

Detaljplan för Porfyren 2 m fl, Lidköpings kommun



Detaljplan för Porfyren 2 m fl, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Översiktlig Naturinventering, Kartåsen, Pro Natura, 2015

Inledande riskanalys, Porfyren 2 m fl, Brandskyddslaget, 2015-12-17

Trafikutredning Lidköping, Korsning väg 44-Kartåsgatan, Sweco,
2016-01-18

Projekterings-PM/Geoteknik nr 2, Kv Porfyren 2, Bohusgeo, 2016-11-04

Ersätter helt PM daterad 2016-01-05.

Geotekniskt PM, komplettering, Bohusgeo, 2017-02-24

Handläggare

Amelie Sandström

Planarkitekt

Maria Nordqvist

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan

Mars, 2017

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2017-03-27

Kommunfullmäktiges antagande 2017-06-19

Laga kraft 2017-12-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Plandata	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	8
Översiktsplan	8
Fördjupad översiktsplan.....	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser	8
Kommunala beslut i övrigt	9
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	10
Behovsbedömning	10
Barnkonventionen.....	10
Jämlikhet	10
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande .	10
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH	
KONSEKVENSER.....	11
Natur	11
Naturinventering	11
Bebyggelseområden.....	14
Friytor	15
Gator och trafik	16
Störningar	17
Riskanalys, farligt gods.....	17
Teknisk försörjning.....	18
Administrativa frågor	19
GENOMFÖRANDE.....	20
Organisatoriska frågor	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Avtalsfrågor	20
Ekonomiska frågor.....	20
ILLUSTRATIONSKARTA.....	21
PLANKARTA	23
PLANBESTÄMMELSER	24

PLANBESKRIVNING

Justeringar av planhandlingarna

Efter samrådet skedde dessa justeringar:

- Den geotekniska utredningen har kompletterats och texten under rubriken ”Risk för skred och höga vattenstånd” har förtydligats med beskrivning av stabilitetsförhållanden m.m. med hänsyn till flytt av Brantabäcken. Plankartan har reviderats utifrån resultatet av den geotekniska utredningen.
- Beskrivningen under rubriken ”Förorenad mark” har kompletterats och utvecklats med en beskrivning av tidigare verksamheter.
- Riskbedömning förtydligats avseende avstånd mellan föreslagen bebyggelse och rv 44.
- Plankartan har kompletterats med aktualitetsdatum för grundkartan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text angående dagvattenhantering under rubriken ”Vatten och avlopp”
- Planbestämmelsen H-detaljhandel har preciserats. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken ”Bebyggelseområden”.

Efter granskningsskedet har egenskapsbestämmelsen för naturmark justerats och planbeskrivningen har kompletterats under rubriken *Risk för skred och höga vattenstånd*. Texten under rubriken *Gator och trafik* har kompletterats med uppgifter utifrån pågående programarbete.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa möjlighet till handelsetablering på fastigheten Porfyren 2 samt delar av Porfyren 1 och Kartåsen 1:1. Transformatorstationen på Kalkstenen 3 säkerställs i detaljplanen.

Avvägning enligt miljöbalken

Lidköpings kommun utvecklas och genom att skapa möjlighet till handel inom planområdet skapas även möjlighet till ett utökat serviceunderlag för medborgare så väl som fler arbetstillfällen. Att ta i anspråk mark som redan är bebyggd anses som god hushållning med mark och vatten. Planområdet är inte beläget inom något riksintresse enligt 3 och 4 kap, Miljöbalken. Detaljplanen bedöms heller inte överskrida några miljökvalitetsnormer enligt 5 kap, Miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i det västra hörnet av Kartåsens verksamhetsområde, vid Skararondellen där riksväg (rv) 44 möter länsväg (lv) 184.

Areal

Planområdet omfattar ca 4 ha mark.

Markägoförhållanden

Kommunen äger marken på fastigheten Kartåsen 1:1 och Kalkstenen 3. Porfyren 1 och 2 är i privat ägo.



Orienteringskarta, röd markering visar planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

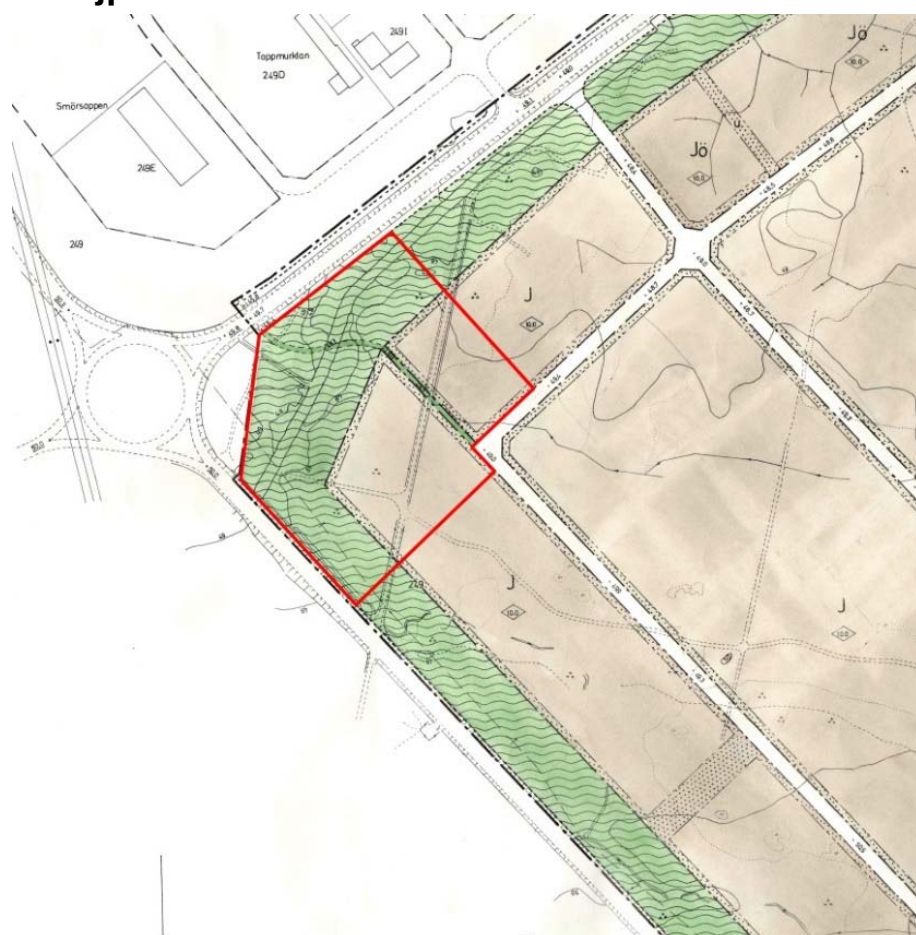
Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer inte med kommunens översiktsplan från 2003 eftersom området där är markerat som industri/verksamhetsområde. Eftersom planområdet enbart berör en mindre del av verksamhetsområdet anses det inte behövas något detaljplaneprogram.

Fördjupad översiktsplan

I generalplanen för Lidköpings tätort från 1980 är området markerat som befintligt verksamhetsområde med omkringliggande mark markerad som framtida verksamhetsområde.

Detaljplaner och områdesbestämmelser



Befintlig detaljplan, röd markering visar planområdet.

Gällande detaljplan *Förslag till stadsplan för industriområdet vid Kartåsen* (nr 228) antogs 1975. Detaljplanen har ändamålet industri med en byggnadshöjd på 10 meter på Porfyren 1 och 2 samt på den del av Kartåsen 1:1 som ligger mellan Porfyren 2 och Kalkstenen 4. Området mellan industrimarken och rv 44 samt lv 184 är allmän platsmark, park med ett område för gång- och cykelväg som går från rv 44 och ansluter till Traversgatan mellan Porfyren 2 och Kalkstenen 3 (transformatorstation). Syftet med parkmarken som

omger verksamhetsområdet var att fungera som en naturpark där skogsmiljön skulle värnas och bevaras från ingrepp som kalavverkning och hård gallring.



Kartbild med fastighetsbeteckningar.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden gav ett positivt planbesked 2015-06-16 § 167 och beslutade att uppdra åt Plan-Bygg att upprätta en detaljplan för Porfyren 2 m fl.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 inte bedöms vara nödvändig. Samråd har skett med länsstyrelsen 2016-02-19 där det framgick att de delade kommunens bedömning.

Barnkonventionen

Barn och unga kan komma att bli berörda av planen. Det är därför viktigt att utomhusmiljön är anpassad så att barn och unga säkert kan röra sig till och inom planområdet. En säker överfart för gång- och cykeltrafik för passage över rv 44 är positivt ur ett barnperspektiv.

Jämlikhet

Marken inom planområdet är relativt plan vilket innebär att det är enkelt att ta sig fram. Planområdet ansluter till Traversgatan vilken matar området med biltrafik. En säker passage för fotgängare och cyklister över rv 44 gör att även personer utan bil kan ta sig till och från planområdet. Det finns ingen kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Närmaste busshållplatser är vid Änghagen och i Margretelund, båda ca 1 km från planområdet. Landsvägsbussar stannar även vid rastplatsen, ca 300 meter från planområdet.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping har antagits av kommunstyrelsen (2013-05-29) och gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner.

Den del som är mest tillämpbar för denna detaljplan finns under rubriken *Resurshushållning* eftersom planområdet delvis redan är ianspråktaget och exploaterat. Det anses som god hushållning med mark att i så stor utsträckning som möjlig inte ta ny mark i anspråk utan istället nyttja redan befintliga områden. Även avsnittet om *Yttre miljö, biologisk mångfald och vatten* berörs av detaljplanen eftersom det kommer tillkomma hårdgjorda ytor i området ställs krav på fördröjning av dagvatten inom fastigheten. Detta kommer troligen att lösas genom fördröjningsmagasin under parkeringsytorna. Andra alternativ som exempelvis gräsarmerade parkeringsplatser eller gröna tak är sådant som skulle kunna ge ytterligare positiva effekter på dagvattnet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Porfyren 1 och 2 består idag av industrimark, mestadels hårdgjord. Den södra delen av Porfyren 2, mot angränsande Porfyren 1 består av skogsmark. Kartåsen 1:1 består dels av gräs och slyb eklädd mark och dels, närmast rv 44 och lv 184, av skogsmark med framför allt barrträd och blåbärsris. I skogsmarken rinner Brantabäcken, en grävd bäck som avvattnar stora skogsområden men även Hovby flygfält. Berörd del av Brantabäcken ingår dock inte i något diktningensföretag.



Flygfoto, planområdet markerat med rött.

Naturinventering

En naturinventering har genomförts av Pro Natura. Det inventerade området omfattar den skogsridå som finns längs med riksväg 44 och länsväg 184. Naturinventeringen sträcker sig även utanför detaljplaneområdet. Resultatet av naturinventeringen visar att det inom det inventerade området finns tre objekt med naturvärdesklass 4, ”visst naturvärde”. Naturvärdesklass 4 är den lägsta klassen på naturvärden som registreras i enlighet med Svensk standard för naturvärdesinventeringar. Objekt 1 är en del av en bäck med omgivande stränder, objekt 2 är en lövsumpskog med angränsande vattendrag och objekt 3 är ett område med äldre tallar i anslutning till Brantabäcken. Enligt naturinventeringen är områdets naturvärden främst kopplade till vattenmiljöerna i och kring Brantabäcken samt en mindre bäck (objekt 1) och enstaka äldre tallar. Vid en exploatering rekommenderas det att största möjliga hänsyn tas till vattenmiljöerna i det inventerade området, särskilt vid den mindre bäcken (objekt 1).



Markerade områden med naturvärdesklass 4. Område markerat med orange är inventeringsområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har gjorts av BohusGeo år 2016 som visar att marken i huvudsak utgörs av sand och silt, siltig lera samt friktionsjord. Sanden som återfinns närmast under markytan har en mäktighet på ca 3-4 meter med en vattenkvot på ca 20-30 %. Sanden bedöms vara starkt flytbenägen och mycket tjällyftande. Under sanden återfinns ett lerlager på ca 22-30 meter. Lerans skjuvhållfasthet uppgår i huvudsak till ca 15 kPa men ökar till ca 60 kPa på nivån +25 meter. Vattenkvoten i leran är uppmätt till ca 50 %. Sättningsegenskaperna i leran är inte undersökta. Den geotekniska undersökningen visar på att leran delvis kan vara normalkonsoliderad vilket innebär att sättningar uppstår vid tillkommande belastning. Byggnader bör preliminärt grundläggas med stödpålar men även andra typer av åtgärder så som lätta fyllningar mellan mark och pålad bottenplatta. Exakt grundläggning ska studeras närmare i bygglovet.

Förorenad mark

Eftersom fastigheten ligger inom ett verksamhetsområde kan marken i området vara förorenad. Porfyren 1 har av Länsstyrelsen klassats inom riskklass 4, d.v.s den lägsta klassen för förorenad mark. Det underlag som kommunen har att tillgå vad gäller EBH-stödet, tillsynsrapporter, bygglovhandlingar och flygfoton har gått igenom och sammanfattas nedan.

Mellan åren 1996-2002 verkade MOLI/Specialkemi på Porfyren 1. Motiveringen för riskklassen är att endast pulverformiga kemikalier med framförallt låg farlighet har använts i produktionen. Natrium (metall) har dock mycket hög farlighet och natrium i form av natriumbikarbonat har använts i stora mängder. Det har inte förekommit utsläpp till varken vatten (inga avlopp i produktionen) och inte heller till luft. Tidigare har AB Lidköpings småindustri uppfört byggnader på fastigheten, bygglovhandlingar visar att de uppfört bebyggelse i form av fabriksbyggnad på Porfyren 1 och försäljningslokaler på Porfyren 2 under mitten av 1980-talet. Uppgifter om bebyggelse tidigare än så finns inte.

Detaljplanen omfattar endast en mycket liten del av Porfyren 1, en remsa om 10 m längs med fastighetens norra gräns. I denna del har inga byggnader förekommit. På flygfoton från strax efter perioden då MOLI/Specialkemi verkade i byggnader på fastigheten syns ytan som en asfalterad parkering.

Enligt informationen som finns i EBH-stödet/MIFO-historiken var det tidigare lagerverksamhet på fastigheten. Dessa uppgifter, samt det att verksamheten endast använde kemikalier i pulverform, inte hade några utsläpp till vatten eller luft och att produktionen endast skedde inomhus ligger till grund för att det bör vara tillräckligt säkerställt att tidigare verksamheter inte innebär några risker för planområdet.

Det har under senare år funnits verkstadsindustri på Porfyren 1, denna bedöms som en liten verksamhet med bland annat maskinuthyrning, ingen tillverkning förekom och inga miljöfarliga ämnen användes i hantering av maskiner enligt tillsynsrapport från 2012. 2013 gjordes en anmälan om borttagning av cistern ovan mark. Oljerester togs omhand och några markföroreningar påträffades inte. Miljö- och byggnämnden bedömde då att platsen inte var i behov av ytterligare saneringsåtgärder.

Porfyren 2 används idag för försäljning och verkstad för motorcyklar vilket kan innebära att det finns risk för förorenad mark inom fastigheten då bl.a. oljeavskiljare klass 2 finns. Ett rivningsbeslut gavs för byggnaderna på fastigheten 2016. I samband med rivningen kommer inventering av rivningsmassor att göras och oljeavskiljaren ska tömmas och tas bort. I samband med detta ska det kontrolleras om det finns markföroreningar i anslutning till där oljeavskiljaren stått och att dessa i så fall avhjälps. Något slutbesked för rivning har ännu inte lämnats. Om förorenad mark misstänks eller påträffas ska kontakt tas med Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun.

Radon

Vid undersökningstillfället för den geotekniska undersökningen var marken för vattenmättad för att markradon skulle kunna undersökas. Generellt ligger

Lidköping inom medel- till lågradonhaltig nivå för radon men lokala avvikelser kan förekomma.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Någon risk för skred eller höga vattenstånd finns inte inom planområdet. Planområdet ligger på en höjd runt +49 m.ö.h. i RH2000 vilket är betydligt högre än länsstyrelsens krav i *Stigande vatten* som för Lidköping ligger på +47,18.

Slätstabiliteten för Brantabäcken har undersökts i samband med den geotekniska undersökningen, gjord av Bohusgeo.

Brantabäcken är ca 2-3 meter djup. Slätstabiliteten bedöms under nuvarande förhållanden vara tillfredställande och den planerade omgrävningen av bäcken kan göras under förutsättning att bäckens slänter ges en lutning av 1:3 eller flackare. Eftersom det inte föreligger någon nivåsättning av området och leran bedöms kunna vara normalkonsoliderad i delar av lerprofilen föreslås att ett avstånd av 12,6 m från bäckens centrum lämnas obebyggt och att markytan av stabilitetskäl inte belastas med mer än 21 kPa samt att marknivåer högre än +50 ej tillåts. Bäckbotten i den omgrävda delen får inte ligga djupare än befintlig bäckbotten, som är på nivån +46,5 m.ö.h.

Bäckens slänter bör förses med erosionsskydd. Slänterna bör utgöras av tung fyllning till och med medelvattennivå, därutöver kan slänt utföras med naturanpassat erosionsskydd med gräs och buskvegetation.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en arbetsplats i form av Mc-konsult. Denna verksamhet kommer i och med genomförandet av planen att flytta och ersättas av en annan arbetsplats i form av en handelsetablering. Den nya byggrätten som skapas i detaljplanen är på totalt 10 000 kvm bruttoarea för planområdet som helhet och med en byggnadshöjd på 11 meter. Byggnaden eller byggnaderna är även tänkt att omfatta lager och eventuellt även café/serve-ring. Handelsetableringen ges beteckningen H- handel, sällanköpshandel, ej livsmedel. Denna specificering bedöms nödvändig med hänsyn till områdets läge i befintligt industriområde.

Utöver byggnaderna tillåts en skyltpylon med en höjd på ca 35 meter att uppföras inom kvartersmarken. Eftersom en skylt inte räknas som en byggnad kan den komma att placeras på prickad mark. Avstånd till Trafikverkets vägar kommer att krävas i samband med bygglov och brukar generellt innebära ett avstånd från väg med skyltens höjd plus 10 meter. Detta innebär till exempel att en 35 m hög skylt behöver hålla ett avstånd till väg på 45 m.

På Kalkstenen 3 finns en befintlig transformatorstation, denna säkerställs inom planen med E, transformatorstation.

Offentlig och kommersiell service

Syftet med planen är att tillskapa mer mark för kommersiell service i Lidköping. Änghagens handelsområde finns beläget på norra sidan av rv 44 vilket innebär att denna handelsetablering skulle kunna ses som en förlängning av befintligt handelsområde för skrymmande varor och sällanköpshandel. Närmaste offentlig service finns i Margretelund, ca 1,5 km från planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger utmed rv 44 och lv 184 vilket innebär att planområdet är tillgängligt för biltrafikanter via infart från rv 44. För att även göra planområdet tillgängligt för fotgängare och cyklister kommer troligen någon form av passage att anläggas över rv 44 för att binda samman planområdet med Änghagens handelsområde och Margretelunds bostadsområde. Närmsta busshållplats finns vid Änghagen respektive i östra Margretelund, båda ca 1 km från planområdet.

Skyddsrum

Området utgörs av skyddsrumsområde i gällande översiktsplan. Skyddsrum finns inom befintlig fastighet på Porfyren 2. Befintligt skyddsrum omfattar 90 kvadratmeter och inrymmer 120 platser. Enligt gällande regler för skyddsrum ska fastighetsägaren ansöka om att ersätta befintligt skyddsrum med ett nytt på samma fastighet om det befintliga skyddsrummet är tänkt att rivas. Fastighetsägaren kan även ansöka om tillstånd att riva befintligt skyddsrum utan att ersätta det, men för det krävs särskilda skäl. Ansvarig myndighet för skyddsrum är MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap). Det åligger markägaren att se till att rätt tillstånd finns för eventuell flytt eller rivning av skyddsrum. Miljö- och byggnämnden (2016-03-09 § 44) har beslutat att bevilja rivningslov för skyddsrummet. I ärendet har MSB remitterats men ingen erinran har inkommit.

Friytor

Naturmiljö

I gällande detaljplan är området närmast rv 44 och lv 184 avsatt som naturpark och består av skogsmark. Denna yta kommer i och med denna planläggning till stora delar att ersättas av kvartersmark. De delar som är belägna närmast vägarna kommer dock fortsatt att bestå av naturmark i detaljplanen. Utformning och skötsel av naturmarken ska ske i samråd med exploitören.

Vattenområden

Genom planområdets norra del rinner Brantabäcken. Denna bäck är grävd och avvattnar stora skogsområden väster ut samt Hovby flygfält. För att skapa ett så effektivt nyttjande av tillkommande fastighet som möjligt så är tanken att Brantabäcken delvis ska ges en annan sträckning i och med planens genomförande. Flytten av Brantabäcken innebär att den hamnar närmare rv 44 men kommer inte att ändras i bredd eller djup.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen omfattar ingen gatumark. Planområdet matas från Traversgatan i sydost för både biltrafik och för godstrafik. Detta ställer höga krav på tydlighet och trafiksäkerhet. Skyltning bör ske i korsningen mellan Kartåsgatan-Traversgatan för att minska risken att personbilstransporterna kommer i konflikt med de tunga transporterna.

En säker passage för gående och cyklister över nuvarande rv 44 är viktig att tillskapa då handel etableras i Kartåsen. En sådan passage ligger utför aktuell detaljplan och hanteras i pågående arbete med detaljplaneprogram för hela Kartåsen. I den genomförda trafikutredningen (se nedan) finns olika förslag redovisade på hur en passage skulle kunna utformas. Inom kommunen pågår utredningsarbete för hur en tunnel under rv. 44 kan utformas som förbinder Lindhagsgatan (Änghagen) med Kartåsområdet. En sådan passage kommer vara aktuell först efter att nya rv 44 blivit byggd och nuvarande rv 44 övergår till en lokalgata.

På Kartåsen 1:1, mellan Porfyren 2 och Kalkstenen 3 säkerställs ett x-område i detaljplanen vilken innebär att allmänheten har tillgång till området för gång- och cykeltrafik. Detta säkerställs i planen för att det ska vara möjligt att bygga en gång- och cykelväg genom planområdet. Gång- och cykelvägen är sedan planerad att fortsätta längs med Traversgatan. Utformning och läge för gång- och cykelanslutningen över Porfyren 2 ska ske i samråd med exploatören.

Trafikutredning

En trafikutredning har genomförts av Sweco för att framför allt visa på kapaciteten för befintlig korsning mellan rv 44 och Kartåsgatan, d.v.s. infarten till Kartåsens verksamhetsområde. Trafikutredningen visar på att befintlig infart till verksamhetsområdet, efter att den nya sträckningen för rv 44 genomförts, kommer att klara en ökad trafikmängd utan att några åtgärder behöver vidtas. Befintlig korsning beräknas kunna få en ökad trafikmängd på 420 fordon per timma i varje riktning (totalt 840 fordon) utöver den planerade handelsetableringen innan åtgärder behöver vidtas på korsningens utformning.

Trafikutredningen har även visat exempel på hur en trafiksäker passage kan ordnas över nuvarande rv 44, som vid planens genomförande kommer att ha en annan vägsträckning vilket innebär en minskad andel trafik öster om Skararondellen. Den enklaste lösningen för att ordna en gång- och cykelpassage är genom att skapa en mittrefug i det befintliga spärrområdet på rv 44. En mer avancerad och påkostad lösning är att skapa en planskild korsning för gång- och cykel antingen över eller under rv 44.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats som ansluter till gång- och cykelnätet är belägen dels vid Änghagen och dels vid östra Margretelund, båda ca 1 km från planområdet. Vid Änghagen går både lokaltrafik och regiontrafik medan det vid Margretelund enbart går lokaltrafik.

Parkering, varumottagning, utfarter

Enligt gällande parkeringsnorm för handel krävs totalt 35 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea, varav 30 st för besökare och 5 st för de verksamma inom fastigheten. Om hela byggrätten på 10 000 kvm nyttjas innebär det att det krävs 350 parkeringsplatser. På illustrationskartan finns ca 418 (368 st vid full utbyggnad) parkeringsplatser illustrerade vilket mer än väl uppfyller gällande krav på parkering. För att inte skapa för stora parkeringsytor i området, som till stor del kommer att stå tomma, föreslås att normen kan anpassas till att omfatta 25 parkeringsplatser per 1000 kvm bruttoarea. Detta bedöms tillräckligt med hänsyn till erfarenhet av besöksfrekvens vid liknande etableringar.



Illustrationskarta som visar tänkta parkeringsplatser.

Varumottagning är tänkt att ske på fastighetens södra sida, mot Porfyren 1. Vändplan för lastbilar ska anordnas inom aktuell fastighet. I och med att infarten till fastigheten är i samma punkt för varutransporter som för besökare så får varutransporter inte backa ut eller in på fastigheten.

Störningar

Risakanalys, farligt gods

Både rv 44 och lv 184 är primärleder för farligt gods i kommunen. För att reda ut vilka risker detta kan medföra har en riskanalys genomförts av Brandskyddslaget. Riskanalysen visar att föreslagen plan bedöms vara möjlig att genomföra.

Det konstaterades även att det främst är risker kopplade till lv 184 som kan påverka planområdet eftersom tänkt bebyggelse ligger på så stort avstånd från rv 44. Avståndet mellan tänkt bebyggelse och lv 184 ligger närmare än

rekommenderade skyddsavstånd men bedöms ändå hålla ett betryggande avstånd mot en stor del av identifierade olycksrisker. Ingen av de studerade olycksriskerna bedöms utgöra en oacceptabelt hög risknivå men det kan föreligga behov av vissa byggnadstekniska åtgärder för att reducera riskerna för olyckor med farligt gods längs lv 184. De skyddsbestämmelser som rekommenderas för den östra bebyggelsen är:

- Avståndet mellan lv 184 (närmaste körbanekant) och ny bebyggelse ska inte understiga 40 meter.
- Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på lv 184.
- Friskluftsintag för lokaler där personer vistas stadigvarande ska placeras mot en trygg sida, d.v.s. bort från lv 184 alternativt på byggnadens tak.
- Mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavstängningsfunktion (manuell).
- Obebyggda ytor inom 30 meter från lv 184 ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Sedan riskanalysen upprättades har planförslaget förändrats och bebyggelsen ligger nu närmre rv 44 än när denna gjordes. Bebyggelsen ligger dock längre ifrån rv än 44 än lv 184 och då riskanalysen bedömer planen genomförbar med hänsyn till lv 184 bör bedömningen vara rimlig även med gällande förslag. Gällande riskanalys anses med hänsyn till detta tillräcklig för att säkerställa områdets lämplighet.

Då både rv 44 och lv 184 är primära transportleder för farligt gods ges den nordvästra bebyggelsen samma rekommenderade skyddsbestämmelser som den sydöstra.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig anslutningspunkt till det kommunala vatten- och avloppssystemet finns i Traversgatan. Infiltration av dagvatten bör utföras för att minska riskerna för en grundvattensänkning. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD) där så är möjligt. I annat fall ska dagvattnet fördröjas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet. Gröna tak, s.k. sedumtak och gräsarmerade parkeringsplatser bör övervägas för att bidra till omhändertagande av dagvatten från området. Dagvatten från parkeringsytorna bör renas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet.

Värme

Uppvärmning sker enskilt inom fastigheten alternativt genom fjärrvärme. Fastigheten är idag kopplad till det kommunala fjärrvärmenätet.

El

På Kalkstenen 3 finns en transformatorstation vilken säkerställs i planen genom användningen E, transformatorstation. De allmänna ledningarna som kommer till transformatorstationen norr ifrån kommer att säkerställas i detaljplanen med ett x-område samt kompletteras med ett servitut. Serviser som

går mellan transformatorstationen och angränsande fastigheter Kalkstenen 4 och Porfyren 1 kommer att flyttas så att de hamnar utanför planområdet. Detta bekostas av berörda fastighetsägare.

Bredband

Fastigheten är redan idag ansluten till det kommunala fibernätet.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker i Lidköpings kommun.

Administrativa frågor

Genomförandetid

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

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Den korta genomförandetiden motiveras med områdets strategiska läge i staden och att föreslagna utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) efter 1 januari 2015.

Tidsplan

Detaljplanen förväntas kunna antas våren 2017, om inget oförutsett inträffar.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.

Lidköpings Elnät ansvarar för att leverera el till området.

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommande byggnation ska anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

En ombildning av fastigheten Porfyren 2 kommer att göras efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta innebär att ca 16650 kvm kommer tillföras Porfyren 2 från fastigheten Kartåsen 1:1 och ca 1100 kvm kommer att tillföras Porfyren 2 från fastigheten Porfyren 1. Köpeavtal som reglerar denna marköverlåtelse från kommunen till bolaget ska tecknas senast i samband med att detaljplanen antas.

Fastighetsplan

Någon fastighetsplan finns inte i området.

Avtalsfrågor

Avtal som bl. a. möjliggör de fastighetsförändringar som beskrivs under rubriken "Fastighetsbildning" ska tecknas mellan byggherre och berörda fastighetsägare innan detaljplanen antas. Avtal som säkerställer rättigheten att anlägga och bibehålla elkablar respektive gång- och cykelväg genom kvarteret ska också upprättas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen innebär inga kostnader för kommunen då allmänna anläggningar redan är utbyggda. Byggherren ska stå för de kostnader som krävs för att den planerade tomten ska kunna bebyggas enligt detaljplanen.

Kostnad för upprättande av detaljplan kommer att debiteras i samband med bygglov.

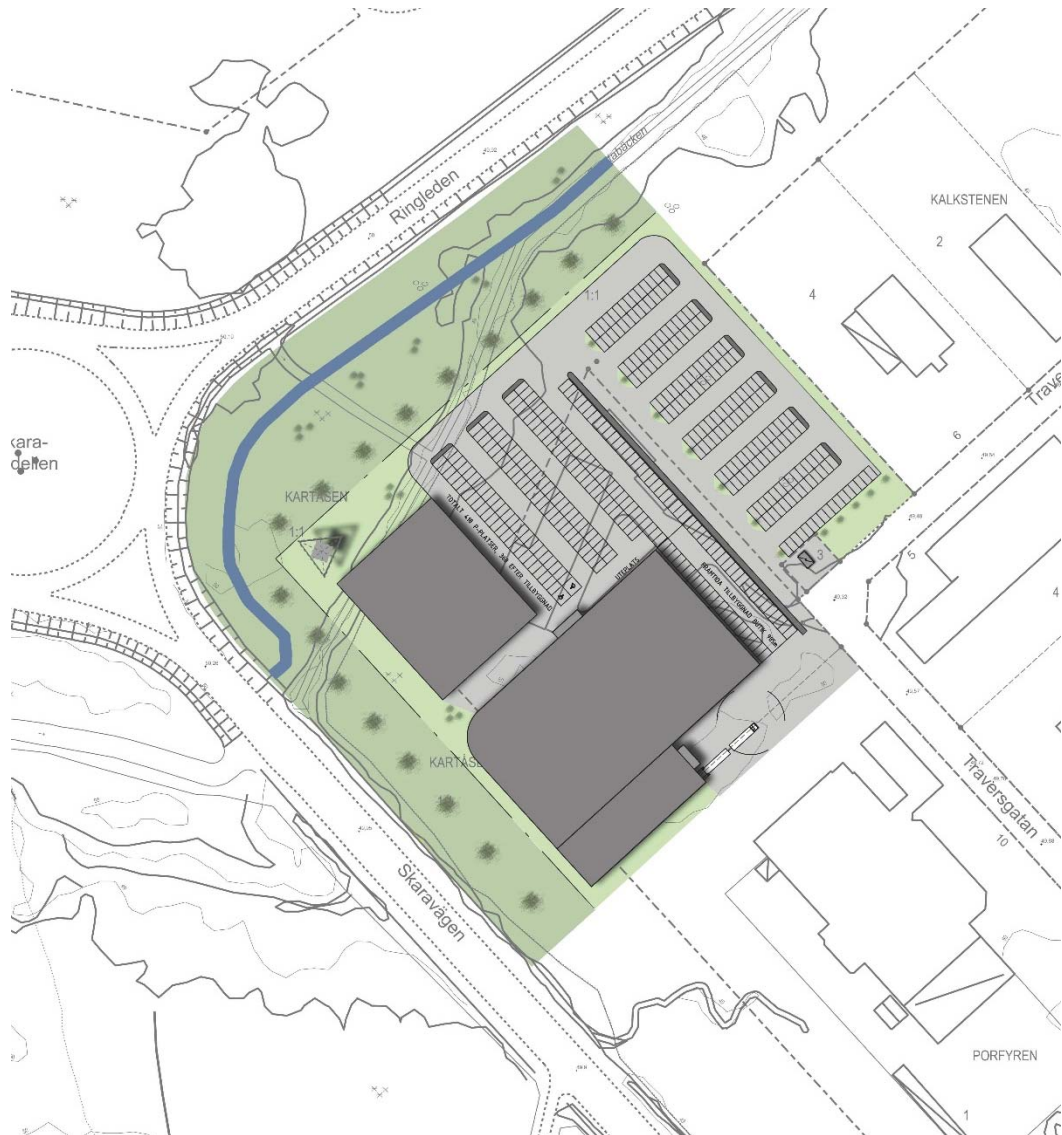
Exploateringskalkyl

Exploateringskalkyl

	Kalkylbelopp
Investeringskostnad	0
Exploateringsutgifter	
Grundkarta och terrängmodell	10400
Detaljplan, fastighetsbildning	378 000
Summa exploateringsutgifter	388 400
Inkomster	
Försäljning av mark	1 435 000
Planavgift	196 000
Summa exploateringsinkomster	1 631 000

Inkomster	1 631 000
Utgifter	388 400
Nettoexploatering, kassaflöde	1 242 600
Balansräkning:	
Anläggningstillgångar, skattekollektiv	0
Resultaträkning:	
Intäkter	1 242 600
Kostnader	0
Exploateringsresultat i resultaträkningen	1 242 600

ILLUSTRATIONSKARTA



PLANKARTA



PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Gränser

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)

	Natur
--	-------

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	Transformatorstation
	Handel, sällanköpshandel ej livsmedel.

Egenskapsbestämmelser för utformning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap

Inom NATUR får bäck samt gång- och cykelväg anordnas. Bäck ska utföras i huvudsak i enligt illustration med största släntlutning 1:3. Avstånd mellan bäckmitt och vägkant mot rv 44, lv 184 samt parkering ska vara minst 12,6 m. Slänter ska utföras erosionsskyddat. Mark närmre bäckmitt än 12,6 m får ej påföras belastning över 21 kPa. Omgrävd bäck får ej ha bäckbottenivå djupare än + 46,5.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e,10000	Största bruttoarea för planområdet är 10 000 m ² (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Högsta byggnadshöjd är 11 meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
m ₁	Bebyggelse ska utföras så att: · avståndet mellan länsväg 184 och bebyggelse är minst 40 meter · utrymningsvägar för lokaler där personer vistas stadigvarande placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på länsväg 184 eller riksväg 44 · friskluftsintag för lokaler där personer vistas stadigvarande ska placeras mot en trygg sida, dvs bort från länsväg 184 och riksväg 44 alternativt på byggnadens tak · mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavgångsfunktion (manuell) · obebyggda ytor inom 30 meter från länsväg 184 och riksväg 44 ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

	Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
--	--

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

u	Område som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
x	Område som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 6 §)