



Detaljplan för kv. Sillen (Vänersvik)

Lidköpings kommun

Upprättad på stadsbyggnadskontoret i april 2002

Reviderad efter samrådet maj 2002

Innehåll:

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Plankarta

Illustrationskarta

KF antagande 2002-09-23 § 106

Lagakraft 2003-04-10

Detaljplan för kv Sillen (Vänersvik) Lidköpings kommun

Planbeskrivning

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustrationskarta, beskrivning och genomförandebeskrivning.

Övriga handlingar som tillhör detaljplanen är konsekvensbeskrivning.

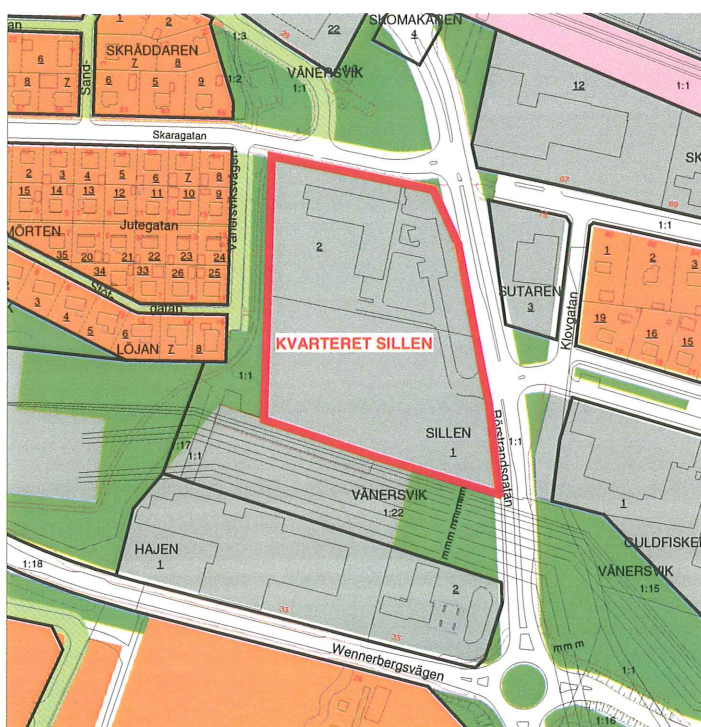
Planens syfte och huvuddrag

Kv. Sillen regleras i dag av en detaljplan som medger småindustriändamål. Endast den norra delen av kvarteret är bebyggd – Jubels golv- medan den södra delen tjänat som upplagsplats för bilar av bilfirman Björstig.

Planen föreslås nu ändras för att tillåta handel i hela kvarteret. På det obebyggda området, tomt nr 1, kommer handelskedjan Lidl Sverige KB att uppföra en livsmedelsbutik med en försäljningsyta av ca 1200 m². I byggnaden på tomt nr 2 pågår försäljning av golvaror och även viss kontorsverksamhet bedrivs. En viss utökning av lokalerna planeras.

Plandata

Planområdet omfattar hela kvarteret Sillen, som ligger i västra delen av centrala Lidköping. Området gränsar i söder till den stora kraftledningsgatan, i väster till parkområdet med den befintliga cykelvägen, i norr mot Skaragatan och i öster Rörstrandsgatan.



Areal

Planområdet omfattar ca 2,1 hektar

Markägoförhållanden

Tomt nr. 1 ägs av Björstigs AB men Lidl Sverige KB har i kontrakt med Björstig avtalat om förvärv av fastigheten. Tomt nr. 2 ägs av Jubels golv AB

Tidigare ställningstagande

Översiktsplaner, detaljplan och program

I generalplan för Lidköpings centralort, antagen av kommunfullmäktige 84-06-12, och översiktsplan för Lidköpings kommun, antagen 91-02-18 redovisas kvarteret för industriändamål resp. verksamheter. Detaljplanen för området, som är antagen 78-01-16, anger att området får användas för småindustriändamål.

Efter en begäran av Lidl om en etablering av en livsmedelshall på tomt nr. 1 i kvarteret, har kommunstyrelsens arbetsutskott och byggnadsnämnden tillstyrkt en planändring med inriktning mot handel.

I kommunens planprogram, 2002-2006 anges att en planändringsprocess bör startas snarast.

Miljökonsekvensbeskrivning

En bedömning skall göras i planarbetet om detaljplanen kommer att ha en betydande påverkan på miljö och hälsa. Om det är så skall en fullständig MKB upprättas. Vid en genomgång av de kriterier som Boverket pekat på som bedömningsunderlag om viktiga miljöer för kultur, natur, rekreation, påverkan på stads- eller landskapsbilden, risk för ohälsa, skada på riksintressen, påverkan på andra kommuner mm, har vi som planförfattare bedömt att lokaliseringen inte strider mot någon av dessa intressen varför en MKB enligt PBI 5 kap. 18 §. inte erfordras.

Däremot har konsekvenserna av föreslagen förändring redovisats under kapitlen förutsättningar och förändring.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Markytan är relativt plan med belagda ytor närmast intill befintlig byggnad. Södra delen av kvarteret är delvis uppgrusad samt i vissa delar är marken täckt med buskar och sly.

Grundundersökning

På tomt nr. 1, där livsmedelbutiken planeras, gjordes en geoteknisk undersökning 1999 när det var aktuellt med en bilhall för Björstigs AB. Undersökningen syftade till att klargöra jordlagerförhållandena och avsågs ligga till grund för en totalentreprenad.

Jordlagren består av sand, silt och därunder lera.

Kompletterande grundundersökning kommer att göras av exploatören.

Förorenade områden

Enligt kommunens rapport om Miljö- och riskfaktorer förekommer inga förorenade områden inom det område där byggnader skall uppföras.

Fornlämningar

Några registrerade fornlämningar finns inte i området

Bebyggelseområden

Handel

För hela kvarteret Sillen föreslås, att gällande detaljplan som medger småindustriändamål, ändras till handelsändamål, samt ett område för bilservice (bensinstation).

För tomt nr 2, Jubels Golv, pågår till viss del handel genom försäljning av golvmaterial. En mindre utökning av den befintliga byggnaden föreslås.

På tomt nr 1 har Lidl Sverige KB för avsikt att etablera en livsmedelsbutik med en försäljningsyta på ca 1200 m², vilket innebär en byggnadsyta på ca 1900 m².

Bensinanläggning

På tomt nr 1, nära infarten till området, föreslås en automatstation för drivmedel. Avståndet till föreslagen livsmedelsbutik är 35 meter och till högspänningsledning 25 meter.

Gestaltning, utformning

Den blivande livsmedelsbutiken kommer att uppföras i ett plan. Lidl Sverige KB har en prototyp för anläggningen som används vid lokaliseringar i Sverige. Fasadmaterialet är ljus puts och gavelspetsarna bandtäckt plåt. Takbeläggningen är rött taktegel.

Utbyggnaden av Jubels Golv sker genom en förlängning av den befintliga byggnaden.



Bild av en av Lidl:s butiksanläggningar

Tillgänglighet

Anläggningarna på kvarteret kan nås med bil till parkeringsplatser i nära anslutning till byggnaderna. Vidare kommer befintliga gång- och cykelvägar att anslutas till området. Byggnaderna som är i ett plan utformas handikappanpassade i enlighet med plan- och bygglagen.

Skyddsrum

Området ingår inte i skyddsområde för Lidköpings centralort

Gator och trafik

Kvarteret gränsar till Skaragatan och Rörstrandsgatan. Infarten till området sker idag i en utbyggd korsning med Rörstrandsgatan. All trafik till och från kvarteret lokaliseras till denna korsning. Trafikmängden på Rörstrandsgatan vid korsningspunkten är ca 9200 fordon per årsmedeldygn. Trafiken in till Jubels Golv är idag av mindre omfattning.

Vid full utbyggnad av kvarteret beräknas fordonsmängden in och ut till kvarteret utgöra ca 4000 fordon per vecka (ca 575 fordon /dygn). Vid maxbelastning som inträffar fredagar mellan 16.00 och 18.00 beräknas 165 kunder besöka Lidl:s livsmedelsbutik.

Några åtgärder beräknas inte behöva vidtagas i Rörstrandsgatan eller korsningen in till kvarteret. En preliminär trafikbedömning gjord av Lidl bifogas planbeskrivningen.

Gång- och cykelvägar

Området kan nås från befintliga gång- och cykelvägar utefter Vänersviksvägen och Skaragatan. Från rondellen Wennerbergsvägen – Rörstrandsgatan föreslås en utbyggnad av befintlig gång- och cykelväg, som ansluts till den gc-väg som Lidl skall bygga inom tomt nr 1.

Plantering

Utmed Rörstrandsgatan föreslås trädplantering som ett led i att försköna infarten till Lidköping. Träden planteras och sköts av kommunen men placeras på tomtmark någon meter in på tomterna.

Parkering/Varumottagning

För livsmedelsbutiken planeras ca 150 parkeringsplatser och för Jubels Golv finns utrymme för ca 100 platser. Dessa platser kan vid behov samnyttjas.

Varutransporter anordnas via en gemensam inlastningsgatan mellan tomterna. Inlastningsområdet utgörs också av ett område som kan nyttjas gemensamt för backningsrörelser till reps. inlastning.

De synpunkter som lämnats under samrådet om trafiksäkerhet och utrymme för transporter till bensinstationen och inlastning har studerats och redovisas i bilagd karta med resp. körschema för aktuella fordon med en längd av 24 meter. För bensintransporter är det mer vanligt med trailerfordon på 18 meter. En mindre justering har gjorts på illustrationskartan.

Störningar

Området kommer att få en ökning av trafikrörelser i med föreslagen ändring till handel. Parkeringsplatserna placeras mot Rörstrandsgatan där ingen bostadsbebyggelse finns. På andra sidan närmast Rörstrandsgatan finns endast verksamheter. En exploatering för handel bedöms inte innebära större störningar än den verksamhet som kan tillkomma enligt gällande plan.

Under samrådstiden har fastighetsägare utmed Vänersviksvägen bedömt att det kommer att bli störningar från trafik i form av buller avgaser om inte några åtgärder vidtages och har krav på att vintergröna växter planteras som ett skydd. Området mellan fastigheterna och fastighetsgränsen till kv Sillen är ca 25 meter brett och består av lokalgata och gång- och cykelväg med hög plantering på båda sidor om gång- och cykelvägen. Ytterligare plantering av en vintergrön häck innebär att en av växtridåerna måste tas bort för att ge växtmöjligheter för en ny häck enligt utredning av Parkkontoret. Byggnadsnämndens bedömning vid behandling av samrådsredogörelsen är att avvakta eventuella åtgärder till dess handelsverksamheten utvecklats för området och att inte i denna detaljplan införa några bestämmelser om skyddsplantering.



Växtridån mot kv. Sillen

Söder om området finns högspänningsledningar. Den ledning som ligger närmast planområdet är en 40 kV-ledning. Därefter finns två 130 kV-ledningar. Den första av dessa två är en reservledning och används sällan men vid avbrott i ordinarie ledningar samt vid toppar av elkonsumtionen. Avståndet mellan 40 kV- ledning och föreslagen livsmedelsbutik är ca 20 meter och till dess entre ca 40 meter. Den del av byggnaden som ligger närmast ledningen innehåller lager- och förrådsutrymmen och till viss del personalutrymmen.

Någon mätning av den elektriska fältstyrkan har inte gjorts i detta område. Mätningar har dock gjorts för samma ledningspar i Filsbäck vid aktuell bostadsplanering. Magnetfältsnivån varierade beroende på belastningarna på ledningarna från 0,1 – 0,2 mikroTesla vid de planerade bostäderna. Dessa bostäder ligger ca 50 – 60 meter från närmaste faslina. Några riktvärden för statiska och kraftfrekventa magnetfält finns för närvarande inte i Sverige. En viss försiktighet rekommenderas dock i samhällsplanering och byggande och särskilt undvika nya bostäder, skolor och daghem etc nära befintliga elanläggningar som ger förhöjda magnetfält, om det finns alternativa placeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

De tillkommande anläggningarna kommer att anslutas till kommunens vatten- och avloppsledningar. Genom området passerar stora dagvattenkulvertar som i planen markeras med u-områden.

Värmeförsörjning

Den befintliga byggnaden i kv. Sillen är ansluten till kommunens fjärrvärmenät. Enligt beräkningar för den nya livsmedelsbutiken erhålls överskottsvärme från belysning och kyl- och frysdiskar, som täcker en stor del av deras uppvärmning av lokalen. LIDL har för avsikt att ansluta till kommunens fjärrvärmenät för att täcka den tillskottsvärme som erfordras. Planbestämmelserna kompletteras under byggnadsteknik med texten "Bebyggelsen skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät".

Konsekvenser av planens genomförande

Planens genomförande kan få konsekvenser för handelns lokalisering i centralorten. Samtidigt försvinner möjligheten att bygga småindustri i kv Sillen.

Någon aktuell handelsutredning finns inte för centralorten, varför effekterna på övrig livsmedelshandel är svår att bedöma, men en allmän politisk uppfattning är att en lokalisering av LIDL Sverige KB är bra för kommunen ur konkurrenssyfte. Köpmannaföreningen kommer att höras under samrådet.

En ändrad verksamhet till handel i kvarteret istället för småindustriändamål kan ses som både positiv och negativ. För det positiva talar för en upprustning av ett idag ganska oordnat område med upplag av olika slag och att handel är mindre störande för närboende i förhållande till den industriverksamhet som gällande plan medger.

Det som kan uppfattas som negativt är den ökning av biltrafik till och från området som handelsverksamheten medför samtidigt som det blir en ökning av utsläpp och buller.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vinner laga kraft

Stadsbyggnadskontoret i april 2000

Kjell Larsson
Stadsarkitekt

Kjell Holgersson
Planarkitekt

Detaljplan för kv Sillen
(Vänersvik)
Lidköpings kommun

Genomförandebeskrivning

Tidplan

Detaljplanen är upprättad i mars 2002. Samråd kring planen beräknas under april månad 2002 och utställning för granskning i juni. Planen beräknas kunna prövas för antagande i september. Lidl Sverige KB har för avsikt att påbörja en exploatering så snart planen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det datum planen vinner laga kraft. Planen bedöms vara genomförd inom denna tidsperiod. Detaljplanen gäller dock efter detta datum till dess kommunen finner anledning att ändra den.

Ansvarsfördelning / Huvudmannaskap

Lidköpings kommun är huvudman för allmänna platser i planen. Fastighetsägarna ansvarar för genomförandet av planen inom kvartersmark. Den utbyggnad som erfordras av gång- och cykelvägar inom allmän platsmark genomförs av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Tomt nr 2 har enligt fastighetsförrättning rätt att nyttja utfartsväg på tomt nr. 1 För den gemensamma inlastningsgatan som ligger i gräns mellan tomterna erfordras ett säkerställande i form av gemensamhetsanläggning eller servitut. *Ett avtal har upprättats mellan Lidl Sverige KB och Jubels Golv AB om bildande av gemensamhetsanläggning för att säkerställa lastgata för varuleveranser till och från fastigheterna. Kartbilaga.*

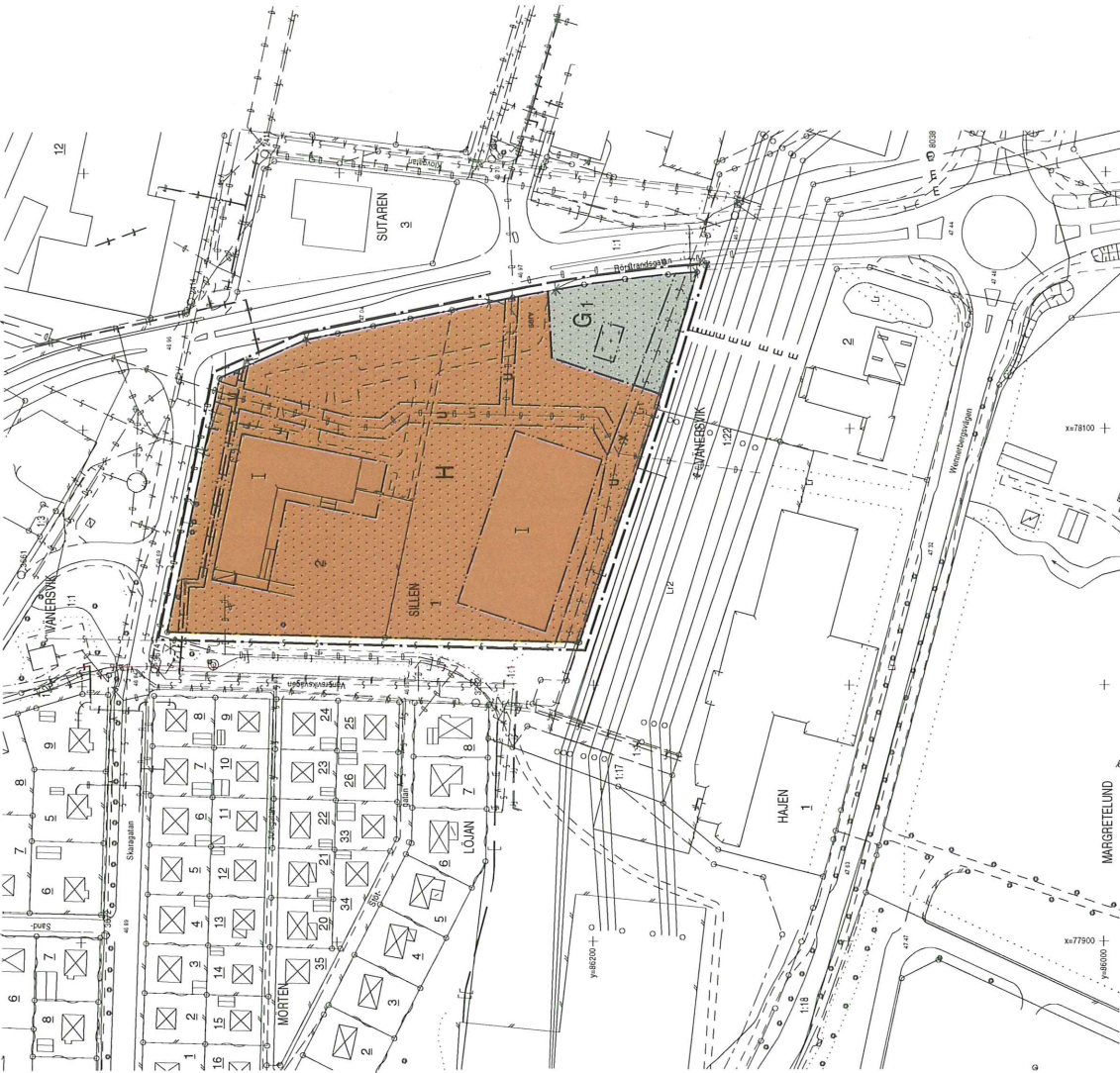
Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader:

Grundkarta och detaljplan	70.000 kr (ersättes av markägarna genom avtal)
Den formella handläggningen av detaljplan täcks av planavgifter	
Utbyggnad av gång- och cykelvägar på allmän platsmark	125.000 kr

Stadsbyggnadskontoret i april 2002

	
Kjell Larsson Stadsarkitekt	Kjell Holgersson Planarkitekt



PLANKARTA

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående bestämmelser. Där bestämmelser saknas gäller bestämmelserna inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR
Linje ritad 3 m utifrån planområdets gräns
Användningsgräns
Egendomsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
Handel
Bostadstomter
G1

BEGÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med tak över pumpanläggning
Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

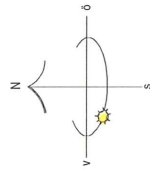
BYGGNADSTEKNIK
Bebbyggelsen skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät

UTFART
Utfart får inte anordnas

UTFORMNING
Högsta etnall vägnings

GENOMFÖRANDE
Genomförandebuden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

GRUNDARTS BETECKNINGAR
Fastighetsgräns
Fastighetsbeteckning
Byggnader, fasadlinjer redovisade
Staket
Fick
Elevation
Avvägd höjd
Rutstämpel



UPPLYSNINGAR

Till planen hör:
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Kartteckning
- Kartteckningskarta

Detailplan för kv Sillen
(Vänervik)
Lidköpings kommun

Upprättad i april 2002, reviderad i maj 2002

Kjell Larsson
stadsarkitekt

Kjell Högström
planarkitekt

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m



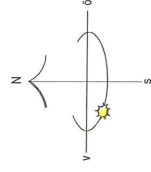


ILLUSTRATIONSKARTA

BETECKNINGAR

Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns

- Nya byggnader
- Befintlig byggnad
- Grönytor



Detaljplan för kv Sillen
(Vänersvik)
Lidköpings kommun

Upprättad i april 2002, reviderad i maj 2002

303

Byggnadsnämnden 2002-06-28 § 119
KF antogs 2002-06-28 § 108
Lagförslaget 2002-06-10

LIDKÖPINGS KOMMUN
STADSSTYRELSEN
För en mer utvecklad och trygg



Kjell Larsson
Förordnad

Kjell Holgersson
Förordnad

0 10 20 30 40 50 100m

Skala 1:1000