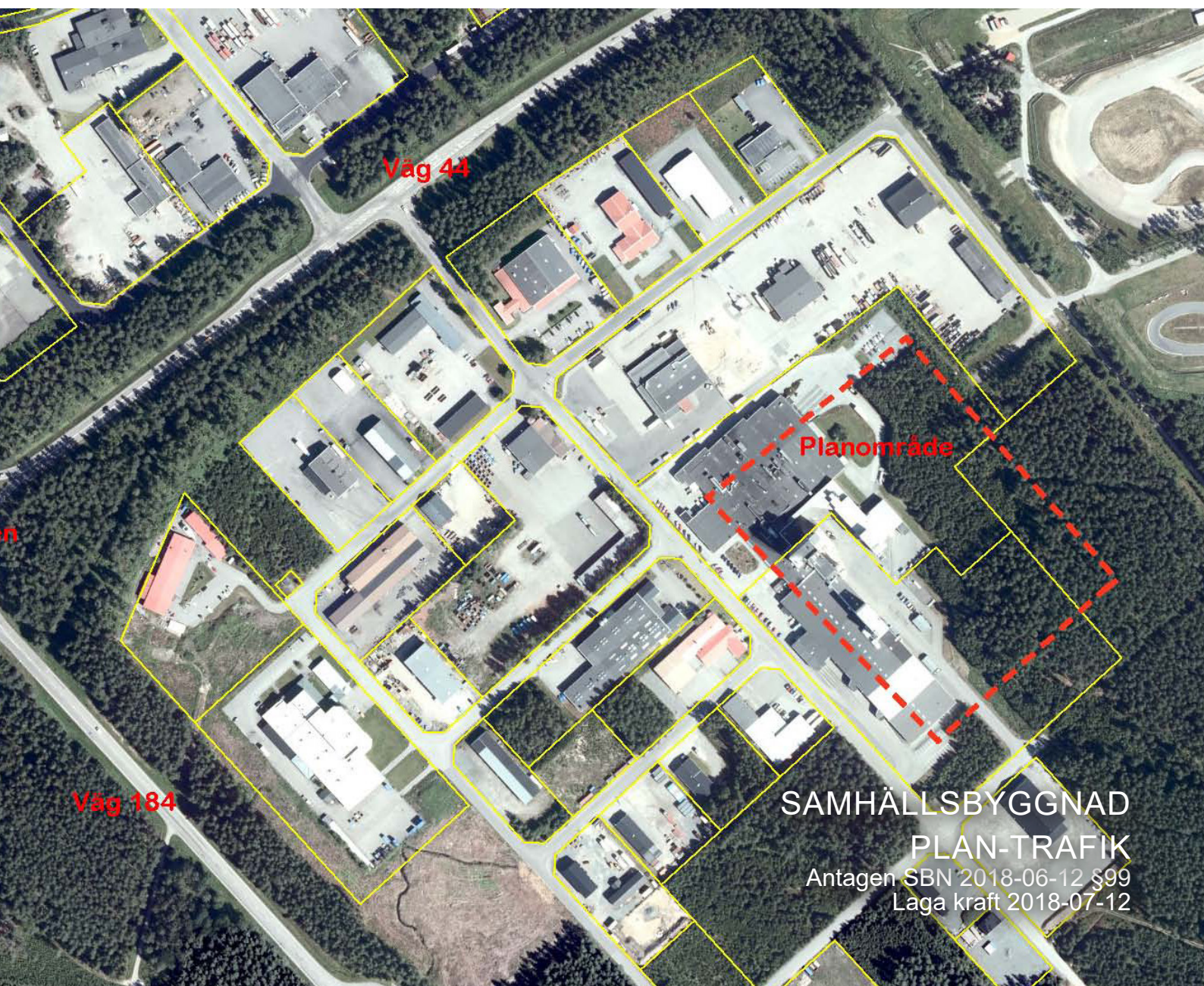


Ändring av detaljplan för industriområdet vid Kartåsen, Lidköpings kommun



Ändring av detaljplan för industriområdet vid Kartåsen, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Handläggare

Marie-Anne Eriksson

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Trafik

Februari 2018, reviderad april 2018

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2018-06-12 §99

Laga kraft 2018-07-12

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Handlingsförteckning.....	2
Handläggare.....	2
Kommunala beslut.....	2
PLANBESKRIVNING.....	4
Justeringar i planhandlingarna.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Behovsbedömning.....	5
Ändring av detaljplan.....	5
Administrativa frågor.....	6
Avtalsfrågor.....	6
UTSNITT UR PLANKARTA.....	7

PLANBESKRIVNING

Läses tillsammans med detaljplan för industriområdet vid Kartåsen (plan nr 228) antagen 1975.

Justeringar i planhandlingarna

Redaktionella ändringar har gjorts sedan samråds- och granskningstiden och ny tidplan, i övrigt inga ändringar.

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen syftar till att ändra den tillåtna höjden på byggnader inom i detaljplanen avgränsade områden från nuvarande 10 meter till 25 respektive 45 meter. Cirka åtta hektar av planen berörs av ändringen. Planen blir genom detta mer användbar och funktionell och svarar bättre mot framtida behov av expansion av verksamheter inom området.

Bakgrund

Fazer kvarn AB, Marmorn 2, har planer på att utöka verksamheten där byggnation av höga silos också kan komma ifråga. Därför har Samhällsbyggnad studerat nuvarande utbyggnadssituation inom området avseende höjder.

Inom aktuell detaljplan som antogs 1975 medges en byggnadshöjd om 10 meter. Sedan planens antagande har mellan åren 1979 och 2004 totalt tio stycken bygglov för byggnader och silos givits där byggnadshöjden överkrider den i planen angivna. Sex av byggloven har beviljats utan kommentar medan fyra av loven har beviljats med en notering om en avvikelse från planen gällande överskriden byggnadshöjd. Avvikelserna som gjorts har bedömts vara förenliga med planens syfte som i detaljplanen beskrivs vara; ”att kunna tillgodose den varierande och ökade efterfrågan på industritomter samt även att, inom detaljplanens ram, skapa största möjliga flexibilitet beträffande tomtutformning och etablering av industri med behov av spåranslutning”.

Enligt Boverket kan en ändring av detaljplan göras för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny detaljplan. Ändringen ska uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Samhällsbyggnad anser att det är lämpligt att göra en ändring av gällande detaljplan för att justera planbestämmelser som inte längre anses relevanta. Genom att detaljplanen ändras avseende höjden svarar planen bättre mot dagens och framtida behov samt vad Samhällsbyggnad anser vara lämpligt inom området.

Markägförhållanden

Fastigheterna som berörs av planändringen ägs av Fazer Kvarn AB, Marmorn 2, Fazer Bageri AB, Marmorn 3 samt Lidköpings kommun, Kartåsen 1:1.

Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked samt planuppdrag gavs av samhällsbyggnadsnämnden den 2018-03-06 §32

Behovsbedömning

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 2018-02-12 meddelat att de gör samma bedömning.

Ändring av detaljplan

Förslag till ändring av detaljplan innebär följande tillägg på plankartan:

PLANBESTÄMMELSER

UTFORMNING



Högsta nockhöjd i meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Nockhöjden mäts till byggnadens högsta punkt från den blivande markens medelnivå vid byggnaden. Skorstenar, master och hisschakt etc. kan överstiga nockhöjden.



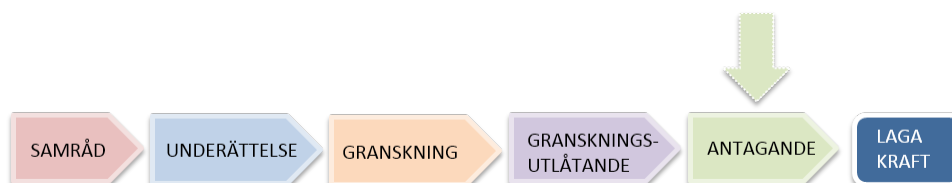
Administrativa frågor

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på femton år från det datum då planändringen vinner laga kraft. Genomförandetiden motiveras med att planen endast medger en begränsad utökning av höjden inom detaljplanen. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Planförfarande

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



Standardförfarande med nuvarande skede markerat, antagande.

Tidplan

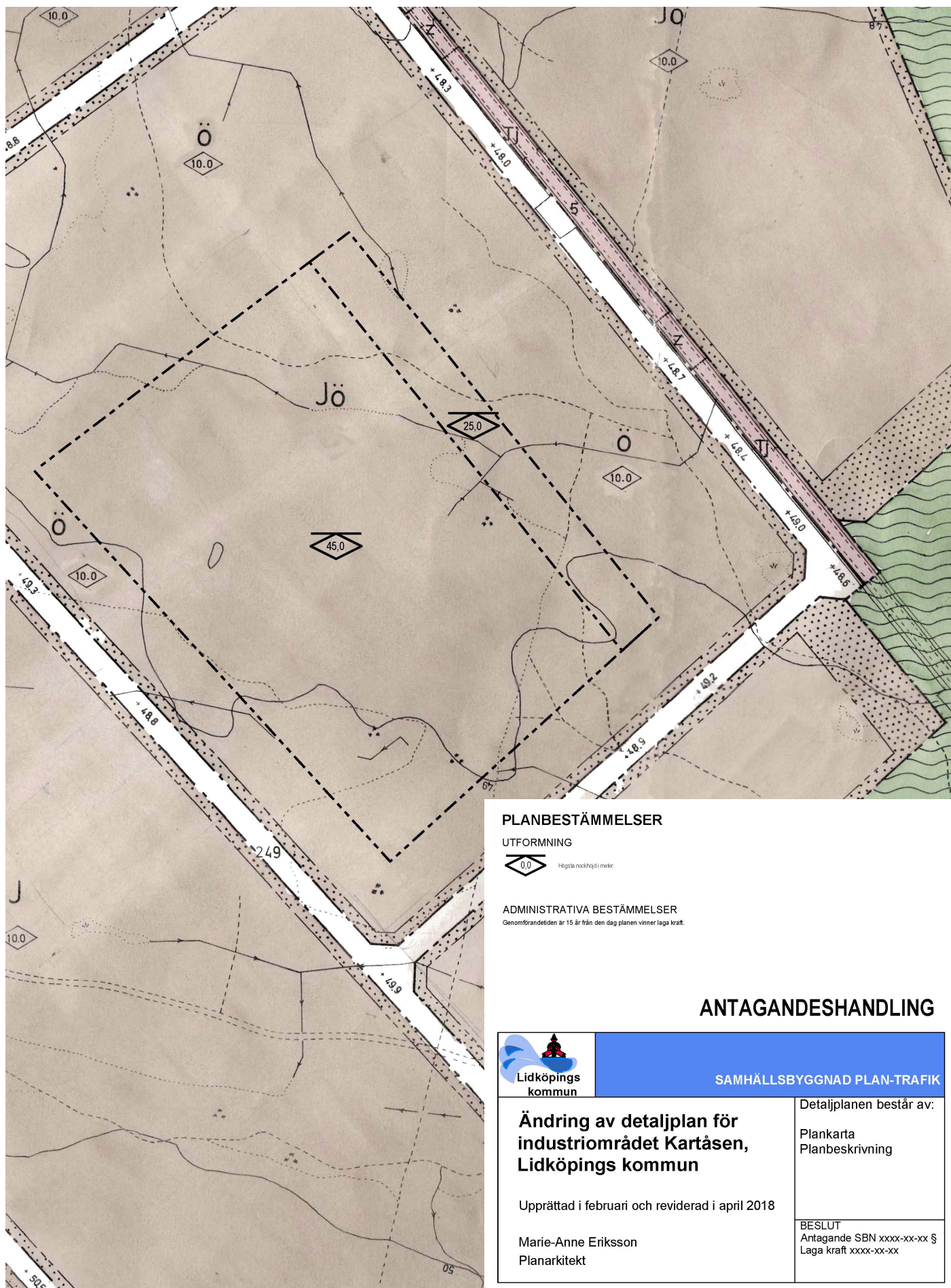
Detaljplanen beräknas kunna antas av Samhällsbyggnadsnämnden den 12 juni 2018.

Avtalsfrågor

Planavtal

Ett planavtal har upprättats mellan Fazer Kvarn AB och Lidköpings kommun som klargör ansvarsfördelning under planens upprättande. Fazer Kvarn AB bekostar detaljplanen och Planavgift ska inte tas ut vid de bygglov som grundas på planändringen.

UTSNITT UR PLANKARTA



BESKRIVNING

tillhörande förslag till stadsplan för INDUSTRIOMRÅDET VID KARTÅSEN i Lidköping, Lidköpings kommun, upprättat 1 augusti 1975 av stadsarkitekt Patrick Darling.

LÄNSSTYRELSEN I
SKÅNE
-7 OKT 1975

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDENLäge och omfattning

Planområdet, som omfattar cirka 113 ha av vilka omkring 53 ha utgöres av kvartersmark, är beläget i östra delen av Lidköpings tätort och begränsas i norr av Ringleden och i väster av väg 47, Skaravägen. I söder och öster fortsätter Kartåsskogen, som även inrymmer en deponeringsanläggning strax öster om planområdet.

Terräng och vegetation

Terrängen är flack med svag lutning åt norr. Området beröres i väster och norr av Brantabäcken. Vegetationen består av barrskog med varierande åldersfördelning, alltifrån avverkningsmogen till yngre skog. Skogskarta och skogsvårdsplan finns upprättad för Kartåsskogen.

Ägoförhållanden

All mark inom exploateringsområdet är i kommunal ägo och någon bebyggelse finns inte inom området.

Grundundersökning

Enligt av civ.ing. Bo Alte AB företagen grundundersökning består marken av sedimentära jordlager av varierande mäktighet. De övre lagren utgöres av vegetations- och friktionsjord, de undre av över- och normalkonsoliderad lera med ett djup varierande mellan 10 - 35 meter till fast botten. I den sydvästra delen av området där leran är av något sämre kvalitet beträffande belastningar erfordras pålning vid grundläggning av tyngre industribyggnader medan grundläggning kan ske på plattor och med golv på mark för huvuddelen av området. Grundundersökningen ger en översiktlig bild av de geotekniska förutsättningarna inom området. Ytterligare detaljundersökningar kan erfordras för de enskilda byggnaderna.

Trafikundersökningar

Trafikintensiteten på Ringleden har enligt trafikräkningar som utförts år 1974 beräknats till 1100 fordon/årsmedeldygn (f/åmd). Skaravägens trafikbelastning utgör omkring 3500 f/åmd.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkarta och fastighetsförteckning har upprättats av exploateringschef Tore Haagen.

Gällande planbestämmelser

Området är ej tidigare detaljplanlagt men gränsar i norr till en av länsstyrelsen den 13 sept. 1972 fastställd stadsplan för industriområdet vid Änghagen.

Generalplaneförhållanden

Stadsplaneförslaget har upprättats i anslutning till den av kommunfullmäktige i dec. 1971 godkända generalplanen och till en i juni 1975 upprättad dispositionsplan. Planeringen av nu aktuellt område som delvis ianspråktagar generalplanens reservområden har tidigare lagts jämfört med vad som avses i generalplanen beroende på ökad och ändrad efterfrågan på industritomter.

Deponeringsanläggningen

I anslutning till planområdet finns den kommunala deponeringsanläggningen som har påverkat det föreslagna industriområdets läge, utformning och omfattning. K-konsult har 1974-01-08 utfört en utredning angående deponeringsanläggningen varvid en begränsad utvidgning av denna föreslås åt norr och söder.

PLANFÖRSLAGET

Målsättning

För att kunna tillgodose den varierande och ökade efterfrågan på industritomter har en målsättning för planutformningen varit att inom den "konventionella" detaljplanens ram skapa största möjliga flexibilitet beträffande tomtutformningen samt att möjliggöra etablering av industri som är i behov av spåranslutning.

Utformning och yttre miljö

Stadsplaneförslagets utformning och omfattning ansluter sig i princip till den dispositionsplan som planeringskommittén rekommenderat att ligga till grund för detaljplanarbetet.

Områdets gatunät anslutes till Ringleden i norr via en trevägskorsning. Det inre gatusystemet har utformats så att rundkörning kan ske och att möjligheter finnes till en framtida utbyggnad. För industri som är i behov av järnvägsanslutning har järnvägsområdet i angränsande stadsplan utvidgats till att omfatta delar av nu aktuellt område. Möjlighet att förlänga eventuellt stickspår finns i gatumarken i järnvägsområdets förlängning.

Målsättningen att tillgodose den varierande efterfrågan av tomtstorlekar har föranlett en utformning av planförslaget där eventuella tvärgator utbygges efter behov och i det läge som vid områdets utbyggnad anses nödvändigt. Tvärgatorna har redovisats i illustrationskartan som "eventuella" gator.

Förslagets flexibilitet beträffande tomtutformningen bör medge goda möjligheter att tillgodose industrins varierande markbehov. Detta kräver dock att en viss styrning av tomternas placering sker för att erhålla ur allmän synpunkt lämpliga kvartersstorlekar och tvärgatusträckningar.

I den östra delen av området får byggnaderna inte förses med källare med anledning av det ringa ledningsdjupet. I det sydöstra området närmast deponeringsanläggningen har förgårdsmarken utökats för att få ett större avstånd mellan byggnader och deponeringsanläggningen.

De områden utmed Ringleden och Skaravägen som redovisas som parkmark och som i dag till största delen är skogsbevuxna, avses i likhet med områdena i angränsande stadsplan för Änghagen, omedelbart norr om Ringleden, ges karaktär av naturpark. Inom dessa områden bör skogsmiljön bevaras från ingrepp av typ kalavverkning och hårdare gallring.

Den nordöstra delen av planområdet som också redovisats som parkmark skall utgöra skyddsområde mot deponeringsanläggningen varför avverkning eller hårdare gallring av skogen inom detta område ej bör ske.

Utbyggnadsriktning

Förslaget har utformats så att möjlighet finns att vid behov utvidga kvartersmarken främst åt söder.

Gång- och cykeltrafik

Området ges gång- och cykelkontakt med centrum och bostadsområdena i väster via det i den angränsande stadsplanen för Änghagen redovisade gång- och cykelvägsnätet. Planskild korsning med Ringleden avses. Utredning av förutsättningarna för anläggande av gång- och cykeltunneln har utförts av gatukontoret.

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsutredning har utförts av gatukontoret. Valledning för Vinninga tätort föreslås dragas genom området och anslutas till ledningsnätet för Lidköpings tätort i Änghagens industriområde. Dessa ledningar kommer att utnyttjas för nu aktuellt industriområde.

Brandskydd

Ur brandsynpunkt skall industriområdet kunna nås via två från varandra oberoende infartsvägar. Förutom infarten vid Ringleden kan området nås från de befintliga skogsvägarna, som allt efter utbyggnaden av området anslutes till de utbyggda gatorna. För att förhindra annan trafik på dessa skogsvägar än vad som är att hänföra till skogs- och utryckningsfordon bör en reglering av trafiken ske med skyltar eller eventuellt brandbommar.

Gatorna och förgårdsmarken inom planområdet förutsättes utgöra skyddsområden mellan kvarteren medan de omgivande parkområdena och trafiklederna utgör skyddsområde mot angränsande industriområde.

Kvarteret närmast Skaravägen har som brandskyddsbälte försetts med ett 25 meter brett område tvärs över kvarteret som inte får bebyggas.

Genomförande

I planförslaget har endast huvudgatusystemet redovisats som allmän plats. Eventuellt erforderliga tvärgator avses succesivt åstadkommas vid fastighetsbildningen efter byggnadsnämndens dispens enligt 3 kap. 2 § FBL och efter hörande av kommunstyrelsen och eventuella övriga sakägare.

Ökad efterfrågan på industrimark och den omständigheten att planområdet utgör det enda nyexploateringsbara området för storindustri enligt generalplanen, talar för att planförslaget kommer att vara genomfört inom nära förestående tid.

Samråd

Samråd har skett med länsarkitekten och vägförvaltningen varvid olika alternativ redovisades. Diskussionerna berörde läget av anslutningsgatan till Ringleden, olika lösningar för att erhålla flexibilitet i planen och begränsning av byggnadsytan inom tomt.

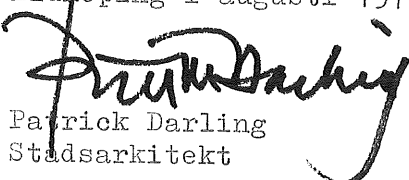
Samråd har skett med Statens Järnvägar varvid ingen erinran framförts.

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid samråd framfört synpunkter angående genomförandefrågor vilka tillgodosetts i planförslaget.

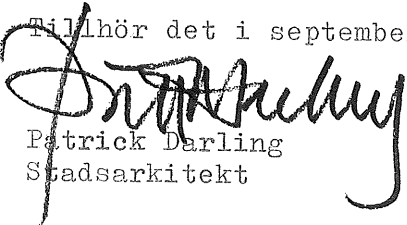
Dispositionsplanen har varit föremål för förhandssamråd på länsstyrelsen 1975-07-16. Härvid framfördes att frågor rörande brandskydd och den yttre miljön borde ytterligare studeras.

Synpunkter som under hand framförts av kommunala organ har behandlats av planeringskommittén och beaktats i planförslaget. De synpunkter som brandchefen framfört vid samråd berörde brand-skyddsbälte i kvarteret utmed Skaravägen och att området bör nås från två av varandra oberoende tillfartsvägar. Synpunkterna har beaktats i förslaget.

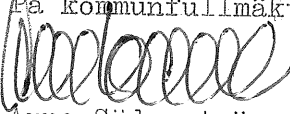
Lidköping i augusti 1975


Patrick Darling
Stadsarkitekt

Tillhör det i september 1975 reviderade förslaget

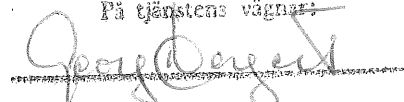

Patrick Darling
Stadsarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
den 22 september 1975, § 170.
På kommunfullmäktiges vägnar:


Arne Söderström
Sekreterare

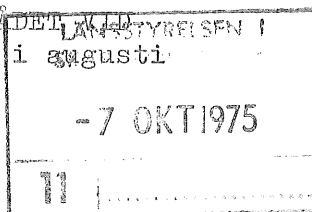
Tillhör tjänstebrev i Skaraborgs län
beslut den 13.11.1975; betyg

På tjänstens vägnar:


Georg Hergert

STADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till stadsplan för INDUSTRIOMRÅDET KARTÅSEN i Lidköping, Lidköpings kommun, upprättat i augusti 1975 av stadsarkitekt Patrick Darling.



1 §

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

2 mom Specialområde

Med Tj betecknat område får användas endast för järnvägstrafik och därmed samhörigt ändamål.

2 §

MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 §

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

1 mom På med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

2 mom Med z betecknad del av järnvägsområde skall hållas tillgängligt för allmän gatutrafik.

4 §

VÅNINGSENTAL

På med ö betecknat område får byggnad icke uppföras med källarvåning.

5 §

BYGGNADS HÖJD

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Lidköping i augusti 1975.

Patrick Darling
Stadsarkitekt

Tillhör Lärostyrelsen i Skaraborgs län
beslut den 13.11.1975; betyg

På tjänstens vägnar:

Georg Hergert
Georg Hergert

Tillhör det i september 1975 reviderade
förslaget

Patrick Darling
Stadsarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
den 22 september 1975, § 170.
På kommunfullmäktiges vägnar:

Arne Söderström
Sekreterare