

Detaljplan för del av Kartåsen 1:1, Traversgatan, Lidköpings kommun



Detaljplan för del av Kartåsen 1:1, Traversgatan Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta inklusive illustrationskarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Granskningsutlåtande

Samrådsredogörelse

Fastighetsförteckning

Trafikutredning Lidköping, korsning väg 44 – Kartåsgatan, Sweco, 2016-01-18

PM Naturvärdesinventering område A söder om Kartåsen, Enviro Planning, 2016-04-29

Inledande riskanalys, Kartåsen 1:1 Detaljplan Lidens, Brandskyddslaget, 2016-07-15

Projekterings-PM/Geoteknik, Kartåsen Lidens, 2016-09-05

Geoteknisk undersökning, U05063, 2011-06-23

Handläggare

Maria Nordqvist

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan

Maj 2017

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande 2017-06-13

Kommunfullmäktiges antagande 2017-06-19

Laga kraft 2017-12-01

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING.....	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Avvägning enligt miljöbalken	6
Plandata	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplan.....	8
Fördjupad översiktsplan	8
Detaljplaner och områdesbestämmelser	8
Kommunala beslut i övrigt	8
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Behovsbedömning.....	9
Barnkonventionen	9
Jämlikhet	9
Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	10
Natur.....	10
Bebyggelseområden	13
Friytor	14
Gator och trafik.....	14
Störningar	15
Teknisk försörjning	16
Administrativa frågor	17
GENOMFÖRANDE.....	18
Organisatoriska frågor	18
Exploateringssamverkan	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Avtalsfrågor	18
Ekonomiska frågor	18
ILLUSTRATIONSKARTA.....	19
PLANKARTA.....	21
PLANBESTÄMMELSER.....	F
el! Bokmärket är inte definierat.	

PLANBESKRIVNING

Justeringar av planhandlingarna

- Planbestämmelsen H-detaljhandel har justerats i sin precisering.
- Planbestämmelsen m₁ har justerats till 50 m istället för 40 m med hänsyn till riskbilden från lv 184. Bestämmelsen har också utökats för att även omfatta den försäljningsdel som är förlagd utomhus. Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken "Bebyggelseområden".
- Beskrivningen under rubriken "Förorenad mark" har kompletterats och utvecklats med en beskrivning av tidigare verksamheter.
- Beskrivningen under rubriken "Risker och störningar" har kompletterats med beskrivning av risker inom området.
- Beskrivningen kring dagvatten under rubriken "Vatten och avlopp" har kompletterats.
- Texten under rubriken "Gång-, cykel, och mopedtrafik" har kompletterats.
- Beskrivningen angående flytt av bäck under rubriken "Natur" i plankartan kompletteras.
- Texten under rubriken Natur förtydligas.

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att göra möjligt för handel inom del av fastigheten Kartåsen 1:1. Lidens blommor och trädgård avser att etablera handelsträdgård på fastigheten.

Avvägning enligt miljöbalken

Lidköpings kommun utvecklas och genom att skapa möjlighet till handel inom planområdet skapas även möjlighet till ett utökat serviceunderlag för medborgare så väl som fler arbetstillfällen. Att ta i anspråk mark som redan är planlagd anses som god hushållning med mark och vatten. Planområdet är inte beläget inom något riksintresse enligt 3 och 4 kap, Miljöbalken. Detaljplanen bedöms heller inte överskrida några miljökvalitetsnormer enligt 5 kap, Miljöbalken.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Kartåsens verksamhetsområde, på västra sidan av Traversgatan ut mot länsväg (lv) 184.

Areal

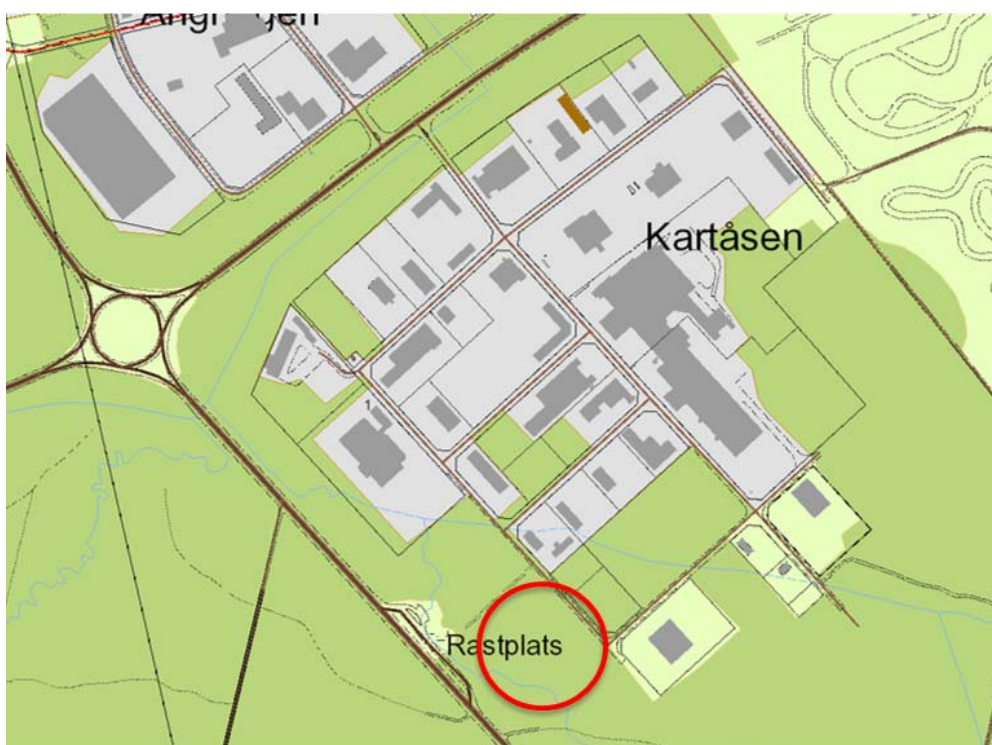
Planområdet omfattar ca 1,2 ha mark.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.



Orienteringskarta, röd markering visar planområdet.



Orienteringskarta, röd markering visar planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer inte med kommunens översiktsplan från 2003 eftersom området där är markerat som industri/verksamhetsområde. Ett detaljplaneprogram kommer att upprättas över området kring Kartåsens verksamhetsområde. Samråd för planprogrammet planeras till vintern 2016/2017. Planprogrammet kommer att omfatta detaljplaneområdet. Eftersom planområdet enbart berör en mindre del av verksamhetsområdet anses det inte utgöra något hinder att detaljplanen förekommer detaljplaneprogrammet.

Fördjupad översiktsplan

Generalplanen för Lidköpings tätort från 1980 är området markerat som befintligt verksamhetsområde med omkringliggande mark markerad som framtida verksamhetsområde.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan *Förslag till stadsplan för industriområdet vid Kartåsen* (nr 228) antogs 1975. Detaljplanen har ändamålet industri med en byggnadshöjd på 10 meter. Området mellan industrimarken och lv 184 är allmän platsmark, park. Syftet med parkmarken som omger verksamhetsområdet var att fungera som en naturpark där skogsmiljön skulle värnas och bevaras från ingrepp som kalavverkning och hård gallring. Inom den norra delen av den blivande fastigheten finns prickad mark, d.v.s. mark som inte får bebyggas. Detta stråk som går ut mot rastplatsen längs lv 184 används idag som en gånganslutning mellan Kartåsens verksamhetsområde och rastplatsen.

Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked gavs av samhällsbyggnadsnämnden 2016-03-08 §40.

STÄLLNINGSTAGANDEN

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 2016-06-02 meddelat att de gör samma bedömning.

Barnkonventionen

Barn och unga kan komma att bli berörda av planen. Det är därför viktigt att utomhusmiljön är anpassad så att barn och unga säkert kan röra sig till och inom planområdet.

Jämlikhet

Marken inom planområdet är relativt plan vilket innebär att det är enkelt att ta sig fram. Planområdet ansluter till Traversgatan vilken matar området med biltrafik. Landsvägsbussar stannar vid rastplatsen, ca 100 meter från planområdet. Till rastplatsen finns en belyst gångväg.

Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping har antagits av kommunstyrelsen 2013-05-29 och gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner.

Den del som är mest tillämpbar för denna detaljplan finns under rubriken *Resurshushållning* eftersom planområdet delvis redan är ianspråktaget i och med att området är planlagt för industri. Det anses som god hushållning med mark att i så stor utsträckning som möjlig inte ta ny mark i anspråk utan istället nyttja redan befintliga områden. Även avsnittet om *Yttre miljö, biologisk mångfald och vatten* berörs av detaljplanen eftersom det kommer tillkomma hårdgjorda ytor i området ställs krav på fördröjning av dagvatten inom fastigheten. Detta kommer troligen att lösas genom fördröjningsmagasin under parkeringsytorna. Andra alternativ som exempelvis gräsarmerade parkeringsplatser eller gröna tak är sådant som skulle kunna ge ytterligare positiva effekter på dagvattnet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

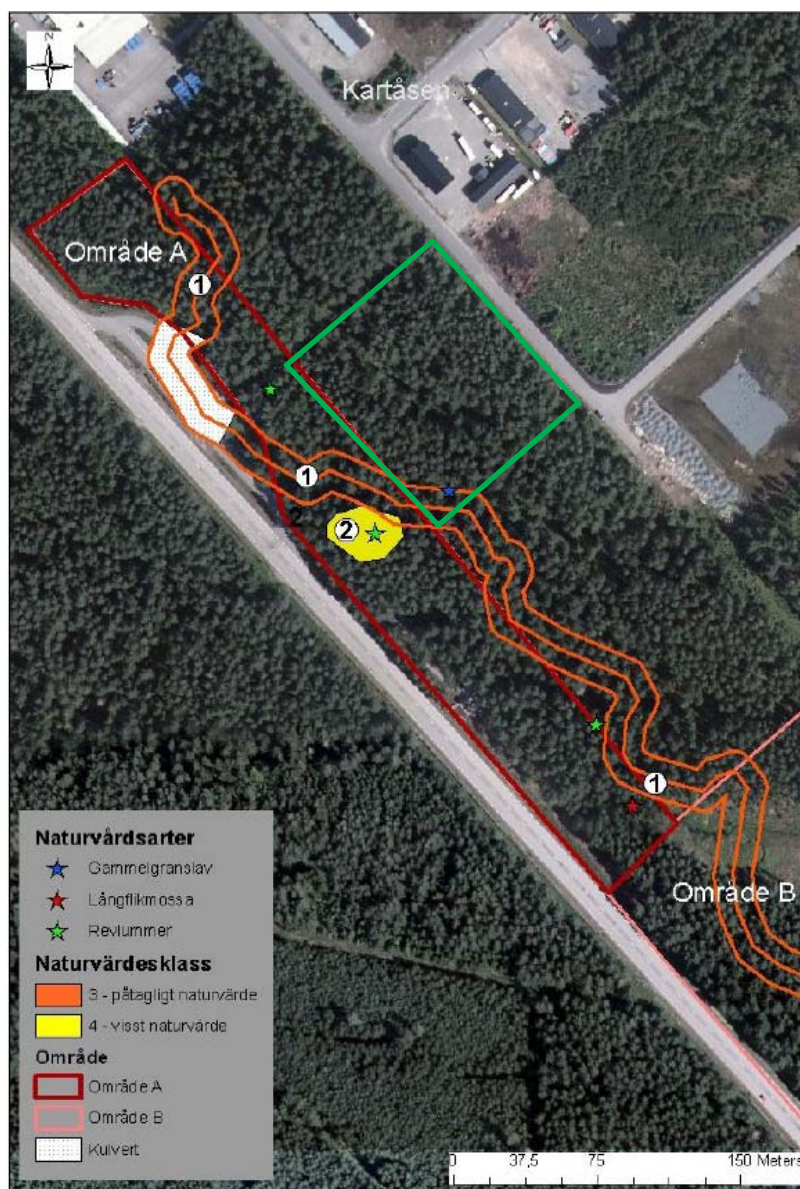
Planområdet består idag av skogsmark med framför allt barrträd och blåbärris. I området rinner en bäck som rinner till Brantabäcken. Denna bäck är tänkt att flyttas för att hamna utanför planområdet, i naturområdet mellan kvartersmarken och lv 184. Anmälan om vattenverksamhet har behandlats av Länsstyrelsen i ärende med dnr 535-15945-2016. Den sträckning av bäcken som berör planområdet kommer i samband med planens genomförande att flyttas, denna kommer inte att beröra vägområdets säkerhetszon.

Naturinventering

En naturinventering har genomförts av Enviro Planning. Det inventerade området omfattar den skogsridda som finns längs med lv 184, d.v.s. väster om planområdet. Resultatet av naturinventeringen visar att det inom det inventerade området finns en fridlyst art, Revlummer. Området består huvudsakligen av medelålders gran- och tallskog av frisk till torr örtristyp. Det finns enstaka inslag av björk och yngre rönn. I närområdet finns också en öppen medelålders tallskog som sträcker sig parallellt med lv 184. En skogsbäck med ett påtagligt naturvärde (klass 3) meandrar sig delvis genom området. Utmed bäckens kantzonen ligger tämligen rikligt med död ved där signalarten långflikmossa växer. Denna art signalerar kontinuitet av död ved (oftast i ett senare nedbrytningsstadium), något som gynnar många av skogens organismer. Här finns också flera äldre granar med signalarten gammelgranlav. Ungefär mitt i området finns ett skogsparti med ett visst naturvärde (klass 4). Detta skogsparti hyser mycket rikliga förekomster av den fridlysta revlummern, med en täckningsgrad på cirka 20-30 kvm. Revlummern kan förekomma i mindre bestånd även utanför naturvärdesklassade områden, dessa förekomster finns dock markerade på karta. Ovan nämnda skogsparti ingår ej i detaljplanen.

Hela planområdet kommer att nyttjas för bebyggelse, parkering och lager. Området är idag planlagt för industri, planförslaget innebär därmed ingen förändring vad gäller naturvärden mot avsikten i gällande plan.

I det programarbete som pågår för hela Kartåsområdet kommer områdets naturvärden sättas i ett större sammanhang och gröna korridorer och sammanhang ska tillskapas för att till viss del kompensera för de naturvärden som går förlorade inom delar av programområdet.



Områden med naturvärden och förekomst av naturvårdsarter enligt naturinventeringen. Det rödmarkerade området (Område A) är det inventerade området.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning för området har gjorts av BohusGeo 2016 som visar att marken i huvudsak utgörs av fast ytlager, lera och friktionsjord vilande på berg. Det fasta ytlagret består av finsand och silt och har 2 á 2,5 m tjocklek.

Med ledning av kompressionsförsöken, skjuvhållfastheterna och vattenkvoter bedöms leran som nämnts ovan närmast under det fasta ytlagret inte kunna påföras nämnvärd belastning, utan att långtidssättningar uppkommer. Preliminärt bedöms att byggnaden bör grundläggas med spetsbärande pålar och att golvet görs fribärande. Om byggnaden utformas så att vissa smärre sättningar kan accepteras samt att stora koncentrerade laster undviks, kan en grundläggning med full kompensation eventuellt vara möjlig.

Vid schaktning för VA-ledningar eller schakter som kommer att stå öppna

under kort tid bedöms preliminärt en släntlutning av 2:1 erfordras vid ett max schaktdjup av 2.0 m. Vid schakt under grundvattennivån, i samband med nederbörd eller vid riklig vattentillrinning kan flackare släntlutning och/eller erosionsskydd erfordras. Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälskyddas.

I samband med projektering av anläggningen erfordras kompletterande undersökningar bl.a. av lerans sättningsegenskaper för dimensionering av grundkonstruktionen, nivåsättning, mm.

Förorenad mark

Eftersom fastigheten ligger inom ett verksamhetsområde kan marken i området vara förorenad. Om förorenad mark påträffas eller om det finns misstankar om att förorenad mark kan finnas på platsen ska Miljö-Hälsa, Lidköpings kommun kontaktas. Saneringsarbeten får inte påbörjas innan en kontakt med tillsynsmyndigheten är tagen.

Planområdet har inte tidigare varit bebyggt och någon verksamhet annat än skogsbruk har inte förekommit här. Dock har en närliggande fastighet, Porfyren 1 av Länsstyrelsen klassats inom riskklass 4, det vill säga den lägsta klassen för förorenad mark. Det underlag som kommunen har att tillgå vad gäller EBH-stödet, tillsynsrapporter, bygglovhandlingar och flygfoton har gåtts igenom och sammanfattas nedan.

Mellan åren 1996-2002 verkade MOLI/Specialkemi på Porfyren 1. Motiveringen för riskklassen är att endast pulverformiga kemikalier med framförallt låg farlighet har använts i produktionen. Natrium (metall) har dock mycket hög farlighet och natrium i form av natriumbikarbonat har använts i stora mängder. Det har inte förekommit utsläpp till varken vatten (inga avlopp i produktionen) och inte heller till luft. Tidigare har AB Lidköpings småindustri uppfört byggnader på fastigheten, bygglovhandlingar visar att de uppfört bebyggelse i form av fabriksbyggnad på Porfyren 1 och försäljningslokaler på Porfyren 2 under mitten av 1980-talet. Uppgifter om bebyggelse tidigare än så finns inte.

Enligt informationen som finns i EBH-stödet/MIFO-historiken var det tidigare lagerverksamhet på fastigheten. Dessa uppgifter, samt det att verksamheten endast använde kemikalier i pulverform, inte hade några utsläpp till vatten eller luft och att produktionen endast skedde inomhus ligger till grund för att det bör vara tillräckligt säkerställt att tidigare verksamheter inte innebär några risker för planområdet.

Det har under senare år funnits verkstadsindustri på Porfyren 1, denna bedöms som en liten verksamhet med bland annat maskinuthyrning, ingen tillverkning förekom och inga miljöfarliga ämnen användes i hantering av maskiner enligt tillsynsrapport från 2012. 2013 gjordes en anmälan om borttagning av cistern ovan mark. Oljerester togs omhand och några markföroreningar påträffades inte. Miljö- och byggnämnden bedömde då att platsen inte var i behov av ytterligare saneringsåtgärder.

Radon

Markradonförekomsten har inte uppmätts. Preliminärt bör antas, att planområdet kan klassificeras som normalradonmark och att byggnaden därför bör utföras radonskyddande. Vid komplettering av den geotekniska utredningarna inför projektering av området bör radonmätning göras.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Någon risk för skred eller höga vattenstånd finns inte inom planområdet. Planområdet ligger på en höjd runt +49 m.ö.h. (RH2000) vilket är betydligt högre än länsstyrelsens krav i *Stigande vatten* som för Lidköping ligger på +47,18.

Släntstabiliteten bedöms, enligt den geotekniska rapporten, under nuvarande förhållanden vara tillfredställande och den planerade bebyggelsen bedöms enligt geotekniskt sakkunniga kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande. Diket i den södra delen av området kommer att grävas om och läggas utanför planområdet för att möjliggöra för ett effektivare markutnyttjande.

Fornlämningar

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

Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Detaljplanen medför att det inom planområdet kommer att finnas arbetsplatser i form av en handelsetablering. Den nya byggrätten som skapas i detaljplanen är på totalt 6000 kvm bruttoarea för fastigheten och med en byggnadshöjd på 10 meter.

Lidens planerade etablering innebär en byggnad om ca 2500 kvm med en byggnadshöjd på 5 meter, ytor för lager om ca 2200 kvm, försäljningsdelar förlagda ute om ca 2500 kvm under skärmtak el. liknande samt erforderliga parkeringsytor. Möjlighet finns att komplettera med serveringsytor/restaurang/café i anslutning till handeln.

Detaljplanen medger en högre byggnadshöjd då det är denna höjd som gäller i befintlig detaljplan som råder över Kartåsområdet. Detaljplanen medger även en större exploateringsgrad än vad Lidens planerar i dagsläget för att viss flexibilitet ska finnas inför eventuella framtida förändringar.

Planområdet ges beteckningen handel och preciseras med ”Detaljhandel, restaurang, ej dagligvaruhandel”

Offentlig och kommersiell service

Syftet med planen är att tillskapa mer mark för kommersiell service i Lidköping. Änghagens handelsområde finns beläget på norra sidan av rv 44, ca 1

km från planområdet. Det pågår även detaljplaneläggning av handelsetablering norr ut på Traversgatan, ca 300 meter från planområdet. Närmaste offentlig service finns i Margretelund, ca 1,5 km från planområdet.

Tillgänglighet

Planområdet ligger utmed lv 184. Infarten till Kartåsens verksamhetsområde för biltrafikanter är via infart från riksväg (rv) 44. För att göra Kartåsområdet tillgängligt för fotgängare och cyklister kommer troligen någon form av passage att anläggas över rv 44 för att binda samman planområdet med Änghagens handelsområde och Margretelunds bostadsområde. Närmsta busshållplats finns vid Änghagen respektive i östra Margretelund, båda ca 1 km från planområdet.

Skyddsrum

Området utgörs av skyddsrumsområde med det föreligger inga krav på uppförande av nya skyddsrum.

Friytor

Naturmiljö

I gällande detaljplan är området närmast lv 184 avsatt som naturpark och består av skogsmark. Detta, ca 45 m breda naturområde kommer att finnas kvar och omfattas inte av denna plan, endast delar redan planlagda för industri kommer att planläggas för handel. Även kvartersmarken består idag av skogsmark men denna är redan sedan tidigare planlagd som kvartersmark.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Detaljplanen omfattar ingen gatemark. Planområdet matas från Traversgatan i öster för både biltrafik och för godstrafik. Detta ställer höga krav på tydlighet och trafiksäkerhet.

I den genomförda trafikutredningen (se nedan) finns olika förslag redovisade på hur en passage för gång- och cykeltrafik över nuvarande rv 44 skulle kunna utformas. I och med att delar av Kartåsområdet möjliggörs för handel ska det även göras tillgängligt för fotgängare och cyklister. En passage över rv 44 för att binda samman området med Änghagens handelsområde och Margretelunds bostadsområde ska genomföras i och med att området utvecklas. En sådan passage kommer vara aktuell först efter att nya rv 44 blivit byggd och nuvarande rv 44 övergår till en lokalgata.

Det pågår arbete med ett planprogram för hela Kartåsens verksamhetsområde. I planprogrammet kommer mer övergripande frågor att behandlas som exempelvis en trafiksäker passage för gång- och cykeltrafik till området och en övergripande trafikplanering för området som helhet. Intentionen i programmet är att ett handelsstråk kommer att utvecklas längs med Traversgatan, parallellt med lv 184 och en säker trafiklösning för oskyddade trafikanter både inom handelsområdet och till/från handelsområdet är en viktig del i programarbetet. I dagsläget utreds alternativet med tunnel under rv 44 som förbinds med en gång- och cykelväg över Porfyren 2 (Biltemas etablering) och fortsätter längs med det planerade handelsstråket längs med Traversgatan.

Trafikutredning

En trafikutredning har genomförts av Sweco för att framför allt visa på kapaciteten för befintlig korsning mellan rv 44 och Kartåsgatan, d.v.s. infarten till Kartåsens verksamhetsområde. Trafikutredningen visar på att befintlig infart till verksamhetsområdet, efter att den nya sträckningen för rv 44 genomförts, kommer att klara en ökad trafikmängd utan att några åtgärder behöver vidtas. Befintlig korsning beräknas kunna få en ökad trafikmängd på 420 fordon per timma i varje riktning (totalt 840 fordon) utöver den planerade handelsetableringen innan åtgärder behöver vidtas på korsningens utformning. Beräkningen innebär att befintlig korsning klarar av en ökning med 30 000 BTA (bruttoarea) för handel inom området. Det pågår en detaljplan som omfattar 10 000 BTA vilket innebär att det finns 20 000 BTA kvar innan korsningen behöver byggas om.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats som ansluter till gång- och cykelnätet är belägen dels vid Änghagen och dels vid östra Margretelund, båda ca 1 km från planområdet. Vid Änghagen går både lokaltrafik och regiontrafik medan det vid Margretelund enbart går lokaltrafik. Möjlighet till framtida kollektivtrafik i området ses över i planprogram för Kartåsen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Enligt gällande parkeringsnorm för handel krävs totalt 35 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA, varav 30 st för besökare och 5 st för de verksamma inom fastigheten. Om hela byggrätten på 5000 kvm nyttjas innebär detta att det krävs 175 parkeringsplatser.

I närliggande detaljplan för Biltema har parkeringsnormen anpassats till 25 p-platser på 1000 kvm. Detta anses fullt tillräckligt med hänsyn till erfarenhet av besöksfrekvens. Vid större evenemang eller liknande finns möjlighet för verksamheten att öppna upp och använda delar av lagerytorna för tillfällig parkering.

Infart för besökare placeras vid byggnadens huvudentré, medan infart för varutransporter sker söder om parkeringsytorna till fastighetens lageryta. Inom lagerytan ska plats finnas för varutransporter att vända för att inte behöva backa ut på Traversgatan.

Störningar

Riskanalys, farligt gods

Lv 184 är primärled för farligt gods i kommunen. För att reda ut vilka risker detta kan medföra har en riskanalys genomförts av Brandskyddslaget. Utredningen visar att tillräckliga avstånd till vägen hålls för att undvika stora risker.

Avståndet mellan tänkt bebyggelse och lv 184 ligger närmare än rekommenderade skyddsavstånd men bedöms ändå hålla ett betryggande avstånd mot

en stor del av identifierade olycksrisker. För vägar med förekomst av transporter av farligt gods rekommenderas ett bebyggelsefritt område på 30 m. Föreslagen bebyggelse har ett avstånd på ca 50 m till lv 184. Ingen av de studerade olycksriskerna bedöms utgöra en oacceptabelt hög risknivå men det kan föreligga behov av vissa byggnadstekniska åtgärder för att reducera riskerna för olyckor med farligt gods längs lv 184. De skyddsbestämmelser som rekommenderas är:

- Avståndet mellan lv 184 (närmaste körbanekant) och ny bebyggelse och försäljningsytor ska inte understiga 50 meter.
- Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på lv 184.
- Friskluftsintag för lokaler där personer vistas stadigvarande ska placeras mot en trygg sida, d.v.s. bort från lv 184 alternativt på byggnadens tak.
- Mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavstängningsfunktion (manuell).
- Obebyggda ytor inom 30 meter från lv 184 ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Detta inkluderar att utforma området så att inga andra än bilister uppmuntras till att använda rastplatsen.

Enligt gjord riskanalys ligger de flesta verksamheter inom Kartåsen med stora skyddsavstånd till det aktuella planområdet. Avståndet är så stort att det inte bedöms vara nödvändigt att beakta dessa i planarbetet. Lokaliseringen av handelsträdgården är även sådan att de eventuella transporter med farligt gods som transporteras inom området inte har en anledning att passera just här, dessa beaktas därför inte heller vidare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet, befintlig anslutningspunkt finns i Traversgatan. Infiltration av dagvatten bör utföras för att minska riskerna för en grundvattensänkning. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD) där så är möjligt. I annat fall ska dagvattnet fördröjas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet. Gröna tak, s.k. sedumtak och gräsarmerade parkeringsplatser bör övervägas för att bidra till omhändertagande av dagvatten från området. Dagvatten från parkeringsytorna bör renas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet.

För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka omkringliggande vegetation mm, bör infiltration av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor anordnas och ledningsschakter göras ”täta”. Detta innebär, att återfyllning med silt samt eventuell ledningsbädd utförs med material som har liten permeabilitet.

Värme

Uppvärmning sker enskilt inom fastigheten alternativt genom fjärrvärme. Ledningar finns idag i närliggande gator, Hissgatan och Krangatan.

El

Elledning finns norr om planområdet mellan Traversgatan och rastplatsen vid Lv 184. Denna kommer att finnas kvar och förses med ett 3 m brett u-område samt servitut.

Möjlighet att ansluta fastigheten till ledningsnätet finns i Traversgatan.

Bredband

Fastigheten är inte ansluten till det kommunala fibernätet, fibernät finns framdraget i närområdet och anslutningsmöjlighet finns.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker i Lidköpings kommun.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen inte ändras eller upphävas. Under den här tiden är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den förlorande byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång.

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år. Den korta genomförandetiden motiveras med detaljplanens ringa omfattning och strategiska läge samt att föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidsplan

Detaljplanen beräknas kunna antas sommaren 2017 om inget oförutsett sker.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Lidköpings Elnät ansvarar för att leverera el till området.

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kommande byggnation ska anslutas till kommunens vatten- och avloppssystem.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Den aktuella tomten ska avstyckas från Kartåsen 1:1 och bilda en ny fastighet. Den nya fastigheten blir 12 879 kvm.

Bestämmelser om fastighetsindelning

Någon fastighetsplan finns inte i området.

Avtalsfrågor

Servitutsavtal för elledningar inom u-området ska upprättas mellan ledningshavare och markägare. Kommunen ansvarar för detta.

Kommunen och Lidens kommer att upprätta ett avtal i vilket det aktuella området kommer att överlåtas till bolaget.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen innebär inga kostnader för kommunen då allmänna anläggningar redan är utbyggda. Byggherren ska stå för de kostnader som krävs för att den planerade tomten ska kunna bebyggas enligt detaljplanen. Planavgift kommer inte att debiteras i samband med bygglov.

Planekonomi

	Kalkylbelopp
Investeringskostnad	0
Exploateringsutgifter	
Grundkarta och terrängmodell	10 000
Detaljplan, fastighetsbildning	125 000
Summa exploateringsutgifter	135 000

Inkomster

Försäljning av mark	1 030 000
Planavgift	120 000
Summa exploateringsinkomster	1 150 000

Inkomster	1 150 000
Utgifter	135 000

Nettoexploatering, kassaflöde **1 015 000**

Balansräkning:

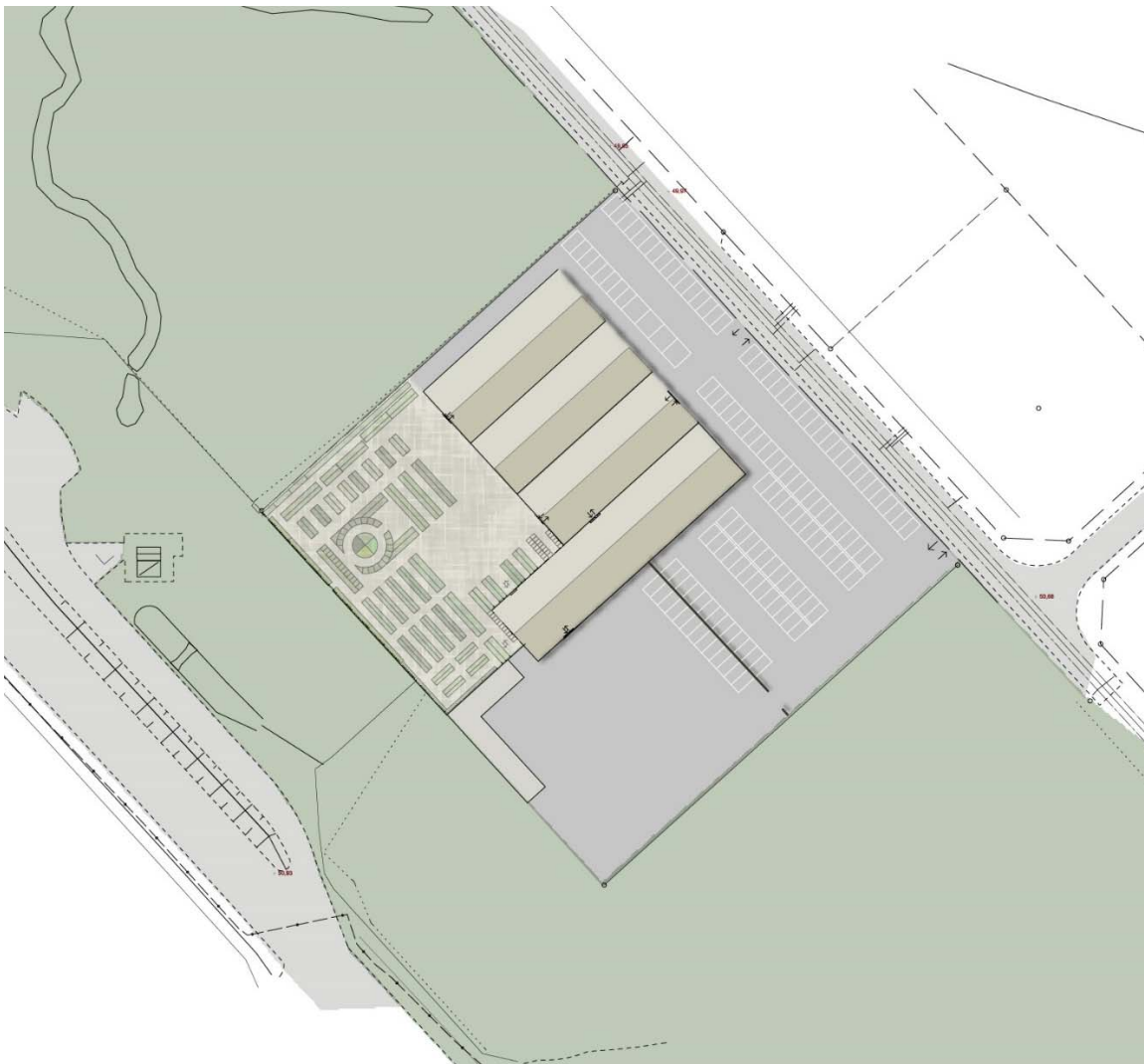
Anläggningstillgångar, skattekollektiv	0
--	---

Resultaträkning:

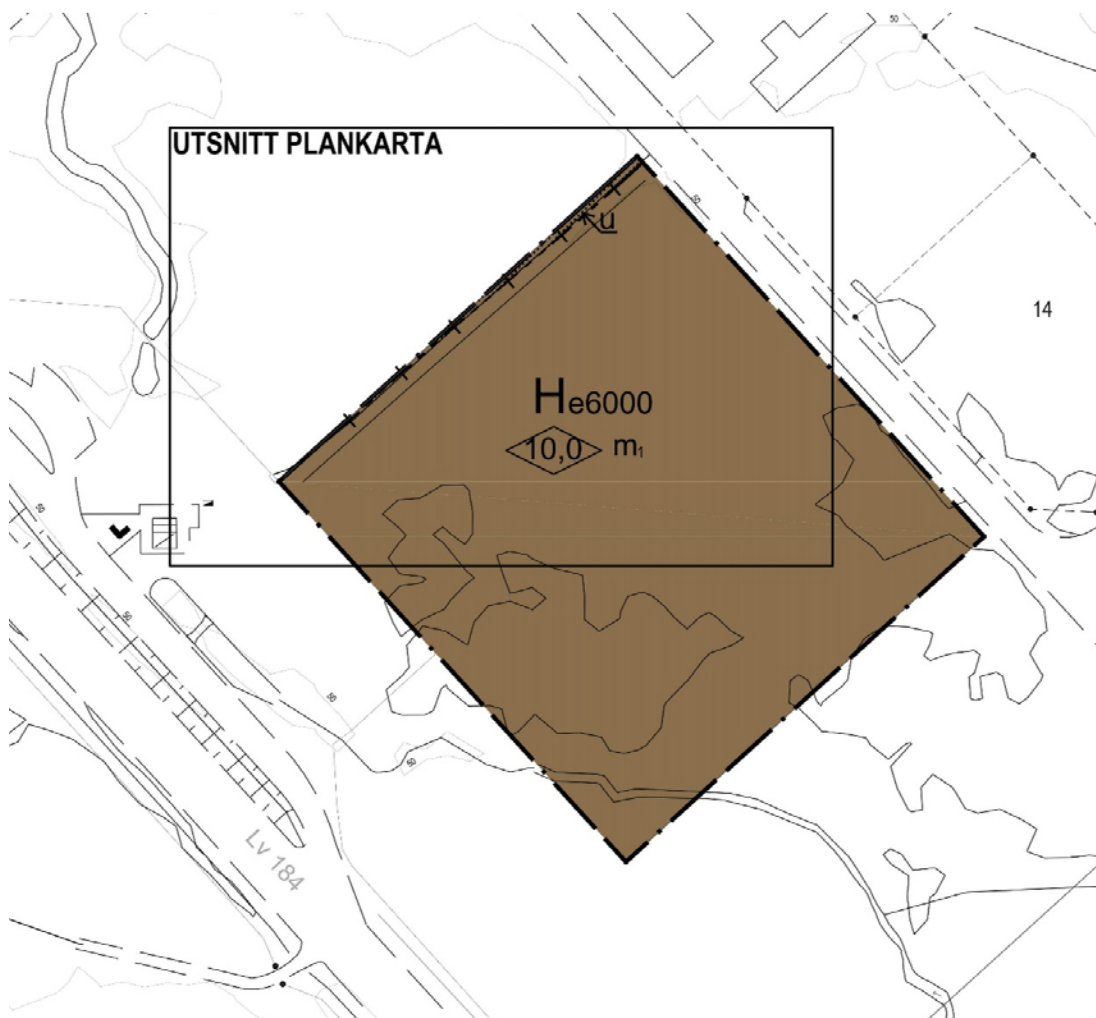
Intäkter	1 015 000
Kostnader	0

Exploateringsresultat i resultaträkningen **1 015 000**

ILLUSTRATIONSKARTA



PLANKARTA



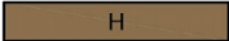
PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Hänvisningar till PBL avser PBL 2010:900

Gränser

	Planområdesgräns
	Administrativ- och egenskapsgräns

Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)

	Handel och restaurang, med handel avses sällanköpshandel - ej livsmedel
---	---

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

e6000	Största bruttoarea för planområdet är 6000 m ² (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
	Högsta byggnadshöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
m _i	· Avståndet mellan lv 184 (närmaste körbanekant) och ny bebyggelse samt försäljningsytor ute ska inte understiga 50 meter. · Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på lv 184. · Friskluftsintag för lokaler där personer vistas stadigvarande ska placeras mot en trygg sida, d.v.s. bort från lv 184 alternativt på byggnadens tak. · Mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavstängningsfunktion (manuell).

(PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)

	Prickmark - marken får inte försees med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
---	---

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

u	Underjordiska ledningar - Område eller utrymme som ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6 §)
---	---