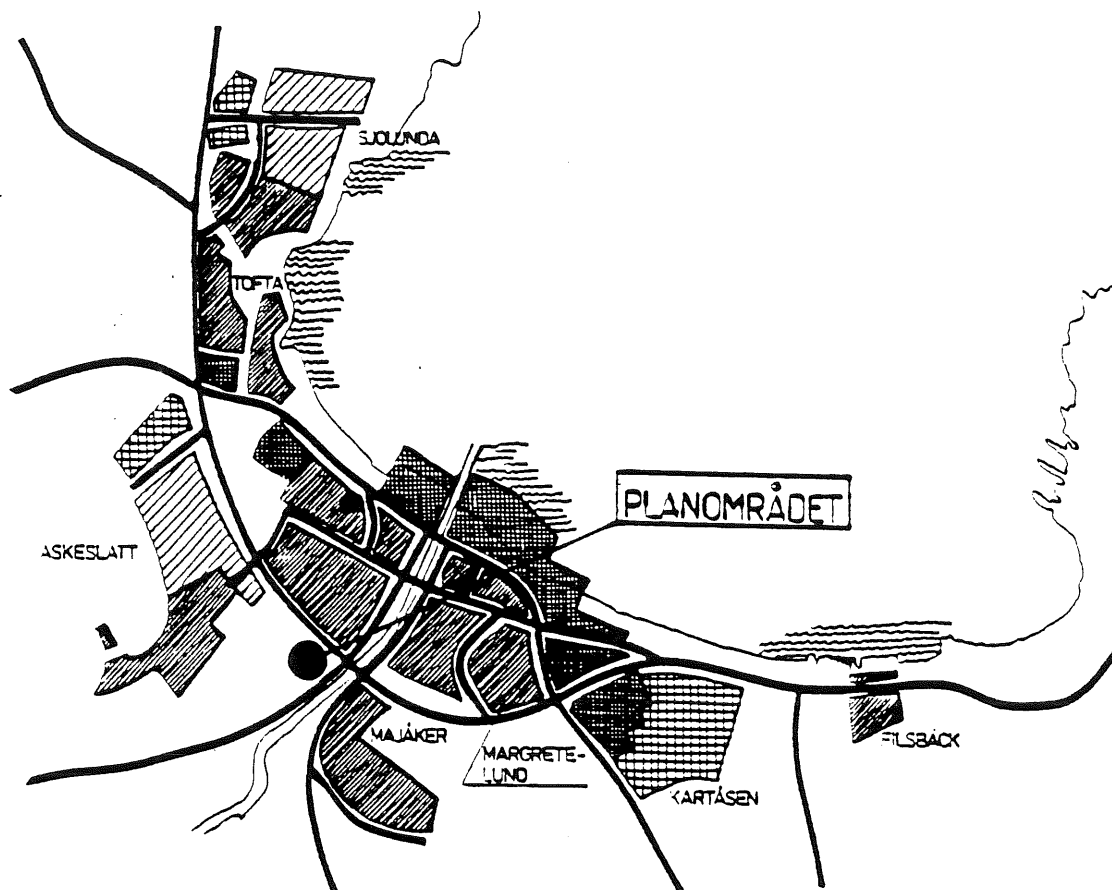




Detaljplan för
kvarteret TALLSKOGEN
Lidköping, Lidköpings kommun

PLANBESKRIVNING

Antagande BN: 90-10-17 § 236

Laga kraft: 90-11-14

HANDLINGAR

Planförslaget består av denna planbeskrivning, genomförande-
beskrivning, samrådsredogörelse, plankarta med planbestämmel-
ser och illustrationer. Till planförslaget bifogas en*grund-
undersökningsrapport och miljökonsekvensbeskrivning.

* FINNS I BYGGNADSNÄMNDENS ARKIV (NR 142)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att möjliggöra ett uppförande av en trafik -och turistserviceanläggning, en rastplats och ett område för boende i anslutning till Ågårdsskogens sjukhem samt möjlighet för vårdcentralen att utökas. Delar av den gällande detaljplanen upphävs eftersom intentionerna om ett bassjukhus i detta område inte längre gäller.

PLANDATA

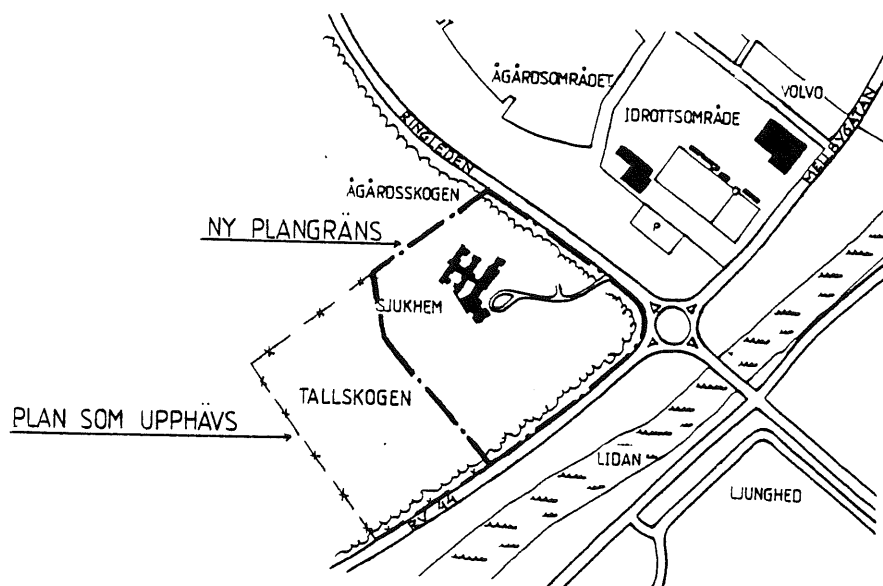
Läge och areal

Området är beläget i Ågårdsskogen, inom del av fastigheten Tallskogen 1, vid infarten till Ågårdsrondellen och begränsas av riksväg 44 och Ringleden. Planområdet omfattar ca 15,5 hektar och består förutom sjukhemsanläggningen av skogsmark med uppväxt skog.

Markägoförhållanden

Marken har tidigare sålts till landstinget för ett tidigare planerat bassjukhus men en överenskommelse har träffats med landstinget om att kommunen köper tillbaka den kvartersmark som inte behövs för det befintliga sjukhemmets utveckling.

PLANOMRÅDET



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och detaljplaner

Planområdet ingår i centralortens generalplaneområde som allmänt område. Detaljplan för området är fastställd 1981-05-26. För Lidan gäller strandskyddsförordnande 100 meter vilket i stort är fram till Rv 44 och berör således inte detta planområde.

Kommunala ställningstaganden

Frågan om kv. Tallskogens utnyttjande till annat än sjukhusområde har diskuterats ingående i planeringskommittén, kommunstyrelsen och byggnadsnämnden. Kommunstyrelsen beslöt 1989-09-05 att uppdra till byggnadsnämnden att göra behövlig detaljplaneändring för nyetablering av motellanläggning och bostäder för äldre. Kommunstyrelsen har sedan 1989-11-21 beslutat att till exploatör av området för motell och bilservice utse Bygg-Fast AB. Ett optionsavtal har tecknats mellan kommunen och Bygg-Fast AB.

Överenskommelse om återköp av mark har träffats med landstinget. Kommunstyrelsen godkände för sin del förvärvet 1990-04-02 och landstingets förvaltningsutskott 1990-03-19.

Efter diskussion med vägverket har förslag framlagts att en rastplats anordnas i anslutning till trafikserviceanläggningen. Planeringskommittén rekommenderade 1990-04-17 byggnadsnämnden att planera för en rastplats i anslutning till motellet med föreslagna in- och utfarter till Rv 44. Denna rastplats skulle ersätta den tidigare planerade rastplatsen mellan Rv 44 och Lidan.

Byggnadsnämnden godkände 1990-05-17 upprättad detaljplan med trafikserviceanläggning, rastplats och bostäder för äldre för samråd.

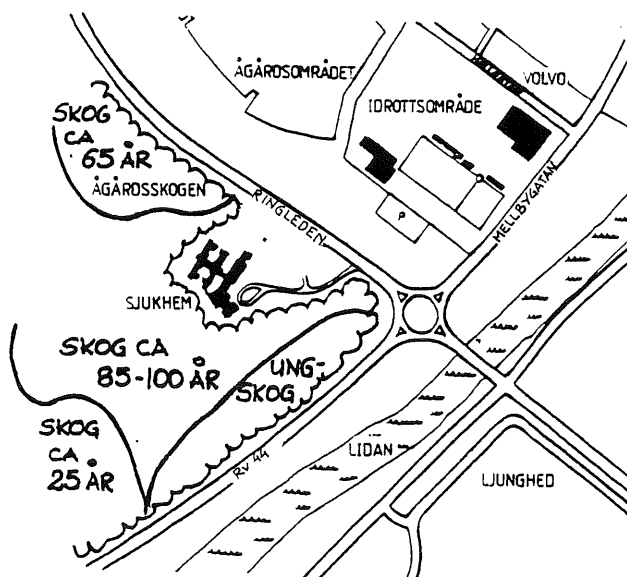
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

* Mark och vegetation

Området utgörs av skogsmark som sluttar svagt mot nordost. Vegetationen består till största delen av en väl sluten ca 100-årig skog med ett något yngre bestånd närmast Ringleden. Området närmast Rv 44 består av ungskog. På grund av den höga grundvattenytan är marken syrefattig och trädens rotsystem är ytligt bildat.

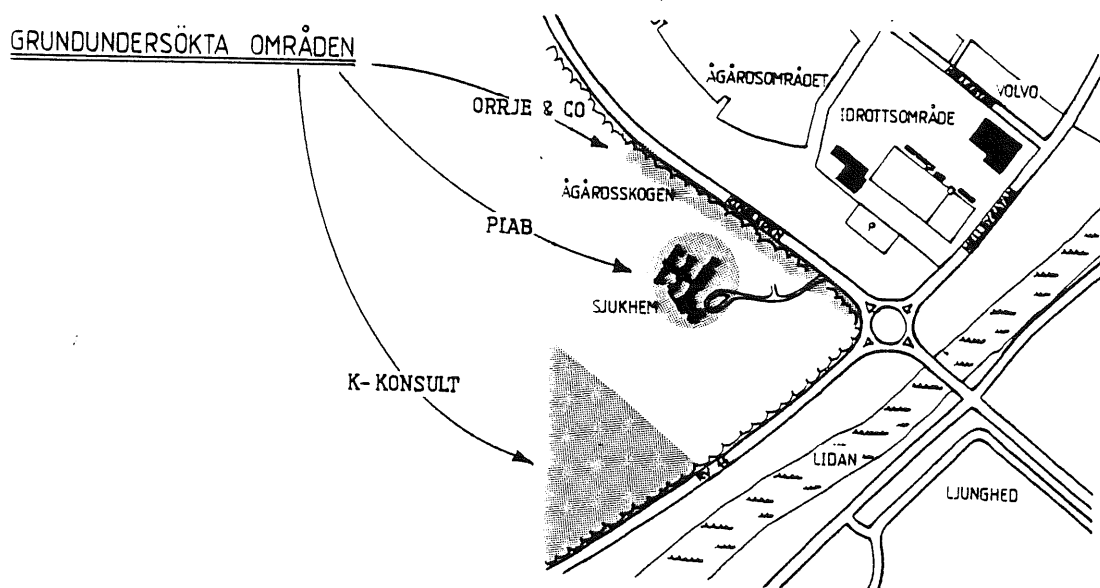
En utglesning i det äldre beståndet medför att enstaka träd är känsliga för nedblåsning. Större trädgrupper bör skapas för att klara vindarna.



* Geotekniska förhållanden

Jordlagren i området består överst av ett tunt myllskikt på ett par meters sand -och siltlager. Under silten finns lera med varierande mäktighet där fast botten har registrerats. Enligt de grundundersökningar som tidigare gjorts i området och angränsande delar varierar grundförhållandena. Områdena för grundundersökningarna och vem som har utfört dessa anges på nedanstående skiss.

Enligt undersökningarna är förhållandena något bättre i de norra delarna med något överkonsoliderad lera där marken tål viss belastning utan att sättningar uppstår. I södra delen är leran normalkonsoliderad d.v.s. leran tål inga ytterligare belastningar utan att sättningar uppstår. Ytterligare grundundersökning pågår för trafikserviceanläggningen och i området för bostäder för att utreda hur grundläggningen skall ske.



* Fornlämningar

Inom området förekommer inga kända fornlämningar. En milsten är placerad söder om rondellen mellan Rv 44 och Lidan.

Bebyggelseområden

* Vård och boende

Inom planområdet finns Ågårdens sjukhem och vårdcentral. Förslaget ger möjlighet till en utbyggnad av anläggningen sydväst om vårdcentralen. Primärvården och kommunen har gemensamt utarbetat en behovsbedömning av kollektivt serviceboende 1989-1995.

Ett projekt som aktualiserats är ett område i anslutning till sjukhemmet i Ågårdskogen.

I detaljplanen föreslås ett område för bostäder innehållande en bruttoarea för bostäder på 4000 kvadratmeter. Det ger möjlighet för ett 60-tal lägenheter i liten storlek och i två våningar. Bostäderna utgör en beredskap i äldreomsorgen med det kraftigt tilltagande behovet av boende med stort vårdbehov varvid resurserna på sjukhemmet kan utnyttjas rationellt.

*** Trafik och serviceanläggning**

Byggfast AB, som fått option på området markerat med G (område för bilservice) på kartan, planerar att uppföra en trafikserviceanläggning med tre olika bensinmärken, kiosk, butik, restaurang, turist -och resandecentrum samt motell. Motellet ska byggas med 40 rum och i en andra etapp ytterligare 60 rum.

Anläggningen skall ha en stark betoning på ett turist -och resandecentrum. Försäljningsdelen medges att sälja livsmedel på upptill 100 kvadratmeters lokalyta. Anläggningen skall betjäna resande med personbil och buss.

*** Rastplats**

Söder om trafikserviceanläggningen föreslås enligt överenskommelse med vägverket en rastplats som betecknas med T (trafik) i planen. Det innebär en modern rastplats med tillfart och utfart till Rv 44 och tillgång till trafikserviceanläggningens utbud ex. toaletter. Denna föreslagna rastplats skall ersätta den som idag finns mellan riksvägen och Lidan.

*** Befolkningsskydd**

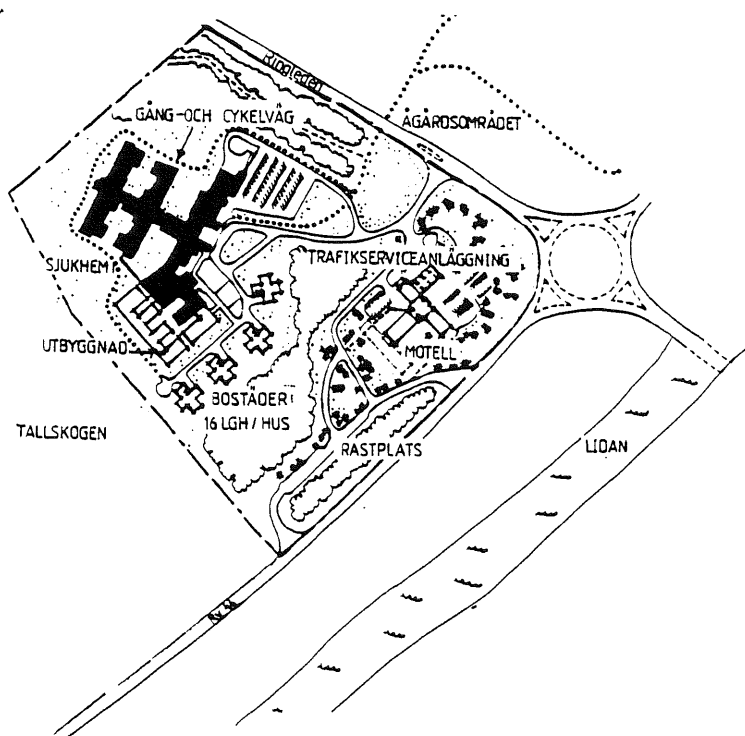
Området ligger inom Lidköpings skyddsrumsort och är inte klassat som riskområde. Totalt bedöms planområdet medföra ett behov av ca 450-500 skyddsrumspplatser. Av dessa finns 240 platser tillgängliga i den befintliga vårdanläggningen. Vid behovsprövning vid nyexploatering skall aktuell skyddsrumspan och den där ingående planen för skyddsrumproduktionen konsulteras.

Friytor

* Naturmark

Områden mot riksvägen och Ringleden och området mellan trafikserviceanläggningen och bostäderna föreslås som naturmark där skogen i möjligaste mån kan vara kvar. Ungskogsbeståndet mellan rastplatsen och riksvägen bör sparas och inte gallras för hårt och markfloran får ej fördärvas vid exploateringen.

Området mellan trafikserviceanläggningen och rondellen får en annan karaktär med större utglesning av skogen för att exponera trafikserviceanläggningen mot trafikplatsen.



Gator, och trafik

Trafikserviceanläggningen, bostäderna och sjukhemmet trafikmatas från den befintliga anslutningen till Ringleden medan rastplatserna ansluts till riksvägen. Möjlighet skall finnas för personbilar att från rastplatsen nå trafikserviceanläggningen på intern gata.

Inga gator i området är allmän gata utan redovisas på kvartersmark.

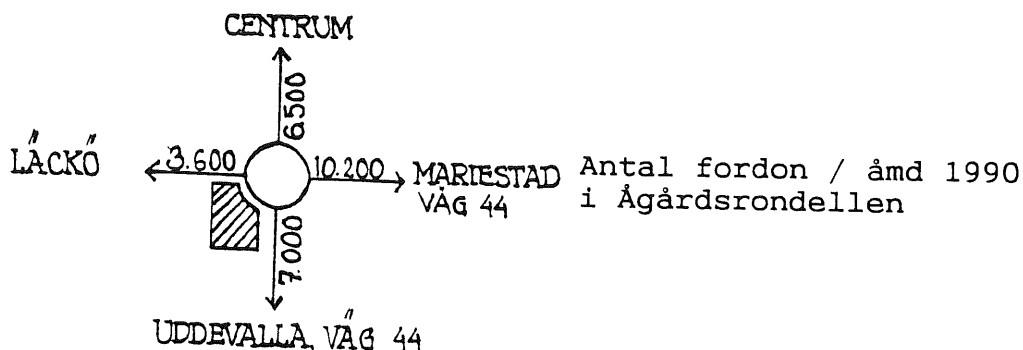
För rastplatsens tillkomst erfordras ombyggnad och breddning av riksväg 44.

* Trafikmängder

Trafikmängderna på de intilliggande vägarna har beräknats av Vägverket.

Beräkningen hänförs till 1990 års trafik och räknas i fordon per årsmedeldygn. Den framtida ökningen bedöms till 1% /år. Andel tung trafik ca 10%

På väg 44 förekommer trafik med farligt gods. Byggnad bör ej placeras närmare riksvägen än 40 meter.



Trafikserviceanläggningen beräknas alstra 700 fordon / årsmedeldygn och 500 000 besökande / år.

Största delen av fordonsmängden är trafik som redan idag passerar på de intilliggande vägarna.

Drivmedelsförsäljningen bidrar till ca 15% av trafikmängden och de övriga 85% av besökande till butik, restaurant, hotell och turistbyrå. Även toaletterna för rastplatsen skall placeras i anläggningen.

* Kollektivtrafik

Vissa turer i stadsbusstrafiken angör sjukhemmet.

* Parkering

Parkeringen för anställda och besökande till sjukhemmet och vårdcentralen sker på befintliga parkeringsplatser.

För tillkommande bostäder bedöms behovet av parkeringsplatser för de boende bli väldigt litet varför befintliga platser med bra kapacitet kan klara parkeringsbehovet för boende och besökande. Angöring skall kunna ske till varje hus.

Störningar

Arkitekt Lennart Dahlberg har i särskild utredning redovisat konsekvenser av bullerstörningar och emissioner vid anläggandet av trafikserviceanläggningen.

Valda delar av utredningen har redovisats i denna beskrivning.

* Bullerstörningar

Anläggningen utsätts för trafikbuller från Rv 44 och rastplatsen. Den del som berörs är hotelldelen som kan jämföras med bostäder. Enligt avstegsfall 1 i trafikbullerutredningen (nybebyggelse invid större trafikled) är gränsen 30 dBA inomhusvärde och 65 dBA utanför fönster. Eftersom personer inte stadigvarande vistas i lokalerna bedöms det ej som nödvändigt att uppfylla utomhusvärdet

Hotelldelen omfattar 40 rum. Hälften av dessa ligger på ett avstånd på 80 meter från Rv 44 och ca 45 meter från rastplatsen. Beräknad ekvivalent ljudnivå utomhus beräknas till 56 dBA i plan 1 och högst 60 dBA i plan 2. Detta innebär att inomhusvärdet 30 dBA klaras med normal fönsterkonstruktion (3-glasfönster).

Även den planerade utbyggnadsetappen klarar beräkningsmässigt normerna.

Trafikserviceanläggningen ligger på ett avstånd av drygt 200 meter från Ågårdsskogens vårdcentrum. Infartstrafiken och trafikrörelser inom anläggningen bedöms ej medföra bullerstörningar.

Eventuella takfläktar på trafikserviceanläggningen kommer på grund av det stora avståndet ej att ge upphov till bullerstörningar för sjukhemmet, vårdcentralen och framtida bostäder.

* Luftföroreningar

Bensinstationen ger upphov till vissa luftföroreningar, främst kolväten.

Föroreningarna uppkommer vid fyllning av lagringstankar och vid tankning. Genom att tankmunstyckena förses med muffar för återföring av bensinångor och påfyllningen av lagringstankarna utrustas med återföringssystem förutsätts att miljöskyddslagens gränsvärden för god luftkvalitet klaras.

* Vattenföroreningar

Trafikserviceanläggningen skall förses med automattvätt där avloppsvattnet skall föras till spillvattennätet.

Automattvätten skall utrustas med återvinningssystem för tvättvatten och med oljeavskiljare.

I samband med bygglovprövningen förutsätts att diskussion sker med miljö och hälsoskyddskontoret.

Avvattningen från parkerings och körytor skall föras till dagvattenledningen. Det förutsätts att anordning för avskiljning av petroleumrester kommer till utförande.

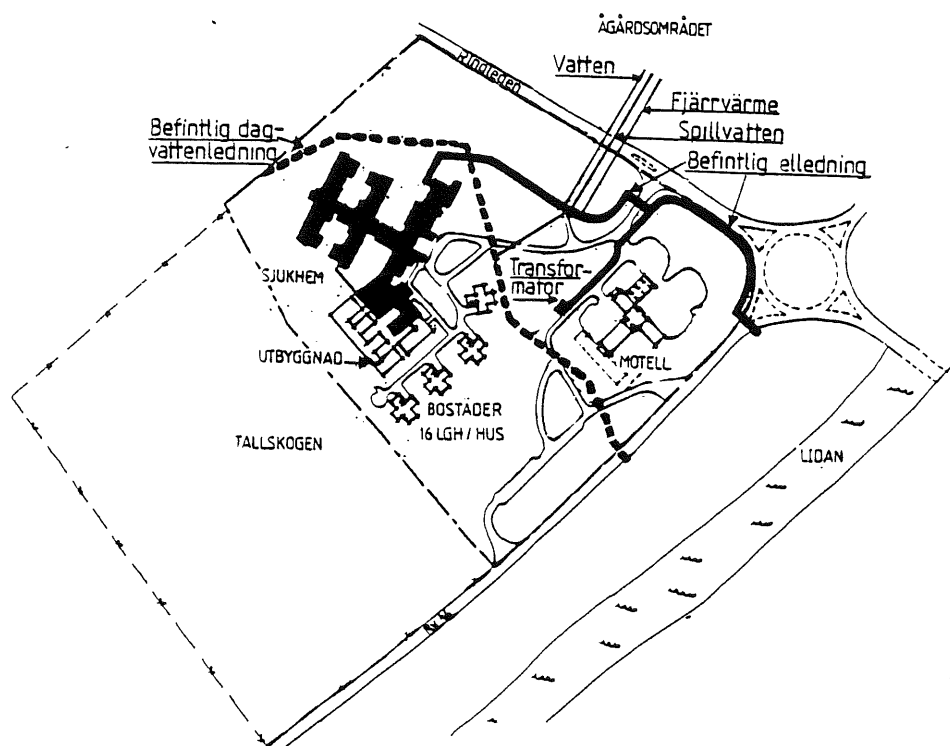
Teknisk försörjning

* Vatten, avlopp och värme

Anläggningarna i planområdet ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät samt fjärrvärmenätet som är framdraget till området. Genom området går en dagvattenledning som redovisas som u-område.

* El

Befintliga elledningar förlängs och ny transformator redovisas mellan trafikserviceanläggningen och bostäderna utefter den interna gatan.



Administrativa frågor

Eftersom planändringsområdet omfattar en del av den nu gällande detaljplanen föreslås att den resterande delen av den gamla planen upphävs fram till riksvägen. Området mellan riksvägen och Lidan förblir kvar som parkmark.

Genomförandetiden föreslås till 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Motivet för detta är osäkerheten i vilken takt och omfattning som bostäderna kan byggas ut.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

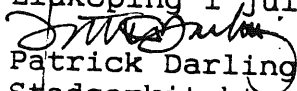
Vid framtagande av denna plan har följande medverkat:

Stadsarkitekt Patrick Darling
Planarkitekt Kjell Holgersson
Vägingenjör Jan-Olof Gustavsson

Arkitekt Torben Samuelsson
Arkitekt Lennart Dahlberg

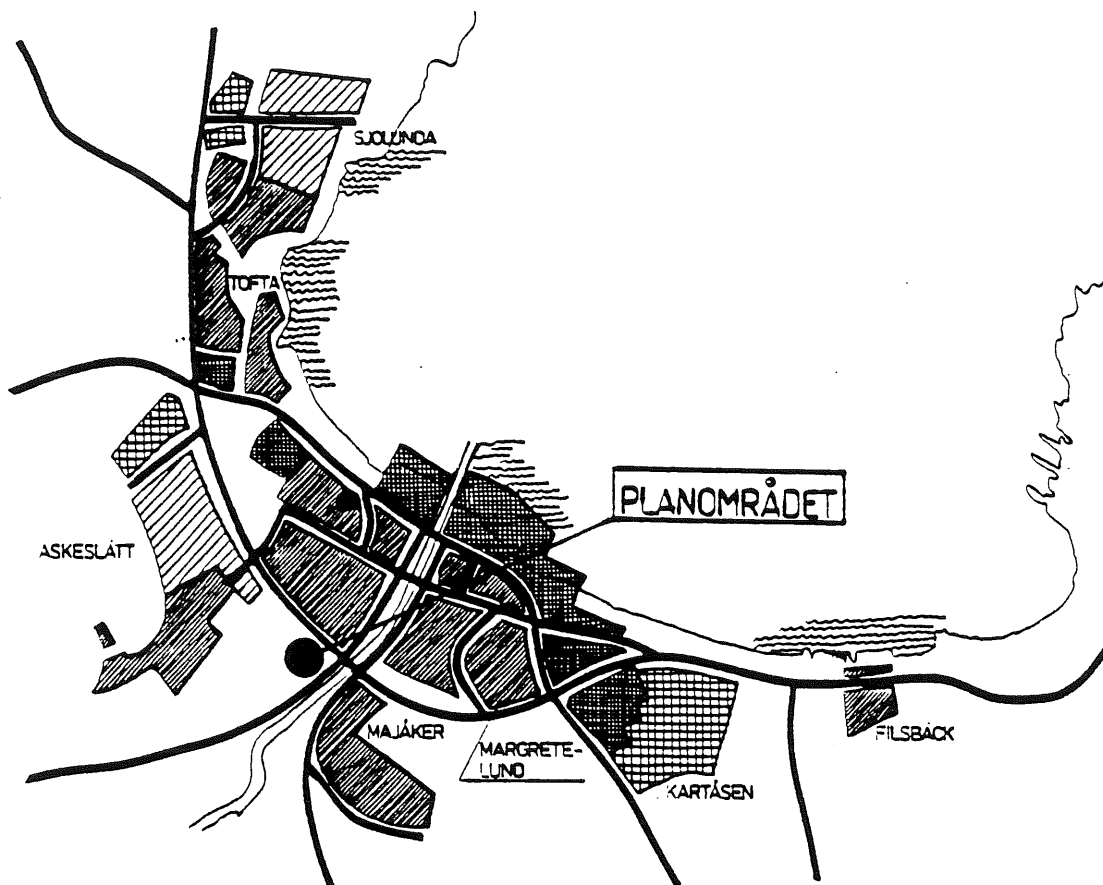
Planförfattare, Kommunen
Planförfattare, Kommunen
Vägverket Mariestad (rast-
plats, trafikserv.anl.)
Projektplanering, Lerum
Projektplanering, Lerum
(miljökonsekvensbeskrivn)

Lidköping i juli 1990


Patrick Darling
Stadsarkitekt


Kjell Holgersson
Planarkitekt

UTSTÄLLNINGSHANDLING



Detaljplan för
kvarteret TALLSKOGEN
Lidköping, Lidköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Antagande BN: 90-10-17 § 236

Laga kraft: 90-11-14

Tidplan

Planarbetet skall bedrivas med målsättningen att detaljplanen kan bli antagen under hösten 1990.
Bygg-Fast AB har för avsikt att om planen vinner laga kraft ta i bruk trafikserviceanläggningen 1991. Optionsavtal medger Bygg-Fast AB förtur till köp av mark.

Rastplatsen planeras att byggas i anslutning till uppförandet av trafikserviceanläggningen.

Bostäderna skall utgöra beredskap i äldreomsorgen. Primärvården har sett behovet av kollektivt serviceboende växa och har tillsammans med socialförvaltningen utarbetat en behovsbedömning av äldreboendet 1989-1995. Tiden för uppförandet av bostäderna är ännu inte fastlagd varför en genomförandetid på 15 år bör sättas i detaljplanen.

Huvudmannaskap, avtal

Trafikserviceanläggning

Trafikserviceanläggningen inom föreslagen tomt skall uppföras och drivas av exploatören Byggfast AB. Bolaget har för avsikt att hyra ut olika rörelsedelar däribland till kommunen för turistinformation. Anläggningen bör kunna byggas ut oberoende av rastplatsutbyggnad.

Rastplats

Rastplatsen och vägombyggnad av Rv 44 skall byggas av vägverket när erforderliga medel finns. Trafikserviceanläggningen bör kunna utbyggas oberoende av rastplatsutbyggnaden. Drift och skötsel av rastplatsen kommer att regleras genom avtal med kommunen.

Bostäder

Uppförandet av bostäderna åvilar kommunen som i sin tur kan överlåta detta på annan intressent.

Gator

Några allmänna gator finns ej i området utan befintliga och planerade vägar kommer att ligga på kvartersmark. Avtal om skötsel kan vara aktuellt med kommunen (gatukontoret) inom vissa delar av vägsystemet inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Området hade tidigare överlåtits till landstinget. Kommunen har återköpt de områden som inte behövs för landstingets behov.

En fastighetsbildning erfordras för områdena trafik, bostäder och vårdanläggning, vilka områden skall utgöra särskilda fastigheter. Vissa gemensamhetsanläggningar kan behöva tillskapas för dessa fastigheter till trafik och parkering.

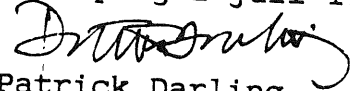
Ekonomiska frågor

Kommunens och landstingets markaffär regleras i köpeavtal och kommunens överlåtelse av mark till Bygg-Fast AB i optionsavtal.

Tekniska utredningar

Den geotekniska utredning som pågår bekostas av Bygg-Fast AB och kommunen för sina respektive byggobjekt.

Lidköping i juli 1990


Patrick Darling
Stadsarkitekt


Kjell Hølgersson
Planarkitekt



BEFINTLIGA BYGGBÄNDER
 PLANLAGDA BYGGBÄNDER
 PARKERINGSPLATSER
 GRÖNTUR
 TRÄD BUSKAGE

ILLUSTRATIONSKARTA TILLHÖRANDE
 Detaljplan för kv TALLSKOGEN
 Lidköping, Lidköpings kommun

Upprättad i juli 1990

Kjell Holgersson
 Stadsarkitekt
 Planarkitekt

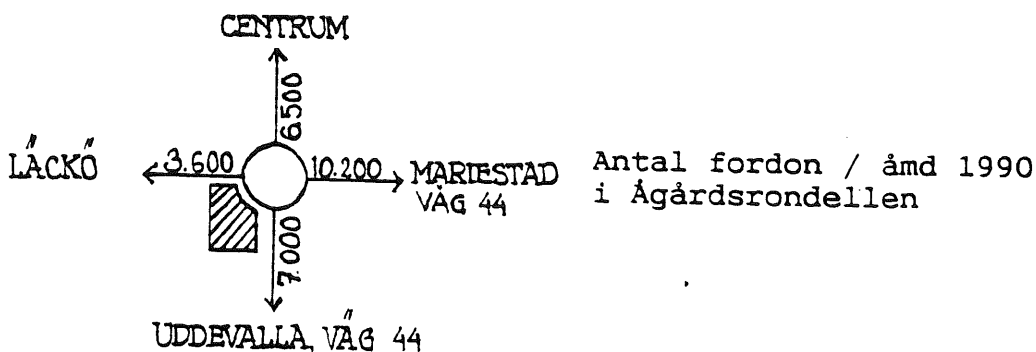
TRAFIKSERVICEANLÄGGNING VID VÄG 44 I LIDKÖPING

Miljökonsekvensbeskrivning.

Beskrivningen redovisar konsekvenserna av bullerstörningar och emissioner dels utifrån mot anläggningen och dels från anläggningen till omgivningen.

TRAFIKMÄNGDER

Trafikmängderna på de intilliggande vägarna har beräknats av Vägverket. Beräkningen hänför sig till 1990 års trafik och räknas i fordon per årsmedeldygn. Den framtida ökningen bedöms till 1 %. Andel tung trafik ca 10 %. På väg 44 förekommer trafik med farligt gods.



Trafikserviceanläggningen beräknas alstra 700 fordon / årsmedeldygn och 500 000 besökande / år.

Största delen av fordonsmängden är trafik som redan idag passerar på de intilliggande vägarna.

Drivmedelsförsäljningen bidrar till ca 15 % av trafikmängden och de övriga 85 % av besökande till butik, restaurant, hotell och turistbyrå. Även toaletterna för rastplatsen skall placeras i anläggningen.

BULLERSTÖRNINGAR

Serviceanläggningen

Anläggningen utsätts för trafikbuller från rv. 44 och rastplatsen. Den del som berörs är hotelldelen som kan jämföras med bostäder. Enligt avstegsfall 1 i Trafikbullerutredningen (nybebyggelse invid större trafikled) är gränsen 30 dBA inomhusvärde och 65 dBA utanför fönster. Eftersom personer inte stadigvarande vistas i lokalerna bedöms det ej nödvändigt att uppfylla utomhusvärdet.

Hotelldelen omfattar 40 rum. Hälften av dessa ligger på ett avstånd på 80 m från rv. 44 och ca 45 m från rastplatsen. Beräknad ekvivalent ljudnivå utomhus beräknas till 56 dBA i plan 1 och högst 60 dBA i plan 2.

Detta innebär att inomhusvärdet 30 dBA klaras med normal fönsterkonstruktion (3-glasfönster).

Även den planerade utbyggnadsetappen klarar beräkningsmässigt normerna.

Ågårdsskogens vårdcentrum

Bilserviceanläggningen ligger på ett avstånd av drygt 200 m från Ågårdsskogens vårdcentrum. Infartstrafiken och trafikrörelser inom anläggningen bedöms ej medföra bullerstörningar.

Ev takfläktar på bilserviceanläggningen kommer pga det stora avståndet ej att ge upphov till bullerstörningar för vårdcentrat.

DRIVMEDELSFÖRSÄLJNING

I anläggningen kommer att hanteras ca 4000–5000 m³ bensin och 200 m³ dieselolja. Lagringstankarna innehåller 100 m³ bensin och 30 m³ diesel.

LUFTFÖRORENINGAR

Bensinstationen ger upphov till vissa luftföroreningar, främst kolväten. Föroreningarna uppkommer vid fyllning av lagringstankar och vid tankning. Genom att tankmunstyckena förses med muffar för återföring av bensinångor och påfyllningen av lagringstankarna utrustas med återföringssystem förutsätts att miljöskyddslagens gränsvärden för god luftkvalitet klaras.

GASOL

Gasol kommer att hanteras i färdigfyllda flaskor till husvagnar, camping mm.

Gasolen kommer att förvaras i separat skåp utomhus enl anvisningar från Sprängämnesinspektionen. Det kommer att lagras ca 500 –1000 kg.

Förvaringen bör placeras så långt som möjligt från rv 44 med anledning av risken från farliga transporter.

VATTEN OCH AVLOPPSFRÅGOR

Biltvätt

Anläggningen skall förses med en automattvätt, typ California, Kleindienst etc.

I samband med installation av tvättanläggningen förutsätts en diskussion ske med miljö- och hälsoskyddskontoret ang. val av rengöringsmedel och kemikalier.

Automattvätten är utrustad med ett återvinningssystem för tvättvattnet och med oljeavskiljare.

Mängden avloppsvatten från tvättanläggningen beräknas till ca l/dag. Avloppsvattnet från tvätthallen skall föras till spillvattennätet.

I övrigt hänvisas till anvisningarna i rapporten: Naturvårdsverket 75:10 "Avloppsvatten - Behandling vid bensinstationer och bilverkstäder".

Bilreparationer

I anläggningen skall ej förekomma service eller reparation av bilar. Endast en utvändig serviceplats för kunder med påfyllning av luft, vatten mm skall finnas.

Dagvatten

Avvattningen från parkerings- och körytorna skall föras till dagvattennätet.

För att eliminera föroreningar i dagvattnet förutsätts att anordning för avskiljning av petroleumrester kommer till utförande. Särskilt skall ytan vid pumparna och påfyllningen av lagringstankarna förses med oljeavskiljare och sandfilter.

Lerum 1990-06-12

PROJEKTPLANERING PLANARKITEKTER AB .

Lennart Dahlberg
Arkitekt SAR