



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

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun

Plan	Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1, Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, illustrationskarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning
Datum	Januari, 2024
Kommunala beslut	Kommunstyrelsens godkännande 202x-xx-xx Kommunfullmäktiges antagande 202x-xx-xx Laga kraft 202x-xx-xx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE.....	- 8 -
Syfte.....	- 8 -
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	- 9 -
Hela detaljplanen	- 9 -
Omfattning och lokalisering	- 12 -
Genomförandetid	- 13 -
Allmän plats.....	- 13 -
Gestaltning av allmän plats.....	- 14 -
Huvudmannaskap.....	- 15 -
Kvartersmark.....	- 16 -
Befintligt	- 17 -
Ärendeinformation.....	- 18 -
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	- 19 -
Motiv till regleringar.....	- 19 -
Användning av allmän plats	- 19 -
Användning av kvartersmark.....	- 20 -
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	- 21 -
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	- 22 -
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	- 28 -
Kommunala.....	- 28 -
Detaljplan.....	- 28 -
Områdesplan	- 34 -
Fördjupad översiktsplan.....	- 34 -
Översiktsplan	- 35 -
Regionala	- 35 -
Regionplan	- 35 -
Riksintressen.....	- 36 -
Trafikslagets anläggningar.....	- 37 -
Totalförsvaret.....	- 37 -
Rörligt friluftsliv.....	- 38 -
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	- 38 -
Miljökvalitetsnormer	- 38 -

Luft.....	- 38 -
Vatten.....	- 38 -
Buller	- 39 -
Mellankommunala intressen	- 39 -
Miljö.....	- 39 -
Strandskydd	- 39 -
Dagvatten	- 40 -
Skyfall.....	- 42 -
Naturvärden.....	- 43 -
Hälsa och säkerhet	- 45 -
Omgivningsbuller	- 45 -
Risker och olägenheter avseende luft	- 48 -
Risk för olyckor	- 50 -
Risk för översvämning.....	- 52 -
Risk för erosion.....	- 53 -
Risk för skred eller ras	- 53 -
Förorenad mark.....	- 54 -
Geotekniska förhållanden	- 58 -
Geologi.....	- 58 -
Stabilitet	- 59 -
Sättningskänslighet	- 60 -
Hydrologiska förhållanden	- 60 -
Kulturmiljö.....	- 61 -
Fornlämningar.....	- 64 -
Fysisk miljö.....	- 64 -
Sociala.....	- 67 -
Teknik	- 68 -
Service	- 68 -
Trafik	- 69 -
Trafik och mobilitet	- 69 -
Parkering.....	- 71 -
PLANERINGSUNDERLAG.....	- 75 -
Kommunala.....	- 75 -
Detaljplan.....	- 75 -

Grundkarta	- 75 -
Översiktsplan	- 75 -
Stadsutvecklingsplanen.....	- 75 -
Hållbarhetsplan	- 75 -
Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (1998:808)	- 76 -
Miljökonsekvensbeskrivning	- 76 -
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan	- 77 -
Utredningar	- 77 -
Dagsljus och skugga	- 77 -
Dagvattenutredning.....	- 77 -
Naturvärdesinventering.....	- 77 -
Geoteknisk utredning	- 77 -
Markmiljöutredning	- 77 -
Bullerutredning	- 77 -
Riskutredning	- 78 -
Trafikutredning	- 78 -
Kulturmiljöutredning	- 78 -
Miljöstörningsutredning.....	- 78 -
Regionala	- 78 -
Regionplan	- 78 -
KONSEKVENSER.....	- 79 -
Fastigheter och rättigheter.....	- 79 -
Natur	- 79 -
Grönområde	- 79 -
Landskapsbild	- 80 -
Solinstrålning och skuggverkan.....	- 81 -
Miljö.....	- 82 -
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	- 82 -
Strandskydd	- 82 -
Dagvatten	- 89 -
Miljökvalitetsnormer	- 90 -
Luft.....	- 90 -
Vatten.....	- 90 -
Buller	- 90 -

Hälsa och säkerhet	- 90 -
Omgivningsbuller	- 90 -
Översvämning	- 91 -
Skyfall	- 92 -
Olyckor	- 93 -
Erosion	- 94 -
Skred	- 94 -
Förorenad mark	- 94 -
Sociala	- 95 -
Barn	- 95 -
Jämlikhet	- 95 -
Riksintresse	- 96 -
Trafikslagens anläggningar	- 96 -
Totalförsvaret	- 96 -
Rörligt friluftsliv	- 96 -
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	- 96 -
Trafik	- 96 -
Motortrafik	- 96 -
Gång- och cykeltrafik	- 98 -
Mellankommunala frågor	- 98 -
Annat	- 99 -
Kulturmiljö	- 99 -
Avfallshantering	- 100 -
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	- 101 -
Mark- och utrymmesförvärv	- 101 -
Skyldighet inlösen, huvudman	- 101 -
Rättighetshavare och ledningsägare	- 101 -
Fastighetsrättsliga frågor	- 103 -
Förändrad fastighetsindelning	- 103 -
Rättigheter	- 103 -
Tekniska frågor	- 103 -
Tekniska åtgärder	- 103 -
Utbyggnad allmän plats	- 103 -
Utbyggnad vatten och avlopp	- 103 -

Utbyggnad av elnät, bredbandsnät och fjärrvärmenät	- 103 -
Grundläggning och geoprojektering	- 104 -
Markföreningar	- 107 -
Ekonomiska frågor	- 107 -
Planekonomisk bedömning	- 107 -
Planavgift	- 107 -
Gemensamhetsanläggningar	- 108 -
Drift allmän plats	- 108 -
Drift vatten och avlopp	- 108 -
Gatukostnader	- 108 -
Organisatoriska frågor	- 108 -
Exploateringsavtal	- 108 -
Markanvisning	- 108 -
Tidplan	- 108 -
Kulturvärden	- 108 -
Prövning enligt annan lagstiftning	- 108 -
Upplysningar	- 109 -

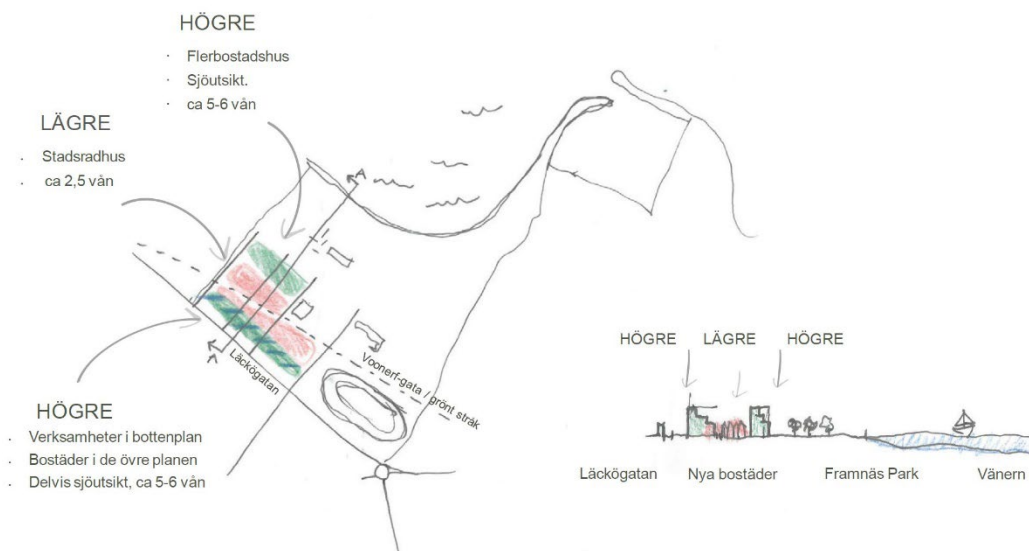
DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

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

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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



Figur 1 Vision från Områdesplan Framnäs, 2021, Kaminsky arkitektur

Hela detaljplanen

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

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

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

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

Dessa ges till viss del större frihet vad gäller användning än vad dagens plan medger – för att bättre möta framtidens behov av kommunala byggnader och lokaler. Detaljplanen tas fram som steg två i processen med att omdana Framnäs till en mer attraktiv stadsdel.



Figur 2 Illustrationsplan över hela planområdet (Lidköpings kommun)

Det första steget var planläggning och utbyggnad av strandpark och strandpromenad längs med Väneren (Framnäs strandpark), i anslutning till det nu aktuella planområdet. Denna detaljplan syftar också till öka allmänhetens tillgång till Väneren och de värden som projektet med strandpromenaden ger.

Bland annat innebär detaljplanen att den inhägnade kvartersmarken avsedd för badändamål minskas – till fördel för parkmark på allmän plats. Projektet innebär ett stort tillskott av byggnader i området. För att dessa ska kännas förankrade och knyta an till Framnäs tar förslaget sitt avstamp helt och hållet i befintliga strukturer. Dagens gator utgör ryggraden, ett historiskt järnvägsspår blir ett grönt gång- och cykelstråk, Folkets park bevaras precis som Rotundan och Parketten och integreras i området. Siktlinjer mot Väneren prioriteras och hålls raka och

ostörda. Staden flyttas fram mot Vattnet och invånarna bjuds in till den nya strandparken norr om planområdet.

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



Figur 3 Vy över Folkets park, mot Kinnekulle, från ett av bostadskvarteren utmed Läckögatan

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

All mark inom detaljplanen är idag i kommunens ägo och allmän plats inom planområdet kommer ha kommunalt huvudmannaskap. Avsikten är att den mark som planläggs med kvartersmark för bostäder kommer avyttras och bebyggas av kommersiella aktörer. Utbyggnaden kommer ta en ansevärd tid med hänsyn till de volymer som planen medger. Området kommer således byggas ut i etapper, troligtvis med start i norr. Detaljplanens genomförandetid är bestämd till tio år.

Kvarter	BTA Bostäder	BTA centrum*	ca ANTAL bostäder**
A	9 600 m ²		107
B	6 400 m ²		71
C1	2 500 m ²		15
C2	2 500 m ²		15
D	5 800 m ²	100 m ²	64 ***
E	10 000 m ²	200 m ²	111
F	12 300 m ²	300 m ²	137
TOTALT	49 100 m²	600 m²	520

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

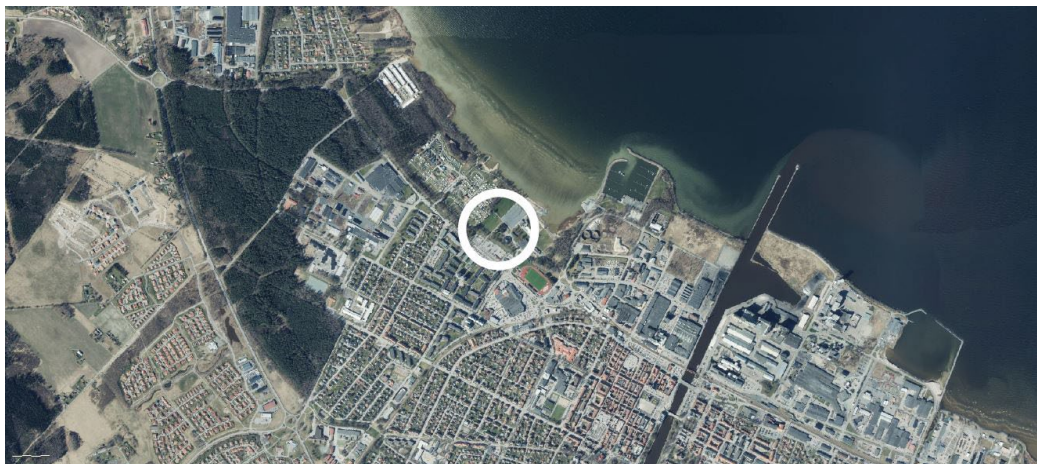
I den mest urbana delen söderut föreslås traditionell kvartersstad vilket knyter an till Lidköpings starka tradition av rutnätsstad inne i stadskärnan. Denna struktur bidrar också starkt till att hantera utmaningar med buller och risker från transporter med farligt gods. Det bidrar också till utvecklingen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

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

I bebyggelsen längst norrut, mellan Parketten i öster och Kronocampingen i väster föreslås återigen högre hus. Dessa föreslås placeras som lamellhus med gavlar mot Väneren. Denna struktur medför att den mest attraktiva marken kommer många boende till gagn – samtidigt som siktlinjer och öppenhet från Folkets park mot Väneren och Kinnevikens bevaras.

Omfattning och lokalisering

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



Figur 5 Områdets läge i staden

Genomförandetid

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

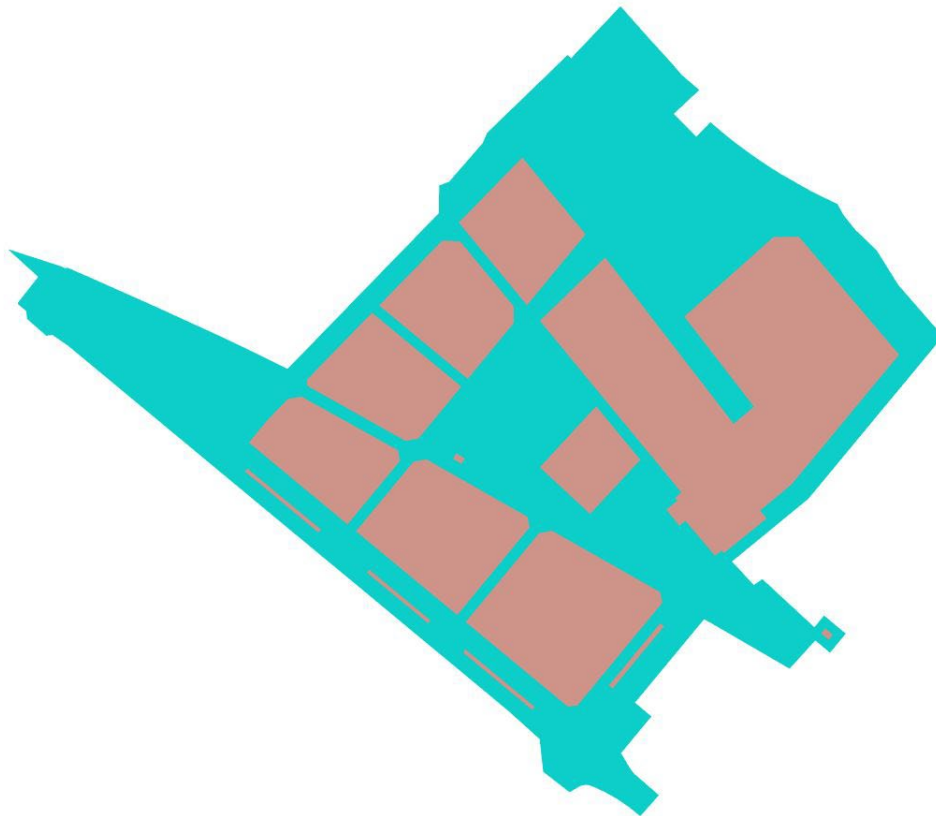
Allmän plats

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



Figur 6 Gestaltungs-förslag torg och grönstråk längs med den gamla Tunbanan (Kaminsky Arkitektur)

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



Figur 7 Schematisk kartbild över allmän plats inom planen (turkos)

Gestaltning av allmän plats

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

Till planens antagande kommer ett gestaltungsprogram samt en genomförandestudie tas fram för att säkerställa de funktioner och kvaliteter som efterfrågas. Visionerna för de allmänna platser kan bäst utläsas i planens illustrationskarta samt i de visualiseringar som finns i planbeskrivningen. På sidan ovan redovisas en tidig visionsbild över den torgyta som planeras mellan Vänermuseet i öster och Rotundan i planområdets mitt.



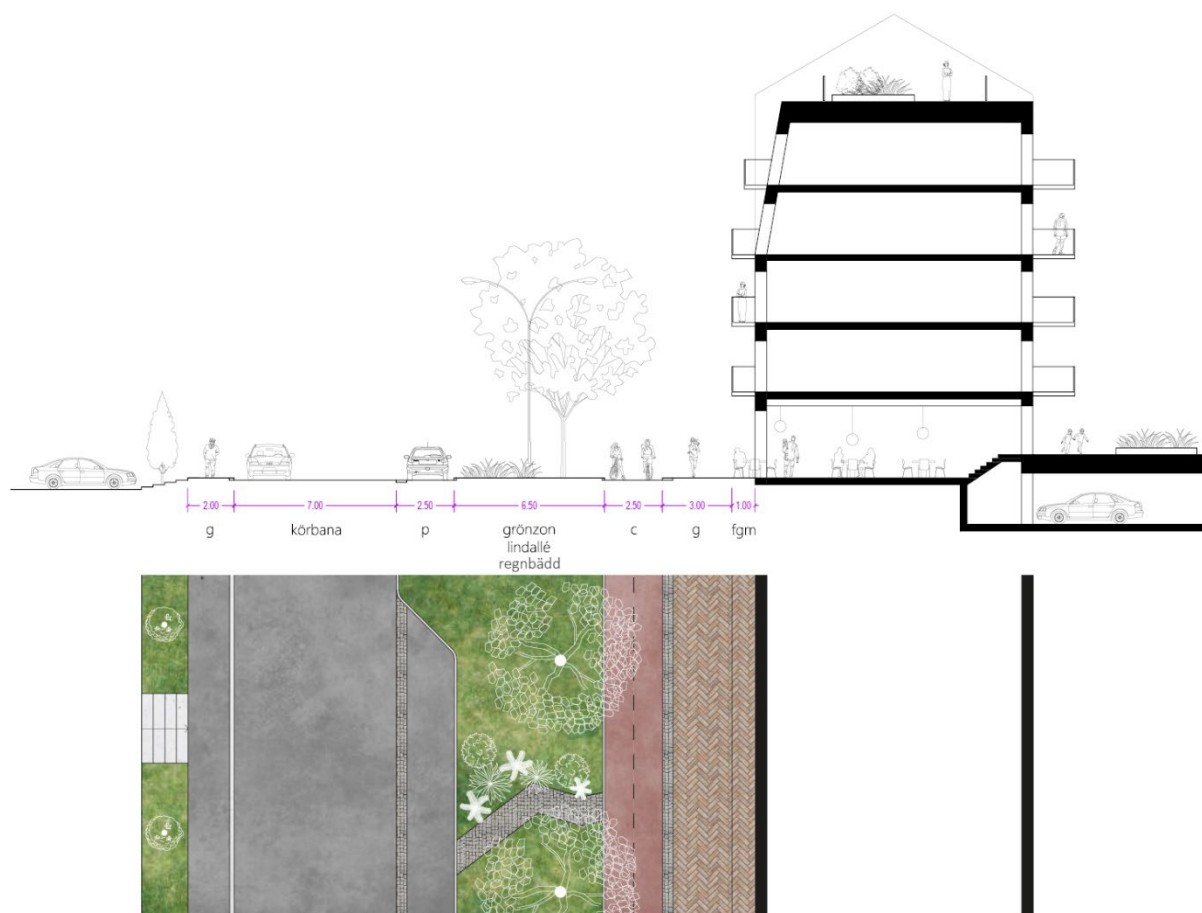
Figur 8 Gestaltningssidéer för utemiljöer inom området, vilka ligger till grund för detalj-planens utformning (Kaminsky Arkitektur)

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

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

Huvudmannaskap

Kommunen kommer vara huvudman för all allmän plats inom planområdet. Det innefattar gator, torg samt park- och naturmark.



Figur 9 Gestaltungsprinzip für Läckögatan

Kvartersmark

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

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

Till planens antagande kommer ett gestaltungsprogram tas fram vilket tar fasta på visionen för detaljplanen. I korthet bygger den på områdets placering mellan en urban huvudgata och ett friluftsområde utmed Vänerns strand. Ambitionen är att även gestaltningen ska spegla detta förhållande. Mot Läckögatan kommer

stenmaterial, så som tegel och puts, dominera i fasaderna medan husen i norr bör spegla parkmiljön, vattnet och tallarna i Folkets park – fördelaktigt gestaltade med fasader i trä.



Figur 10 Vy från Läckögatan norrut mot Folkets park och Vänern. T. v. ses kvarter D som kan komma byggas som ett parkeringshus (Kaminsky Arkitektur)

Befintligt

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

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

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

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun



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

Ärendeinformation

Uppdrag att ta fram en detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1 (Framnäs bostadsetapp 1) gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2021-12-14 § 214.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015. Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2025 om inget oförutsett sker.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till regleringar

Användning av allmän plats

PARK

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

NATUR

Natur: Detta område i planen ansluter till mark redan planlagd som Natur. Det finns inget motiv att ändra markanvändningen.

TORG

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

GATA₁

Lokalgata: Motivet till bestämmelsen är att säkerställa allmänt tillgängliga stråk och gator inom planområdet samt möjliggöra förläggning av allmännyttiga ledningar.

GATA₂

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

GCVÄG

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

Användning av kvartersmark

B

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

C

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

E₁

Transformatorstation: Användningsbestämmelsen motiveras med att två ytor inom planområdet måste säkerställas för elförsörjningen till nya och befintliga byggnader och verksamheter. Även bredbandsteknik kan placeras inom dessa områden.

K

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

P

Parkering: Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra för ett parkeringshus i planområdets västligaste del. Parkeringsfrågan behöver lösas för att planens huvudsyften (bostäder och besöksmål) ska kunna fungera på ett tillfredsställande sätt.

R

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

T₁

Trafikområde: zon för bil- och cykelparkering, planteringar, gatmöbler m.m.:

Motivet till bestämmelsen är att möjliggöra kvartersmark inom gatans utbredning, vilken kan upplåtas till verksamheter eller boende, bl a för att kunna lösa tillgänglig parkering inom lagstadgat avstånd till entréer.

O

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

N₁

Friluftsbad: Bestämmelsen är motiverad för att bekräfta nuvarande markanvändning inom området för utomhusbadet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

plac₁ ***Byggnadsverk ska placeras minst 5,0 meter från transformatorstation***

Säkerställer skyddsavstånd avseende byggnation till teknisk anläggning.

damm₁ ***Damm för fördröjning av dagvatten***

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

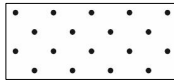
gc-väg₁ ***Gång- och cykelväg***

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

a₁ ***Strandskyddet är upphävt.***

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

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

Ö₁ Marken får endast förses med källarvåning och komplementbyggnader på gårdsbjälklag. Maximal höjd för gårdsbjälklag är 1,3 meter över medelmarknivå i gräns mot gata.

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa innergårdar i bostadskvarter fria från huvudbyggnader, vilket stärker planens syfte om attraktiva bostäder. Gårdarna säkerställs för att trygga solinstrålning, friytor för barn samt uteplatser och grönsstruktur. Bestämmelsen medger samtidigt att marken underbyggs med en källarvåning (sannolikt för parkering) samt att komplementbyggnader tillåts placeras på bjälklaget. Behovet av parkeringsplatser är stort och att lösa dem under mark, på innergårdar, är den lösning som skapar bäst kvaliteter och störst attraktivitet i stadsdelen, vilket främjar planens syften. Högre gårdsbjälklag än tillåtet medför en otrugg bottenvåning i kvarteret vilket försämrar stadsmiljökviteterna och motverkar planens syften. Komplementbyggnader tillåts för att möjliggöra gemensamma funktioner för de boende så som växthus, gemensamhetslokal etc.

Ö₂ Marken får endast förses med källarvåning och komplementbyggnader på gårdsbjälklag. Maximal höjd för gårdsbjälklag är 0,5 meter över medelmarknivå i gräns mot gata.

Motivet till bestämmelsen är detsamma som för Ö₁ med den skillnaden att siktlinjer från Folkets park skall värnas, varför den tillåtna höjden på gårdsbjälklaget är satt till endast 0,5 meter.

h₁ 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

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

H₂ *Högsta byggnadshöjd är 7,0 meter*

Bestämmelsen motiveras med att en byggnads byggnadshöjd till avgörande del styr dess påverkan genom skuggning av intilliggande miljöer. Genom att reglera såväl nockhöjd som byggnadshöjd ringas byggnadens ramar in – utan att omotiverat detaljerade bestämmelser behöver sättas, om t ex taklutning etc. Byggrätten blir således flexibel, samtidigt som de för planens syften viktigaste egenskaperna säkerställs. Byggnadshöjd 7,0 meter avser byggnad som tillåts i två våningar samt inredd vind/indragen våning.

H₃ *Högsta byggnadshöjd är 14,0 meter*

Motiv enligt ovan. Byggnadshöjd 14,0 meter avser byggnad som tillåts i fyra våningar samt inredd vind/indragen våning, byggd på förhöjd källarvåning/garageplan.

H₄ *Högsta byggnadshöjd är 17,0 meter*

Motiv enligt ovan. Byggnadshöjd 17,0 meter avser byggnad som tillåts i fem våningar samt inredd vind/indragen våning, byggd på förhöjd källarvåning/garageplan.

H₅ *Högsta byggnadshöjd är 16,0 meter*

Motiv enligt ovan. Byggnadshöjd 16,0 meter avser byggnad som tillåts i fem våningar samt inredd vind/indragen våning, byggd på låg källarvåning/garageplan.

H₆ *Högsta byggnadshöjd är 19,0 meter*

Motiv enligt ovan. Byggnadshöjd 19,0 meter avser byggnad som tillåts i sex våningar samt inredd vind/indragen våning, byggd på låg källarvåning/garageplan.

e₁ 0,0 *Största bruttoarea är angivet värde i m² inom användningsområdet.*

Motivet till bestämmelsen är att reglera en maximal exploatering inom friluftsbadets område. Angivet värde motsvarar befintlig bebyggelse samt tillåter mindre utbyggnader. Motivet till att reglera maximal exploatering är att säkerställa att området, vilket angränsar till den strandskyddade parkmarken, förblir öppet till karaktären och att siktlinjer inte kan komma byggas för.

e₂ *Största byggnadsarea per byggnad är 250 m²*

Motiven till bestämmelsen är desamma som för e₁ och kompletterar den regleringen genom att säkerställa att inte en enda, större byggnad, ersätter de flera mindre som finns idag.

e₃ *Största bruttoarea ovan mark är 12600 m² inom användningsområdet*

Bestämmelsen reglerar en maximal exploatering inom ett bostadskvarter. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa att inte en större volym bostäder än planerat kan byggas. Detta är viktigt för bland annat utbyggnad av VA, el mm. Bestämmelsen medger också en flexibilitet inom de fysiska ramar som också sätts av plankartan. Area under mark kan inte innehålla bostadsändamål varför denna yta undantas i bestämmelsens formulering.

e₅ *Största bruttoarea ovan mark för bostadsändamål inom användningsområdet är 5900 m²*

För motiv, se bestämmelse e₃.

e₆ 0,0 *Största bruttoarea är angivet värde i m².*

Bestämmelsen används i plankartan för att reglera maximal storlek på komplementbyggnader på bostadskvarterens innergårdar. Värde inom respektive kvarter baseras på gårdens storlek, antal bostäder samt en kvalitativ bedömning av hur stora komplementbyggnader som kan tillåtas innan gårdens kvaliteter för de boende blir lidanden.

e₇ *Största bruttoarea ovan mark för bostadsändamål inom användningsområdet är 9600 m²*

För motiv, se bestämmelse e₃.

e₈ *Största bruttoarea ovan mark för bostadsändamål inom användningsområdet är 6400 m²*

För motiv, se bestämmelse e₃.

e₉ *Största bruttoarea ovan mark för bostadsändamål inom användningsområdet är 2500 m²*

För motiv, se bestämmelse e₃.

e₁₀ *Största bruttoarea ovan mark för bostadsändamål inom användningsområdet är 10200 m²*

För motiv, se bestämmelse e₃.

⊗ ⊙ ⊙ ⊕ *Utfartsförbud*

Bestämmelsen motiveras med att trafiksäkerheten längs Läckögatan måste säkerställas. Huvudgatan tål inte upprepade in- och utfarter från kvartersmarken utan

trafiken måste samlas upp i anslutningarna från lokalgator. Detta gynnar säkerheten för såväl gående och cyklister som bilister.

f₁ *Högsta antal våningar ovan mark är två. Utöver dessa våningar får en vindsvåning eller indragen våning inredas.*

Motivet till bestämmelserna f₁ – f₄ om maximalt antal våning är att undvika att fler våningar än avsett byggs inom den tillåtna byggnads- och totalhöjden. Följden av sådan byggnation är försämrade kvalitet i bostäderna och stadsmiljön som helhet. Våningshöjder minskas till ett minimum och gestaltningen blir lidande – något som motverkar planens syfte att möjliggöra attraktiva bostäder.

f₂ *Högsta antal våningar ovan mark är fyra. Utöver dessa våningar får en vindsvåning eller indragen våning inredas.*

För motiv, se bestämmelse f₁.

f₃ *Högsta antal våningar ovan mark är fem. Utöver dessa våningar får en vindsvåning eller indragen våning inredas.*

För motiv, se bestämmelse f₁.

f₄ *Högsta antal våningar ovan mark är sex. Utöver dessa våningar får en vindsvåning eller indragen våning inredas.*

För motiv, se bestämmelse f₁.

f₆ *Balkong, skärmtak samt burspråk tillåts mot gata kraga ut maximalt 1,3 meter från fasad. Mot innergård respektive park tillåts dessa byggnadsdelar kraga ut maximalt 2,0 meter.*

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

f₇ *Endast radhus, kedjehus eller parhus.*

Motivet till bestämmelsen är att säkerställa en blandning av typologier och därmed uppmuntra en variation av upplåtelseformer av bostäderna inom planområdet. Merparten av bostäderna utgörs av lägenheter i flerbostadshus. Denna bestämmelse säkerställer ett inslag av sammanbyggda småhus.

m₁ *Fasader skall utformas av obrännbart material*

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

m₂ *Ventilationsanläggningars luftintag skall placeras på tak alternativt så högt som möjligt på fasad och om möjligt vetta bort från Läckögatan*

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

m₃ *Utrymningsvägar skall vetta bort från Läckögatan, mot innergårdar*

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

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

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

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

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

S₁ *Centrumändamål endast i bottenplan*

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

a₂ *Strandskyddet är upphävt.*

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

b₂ *Tillåten maximal grundpåkänning är 40 kPa.*

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

b₃ *Lägsta höjd över nollplanet avseende färdigt golv för entréer och ytor för bostadsändamål är +47,25 meter (RH2000). Byggnad ska under denna höjd utföras för att kunna motstå översvämning.*

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

a₃ *Startbesked får inte ges för en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd.*

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

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

Kommunala

Detaljplan

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

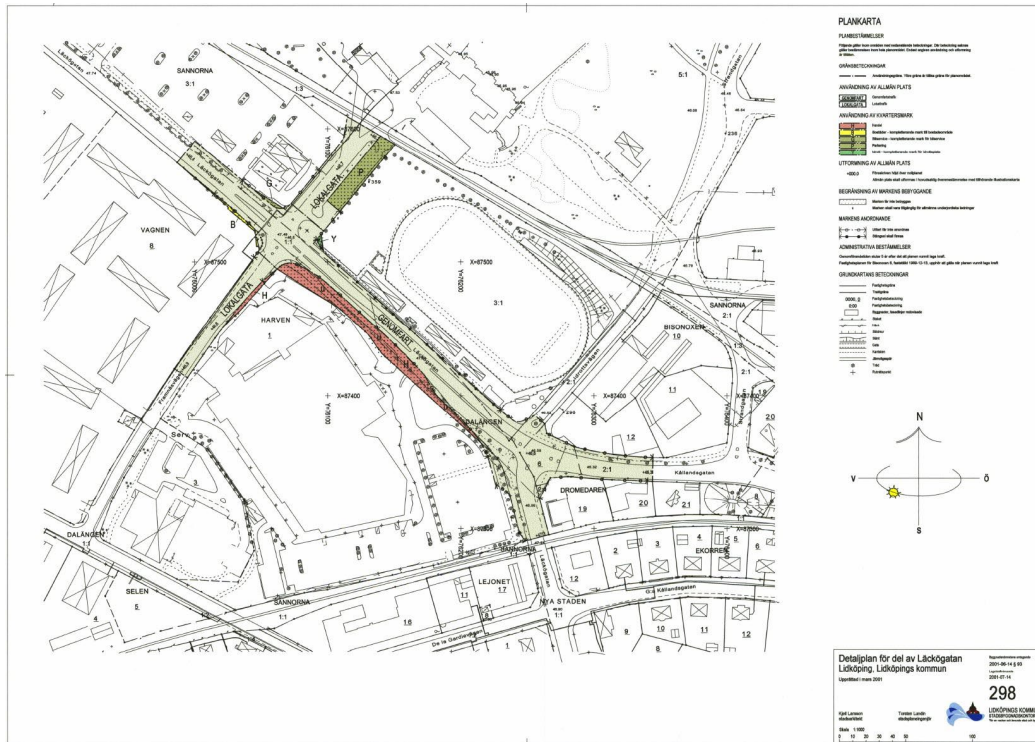


Figur 12 Planmosaik över gällande planer inom planområdet

Plan 298

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

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun

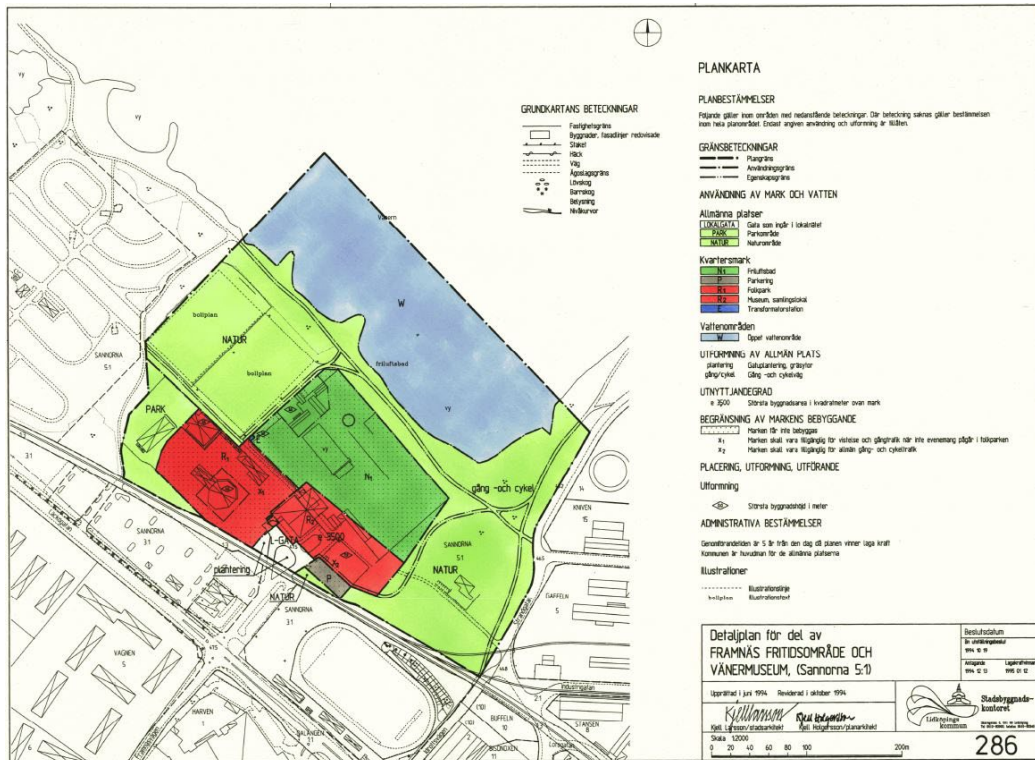


Figur 13 Plan 298

Plan 286

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

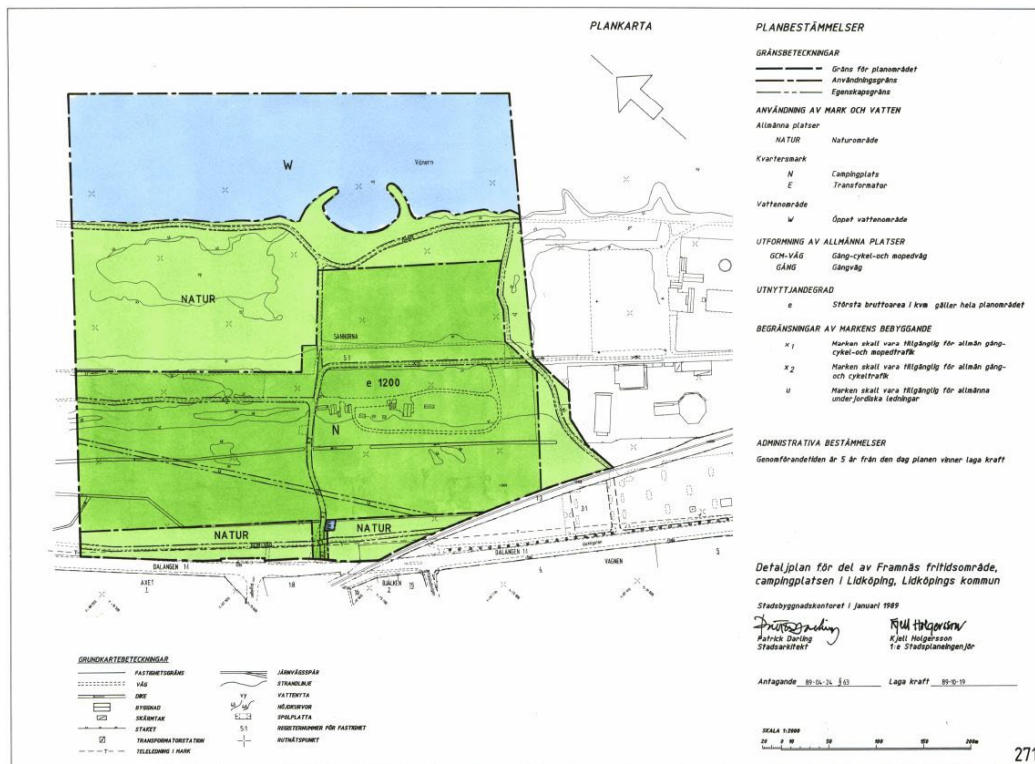
Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun



Figur 14 Plan 286

Plan 271

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



Figur 15 Plan 271

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun

Plan 230

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

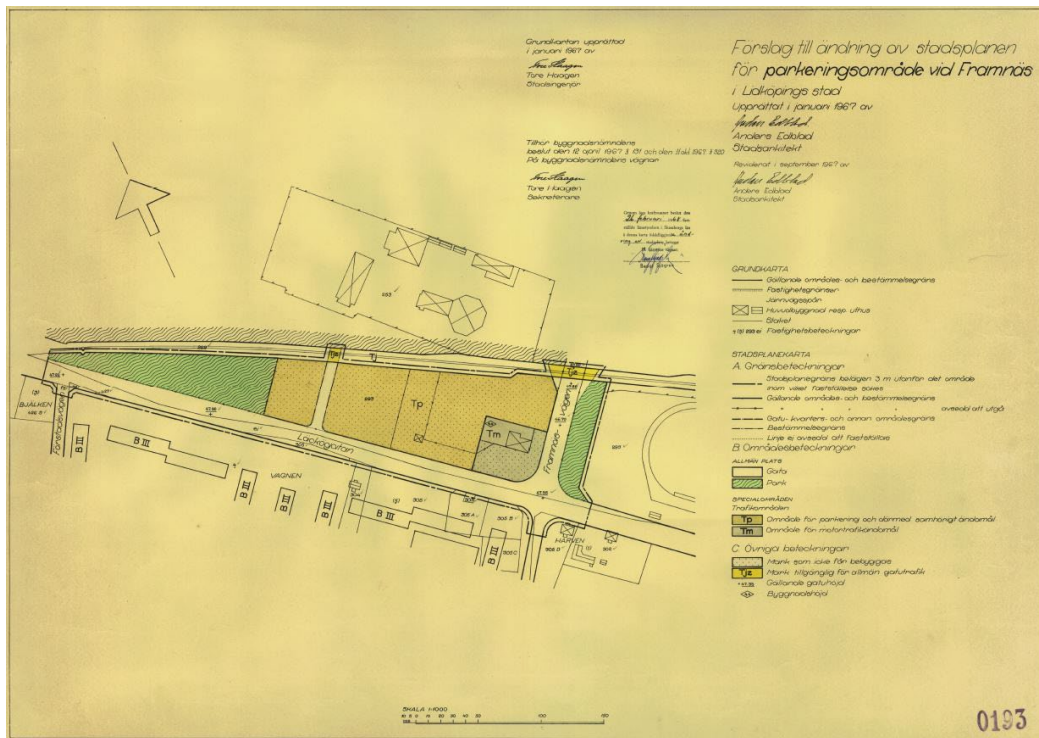


Figur 16 Plan 230

Plan 193

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

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun



Figur 17 Plan 193

Plan 30

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

Områdesplan

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

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

Fördjupad översiktsplan

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

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



Figur 19 Markanvändningskarta ur FÖP Stadsutvecklingsplan (2022)

I Stadsutvecklingsplanen pekas Framnäs ut som ett utvecklingsområde med följande innehåll: ”Blandad stadsbebyggelse, idrott, kultur och besöksnäring. Totalt ca 8 hektar. Bostäder i området bör planeras i olika bebyggelsetyper, främst flerbostadshus med ett högt markutnyttjande.”

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

Översiktsplan

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

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



Figur 20 Markanvändningskarta ur ÖP (2018)

Regionala

Regionplan

Skaraborg med sina femton kommuner samordnas med delregional planering genom kommunalförbundet. 2022 antogs en ny strategi kallad *Delregional utvecklingsstrategi för Skaraborg 2030* (kallad *Drus 2030*). Syftet med Drus 2030 är att

koordinera utvecklingen i Skaraborg för att gemensamt möta den planerade utvecklingen de kommande åren.

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

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



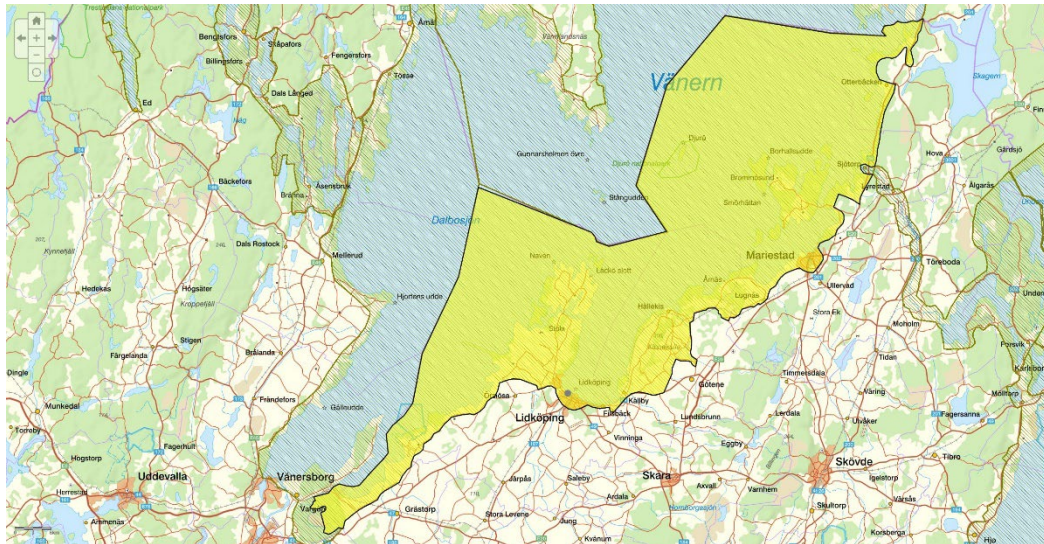
Figur 21 Delregional utvecklingsstrategi för Skaraborg 2030 (2022)

Riksintressen

Planområdet ligger inom två olika kategorier av riksintressen. Ytterligare ett riksintresse finns i områdets närhet och redovisas därför också nedan (hamn).

Rörligt friluftsliv

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



Figur 24 Riksintresse för rörligt friluftsliv Vänern (gul del omfattar Lidköping)

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Bedömningen är att detaljplanen inte påverkar hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

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

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

Vatten

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

Recipient för dagvatten från planområdet är Kinnevikens i Vänerns östra del (Värmlandssjön). Den har enligt VISS "otillfredsställande" ekologisk status och "uppnår ej god" kemisk status.

Den ekologiska statusen motiveras med att Vänerns fiskbestånd har förändrats avsevärt på grund av mänsklig påverkan, främst genom att konnektiviteten i uppströms vattendrag har brutits. Bedömningen av den kemiska statusen beror på att gränsvärdena PFOS och bromerad difenyleter (PBDE) överskrider.

Buller

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

Mellankommunala intressen

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

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

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

För Vänern gäller ett utökat strandskydd om 300 meter. Det aktuella planområdet ligger till stor del inom detta avstånd från strandlinjen, varför frågan om att utreda strandskyddet aktualiseras.

Vid planläggning inom detta område återinträder per automatik strandskyddet. För att delar av planens innehåll ska kunna genomföras behöver strandskyddet upphävas inom dessa delområden.

Strandskyddet har tidigare upphävts runt hela centrala Lidköpings centrala stad, se kartbild nedan. Vid detaljplaneläggningen av Framnäs strandpark norr om aktuellt planområde 2020 (Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2) återinträdde dock strandskyddet i en stor del av det planområdet, något som ännu inte kan utläsas i länsstyrelsens infokarta, se nedan. En liten kil av strandskyddet har också återinträtt i det område som omfattas av detaljplan 271 från 1989.

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun



Figur 25 Strandskyddets utbredning (blå skraffering) enligt länsstyrelsens infokarta 2023-11-21



Figur 26 Kartbild ur Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2. Rött område anger zon där strandskyddet upphävs. Inom övriga planområdet föreslås strandskyddet återinträda.

Dagvatten

En dagvattenutredning över området har tagits fram (Melica, 2023). Marken i utredningsområdet kännetecknas enligt SGU jordartskarta till största del av sand, se nedan. Sand innebär generellt goda möjligheter för dagvatten att infiltrera i marken. Genom områdets mitt sträcker sig en långsträckt sanddyn av flygsand. Sanddynen har bebyggts och är i dagsläget knappt synlig, annat än som en bred slänt som vetter mot Vänern.



Figur 27 SGU:s jordartskarta (grundlager) som visar sand (beige yta) i hela området samt sanddynen och tillhörande flygsandsområde markerad med blått

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

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

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



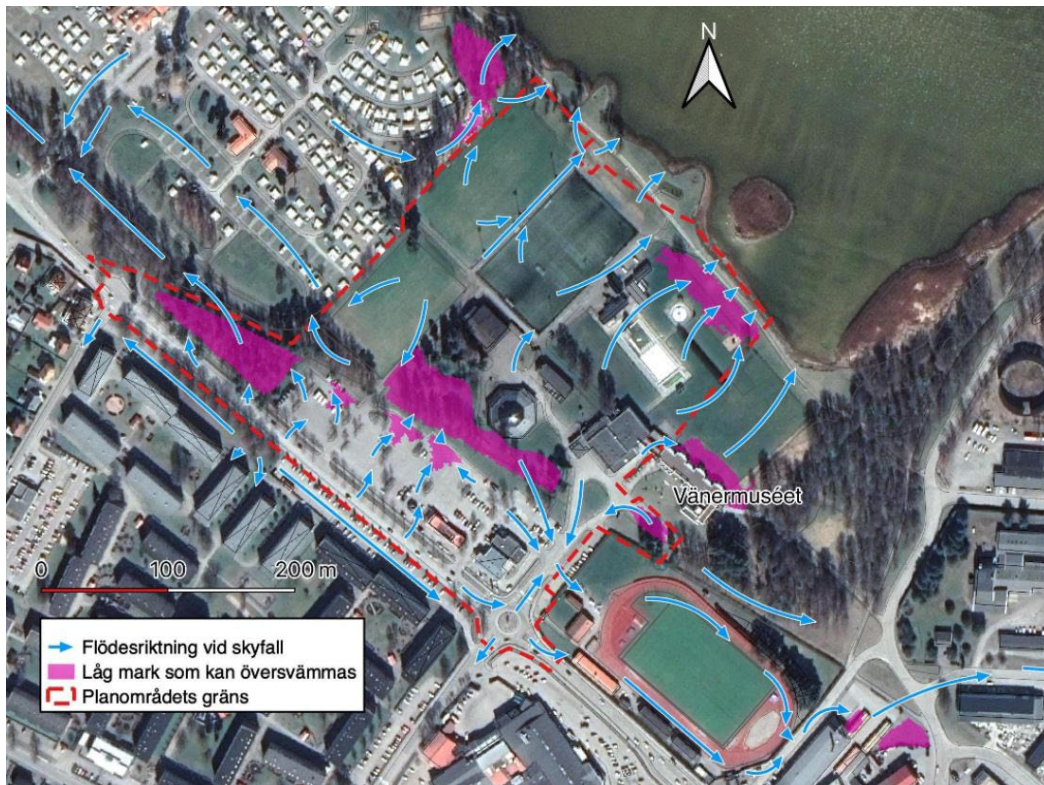
Figur 28 Befintlig avledning av dagvatten från planområdet (Melica, 2023)

Skyfall

Problematiken med skyfall är belyst i dagvattenutredningen (Melica, 2023). Utifrån topografin bedöms idag att inget dagvatten rinner in till området ytledes ens vid skyfall. Vid skyfall under befintliga förhållanden, kommer avvattning att ske över markytan, generellt i lutningens riktning.

Det innebär att marken nedanför (nordöst om) sanddynen kommer att avrinna i riktning mot Väneren. Stora delar av parkeringsplatsen och planområdets del av Läckögatan avrinner mot sänkan vid Rotundan. Mindre delar av planområdet avrinner istället mot en sänka i väst respektive mot Framnäs IP.

Se befintliga ytliga rinnvägar vid skyfall i karta nedan.



Figur 29 skyfallssituation med ytligt avrinnande vatten inom och ut från planområdet vid skyfall samt instängd mark, där vatten kan ansamlas (Melica)

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

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

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

Naturvärden

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

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

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



Figur 30 Talldungen i Folkets park

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

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

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



Figur 31 Lindallén utmed Läckögatan

Slutsatsen av vitalitetsbedömningen av lindallén utmed Läckögatan är att träden är i bättre skick än förväntat. Rötter och stambaser är oskadade. Stammarna är påverkade av en del grenkapningar men skadorna bedöms som *lindriga*. Trädens kronor är påverkade av beskärning men har huvudsakligen en naturlig kronform och skattas till *mindre skador*.

Trädens vitalitet skattas till *något begränsad tillväxt* då träden har vissa skador och skotttillväxten är reducerad. Sammantaget har trädraden längs Läckögatan en nedsatt vitalitet som resultat av hård och tidvis felaktig beskärning i kombination med omgivande hårdgjorda ytor (bilväg och GC-väg).

Dock är trädens vitalitet inte kritisk och de planerade förändringarna längs gatan med breddad växtbädd ger stora möjligheter till förbättrad vitalitet och att träden kan leverera viktiga ekosystemtjänster till stadsdelen de närmsta 60-80 åren.

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

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

En utredning av trafik- och verksamhetsbuller har tagits fram (Sweco, 2022). Utredningen har genomförts genom platsbesök och kvalitativa bedömningar, mätningar i fält samt simuleringar i modeller.

I områden finns buller från flera olika källor. Främst handlar det om trafikbuller alstrat på Läckögatan, verksamhetsbuller från Västra Hamnen samt störningar från intilliggande publika anläggningar.

Nedan följer en sammanfattning av utredningens resultat.

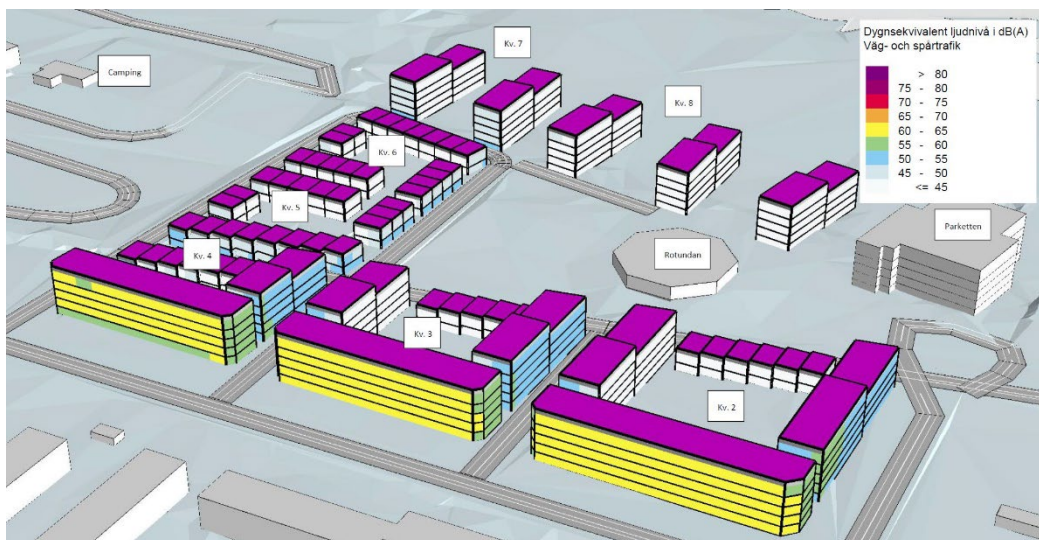
Trafikbuller

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

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

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

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

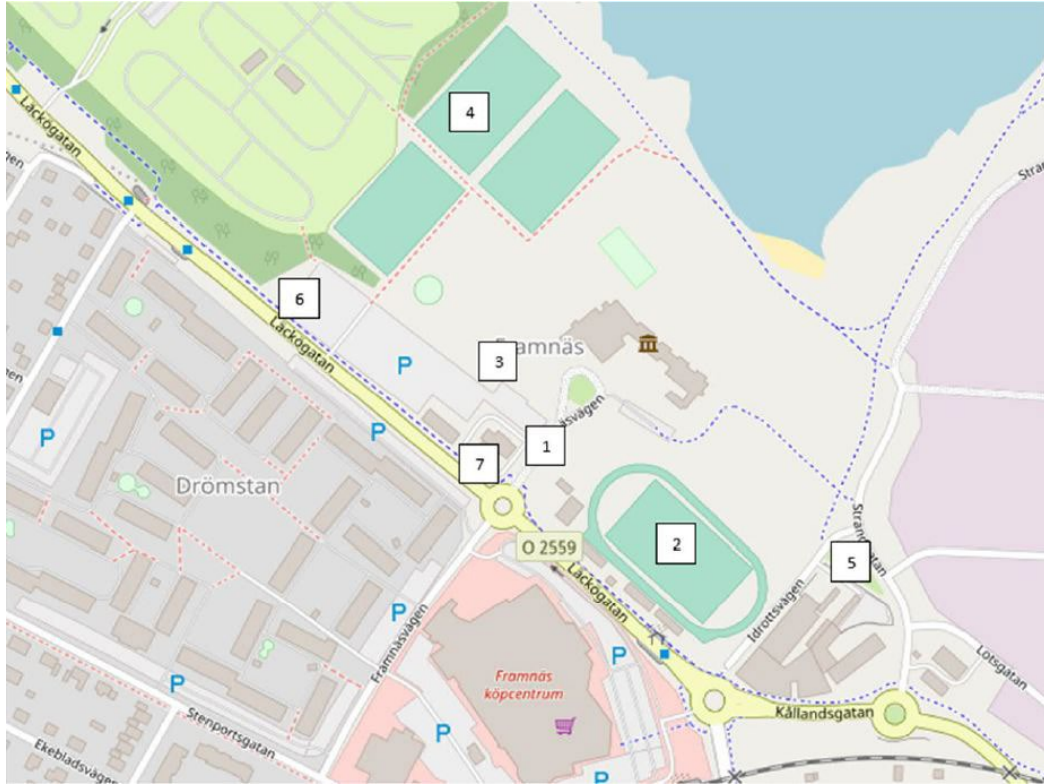


Figur 32 Ekvivalent ljudnivå trafikbuller, Sweco 2023

Omgivningsbuller från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär

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

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



Figur 33 Mätpunkter under platsbesök 2022-08-24 (Sweco / openstreetmap.org)

Framnäs IP, Framnäsbadet, Kronocamping, Parketten och Rotundan
Bedömning utifrån Naturvårdsverkets vägledning är att risken för olägenhet för människors hälsa vid tillkommande bostäder bedöms som låg från Framnäs IP och hög från Framnäsbadet.

En något högre risk för störning vid bostäder förekommer för Kronocamping då områden och ytor med potentiellt bulleralstrande aktiviteter gränsar direkt till planerade bostäder. Risken för negativ påverkan från Rotundan och parketten bedöms som hög.

För att minska risken för störning vid bostäder bör det kommuniceras till verksamheten och arrangörer av evenemang att lämpliga försiktighetsmått bör övervägas för de tillfällen då aktiviteter som kan uppfattas som störande förekommer.

Vibrationer

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

Sammanvägd bedömning

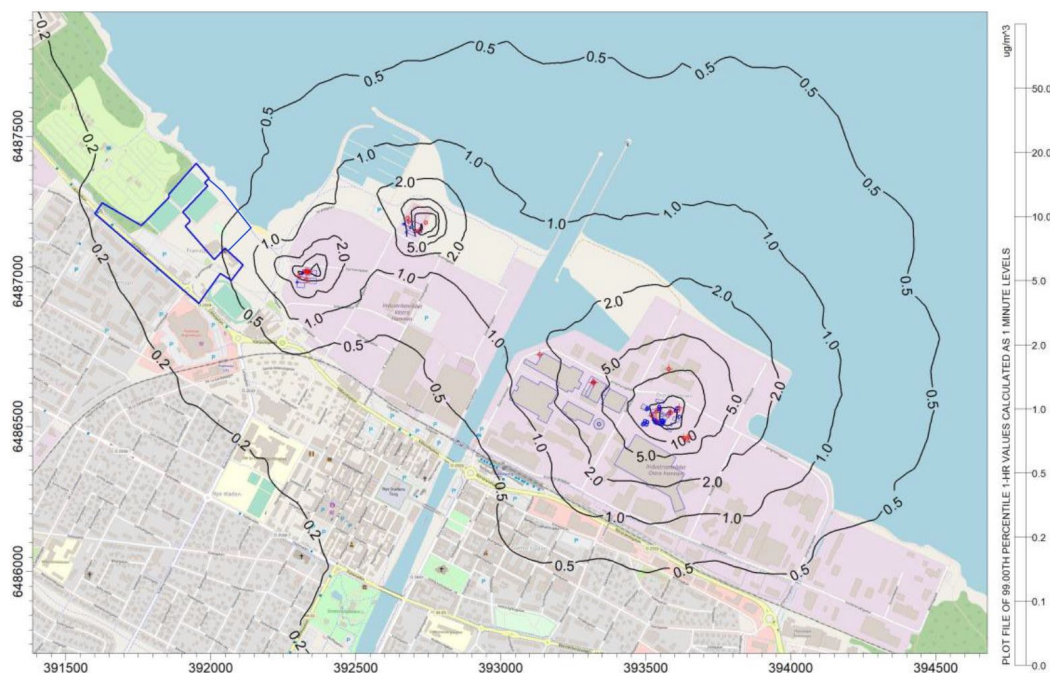
Den ljudkälla som bedöms vara dominant under prognosåret 2040 utgörs av trafik i närområdet, framför allt från Läckögatan. Det är möjligt att uppföra bostäder inom planområdet, förutsatt att hänsyn tas till de bullerförutsättningar som presenterats i denna bullerutredning avseende trafik och verksamheter (Sweco, 2023).

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

Risker och olägenheter avseende luft

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

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

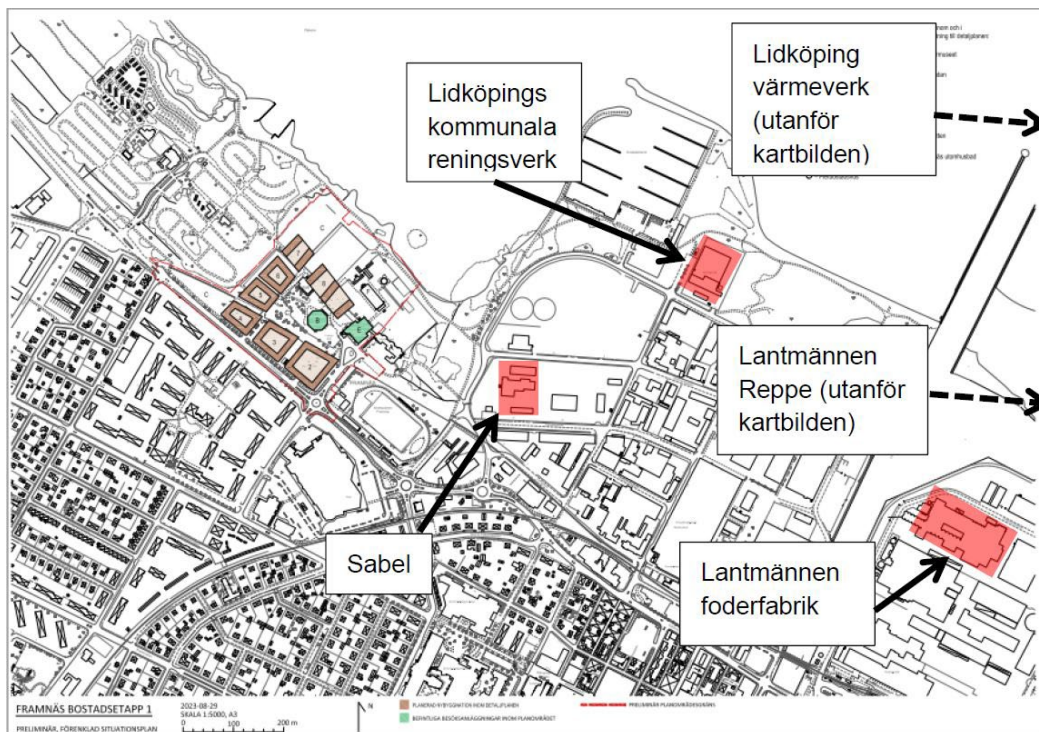


Figur 34 Resultat spridning av lukt inom Framnäs planområde vid 1,5 meters höjd. Yttre blå linjer markerar ungefärligt planområde (Sweco, 2023)

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

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

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



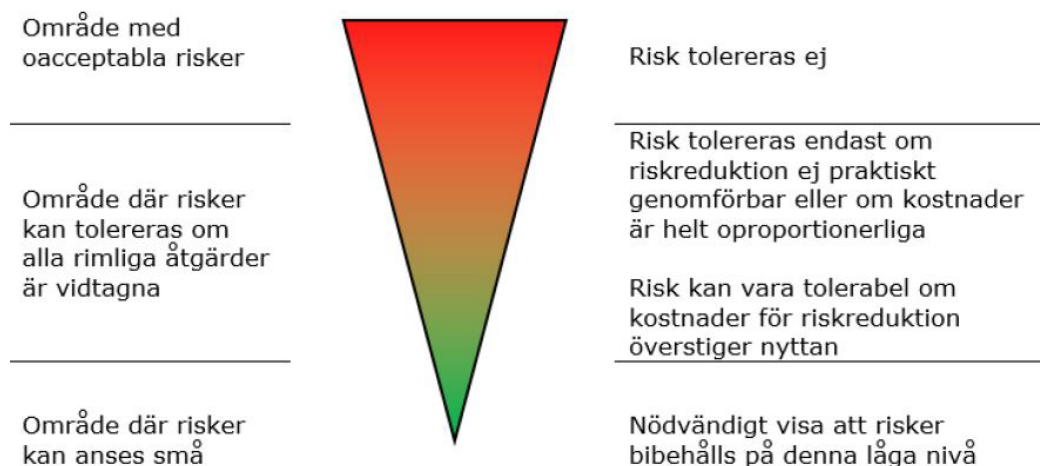
Figur 35 Planområdet i relation till industriella verksamheter i omgivningen

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

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

Risk för olyckor

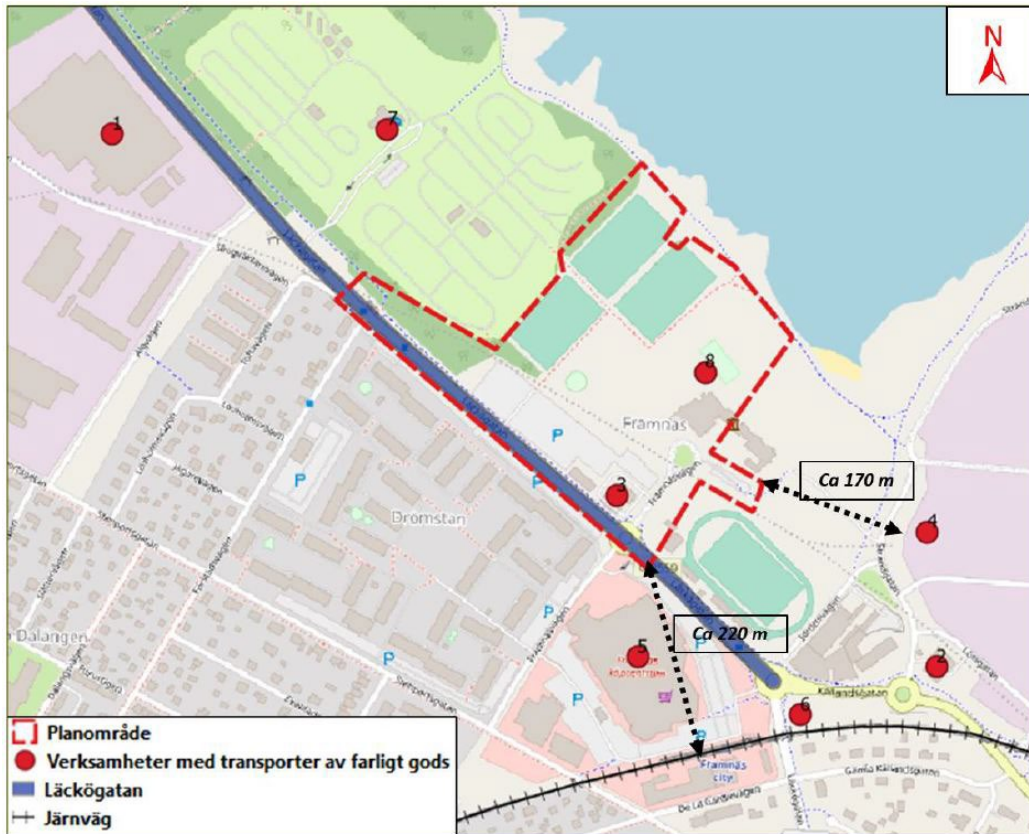
I arbetet med detaljplanen har en riskutredning genomförts (Afyry 2023).



Figur 36 Princip för värdering av risk, Afry 2023

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

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



Figur 37 De identifierade riskobjekten i förhållande till detaljplanen., Afry 2023

De verksamheter som ligger i Västra Hamnen bedöms i utredningen inte utgöra en fara för den planerade bebyggelsen. De verksamheter som utreds vidare blir då Framnäs utomhusbad (klorhantering), Kronocamping (gasolhantering) och Shell drivmedelsstation.

Riskerna avseende drivmedelsstation, klorhantering på utomhusbad och gasolhantering på camping har bedömts vara låg och inte begränsa avsedd etablering i aktuellt område.

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

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

Riskreducerande åtgärder som inte medför en betydande merkostnad och som förväntas reducera risknivån på ett effektivt sätt bör övervägas även om risknivåerna är nära på acceptabla utan åtgärder. Sådana åtgärder som kan övervägas är att utrymningsvägar möjliggör utrymning bort från Läckögatan, att luftintag dels placeras på tak eller så högt upp som möjligt på fasad, dels placeras så att de vet-

ter bort från Läckögatan samt att fasader till den första raden av bebyggelse utförs i obrännbart alternativt brandtekniskt klassat material. Detta gäller för första radens bebyggelse. Givet att etablering i samband med utvecklingen av detaljplan följer beskrivning och presenterat skyddsavstånd bedöms risken som acceptabel.

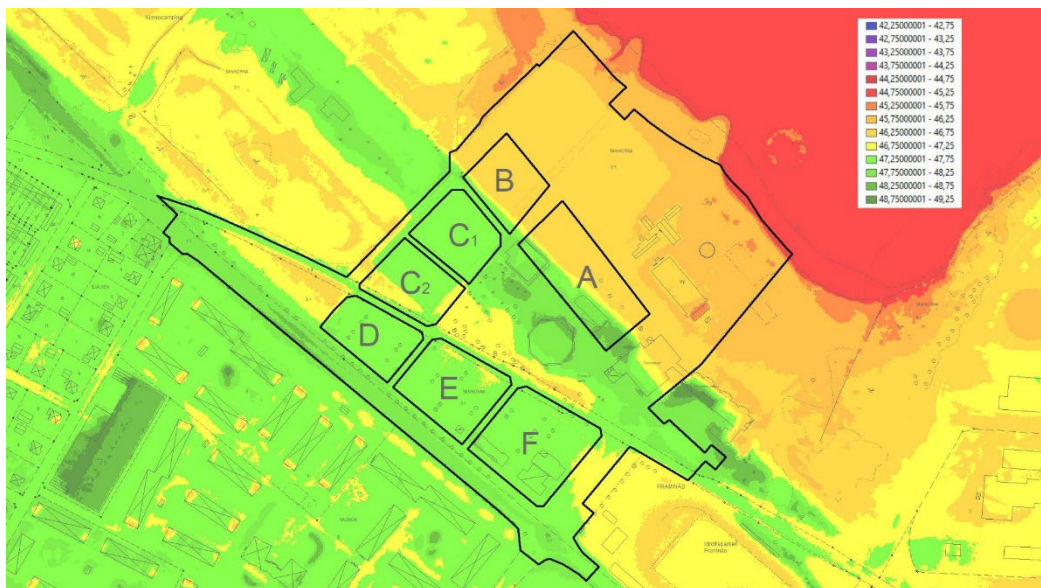
Området kommer troligtvis byggas i etapper med start med de kvarter som ligger längst bort från Läckögatan. Eftersom brandtekniskt skydd föreslås främst för fasad på byggnader som ligger nära vägen (ca 30-40 m från Läckögatan). Detta innebär att det inte har någon betydande påverkan att etablera kvarteren längre bort, innan de kvarter som ligger närmast Läckögatan.

Strategisk placering av entréer och utrymningsvägar, ventilationsåtgärder samt brandtekniskt skydd är dessutom åtgärder som föreslagits som ”bör”-rekommendationer. De är alltså inte ett krav för att få etablera men rekommenderas då de bedömts vara ekonomiskt försvarbara och tekniskt genomförbara.

Risk för översvämning

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

Lidköping är dock tillsammans med 17 andra orter i Sverige utpekade av MSB som särskilt utsatta för översvämningsrisker. Som en följd av detta har länsstyrelserna tagit fram handböcker för hur översvämningsproblematiken ska hanteras. För Lidköping stipuleras en nivå om +47,25 (RH2000) som zon 1 vilket är en säker nivå vid planläggning av nya bostäder – högre än den förutspådda högsta nivån som vattnet i framtiden kan nå.



Figur 38 Kartering av topografin i området. Mark med gröna toner ligger i zon 1 (länsstyrelsens Faktablad - VÄNERN (version 2017.1)). Observera att gul och röd ton inte rakt av går att översätta till länsstyrelsens zonindelning.

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

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

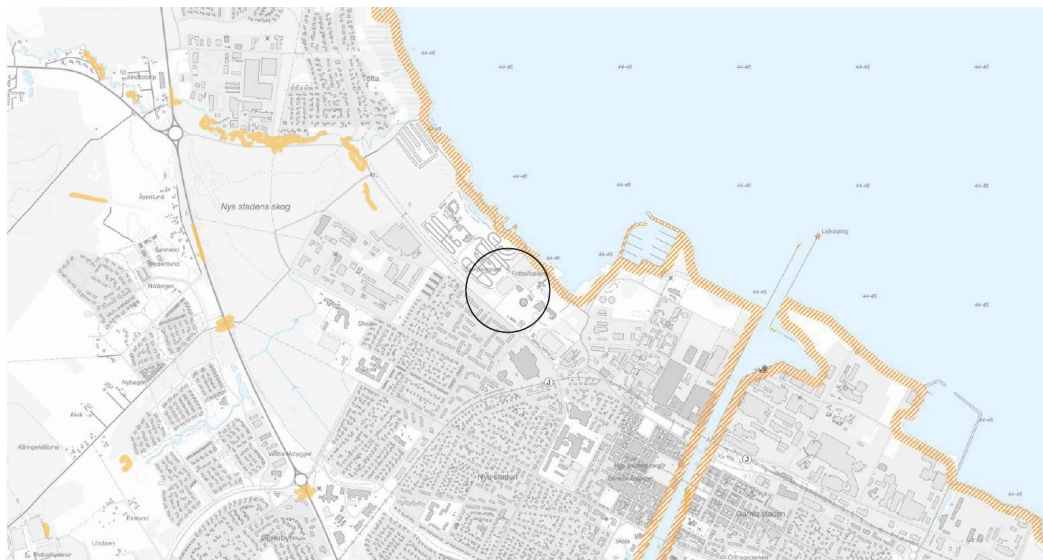
Framnäsbadet och dess komplementbyggnader ligger helt och hållet på en nivå lägre än zon 1. Detsamma gäller den stora ytan som planläggs som park, i området mellan planerad bebyggelse och strandpromenaden.

Risk för erosion

Inom själva planområdet bedöms inga risker för erosion finnas. Vänerns strand direkt norr om planområdet har dessutom säkrats mot erosion i och med det pågående genomförandet av strandpromenaden i Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2, vilket ur ett långt tidsperspektiv skyddar aktuellt planområde från erosion i gränssnittet mot Vänern.

Risk för skred eller ras

I Framnäsområdet råder ingen risk för ras. Däremot råder förutsättningar, enligt SGU:s generella kartering, för skred och eller erosion i området närmast Vänern (se kartbild nedan). På grund av Framnäsområdets mycket flacka karaktär är det snarast risk för erosion som föreligger just här. I och med projektet med utbyggnad av strandpromenad, vilken inkluderar åtgärder för att hämma erosionen, har risken för skador på strandlinjen och dess närområde kraftigt reducerats.



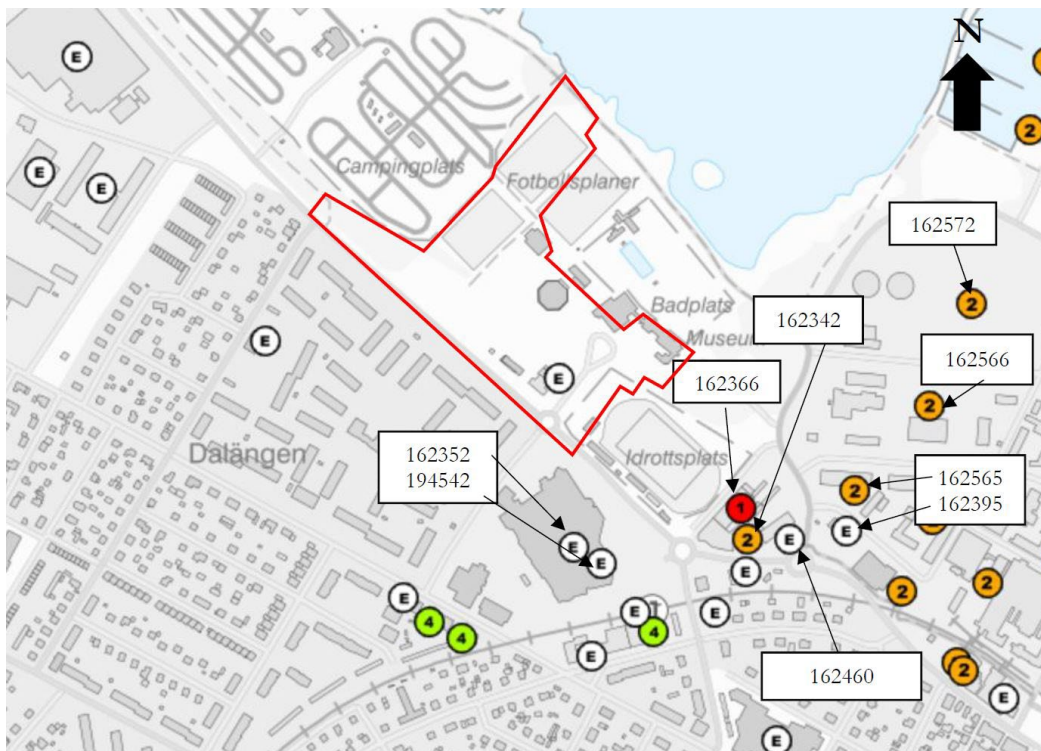
Figur 39 SGU:s kartering av förutsättningar för skred i finkornig jordart. Orange = förutsättningar för skred. Streckad orange = förutsättning för skred i strandnära område (uttaget 2023-11-28)

Förorenad mark

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

De tre anläggningar som bedöms kunna utgöra en risk för markmiljön är en historisk skjutbana, ett historiskt järnvägsspår samt en befintlig drivmedelsstation. Skjutbanor ger ofta upphov till blyföroreningar, banvallar kan ge upphov till föroreningar av tungmetaller samt rester av bekämpningsmedel och drivmedelsstationer ger upphov till petroleumföroreningar.

Det är även vanligt att förhöjda halter av metaller och PAH påvisas i urban miljö. Metaller förekommer dessutom naturligt i berg, jord och vatten vilket gör att halter påvisas även om ingen mänsklig påverkan har skett.



Figur 40 EBH-karta som visar riskklassade objekt i närhet till undersökningsområdet. Objekt markerade med MIFO-id. Karta från EBH-stödet (EBH, 2022)

För att kartlägga markmiljön har flertalet undersökningar med provtagning i fält utförts (Ensucon, 2021-2023). Den första, översiktliga, gjordes under 2021 och under 2022 gjordes en kompletterande undersökning. Två mindre, kompletterande undersökningar har också gjorts. Dels över ytan som idag är inhägnad för utomhusbad, dels på ytan direkt norr om Rotundan. Genomlysningen av föroreningssituationen är därför mycket god.

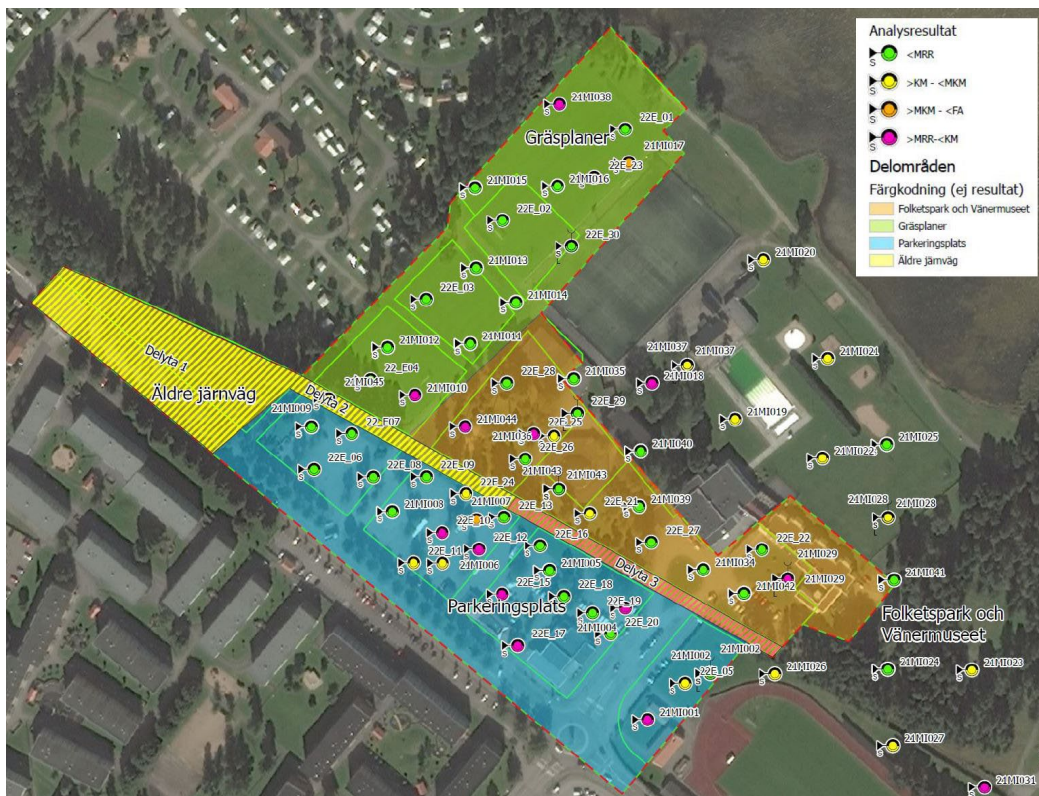
I undersökningarna har man tagit jordprover, skruvborrprover samt satt grundvattenrör vilka har analyserats. Vid den kompletterande utredningen var syftet att

placera provpunkter för att avgränsa funna föroreningar samt att öka provtät-
heten.

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

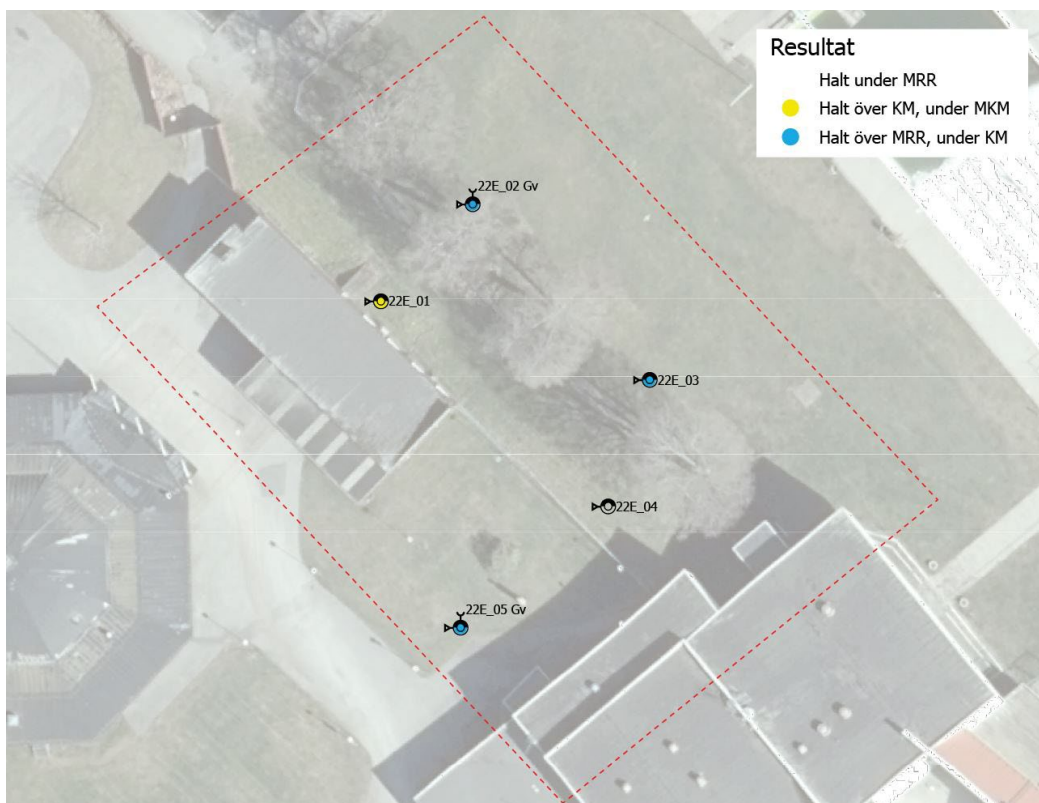
Relativt höga halter av bly har påvisats i grundvattenprover från planområdets
norra del. Blyföroreningen i grundvattnet förefaller vara koncentrerad till områ-
det norr om Folkets park. Källan till bly i grundvatten bedöms vara den gamla
skjutbanan eller massor härrörande från denna.

Bly sprids främst partikelbundet i fina partiklar eller organiskt material. Då om-
rådets jordart är sand som har en relativ grov kornstorlek och lågt organiskt inne-
håll innebär det en risk för större spridning. Spridningen bedöms ske främst ned-
ströms placeringen av gamla skjutvallen d.v.s. mot Väneren eller i angränsande
områden. Bedömningen är att största risk för blyföroreningar i grundvatten inom
undersökningsområdet finns i nordöstra delen av delområdet "Folkets Park och
Vänermuseum" och norra delen av delområdet "Gräsplaner".

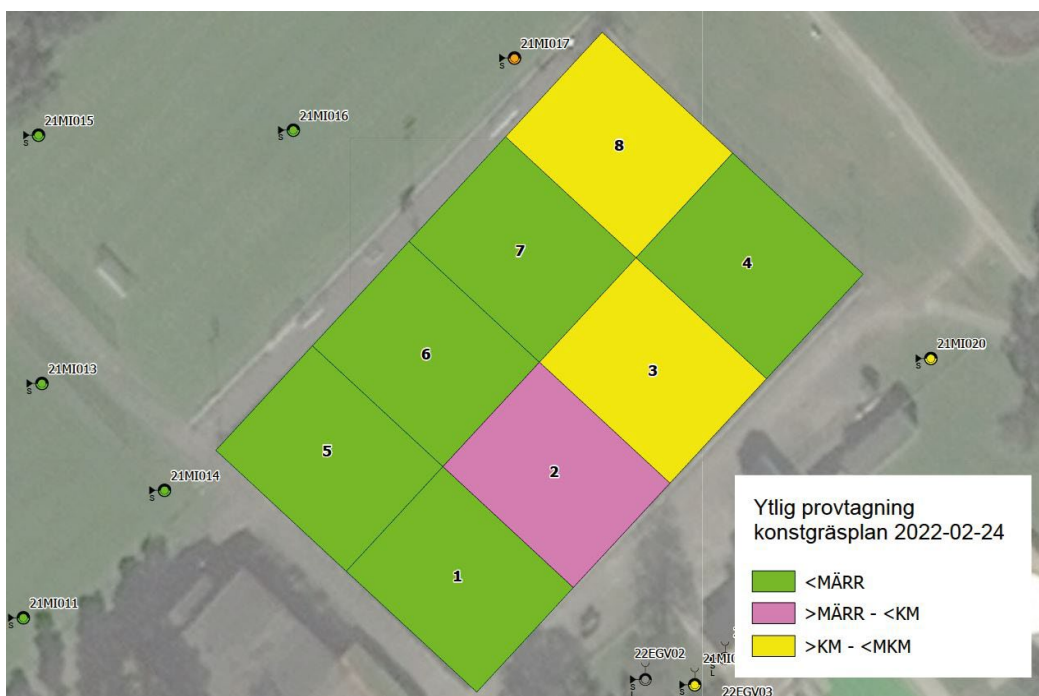


Figur 41 Sammanslaget resultat från de större markmiljöutredningarna genomförda 2021 och 2022 av En-
sucon

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun



Figur 42 Kompletterande provtagning Parketten, Ensucan 2022



Figur 43 Kompletterande ytlig provtagning Konstgräsplan, Ensucan 2022

Provresultat per delområde (sammanställning av flertalet utredningar)

Gräsplaner

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

Konstgräsplan

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

Folkets park och Vänermuseet

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

Parkeringsplats

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

Äldre järnväg

Ett samlingsprov i ytan där järnvägen tidigare gått uppvisade halter av arsenik över nivån för KM. Föroreningen härstammar sannolikt från järnvägsslipers. En provpunkt påvisade också PAH-H över KM. Bedömningen från miljökonsulten är att föroreningarna förekommer ytligt i detta delområde.

Bekämpningsmedlet Diuron påträffades också i delområdet, dock låg halterna långt under riktvärdet KM och bedöms inte utgöra en risk för planerad markanvändning.

Parketten

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

Utomhusbadet

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

Drivmedelsstation

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

Summering

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

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

Det är fastställt att föroreningar finns inom planområdet men dessa bedöms vara hanterbara genom sanering (schaktning och bortforsling) där ny bebyggelse ska uppföras samt genom riskbedömningar (och vidare åtgärder) för de ytor där markarbeten inte planeras.

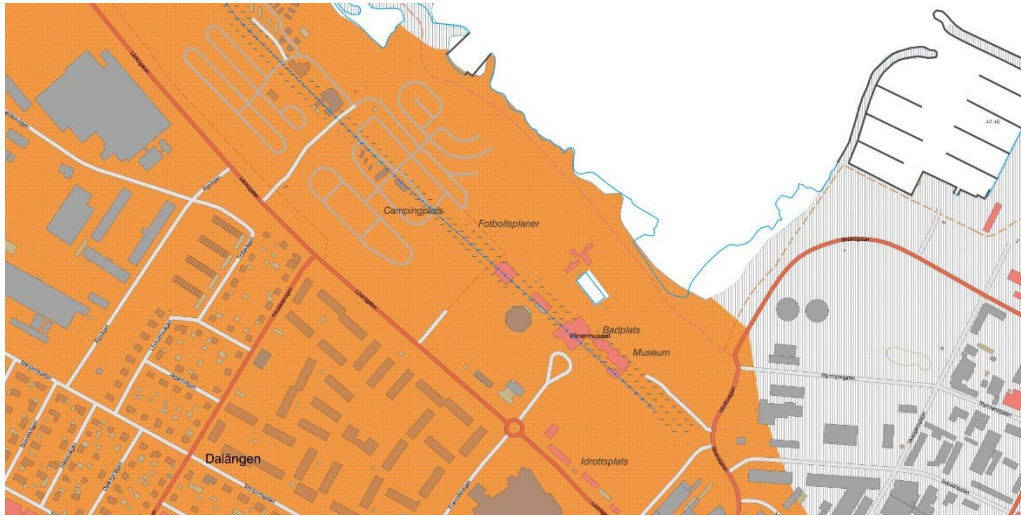
En uppskattning av de merkostnader föroreningarna innebär har tagits fram (Miljöteknisk markundersökning_kompletterande_Framnäs_0102 Rapport + Bilagor). Den pekar också på att graden av förorening ur ett helhetsperspektiv är måttlig och fullt hanterbar ekonomiskt.

Geotekniska förhållanden

Geologi

Området geotekniska förhållanden har undersökts (Mitta, 2021-2023). Bedömning är att det nu finns en bra och stabil grund för fortsatt geoprojektering och för utförandet av detta projekt, ur ett geotekniskt perspektiv. Kännedomen om den ytliga sandiga jorden är god samt att kännedomen av det mäktiga underliggande lerjordlagret är väldigt god. Även en mindre utredning med fokus på grundläggningsfrågan och utmaningar kopplade till grundvattennivåer i området har upprättats (Sweco, 2023).

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



Figur 44 Jordartskartan. Dominerande jordart är postglacial finsand (orange med små prickar), (SGU, 2023-11-28)

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

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

Stabilitet

Markytan inom det nu aktuella planområdet samt omkringliggande markytor är plana utan några större höjdvariationer. Mot Vänern sluttar markytan svagt nedåt. Utifrån utförda undersökningar och kartstudier är stabiliteten tillfredsställande för området.

Uppfyllningar upp till 0,5 m kan utan närmare stabilitetskontroll accepteras. Vid större uppfyllningar (bygglovspliktiga >0,5 m) eller där stora punktlaster planeras ska detta kontrolleras med stabilitets-/bärighetskontroll i bygghandlingsskedet. I detta fall ska utredningen och kontrollen utföras i enlighet med Skredkommissionen 5:95 samt rekommendationer enligt IEG Rapport 4:2010 och Rapport 6:2008 enligt detaljerad utredningsnivå.

Strandområdet mot Vänern är markerat som aktsamhetsområde i SGU:s karttjänst *Förutsättningar för skred i finkornig jordart*. Detta innebär att ur ett stabilitetsperspektiv är strandzonen känslig för erosion och markarbeten.

Utifrån kvartersindelning enligt plankartan bedöms byggnader upp till 2 våningar plus inredd vind eller motsvarande grundpåkänning á 40 kPa möjliga att grundlägga med ytlig grundläggning och med erforderlig stabilitet.

Planerade dagvattendammar bedöms ur ett stabilitetsperspektiv möjliga att anlägga inom föreslagna områden med ett djup på maximalt 1,0 m. Geometrin, dvs. djup och utbredning, av dagvattendammarna kan anpassas. Djupare dammar kan utföras men ska föregås av en stabilitetsberäkning för kontroll av stabiliteten (lokal stabilitet).

Utifrån rådande förhållanden bedöms risk för bakåtgripande skred ej föreligga. Erosion av strandzonen mot Vänern rekommenderas övervakas. Poängteras här att åtgärder i form av utläggning av erosionsskydd pågår i dagsläget.

Sättningskänslighet

Området har undersökts 2021 med tillhörande sättningsberäkningar för uppfyllnadslaster. Dessa sättningsberäkningar har utförts i området för uppfyllnadslaster 20, 40, och 60 kPa där dessa beräkningar i värsta fall visar upp till ca 14 cm sättningar för 1 meter uppfyllnad (20 kPa), ca 44 cm för 2 meter uppfyllnad (40 kPa) och 77 cm sättningar för 3 meter uppfyllnad (kPa).

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

Kontentan är att området är sättningskänsligt, något som är vanligt i Lidköping. Sannolikt grundläggs de flesta byggnader på pålar vilket ger en stum grundläggning. Problematiken uppstår då istället i gränssnittet mot mark och gata. Om marken sätter sig avsevärt kan problem uppstå. I viktiga lägen kan dessa utmaningar hanteras med till exempel länkplattor, som tar upp sättningar över tid.

Hydrologiska förhållanden

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

Grundvattennivåerna i området styrs till största delen av närheten till Vänern. Grundvattnets nivå beror främst på avståndet till sjön, sjöns vattennivå samt nederbörd. På grund av Lidköpings närhet till Vänern står grundvattnet generellt ytligt i staden. Framnäs är inget undantag.

Grundvattenmätningar har i tidigare utredning uppmätts till ca 1-1,5 meter under markytan vid uppmätning under våren 2021. Vidare kan man räkna med grundvattnet fluktuerar cykliskt varför ovan bedömning kan variera med +/-0,5 m.

Under 2023 inleddes en återkommande mätning av grundvattennivåerna, i totalt femton olika mätpunkter, för att skapa en så tydlig bild som möjligt av de hydrogeologiska förhållandena. Från denna data kan så småningom dimensionerande

lägsta grundvattennivå (LLW) och en högsta framtida grundvattennivå (FHHW) tas fram.

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

Den pågående grundvattenmätningen utgör ett värdefullt underlag för fortsatta diskussioner kring de ekonomiska förutsättningarna för underjordiska konstruktioner som källare och parkeringsgarage.

Kulturmiljö

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

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

Området har brukats och utvecklats organiskt ända sedan det tidiga 1900-talet då en skjutbana var den första anläggningen på plats. Denna följdes av utbyggnaden av Framnäsbadet, anläggande av Bandygrytan, Framnäs IP, anläggningen av dansbana och Folkets park, bilparkering och bensinstation, Parketten och Vänermuseet, fotbollsplaner och i våra dagar den nya strandpromenaden.

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



Figur 45 Folkets park 1937 (Kulturmiljöutredning_Lidköping Framnäs)

Kulturmiljöutredningen sammanfattas med följande ord:

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

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

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun



Rotundan, foto Lidköpings kommun



Hangaren, foto Lidköpings kommun



Serveringen, foto Lidköpings kommun



Framnäsbadet, foto Ateljé Arkitekten



Vänermuseet, foto Lidköpings kommun



Parketten, foto Lidköpings kommun



Framnäs IP, foto Ateljé Arkitekten

Figur 46 Byggnadsverk inom eller i anslutning till planområdet. Observera att då denna planbeskrivning upprättas har rivningslov beviljats för Hangaren samt Serveringen

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

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

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

Fornlämningar

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

Fysisk miljö

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

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



Figur 47 Ortofoto över området (2022)

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

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

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun



Figur 48 Fotbollsplaner i planområdets norra ände



Figur 49 Dansrestaurangen Parketten t.v. och Vänermuseet t.h.

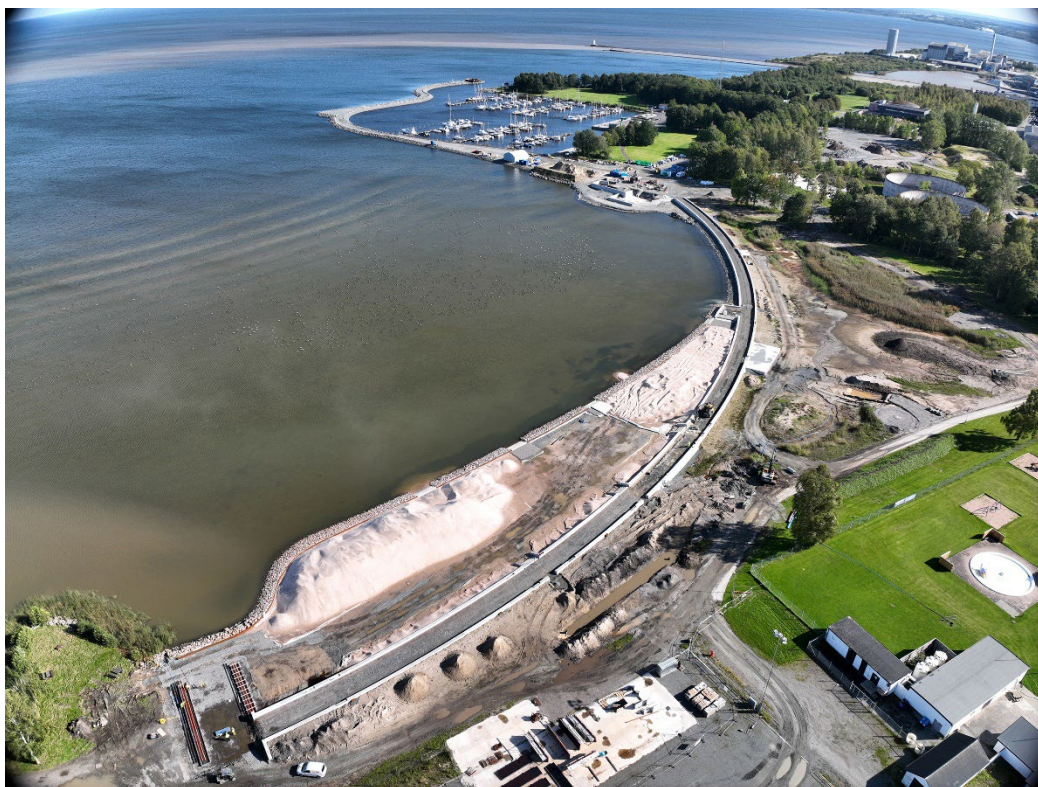
Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun



Figur 50 Läckögatan med sin lindallé, fotot taget mot nordväst



Figur 51 Folkets park med Rotundan t.v. och (den nu rivna) serveringsbyggnaden t.h.



Figur 52 Det pågående arbetet med strandpromenad och vattenpark som ligger mellan aktuellt planområde och Vänern (foto taget 2023-09-21)

Sociala

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

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

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

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

Teknik

Planområdet ligger till största delen inom kommunens verksamhetsområde för spill, dagvatten och vatten. En remsa närmast strandpromenaden ligger utanför, se kartbild nedan.

I planområdet finns teknisk infrastruktur för såväl VA som el, bredband samt fjärrvärme, vilka samtliga sannolikt behöver förstärkas, kompletteras alternativt byggas ut för att möta det ökade behovet.



Figur 53 Gränsen för verksamhetsområde (grön) i relation till planområdet

Service

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

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

I arbetet med detaljplanen har även behovet av äldreboende utretts. Även där finns ett behov i denna del av staden men bedömningen landade i en lokalisering inom Dalängsområdet.

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

Trafik

Trafik och mobilitet

Planområdet har mycket goda förutsättningar att skapa ett boende där mer hållbara resor faktiskt blir attraktiva val. Det korta avståndet till centrum innebär att en promenad för de flesta är det snabbast färd sättet med det resmålet. Infrastrukturen för cykelpendling är också god, med befintliga cykelbanor som löper genom området idag. Den som löper på Läckögatans norra sida är den mest frekvent använda.

Även förutsättningarna för kollektivtrafik är i Framnäs mycket goda. Flertalet busslinjer som förbinder landsbygden med stadskärnan passerar på Läckögatan. Ca 250 meter söder om planområdet finns också hållplatsen Framnäs city på Kinnekullebanan. Möjligheten att arbetspendla med tåg är därför också god. Ju kortare ledtiderna är innan du sitter på ditt tåg, ju större är chansen att du väljer det färd sättet.

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



Figur 54 Trafikflöden i området angivet som ÅDT (Ramboll 2023)

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

Parkering

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



Figur 56 Del av Läcköparkeringen, 2022

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

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

Figur 57 Beläggningsstudier för parkering, juni 2022. Källa: Lidköpings kommun, sammanställt av Ram-boll (Notera att Läcköparkeringen här benämns Framnäsparkeringen)

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

Kvarter	BTA	Antal lgh	P boende	P besökare	P-totalt	P per lgh
A	9 600	107	67	10	77	0,72
B	6 400	71	45	7	52	0,72
C	6 300	36	36	4	40	1,1
D	-					
E	10 000	111	70	10	80	0,72
F	12 350	137	87	12	99	0,72
Totalt		462	305	43	348	0,75

Figur 58 Parkeringsafterfrågan scenario 1 uppdelat på kvarter (Ramboll, 2023)

Kvarter	BTA	Antal lgh	P boende	P besökare	P-totalt	P per lgh
A	9 600	107	67	10	77	0,72
B	6 400	71	45	7	52	0,72
C	4 900	30	30	3	33	1,1
D	7 100	79	50	7	57	
E	10 000	111	70	10	80	0,72
F	12 350	137	87	12	99	0,72
Totalt		535	349	49	398	

Figur 59 Parkeringsafterfrågan scenario 2 uppdelat på kvarter (Ramboll, 2023)

I tabellerna ovan ses ett översiktligt p-behov för bostäderna baserat på dagens p-norm. Antalet lägenheter sjunker om p-huset byggs vilket i sin tur drar ned behovet av p-platser.

Vad gäller behovet av p-platser för de publika verksamheterna är bilden mycket mer komplex. Det bland annat om vilket innehåll de olika byggnaderna kommer inhysa i framtiden, vilken typ av arrangemang som anordnas, hur ofta evenemangen krockar och hur långt gångavstånd som kan accepteras från en parkering. En analys har gjorts utifrån ett antal antaganden, bästa möjliga prognos utifrån nu känd information.

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

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

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

Bedömningen är att det för vissa besöksgrupper till badhuset är orimligt med längre gångavstånd än 300 meter. Medan för de träningsverksamheter eller juniormatcher som förekomma på IP under förmiddagen eller de A-lagsmatcher som förekommer på eftermiddagen eller konserter på kvällen bedöms rimligt att gå längre än 300 meter. Således bedöms de 70 platserna som finns i norr också kunna tillgodoräknas i samnyttjandet.

Det innebär då i stället ett totalt underskott på cirka 180 platser. Dessa föreslås ordnas samlat i anslutning till det nya badhuset med tydliga gångkopplingar som ansluter till övriga delar av Framnäs området. På sätt ordnas goda förutsättningar för samnyttjande mellan verksamheterna.

Skulle badhuset inte byggas i detta läge bör parkering ändå tillskapas ungefär i den delen av området för att täcka det totala behovet inom Framnäs.

PLANERINGSUNDERLAG

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

Kommunala

Detaljplan

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

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

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

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

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

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

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

Grundkarta

Grundkarta över Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1 i Lidköpings kommun, 2023-12-18.

Översiktsplan

Översiktsplan, antagen oktober 2018.

Stadsutvecklingsplanen

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

Hållbarhetsplan

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

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

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

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

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

Länsstyrelsens bedömning (diarienummer 402-33950-2022) var i undersöknings-samrådet 2022 ”att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta behöver utredas vidare.”

Länsstyrelsen lyfte fram utmaningar med bland annat farligt gods, markföroreningar, miljöfarlig verksamhet och bullerstörningar samt översvämningsrisk. Utöver detta påpekade länsstyrelsen att frågan om strandskydd, den biotopskyddade allén, dagvatten samt kulturmiljö behöver utredas i planarbetet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte upprättats till samrådsskedet.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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

Utredningar

Följande utredningar ligger till grund för arbetet med detaljplanen.

Dagsljus och skugga

Sol- och skuggstudie_Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun, 2023-12-04

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Framnäs Bostadsetapp 1, Melica, 2023-10-19

Höjdsättning allmän plats_Framnäs bostadsetapp 1, Liljewall, 2023-07-05

Naturvärdesinventering

Naturvärdesinventering Rapport Lidköping Framnäs, Calluna, 2022-06-29

Vitalitetsbedömning lindallé Läckövägen, Calluna, 2022-05-16

Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) Geoteknik Framnäs Lidköping, Mitta, 2021-06-17

Geotekniskt PM Framnäs Lidköping, Mitta, 2021-06-18

Framnäs Etapp 1, Lidköping – Geoteknisk vägledning, Mitta, 2023-11-28

Geoteknik_PM Grundläggning_Framnäs, Sweco, 2023-03-23

Markmiljöutredning

Miljöteknisk markundersökning_översiktlig_Framnäs_0101 Rapport + Bilagor, Ensucon, 2021-06-01

Miljöteknisk markundersökning_kompletterande_Framnäs_0102 Rapport + Bilagor, Ensucon, 2022-11-07

Miljöteknisk markundersökning_kompletterande_Konstgräsplan, Ensucon, 2022-03-10

Miljöteknisk markundersökning_kompletterande_Parketten-området, Ensucon, 2022-09-30

Bullerutredning

Bullerutredning avseende trafik och verksamheter, Sweco, 2023-10-25

Riskutredning

Riskutredning avseende farligt gods och verksamheter i Framnäs, Lidköping,
Afry, 2023-10-06

Riskutredning Framnäs Lidköping_Beräkningsbilaga, Afry, 2023-08-31

Trafikutredning

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

Kulturmiljöutredning

Kulturmiljöutredning Lidköping Framnäs, Ateljé Arkitekten, 2021-03-26

Miljöstörningsutredning

Miljöstörningsutredning avseende luft, Sweco, 2023-10-13

Regionala

Regionplan

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

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Arrendeavtal måste sägas upp och verksamheter måste avvecklas för att planen till fullo ska kunna genomföras, se genomförandebeskrivning.

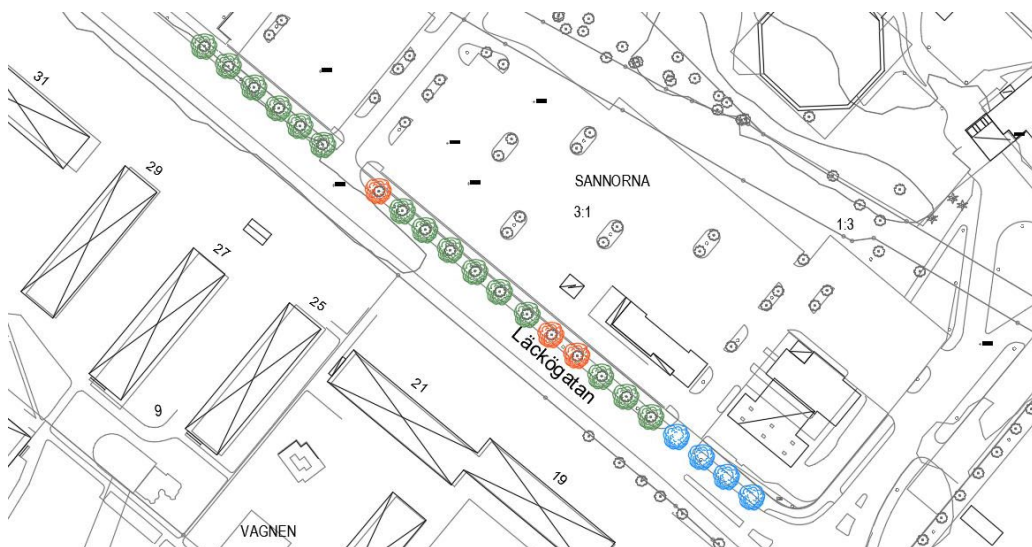
Delar av kommunalägda fastigheter kommer avstyckas och avyttras till privata bostadsexploatörer. Nya gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark kan komma att bildas.

Natur

Grönområde

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

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



Figur 62 Påverkan på befintlig lindallé utmed Läckögatan. Grön = träd bevaras och ges förbättrade levnadsvillkor, röd = träd fälls, blå = förslag till komplettering med ny lind i allén.

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

Norr om Folkets park planeras bostadshus. Norr om dessa planläggs ytterligare parkmark som mot Vänern möter upp den nya strandpromenaden. Merparten av denna parkmark utgörs idag fotbollsplaner vilka har en mycket lågt eller obefintligt naturvärde.

Här tillskapas möjligheten att avsevärt förbättra den biologiska mångfalden och förbättra markens möjligheter att bidra med ekosystemtjänster. Avsikten är att stora delar av de gröna ytorna hålls som ängsmark.

Den idag inhägnade kvartersmarken för utomhusbadet minskas också avsevärt. Mer yta tillförs det allmänna grönområdet och en ny viktig koppling skapas från torgmiljön mellan Parketten och Vänermuseet norrut mot Vänern. Denna koppling är helt avgörande för att tillgängliggöra vattnet och strandparken.

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

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

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

Landskapsbild

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

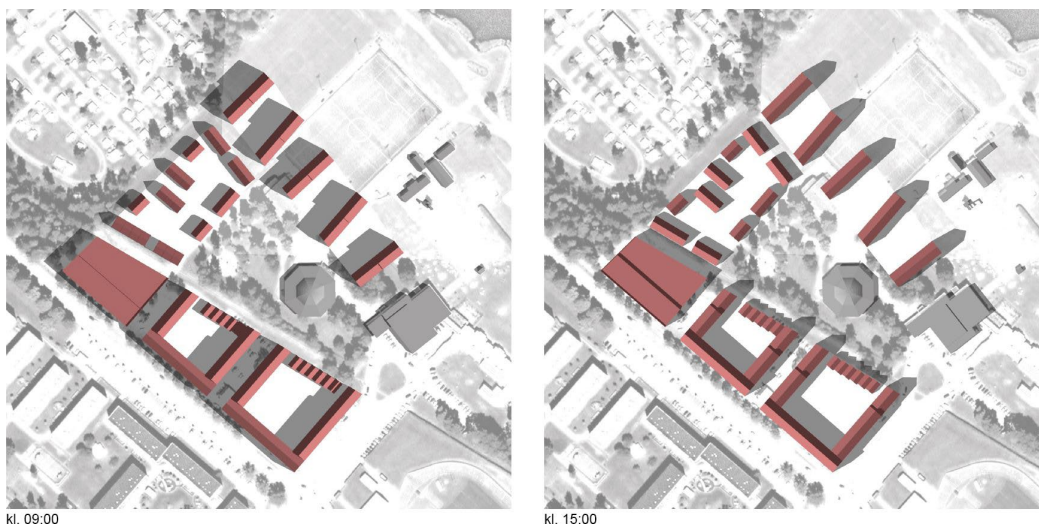
De nya byggnader som planeras får höjder mellan två och sex våningar plus inredda vindar. Detta är betydligt högre än de byggnader som idag finns på platsen eller i dess närområde och ger givetvis ett nytt intryck. I väster där projektet direkt gränsar mot Kronocamping tillåts endast lägre bebyggelse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

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

Solinstrålning och skuggverkan

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

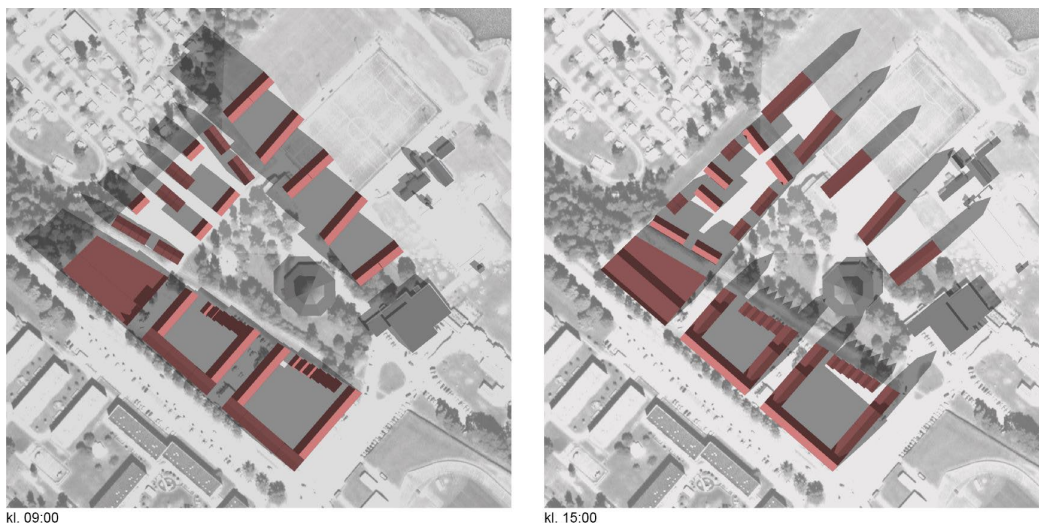
Utomhusbadet kommer sommartid skuggas lätt under eftermiddagen (större skuggverkan under lågsäsong när badet är stängt). Detta har en negativ inverkan men bedömningen är att det vägs upp av de fördelar som närliggande bostäder medför – i form av uppsikt kvälls- och nattetid.



Figur 63 Skuggverkan vid sommarsolståndet

Vad gäller den tillkommande bostadsbebyggelsen är bedömningen att sol- och dagsljusförhållanden blir goda. Gårdar är väl tilltagna i relation till tillåtna hushöjder. Enskilda bostäders dagsljusförhållanden kan inte avgöras i dagsläget då

det är beroende av flertalet tekniska faktorer och utformning av trapphus och planlösningar.



Figur 64 Skuggverkan vid vårdagjämning

Miljö

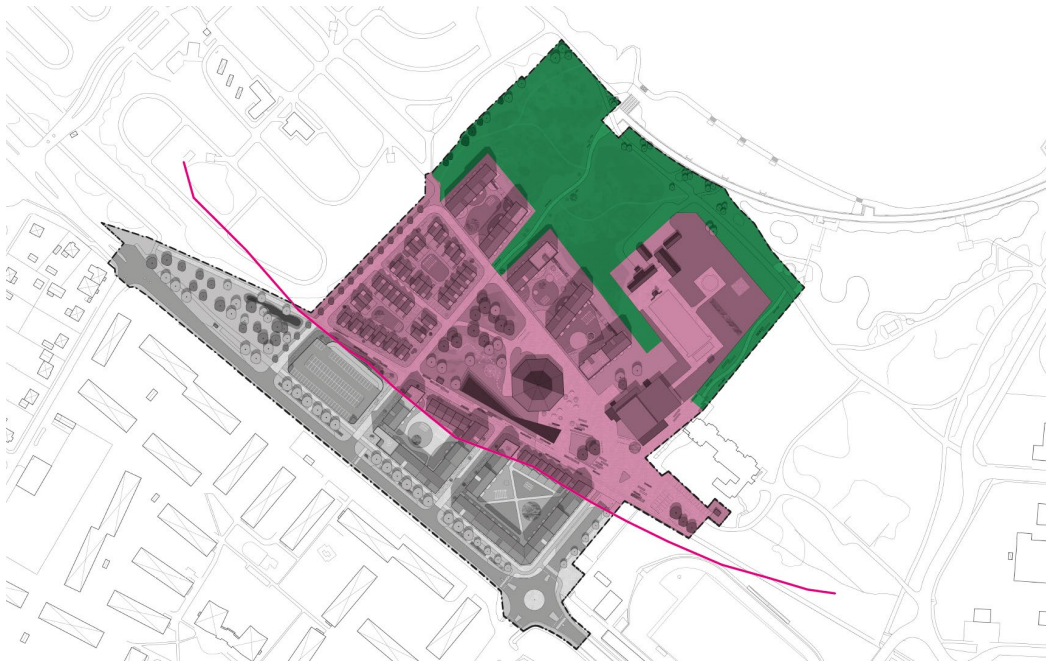
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Efter omfattande utredningar av de utmaningar som såväl kommunen som länsstyrelsen identifierat vid undersökningsområdet augusti 2022 gör kommunen bedömningen att dessa utmaningar och risker har kartlagts på ett tillfredsställande sätt, inom ramen för detaljplaneverktyget. Förutsättningar och risker som upptäckts eller avfärdats genom utredningsarbetet har inarbetats i och påverkat planförslaget som nu ställs ut för samråd.

Med anledning av ovanstående har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram till samrådsskedet.

Strandskydd

För att kunna genomföra detaljplanen behöver det återinträdande strandskyddet upphävas inom en stor del av planområdet. I parkområdet närmast Vätern föreslås strandskyddet dock återinträda för att säkerställa allmänhetens tillgång till stranden. Eventuella åtgärder inom detta parkområde föreslås hanteras som ordinarie dispensärenden (samma princip som för parkmarken i *Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2*). Se kartbild nedan för principen av strandskyddets upphävande inom planen.

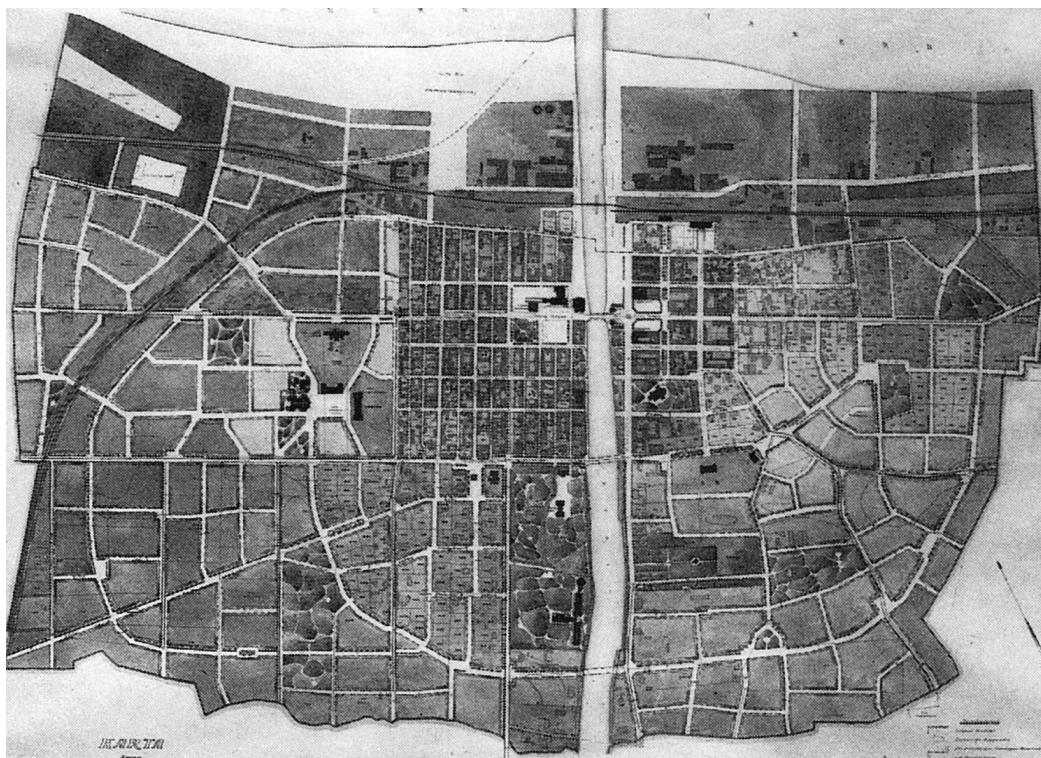


Figur 65 Princip för upphävande av strandskydd inom planområdet. Rosa linje utgör ungefärlig gräns för 300 m till strandlinje (stranden ej helt färdigbyggd). Inom grönt område föreslås strandskyddet återinrätta. Inom rosa område föreslås strandskyddet upphäva

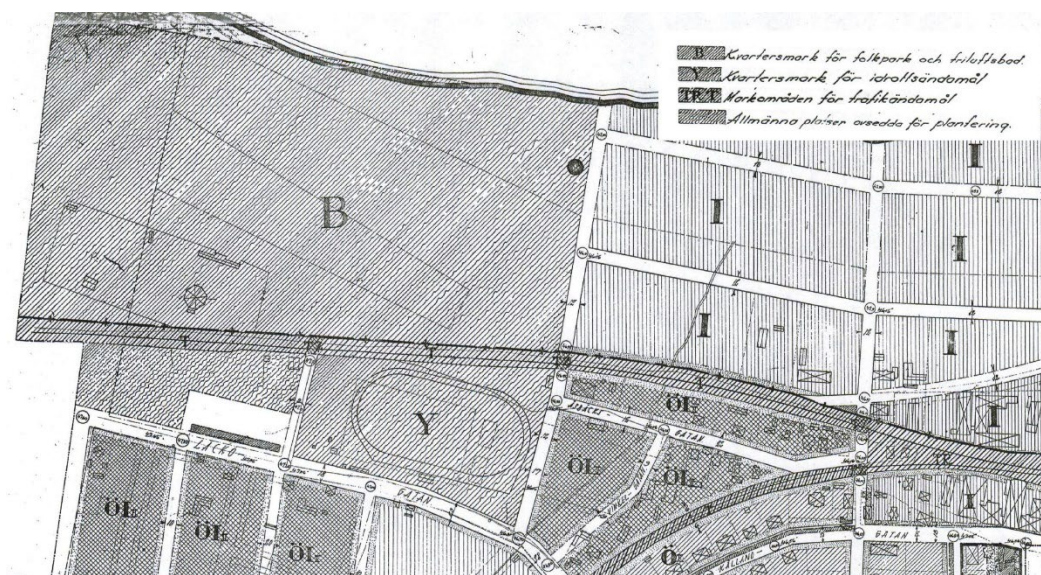
Framnäsområdet har varit planlagt sedan det inkorporerades i stadsplanen 1910, samma år som Folkets park invigs. På den tiden bedrevs i övrigt främst skytteverksamhet i området. Framnäs IP invigdes fem år senare och under åren framöver utvecklas Framnäs till ett centrum för friluftsliv, föreningsverksamhet och folkrörelse.

Framnäsbadet anläggs 1937 och året efter tillkommer en bandyarena. Folkets park har genom åren utvecklats och fler byggnader har tillkommit. Under 50-talet tillkom bensinmacken på Läcköparkering och campingverksamheten startade, under 60-talet byggdes dansrestaurangen Parketten och bilparkeringen utökades. Under 90-talet kompletterades området med Vänermuseet. Bandyarenan är nu borta sedan länge men istället ersatt av fotbollsplaner.

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun



Figur 66 Stadsplanen som antogs 1910. Framnäs ses längst upp i nordväst.

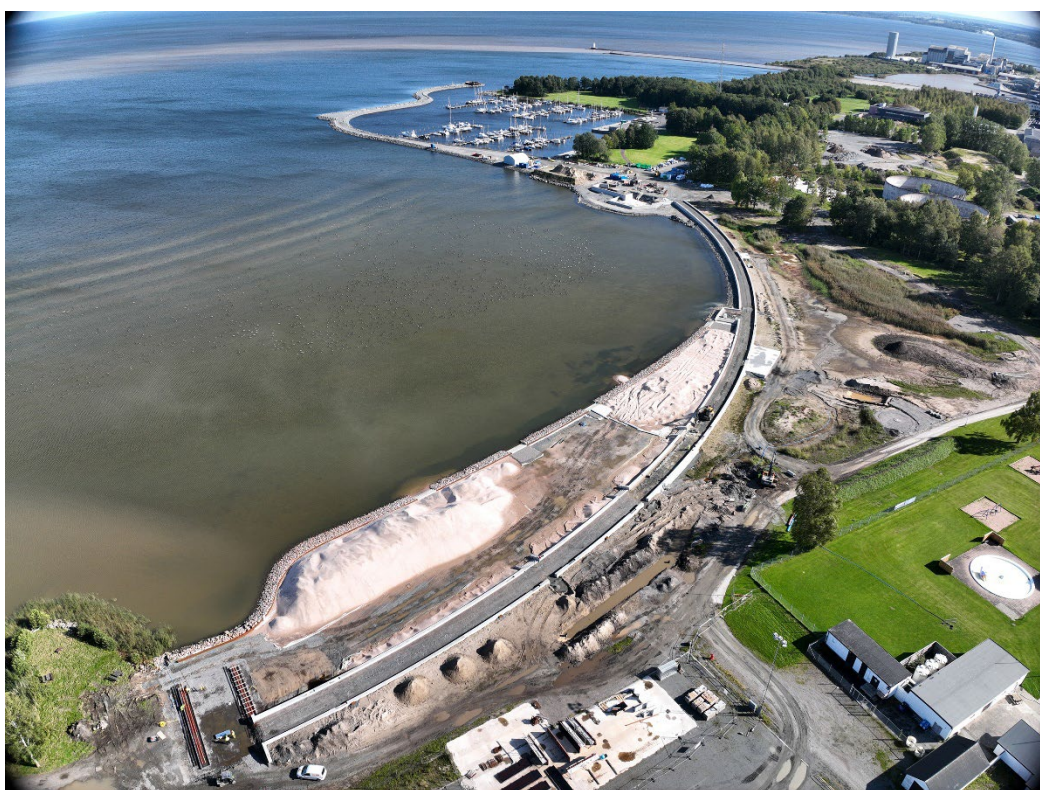


Figur 67 Stadsplanen fastställd 1935 med utdrag ur innehållsförteckningen.

Planbeskrivning - Detaljplan för del av Sannorna 1:3, 3:1, 5:1 och Dalängen 1:1,
Framnäs bostadsetapp 1, Lidköpings kommun



Figur 68 Ortofoto över Framnäsområdet från ca 1960.



Figur 69 Fotografi över anläggningen av strandpromenad och strandpark norr om aktuellt planområdet (fotodatum 2023-09-21)

Strandskyddet syftar till att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

Om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset en kommun argumentera för att upphäva strandskyddet. Det är viktigt att strandskyddet inte upphävs i ett större område än vad som krävs för att genomföra planen. Det är också viktigt att god tillgång på vattennära områden finns kvar inom rimligt avstånd. Bedömningen är att upphävandet som föreslås i planen går i linje med ovanstående riktlinjer.

I Stadsutvecklingsplanen från 2022 pekas Framnäs ut som ett framtida utvecklingsområde för blandad bebyggelse. I Stadsutvecklingsplanen argumenteras för varför byggnationen är lämplig och varför just den platsen bör bebyggas – och inte en annan. Kommunens argumentation för upphävande av strandskyddet tar sitt avstamp i detta resonemang och utvecklas nedan.

Enligt miljöbalken finns det endast sex olika skäl som kan hävdas för att motivera upphävandet av ett strandskydd. Bedömningen är att tre av dessa skäl föreligger i fallet med Framnäs. Dessa och respektive motiv listas nedan.

Miljöbalken 18 c §, punkt 1 lyder: ”*redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*”.

Framnäs har varit planlagt i över ett århundrade. I stadsplanen från 1935 ligger den aktuella marken planlagd som kvartersmark. Området har genom årens lopp varit bebyggt i mer eller mindre stor utsträckning. Idag ligger Framnäsbadet med dess omfattande komplementbyggnader närmast strandlinjen – emellan strandpromenaden och den planerade nya bostadsbebyggelsen.

Folkets park med sina byggnadsverk kommer i sin tur ett steg längre ifrån och utgör delvis den mark som planerar att bebyggas. Utöver byggnader förekommer i området idag ett flertal andra anläggningar som också måste betraktas ha den effekt på marken som avses i punkt 1 ovan. Det handlar om fotbollsplaner, kvartersmark för badändamål, och Folkets park – mer eller mindre inhägnade verksamheter. Såväl Folkets park som hela området för solbad runt Framnäsbadet är idag stängslade med höga nät och taggtråd och därmed otillgängliga för allmänheten.

Även fotbollsplanerna är till stor del stängslade, om än åtkomliga. Å andra sidan är vistelse på dessa ytor vikt för de som utövar sporten – inte den breda allmänheten. De naturvärden som också avses skyddas enligt strandskyddets syften är dessutom satta ur spel på dessa ytor: fyllnadsmassor belagda med grus respektive kortklippt gräs. Sydväst om Folkets park, även detta inom ramen för ett återinträdande strandskydd, utgörs marken av asfalterad parkering sedan 1960-talet. Denna mark anses också ianspråktagen.

Även sett ur ett helhetsperspektiv anser kommunen också att marken är ianspråktagen, med sin position mellan campingen i väster och Västra Hamnen i öster. Området utgör ett stycke av staden.

Miljöbalken 18 c §, punkt 2 lyder: *”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”*.

Denna punkt knyter starkt an till ovanstående. De ytor som i sig inte är fysiskt bebyggda eller försedda med annan anläggning eller tillrättalagd mark idag, anses genom sin position ”bakom” ianspråktagna ytor inte längre fylla strandskyddets syften. Här avses t ex ytor i Folkets park, ytor mellan Framnäsbadet och Folkets park samt parkeringsytan sydväst om Folkets park. Samtliga av dessa ytor som räknas upp anses både beröras av punkt 1 och punkt 2.

Miljöbalken 18 c §, punkt 5 lyder: *”behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området”*.

Lidköping har i likhet med flertalet andra kommuner ett tillväxtmål. En nyckel för att nå detta mål är tillskapa bostäder som i sin tur genererar flyttkedjor inom det befintliga bostadsbeståndet. Det som i stor utsträckning saknas är moderna lägenheter, med dagens krav på tillgänglighet och kvaliteter. För att, rent ekonomiskt, kunna realisera lägenheter i flerbostadshus krävs också en hög attraktivitet – något som ett sjönära läge innebär.

Bedömningen är att om dessa bostäder kan tillskapas, kan ett stort antal småhus frigöras på marknaden – och motivet till fler ytkrävande nyexploateringar minska. Våra markresurser minskar. Fler och fler markslag ska värnas, för ekosystemtjänster som matproduktion, dagvattenhantering mm, vilket gör att konkurrensen om mark hårdnar.

I Lidköpings stadskärna finns potential till förtätning, men den övervägande majoriteten av dessa ytor lider av svåra förutsättningar avseende markföreningar, översvämningsproblematik respektive risk och störning från industriell verksamhet. Framnäsområdet har, efter noggranna utredningar, visat sig inte påverkas väsentligt av dessa utmaningar.

För Lidköpings del utgör Framnäs således en unik plats där förutsättningen finns för ett högt markutnyttjande, ett hållbart byggande med direkt närhet till såväl kollektivtrafik som service och mycket fina rekreatiomsområden. Att kunna förtäta i ett läge där så goda möjligheter till hållbart resande finns (till fots och cykel, med buss och tåg) betyder mycket för Lidköpings möjlighet att växa hållbart.

Bedömningen är att det allmänintresse som ligger i denna detaljplan inte kan tillgodoses någon annan stans i Lidköpings kommun.

Åtgärder i linje med strandskyddets syften

Vid ett upphävande av strandskyddet är det viktigt att trygga god tillgång på vattennära områden inom rimligt avstånd. Kommunens ambition är att denna detaljplan, tillsammans med *Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2*, stärker förutsättningarna för att möta strandskyddets båda syften. Efter genomförda planer bedöms förutsättningarna för den allemansrättsliga tillgången till strandområdet som livsvillkoren för djur- och växtlivet förbättras – jämfört med ett nollalternativ.

Projektet med Strandpromenaden genomförs nu. Området kommer delvis öppnas 2024 och stå helt klart 2025. Huvudsyftet med den detaljplanen är att för allmänheten tillgängliggöra stranden. Flertalet insatser för att kompensera påverkan på djur- och växtliv genomförs också inom ramen för projektet. Det handlar bland annat om att tillskapa en stor damm som kan utgöra biotop för såväl insekter, groddjur som fåglar och att anlägga en helt ny våtmark för vadarfåglar. Åtgärder som i skrivande stund är färdiga.

Inom ramen för denna detaljplan för bostäder är kontakten med, och tillgängliggörandet av, stranden och vattnet också helt avgörande. Bland annat tas stora ytor som idag utgörs av fotbollsplaner bort. Dessa blir allmänt tillgänglig parkmark, där naturvärdena stärks och förutsättningar för flora och fauna kraftigt ökas.

En annan viktig åtgärd att den kvartersmark som idag är inhägnad runt utomhusbadet kraftigt minskas. Stora delar av året står denna yta helt otillgänglig – sommartid är den endast tillgänglig för betalande gäster.

Följden av minskningen av denna kvartersmark är också att ett stråk på allmän plats kan dras fram från Vänermuseets framsida ända fram till den nya strandpromenaden. Det nya bostadsområdet, med sin blandade bebyggelse tillsammans med publika verksamheter, bildar en entrépunkt till Vänern.

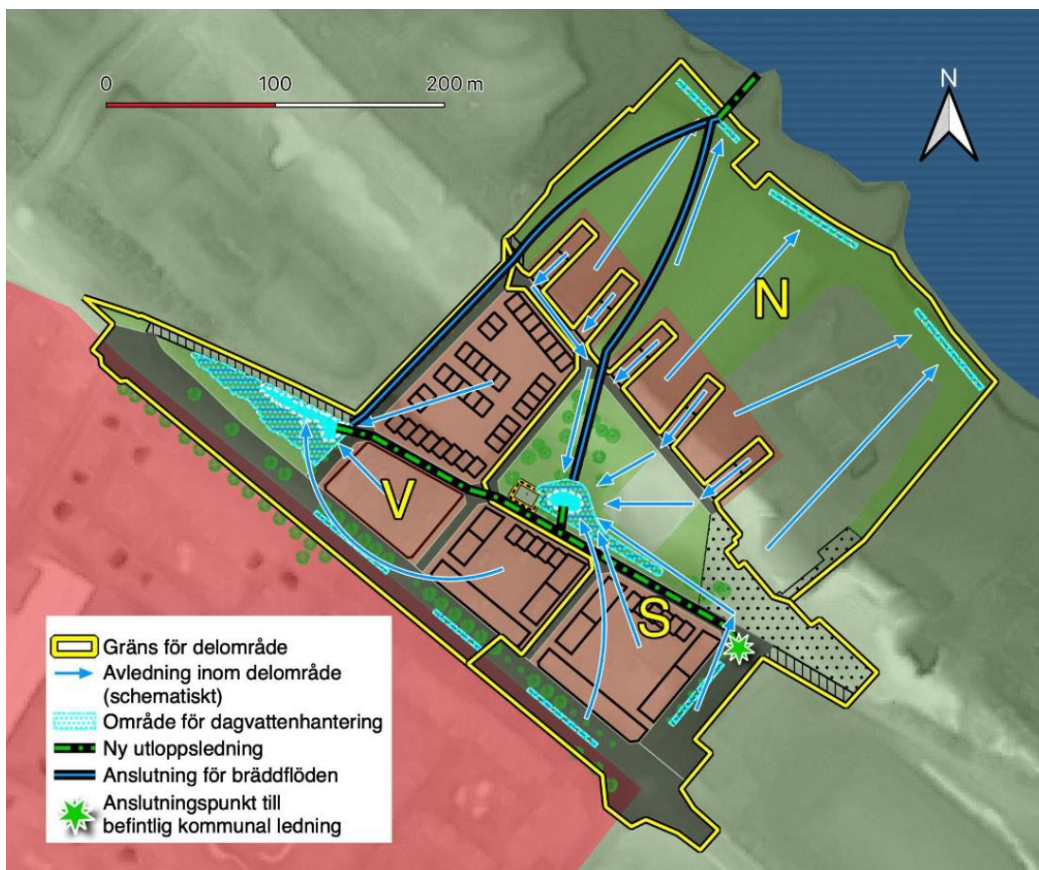
Förutsättningarna för tillgängliga strandområden, med goda livsvillkor för såväl växt- som djurliv anses därför vara mycket goda, trots att mark tas i anspråk för nybyggnation.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Melica, 2023) vilken dels analyserar nu-läget samt föreslår en princip för framtida dagvattenhantering.

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

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



Figur 70 Översikt över föreslagen dagvattenlösning för planområdet (Terrängskuggning: Skogsstyrelsen) (Melica, 2023)

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

Recipienten har dålig status i nuläget. Utredningsområdet tillför i dagsläget förorenat dagvatten till Vätern. Med föreslagen dagvattenhantering kommer föroreningsbelastningen minska avsevärt, inklusive av kvicksilver (Melica, 2023). Genomförande av planen medför således inte att MKN för vatten överskrids.

Buller

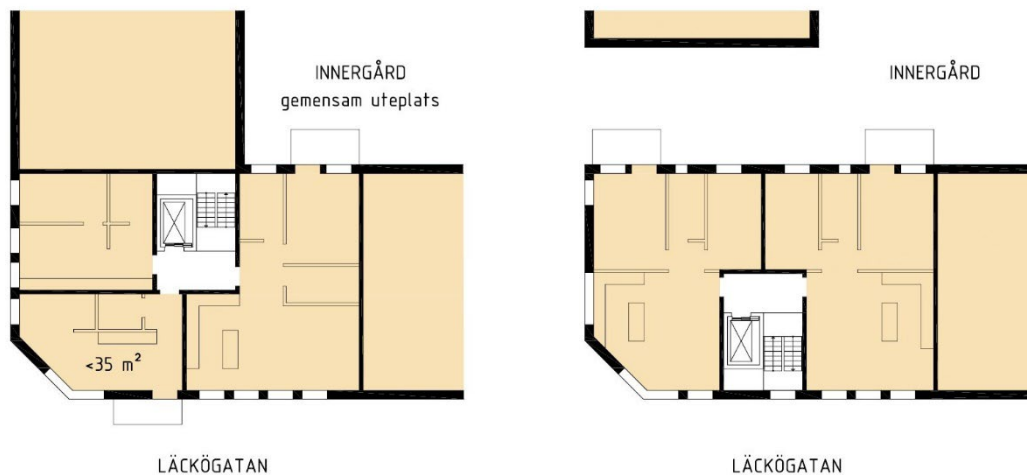
Ej tillämbart på grund av Lidköpings storlek.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

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



Figur 71 Två schematiska principer för att hantera trafikbuller i de svåraste lägena – hörn mot Läckögatan. I principen t.v. löses frågan genom att en lägenhet under 35 m² byggs i det utsatta hörnet samt med tyst sida i den större lägenheten. I den högra principen görs ett släpp mellan huskropparna och genomgående lägenheter ges bullerdämpad sida mot gården. T.v. ses också hur lägenhet med bullerutsatt uteplats ges tillgång till bullerdämpad uteplats på innergården.

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

Bullerproblematik, som dock inte omfattas av samma riktvärden, kan däremot uppstå mellan publika lokaler och verksamheter och nya bostäder. De verksamheter där vi bedömer att störst risk för störning finns är Rotundan, Parketten och Framnäsbadet. Störningen från Kronocamping som utredningen lyfter bedöms som mycket liten.

Att vissa störningar kan uppstå är rimligt och något som man behöver räkna med om en attraktiv blandstad ska kunna skapas. Täthet är ett medel för att uppnå livfullhet och ibland uppstår intressekonflikter.

De ovan nämnda verksamheterna är alla i kommunal ägo och drivs i kommunal regi. Innehåll, öppettider osv kan med andra ord styras på ett effektivt sätt för att störningarna ska kunna minimeras.

Översvämning

Risken för översvämning berör planområdets nordöstra del, på de mer låglänta ytorna ned mot Vänern. Här bekräftas redan befintlig verksamhet (utomhusbad) samt parkmark. Dessa anläggningar och ytor bedöms kunna översvämmas utan att stora ekonomiska värden äventyras. Risken för människors säkerhet är inte heller äventyrad då ett förlopp med översvämning från Vänern går mycket långsamt. Människor hinner varnas och kan sätta sig i säkerhet.

I gränzonen mellan den låglänta delen och den högre delen som utgörs av den geologiska sanddynen föreslås flerbostadshus. Dessa hus angörs från en gata som ligger på den högre nivån (> +47,25 i RH2000).

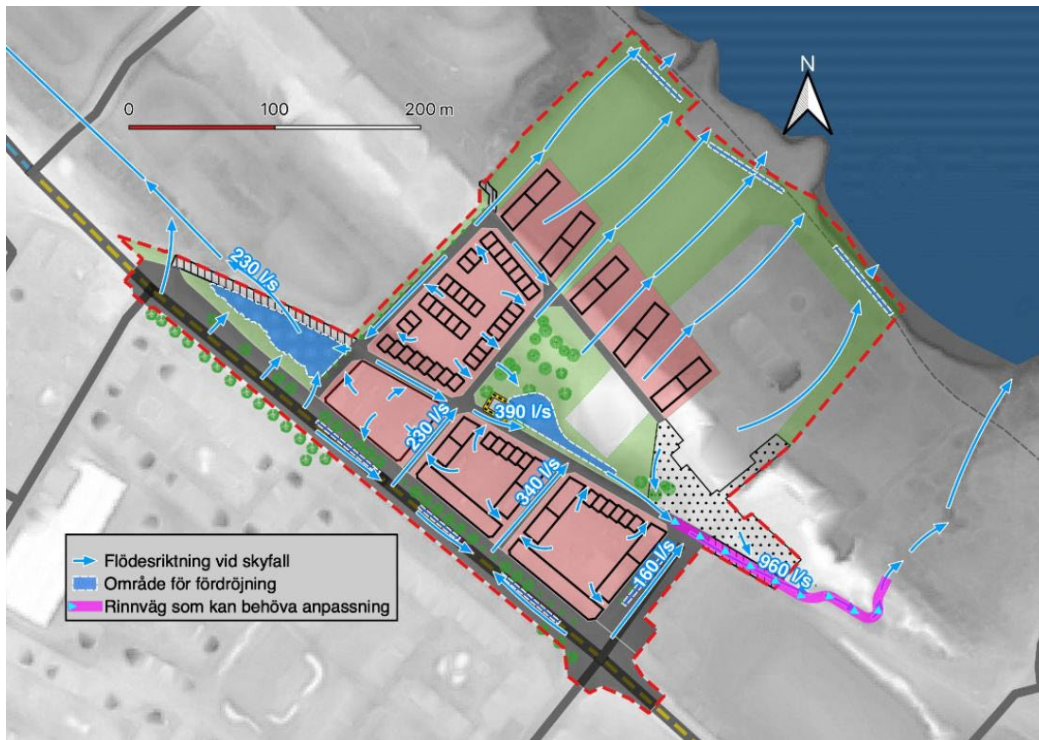
Byggnadskropparna står i ett svagt suterrängläge vilket betyder att de mest nord-östra delarna står i den zon dit Vänerns vatten kan nå. Konstruktioner som står här behöver utformas så att de motstår en översvämning upp till +47,25. Garageportar, dörrar mm under denna nivå måste utformas så att de kan slutas tätt i det fall en översvämning är förestående. Bostadsändamål i dessa hus tillåts inte under nivån +47,25. Bedömningen är att konsekvensen av planens genomförande inte innebär några nya risker för skador genom översvämning.



Figur 72 Principsektion genom kvarter i norra delen av planområdet. Redovisar hur byggnader förhåller sig till gata respektive säker nivå avseende Vänerns vattenstånd.

Skyfall

Vid skyfall kommer mer vatten än vad brunnar och ledningar klarar att leda bort. Vatten börjar då rinna över markytan i den riktning marken lutar. Det ska då kunna ske utan att skador orsakas på byggnader, vägar eller samhällsviktiga anläggningar. Skyfallsutredningen utgår ifrån översiktlig höjdsättningsplan (Liljewall, 2023). De nya bostadskvarteren ska byggas något högre än omgivande mark, så att dagvatten vid skyfall rinner ut på intilliggande gator.



Figur 73 Rinnstråk för skyfallsdagvatten inom samt ut från planområdet markerade med blå pilar. Flödet över grönområdet närmast Vänern, delområde N sker sannolikt mer diffust. (Melica, 2023)

Skyfallsvattnet ska huvudsakligen rinna längs gatorna mot utredningsområdets östra gräns och vidare längs en planerad gång- och cykelbana (rosamarkerad rinnväg i kartbild ovan). Därifrån kan vattnet flöda till Vänern via ett litet skogsområde. En mindre del skyfallsvatten kan även rinna till ett befintligt dike i nordväst, mellan Läckögatan och campingen.

Delområde N och en mindre del av delområde S kommer på grund av de topografiska förhållandena, att avrinna direkt mot Vänern vid skyfall. Dagvattenanläggningarna inom delområdet kommer att översvämmas. Situationen i denna del liknar den vid befintliga förhållanden och bedöms inte innebära risk för några allvarliga skador.

Sammantaget förblir utredningsområdets reducerade area och därmed totala dagvattenflöden i stort sett oförändrad till följd av detaljplanens genomförande. Skillnaden mot befintlig situation blir främst att mer vatten fördröjs inom området samt att det nuvarande rinnstråket mot friidrottsplatsen i stället styrs mot Vänern.

Olyckor

Riskutredning för planförslaget (A fry, 2023), landar i slutsatsen att den kvantitativa bedömningen av risker avseende farligt gods på Läckögatan visade att individrisken är acceptabel på avstånd bortom 10 meter från Läckögatan. Samhällsrisken ligger inom lägre ALARP-området vid etablering av planerade bostäder i aktuell plan.

Baserat på resultaten krävs att ny bebyggelse och område för stadigvarande vistelse inte ska placeras inom ett avstånd om 10 meter från Läckögatan. Givet att etablering i samband med utvecklingen av detaljplanen följer beskrivning och presenterat skyddsavstånd bedöms risken som acceptabel.

Bedömningen är också att riskerna avseende drivmedelsstation, klorhantering på utomhusbad och gasolhantering på camping har bedömts vara låg och inte begränsa avsedd etablering i aktuellt område.

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

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

Erosion

Genomförandet av Detaljplan för del av Sannorna 5:1, Hamnstaden 2 (strandpromenaden) innebär av aktuellt planområde för bostäder säkras avseende erosion vid Vänerns strandkant. I övrigt föreligger ingen risk för erosion.

Skred

Naturlig skredrisk finns i planområdets mest norra del, utmed Vänerns strandlinje. Genomförandet av Framnäs strandpark innebär dock att denna risk minimeras, vilket får en positiv effekt för denna detaljplan. Planens genomförande bedöms inte medföra någon ökad risk för skred.

Förorenad mark

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

Utöver denna kostnad innebär planens genomförande att föroreningarna i marken lokaliseras och saneras bort – vilket är en vinst för samhället i stort och närmiljön i synnerhet. Eventuell urlakning till Väneren kan minska och risken för människor att ta skada av ämnena likaså.

Sociala

Barn

Detaljplanens genomförande bedöms ha stor påverkan på barn – främst för dem som bosätter sig inom planområdet.

Idag vistas barn inom planområdet eller dess närhet främst på sin fritid, för att bada, spela fotboll eller besöka Vänermuseet eller Framnäs IP. Dessa verksamheter (med undantag från fotbollsplanerna) kommer fortsätta bedriva sin verksamhet även i fortsättningen. Att bostadshus byggs i dess närhet bedöms inte betyda en försämring ur barnens perspektiv utan snarare ett plus vad gäller trygghet i området.

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

I Folkets park alternativt på torget mellan Rotundan och Vänermuseet är avsikten att en större lekplats ska anläggas. Denna kommer sannolikt nyttjas av såväl barn från planområdet som besökare i området. Utöver dessa funktioner erbjuder området stora ytor och spännande miljöer för barn och ungdomar att vistas på. Den snart färdigställda strandpromenaden kommer tilltala ungdomar och strax öster om planområdet finns en nyanlagd skatepark som håller hög nivå.

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

Jämlikhet

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

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

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

Riksintresse

Trafikslagens anläggningar

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

Totalförsvaret

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

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen omfattas också av riksintresse för Rörligt friluftsliv Vänern. Bedömningen är att planens genomförande inte innebär en negativ påverkan på riksintresset. Staden förtätas inom dess befintliga ramverk och tillgängligheten till Vänern förblir stark efter genomförandet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Trafik

Motortrafik

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

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

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

Som tidigare nämnts finns det, baserat på hastighetsanalysen, en indikation på att framkomligheten är påverkad i västgående riktning på Läckögatan (under eftermiddagens maxtimme). Enligt Capcal-analysen bedöms ingen köbildning finnas här, vilket skulle kunna vara ett resultat av att Capcal ej tar hänsyn till cirkulationernas placering i förhållande till varandra. Då belastningsgraden längs Läckögatan/Kållandsgatan väntas öka med ca 10%, är det troligt att en något nedsatt hastighet längs Läckögatan/Kållandsgatan är att vänta även när trafik från planområdet tillkommer. Utifrån de genomförda analyserna är det dock svårt att säga i vilken utsträckning den alstrade trafiken påverkar hastigheterna på Läckögatan/Kållandsgatan.”

Resultat för korsningen Kållandsgatan/Strandgatan.

Tillfart	Belastningsgrad
<i>Nuläge + alstring</i>	
Kållandsgatan V	0,29
Strandgatan	0,18
Kållandsgatan Ö	0,38

Resultat för korsningen Läckögatan/Kållandsgatan.

Tillfart	Belastningsgrad
<i>Nuläge + alstring</i>	
Parkering köpcentrum	0,16
Läckögatan V	0,43
Kållandsgatan	0,53
Läckögatan S	0,34

Resultat för korsningen Läckögatan/Framnäsvägen.

Tillfart	Belastningsgrad
<i>Nuläge + alstring</i>	
Läckögatan V	0,36
Folkets park	0,06
Läckögatan Ö	0,52
Framnäsvägen	0,13

Resultat för korsningen Läckögatan/Planområdet kvarter D.

Tillfart	Belastningsgrad
<i>Nuläge + alstring</i>	
Läckögatan V	0,26
Planområdet D	0,26
Läckögatan Ö	0,35

Riktvärden för belastningsgrad i cirkulationsplats.

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

Figur 74 Så kallad Capcal-analys av framkomlighet i korsningar längs Läckögatan. Analysen är gjord på eftermiddagens maxtimme och väger in tillskottet av trafik från såväl bostäder som badhus (Ramboll, 2023)

Trafiksäkra lösningar för Läckögatan kommer studeras vidare vid projektering och i genomförandeskedet. Bedömningen är att det finns flera olika alternativ och lösningar, och att de ryms inom det vägområde som planläggs. Vald lösning är beroende av hur boendeparkeringen inom planen ska lösas – en fråga som tillsvidare hålls öppen.

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

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

Gång- och cykeltrafik

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

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

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



Figur 75 Gång- och cykelrörelser samt risk för otrygga stråk i området för Scenario 1 respektive Scenario 2. 1 representerar scenario med p-hus medan 2 är scenario med underjordisk parkering inom respektive fastighet (Ramboll, 2023).

Mellankommunala frågor

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

Annat

Kulturmiljö

Genomförandet av denna detaljplan får konsekvenser för kulturmiljön inom planområdet. Vid hanteringen av den befintliga miljön i området (byggnader, anläggningar, natur mm) görs en avvägning av de allmänna intressena av utveckling av området kontra de kulturhistoriska värdena. Två befintliga byggnader i anslutning till Folkets park rivs (rivningslov finns vid framtagandet av denna planhandling): Hangaren respektive Serveringen.



Figur 76 Hangaren och Serveringen

De rivs för att lämna plats för ny bebyggelse men också för att de tjänat ut rent konstruktivt och inte längre anses möjliga att fylla med innehåll. De har också utsatts för skadegörelse den senaste tiden. Läckögrillen och bensinmacken Shell kommer också rivas för att planen ska kunna genomföras.

Övriga byggnader, som på något sätt belyses i kulturmiljöutredningen, föreslås finnas kvar. Att bevara och knyta an till de historiska lagren på platsen är en grundpelare i detaljplanens utformning.

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

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

Ett gestaltungsprogram kommer tas fram innan detaljplanen antas. Detta program kommer styra utformning av såväl byggnader inom kvartersmark som allmän plats. De föreskrivna gestaltungsprinciperna ska vara avstämda mot befintlig byggd miljö och kulturvärden inom området.

Avfallshantering

I den västra kanten av Läcköparkeringen ligger idag en återvinningsstation som drivs av STI. Vid årsskiftet 23/24 tar kommunen över ansvaret för förpackningsinsamlingen. Senast januari 2027 ska samtliga fastigheter ha byggt ut så kallad hemsortering. Behovet av återvinningsstationer försvinner då. Fraktionen av stora emballage av främst kartong kommer fortsatt kunna lämnas till kommunen – sannolikt placeras ett par containrar ut i denna del av staden för att hantera det behovet.

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

Kommunen kommer vara huvudman för allmän platsmark i detaljplanen. Detaljplanen omfattar fyra helägda kommunala fastigheter, därmed saknar kommunen behov av att förvärva mark för att genomföra detaljplanen.

Rättighetshavare och ledningsägare

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

St1

Inom gulmarkerad yta inom planområdet finns en bensinstation med tillhörande servicestation. Anläggningen drivs av St1 Sverige AB, som innehar ett anläggningsarrende på den kommunala fastigheten Lidköping Sannorna 3:1 för ändamålet. Arrendeområdet omfattar ca 2000 kvm. I ny detaljplan föreslås arrendeområdet bebyggas med bostäder. Avtal gäller mellan parterna till 2026-01-02 och behöver sägas upp senast 3 månader innan avtalets utgång annars förlängs avtalet med 1 år.



Figur 77 St1:s anläggningsarrende

Läckögrillen

Läckögrillen AB innehar ett arrende för verksamheten gatukök med servering på den kommunala fastigheten Lidköping Sannorna 3:1. Arrendeområdet omfattar

ca 800 kvm. I ny detaljplan föreslås arrendeområdet bebyggas med bostäder. Arrendetiden för gällande avtal är från 2004-04-01 - 2024-03-31. Arrendet har sagts upp av kommunen och arrendeförhållandet kommer att upphöra efter 2024-03-31.



Figur 78 Läckögrillens anläggningsarrende

Skanova

Skanova AB äger teleledningar i koppar inom planområdet. Vissa av ledningarna är i drift med aktiva kundabonnemang medan andra är tagna ur drift. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer Skanova ta aktiva teleledningar inom detaljplaneområdet ur bruk och erbjuda kunder som använder dem en alternativ lösning. Det finns inga skriftliga avtal upprättade mellan markägaren, Lidköpings kommun, och Skanova gällande Skanovas teleledningar i koppar inom detaljplanområdet. Dialog är inledd mellan parterna.

Helägda kommunala bolag för teknisk infrastruktur

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

Under detaljplanarbetet har dialog skett med de kommunala ledningsägarna. Samordning av arbeten och kostnadsfördelning mellan kommunala ledningsbolag och kommunen så som markägare utreds och bestäms mellan samråd och granskning av detaljplanen. Kostnaden för flytt av kommunala ledningar som kommer belasta kommunen så som markägare ingår i exploateringskalkylen och utgår från en schablonmässig uppskattning.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

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

Rättigheter

Lantmäteriet kan behöva bilda nya rättigheter, samt utföra ytterligare fastighetsbildningsåtgärder, varefter kvartersmarken för bostäder säljs till byggherrar. Dessa åtgärder söks antingen av kommunen eller av byggherren efter de förvärvat marken av kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Två dagvattendammar ska anläggas av kommunen på allmän platsmark park för att fördröja dagvatten från såväl kvartersmark som allmän plats inom detaljplanen.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen av huvudman för allmän platsmark i detaljplanen och ansvarar för utbyggnaden av den. Eventuell etappindelning av utbyggnad av allmän platsmark kommer utredas mellan samråd och granskning. Till granskningskedet av detaljplanen är avsikten att allmän plats ska förprojekteras.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens vatten- och spillvattennät i eller i direkt anslutning till planområdet. Ledningsnätet förbi området kommer behöva förstärkas framöver. Sträckorna för detta är ännu inte fastställda men kommer delvis behöva placeras i, eller i direkt närhet till, planområdet.

Utbyggnad av elnät, bredbandsnät och fjärrvärmenät

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

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

Fjärrvärmenätet är också utbyggt inom planområdet och försörjer bland annat Parketten, utomhusbadet och Kronocampingen med värme. För att klara det ökade effektbehovet behöver nätet byggas ut och kapaciteten ökas. Lidköping energi arbetar med nya lösningar och ambitionen är att på sikt kunna försörja hela planområdet med fjärrvärme.

Grundläggning och geoprojektering

Grundläggning

Med hänsyn till de geotekniska förutsättningarna, med minst 25 meter av sand och silt/lera innan fast botten nås kommer de flesta nya byggnader i Framnäs grundläggas med pålning. Sammanfattningsvis så är rekommendationen att större och mer komplexa byggnader måste grundläggas med djupgrundläggning såsom pålar och lite mindre och lättare byggnader kan grundläggas genom ytgrundläggning med platta på mark eller med grundsulor.

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

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

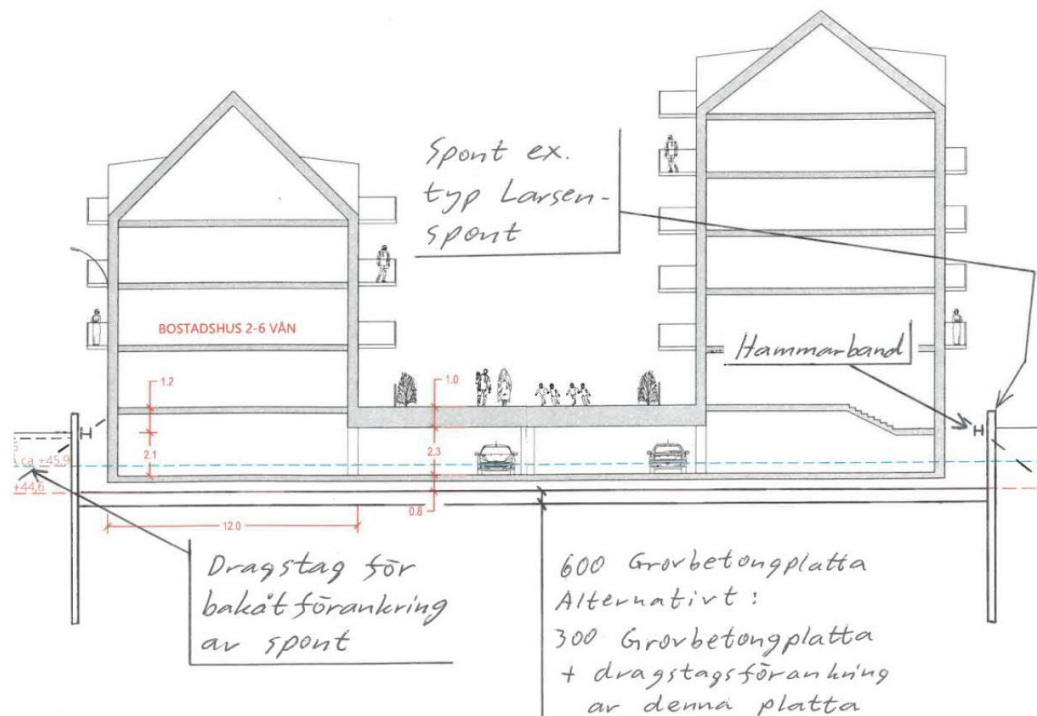
För större byggnader, motsvarande 3-våningar eller mer, erfordras ur både stabilitets- och sättningssynpunkt pålning. Eventuellt kan spetsburna pålar utföras. Dock med reservation för att påldjup ej är fastställt, däremot uppskattat till minst 25 meter under markytan. Det kan även bli relevant med kohesionspålar.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

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

Specifikt för undermarkförlagda parkeringsgarage så blir vald stomlösning med c/c-måtten helt avgörande för de laster som undergrunden belastas med. Med en

förstyvad platta/vot så blir bedömningen att det går bra inom beskrivna sättningsvillkor med grundläggning på utbredda plattor eller breda kantförstyvningar underplattan utan pågrundläggning.

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



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

Figur 79 Tänkbart utförande av schakt för principkvarter med tätspont och grovbetongplatta, utan grundvattensänkning (Sweco, 2023)

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

- Utförande av en tätspont runt tänkt grundläggningsområde.
- En grund schakt (ca 2 m) kan eventuellt utföras med konsolspont – ett spontutförande som ej har en övre stagande hammarbandsnivå. Djupare schakt kräver fler stagande nivåer. Om en övre stagande hammarbandsnivå utförs på sponten behöver detta hammarband stagas med antingen bakåtförankring eller framåtstötning.

- Beroende på jordens konduktivitet inom schaktområdet för grundläggningen kan problem med inträngande vatten i schaktbotten uppstå. Troligtvis kommer en tät grovbetongplatta behöva utföras i schaktbotten för att undvika problem med läckage av vatten in i schakten.
- Beroende på grundläggningsdjup och därmed storleken på upptryckande vattentryck i schaktbotten kan problem med bottenupptryckning av grundvatten förekomma. Det kan då vara nödvändigt att göra en relativt tjock grovbetongplatta i botten för att hålla emot bottenupptryckningen av grundvattnet med plattans vikt. Det kan även vara aktuellt att dragförankra grovbetongplattan med dragstag.
- Även om täta schakter utförs kan länsumpning av dessa schakter vara nödvändigt. Vid arbeten med utförande av tätplatta i botten av schakt kommer sannolikt entreprenör vilja länsumpna schaktgropen. Även när tätspon och tätplatta har utförts kan visst läckage av vatten in i schaktgrop ske. Länsumpat vatten kan komma att pumpas ut till sjön. Med närheten till sjön kan detta arbete kräva godkännande från miljödomstol. Krav på rening av länsumpat vatten kan sannolikt krävas.
- Alternativ till tätspon kan vara att utföra en grundvattensänkning i området. Detta kan utföras med hjälp av att flertalet brunnar för pumpning av vatten utförs omkring tänkt grundläggningsområde. Detta alternativ kräver troligtvis ett godkännande från miljödomstol.

Schakter och uppfyllnader

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

Uppfyllnader bör i möjligaste mån undvikas eller ges en stram höjdsättning, med hänsyn till risk för utbildande av betydande sättningar. Önskas ändå uppfyllnader utföras bör dessa utföras med förbelastning och erforderliga liggtider och vertikaldräner, alternativt med lättfyllning. Om stora uppfyllnader eller stora punktlaster planeras ska detta kontrolleras med stabilitets/bärighetskontroll.

Om marken kommer uppfyllas i något syfte, kanske för landskapsmodulering eller för att få till vackra jordgradänger kan undergrunden då behövas förstärkas. Detta kan utföras på tre olika sätt.

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

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

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

Markföroreningar

Vissa kvarter inom detaljplanen behöver saneras avseende påträffade markföroreningar. Detta regleras genom planbestämmelser.

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

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Lidköping kommun kommer få intäkter genom att sälja kvartersmark för bostäder inom detaljplaneområdet samt utgifter för utbyggnad av allmän plats. Försäljningsintäkten av kvartersmark för bostäder uppskattas överstiga de kostnader kommunen har för att bygga ut allmän plats.

Lidköpings kommun kommer få kostnader för drift av allmän plats inom detaljplaneområdet.

Helägda kommunala ledningsbolag för teknisk infrastruktur kommer få kostnader för att bygga ut ledningar och nödvändiga tillbehör inom detaljplanområdet samt intäkter från brukarna. Kostnader för ledningsflyttar regleras genom separata avtal mellan Lidköpings kommun och de kommunala ledningsbolagen.

Planavgift

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

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar kan t ex bildas inom kvartersmark av byggherrar för att åstadkomma samordning mellan fastigheter.

Drift allmän plats

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

Drift vatten och avlopp

Det kommunala VA-bolaget (Lidköping Miljö och teknik AB) kommer stå för drift av anläggningarna.

Gatukostnader

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Markanvisning

Kommunen avser tillämpa markanvisningar för kvartersmark för bostäder.

Tidplan

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

Kulturvärden

Inga planbestämmelser avseende rivnings- eller förvanskningförbud eller likvärdigt sätts i planen. Hantering av kulturvärden vid planens genomförande sker inom ordinarie bygglovshantering. Ett gestaltningsprogram kommer tas fram innan detaljplanen antas. Detta program kommer styra utformning av såväl byggnader inom kvartersmark som allmän plats. De föreskrivna gestaltningsprinciperna ska vara avstämda mot befintlig byggd miljö och kulturvärden inom området.

Prövning enligt annan lagstiftning

En dispensansökan för påverkan på biotopskyddad allé utmed Läckögatan kommer göras till länsstyrelsen.

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

Uppllysningar

Inga övriga uppllysningar finns i nuläget.

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

