



Detaljplan för Guldfisken 1 m fl Lidköpings kommun

Dnr. SBN 2017/550

Innehåll

Planbeskrivning.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Avvägning enligt miljöbalken.....	3
Lägesbestämning	3
Areal	4
Markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner	5
Kommunala beslut i övrigt.....	5
Undersökning inför miljöbedömning	5
Barnkonventionen.....	5
Jämlikhet	5
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
Mark och kulturmiljö.....	7
Bebyggelseområden	9
Gator och trafik	10
Risker och störningar	12
Teknisk försörjning.....	14
Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor.....	19
Administrativa frågor	20

Plan	Detaljplan för Guldfisken 1 m fl, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta inklusive illustrationskarta, Planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning, Miljöteknisk markundersökning, Riskutredning Lidköping, Kulturhistorisktutlåtande
Handläggare	Judit Ernvik, Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik Ulrika Åberg, Planarkitekt, Plankonsult
Datum	Juni, 2019
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2019-04-02 § 72 Kommunfullmäktiges antagande 2019-05-27 § 119 Laga kraft 2019-06-27

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en mer flexibel markanvändning för fastigheten Guldfisken 1 och Sutaren 3 genom att utöver verksamhet även tillåta handel och kontor, samt att utöka fastigheten för Skepparen 12 genom att planlägga del av Skaragatan som kvartersmark och därmed möjliggöra parkering och uppställning av saluvagnar.

Avvägning enligt miljöbalken

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

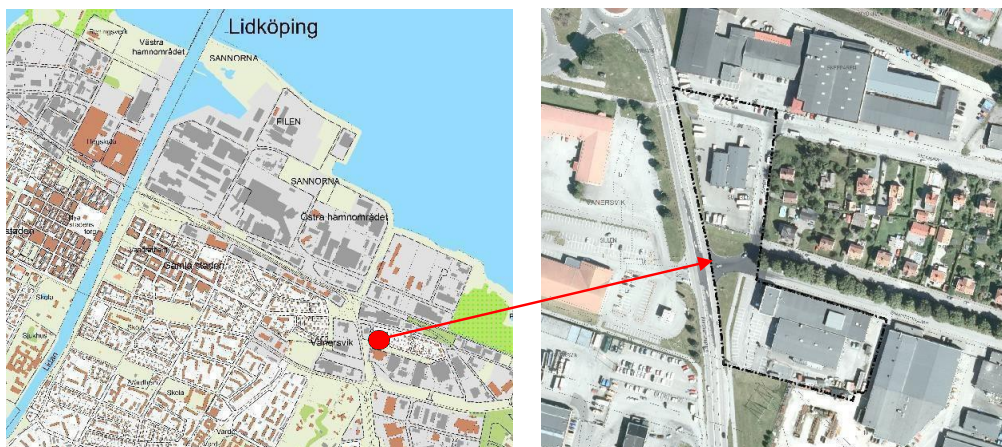
Miljöbalkens 3:e kap omfattare god hushållning av mark- och vattenområden. Planområdet ligger längs med ett växande stråk som allt mer omvandlas från industri mot handel. Detaljplanen innebär att fastigheten Guldfisken 1 och Sutaren 3 får ett bredare användningsområde och kan därmed erbjuda lokaler till fler hyresgäster. Detaljplanen innebär också att del av Skaragatan, som idag inte nyttjas, kan få ett nytt användningsområde. Placeringen intill befintligt småindustri- och handelsområde bedöms utgöra god hushållning med mark.

Miljöbalken 4:e kap omfattare 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.

Miljöbalkens 5:e kap omfattare miljökvalitetsnormer som kvalitén på mark, vatten, luft, eller miljön i övrigt. En miljökvalitetsnorm anger de förorenings- eller störningsnivåer som människor kan utsättas för utan fara för olägenheter av betydelse. Planförslaget bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer kommer att överskridas.

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom Vänersviks industriområde, i de östra delarna av Lidköping stad. Planområdet avgränsas i väst av Rörstrandsgatan, i söder av Wennerbergsvägen, i öst av Klovigatan och i norr av fastigheten Skepparen 12.



Orienteringskarta, planområdet markerad med streckad linje

Areal

Planområdet omfattar ca 2 ha mark.

Markägförhållanden

Kvartersmarken är privatägd och gatu- och parkmarken ägs av Lidköpings kommun. Guldfisken 1 arrenderar mark av kommunen för parkering.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2018. Planområdet är utpekade som verksamhets- och handelsområde.

Detaljplaner

Majoriteten av planområdet ingår i *Förslag till stadsplan för Hamnleden m.m.*, antagen 1977. För områdets kvartersmark anges markanvändningen *småindustri*. Byggnader får uppföras till en höjd på 5, respektive 7,5 meter.

En mindre del av planområdet omfattas av "Stadsplan för Vänerviksområdet", antagen 1957, även den medger markanvändning för småindustri i två våningar.

Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2017-06-19 § 105 (Guldfisken 1) och 2017-10-10 § 150 (Skepparen 12). Planförslaget godkändes för samråd 2018-09-04 § 125.

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 2017-11-09 meddelat att de gör samma bedömning.

Barnkonventionen

FN:s barnkonvention gäller som utgångspunkt för beslut som rör barn och unga, däribland beslut om samhällsplanering och stadsutveckling. Barn och unga bedöms inte beröras i någon större omfattning av det aktuella planförslaget. För att skapa säkra kommunikationsmöjligheter till, och förbi, planområdet, planläggs en gång- och cykelväg längs med Rörstrandsgatan, där trafiken inte behöver interagera med biltrafiken inom verksamhetsområdet.

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. Detaljplanen syftar till att utöka möjligheterna för en varierad typ av verksamheter. Genom möjligheten till ett samlat område för verksamheter och handel, relativt centralt beläget och med god tillgång till kollektivtrafik och övrig infrastruktur, ökar möjligheten för fler att kunna ta del av utbudet. Planområdet är flackt och gator har god tillgänglighet för funktionsnedsatta med avseende på lutningar.

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.

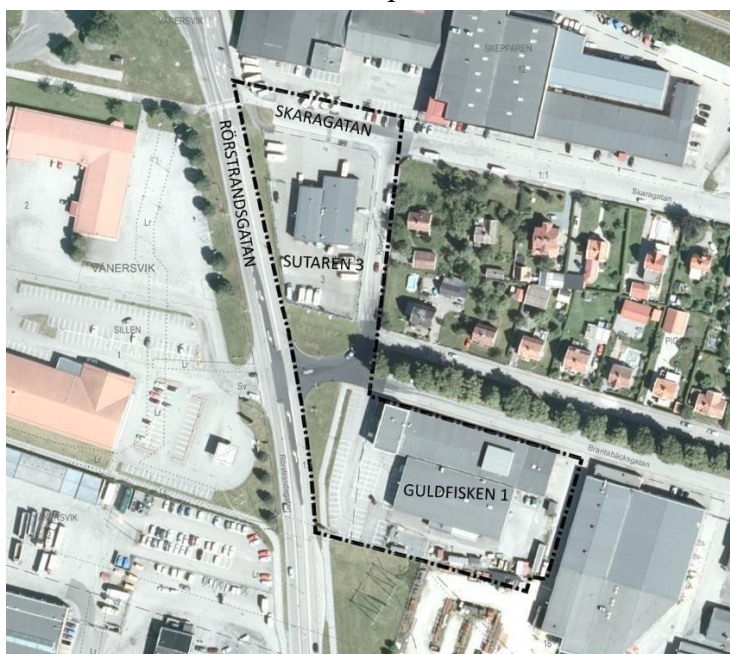
Då planområdet redan är ianspråktaget och planförslaget inte syftar till att tillskapa någon ny bebyggelse medför riktlinjerna ingen direkt koppling till plankartans bestämmelser. Vid fortsatt arbete med verksamhetsområdets möjliga utveckling som helhet ger riktlinjerna ändå en grund för att konkretisera kommunens visioner kring en hållbar samhällsplanering och ett hållbart byggande.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark och kulturmiljö

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är plan och till stor del asfalterad. Gräsytor finns på vardera sida om infarten till området och en gräsremsa längs med Rörstrandsgatan. Fastigheterna inom planområdet är bebyggda med verksamhetslokaler i 1-2 plan.



Planområdet markerat med streckad linje

Planförslaget syftar inte till att utöka bebyggelsen inom planområdet, utan istället anpassa befintliga byggnader till en mer flexibel användning. Utökningen av verksamheten inom fastigheten Skepparen 12 syftar till att ta redan asfalterad mark i anspråk för uppställning av saluvagnar (husbil/husvagn). Konsekvenserna för mark och vegetation bedöms bli obetydliga.

Planområdet angränsar till en biotopskyddad allé som består av lindar (*Tilia Cordata*). Då länsstyrelsen utfärdat ett generellt biotopskydd över alla alléer är den inte inkluderad för ytterligare skydd i detaljplanen. Biotopskyddade träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Dispens för fällning av träd måste sökas hos Länsstyrelsen och kräver ofta en kompensationsåtgärd.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning av kvarteret Guldfisken har genomförts 1995, och bedöms vara tillämpligt som underlagsmaterial för bedömning av markens beskaffenhet även för denna detaljplan. I det

PM som följer den geotekniska undersökningen från 1995 konstateras det att jordlagerföljden överlag består av finsand som i de övre delarna är siltig, men kan även bestå av sandig silt. Jordlagerföljden mellan ca 3 och 4 meters djup omfattar finsand med lersikt eller sandsiktad lera. Därunder återfinns siltig lera ned till minst 21 meters djup. Grundvattennivåns läge registrerades vid undersökningstillfället, 95-01-12, till 0,7 meter under markytan. Enligt tidigare geotekniska undersökningar i området var grundvattenytan belägen på ca 1 meters djup under markytan (87-03-27). Vattenstånden i Väneren kan variera under olika årstider. Detta kan påverka grundvattentrycken i den övre jordprofilen.

Planförslaget syftar inte till att utöka befintlig bebyggelse eller förändra markbeläggning. Vid eventuella bygglov för nybyggnation eller tillbyggnad kan geotekniska undersökningar komma att behövas, dessa undersökningar bekostas då av exploitören.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området. Om fornlämning påträffas vid markarbete ska detta anmälas till Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML (1988:950).

Kulturmiljö

Inom planområdet löper Skaragatan vars dragning har en lång historia i Lidköpings stad som en av de äldsta och mest brukade gatorna då infarten till staden tidigare gick via Skaragatan. Eftersom gatusträckningen till stor del är den samma som när den först drogs har Skaragatan höga kulturhistoriska värden.



Utdrag ur den geometriska avmätningen för Lidköping stad år 1687.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka gatans kulturhistoriska värden förutsatt att siktlinjen längs gatan bevaras och att möjligheten att fortsättningsvis kunna gå eller cykla längs med gatan finns kvar. Detta regleras i detaljplanen genom att bevara trottoaren längs med Skaragatan och genom följande planbestämmelser:

-  – Marken får inte förses med byggnad.
- a₁ – Bygglov krävs även för staket, mur, plank eller stängsel.

Vid ansökan om att uppföra staket eller liknande ska hänsyn tas för att bevara siktlinjen längs med Skaragatan.

Bebyggelseområden

Markanvändning

Befintliga verksamheter i området består av husvagns/husbilsförsäljning på Sutaren 3 och en pizzeria och en secondhandaffär på Guldfisken 1. Gemensamt för de olika verksamheterna är deras begränsade omgivningspåverkan vilket gör det möjligt att kombinera de olika användningarna i det nu aktuella planförslaget.

I planförslaget ges kvartersmarken användningsbestämmelserna *Z – verksamheter*, *H₁ – detaljhandel*, *utom handel med livsmedel*, *K – kontor*.

- *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.
- *H₁ – detaljhandel, utom handel med livsmedel* tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Till detaljhandel räknas även service och hanterverk, så som bank, fastighetsförmedling och mindre restaurang. Med preciseringen ”utom handel med livsmedel” avses dagligvaruhandel av livsmedel, d.v.s. mataffär. Regleringen görs för att undvika handel som genererar stor andel besökare eftersom planområdet angränsar till sekundärled för farligt gods. Riskanalysen är baserad på en personintensitet på 0,04 personer/kvm.
- *K - kontor* tillämpas för områden för kontor och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Gestaltning och utformning

Planområdet är bebyggt med verksamhetslokaler i 1-2 plan. Fasadmaterialet varierar mellan de olika byggnaderna och består av både tegel, puts och plåt. Öster om Klovgatan, och norr om Brantabäcksgatan gränsar planområdet till ett äldre villaområde med tvåplanshus med trä som huvudsakligt fasadmaterial och med uppväxta trädgårdar. Bostadsområdet har en tydlig byggnadskultur och gestaltning, vilket inte bedöms påverkas av planförslagets utformning då inga betydande förändringar sker inom planområdet.

Service och arbetsplatser

Planförslaget möjliggör ett mer flexibelt verksamhetsområde, där verksamheter kan förenas med handel och kontor. Planförslaget bedöms inte ge några negativa konsekvenser gällande offentlig och kommersiell service inom området i helhet. Planförslaget bedöms inte heller ge några betydande konsekvenser för möjligheter till arbetsplatser eftersom planförslaget syftar till att skapa ett mer flexibelt verksamhetsområde.

Tillgänglighet

Området är lättillgängligt och utan några större lutningar. Planområdet ligger centralt med god tillgång till kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör en utveckling av gång- och cykelväg längs med Rörstrandsgatan.

Skyddsrum

På Guldfisken 1 finns ett skyddsrum med 38 platser.

Friytor

Planförslaget innefattar inga ytor för lek och rekreation och bedöms inte vara i behov av det utifrån områdets befintliga och planerade användning.

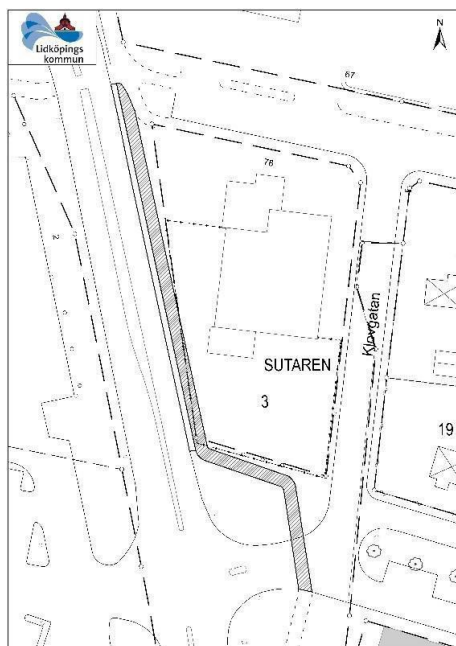
Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Planområdet är väl utbyggt genom befintligt gatunät med relativt breda gator med trottoarer. Området ansluter till Rörstrandsgatan via Brantabäcksgatan.

Planområdet nås även via befintliga gång- och cykelvägar i norr och söder. Gång- och cykelvägarna tar idag slut vid Brantabäcksgatan i söder och Skaragatan i norr, vilket tvingar gång- och cykeltrafikanter att använda Klovgatan som genomfart istället för att fortsätta längs Rörstrandsgatan om man önskar passera planområdet.

I planförslaget möjliggörs en gång- och cykelväg längs med Rörstrandsgatan för att skapa ett effektivt gång- och cykelnät där trafikanterna inte måste blandas med övriga trafikslag och avvika från Rörstrandsgatans sträckning. Den föreslagna dragningen innebär att fastighetsgränsen mot Sutaren 3 justeras, detta regleras genom ett marköverlåtelseavtal.



Skiss på förslag till ny gång- och cykelväg

Den föreslagna gång-cykelvägen är planlagd som:

- *Park₁ - Park med gång- och cykelväg*

Då gång-cykelvägen är planlagd som parkmark innebär det att den exakta dragningen av gång-cykelvägen är flexibel och går att ändra.

Som skydd mellan gång- cykeltrafikanter och biltrafikanter föreslås sektionräcke. Då hastigheterna inte är så höga på Rörstrandsgatan anses ett sektionräcke minimera antalet personskador. Sektionsräcket är av den mindre dimensionen och är därmed till viss del eftergivligt.

I planförslaget möjliggörs även en breddning av befintlig utfart från Brantabäcksgatan för att rymma två filer för biltrafikanter, en för högersväng och en för vänstersväng, för att minska risk för köbildning. Breddningen av infarten är inte en förutsättning för att planförslaget ska gå att genomföra och är därför inte en del av genomförandebeskrivningen av detaljplanen. Skulle ekonomi sättas av framöver så finns möjligheten för ett genomförande enligt detaljplan.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik är busshållplatsen Änghagen, ca 4 minuters gångväg från planområdet. Från hållplatsen tar det ca 2 minuter att åka till Lidköpings resecentrum. Planområdet bedöms därmed ha goda anslutningar till kollektivtrafiken.

Parkering

Parkering och varumottagning sker inom kvartersmark på respektive fastighet. Guldfisken 1 arrenderar även del av kommunens mark för att tillgodose antalet parkeringsplatser.

Planförslaget syftar till att möjliggöra en utökning av parkering för uppställning av saluvagnar för befintlig verksamhet på fastigheten Skepparen 12. Utökningen innebär att en del av Skaragatan övergår till kvartersmark för att möjliggöra en marköverlåtelse mellan kommunen och verksamhetsägaren. Den aktuella delen av Skaragatan regleras i detaljplanen med följande bestämmelser:

-  – *Marken får inte föras med byggnad.*
- u_1 – *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*
- q_1 – *Siktlinjen längs med Skaragatan ska bevaras.*
- a_1 – *Bygglov krävs även för staket, mur, plank eller stängsel.*

Detta innebär att den delen inte får föras med byggnad, att de ledningar som ligger i gatan ska vara tillgängliga samt att bygglov måste sökas för uppförande av staket eller liknande. För att ett staket/mur/plank/stängsel ska få uppföras måste det finnas en öppning på 2 meter som säkerställer möjligheten att komma in med grävmaskin och att därmed komma åt ledningarna samt att siktlinjen längs med Skaragatan bevaras. En viss del av Skaragatan kommer

inte kunna användas för parkering på grund av att vissa ventiler på ledningar måste vara tillgängliga, detta regleras med bestämmelsen:

- *n₁ - Marken får inte användas för parkering*

I samband med åtgärder som kräver bygglov appliceras kommunens gällande parkeringsnorm. Nu gällande parkeringsnorm (antagen av kommunfullmäktige 2018) ställer följande krav på parkeringsplatser:

- Verksamhet – 7 bilplatser och 4-5 cykelplatser per 1000 BTA
- Handel – 35 bilplatser och 20-30 cykelplatser per 1000 BTA
- Kontor – 16 bilplatser och 10-20 cykelplatser per 1000 BTA

Risker och störningar

Buller

Planförslaget bedöms inte öka eventuell bullerstörning för närliggande bostadsbebyggelse. Det finns inga riktvärden för buller vad gäller utomhusmiljö för handel, kontor, eller likdanande.

Risk för olyckor med farligt gods

Planområdet ligger i närheten av Rörstrandsgatan vilket är en sekundär led för transporter med farligt gods, samt nära två bensinstationer, circle K och St1. En riskanalys är framtagen av COWI där risker identifierats och värderats för att därmed kunna ta fram förslag på åtgärder som eliminerar eller minskar risken att en olycka händer alternativt mildrar konsekvenser vid en eventuell olycka. Riskanalysen har genomförts som en kvantitativ riskanalys.

Utifrån beräkningar, kriterier, platsspecifika förhållanden och kvalitativa värderingar föreslår utredningen ett antal skyddsåtgärder med avseende på närhet till Rörstrandsleden och närliggande bensinstationer (St1 och Circle K), se tillhörande handling ”Riskutredning Lidköping, Guldfisken 1 och Sutaren 3, Cowi”.

Till följd av de förslagna skyddsåtgärderna har markanvändningen reglerats till att enbart medge verksamheter inom 25 meter från Rörstrandsgatan. De mer personintensiva markanvändningar som handel och kontor medges på resterande del av fastigheterna.

Utöver reglering av markanvändning har följande planbestämmelser för störningsskydd bifogats plankartan:

- *m₁ - Fasader, inklusive tak, inom 50 meter från Rörstrandsgatan och inom 40 meter från bensinstation ska utformas i obrännbart material*
- *m₂ - Utrymning ska vara möjlig inom 50 meter bort från Rörstrandsgatan och inom 40 meter bort från bensinstation*
- *m₃ - Bebyggelsefritt område ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse*
- *m₄ - En barriär ska finnas som i händelse av olycka med farligt gods förhindrar brandfarliga vätskor från att rinna ner mot bebyggelsen*

Barriär som skydd mot vätska föreslås att utformas genom förhöjda L-stöd i fastighetsgräns till Sutaren 3 i samband med anläggandet av den nya gång- och cykelvägen, kostnaden fördelas mellan exploatör och kommun genom marköverlåtelseavtal. Vid Guldfisken 1 anses den höga trottoarkanten tillsammans med den geologiska barriären av gräs samt den utökade prickmarken på ca 15-20 meter minimera risken att vätska når området. Det finns möjlighet att sätta upp ett sektionräcke mellan Rörstrandsgatan och Guldfisken 1, likt det vid Sutaren 3, för att undvika att lastbilar kör upp för trottoarkanten och välter och därmed riskerar att brandfarlig vätska når området. Men då hastigheten är begränsad till 60km/h i samband med utfarten samt de två rondellerna anses risken att en lastbil kör av vägen liten. Inga åtgärder föreslås därför göras längs Guldfisken 1 i samband med detaljplanen.

Radon

Radonmätningar har inte gjorts i samband med detaljplanen. Marken i centrum av Lidköping är endast översiktligt kartlagt med några mätpunkter. Utifrån dessa varierar resultaten mellan låg- till normalradonhalt. Vid nybyggnation bör mätningar av radonhalter göras för att säkerställa att rätt byggnadstekniska krav ställs.

Risk för ras och skred

Planområdet ligger inte inom utpekat riskområde för ras eller skred.

Risk för översvämning

Stora och intensiva skyfall kan utgöra en potentiell översvämningssrisk i tätorter eftersom kommunala avloppssystem dimensioneras för regn med upp till 10 års återkomsttid. Vid regn med längre återkomsttider finns det risk för att avloppssystemets kapacitet inte räcker till.

En skyfallskartering har tagits fram för Lidköping, vilken visar var vatten kommer att ansamlas vid rikliga skyfall. Enligt skyfallskarteringen berörs delar av planområdet av risk för ansamling av vatten vid ett 100-årsregn. Riskområdena innefattar främst gatumark, men även en viss del av kvartersmark för bebyggelse berörs. Lågpunkterna innebär ingen ansamling av större eller djupare omfattning och bedöms kunna hanteras utan vidare reglering.

Förorenad mark

Befintlig byggnad på Guldfisken 1 har tidigare använts för ytbehandling av metaller där klorerande lösningsmedel har använts. En miljöteknisk markundersökning är genomförd av COWI för att klarlägga eventuell förekomst av klorerade kolväten och eventuella risker det kan medföra, se tillhörande handling "Miljöteknisk markundersökning vid Guldfisken 1".

Enligt utredningen bedöms inte föroreningen utgöra någon påverkan för de som vistas på och i fastigheten och att ytterligare undersökningar bedöms därmed inte nödvändiga utifrån planerad markanvändning. Blir det aktuellt med nybyggnation som kräver markarbeten rekommenderas det att grundläggningsutförandet förhindrar att luft från marken kan tränga upp samt att placering av

luftintag för ventilation rekommenderas göras från luft av försiktighetsskäl. Vid nybyggnation kan kompletterande undersökningar krävas.

Utökad lovplikt har därför bifogats plankartan vilket innebär att marklov måste sökas för alla typer av markförändringar på Guldfisken 1.

- *a₃ – Marklov krävs för markförändringar fram tills dess att sanering av marken eller annan säkerhetsåtgärd som inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet har kommit till stånd.*

Utöver utökad lovplikt så är även startbesked för markförändringar villkorat mot att en sanerings- eller säkerhetsåtgärd genomförs.

- *a₂ – Startbesked får inte ges för markförändringar förrän sanering av marken eller annan säkerhetsåtgärd som inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet har kommit till stånd.*

Vid ändrad markanvändning från industri till exempelvis kontor där rummen blir mindre kan luftflödet i rummet förändras vilket kan innebära en risk att människor utsätt för högre halter av klorerade lösningsmedel än vad som uppmätts i den miljötekniska undersökningen. Om så blir fallet behöver åtgärder vidtas för att uppnå riktvärden. Inomhusluften regleras inte i detaljplan utan i bygglovsskedet genom BBR (Boverkets byggregler).

Elektromagnetiska fält

Söder om planområdet passerar luftburna kraftledningar. Ledningarna avses bytas ut mot underjordiska ledningar år 2024.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna i planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Teknisk service ansvarar för ledningarna fram till servispunkt i fastighetsgräns.

Dagvatten

Dagvattenledningar finns idag norr och öster om Sutaren 3, längs med Brantabäcksgatan och i de västra delarna av Guldfisken 1.

Vid eventuell ny- och ombyggnation bör dagvattenhanteringen utredas. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske inom planområdet. I Svenskt Vattens publikation P110 "Avledning av dag-, drän- och spillvatten" samt i kommunens kommande dagvattenhandbok hänvisas fastighetsägare till att kunna ta hand om och fördröja 20 mm dagvatten inom den egna fastigheten. Vid parkeringen ska oljeavskiljare installeras för att skilja på olja och dagvatten innan dagvattnet leds in i dagvattenledningen.

Värme

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till fjärrvärmenätet.

Lidköpings Energi ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till och med anläggningens servisventiler i fasad. Lidköpings energi har ventiler som i och med planläggningen hamnar på kvartersmark. För att dessa ventiler ska vara åtkomliga har följande planbestämmelser bifogats plankartan:

-  - Marken får inte förses med byggnad
- n_1 – Marken får inte användas för parkering
- a_1 – Bygglov krävs även för staket, mur, plank, eller stängsel

Vid uppförande av staket, mur, plank eller stängsel ska en körbarförbindelse om minst 2 meter finnas för att ledningarna ska vara tillgängliga.

E/

Fastigheterna inom planområdet är kopplade till Lidköpings Elnät. Lidköpings Elnät ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till och med varje enskild mätare.

Bredband

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till bredband. Lidköpings Bredband anlägger erforderliga ledningar och ansvarar för drift och underhåll av ledningarna fram till byggnad.

Tele

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till telenätet. Behöver ledningar flyttas inom fastigheterna bekostas detta av fastighetsägare/exploatör.

Avfall

Området försörjs med kommunal avfallshämtning. Förpackningar, glas, metall m.m. slängs i någon av de återvinningsstationer som finns i tätorten. Farligt avfall, trädgårdsavfall eller dylikt slängs på kommunens återvinningscentral vid Kartåsen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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



Planprocessen enligt standardförfarande

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige våren 2019 om inget oförutsett sker.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser.

Ansvarsfördelning

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Lidköpings Elnät ansvarar för eldistribution inom området. Lidköpings bredband ansvarar för fiber och Lidköping energi ansvarar för fjärrvärme.

Avtal och överenskommelser

Följande avtal och överenskommelser finns upprättade:

- Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommun och ägarna till Skepparen 12/Sutaren 3 och Guldfisken 1. Avtalet anger villkor och förutsättningar avseende planläggning.
- Arrendeavtal har upprättats mellan kommunen och Näringslivsfastigheter AB som i sin tur överlåtit arrendet till fastighetsägaren för Guldfisken 1. Arrendeavtalet medger användning för parkering- och kommunikationsyta. Avtalet förlängs med 5 år i taget från 2002-09-30 om inte uppsägning sker 12 månader före.
- Marköverlåtelseavtal ska tecknas mellan kommunen och ägaren till Skepparen 12/Sutaren 3 för att reglera överlåtelse av mark mellan parterna samt kostnadsfördelning för genomförandet av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Fastigheterna Kartåsen 1:1 och Vänersvik 1:1 ägs av Lidköpings kommun. Övriga fastigheter inom planområdet är i privat ägo. Fullständig förteckning över fastighetsägare och rättighetshavare inom och intill planområdet framgår av den fastighetsförteckning som hör till detaljplanen.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kommer att genomföras för att överlåta del av kommunens fastighet från Skaragatan till Skepparen 12 och för att överlåta privatägd mark från Sutaren 3 till kommunens fastighet för att möjliggöra gång- och cykelväg längs med Rörstrandsgatan. Kommunen har rätt att lösa in marken för att kunna genomföra detaljplanen enligt plan- och bygglagen. Rätten gäller såväl under som efter genomförandetiden. Trottoaren längs med Skaragatan kommer finnas kvar och renhålls, snöröjs, och liknande av fastighetsägaren enligt Gångbaneförordningen antagen av Kommunfullmäktige.



Illustration över tänkt fastighetsbildning. Mark markerat i blått överförs från privat fastighetsägare till kommunen. Mark markerat i orange överförs från kommunen till privat fastighetsägare.

Detaljplanen medger även att Guldfisken 1 genom fastighetsreglering utökas med del av kommunens fastighet Vänersvik 1:1. Marken arrenderas av fastighetsägaren för Guldfisken 1 och kommunen har inga planer på att sälja marken men skulle det bli aktuellt framöver så finns möjligheten inom gällande detaljplan.



Illustration över möjlig fastighetsbildning. Mark markerat i orange arrenderas idag av fastighetsägaren till Guldfisken 1.

Förrättningskostnader

Respektive köpare av mark svarar för fastighetsbildningskostnader vid fastighetsreglering. Bildandet av ledningsrätt bekostas av ägaren till Skepparen 12. Ansökan om fastighetsbildning svarar kommunen för i samband med att marköverlåtelseavtal undertecknats av bägge parter och detaljplanen vunnit laga kraft.

Ledningsrätt och servitut

Befintligt avtalsservitut är upprättat mellan Sutaren 3, och Släggan 2, Lidköpings kommun. Ledningarna som avtalsservitutet gäller är försedda med u-område och prickmark. Avtalsservitutet gäller två dagvattenledningar där den västra har förlorat sin funktion som dagvattenledning men ligger kvar som ett magasin. Skulle behov uppstå är det möjligt att proppa ledningen norr om fastigheten.

Det finns flera ledningar i Skaragatan och i den mark som arrenderas ut till Guldfisken 1. Båda ytorna planläggs för kvartersmark och är därför försedda med u-område och prickmark för att säkerställa att ledningarna är tillgängliga.

- u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
-  - Marken får inte förses med byggnad

För att säkerställa att ledningarna i Skaragatan fortsätter vara tillgängliga krävs även bygglov för alla typer av staket.

- a_1 – Bygglov krävs även för staket, mur, plank, eller stängsel

Vid uppförande av staket eller liknande ska det finnas en körbar öppning om 2 meter för att ledningarna ska vara tillgängliga med grävmaskin.

I samband med fastighetsbildningsförrättningen när kommunen överlåter mark till Skepparen 12 ska ledningsrätt sökas, detta bekostas av fastighetsägaren till Skepparen 12.

Fastighetsplan

Tomtindelingsplan för fastigheten Guldfisken 1 från 1979 upphör att gälla i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanens framtagande bekostas av fastighetsägarna för Skepparen 12 och Guldfisken 1 som initierat planarbetet, genom upprättade planavtal. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Exploateringskalkyl

Detaljplanens genomförande kommer medföra kostnad för kommunen genom anläggande av gång- och cykelväg längs med Rörstrandsgatan. Gång- och cykelvägen kommer att medfinansieras av fastighetsägaren för Skepparen 12/Sutaren 3. I samband med anläggandet av gång- och cykelvägen tillkommer kostnad för fastighetsreglering från Sutaren 3 till kommunens fastighet. Kommunens utgifter i samband med ett genomförande av detaljplanen redovisas i exploateringskalkylen.

Exploateringskalkyl

	Kalkylbelopp
Investeringskostnad	
Gång- och cykelväg	420 000
Summa investeringsutgifter	420 000
Exploateringsutgifter	
Fastighetsbildning	35 000
Summa exploateringsutgifter	35 000
Inkomster	
Försäljning av mark	100 000
Summa exploateringsinkomster	100 000
Inkomster	100 000
Utgifter	455 000
Nettoexploatering, kassaflöde	- 355 000
Årlig drift- och underhållskostnad	
Drift och underhåll	3 000
Kapitalkostnad	22 000
Summa årlig drift och underhållskostnad	25 000

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden för aktuell detaljplan är satt till fem år.
Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft.
Genomförandetiden för underliggande detaljplaner har gått ut.
Enligt plan- och bygglagen skall detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Vald genomförandetid ger skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad bygg rätt. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång men kan då lättare ändras om ett sådant behov uppkommer.

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

