



Ändring av detaljplaner för Östra hamnen (253, 328)

Lidköpings kommun

Plan	Ändring av detaljplaner för Östra hamnen (253, 328), Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning
Handläggare	Eric Alnemar, Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
Datum	Maj, 2022
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2022-06-07 Laga kraft 2022-07-06

Innehållsförteckning

1	DETALJPLANENS SYFTE.....	5
1.1	SYFTE.....	5
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	6
2.1	HELA DETALJPLANEN	6
2.2	GENOMFÖRANDETID.....	7
2.3	ALLMÄN PLATS	7
2.4	KVARTERSMARK	7
2.5	VARFÖR ÄNDRING AV DETALJPLAN VALTS	7
2.6	ÄRENDEINFORMATION	8
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	9
3.1	MOTIV TILL REGLERINGAR	9
3.1.1	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	11
4.1	KOMMUNALA.....	11
4.1.1	Detaljplan	11
4.1.2	Översiktsplan	11
4.2	RIKSINTRESSEN	11
4.2.1	Yrkesfiske	11
4.2.2	Friluftsliv	12
4.2.3	Kommunikationer	12
4.2.4	Totalförsvaret	13
4.2.5	Rörligt friluftsliv	13
4.3	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	13
4.4	MILJÖKVALITETSNORMER	13
4.4.1	Luft.....	13
4.4.2	Vatten	13
4.4.3	Buller.....	13
4.5	MILJÖ	14
4.5.1	Strandskydd	14
4.6	HÄLSA OCH SÄKERHET	14
4.6.1	Omgivningsbuller.....	14
4.6.2	Risk för olyckor.....	14
4.6.3	Risk för översvämning.....	14
4.6.4	Risk för erosion	14
4.6.5	Risk för skred.....	14
4.6.6	Förorenad mark	15
4.7	TRAFIK	15
4.7.1	Motortrafik	15
4.7.2	Spårbunden trafik	15
5	PLANERINGSUNDERLAG.....	16
5.1	UTREDNINGAR.....	16
5.1.1	Utredning av industrispår	16
6	KONSEKVENSER	17

6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	17
6.2 NATUR.....	17
6.3 MILJÖ.....	17
6.3.1 Miljöbedömning.....	17
6.3.2 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	17
6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	17
6.4.1 Luft.....	17
6.4.2 Vatten	17
6.4.3 Buller.....	17
6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET	18
6.5.1 Risk för olyckor.....	18
6.5.2 Risk för översvämning och skyfall.....	18
6.5.3 Risk för erosion	18
6.5.4 Risk för skred.....	18
6.5.5 Förorenad mark	18
6.6 RIKSINTRESSE	19
6.6.1 Yrkesfiske	19
6.6.2 Friluftsliv	19
6.6.3 Trafikkommunikation	19
6.6.4 Totalförsvar	19
6.6.5 Rörligt friluftsliv	19
6.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	19
6.8 TRAFIK	19
6.8.1 Spårbunden trafik.....	19
7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR	20
7.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	20
7.1.1 Förändrad fastighetsindelning.....	20
7.1.2 Rättigheter.....	20
7.2 EKONOMISKA FRÅGOR.....	20
7.2.1 Planekonomisk bedömning.....	20
7.2.2 Planavgift.....	20
7.2.3 Drift allmän plats.....	20
7.2.4 Drift vatten och avlopp.....	20
7.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR	20
7.3.1 Tidplan	20

1 Detaljplanens syfte

1.1 Syfte

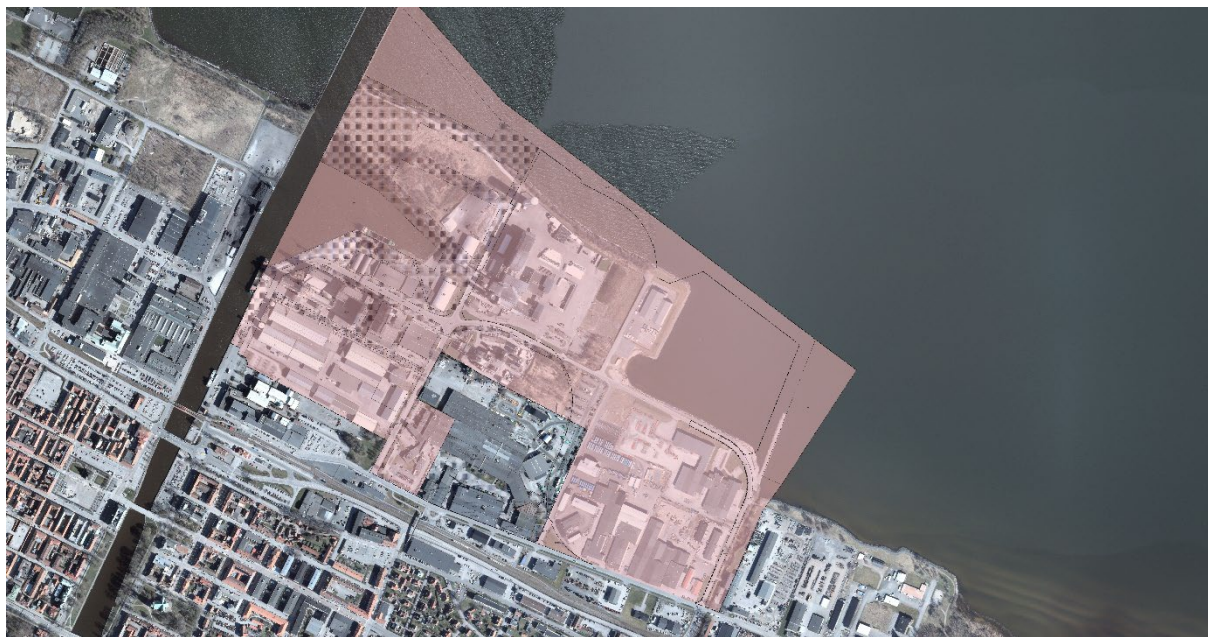
Syftet med att ändra detaljplanerna 253 *Östra Hamnområdet* samt 328 *Ändring av detaljplan för del av Östra hamnområdet* är att möjliggöra för en mer ändamålsenlig byggrätt på fastigheterna Hyveln 2, Hyveln 1 och Filen 1 genom att upphäva gällande markreservat för järnväg.

2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Hela detaljplanen

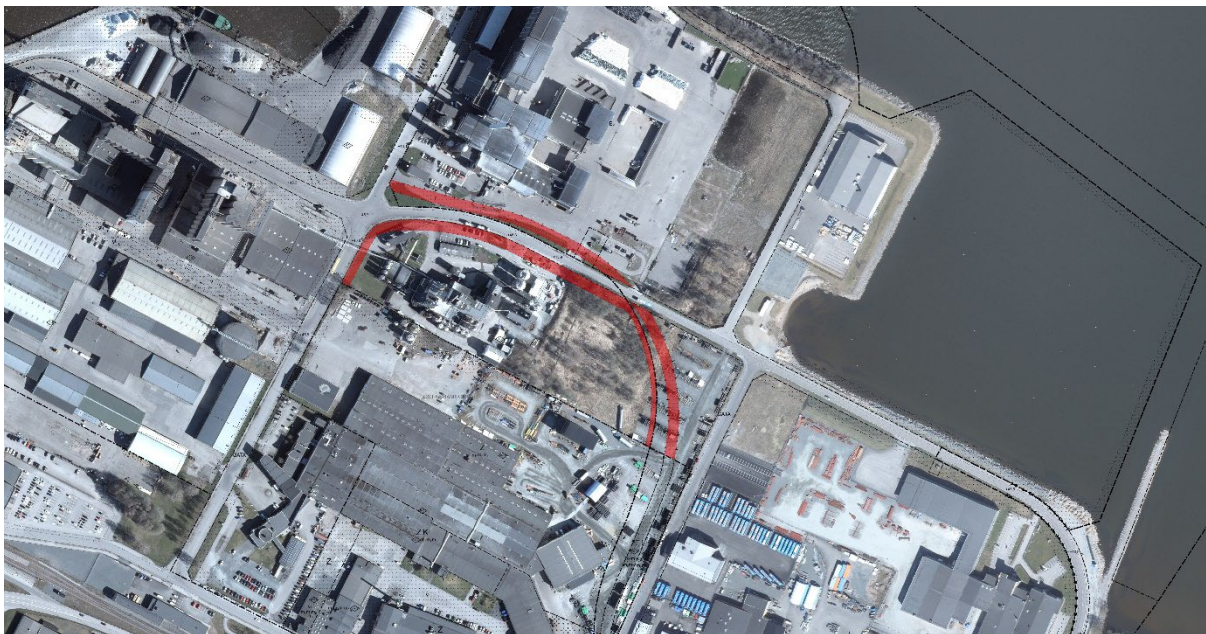
Området för planändringen är lokaliserat i verksamhetsområdet Östra hamnen i Lidköpings tätort. I området finns en blandning av verksamheter: hamn, spannmålsmottagning, tillverkande industri, fjärrvärmeverk, kontor och partihandel med mera. Till ytan är det Lidköpings största industri- och verksamhetsområde. De två detaljplaner som föreslås ändras omfattar större delen av detta område.

Verksamheten på Hyveln 2 (Lantmännen Reppe) står inför en expansion av sin verksamhet och förväntas förvärva del av Hyveln 1 för detta ändamål. Idag genomkorsas nämnda fastighet samt del av Hyvel 2 och Filen 1 av ett reservat för spårbunden trafik och tillhörande skyddsavstånd. Detta försvårar en ändamålsenlig byggnation och nyttjande av fastigheterna.



Figur 1 Planområdet markerat i rött

Eftersom industrispåret aldrig har byggts ut, och kommunen eller att de aktuella verksamheterna inte ser något framtida behov av spåret, bedöms det lämpligt att det tas bort som planbestämmelse ur gällande detaljplaner.



Figur 2 Markreservatet för spårbunden trafik samt mark som inte får bebyggas som föreslås strykas ur gällande detaljplaner, markerat i rött

Denna planändring gäller endast en prövning om det är lämpligt att ta bort markreservatet för spårbunden trafik med tillhörande "prickmark" (mark som inte får bebyggas). Planändringen gäller således inte markens lämplighet för industri, hamn eller fjärrvärmeverk med mera.

2.2 Genomförandetid

Genomförandetiden för de aktuella detaljplanerna har gått ut. Ändringen av detaljplanerna föreslås få en genomförandetid på 60 månader (5 år). Den korta genomförandetiden motiveras med att ändringen är av begränsad karaktär och kan genomföras omedelbart då planändringen vinner laga kraft.

2.3 Allmän plats

Planändringen omfattar inte några förändringar av allmän plats.

2.4 Kvartersmark

Planändringen innebär inte någon ändrad användning av kvartersmark.

2.5 Varför ändring av detaljplan valts

Planändringen motiveras med att detaljplanerna anpassas efter redan befintliga förhållanden. Det industrispår som finns utpekad i detaljplanerna idag har aldrig genomförts och framtida behov förväntas inte finnas.

2.6 Ärendeinformation

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i lydelse enligt SFS 2021:788. Detaljplanen antogs den 6 juni 2022.

Detaljplanen har varit föremål för samråd mellan 2022-04-13 och 2022-05-04. Med anledning av de yttranden som kom in under samrådet har följande ändrats i granskningshandlingarna:

- Genomförandetiden för ändringen anges i plankartorna, 60 månader.

Detaljplanen har varit föremål för granskning mellan 2022-05-06 och 2022-05-20. Endast redaktionella ändringar har gjorts efter granskningen.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

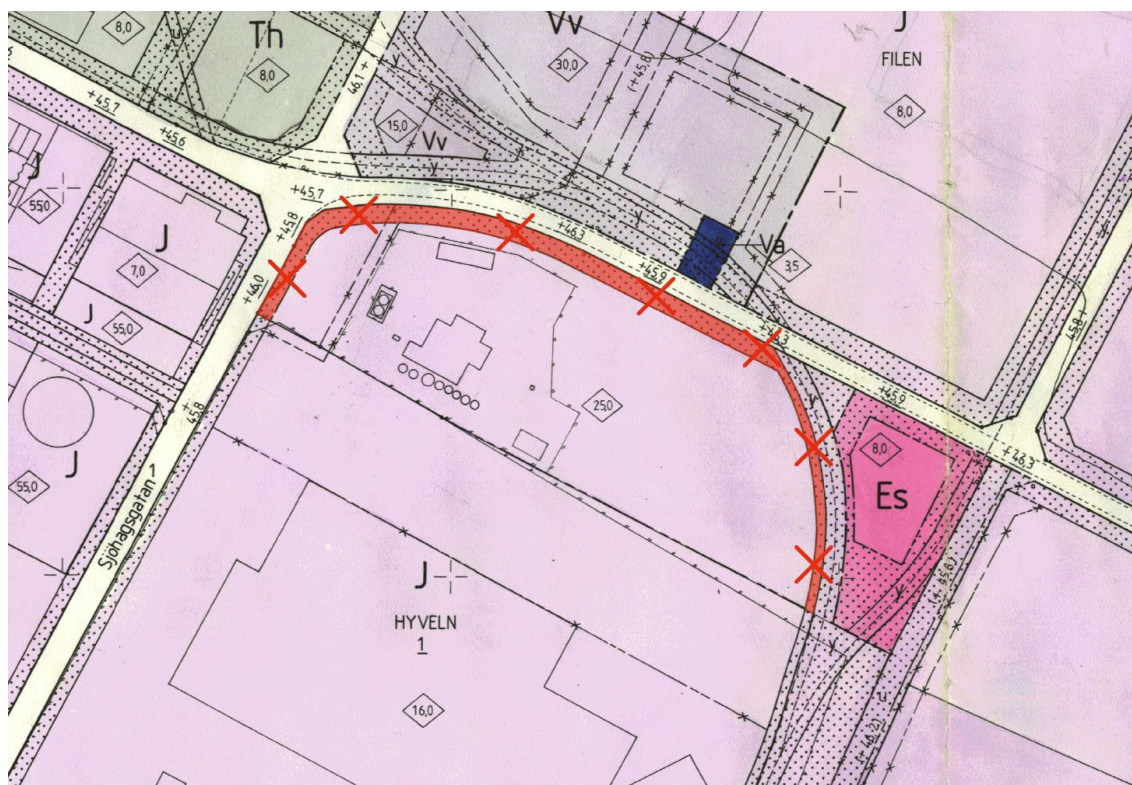
3.1 Motiv till regleringar

3.1.1 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

 - Mark som inte får bebyggas (stryks enligt markering i plankarta 253):

Bestämmelsen stryks ur detaljplanen eftersom dess tidigare syfte delvis var att fungera som skyddsavstånd mot det tänkta industrispåret. Då industrispåret nu upphävs finns inte längre det behovet.

Bestämmelsen hade också till syfte att begränsa byggrätten mot gata. I stora delar av verksamhetsområdet har det ansett tillräckligt med de 4,5 meter från fastighetsgräns som gäller generellt för planer före 1 juli 1987 (enligt 39 § byggnadsstadgan genom övergångsbestämmelser). Gatans bredd tillsammans med det generella byggnadsförbudet på 4,5 meter motiverar ett upphävande av planbestämmelsen då tillräckliga siktlinjer och avstånd kan uppnås.

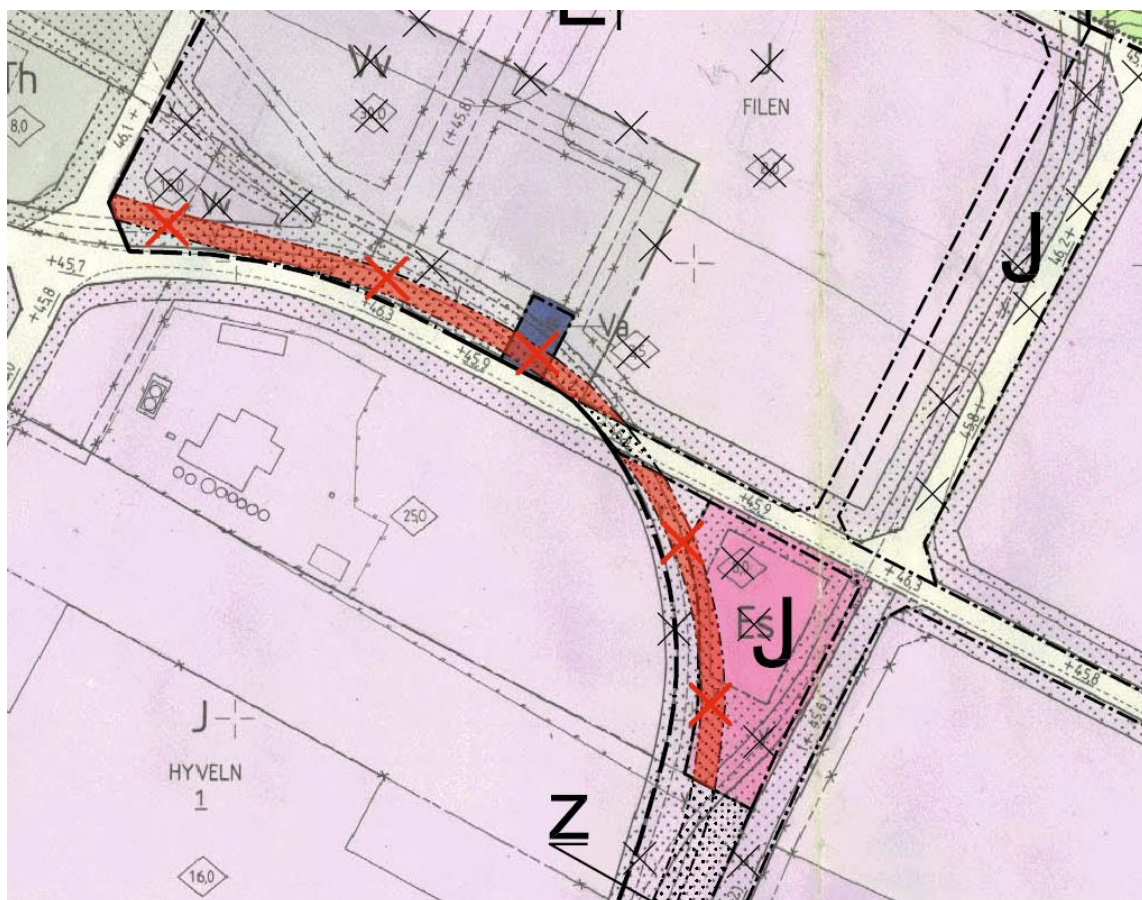


■ - Marken får inte bebyggas (stryks enligt markering i plankarta 328):

Bestämmelsen stryks ur detaljplanen eftersom dess tidigare syfte var att skapa ett byggnadsfritt område för det tänkta industrispåret. Då industrispåret nu upphävs finns inte längre det behovet.

z – Marken ska vara tillgänglig för spårbunden trafik (stryks enligt markering i plankarta 328):

Bestämmelsen stryks ur detaljplanen eftersom dess tidigare syfte var att skapa ett markreservat för det tänkta industrispåret. Då syftet med planändringen är att upphäva industrispåret finns inte längre behovet av ett markreservat.



Figur 4 De ytor där "prickmarken" och markreservatet för spårbunden trafik (z) upphävs i detaljplan 328 markerat med rött/kryss.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

Det finns två detaljplaner som är gällande för det aktuella området:

- Östra hamnområdet (253), antagen 1984
- Ändring av detaljplan för del av Östra hamnområdet (328), antagen 2014

Den senare av de två detaljplanerna (328) är en ändring genom tillägg av den ursprungliga detaljplanen (253) där kvartersmarkens användning delvis har förändrats och är därför att betrakta som en egen detaljplan. Därutöver pågår just nu ett planarbete för att ersätta del av detaljplanen (253) där hamnen har sin verksamhet.

Detaljplanerna omfattar sex större kvarter för i huvudsak industriändamål, fjärrvärmeverk, och tekniska anläggningar. Dessa avgränsas sinsemellan av allmän gata. Därutöver bereds det plats för hamnverksamhet längs Lidans mynning i Vänern. Närmast vänerstranden finns mark avsatt för "park eller plantering". Detaljplanerna är fortfarande inte helt genomförda eftersom syftet varit att utöka markområdet mot Vänern med fyllnadsmassor. Därför har parken längs vänerstranden, del av hamnen, del av kvarteret Raspen och ytterligare ett angränsande område ännu ej anlagts. En tillståndsprocess för ett förnyat tillstånd för utfyllnad av Östra hamnen pågår.

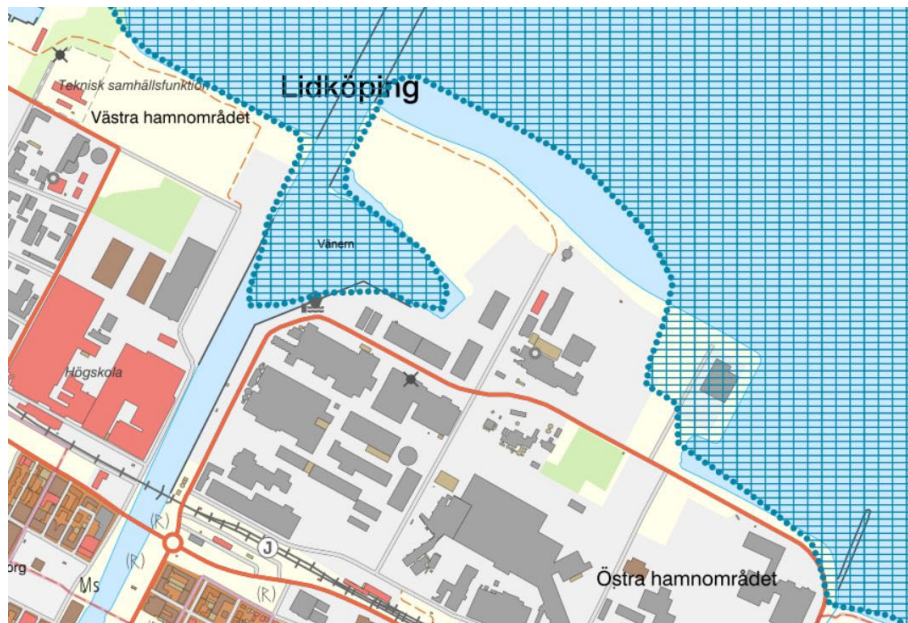
4.1.2 Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är planområdet utpekad för verksamheter. Gällande detaljplaner är i enlighet med översiktsplanen.

4.2 Riksintressen

4.2.1 Yrkesfiske

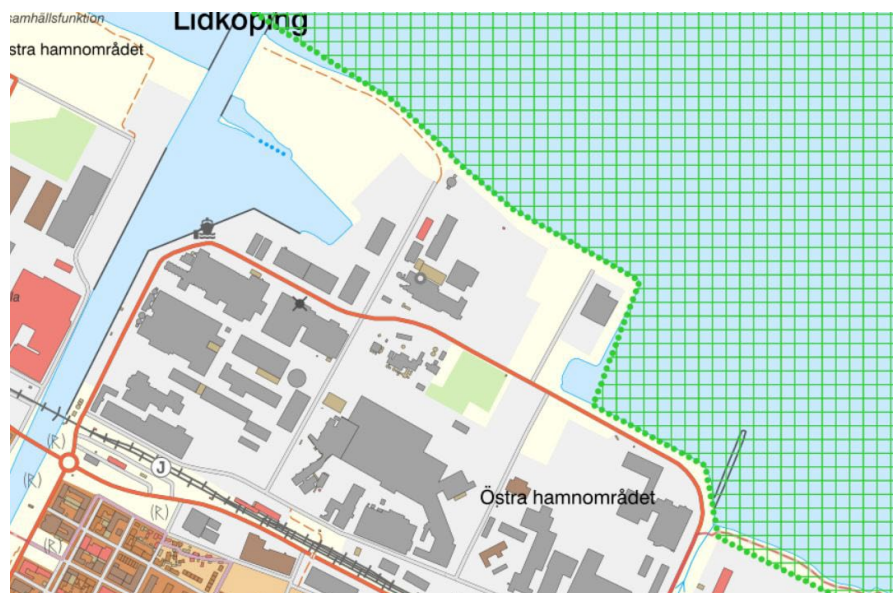
Den norra och östra delen av planområdet, idag del av Vänern och hamnområdet, omfattas av riksintresse för yrkesfisket (MB 3 kap. 5§).



Figur 5 Riksintresse för yrkesfisket (blå skraffering)

4.2.2 Friluftsliv

Vänern och dess strand utgör riksintresse för friluftslivet (MB 3 kap. 6§). Riksintresset tangerar planområdet.



Figur 6 Riksintresse för friluftslivet (grön skraffering)

4.2.3 Kommunikationer

Hamnen inom planområdet utgör riksintresse för kommunikationer. Likaså ligger planområdet inom MSA-ytan (influensområde) för Trollhättans flygplats (MB 3 kap. 8§). Även Kinnekullebanan söder om planområdet utgör ett riksintresse.

4.2.4 Totalförsvar

Hela Lidköpings tätort omfattas av riksintresse för totalförsvaret. Försvarmakten har angett att tätorten ligger inom influensområde för väderradar, MSA-yltor samt stoppområde för höga objekt.

4.2.5 Rörligt friluftsliv

Hela det aktuella området i Östra hamnen, liksom hela Lidköpings tätort, ligger inom riksintresse för de rörliga friluftslivet (MB 4 kap. 2§).

4.3 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planändringen omfattas inte av hushållningsbestämmelserna enligt 3 kapitlet miljöbalken.

4.4 Miljökvalitetsnormer

4.4.1 Luft

Luftföroreningar ligger under gällande normkrav i Lidköpings tätort. Eftersom planändringen avser ett befintligt verksamhetsområde regleras miljökvalitetsnormer i stor utsträckning i de omgivningspåverkande verksamheternas miljötillstånd.

4.4.2 Vatten

Hela Östra hamnen har av Länsstyrelsen pekats ut som högriskområde, riskklass 1 för förorenad mark. Den höga riskklassen är baserad dels på att området består av olika slags fyllnadsmassor och avfall och dels på att det av genomförda undersökningar framgår att marken är förorenad.

Recipient för dagvatten från planområdet är Kinneviken i Vänerns östra del (Värmlandssjön). Den har enligt VISS otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen motiveras av att Vänerns fiskbestånd har förändrats avsevärt på grund av mänsklig påverkan, främst genom att konnektiviteten i uppströms vattendrag har brutits. Bedömningen av den kemiska statusen beror på att gränsvärden för PFOS och bromerad difenyleter (PBDE) överskrids.

4.4.3 Buller

Förordningen om omgivningsbuller (2004:675) gäller inte Lidköpings kommun då kommunens befolkning inte uppgår till 100 000 invånare. Omgivningsbuller regleras istället i de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken.

4.5 Miljö

4.5.1 Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet och prövas inte i och med ändringen av aktuella detaljplaner.

4.6 Hälsa och säkerhet

4.6.1 Omgivningsbuller

Det kan förekomma omgivningsbuller i Östra hamnen men bedöms ligga under gällande normkrav då det är långt till närmaste bostadsbebyggelse. Eftersom planändringen avser ett befintligt verksamhetsområde regleras miljökvalitetsnormer i stor utsträckning redan i de omgivningspåverkande verksamheternas miljötillstånd.

4.6.2 Risk för olyckor

Det finns flertalet riskkällor inom eller i nära anslutning till planområdet som potentiellt utgör en risk för olyckor.

- Kinnekullebanan söder om planområdet är transportled för farligt gods
- Flertalet verksamheter har tillstånd att hantera brandfarlig vara
- Lantmännens gödselterminal är Seveso-anläggning inklusive Vänerhamn

4.6.3 Risk för översvämning

Det finns risker för höga vattenstånd eftersom planområdet ligger i närhet till Vänern. Plushöjden på gatorna som finns inom planområdet ligger på nivåer runt ca +46,1 till +46,6 meter (RH2000). Enligt Länsstyrelsens handbok *Stigande vatten – En handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden* ligger en framtida dimensionerad vattennivå i Lidköpings kommun på +47,25 meter (RH2000).

Utmed Vänerns strand finns en vall för att minimera risken för översvämning inom verksamhetsområdet. Vallen har en höjd på mellan +47,1 och +47,8 meter (RH2000). Utmed Lidan och hamnen i väster samt vid mynningen av Svartebäcken i öster kommer provisoriska vallar att placeras när vattennivån i Vänern stiger.

4.6.4 Risk för erosion

Viss stranderosion förekommer vid längs Vänerns strandlinje. Strandskoningar vid vallarna har byggts för att förhindra mer omfattande erosion.

4.6.5 Risk för skred

Både Lidans och Vänerns strandlinjer ligger inom verksamhetsområde för skred. Enligt en efterarbetad analys som kommunen låtit göra, där hänsyn tagits till bland annat

marklutningar, så konstateras det att det förekommer främst skredrisk i de mer södra delarna av Lidan, utanför planområdet.

4.6.6 Förorenad mark

Hela Östra hamnen har av Länsstyrelsen pekats ut som högriskområde, riskklass 1 för förorenad mark. Den höga riskklassen är baserad dels på att området består av olika slags fyllningsmassor och avfall och dels på att det av genomförda undersökningar framgår att marken är förorenad.

Det kan inte uteslutas att den mark som idag omfattas av markreservat för järnväg är förorenad. Troligtvis är den det i mer eller mindre omfattning. Om förorenad mark påträffas vid till exempel markarbeten eller om det finns misstankar om att förorenad mark finns på platsen ska kommunens tillsynsmyndighet, Miljö-Hälsa omgående kontaktas.

4.7 Trafik

4.7.1 Motortrafik

Befintligt gatunät är anpassat efter områdets funktion som verksamhetsområde. Gatubredden varierar mellan 10-15 meter, där körbanan är mellan 6-10 meter, med väl tilltagna korsningar för den tyngre trafiken. Trottoarer för gående finns undantagsvis. Jungmansgatan är den huvudsakliga matargatan i området, och sträcker sig från sydöst till väst. Gatustrukturen är rationell och lättförståelig med tydlig avgränsade storkvarter. Sockerbruksgatan i söder har dock en annan karaktär, med ett mer avgränsat gaturum och med gc-väg och planteringar. För att minska antalet tunga fordon med farligt gods som kör på Sockerbruksgatan och Roddaregatan finns skyltning vid infarterna vid verksamhetsområdet som visar på förbud mot genomfartstrafik med tung lastbil. Gatorna har en hastighetsbegränsning på 40 km/h generellt.

4.7.2 Spårbunden trafik

Söder om planområdet sträcker sig Kinnekullebanan som går mellan Håkantorps och Gårdsjö. I den nuvarande detaljplanen för Östra hamnen (328) föreslås ett stickspår från Kinnekullebanan med ett industrispår för omlastning mellan gods från hamnen och verksamheter till järnväg. Markreservatet för stickspåret sträcker sig över fastigheterna Sannorna 6:1 (Lidköpings kommun), Hyveln 1, Hyveln 2 och Filen 1 (Lidköpings Energi AB). Det tänkta spickspåret har dock inte till fullo anlagts då det inte funnits ett behov från hamnens eller verksamheternas sida. Tidigare fanns ett stickspår fram till den södra delen av kvarteret Hyveln, men det är sedan en lång tid tillbaka borttaget.

5 Planeringsunderlag

5.1 Utredningar

5.1.1 Utredning av industrispår

Ramböll Sverige AB fick i uppdrag av kommunen att utreda om markreservatet för industrispåret går att nyttja som ett framtida stickspår och vilka konsekvenserna skulle bli om markreservatet tas bort ur gällande detaljplaner. I utredningen har det gjorts en bedömning av nuvarande och framtida godsflöden, omvärldsfaktorer, tekniska förutsättningar med mera. Slutsatsen är att det är möjligt att upphäva markreservatet för stickspåret av flertalet anledningar:

- Det saknas önskemål om trafikering från verksamheterna
- Utifrån nuvarande och troliga framtida godsflöden är inte spårtrafik motiverad eftersom det inte är lönsamt på korta sträckor. Det flöde av gods som inkommer till hamnen har sin målpunkt i närområdet dit det saknas möjlighet till spårbunden trafik. Gods transporteras per lastbil dessa sträckor.
- Kinnekullebanan har inte tillräcklig standard för omfattande godstrafik i dagsläget och planer på upprustning saknas.
- Det aktuella markreservatet för industrispåret kan i sin nuvarande utformning endast nyttjas av Lantmännen. Ett industrispår som betjänar hela området måste ha en annan sträckning.
- Dry Port Falköping har ett upptagningsområde på 20 mil och har en direkt koppling till Västra stambanan.

6 Konsekvenser

6.1 Fastigheter och rättigheter

Planändringen innebär att Hyveln 1, Hyveln 2 och Filen 1 på ett mer ändamålsenligt sätt kan nyttja sin byggrätt på respektive fastighet. Markreservatet för spårbunden trafik har säkerställts med avtalsservitut och ska som en konsekvens av planändringen sägas upp mellan parterna.

6.2 Natur

Planändringen berör inte några naturområden utan endast kvartersmark.

6.3 Miljö

6.3.1 Miljöbedömning

Planändringen är av sådan begränsad karaktär att det inte bedöms ge några miljökonsekvenser. Kvartersmarken är redan i dagsläget avsedd för industriändamål, hamn, fjärrvärmeverk med mera.

6.3.2 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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 2022-04-08 meddelat att de gör samma bedömning.

6.4 Miljökvalitetsnormer

6.4.1 Luft

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luft då den endast avser att upphäva markreservat för spårbunden trafik samt bestämmelse om mark som icke för bebyggas.

6.4.2 Vatten

Planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för vatten då ändringen är av begränsad omfattning. Marken är klassad som förorenad men att utöka byggrätten marginellt bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten i någon riktning.

6.4.3 Buller

Om industrispåret hade byggts ut hade det troligtvis lett till en sämre bullermiljö i industriområdet. Bedömningen är dock att det fortsatt hade varit under gällande normer för buller med hänsyn till dess läge i tätorten. Med planändringen omöjliggörs ett industrispår.

6.5 Hälsa och säkerhet

6.5.1 Risk för olyckor

Risken för olyckor bedöms som mindre om det inte möjliggörs industrispår som korsar lokalgator i verksamhetsområdet. Riskbilden bedöms i övrigt som oförändrad till följd av planändringen i förhållande till identifierade riskkällor – Kinnekullebanan, verksamheter med brandfarlig vara samt Lantmännens gödselterminal inklusive Vänerhamn.

6.5.2 Risk för översvämning och skyfall

Risken för översvämningar bedöms bli oförändrad gentemot dagens situation. Generellt ligger planområdet under dimensionerad nivå (+47,25) för Vänern men åtgärder i form av vallar mot Vänern har anlagts sedan tidigare för att skydda mot detta.

Utmed Lidan och hamnen i väster samt vid mynningen av Svartebäcken i öster kommer provisoriska vallar att placeras när vattennivån i Vänern stiger. Eftersom stigande vatten i Vänern har ett långsamt förlopp ger det bra förutsättningar för att klara av att placera ut de provisoriska skydden i tid och där behovet uppstår. Ovan beskrivna åtgärder finns med i den riskhanteringsplan för översvämningar som Länsstyrelsen har tagit fram i samråd med Lidköpings kommun.

Vid ihållande regn och skyfall finns det risk att vatten blir stående i så kallade "instängda områden" mellan bebyggelse inom kvartersmark. I övrigt råder det god framkomlighet på lokalgator vid ett 100-års regn enligt kommunens skyfallskartering. Situationen bedöms vara oförändrad i och med planändringen.

6.5.3 Risk för erosion

Planändringen berör inte strandområden och risken för erosion bedöms därför som oförändrad mot dagsläget.

6.5.4 Risk för skred

Det förekommer inte någon skredrisk i de delar av detaljplanerna som planändringen omfattar.

6.5.5 Förorenad mark

Ingen känd markförorening finns inom markreservatet. Om förorenad mark påträffas vid till exempel markarbeten eller om det finns misstankar om att förorenad mark finns på platsen ska kommunens tillsynsmyndighet, Miljö-Hälsa omgående kontaktas.

6.6 Riksintresse

6.6.1 Yrkesfiske

Riksintresse för yrkesfisket bedöms inte påverkas av planändringen eftersom den inte berör vattenområden.

6.6.2 Friluftsliv

Riksintresse för friluftsliv bedöms inte påverkas av planändringen eftersom den inte berör några natur- eller vattenområden.

6.6.3 Trafikkommunikation

Riksintresse för trafikkommunikation bedöms påverkas i positiv bemärkelse då det inte innebär nya järnvägsväxlar på Kinnekullebanan. Det innebär att nuvarande kapacitet på Kinnekullebanan kan bibehållas. Ny bebyggelse tillåts inte bli så hög att den påverkar MSA-ytan för Trollhättans flygplats.

6.6.4 Totalförsvaret

Riksintresse för totalförsvaret bedöms inte påverkas av planändringen eftersom det inte tillåts höga byggnader som kan inverka på väderradar, MSA-ylor eller stoppområde för höga objekt.

6.6.5 Rörligt friluftsliv

Riksintresse för rörligt friluftsliv bedöms inte påverkas av planändringen eftersom den inte berör några natur eller vattenområden.

6.7 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planändringen berör inte områden som omfattas av hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

6.8 Trafik

6.8.1 Spårbunden trafik

Konsekvenserna för persontrafiken på Kinnekullebanan bedöms påverkas i positiv bemärkelse då det inte innebär nya järnvägsväxlar. Persontrafiken behöver inte konkurrera med eventuell godstrafik.

7 Genomförandefrågor

7.1 Fastighetsrättsliga frågor

7.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Planändringen medför ingen ändrad fastighetsindelning.

7.1.2 Rättigheter

Markreservatet för spårbunden trafik upphör att gälla i de delar som anges i plankartan. Markreservatet har säkerställts genom avtalsservitut (16-IM1-89/11414 samt 1494IM-14/2317). Avtalsservitutet sägs upp till följd av planändringen genom en överenskommelse mellan avtalsparterna.

7.2 Ekonomiska frågor

7.2.1 Planekonomisk bedömning

Planändringen innebär inte några kostnader för kommunen eller berörda fastighetsägare.

7.2.2 Planavgift

Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov till följd av planändringen. Planavgift kan fortsatt tas ut för bygglov utifrån de gällande detaljplanerna.

7.2.3 Drift allmän plats

Lidköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen. Kommunen ansvarar fortsatt att sköta och underhålla gatu- och naturmark.

7.2.4 Drift vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp där kommunen fortsatt kommer vara huvudman och ansvarar för drift.

7.3 Organisatoriska frågor

7.3.1 Tidplan

Detaljplanen vann laga kraft den 6 juli 2022. Det kommer inte ske någon utbyggnad i anslutning till detta och därför betraktas planändringen som genomförd då den vunnit laga kraft.

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



Ändring av detaljplan för del av Östra hamnområdet Lidköpings kommun



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-BYGG
ANTAGANDE SBN 2014-06-17 § 113
LAGA KRAFT 2014-07-18

Ändring av detaljplan för del av Östra hamnområdet, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta

Illustrationskarta

Planbeskrivning inklusive förminskad plankarta, planbestämmelser och
illustrationskarta

Fastighetsförteckning

Granskningsutlåtande

Handläggare

Amelie Sandström

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Bygg

26 maj 2014

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2014-06-17 § 113

Laga kraft 2014-07-18

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	8
Behovsbedömning	9
Barnkonventionen	9
Jämställdhet	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	10
Natur	10
Bebyggelseområden	11
Gator och trafik	12
Teknisk försörjning	12
Administrativa frågor	13
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Avtalsfrågor	14
Ekonomiska frågor	14
Tekniska frågor	15
ILLUSTRATIONSKARTA	16
PLANKARTA	17

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en förlängning av Roddaregatan. Genom att förlänga gatan kan ytorna i industriområdet Östra hamnen användas mer effektivt än i dagsläget.

Ändringen av detaljplanen bibehåller möjligheten för spårbunden trafik ut till hamnområdet, dock i en ny sträckning jämfört med gällande plan. Denna nya sträckning medför att byggrätterna ökar i området. Byggnadshöjderna tas bort i de kvarter som omfattas av ändringen. Det markområde som i gällande plan är avsatt för transformatorstation ändras till användningen J, industri.

Avvägning enligt miljöbalken

Planen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap, Miljöbalken. Ändringarna av detaljplanen gör att ytorna i Östra hamnen kan nyttjas mer effektivt som industriområde än i dagsläget.

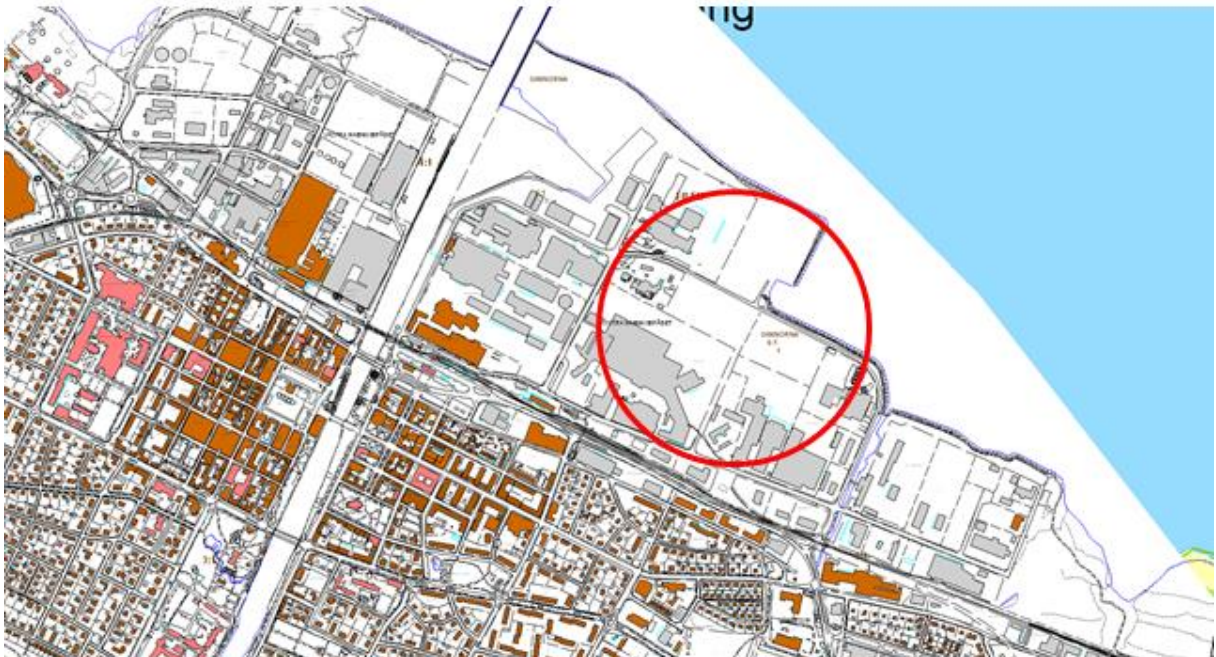
Planen berör inga riksintressen enligt 3 och 4 kap, Miljöbalken.

Planen bedöms inte överskrida några miljökvalitetsnormer enligt 5 kap, Miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Östra hamnområdet i Lidköpings stad. Planområdet gränsar i norr och öster till Väneren, i söder till Sockerbruksgatan och i väster till Sjöhagsgatan.



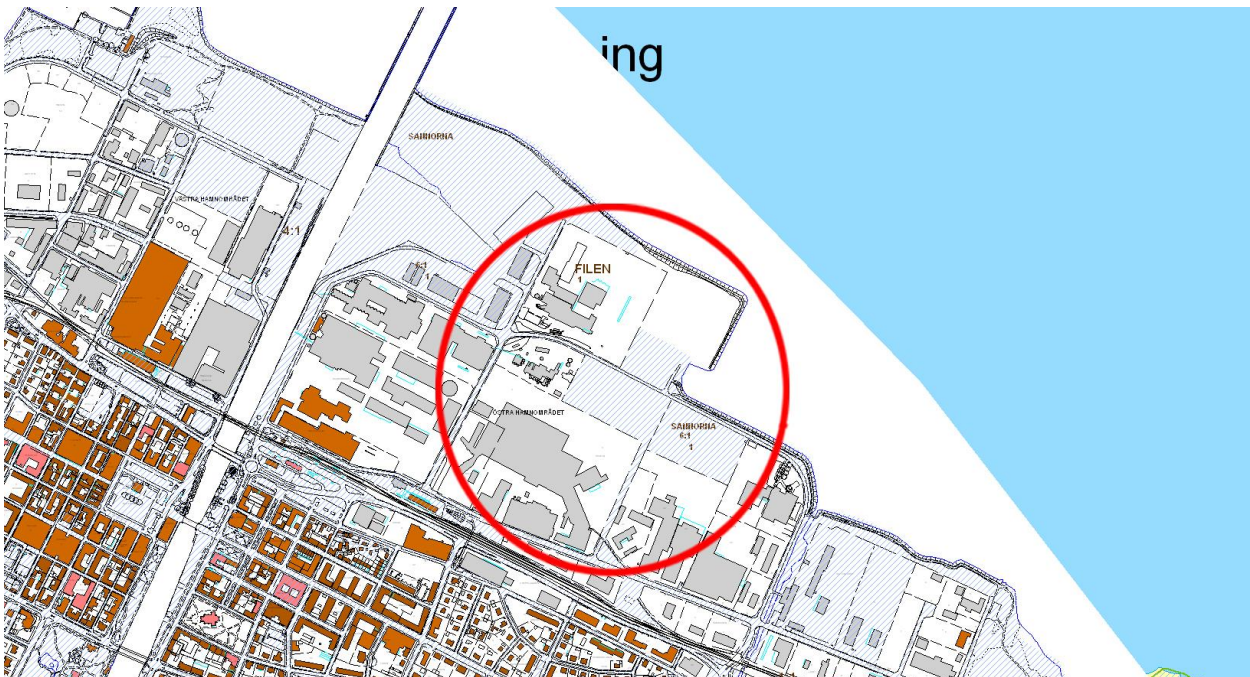
Orienteringskarta

Areal

Planområdet omfattar ca 39 ha mark.

Markägförhållanden

Kommunen äger marken på fastigheten Sannorna 6:1. Fastigheterna Hyveln 1 och Filen 1 är i privat ägo. Vissa delar av planområdet är ännu inte utfyllda.



Blå skraffering visar kommunägd mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan från 2003.

Fördjupad översiktsplan

I Lidköping generalplan -80 (antagen av kommunfullmäktige 1984-06-12) är Östra hamnen utpekad som industriområde.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan, *Östra hamnområdet* (nr 253) möjliggör för industri samt gata från Sockerbruksgatan och ca 45 meter norrut. Förlängningen av Roddaregatan som nu tillåts i plan är i gällande detaljplan prickad kvartersmark för industriändamål vilket innebär att ändringen av kvartersmarken till allmänplatsmark inte förändrar några byggrätter. De järnvägsspår som finns i gällande plan kommer att förflyttas något vilket ger ökade byggrätter i området. Kvartersmarken för transformatorstation vid Roddaregatans koppling till Jungmansgatan kommer att ändras till industriändamål.

Kommunala beslut i övrigt

2013-12-10 fattade samhällsbyggnadsnämnden beslut om att möjligheten till järnvägsspår i Östra hamnen ska finnas kvar vid ny planläggning i samband med Roddaregatans förlängning.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4:34 inte bedöms vara nödvändig.

Barnkonventionen

Inga barn eller unga anses berörda av detaljplanen eftersom det främst handlar om att förlänga en industrigata i ett industriområde.

Jämställdhet

Planen bedöms inte negativt påverka jämställdheten eller tillgängligheten inom området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts i samband med denna planändring. Fyra geotekniska undersökningar i delar av planområdet har genomförts under årens lopp.

I stort är det översta lagret fyllningsmassor, av olika tjocklek, under fyllningsmassorna återfinns naturlig silt/sand och under detta lager finns lera. Mellan leran och berget finns ett lager med friktionsjord. Stora lokala variationer finns dock inom området både gällande lagrens mäktighet och vad som använts som fyllningsmaterial. Markundersökning och grundläggningsförhållanden bör utredas inom varje enskild fastighet inför exploatering vilket bekostas av exploatören.

Grundvattennivån i planområdet styrs av Vänerns vattennivå men beräknas generellt ligga på en nivå om 0,5-1,0 meters djup.

Förorenad mark

Hela Östra hamnen har av länsstyrelsen pekats ut som högriskområde, riskklass 1 för förorenad mark i Lidköpings kommun. Den höga riskklassen är baserad dels på att området består av olika slags fyllningsmassor och avfall och dels på att det av genomförda undersökningar framgår att marken är förorenad.

Markprover ska tas och eventuell sanering ska genomföras inför eller i samband med bygglov. Markundersökning ska göras i samråd med Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun.



Vallar i Östra hamnen. Blå markering visar befintliga vallar som klarar en vattenhöjning till +47,03 m (RH2000). Röd markering visar strandområden där provisoriska vallar behöver tillkomma vid stigande vatten i Vänern.

Risk för höga vattenstånd

Det finns risk för översvämning i planområdet eftersom området är beläget i anslutning till Vänern. DHI har genomfört beräkningar som baserar sig på länsstyrelsens riktlinjer *Stigande vatten* men skiljer sig något från länsstyrelsens rekommendation. DHI har baserat sina beräkningar på landhöjningen och ett snitt på den dimensionerande vattennivån på +0,3 meter. Detta gör att Byggnader med samhällsfunktion samt miljöfarlig verksamhet inte bör vara beläget på en nivå under +47,03 (RH2000). Planområdet har en varierande höjd men är generellt mellan +46,0 och +46,5 meter (RH2000).

För att minimera risken för översvämning i Östra hamnen har strandlinjen försetts med en vall på en höjd mellan +47,1 och +47,8 meter (RH2000) (Blå markering i kartan ovan). Längs Lidan, hamnen och mynningen av Svartebäcken behöver dock provisoriska vallar tillkomma vid stigande vatten i Vänern. På så sätt blir Östra hamnen som helhet invallat och kan stå emot en eventuell översvämning. Stigande vatten i Vänern har ett långsamt förlopp vilket gör att provisoriska vallar mm hinner att placeras där behov uppstår.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet är beläget i ett industriområde med tillhörande industribebyggelse. Genomförandet av planen medför att fler industrier kan etablera sig i området. Industriområdet är en arbetsplats med diverse olika tillverknings-

och förädlingsindustrier i kommunen. Ändringen av planen gör att de byggnadshöjder som finns i befintlig plan kommer att försvinna från kvarteren Mejseln, Filen och kommande kvarter Raspen.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Ändringen av detaljplanen möjliggör en förlängning av Roddaregatan. I och med förlängningen så kommer trafikflödet i Östra hamnen att förbättras och belastningen på Jungmansgatan och Sjöhagsgatan minskar.

I dagsläget finns inga gång- och cykelvägar i planområdet eftersom det är ett industriområde som trafikeras med tunga transporter. Bredden på gatumar-ken för Roddaregatan gör att markerade cykelfält längs körbanan kan anordnas vilket ökar möjligheten för exempelvis verksamma inom industriområdet att ta sig till sin arbetsplats med cykel.

Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafikpunkt är Lidköpings resecentrum som trafikeras med både bussar och tåg.

Parkering

Parkering sker enskilt inom fastigheterna.

Trafikmängd

Två trafikmätningar har genomförts i området, dels på Jungmansgatan och dels på Sockerbruksgatan. Mätningen på Jungmansgatan genomfördes 7-10/9 2010 och visar en trafikmängd på 1622 fordon/ÅDT. Andelen tungtrafik är 42 %. När denna mätning genomfördes var Värmeverket öppet för allmänheten att lämna sitt avfall och sedan dess har denna möjlighet försvunnit vilket borde innebära att mängden biltrafik längs Jungmansgatan minskat. Mätningen på Sockerbruksgatan-Roddaregatan genomfördes 7-11/10 2013 och visar på en trafikmängd på 2282 fordon/ÅDT. Andelen tungtrafik är 10 %.

Hastighetsreducerande åtgärder

Under samrådsmötet framkom att flera av fastighetsägarna i området anser att det är många som kör i högre hastighet än vad som medges enligt hastighetsskyltarna, dvs 40 km/h. De breda gatorna i området inbjuder till högre hastigheter än vad som är tillåtet. För att reducera hastighetsöverträdelserna finns möjlighet att i framtiden anlägga någon form av hastighetsdämpande åtgärd. På grund av den tunga trafik som finns i området så måste alla slags hastighetsreducerande åtgärder anläggas på ett sådant sätt att spårbildning och liknande undviks. Någon åtgärd är inte aktuell i dagsläget utan frågan undersöks vidare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kopplas till det kommunala vatten- och avloppsnätet antingen via anslutningspunkt i Jungmansgatan eller i förlängningen av Roddaregatan.

Eftersom planområdet är beläget i ett område med riskklass 1 för förorenad mark så anses det olämpligt att ta hand om dagvattnet på annat sätt än genom

att leda bort vattnet i slutna system. Användandet av exempelvis LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) är inte aktuellt i planområdet dels eftersom grundvattennivån är hög och dels pga av potentiellt förorenad mark vilket skulle förorena vattnet snarare än rena det. Dagvattnet anses i huvudsak vara relativt rent varför det leds via ledningar ut i vändjacket i hamnområdet väster om planändringen. Dagvattenledningar finns både i Jungmansgatan och i förlängningen av Roddaregatan

Avloppspumpstation finns i anslutning till Värmeverket. Detta område är avsatt för tekniska anläggningar i planen. Den södra delen av detta område får inte bebyggas och omfattar z-område, område som ska vara tillgängligt för spårbunden trafik. Spårområdet inkräktar dock inte på själva avloppspumpstationen som är belägen längre in på E-området och vid eventuell byggnation av spåret ska det vara möjligt att komma till avloppspumpstationen.

Värme

Fjärrvärme finns i Roddaregatan.

E

De nya fastigheterna kommer att anslutas till Lidköpings Elnät.

I planområdets östra del finns en transformatorstation vilken säkerställs i plan genom kvartersmark med ändamålet tekniska anläggningar.

Vid behov av ytterligare en transformatorstation i anslutning till fastigheten Hyveln 2 kommer servitut att upprättas som möjliggör för transformatorstation på kvartersmark avsedd för industri.

Vid byggnation av spåret kommer korsande kablar att behöva förläggas i skyddande rör. Detta bekostas av exploatören.

Bredband

Lidköpings bredband har bredbandsledningar och tillhörande brunnar och skåp inom planområdet. Lidköpings bredband kommer kunna erbjuda bredband via fiber i planområdet. För att ge fler fastigheter i området möjlighet till stadsnätet kommer bredband att samförläggas med andra ledningsägare i samband med utbyggnad av området.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker i Lidköping.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Ändringen av detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Den korta genomförandetiden motiveras med att föreslagen utbyggnad inte är särskilt omfattande. Föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna vinna laga kraft under 2014.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplats inom planområdet och ansvarar således för drift och underhåll. Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. Kommande byggnationer ska därför kopplas till kommunens VA-system. Lidköpings elnät är huvudman för eldistributionen inom området.

Genomförandet av planen inom kvartersmark kommer att ske i privat regi.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen äger i huvudsak all mark inom planområdet. Planens genomförande innebär att förändringar i fastighetsbilden inom planområdet måste ske. Mark kan omfördelas till befintliga fastigheter genom fastighetsreglering och fastigheter kan bildas genom avstyckning.

Avtalsfrågor

Kommunen kommer att överlåta planerad kvartersmark som antingen läggs till befintliga fastigheter eller så bildas nya fastigheter. Köpeavtal som reglerar villkoren för försäljning av kvartersmark kommer att upprättas.

Vid försäljning av mark kommer erforderliga servitut att bildas så att järnvägen kan byggas ut på det sätt som föreslås i planen. Servitutet för järnvägen på den privata fastigheten Filen 1 måste bildas senast då en utbyggnad av järnvägen är aktuell. Vid försäljning av fastigheten Sannorna 6:1, väster om Roddaregatan, ska servitut för järnvägsspår upprättas i samband med försäljning.

Servitut för transformatorstation kommer upprättas vid överlåtande av mark till Hyveln 2.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnader för genomförandet av allmän platsmark bekostas av samhällsbyggnad. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Exploateringskalkyl

Kommunala kostnader som kommer att uppstå i samband med planens genomförande:

Utgifter:

Utbyggnad av Roddaregatan	2 275 000 kr
Utbyggnad av gata öster om kv. Filen	1 638 000 kr
Utbyggnad av gata norr om kv. Filen	2 548 000 kr

Vid försäljning av industrimarken tillkommer kommunala intäkter. Dessa är generellt beräknade med en summa på 100 kr/kvadratmeter. Försäljningen är uppdelad i markområden motsvarande utgifterna, det vill säga längs med gatorna.

Intäkter:

Försäljning av mark längs Roddaregatan	2 850 000 kr
Försäljning av mark öster om kv. Filen	1 180 000 kr
Försäljning av mark längs Jungmansgatan	1 650 000 kr

Driftkostnader

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som kommer att uppstå fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen.

Roddaregatan	32 000 kr/år
Gata norr och öster om kv Filen	44 000 kr/år

Inlösen

Inga fastigheter är aktuella för inlösen.

Tekniska frågor

Kabelskåp får uppföras men hänsyn ska tas till närliggande bebyggelse och annan anlagd mark.

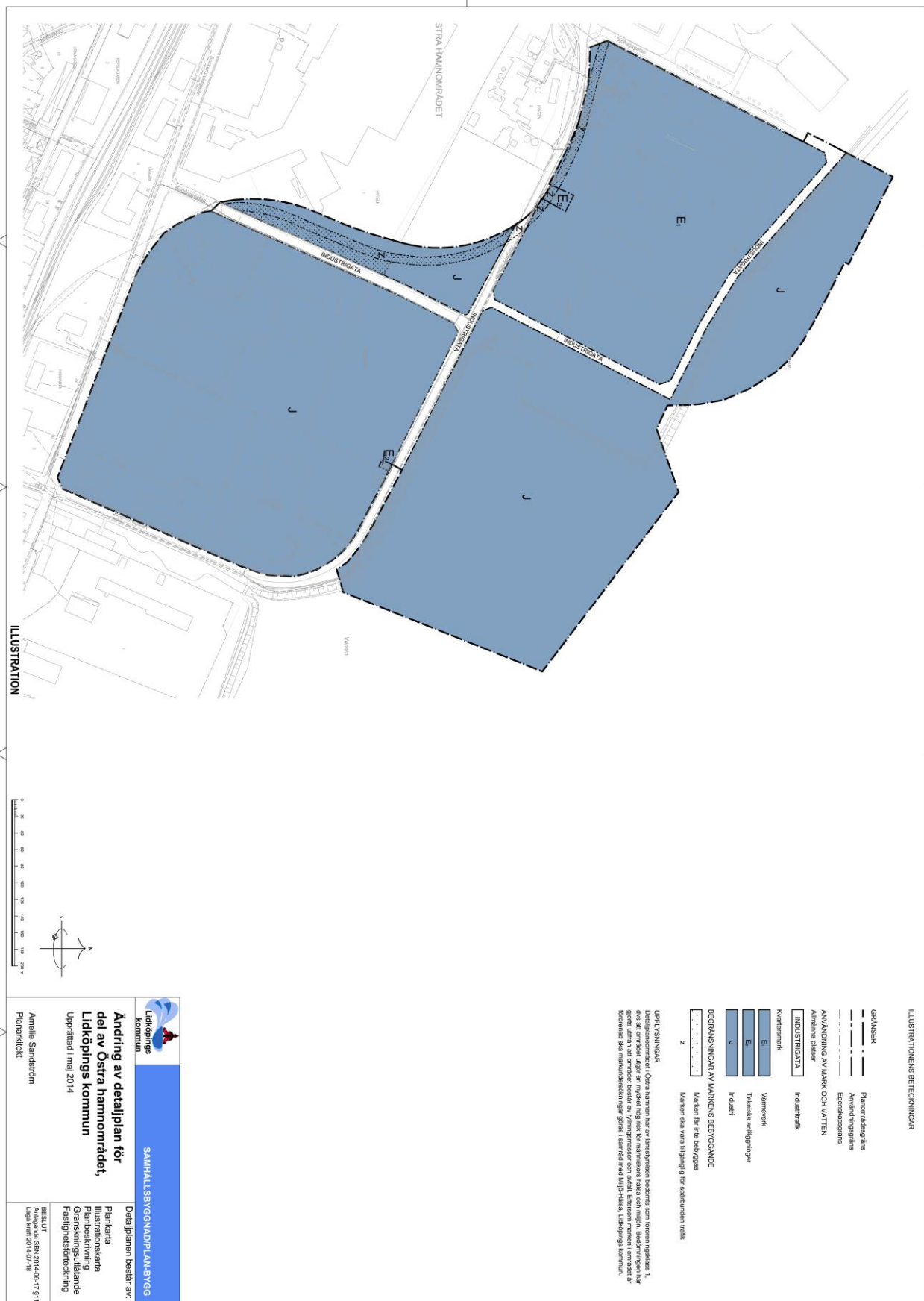
Vid byggnation av spårområde ska korsande kablar föras med skyddande rör vilket bekostas av exploatören.

Vatten- och avlopp kopplas till det kommunala VA-systemet. Dagvattenhanteringen löses genom påkoppling till befintligt dagvattensystem i Jungmansgatan respektive Roddaregatan.

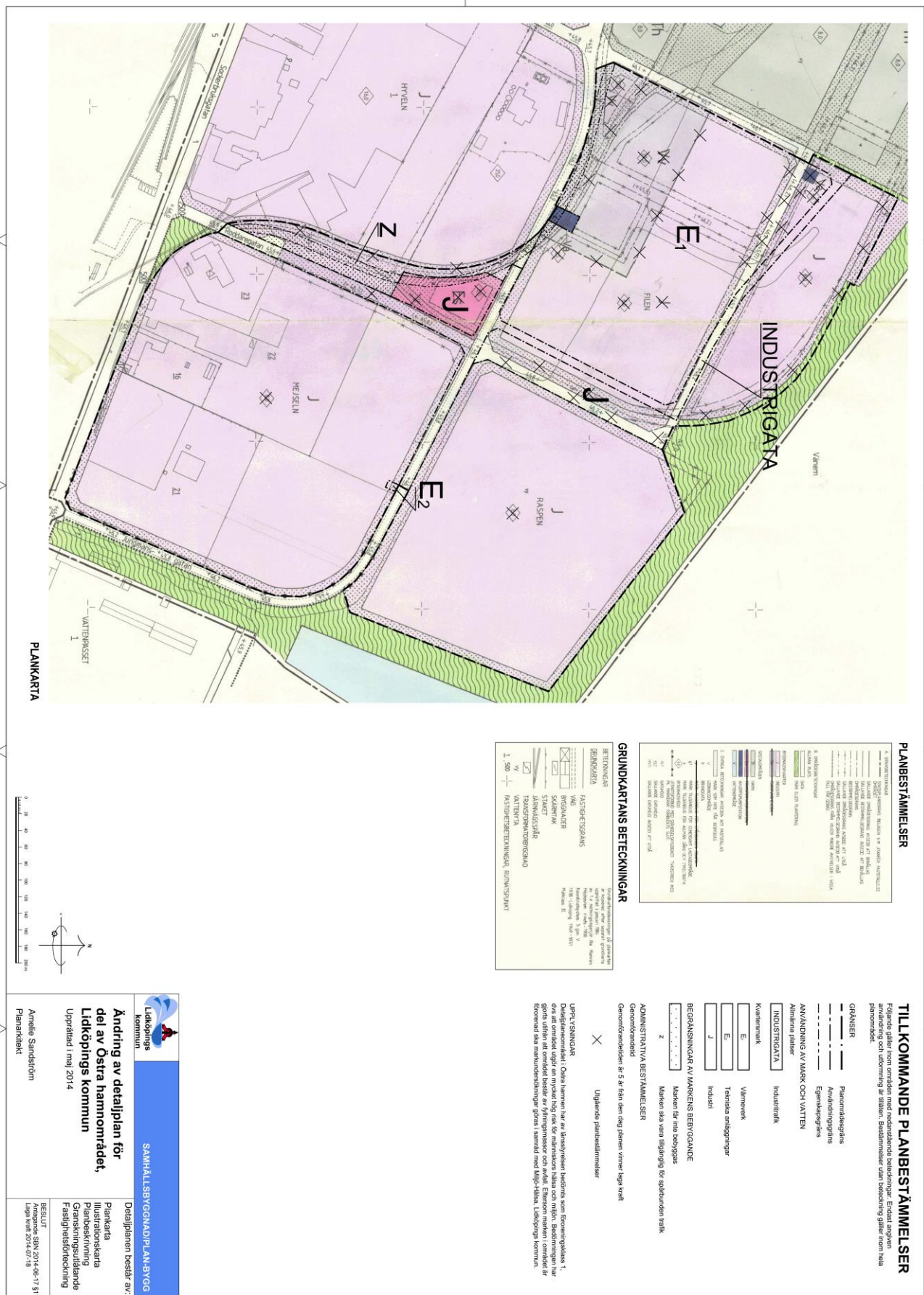
Geoteknisk undersökning och markundersökning ska utföras inom varje fastighet inför bygglovprövning och marklov. Dessa undersökningar ska bekostas av exploatören och sker i samråd med Miljö-Hälsa.

Industrigator inom området byggs ut av kommunen.

Illustrationskarta



Plankarta



ILLUSTRATIONENS BETECKNINGAR

- GRÄNSER
- Planområdesgräns

Användningsgräns

Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
- Allmänna platser
- INDUSTRIGATA
- Industitrafik
- Kvartermark
- E

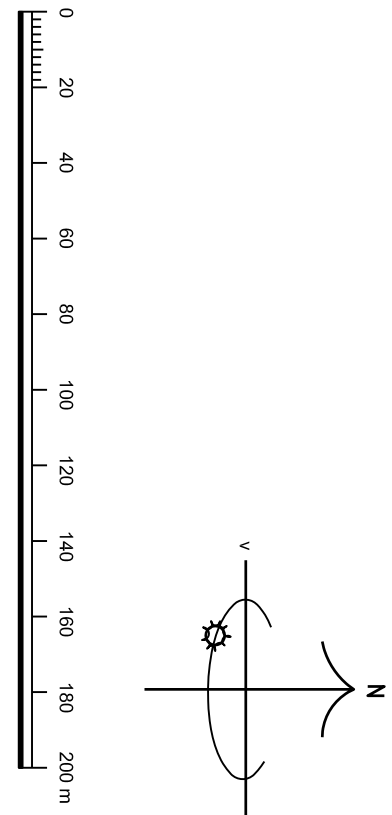
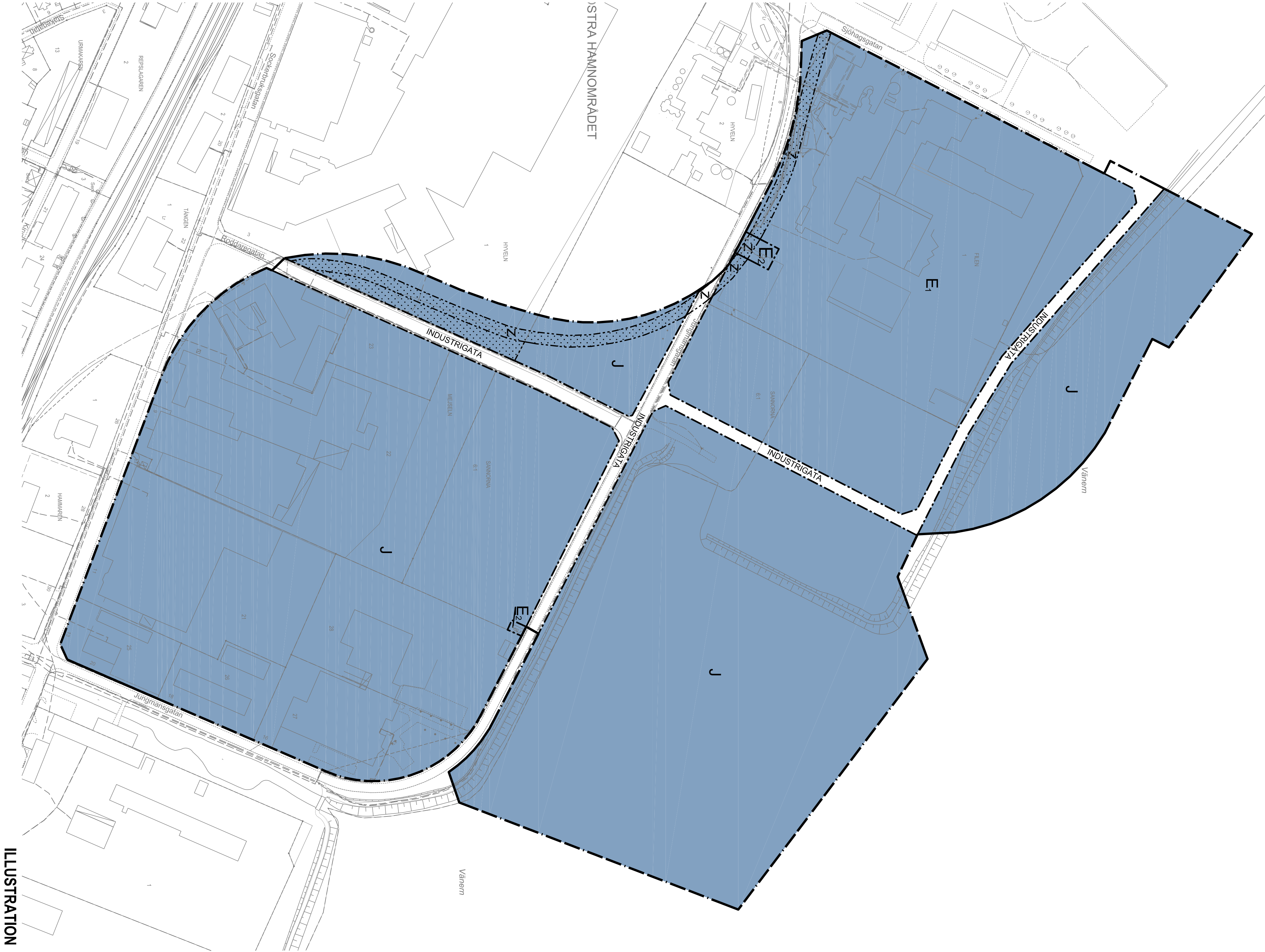
Värmeverk
- E

Tekniska anläggningar
- J

Industi
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
- Marken får inte bebyggas
- Marken ska vara tillgänglig för spårbunden trafik

UPPLYSNINGAR

Detaljplanområdet i Östra hamnen har av länsstyrelsen bedömts som föroreningsklass 1, dvs att området utgör en mycket hög risk för människors hälsa och miljö. Bedömningen har gjorts utifrån att området består av tjälningsmassor och avfall. Eftersom marken i området är förorenad ska markundersökningar göras i samråd med Miljö- och hälsa, Lidköpings kommun.





Lidköpings kommun

SAMHÄLLSBYGGNAD/PLAN-BYGG

Ändring av detaljplan för del av Östra hamnområdet, Lidköpings kommun

Upprättad i maj 2014

328

Amelle Sandström
Planarkitekt

Detaljplanen består av:

Plankarta
Illustrationskarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande
Fästighetsförteckning

BESLUT

Antagande SBN 2014-06-17 §113
Laga kraft 2014-07-18