

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET PUMPEN

Västra hamnen, Lidköpings kommun



**Upprättad juni 2001
Stadsbyggnadskontoret
Lidköpings kommun**

Antagen BN 2001-09-19
Lagakraft 2001-10-17

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Förminskad karta

PLANBESKRIVNING

INLEDNING

Denna handling ligger till grund för upprättandet av en detaljplan.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

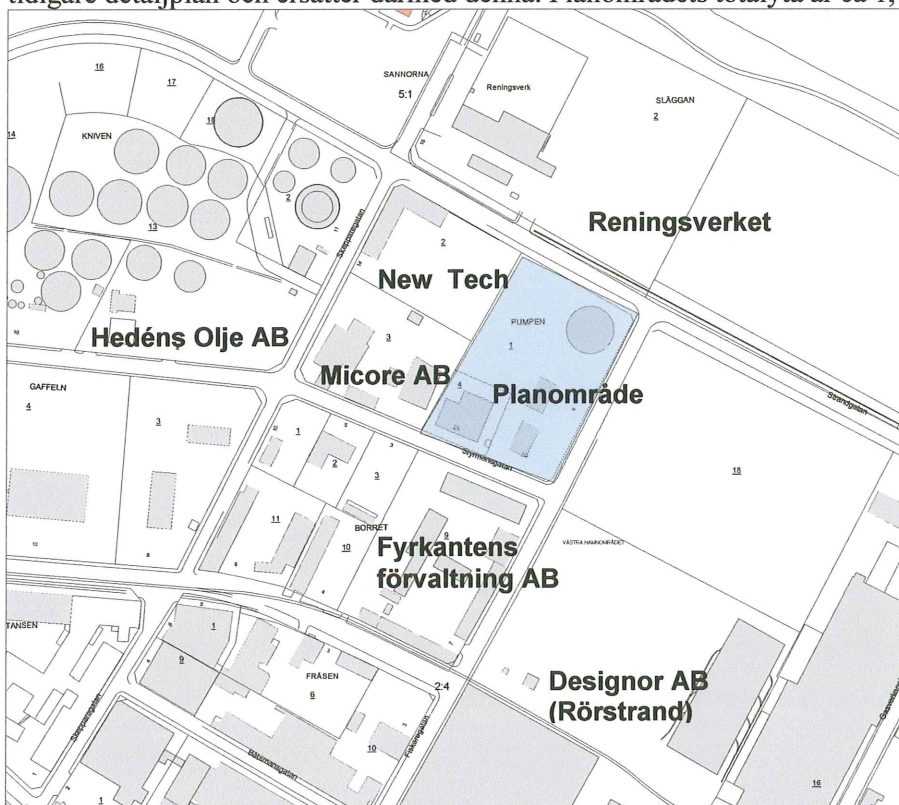
Syftet med förslaget är att ändra gällande detaljplan, som idag inte ger rätt att bygga, och ersätta den med en ny plan anpassad för dagens behov. Man vill kunna ta fram väl anpassade och fungerande industritomter som Lidköpings kommun i sin tur skall kunna erbjuda intresserade verksamhetsutövare.

Planens huvuddrag visar på fyra industritomter avsedda för småindustrier. Dessa skall vara icke störande för omgivningen.

Detaljplanen för området innehåller relativt få regleringar i byggrätt och utformning, vilket ger stor frihet för tomtköparen att disponera marken som det passar den aktuella verksamheten bäst.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AVGRÄNSNING

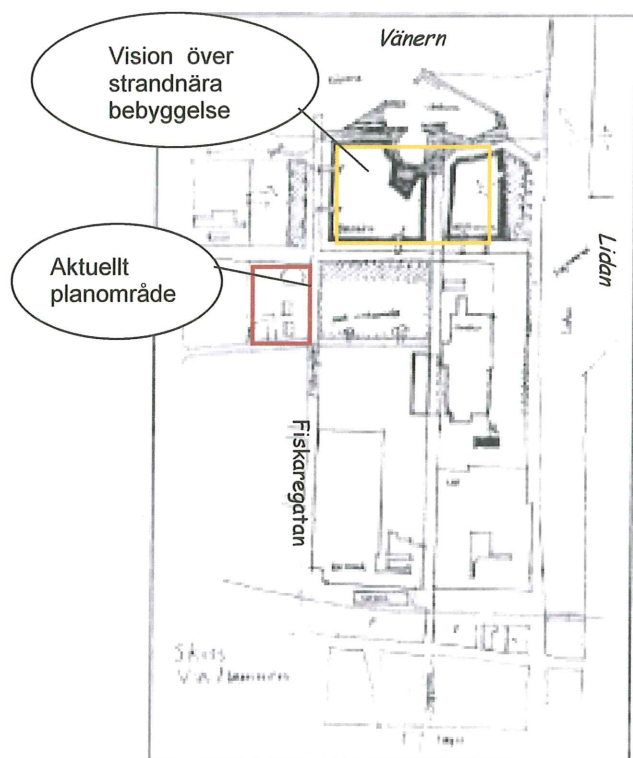
Planområdet ligger i Västra hamnen i Lidköping. Planen omfattar fastigheterna Pumpen 1 och 4. Planområdet avgränsas i norr av Strandgatan och i öster och söder av Fiskaregatan resp. Styrmansgatan. I väster ligger angränsande fastigheter med verksamheter som New Technology i Lidköping AB och Micore Plast AB. Detaljplanen har samma omfattning som tidigare detaljplan och ersätter därmed denna. Planområdets totalyta är ca 1,1 hektar.



Lägeskarta i Västra hamnen

Framtida arbete med översiktsplan

I arbetet med kommunens nya översiktsplan har Västra hamnen och dess utveckling utretts. Rapporten från arbetsgruppen, för boende och service, visar på förslag till en "hamnstad" vid Västra hamnens östra spets. Området föreslås innehålla både bostäder och verksamheter. Bebyggelsens spridning tangerar det aktuella planområdet med Fiskaregatan som gräns.



Rapporten tar upp befintliga markområden väster om Fiskaregatan, vilket berör planområdet. Det står: "Vid nyetableringar och större investeringar i detta läge bör alternativa lokaliseringar undersökas."

På lång sikt önskar man ta bort tung industri på detta område och således bygga vidare på "hamnstaden".

Detta resonemang kan komma att ställa krav på de tillkommande verksamheternas utformning och funktion i planområdet samt graden av omgivningspåverkan.

Idéskiss, Kjell Larsson, SBK

AVVÄGNING ENL. MILJÖBALKEN 1,3 OCH 4 KAP SAMT RIKSINTRESSEN

Området har bedömts i tidigare planprövningar vara lämpat för föreslagen markanvändning. I översiktsplanen, se sid 3, anses Västra hamnen vara lämplig för verksamhetsetablering. Även utredningar för den kommande översiktsplanen innefattar det aktuella planområdet som lämpligt utbyggnadsområde för verksamheter.

Inga kända natur eller kulturvärden finns inom planområdet.

Inga miljöer av riksintresse ingår i planområdet.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING ENL. PLAN- OCH BYGGLAGEN (PBL 5:18)

Enligt 5 kap 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplan, som avser användning av mark, vatten eller andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa.

Då detaljplaneförslaget avser att fastställa bestämmelser som bygger på hänsyn till både befintliga förutsättningar och framtida planer på bostadsbebyggelse i områdets närhet bedöms verksamheternas påverkan på sin omgivning bli ytterst liten.

Vid en genomgång av de kriterier som Boverket pekat på som bedömningsunderlag, avseende viktiga miljöer för kultur, natur, rekreation, påverkan på stads- eller landskapsbilden, risk för ohälsa, skada på riksintressen, påverkan på andra kommuner mm, bedöms att lokaliseringen inte strider mot något av dessa intressen. Detta leder till att en MKB enligt PBL ej erfordras.

FÖRUTSÄTTNING OCH FÖRÄNDRING

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Lidköpings kommun.

Detaljplanen möjliggör för verksamhetsutövare att köpa och bebygga dessa tomter då nuvarande plan ändras till tomter med bygg rätt.

Mark och natur

Bebyggda miljöer i omgivningarna i och kring planområdet är relativt fattiga på gröna inslag. Området liknar ett traditionellt industriområde med industribyggnader och asfalterade ytor för lastning och upplag.

Strax norr om planområdet sträcker sig ett större vegetationsbevuxet strandområde ut sig. För tillkommande och även befintliga verksamheter och dess anställda kan detta grönområde utgöra en bra möjlighet till rekreation. En förutsättning för detta är att området iordningställs.

Utsikten mot sjön visar sig, särskilt vintertid, för de norra tomterna inom planområdet. Detta läge är unikt och bör kunna tas tillvara vid den fysiska utformningen av verksamheterna.

Inom planområdet finns en obebyggd tomt, del av Pumpen 1, som med åren blivit gräsbeklädd. Denna nyttjas av den intilliggande motorklubben för ute aktiviteter. Planförslaget innebär att denna gräsyta försvinner till förmån för en industritomt.

Stads- och landskapsbild

Västra hamnen är huvudsakligen industrimark och skiljer sig markant från den bebyggelsekaraktär som stadskärnan har att erbjuda. Rörstrandsleden löper som en avskiljande barriär mellan tillrättalagd kulturhistorisk bebyggelse och spontan och rörig industrimark. De båda centrumnära stadsdelarna har uppenbara problem att samsas kring en samlad stadsbild. Det är med denna kunskap nya etableringar i Västra hamnen får en stor betydelse för hur den framtida stadsbilden skall teckna sig.

Området för planen kan anses ha liten betydelse för hela centrubilden men med det läget området har kan det i framtiden komma att få en mycket utmärkande roll i den nya stadsbilden, se sidan 4. I planen har möjligheten getts att bygga nära gaturummet. Vad man vill uppnå är att undvika upplag och parkeringar mellan hus och gata, att få verksamhetens "fula" sida mot gatan. Istället sätts byggnaderna främst och innergårdarna kan få bli stökiga platser. Industrigatorna kan likt handelsgatorna i centrum ges ett tydligare uttryck där byggnaderna förstärker och stramar åt gaturummet.

Med planområdets närhet till Vänerns strand och det utsatta läget med insyn från sjön blir inverkan på landskapsbilden en viktig fråga. I förhållande till nuläget då området kan upplevas som relativt oorganiserat med obebyggd tomt, oklara utfarter och tomtindelningar, kommer troligtvis en större ordning att infinna sig när planen verkställs och verksamheter kan etablera sig i området. Den nya bebyggelsen kan bli ett tillskott till landskapsbilden. Som tidigare nämnts bör man sätta stora krav på bebyggelsens utformning just för anpassning till den landskapsbild som råder.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning gjordes 1957 med anledning av att det tidigare avloppsreningsverket önskade bygga rötkammare på delar av planområdet. Marken består idag av en fyllning som gjorts på senare tid, under detta finns sand och lera. I den västra delen av fastigheten Pumpen 1 ligger betongfundament, från rötkamrarna, kvar under mark. Denna markdel ligger något högre än omgivande fastigheter på grund av påfylld mark. Betongfundamenten begränsar möjligheten att bebygga denna delen av tomten. Antingen måste de tas bort eller så måste byggnaden grundläggas med särskild konstruktion som stödjer sig på fundamenten.

Vid bebyggelse av tomterna kan man även behöva att schakta ur marken för att få rätta höjdförhållanden till gata samt angränsande fastigheter.

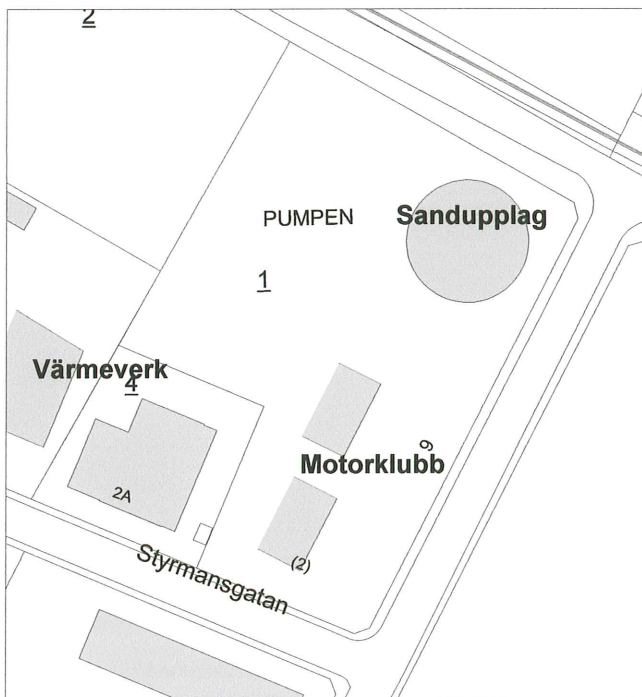
Vid bebyggande av tomterna rekommenderas att kompletterande grundundersökning görs. Dessa grundundersökningar bekostas av tomtköparen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Planområdet är idag uppdelat på två fastigheter, Pumpen 1 och 4. På dessa tomter finns befintliga byggnader med aktiva verksamheter. På Pumpen 4 ligger ett reservvärmeverk som sköts av Värmeverket i Lidköping. Byggnaderna på Pumpen 1 hyrs av en motorklubb. Den cirkulära byggnaden nyttjar Gatukontoret som sandupplag.



Det aktuella planområdet i nuläget.

I planen föreslås att nuvarande fastighet Pumpen 1 delas in i tre mindre fastigheter.

Pumpen 4 behåller ursprunglig fastighetsgräns.

Illustrationskartan visar förslag på hur verksamheterna skulle kunna placeras på tomten så att behovet av parkering, lastzoner och in- och utfarter kan tillgodoses på ett bra sätt.

Detaljplanen föreslår verksamheter av karaktären kontor och småindustri som är mindre störande på omgivningen. Högsta tillåtna byggnadshöjd föreslås vara 10 meter.



Illustrationskarta, förslag på utformning

Gator och trafik

Västra hamnen har ett väl fungerande trafiksystem som är anpassat för den sorts trafik som alstras i industriområden som detta. Huvudgatorna, Fiskaregatan och Strandgatan, samlar upp trafik från respektive kvarter och matar trafiken ut till Kållandsgatan/Rörstrandsgatan som leder ut från Lidköpings centrum.

Planområdet har ur trafiksynpunkt ett mycket strategiskt läge längs Fiskaregatan. Trafiken från respektive verksamhet leds via in och utfarter från tomterna direkt ut på Fiskaregatan.

Angöring och last- och lossning till verksamheterna sker inom tomtmark. I illustrationskartan finns förslag på lämpligt läge för parkering samt lastzoner.

Teknisk försörjning

I gatan utanför planområdet ligger kommunala el- och VA-ledningar som enkelt kan anslutas till respektive verksamhet. Västra hamnen är ett av centralortens utpekade fjärrvärmeområden. Ny bebyggelse i planområdet har mycket goda förutsättningar att anslutas till det intilliggande fjärrvärmenätet. Ur resurs- och energisynpunkt borde detta vara det mest realistiska uppvärmningsalternativet för planområdet.

Hälsa och säkerhet

I ett industriområde som Västra hamnen finns alltid verksamheter som utgör vissa risker för hälsa och säkerhet. Inom industriområden finns sällan rekommenderade skyddsavstånd industrier emellan just för att de ofta har liknande störandegrad till varandra. (Mycket störande eller farliga verksamheter placeras ej i dessa täta industriområden just på grund av de stora skyddsavstånden.) Genom att samla småindustrier till ett bestämt område kan man lättare hålla skyddsavstånd till omgivande bostadsbebyggelse.

Inom de närmaste omgivningarna kring planområdet finns ett antal kända verksamheter som med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet kan utgöra en viss påverkan på omgivningen. Kring planområdet ligger bland annat plastindustrin, Micore Plast AB, Lidköpings avloppsreningsverk samt luftburna oljeledningar. Strax norr om planområdet löper den luftburna oljeledningen. Den fortsätter väster ut under marken till Hedéns oljecisterner. Rekommenderat skyddsavstånd till dessa ledningar är, för traditionella industrier (icke brandfarlig verksamhet), 9-12 meter. I planförslaget hålls detta skyddsavstånd. Plastindustrin öster om planområdet kan alstra viss lukt och viss risk för explosioner. Inga skyddsavstånd finns rekommenderat mot angränsande industrier. Det idag befintliga avloppsreningsverket kan ge viss obehaglig lukt men är för övrigt ofarlig för omgivningen.

Planområdet föreslås få restriktionen icke störande verksamhet på omgivningen. Innebörden av detta är att verksamheter som etablerar sig ej får verka störande på omgivningen.

Tomterna väster om planområdet är, enligt en kartläggning av miljö- och hälsoskyddskontoret, förorenade markområden. Man vet där att olja finns i marken. Fastigheten Pumpen 1 klassas i denna kartläggning som eventuellt förorenad mark. Inför eventuella försäljningar av tomter inom planområdet kommer därför kommunen att göra undersökningar för att se om föroreningar spridit sig dit. Efter genomförda undersökningar kommer kommunen ta ställning till huruvida sanering av marken bör göras eller inte.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har arbetats fram av tjänstemän på Stadsbyggnadskontoret.

Stadsbyggnadskontoret 2001


Kjell Larsson
Stadsarkitekt


Gabriella Köhler
Stadsplaneingenjör

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET PUMPEN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

I samband med att verksamhetsutövare i kommunen kontaktat Lidköpings kommun i önskan att köpa fastigheter inom planområdet började arbetet med en ny detaljplan.

Detaljplanen följer principen enkelt planförfarande. Samråd för planen beräknas att ske under augusti månad. Byggnadsnämnden uppskattas kunna anta planen i september år 2001.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås vara fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Lidköpings kommun äger all mark inom planområdet. Kommunen ansvarar för fastighetsrättsliga delarna.

Kommunen är huvudman till dess att markägförhållandena ändras.

Fastighetsrättsliga frågor

Lidköpings kommun kommer att fastighetsbilda till nya fastighetsavgränsningar i planområdet.

Ekonomiska frågor

Fastighetsrättsliga bekostas av Lidköpings kommun.

Översiktlig markundersökning bekostas av Lidköpings kommun.

Tekniska utredningar

Markundersökningar, med syfte att söka efter föroreningar i marken, kommer att beställas av Lidköpings kommun. Markundersökningar kommer att göras innan kommunen säljer marken.

Stadsbyggnadskontoret, juni 2001



Kjell Larsson

Stadsarkitekt



Gabriella Köhler

Stadsplaneingenjör