



Detaljplan för del av kv Grepen Lidköpings kommun

Innehåll

Planbeskrivning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Avvägning enligt miljöbalken	3
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	6
Kommunala beslut i övrigt	6
Ställningstaganden	7
Undersökning inför miljöbedömning	7
Barnkonventionen	7
Jämlikhet	7
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Natur och kulturmiljö	8
Bebyggelseområden	8
Gator och trafik	9
Risker och störningar	10
Teknisk försörjning	11
Organisatoriska frågor	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Ekonomiska frågor	14
Administrativa frågor	14

Plan	Detaljplan för del av kv Grepen, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning Utlåtande markmiljö, Ensucon, 2020-02-18
Handläggare	Planhandläggare Eric Alnemar, Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik Plankonsult Hillevi Kittel, Planarkitekt, Liljewall arkitekter
Datum	Maj, 2020
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2020-06-09 § 99 Laga kraft 2020-07-08

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändning från industrispår till kvartersmark med verksamheter och tekniska anläggningar.

Planområdet utgör en del av småindustriområdet Stubbehagen i västra Lidköping. Ett tidigare industrispår mot Tofta industriområde skär diagonalt genom kvarteret. Industrispåret har inte använts under en lång tid och gällande detaljplan har hindrat en etablering av verksamheter i kvarterets mitt.

Avvägning enligt miljöbalken

Vid framtagande av ny detaljplan ska hänsyn tas till miljöbalkens (MB) 3:e - 5:e kapitel.

3 kap. MB omfattar god hushållning av mark- och vattenområden. Att möjliggöra att outnyttjad mark kan bli en del av befintligt småindustriområde bedöms utgöra god hushållning med mark.

4 kap. MB omfattar särskilda bestämmelser så som riksintresse. Hela Lidköpings stad omfattas av riksintresse för kust-, turism-, och friluftsliv och därmed även det aktuella planområdet. Riksintresset behandlar Vänerns stränder och skärgård och tillgången till dessa. Riksintresset anses inte beröras av planförslaget.

5 kap. MB omfattar miljökvalitetsnormer som kvalitén på mark, vatten, luft, eller miljön i övrigt. Enligt miljötekniskt utlåtande (Ensucon AB 2020-02-18) bedöms Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM som tillämpliga för den markanvändning som anges för området. Det har inte framkommit något som föranleder några rekommendationer om lägre riktvärden. Ett Z-verksamhetsområde används för service, lager, tillverkning, handel och liknande (Boverket, 2019). Det antas att exponerade grupper endast vistas i området under sin yrkesverksamma tid och att barn och äldre endast vistas tillfälligt i området.

De arsenikhalter som påvisats vid spårområdet bedöms inte påverka att marken ska kunna användas till det föreslagna ändamålet. Även fast provtagning endast genomförts på en begränsad del av spårområdet är det rimligt att anta att föroreningssituationen är liknade över hela spårområdet. Möjligen kan belastningen av förorenat dagvatten från de industrier som ligger norr och söder om västra spårområdet ha medfört att det är mer påverkat av föroreningar relativt östra spårområdet. Om verksamhet/schaktning av massor kommer att ske i planområdet kan det bli aktuellt med anmälan enligt miljöbalken till tillsynsmyndigheten (Miljö- och hälsa i Lidköping).

Lägesbestämning

Planområdet är beläget nordväst om Lidköpings centrum, cirka 1,5 km från Nya stadens torg. Kvarteret avgränsas av Timmervägen i väster och Skogvaktarevägen i norr. Väster om planområdet ligger Nya stadens skog med motionsspår.



Fig. 1 Orienteringskarta med planområdet markerat

Areal

Planområdet omfattar cirka 4600 m².

Markägoförhållanden

Den mesta av marken inom planområdet är i kommunal ägo, fastigheterna Dalängen 5:1, Grepen 6 och Grepen 10. Grepen 7 är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan antagen 2018. Planområdet är utpekad som verksamhetsområde.

Detaljplaner

För kvarteret Grepen gäller detaljplan 275 som vann laga kraft 1990-04-20. Planen anger järnvägstrafik (T) med syfte att säkerställa då befintligt industrispår.

Runt spårområdet är marken planlagd för småindustri (J), transformatorstation (E) samt allmän platsmark för industritrafik. Byggnader får uppföras till en höjd på 10 meter.

Genomförandetiden har gått ut.

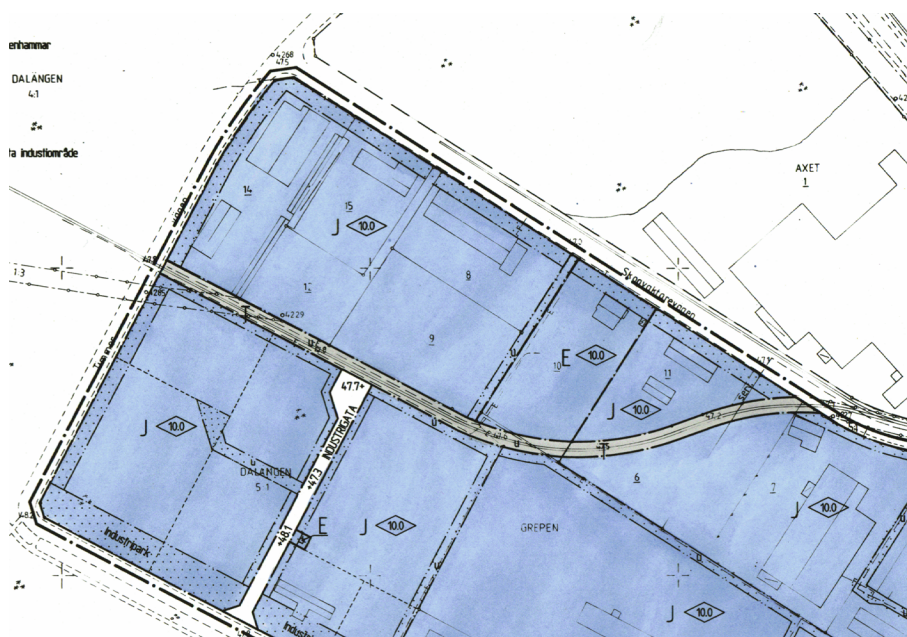


Fig. 2 Utdrag ur gällande detaljplan. Aktuell detaljplan omfattar endast området betecknat med T. I övriga delar fortsätter detaljplanen att gälla.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2010-03-09 § 32 att industrispåret inom kvarteret Grepen inte längre ska vidmakthållas.

Ställningstaganden

Undersökning inför miljöbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2020-02-13 meddelat att de gör samma bedömning. Länsstyrelsen vill dock ta del av markmiljöundersökningen under detaljplanesamrådet.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. De förändringar som planförslaget möjliggör med en ändrad användning inom befintligt industriområde påverkar inte barn och unga varken positivt eller negativt.

Jämlikhet

Jämlikhet innebär att alla individer ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för ett smidigt vardagsliv. Planändringen innebär ingen påverkan på att nå jämlikhet.

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping antogs 2017 av kommunfullmäktige och ska appliceras i kommunens planeringsarbete. Riktlinjerna används för att konkretisera kommunens vision och målbilder som har betydelse för hållbar samhällsplanering och används som ett komplement till det som regleras genom lagstiftning.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur och kulturmiljö

Mark och vegetation

Efter att industrispåret togs bort har marken lämnats orörd och är idag i stora delar slybeväxt. Markhöjderna ligger mellan cirka + 47,3 och +48,0 meter.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan utgörs området av postglacial finsand. Under finsanden består jordlagret av lera. En översiktlig grundundersökning finns för delar av Stubbehagen (Bo Alte AB 71-12-17). Enligt utlåtandet är leran mycket sättningskänslig. Grundläggning bör huvudsakligen ske på pålar.

För att säkerställa vilka laster byggnaderna klarar av behöver grundläggningsförhållandena och val av grundläggningsmetod studeras i detalj i samband med projektering för att undvika sättningar och sättningsdifferenser.

Naturvärden

Planområdet bedöms inte innehålla några naturvärden som riskerar att förstöras.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om fornlämningar (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) skulle framkomma i samband med markarbeten i området ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap 10 § Kulturmiljölagen (1988:950). För ingrepp eller borttagning av eventuella påträffade fornlämningar krävs Länsstyrelsens tillstånd.

Bebbyggelseområden

Markanvändning

Befintliga verksamheter i Stubbehagen är i huvudsak småindustrier och verksamheter i 1-2 våningar med begränsad omgivningspåverkan.

Genom att ändra markanvändningen för spårområdet finns möjlighet att sälja marken till intilliggande fastigheter.

De delar av området som utgörs av kvartersmark får följande möjlig markanvändning:

Z - Verksamheter, tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.

E - Tekniska anläggningar, transformatorstation.

Byggrätternas utbredning regleras med hjälp av så kallad prickmark där byggnad ej får uppföras. Prickmarkens utbredning är anpassad till intilliggande detaljplan som säkerställer ett visst avstånd till Skogvaktarevägen samt till befintliga ledningar. För befintliga ledningar kompletteras prickmarken med den administrativa bestämmelsen **u**, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Storleken på tillkommande bebyggelse är även kopplat till hur många parkeringsplatser som ryms inom fastigheten. Gällande parkeringsnorm reglerar att det måste finnas ett visst antal platser per 1000 kvm BTA (bruttoarea) byggnad, beroende på byggnadens innehåll. Det innebär att ju större byggnad desto mer parkeringsplatser måste få plats inom fastigheten, se vidare under kapitlet om parkering nedan.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik

Kvartermarken inom planen kommer till största del att bli del av intilliggande fastigheter som nås via det allmänna gatunätet. För de fastigheter som inte nås direkt från de allmänna vägnätet upprättas servitut, något som inte regleras i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Busshållplatsen *Skogvaktarevägen* ligger längs Älgvägen öster om planområdet.

Parkering

Enligt Lidköpings parkeringsnorm (antagen 2018-09-24) ingår planområdet i zon 2. Det innebär att behov av 7 parkeringsplatser och 1 besöksparkering per 1000 kvm BTA vid uppförande av industri. För externhandel gäller 35 parkeringar och 30 besöksparkeringar.

Parkeringsnormen för cykel är 4-5 cykelplatser per 1000 kvm BTA vid industri. För handel gäller 20-30 cykelparkeringar.

Parkeringstalen får frångås med förutsättning att det finns särskilda utredningar som visar på ett annat behov än vad som anges av parkeringstalen.

Risker och störningar

Buller

Planförslaget bedöms inte öka eventuell bullerstörning för närliggande bostadsbebyggelse.

Risk för översvämning

Stora och intensiva skyfall kan utgöra en potentiell översvämningsrisk i tätorter eftersom kommunala avloppssystem dimensioneras för regn med upp till 20 års återkomsttid. Vid regn med längre återkomsttider finns det risk för att avloppssystemets kapacitet inte räcker till.

En skyfallskartering har tagits fram för Lidköping som visar var vatten kommer att ansamlas vid rikliga skyfall. Enligt skyfallskarteringen påverkas inte planområdet i någon nämnvärd omfattning varken vid 100-årsregn eller 200-årsregn. Vatten riskerar dock att samlas på tillfartsvägarna till planområdet och kan påverka framkomligheten för till exempel räddningsfordon. Det finns alternativa tillfartsvägar till området vid en sådan situation. Förhållandena förändras inte av aktuellt planförslag.

Förorenad mark

Utom planområdet, i det etablerade småindustriområdet, finns det flera fastigheter där det finns identifierade risker för förorenad mark. Inom delar av planområdet har en markmiljöundersökning gjorts (Jordnära Miljökonsult, 2019) som konstaterar föroreningsnivåer under riktvärden för mindre känslig markanvändning. Inför nu aktuell detaljplan har Ensicon AB fått i uppdrag att upprätta ett utlåtande om påverkan och lämplighet för detaljplanens nya ändamål. Utlåtandet (Ensicon AB 2020-02-18) beskriver att om markbearbetning eller schaktarbete ska utföras där slipers och räls tidigare legat eller fortfarande är kvar, bör de massor som uppkommer hanteras som förorenad och ytterligare provtagning bör ske för att kunna hantera massorna på korrekt sätt. Detta gäller för hela spårområdet.

Om verksamhet/schaktning av massor kommer att ske i planområdet kan det bli aktuellt med anmälan enligt miljöbalken till tillsynsmyndigheten (Miljö- och hälsa i Lidköping).

Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM bedöms som tillämpliga för den markanvändning som anges för Z-verksamhetsområdet.

Det har inte framkommit något som föranleder några rekommendationer om lägre riktvärden. De arsenikhalter som påvisats vid spårområdet bedöms inte påverka att marken ska kunna användas till det föreslagna ändamålet. Även fast provtagning endast genomförts på en begränsad del av spårområdet är det rimligt att anta att föroreningssituationen är liknade över hela spårområdet. Möjligen kan belastningen av förorenat dagvatten från de industrier som ligger norr och söder om västra spårområdet ha medfört att det är mer påverkat av föroreningar relativt östra spårområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ska ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheterna i planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Teknisk service ansvarar för ledningarna fram till servispunkt i fastighetsgräns. Förekommande ledningsdragning i kvartersmark säkerställs i detaljplanen med u-område, bestämelse om markreservat för underjordisk ledning.

Dagvatten

Dagvatten avrinner till det allmänna ledningsnätet genom rännstensbrunnar på allmän plats.

Värme

Området ligger inom kommunens fjärrvärmeområde och är anslutet till fjärrvärmenätet.

El

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området. Inom fastigheten Grepen 10 finns en transformatorstation som planläggs som E-område. Befintliga ledningar finns i gatan och ett mycket viktigt kabelstråk går även genom kvarteret. Kabelstråket säkerställs med u-område i planen.

Bredband

Planområdet är anslutet till fibernät.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet. Byggnader och transportvägar ska uppföras enligt regler och krav som finns i ”Renhållningsordning för Lidköpings kommun, del 1, bilaga 3: Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar”, antagen av KF 2011-10-31 §189.

Beroende på typ av bebyggelse tas avfall omhand på den egna fastigheten med enskilda behållare eller i gemensam miljöbyggnad. Sopbehållare ska placeras så nära körbar väg som möjligt.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan

Detaljplanen antogs i juni 2020.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planområdet omfattar endast kvartersmark där respektive markägare är ansvarig.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelning och gemensamhetsanläggning

Som en konsekvens av detaljplanen förväntas kvarteret Grepen delas in i ett antal nya fastigheter. Rättighet till väg, vatten- och avloppsledningar säkerställs för de nya fastigheterna i kvarterets mitt. Kommunen ansöker om fastighetsbildning och köparen står för de fastighetsbildningskostnader som uppkommer.

- Rättighet till gata, vatten- och avloppsledningar säkerställs med gemensamhetsanläggning (markerat med blå skraffering i kartan) för fastigheterna i kvarterets mitt (se lotterna H, G, D, E samt C i kartan)
- För Grepen 11 (lotten A, H) avstyckas lotten H. Lotten A regleras till lotten B (del av Grepen 6) och tillsammans utgör dessa en ny större fastighet.
- En ny fastighet bildas utifrån del av Grepen 6 (lotten D, G), del av Dalängen 5:1 (lotten E) samt del av Grepen 11 (lotten H). Till denna fastighet hör gemensamhetsanläggningen som även nyttjas av lotten C.
- Från Grepen 6 avstyckas lotten C till en ny fastighet
- Kvarvarande del av Dalängen 5:1 (lotten F) utgör en egen fastighet tillsvidare. Möjlighet finns att stycka av delar av Dalängen 5:1 och reglera till angränsande fastigheter.

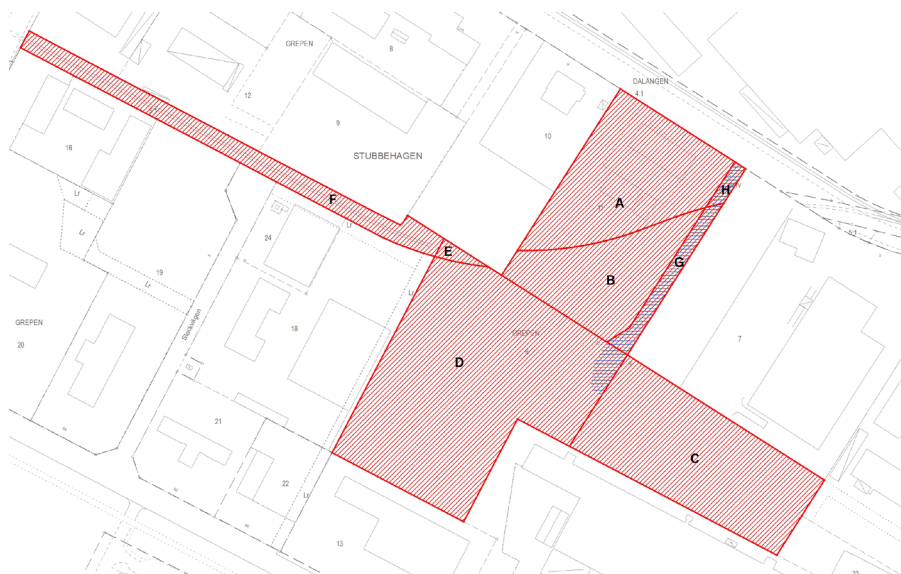


Fig. 3 Kartbild över lotter A-H (rött) samt gemensamhetsanl (blått)

Underjordiska ledningar

För det som i plankartan är betecknat som u-område finns möjligheten att söka ledningsrätt eller servitut för att vidmakthålla rättigheten att ha markförlagda ledningar inom dessa områden.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift tas ut i samband med bygglov för de delar av planområdet som omfattas av kvartersmark. Förutom fastighetsbildningskostnader uppkommer inga nya kostnader i och med detaljplanen.

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 bygg rätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlo- rande bygg rätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Den korta genomförandetiden motiveras med att föreslagen ändrad användning är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

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

