörningarna är minst. Liksom vad gäller utredningsområdet Lockörn skulle detta innebära att en bostadsnära fritidsanläggning försvinner.”*



Figur 25 Markanvändningskarta ur ÖP (2018).

Regionala

Regionplan

Skaraborg med sina femton kommuner samordnas med delregional planering genom kommunalförbundet. 2022 antogs en ny strategi kallad *Delregional utvecklingsstrategi för Skaraborg 2030* (kallad *Drus 2030*). Syftet med Drus 2030 är att koordinera utvecklingen i Skaraborg för att gemensamt möta den planerade utvecklingen de kommande åren.

Skaraborg har en stark polycentrisk karaktär med ett stort antal mindre centra vilket medför stor arbetspendling mellan orterna. Många bor på en ort och arbetar i en annan. Centralt i strategin är att öka Skaraborgs attraktionskraft vad gäller företagande och arbetstillfällen.

Företagsetableringar uppstår endast om ett flertal behov uppfylls, som till exempel god infrastruktur, kommunikationer och kompetensförsörjning. För att klara kompetensförsörjningen till dessa nya näringar i regionen är attraktiva bostäder en förutsättning. Bedömningen är att denna detaljplan i Framnäs medför att Lidköping bidrar till delregionens utveckling och strategier, genom att möjliggöra ett stort antal attraktiva bostäder i ett kollektivtrafiknära läge.



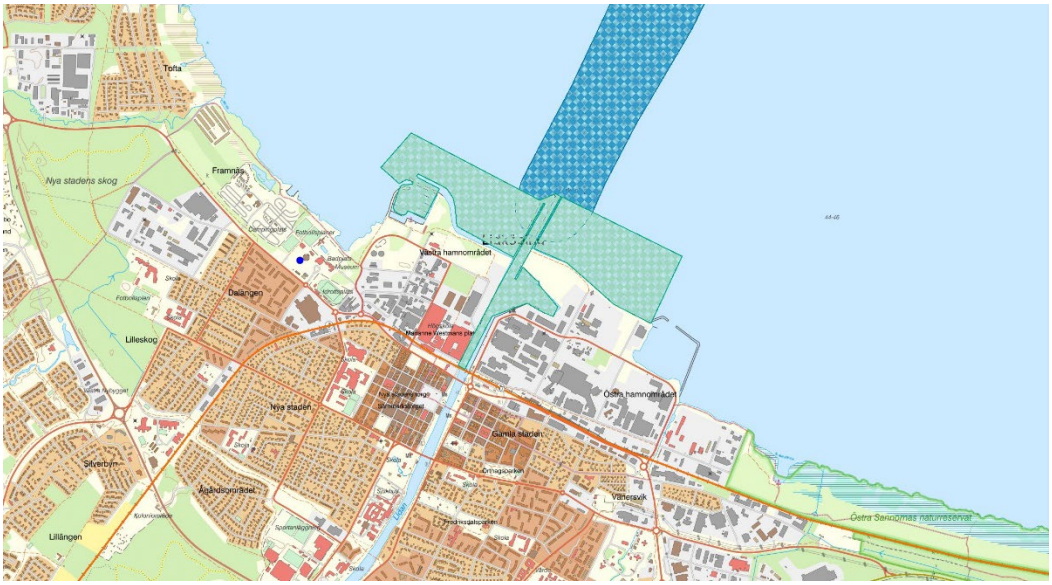
Figur 26 Delregional utvecklingsstrategi för Skaraborg 2030 (2022)

Riksintressen

Planområdet ligger inom två olika kategorier av riksintressen (Rörligt friluftsliv och Totalförsvar). Ytterligare tre riksintressen finns i områdets närhet och redovisas därför också nedan (Trafikslagens anläggningar, Friluftsliv samt Yrkesfiske).

Trafikslagens anläggningar

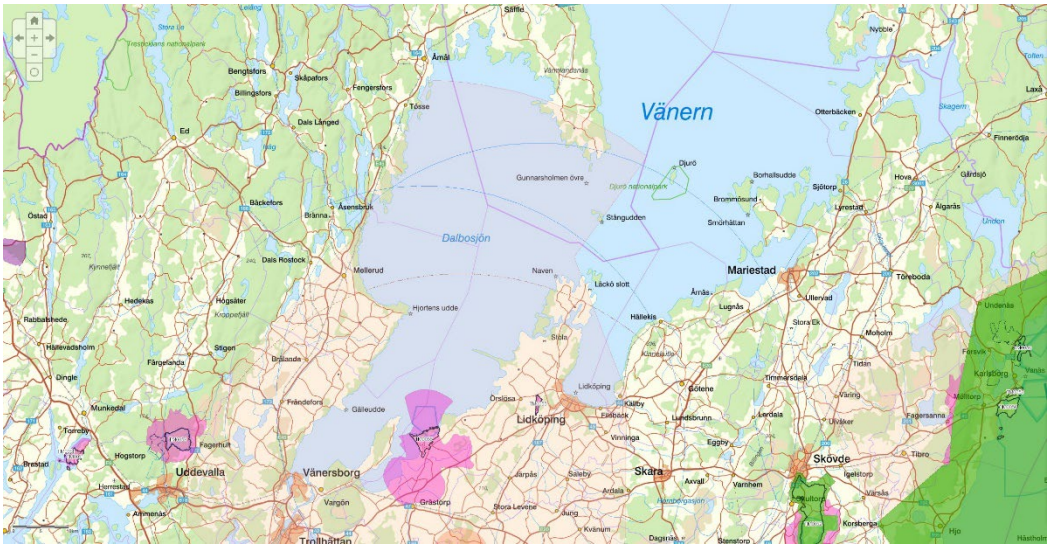
Lidköpings hamn samt farleden på Vänern till och från hamnen omfattas av riksintresse. Aktuell detaljplan inkräktar inte på den geografiska avgränsningen för detta riksintresse.



Figur 27 Riksintresse för hamn (grönt) respektive sjöfart (blått).

Totalförsvar

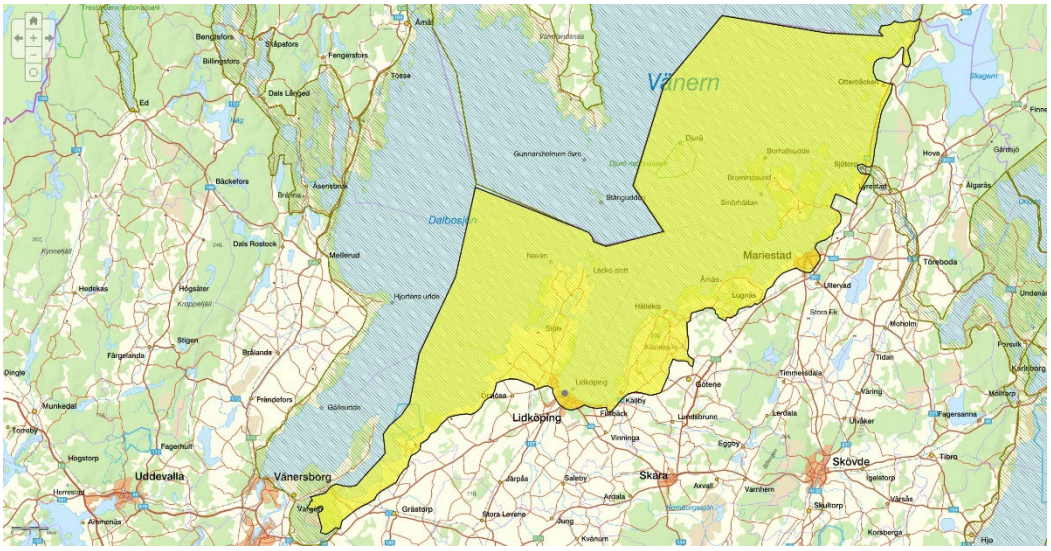
En stor del av Lidköpings kommun omfattas av riksintresse för totalförsvaret. Tre olika skydd finns i det aktuella området. De utgörs av TM0055 som definieras som ”Riksintresset Såtenäs flottiljflygplats samt Råda Flygbas, Lidköpings kommun” och ”Stoppområde för höga objekt” samt TM0094 vilket är ”Riksintresse för totalförsvarets militära del Väderradar Vara”. Den mest konkreta följden av dessa riksintressen i centrala Lidköping är att mycket höga byggnadsverk inte tillåts.



Figur 28 Riksintressen för totalförsvar (ljusrosa yta och blå cirkel påverkar Lidköping).

Rörligt friluftsliv

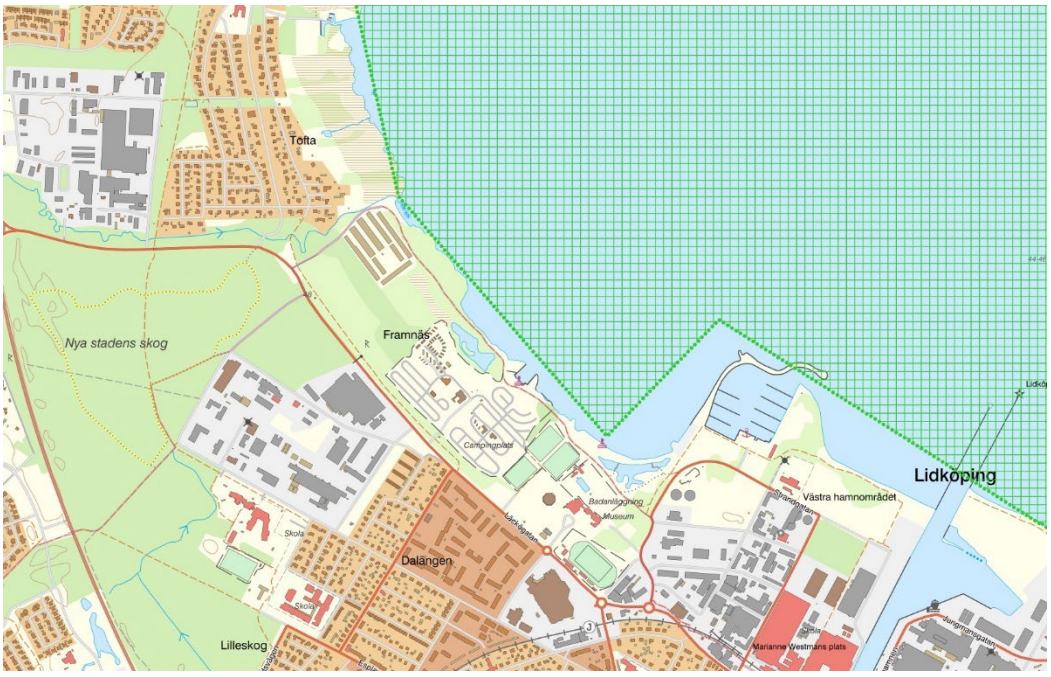
Detaljplanen omfattas också av riksintresse för Rörligt friluftsliv Vänern. Värdet för det rörliga friluftslivet är främst förknippat med vattenanknutna friluftsaktiviteter vid Vänern.



Figur 29 Riksintresse för rörligt friluftsliv Vänern (gul del omfattar Lidköping).

Friluftsliv

I detaljplanens närhet finns riksintresset Vänern – Kinneviken vilket omfattar den del av Vänern som Lidköpings stad gränsar till. Riksintressets huvudkriterier är ”Områden med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftsaktiviteter och därmed berikande upplevelser”.



Figur 30 Riksintresse för friluftsliv Vänern – Kinneviken.

Yrkesfiske

I detaljplanens närhet finns också riksintresset Yrkesfiske (RI YF 74 S, Vänern).



Figur 31 Riksintresse för yrkesfiske i Vänern.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Bedömningen är att detaljplanen inte påverkar hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap 3§ miljöbalken ska miljökvalitetsnormer (MKN) beaktas vid planering och planläggning. Det ska säkerställas att föreslagna åtgärder inte medför skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft

För att skydda människors hälsa och miljön har regeringen utfärdat en förordning om miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, i överensstämmelse med EU-direktivet 2008/50/EG.

I luftkvalitetsförordningen (2010:477) om miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft beskrivs dels föroreningsnivåer som inte får överskridas eller som får överskridas endast i viss angiven utsträckning, dels föroreningsnivåer som ”ska eftersträvas”.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet.

Recipient för områdets dagvatten är Värmlandssjön (Vänerns östra del). Vänern är en nationellt viktig dricksvattenresurs enligt Lässtyrelsens vattenförsörjningsplan. Enligt VISS har Värmlandssjön otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Bedömningen av ekologisk status motiveras av faktorer som inte påverkas av dagvatten, såsom bristande konnektivitet i uppströms vattendrag. Gränsvärdena för god kemisk status överskrids för kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE), vilket är i likhet med i princip alla vattenförekomster i Sverige.

Vattenmyndigheterna har beräknat åtgärdsbehov avseende minskad tillförsel av kväve och fosfor. För Värmlandsjön behövs en minskning med totalt 29 043 kg kväve per år, varav dagvattnets kvävebelastning anges behöva minska med 415 kg/år. Motsvarande åtgärdsbehov för fosfor är 158 kg/år totalt varav 36 kg/år i dagvatten.

Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller är applicerbara för kommuner med över 100 000 invånare samt mindre kommuner där stora vägar, järnvägar eller flygplatser (enligt en viss definition) ligger. Lidköping omfattas inte av normerna men frågan om såväl trafikbuller som verksamhetsbuller har utretts inom ramen för PBL och Naturvårdsverkets riktlinjer.

Mellankommunala intressen

Bedömningen är att få eller inga mellankommunala intressen föreligger. Planområdets närhet till Framnäs city, järnvägsstationen, innebär förhoppningsvis ett ökat resande med tåg. Detta kan leda till ökat nyttjande av Kinnekullebanan och arbetspendling till Lidköpings grannkommuner.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

För Vänern gäller ett *utökat strandskydd* om 300 meter. Runt vissa delar av sjön har strandskyddet inte utökats på grund av omständigheter kopplade till äldre planläggning samt beslut om upphävande av strandskydd vid ny planläggning. Vid planläggning inom ett område där utökat strandskydd råder återinträder per automatik detta strandskydd. Om planläggning sker i ett område där utökat strandskydd aldrig har gällt återinträder i stället det *generella strandskyddet* om

100 meter. Detta blir fallet om området var planlagt redan innan 1975 då det utökade strandskyddet infördes och området inte heller senare har getts ett utökat strandskydd genom länsstyrelsens förordnande.

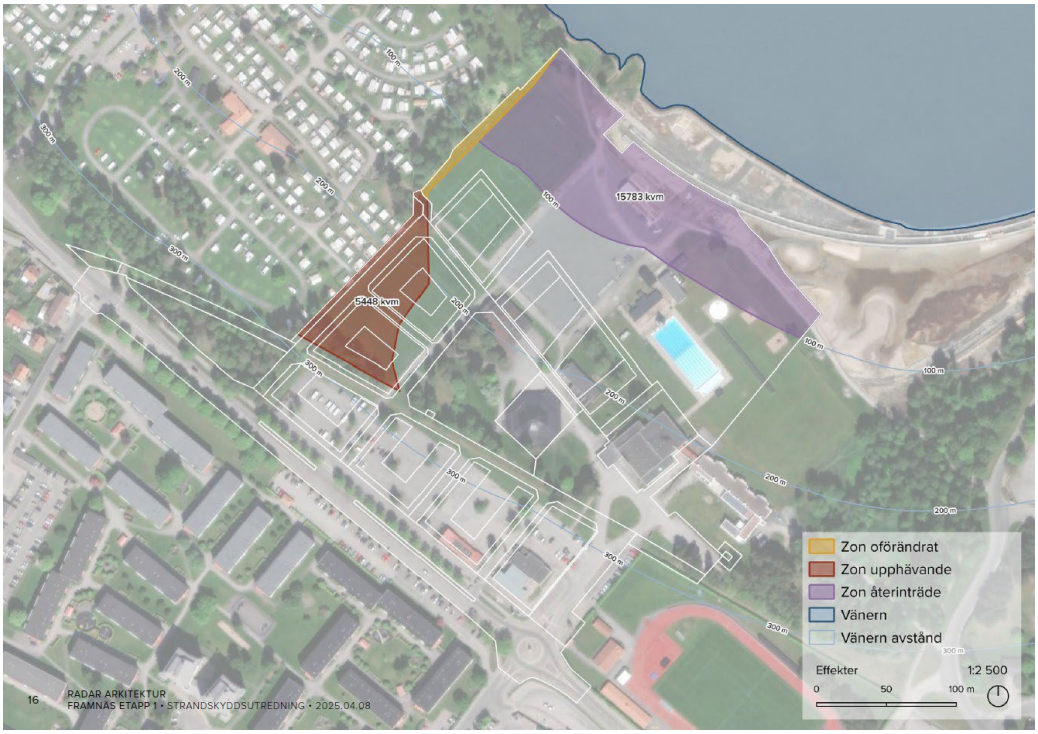
Om planläggning av byggnader sker inom en zon där strandskydd ska återinträda behöver kommunen upphäva strandskyddet. För att kunna göra det krävs motiv i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18 c §. För att denna detaljplan ska kunna genomföras behöver strandskyddet upphävas inom ett delområde. Detta utgörs av en kil i områdets västra del i det område som omfattas av detaljplan 271.

Strandskyddet har tidigare upphävts (eller aldrig gällt) runt hela Lidköpings innerstad, se kartbild nedan. Vid detaljplaneläggningen av Framnäs strandpark norr om aktuellt planområde 2020 (Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2) återinträdde dock strandskyddet i en stor del av det planområdet.

Se nedanstående kartor över gällande strandskydd samt förutsättningar vid ny planläggning inom området.



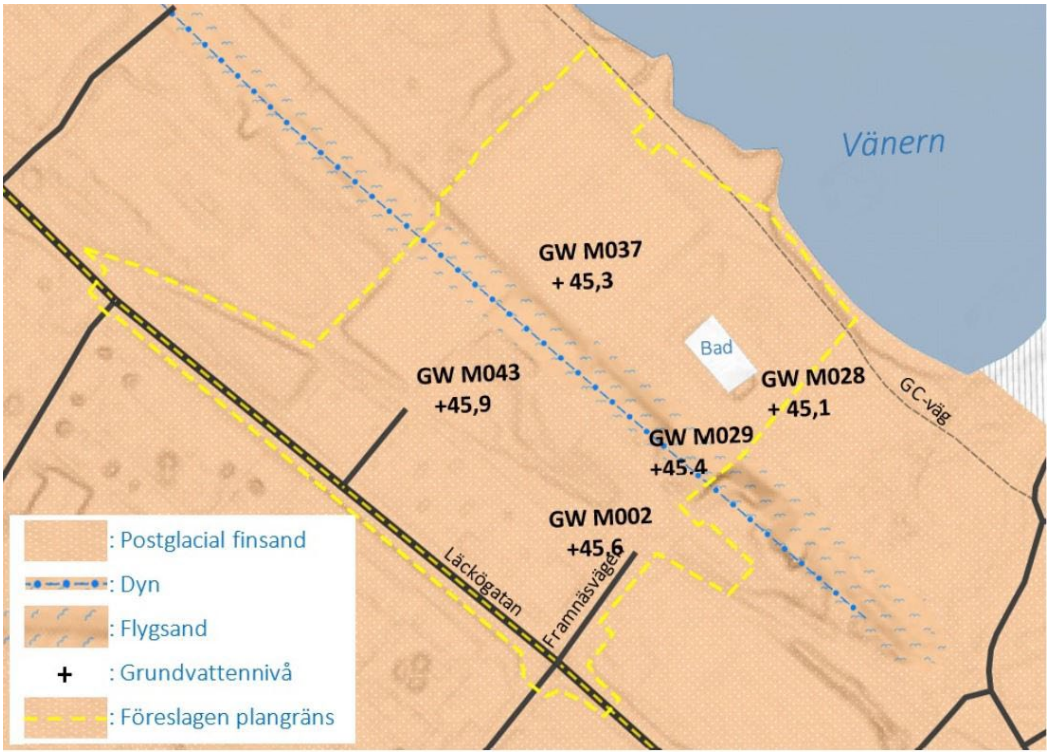
Figur 32 Strandskyddets utbredning (blå skraffering) enligt länsstyrelsens infokarta 2025-05-23.



Figur 33 Karta som inom planområdet redovisar var strandskydd gäller idag (rött och orange) samt var det per automatik kommer inträda vid planläggning (lila), Radar Arkitektur, 2025.

Dagvatten

En dagvattenutredning över området har tagits fram (Melica, 2025). Marken i utredningsområdet kännetecknas enligt SGU jordartskarta till största del av sand, se nedan. Sand innebär generellt goda möjligheter för dagvatten att infiltrera i marken. Genom områdets mitt sträcker sig en långsträckt sanddyn av flygsand. Sanddynen har bebyggts och är i dagsläget knappt synlig, annat än som en bred slänt som vetter mot Vänern.

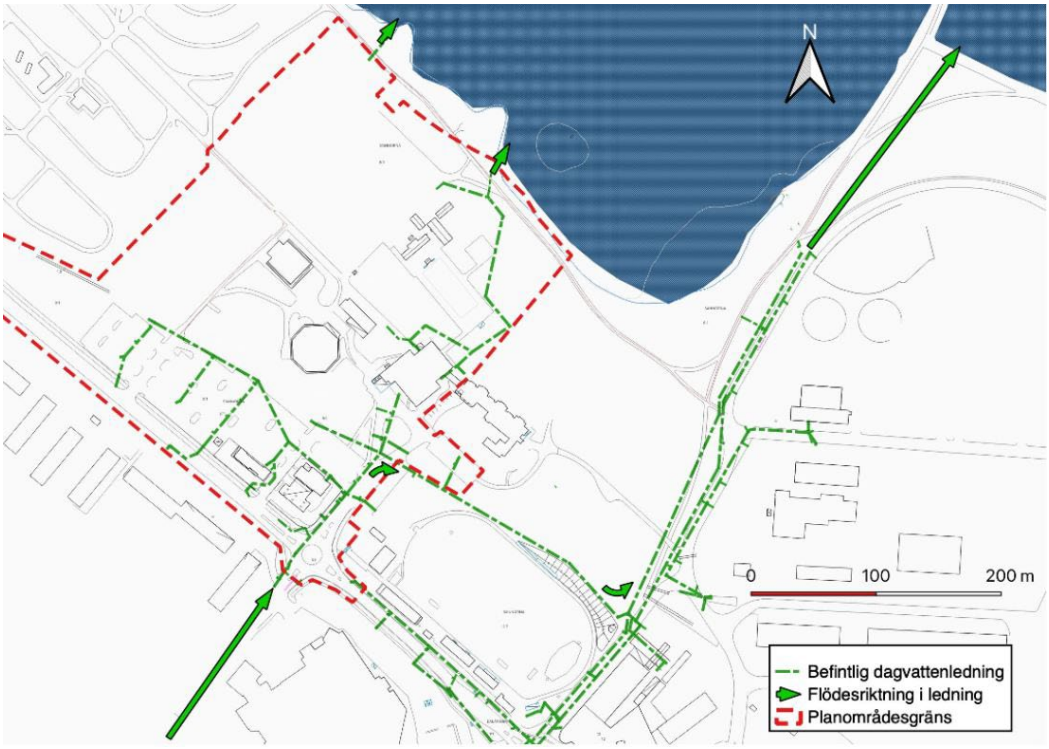


Figur 34 SGU:s jordartskarta (grundlager) som visar sand (beige yta) i hela området samt sanddynen och tillhörande flygsandsområde markerad med blått.

Grundvattennivån inom planområdet är hög (ytligt). De lägsta markytorna i planområdet finns närmast Vänern och är knappt 30 – 50 cm ovan grundvattennivån. Mark mellan sanddynen och Läckögatan ligger omkring nivå + 48,0 och har ett större markdjup till grundvattennivån.

Områdets mark består av sandigt material från 0,2 till cirka 3 meter djup och har inslag av silt som ökar med djupet. Infiltrationsmöjligheterna ses som goda men vid de lägre markytorna är de begränsade av grundvattennivån till den översta halvmetern.

I dagsläget finns nästan all områdets hårdgjorda yta i delen närmast Läckögatan. Hårdgjorda ytor, tak och gatumark avleds idag via ledningar under mark. Planområdets utlopp är en 600 mm ledning i Framnäsvägen, som ligger i områdets södra del. Från Framnäsvägen fortsätter ledningen åt sydöst, ut ur planområdet och därefter norrut (se ledningskarta nedan) för att slutligen mynna ut i Vänern i småbåtshamnen, efter en sträcka av ca 700 m från planområdet.



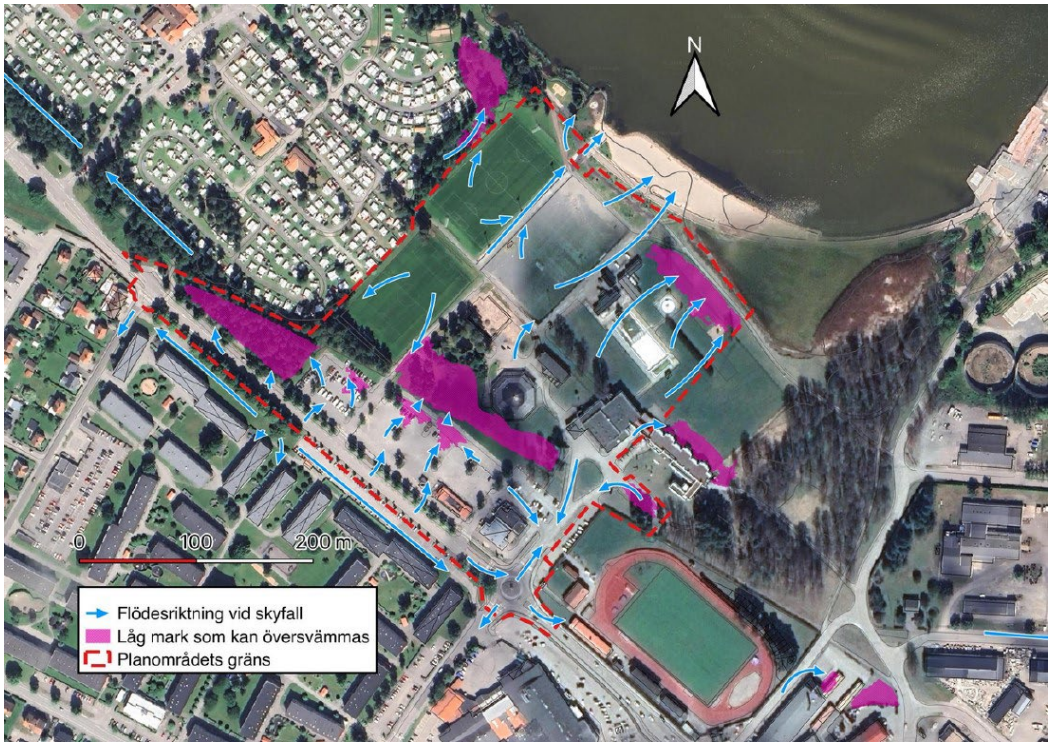
Figur 35 Befintlig avledning av dagvatten från planområdet (Melica, 2025).

Skyfall

Förutsättningar avseende skyfall är belyst i dagvattenutredningen (Melica, 2025).

Utifrån topografin bedöms idag att inget dagvatten rinner in till området ytledes ens vid skyfall. Vid skyfall under befintliga förhållanden, kommer avvattning att ske över markytan, generellt i lutningens riktning.

Det innebär att marken nedanför (nordöst om) sanddynen kommer att avrinna i riktning mot Vänern. Stora delar av parkeringsplatsen och planområdets del av Läckögatan avrinner mot sänkan vid Rotundan. Mindre delar av planområdet avrinner i stället mot en sänka i väst respektive mot Framnäs IP. Se befintliga ytliga rinnvägar vid skyfall i karta nedan.



Figur 36 skyfallssituation med ytligt avrinnande vatten inom och ut från planområdet vid skyfall samt instängd mark, där vatten kan ansamlas (Melica, 2025).

Planområdet har på några ställen lågt liggande mark som är instängd så till vida att den kan översvämmas av stående vatten ifall det regnar tillräckligt mycket. Aktuella ytor visas i kartan ovan. De avvattnas vanligtvis antingen medelst brunnar eller genom infiltration i marken och sannolikheten att vatten blir stående enligt kartan bedöms som extremt liten.

En skyfallsanalys för Lidköping tätort utförd av DHI 2016 anger väldigt små ytor med risk för översvämning ens vid ett 200-årsregn. Det innebär att flödesstråken motsvarande de pilar i kartan ovan som pekar ut från de instängda, lila områdena, sannolikt aldrig blir aktuella.

Det är tänkbart att planområdet kan ge ett tillskott av skyfallsvatten till ett område med översvämningshotad gatumark vid Industrigatan, ca 500 m öst om friidrottsplatsen. Sannolikheten bedöms dock som liten. DHI skyfallsanalys visar endast små flöden inom och ifrån planområdet, förutom på de största byggnadernas tak.

Naturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram i samband med planläggning av området (Calluna, 2022). Naturvärdesinventeringen utfördes enligt SIS-standard med detaljeringsgrad medel. Fältbesök gjordes under maj 2022. I samband med naturvärdesinventeringen gjordes också en vitalitetsbedömning av den lindallé som står utmed Läckögatan.

Området består i huvudsak av asfaltsytor, grusytor, klippta gräsmattor, några träddungar och byggnader.

Vid inventeringen avgränsades inga naturvärdesobjekt. De högsta naturvärdena i inventeringsområdet består av en träddunge i nordväst med klippt gräsmatta, här finns en del lite äldre träd samt fågel.



Figur 37 Talldungen i Folkets park.

Inventeringsområdet omfattar ett generellt biotopskydd genom lindallén som löper längs Läckögatan. Detta objekt är skyddat enligt 7 kapitlet 11 § miljöbalken och förändringar av allén kräver samråd med länsstyrelsen.

Vid inventering noterades två naturvårdsarter, det vill säga arter som indikerar att området har naturvärde, att området har förutsättningar att vara artrikt eller att själva området har särskild betydelse för biologisk mångfald. Inventering och tidigare fynduppgifter från området visar på förekomst av två skyddade arter enligt artskyddsförordningen (2007:845), rödstjärt och björktrast. Dock bedöms förekomsten av björktrast inte utgöra grund för vidare artskyddsutredningar.

Slutsatsen i naturvärdesinventeringen är att ”Den inventerade delen av Framnäs bildar inte avgörande lokaler för biologisk mångfald, så som den karteras genom svensk standard för naturvärdesinventering. Det innebär inte att naturvärden saknas, utan att platsen har stor potential att utveckla naturvärden i framtida utvecklingsprogram. Träddungen i väster har avgörande betydelse för att leverera ekosystemtjänster till stadens invånare liksom de äldre tallarna inom folkparken och lindallén längs Läckögatan. Såväl äldre tallar som träddunge och allé bör bevaras i framtida detaljplanearbete.”



Figur 38 Lindallén utmed Läckögatan.

Slutsatsen av vitalitetsbedömningen av lindallén utmed Läckögatan är att träden är i bättre skick än förväntat. Rötter och stambaser är oskadade. Stammarna är påverkade av en del grenkapningar men skadorna bedöms som *lindriga*. Trädens kronor är påverkade av beskärning men har huvudsakligen en naturlig kronform och skattas till *mindre skador*.
Trädens vitalitet skattas till *något begränsad tillväxt* då träden har vissa skador och skottillväxten är reducerad. Sammantaget har trädraden längs Läckögatan en nedsatt vitalitet som resultat av hård och tidvis felaktig beskärning i kombination med omgivande hårdgjorda ytor (bilväg och GC-väg).
Dock är trädens vitalitet inte kritisk och de planerade förändringarna längs gatan med breddad växtbädd ger stora möjligheter till förbättrad vitalitet och att träden kan leverera viktiga ekosystemtjänster till stadsdelen de närmsta 60-80 åren.

Ovanstående resultat och förslag till hänsyn ligger till grund för detaljplanens utformning. Målet i planeringen har varit att utgå från befintliga värden, stärka dessa, samt utveckla nya.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En utredning av trafik- och verksamhetsbuller har tagits fram (Sweco, 2022). Utredningen har genomförts genom platsbesök och kvalitativa bedömningar, mätningar i fält samt simuleringar i modeller.
I områden finns buller från flera olika källor. Främst handlar det om trafikbuller alstrat på Läckögatan, verksamhetsbuller från Västra Hamnen samt störningar från intilliggande publika anläggningar.

Nedan följer en sammanfattning av utredningens resultat.

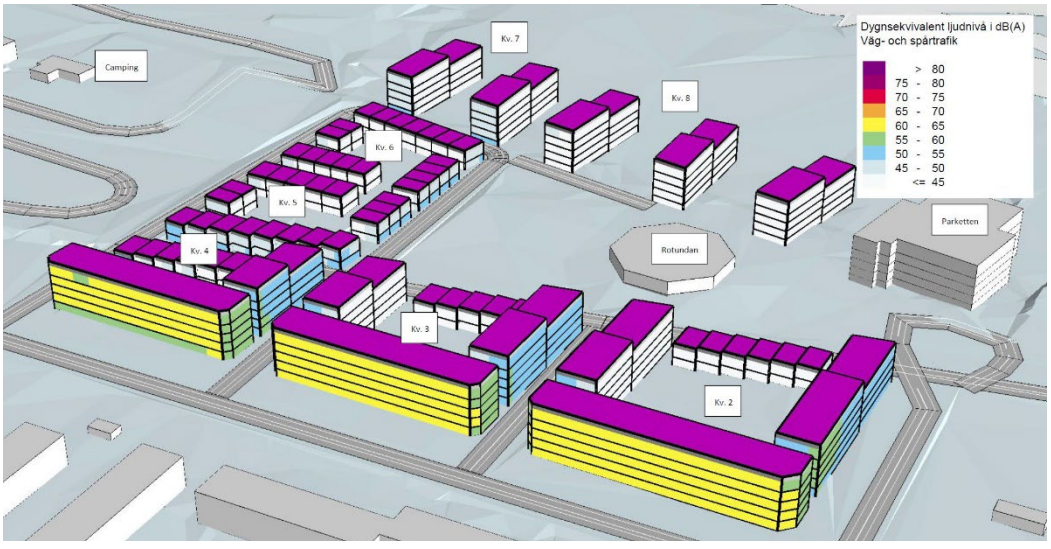
Trafikbuller

Beräkningar av buller från väg- och spårtrafik för situationen med fullständig utbyggnad av etapp 1 för prognosår 2040 visar att riktvärden för bostäder med yta >35 m² enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehålls vid de flesta planerade bostadsbyggnader, förutom vid fasader längs Läckögatan.

Riktvärden kan fortfarande innehållas om bostäder med överskridande ljudnivåer vid fasad utformas med tillgång till dämpad sida enligt trafikbullerförordningens definition. Ett alternativ är att anlägga bostäder med yta < 35m² vid berörda fasader eller undersöka åtgärder för att minska ljudnivåer vid utsatta fasader.

Riktvärde 65 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder med yta < 35m² innehålls för alla bostadsbyggnader inom planområdet. Möjligheten att anlägga uteplatser längs fasader och ytor är begränsade vid flertalet byggnader på grund av att riktvärden överskrids.

För att kunna anlägga uteplatser längs fasader och ytor där riktvärden 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå överskrids behöver berörda bostäder ha tillgång till en alternativ uteplats där riktvärden innehålls. Exempelvis genom att anlägga gemensamma uteplatser vid ytor i markplan eller vid fasader mot innergård där riktvärden innehålls.

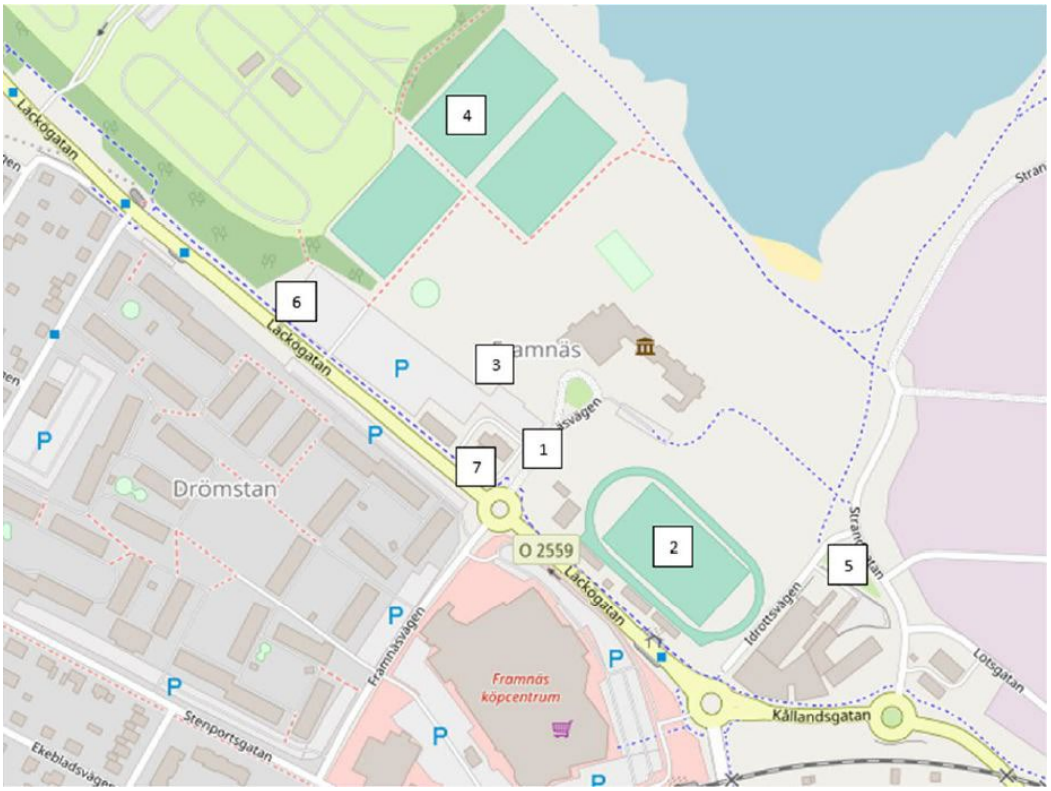


Figur 39 Ekvivalent ljudnivå trafikbuller (Sweco 2023).

Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär

Analysen av mätresultaten från utfört platsbesök visar att riktvärden enligt Boverkets vägledning inte överskrids i någon mätpunkt. Det är viktigt att notera att

uppmätta ljudnivåer inte är att likställa med fasadljudnivåer. Det gäller även om det sker förändrad drift hos kringliggande verksamheter.



Figur 40 Mätpunkter under platsbesök 2022-08-24 (Sweco / openstreetmap.org).

Framnäs IP, Framnäsbadet, Kronocamping, Parketten och Rotundan

Generellt kan sägas att de olika verksamheterna är svårbedömda ur ett bullerhänseende. Dels på grund av att de faller mellan begreppen i lagstiftningen, dels på grund av deras tydliga säsongskaraktär men också på grund av att delar av dem idag är nedlagda – men kan förväntas återöppnas i någon form i framtiden.

Eventuella störningar från ovanstående verksamheter som bedrivs inom eller strax utanför planområdet har analyserats av Sweco (2023) samt Ensucon (2025). Bedömningarna utifrån Naturvårdsverkets samt Boverkets vägledningar.

Boverkets vägledning har tagits fram för bedömning av buller utomhus från idrottsplatser och liknande anläggningar vid tillämpning av plan- och bygglagen. I första hand är vägledningen avsedd att användas vid detaljplaneläggning eller bygglovsprövning av ny bostadsbebyggelse i områden som exponeras för buller från idrottsplats.

Boverket förordar en samlad bedömning utifrån förutsättningarna i det enskilda ärendet, där ljudnivån är en av flera faktorer som ska vägas in.

Faktorer som är relevanta vid bedömning av omgivningspåverkan:

- avstånd mellan anläggning och bostäder

- vilka tider som anläggningen används
- anläggningens nyttjandegrad
- intensitet vid användning
- särskilt störande ljud som impulsljud och musik
- publiktillströmning och annan bullerexponering i omgivningen från exempelvis tillhörande trafik till och från parkeringsplatser

Nedan följer sammanfattad bedömning (Ensucon) av respektive verksamhet:

IP Framnäs

IP ligger sydost om planområdet. Anläggningen används i perioden april till september. Under säsongen spelas fotbollsmatcher 2 ggr/ vecka. Maximalt publikantal uppgår till 400 personer. Avståndet från närmaste kortlinje till en planerad bostad är 110 m. Avståndet från läktare till närmaste planerad bostad är 160 m. Det är låg intensitet på användningen, och det är endast säsongsanvändning. Utredaren bedömer att det är en låg risk att ekvivalentnivån från användning av anläggningen överskrider 50 dBA vid bostäder.

En ljusstörningsutredning har gjorts (Tyréns, 2024) vilken studerar ett scenario med utvecklad verksamhet på IP Framnäs vilket skulle kräva kraftigare belysningsanläggning. Utredningens slutsats är att störningen till planerade bostäder fortfarande skulle vara acceptabel. Detta scenario, med utvecklad verksamhet på IP, är inte längre aktuellt varför befintliga ljusstörningar som är mindre omfattande bedöms som fullt acceptabla.

Kronocamping

Aktivitet sker främst under sommarmånaderna. Det minsta avståndet mellan bostäder och campingplatser är ca 20 m. Kontrollmätningar av buller utförda 2022 på platsen närmast de planerade bostäderna visade en låg ljudnivå, lägre än 45 dBA ekvivalentnivå. Restaurangen på campingområdet kan ha mindre event eller bjudningar, men det är låg risk för störning till bostäderna på grund av avståndet. Det är ca 300 m mellan restaurangen och de planerade bostäderna. Utredaren bedömer att det är en låg risk för att buller överskrider 50 dBA ekvivalentnivå vid de planerade bostäderna.

Framnäsbadet

Badet är öppet 11 veckor/år, 10 timmar/dag. Antalet besökare är i snitt 610 per dag. Anläggningen är uttjänt och kommer att avvecklas. Avståndet mellan anläggningen och närmaste planerad bostad är ca 25 m. Det finns en risk att ekvivalentnivån från anläggningen vid användning skulle överskrida 50 dBA vid bostäder. Om det konstateras att ljudnivåerna är oacceptabelt höga, exempelvis genom mätningar, kan olika åtgärder tillämpas för att lindra störningen. Dessa inkluderar omlokalisering av badet, förkortning av öppettider samt i sista hand byggnation av bullerskärm.

Rotundan och Parketten

Rotundan används för sporadiska evenemang och endast inomhus. Det är låg aktivitetsnivå och låg bulleralstring för lokalen. Parketten används idag som förråd. Det finns ingen bulleralstring.

Besökare till såväl Rotundan som till Parketten förväntas via Framnäsvägen, inte via de nya lokalgatorna varför publiktillströmning inte bedöms innebära en stor olägenhet för de boende.

Utredarens bedömning är att det vid evenemang med musik inne i byggnaderna inte förväntas höga utomhusnivåer, eftersom byggnadernas fasader och fönster reducerar ljudet. Det ljud som ändå kommer ut reduceras ytterligare i de planerade bostädernas fasader och fönster.

Eventuell framtida utökad användning kommer att anpassas till bostadsområdets förutsättningar. Nytt innehåll måste gå att kombinera med boende för att det ska vara genomförbart. Detta kan uppnås genom att icke-bullrande verksamheter etableras i byggnaderna. Skulle dock bullrande evenemang börja bedrivas igen, som exempelvis konserter, behöver man säkerställa att byggnadens konstruktion medför att riktvärden i de planerade bostäderna kan innehållas. I detta fall blir det Folkhälsomyndighetens riktvärden för buller inomhus, FoHMFS 2014:13, som tillämpas vid bedömning av om bullerstörningen utgör en olägenhet och tillsyn bedrivs av kommunens miljö- och hälsoenhet. Riktvärdena för just musik är skarpare än för andra bullerslag. Även om en första bedömning pekar på att byggnadernas konstruktion är god kan detta komma spela roll då byggnadernas framtida användning bestäms, för att undvika kostnadsdrivande ombyggnationer.

Sammanfattningsvis är bedömningen att det finns en risk för att buller från Framnäsbadet i sin nuvarande användning kan utgöra en sådan olägenhet för människors hälsa som avses i 9 kap. 3 § miljöbalken om bostäder planläggs i dess omedelbara närhet.

Buller från IP Framnäs bedöms inte utgöra en sådan olägenhet för människors hälsa som avses i 9 kap. 3 § miljöbalken.

Övriga anläggningar och besöksmål nära detaljplaneområdet (Kronocmping, Rotundan och Parketten) bedöms inte medföra buller som utgör en olägenhet för människors hälsa som avses i 9 kap. 3 § miljöbalken.

Vibrationer

Ingen risk för vibrationsproblematik förekommer förutsatt att de förutsättningar som antagits gäller vid färdigställd utbyggnad av detaljplanen.

Sammanvägd bedömning

Den ljudkälla som bedöms vara dominant under prognosåret 2040 utgörs av trafik i närområdet, framför allt från Läckögatan. Det är möjligt att uppföra bostäder inom planområdet, förutsatt att hänsyn tas till de bullerförutsättningar som

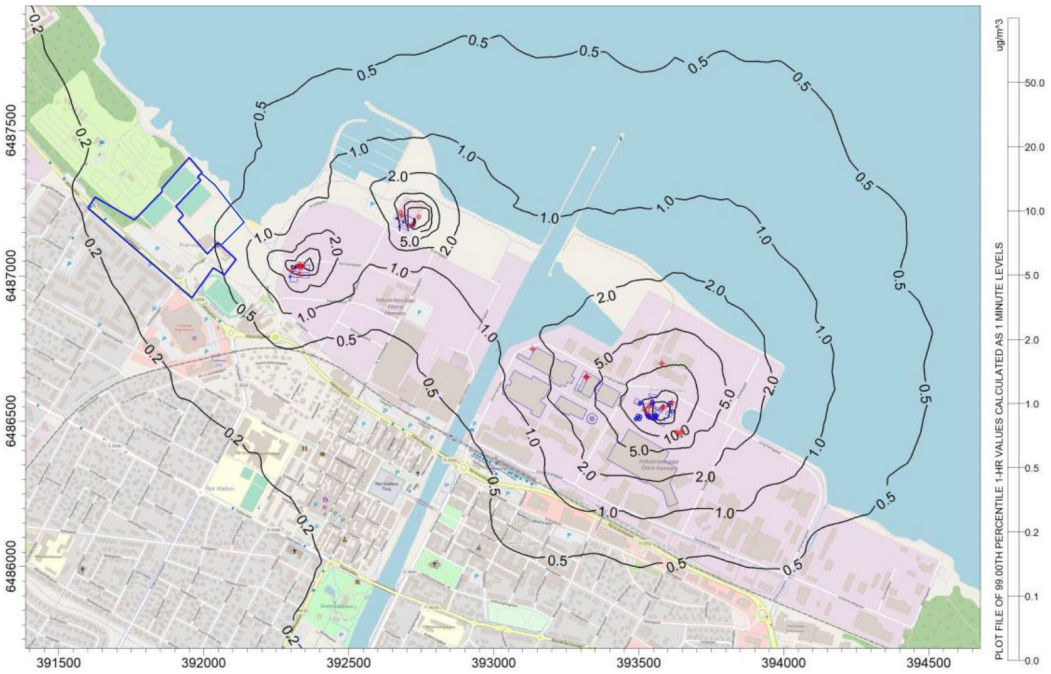
presenterats i denna bullerutredning avseende trafik och verksamheter (Sweco, 2023).

Rapporterna från Sweco och Ensucon ligger till grund för hur planförslaget har utformats och hur kommunen har för avsikt att arbeta med sina verksamheter och besöksmål inom området.

Risker och olägenheter avseende luft

En miljöstörningsutredning avseende luft har tagits fram (Sweco, 2023). Utredningen belyser frågor om partiklar, legionella och smittspridning men framför allt potentiella luktstörningar för de planerade bostäderna i detaljplanen.

Vid tidigare planarbeten har vissa av dessa verksamheter identifierats som potentiella källor för påverkan på hälsa och/eller säkerhet för ett nytt bostadsområde. För att bedöma lukthalterna vid Framnäs planområde har spridningsberäkningar utförts med utsläpp från närliggande industriella verksamheter. De verksamheter som ingått i beräkningarna är utsläpp från Sabel, det kommunala reningsverket, Lantmännen Reppe, Lantmännens foderfabrik samt Lidköpings värmeverk.

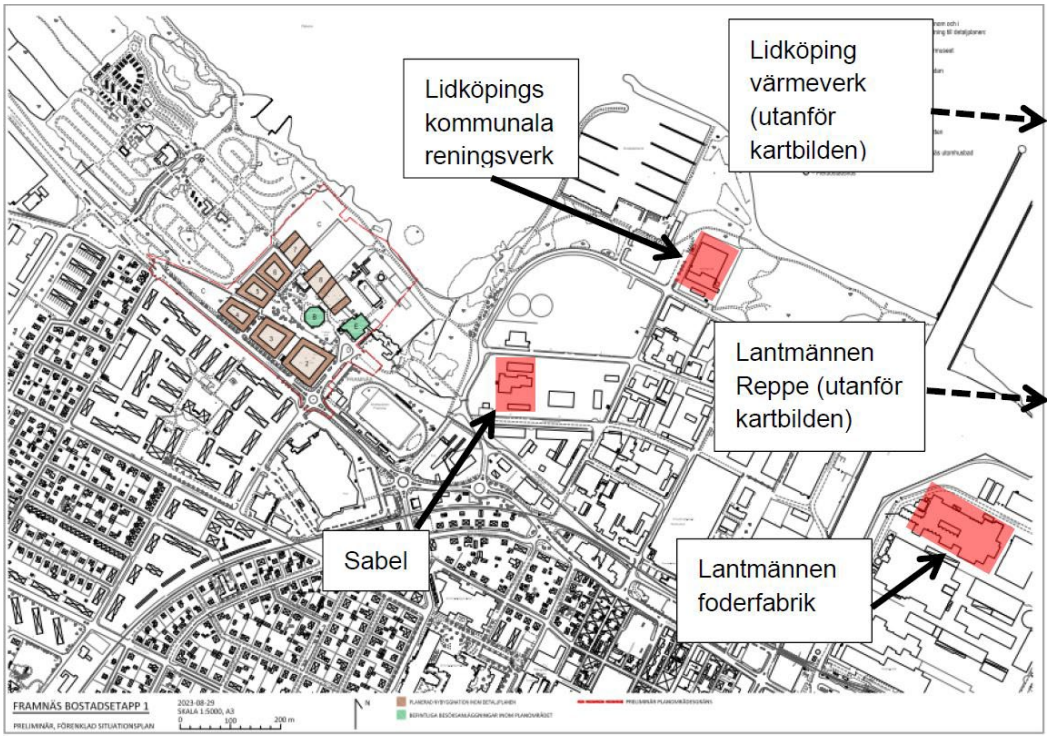


Figur 41 Resultat spridning av lukt inom Framnäs planområde vid 1,5 meters höjd. Yttre blå linjer markerar ungefärligt planområde (Sweco, 2023).

Beräkningarna har utförts för att bedöma haltnivåerna av lukt vid inandningsnivå (1,5 meter över mark) och vid 20 meters höjd (för att bedöma lukthalter vid högre våningar inom de planerade bostäderna).

Beräkningarna visar att haltnivåerna vid de planerade bostäderna inom planområdet understiger 0,5 OUE/m³ som minutmedelvärde 99-percentil och därmed bedöms risken för lukt vara liten för nybyggnation av bostäder. Se kartbild ovan.

Utsläpp av partiklar förekommer från flera industriella verksamheter i anslutning till planområdet. Verksamheterna har dock reningsutrustningar installerade för att rena stofthaltiga utsläpp vilket innebär att halterna i utsläppen är låga. I utredningen har utsläppen enligt verksamheternas villkor i miljötillstånden använts för bedömningen. Villkoren i miljötillstånd får inte överskridas. Mätningar av partiklar (Luft i Väst) som har genomförts inne i Lidköping visar på relativt låga haltnivåer i staden. Utsläppen från de industriella verksamheterna bedöms därmed inte bidra till att partikelhalterna inom Framnäs planområde riskerar att överskrida miljökvalitetsnormerna eller miljökvalitetsmålen.



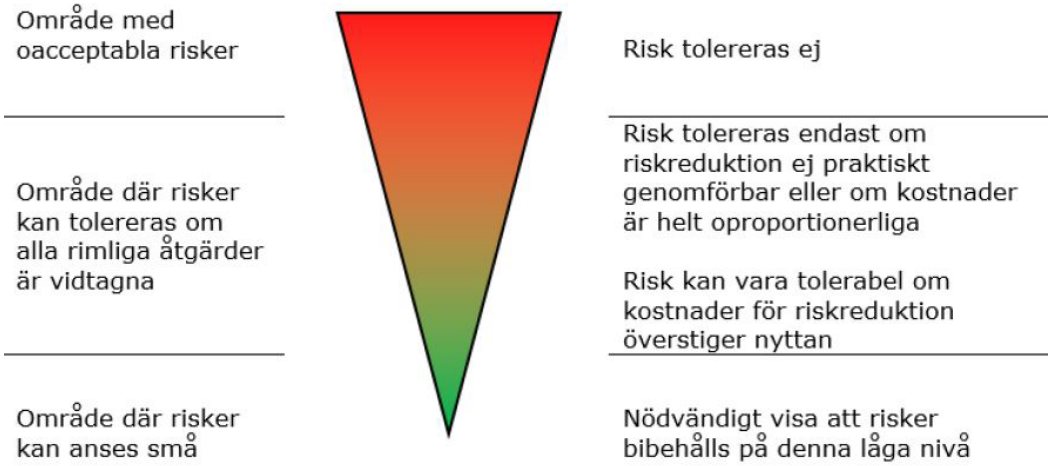
Figur 42 Planområdet i relation till industriella verksamheter i omgivningen.

Flera av verksamheterna i hamnen har kyltorn vilket innebär att legionella riskerar att bildas. Samtliga verksamheter har dock rutiner för att regelbundet kontrollera att inte legionella bildas. Även risken för smittspridning kring reningsverket behöver övervägas vid nybyggnationer av bostäder. I Boverkets tidigare rekommendationer anges ett skyddsavstånd om 200 meter. Detta bedöms gälla för aerosolbildande källor som öppna bassänger. Eftersom avståndet är över 500 meter från de öppna bassängerna vid reningsverket till de planerade bostadshusen vid Framnäs, bedöms risken för smittspridning vara liten.

Sammanfattningsvis bedöms inte utsläppen från de utredda verksamheterna riskera att orsaka stora miljöstörningar inom planområdet.

Risk för olyckor

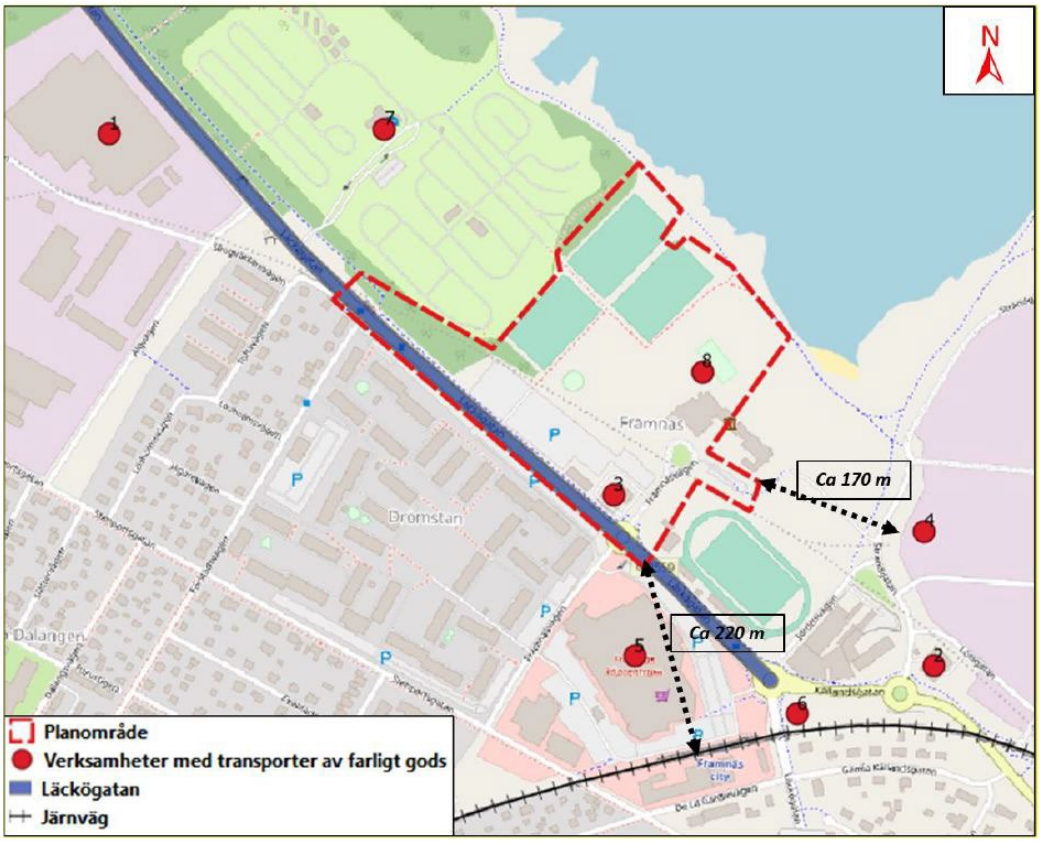
I arbetet med detaljplanen har en riskutredning genomförts (Afry, 2025).



Figur 43 Princip för värdering av risk (Afry, 2025)

Planområdet är beläget invid Läckögatan som är utmärkt som sekundär led för farligt gods och Kinnekullebanan där det kan förekomma transporter av farligt gods. Invid området finns även verksamheter som kan innebära en risk för olyckor som i sin tur innebär direkt påverkan på människors liv och hälsa inom planområdet.

Eftersom avståndet till planerad bebyggelse inom detaljplanen understiger de avstånd som normalt föreslås i relevanta riktlinjer ska risker kopplade till transport av farligt gods samt olyckor vid intilliggande verksamheter undersökas.



Figur 44 De identifierade riskobjekten i förhållande till detaljplanen (Afry, 2025).

De verksamheter som ligger i Västra Hamnen bedöms i utredningen inte utgöra en fara för den planerade bebyggelsen. De verksamheter som utreds vidare blir då Framnäs utomhusbad (klorhantering), Kronocamping (gasolhantering) och Shell drivmedelsstation.
Riskerna avseende drivmedelsstation, klorhantering på utomhusbad och gasolhantering på camping har bedömts vara låg och inte begränsa avsedd etablering i aktuellt område.

Den risk som kvarstår och bedöms påverka planförslaget är således risken för olyckor vid transporter med farligt gods på Läckögatan. Läckögatan som löper längs med södra sidan av planområdet utgör infartsled till Lidköpings stadskärna från riksväg 44 (primär transportled för farligt gods). Läckögatan är utmärkt sekundär transportled för farligt gods. Leden går från riksväg 44 in till centrala Lidköping via Ringleden till Läckögatan vidare till Kållandsgatan till Rörstrandsgatan och tillbaka till riksväg 44. Sekundära transportleder är avsedda för lokala transporter till och från de primära transportvägarna och bör inte användas för genomfartstrafik. Läckögatan har två körfält i respektive riktning. Hastigheten på den berörda vägsträckan är 40 km/h.



Figur 45 Rekommenderade leder för transporter med farligt gods. Blå = sekundär led.

Räddningstjänsten indikerar att cirka 1,5 transporter av farligt gods sker per timme i östra delen av centrala Lidköping. Detta innebär alltså cirka 36 transporter per dag av farligt gods. Generellt i Sverige utgörs cirka 4 % av den tunga tra-

fiken av farligt gods vilket skulle innebära cirka 19 transporter per dag på Läckögatan idag. För Läckögatan antas 2 % av den tunga trafiken utgöras av farligt gods vilket idag innebär ca 9 transporter av farligt gods om dagen och 13 stycken transporter vid uppräkning till år 2040. Detta antagande bedöms vara rimligt även om det kan vara konservativt att anta att farligt gods ökar likande annan tung trafik. Antalet transporter av farligt gods i veckan blir då alltså ca 90 stycken.



Figur 46 Markanvändningskarta ur Stadsutvecklingsplanen (FÖP) från 2022.

Kommunen har i sin översiktliga planering antagit styrande dokument som tydligt pekar ut ett skifte i staden där industrier ska lokaliseras till Östra hamnen (öster om Lidan) medan Västra hamnen omdanas till ett blandstadsområde med inslag av icke störande verksamheter (se figur ovan). Detta arbete har påbörjats, hamnverksamhet på västra sidan har redan lagts ned och projektet med att bygga ut hamnen på östra sidan har inletts. Kommunen har också inlett ett arbete med att se över de rekommenderade vägarna för farligt gods. Målet är att undersöka om Läckögatan kan tas bort som rekommenderad väg och i stället styra allt flöde av farligt gods via Änghagen in till industriområdena öster om Lidan. Ovanstående långsiktiga mål och redan inledda arbeten pekar ut en tydlig riktning som indikerar att mängden farligt gods på Läckögatan i framtiden kommer vara mindre än idag.

Den kvantitativa bedömningen av risker avseende farligt gods på Läckögatan visade att individrisken är acceptabel på avstånd bortom 10 meter från Läckögatan. Samhällsrisken ligger inom lägre ALARP-området vid etablering av planerade bostäder i aktuell plan.

Riskutredningen visar att det, baserat på resultaten, krävs att ny bebyggelse och område för stadigvarande vistelse inte ska placeras inom ett avstånd om 10 meter från Läckögatan.

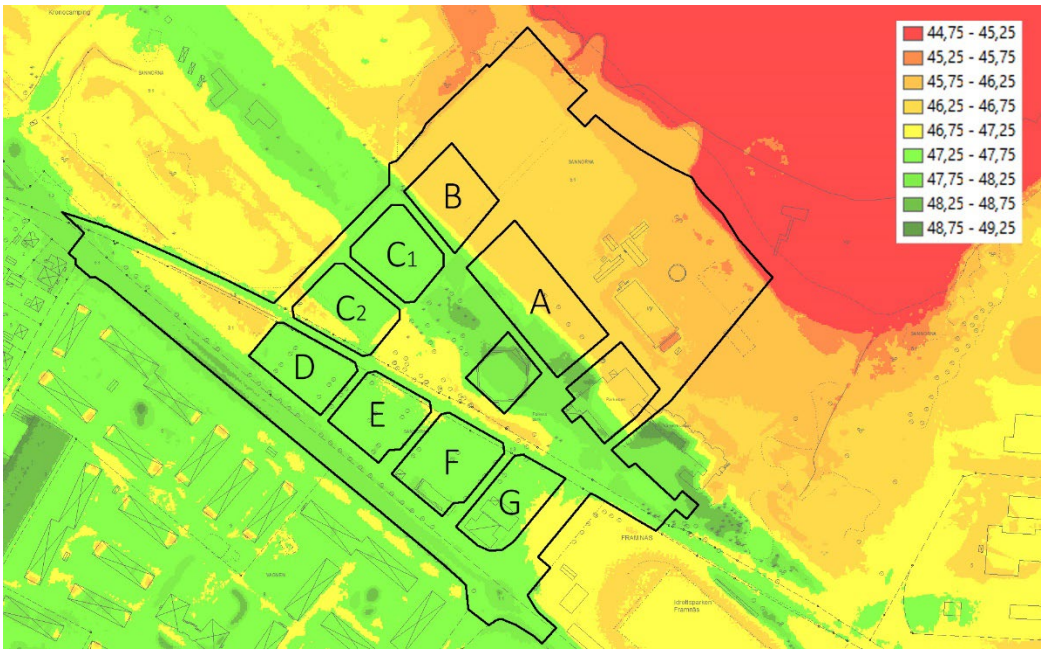
Riskreducerande åtgärder som inte medför en betydande merkostnad och som förväntas reducera risknivån på ett effektivt sätt bör övervägas även om risknivåerna är nära på acceptabla utan åtgärder. Sådana åtgärder som kan övervägas är att utrymningsvägar möjliggör utrymning bort från Läckögatan, att luftintag dels placeras på tak eller så högt upp som möjligt på fasad, dels placeras så att de vetter bort från Läckögatan samt att fasader till den första raden av bebyggelse utförs i obrännbart alternativt brandtekniskt klassat material. Detta gäller för första radens bebyggelse. Givet att etablering i samband med utvecklingen av detaljplan följer beskrivning och presenterat skyddsavstånd bedöms risken som acceptabel.

Området kommer troligtvis byggas i etapper med start med de kvarter som ligger längst bort från Läckögatan. Brandtekniskt skydd föreslås för fasader på byggnader som ligger nära vägen (ca 30–40 m från Läckögatan). Detta innebär att det inte har någon betydande påverkan att etablera kvarteren längre bort, innan de kvarter som ligger närmast Läckögatan. Strategisk placering av entréer och utrymningsvägar, ventilationsåtgärder samt brandtekniskt skydd är dessutom åtgärder som föreslås som ”bör”-rekommendationer. De är alltså inte ett krav för att få etablera men rekommenderas då de bedömts vara ekonomiskt försvarbara och tekniskt genomförbara.

Risk för översvämning

Framnäsområdet ligger i anslutning till Vänern vars vattennivå då och då stiger kraftigt. Vänern är reglerad och regleringen förändrades hösten 2008 för att minska översvämningsrisker i Vänern och skredrisker utmed Göta älv. Förändringen innebär att en ökad tappning kan ske innan tillrinningsökningar.

Lidköping var dock tillsammans med 17 andra orter i Sverige utpekade av MSB som särskilt utsatta för översvämningsrisker. Lidköping uppfyller inte längre kriterierna för att bedömas som särskilt utsatt men saknar inte risker kopplade till översvämning. Som en följd av dessa risker har länsstyrelserna tagit fram handböcker för hur översvämningsproblematiken ska hanteras. För Lidköping stipuleras en nivå om +47,25 (RH2000) som zon 1 vilket är en säker nivå vid planläggning av nya bostäder – högre än den förutspådda högsta nivå som vattnet i framtiden kan nå.



Figur 47 Kartering av topografin i området. Mark med gröna toner ligger i zon 1 (länsstyrelsens Faktablad - VÄNERN (version 2017.1)). Observera att färgskalan i övrigt inte rakt av går att översätta till länsstyrelsens egen zonindelning.

Framnäs utgör ett för Lidköping centralt område som inte påverkas starkt av översvämningsrisken. Marken ligger så pass högt över Vänern, dels på den naturliga sanddynen som löper parallellt med strandlinjer. Dels på grund av att marken fyllts ut, till ungefär samma nivå som sanddynen. I kartbilden ovan kan höjderna avläsas i ett färgspektrum.

Mark med grön ton ligger inom zon 1 (> +47,25, RH2000). Det framgår att den del av planområdet som föreslås bebyggas med nya bostadshus till största delen ligger inom zon 1. Små partier, som det västra hörnet av kvarter C2, ligger på en lägre nivå. Kvarter A och B ligger till stor del under zon 1.

Framnäsbadet och dess komplementbyggnader ligger helt och hållet på en nivå lägre än zon 1. Detsamma gäller den stora ytan som planläggs som park, i området mellan planerad bebyggelse och strandpromenaden.

Risk för erosion

Inom själva planområdet bedöms inga risker för erosion finnas. Vänerns strand direkt norr om planområdet har dessutom säkrats mot erosion i och med den strandpromenad som byggts (Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2) vilket ur ett långt tidsperspektiv skyddar aktuellt planområde från erosion i gränssnittet mot Vänern. Anläggningen består dels en strandskoning av grov stenfraktion vars syfte är att hindra erosion av den bakomliggande sandstranden, dels av en pålad och platsgjuten betongkonstruktion utmed själva promenadstråket. Bedömningen är att anläggningen inte kräver tillsyn och underhåll för att bibehålla sin inverkan på erosionsrisken.



Figur 48 Översikt över den nyligen anlagda strandparken och strandpromenaden norr om planområdet.



Figur 49 Stranden med yttre stenskoning samt platsgjutna betongmurar utmed strandpromenaden.

En stabilitetsanalys över planområdet har genomförts (Mitta, 2025). I denna beaktas möjlig erosion i strandlinjen. Även beaktat utan strandpromenadens positiva effekter bedöms erosion inte utgöra en risk ur ett långtidsperspektiv, främst på grund av undervattensläntens mycket flacka lutning.

Risk för skred eller ras

Enligt SGU:s generella kartering, råder förutsättningar för skred och eller erosion i området närmast Vänern (se kartbild nedan). På grund av Framnäsområdets mycket flacka karaktär kan erosion i strandlinjen bara leda till mycket små skred. I och med byggnationen av Framnäs strandpark som nu står klar, beskrivet ovan, har risken för skador på strandlinjen och dess närområde minimerats.

Den stabilitetsanalys som genomförts (Mitta, 2025), baserad på planförslagets specifika förutsättningar, drar slutsatsen att stabiliteten i planområdet är tillfredsställande.

Stabiliteten inom planområdet bedöms som godtagbar. Markytorna lutar svagt inom hela planområdet och botten i Vänern är flack och långsträckt.

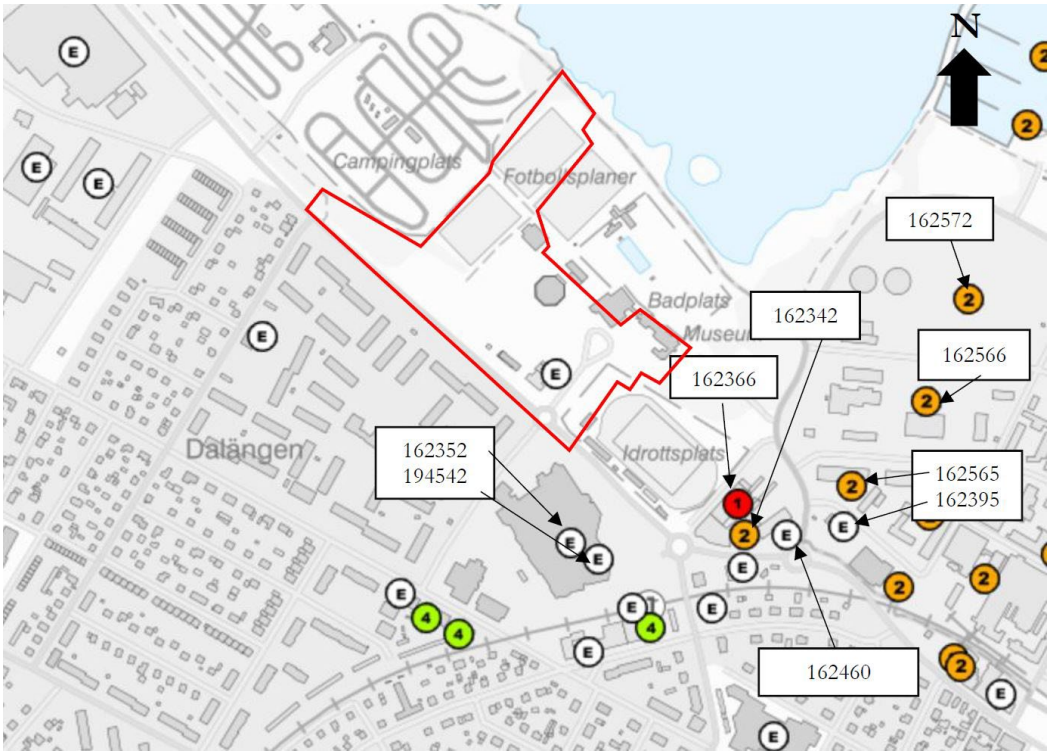


Figur 50 SGU:s kartering av förutsättningar för skred i finkornig jordart. Orange = förut-sättningar för skred. Streckad orange = förutsättning för skred i strandnära område (uttaget 2023-11-28).

Förorenad mark

Inom planområdet finns inget objekt utpekat i den så kallade EBH-kartan. De närmsta objekten ligger öster om Framnäs IP samt inom Framnäs Köpcentrum. Misstanke om föroreningar inom planområdet finns dock och har bekräftats. Dels på grund av tidigare provtagningar, dels baserat på historisk användning av marken.

De tre anläggningar som bedöms kunna utgöra en risk för markmiljön är en historisk skjutbana, ett historiskt järnvägsspår samt en befintlig drivmedelsstation. Skjutbanor ger ofta upphov till blyföroreningar, banvallar kan ge upphov till föroreningar av tungmetaller samt rester av bekämpningsmedel och drivmedelsstationer ger upphov till petroleumföroreningar.
Det är även vanligt att förhöjda halter av metaller och PAH påvisas i urban miljö. Metaller förekommer dessutom naturligt i berg, jord och vatten vilket gör att halter påvisas även om ingen mänsklig påverkan har skett.



Figur 51 EBH-karta som visar riskklassade objekt i närhet till undersökningsområdet. Objekt markerade med MIFO-id. Karta från EBH-stödet (EBH, 2022).

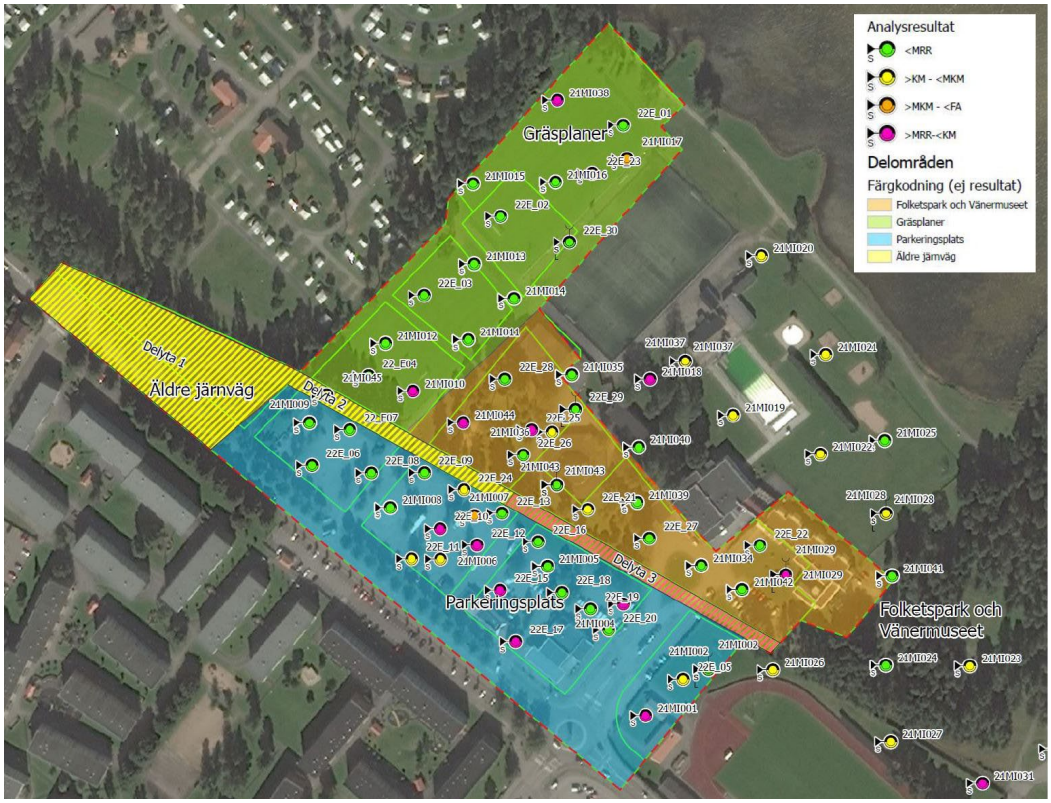
För att kartlägga markmiljön har flertalet undersökningar med provtagning i fält utförts (Ensucon, 2021–2025). Den första, översiktliga, gjordes under 2021 och under 2022 gjordes en kompletterande undersökning. Vid den kompletterande utredningen var syftet att placera provpunkter för att avgränsa funna föroreningar samt att öka provtätheten.

Två mindre, kompletterande undersökningar har också gjorts. Dels över ytan som idag är inhägnad för utomhusbad, dels på ytan direkt norr om Rotundan. Under 2025 gjordes ytterligare en provtagning av den grönyta som ligger i västra änden av planområdet, utmed Läckögatan. Genomlysningen av föroreningssituationen är därför mycket god. I undersökningarna har man tagit jordprover, skruvborrprover samt satt grundvattenrör vilka har analyserats.

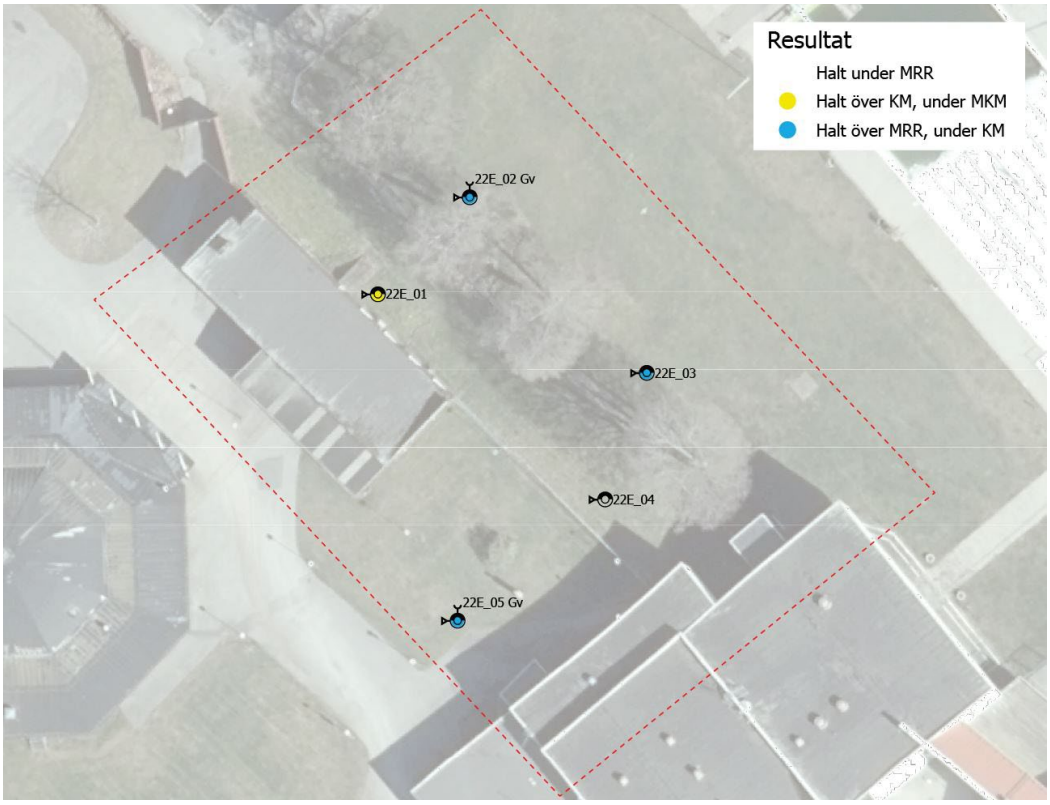
Jordlagerföljden inom området visar sig överensstämma med SGU:s kartering vilket innebär att den ytliga mulljorden eller asfalterade ytor underlagras av antingen naturlig sand eller sandig/grusig fyllnadsmaterial som övergår gradvis till finare material längre ner i jordprofilen. Ställvis över hela undersökningsområdet förekom torv. I vissa delområden så pass höga halter som medför att dessa massor skulle behöva komposteras om de schaktas bort.

Relativt höga halter av bly har påvisats i grundvattenprover från planområdets norra del. Blyföroreningen i grundvattnet förefaller vara koncentrerad till området norr om Folkets park. Källan till bly i grundvatten bedöms vara den gamla skjutbanan eller massor härrörande från denna.

Bly sprids främst partikelbundet i fina partiklar eller organiskt material. Då områdets jordart är sand som har en relativ grov kornstorlek och lågt organiskt innehåll innebär det en risk för större spridning. Spridningen bedöms ske främst nedströms placeringen av gamla skjutvallen d.v.s. mot Vänern eller i angränsande områden. Bedömningen är att största risk för blyföroreningar i grundvatten inom undersökningsområdet finns i nordöstra delen av delområdet ”Folkets Park och Vänermuseet” och norra delen av delområdet ”Gräsplaner”.



Figur 52 Sammanslaget resultat från de större markmiljöutredningarna genomförda 2021 och 2022 av Ensucon.



Figur 53 Kompletterande provtagning Parketten, Ensucon 2022.



Figur 54 Kompletterande ytlig provtagning Konstgräsplan, Ensucon 2022.



Figur 55 Provtagning av grönyta G3 utmed Läckögatan, Ensucon 2025.

Provresultat per delområde (sammanställning av flertalet utredningar)

Gräsplaner

Inom detta delområde har halter över MKM påträffats i två provpunkter. Dessa föroreningar utgörs av PAH:er och alifater och har påträffats i fyllnadsmassor. I stort förefaller delområdet inte förorenat.

Konstgräsplan

Inom detta delområde har prover tagits ytligt. Dessa påvisade i två samlingsprover halter av PAH-H över KM. Ett prov visade förhöjda halter av bly, dock under riktvärdet för KM.

Folkets park och Vänermuseet

Här har föroreningar av PAH:er påträffats över KM i två punkter. I övrigt förefaller området inte förorenat.

Parkeringsplats

Detta är, vilket förväntades, planområdets mest förorenade delområde. Här har fyra prover överskridit riktvärdet för KM avseende PAH:er samt en punkt med halter över MKM. Bedömningen från miljökonsulten är att fyllnadsmassorna i de centrala delarna av parkeringen till stor del är förorenade av PAH:er ned till ca 1 meters djup.

Äldre järnväg

Ett samlingsprov i ytan där järnvägen tidigare gått uppvisade halter av arsenik över nivån för KM. Föroreningen härstammar sannolikt från järnvägsslipers. En provpunkt påvisade också PAH-H över KM. Bedömningen från miljökonsulten är att föroreningarna förekommer ytligt i detta delområde.
Bekämpningsmedlet Diuron påträffades också i delområdet, dock låg halterna långt under riktvärdet KM och bedöms inte utgöra en risk för planerad markanvändning.

Parketten

Det har genomförts en kompletterande provtagning i marken väster om Parketten, norr om Rotundan (Ensucon, 2022). I en av fem punkter påträffades en blyförorening överskridanande KM. Även i ett grundvattenrör uppmättes höga halter av bly, bundna till partiklar. Blyföroreningarna härrör sannolikt från skjutvallen på den skjutbana som under tidigt 1900-talet finna i området.

Utomhusbadet

2021 undersöktes området runt utomhusbassängen. I fyra av provpunkterna överskreds nivån KM avseende bly. I en provpunkt överskred KM avseende kvicksilver och i en provpunkt avseende PAH-H.

Drivmedelsstation

Detta område kan inte provtas förrän verksamheten har avvecklats. Sannolikt är marken förorenad i någon grad. Verksamheten är skyldig att lämna marken sanerad till nivån MKM.

Grönyta i väst utmed Läcögatan

Området (kallat G3 i Riskbedömning, Ensucon 2025) ligger längst västerut i planområdet och utgörs av en skogsdunge, intill den gamla banvallen. Kompletterande prover togs vintern 2025 vilka samtliga uppvisade halter under KM.

Summering

I vissa delområden förekommer högre halter än vad som är förenligt med bostadsmark, vilket tas i beaktande vid utarbetande av ny detaljplan samt vid eventuell masshantering. Framför allt vid nuvarande utomhusbad, direkt angränsande Vänern, vid den äldre järnvägen samt ställvis vid parkeringsplatsen förekommer halter överskridande KM och/eller MKM.

Då halter överskridande KM har påträffats får inga schaktarbeten påbörjas innan en anmälan om avhjälpande åtgärder enligt 28 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd har upprättats och även godkänts av tillsynsmyndigheten. I anmälan ska det framgå hur massorna ska hanteras, mottagningsanläggning för massor som inte kan återanvändas, rutin för eventuell länshållning och eventuell kompletterande provtagning vid behov. Denna rapport skall enligt Miljöbalkens upplysningsplikt redovisas för tillsynsmyndigheten, vilket i det här fallet är Miljö-Hälsa i Lidköpings kommun.

Det är fastställt att föroreningar finns inom planområdet men dessa bedöms vara hanterbara genom sanering (schaktning och bortforsling) där ny bebyggelse ska uppföras samt genom riskbedömningar (och vidare åtgärder) för de ytor där byggnation inte planeras. Läs vidare under kapitlet Konsekvenser, vilka åtgärder som avses vidtas.

En uppskattning av de merkostnader föroreningarna innebär har tagits fram (Miljöteknisk markundersökning_kompletterande_Framnäs_0102 Rapport + Bilagor). Utbyggnaden av ledningar, gator, park och kvartersmark inom området kan

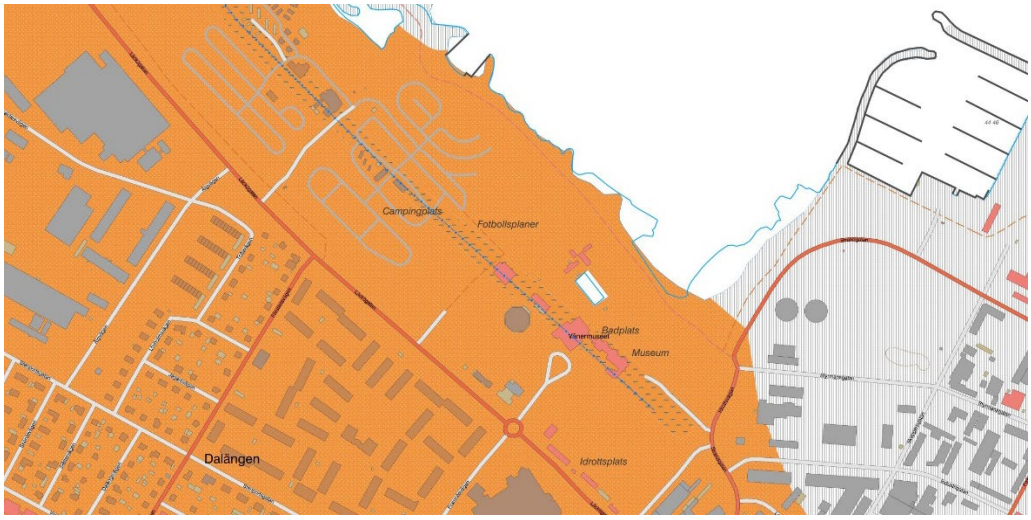
komma fördyras där förorenade massor behöver tas om hand. Kostnadsbedömningen pekar dock på att graden av förorening ur ett helhetsperspektiv är måttlig och fullt hanterbar ekonomiskt.

Geotekniska förhållanden

Geologi

Områdets geotekniska förhållanden har undersökts (Mitta, 2021–2025). Bedömning är att det nu finns en bra och stabil grund för fortsatt geoprojektering och för utförandet av detta projekt, ur ett geotekniskt perspektiv. Kännedomen om den ytliga sandiga jorden är god samt att kännedomen av det mäktiga underliggande lerjordlagret är väldigt god. Under 2025 uppdaterades såväl MUR som geoteknik-PM vilka ersätter tidigare utredningar. Det uppdaterade underlaget innehåller en ny stabilitetsanalys samt konsoliderar det tidigare underlaget. En mindre utredning med fokus på grundläggningsfrågor och utmaningar kopplade till grundvattennivåer i området har också upprättats (Sweco, 2023).

Området är relativt flackt med höjdnivåer mellan ca +46 till +48,3. Där de lägre nivåerna i huvudsak anträffas mot Vänern och närmare strandkanten. Enligt SGU:s jordartskarta, se nedan, består området av postglacial finsand.



Figur 56 Jordartskartan. Dominerande jordart är postglacial finsand (orange med små prickar), (SGU, 2023-11-28).

Djup till berg har inte fastställts men fast botten nås efter minst 25 meter. Det övre jordlagret inom området bedöms huvudsakligen tillhöra tjälfarlighetsklass 2 alternativt 1 och materialtyp 3B alternativt 2. Det underliggande jordlagret, bedöms huvudsakligen tillhöra tjälfarlighetsklass 4 och materialtyp 5A.

I området förekommer det att lerjordens sensitivitet överskrider 50, d.v.s. leran kan klassificeras som kvicklera, vilket vid framtida geoprojektering kommer innebära GK3. Detta innebär bland annat att en oberoende granskare ska granska utfört arbete.

Stabilitet

Markytan inom det nu aktuella planområdet samt omkringliggande markytor är plana utan några större höjdvariationer. Mot Vänern sluttar markytan svagt nedåt. Utifrån utförda undersökningar, kartstudier och en stabilitetsanalys (Mitta, 2021-2025) är stabiliteten tillfredsställande för området.

Schakter i det överliggande sandiga/siltigt sandiga jordlagret bör ovan grundvattennivån kunna utföras med släntlutningar om 1:1 för korttidsschakter och på samma sätt med släntlutningar 1:2 under grundvattennivån, ner till djupet ca 2 meter. Om brantare slänter planeras rekommenderas att säkrare metoder så som schaktsläde används. Permanenta slänter utförs med släntvinkel på minst 1:2

Sensitiviteten i lerlagret visar på att leran utifrån sensitiviteten definieras som kvicklera, det vill säga leran förlorar mycket stor del av sin hållfasthet vid stötning/vibrationer. Detta i kombination med höga punktlaster innebär större risk att marken går till brott. Detta ska beaktas i fortsatt projekteringsarbete samt vid val av grundläggnings- och markförstärkningsåtgärder.

Den stabilitetsanalys som genomförts (Mitta, 2025) baseras på följande förutsättningar: 40 kPa last på all kvartersmark (motsvarar ca fyra våningars byggnad eller 2,2 meters markuppfyllnad), 2 meters djup i dagvattendamm samt trafiklast på gator om 15 kPa. Alla dessa parametrar bedöms som konservativt valda. I samtliga beräkningar erhölls tillfredställande stabilitet.

Med hänsyn till jordens känslighet ska stora markuppfyllnader och tillfälliga upplag i området undvikas. På kvartersmark begränsas även tillfälliga upplag med bestämmelse i plankartan. På allmän plats, där kommunen är huvudman, planeras mindre justeringar av marknivån. Detta rör främst gatumark som höjs och anpassas för avrinning av skyfallsvatten mm. Endast i en mindre del av planområdet planeras höjningar över en meter (gatumark väster om kvarter C2 och D). Dessa höjning sker också där det idag finns lågpunkter och kan ses som en utjämning av marknivåerna. Sannolikt behöver dessa förändringar av marknivån utföras med sättningsreducerande åtgärder – antingen genom att minska ytbelastningen eller förstärka undergrunden – vilket i sin tur minskar risken för lokala stabilitetsproblem.

Sättningskänslighet

Området har undersökts med tillhörande sättningsberäkningar för uppfyllnadslaster. Dessa sättningsberäkningar har utförts i området för uppfyllnadslaster 20, 40, och 60 kPa där dessa beräkningar i värsta fall visar upp till ca 14 cm sättningar för 1 meter uppfyllnad (20 kPa), ca 41 cm för 2 meter uppfyllnad (40 kPa) och 77 cm sättningar för 3 meter uppfyllnad (kPa).

Dessa beräkningar visar att jorden är väldigt känslig för uppfyllnader, detta som en konsekvens av ett lågt modultal i både den över – och normalkonsoliderade regionen och stora lermäktigheter. Modultalen för dessa beräkningar har bestämts utifrån 5 karakteristiska borrpunkter i området och CRS-försök, där modultalen för dessa var relativt lika. Slutsatsen är att området är sättningskänsligt,

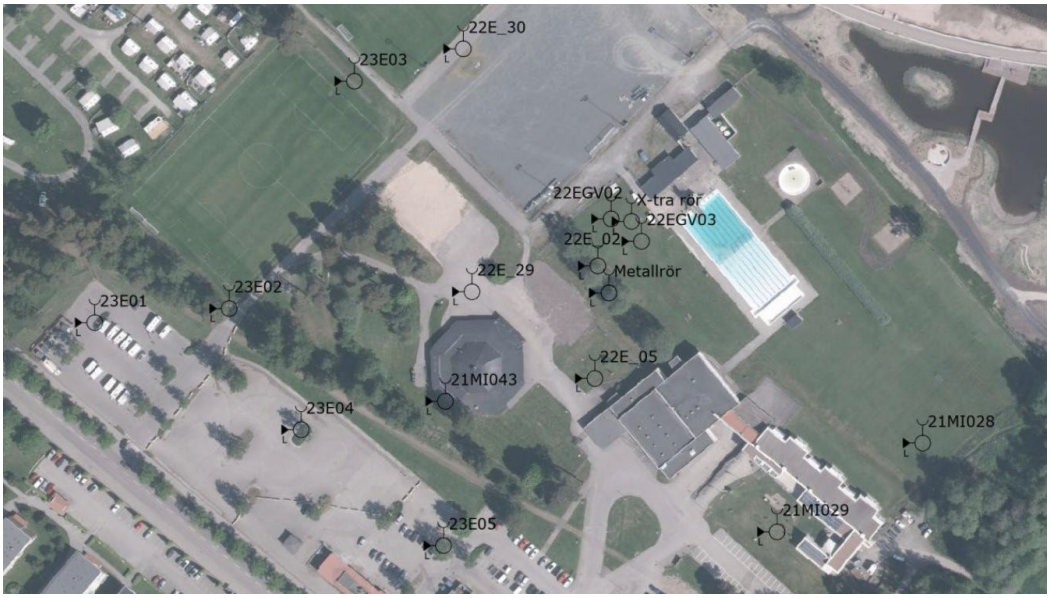
något som är vanligt i Lidköping. Sannolikt grundläggs de flesta byggnader på pålar vilket ger en stum grundläggning. Problematiken uppstår då i stället i gränssnittet mot mark och gata. Om marken sätter sig avsevärt kan problem uppstå. I viktiga lägen kan dessa utmaningar hanteras med till exempel länkplattor, som tar upp sättningar över tid. Beräknas större sättningar utbildas behöver mark projekteras utifrån följande rekommendationer:

1. Finns tid i projektet kan tidigt byggande i kombination med en överlast var en relevant metod. Sättningsuppföljning av konsolideringsförloppet bör då fortlöpande följas med mätningar.
2. Utförande med vertikaldräner i syfte att påskynda konsolideringsförloppet. Detta utförande har sina fördelar i en snabbare utveckling av sättningarna.
3. Utförande med KC-pelare i undergrunden. Metoden förstärker undergrunden genom inblandning av kalk och/eller cement i jordpelare. Är den dyraste metoden av de tre men ger god förstärkningseffekt efter några månader efter utförande.

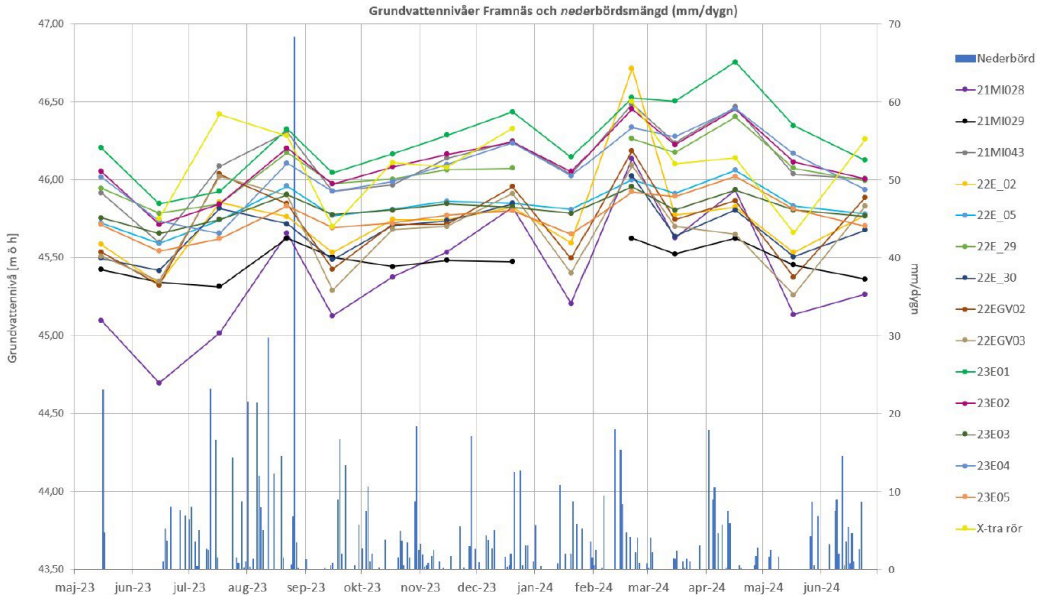
Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger nära Vänern. Vattnets naturliga vägar går naturligt mot denna stora sjö. Området har på grund av sin jordmån goda möjligheter att infiltrera vatten (förutom i de stora hårdgjorda ytorna) vilket snabbt blir en del av Vänerns vattensystem.

Grundvattennivåerna i området styrs till största delen av närheten till Vänern. Grundvattnets nivå beror främst på avståndet till sjön, sjöns vattennivå samt nederbörd. På grund av Lidköpings närhet till Vänern står grundvattnet generellt ytligt i staden. Framnäs är inget undantag.
Grundvattenmätningar har i tidigare utredning uppmätts till ca 1-1,5 meter under markytan vid uppmätning under våren 2021. Vidare kan man räkna med grundvattnet fluktuerar cykliskt varför ovan bedömning kan variera med +-0,5 m.
Under 2023 inleddes en återkommande mätning av grundvattennivåerna, i totalt femton olika mätpunkter, för att skapa en så tydlig bild som möjligt av de hydrogeologiska förhållandena. Denna data har nu sammanställts i ett Hydrogeologiskt PM (Ensucon, 2025).



Figur 57 Karta över mätpunkter för grundvattennivåer.



Figur 58 Graf över uppmätta grundvattennivåer (m.ö.h, vänster Y-axel) och nederbörd (mm/dygn, höger Y-axel). Ensucon, 2025.

I figuren ovan framgår att trycknivåerna generellt följer varandra väl i mätpunkterna och inom området ligger nivåskillnaderna i snitt på cirka en meter mellan rör med högst nivå och rör med lägst nivå. Generellt är grundvattennivåerna, som väntat, lägre ju närmre Vänern mätpunkterna ligger.

Under mätperioden har nivåerna i området legat mellan +44,70 och +46,76. Beräknad medelnivå varierar mellan +45,50 och +46,26. Den högsta nivån + 46,76 samt högsta medelnivån +46,26 är uppmätt i 23E01 i områdets västra delar. Lägst nivå +44,70 samt lägst medelnivå +45,40 är uppmätt i 21M028 i östra delarna av området. 21M028 är beläget närmast kustlinjen och besitter också störst nivåvariation under mätperioden (1,44 m).

Grundvattnets dimensionerande högsta nivåer (HHW) och lägsta nivåer (LLW) redovisas i figuren nedan, liksom dimensionerande framtida högsta grundvattennivå (FHHW).

	21MI028	21MI029	21MI043	22E_02	22_E05	22E_29	22E_30	22EGV02
HHW	46,24	45,72	46,59		46,16	46,50	46,13	46,29
FHHW	46,29	46,29	46,59	46,29	46,29	46,50	46,29	46,29
LLW*	44,70	45,31	45,60	45,33	45,59	45,78	45,42	45,33
LLW**	44,40	45,01	45,30	45,03	45,29	45,48	45,12	45,03
	22EGV03	23E01	23E02	23E03	23E04	23E05	X-tra rör	
HHW	46,19	46,86	46,55	46,06	46,56	46,12	46,60	
FHHW	46,29	46,86	46,55	46,29	46,56	46,29	46,60	
LLW*	45,26	45,85	45,71	45,66	45,66	45,54	45,66	
LLW**	44,96	45,55	45,41	45,36	45,36	45,24	45,36	

*Motsvarar lägst uppmäta nivåer i respektive rör under mätperioden och rekommenderas användas för planering och uppskattning av tillfälliga grundvattensänkningar vid schakt och grundläggningsarbeten (pumpflöde, pumpbrunnar mm).

** En säkerhetsmarginal på -0,3 meter har lagts till i jämförelse mot lägst uppmätta nivåer. Detta LLW-värdet bör användas i de fall dimensionerande nivåer ska användas för beräkning och bedömning av sättningsrisker.

Figur 59 Dimensionerande högsta grundvattennivåer (HHW), framtida högsta grundvattennivåer (FHHW) och lägstanivåer (LLW). För 22E_02 har dimensionerad nivå uteslutits pga. osäkerheter kring högsta uppmätta nivå. Samtliga höjder i m.ö.h (RH2000). Ensucon, 2025.

Grundvattennivån är en viktig parameter när det kommer till grundläggningsfrågor. Att grundlägga byggnader under grundvattennivån medför en serie utmaningar. Dels behöver man hålla undan vattnet från själva byggarbetsplatsen vilket ofta kräver tät spontning, dels länshållning av vatten. Dels kan vattennivån i sig innebära att vattentäta konstruktioner krävs och i vissa fall ger vattentrycket sådan lyftkraft att byggnaden på ett eller annat sätt behöver förankras alternativt tyngas ned för att inte ”flyta upp”. Se vidare PM Grundläggning (Sweco, 2023).

Kulturmiljö

Framnäs har en lång historia av att fungera som friluftsområde och område för folkrörelsen i Lidköping. Här har bedrivits gevärsskytte, bandy, simning, friidrott, dans, fotboll mm genom åren. Och denna historia är över 100 år lång. Många Lidköpingsbor har själva minnen från Framnäs eller släktingar som kan berätta om hur området användes förr.

En kulturmiljöutredning har tagits fram över området (Ateljé Arkitekten i Väst AB, 2021). Utredningen belyser bland annat miljön och byggnadernas värden, Folkets parks plats i historien (såväl Lidköpings som Sveriges) samt kommer med råd kring hur moderna byggnader kan anpassas till den befintliga miljön.

Området har brukats och utvecklats organiskt ända sedan det tidiga 1900-talet då en skjutbana var den första anläggningen på plats. Denna följdes av utbyggnaden av Framnäsbadet, anläggande av Bandygrytan, Framnäs IP, anläggningen av

dansbana och Folkets park, bilparkering och bensinstation, Parketten och Vänermuseet, fotbollsplaner och i våra dagar den nya strandpromenaden.

Idag ligger flera av områdets byggnader i dvala. Folkparksrörelsen är inte längre lika aktiv och bokningar i de bägge dans-byggnaderna är inte många. Framnäsbadet, fotbollsplanerna och Framnäs IP används dock flitigt under sommarsäsongen.



Figur 60 Folkets park 1937 (Kulturmiljöutredning_Lidköping Framnäs).

Kulturmiljöutredningen sammanfattas med följande ord:

”Det är slående hur väl utbyggnaden av Folkets Park i Lidköping stämmer överens med den allmänna utvecklingen av Folkets park-rörelsen i Sverige, den som beskrivs i rapporten ”Västsvenska festplatser under 100 år”. Med tanke på att mer än hälften av Sveriges folkparker redan är borta är det viktigt att behålla eller åtminstone synliggöra denna del av vår historia. Denna historia som berättar om folkrörelserna och grundandet av det demokratiska samhälle vi har idag.”

Det konstateras att de största kvaliteterna främst ligger i Framnäsbadet och dess funktionalistiska hopptorn, Framnäs IP:s komposition som helhet med sin läktare från 30-talet samt Folkets park som ensemble i parkmiljön med de grova tallarna och utsikt över sjön. Ingen enskild byggnad inom Folkets park bedöms i sig vara bevarandevärd.


Rotundan, foto Lidköpings kommun


Hangaren, foto Lidköpings kommun


Serveringen, foto Lidköpings kommun


Framnäsbadet, foto Ateljé Arkitekten


Vänermuseet, foto Lidköpings kommun


Parketten, foto Lidköpings kommun


Framnäs IP, foto Ateljé Arkitekten

Figur 61 Byggnadsverk inom eller i anslutning till planområdet. Observera att då denna planbeskrivning upprättas har såväl Hangaren som Serveringen rivits.

Utredningen anser att hela Framnäs-området representerar ett viktigt immateriellt kulturhistoriskt värde med berättelsen om arbetarrörelsens och idrottsrörelsens framväxt och utveckling. Det är av stort värde att detta även i framtiden är tydligt avläsbart.

Avseende gäller Folkets parker har dessa försvunnit i rask takt, vilket gör det extra viktigt att bevara dem som ännu finns kvar. Parken förmedlar berättelsen om arbetarrörelsens arbete och om enskilda personers minnen och relationer. För att bevara detta till kommande generationer är det framför allt utemiljön som är viktig.

När det gäller enskilda byggnader i Folkets park är det huvudintrycket som är det viktigaste, med avläsbara funktioner, enkla material och kulörer som trä och falu rödfärg. Byggnaderna har förändrats genom åren utan att denna karaktär har gått förlorad och kan så göra även i framtiden.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom planområdet eller dess närhet. I dialog med länsstyrelsen (2022-01-11) har kommunen fått beskedet att sannolikheten för okända fornlämningar är liten och att en arkeologisk utredning av området inte krävs.

Fysisk miljö

Planområdet utgörs idag främst av asfalterade parkeringsytor och gatumark, fotbollsplaner (gräs respektive grus), samt gräsbevuxna parkytor. Inom planområdet finns befintlig bebyggelse.

Bebyggelsen utgörs av en bensinmack, en grillrestaurang, en dansrestaurang (Parketten), en dansrotunda, ett utomhusbad med tillhörande komplementbyggnader samt ett par transformatorstationer. Flera av byggnaderna har helt avvecklade verksamheter alternativ går på sparlåga i dagsläget. Endast bensinmacken och utomhusbadet är i ordinarie drift i dagsläget.



Figur 62 Ortofoto över området (2022).

Utanför planområdet men i dess närhet finns en stor variation av bebyggelse. I nordväst hittar vi Kronocampingen, en välbesökt campinganläggning med såväl stugor som platser för tält och husbilar och husvagnar. I sydost gränsar planområdet till en idrottsplats kallad Framnäs IP och bortanför denna breder ett större verksamhetsområde ut sig kallat Västra hamnen.

Söder om planområdet ligger en mycket frekventerad handelsplats kallad Framnäs Köpcentrum med såväl dagligvaruhandel som detaljhandel för elektronik mm. I sydväst, på andra sidan Läckögatan ligger ett stort bostadsområde kallat Drömstan medan området nordost om planområdet utgörs av natur och idrottsplaner samt den kommande strandparken (under uppförande).



Figur 63 Fotbollsplaner i planområdets norra ände.



Figur 64 Dansrestaurangen Parketten till vänster och Vänermuseet till höger.



Figur 65 Läckögatan med sin lindallé, fotot taget mot nordväst.



Figur 66 Folkets park med Rotundan till vänster och (den nu rivna) serveringsbyggnaden till höger.



Figur 67 Framnäs strandpark mellan planområdet och Vänern, på väg att färdigställas (2024-05-03).

Sociala

Inom planområdet bor idag inga människor. Många Lidköpingsbor har dock en emotionell koppling till Framnäs. Har man inte lärt sig simma på Framnäsbadet så har man hoppat längdhopp på IP eller träffat sin partner i Folkets park. Platsen har således en stark förankring i många Lidköpingsbors medvetande och förknippas oftast med friluftsliv och idrott. Även Kronocampingen har stort inflytande över platsen och deras gäster befolkar, framför allt sommartid, närområdet och staden.

Idag är dock platsen också förknippad med ödslighet, skadegörelse och busliv. Något som har ökat i takt med att arrangemangen och engagemanget kring Folkets park och Parketten har avtagit. Den stora markparkeringen står till stor del öde och används då av bilburna ungdomar, vilket har skapat stora problem i relation till de närboende. För ungdomarna själva är det en positiv plats men konflikterna med närboende har tilltagit senare år.

Idag uppfattas området av vissa otryggt, speciellt under lågsäsongen. Stora ytor utan social kontroll, långa höga stängsel och generellt en brist på besökare gör att dessa problem uppstår.

Drömstan, det stora bostadsområdet direkt sydväst om planområdet, uppfattas som avskuret från Framnäsområdet och Vänern. Det handlar delvis om strukturen inom det bostadsområdet, Läckögatans barriäreffekt men också de stora ödsliga och otrygga ytorna inom planområdet.

Teknik

Planområdet ligger till största delen inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. En remsa närmast strandpromenaden ligger utanför, se kartbild nedan.
I planområdet finns teknisk infrastruktur för såväl VA som el, bredband samt fjärrvärme, vilka samtliga sannolikt behöver förstärkas, kompletteras alternativt byggas ut för att möta det ökade behovet.



Figur 68 Gränsen för verksamhetsområde (grön) i relation till planområdet.

Service

I planområdets närhet finns utmärkt tillgång till kommersiell service, i och med närheten till Framnäs Köpcentrum. Här återfinns såväl två livsmedelsbutiker som apotek mm.

Kommunens bedömning är att det inte föreligger något behov i dagsläget, eller vid utbyggnaden av denna plan, av förskolor i området. På sikt planeras det för en grundskola i denna del av staden men det ligger längre fram i tiden och bedömningen är att det finns bättre mark i närområdet för ändamålet.
I arbetet med detaljplanen har även behovet av äldreboende utretts men avfärdats.

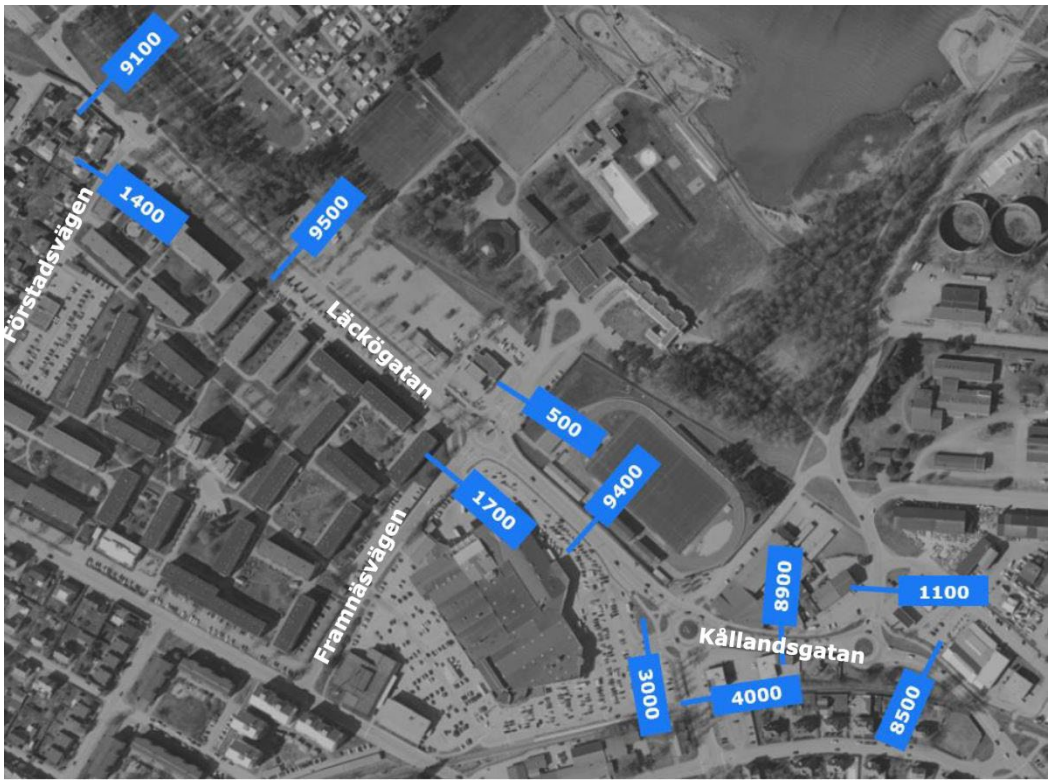
Vad gäller övrig omsorg som vårdcentral och sjukvård så ligger planområdet strategiskt fördelaktigt med korta avstånd in till centrum, och i direkt anslutning till kollektivtrafik som alternativ förbindelse till mer avlägsen vårdgivare.

Trafik

Trafik och mobilitet

Planområdet har mycket goda förutsättningar att skapa ett boende där mer hållbara resor faktiskt blir attraktiva val. Det korta avståndet till centrum innebär att en promenad för de flesta är det snabbaste färdsättet till det resmålet. Infrastrukturen för cykelpendling är också god, med befintliga cykelbanor som löper genom området idag. Den som löper på Läckögatans norra sida är den mest frekvent använda.
Även förutsättningarna för kollektivtrafik är i Framnäs mycket goda. Flertalet busslinjer som förbinder landsbygden med stadskärnan passerar på Läckögatan. Ca 250 meter söder om planområdet finns också hållplatsen Framnäs city på Kinnekullebanan. Möjligheten att arbetspendla med tåg är därför också god. Ju kortare ledtiderna är innan du sitter på ditt tåg, ju större är chansen att du väljer det färdsättet.

Genom planområdet löper Läckögatan vilket är en huvudgata med relativt stor trafikmängd för sitt slag. Här kör ungefär 9500 fordon per vardagsdygn (se kartbild nedan). Denna gata är också utpekad som sekundärled för farligt gods vilket betyder att det kan framföras tung trafik, med känslig last.



Figur 69 Trafikflöden i området angivet som ÅDT (Ramboll 2023).

Gatan utgör en pulsåder in och ut ur staden från den nordvästra sidan av Lidköping. En serie cirkulationsplatser (varav en inom planområdet) upplevs stundtals

vara belastade och viss köbildning uppstår. Det har genomförts en trafikutredning kopplat till detaljplanen (Ramboll, 2023) där kapacitet och eventuella utmaningar på Läckögatan belyses. Resultatet av denna utredning är man ser en belastningstopp, framför allt i cirkulationen vid Framnäs Köpcentrums huvudentré, på eftermiddagen mellan kl 16-17. Framkomligheten bedöms dock som god, bedömt utifrån den relativa hastigheten som fordonen framförs med (i relation till fritt flöde).

Som synes i kartan nedan är det i princip bara i vägsektionen mellan cirkulationen vid Framnäs Köpcentrum och cirkulationen med infart till Strandgatan som hastigheten begränsas.

I utredningen finns kapacitetsanalyser av korsningspunkter längs Läckögatan. Bedömningen är att samtliga undersökta korsningar har ”god” kapacitet. Slutligen kan det sammanfattas att en något nedsatt framkomlighet längs med Läckögatan finns under maxtimmen jämfört med övrig tid, men baserat på medelhastigheter och belastningsgrad bedöms framkomligheten som acceptabel och inga åtgärder föreslås.



Figur 70 Relativ hastighet kl. 07.00-08.00. Ju mörkare blått, desto närmre friflödeshastigheten (Ramboll, 2023).

Parkering

När det handlar om stadsutvecklingsprojekt och förtätningar i urban miljö är parkering alltid en knäckfråga – så även i Framnäs. Till att börja med utgörs marken som föreslås bebyggas med bostadshus till stor del av en markparkering idag. När ytan väl bebyggs med bostäder uppkommer ett nytt behov av p-platser, för de boende. Dessutom finns inom närområdet ett flertal olika publika destinationer som genererar ett behov av bilparkeringar.



Figur 71 Del av Läcköparkeringen, 2022.

I juni 2022 gjordes en beläggningsstudie för Läcköparkeringen, parkeringen för Framnäs IP samt Vänermuseets parkering. På Läcköparkeringen fanns då utöver parkerade personbilar även husbilar. Om varje husbil antas ta upp två platser kan beläggningen summeras enligt tabell nedan. Det kan konstateras att beläggningen på Läcköparkeringen var mycket låg vid undersökningstillfället då cirka 300 platser stod outnyttjade. Att ersätta samtliga dessa platser bedöms därmed inte motiverat.

	Tis 14/6 13.00	Fre 17/6 11:00	Fre 17/6 13:00	Tor 23 jun 11:00	Medel
Framnäsparkeringen	14%	14%	17%	13%	14%
Framnäs IP	68%	80%	60%	72%	70%
Vänermuseet	69%	69%	83%	60%	70%

Figur 72 Beläggningsstudier för parkering, juni 2022. Källa: Lidköpings kommun, sammanställt av Ramboll (Notera att Läcköparkeringen här benämns Framnäsparkeringen).

Till samrådet gjordes en parkerings- och trafikutredning (Ramboll, 2023). Kvartersstrukturen utmed Läckögatan har förändrats men exploateringen ser totalt sett likvärdig ut varför denna utredning fortfarande ligger till grund för resonemangen i detta avsnitt.

Parkering för bostäder

Vad gäller behovet av nya p-platser för de boende har en beräkning gjorts utifrån gällande p-norm inom kommunen. Två olika scenarier har studerats. 1 utgår ifrån att ett p-hus byggs i planområdets östra del medan scenario 2 utgår ifrån att parkering löses i underjordiska garage under respektive kvarter. Ett mindre antal parkeringar bedöms också kunna lösas på förgårdsmark, för rörelsehindrade och korta besök i området. Det sannolika är att parkeringsbehovet inom planen löses genom en kombination av dessa två scenarier och det avgörande blir marknadens förmåga att betala för parkering.

Kvarter	P-behov boende	P-behov anställda	P-behov besökare	P-behov totalt
A	75	0	11	86
B	36	0	5	42
C1	13	0	3	15
C2	13	0	3	15
D	42	1	8	50
E	50	1	9	60
F	60	1	11	71
G	0	1	4	6
TOTALT	**288**	**4**	**53**	**344**

Figur 73 Parkeringsbehov enligt p-norm – scenario 1. I detta scenario bebyggs kvarter G med ett p-hus för att ta hand om områdets samlade behov av parkeringsplatser.

Kvarter	P-behov boende	P-behov anställda	P-behov besökare	P-behov totalt
A	75	0	11	86
B	36	0	5	42
C1	13	0	3	15
C2	13	0	3	15
D	42	1	8	50
E	50	1	9	60
F	60	1	11	71
G	38	1	10	49
TOTALT	**326**	**4**	**58**	**388**

Figur 74 Parkeringsbehov enligt p-norm – scenario 2. I detta scenario bebyggs kvarter G med bostäder och parkering löses helt inom respektive kvartersmark.

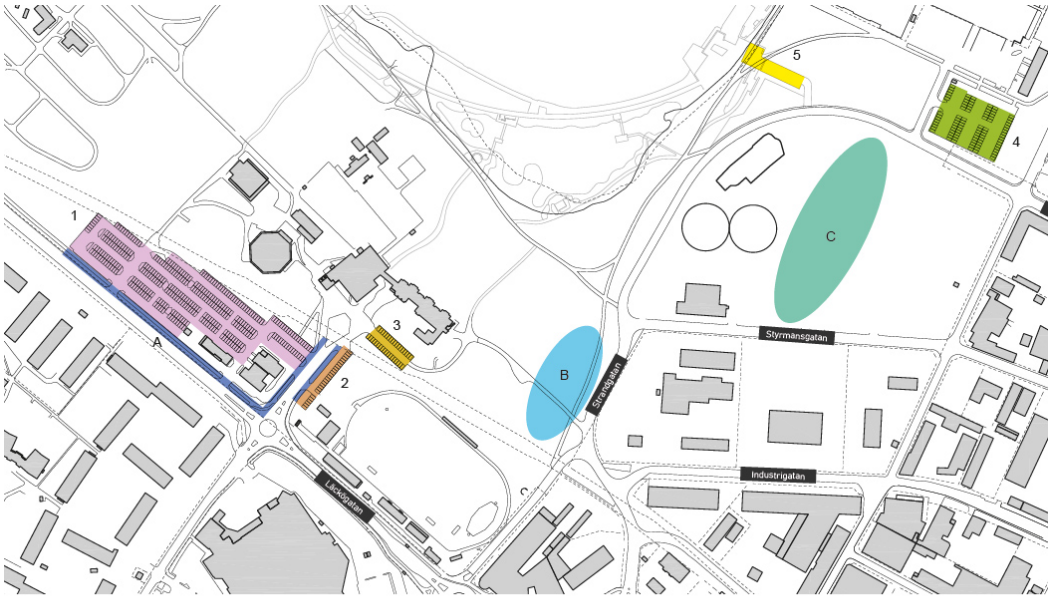
I tabellerna ovan ses ett översiktligt p-behov för bostäderna baserat på dagens p-norm. Antalet lägenheter sjunker om p-huset byggs vilket i sin tur drar ned behovet av p-platser. Avsikten är att vid genomförandet arbeta med så kallade mobilitetsåtgärder, vilket är insatser från fastighetsägaren som stärker incitamentet för de boende att välja alternativa färdsätt än privatägd bil. Det kan exempelvis vara att driva en bilpool, upplåta lastcyklar eller köpa in busskort till de boende. Detta kan komma minska behovet av p-platser som faktiskt behöver byggas.

Parkering för besöksanläggningar

Vad gäller behovet av p-platser för de publika verksamheterna är bilden mycket mer komplex. Det handlar bland annat om vilket innehåll de olika byggnaderna

kommer inhysa i framtiden, vilken typ av arrangemang som anordnas, hur ofta evenemangen krockar och hur långt gångavstånd som kan accepteras från en parkering. En analys har gjorts utifrån ett antal antaganden, bästa möjliga prognos utifrån nu känd information.

En viktig pusselbit i parkeringsfrågan är planerna på ett nytt badhus. För att kunna se till helheten och planera resurseffektivt har badhuset inkluderats i analysen och det förutsätts då byggas strax norr om Framnäs IP.



BEFINTLIGA

Här illustreras större ansamlingar av p-platser tillgängliga för allmänheten (i de flesta fall på kommunal mark) vilka bedöms ha relevans för parkeringssituationen i Framnäs. Kantstensparkering på allmänna gator redovisas inte, men finns och utgör en resurs i nuläget.
Utöver dessa p-platser finns också större privatägda parkeringar med förhyrda platser eller platser dedikerade till verksamhetens kunder.

1 Framnäsparkeringen, ca 348 p-pl. Fri parkering. Avvecklad i sin helhet när området är fullt utbyggt. Avveckling kan ske etappvis.

2 Framnäs IP, ca 25 p-pl. Fri parkering. Här finns potential till utökning av antal platser, avhängigt hur arenan nyttjas framöver.

3 Vänermuseet, ca 35 p-pl. Endast besökare till museet och restaurangen, max 2 tim. Kan omarbetas men antal bibehålls.

4 Småbåtshamnen, ca 96 p-pl. Fri parkering. Grusad yta. Nyttjas emellanåt också till båtsläp och andra avvikande ekipage.

5 Strandpromenaden, ca 19 p-pl varav 3 för rörelsehindrade. Under produktion, kommer vara färdigställda senast 2025.

TILLKOMMANDE

Dessa p-platser för besökare till området planeras. Vissa ingår inom planområdet för Framnäs Bostadsetapp 1 medan andra planeras utanför, i samband med andra detaljplaner eller på mark som redan har planstöd för parkering. Antal p-platser på respektive yta planeras i dialog med parkeringskonsulten och stadens berörda förvaltningar.

A Kantstensparkering på Läckögatan och Framnäsvägen, ca 20 p-platser, främst för besökare till planerade kommersiella lokaler i bottenplan. Tidsregleras för kort parkering.
På Framnäsvägen tillskapas plats för bussar till Vänermuseet mm.

B Större parkering norr om Framnäs IP. Denna yta kommer eventuellt planläggas för badhus. Parkeringen samnyttjas då av badgäster och gäster till övriga besöksmål i Framnäs. Ca 100-200 platser, antal föreslås i samråd med konsult.

C Buffertyta på Kvarteret Kniven. P-platser av mer tillfällig karaktär för de toppar i behovet som uppstår vid enstaka tillfällen, under högsäsong eller då olika evenemang krockar. Antal föreslås i samråd med konsult.

Figur 75 Allmänna p-platser i området, befintliga och planerade.

Samnyttjandepotentialen har beräknats för de olika verksamheterna i området. Genom denna analys kan man se att färre fysiska p-platser behöver anläggas än det totala antal som alla verksamheter var för sig behöver.

	Nyttjande grad		Parkeringsefterfrågan	
	Lördag FM	Lördag EM	Lördag FM	Lördag EM
Badhuset	100%	41%	209	85
Utomhusbadet	0%	0%	0	0
Rotundan	5%	5%	2	2
Vänermuseet	50%	50%	13	113
Framnäs IP	33%	100%	50	150
Småbåtshamn	25%	25%	24	24
Parketten	20%	20%	30	30
Strandpromenad	100%	100%	19	19
			348	324

Figur 76 Samnyttjandepotential för lördag för- respektive eftermiddag, vår (Ramboll, 2023).

Badhuset, Framnäs IP och parketten är de verksamheter som har högst parkeringsefterfrågan. De har också hög samnyttjande potential med varandra, då badhusets besökstoppar koncentrerar sig till helgerna på förmiddag/lunch, IP Framnäs främst helgeftermiddag till tidig kväll och Parketten högst efterfrågan bedöms inträffa kväll till sen kväll på helgen.

Det kan dock förekomma situationer då både match och konsert inträffar samtidigt. Detta bedöms dock ske mycket sällan. Då efterfrågan på parkering på andra verksamheter är lägre då, blir även i detta fall den totala efterfrågan cirka 350 parkeringsplatser. Således kan 350 platser förstås som dimensionerande.

Bedömningen är att det för vissa besöksgrupper till badhuset är orimligt med längre gångavstånd än 300 meter. Medan det för de träningsverksamheter eller juniormatcher som förekommer på IP under förmiddagen eller de A-lagsmatcher som förekommer på eftermiddagen eller konserter på kvällen bedöms rimligt att gå längre än 300 meter.

Det innebär då i stället ett totalt underskott på cirka 180 platser. Dessa föreslås ordnas samlat i anslutning till det nya badhuset med tydliga gångkopplingar som ansluter till övriga delar av Framnäsområdet. På sätt ordnas goda förutsättningar för samnyttjande mellan verksamheterna. Skulle badhuset inte byggas i detta läge bör parkering ändå tillskapas ungefär i denna del av området för att täcka det totala behovet inom Framnäs.

PLANERINGSUNDERLAG

Nedan redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala

Detaljplan

Detaljplan för del av Läckögatan (plan 298), antagen 2001.

Detaljplan för del av Framnäs fritidsområde och Vänermuseum, (Sannorna 5:1) (plan 286), antagen 1994.

Detaljplan för del av Framnäs fritidsområde, campingplatsen i Lidköping (plan 271), antagen 1989.

Förslag till ändring av stadsplanen för Kv Harven i Lidköping (plan 230), antagen 1976.

Förslag till ändring av stadsplanen parkeringsområde vi Framnäs (plan 193), antagen 1967.

Förslag till ändring i och tillägg till stadsplanen för del av Lidköpings stad, det s.k. ”Dalängsområdet” (plan 30), antagen 1940, antagen 1940.

Förslag till ändring i och tillägg till stadsplan för Lidköpings stad, antagen 1935.

Grundkarta

Grundkarta över Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1 i Lidköpings kommun, 2025-06-05.

Översiktsplan

Översiktsplan, antagen oktober 2018.

Stadsutvecklingsplanen

Stadsutvecklingsplan – Fördjupad översiktsplan över Lidköpings kommun, antagen mars 2022.

Hållbarhetsplaner

Hållbarhetsprogram för Lidköpings kommun 2022-2030, antaget 2021-12-13

Energi- och klimatplan för Lidköpings kommun, antagen 2024-11-25

Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)

Undersökning om miljöpåverkan, Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1, Framnäs bostadsetapp 1. Kommunen upprättade 2022-08-22 en Undersökning om miljöpåverkan av detaljplanens genomförande. Denna undersökning har samrådts med länsstyrelsen.

Kommunen gjorde bedömningen att ett genomförande av planen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Nedan följer kommunens samlade ställningstagande 2022:

- Planen är komplex och omfattar eller tangerar ett antal miljöfaktorer som behöver utredas och belysas. Bedömningen är att dess konsekvenser kommer vara hanterbara och att utredning och bedömning kan ske inom ramen för det ordinarie planarbetet.
- Planeringsunderlaget är gott sedan tidigare processer i närområdet. Ambitionen är att arbeta iterativt under planprocessen och justera planförslaget på så sätt att gällande riktlinjer innehålls, snarare än att möjliggöra markanvändning som kräver omfattande åtgärder för att kunna accepteras.
- Genom att komplettera, förtäta och utveckla Lidköping där befintlig infrastruktur, service och kollektivtrafik nyttjas skapas förutsättningar för en hållbar stadsutveckling. Den sammanvägda bedömningen är att de negativa konsekvenserna, varken tillsammans eller enskilt, genererar så stora konsekvenser att de är betydande.
- Planen möjliggör hållbar stadsutveckling i ett mycket centralt läge där direkt närhet till såväl arbetsplatser som service, handel och kollektivtrafik bidrar till ett lågt resursutnyttjande.
- Planen bedöms bidra till Lidköping med bostäder i en miljö med höga rekreativa värden, samt förbättrad tillgång till natur, kultur och idrott.
- Planerad byggnation sker till stor del på asfalterade ytor och lågvärdiga grönytor. Den nya bebyggelsen, med sina park- och torgmiljöer, kommer innebära en höjning av områdets attraktivitet ur såväl ekologisk som social synvinkel.
- Projektet bidrar till att tillgängliggöra Vänerns strand för Lidköpings invånare och besökare i staden.

Länsstyrelsens bedömning (diarienummer 402-33950-2022) var i undersökningssamrådet 2022 ”att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare.”
Länsstyrelsen lyfte fram utmaningar med bland annat farligt gods, markföroreningar, miljöfarlig verksamhet och bullerstörningar samt översvämningsrisk. Utöver detta påpekade länsstyrelsen att frågan om strandskydd, den biotopskyddade allén, dagvatten samt kulturmiljö behöver utredas i planarbetet.
I samrådet meddelade länsstyrelsen i sitt yttrande att man delar kommunens bedömning att genomförandet av planen inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning
Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan
Kommunen har i samband med samrådsbeslutet beslutat att bedömningen är att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Inför beslut om granskning har kommunen, med hänsyn till ny praxis på området, tagit fram en utvecklad bedömning om detaljplanens miljöpåverkan. Vid beslut i kommunstyrelsen 2025-06-11 om att skicka ut planen på granskning togs också beslut om att godkänna bedömningen från Sektor samhälle, att genomförandet av planen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Den ursprungliga bedömningen ligger således fast.

Utredningar
Följande utredningar ligger till grund för arbetet med detaljplanen.

Dagsljus och skugga
- Sol- och skuggstudie_granskning, Lidköpings kommun, 2025-06-10

Dagvattenutredning
- Dagvattenutredning Framnäs Bostadsetapp 1, Melica, 2023-10-19 – reviderad 2025-05-26
- Höjdsättning allmän plats_Framnäs bostadsetapp 1, Liljewall, 2023-07-05

Naturvärdesinventering
- Naturvärdesinventering Rapport Lidköping Framnäs, Calluna, 2022-06-29
- Vitalitetsbedömning lindallé Läckövägen, Calluna, 2022-05-16

Geoteknisk utredning
- Framnäs Lidköping kommun, Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik, Mitta, 2025-01-31
- PM Geoteknik Framnäs, Lidköping, Mitta, 2026-06-18
- Geoteknik_PM Grundläggning_Framnäs, Sweco, 2023-03-23
- Hydrogeologi_PM Grundvattennivåer Framnäs, Ensucon, 2025-04-17

Markmiljöutredning
- Miljöteknisk markundersökning_översiktlig_Framnäs_0101 Rapport + Bilagor, Ensucon, 2021-06-01
- Miljöteknisk markundersökning_kompletterande_Framnäs_0102 Rapport + Bilagor, Ensucon, 2022-11-07
- Miljöteknisk markundersökning_kompletterande_Konstgräsplan, Ensucon, 2022-03-10

- Miljöteknisk markundersökning_kompletterande_Parketten-området, Ensucon, 2022-09-30
- Miljöteknisk markundersökning_Riskbedömning grönområden. Ensucon, 2024-12-06 – reviderad 2025-03-31

Bullerutredning

- Bullerutredning avseende trafik och verksamheter, Sweco, 2023-10-25
- Bullerutredning avseende fritidsanläggningar, Ensucon, 2025-02-19

Riskutredning

- Riskutredning avseende farligt gods och verksamheter i Framnäs, Lidköping, Afry, 2025-04-29
- Riskutredning Framnäs Lidköping_Beräkningsbilaga, Afry, 2023-08-31

Trafikutredning

- Parkerings- och trafikutredning Framnäs, Ramboll, 2023-12-08

Kulturmiljöutredning

- Kulturmiljöutredning_Lidköping Framnäs, Ateljé Arkitekten, 2021-03-26

Miljöstörningsutredning

- Miljöstörningsutredning avseende luft, Sweco, 2023-10-13
- Ljusstörningsutredning_IP Framnäs, Tyréns, 2024-06-10

Strandskyddsutredning

- Strandskyddsutredning Framnäs etapp 1, Radar Arkitektur, 2025-04-08

Regionala

Regionplan

Delregional utvecklingsstrategi Skaraborg 2030, Skaraborgs kommunalförbund, 2022-03-11

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Arrendeavtal måste sägas upp och verksamheter måste avvecklas för att planen till fullo ska kunna genomföras, se genomförandebeskrivning.
Delar av kommunalägda fastigheter kommer avstyckas och avyttras till privata bostadsexploatörer. Nya gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark kan komma att bildas.

Natur

Grönområde

Konsekvensen av detaljplanens genomförande får effekter på grönområden inom området. I planområdets västra hörn finns idag en skogsdunge intill en avfallsstation. En liten del av denna skogsdunge kommer försvinna och i framtiden utgöra kvartersmark eller gatumark. I samma skogsdunge planeras en dagvattendamm. Dammen kan få effekter på träden, beroende på hur den utformas. Ambitionen är dock att skogsdungen till stor del ska finnas kvar likt idag. Tunbanan sträcker sig också genom denna dunge. Avsikten är att rusta upp banvallen som en gång- och cykelväg vilken angör det nya bostadsområdet från väster.



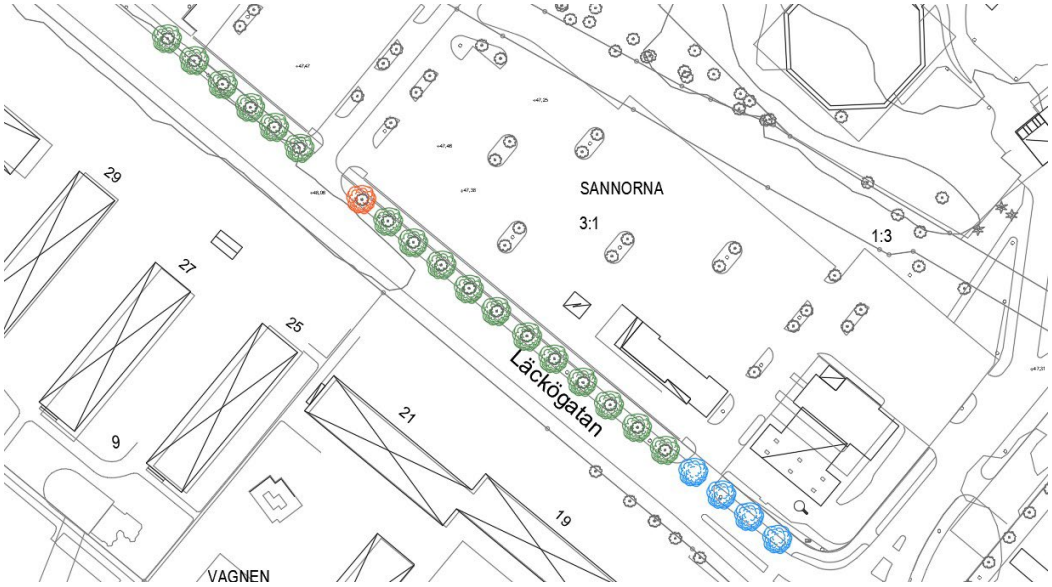
Figur 77 Karta över påverkan på den västra skogsdungen respektive grönområdet i Folkets park. Zoner inom vit linje markerar vad som planläggs som park inom dessa två biotoper.

Folkets park utgör den mest värdefulla gröna miljön inom planområdet idag. En liten del av Folkets park kommer planläggas som gata. Detta betyder att några av de stora tallarna sannolikt måste fällas. Avsikten är dock att så stor del av parken som möjligt bevaras och fokus riktas mot tallarna. Parken kommer kompletteras med en dagvattendamm i den naturliga lågpunkten samt möblering och nya gångstråk. Vid genomförandet finns också möjlighet att plantera fler tallar i parken, och jobba med att återskapa den ursprungliga naturtypen som utgår ifrån den stora sanddynen som parken vilar på.

Norr om Folkets park planeras bostadshus. Norr om dessa planläggs ytterligare parkmark som mot Vänern möter upp den nya strandpromenaden. Denna parkmark utgörs idag till största del av fotbollsplaner eller inhägnad yta runt Framnäsbadet. Alla dessa ytor har ett mycket lågt eller obefintligt naturvärde. Här tillskapas möjligheten att avsevärt förbättra den biologiska mångfalden och förbättra markens möjligheter att bidra med ekosystemtjänster.

Den allmänt tillgängliga grönytan blir avsevärt mycket större än idag. Avsikten är att stora delar av de gröna ytorna hålls som ängsmark eller annan vegetation som stärker biodiversiteten och knyter an till den historiska naturtypen i området. Här skapas också utrymme för en lekplats, inslag av boule- och volleybollplaner mm som stärker områdets attraktivitet i stort.

En ny viktig koppling skapas också från torgmiljön mellan Parketten och Vänermuseet norrut mot Vänern. Denna koppling är avgörande för att tillgängliggöra vattnet och strandparken.



Figur 78 Påverkan på befintlig lindallé utmed Läckögatan. Grön = träd bevaras och ges förbättrade levnadsvillkor, röd = träd fälls, blå = förslag till komplettering med ny lind i allén.

När planen byggs ut behöver uppskattningsvis en lind i allén utmed Läckögatan fällas för att ge plats för nya gatuanslutningar. Allén är biotopskyddad och en ansökan om dispens för ingreppet kommer göras till länsstyrelsen. I kartan ovan illustreras vilka träd som påverkas samt förslag till kompensation genom nyplantering i samma allé där träd idag saknas.

Slutligen så är avsikten att gestalta lokalgatan som löper längs Tunbanan så grön som möjligt. Detta stråk skär på diagonalen genom området och länkar samman bostäderna mot stadens centrum i öster. En gestaltning med stora inslag av grönt kan verka sammankopplande mellan de skogsdungar som finns i planområdets västra hörn och de grönområden som finns direkt öster om Vänermuseet.

Bostadsgårdarna på kvartersmark ska också gestaltas med stort grönt innehåll. Möjligheterna är goda då gårdarna har tilltagna mått och bra solförhållanden. Allra bäst blir förutsättningarna för grönstrukturer inom kvartersmarken om gårdarna inte underbyggs med garage.

Sammantaget är bedömningen att detaljplanen tillskapar och utvecklar flera grönområden, och framför allt grönområden med större diversitet än idag, vilket påverkar den biologiska mångfalden positivt.

Landskapsbild

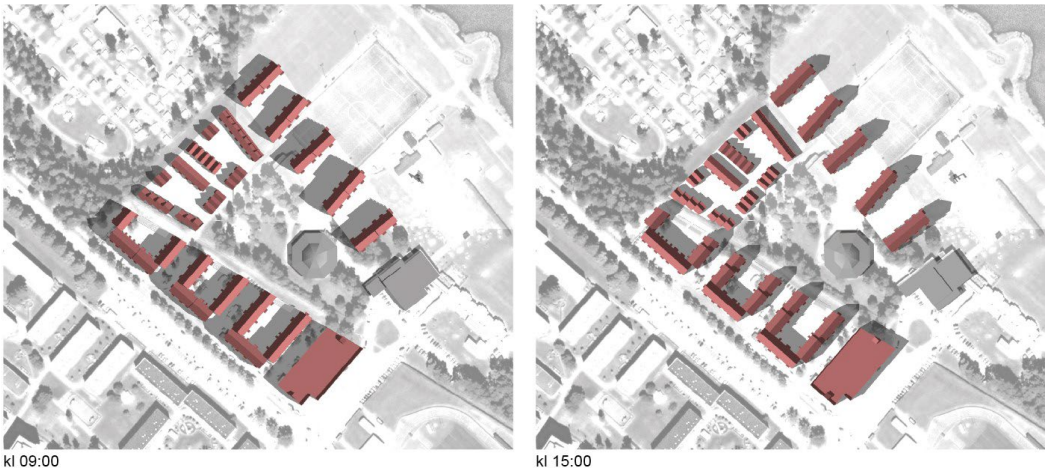
Landskapsbilden förändras radikalt vid genomförandet av detaljplanen. Idag är området bebyggt men endast av solitära byggnader, utplacerade utan något uppenbart system. Platsen skiftar helt karaktär, blir urban och blir en del av stadskärnan. Stadens kontakt med vattnet förstärks dock. Den tätt byggda miljön utgör ofta den genaste, tryggaste och komfortmässigt bästa vägen mellan två målpunkter. Genom att bebygga de stora, tomma ytorna mellan Läckögatan och Parketten, överbryggas det som idag upplevs som barriärer. Väl inne i bostadsområdet öppnar det upp sig mot vattnet och strandpromenaden med såväl siktlinjer som gång- och cykelvägar.

De nya byggnader som planeras får höjder mellan två och sju våningar plus inredda vindar. Detta är betydligt högre än de byggnader som idag finns på platsen eller i dess närområde och ger givetvis ett nytt intryck. I väster där projektet direkt gränsar mot Kronocamping tillåts endast lägre bebyggelse i två respektive tre våningar plus vind. Detta för att minimera den visuella störningen och påverkan av solinstrålning på campingplatsen.

Planområdets bebyggelse kommer synas från Vänern och staden får ett nytt komplement till sin silhuett. Däremot kan bebyggelsen inte mäta sig i höjd eller storlek om en jämförelse görs med Östra Hamnen, öster om Lidans mynning.

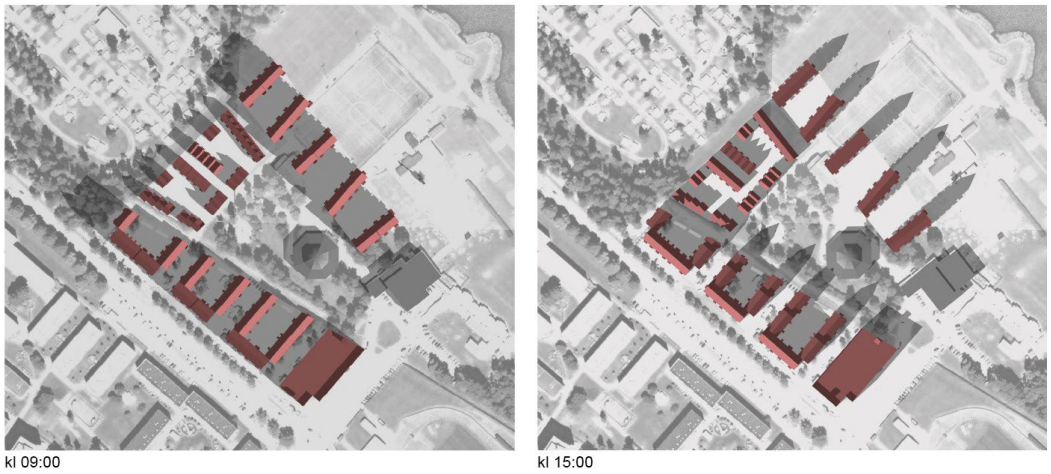
Solinstrålning och skuggverkan

Genomförandet av detaljplanen kommer innebära en betydande påverkan inom området sett till ljusförhållanden och skuggning. Ytterst få enskilda (boende) påverkas negativt av skuggverkan från de planerade byggnaderna. Kronocampingen är den verksamhet som påverkas mest men bedömningen är att förändringen är godtagbar. Campingen ligger fördelaktigt väderstrecksmässigt. I kombination med att husen planeras betydligt lägre närmast campingen blir skuggningen sommartid marginell och endast under morgonen.



Figur 79 Skuggverkan vid sommarsolståndet.

Vad gäller den tillkommande bostadsbebyggelsen är bedömningen att sol- och dagsljusförhållanden blir goda. Enskilda bostäders dagsljusförhållanden kan inte avgöras i dagsläget då det är beroende av flertalet tekniska faktorer och utformning av trapphus och planlösningar.



Figur 80 Skuggverkan vid vårdagjämning.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Efter omfattande utredningar av de utmaningar som såväl kommunen som länsstyrelsen identifierat vid undersökningssamrådet augusti 2022 gör kommunen bedömningen att dessa utmaningar och risker har kartlagts på ett tillfredsställande sätt, inom ramen för detaljplaneverktyget. Förutsättningar och risker som upptäckts eller avfärdats genom utredningsarbetet har inarbetats i och påverkat planförslaget. I samrådet meddelade länsstyrelsen i sitt yttrande att man delar kommunens bedömning att genomförandet av planen inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Inför beslut om granskning har kommunen, med hänsyn till ny praxis på området, tagit fram en utvecklad bedömning om detaljplanens miljöpåverkan. Vid beslut i kommunstyrelsen 2025-06-11 om att skicka ut planen på granskning togs också beslut om att godkänna bedömningen från Sektor samhälle, att genomförandet av planen inte innebär en betydande miljöpåverkan. Den ursprungliga bedömningen ligger således fast.

Miljömål och hållbarhetsprogram

Lidköping antog ett hållbarhetsprogram 2021 vilket ska användas som stöd och drivkraft för att integrera hållbarhet som en naturlig del i det dagliga arbetet. Kommunen har också valt att anta 25 av de klimatlöften som ställts upp av ”Klimat 2030 – Västra Götaland ställer om”.

Lidköpings miljömål baseras på våra 16 nationella miljökvalitetsmål och FN:s globala hållbarhetsmål under Agenda 2030.

2024 antogs också en *Energi- och klimatplan*. Planen stakar bland annat ut ett antal inriktningsmål för kommunen. Ett av delmålen är exempelvis att ”Global klimatpåverkan, som uppstår på grund av invånares och verksamheters aktiviteter, minskar stadigt.” Detta mål är mycket brett och inkluderar en rad verksamheter men samhällsplaneringen och byggsektorn står för en stor andel. Bedömningen är att den aktuella detaljplanen svarar upp mot de stora frågorna kring energihushållning och lägre klimatavtryck genom att möjliggöra en centralt lokaliserad, blandad bebyggelse med hög täthet. Avsikten är också att detaljplanen ska medge och inte hindra fortsatt arbete med tekniska system och lösningar för att uppnå kommunens mål.

Hållbar resursanvändning är en fråga som lyfts högt i hållbarhetsprogrammet. För stadsplaneringens del handlar det framför allt om ett mer effektivt nyttjande av våra markresurser, vilka historiskt sett har exploaterats lågeffektivt i Lidköping. Stadsutvecklingsplanen från 2022 är till stor grad färgad av det ovan nämnda hållbarhetsprogrammet och det är här som riktningen för projekt som Framnäs Bostadsetapp 1 pekas ut.

Det gällande miljötillståndet i området analyserades i undersökningen om miljöpåverkan, vilken samrådtts med Länsstyrelsen under 2022. Bedömningen är att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. Det är mycket begränsade ekologiska värden som äventyras vid ett genomförande av planen i och med att byggnationen planeras i en urban miljö, på redan ianspråktagen mark.

Projektets största förtjänst avseende hållbarhetsfrågorna är dock det höga utnyttjandet av marken på platsen vilket både bidrar till minskat ianspråktagande av mark samt social hållbarhet, vilket prioriteras i hållbarhetsprogrammet, genom blandning av boendekategorier. Projektet är det största i Lidköpings historia sedan de stora bostadsområdena tillkom under rekordåren. I Framnäs har kommunen på allvar chans att skapa en blandad stadsdel som möter mål avseende hallbarhetsbegreppets alla tre aspekter.

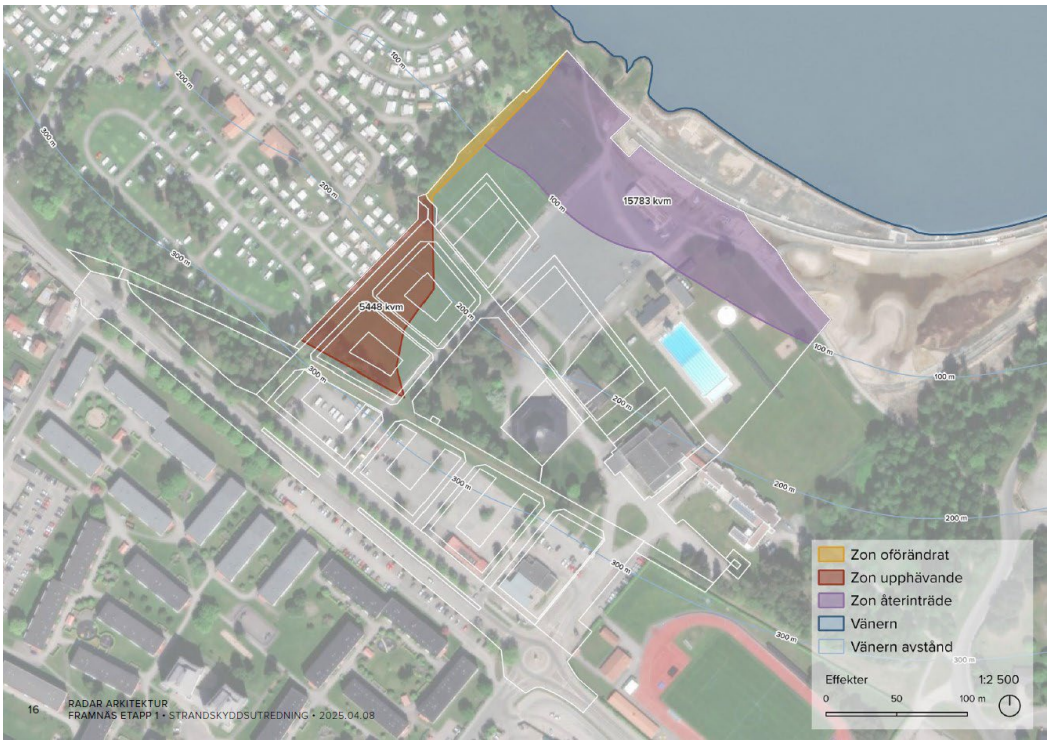
De principer som tagits fram för klimatanpassning avseende dagvatten och skyfall är också ambitiösa och innebär nya lösningar för Lidköpings kommun, där dagvattnet får ta plats i stadsmiljön, vilket bidrar både till ett mer robust system men också till ekologiska och rekreativa värden.

För att nå hela vägen i miljö och hållbarhetsfrågorna kvarstår dock ett stort arbete i projektering och genomförande. Kommunen arbetar aktivt med nya, mer resilienta, energilösningar. Såväl elsystemet som fjärrvärmenätet utreds för att hitta lösningar som kan framtidssäkra Lidköping och Framnäs – och möta kommunens högt satta mål.

Resursutnyttjandet i byggbranschen är idag mycket stort och bidrar kraftigt till negativ klimatpåverkan. Att reglera krav på byggsystem eller material i detaljplanen är inte möjligt. Däremot är de reglerade hushöjderna anpassade för att möjliggöra trästomme i de nya byggnaderna. Detta går i linje med klimatlöfte 29 – Vi bygger i trä.

Strandskydd

Under 2025 har en strandskyddsutredning (Radar Arkitektur) tagits fram. Syftet med utredningen är att förtydliga nulägesbeskrivning med ett strandskyddsperspektiv, klargöra vilka områden som omfattas av strandskydd och i vilken omfattning strandskydd återinträder samt utreda om planerad tätortsutveckling strider mot strandskyddets syften. Utredning redovisar slutligen också kommunens motiv till att kunna upphäva strandskydd i den mån det behövs för att genomföra planen.



Figur 81 Karta som inom planområdet redovisar var strandskydd gäller idag (rött och orange) samt var det per automatik kommer inträda vid planläggning (lila), Radar Arkitektur, 2025.

Bedömningen är att endast ett mindre markområde inom detaljplanen omfattas av, alternativt kommer omfattas av återinträdande, strandskydd. I detta område (rött i karta ovan) föreslås strandskyddet upphävas såväl inom kvartersmark som på allmän plats. I gult område ligger gällande strandskydd kvar medan det i lila område återinträder (idag råder inte strandskydd här). Eventuella åtgärder inom parkområdet där strandskydd återinträder föreslås hanteras som ordinarie dispensärenden (samma princip som för parkmarken i *Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2*).

Anledningen till att endast en begränsad del av planområdet omfattas av det utökade strandskyddet (300 meter) är dess planhistorik. Området planlades tidigt och bedömningen i utredningen som tagits fram är att lejonparten av området var planlagt före 1975, och att utökat strandskydd inte införts då eller senare genom ett särskilt förordnande. Det betyder att det är det generella strandskyddet om 100 meter som inträder vid ny planläggning (lila zon i kartan). Utredningen (i dialog med länsstyrelsen) har inte helt kunnat visa varför strandskydd gäller inom den röda och gula zonen (plan 271) men sannolikt har de stadsplaner som tidigt tagits fram för detta område aldrig vunnit laga kraft, varför utökat strandskydd infördes 1975.

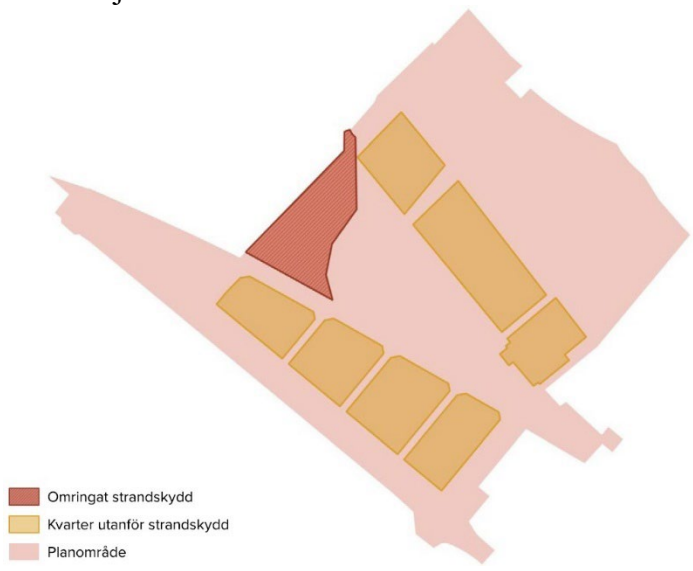
Upphävandet av den mindre ytan av strandskydd motiveras med följande argument och i följande ordning, i enlighet med miljöbalken 7 kap, 18 b §.
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.
1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

För att motivera det mycket angelägna allmänna intresset har en lokaliseringsutredning (Radar Arkitektur, 2025) tagit fram som ställer upp exploateringen av Framnäs mot andra jämförbara alternativ i kommunen.
Enligt beskrivna förutsättningar för alternativa lokaliseringar bedöms Framnäs bäst uppfylla planens syfte. Att bygga stad i just Framnäs är den mest lämpliga utvecklingen för Lidköping sett ur en rad aspekter. Framnäs är vattennära, ökar variationen i bostadsbeståndet, har högst stadsbyggnadsindex, hög tillgång på målpunkter framför allt kollektivtrafik vilket i förlängningen främjar gång- och cykelresor. Planeringsförutsättningarna är goda och en utveckling där kommunen själva är markägare innebär en möjlighet att återinvestera i allmän plats i syfte att stärka biologisk mångfald och Lidköpingsbornas tillgång till Vänern.
Särskilt skäl för omvandling till kvartersmark inom område som omfattas av strandskydd är att det är ett angeläget allmänt intresse då det innebär en tätortsutveckling som förbättrar förutsättningarna för klimatsmarta val då resecentrum ligger inom ett avstånd om en kilometer. Det innebär även närhet till service i form av affärer och centrum. Förslaget innebär också att det är möjligt med en utökning av allmänt tillgängliga ytor för rekreation vilket gynnar människors

fysiska och psykiska hälsa. Gång- och cykelstråk in till centrum är väl utbyggda vilket gör att det finns mycket goda förutsättningar för att uppmuntra till ett hållbart resande. Förslaget initierar flyttkedjor och innebär att kommunen får rådighet över att styra variationen av bostads- och upplåtelseformer.

Området som i dag omfattas av strandskydd, som föreslås upphävas, utgörs främst av fotbollsplaner. Kommunens bedömning är att denna mark, trots att den inte är bebyggd, i praktiken är ianspråktagen på ett sådant sätt som medför att strandskyddets båda syften betydligt påverkats negativt. Dels har djur- och naturvärden till hög grad släckts ut på platsen, dels har allmänhetens tillgång till marken begränsats. En fotbollsplan är inte längre allemansrättsligt tillgänglig då den är dedicerad till en smal grupp invånare som ägnar sig åt fotbollsspel på klubbnivå.

Slutligen motiveras upphävandet med att marken är avgränsad från strandområdet. Detta är ett hypotetiskt resonemang då området *skulle* ligga avgränsat från strandområdet om marken nordost skulle bebyggas. Det bildas då en ö av strandskyddad mark, mitt inne i en stadsbebyggelse vilket inte längre uppfyller sina syften, se figur nedan. Kommunen vill här också lyfta fram den rockad av strandskyddad mark som sker om detaljplanen antas. En mindre, avskuren del, upphävs medan en större sammanhängande strandskyddad zon skapas – vilken också koncentreras till området där strandskyddet bäst uppfyller sina båda syften: utmed strandlinjen.



Figur 82 Karta som visar det avgränsade strandskyddsområde som skulle skapas om strandskyddet inte upphävs där det idag gäller.

I de zoner där strandskydd gäller idag föreslås omkring 5 450 kvadratmeter strandskyddat område upphävas med hänvisning till att det är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Totalt föreslås ca 15 780 kvadratmeter strandskyddat område återinträda vid planens genomförande. Inom utbyggnad mot campingplatsen blir effekten att fotbollsplan samt träddunge med

björk och tall tas i anspråk av kvartersutbyggnad. Träddungen har i genomförd naturvärdesinventering (Calluna 2022) bedömts ha låga naturvärden.
Vänern med strandområden är av riksintresse rörligt friluftsliv enligt *4 kap. 2 § miljöbalken*. Föreslagna åtgärder bedöms stärka riksintresset då det ökar attraktiviteten att vistas inom området. Utvecklingen av Framnäsområdet innebär att kommunen får möjlighet att återinvestera i allmänna platser eftersom kommunen är markägare. Oaktat de allmänna platsernas utformning och möjlighet att stärka strandskyddets syfte innebär en utveckling av Framnäs positiva effekter för markmiljön i området. För att göra marken lämplig för bostäder kommer den att behöva saneras, vilket inte hade skett om projektet stoppas. Möjliga effekter som uppstår om strandskyddet inte skulle upphävas är att strandskyddat område blir en isolerad yta mellan byggnader som avgränsar strandskyddsområdet från Vänern.

Planförslaget innebär en möjlighet att stärka vad som avses som strandskyddets syfte om att *långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet*.

Kommunens ambition är att denna detaljplan, tillsamman med *Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2,* stärker förutsättningarna för att möta strandskyddets båda syften. Efter genomförda planer bedöms förutsättningarna för den allemansrättsliga tillgången till strandområdet som livsvillkoren för djur- och växtlivet förbättras – jämfört med ett nollalternativ.

Inom området som idag är fotbollsplaner planeras för park. För att trygga allemansrättslig tillgång till strandområden är det viktigt att kommunen planerar för ökad tillgänglighet för olika funktionsvariationer med bänkar och rastplatser som är anpassade. Inom parken ska det finns gångvägar som leder mot stranden.

För att förbättra villkoren för växt- och djurlivet planteras inhemska arter av blommande och bärande träd och buskar. Det gynnar pollinerande insekter vilket i sin tur gynnar fågellivet. Även blommande ängsmark föreslås för att gynna pollinerande insekter. Mot campingen planeras för gång- och cykelväg som går mot Vänerns strand, samt allmän platsmark. Förslaget stärker biologisk mångfald och bidrar med ekosystemtjänster som skugga och temperaturutjämning.

Projektet med Strandpromenaden är nu genomfört. Huvudsyftet med den detaljplanen är att för allmänheten tillgängliggöra stranden och det innehåller flertalet insatser för att kompensera påverkan på djur- och växtliv. Det handlar bland annat om att tillskapa en stor damm som kan utgöra biotop för såväl insekter, groddjur som fåglar och att anlägga en helt ny våtmark för vadarfåglar.
Inom ramen för denna detaljplan för bostäder är kontakten med, och tillgängliggörandet av, stranden och vattnet också helt avgörande. Bland annat tillgängliggörs stora ytor inhägnad mark och nya stråk kan dras fram där besökare idag möter taggtråd. Fotbollsplaner ställs om till allmänt tillgänglig parkmark och naturvärdena stärks.

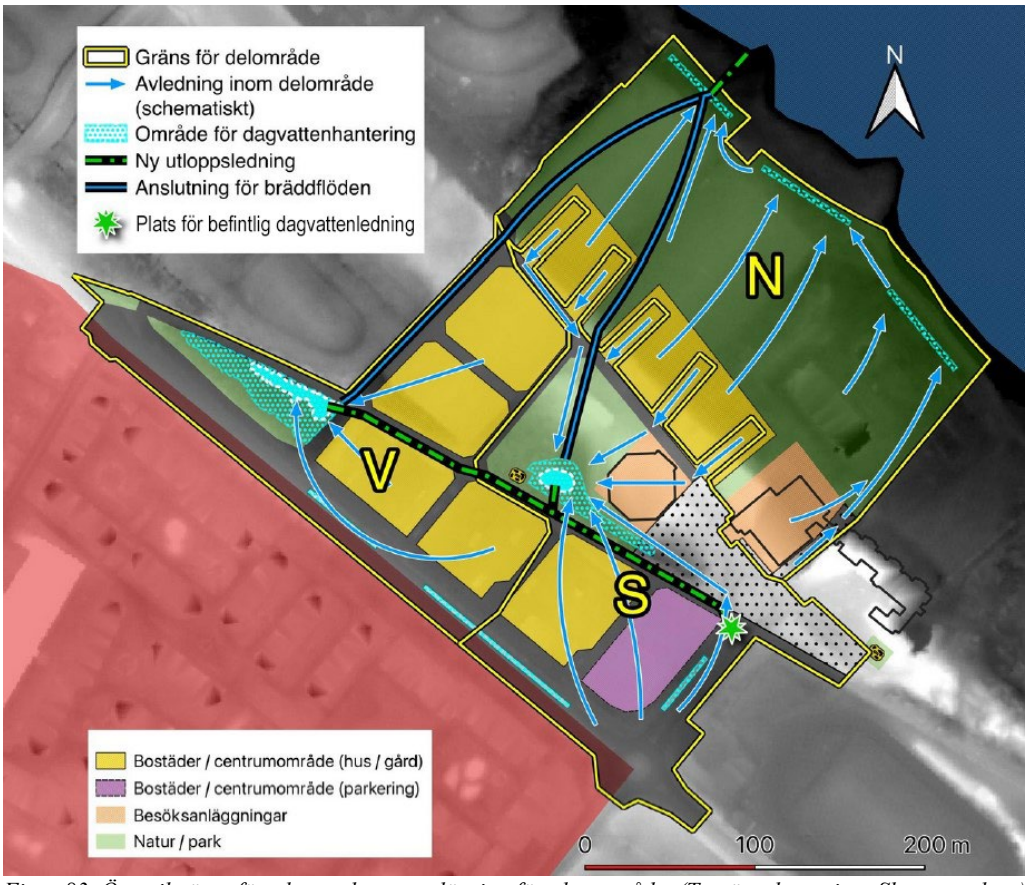
Förutsättningarna för tillgängliga strandområden, med goda livsvillkor för såväl växt- som djurliv anses därför vara mycket goda, trots att mark tas i anspråk för nybyggnation.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Melica, 2025) vilken dels analyserar nuläget samt föreslår en princip för framtida dagvattenhantering.

Lidköpings ledningsnät för dagvatten blir tidvis överbelastat och kommunen önskar därför att mindre flöden än i dagsläget ska tillföras från planområdet. Rening av dagvattnet och utjämning av flödena föreslås åstadkommas med öppna lösningar inom planområdet. Området delas i tre delområden, N, V och S (enligt kartbild nedan), med separat dagvattenhantering. Notera att i bostadskvarteren närmast Vänern, avrinner dagvatten från tak i delområde S och övrigt dagvatten i delområde N.

Dagvatten från delområde S och V leds, huvudsakligen via infiltrationsanläggningar inom kvartersmark eller regnrabatter, till en damm respektive överdämningsyta. Där fördröjs vattnet för att sedan långsamt släppas ut i ledningsnätet med begränsat flöde. Fördröjningen lokaliseras till områdets grönytor: vid Rotundan samt i närheten av Läckögatan i planområdets västligaste del. Anslutning till ledningsnätet förmodas bli vid nuvarande vändslinga i Framnäsvägen.



Figur 83 Översikt över föreslagen dagvattenlösning för planområdet (Terrängskuggning: Skogsstyrelsen).

Miljökvalitetsnormer

Luft

Enligt upprättad miljöstörningsutredning (Sweco, 2023) kommer inte MKN avseende luft överskridas med anledning av planens genomförande.

Vatten

Recipient för områdets dagvatten är Värmlandssjön (Vänerns östra del). Vänern är en nationellt viktig dricksvattenresurs enligt länsstyrelsens vattenförsörjningsplan. Enligt VISS har Värmlandssjön otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Vattenmyndigheterna har beräknat åtgärdsbehov avseende minskad tillförsel av kväve och fosfor. För Värmlandsjön behövs en minskning med totalt 29 043 kg kväve per år, varav dagvattnets kvävebelastning anges behöva minska med 415 kg/år. Motsvarande åtgärdsbehov för fosfor är 158 kg/år totalt varav 36 kg/år i dagvatten.

Utredningsområdet tillför i dagsläget förorenat dagvatten till Vänern. Med föreslagen dagvattenhantering kommer föroreningsbelastningen minska avsevärt, inklusive av kvicksilver (se tabell 5 och 6 i dagvattenutredningen). Detaljplanen kan därmed genomföras utan att försämra recipientens förutsättningar att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Buller

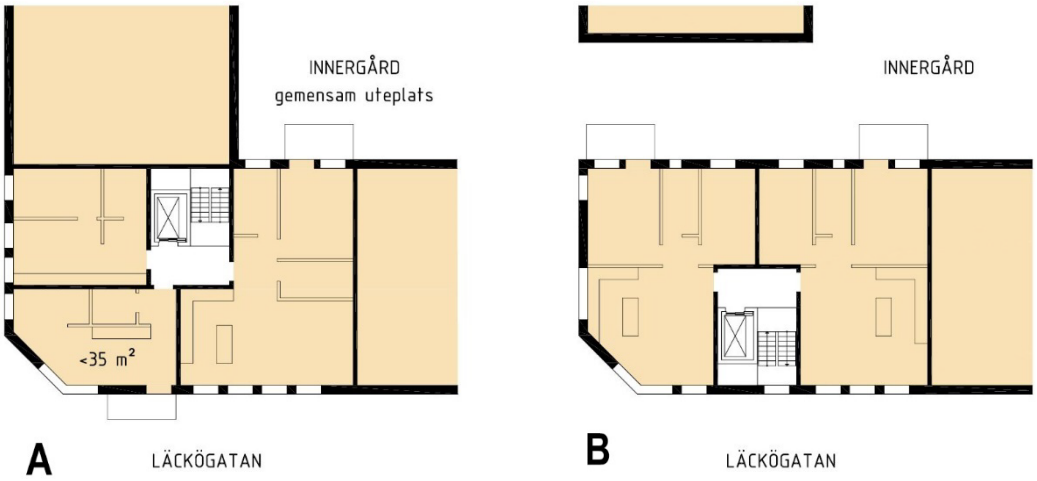
Ej tillämpbart på grund av Lidköpings storlek.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Vid genomförandet av planen förändras områdets bullersituation relativt mycket. Idag är området öppet och buller färdas fritt. Bebyggelsen är placerad med hänsyn till den störning som föreligger avseende trafikbuller från Läckögatan. Detta buller skärmas på så vis effektivt av och planområdet i stort blir därför betydligt mer ljuddämpat än idag. För att kunna innehålla gällande riktvärden i nya bostäder som vetter mot Läckögatan krävs hänsyn till de beräknade bullervärdena, framför allt i kvarterens hörnlägen. I bilden nedan visas två olika sätt att hantera den problematik som föreligger. Variant A löser frågan genom anpassad planlösning invändigt medan variant B hanterar frågan genom anpassning av själva huskropparna så att ljuddämpad sida skapas på husets baksida.

Utöver denna konsekvens så behöver också bullerdämpade uteplatser anordnas i flera av kvarteren, för att kompensera för bullerutsatta balkonger där max-värden är höga. Dessa uteplatser kan utformas som gemensamma sådana och placeras på innergårdar.



Figur 84 Två schematiska principer för att hantera trafikbuller i de svåraste lägena – hörn mot Läckögatan. I principen t.v. löses frågan genom att en lägenhet under 35 m² byggs i det utsatta hörnet samt med tyst sida i den större lägenheten. I den högra principen görs ett släpp mellan huskropparna och genomgående lägenheter ges bullerdämpad sida mot gården. T.v. ses också hur lägenhet med bullerutsatt uteplats ges tillgång till bullerdämpad uteplats på innergården.

Verksamhetsbuller från industri har utretts och utgör inte en störning som påverkar planens utformning och genomförande (Sweco, 2023).

Som beskrivits i avsnittet *planeringsförutsättningar* finns det besöksanläggningar i planområdet eller dess närhet som skulle kunna utgöra en bullerstörning för de planerade bostäderna. Dessa är Rotundan, Parketten, Framnäsbadet, Kronocamping samt IP Framnäs. Resultatet av utredningar (Sweco, 2023, Ensucon, 2025) som gjorts är att anläggningarna inte bedöms utgöra betydande risker för den planerade bebyggelsen – så som planförslaget nu är utformat.

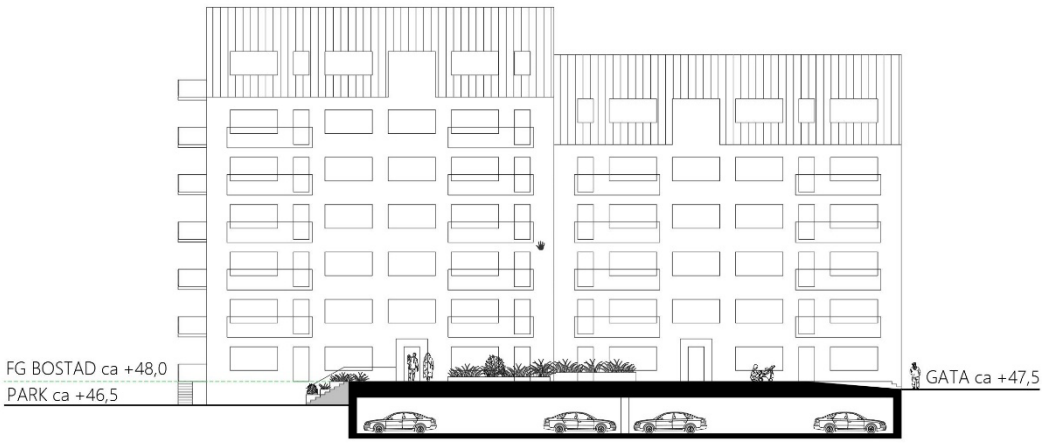
Genomförandet av planen kan dock få konsekvenser för verksamheterna på så sätt att deras användning alternativt utformning kan komma begränsas framgent. Det kan i praktiken innebära att en renovering av Parketten fördyras då byggnaden kan behöva ljudisoleras eller så kan en utveckling av IP Framnäs hämmas – då utökad belysning, ljudsystem och antal timmar planen används – kan komma utgöra en störning gentemot nya invånare i stadsdelen.

Att vissa störningar kan uppstå är rimligt och något som man behöver räkna med om en attraktiv blandstad ska kunna skapas. Täthet är ett medel för att uppnå livfullhet och ibland uppstår intressekonflikter. Den sammanvägda bedömningen är att konsekvensen för såväl de aktuella verksamheterna som framtida boende i området är välavvägd och hanterbar genom gällande tillsynsverktyg och bygglovsprövning

Översvämning

Risken för översvämning berör främst planområdets nordöstra del, på de mer låglänta ytorna ned mot Vänern vilket planläggs som parkmark. Risken för människors säkerhet är inte äventyrad då ett förlopp med översvämning från Vänern går mycket långsamt. Människor hinner varnas och kan sätta sig i säkerhet.

I gränszonen mellan den låglänta delen och den högre delen som utgörs av den geologiska sanddynen föreslås flerbostadshus. Dessa hus angörs från en gata som förläggs på den högre nivån (> +47,25 i RH2000).
Byggnadskropparna står i ett svagt suterrängläge vilket betyder att de mest nordöstra delarna står i den zon dit Vänerns vatten kan nå. Konstruktioner som står här behöver utformas så att de motstår en översvämning upp till +47,25, vilket säkerställs med en planbestämmelse. Garageportar, dörrar mm under denna nivå måste utformas så att de kan slutas tätt i det fall en översvämning är förestående. Bostadsändamål i dessa hus tillåts inte under nivån +47,25. Bedömningen är att konsekvensen av planens genomförande inte innebär några nya risker för skador genom översvämning.



Figur 85 Principsektion genom kvarter i norra delen av planområdet. Redovisar hur byggnader förhåller sig till gata respektive säker nivå avseende Vänerns vattenstånd.

I delar av kvarter C2 är marknivån idag lägre än +47,25. Här, samt i kvarter A och B, sätts en planbestämmelse som säkerställer att färdigt golv för entréer och ytor för bostadsändamål byggs på en nivå över +47,25. Gator kommer anläggas på nivåer över +47,25 vilket tryggar framkomligheten till bostadsfastigheterna i det fall en omfattande översvämning från Vänern inträffar. Ytterligare en planbestämmelse säkerställer att samtliga bostädernas bottenplan placeras minst 0,2 meter över intilliggande gata vilket bidrar till robusthet i alla frågor som rör vatten.



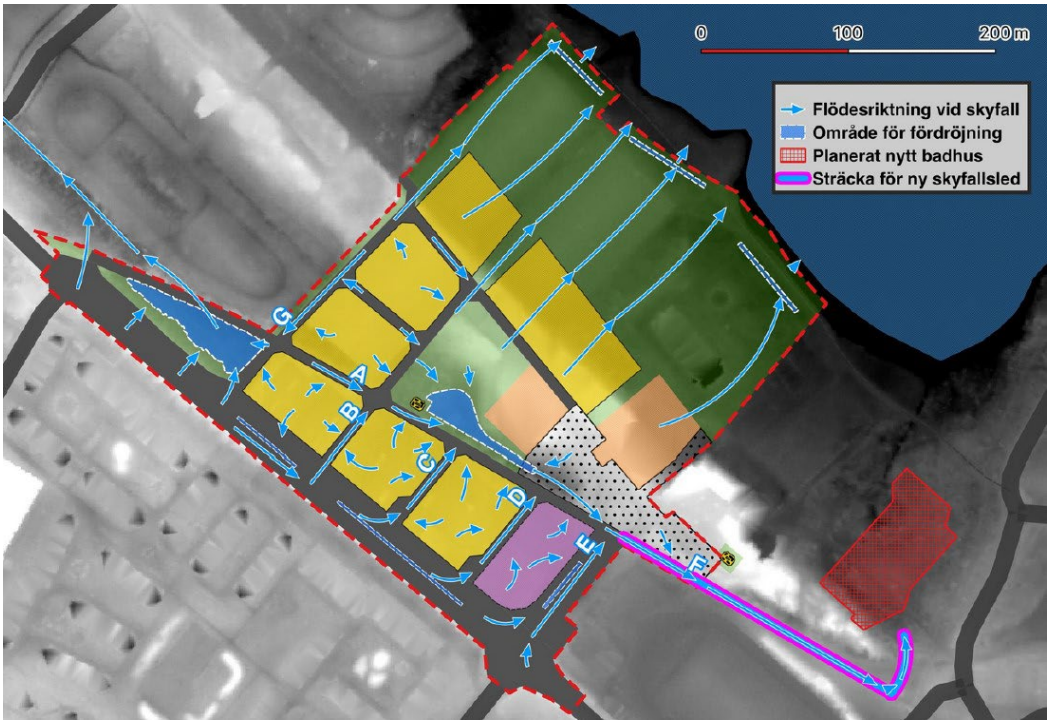
Figur 86 Schematisk karta som visar framkomlighet på gator vid översvämningar från Vänern. Samtliga gator planeras på säker nivå, över +47,25. Blå punkt markerar den plats där vattennivån bedöms kunna bli 0,20 meter vid ett 100-årsregn. Se också figur 88 för vattendjup på övriga gator vid skyfall.

Skyfall

Vid skyfall kommer mer vatten än vad brunnar och ledningar klarar att leda bort. Vatten börjar då rinna över markytan i den riktning marken lutar. Det ska då kunna ske utan att skador orsakas på byggnader, vägar eller samhällsviktiga anläggningar. Skyfallsutredningen (Melica, 2025) utgår ifrån översiktlig höjdsättningsplan (Liljewall, 2023). Flöden av skyfallsdagvatten ut från planområdet vid ett 100-årsregn har beräknats med rationella metoden beskriven i Svenskt Vatten P110 och klimatfaktor 1,25 har tillämpats.

En planbestämmelse säkerställer att bostadskvarteren byggs minst 0,2 meter högre än omgivande gatumark, så att dagvatten vid skyfall rinner ut på intilliggande gator och inte skadar fastigheterna.

Skyfallsvattnet ska huvudsakligen rinna längs gatorna mot utredningsområdets östra gräns och vidare längs en planerad gång- och cykelbana (rosamarkerad rinnväg i kartbild nedan). Därifrån kan vattnet flöda till Vänern det planerade badhusets kvartersmark och ett litet skogsområde. En mindre del skyfallsvatten kan även rinna till ett befintligt dike i nordväst, mellan Läckögatan och campingen. Delområde N och en mindre del av delområde S kommer på grund av de topografiska förhållandena, att avrinna direkt mot Vänern vid skyfall. Dagvattenanläggningarna inom delområdet kommer att översvämmas. Situationen i denna del liknar den vid befintliga förhållanden och bedöms inte innebära risk för några allvarliga skador.



Figur 87 Rinnstråk för skyfallsdagvatten inom samt ut från planområdet markerade med blå pilar. Flödet över grönområdet närmast Vänern, delområde N sker sannolikt mer diffust (Melica, 2025).

Sammantaget förblir utredningsområdets reducerade area och därmed totala dagvattenflöden i stort sett oförändrad till följd av detaljplanens genomförande. Skillnaden mot befintlig situation blir främst att mer vatten fördröjs inom området samt att det nuvarande rinnstråket mot friidrottsplatsen i stället styrs mot Vänern. Konsekvenserna utanför planområdet blir vid ett skyfall inte större än idag. Det planerade skyfallsstråket österut är därmed inte ett måste för att säkra bebyggelsen nedströms. Kommunen avser anlägga stråket i samband med utbyggnaden av allmän plats men det regleras inte i plankartan.

Praxis vid detaljplaneläggning är att räddningsfordon ska kunna komma fram under ett skyfall på gator i ett maximalt vattendjup om 0,2 meter. Nedanstående tabell visar de beräknade vattendjupen på gator inom området. Littera hänvisar till kartan ovan. Det största djupet uppstår i punkt F, dit stora mängder vatten koncentreras. Här förväntas ett vattendjup om 0,20 meter. F ligger öster om själva bostadsbebyggelsen och utgör ingen räddningsväg vare sig till bostäder eller verksamheter. Bedömningen är därmed att risken för problem med såväl framkomlighet som skador på fastigheter vid skyfall är liten.

Tabell 8: flöden i olika sträckor inom planområdet vid ett 100-årsregn.
Hödjnivåerna ansluter till höjdsättningsförslaget av Liljewall (se bilaga 1).

Plats/sträcka (se figur 14)	Avr.omr m²	Flöde 100 år l/s	Längd m	Nivå 1 m ö h	Nivå 2 m ö h	Lutn. ‰	Bredd m	Vattendjup cm	Hastighet m/s
A	2 279	98	70	47,70	47,50	2,9	5	5	0,4
B	5 276	226	70	48,08	47,50	8,3	5	6	0,8
C	5 041	216	53	47,90	47,45	8,5	5	6	0,8
D	5 181	222	59	47,92	47,45	7,9	5	6	0,8
E	5 898	252	82	47,93	47,40	6,5	7	6	0,8
F	32 647	960*	210	47,30	47,00	1,5	7	20	0,7
G	3 417	146	80	47,75	47,70	0,6	5	11	0,3

(* reducerat med flödet i dammens bräddränna, motsvarar tabell 7)

Figur 88 Tabell över flöden och vattendjup vid ett 100-årsregn (Melica, 2025).

Olyckor

Riskutredning för planförslaget (Afry, 2025), landar i slutsatsen att den kvantitativa bedömningen av risker avseende farligt gods på Läckögatan visade att individrisken är acceptabel på avstånd bortom 10 meter från Läckögatan. Samhällsrisken ligger inom lägre ALARP-området vid etablering av planerade bostäder i aktuell plan.

Baserat på resultaten krävs att ny bebyggelse och område för stadigvarande vistelse inte ska placeras inom ett avstånd om 10 meter från Läckögatan. Givet att etablering i samband med utvecklingen av detaljplanen följer beskrivning och presenterat skyddsavstånd bedöms risken som acceptabel.
Bedömningen är också att riskerna avseende drivmedelsstation, klorhantering på utomhusbad och gasolhantering på camping har bedömts vara låg och inte begränsa avsedd etablering i aktuellt område.

För att öka robustheten i detaljplanen har den tillkommande bebyggelsen placerats med ett avstånd om minst 20 meter från körbana till närmsta byggnadsdel.



Figur 89 Sektion och plan över Läckögatans planerade utformning.

Sektionen längs Läckögatan är och kommer vara utformad så att den till viss del minskar effekterna av en eventuell olycka med farligt gods på gatan. Kantsten vallar in utsläpp, gräs och regnbäddar för dagvatten hindrar och fördröjer rinnande vätskor och lindallén minskar risken för avåkning in till husfasaderna.

Risker (om än små) för människors hälsa föreligger trots allt vilket lett fram till en serie planbestämmelser och direkt utformning av bostadsbebyggelsen. Bland annat ska den främre raden av bebyggelse mot Läckögatan utformas med fasader av obrännbart material samt utrymningsvägar mot nordost. Följden är en liten inskränkning i gestaltning och utformning av byggnader men bedöms inte vara kostnadsdrivande. All bostadsbebyggelse ska också orientera sina ventilationsintag bort från Läckögatan.

Planens genomförande innebär att den befintliga bensinmacken avvecklas och ersätts med ett bostadskvarter – en förändring som minskar risken för olyckor i det specifika hänseendet.

Erosion

Genomförandet av Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2 (strandpromenaden) innebär att aktuellt planområde för bostäder säkrats avseende erosion

vid Vänerns strandkant. Den aktuella detaljplanens genomförande bidrar inte till ökad risk för erosion.

Skred

Byggnationen av Framnäs strandpark innebär att risker för erosion och därmed små skred i strandlinjen norr om planområdet minimerats. Den aktuella detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon ökad risk för skred.

Den stabilitetsanalys som genomförts (Mitta, 2025), baserad på planförslagets specifika förutsättningar, inkluderat dagvattendammar mm, drar slutsatsen att stabiliteten i planområdet är tillfredsställande.

Markytorna lutar svagt inom hela planområdet och botten i Vänern är flack och långsträckt. Lerjorden bedöms vara högsensitiv eller kvick, vilket innebär en förhöjd risk för efterföljande skred, så kallade bakåtgripande skred. För att utvärdera denna risk har undervattensslänten i Vänern analyserats genom beräkningar där erosion antas transportera bort upp till 2 meter jordmassor, vilket påverkar stabiliteten negativt. Detta scenario bedöms vara ett konservativt antagande, men trots detta visade beräkningarna att stabiliteten är fullgod och eventuell påverkan av erosion vid stranden kommer inte ha någon betydande negativ påverkan på stabiliteten.

Förorenad mark

Inom planområdet finns förorenade jordmassor. Konsekvensen av planens genomförande är att dessa föroreningar, i relativt stor utsträckning, kommer schaktas bort och deponeras på en säker anläggning. Det innebär dels en kostnadsökning för projektet i sin helhet. Bedömningen utifrån kostnadsberäkning (Ensucon 2022) är att merkostnaden är hanterbar och inte avgörande för projektets genomförande.

Utöver denna kostnad innebär planens genomförande att föroreningarna i marken lokaliseras och saneras bort – vilket är en vinst för samhället i stort och närmiljön i synnerhet. Eventuell urlakning till Vänern kan minska och risken för människor att ta skada av ämnena likaså. De delar av planområdet som visat sig vara förorenade och ligger på blivande kvartersmark kommer saneras i anslutning till att ett byggprojekt startas. En planbestämmelse som villkorar startbesked säkerställer att saneringen blir utförd.

Vad gäller föroreningar i grönområden, där lov inte kan villkoras, har en riskbedömning genomförts (Ensucon, 2025) för att ringa in vilka åtgärder som behöver vidtas, se figur 90. Slutsatsen av utredningen är att område G2 och G3 inte är så förorenade att det utgör någon risk för människor eller natur. Inga åtgärder behöver således vidtas i dessa områden.



Figur 90 Kartbild över riskbedömda grönområden (Ensucon, 2025).

I område G1 har de föroreningar som hittats (främst bly och PAH-H), i kombination med den exponering som kan ske, bedömts utgöra en icke acceptabel risk. Behovet av riskreduktion är koncentrerad till massor kring borrpunkter 22E_23 och 21M117. Sanering kan förslagsvis genomföras genom urschaktning av de förorenade massorna ned till minst 2 meter inom provpunkt 22E_23 och minst 1,5 meter ned i provpunkt 21M117. Schaktningen föreslås utföras till minst 5 meter ut från punkterna i vartdera väderstrecket, vartefter kontrollprover tas i schaktbotten och schaktväggar för att verifiera att halten av bly och PAH-H understiger MKM och/eller de två platsspecifika riktvärden för parkmark.



Figur 91 Sanering genomfördes inom område G1, februari 2026.

Ovanstående saneringsarbete genomfördes under vintern 2025/2026. Kommunen genomförde denna sanering före detaljplanens antagande då området ligger på allmän plats såväl idag som efter att ny plan vunnit laga kraft.

I område G4, som idag utgörs av ett friluftsbad, fann man föroreningar som bedömdes acceptabla förutsatt likvärdig markanvändning som idag. Det är bland annat den begränsade tiden av året som anläggningen används som gör att exponeringen för föroreningarna bedöms som acceptabel.

Skulle däremot marken börja användas på ett nytt sätt, utan stängsel och reglerade öppettider, blir den hypotetiska exponeringen så stor att risken måste hanteras. Så som detaljplanen nu är utformad planläggs denna mark som park i stället för friluftsbad. Det betyder att föroreningarna kommer saneras vid rivning och iordningsställande av parkmarken. Kommunen är huvudman för den allmänna platsen och säkerställer att åtgärderna utförs. Bedömningen är att det inte går att reglera denna sanering i plankartan då anläggandet av parken inte nödvändigtvis kommer kräva mark- eller bygglov. Det är dock inte heller möjligt, eller till nytta, att genomföra saneringen så länge utomhusbadet är i drift.

Sociala

Barn

Detaljplanens genomförande bedöms ha stor påverkan på barn – främst för dem som bosätter sig inom planområdet.
Idag vistas barn inom planområdet eller dess närhet främst på sin fritid, för att bada, spela fotboll eller besöka Vänermuseet eller Framnäs IP. Dessa verksamheter (med undantag från fotbollsplanerna) kommer fortsätta bedriva sin verksamhet även i fortsättningen. Badanläggningen kommer dock flyttas österut ett par hundra meter. Att bostadshus byggs i dess närhet bedöms inte betyda en försämring ur barnens perspektiv utan snarare ett plus vad gäller trygghet i området.

För de nya barn som kommer flytta in bedöms planen skapa ramarna för en god boendemiljö för såväl små barn som ungdomar. Samtliga bostadskvarter är utformade så att en innergård skapas, där mindre lekplatser kan anläggas, vilket är mycket viktigt för de minsta barnen och deras föräldrar.

I den stora parken norr om bebyggelsen alternativt på torget framför Vänermuseet är ambitionen att en större lekplats kan anläggas. Denna skulle då sannolikt nyttjas av såväl barn från planområdet som besökare i området. Tanken är att gestalta och planera lekplatsen i samråd med barn och unga.

Parkområdet kan också kompletteras med fler ytor för spontanidrott, som boule, volleyboll eller frisbeegolf. Den färdigställda strandpromenaden tilltalar ungdomar och strax öster om planområdet finns också en nyanlagd skatepark som håller hög nivå.

Fotbollsplanerna inom planområdet avvecklas. Bedömningen är att kommunens utbud av fotbollsplaner är tillräckligt för att hantera detta avbräck. Det pågår samtidigt ett arbete inom kommunen med att kartlägga behovet planer och var de bäst kan lokaliseras.

Jämlikhet

Idag är planområdet fysiskt tillgängligt för de flesta. Däremot riktar sig flertalet av de anläggningar och verksamheter som finns till specifika målgrupper: fotbollsspelare, simmare, dansare mm. Detaljplanens syfte är att öka tillgängligheten till området (och Vänerns strand utanför planområdet) genom att öka de helt tillgängliga, kvalitativa allmänna platserna. Ambitionen är också att planen ska medföra ett större utbud av besöksmål vilka kan tilltala fler och därigenom främja jämlikheten.

Avsikten är att de nya bostadshusen ska byggas med olika upplåtelseformer för att i största möjliga mån skapa en stadsdel för invånare med olika ålder, inkomst mm. Avsikten är att lägenheter i flerbostadshusen byggs som hyresrätter respektive bostadsrätter medan radhuskvarteren byggs som äganderätter.

Byggrätterna närmast vattnet medger att relativt många boende får ta del av de kvaliteter som det innebär – ett mer demokratiskt sätt att bebygga attraktiv mark jämfört med småhusbebyggelse.

Riksintressen

Trafikslagens anläggningar

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset som omfattar Lidköpings hamn och farleden till och från densamma. Planområdet ligger utanför riksintresseområdet och föreslagen byggnation bedöms inte ge upphov till några störningar för sjöfarten.

Totalförsvar

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintressena för totalförsvar. Inga byggnader tillåts så höga att de stör försvarets verksamheter.

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen omfattas också av riksintresse för Rörligt friluftsliv Vänern. Bedömningen är att planens genomförande inte innebär en negativ påverkan på

riksintresset. Staden förtätas inom dess befintliga ramverk och tillgängligheten till Vänern förblir stark efter genomförandet.

Friluftsliv

Planens genomförande bedöms inte påverka detta riksintresse negativt – snarast det motsatta.

Yrkesfiske

Planens genomförande bedöms inte påverka fiskenäringen negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Bedömningen är att detaljplanen inte påverkar hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalken. Inga i kapitlet utpekade markslag eller miljöer omfattas av detaljplanen.

Trafik

Motortrafik

En trafik- och parkeringsutredning för detaljplanen har tagits fram (Ramboll, 2023). I den utredningen vägdes även ett nytt badhus i Framnäsområdet in, för att kunna göra en helhetsbedömning av de båda projekten med bostäder och badhus. Konsekvenserna av planens genomförande sammanfattas i utredningen enligt följande:

Framkomligheten bedöms som god i nuläget för samtliga cirkulationsplatser sett till belastningsgrad, medelkö och fördröjning. Med den alstrade trafiken från planområdet och badhuset väntas belastningsgraden öka med omkring 10% eller mindre för samtliga tillfarter. För alla korsningar gäller att andelen trafik som kör rakt fram i cirkulationerna är stor, vilket är en bidragande faktor till att framkomligheten bedöms som god. Även med den alstrade trafiken är andelen genomgående trafik fortsatt hög. Detta medför dels att ökningen i belastningsgrad blir förhållandevis liten, dels att störst ökning av belastningsgrad kan ses på tillfarterna från Läckögatan/Kållandsgatan.

Med hänsyn till de hastighetsöverträdelser som finns på Läckögatan idag framhålls det för att säkerställa att trafik till och från planområdet kan komma ut och angöra planområdet på ett trafiksäkert sätt att hastighetsäkringar införs på gatan.

Som tidigare nämnts finns det, baserat på hastighetsanalysen, en indikation på att framkomligheten är påverkad i västgående riktning på Läckögatan (under eftermiddagens maxtimme). Enligt en Capcal-analys bedöms ingen köbildning finnas

här, vilket skulle kunna vara ett resultat av att Capcal ej tar hänsyn till cirkulationernas placering i förhållande till varandra. Då belastningsgraden längs Läckögatan/Kållandsgatan väntas öka med ca 10%, är det troligt att en något nedsatt hastighet längs Läckögatan/Kållandsgatan är att vänta även när trafik från planområdet tillkommer. Utifrån de genomförda analyserna är det dock svårt att säga i vilken utsträckning den alstrade trafiken påverkar hastigheterna på Läckögatan/Kållandsgatan.

Resultat för korsningen Kållandsgatan/Strandgatan.

Tillfart *Nuläge + alstring*	**Belastningsgrad**
Kållandsgatan V	0,29
Strandgatan	0,18
Kållandsgatan Ö	0,38

Resultat för korsningen Läckögatan/Kållandsgatan.

Tillfart *Nuläge + alstring*	**Belastningsgrad**
Parkering köpcentrum	0,16
Läckögatan V	0,43
Kållandsgatan	0,53
Läckögatan S	0,34

Resultat för korsningen Läckögatan/Framnäsvägen.

Tillfart *Nuläge + alstring*	**Belastningsgrad**
Läckögatan V	0,36
Folkets park	0,06
Läckögatan Ö	0,52
Framnäsvägen	0,13

Resultat för korsningen Läckögatan/Planområdet kvarter D.

Tillfart *Nuläge + alstring*	**Belastningsgrad**
Läckögatan V	0,26
Planområdet D	0,26
Läckögatan Ö	0,35

Riktvärden för belastningsgrad i cirkulationsplats.

Standard	**Belastningsgrad**
God	B <0,6
Mindre god	0,6 <B> 0,8
Låg	B >0,8

Figur 92 Så kallad Capcal-analys av framkomlighet i korsningar längs Läckögatan. Analysen är gjord på eftermiddagens maxtimme och väger in tillskottet av trafik från såväl bostäder som badhus (Ramboll, 2023).

Trafiksäkra lösningar för Läckögatan kommer studeras vidare vid projektering och i genomförandeskedet. Bedömningen är att det finns flera olika alternativ och lösningar, och att de ryms inom det vägområde som planläggs. Vald lösning är beroende av hur boendeparkeringen inom planen ska lösas – en fråga som tills vidare hålls öppen. Till granskningen har det parkeringshus som planerats skiftat placering inom planområdet. Det ligger nu i anslutning till Framnäsvägen vilket bedöms förbättra trafiksituationen på Läckögatan då trafiken till/från parkeringshuset kan angöra via befintlig cirkulationsplats istället för i ny korsningspunkt på Läckögatan.

Utredningen belyser konsekvenserna av tillskottet av trafik och hur det påverkar framkomligheten i cirkulationsplatserna längs Läckögatan (då dessa stundtals har

påverkade flöden). Bedömningen är att cirkulationsplatserna även fortsatt har ”god” framkomlighet, se nedan.

Gång- och cykeltrafik

Idag löper ett flertal gång- och cykelstråk genom planområdet. Dessa stråk bevaras och utvecklas men påverkas givetvis av planens genomförande. Det är främst två aspekter som bör belysas. Trafiksäkerheten kan, till exempel i cykelbanan längs Läckögatan, försämras något på grund av ökat antal korsande fordon. Detta kommer hanteras med säkerhetshöjande åtgärder i dessa punkter.

Å andra sidan ökar tryggheten längs samtliga både nya och befintliga stråk tack vare att de kantas av bostäder. En urban miljö där boende skapar ögon på gatan är mycket effektivt för att öka tryggheten.

Nya och upprustade stråk norrut mot Vänern betyder också en förbättring jämfört med nuläget. Inom det nya bostadsområdet är avsikten att såväl gång- som cykeltrafik sker på lågfartsgator i blandtrafik. Gatornas gestaltning blir avgörande för att skapa en trygg trafikmiljö med denna lösning. Utfallet och slutlig gestaltning av dessa gator är också beroende av var merparten av boendeparkeringar anläggs. Ju mindre biltrafik på de nya lokalgatorna, desto bättre fungerar lågfartsgator med blandtrafik.

Mellankommunala frågor

Den delregionala bostadsförsörjningen påverkas positivt av detaljplanens genomförande. I övrigt bedöms planen inte ha direkt inverkan på några mellankommunala frågor.

Annat

Kulturmiljö

Genomförandet av denna detaljplan får konsekvenser för kulturmiljön inom planområdet. Vid hanteringen av den befintliga miljön i området (byggnader, anläggningar, natur mm) görs en avvägning av de allmänna intressena av utveckling av området kontra de kulturhistoriska värdena.

Två befintliga byggnader i anslutning till Folkets park har rivits: Hangaren respektive Serveringen. De rivs för att lämna plats för ny bebyggelse men också för att de tjänat ut rent konstruktivt och inte längre anses möjliga att fylla med innehåll. De har också utsatts för skadegörelse den senaste tiden. Läckögrillen och bensinmacken Shell kommer också rivas för att planen ska kunna genomföras.




Figur 93 Hangaren och Serveringen.

Framnäsbadet har som beskrivits ett högt kulturvärde, även om anläggningen med åren förvanskats genom ovarsamma tillägg och rivningar. Hopptornet är det byggnadsverk som har högst värde. Kommunens service-sektor har gjort bedömningen att anläggningen är uttjänt. Den drygt 85 år gamla bassängen i betong håller inte längre tätt och underhållskostnaderna är mycket höga.

I valet mellan att återinvestera en stor summa i att reparera badanläggningen kontra investera i en ny anläggning i anslutning till det planerade nya badhuset har valet fallit på det senare alternativet. Det är ekonomiskt orimligt att förvalta två utomhusbad varför Framnäsbadet kommer behöva avvecklas. Detta är för platsens kulturvärden olyckligt. Ambitionen är att hopptornet ska kunna bevaras, exempelvis som en symbolisk skulptur över historien på platsen eller omdanat till utkikstorn. Konstruktionen är i behov av renoveringsarbeten men är i grund och botten i gott skick. Betongen har klarat sig ovanligt bra mot karbonatisering och bedöms kunna hålla länge till om det renoveras.



Figur 94 Hopptornet på Framnäsbadet i sin tidstypiska modernistiska formgivning.

Parketten föreslås ligga kvar och utvecklas med nytt innehåll. Folkets park med dess grova tallar, som pekas ut som den viktigaste miljön, bevaras i så stor utsträckning som möjligt och avsikten är att Rotundan utvecklas med nytt innehåll. Vyerna ut från Folkets park mot Vänern samt den gamla sträckningen av Tunbanans järnväg har också värnats i planförslaget.

Inget byggnadsverk inom planen förses dock med formellt skydd i plankartan, då bedömningen är att ingen byggnad eller anläggning har så höga arkitektoniska kvaliteter eller unicitet att det går att motivera. Rotundan är till exempel kraftigt vanställd efter flertalet ombyggnader genom åren. Dess värde ligger främst i berättelsen om platsen och allt det liv som har utspelats här. Att parken bevaras anses vara det viktigaste för att omhänderta detta värde.

Sammantaget är bedömningen att detaljplanen har en betydande negativ påverkan på kulturvärdena i Framnäs. Bedömning är dock att platsens själ, dess immateriella kulturvärden, tas till vara och byggs vidare på. Framnäs omdanas och kompletteras med bostäder men ska även fortsatt vara en plats för fritid, friluftsliv och evenemang. Berättelsen om en plats för simning och bad byggs vidare på med en ny anläggning som kan utformas med hänsyn till de historiska föregångarna. Framnäs kommer i framtiden innehålla färre anläggningar som dedicerats till enskilda idrotter men i stället fler och större ytor som den breda allmänheten kan ta del av. Ett arbete som inletts med att ta fram namn för nya gator, platser och torg inom området utgår också ifrån Framnäs plats i folkrörelsens historia.

Kommunen arbetar med en arkitekturstrategi som planerar att antas under 2025. En stor del av detta arbete utgörs av ett kunskapsunderlag om våra olika kulturmiljöer och karaktärsområden. Den bebyggelse som tillkommer i Framnäs kommer behöva förhålla sig till detta underlag, vilket ska bidra till god anpassning till befintliga kulturvärden. Innan detaljplanen antas kommer också ett kvalitetsprogram arbetas fram för ny bebyggelse inom planen, vilket också kommer ta avstamp i den inventering som gjorts och de värden som idag präglar platsen.

Avfallshantering

I den västra kanten av Läcköparkeringen ligger idag en återvinningsstation. Senast januari 2027 ska samtliga fastigheter ha byggt ut så kallad hemsortering. Behovet av återvinningsstationer försvinner då. Fraktionen av stora emballage av främst kartong kommer fortsatt kunna lämnas till kommunen – sannolikt placeras ett par containrar ut i denna del av staden för att hantera det behovet.

Nya bostadshus i Framnäs kommer byggas med fastighetsnära insamling av avfall och förpackningar. Bedömningen är att miljörum alternativt underjordsbehållare i förgårdsmark i de flesta fall blir den bästa lösningen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av upp till ca 500 nya bostäder. Det innebär att genomförandet kommer pågå under många år i takt med efterfrågan på nya bostäder i Lidköping uppstår.

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 inom detaljplanen 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 tio år.

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

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen kommer vara huvudman för allmän platsmark i detaljplanen.

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.

Detaljplanen omfattar fyra helägda kommunala fastigheter, därav behövs inga markförvärv göras, varken med inlösen eller genom överenskommelse, för att genomföra detaljplanen.

Rättighetshavare och ledningsägare

För detaljplanens genomförande påverkas rättighetshavare och ledningsägare inom detaljplaneområdet, se underrubriker nedan.

St1

Inom gulmarkerad yta inom planområdet finns en bensinstation med tillhörande servicestation. Anläggningen drivs av St1 Sverige AB, som innehar ett anläggningsarrende på den kommunala fastigheten Lidköping Sannorna 3:1 för ändamålet. Arrendeområdet omfattar ca 2000 kvm. I ny detaljplan föreslås arrendeområdet bebyggas med bostäder.

Avtal gäller från 2025-05-01 till 2027-01-03 och upphör vid arrendetidens utgång 2027-01-03 utan att uppsägning behöver ske. Senast 2027-07-03 ska arrendatorn sanerat arrendeområdet, bortfört byggnader samt övrig egendom som tillhör arrendatorn.



Figur 95 St1:s anläggningsarrende.

Läckögrillen

Läckögrillen AB var ett gatukök med servering lokaliserad inom planområdet på den kommunala fastigheten Lidköping Sannorna 3:1. Arrendeområdet omfattade ca 800 kvm. Arrendet har sagts upp av kommunen och arrendeförhållandet har upphört. Byggnaden har rivits av kommunen.



Figur 96 Läckögrillens anläggningsarrende.

Skanova

Skanova AB äger teleledningar i koppar inom planområdet. Vissa av ledningarna är i drift med aktiva kundabonnemang medan andra är tagna ur drift. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer Skanova ta aktiva teleledningar inom detaljplaneområdet ur bruk och erbjuda kunder som använder dem en alternativ lösning.

Det finns inga skriftliga avtal upprättade mellan markägaren, Lidköpings kommun, och Skanova gällande Skanovas teleledningar i koppar inom detaljplanområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Dialog kommer fortsätta i detaljprojekteringen.

Helägda kommunala bolag för teknisk infrastruktur

Det finns el-ledningar, vatten- och avloppsledningar, bredbansledningar samt fjärrvärmeledningar inom detaljplaneområdet. För att genomföra detaljplanen berörs samtliga kommunala ledningsägare av flytt av sina befintliga ledningar samt anläggning av nya ledningar för att förse ny bebyggelse i detaljplanen med teknisk infrastruktur. Ledningar ska i första hand anläggas i gata på allmän plats.

Under detaljplanarbetet har dialog skett med de kommunala ledningsägarna. Dialogen kommer fortsätta i detaljprojekteringen.

Fastighetsrättsliga frågor

Tomtindelning

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

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäteriet handlägger och beslutar om förändring av fastighetsindelningen efter ansökan från en fastighetsägare. Kommunen avser ansöka om att varje bostadskvarter som utgör kvartersmark, i detaljplanen, ska avstyckas och bilda nya fastigheter. Kommunen avser även ansöka om att trafikområdena avstyckas.

Rättigheter

Lantmäteriet kan behöva bilda nya rättigheter, samt utföra ytterligare fastighetsbildningsåtgärder, varefter kvartersmaken för bostäder säljs till byggherrar. Vilka åtgärder som kan behöva upprättas beror på hur byggrätten används.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

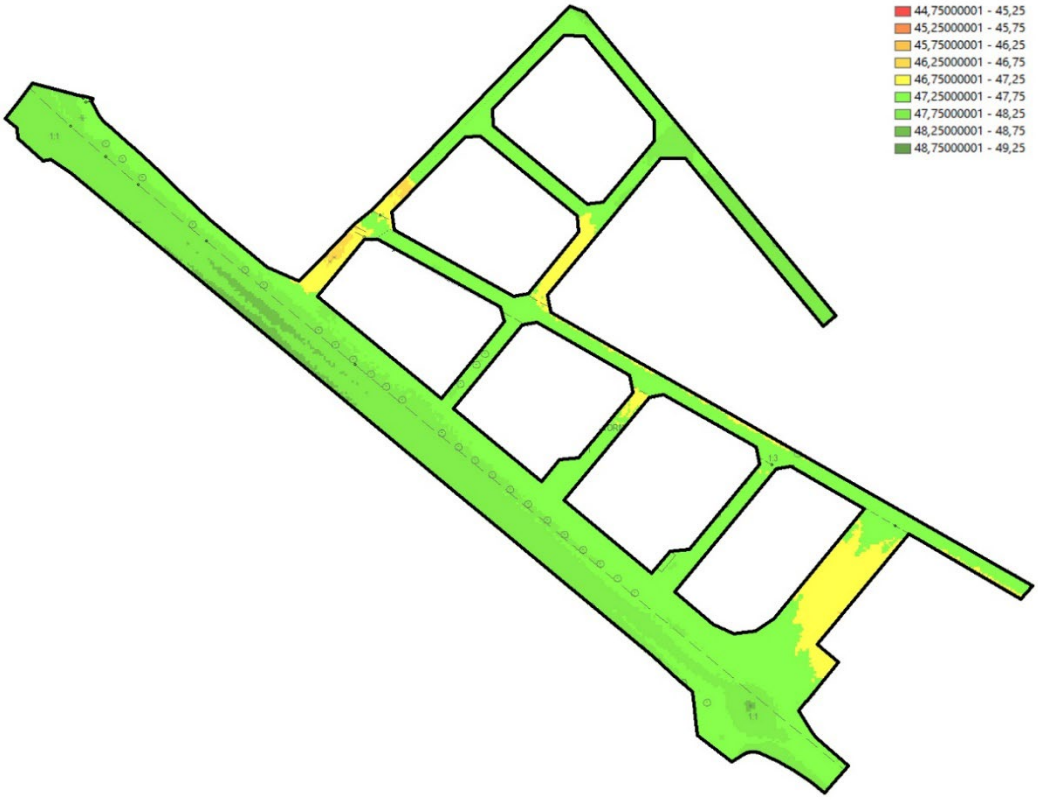
Två dagvattendammar ska anläggas av kommunen på allmän platsmark park för att fördröja dagvatten från såväl kvartersmark som allmän plats inom detaljplanen. Ansvarsfördelning avseende investering, drift mm görs under detaljprojekteringen av allmän plats.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i detaljplanen och ansvarar för utbyggnaden av den. Eventuell etappindelning av utbyggnad av allmän platsmark

kommer beslutas i detaljprojekteringen. Kommunen bygger ut och upplåter allmänna plats till allmänt begagnande i takt med att kvartersmarken byggs ut.

Vid utbyggnad av allmän plats är det centralt att den föreslagna höjdsättningen följs för att inte riskera skador vid kraftiga översvämningar av Vänern. Det innebär att gator, även där befintlig mark idag ligger lågt ska byggas ut på en nivå över +47,25, se kartfigur nedan.



Figur 97 Figuren illustrerar befintliga marknivåer inom allmän plats GATA. Här syns vilka områden, gula och orange, som kräver höjningar av marken för att uppnå den planeringsnivå som gäller för Lidköping.

Det är viktigt att dagvattendammar och byggs ut i enlighet med de planbestämmelser som säkerställer dammarnas stabilitet. Likvärdiga geotekniska förhållanden bedöms råda för både den västra och centrala dammen.

Om utrymmet inte finns för flacka slänter i dammarna kan stabiliteten i stället säkerställas genom tekniska förstärkningsåtgärder, exempelvis:

- stenskoning eller erosionsskydd vid släntfot,
- förtäckta dammar med grov sprängsten,
- lokal användning av lättfyllnad för att reducera belastning,
- stödkonstruktioner eller andra geotekniska förstärkningslösningar.

Befintligt utomhusbad

Kommunen, Sektor service, bekostar återställning av samtlig kvartersmark tidigare planlagd (antagen 1994-12-13) för friluftsbad. Med återställning avses att samtliga byggnader och anläggningar rivs och eventuell sanering utförs till den nivå som krävs för den nya markanvändningen (park).

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Ledningsnät för vatten, spillvatten och dagvatten för den nya bebyggelsen kommer anslutas i, eller i direkt anslutning till, planområdet.

Det ligger idag en tryckledning för spillvatten utmed den gamla banvallen inom planområdet. Ledningen kommer ligga på allmän plats och planeras att tas ur bruk efter att planerade åtgärder utförts på ledningsnätet och då det befintliga reningsverket kan tas ur bruk. Hänsyn till ledningen behöver tas under projekteringen av gator och infrastruktur samt utbyggnad på kvartersmark. Efter att ledningen tas ur bruk ligger den kvar i marken samt fylls för att undvika sättningsproblematik, vilket bekostas av VA-huvudmannen.

På grund av höjden på de planlagda flerbostadshusen kan tryckstegring inom privat kvartersmark behöva göras. Det åligger fastighetsägaren att ombesörja detta för att kunna försörja husets alla lägenheter med tillräckligt högt tryck i vattenledningar.

Utbyggnad av elnät, bredbandsnät och fjärrvärmenät

Elnät finns idag utbyggt i området men detta måste till stor del byggas om och utökas. Transformatorstationer kommer anläggas inom planområdet. Dessa är reglerade som E-områden i plankartan. Ledningar kommer förläggas i allmän plats.

Även bredbandsnät finns inom planområdet idag. Detta nät kommer behöva utökas och samförläggs sannolikt med elnätsledningar. Ett teknikutrymme för bredbandscentral kommer sannolikt samordnas med en av transformatorstationerna för elnätet.

Fjärrvärmenätet är också utbyggt inom planområdet och försörjer bland annat Parketten, utomhusbadet och Kronocampingen med värme. För att klara det ökade effektbehovet behöver nätet byggas ut och kapaciteten ökas.

Grundläggning och geoprojektering

Grundläggning

Med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna, med minst 25 meter av sand och silt/lera innan fast botten nås kommer de flesta nya byggnader i Framnäs grundläggas med pålning. Sammanfattningsvis så är rekommendationen att större och mer komplexa byggnader måste grundläggas med djupgrundläggning

såsom pålar och lite mindre och lättare byggnader kan grundläggas genom ytgrundläggning med platta på mark eller med grundsulor.

Observera att planbestämmelser om maximal grundpåkänning i plankartan alltid måste uppfyllas.

För grundläggning där drygt 30 mm sättningar accepteras kan ytlig grundläggning utföras. Ungefärliga bedömningar för planerad byggnation som kan grundläggas ytligt:

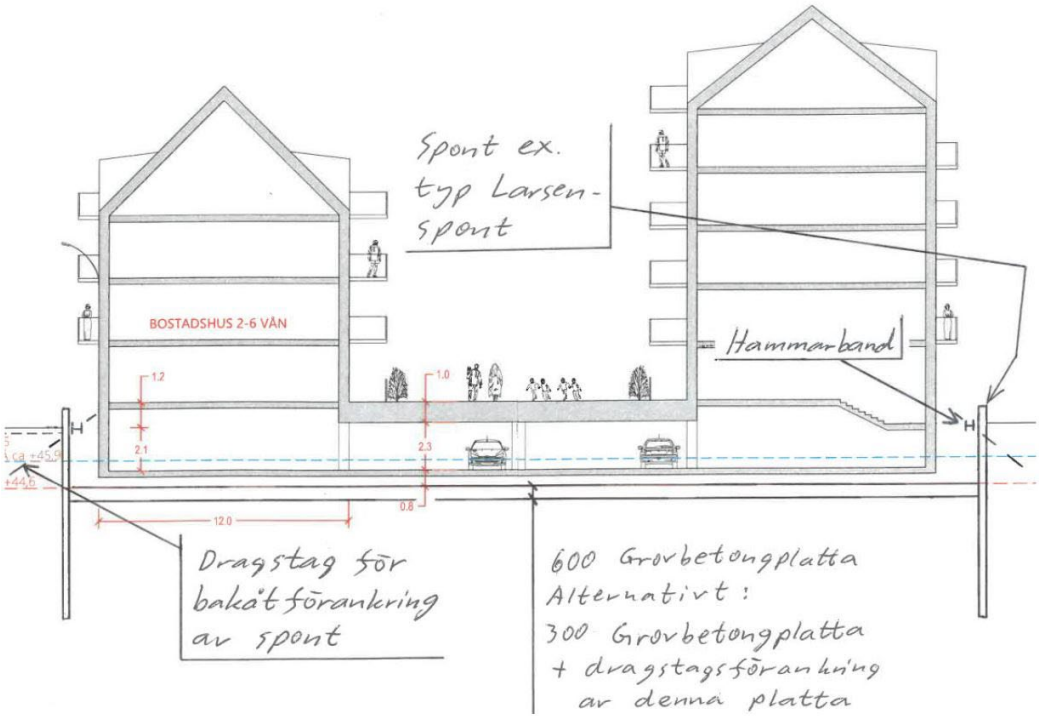
- 1 – 2 våningsbyggnader utan kompensationsgrundläggning och uppfyllnadslaster kan sannolikt grundläggas.
- 2–3 våningsbyggnader utan kompensationsgrundläggning eller uppfyllnader kan möjligtvis grundläggas, men bör verifieras när bättre kännedom om utformning av laster finns.

För större byggnader, motsvarande 3-våningar eller mer, erfordras ur både stabilitets- och sättningssynpunkt pålning. Eventuellt kan spetsburna pålar utföras. Dock med reservation för att påldjup ej är fastställt, däremot uppskattat till minst 25 meter under markytan. Det kan även bli relevant med kohesionspålar. Om det sen tidigare finns erfarenhetsmässiga påldjup i Lidköpingsområdet kan dessa användas som riktvärden för uppskattning av påldjup.

Vid lastkompensation kan även högre byggnader än tre våningar grundläggas ytligt. Till exempel om ett underliggande garage står för lastkompensationen. 3–4 våningshus med kompensationsgrundläggning kan sannolikt grundläggas med ytlig grundläggning, men bör verifieras när bättre kännedom om utformning av laster finns.

Specifikt för undermarkförlagda parkeringsgarage så blir vald stomlösning med c/c-måtten helt avgörande för de laster som undergrunden belastas med. Med en förstyvad platta/vot så blir bedömningen att det går bra inom beskrivna sättningsvillkor med grundläggning på utbredda plattor eller breda kantförstyvningar underplattan utan pålgrundläggning.

En speciell utredning har tagits fram som belyser utmaningarna med att grundlägga nya byggnader under grundvattennivån (Sweco, 2023). Grundvattennivån står högt i Framnäs, vilket till stor del hänger samman med närheten till Vänern. Sannolikt kommer byggnader, som byggs med källare eller garage, behöva grundläggas under grundvattennivån. Detta får konsekvenser, framför allt ekonomiska. Sannolikt kommer olika metoder användas under planens genomförande, beroende på den aktuella byggnadens specifika förutsättningar.



Info: Skiss för principsektion med nivå gata på ~47,5, bef. mark ~47,25, grundvattennivå ~45,9 och schaktbottennivå på ~44,0 (inklusive 600 mm grovbetongplatta).

Figur 98 Tänkbart utförande av schakt för principkvarter med tätspont och grovbetongplatta, utan grundvattensänkning (Sweco, 2023).

Om grundläggning ska utföras under grundvattennivån, men i torrhet, kan det i korthet medföra följande arbeten för att utföra schaktarbeten:

- Utförande av en tätspont runt tänkt grundläggningsområde.
- En grund schakt (ca 2 m) kan eventuellt utföras med konsolspont – ett spontutförande som ej har en övre stagande hammarbandsnivå. Djupare schakt kräver fler stagande nivåer. Om en övre stagande hammarbandsnivå utförs på sponten behöver detta hammarband stagas med antingen bakåtförankring eller framåtstöttning.
- Beroende på jordens konduktivitet inom schaktområdet för grundläggningen kan problem med inträngande vatten i schaktbotten uppstå. Troligtvis kommer en tät grovbetongplatta behöva utföras i schaktbotten för att undvika problem med läckage av vatten in i schakten.
- Beroende på grundläggningsdjup och därmed storleken på upptryckande vattentryck i schaktbotten kan problem med bottenupptryckning av grundvatten förekomma. Det kan då vara nödvändigt att göra en relativt tjock grovbetongplatta i botten för att hålla emot bottenupptryckningen av grundvattnet med plattans vikt. Det kan även vara aktuellt att dragförankra grovbetongplattan med dragstag.
- Även om täta schakter utförs kan länspumpning av dessa schakter vara nödvändigt. Vid arbeten med utförande av tätplatta i botten av schakt kommer sannolikt entreprenör vilja länspumpa schaktgropen. Även när tätspont och tätplatta har utförts kan visst läckage av vatten in i schaktgrop ske. Länspumpat vatten kan komma att pumpas ut till sjön. Med

närheten till sjön kan detta arbete kräva godkännande från miljödomstol. Krav på rening av länspumpat vatten kan sannolikt krävas.
- Alternativ till tätspont kan vara att utföra en grundvattensänkning i området. Detta kan utföras med hjälp av att flertalet brunnar för pumpning av vatten utförs omkring tänkt grundläggningsområde. Detta alternativ kräver troligtvis ett godkännande från miljödomstol.

Schakter och uppfyllnader

Schakter i det överliggande sandiga/siltigt sandiga jordlagret bör ovan grundvattennivån kunna utföras med släntlutningar om 1:1 för korttidsschakter och på samma sätt med släntlutningar 1:1,5 under grundvattennivån, ner till djupet ca 3 meter. Om brantare slänter planeras rekommenderas att säkrare metoder så som schaktsläde används. Permanenta slänter utförs med släntvinkel på minst 1:2.

Uppfyllnader bör i möjligaste mån undvikas eller ges en stram höjdsättning, med hänsyn till risk för utbildande av betydande sättningar. Önskas ändå uppfyllnader utföras bör dessa utföras med förbelastning och erforderliga liggtider och vertikaldräner, alternativt med lättfyllning. Om stora uppfyllnader eller stora punktlaster planeras ska detta kontrolleras med stabilitets/bärighetskontroll.
Om marken kommer uppfyllas i något syfte, kanske för landskapsmodulering eller för att få till vackra jordgradänger kan undergrunden då behövas förstärkas. Detta kan utföras på tre olika sätt.

1. Finns tid i projektet kan tidigt byggande i kombination med en överlast vara en relevant metod. Sättningsuppfölning av konsolideringsförloppet bör då fortlöpande följas med mätningar

2. Utförande med vertikaldräner/sanddräner i syfte att påskynda konsolideringsförloppet. Detta utförande har sina fördelar i en snabbare utveckling av sättningarna

3. Utförande med KC-pelare i undergrunden. Metoden förstärker undergrunden genom inblandning av kalk och/eller cement i jordpelare, oftast med diameter 600 mm. Är den dyraste metoden av de tre men ger god förstärkningseffekt efter några månader efter utförande.

Markföroreningar

Vissa kvarter inom detaljplanen behöver saneras avseende påträffade markföroreningar. Detta regleras genom planbestämmelser vilket innebär att marken behöver vara sanerad innan ett startbesked för byggnation kan lämnas.

Ett område (G1 i Riskbedömning av Ensucon, 2025) har bedömts behöva saneras innan detaljplanen antas. Då detta område ligger på allmän plats såväl idag som efter att ny plan vunnit laga kraft, genomförde kommunen saneringen under tidig vinter 2026.

Föroreningar som är kända, eller upptäcks under genomförandet, i områden för allmän platsmark behöver hanteras. Detta påverkar den aktuella entreprenaden och kan således bli kostnadsdrivande för exempelvis utbyggnaden av den tekniska infrastrukturen i området.

Det finns också bly i grundvattnet i delar av planområdet, vilket sannolikt härstammar från den skjutvall som fanns på platsen under tidigt 1900-tal. Detta bör has i åtanke i samband med hantering av länsvatten under entreprenad. Det rekommenderas att länsvatten som uppkommer i samband med schaktningsarbete bör analyseras med avseende på metaller (analys inklusive partiklar i grundvatten) för att säkerställas att riktvärdet inte överskrids innan vattnet släpps till recipient eller återinfiltreras.

Entreprenör bör även vara uppmärksam på eventuella rester av skjutvallen vid schaktningsarbeten. Om sådana påträffas ska miljökontrollant tillkallas. Det hade ur risk- och miljösynpunkt varit positivt om källan till blyföroreningar kunde lokaliseras och avlägsnas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Under denna punkt redovisas frågor som har ekonomisk karaktär och som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Förprojektering har skett mellan granskning och antagande. En exploateringskalkyl går upp som underlag till antagandehandlingar för detaljplanen.

Kommunens kostnader och inkomster:

- Kommunen får kostnader för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.
- Kommunen får kostnader för ledningsflyttar för att möjliggöra kommande exploatering.
- 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.
- Kommunen får kostnader för återställning av befintligt friluftsbad.

Byggherrars kostnader och inkomster (preliminära antaganden):

- Byggherren får kostnader för att genomföra samtlig ny byggnation 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 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 får kostnader för flytt/nyanläggningar av elledningar.
- Skanova får kostnader för flytt/nyanläggningar 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.
- Samtliga ledningsägare kan få ersättning av kommunen om befintliga ledningar behöver flyttas på grund av ny exploatering och det med hänsyn till gällande avtal, ledningens ålder och andra förutsättningar bedöms rimligt.

Markanvisningsavtal

Förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen. Kommunens avsikt är att samtlig kvartersmark inom detaljplanen för bostadsändamål ska omfattas av tecknade av markanvisningsavtal med byggherrar.

Med markanvisning avses en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som, i fråga om ett markområde som kommunen äger, ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av markområdet för bebyggande.

Kommunens riktlinjer för markanvisningar

Innehåll i kommunens riktlinjer som markanvisningar enligt 2§ markanvisningslagen. Kommunen har riktlinjer för markanvisningar antagna 2018 (KS 2018/411).

I riktlinjerna konstateras att två förförande användes. Jämförelseförfarande eller direktanvisning.

Vid jämförelseförfarande (tävling) sker urval utifrån kriterier som ekonomi, gestaltning, kvalité, kompetens, miljö, socialt ansvar eller annat kriterium som kommunen bedömer som relevant för projektet. Jämförelseförfarande kan ske för ett kriterium eller en kombination av kriterier som viktas på ett transparent sätt i samband med en markanvisningstävling.

Vid direktanvisning tilldelar kommunen mark direkt till en byggherre, utan att ett jämförelseförfarande skett.

I riktlinjerna konstateras att mark ska säljas till marknadspris. Andra grundläggande villkor är att:

- En markanvisning är tidsbegränsad. Om marköverlåtelseavtalet inte tecknas inom den överenskomna tidsperioden kan kommunen fritt göra en ny markanvisning. Förlängning kan ske under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och inte själv orsakat förseningen.
- En markanvisning kan återtas om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning.
- Om en byggherre fått en markanvisning och planerat projekt inte visar sig genomförbart, ska kommunen och byggherren bära sina egna nedlagda kostnader. Byggherren har inte rätt till en ny markanvisning som kompensation.

Kommunens avsikter med att ingå markanvisningsavtal

Inom ny detaljplan är avsikten att genomföra markanvisningstävlingar för samtlig kvartersmark för bostadsändamål. Syftet med markanvisningstävlingar och markanvisningsavtal är att kommunen genom konkurrens ska få bästa kvalitet i projektet (utifrån satta kriterier i markanvisningstävlingar).

Intentioner vad markanvisningsavtalet avser att innehålla

Kommunens preliminära utgångspunkter i markanvisningsavtal inom ny detaljplan avser att innehålla:

- Att den grundläggande projektidén i 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 parkering för tävlingsområdets behov ska bekostas av byggherren inom kvartersmark för bostäder.
- 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 och andra tekniska tjänster inte ingår i köpeskillingen utan erläggs enligt var tid gällande taxa.
- Att kostnaden för fjärrvärme inkluderas i köpeskillingen, men att ingen skyldighet finns att ansluta.

- Att ingen separat gatukostnadsersättning kommer tas ut av byggherren i samband med att utbyggnad av allmän plats.
- Att hela eller delar av kvartersmarken inte får säljas vidare till annan byggherre/exploatör 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 lov och tillstånd inom kvartersmark som har med exploateringsprojektets genomförande att göra bekostas av byggherren.
- Att byggherren, om de anser det behövligt, söker och bekostar lantmäteriförrättningar inom kvartersmarken efter tillträdet (tex bildade av en gemensamhetsanläggning för sophantering mm)
- Att byggherren ansöker och bekostar expeditionsavgifter och stämpelskatt i samband med lagfart.
- 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.
- Att om kvartersmarken behöver saneras genomförs det av byggherren.
- Att byggherren ska redovisa sina faktiska byggkostnader för grundläggning till kommunen.
- Att byggherren ska redovisa sina faktiska byggkostnader om de bygger underjordiskt garage till kommunen.
- Att parkering för ny bostadsbebyggelse löses permanent inom kvartersmark av byggherren eller genom andra privata initiativ eller andra privata samarbeten. Detta för att försöka undvika att behöva omlokalisera parkeringar för nya bostäder inom detaljplanen.
- Att marken ska säljas till marknadspris.

Exempel på villkor i markanvisningsavtal är preliminära.

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.
- Möjligt att formalisera och förhandla om frågor rörande ansvar, roller, utgifter, och intäkter innan försäljning av kommunal mark sker till en privat aktör.
- Projektets genomförbarhet ökar och att samordningsvinster kan uppstå.

Planavgift

Kommunen kommer ta ut planavgift i samband med bygglovsgivning inom detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan till exempel bildas inom kvartersmark av byggherrar för att åstadkomma samordning mellan fastigheter.

Drift allmän plats
Kommunen ansvarar för, och bekostar, drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp
Det kommunalägda bolaget (Lidköping miljö och teknik AB) kommer stå för drift av de allmänna VA-anläggningarna.

Gatukostnader
Kommunen kommer bekosta utbyggnaden av allmän plats genom att sälja kommunal kvartersmark för bostäder till byggherrar.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal
På grund av att kommunen äger all mark inom planområdet, blir detta inte aktuellt för genomförandet av detaljplanen.

Markanvisning
Kommunen avser tillämpa markanvisningar för kvartersmark för bostäder.

Tidplan
Detaljplanen möjliggör utbyggnad av upp till ca 500 nya bostäder. Det innebär att genomförandet kommer pågå under många år i takt med efterfrågan på nya bostäder i Lidköping.

Kulturvärden
Inga planbestämmelser avseende rivnings- eller förvanskningsförbud eller likvärdigt sätts i planen. Hantering av kulturvärden vid planens genomförande sker inom ordinarie bygglovshantering. Kvalitetsprogram kommer tas fram, vilka leder och inspirerar utformning av såväl byggnader inom kvartersmark som allmän plats. De föreskrivna gestaltningsprinciperna ska vara avstämda mot befintlig byggd miljö och kulturvärden inom området.

Prövning enligt annan lagstiftning
En dispensansökan för påverkan på biotopskyddad allé utmed Läckögatan kommer göras till länsstyrelsen.

Beroende på hur dagvattensystemet utformas i detalj kan det behöva göras en ansökan om ny/nya utsläppspunkter i recipienten (Vänern) hos länsstyrelsen.

Upplysningar
Inga övriga upplysningar finns i nuläget.

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