



Detaljplan för Skyffeln 2 Lidköpings kommun

Plan	Detaljplan för Skyffeln 2, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta Planbeskrivning
Övr. handlingar	Illustrationskarta Fastighetsförteckning Geoteknisk undersökning Miljöteknisk markundersökning Trafikbullerutredning
Handläggare	Planarkitekt, Sektor samhälle, Område tillväxt
Datum	November 2023
Kommunala beslut	Kommunstyrelsens godkännande 2023-xx-xx Kommunfullmäktiges antagande 2023-xx-xx Laga kraft 2023-xx-xx

Innehållsförteckning

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	6
1.1	SYFTE	6
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	7
2.1	HELA DETALJPLANEN	7
2.2	GENOMFÖRANDETID	7
2.3	ALLMÄN PLATS.....	8
2.3.1	<i>Huvudmannaskap.....</i>	<i>8</i>
2.4	KVARTERSMARK	8
2.5	BEFINTLIGT.....	8
2.6	ÄRENDEINFORMATION.....	9
2.6.1	<i>Justering av planhandlingarna efter samråd</i>	<i>9</i>
2.6.2	<i>Revideringar i plankartan och illustrationskartan.....</i>	<i>9</i>
2.6.3	<i>Revideringar i planbeskrivningen</i>	<i>9</i>
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	10
3.1	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	10
3.2	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	10
3.3	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS.....	10
3.4	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	10
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	13
4.1	KOMMUNALA	13
4.1.1	<i>Detaljplan</i>	<i>13</i>
4.1.2	<i>Planbesked</i>	<i>13</i>
4.1.3	<i>Stadsutvecklingsplan.....</i>	<i>13</i>
4.1.4	<i>Översiktsplan.....</i>	<i>14</i>
4.2	RIKSINTRESSEN.....	14
4.2.1	<i>Totalförsvar</i>	<i>15</i>
4.2.2	<i>Rörligt friluftsliv.....</i>	<i>15</i>
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	15
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER	15
4.5	MILJÖ	15
4.5.1	<i>Klimatanpassning och ekosystemtjänster</i>	<i>15</i>
4.5.2	<i>Dagvatten.....</i>	<i>16</i>
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	16
4.6.1	<i>Omgivningsbuller</i>	<i>16</i>
4.6.2	<i>Risk för översvämning</i>	<i>16</i>
4.6.3	<i>Förorenad mark.....</i>	<i>17</i>
4.7	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
4.7.1	<i>Hydrologiska förhållanden</i>	<i>18</i>
4.7.2	<i>Vibrationer</i>	<i>18</i>
4.7.3	<i>Markradon.....</i>	<i>18</i>
4.8	KULTURMILJÖ	18
4.9	FYSISK MILJÖ.....	19
4.9.1	<i>Bebyggelseområden.....</i>	<i>19</i>
4.9.2	<i>Esplanaden.....</i>	<i>23</i>

4.10	SOCIALA.....	23
4.11	TEKNIK	23
4.11.1	<i>Vatten och Spillvatten</i>	23
4.11.2	<i>Dagvatten</i>	23
4.11.3	<i>Elnät</i>	23
4.11.4	<i>Bredband</i>	23
4.11.5	<i>Fjärrvärme</i>	24
4.11.6	<i>Renhållning</i>	24
4.12	SERVICE.....	24
4.13	TRAFIK.....	24
5	PLANERINGSUNDERLAG.....	25
5.1	KOMMUNALA	25
5.1.1	<i>Detaljplaner</i>	25
5.1.2	<i>Grundkarta</i>	25
5.1.3	<i>Stadsutvecklingsplan</i>	25
5.1.4	<i>Översiktsplan</i>	25
5.1.5	<i>Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)</i>	25
5.1.6	<i>Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan</i>	26
5.2	UTREDNINGAR	26
5.2.1	<i>Geoteknisk utredning</i>	26
5.2.2	<i>Markmiljöutredning</i>	26
5.2.3	<i>Bullerutredning</i>	26
6	KONSEKVENSER	27
6.1	NATUR	27
6.1.1	<i>Byggd miljö</i>	27
6.1.2	<i>Utemiljö</i>	28
6.1.3	<i>Volymstudie</i>	28
6.1.4	<i>Omgestaltning av Esplanaden</i>	30
6.2	MILJÖ	31
6.2.1	<i>Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)</i>	31
6.2.2	<i>Klimatanpassning och ekosystemtjänster</i>	31
6.2.3	<i>Dagvatten</i>	33
6.3	MILJÖKVALITETSNORMER.....	33
6.4	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	34
6.4.1	<i>Dagsljus</i>	34
6.4.2	<i>Omgivningsbuller</i>	35
6.4.3	<i>Översvämning</i>	36
6.4.4	<i>Markmiljö</i>	36
6.5	SOCIALA.....	37
6.5.1	<i>Barn</i>	37
6.5.2	<i>Jämlikhet</i>	37
6.6	TRAFIK.....	37
6.6.1	<i>Angöring</i>	37
6.6.2	<i>Parkering</i>	37
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	39
7.1	FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER.....	39
7.2	TEKNISKA FRÅGOR	39

7.2.1	<i>Omgestaltning av Esplanaden</i>	39
7.3	EKONOMISKA FRÅGOR	39
7.3.1	<i>Ekonomiska konsekvenser för exploatören</i>	39
7.3.2	<i>Ekonomiska konsekvenser för kommunen</i>	39
7.3.3	<i>Planavgift</i>	39
7.4	ORGANISATORISKA FRÅGOR	39
7.4.1	<i>Planavtal</i>	39
7.4.2	<i>Exploateringsavtal</i>	40
7.4.3	<i>Tidplan</i>	40
8	ILLUSTRATION OCH PLANKARTA	41
9	PLANBESTÄMMELSER	42

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att kunna bygga bostäder på Skyffeln 2. Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett flerbostadshus längs med Esplanaden med cirka 20 lägenheter i upp till fyra våningar mot Esplanaden och tre våningar mot gården. En sådan exploatering kräver att parkering kan lösas under jord för att ha kvar utrymme till en utemiljö för de boende.

Detaljplanens utformning gör det även möjligt att bygga radhus med cirka fem lägenheter. Vid en sådan exploatering går det att ha markparkering mot Lunnelidsvägen och ändå kunna erbjuda en god utemiljö för de boende.

Utemiljön ska innehålla vegetation för att skapa en god miljö för de boende men även för att bidra till ekosystemtjänster och klimatanpassning. Bebyggelsen på Skyffeln 2 ska ta hänsyn både till befintlig bebyggelse i intilliggande kvarter och till planerad bebyggelse på kvarteret Skäran.

Detaljplanen omfattar en del av Esplanaden, gatumark, som avses omgestaltas både vad gäller rumsligt och innehållsmässigt. Gatan avses få en mera stadsmässig gestaltning och ges därför en minskad köryta som ger utrymme för ökad säkerhet för gång- och cykeltrafik samt för rumsskapande grönska och hantering av dagvatten.

2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen

Utifrån planförslaget är det möjligt att bygga ett flerbostadshus som ligger längs med Esplanaden med fyra våningar mot Esplanaden och tre våningar med inredd vind mot gården. Det är också tillåtet att bygga färre lägenheter som exempelvis radhus. Taket ska vara ett sadeltak med en lutning mellan 20 – 40 grader för att samspela med intilliggande byggnader. Huvudentréer ska placeras mot Esplanaden för att bidra med liv till Esplanaden som är ett utpekat stadsstråk i stadsutvecklingsplanen.

På andra sidan huset är gården och utemiljön för de boende. Gården ska förses med vegetation och får inte användas för parkering för att kunna skapa en god bebyggd miljö för de boende med bättre förutsättningar att möta framtidens klimatförändringar. Vid en högre exploatering kommer det behöva anläggas ett underjordiskt parkeringsgarage och för att det inte ska sticka upp för högt och upplevas som en barriär mot gaturummet får det inte vara högre än 1,2 meter över marken.



Figur 1. Illustration över planerad bebyggelse mot Esplanaden och mot gården. Illustrationen är inte bindande och kan komma att ändras.

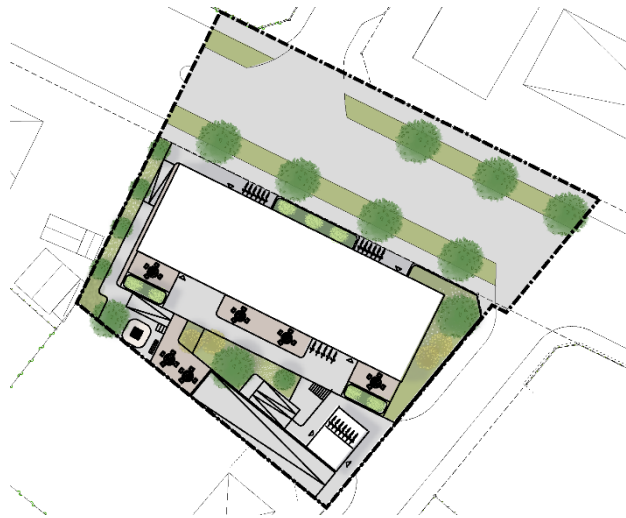
Esplanaden föreslås omgestaltas både vad gäller rumsligt och innehållsmässigt. För att bli mera stadsmässig minskas gatans körfält samtidigt som utrymme avsätts för gång- och cykeltrafik samt för grönska med trädplantering och hantering av dagvatten.

2.2 Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Genomförandetiden motiveras med att planförslaget inte kräver utbyggnad av gator eller övrig infrastruktur och bör därför kunna genomföras i nära anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras och räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras eller upphävas. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till

ersättning från kommunen för den förlorande byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.



Figur 2. Illustration över planerad utemiljö. Illustrationen är inte bindande och kan komma att ändras.

2.3 Allmän plats

Den allmänna platsen inom detaljplanen består av gatumark. Användningen bestäms till *Huvudgata* som tillämpas för gator avsedda främst för trafik i staden som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion, exempelvis gång- och cykelbana, trädplantering samt växtbädd för fördröjning av dagvatten. En gata bör utformas så att den inbjuder till låg hastighet och får hög säkerhet.

2.3.1 Huvudmannaskap

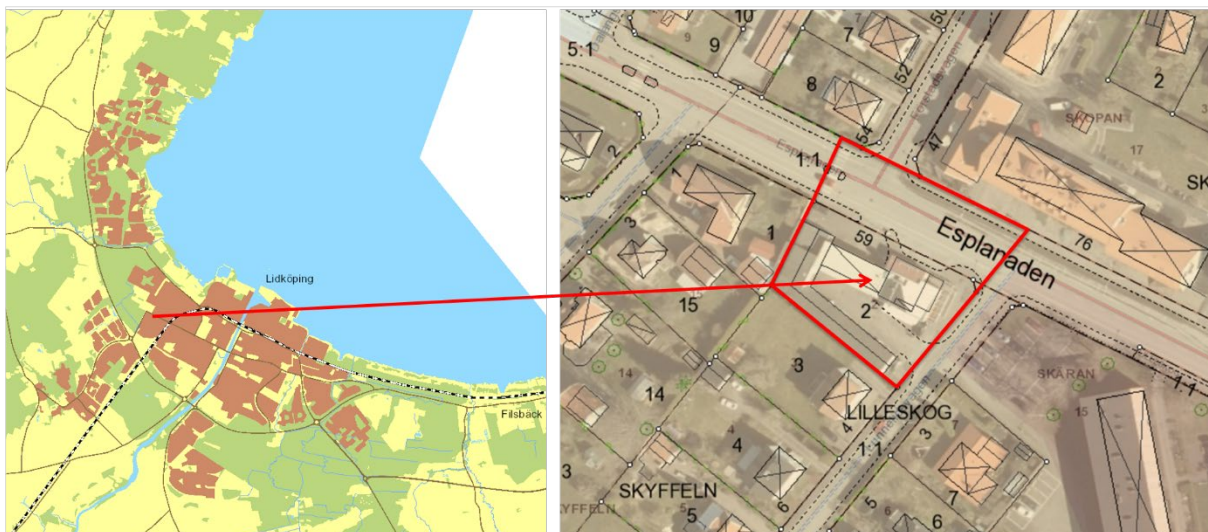
Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet det vill säga gatumarken. Kommunen ansvarar för anläggande samt drift och underhåll av gatumarken.

2.4 Kvartersmark

Kvartersmark inom planområdet är reglerad till bostäder. Användningen bostäder används för alla typer av boende av varaktig karaktär. Användningen omfattar även bostadskomplement.

2.5 Befintligt

Planområdet ligger i västra Lidköping drygt en kilometer från Lidköpings centrum i hörnet där Lunnelidsvägen möter Esplanaden. Detaljplanen omfattar hela fastigheten Skyffel 2 samt del av fastigheterna Dalängen 1:1 (Esplanaden) och Lilleskog 1:4 (Lunnelidsvägen). Hela detaljplanen omfattar cirka 2260 kvadratmeter varav Skyffel 2, som ägs av Skyffel 2 AB, är 1310 kvadratmeter. Gatumarken ägs av kommunen. På tomten har tidigare legat en restaurang och en biltvätt, samtliga byggnader på fastigheten har rivits.



Figur 3. Till höger: Översikt planens läge i Lidköpings tätort. Till vänster: Planområdet markerat i rött.

2.6 Ärendelinformation

Planbesked beviljades av Samhällsbyggnadsnämnden 2022-05-03 § 66. Kommunstyrelsen godkände detaljplanen för samråd 2023-05-31 § 165.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015. Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2024 om inget oförutsett sker.

2.6.1 Justering av planhandlingarna efter samråd

Efter samrådet som varade mellan den 9 juni och 17 september 2023 har planhandlingarna reviderats och kompletterats i enlighet med inkomna yttranden. Även mindre redaktionella ändringar har inarbetats i planhandlingarna.

2.6.2 Revideringar i plankartan och illustrationskartan

- Planområdet har utökats till att omfatta del av gatumarken, Esplanaden, längs hela fastigheten Skyffelns 2.
- Balkonger tillåts skjuta ut 2,3 meter över korsprickad mark.

2.6.3 Revideringar i planbeskrivningen

- Planbeskrivningens samtliga kapitel har övergripande reviderats utifrån att planområdet har utökats till att även omfatta del av gatumarken, Esplanaden, längs hela fastigheten Skyffelns 2.
- Skuggstudien har reviderats till överensstämmelse med angivna byggnadshöjder.
- Detaljplanens syfte har kompletterats till att även omfatta Esplanadens omgestaltning.
- Ny rubrik 4.6.2 Risk för översvämning
- Ny rubrik 4.9.2 Esplanaden
- Ny rubrik 6.1.4 Omgestaltning av Esplanaden
- Ny rubrik 6.4.3 Översvämning

3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Användning av allmän plats

G₁

Huvudgata

Bestämmelsen tillämpas för gator avsedda främst för trafik i staden som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion, exempelvis gång- och cykelbana, trädplantering samt växtbädd för fördröjning av dagvatten med mera.

3.2 Användning av kvartersmark

B

Bostäder

Bestämmelsen används för att kunna bygga nya bostäder. I användningen ingår all typ av boende av varaktig karaktär, även bostadskomplement ingår i användningen.

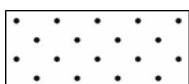
3.3 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Fördröjning av dagvatten

Marken är avsedd för fördröjning av dagvatten

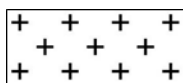
Bestämmelsen används för att säkerställa ytor för åtgärder med att fördröja dagvattnet inom området som medför att påverkan av ett klimatkompenserat 100-års regn minimeras.

3.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Egenskapsbestämmelsen används för att skapa ett lämpligt avstånd mellan byggnader och intilliggande fastigheter och gata. Mindre skärmtak tillåts skjuta ut över prickmarkerad mark längs Esplanaden.



Marken får endast förses med komplementbyggnad och garage under mark. Balkonger får skjuta ut 2,3 meter.

Bestämmelsen används för att styra byggnadens placering längs med Esplanaden och för att säkerställa en gårdsmiljö.

Höjd på byggnadsverk

h₁

Högsta nockhöjd är 16,0 meter

Bestämmelsen används för att säkerställa att byggnaden håller en skala som samspelar med den planerade bebyggelsen på grannfastigheten Skäran men som också kan möta befintlig bebyggelse i intilliggande kvarter.

h₂

Högsta byggnadshöjd är 10,2 meter

Bestämmelsen används för att reglera en lägre höjd mot gården för att kunna möta befintlig bebyggelse på grannfastigheter.

- h₃** **Högsta byggnadshöjd är 13,7 meter**
Bestämmelsen används för att möjliggöra en högre höjd mot Esplanaden för att bidra till ett stadsrum.
- h₄** **Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter från gårdsbjälklaget**
Bestämmelsen används för att hålla nere höjden på komplementbyggnader så de samspelar med övrig bebyggelse på fastigheten. Om alternativ utan parkeringsgarage byggs gäller byggnadshöjden tre meter från marknivån.
- h₄** **Högsta höjd på gårdsbjälklaget är 1,2 meter**
Bestämmelsen används för att fastigheten ska kunna möta gaturummet utan att gårdsbjälklaget upplevs som en barriär.

Markens anordnande och vegetation

- n₁** **Marken får inte användas för parkering.**
Bestämmelsen används för att begränsa in-, utfarter mot Esplanaden samt säkerställa att gården blir en utemiljö för de boende och inte en parkering. Cykelparkering är tillåtet.
- n₂** **Marken ska bestå av minst 15 % vegetation av fastigheten**
Bestämmelsen används för att säkerställa att gården kommer förses med vegetation för att skapa en god miljö för de boende och för att ta höjd för ett förändrat klimat.

Utförande

- b₁** **Gårdsbjälklag på underjordisk byggnad ska vara planteringsbart.**
Bestämmelsen används för att säkerställa att den gemensamma gårdsmiljön förses med vegetation för att kunna skapa en god bebyggd miljö för de boende samt kunna tillskapa ekosystemtjänster och klimatanpassning.

Utformning

- f₁** **Tak ska utformas som sadeltak.**
Bestämmelsen används för att byggnaden ska samspela med övrig bebyggelse.
- f₂** **Huvudentré ska vara mot Esplanaden.**
Bestämmelsen används för att bidra till gaturummet och skapa en livfullhet längs Esplanaden.
- f₃** **Högsta antal våningar är 3. Tak får utgöras av 50 % takkupor utöver angivet våningsantal.**

Bestämmelsen används för att säkerställa att det inte blir fler än tre våningar och inredd vind mot gården inom ramen för angiven byggnadshöjd. För att skapa en god miljö för de boende får taket utgöras av upp till 50 % takkupor utöver angiven byggnadshöjd och våningsantal.

f₄ Högsta antal våningar är 4.

Bestämmelsen används för att säkerställa att det inte blir fler än fyra våningar mot Esplanaden inom ramen för angiven byggnadshöjd.

Byggnaders användning

S₁ Om riktvärden för trafikbuller vid bostadens fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet som överstiger 35 kvadratmeter orienteras mot en ljuddämpad sida.

Bestämmelsen används för att skapa en boendemiljö som inte innebär risk för människors hälsa då bullerutredning visat bullernivåer som överstiger riktvärden enligt ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader” mot Esplanaden.

Takvinkel

O₁ Takvinkeln ska vara 20 till 40 grader. Takkupor får frångå bestämmelsen.

Bestämmelsen används för att byggnaden ska samspela med övrig bebyggelse i området.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

Det finns en äldre detaljplan för hela kvarteret Skyffelns som vann laga kraft 1969.

Detaljplanen medger Bostäder, fristående hus i upp till två våningar för samtliga fastigheter med undantag för Skyffelns 2 som medger garageändamål och till viss del handel och hantverk i upp till en våning. I den stadsplanen som detaljplanen från 1969 ersatte medgavs bostäder även på Skyffelns 2 men man valde att ersätta det med garageändamål då det redan bedrevs sådan verksamhet på fastigheten. När den här detaljplanen vinner laga kraft upphör den äldre detaljplanen från 1969 att gälla för det området som omfattas av den här detaljplanen, det vill säga Skyffelns 2. För resterande del av kvarteret Skyffelns gäller fortfarande detaljplanen från 1969.

Inom gatumarken, Esplanaden och Lunnelidsvägen, gäller detaljplan nummer 169, *Förslag till ändring och utökning av stadsplan för Lilleskog och väster därom*, antagen 1964. Här gäller markanvändningen Gata.

Övriga detaljplaner i området är också från 1950- och 60- talen med undantag för kvarteret Skäran där en ny detaljplan togs fram 2021. Detaljplanen togs fram för att kunna förtäta fastigheten med flerbostadshus med möjlighet till viss del centrumverksamhet. Detaljplanen medger kvartersbebyggelse i tre till tio våningar med cirka 350 nya lägenheter. Parkeringen löses genom gemensam parkeringsanläggning i bland annat parkeringshus.

4.1.2 Planbesked

Fastighetsägaren till Skyffelns 2 ansökte om ett planbesked 2022-01-21. Ansökan avser nybyggnation av bostäder i tre våningar med inredd vind och källarplan för teknik och eventuellt parkering. Med ansökan bifogas illustration på planerad byggnad.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-05-03 att inleda planarbetet utifrån inkommen ansökan.

4.1.3 Stadsutvecklingsplan

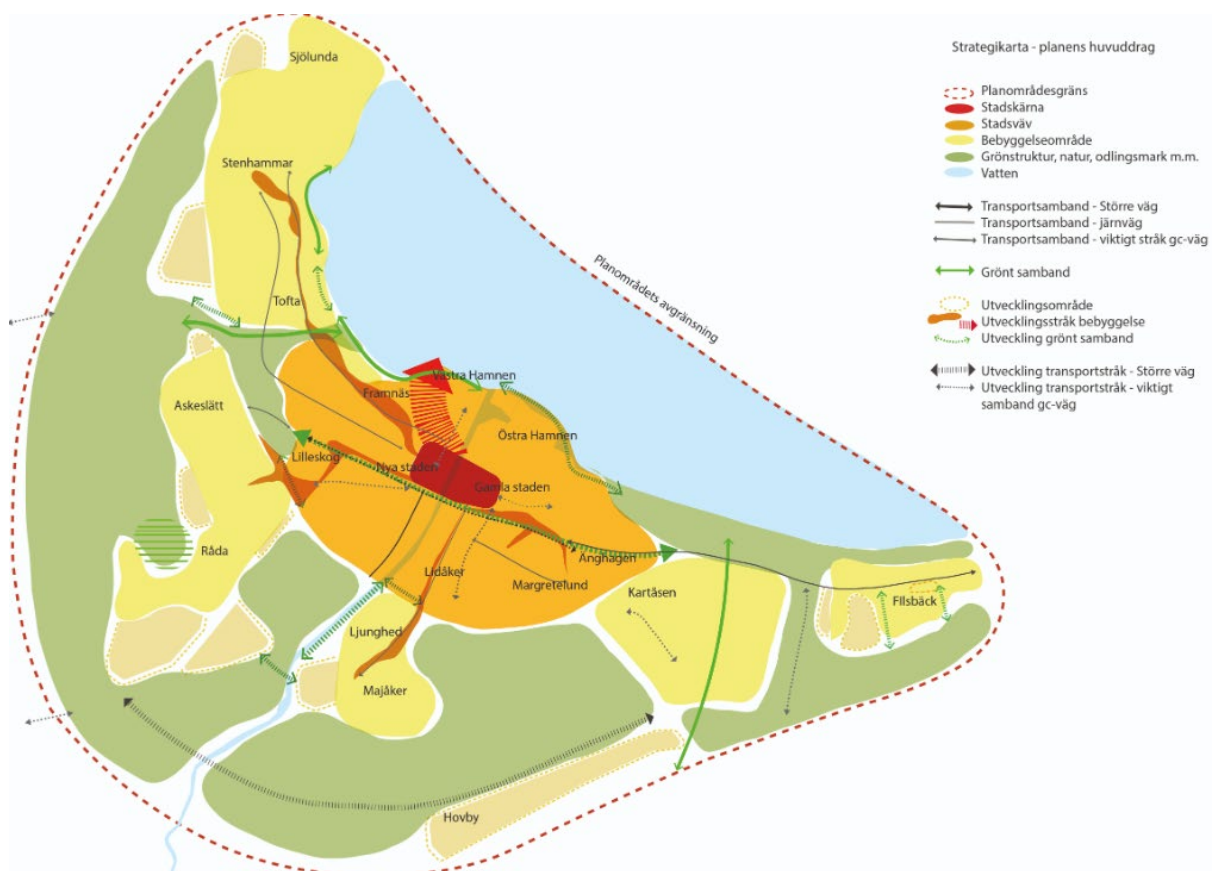
Lidköpings kommun har en stadsutvecklingsplan från 2022. Stadsutvecklingsplanen är en fördjupning av översiktsplanen och visar på en sammanhållen idé för hur Lidköping ska utvecklas och förvaltas. Stadsutvecklingsplanen är vägledande för detaljplaner och ska säkerställa att framtida förändringar av stadens mark- och vatten användning leder mot en långsiktigt hållbar tillväxt och förverkligande av kommunens vision.

I stadsutvecklingsplanen finns viljeinriktningar för hur staden ska planeras och hur och var de olika behoven ska ta plats. Planeringsprinciper och markanvändning beskrivs i kategorierna stadskärnan, stadsväven, stadsstråken och ytterområden.

Planområdet ingår i den utpekade stadsväven. Stadsväven kännetecknas av sammanhang, närhet och tillgänglighet. Förtätning är en fördelaktig exploateringsmetod i stadsväven vilket

anammass i det här planförslaget. I stadsväven ska ny bebyggelse visa hänsyn och utveckla befintliga kvaliteter.

Planområdet ligger längs Esplanaden som är ett utpekat stadsstråk inom staden. Stadsstråken kopplar samman kommunens ytterområden med de mer centrala delarna och utgör betydelsefulla korridorer för växt- och djurliv. Dessa stråk ska utgöras av bebyggelse som vänder sig mot, och ramar in, gaturummen och uppmuntrar till hållbara transporter. Visuella kopplingar och gestaltningssammanhang är eftersträvansvärt längs Lidköpings stadsstråk.



Figur 4. Strategikarta för Stadsutvecklingsplanens huvuddrag.

4.1.4 Översiktsplan

Lidköpings kommun har en översiktsplan från 2018 som visar den långsiktiga inriktningen för hur den fysiska miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I översiktsplanen finns inte det specifika området utpekat men det finns ett generellt ställningstagande om att bostäder ska byggas i goda kollektivtrafiklägen inom fem kilometer från stadskärnan vilket anses vara ett rimligt cykelavstånd mellan bostad och centrum. En förtätning med bostäder på Skyffeln 2 bedöms därmed vara i linje med översiktsplanen,

4.2 Riksintressen

När en ny detaljplan tas fram ska riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses.

4.2.1 Totalförsvaret

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret, påverkansområde höga objekt (3 kap. 9 § MB). Riksintresset omfattar hela Lidköping. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

4.2.2 Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap. 2 § MB). Riksintresset omfattar hela Lidköping stad- och kusten längs med Vänern. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset.

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

När en ny detaljplan tas fram ska mark- och vattenområden användas till det som de är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ges åt användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. I miljöbalkens 3 kap. framgår det att bland annat oexploaterade områden, ekologiskt särskilt känsliga området, och skog- och jordbruksmark ska skyddas så långt som möjligt. Planområdet består av redan ianspråktagen mark, exploatering av Skyffel 2 bedöms därför som god hushållning med mark.

4.4 Miljökvalitetsnormer

När en ny detaljplan tas fram ska miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap. miljöbalken följas. Miljökvalitetsnormer anges för att säkerställa att kvalitén på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inte är en risk för människors hälsa eller miljön. I Lidköping är kvalitén på mark, luft och miljön i övrigt generellt god medan kvalitén på vattnet är otillfredsställande. Närmsta ytvattenförekomst (råvattenintag) och recipient för dagvatten är Vänern (Värmlandsjön) som har en otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige). Ett genomförande av detaljplanen bedöms varken påverka den ekologiska eller den kemiska statusen negativt.

4.5 Miljö

När en ny detaljplan tas fram ska hänsyn tas till förutsättningarna för miljön. Detaljplanen omfattas endast av hårdgjord mark. Förutsättningarna för en bättre miljö är således god, med bland annat förutsättningar för inslag av vegetation och ytor för fördröjning av dagvatten.

4.5.1 Klimatanpassning och ekosystemtjänster

Fastigheten är helt hårdgjord och det finns idag inga förutsättningar att hantera extrema väderhändelser då det saknas både grön- och blåstruktur (vegetation och vatten). Det finns inga ekosystemtjänster på fastigheten som beräknas gå förlorade i samband med en exploatering. Planområdet är inte i något särskilt utpekade riskområde för extrema väderhändelser men den nya bebyggelsen behöver ta höjd för ett framtida förändrat klimat. Förutsättningarna för hantering av extrema väderhändelser och möjligheten att skapa ekosystemtjänster kommer bli bättre i samband med genomförandet av detaljplanen.

4.5.2 Dagvatten

All mark inom planområdet är idag hårdgjord och det finns inga förutsättningar att fördröja dagvatten vid kraftigare skyfall. Ledningsnätet för dagvatten är begränsat längs Lunnelidsvägen. Längs Esplanaden finns en dagvattenledning där förbindelsepunkten för Skyffeln 2 är belägen. Kommunen ansvarar för att dagvatten från gatemark inte rinner in på intilliggande fastigheter. Fastighetsägaren ansvarar för att projektera höjden på nedfarten till det underjordiska parkeringsgaraget så att dagvatten inte rinner ner i parkeringsgaraget. I och med detaljplanens genomförande av grönskande gårdsmiljö på fastigheten Skyffeln 2 samt åtgärder med regnbäddar och grönska längs Esplanaden kommer förutsättningarna för hantering med fördröjning av dagvatten bli bättre.

4.6 Hälsa och säkerhet

4.6.1 Omgivningsbuller

Planområdet ligger i direkt anslutning till Esplanaden som är en vältrafikerad gata. En bullerberäkning har legat som underlag till detaljplanen för att säkerställa att människors hälsa inte påverkas negativt.

4.6.2 Risk för översvämning

Enligt utförd skyfallskartering framtagen för Lidköpings kommun finns ingen risk för större vattensamlingar inom planområdet i samband med ett klimatkompenserat 100 års regn. Inom plan- och kringområdet lutar marken svagt åt nordost vilket medför att vattnet rinner mot Esplanaden och korsningen Esplanaden/Förstadsvägen. En vattensamling på Esplanaden och Lunnelidsvägen kan uppstå på upp till 0,3 respektive 0,2 meter. Detta kan innebära besvärlig framkomlighet men anses inte ha betydande påverkan på kommunikation/transport eller utgöra risk för stora materiella skador eller för människors hälsa och säkerhet. Bedömningen görs att boende fortsatt kan ta sig hem (till planområdet) vid ovan beskrivna förutsättningar. Vattensamlingars omfattning förväntas också minska i och med planerad ombyggnad av Esplanaden med dagvattenhantering och plats för växtbäddar och träd.



Figur 5. Skyfallskartering över planområdet med omkringliggande kvarter som visar ett klimatkompenserat 100-års regn. Ljusblå pixlar visar vattennivåer om mellan 10 och 30 centimeter djupa, rosa pilar visar en flödesriktning där vattnet leds norrut.

4.6.3 Förorenad mark

På fastigheten har det tidigare funnits bland annat bilverkstad, biltvätt, och drivmedelförsäljning. Det finns en tidigare utredning från 2004 där man tittade på petroleumbaserade föroreningar till följd av den bensinstation som funnits på fastigheten. Inga föroreningar konstaterades vid undersökningen och därför ställdes inga krav på åtgärder.

Inför framtagandet av den här detaljplanen har underlaget kompletterats med en miljöteknisk markundersökning med fokus på tungmetaller, PAH 16, och oljeparamterar. Resultatet från undersökningen visar att det inte finns några förhöjda halter och att samtliga parametrar ligger under MRR (mindre än ringa risk), därmed klassas även massorna som MRR-massor.

4.7 Geotekniska förhållanden

Planområdet består av flack hårdgjord yta som omfattas av postglacial finsand. För att klarlägga förutsättningar för grundläggning i förhållande till stabilitet och risk för sättningar, hydrologiska förhållanden, vibrationer och markradon har en geoteknisk undersökning tagits fram. (Geoteknisk undersökning Skyffeln 2, Lidköpings kommun, Mitta, 2022-09-08).

Undersökningen visar att marken består av fyllning (grusig sand) ner till mellan 1,5 och 2,2 meter under markytan. Därefter följer ett lager sand med inslag av silt ner till 3 meter under markytan efter det följer ett lager med lös silt och lera ner till ett maximalt undersökningsdjup om 8 meter. Undersökningen indikerar att leran fortsätter ner till 32 meter under markytan innan fast botten påträffas.

Eftersom att marken till stor del utgörs av silt och lera bedöms det finnas risk för sättningar. Utifrån beräkningar i den geotekniska undersökning där underjordiskt garage grundläggs 2 meter under mark på styv platta på mark med kompensationsgrundläggning bedöms sättningar kunna uppgå till 2 centimeter. Tillskottsspänningar i jorden bör inte överskrida $0,8 \cdot$ förkonsolideringstrycket för då kan även krypsättningar uppstå. Antagandet är översiktligt och kompletterande sättningsberäkningar behöver göras i samråd med konstruktör inför byggnation. För att undvika sättningar går det även att grundlägga på pålar.

Stabiliteten bedöms som tillfredsställande utifrån områdets topografi och jordlagerföljd. Ingen stabilitetsberäkning är genomförd. Leran och silten gör dock att schakter måste planeras i samråd med en geotekniker. Jorden är överkonsoliderad och leran definieras som kvicklera på 5 respektive 15 meter under markytan. All schakt- och packningsarbeten ska utföras i enlighet med "AMA Anläggning 20", (Allmän material och arbetsbeskrivning, AB Svensk Byggtjänst 2020). Vid schaktarbeten ska föreskrifter och rekommendationer i "Schakta säkert - Säkerhet vid schaktning i jord" (AB Svensk Byggtjänst och SGI, Sveriges geologiska institut, 2015) beaktas.

Den geotekniska undersökningen är en översiktlig kartläggning inför framtagandet av detaljplan, inför detaljprojektering kan undersökningspunkterna behöva förtätas beroende på placering, omfattning och utformning av byggnader.

4.7.1 Hydrologiska förhållanden

Vid mätning av grundvattnet i augusti ligger det 2,1 meter under markytan vilket motsvarar en nivå på +46,5 meter. Grundvattnet har endast mätts under vinterhalvåret och fler mätningar bör göras regelbundet under en längre tid för att få pålitliga uppgifter. Påverkan på grundvattennivån kan leda till sättningar. Utförande av underjordiskt parkeringsgarage kan utföras med tekniska lösningar som kapillärbrytande under plattorna samt ordentliga dräneringslösningar med dubbla ledningar användas för att inte påverka grundvattennivån.

Energibrunnar (bergvärme) bedöms sannolikt kunna tillåtas, men en hydrogeologisk utredning/bedömning ska först utföras för att visa att risken för grundvattensänkning inte föreligger. Eventuella energibrunnar ska följa SGU:s Normbrunn-16 och Lidköpings kommuns kompletterande kontroller av energibrunnar.

4.7.2 Vibrationer

Om det blir aktuellt med spottning eller pålning vid grundläggning kommer det uppstå buller och vibrationer. Då krävs ett kontrollprogram om omgivningspåverkan. Kontrollprogrammet ska även omfatta närliggande byggnader, dess grundläggning och status, samt intilliggande gator och ledningar. Byggherren ansvarar för och bekostar kontrollprogrammet.

4.7.3 Markradon

Marken klassas som normalradonmark då mätvärdena uppgår till 20, respektive 34 kBq/m³. Det innebär att byggnader ska uppföras med radonskydd.

4.8 Kulturmiljö

Planområdet ligger utanför riksintresse för kulturmiljö och är inte utpekade som kulturvärde men angränsar till utpekade byggnader av kulturhistoriskt värden på andra sidan Esplanaden med tidstypiska radhus (Räfsan 1) och flerbostadshus (Skopan 17) från 1950-talet.



Figur 6. Från Lidköpings kommun kulturmiljöunderlag med riktlinjer med Räfsan 1 t.v. och Skopan 17 t.h.

Bebyggelsen på kvarteret Räfsan är ett bra och tydligt exempel på 1940- och 1950-tals arkitektur och bostadsideal då radhusbyggandet var stort i landet och med takets osymmetri, de gula fasadtegl, trappräcken i järn, bruna trädörrar och vita fönster. På kvarteret Skopan visar lamellhusen längs med Esplanaden ett bra exempel på när bostadsbyggandet ändrade karaktär i Sverige från slutna kvarter till friliggande huskroppar på raka led med smala grönytor vid entréerna.

Den nya bebyggelsen på Skyffeln 2 bedöms inte påverka utpekade byggnader av kulturhistoriskt värde negativt. Den finns redan flerbostadshus i området även om kvarteret Skyffeln utgörs av villor. Planförslaget möjliggör för en gemensam gårdsmiljö som är karaktäristiskt för flerbostadshus i området och karaktärsbärande uttryck som sadeltak säkerställs i plankartans bestämmelser. Bebyggelsen på Skyffeln 2 liknar till stor del bebyggelsen på Skopan 17 i sin placering längs med Esplanaden med en smal remsa förgårdsmark och en höjd motsvarande tre våningar med inredd. Förslaget bedöms därmed ha en acceptabel påverkan på kulturmiljön i Dalängsområdet.



Figur 7. Kulturhistoriskt värdefull byggnad på Skopan 17.

4.9 Fysisk miljö

Planområdet består av gatumark samt av kvartersmark utan byggnader. Samtliga byggnader som tidigare funnits på fastigheten Skyffeln 2 har rivits. Den fysiska miljön i anslutning till planområdet utgörs av bostadsområden med tillhörande infrastruktur.

4.9.1 Bebyggelseområden

Skyffeln 2 ligger i Dalängsområdet som karaktäriseras av funktionalism och innehåller ett rakt och rationellt gatunätverk och öppna grönskande ytor och med spår av arkitektur från 1940-1960. Bebyggelsen består i huvudsak av olika typer av bostäder fördelat i både friliggande villor i två våningar, kedjehus i två våningar och flerbostadshus i tre våningar. Villornas uttryck är olika medan radhus och flerbostadshus följer ett enhetligt formspråk. På den intilliggande fastigheten Skäran 15 planeras befintlig bebyggelse i tre våningar att rivas och ersättas med ny bebyggelse i upp till tio våningar, enligt gällande detaljplan som vann laga kraft i april 2022. Den nya bebyggelsen på Skyffeln 2 ska samspela både med befintlig bebyggelse med friliggande villor och lägre flerbostadshus men även med planerad

bebyggelse med högre flerbostadshus. Den nya bebyggelsen utformas och gestaltas så den uppfattas i ett sammanhang.



Figur 8. Planområdet markerat i gult med intilliggande bostadsområden och närmiljö.

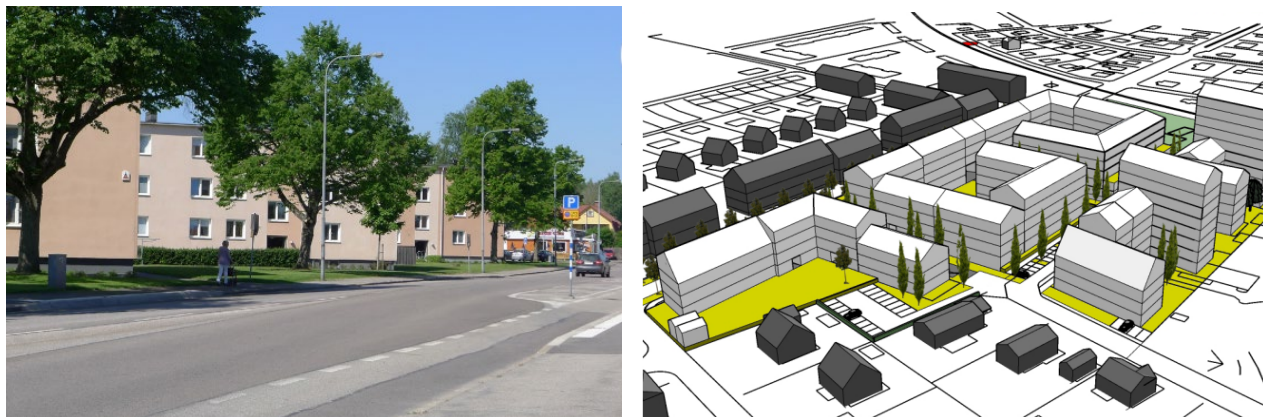
Skyffeln 2 ligger i direkt anslutning till Skyffeln 3 i söder och Skyffeln 1 i väst. I norr, på andra sidan Esplanaden ligger flerbostadshus i trevåningar på Skopan 17 och i öst, på andra sidan Lunnelidsvägen, ligger flerbostadshus i trevåningar på Skäran 15, dessa planeras att rivas och ersättas med ny bebyggelse i tre till fem våningar längs med Esplanaden.



Figur 9. Till höger: Skyffeln 3, söder om planområdet, med Skopan 17 i bakgrunden. Till vänster: Skyffeln 1, väster om planområdet.

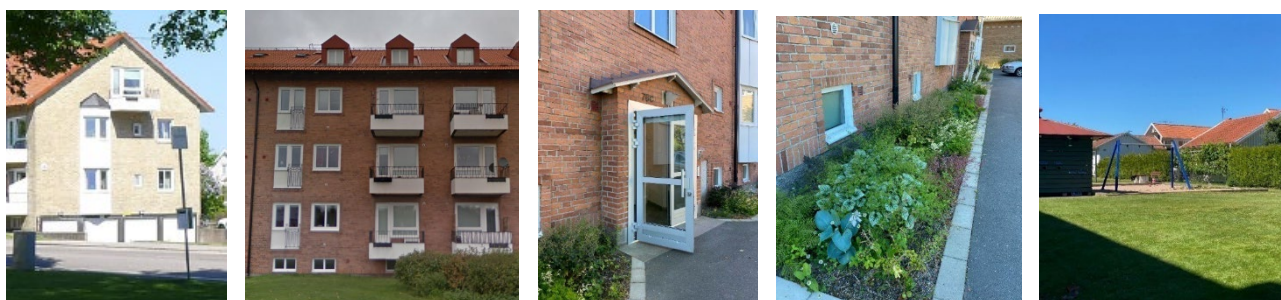
De flesta flerbostadshusen i området är från mitten av 1900-talet med fasader i stenmaterial, det vill säga tegel och/eller puts i varma kulörer. På de husen är fönstersättningen rytmisk

med inslag av burspråk, takkupor och balkonger och taken är av typen sadeltak med orange eller röda pannor.



Figur 10. Till höger: Nuvarande byggnad på Skäran 15 med Skyffeln 2 i bakgrunden. Till vänster: Planerad ny byggnation på Skäran 15 sett från sydväst, med 3-5 våningar längs med Esplanaden.

Under 1950-talet blir utemiljöns sociala och funktionella egenskaper allt viktigare och gårdsmiljöerna i intilliggande flerbostadshus innehåller planteringar, sittgrupper, grillplatser och lek för mindre barn. Det var vanligt med en funktionsuppdelning under 1940 – 60 talens trädgårdsplaneringar vilket fortfarande är tydligt i området. Förgårdsmarker under den här tiden, i områden med liknande förutsättningar, bestod ofta av kortklippt gräsmatta med prydnadsträd eller buskar som markerar byggnadens entré. Gräsmattan skiljs ofta från gatan med ett lågt staket, mur eller häckplantering. Det ökande bilägandet ledde till garageuppfarter och ramper ner till parkering i källarplan. Dessa var ofta omsorgsfullt utformade med stödmurar, ofta av kalksten eller granit, och inklädda med växter.



Figur 11. Intilliggande flerbostadshus samt exempel på gårdsmiljöer i området.

Planerad bebyggelse på Skyffeln 2 vänds mot Esplanaden. I Stadsutvecklingsplanen från 2022 är Esplanaden ett utpekad stadsstråk och upplevelsen från gatan kommer att vara viktig. Planerade åtgärder längs Esplanaden kommer ha inverkan på Skyffeln 2.



Figur 12. Åtta vyer längs Esplanaden sett åt väster, med start vid Wennerbergsbron och slut vid aktuellt planområde, Skyffeln 2. Bebyggelsen längs Esplanaden har varierande fasader där det röda taket är ett genomgående inslag.

4.9.2 Esplanaden

Esplanadens sträckning inom planområdet består idag av, förutom köryta för biltrafik, även av målade stråk för cykel samt trottoarer om båda sidor av gatan. Det totala gaturummet mellan husfasader på respektive sida om gatan är cirka 25 meter brett varav gatumarken upptar cirka 18 meter.

En förstudie av hela Esplanadens sträckning ska utföras som syftar till att omdisponera och omgestalta hela sträckningen av gatan genom staden. Omgestaltningen är en del i genomförandet av Stadsutvecklingsplanen där Esplanaden pekats ut som ett viktigt stadsstråk. Stadsstråken kopplar samman kommunens ytterområden med de mer centrala delarna och utgör betydelsefulla korridorer för växt- och djurliv. Arbetet med ombyggnation av Esplanaden kommer sannolikt ske etappvis och görs oberoende av exploateringen på fastigheten Skyffel 2.

4.10 Sociala

Planområdet ligger i ett redan etablerat bostadsområde med både småhus och flerbostadshus. Planområdet är relativt centralt och borde vara attraktivt för både hyres- och bostadsrätter. Planområdet ligger i ett bra strategiskt läge med närhet till service och kommunikationer vilket är attraktivt för äldre och kan skapa flyttkedjor som frigör småhus. Området bedöms ha god tillgänglighet både till fots, med kollektivtrafik, cykel och bil. Det är gång- och cykelavstånd till både centrum, rekreationsområden, förskola, skola och arbetsplatser.

4.11 Teknik

Planområdet ligger i ett redan exploaterat område där teknisk infrastruktur finns utbyggd.

4.11.1 Vatten och Spillvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Förbindelsepunkt är belägen vid Esplanaden.

4.11.2 Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet via befintliga ledningar. Förbindelsepunkt finns vid Esplanaden.

4.11.3 Elnät

Elnät finns i området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till elnätet via befintliga ledningar i Lunnelidsvägen eller via transformatorstation på Skäran 15 beroende på behovet av kapacitet.

4.11.4 Bredband

Bredband finns i området. Den nya bebyggelsen kan anslutas till nätet via befintliga ledningar i Lunnelidsvägen.

4.11.5 Fjärrvärme

Planområdet ligger inom kommunens område för fjärrvärme. Den nya bebyggelsen kan ansluta till kommunens fjärrvärmenät via befintliga ledningar i Lunnelidsvägen.

4.11.6 Renhållning

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

4.12 Service

Planområdet ligger i en central del av Lidköping med redan utbyggd infrastruktur och det finns god tillgång till service. Förskola och skola finns i nära anslutning till planområdet med bland andra Lilleskogs förskola, Skogsbäckens förskola, Stenportsskolan, 0 – 6, och Dalängsskolan 7 – 9. Det finns lekplats, skog, och motionsspår inom cirka 1000 meter. Det är 1000 meter till Lidköpings stadskärna och inom cirka 800 meter finns handelsområdet vid Framnäs med goda buss- och tågförbindelser. Busshållplats för stadstrafiken finns inom planområdet (Hållplats Lunnelidsvägen, busslinje 3 med en turtäthet på cirka tre turer per timma) och trottoar, cykelfält och bilväg finns i direkt anslutning till planområdet.

4.13 Trafik

Planområdet ligger i ett redan exploaterat område med befintlig infrastruktur. Esplanaden är en vältrafikerad huvudgata genom staden och ett utpekat stadsstråk i Stadsutvecklingsplanen. Trottoar och cykelfält finns i båda riktningarna längs med Esplanaden. Lunnelidsvägen är lokalgata inom ett bostadsområde med främst boende som trafikerar gatan.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunalala

5.1.1 Detaljplaner

Detaljplan nummer 169, Förslag till ändring och utökning av stadsplan för Lilleskog och väster därom, laga kraft 1964.

Detaljplan nummer 198, Ändring av stadsplan för kvarteret Skyffeln, laga kraft 1969.

5.1.2 Grundkarta

Grundkarta över Skyffeln 2 i Lidköpings kommun, 2022-10-04, reviderad 2023-11-08.

5.1.3 Stadsutvecklingsplan

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

5.1.4 Översiktsplan

Översiktsplan Lidköpings kommun, antagen i oktober 2018.

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

Undersökning om miljöpåverkan, Detaljplan för Skyffeln 2, 2022-05-11.

Nedan följer en sammanfattning av kommunens bedömning:

”Ett genomförande av detaljplanen för Skyffeln 2 kan inte antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ bedöms därför inte behöva genomföras. Undersökningen grundas på följande:

- En förtätning av bostäder på Skyffeln 2 anses vara god hushållning med mark då det innebär en exploatering på redan ianspråktagen mark.
- Bebyggelsen utformas och gestaltas så att den upplevs i ett sammanhang med befintlig bebyggelse.
- Riksintresse för totalförsvaret och kust-, turism, och friluftsliv bedöms inte påverkas negativt.
- Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa och säkerhet.
- Natur- kultur- och friluftsvärden bedöms inte påverkas av ett genomförande av ändringen.
- Ett genomförande av detaljplanen bedöms sammantaget ge en ringa miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms medföra positiv inverkan på miljön då den möjliggör förtätning av bostäder på redan i anspråktagen mark. Ett genomförande av detaljplanen ger förutsättningar för fler att bo centralt med god tillgång till arbetsplatser, service, infrastruktur, och kollektivtrafik.”

5.1.6 Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte någon betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL bedöms inte vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2022-05-25 meddelat att de gör samma bedömning.

5.2 Utredningar

5.2.1 Geoteknisk utredning

Geoteknisk undersökning Skyffeln 2 Lidköpings kommun, Mitta, 2022-09-08.

5.2.2 Markmiljöutredning

Översiktlig miljöteknisk markundersökning av Skyffeln 2, Lidköpings kommun, Ensucon, 2022-05-17.

5.2.3 Bullerutredning

Trafikbullerutredning detaljplan kvarteret Skäran – Lidköpings kommun, Akustikverkstan, 2018-11-15.

6 Konsekvenser

6.1 Natur

Planområdet består idag endast av hårdgjord yta. Vid genomförandet av detaljplanen förses bostadstomten med byggnader och parkering men även en gård för boende med en miljö med inslag av vegetation som uppmuntrar till utevistelse.

6.1.1 Byggd miljö

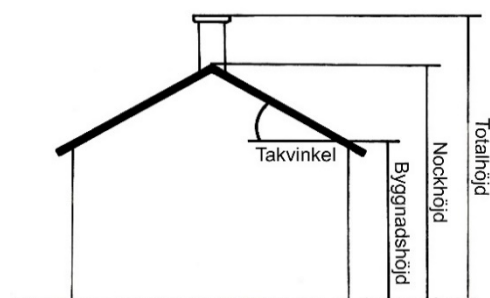
Den nya bebyggelsens placering på tomten regleras vart den får ligga, längs med Esplanaden, med en maximal längd om 39 meter och ett maximalt djup om 13 meter. Det är också tillåtet enligt detaljplanen att bygga mindre, men inte mer. Bebyggelsen är också reglerad i hur hög den får vara genom en högsta nockhöjd på 16 meter och en högre byggnadshöjd mot Esplanaden på 13,7 meter och en lägre byggnadshöjd mot gården på 10,2 meter för att trappa ner mot befintlig bebyggelse. Reglerade höjder motsvarar fyra våningar mot Esplanaden och tre våningar med inredd vind mot gården. För att möjliggöra inredd vind med god boendemiljö mot gården är det tillåtet med upp till 50 % takkupor utöver angiven byggnadshöjd och våningsantal mot gården. Utöver detta är även taket reglerat till att vara sadeltak med en takvinkel om mellan 20 – 40 grader för att passa in med övrig bebyggelse i området. Fasadmateriell, takfärg och fönstersättning är inte reglerade i detaljplanen.



Figur 13. Illustration över planerad bebyggelse och utemiljö. Illustrationen är inte bindande och kan komma att ändras.

Med nockhöjd avses avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, till yttertakets högsta del, delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in i höjdbegränsningen.

Med byggnadshöjd avses avståndet mellan markplanet till skärningen mellan fasadplan och takplan.



Figur 14. Illustration över vad som avses med de olika höjdbegreppen.

6.1.2 Utemiljö

För den del av fastigheten som inte förses med huvudbyggnad får endast komplementbyggnad uppföras, det kan exempelvis vara miljöhus eller skydd för cykelparkering. Det finns även ett område längs med hela fastigheten där ingen byggnad får uppföras, det är för att det ska finnas ett lämpligt avstånd till intilliggande bebyggelse och gata. Mot Esplanaden är det avståndet 2,5 meter för att säkerställa säkra entréer och utrymme för cykelparkering. Förutom byggnader ska fastigheten även förses med en gård som kan användas av de boende. Gården ska uppmuntra till utomhusvistelse med ytor för samling, rekreation och lek. Det ska också finnas grönska som är viktigt för människans fysiska och psykiska hälsa men också för att bygga robust och hållbart för att kunna möta kommande klimatförändring. För att inte riskera att gården blir en enda stor parkeringsplats är det inte tillåtet att parkera på gården med undantag för en mindre yta mot Lunnelidsvägen. Ytor för vegetation och parkering regleras i plankartan.

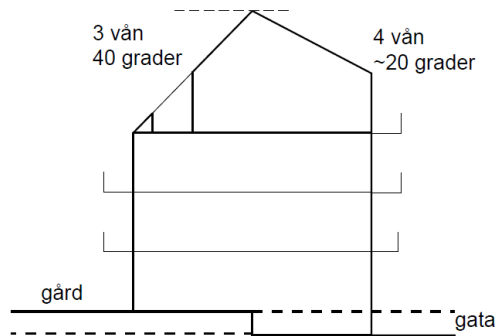


Figur 15. Illustration över planerad bebyggelse och utemiljö. Illustrationen är inte bindande och kan komma att ändras.

6.1.3 Volymstudie

För att göra en bedömning kring hur den högre bebyggelsen påverkar stadsbilden har en volymstudie gjorts där olika siktlinjer studerats och hur dessa påverkar omgivningen. Volymstudien är framtagen med fotomontage och resultaten är inte exakta.

Volymstudien har utgått från högsta möjliga exploatering utifrån planförslaget vilket motsvarar ett lamellhus med fyra våningar mot Esplanaden och tre våningar med inredd vind mot gården.



Figur 16. Princip för våningsindelning och sadeltak.



Figur 17. (vänster bild) Ungefärlig vy norrut på Lunnelidsvägen med Skopan 17 i bakgrunden. Framtida bebyggelse på Skäran 15, till höger i bild, är inkluderad.

Figur 18. (höger bild) Ungefärlig vy västerut på Esplanaden med nya stadens skog i bakgrunden och Skopan 17 till höger.



Figur 19. Ungefärlig vy österut på Esplanaden med fastigheten Skyffeln 1 i förgrunden.

Den föreslagna utformningen i detaljplanen bedöms ha anpassats till både befintlig och ny bebyggelse.

6.1.4 Omgestaltning av Esplanaden

Esplanaden föreslås omgestaltas både rumsligt och innehållsmässigt.

Förslaget innebär ett gång- cykelstråk samt av ett område för vegetation med träd och regnbäddar på båda sidor av körbanan där gång- och cykeltrafik separeras från biltrafik. Detta skapar större trygghet och bättre framkomlighet för oskyddade trafikanter.

Avsikten är också att få in mer grönska längs Esplanaden samt att skapa förutsättningar för att fördröja och rena dagvatten genom anläggande av regnbäddar. Gatusträckningen planteras företrädesvis med en blandning av träd såsom ädellövträd och barrträd för att ge ett robust och långsiktigt hållbart grönt vegetationsstråk. Esplanaden kan på så sätt anpassas till ett förändrat klimat genom att kunna hantera skyfall och värmeböljor genom grönska som fördröjer vatten och skuggar. Ekosystemtjänsterna längs Esplanaden ökar och gaturummet blir en mer attraktiv sträcka för människor att uppehålla sig i med ökad tillgänglighet och trygghet.

Byggnationen på Skyffeln 2 är inte beroende av att omdaning av Esplanaden genomförs men bedöms påverkas positivt gestaltungsmissigt samt avseende hantering av dagvatten, liksom även närområdet i övrigt.



Figur 20. Principsektion över förslag för omgestaltning av Esplanaden. Principsektionen utgör en delsträcka av Esplanaden kommer studeras vidare i en förstudie och kan därför komma att ändras.

6.2 Miljö

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

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 33 § PBL. Bedömningen grundas på att planförslaget innebär en förtätning på en redan ianspråktagen fastighet och därmed bedöms som god hushållning med mark. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressen, skada befintliga naturvärden eller påverka miljökvalitetsnormer.























6.2.2 Klimatanpassning och ekosystemtjänster

Ny bebyggelse behöver ta höjd för ett framtida förändrat klimat. Det är därför viktigt att planområdet förses med grönstruktur som fyller en viktig funktion vid fördröjning och rening av dagvatten vid kraftiga skyfall men också ger en avkylande effekt genom skuggning och avdunstning vid högre temperaturer. Detta säkerställs i plankartan genom en planbestämmelse om att minst 15 procent av marken ska bestå av vegetation. Det motsvarar cirka 196 kvadratmeter av gården.

Genom att förse gården med grönstruktur skapas även möjligheter för ekosystemtjänster. Ekosystemtjänster är alla de produkter och tjänster som naturens ekosystem ger människan och är viktiga för en långsiktigt hållbar utveckling, exempelvis mat, energi, rening av luft och vatten, pollinering samt klimatreglering. Dessa produkter och tjänster ger oss människor och vårt samhälle flera nödvändiga tjänster som utgör grunden för välfärd och livskvalitet. Ekosystemtjänster utgör även en grund för sociala och kulturella aktiviteter som rekreation, naturupplevelser, friluftsliv, turism och attraktiv boendemiljö. Även föreslaget inslag av grönska med träd och regnbäddar längs Esplanaden ger förutsättningar för ekosystemtjänster.

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

Vid genomförandet av detaljplanen finns goda möjligheter att bidra till flertalet ekosystemtjänster. Nedan illustreras vilka ekosystemtjänster området förväntas kunna bidra med och exempel på kvaliteter som kan förbättras för att gynna olika ekosystemtjänster.

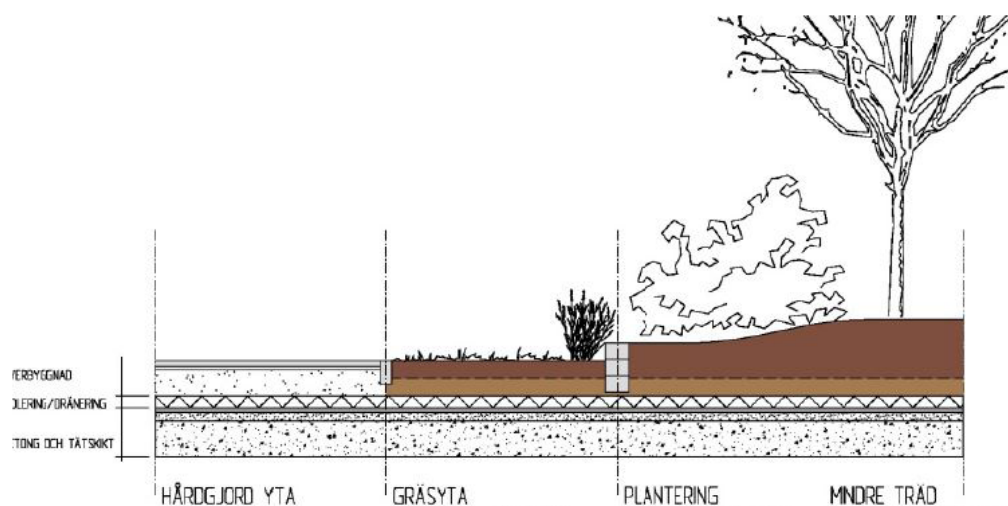
STÖDJANDE				
<ul style="list-style-type: none"> Ett varierat och ståndortsanpassat växtval föreslås, för att främja biologisk mångfald och skapandet av habitat för mårfåglar och insekter. 				
				
BIOLOGISK MÅNGFALD	EKOLOGISKT SAMSPEL	LIVSMILJÖER	NATURLIGA KRETSLOPP	JORDMÅNSBILDNING
REGLERANDE				
<ul style="list-style-type: none"> Bostadsgården föreslås innehålla insektsgynnande växtval och boplatser för pollinerare. Gröna tak föreslås användas där det är lämpligt för att öka förutsättningarna för värmereglering, skapa livsmiljöer för exempelvis pollinerare samt reglera dagvatten. Halvgenomsläppliga markmaterial (armerat gräs el. dyl.) föreslås användas där det är lämpligt för att öka förutsättningarna till rening och reglering av dagvatten. 				
				
REGLERANDE AV LOKALKLIMAT	EROSIONSSKYDD	SKYDD MOT EXTREMVÄDER	LUFTRENING	REGLERING AV BULLER
				
RENING OCH REGLERING AV VATTEN	POLLINERING	REGLERING AV SKADEDJUR OCH SKADEVÄXTER		
FÖRSÖRJANDE				
<ul style="list-style-type: none"> Inslag av ätliga växter och/eller odlingsmöjligheter föreslås finnas någonstans på bostadsgården. 				
				
MATFÖRSÖRJNING	VATTEN	RÅVAROR	ENERGIEFFektivitet	
KULTURELLA				
<ul style="list-style-type: none"> Ett varierat och ståndortsanpassat växtval föreslås, för att främja årstidsvariation och sinnliga upplevelser av bostadsgården. Naturliga mötesplatser föreslås anläggas på bostadsgården för att bidra till social interaktion. 				
				
FYSISK HÄLSA	MENTALT VÄLBEFINNANDE	KUNSKAP OCH INSPIRATION	SOCIAL INTERAKTION	KULTURARV OCH IDENTITET

Figur 21. Tabell med exempel på kvaliteter som kan stärka ekosystemtjänster. Grå ikoner är ekosystemtjänster som inte förväntas finnas inom området medan färgade ikoner är de ekosystemtjänster som förväntas tillskapas inom området.

6.2.3 Dagvatten

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer fastigheten som idag är helt hårdgjord förses med grönytor som kan fördröja och rena dagvatten innan det släpps ut i det kommunala dagvattennätet. Fastighetsägaren rekommenderas kunna fördröja minst 20 millimeter dagvatten på den egna fastigheten för att inte påverka grundvattennivån och inte överbelasta kommunens dagvattennät vid större skyfall.

Då fastigheten planeras förses med ett underjordiskt parkeringsgarage är möjligheterna till infiltration begränsade. Bjälklaget måste därför utföras som planteringsbart bjälklag för att kunna infiltrera viss mängd vatten. Detta regleras i plankartan. Större delen av bostadsgården kommer vila på ett planteringsbart bjälklag eftersom den byggs ovanpå ett parkeringsdäck. Detta påverkar möjligheten att plantera större och tyngre vegetation samt möjligheten till dagvattenhantering. Bjälklaget ska vara tillräckligt dimensionerat för att mindre träd ska kunna planteras.



Figur 22. Exempel på utformning av planteringsbart bjälklag. Illustration: A. Dahl samhällsplanering AB från Detaljplan för Vipemöllan 38 m.fl. i Lund.

För att dagvatten inte ska rinna ner i parkeringsgaraget ska nedfarten dimensioneras till lämplig markhöjd. Detta regleras inte i plankartan utan hanteras vid detaljprojektering och bevakas vid tekniskt samråd.

Planerad ombyggnation av Esplanaden med regnbäddar och grönska kommer dessutom ha en positiv inverkan på plan- och kringområdet vad gäller förutsättningar att fördröja dagvatten.

6.3 Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer.

6.4 Hälsa och säkerhet

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa och säkerhet.

6.4.1 Dagsljus

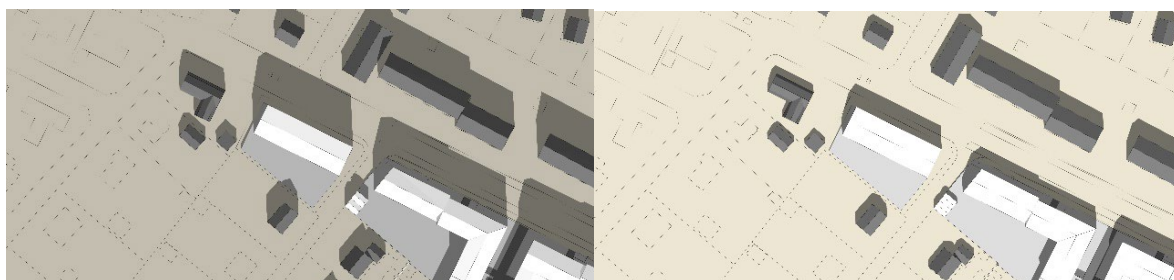
Den nya bebyggelsen förväntas inte påverka solförhållanden på intilliggande bebyggelse. Enligt den vägledning som finns från Boverket (Solklart, 1991) anges ett önskat värde på solighet i boendemiljön, bostad och närmiljöns lekytor och sittplatser, om minst fem timmars sol mellan klockan 9.00 – 17.00,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

Enligt utförd skuggstudie utifrån högsta möjliga exploatering enligt detaljplan på Skyffeln 2 framkommer att den nya bebyggelsen endast påverkar allmän platsmark och gata med undantag för viss morgonsol som skuggar del av fastigheten Skyffeln 1. Balkonger och takkupor ingår ej i studien då de bedöms ha liten påverkan.

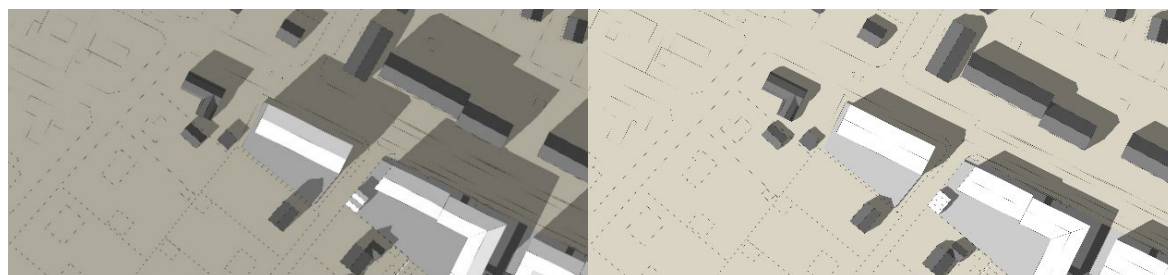
Påverkan är liten och befintlig bebyggelse med tillhörande gårdsmiljöer kommer fortsättningsvis ha god tillgång till solbelysta ytor under dygnet. Solförhållandena orsakade av den nya bebyggelsen bedöms därför vara acceptabla.



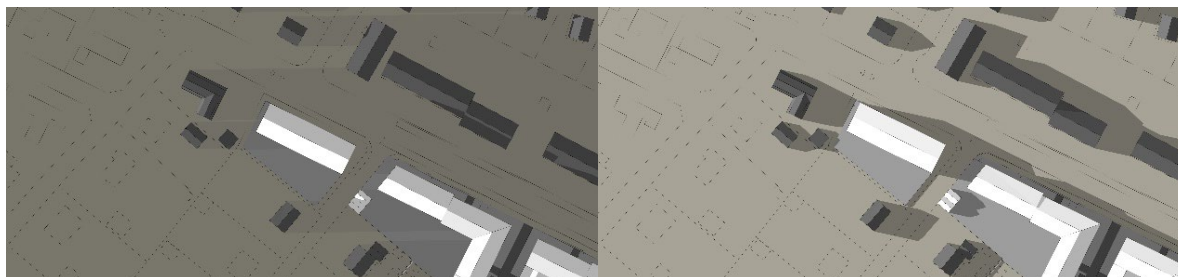
Figur 23. Till vänster: Vårdagjämning kl.9 och till höger: Sommarsolstånd kl.9.



Figur 24. Till vänster: Vårdagjämning kl.12 och till höger: Sommarsolstånd kl.12.



Figur 25. Till vänster: Vårdagjämning kl.15 och till höger: Sommarsolstånd kl.15.



Figur 26. Till vänster: Vårdagjämning kl.18 och till höger: Sommarsolstånd kl.18

6.4.2 Omgivningsbuller

Planområdet angränsar till Esplanaden som är en vältrafikerad gata. En bullerberäkning har gjorts för att klarlägga bullernivåer, (Trafikbullerutredning, Akustikverkstan, 2018-11-15). Bullerberäkningen är framtagen för intilliggande kvarter, kvarteret Skäran, i samband med framtagande av detaljplan 2018. Bullerberäkningen gäller dock för samma vägsträckning och liknande bebyggelse och har därför bedömts kunna appliceras på Skyffeln 2.

För bullernivåer vid bostäder finns det riktvärden som anges i ”Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader”.

Riktvärdena är följande:

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

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

Bullerberäkningen baseras på förväntade trafikflöden år 2040. Mot Esplanaden förväntas en ekvivalentnivå ljudnivå om 61 dBA för de två första våningarna vilket innebär att riktvärdet överskrids med 1 dBA. Enligt bullerberäkningen bedöms överskridandet som så pass litet att det bör kunna accepteras utan krav på åtgärder. För att klara riktvärden finns en planbestämmelse om lägenhetsfördelning i plankartan där minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot ljuddämpad sida utan ytterligare krav på åtgärder då det bedöms möjligt att genomföra då lägenheterna planeras vara genomgående. Mot gården förväntas en ekvivalent ljudnivå om 45-50 dBA och en maximal ljudnivå om 60-65 dBA vilket innebär att den uppfyller kraven som ljuddämpad sida (ekvivalent ljudnivå 45-50 dBA) och att det finns goda möjligheter att få till en uteplats som klarar riktvärden.



Figur 27. Beräknad ljudnivå vid fasad 1,5 meter över marknivå.

Bullerberäkningen har inte tagit höjd för de åtgärder som planeras längs med Esplanaden. Efter genomförda åtgärder längs med Esplanaden är det sannolikt att bullernivån minskar då avståndet till körfält beräknas bli längre och det förväntas blir mer vegetation mellan gata och byggnad som kan dämpa buller. Om en ny bullerberäkning görs inför nybyggnation som visar att bullernivån inte överskrider riktvärden ställs inga krav på åtgärder.

6.4.3 Översvämning

Utförd skyffelskartering påvisar risk för vattensamlingar om upp till 0,3 meter i samband med ett klimatkompenserat 100 års regn. Vid genomförande av detaljplanen kommer fastigheten Skyffeln 2 som idag är helt hårdgjord förses med grönytor som kan fördröja och rena dagvatten innan det släpps ut i det kommunala dagvattennätet. Dessutom ökar fördröjningsmöjligheterna inom gatumarken/ Esplanaden när den omgestaltas med regnbäddar och grönska. Hela närområdet gynnas av en förbättrad fördröjning av dagvattnet längs Esplanaden och recipienten bedöms inte påverkas negativt av föreslagen exploatering.

Risker med besvärlig framkomlighet bedöms vara hanterbara inom området och inte ha betydande påverkan på kommunikationer eller utgöra risk för stora materiella skador eller för människors hälsa och säkerhet.

6.4.4 Markmiljö

I samband med framtagandet av detaljplanen har en miljöteknisk markundersökning genomförts till följd av tidigare markanvändning. Ingen förorening påträffades och inga åtgärder bedöms vara nödvändiga. Uppstår misstanke om förorenad mark under entreprenad-arbeten ska tillsynsmyndigheten (Lidköping kommun, miljö och hälsa) kontaktas och en ny bedömning göras.

6.5 Sociala

6.5.1 Barn

Då planområdet ligger centralt med närhet till förskola och skola och är lättillgängligt via gång- och cykel bedöms förutsättningarna för barn vara goda. Det är viktigt att gården förses med möjligheter till lek, både ordnad och spontan, för att gynna barnens utveckling.

6.5.2 Jämlikhet

Då planområdet ligger centralt med närhet till offentlig service och är lättillgängligt för flera olika typer av färdmedel bedöms förutsättningar för olika samhällsklasser vara jämställd. Det kommer bli avgörande vilken typ av byggnation som blir aktuellt och vad den slutliga summan för en lägenhet kommer hamna på om bostäderna blir tillgängliga för alla samhällsklasser.

6.6 Trafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga större konsekvenser eller förändringar för trafiken och några särskilda trafiksäkerhetsåtgärder bedöms inte nödvändigt.

Området är redan exploaterat med nödvändig trafikinfrastruktur. Inga nya gator eller anslutningar planeras. Planerad omdisponering och gestaltning av Esplanaden avgörs i kommande förstudie och tidsätts och detaljprojekteras därefter. Exploatering av Skyffeln 2 kan ske fristående och utan påverkan av Esplanadens omdaning.

6.6.1 Angöring

Esplanaden är en relativt vältrafikerad gata av alla trafikslag. All angöring till Skyffeln 2 bör därför ske via Lunnelidsvägen för att minska antalet in- och utfarter mot Esplanaden. Detta har reglerats i plankarta genom att inte tillåta parkering mot Esplanaden.

6.6.2 Parkering

Vid nyexploatering ska kommunens parkeringsnorm följas. Enligt gällande parkeringsnorm ska det finnas nio parkeringsplatser för bil per 1000 kvadratmeter BTA (bostadsyta) och 2,5 parkeringsplats för cykel per lägenhet vilket skulle innebära cirka 19 parkeringsplatser för bil och 50 parkeringsplatser för cykel vid högsta tillåtna exploatering.

Då fastigheten är begränsad i storlek måste parkering lösas på annat sätt än genom endast markparkering då det skulle ta för stor del av fastigheten i anspråk och inte lämna utrymme för en gårdsmiljö för de boende. Detta föreslås lösas genom ett underjordiskt parkeringsgarage med endast viss cykelparkering och parkering för rörelsehindrade och besöksparkering i marknivå. Detta regleras i plankartan genom att inte tillåta markparkering på fastigheten med undantag för ett område mot Lunnelidsvägen.

Om fastigheten exploateras med en lägre bebyggelse motsvarande radhus bedöms det behövas cirka fem parkeringsplatser för bil och 13 parkeringsplatser för cykel. Det bedöms kunna lösas genom markparkering och fortfarande ge utrymme för gårdsmiljö för de boende. Markparkering ska placeras mot Lunnelidsvägen.

Det är möjligt att göra avsteg från parkeringsnormen om behovet inte stämmer med parkeringstalen som anges. Andra behov kan vara god tillgänglighet till kollektivtrafik, bilpool eller andra åtgärder som gör att det är lätt att ta sig utan bil.

Behovet av parkeringsplatser bedöms vid bygglovsprövning men utrymme ska finna i detaljplanen för att den ska gå att genomföra.

7 Genomförandefrågor

7.1 Fastighetsindelingsbestämmelser

Fastigheten Skyffelns 2 omfattas av en äldre tomtindelingsplan från 1946 (1681K-82/1946). Den upphör att gälla för den del som omfattas av detaljplanen men fortsätter i övrigt att gälla.

7.2 Tekniska frågor

Planområdet ligger i ett redan exploaterat område och nödvändig teknisk infrastruktur finns redan utbyggt.

7.2.1 Omgestaltung av Esplanaden

En förstudie av hela Esplanadens sträckning ska utföras som syftar till att omdisponera och omgestalta hela sträckningen av gatan genom staden. Syftet med ombyggnationen och omgestaltningen är flera, bland annat att kunna förbättra dagvattenhanteringen inom Esplanaden genom fördröjning. Omgestaltningen är en del i genomförandet av Stadsutvecklingsplanen där Esplanaden pekats ut som ett viktigt stadsstråk. Arbetet med ombyggnation av Esplanaden kommer sannolikt ske etappvis och görs oberoende av exploateringen på fastigheten Skyffelns 2.

7.3 Ekonomiska frågor

7.3.1 Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören ansvarar för utförande av samtliga byggnader och anläggningar inom kvartersmark för bostadsändamål. Alla kostnader för ändring eller anpassning av allmän plats som kan hänföras till exploatörens byggnation inom kvartersmark ska bekostas av exploatören.

7.3.2 Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen får kostnader för omgestaltung av Esplanaden. Finansieringen av ombyggnationen tas av skattemedel. Kostnadsberäkningar tas fram i samband med ovan nämnd förstudie.

7.3.3 Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov. Kostnader för detaljplanen regleras genom planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren signerat 2022-05-18.

7.4 Organisatoriska frågor

7.4.1 Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Planavtalet reglerar kostnader för framtagandet av detaljplanen.

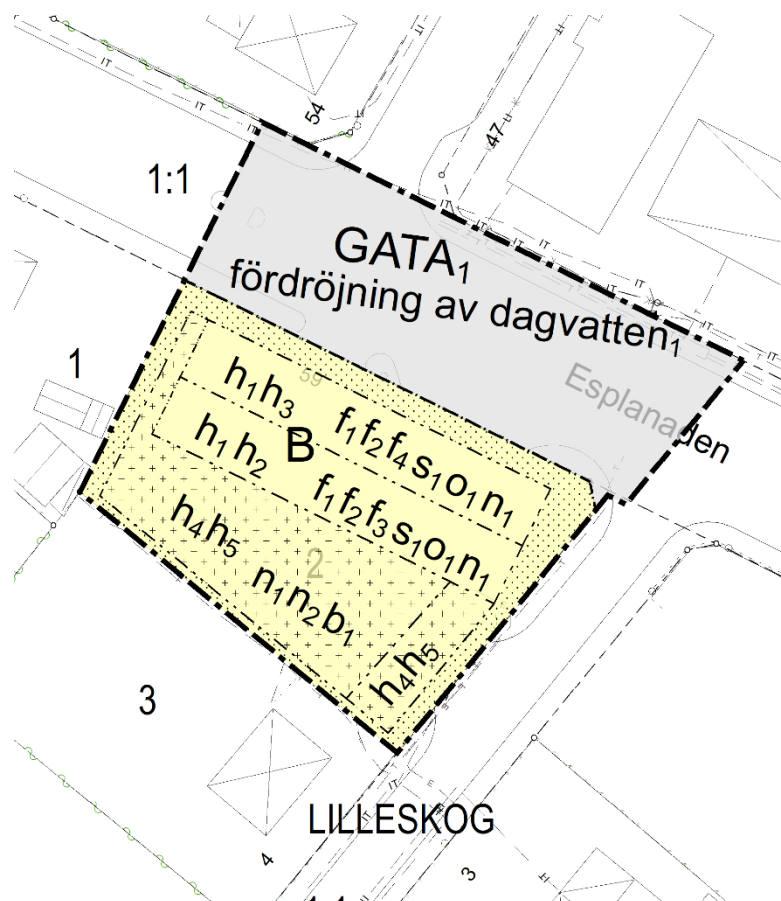
7.4.2 Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören till fastigheten Skyffeln 2 som reglerar ansvars- och kostnadsfördelning för detaljplanens genomförande. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

7.4.3 Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2024 om inget oförutsett sker. Detaljplanen beräknas kunna genomföras i nära anslutning till att detaljplanen vunnit laga kraft då nödvändig infrastruktur redan är utbyggd. Detaljplanen har fått en genomförande tid på fem år.

8 Illustration och plankarta



9 Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- — — — Planområdesgräns
- · — · — Användningsgräns
- · — · — Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA₁ Huvudgata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder


EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS


Utformning av allmän plats

Fördrojning av dagvatten. Marken är avsedd för fördrojning av dagvatten

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

 Marken får endast förses med komplementbyggnad och garage under mark. Balkonger får skjuta ut 2,3 meter,

Höjd på byggnadsverk

- h₁** Högsta nockhöjd är 16,0 meter
- h₂** Högsta byggnadshöjd är 10,2 meter
- h₃** Högsta byggnadshöjd är 13,7 meter
- h₄** Högsta byggnadshöjd är 3,0 meter från gårdsbjälklaget
- h₅** Högsta höjd på gårdsbjälklaget är 1,2 meter

Markens anordnande och vegetation

- n₁** Marken får inte användas för parkering.
- n₂** Marken ska bestå av minst 15 % vegetation av fastigheten

Utförande

b₁ Gårdsbjälklag på underjordisk byggnad ska vara planteringsbart

Utformning

- f₁** Tak ska utformas som sadeltak
- f₂** Huvudentré ska vara mot Esplanaden
- f₃** Högsta antal våningar är 3. Tak får utgöras av 50 % takkupor utöver angivet våningsantal.
- f₄** Högsta antal våningar är 4

Byggnaders användning

S₁ Om riktvärden för trafikbuller vid bostad byggnadens fasad överskrider ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Takvinkel

O₁ Takvinkeln ska vara mellan 20 och 40 grader. Takvinkeln på takkupor får frångå bestämmelsen

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

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

