

BESKRIVNING

24 FEB 1977

tillhörande förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för INDUSTRIOMRÅDE I TOFTA i Gösslunda socken, Lidköpings kommun, upprättat i augusti 1976 av stadsarkitekt Patrick Darling.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Läge och omfattning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av Tofta samhälle norr om Örslösavägen och omfattar ca 34 ha.

Mark- och terrängförhållanden

De delar där utvidgning av planen föreslås är till övervägande delen bevuxna med barrskog med inslag av ängsmark. Marken är i huvudsak flack och lutar svagt mot sydväst. I söder rinner Toftabäcken i en ravinliknande fåra.

Befintlig bebyggelse

I områdets södra och östra delar är ett flertal industrier belägna där Karners plastindustri på fastigheten Gösslunda 30:1 är den dominerande. Viss bostadsbebyggelse finns i områdets södra del omkring Stengatan och Toftabäcken och utgörs av enfamiljshus av äldre typ. Tre fritidshustomter varav två är bebyggda finns i västra delen liksom ytterligare ett permanent bostadshus.

Elledning

Parallellt med Plastgatans sträckning i norr löper en 10 kV luftledning tillhörig Norra Kållands elförening. Denna ledning kommer på sikt att överföras till jordkabel.

Ägoförhållanden

Större delen av marken där stadsplanen föreslås utvidgas är i kommunal ägo förutom flertalet bebyggda bostads- och industrifastigheter.

Grundundersökning

Grundundersökning har utförts av civilingenjör Bo Alte AB år 1974 och bifogas stadsplaneförslaget. Enligt denna undersökning består de övre jordlagren av vegetationsjord med underliggande friktionsjordlager till ett djup av 2 - 5 m från markytan. Under friktionsjorden följer lerlager av varierande mäktighet som i sin tur vilar på ytterligare ett friktionsjordlager. Utredningen visar med hänsyn till lerans konsolideringstillstånd och antagen grundvattensänkning att förutsättningarna för grundläggning utan grundförstärkningsåtgärder är mindre gynnsamma och att grundläggning av industribyggnader som regel måste ske på pålar. Grundundersökningen är av översiktlig karaktär och bör kompletteras i varje särskilt fall.

Vatten och avlopp

Gatukontoret har utfört den va-utredning som bifogas stadsplaneförslaget.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Som underlag till planförslaget ligger grundkartan som upprättats av exploateringschef Tore Haagen. Exploateringschefen har även upprättat fastighetsförteckningen.

Gällande planer

För planområdet och angränsande områden gäller följande detaljplaner:

Förslag till ändring av byggnadsplan för Tofta samhälle	fastställd av länsstyrelsen 1959-10-10
Stadsplan för industriområde i Tofta	fastställd av länsstyrelsen 1971-12-03
Stadsplan för industriområde i Tofta	fastställd av länsstyrelsen 1974-06-17

Dispositions- och generalplaneförhållanden

Planförslaget ansluter till både den av kommunfullmäktige i dec. 1971 godkända generalplanen och till den dispositionsplan som upprättats för området vilken legat till grund för detaljplaneförslaget.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Nu aktuellt småindustriområde utgör ett komplement till industriområdet i Kartåsen som avses till tyngre industrityper och för vilket stadsplan nyligen fastställts.

Enligt generalplanen utgör föreliggande stadsplaneförslag slutfasen av planläggningen av mark för småindustri i detta område.

Planområdet är en direkt fortsättning av den tidigare planeringen för småindustriområden i Tofta.

Vid förslagets upprättande har flera olika alternativ prövats. Det föreliggande förslagets trafiksystem med återvändsgator i industriområdet beror på de befintliga förhållandena. En sammankoppling av Stengatan med föreslagen återvändsgata i området har inte varit möjlig. För att underlätta vändning på denna återvändsgata samt möjligheten att nå bef. fastigheter har vändplatsen på gatan fått den föreslagna utformningen. Den inre delen av vändplatsen skall ha kvar sin växtlighet eller i annat fall nyplanteras.

I de alternativa förslagen har även en bäckomgrävning diskuterats för att tillskapa mer industrimark, men en omgrävning kostar ca. 160.000 kronor och medför bl.a. att skogsridån mot Örslösavägen kommer att försvinna. Vidare ligger området söder om nuvarande bäckfåran så lågt att pumpning av avloppsvattnet skulle erfordras. Ledningar och pumpstation skulle medföra en extra kostnad av ca. 70.000 kronor.

Industriområdet är avsett till småindustrier vilket innebär industrier som inte vållar de närboende olägenheter vad gäller sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Hälsovårdsnämnden har i sitt yttrande till tidigare fastställd industriplan i området framhållit att tomtmark endast bör upplåtas för sådan industrityp från vilken störningar ej förväntas uppstå.

Gator, utfartsförbud och parkmark

Plastgatan, som till viss del är utförd föreslås utbyggas mot väster för att ansluta till den planerade Ringleden. Härigenom får industriområdet två anslutningar till det övergripande gatunätet, dels den befintliga anslutningen till Örslösavägen i sydost och dels till Ringleden i nordväst.

Från den genomgående matargatan leder återvändsgator in i de centrala delarna av området.

I nordvästra hörnet har en gata redovisats som ansluter till Plastgatan norrifrån. Denna avses mata ett tillkommande bostadsområde norr om nu aktuellt område. Utmed Plastgatans nordsydliga sträckning föreslås utfartsförbud att gälla i likhet med vad som föreskrivs i gällande plan. Utmed gatan i övrigt förutom vid korsningen mot Ringleden har utfartsförbud ej föreslagits på grund av att det

i nuläget ej kan avgöras var utfarter kommer att förläggas. I samband med byggnadslovsprövningarna bör utfartsproblemet beaktas på så sätt att antalet utfarter från industritomterna mot denna del av Plastgatan blir nedbringat till det minsta antal som kan ske med tanke på verksamhetens art.

Från matargatans anslutning till den planerade Ringleden i nordväst löper ett sammanhängande parkområde söderut och vidare utmed Toftabäckens ravin fram till Plastgatans anslutning med Örslösavägen. Vidare föreslås parkmark norr om industriområdet som skyddszon mot det tillkommande bostadsområdet.

Gång- och cykelvägar

I parkområdet mellan industriområdet och bostadsbebyggelsen i Tofta finns en utbyggd gång- och cykelled som förbinder Toftaområdet med centrala Lidköping vid Stenportsskolan. Till denna led anslutes industriområdets gatunät enl. på sätt som redovisas i illustrationsplanen.

Behov av ytterligare gång- och cykelvägar i områdets västra eller södra delar har inte ansetts behövliga eller realistiska.

Kvartersmark

Utformningen av kvarteren har skett med tanke på att en varierande efterfrågan på tomtstorlekar skall kunna mötas och att ge vissa kvarter anknytning till industrispåret. Mindre småindustritomter kan förläggas norr om Plastgatan och väster om den längre återvändsgatan. Mer markkrävande småindustri typer kan hänvisas till det större kvarteret centralt i området där även möjlighet till järnvägsanslutning skapas.

I en illustrationsplan som hör till planförslaget har ett förslag till tomtindelning redovisats.

Industrispår

Mark har reserverats för utbyggnad av det befintliga industrispåret för att möjliggöra etablering av spåransluten småindustri. För närvarande är industrispåret utbyggt till Karners plastindustri.

Småindustripark

I gällande stadsplan har en mindre del av kvartersmarken utmed Plastgatans nord-sydliga sträckning fastställts som småindustripark. Detta område som är avsett att planteras föreslås bibehållas i nu aktuellt stadsplaneförslag för att om möjligt göra miljön mellan småindustriområdet och villabebyggelsen öster om planområdet bättre.

Skyddsområden

De parkområden som redovisats tjäna bl.a. som skyddsområden mot trafiken på den planerade Ringleden och Örslösavägen och som skyddsområde mellan industriområdet och bef. framtida bostäder.

Utmed Ringleden har parkområdet getts en bredd av 35 m förutom norr om Plastgatan där bredden avsevärt ökats med hänsyn till den blivande matargatan norrifrån. Utmed Örslösavägen har parkområdet varierande bredd eftersom det följer Toftabäckens ravin. Den skog som finns inom parkområdena bör ej avverkas då den utgör en bullerdämpande och miljömässig positiv tillgång.

Vatten och avlopp

Området anslutes till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Gatukontoret har utfört den va-utredning som bifogas planförslaget. Två områden avsedda för allmänna ledningar har redovisats. Inom dessa får anordningar ej vidtagas som hindrar framdragande eller underhåll av ledningarna.

Genomförande

Kommunen har för avsikt att allt efter behov av industrimark fortsätta exploateringen av området genom den planerade utbyggnaden av Plastgatan och den anslutande återvändsgatan i området. Anslutning till Ringleden sker först vid Ringledens utbyggnad och till dess har området endast en anslutning genom den befintliga till Örslösavägen.

Vid diskussioner och samråd med ägarna till Örslösa Mekaniska på fastigheterna Gösslunda 35:2, 11:26 och 18:2 och EGO-industrier på fastigheten Gösslunda 20:3 har flera förslag till utformning av deras industrifastigheter förelegat. Den föreslagna lösningen som också godkännts i ett särskilt kommunstyrelsebeslut (76-03-16 § 114) och redovisats på illustrationskartan, innebär att efter vissa markägoregleringar EGO-industrier får anslutning till vändplatsen i Stengatan medan Örslösa Mekaniska får gatuanslutning både till Stengatan och den nu föreslagna gatan inne i industriområdet. Denna lösning innebär att det bef. bostadshuset på fastigheten 18:1 rivs. De båda industrierna kan få acceptabla tomter och befintlig anslutning från EGO-industrier till Örslösavägen kommer att utgå.

Fastigheterna Gösslunda 9:15 och 20:1 som i dag är bebyggda med bostadshus kan på sikt tillsammans med annan mark i 9:26 bilda en industritomt med anslutning till gatan i området. Till dess kommer fastigheterna att nyttja utfart med servitutsrätt till Örslösavägen. Vid exploatering av området bör frågan om skyddsrum uppmärksammas.

Samråd

Samråd har skett med Länsstyrelsen, Statens Järnvägar, Norra Kållands Eldistributionsförening, kommunala styrelser, nämnder och tekniska förvaltningar samt privata markägare.

Länsstyrelsen har i minnesanteckningar vid samråd 1976-09-20 framfört synpunkter på förslaget. Vissa av dessa synpunkter har föranlett justeringar av plangränsen i norr, redovisning av plangräns och ytterligare gång- och cykelvägar på illustrationskartan. Dessutom redovisas ej utfarten från fastigheterna Gösslunda 9:15 och 20:1 eftersom utfartsservitut gäller till dess fastigheterna förändras och ges möjlighet till utfart mot gata i industriområdet.

Beträffande synpunkter ang. kvartersmarken vid Toftabäcken kan sägas att i tidigare fastställd stadsplan där fastigheterna går fram till bäckens mitt är kvartersgräns redovisad mitt i bäckfåran. I det nya området där kommunen förfogar över större delen av marken har kvartersgräns föreslagits på sådant sätt att arbeten med bäcken såsom exempelvis rensning kan ske utan att några industrifastigheter behöver beträdas. Någon anledning att anordna gångväg mellan industriområdet och bäcken finns icke. Möjlighet att ströva vid bäcken finns på södra sidan av bäcken.

Utfartsförbud har redovisats, och finns i gällande plan, efter Plastgatan vid Karners industrier där utfarterna i dag är anordnade dels till Stengatan och dels till en samlad utfart mot Plastgatan. Att redovisa utfartsförbud vidare efter Plastgatan i industriområdet är knappast möjligt eftersom tomter med tomtutfarter mot gatan idag inte kan låsas i läge.

Länsstyrelsen framhåller också att skyddsrumsfrågan bör behandlas. Att i detta läge då beslutad skyddsrumspanering just startat redovisa särskilda platser är mycket svårt, men frågan bör uppmärksammas vid exploateringen av området och försäljningen av industritomter. Skyddsrum finns idag i Karners industrier men ytterligare skyddsrum kan erfordras om ingen skall ha mer än 200 m till närmaste skyddsrum.

Slutligen uppmärksammar länsstyrelsen att begränsning i byggnadsrätten saknas och att parkering ej behandlats. Den begränsning av byggnadsrätten som finns i förslaget är dels mark som inte får byggas s.k. förgårdsmark och en höjdbegränsning. Denna modell har

tillämpats i övriga industriplaner i Lidköping. Någon ytterligare begränsning av byggnadsyta eller del av tomt som får bebyggas är svår att göra beroende på vad slag av industri det är fråga om. Vissa ytor på en industritomt kan aldrig bebyggas med hänsyn till körytor, parkering, upplag m.m. beroende på slag av industri, antal arbetande m.m. Några problem ang. byggnadsrätten har inte uppstått i tidigare planlagda industriområden varför ytterligare begränsning i byggnadsrätten ej anses behövlig.

Parkering inom industriområdet förutsätts ske på tomtmark och att denna fråga uppmärksammas vid byggnadslovet.

Statens Järnvägar anför i skrivelse 1976-09-10 att plankorsningar i likhet med den som redovisats vid Stengatan ej bör förekomma i industriområden då de är ett hinder vid vagnväxling och ett riskmoment.

I den berörda delen där det befintliga industrispåret är framdraget utmed vändplatsen i Stengatan måste tillfart ske över industrispåret till de två industrierna EGO-produkter och Örslösa mekaniska verkstad på samma sätt som sker idag beroende på de befintliga fastighetsförhållandena och för att den tomtindelning skall erhållas som kommunstyrelsen beslutat om i § 144/76. Industrispåret är inte avsett att ligga i gata utan har getts ett särskilt område endast avsett för järnvägsändamål. (Möjligheten) att utföra planskild korsning i detta fall måste anses som helt orealistisk. Antalet järnvägsvagnar från Karners industrier uppges f.n. vara ca. 15 stycken i månaden.

Norra Kållands Eldistributionsförening framförde vid samråd 1976-09-13 och i skrivelse 1976-09-07 att den luftledning som löper parallellt med Plastgatan i norra delen av området bör förläggas i jordkabel och att kommunen skall bestrida kostnaderna härför.

Det som framförts från Norra Kållands Eldistributionsförening påverkar ej planärendet. Planförslaget ekonomiska följder får regleras i särskild ordning när stadsplaneförslaget genomförs.

Vid samråd med markägare 1976-09-13 framfördes ingen erinran mot planförslaget. Däremot framfördes synpunkter av ekonomisk natur och beträffande fastighetsbildning. Frågor framfördes även angående i vilken grad förfoganderätten över fastigheterna beskärs vid förslagets genomförande.

De synpunkter som framfördes av markägarna vid samrådet 1976-09-13 hänförs sig till genomförandefrågor som löses efter hand då marken behöver tagas i anspråk.

I övrigt har samråd skett under hand med de i genomförandet omnämnda ägarna.

Från kommunala styrelser, nämnder och tekniska förvaltningar har de synpunkter som framförts inarbetats i planförslaget.

Lidköping i augusti 1976

Patrick Darling
Stadsarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
den 17 januari 1977, § 6.

På kommunfullmäktiges vägnar:

Arne Söderström
sekreterare

Förklarad av styrelsen i Skaraborgs län.

Beslut den 10.5.1977, betyg

På tjänstens vägnar:

Georg Hergart
Georg Hergart

24 FEB 1977

11

STADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för INDUSTRIOMRÅDE I TOFTA, i Gösslunda socken, Lidköpings kommun, upprättat i augusti 1976 av stadsarkitekt Patrick Darling.

§ 1

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med Jm betecknat område får användas endast för småindustri-ändamål 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

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med Jmp och punktprickning betecknad del av industriområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

§ 3

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR LEDNINGAR OCH FÖR ALLMÄN TRAFIK

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

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

§ 4

BYGGNADS HÖJD

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

§ 5

UTFARTSFÖRBUD

Utfart eller annan utgång må icke anordnas över områdesgräns som jämväl betecknats med ofyllda cirkclar.

Lidköping i augusti 1976

Patrick Darling
Stadsarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
den 17 januari 1977 § 6.

På kommunfullmäktiges vägnar:

Arne Söderström
sekreterare

Tillhör Länsstyrelsen i Skaraborgs län

beslut den 10.5.1977; betyg

På tjänstens vägnar

Georg Hergert
Georg Hergert