



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

Dnr. KS 2023/115

<b>Plan</b>	Detaljplan för del av Uranus och Vulcanus, Lidköping
<b>Handlingsförteckning</b>	Plankarta inklusive illustrationskarta, september 2025 Planbeskrivning, september 2025 Samrådsredogörelse, 2024-10-02 Granskningsutlåtande, 2025-09-25
<b>Övr. handlingar</b>	Fastighetsförteckning, 2024-09-09 Brand PM, Utredning brandspridning mellan befintliga fastigheter Uranus/Vulcanus, Bengt Dahlgren, 2023-05-26 Bullerutredning, Sweco, 2023–10-20, reviderad 2025-05-05 Kulturmiljöbedömning, Kulturbymråden i Sverige AB, 2016-12-16 Kompletterad fördjupad miljöteknisk markmiljöundersökning, Ensucon, 2024-09-20 Markmiljöundersökning, Ensucon, 2022-05-09, reviderad 2022-07-04, 2023-01-16, 2024-06-20 Markmiljöundersökning, Jordnära, 2018-06-08 Parkeringsanalys och konsekvensbeskrivning, Koucky och Partners, 2023–10-03, rev 2024-03-21 Projekterings-PM/Geoteknik, BohusGeo, 2017-03-25 Skred PM/Geoteknik, BohusGeo, 2019-11-15 Trafikutformningsförslag, Akka Planering och Kaminsky Arkitekter, 2023–11-08 Trafikutredning Uranus-Vulcanus, Sweco, 2016-08-12 Trädinventering, Lidköpings kommun, sektor Service, 2023-08-22 Undersökning om miljöpåverkan, Lidköpings kommun, sektor Samhälle, 2023-06-13 Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning, Länsstyrelsen Västra Götaland, 2024-05-17 Beslut om dispens för avverkning av träd i allé, Länsstyrelsen Västra Götaland, 2024-03-01 Riskanalys, konsekvens vid skyfall, underlag till detaljplan Uranus och Vulcanus, Lidköpings kommun, 2025-09-24 Förslagshandling, dagvattenmagasin i gatan, Mexl, 2025-04-07
<b>Datum</b>	september, 2025
<b>Kommunala beslut</b>	Kommunstyrelsens godkännande 2026-02-11 Kommunfullmäktiges antagande 2026-04-27 Laga kraft 202x-xx-xx

## **INNEHÅLLSFÖRTECKNING**

BEGREPP OCH ORDFÖRKLARING .....	4 -
DETALJPLANENS SYFTE .....	5 -
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN OCH MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR .....	6 -
Detaljplanens huvuddrag .....	6 -
Kvartersmark för bostäder .....	7 -
Allmän plats.....	20 -
GENOMFÖRANDE.....	25 -
Organisatoriska åtgärder .....	25 -
Fastighetsrättsliga åtgärder .....	26 -
Tekniska åtgärder.....	27 -
Ekonomiska åtgärder .....	29 -
Prövning enligt annan lagstiftning.....	31 -
PLANERINGSUNDERLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR .....	32 -
Omfattning och lokalisering .....	32 -
Fysisk miljö .....	32 -
Historik och kulturmiljö .....	37 -
Teknik.....	40 -
Styrdokument, avtal och beslut .....	41 -
Riksintressen.....	45 -
Miljökvalitetsnormer .....	45 -
Hälsa och säkerhet .....	45 -
Geotekniska och hydrologiska förhållanden .....	54 -
KONSEKVENSER .....	55 -
Tidigare fattade beslut .....	55 -
Påverkan på stadsmiljö, behov av stadsmiljöns omgestaltung .....	55 -
Kulturmiljö och riksintresse för kulturmiljövård.....	55 -
Trafik och parkering .....	55 -
Miljö .....	57 -
Miljökvalitetsnormer .....	59 -
Riksintresse för totalförsvar och rörligt friluftsliv.....	60 -
Hälsa och säkerhet .....	60 -
Planeekonomisk bedömning.....	62 -

## BEGREPP OCH ORDFÖRKLARING

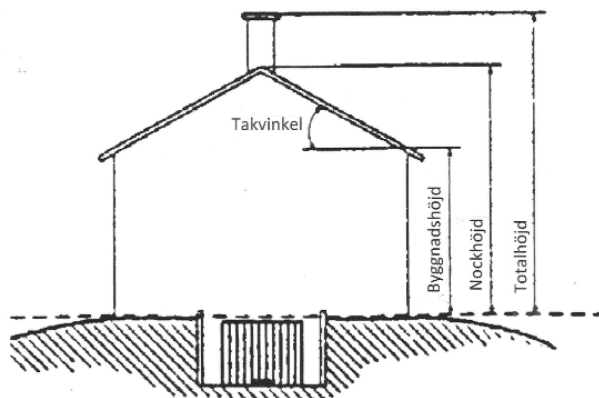
Nedan beskrivs återkommande ord och begrepp som nämns i planbeskrivningen.

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

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

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

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



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

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

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

## **DETALJPLANENS SYFTE**

Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för bostadsbebyggelse samt bevara fyra befintliga hus och säkerställa dess kulturhistoriska och historiska värden. Detaljplanen syftar även till att möjliggöra för att återigen sluta befintligt kvarter med ny bebyggelse som sluter an till stadskärnans karaktär. För att möjliggöra för bostadsbebyggelse krävs viss ombyggnation av gator inom planområdet. I samband med ombyggnationen föreslås även en omgestaltning av gatorna.

# BESKRIVNING AV DETALJPLANEN OCH MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## Detaljplanens huvuddrag

Den övergripande stadsbyggnadsidén för planområdet är följande:

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

Detaljplanen möjliggör för cirka 10 – 18 bostäder inom planområdet.



*Möjlig utformning. Visualisering av Projektlaget och Link Arkitektur.*

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

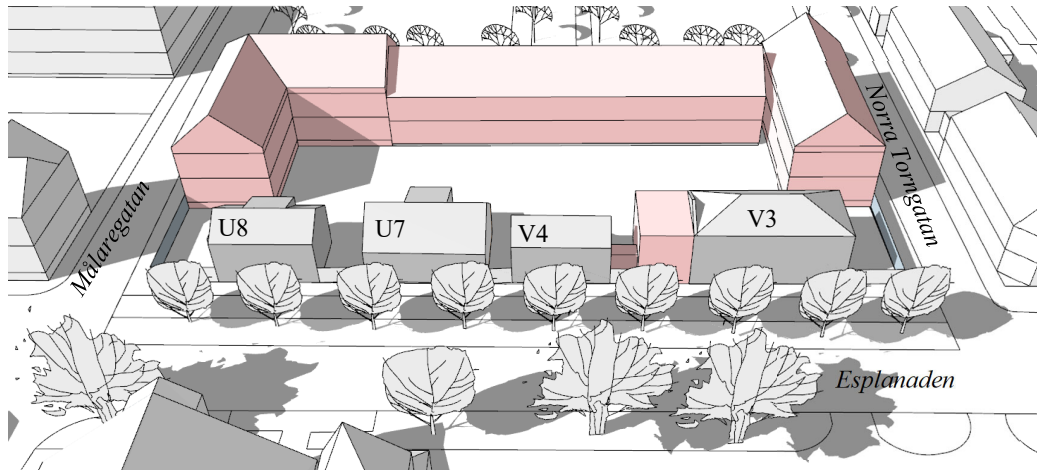
Trafikbuller från Esplanaden medför att gällande riktvärden överskrids. Därför behöver störningsskyddade åtgärder, såsom lämplig planlösning, lämplig placering av uteplatser och Esplanadens körbanan flyttas ut från befintliga fasadliv.

Inom kvartersmarken och del av allmän platsmark finns risk för stående vatten vid skyfall. För att säkra framkomligheten och bebyggelse måste kvartersmarken och del av allmän platsmark lutas mot befintlig parkering strax norr om planområdet.

För att möjliggöra den nya markanvändningen samt förverkliga delar av Stadsutvecklingsplanens intensioner föreslås att omkringliggande gator omgestaltas i samband med att planen genomförs. Detta sker genom att framkomligheten för fotgängare och cyklister samt dagvattenhanteringen förbättras. Dessutom förstärks befintliga vegetationsstråk med nya träd.

## Kvartersmark för bostäder

Kvartersmarken föreslås användas för bostadsändamål [B], vilket är i linje med Stadsutvecklingsplanen, riksintresset för kulturmiljövård och framtagna kulturmiljöutredning. Kvarteret har tidigare använts för detta ändamål.



Visualisering av detaljplanens maximalt angivna byggrätter och volymer. Rosa byggnader är nya, gråa byggnader är befintliga. V3= Vulcanus 3, V4= Vulcanus 4, U7= Uranus 7 och U8= Uranus 8.

### Befintliga hus

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

#### Höjd på byggnadsverk:

*h<sub>1</sub>, h<sub>2</sub>, h<sub>4</sub>, h<sub>5</sub> Högsta nockhöjd är angivet för respektive byggnad.*

*h<sub>9</sub> Högsta antal våningar är 2.*

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

#### Rivningsförbud, skydd av kulturvärden och varsamhet:

*r<sub>1</sub> Byggnad får inte rivas.*

*q<sub>1</sub> Ursprunglig fasadutformning avseende panelens utformning, orientering, fasaddekorationers placering och utformning samt materialmötenas utformning ska bevaras.*

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



*Befintliga fasaddetaljer som ingår i beskrivningen av fasadutformning. Liggande träpanel med våningsskiljande list som binder ihop de olika fasaderna. Takfotsdekorationer löper runt hörnet och finns även med på gaveln, men saknas på gårdsfasaden. Konsolerna till balkongerna mot gatan är konstfullt utsirade, liksom takfotsdekorationerna. Grov rundad vattningsbräda som möter träpanel och kakelstenssockel.*

*k1 Fasad ska vara av stående träpanel.*

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



*Exempel på olika trädfasader, lockläkt och spontad panel.*

*q2 Ursprungliga fönster ska bevaras.*

Fönstrets uppbyggnad samt konstruktion, originalfönsterglas, beslag och fönsterfoder ska finnas kvar. Underhåll sker varsamt och utförandet vara samma som befintligt.



*Fönstrens konstruktion med fast spröjs i ytter- och innerbågarna, sidohängda bågar, materialet trä och detaljernas profilering ska bevaras.*

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

Vid rekonstruktion bör de äldre fönstren tjäna som förlaga. Då inomhusljudnivån överskrider gällande riktvärden behövs byggnadstekniska åtgärder göras. Åtgärderna bör ske invändigt så att de kulturhistoriska värden inte påverkas negativt. Åtgärder kan exempelvis vara utbyte av inre glas i befintliga bågar, kompletterande bågar till befintliga fönster för att medvetet arbeta med olika glastjocklekar för att dämpa buller. Åtgärder bör utvecklas i samråd med antikvarisk sakkunnig.

*q3 Ursprunglig takutformning ska bevaras.*

Takets form inte får ändras vad gäller takutsprångets utseende och utförande.



*Ursprungliga takutformningar. Bild är tagen av Sven Olof Ahlberg.*

*k3 Taktäckningsmaterial ska vara rött lertegel.*

Takpannorna kan vara antingen enkupigt eller tvåkupigt. Vindskivor och andra plåtbeklädnader bör vara smäckert utförda. Plåtbekläddnock bör inte förekomma.

*q4 Ursprungliga kalkstenssocklar och kalkstenstrappor ska bevaras.*

Det innebär att ursprungliga socklar och trappor inte får tas bort eller ändras.

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

Nya delar ska vara av kalksten och eventuella fogar ska utföras med kalkbruk.



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

*q5 Ursprungliga mönstermurade skorstenar i tegel ska bevaras.*

Skorstenarna på huset inom Vulcanus 3 inte får ändras i utformning eller utförande. Skadat tegel får bytas till lika befintligt. Skorstenar bör omfogas vid behov.



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

*k5 Skorsten ska muras med tegel.*

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

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

Nya dörrars utförande bör smälta in i husets befintliga utformning och bör ha ett tidstypiskt utseende.

*q6 Befintliga kakelugnar ska bevaras.*

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



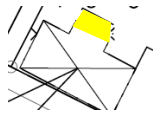
*Exempel på befintliga kakelugnar utformning och utförande. Runda helvita, runda turkost stänkmålade med krona, rektangulära turkost stänkformade och rektangulära vita kakelugnar förekommer.*

*q7 Befintlig tegelbrandvägg ska bevaras.*

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



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



Byggrätten för Vulcanus 4 skjuter ut på den norra fasadens utbyggnad, se gulmarkerad yta i bild bredvid. Detta möjliggör för en utbyggnad av befintligt trapphus för att skapa bättre boendemiljö.

Utförande:

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

För att inte påverka kulturmiljön och gatubilden negativt är det enbart tillåtet att uppföra takfönster och takkupa mot gården. Den måste då vara uppdelad i flera mindre volymer för att inte ska påverka stadsmiljön negativt. Takkupor bör vara utformade i samma kulör som taket och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende.

Byggnaders användning:

*s1 För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*

För att befintliga hus ska vara lämpliga för bostadsändamål krävs det att Esplanadens körbana flyttas ut samt att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Lämplig planlösning gäller för bostäder som är större än 35 m<sup>2</sup>. Med ljuddämpad sida vid ombyggnation gäller maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad, i enlighet med förordningen om trafikbuller. Om ett rum vetter åt flera håll räcker det att uppfylla riktvärdena utanför fasad vid en av dessa sidor. Delar av de norra fasaderna inom Uranus 8 och Vulcanus 3 samt hela fasaderna inom Uranus 7 och Vulcanus 4 är ljuddämpade sidor. Se i kapitel Planeringsunderlag och förutsättningar för närmare redovisning av fasader.

Riktvärden för ljudnivå inomhus, Boverkets byggregler (2011:6) överskrids i befintliga hus. För att hålla sig inom riktvärdena behövs byggnadsteknisk åtgärder

genomföras. Detta kan exempelvis vara att ytterväggar och fönster isoleras. I bullerutredning framtagen av Sweco, 2025-05-05, redovisas vilka rum som behöver åtgärdas och förslag på åtgärder för att uppnå riktvärden.

#### Ändrad lovplikt:

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

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

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



*Till vänster: Möjlig utformning visar högre hörnhus som markerar kvartershörnen. Lägre hus i kvarterets mitt. Ny bebyggelse placeras i kvartersgräns. Entréer är riktade mot omkringliggande gator. Visualisering av Projektlaget och Link Arkitektur.*

*Till höger: Förslag på möjlig förtätning mellan befintliga hus inom Vulcanus 3 och 4. Ny byggnad är markerad i rosa färg och befintliga hus är markerad i grå färg.*

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

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

För att uppnå ovanstående regleras nya byggrätter med följande planbestämmelser:

#### Placering:

*p1 Solenergianläggningar får endast placeras mot kryssad mark.*

Detta är enbart tillåtet på nya huvudbyggnader mot gården då det inte är påtagligt synligt från gatan. Det bedöms vara olämpligt att uppföra anläggningar mot gata då det kan påverka gatubilden och riksintresset för kulturmiljövård negativt.

*p2 Byggnad ska placeras i gräns mot allmän platsmark, gata.*

Detta för att skapa ett tydligt definierat och stadsmässigt bostadskvarter.

Höjd på byggnadsverk och takvinkel:

*h<sub>3</sub>, h<sub>6</sub>, h<sub>7</sub>, h<sub>8</sub>. Högsta byggnadshöjd mot allmän platsmark, gata.*

*o<sub>1</sub> Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara mellan 25-35 grader.*

*o<sub>2</sub> Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara mellan 25-40 grader.*

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

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

Höjdbestämmelserna för byggrätten mellan befintliga hus inom Vulcanus 3 och 4 är satta utifrån befintliga förutsättningar. Maximal nockhöjd är tegelbrandmurens överkant och maximal byggnadshöjd är tegelbrandmurens underkant. Detta för att muren fortsatt ska ha sin funktion kvar.

*h<sub>9</sub> Högsta antal våningar är 2.*

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

Utförande:

*b<sub>1</sub> Balkong får skjuta ut ovan kryssad mark. Utanpåliggande balkonger får inte glansas in.*

*b<sub>2</sub> (allmän platsmark) Balkong kraga ut över allmän platsmark, gata, till en lägsta fri höjd om 2,5 meter över allmän platsmark, gata och med en maximal längd om 2,5 meter. Balkonger får inte glansas in.*

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

*b<sub>2</sub> Utöver angiven byggnadshöjd och takvinkel får takkupor och takfallsfönster endast uppföras mot kryssad mark upp till 30 % av takets längd. Dock ej sammanhängande.*

*b<sub>3</sub> Utöver angiven byggnadshöjd och takvinkel får frontespiser, takkupor och takfallsfönster endast uppföras mot kryssad mark upp till 50 % av takets längd och mot gata upp till 30 % av takets längd. Dock ej sammanhängande.*

För att inte påverka kulturmiljön och gatubilden negativt är det enbart tillåtet att uppföra takfönster, takkupa och frontespis mot Krukmakaregatan. De måste då vara uppdelad i flera mindre volymer för att inte ska påverka stadsmiljön negativt.

Frontespiser och takkupor bör uppföras så att den underordna sig nockhöjd. De bör placeras så att de inte ger en negativ inverkan på den sammanhållna och synliga takfotslinjen. De bör vara utformade i samma kulör som taket och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende. Frontespis bör vara utformade i samma kulör som fasaden och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende.

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



*Förslag på hur frontespiser, takfallsfönster och takkupa bör utformas för att inte påverka stadsmiljön och riksintresset för kulturmiljövård negativt. Bild 1-3 från vänster är hämtade från Nya Staden. Bild 4 är ett visualiserat exempel. Visualisering av Projektlaget och Link Arkitektur..*

*b4 Huvudentré ska vetta mot allmän platsmark, gata.*

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

#### Utseende:

*fi Huvudbyggnad ska ha sadeltak. Taktäckningsmaterial ska vara röd faldsad plåt eller rött lertegel.*

Nya huvudbyggnader ska ansluta till befintliga hus och omkringliggande bebyggelse.

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

Ny bebyggelses fasader, fönster, dörrar och byggnadsdetaljer bör ha ett varierat samtida utseende med traditionella material. Att hitta ett unikt samtida uttryck för ny bebyggelse är väsentligt för att sätta avtryck i tiden. Färgsättningen bör vara varierad, vara historiskt anknuten och ger en god helhetsverkan för kvarteret.



*Exempel på ny bebyggelses utseende som både är samtida och förhåller sig till den historiska kontexten. Genom ett varierade uttryck tydliggörs skillnaderna mellan de ståndsmissiga gatornas fasader och gårdarnas enklare och mer pragmatiska ekonomibygnader. En lågmäلت klassisk bebyggelse som förhåller sig till sin omgivning. Kvarterets byggnader varierar i detaljrikedom. Dess hörn markeras med småstadsmässiga byggnader i ljusa kulörer med modern panelarkitektur eller snickarglädje. Längs Krukmakaregatan placeras röda magasinbyggnader som tillsammans med lägre gårdshus och plank på ett varierat sätt sluter kvarteret. Den figursågade panelen återkommer som designelement i balkongfronter och detaljer över hela kvarteret. Visualisering av Projektlaget och Link Arkitektur.*

#### Byggnadens användning:

- s1 För bostäder som överstiger 35 m<sup>2</sup> ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.*

För att den ny bebyggelse inom byggrätten kvarterets nordöstra hörn ska kunna innehålla gällande riktvärden för buller krävs det för att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Detta gäller för bostäder som är större än 35 m<sup>2</sup>. Med ljuddämpad sida vid nybyggnation gäller maximalt 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad, i enlighet med förordningen om trafikbuller. Om ett rum vetter åt flera håll räcker det att uppfylla riktvärdena utanför fasad vid en av dessa sidor. Fasaden mot gården är ljuddämpad. Se i kapitel Planeringsunderlag och förutsättningar för närmare redovisning av fasader.

#### Villkor för startbesked och ändrad lovplikt:

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

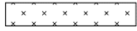
Marken är förorenad. Den behövs avhjälpas till en nivå som säkerställer människors hälsa och säkerhet. Med avhjälpande menas med att förorenade jordmassor avlägsnas och att befintliga ledningar tas bort.

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

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

#### **Gården**

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

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

Det finns möjlighet att placera komplementbyggnader inom hela kvartersmarkens yta. Inom kryssad mark får komplementbyggnader uppföras i maximalt en våning.

De bör uppföras med traditionella material. De har med fördel grönskande tak av torrängstyp som äldre tiders grästak och dörrar till förråd placeras som utedassdörrar på rad.



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

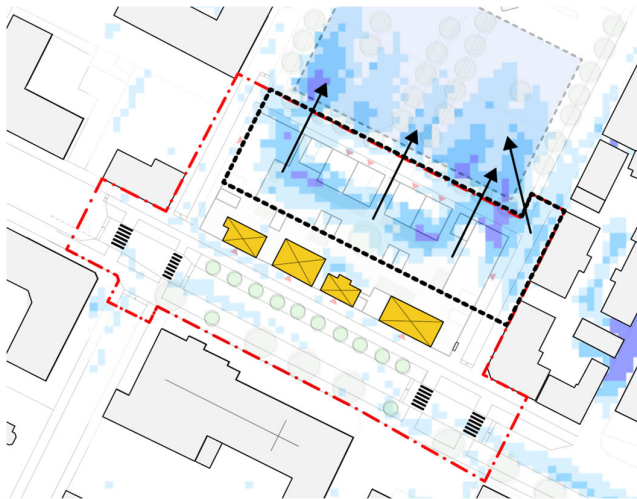
#### Utförande:

*b<sub>1</sub>* Balkong får skjuta ut ovan kryssad mark. Utanpåliggande balkonger får inte glasas in.

Inom norra delen av gården får balkonger skjuta ut.

#### Markens anordnande och vegetation:

*n<sub>2</sub>* Markens minsta lutning är 1,5%. Marken ska luta med lågpunkt mot allmän platsmark, gata i norr, Krukmakaregatan.



Kartbild redovisar skyfallskarteringen, del av planområdet som behöver lutas samt vart skyfallsvattnet ska samlas. Planområdet är markerat med rött. Det svartmarkerade området inom planområdet är den del som behöver lutas minst 1,5 %. Pilarna redovisar riktningsslutningen, mot lågpunkt på parkeringsplats Syd, Vulcanus 1 och Uranus 5 (ytan om är blåmarkerad).

*n<sub>3</sub>* Mark och byggnadsverk ska utformas så att risk för instängning av skyfallsvatten mellan kvartersmark, kryssmarkerad mark, gård, och allmän platsmark, gata i norr, Krukmakaregatan undviks.

Inom delar av kvartersmarken kan skyfallsvatten bli stående. För att säkerställa att planerad bebyggelse inte tar skada eller orsakar skada vid ett klimatanpassat 100 års regn så måste delar av kvartersmarken luta mot Krukmakaregatan. Lutningen ska vara minst 1,5%. Då kvartersmarken närmast Krukmakaregatan är försedd med byggrätt för ny bostadsbebyggelse behöver marken och nya byggnadsverk utformas så att det klimatanpassade 100 års regnet kan rinna från gården till Krukmakaregatan. Detta kan göras genom exempelvis släpp mellan byggnadsvolymer, öppna portiker, släpp mellan mark och plank.

*n<sub>1</sub> Parkering för bilar får inte finnas.*

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

*m<sub>1</sub> Minst en enskild och/eller gemensam uteplats i anslutning till bostad ska vara ljuddämpad.*

Ljudnivån överskrider på vissa delar av gården i anslutning till befintliga hus gavelisdor. Uteplatser i anslutning till befintliga byggnader behöver därför anordnas inom ljuddämpad sida, vilka är i anslutning till befintliga fasader mot norr. Se i kapitel Planeringsunderlag och förutsättningar för närmare redovisning av fasader.

Villkor för startbesked och ändrad lovplikt:

*a<sub>2</sub> Startbesked får inte ges för byggnation förrän föroreningar har avhjälpats till nivåer som medger planerad markanvändning.*

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

*a<sub>3</sub> Bygglov krävs även för åtgärder som annars är undantagna från lovplikt.*

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



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

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

Fastighetsägaren rekommenderas att fördröja sitt dagvatten innan anslutning till ledningsnätet. En fördröjning på den egna fastigheten minskar risk för översvämning och är bra för grundvattennivån. Fördröjning kan göras genom att öka andelen vegetation eller andra genomsläppliga beläggningar och samtidigt minska andelen hårdgjord yta. Det går också att fördröja dagvatten genom att anlägga en stenkista eller ett magasin.

### **Angöring och parkering**

Angöring till bostadsbebyggelsen sker via Krukmakaregatan.

Bilparkering får endast anordnas inom byggrätt för ny bebyggelse i norr och inom angiven kryssad mark. In- och utfart kan ske via Krukmakaregatan, Målaregatan och Norra Torngatan. Dock är det in- och utfartsförbud utmed hörnen på kvartersmarkens norra del för att skapa ett tydligt definierat kvarter. Även kvartersmarken mot korsningarna Norra Torngatan-Esplanaden och Målaregatan-Esplanaden samt kvartersmarken mot Esplanaden är försedd med in- och utfartsförbud. Detta då det är olämpligt med in- och utfarter utifrån trafiksäkerhetsperspektiv.

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



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

Utifrån den övergripande stadsbyggnadsidén är det nödvändigt att avsteg görs från gällande parkeringsnorm. Med åtgärder som kan förväntas påverka efterfrågan av parkeringsplatser för bilar gör kommunen bedömningen att det är möjligt för bilfritt boende samt en reducering av parkeringsplatser för bil till 1 plats per småhus och 5,5 platser per 1000 kvadratmeter BTA (byggnadens totala area) för flerbostadshus. Åtgärder kan exempelvis vara:

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

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

### **Renhållning**

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

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

### **Räddning**

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

## Allmän plats

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### Esplanaden

Esplanaden måste byggas om för att kunna genomföra detaljplanen. Följande omgestaltning föreslås:

- Ny trädallé som ersätter befintliga biotopskyddade träd.
- Körbanan flyttas ut för att säkerställa god boendemiljö ur trafikbullerhänseende.
- Separata gång- och cykelbanor på respektive sida om körbana.
- Ytan där ny trädallé planteras tar hand om dagvatten från allmän platsmark och kan hantera höjdskillnaden mellan Esplanadens körbana och befintliga hus.
- Ny ledningsdragning.

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

*gc-väg<sub>1</sub> Gång- och cykelväg*

Längs med Esplanaden ska en separat gång- och cykelväg finnas. Detta medför att körbanan flyttas ut och trafikbullerkällan kommer längre från befintliga hus, vilket medför att riktvärden enligt trafikbullerförordningen kan erhållas.

*n<sub>1</sub> Träd ska finnas.*

De biotopskyddade träd som avses tas bort vid byggnation inom kvartersmarken ska ersättas längs med Esplanaden. Trädval bör ske med omsorg så att de inte påverkar allmänt ledningsnät negativt.

*trädd<sub>1</sub> Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

*a<sub>1</sub> Marklov krävs för fällning av träd.*

Befintliga lindar är biotopskyddade och har ett ekologiskt, biologiskt och stadsbildsmässigt värde och ska finnas kvar. Därför har de försetts med ovanstående bestämmelser.



*Förslag på Esplanadens nya gestaltning inom planområdet. Esplanaden föreslås få en gång- och cykelväg intill befintliga hus och en vegetationnya med ädellövsträd. Korsningspunkterna*

*Esplanaden/Målaregatan och Esplanaden Norra Torngatan föreslås ha en avvikande gestaltning än övrig körbana och med övergångsställen.*

### **Krukmakaregatan**

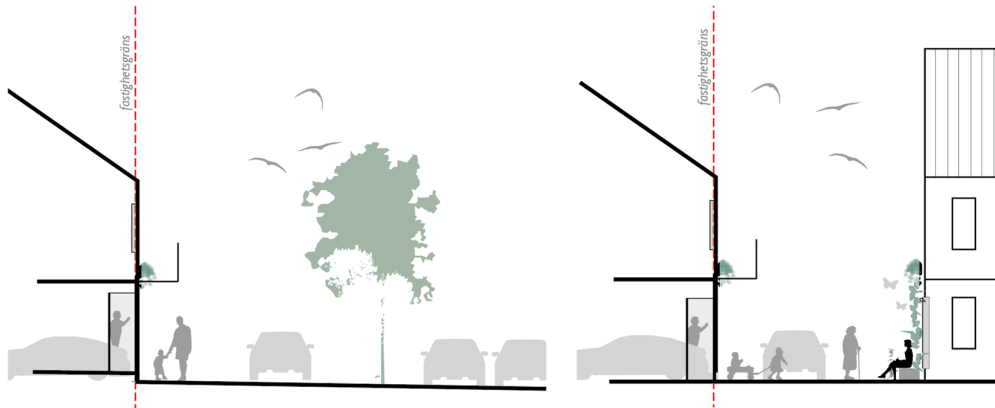
Krukmakaregatan måste byggas om för att kunna genomföra detaljplanen.

Krukmakaregatan föreslås en omgestaltning som innefattar följande:

- Trottoar mot föreslagen bebyggelse.
- En lutningsriktning mot parkering Syd norr om planområdet för att säkerställa att skyfallsvatten rinner från kvartersmarken och Krukmakaregatan. Minsta lutning om 1,5%.
- Åtgärd för att ledningsnätet ska kunna ta emot dagvatten från kvartersmark enligt dagens norm. Detta kan exempelvis vara underjordiska fördröjningsmagasin med infiltrationsmöjligheter. Se möjlig lösning i avsnitt Genomförande.
- Ny ledningsdragnig.

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

Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Krukmakaregatan.

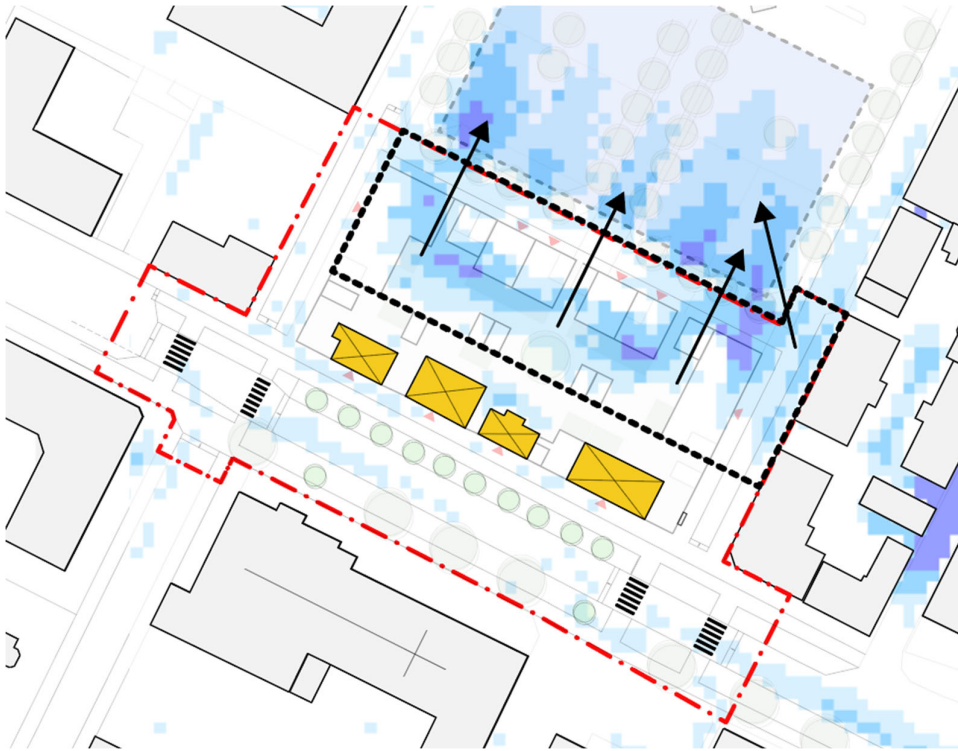


*Förslag på Krukmakaregatans nya gestaltning. Gatan föreslås ha en sammanhängande yta. Till vänster mot illustreras befintligt förhållande mot parkeringsplats Syd. Till höger illustreras eventuellt ett framtida förhållande vid förtätning av parkeringsplats Syd.*

Krukmakaregatan är försedd med följande planbestämmelser:

*n<sub>3</sub> Markens minsta lutning är 1,5%. Marken ska luta med lågpunkt mot Vulcanus 1 och Uranus 5 i norr.*

Inom delar av allmän platsmark kan vatten samlas. För att säkerställa framkomligheten och att planerad bebyggelse inte tar skada eller orsakar skada vid ett klimatanpassat 100 års regn måste denna mark lutas mot parkering Syd, strax norr om planområdet. Lutningen ska vara minst 1,5%.



Kartbild redovisar skyfallskarteringen, del av planområdet som behöver lutas samt vart skyfallsvattnet ska samlas. Planområdet är markerat med rött. Det svartmarkerade området inom planområdet är den del som behöver lutas minst 1,5 %. Pilarna redovisar riktningsslutningen, mot lågpunkt på parkeringsplats Syd, Vulcanus 1 och Uranus 5 (ytan om är blåmarkerad).

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

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

### **Målaregatan**

Den del av Målaregatan som finns inom planområdet föreslås omgestaltas.

Målaregatan föreslås en omgestaltning som innefattar följande:

- Ett körfält i korsningsanslutningen till Esplanaden.
- Bredning av befintlig trottoar i väster.
- Ett markerat cykelfält som möjliggör dubbelriktad cykeltrafik.
- Ny ledningsdragnig.

Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Målaregatan.



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

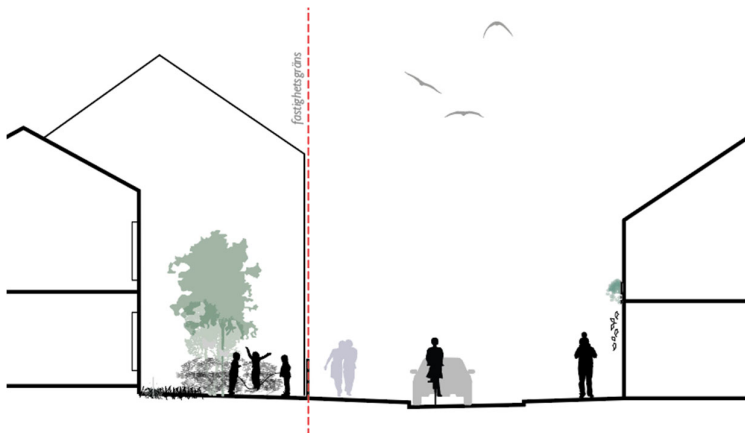
### Norra Torngatan

Detaljplanen innebär att befintlig fastighetsgräns återtas. Därmed minskas gatans bredd för att återgå till befintlig och ursprunglig kvarterstruktur.

Norra Torngatan föreslås en omgestaltning som innefattar följande:

- Enkelriktas norrut
- Föreses med ett körfält.
- Trottoarer på respektive sida om körbana.
- En lutningsriktning mot parkeringsanläggning norr om planområdet för att säkerställa att regnvatten rinner från kvarteretsmarken och korsningspunkten Norra Torngatan/Krukmakaregatan. Minsta lutning om 1,5%.
- Ny ledningsdrainering.

Nedanstående sektion redovisar en möjlig gestaltning av Norra Torngatan.

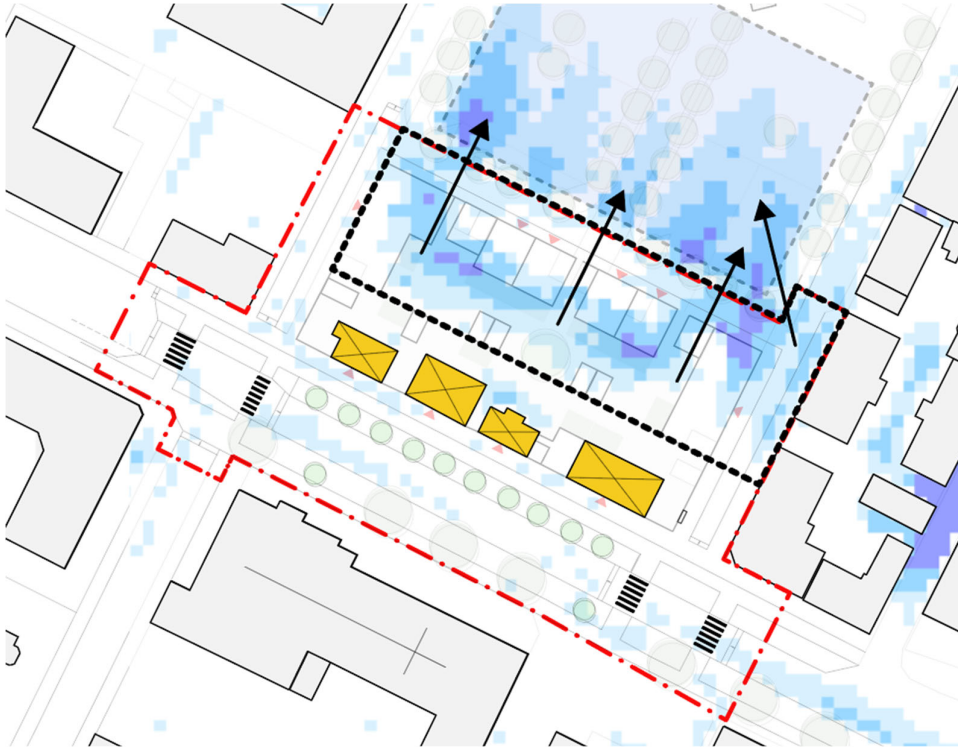


Förslag på Norra Torngatans nya gestaltning inom planområdet. Gatan föreslås få bredare trottoarer på respektive sida och en enfilig körbana.

Norra Torngatan är försedd med följande planbestämmelser:

- n3                      *Markens minsta lutning är 1,5%. Marken ska luta med lågpunkt mot Vulcanus 1 och Uranus 5 i norr.*

Inom delar av allmän platsmark kan vatten samlas. För att säkerställa framkomligheten och att planerad bebyggelse inte tar skada eller orsakar skada vid ett klimatanpassat 100 års regn måste denna mark lutas mot parkering Syd, strax norr om planområdet. Lutningen ska vara minst 1,5%.



Kartbild redovisar skyfallskarteringen, del av planområdet som behöver lutas samt vart skyfallsvattnet ska samlas. Planområdet är markerat med rött. Det svartmarkerade området inom planområdet är den del som behöver lutas minst 1,5 %. Pilarna redovisar riktningsslutningen, mot lågpunkt på parkeringsplats Syd, Vulcanus 1 och Uranus 5 (ytan om är blåmarkerad).

# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska åtgärder

### Ärendeinformation

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900). Detaljplanen beräknas kunna antas fjärde kvartalet 2025 om inget oförutsett sker.

### Preliminär tidsplan:

- Samråd: 4 kvartal 2023
- Granskning: 3 kvartal 2024
- Antagande: 4 kvartal 2025

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

Markanvisning av området beräknas kunna genomföras under första kvartalet 2026. Därefter planeras utbyggnad av allmän plats samt marksanering inom kvartersmarken, vilket beräknas pågå under en period om cirka två år.

Utbyggnaden av kvartersmarken bedöms kunna påbörjas först när utbyggnaden av allmän plats är färdigställd och marksaneringen avslutad. Denna del av genomförandet uppskattas också ta cirka två år.

### Genomförandetid

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

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

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

### Mark och utrymmesförvärv

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

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

### Marköverlåtelse

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft avser kommunen att markanvisa och därefter överlåta den aktuella marken. Överlåtelsen bygger på följande huvudprinciper:

- Byggherren övertar de röda husen i befintligt skick och förbinder sig att genomföra nödvändig renovering inom en bestämd tidsram.

- Byggherren har inte rätt till ersättning från kommunen med anledning av bestämmelser i detaljplanen rörande kulturvärden, rivningsförbud, områdesbestämmelser eller varsamhetskrav.
- Kommunen har möjlighet att avtala om vite om byggherren inte uppfyller sina åtaganden eller de krav som fastställs i avtalet.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### Fastighetsbildning och förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen innehåller inga nya bestämmelser om fastighetsindelning och berörs inte av gällande äldre tomtindelningar. Inom detaljplaneområdet finns åtta befintliga fastigheter, samtliga ägda av Lidköpings kommun. Eftersom hela planområdet, inklusive allmän plats och kvartersmark, utgör kommunalägda fastigheter redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenserna ur ett samlat perspektiv. Syftet är att underlätta förståelsen av detaljplanens konsekvenser och genomförande för politiker, kommuninvånare, allmänhet och potentiella exploitörer.

Fastigheter utanför detaljplaneområdet påverkas inte ur fastighetsrättslig synvinkel.

Nedan redovisas de befintliga fastigheterna inom detaljplaneområdet.

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

Allmän plats, gata inom detaljplanen avses fastighetsregleras till den kommunalägda gatufastigheten Nya Staden 1:1.

Kvartersmarken kan fastighetsbildas på olika sätt, vilket ger flexibilitet för att anpassa fastighetsbildningen efter marknadens efterfrågan på olika bostadstyper och upplåtelseformer. Exempelvis kan kvartersmarken utgöra en enda fastighet, eller så kan varje ny och befintlig byggnad bilda en egen fastighet.

Detaljplanen medger dessutom att balkonger får kraga ut över allmän plats, gata, med en lägsta fri höjd av 2,5 meter över gata och en maximal längd av 2,5 meter [ $b_2$ ]. Utkragningen bedöms inte medföra några konsekvenser för fastighetsbildning, ansvarsfördelning eller den allmänna platsens syfte och användning.

### Gemensamhetsanläggningar

Byggherren ansvarar för behövliga gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark.

### Ledningsrätt och servitut

Inom detaljplanens område finns en befintlig ledningsrätt som belastar kommunens fastighet Nya Staden 1:1. Ledningsrätten avser en teleledning och är belägen i gatan Esplanaden.

Det finns inga befintliga ledningsrätter eller servitut inom kvartersmarken. Inte heller planeras några nya ledningsrätter eller servitut att bildas, vare sig inom kvartersmark eller på allmän plats.

### **Rättigheter i allmän plats inom detaljplanen**

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

Inom allmän plats, gata i detaljplanen finns även befintlig teleledning och skåp tillhörande Skanova (ledningsrätt).

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

### **Rättigheter på kvartersmark inom detaljplanen**

Inom detaljplanens kvartersmark för bostadsändamål föreligger inget behov av att bilda nya rättigheter för allmänna ändamål, såsom ledningsrätter. Inte heller bedöms det finnas behov av att inrätta rättigheter för fastigheter utanför planområdet som skulle komma att belasta fastigheter inom kvartersmarken.

Det förekommer inga befintliga rättigheter som belastar kvartersmarken enligt den nya detaljplanen.

Vid framtida fastighetsbildning inom kvartersmarken kan dock behov av nya rättigheter uppstå. Sådana rättigheter ska i så fall tillkomma genom lantmåteriförrättning eller genom civilrättsligt avtal. Eventuella nya rättigheter ska endast avse fastigheter belägna inom kvartersmarken och får således inte medföra belastning på fastigheter utanför planområdet.

Exempel på rättigheter som kan aktualiseras är gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149), exempelvis för bullerskydd, avfallshantering, dagvattenanläggningar, förråd eller cykelparkering.

## **Tekniska åtgärder**

### **Utbyggnad allmän plats**

Kommunen ansvarar för utbyggnaden av allmän plats i syfte att tillgodose behovet som följer av den nya bebyggelsen och för att bostadsanvändningen ska bli lämplig. Utbyggnaden avses genomföras i enlighet med de föreslagna gatusektionerna.

För detaljplanens genomförande krävs att följande åtgärder sker:

- Norra Torngatan ska smalnas av inom planområdet till följd av att kvartersmarkens nya gränsdragning sammanfaller med befintlig fastighetsgräns.
- Krukmakaregatan och del av Norra Torngatan ska utformas så att skyfallsvatten kan avledas mot Parkering Syd, för att säkerställa skydd av bebyggelse och bibehållen framkomlighet vid skyfall.
- Esplanadens körbana ska flyttas söderut, bort från befintliga byggnader, så att gällande riktvärden för trafikbuller kan uppnås och kvartersmarken kan bedömas som lämplig för bostäder.
- Området mellan befintliga byggnader och körbanan ska utformas med plats för trädallé samt gång- och cykelväg.

- Gång- och cykelvägen ska dimensioneras så att tillräckligt utrymme ges för ledningsägarnas anläggningar och framtida underhåll.
- För att möjliggöra ny bebyggelse blir det nödvändigt att ta ned den befintliga trädallén inom planområdet. I sådant fall ska en ny allé anläggas längs Esplanaden, i anslutning till de befintliga byggnaderna.
- Flertalet befintliga ledningar och tekniska anläggningar behöver flyttas. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas inom allmän platsmark, gata.

Utbyggnaden av allmän plats beräknas ta cirka två år och påbörjas först efter det att kommunen markanvisat kvartersmarken.

### Utbyggnad av teknisk infrastruktur

Utbyggnaden av teknisk infrastruktur ska ske i samordning med utbyggnaden av allmän plats. Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheter inom planområdet ska förses med egna förbindelsepunkter för vatten-, spill- och dagvattenledningar.

Vidare avses bebyggelsen anslutas till elnätet och bredbandsnätet. Området ges även möjlighet till anslutning till fjärrvärmenätet.

Kommunen för löpande dialog med berörda ledningsägare i samband med projekteringsmöten för utbyggnaden av allmän plats inom detaljplaneområdet.

Lidköping Miljö och Teknik AB ansvarar för utbyggnaden av teknisk anläggning. Befintligt dagvattennät behöver förstärkas genom möjligheter till fördröjning för att klara den branschstandard som finns för kapacitet på ledningsnätet.

### Kvartersmark för bostäder

Kommunen ansvarar för att avhjälpa föroreningar inom kvartersmarken innan marken överläts till byggherren. Avhjälpan ska ske till en nivå som säkerställer skydd för människors hälsa och säkerhet.

Med avhjälpan avses att förorenade jordmassor schaktas och transporteras bort samt att befintliga ledningar inom markområdet avlägsnas. Åtgärderna omfattar all mark inom kvartersmarken, med undantag för mark under befintliga byggnader (se bild nedan).



Grönmarkerad yta visar på den mark som avses avhjälpas. Detta är marken som även omfattas av planbestämmelse a<sub>2</sub>.

De befintliga byggnaderna överläts till byggherren i befintligt skick.

Byggherren ansvarar för och bekostar utbyggnaden av kvartersmarken för bostadsändamål. Vidare svarar byggherren för anslutning till teknisk infrastruktur, varvid avgifter tas ut enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Samordning mellan kommunens projektering av allmän plats och byggherrens projektering av kvartersmarken ska ske genom samråd.

## **Ekonomiska åtgärder**

### **Planekonomisk bedömning**

I detta avsnitt redovisas de ekonomiska förutsättningar som har betydelse för genomförandet av detaljplanen samt dess framtida förvaltning. Den slutliga ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren kommer att regleras i kommande marköverlåtelseavtal.

Kommunens kostnader och intäkter:

- Kostnader för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats.
- Kostnader för flytt av elskåp och medfinansiering för flytt av VA ledningar
- Kostnader för marksanering inom kvartersmark, så att marken kan tas i anspråk för bostadsändamål.
- Kostnader för framtagande av detaljplan och tillhörande utredningar.
- Intäkter vid försäljning av kvartersmark samt genom uttag av planavgift i samband med bygglov.

Byggherrens kostnader och intäkter:

- Kostnader för förvärv av mark.
- Kostnader för uppförande av ny bebyggelse inom kvartersmarken.
- Kostnader för renovering av befintliga byggnader inom kvartersmarken.
- Kostnader för lagfart, planavgift, bygglov, utstakning, nybyggnadskarta och lantmåteriförrättningar efter tillträde.
- Kostnader för anslutning till teknisk infrastruktur.
- Kostnader för expeditionsavgifter och stämpelskatt i samband med lagfart.
- Intäkter vid försäljning av nyproducerade och renoverade bostäder inom detaljplaneområdet.

Ledningsägares kostnader och intäkter:

- Lidköping Miljö och Teknik AB: kostnader för flytt eller nyanläggning av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar samt åtgärd för uppdimensionering av befintligt dagvattennät, liksom för flytt av bredbandsledningar och elledningar.
- Lidköping Energi AB: kostnader för eventuellt utbyggnad av fjärrvärme.
- Skanova: kostnader för flytt av teleledningar och tillhörande utrustning.
- Samtliga ledningsägare: kostnader för framtida drift och underhåll av sina anläggningar inom planområdet.
- Samtliga ledningsägare: intäkter från brukare/kunder genom nyttjande av respektive anläggning.

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

### **Exploateringskalkyl**

Investeringsutgifter	8 490 tkr
Exploateringsutgifter	6 100 tkr
Inkomster	2 820 tkr
Driftkostnader	300 tkr
Kapitalkostnader	345 tkr

Exploateringen beräknas medföra inkomster om 2 820 tkr och utgifter om 14 590 tkr, vilket ger ett beräknat nettoexploateringsresultat (kassaflöde) på -11 770 tkr.

I balansräkningen tillförs kommunen anläggningstillgångar till ett värde av 8 490 tkr, vilka tillfaller det kommunala skattekollektivet.

I resultaträkningen redovisas intäkter om 2 820 tkr och kostnader om 6 100 tkr, vilket motsvarar ett exploateringsresultat för skattekollektivet på -3 280 tkr.

Exploateringskalkylen redovisar de ekonomiska konsekvenserna för Lidköpings kommun kopplade till framtagandet av detaljplanen och genomförandet av den. Detta belastar skattekollektivet. Kalkylen omfattar däremot inte de ekonomiska effekterna för taxekollektivet.

### **Planavgift**

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

### **Ersättningsanspråk**

Det kommer att regleras i kommande marköverlåtelseavtal att byggherren inte äger rätt till ersättning från kommunen på grund av sådana planbestämmelser.

Vid värdering av kvartersmarken har hänsyn tagits till planbestämmelser om skydd av kulturvärden, rivningsförbud, områdesbestämmelser samt varsamhetskrav.

### **Inlösen**

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

### **Drift allmän plats**

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

### **Drift vatten och avlopp**

Lidköping Miljö och Teknik AB är huvudman för vatten, spillvatten och dagvatten och ansvarar för driftskostnader.

### **Gatukostnader**

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

## **Prövning enligt annan lagstiftning**

### **Fornlämningar**

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

### **Biotopskyddade träd**

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

# PLANERINGSUNDERLAG OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

## Omfattning och lokalisering

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

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

All mark inom planområdet ägs av Lidköpings kommun.



Planområdets läge i Lidköping. Planområdet är rödmarkerat.

## Fysisk miljö

### Platsen och dess omgivning

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



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

### Befintliga hus inom planområdet

På fastigheterna Uranus 7 och 8 samt Vulcanus 3 och 4 finns fyra mindre trähus. Samtliga hus är placerade direkt kvartersgräns. Husen används inte. Husens utformning och utseende varierar. De är uppförda i timrat trä på torpargrund av kalksten. Huvudentréer är riktade mot Esplanaden. Entréerna har kalkstenstrappor. Kalkstenssocklarna och delvis trapporna ligger delvis under Esplanadens marknivå. Vissa hus golvnivå ligger lägre än Esplanadens marknivå.

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

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



Fotografier av befintligt hus inom Uranus 8.

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

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



Fotografier av befintligt hus inom Uranus 7.

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

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



*Fotografier av befintligt hus inom Vulcanus 4.*

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

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



*Fotografier av befintligt hus inom Vulcanus 3.*

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

### Gator inom planområdet

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

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



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

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

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

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

Samtliga gators trottoarer samt gång- och cykelbanor är smala och uppfyller inte gällande normer kring utrymmeskrav.

### **Parkering inom planområdet**

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

### **Vegetation inom planområdet**

Inom planområdet finns två trädalléer som omfattas av det generella biotopskyddet enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. 11 §. Mellan parkeringsplats och angöringsgata finns nio lindar planterade i rad. Den är av lägre vitalitet på grund av avsaknad av planteringsytor och hårdgörande vilket har hämmat tillväxten. Det bedöms därför att befintliga träd inom hela parkeringen behöver ersättas inom en cirka 5 års period. Kommunen har fått beviljat tillstånd för borttagande av träd i allé inom kvartersmark för bostäder av Länsstyrelsen 2024-03-01. Beslutet gäller enbart under förutsättning att detaljplanen antas och vinner laga kraft. Tillståndet gäller under detaljplanens genomförandetid. Villkoren för tillståndet är bland annat att 9 nya ädellövsträd ska planteras på sådant sätt att de uppfyller kriterierna för biotopskyddad allé, att träden ska ha ett stamomfång i brösthöjd på minst 16-18 cm.

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

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

### **Stadskärnans karaktär**

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



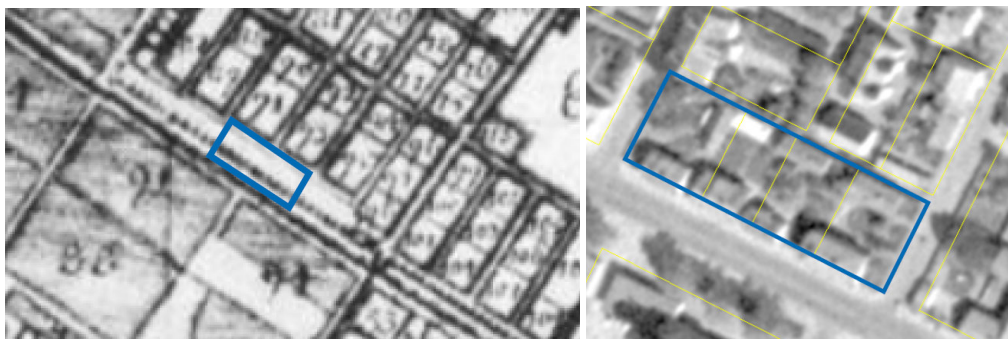
Ovanstående bilder beskriver stads-kärnans karaktär. 1. Flertalet av huvudgatornas korsningspunkter tydliggörs av något högre byggnader som har en större detaljrikedom och särskiljer sig från övriga kvarterens byggnader. 2. Den enhetliga takfotshöjden och bebyggelsen som är placerad i kvartersgröns inramar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

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

## Historik och kulturmiljö

### Historik

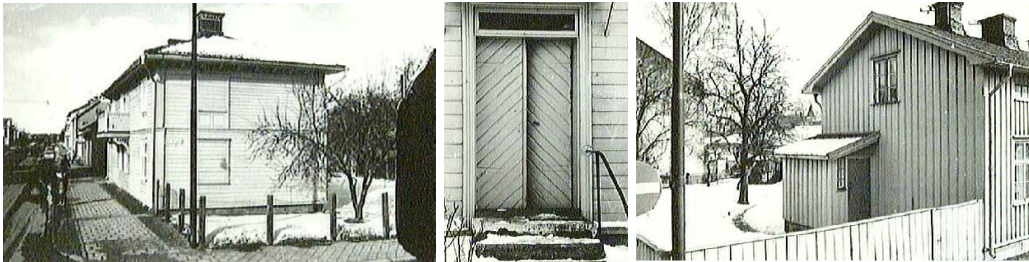
Ursprungligen har planområdet legat precis utanför den gamla stadsgränsen där ett väst-östligt dike "Småtta" markerade gränsen. Inom planområdet finns fyra äldre trähus som är uppförda under 1800-talet som bostadshus. Tomterna var förtätade med flertalet komplementbyggnader men som senare har rivits.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



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



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



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



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



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

### **Kulturhistorisk värdefull bebyggelse och miljö**

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

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

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

I tidigare planarbete togs en kulturhistorisk utredning fram 2016-11-29 av Kulturbyggnadsbyrå AB. Utredningen syftade till att på en övergripande nivå beskriva planområdets kulturhistoriska värden. De befintliga husen bedöms utgöra sådan särskilt värdefull bebyggelse som avses i 8 kap 13 § PBL. Det vill säga byggnader som

är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.

Det kulturhistoriska värdet bedöms vara följande:

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

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

I utredningen föreslås följande föreskrifter:

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

### **Fornlämningar**

Planområdet ligger i ett fast fornminnesområde. Ett medeltida stadslager ligger under delar av centrumkärnan. Kommunen har fått beviljat tillstånd till ingrepp i fornlämning 2024-05-17. Tillståndet är giltigt till 2025-06-09. Tillståndet gäller enligt 2 kap 12§ kulturmiljölagen med villkor att byggnationen ska ske i enlighet med ansökningshandlingarna. Och att inga ytterligare ingrepp i fornlämningen eller fornlämningsområdet får ske utan tillstånd från Länsstyrelsen.

### **Teknik**

#### **VA-ledningar**

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

### **Dagvattenhantering**

Befintliga hus och gräsyta fördröjs lokalt eller avvattnas mot spillvattenledning på allmän platsmark. Befintlig parkeringsyta avvattnas mot befintlig dagvattenledning. Recipient för dagvattnet är Lidan. Ledningsnätet för dagvatten är inte dimensionerat enligt dagens normer därför bör detta åtgärdas innan kvartersmarken kan anslutas.

### **Fjärrvärme**

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

### **Ei**

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

### **Bredband**

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

### **Tele**

Det finns teleledningar inom planområdet. Befintliga hus är inte anslutna till telenätet. Utmed gatufasaden på befintligt hus inom Vulcanus 3 finns två kabelskåp.

## **Styrdokument, avtal och beslut**

### **Stadsutvecklingsplan**

Planområdet är utpekad i Lidköpings fördjupade översiktsplan, Stadsutvecklingsplanen, antagen 2022. Planområdet pekas ut för blandad stadsbebyggelse med centrumfunktioner.

Stadsutvecklingsplanens huvudstrategier är rätt sak på rätt plats, sammankopplad och nära och livfull. Utifrån huvudstrategierna har ställningstagande för ny bebyggelse definierats, vilka för planområdet är:

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

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

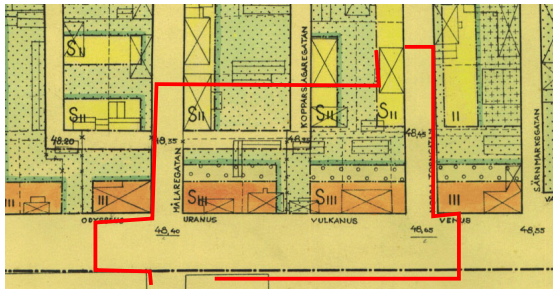
- Stadskärnan ska fortsatt utvecklas i en stadsmässig kvartersstruktur, med publik framsida och en privat baksida. Entréer, portar och verksamhetslokaler ska vändas mot gator och stråk, en gestaltning som gör det offentliga rummet sammanhållet och ger livfullhet till gaturummen.
- Bebyggelse ska gestaltas med variation i fasaduttryck och material där både skala och material samspelar med befintliga byggnader.
- Gaturummet ska ha en gemensam skala, där takfotslinje kan hålla samman bebyggelsen och skapa ett harmoniskt, estetiskt tilltalande stadsrum. Inom

befintliga miljöer ska tillägg som avviker från befintlig höjdskala prövas med försiktighet och gestaltas med medvetenhet då den kan komma att påverka befintliga värden.

### Detaljplan

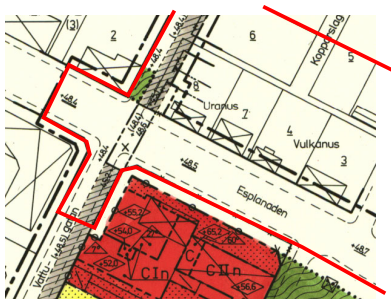
Planområdet ligger inom detaljplanelagt område och berörs av detaljplanerna nummer 62 och 324.

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



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

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



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

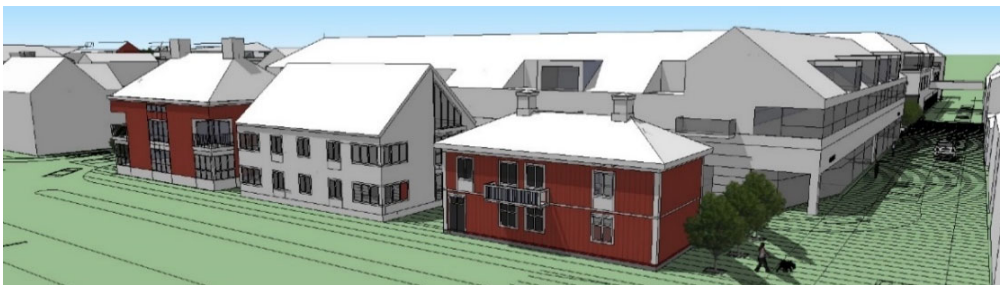
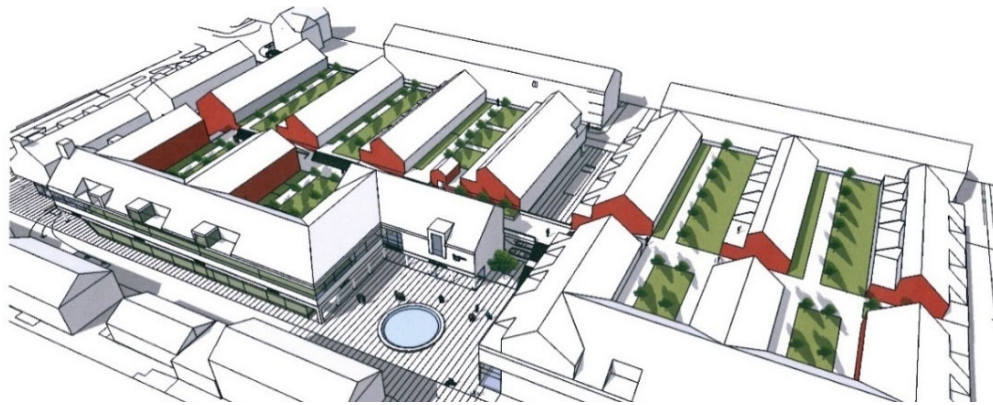
### Tidigare detaljplanering

År 2011 hölls det för hela kvarteren Uranus och Vulcanus en allmän arkitekttävling. Arkitekttävlingen, benämnd Entré Syd syftade då till att skapa ett ny sydlig entré till centrum, en ny parkering samt ett nytt polishus. Det vinnande förslaget kom aldrig till att genomföras då polismyndigheten valde att inte uppföra ett nytt polishus.



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

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



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

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

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

### **Planuppdrag**

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

### **Parkeringsavtal**

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

### **Parkeringsnorm**

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

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

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

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

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

### **Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808) och särskilt beslut om betydande miljöpåverkan**

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård samt är en del av fornlämning. Strukturen och befintliga hus har ett kulturhistoriskt värde. Inom planområdet finns två biotopskyddade trädalléer. Planförslaget är i linje med Stadsutvecklingsplanens intentioner.

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

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

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

## **Riksintressen**

### **Kulturmiljövård**

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

### **Totalförsvaret**

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

### **Rörligt friluftsliv**

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

## **Miljö kvalitetsnormer**

### **Luft**

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

### **Vatten**

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

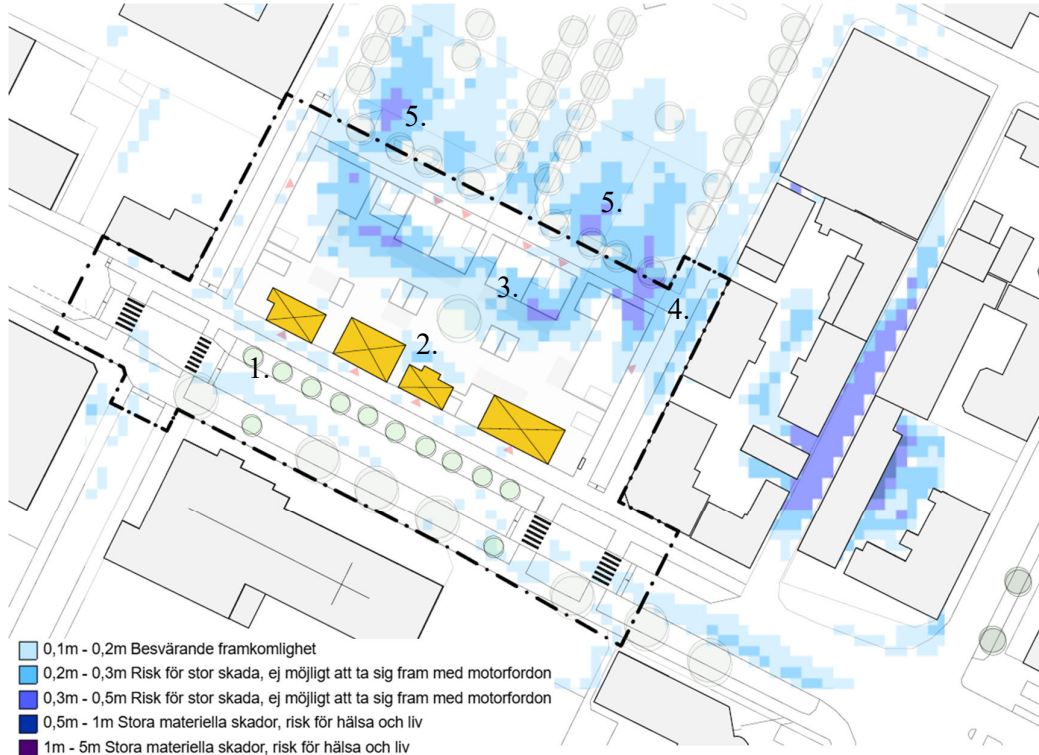
## **Hälsa och säkerhet**

### **Risk för översvämning**

Enligt skyfallskarteringen för ett klimatanpassat 100 års regn, framtagna av DHI år 2024, kommer vatten samlas på följande ställen, se platser i kartbild nedan:

1. Esplanaden – Längs Esplanadens gångstråk förväntas vattendjup upp till 0,15 meter.
2. Befintlig byggnad – Vid befintlig byggnad (Vulcanus 4) förväntas vattendjup på 0,25 meter.

3. Ny bebyggelse/planerad byggrätt – Inom föreslagen byggrätt i detaljplan för Uranus Vulcanus förväntas vattendjup upp till 0,35 meter.
4. Norra Torngata/Krukmakaregatan – Vid avfart från Norra Torngatan in till Krukmakaregatan förväntas vattendjup upp till 0,36 meter.
5. Parkering syd – På parkeringen norr om planområdet (utanför planområdet) förväntas vattendjup upp till 0,35 meter med större ytor runt 0,2 meter.



Utdrag ur skyfallskarteringen, 2024. Planområdet är inom svart streckad linje.

På grund av detta har en riskanalys (Riskanalys, konsekvenser vid skyfall, Lidköpings kommun, 2025-09-24) tagits fram som utgår från Länsstyrelsens rekommendationer ”Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall – stöd i fysisk planering”.

Riskanalysen anger att om kvartersmarken ges en svag lutning norrut mot befintlig parkering, parkering Syd så bedöms det vatten som förväntas bli stående kunna rinna ifrån kvartersmarken. Därmed bedöms inte ny bebyggelse ta skada eller orsakar skada vid en översvämning från ett klimatanpassat 100 årsregn. Parkering Syd bedöms kunna ta emot mer vatten utan att det orsakar skada för bebyggelse eller påverkar framkomlighet till bostäder eller samhällsviktig verksamhet.

Det finns ingen samhällsviktig verksamhet i eller i anslutning till planområdet som behöver en högre säkerhetsnivå för att upprätthålla funktion vid en översvämning.

För att säkerställa skyddsåtgärder föreslås en planbestämmelse om att luta marken från kvartersmarken ut på allmänplats mark mot parkering Syd. Lutningen ska ske från förväntad vattensamling (byggrätt, kvartersmark) norrut till parkering. Lutningen ska inte vara för kraftig för att inte orsaka höga flöden men bör vara minst 1,5% för att styra avrinningen. Det är viktigt att inga upphöjningar eller kantstenar placeras i vattnets väg för att inte orsaka att vattnet samlas på fel ställen.

## Risk för ras och skred

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

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

## Förorenad mark

Marken inom och kring planområdet är förorenad.

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



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

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

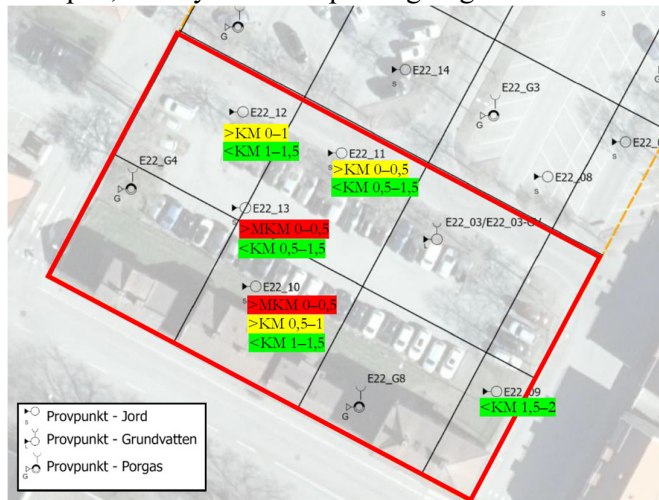
- Marken bestod överst av ett cirka 0,6–1,0 meter mäktigt fyllnadslager av omblandad silt, sand och grus. Inom aktuellt planområde påträffades avfall såsom tegel och förmultnande bräder i fyllnadsmassorna. Under fyllnadslagret bestå av ett homogent lager silt ner till cirka 3,0–4,0 meter djup.
- Området betraktas som förorenad då jordprovtagning visar på förhöjda halter av tungmetaller som överskrider gränsvärden för känslig markanvändning.

Det finns även halter av PAH-M och PAH-H som underskrider aktuella riktvärden. Flyktiga organiska kolväten har analyserats i närhet till tidigare kemtvätt, utanför aktuellt planområde med halter ligger under aktuella rikt- och jämförvärden.

- Grundvattnet hade ingen avvikande lukt. Dock har halter över referensvärdet av kobolt har uppmätts i grundvattnet.
- I utredningen rekommenderas att en fördjupad undersökning med kompletterande jord- och grundvattenprovtagning tas fram för att dokumentera föroreningarnas utbredning samt föroreningsnivåer. Även rekommenderas provtagning av klorerade kolväten i inomhusluft i angränsande byggnader utanför aktuellt planområde.

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

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



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

- Fyllnadsmassorna i undersökningsområdets södra och sydvästra delar utgörs av mull/matjord med en varierad mäktighet.
- Generellt har föroreningar (PAH:er, barium, zink, tungmetaller) i anslutning till byggnation och parkeringsyta påträffats. Samtliga föroreningar överskrider gällande riktvärden för känslig markanvändning. Föroreningarna är lokaliserade i fyllnadsmassorna.
- Kompletterande provtagning av underliggande naturliga jordarter uppvisar halter som understiger gränsvärdena för känslig markanvändning.
- Provtagningen av porgas (kloroform, triklormetan) visar på halter som överskrider gällande riktvärden för inomhusluft. Med hänsyn till uppmätta halter kan de bli åtgärdskrav vid exploatering.
- Föroreningarna är inte avgränsade i sidled.

- Inför planerad byggnation rekommenderas att en fördjupad miljöteknisk markundersökning genomförs i syfte att klassificera jordmassor inför avhjälpande åtgärder. Det rekommenderas även att djupgående grundvattenrör installeras. Detta för att kartlägga förekomsten av klorerade lösningsmedel. En kartläggning underlättar för framtida åtgärdsutredningar då risken för exponering av inte kan uteslutas.

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

- Aktuell undersökning har innefattat provtagning av jord, porgas, inomhusluft, ytligt grundvatten (1–3 m under markytan) och djupt grundvatten (cirka 20 m under markytan). Syftet med provtagningen var att utreda de största kunskapsluckorna som kvarstod gällande föroreningsituationen samt ge underlag inför kommande avhjälpande åtgärder och den fördjupade riskbedömningen.

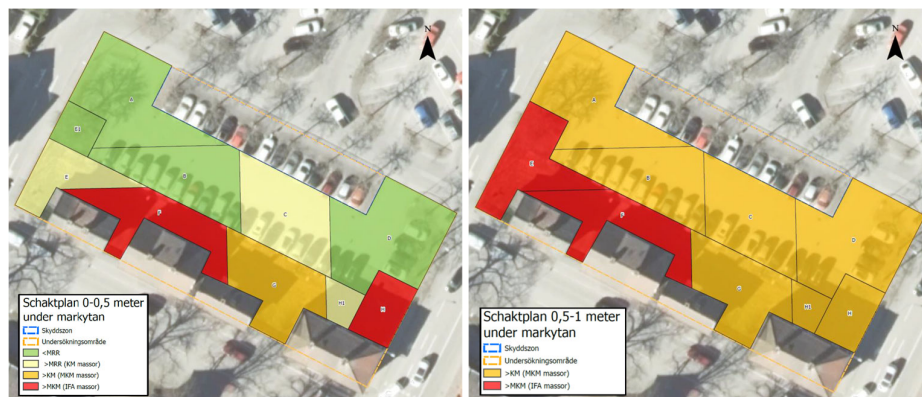


*Till vänster: Inmätta provtagningspunkter samt indelning av ytor. Skyddszonen i kartan anger det område där ingen grävning har skett eftersom träden där är skyddade. Till höger: Inmätta provpunkter avseende grundvatten och porgas. Provpunkter avseende inomhusluft är ungefärligt placerade där dessa placerades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

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

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

De jordmassor som är förorenade ska hanteras genom schaktning och transport till godkänd mottagningsanläggning. Uppskattad volym som kan komma att behöva hanteras är 1 560 m<sup>3</sup>, cirka 2 652 ton. Grov schaktplan för massorna har tagits fram. Nedanstående kartbilder ska användas som en indikator på hur massor för respektive halvmeter kan hanteras. Det rekommenderas att ytterligare karaktärisering av massorna för att mottagningsanläggningen ska kunna hantera massorna korrekt.



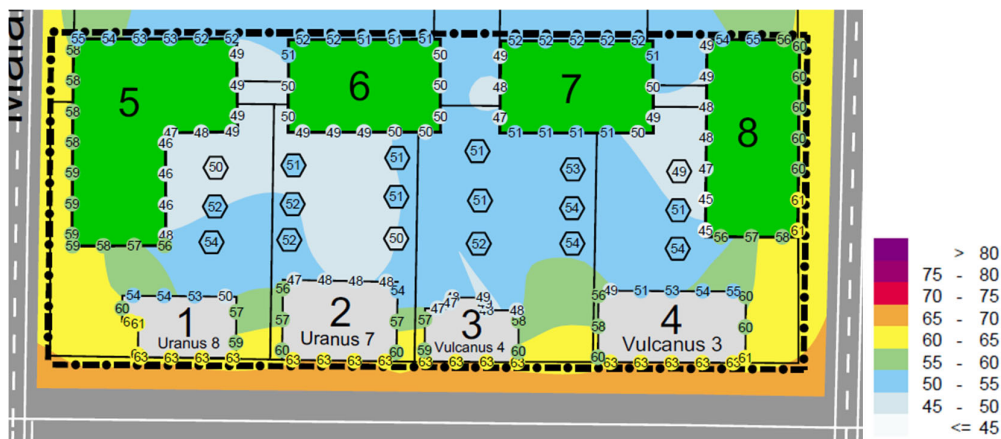
Grova schaktplan. Till vänster: Schaktplan för 0–0,5 meter under markytan. Till höger: Schaktplan för 0,5–1 meter under markytan.

## Omgivningsbuller

Framtagen bullerutredning, 2025-05-05, Sweco anger att vägtrafiken (prognostiserad trafik för år 2040) ger upphov till bullernivåer som inom planområdet överskrider gällande riktvärden för bostäder (förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader).

- Grundkravet är att dygnsekvivalent trafikbullernivå (Leq) inte bör överskrida 60 dBA vid fasad. För små lägenheter, högst 35 kvm, gäller istället att Leq 65 dBA inte bör överskridas vid fasad.
- Avsteg: Om Leq 60 dBA överskrids bör minst hälften av rummen lokaliseras mot så kallad ljuddämpad sida, sida med högst Leq 55 dBA / Lmax 70 dBA.
- Grundkravet för uteplats i anslutning till byggnad är 50 dBA Leq samt 70 dBA maximal ljudnivå (Lmax).
- Avsteg: Om Lmax 70 dBA överskrids bör nivån inte överskridas med än 10 dBA maximalt 5 gånger per timme mellan 06:00 och 22:00.

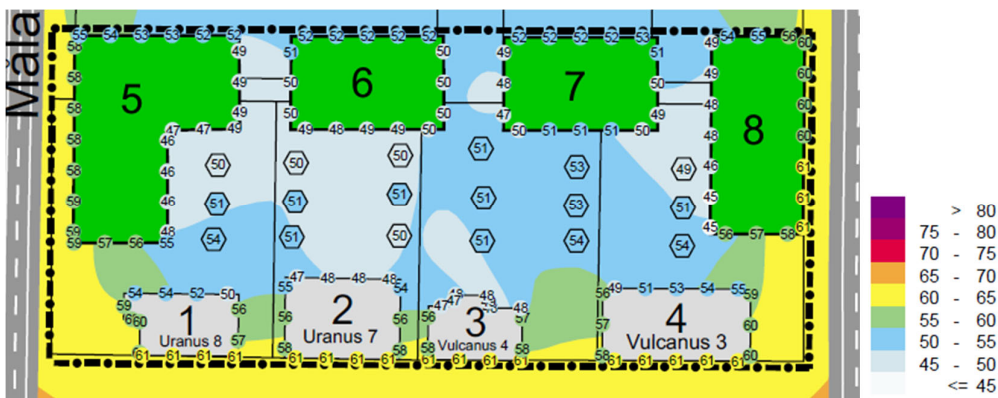
Med befintlig utformning av Esplanaden förekommer ekvivalenta nivåer över 60 dBA och maximala nivåer över 70 dBA vid befintlig husfasader längs Esplanaden och vid planerad bostadsbebyggelses fasader längs del av Målaregatan och Norra Torngatan. Vid övriga befintliga fasader, vilka skulle ses som ljuddämpade, förekommer det ljudnivåer som överskrider trafikbullerförordningens möjliga avsteg. Detta omöjliggör att tillskapa en planlösning där minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida. Därmed är befintliga hus inte är lämpliga som bostadsändamål.



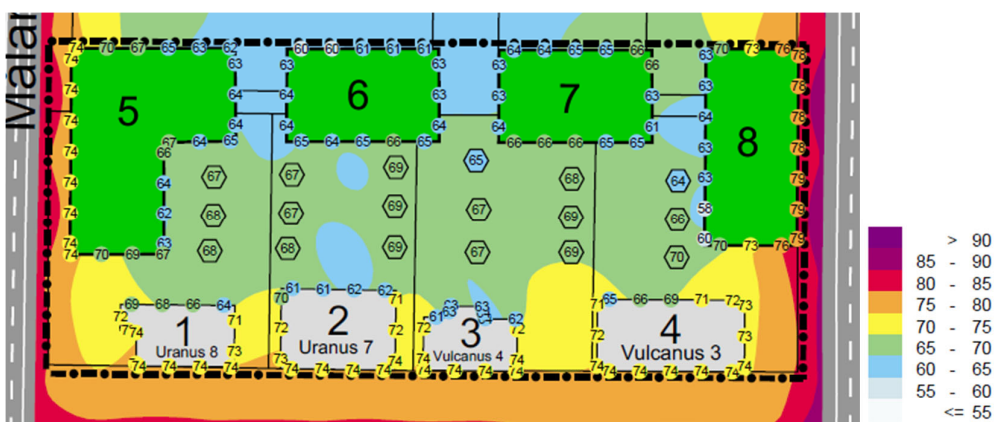
Beräknad ekvivalent ljudnivå med Esplanadens befintliga utformning.

För att kunna göra marken lämplig för bostadsändamål och uppnå gällande riktvärden i trafikbullerförordningen behöver åtgärd ske som minskar bullersituationen. Med anledning av Esplanadens omgestaltning föreslås det att Esplanadens befintliga körbanor flyttas ut cirka 9 meter från befintliga husfasader. Detta säkras på plankartan med ett egenskapsområde närmast befintliga hus som enbart får användas som gång- och cykelväg. Att flytta ut körbanan medför att ekvivalent ljudnivå fortfarande överskrider, 1 dBA längs fasaderna mot Esplanaden och Norra Torngatan. Dock minskas ljudnivåerna längs övriga fasader vilket med en lämplig planlösning där minst hälften av sovrummen vetter mot ljuddämpad sidan, gör det möjligt att uppnå trafikbullerförordningens riktvärden varpå marken ses som lämplig för bostäder.

Även om Esplanadens körbanor flyttas ut så är det inte möjligt att anlägga uteplats i anslutning till befintliga bostadshus inom Uranus 8 och Vulcanus 3. Detta då samtliga fasader och intilliggande mark överskrider ekvivalenta ljudnivåer över 50 dBA. Dock finns det lägen intill samtliga byggnader som inte tillgodoser riktvärdena för de maximala ljudnivåerna. Åtgärder måste därför ske som gör att de uteplatser som placeras i lägen där ljudnivåerna överskrider gällande riktvärden. Sådan åtgärd kan vara exempelvis att en bullerskärm måste uppföras. Detta säkras på plankartan med en egenskapsbestämmelse om att minst en enskild eller gemensam uteplats i anslutning till bostad ska vara ljuddämpad.

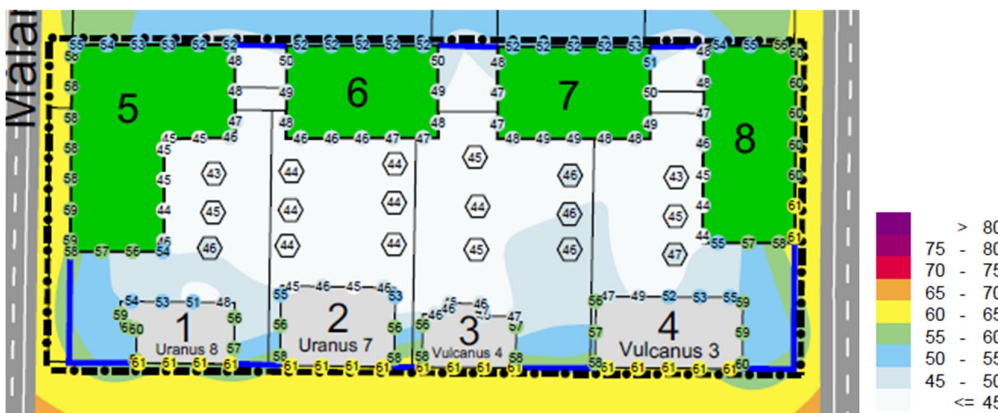


Beräknad ekvivalent ljudnivå med Esplanadens föreslagna utformning, körbanan flyttas ut från befintliga husfasader. Gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå överskrids längs fasader utmed Esplanaden och Norra Torngatan.

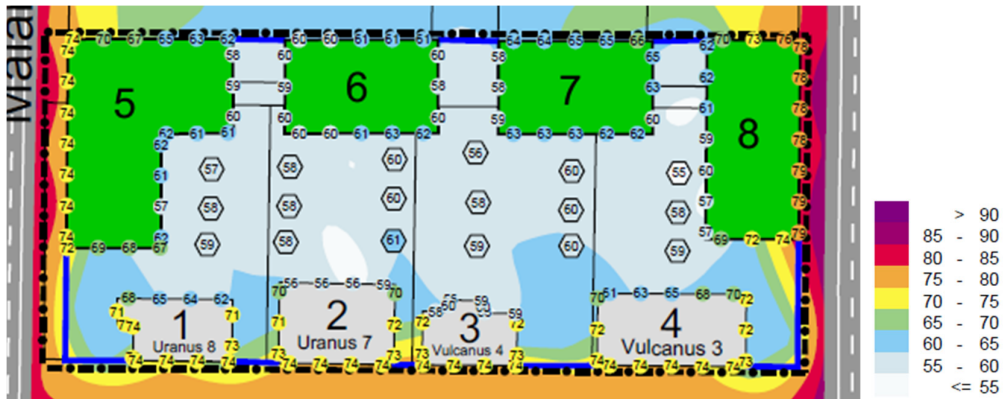


Beräknad maximal ljudnivå med Esplanadens föreslagna utformning, körbanan flyttas ut från befintliga husfasader. De maximala ljudnivåerna överskrids längs Esplanadens, Målaregatan och Norra Torngatans fasader samt delar av gavelfasader.

Om ett plank uppförs i kvartersgräns förenklas möjligheten att skapa bostadsrum i befintliga hus och skapa fler ljuddämpande lägen för uteplatser. Ett plank gör att större del av fasaderna samt att en större del av kvartersmarken erhåller riktvärdena.



Beräknad ekvivalent ljudnivå med Esplanadens föreslagna utformning, körbanan flyttas ut från befintliga husfasader, och om ett plank uppförs i kvartersgräns (blå linje). En större del av tomten och fasaderna erhåller riktvärdena.



Beräknad maximal ljudnivå med Esplanadens föreslagna utformning, körbanan flyttas ut från befintliga husfasader, och om ett plank uppförs i kvartersgräns (blå linje). Oavsett läge inom tomten blir det med plank möjligt att anlägga uteplats som erhåller riktvärdena. Större ytor av fasaderna erhåller även riktvärdena som ger en större möjlighet och flexibilitet att skapa ljuddämpande bostadsrum.

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

### Räddning

Brandpost finns inom området.

### Brandspridning mellan befintliga byggnader

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

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

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

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

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

I kommande byggprocess då det eventuellt blir mer känt kring konstruktionerna i respektive gavelvägg behöver resultatet av utredningen stämmas av mot verkligt

utförande. Vidare förutsätts också att byggnadernas brandprojekteras för att uppnå övriga brandkrav som ställs enligt gällande regelverk.

## **Geotekniska och hydrologiska förhållanden**

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

Jordlagren under asfalten utgörs av fyllning, fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg. Fyllningen har en tjocklek på cirka 0,7 meter och cirka 1 meter. Under de hårdgjorda ytorna består fyllningen främst av makadam medan fyllning av silt och finsand påträffas inom grönytorna.

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

Grundvattenytan varierade mellan +46,16 meter och +46,57 meter (höjdsystem RH2000).

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

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

## **KONSEKVENSER**

### **Tidigare fattade beslut**

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

### **Påverkan på stadsmiljö, behov av stadsmiljöns omgestaltning**

Gatorna inom planområdet måste byggas om. Dessutom anger Stadsutvecklingsplanen en intention och att det finns ett behov av att omgestalta gatorna för att skapa bättre förutsättningar och tillgänglighet för fotgängare och cyklister, ta hand om dagvattnet och förstärka vegetationsstråk. Utifrån samordningsvinster är ombyggnation och omgestaltning lämpligt att göra i ett sammanhang. Därför föreslås allt ske i samband med genomförandet av detaljplanen.

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

### **Kulturmiljö och riksintresse för kulturmiljövård**

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

### **Trafik och parkering**

#### **Trafikföring inom planområdet**

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

För att kunna genomföra detaljplanen behöver delar av allmän platsmark byggas om. I samband med detta föreslås även en omgestaltning. Föreslagen trafikföring och omgestaltning av gatorna förväntas medföra en förbättrad trafikföring för alla trafikslag

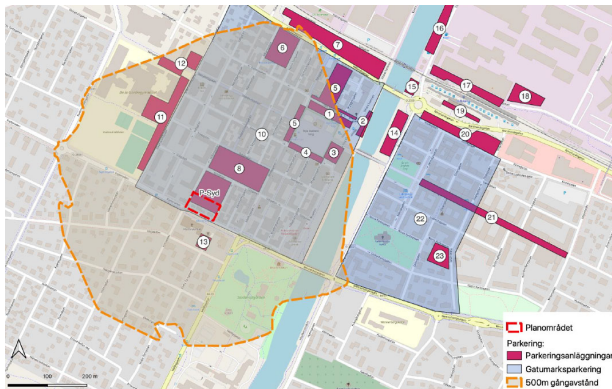
utifrån framkomlighet, tillgänglighet och trygghet. Detta kan bidra till en attraktivare och tryggare stadskärna. Kapacitetsberäkningar i korsningspunkter utifrån föreslagen trafikföring har genomförts och visar på godtagbar servicenivå för bilister. Förslaget innebär att bilisternas rörelser bedöms blir tydligare med föreslagen trafikföring och gatuutformning.

Under byggnation inom kvartersmark och ombyggnation av allmän platsmark kommer trafikstörningar att ske. Dock ska det under genomförandet vara möjligt att angöra enskild fastighet.

### Befintlig parkering

Utredningen Parkeringsanalys och konsekvensbeskrivning (2023-10-03, uppdaterad 2024-03-21, Koucky & Partner AB) redovisar konsekvenserna av den föreslagna förändringen avseende parkeringsutbudet och kapaciteten. Den redovisar även hur det förändrar tillgängligheten till centrum med bil. Utredningen gäller främst för planområdet och den direkta närheten men även för tillgängligheten till centrala delar av staden med särskilt fokus på Nya Staden.

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



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

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

De 43 parkeringsplatser som tas i anspråk vid planens genomförande utgör 3,2 % av det kommunala utbudet av parkeringsplatser inom, Nya Staden. Planens genomförande medför en minskning med 7,8 % av samtliga 24-timmarsplatser inom Nya Staden. I antalet platser innebär det att det i Nya Staden fortsatt kommer att finnas 509 avgiftsfria 24-timmarsplatser (idag 552 stycken). Med en samlad snittbeläggning på

60 % för samtliga (kommunala och privata) parkeringsanläggningar inom Nya Staden bedöms kapaciteten för bilparkering som fortsatt god.

### **Parkering för planområdets bostadsbebyggelse**

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

### **Parkeringsavtal**

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

### **Busshållplatsläge**

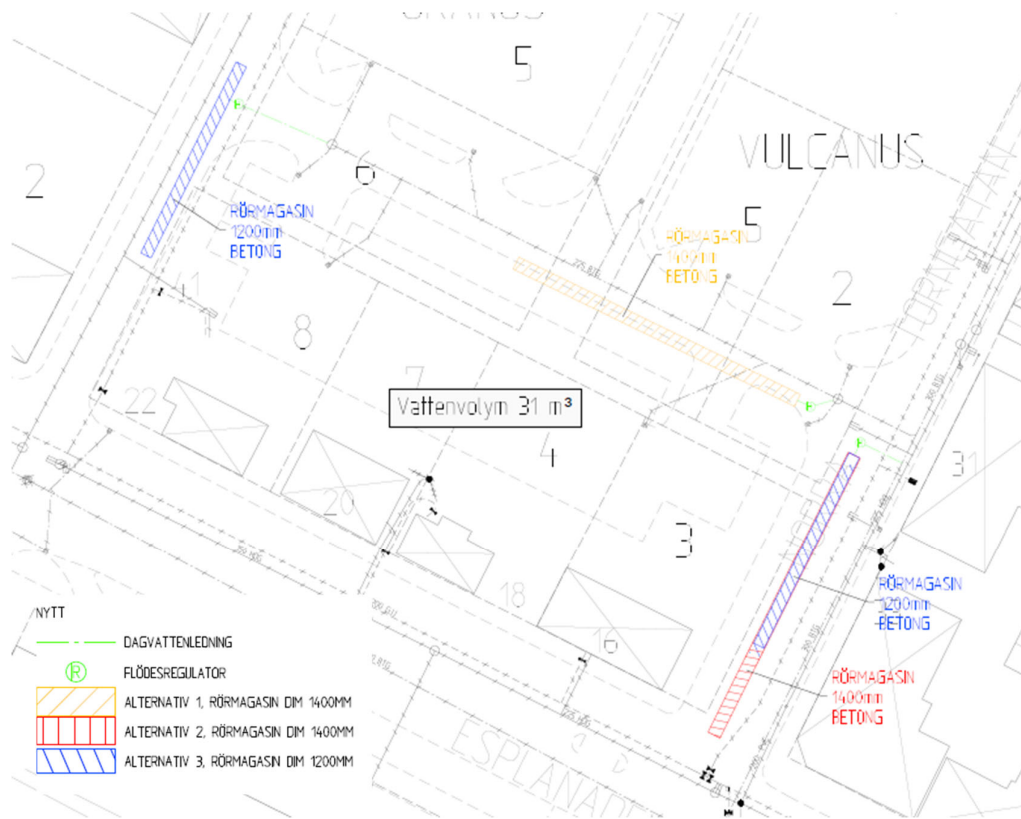
Befintliga busshållplatslägen avses att flyttas. Exakt placering studeras i förstudiearbetet med Esplanaden.

## **Miljö**

### **Dagvatten**

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

Befintligt ledningsnät till kvartersmarken är inte dimensionerad utifrån dagens normer. För att anslutningspunkterna ska kunna ta hand om ett 30 års regn, dagens norm, behövs åtgärder på allmän platsmark göras. Detta kan exempelvis vara underjordiska fördröjningsmagasin med infiltrationsmöjligheter i gatan, som är påkopplade till befintligt dagvattenledningsnät. Framtagen dagvattenlösning, Mexl, 2025-04-07 redovisar möjliga lösningsalternativ för att kunna hantera föreslagen kvartersmarks dagvatten, en vattenvolym om 31 m<sup>3</sup>.



*Tre olika alternativ på underjordiska dagvattenmagasin i gatan för att dimensionera upp kapaciteten i befintligt ledningsnät till gällande normer.*

För att ytterligare minska belastningen på dagvattennätet bör dagvatten inom kvarteretsmark fördröjas lokalt innan det ansluter till det allmänna nätet. Detta möjliggör också att vattnet renas och föroreningar kan minskas.

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

### **Biotopskyddade träd**

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



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

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

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

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Miljö kvalitetsnormer för luft berör inte Lidköpings kommun.

### Vatten

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte försämra eller försvåra möjligheten till att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Lidan. Statusklassningen i Lidan för kemisk ytvattenstatus påverkas till stor del av kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Kviksilverhalterna förväntas minska i samband med planens genomförande genom sanering av mark.

Befintlig bilparkering tas bort och ersätts av kvartersmark, som till stor del är försedd med bestämmelser om att bilparkering inte får anläggas. Dagvatten från

parkeringsplatser innehåller i regel tungmetaller, olja och PAH:er (polycykliska aromatiska kolväten) (Greenstein m.fl. 2004). Den största källan är bilarna som trafikerar parkeringen. Nederbörden tar även med sig föroreningar från luften. En mindre del kommer från markbeläggningen. De vanligaste tungmetallerna i parkeringsdagvatten är bly, koppar, kadmium, nickel och zink (Geronimo m.fl. 2014). Planförslaget innebär därför att en del av föroreningsbelastningen förväntas minskas.

Det kommunala dagvattenledningsnätet inom planområdet behöver kapacitetsmässigt dimensioneras upp med förslagsvis ett underjordiskt dagvattenmagasin som har infiltrationsmöjligheter. Infiltrationsmöjligheter medför en viss rening, vilket inte försämrar eller försvårar möjligheten till att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

De enskilda fastighetsägarna uppmanas till att ta hand om dagvattnet lokalt inom den enskilda fastigheten. Om dagvattnet tas hand om lokalt kan viss rening ske inom kvartersmarken innan det når recipienten.

### **Buller**

Miljö kvalitetsnormer för buller berör inte Lidköpings kommun.

## **Riksintresse för totalförsvaret och rörligt friluftsliv**

Riksintresset för totalförsvaret och rörligt friluftsliv bedöms inte påverkas negativt.

## **Hälsa och säkerhet**

### **Omgivningsbuller**

I dagsläget överskrids riktvärdena för trafikbuller längs Esplanaden och Norra Torn-gatan. För att kunna säkerställa människors hälsa och planera för bostäder i befintliga hus och ny byggrätt mot Norra Torngatan har dessa byggrätter försetts med planbestämmelse [s<sub>1</sub>]. För att kunna möjliggöra uteplatser har kvartersmarken försetts med planbestämmelse [m<sub>1</sub>], som kräver att uteplats placeras i ljuddämpad läge. Det har också införts planbestämmelse [gc-väg<sub>1</sub>] längs Esplanaden som medför att körbanan ska flyttas ut. Detta gör att störningskällan kommer längre från husen och därmed kan det säkerställas att planbestämmelse [s<sub>1</sub>] och [m<sub>1</sub>] är genomförbar.

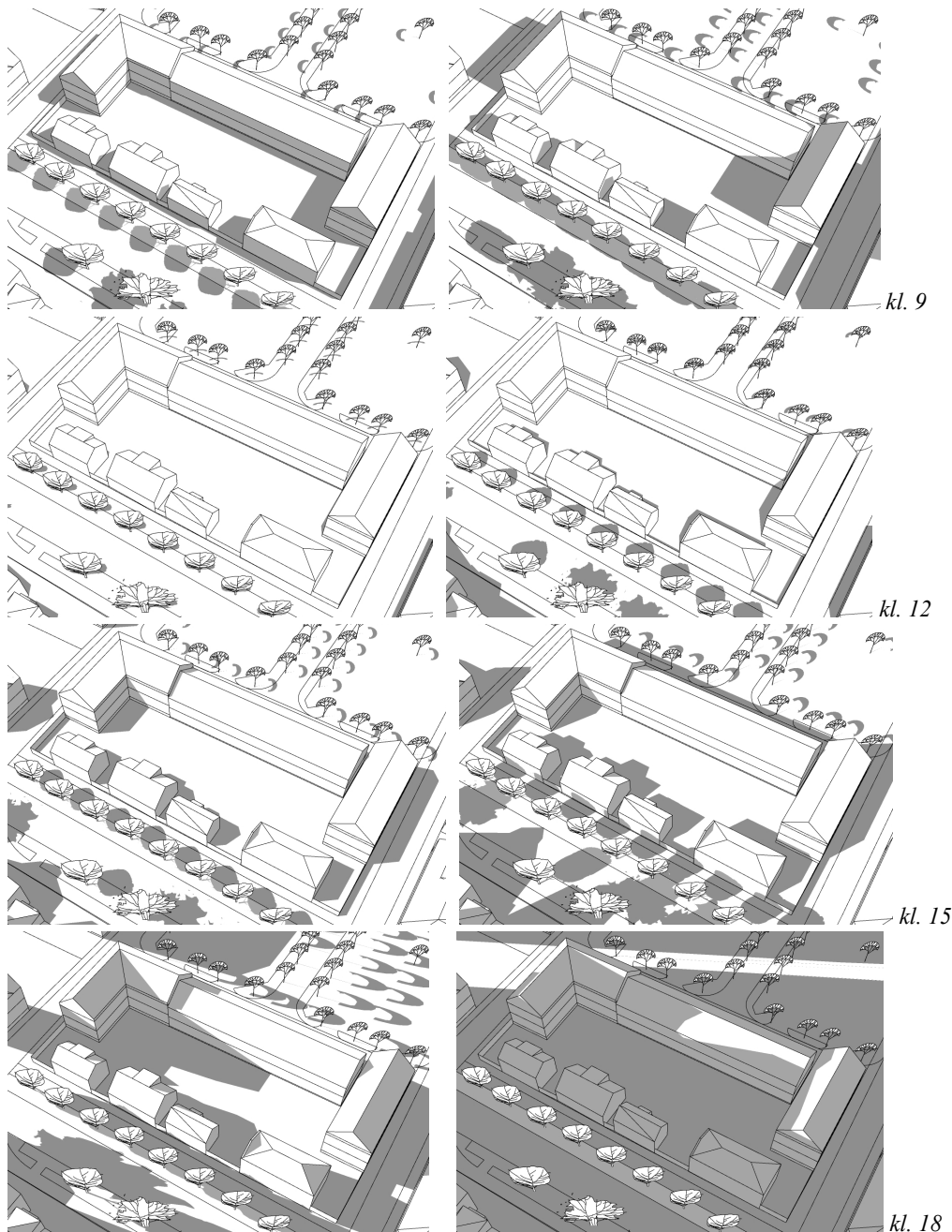
Ljudnivån inne i befintliga hus överskrider gällande riktvärden i BBR. Därför krävs det byggnadstekniska åtgärder. Detta säkerställs i det tekniska samrådet i bygglovs-skedet.

### **Förorenad mark**

Villkor för startbesked, med planbestämmelse [a<sub>2</sub>] gäller eftersom marken är förorenad. Detta innebär att marken behövs avhjälpas till en nivå så att den ska kunna användas för känslig markanvändning, vilket är bostäder. Genom bestämmelsen bedöms människors hälsa och säkerhet inte påverkas negativt.

### **Solhållanden och skuggbildning**

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



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

### Översvämning

Riskanalysen, konsekvenser vid skyfall (Lidköpings kommun, 2025-09-24) anger att om kvartersmarken samt del av Krukmakaregatan och Norra torngatan ges en svag lutning norrut mot befintlig parkering, parkering Syd så bedöms inte bebyggelse ta skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett klimatanpassat 100-årsregn. Det innebär också en framkomlighet längs dessa gator. Inom del av kvartersmarken och allmän platsmark har en planbestämmelse [n3], som preciserar markens lutningsriktning och lutningsgrad, införts, vilket säkrar detta. Dessutom har en planbestämmelse [n3] införts vilken säkrar att skyfallsvatten kan rinna från gården till gatan.

Parkering syd bedöms kunna användas som en multifunktionell yta som tillfälligt tillåts översvämmas då det inte finns någon bebyggelse eller viktiga transportvägar inom området.

Parkeringen kan hantera de ökade flödena från planområdet, utan att det orsakar skada för bebyggelse eller påverkar framkomlighet till bostäder eller samhällsviktig verksamhet.

## **Planekonomisk bedömning**

### **Kommunens investerings-, drift- och förvaltningsekonomi**

Kommunen får inkomster från markförsäljning. Kommunen får utgifter för byggnation av allmän plats gata samt sanering av kvartersmark och för förrätningskostnader. Kommunen får ökade driftkostnader för skötsel och underhåll av allmän plats (GATA).

### **Lidköping Miljö och Teknik AB**

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

### **Lidköping Energi AB**

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

### **Skanova**

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

### **Byggherrens ekonomiska konsekvenser**

Den framtida byggherren ansvarar för och bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmarken som erfordras för genomförandet av byggnationen, med undantag för de saneringsåtgärder som åvilar kommunen.

Lidköpings kommun  
Sektor samhälle  
531 88 Lidköping  
0510-77 00 00  
[www.lidkoping.se](http://www.lidkoping.se)

