



Detaljplan för del av Tömmen 1 Lidköpings kommun

Innehåll

Planbeskrivning	3
Ändringar av detaljplanen efter granskning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Lägesbestämning	3
Areal	4
Markägförhållanden	4
Avvägning enligt miljöbalken	4
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner	6
Ställningstaganden	8
Undersökning inför miljöbedömning	8
Barnkonventionen och jämlikhet	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Natur och kulturmiljö	9
Bebyggelseområden	11
Gator och trafik	13
Risker och störningar	14
Teknisk försörjning	18
Genomförande	21
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Avtalsfrågor	21
Tekniska frågor	22
Ekonomiska frågor	22
Administrativa frågor	23

Plan	Detaljplan för del av Tömmen 1, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning
Handläggare	Eric Alnemar Planarkitekt, Samhällsbyggnad, Plan-Trafik
Datum	Maj, 2021
Kommunala beslut	Samhällsbyggnadsnämndens antagande 2021-06-08 §93 Laga kraft 2021-07-07

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra en utbyggnad av en sport- och idrottsanläggning samt att skapa möjligheter att använda området för detaljhandel och icke-störande verksamheter.

Bakgrunden till planläggningen är en stor efterfrågan på mark för att etablera padelhallar. I kommunens markreserv finns få platser som lämpar sig för denna typen av verksamhet i dagsläget. En padelhall kräver både utrymme och en väl tilltagen byggnadshöjd för att tjäna sitt ändamål. Dessutom bör den lokaliseras i ett tillgängligt och tätortsnära läge för att nå avsedd målgrupp. Utöver att möjliggöra för en sport- och idrottsanläggning enligt beskrivningen ovan möjliggörs även för handel och icke-störande verksamheter för att skapa en flexibilitet för framtida användning av platsen.

Den mark som avses planläggas i och med denna detaljplan utgörs idag av oetablerad kvartersmark. Nuvarande detaljplan förskriver att marken ska användas för A - Allmänt ändamål, vilket är bakgrunden till att en del av detaljplanen nu förslås ersättas.

Lägesbestämning

Planområdet är lokaliserat i Lilleskogsområdet i västra delen av tätorten. Området avgränsas av Kinnekullebanan i söder och ringleden (väg 2578) i väster. Norr om planområdet finns Räddningstjänsten och i öster Lilleskogs förskola.



Fig. 1 Planområdets läge i tätorten, markerat i rött

Areal

Planområdet är 8594 m² varav 5852 m² utgörs av kvartersmark.

Markägoförhållanden

Kommunen äger hela fastigheten Tömmen 1.

Avvägning enligt miljöbalken

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

3 kap. MB omfattar god hushållning av mark- och vattenområden. Att kunna nyttja befintlig kvartersmark i tätorten till ett nytt ändamål anses som god hushållning av resurser.

Området berörs av riksintresse för kommunikationer 3 kap. 8 § MB (Kinnekullebanan). I detaljplanen och genomförandet av den samma kommer flera åtgärder utföras och hänsyn tas som sammantaget innebär att riksintresset inte bedöms påverkas. Detaljplanen föreskriver ett byggnadsfritt avstånd om 30 m från järnvägen, att parkeringar är placerade så att det inte innebär en betydande risk vid en eventuell olycka och att utrymningsvägar och ventilation är placerade bort från järnvägen.

Området berörs också av riksintresse för Försvarmakten 3 kap. 9 § MB. Tänkt exploatering är inte av en sådan omfattning att riksintresset bedöms påverkas.

4 kap. MB omfattar särskilda bestämmelser så som riksintresse. Hela Lidköpings stad omfattas av riksintresse för kust-, turism-, och friluftsliv (4 kap. 1 § MB) och därmed även det aktuella planområdet. Riksintresset behandlar Vänerns stränder och skärgård och tillgången till dessa. Riksintresset anses inte beröras av planförslaget eftersom planområdet inte ligger i närheten av Väner eller kustmiljöer.

5 kap. MB omfattar miljökvalitetsnormer som kvalitén på mark, vatten, luft, eller miljön i övrigt.

En markmiljöundersökning har gjorts inför planläggning av området eftersom det fanns misstanke om en föroreningsproblematik kopplat till en brandövningsplats (PFAS) samt tidigare yrkesskola med verkstadsteknisk inriktning (tri, VOC) norr om planområdet. Undersökningen har dock inte kunnat påvisa några föroreningshalter över gällande gränsvärden.

Dagvatten kommer i största mån tas om hand och infiltreras lokalt inom planområdet för att undvika grundvattensänkning och eventuella sättningar. Dagvattenutsläppet har getts en avsevärt längre uppehållstid genom fördröjning med strypta utlopp. Föroreningar från biltrafik på huvuddelen av parkeringsytorna och från takmaterial avskiljs vid inten-

siva regn genom fördröjning och överledning på gräsklädda markytor. Dagvatten från planområdet bedöms inte påverka Vänerns miljö kvalitet (MKN).

Planområdet ligger utanför grundvattenmagasiet Råda ås utsträckning. Det avledda, renade dagvattnet kommer föras in i grundvattenmagasinet via trafikverkets vägdagvatten. Viss ytterligare rening görs i vägdiket. Utifrån ovanstående resonemang bedöms inte miljö kvalitetsnormerna för vatten påverkas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2018 pekas planområdet ut som ett område för tätortsutveckling och tätortsnära verksamheter. Service: handel, vård och skola ska vara den huvudsakliga användningen. Det hänvisas också till en fördjupad översiktsplan för staden som för tillfället håller på att tas fram.

Tänkt utveckling av planområdet bedöms vara i linje med översiktsplanens intentioner. Inom planområdet möjliggörs för handel och icke-störande verksamheter. Översiktsplanen har inte den detaljeringsgraden att sport- och idrottsanläggningar specifikt pekas ut. Detta bör dock i sammanhanget betraktas som någon form av service eller kompletterande verksamhet.

Detaljplaner

Nuvarande detaljplan (stadsplan) från 1983 föreskriver att fastigheten Tömmen 1 används för A - Allmänt ändamål. Beteckningen används inte idag men var tidigare ett uttryck för all typ av verksamhet som hade ett offentligt organ som huvudman. Det kunde innefatta allt från skolor, bostäder och vård till begravningsplatser och parkeringar. Området planlades ursprungligen med syftet att lösa AMI (Arbetsmarknadsinstitutets) lokalbehov men har under åren istället kommit att inhysa skola och räddningstjänst med mera.

Förutom att planen är generell i vilken typ av bebyggelse som kan uppföras inom området regleras i princip endast byggnadshöjd (7,5 m) samt total byggnadsarea (20 000 kvm) i plankartan. I kvarterets ytterkanter finns mark som inte får bebyggas (prickmark) samt en upplysning kring vägtrafikbuller som bör iakttas utmed den då planerade Ringleden (väg 2578).

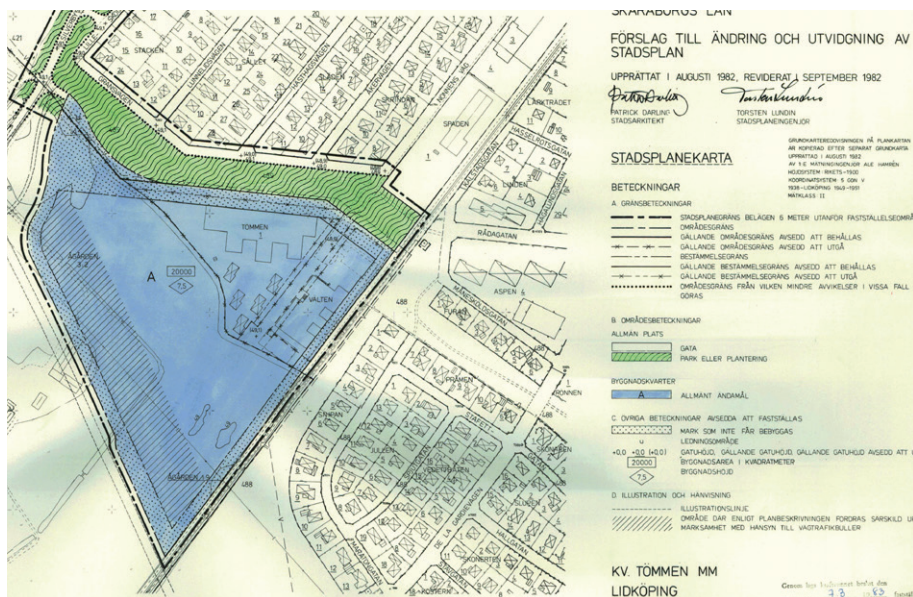


Fig. 2 Gällande detaljplan för kv Tömmen

Ställningstaganden

Undersökning inför miljöbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2020-12-09 meddelat att de gör samma bedömning. I sitt yttrande lyfter Länsstyrelsen fram närheten till farligt godsled, skyfall, natursamband, jordbruksmark och markavvattning som frågor som bör beaktas vid planläggning.

Barnkonventionen och jämlikhet

Att etablera en sport- och idrottsanläggning bedöms inverka positivt på jämlikhet samt barn- och ungas möjligheter till en aktiv fritid. Området är tillgängligt med gång och cykel med hänsyn till dess läge i tätorten, lokaliserad vid skola och förskola. En solstudie har genomförts för att säkerställa att bebyggelsen inte skuggar den intilliggande förskolegården. Studien visar att det inte finns några sådana risker. Skolan har involverats i ett tidigt skede för att säkerställa deras behov. I samband med att detaljplanen bebyggs kommer den nya bebyggelsen fungera som ett bullerskydd för förskolan, vilket bidrar till en bättre utemiljö. Sammantaget bedöms planen ha en positiv inverkan på jämlikhet samt barn och ungas förutsättningar.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur och kulturmiljö

Mark och vegetation

Området utgörs av gräsytor, är relativt plant och varierar mellan +49,4 och +50,4 (RH2000) i höjd.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren inom området utgörs från markytan huvudsakligen av:

- Vegetationsjord
- Fast ytlager
- Lera
- Friktionsjord vilande på berg

Vegetationsjorden i de undersökta punkterna utgörs av 0,3 meter siltig sandig humusjord. Det fasta ytlagret utgörs av sandig silt eller silt ner till mellan 1,5 och 3,0 meters djup under markytan. Silten har en vattenkvot varierande mellan 24 och 35% och bedöms ha medelhög till hög relativ fasthet.

Under det fasta ytlagret utgörs jorden huvudsakligen av siltig lera ner till för utförda sonderingar fast botten, troligen fast lagrad morän, block eller berg. Leran finns ner till mellan 32 och 36 meter och bedöms som löst lagrad direkt under det fasta ytskiktet med en odränerad skjuvhållfasthet om ca 15 kPa. Från 5 meters djup och neråt ökar lerans skjuvhållfasthet med 1,8 kPa per meter. Leran bedöms som högsensitiv och delvis kvick med en uppmätt sensitivitet varierande mellan 39 och 164 vid utförda konförsök. Leran är normal, svagt överkonsoliderad vilket innebär att deformationer uppstår redan vid små tillskottslaster.

Naturvärden

Det finns inga kända naturvärden på platsen. Planområdet utgörs av en homogen gräsbevuxen yta. I detaljplanen avsätts en yta närmast Ringledden (väg 2578) som NATUR, något som i den tidigare planen var kvartersmark. Ambitionen är att kunna knyta samman Ågårdsskogen och Nya stadens skog med en *grön korridor*, något som inverka positivt på spridningssamband för flora och fauna. En utgångspunkt är att i första hand plantera ädellövträd på naturytan.

Jordbruksmark

En del av planområdet utgörs av blocklagd mark vilket innebär att det

finns möjlighet att söka jordbruksstöd för den delen. Enligt uppgift från Länsstyrelsen har ingen brukat eller sökt stöd på den aktuella ytan sedan 2016. I början av 2000-talet användes ytan som beteshage men har de senaste 15 åren endast slaghackats och är idag en gräsbevuxen yta. Sedan stadsplanen antogs 1983 har ytan varit kvartersmark men byggrätten har inte utnyttjats på den delen som denna detaljplan avser. Området kan enligt den äldre stadsplanen redan idag bebyggas men frågan om jordbruksmark har aktualiserats i samband med denna detaljplan.

I miljöbalken 3 kap 4 § finns ett generellt skydd för jordbruksmark som är brukningsvärd. Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

Ytan i fråga är svår att angöra då den är lokaliserad inne i ett befintligt kvarter i tätorten och går idag inte nå med jordbruksmaskiner eftersom det är omslutet av bebyggelse, väg (2578) och järnväg (Kinnekullebanan). Det finns inga naturliga tillfartsvägar.

Ytan är också liten vilket gör produktionsvärdet lågt. Totalt är den blocklagda ytan 5800 m² varav ca 3000 m² ligger inom planområdet. Det bedöms inte heller finnas några naturvärden, sociala värden, kretsloppsvärden eller värden för landskapskaraktären på platsen. I översiktsplanen är ytan utpekad som ett område för stadsbebyggelse.

Sammantaget är det kommunens bedömning att den aktuella ytan inte är lämpad för jordbruksproduktion och därmed inte heller brukningsvärd. Ytan är svår att angöra, ligger inne i tätorten vid en förskola, är liten och innehåller inga uppenbara värden som är normalt förknippade med brukningsvärd jordbruksmark. Dessutom är ytan redan planlagd som kvartersmark och är enligt översiktsplanen utpekad för bebyggelse.



Fig. 3 Blocklagd jordbruksmark markerad i rött, planområdesgränsen är streckad

Radon

Radonförhållanden har undersökts och mätvärdena uppgår till 1 resp. 7 kBq/m³ i två punkter. Detta betyder att marken skall klassas som lågradonmark. Det innebär att inga radonskyddande åtgärder krävs.

Fornlämningar

Det finns inga bekräftade fasta fornlämningar i hela Lilleskogsområdet.

Bebyggelseområden

Allmänt

Planförslaget innebär i första hand att möjligheter ges att etablera en sport- och idrottsanläggning på platsen, men även ge möjligheter till detaljhandel och icke störande verksamheter. Utgångspunkten för planeringen har varit att det ska etableras en padelhall på platsen.

Bostäder

Norr om planområdet finns tillfälliga bostäder som etablerades 2016 i samband med att det behövdes bostäder för flyktingmottagande. Bostäderna har tidsbegränsat bygglov till och med 2026 och därefter kommer byggnaderna rivas eller flyttas. Det kommunala bostadsbolaget är ägare.



Fig. 4 Illustrationskarta

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Utmed Kinnekullebanan, i kvarteret Spaden, och i norra delen av kvarteret Tömmen finns mindre verksamhetsområden. På Råda mosse, väster om Rådarondellen, finns dagligvaruhandel, sällanköpshandel, gym och mindre verksamheter.

Offentlig och kommersiell service

Inom kvarteret är Räddningstjänsten etablerad. Här finns också Lilleskogs skola och förskola, som gränsar till planområdet.

Tillgänglighet

Det finns inga större höjdskillnader inom området och det finns bra gång-, cykel- samt kollektivtrafikförbindelser.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnadernas gestaltning inom området är varierande och det finns inga egentliga sammanhållande drag. Skolorna och räddningstjänsten upplevs som solitära byggnader med eget uttryck. Med bakgrund av fastighetens storlek finns det ingen tydlig kvartersstruktur inom områ-

det. Området har växt upp vartefter behov för olika kommunala funktioner har uppstått och därför saknas också en tydlig struktur. Kvarteret har växt med järnvägen och ringleden som uppenbara begränsningar.

Ny bebyggelse har för avsikt att spegla strukturen på motsatt sida ringleden, där byggnaderna orienteras parallellt med ringleden. Entréerna ska vara tydligt markerade i byggnadens utformning med avgränsning i form av material, färg eller markerad byggnadsdel. Inom området är nockhöjden begränsad till 15 m vilket medför att planområdet kan komma att präglas av långa och höga sammanhängande fasader. Nockhöjden är det enda vad gäller byggnadernas gestaltning som regleras i plankartan. Det är önskvärt om man bryter av fasaden med väl avgränsade "sockelvåningar" i annat material eller färg. På samma sätt är det önskvärt att variera den längsgående fasaden så att den inte upplevs alltför monumental. Skyltar ska företrädesvis placeras på den egna fasaden, gärna väl integrerat med fasaden i övrigt.

Skyddsrum

Närmaste skyddsrum finns vid Lilleskogs förskola och skola samt hos Räddningstjänsten, alla på fastigheten Tömmen 1. Totalt finns ca 350 platser inom fastigheten. Tänkt exploatering påverkar inte dessa.

Naturmiljö

Området närmast ringleden avsätts som NATUR i detaljplanen. Området kommer slaghackas med jämna intervall. Naturytan kan komma att kompletteras med träd och växtlighet för att skapa en attraktiv spridningskorridor för flora och fauna i framtiden. Detta är dock inte ett del av planförslaget. En svackyta kommer anläggas för att hantera dagvatten men i övrigt innebär det ingen skillnad i skötsel gentemot dagsläget.

Gator och trafik

Gång- cykel och mopedtrafik

Då planområdet ligger vid Lilleskogs skola och förskola finns goda möjligheter att ta sig till planområdet med gång och cykel. Vid ringleden finns en planskild passage för personer som kommer västerifrån (Råda/Askeslätt).

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats för lokaltrafiken finns vid Gränsvägen ca 500 m gångväg från planområdet. Till Lidköpings resecentrum tar det ca 20 min med buss. Där finns bytesmöjligheter till regiontrafik.

Parkering och varumottagning

Parkering och varumottagning sker på den egna fastigheten.

Utfarter

Utfart från planområdet sker genom ny tillfartsgata som sammanlänkas med det interna gatunätet på Tömmen 1. Utfart från hela kvarteret sker i befintlig utfart Tornväktargatan/Kartegårdsvägen. Ett servitut för väg bildas mellan fastigheten Tömmen 1 och den nya fastigheten för att säkerställa angöring. Tillfartsgatan grusas eller asfalteras till 5 meters bredd angränsande till förskolans staket. Mot bostadsbebyggelsen lämnas ca 4,5 meter gräsyta för skötsel och tillgänglighet. För att avgränsa tillfartsgatan mot bostadsbebyggelsen sätts ett staket i tomtgräns (arrendets gräns). Kantstenar och "hämta-lämna zon" vid förskolan justeras så att de inte är i konflikt med tillfartsgatan.

Risker och störningar

Vibrationer

En vibrationsutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Sweco, 2021). I utredningen bedöms det att risker till följd av vibrationer från ringleden och järnvägen är låga då bebyggelse som närmast tillåts 30 meter från rälsen (den dimensionerande störningskällan).

Transport av farligt gods

Planområdet angränsar till Kinnekullebanan och väg 2578 som är rekommenderad sekundär transportled för farligt gods. Av den anledningen har en riskutredning undersökt de risker som är förknippade med farligt gods i förhållande till tänkt utveckling av området och vilka säkerhetshöjande åtgärder som rekommenderas. I riskutredning dras följande slutsatser:

- Individrisknivån är acceptabel på avstånd längre än 95 meter från väg 2578 (vägkant). Närmst vägen (upp till ca 5 meter från vägkant) är individrisknivån högre.
- Samhällsrisknivån är relativt låg för upp till 24 omkomna för utvecklingsalternativet och helt acceptabel för nollalternativet. Detta innebär att utvecklingsalternativet höjer risknivån vilket i sin tur motiverar vidtagande av säkerhetshöjande åtgärder.
- Transporter av brandfarlig gas på väg och järnväg bidrar mest till risknivån inom området.
- Urspårade tåg har bedömts kunna hamna ca 25 meter mot planområdet från järnvägens spårmittpunkt. Inom detta avstånd förväntas inte byggnation eller att människor uppehåller sig stadigvarande
- Sportanläggning får inte vara sim- eller ishall. Planeras detta ska

aktuell riskvärdering revideras.

Utifrån riskutredningens sammanfattade resultat bedöms föreslagen markanvändning och layout inom studerat planområde som lämplig och acceptabel med hänsyn tagen till människors hälsa och säkerhet, förutsatt att följande planbestämmelser införs, för att ytterligare sänka individ- och samhällsriskerna:

- Bebyggelsefritt avstånd på 30 meter från farligt gods-lederna (från väggkant av väg 2578 och från spårmittpå Kinnekullebanan) (i plankartan: marken får inte förses med byggnad)
- Parkeringsplatser får anläggas som närmast 15 meter från spårmittpå (i plankartan: n_1 Parkeringen ska placeras som närmast 15 meter från spårmittpå)
- Mellan planområdet och Kinnekullebanan bör något form av skydd uppföras (regleras inte i plankartan men beskrivs i planbeskrivningens genomförandedel).
- Friskluftsintag riktas bort från båda farligt gods-lederna (i plankartan: b_1 Ventilationen ska utföras så att luftintag placeras så högt upp som möjligt på fasad som vetter bort från Kinnekullebanan och väg 2578)
- Byggnader utförs så att det är möjligt att utrymma bort från båda farligt godslederna (i plankartan: b_3 Entréer ska utföras så att det finns möjlighet att utrymma i riktning bort från Kinnekullebanan och väg 2578)

Skuggning

En solstudie har tagits fram för att utreda sol- och skuggförhållanden på platsen. Solstudien har undersökt den maximala byggrätten som medges enligt detaljplanen och hur denna påverkar närliggande bostäder och förskola. Fyra dagar på året har studerats; vintersolstånd, vårdagjämning, sommarsolstånd och höstdagjämning för att ge en representativ bild av skuggpåverkan över året. Slutsatsen är att ett maximalt utnyttjande av byggrätten ger mycket liten skuggpåverkan på närliggande bebyggelse och tomter. Detta ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området.

Markstabilitet, sättningar och grundläggning

Inga stabilitetsproblem bedöms förekomma då området i stort sett är plant.

Lerlagrets sättningsegenskaper har utvärderats. Enligt genomförda undersökningar är leran normal - svagt överkonsoliderad. Detta innebär att mycket små laster kan påföras utan risk för skadliga sättningar uppstår.

Belastningsökning som ger upphov till sättningar kan förutom belastning från byggnad utgöras av fyllning och/ eller grundvattensänkning.

Sättningsrisken är stor vid ytlig grundläggning och de förväntade sättningarna bedöms även kunna bli relativt stora. Detta innebär att grundläggning bör ske genom full lastkompensation alternativt på pålar (b_2 i plankartan). Eventuellt kan detaljerade undersökningar medföra att mindre tillskottslaster kan tillåtas, detta under förutsättning att god lastspridning kan erhållas i det fasta ytlagret samt att konstruktionen kan ta upp mindre differenssättningar. Ingen uppfyllning får ske i anslutning till byggnation, såvida denna inte utförs med lättfyllning.

Under förutsättning att ovanstående principer för grundläggning uppfylls är det kommunens bedömning att marken är lämplig för planerad markanvändning avseende totalstabilitet.

Risk för översvämning

Det bedöms inte finnas några betydande risker vid ett 100- eller 200-årsregn enligt kommunens skyfallskartering (DHI, 2016). Karteringen är gjord utifrån laserscannad höjddata som förfinats till en hydraulisk höjdmodell med 4x4 meters upplösning. Modellen har antagit att kapaciteten i dagvattensystemet klarar regn med 2 års återkomsttid generellt, men 5 och 10 års återkomsttid i nyare områden. Det har också förutsatts ett fritt utlopp till recipient. Modellen tar även hänsyn till markens infiltrationsförmåga beroende på om ytan är hårdgjord eller inte samt jordarter. Två skyfall med olika intensitet och varaktighet har studerats i modellen, 100-årsregn och 200-årsregn. Resultaten har sedan räknats upp med klimatfaktor 1,25 i modellen.

I den dagvattenutredning som gjorts bedöms risken för översvämning vid skyfall som låg. Området ligger högre än omgivande ytor och rinnvägarna blir dels mot Tornväktargatan och dels mot norr, mot Ringeldens rondell. Vid skyfall kommer regn att översilas mot gräsytor.



Fig. 5 100-årsregn enligt kommunens skyfallsmodell (DHI, 20016)

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har gjorts inför planläggning av området eftersom det fanns misstanke om en föroreningsproblematik kopplat till en brandövningsplats (PFAS) samt tidigare yrkesskola med verkstadsteknisk inriktning (tri, VOC) norr om planområdet.

Analysresultatet visar på att halterna i jord inte överstiger riktvärden för KM, MKM eller MRR i någon punkt för någon av de ämnen som de analyserats för (tungmetaller, BTEX, alifater, aromater, PAH och PFAS). Jordprover togs i huvudsak på det översta jordlagret förutom i punkt T2 där analys gjordes på 1,0-1,5 meter. I kompletterade undersökning 2021 analyserades även jord från 2,0-3,0 meter i punkt T2. Inga förhöjda halter påträffades i något analyserat jordprov. DDT påträffades i ytlig jord på områdets södra del i närheten till järnvägsspåret. Den uppmätta halten befinner sig strax under riktvärdet för KM och innebär inga hinder för verksamhetsmark på området.

Gällande metallhalter i grundvattnet var halterna generellt låga med undantag för arsenik, nickel och zink där måttliga halter uppmäts. Inga höga halter (över klass 3 enligt SGU:s bedömningsgrunder) har uppmäts. För PAH, alifater, aromater och BTEX i grundvatten var samtliga halter under laboratoriets rapporteringsgräns och befann sig även under SPI:s branschspecifika riktvärden för ytvatten och grundvatten.

I punkt T2 påträffades något förhöjda halter av PFAS-11 i grundvattnet, se Tabell 5. Den uppmätta halten var 97 ng/l vilket befinner sig nära riktvärdet från Vattenmyndigheterna (2016) på 90 ng/l. De två andra grundvattenproverna visade på låga halter av PFAS-11, 1,6 och 0,94

ng/l respektive. Eftersom punkt T2 befinner sig närmast på området där Räddningstjänsten har sin verksamhet är detta resultat rimligt. För PFAS är bedömningen att det föreligger risk för något förhöjda halter nordväst på området i grundvatten (omkring punkt T2).

Vid byggnation på del av fastigheten Tömmen 1 görs bedömningen att det inte föreligger några risker att vistas på området. Samtliga uppmätta halter i jord befinner sig under MKM, KM och MRR. Med grund i detta bedöms det inte finnas några risker i och med schaktning och masshantering. Schaktmassorna kan, då halterna i jord understiger MRR, användas som utfyllnadsmassor. DDT påträffades i ytlig jord på områdets södra del, om än under riktvärdet för KM. Denna halt bedöms därför inte påverka markanvändning som motsvarar MKM.

För halter i grundvattnet påträffades måttligt höga halter (klass 3) av nickel, arsenik och zink i minst en punkt. Orsaken till dessa kan bero på områdets läge i en tätort. Däremot är inga halter kraftigt förhöjda och i kombination med de låga halterna i jord bedöms det inte utgöra någon risk i och med planerad markanvändning.

Inga risker bedöms finnas för vistelse på området i och med planerad markanvändning, då inga halter i jord överskrider varken MRR, KM eller MKM. Att det förekommit PFAS i grundvattnet på områdets norra del bedöms inte ge en inverkan på dagvattenhanteringen inom området då ingen förorening kunnat påträffas ytligt eller i jord.

Då halten klorerade alifater i installerade grundvattenrör inte överskred rapporteringsgränsen bedöms det inte föreligga risker med förekomst av dessa ämnen på området. Detta även eftersom klorerade alifater inte kunnat påträffas på andra fastigheter i närmare anslutning till området där det finns uppgifter om användning av klorerade lösningsmedel.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det finns två alternativ för att ansluta den nya fastigheten till vatten- och avloppsnätet. Ett alternativ är att ansluta söderifrån från Ågårdsområdet. Det krävs då att ledningar trycks under Kinnekullebanan. Ytterligare ett alternativ är att ansluta västerifrån från Silverbyn. Då krävs det att ledningar trycks under ringleden. Oavsett vilket av alternativen som genomförs krävs det ett godkännande och en ansökan till Trafikverket för ledningsdragning vid deras anläggningar.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras lokalt för att undvika grundvattensänkning och eventuella påföljande sättningar i marken. Vid skyfall ska ett 50-års regn kunna hanteras och fördröjas, dels på den egna tomten och dels i en svackyta i naturmarken. Från svackytan leds dagvattnet vidare via en perkolationsbrunn till Trafikverkets dike som i sin tur ansluter till det kommunala dagvattennätet och vidare till recipient (Vänern). Dagvattenanläggningen dimensioneras för kunna hantera ett 50-årsregn och med ett strypt flöde om 20 l/s till Trafikverkets vägdike. Dimensionerande för hur mycket dagvatten som kan tillföras diket är kommunens 800-ledning som vägdiket ansluter till vid Rådrondellen. 20 l/s strypning innebär att det finns en säkerhetsmarginal för den teoretiskt beräknade tillgängliga kapaciteten i 800-ledningen, inkluderat att ytterligare 20 l/s skulle kunna tillkomma från Silverbyn (pågående detaljplan).

Värme

Området ligger inom kommunens fjärrvärmeområde. Detaljplanen styr inte val av uppvärmningssystem men uppvärmning av byggnaderna bör planeras med hänsyn till energieffektivitet och minimal klimatpåverkan.

Möjligheten till energibrunnar (bergvärme) har inte studerats under planarbetet. Om bergvärme väljs som uppvärmningssystem ska detta föregås av en utredning som säkerställer att inte grundvattnet riskerar att sänkas på platsen. Anläggning av bergvärme är anmälningspliktig och anmälan görs till kommunens Miljö- och byggnämnd. För att kunna avgöra lämpligheten att installera bergvärmeanläggningar och eventuella hänsyn till risker i samband med borrning ska en sakkunnig bedömning alltid utföras av sökanden.

E/

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området. Nya elledningar dras fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Parallellt med ringleden, i naturmarken, finns en markförlagd högspänningsledning tillhörande Lidköpings Elnät. Vid ingrepp i naturmarken är det viktigt att hänsyn tas till denna.

Bredband

Fibernätet kommer att byggas ut i området i samband med övrig ledningsdragning.

Avfall

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet. Byggnader och

transportvägar ska uppföras enligt regler och krav som finns i Renhållningsordning för Lidköpings kommun, antagen av KF 2019-09-30 §159. Sopbehållare ska placeras så nära körbar väg som möjligt.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan

Detaljplanen antogs i den 8 juni 2021.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Lidköpings kommun är huvudman för allmänna platser inom detaljplanen (naturmark). Kommunen kommer att ansvara för, sköta och underhålla naturmark.

Exploatören ansvarar för anläggande och drift tillfartsgata mellan befintligt internvägnät och den nya fastigheten. Omfattningen regleras i markanvisningsavtal som träffas mellan kommun och exploatör.

Avtal, tillstånd

Tillstånd söks hos Trafikverket för att trycka vatten- och avloppsledningar under järnvägen alternativt ringleden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar avstyckning genom lantmäteriförättning för den del som utgörs av kvartersmark i detaljplanen.

Servitut

För den nybildade fastigheten söks eller bildas vägservitut för rätt att nyttja Tömmen 1 som tillfart mellan Kartegårdsvägen och den nya fastigheten.

Arrende

Det lägenhetsarrende som AB Bostäder i Lidköping har på Tömmen 1 justeras så att det inte omfattas av planområdet.

Avtalsfrågor

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal ska träffas mellan kommunen och exploatören. I avtalet ska huvudsakligen följande regleras:

- Tillfartsgata. Exploatören bygger, bekostar och ansvarar för fram-

tida drift av tillfartsgatan mellan fastigheten och den nuvarade parkeringsplatsen. Exploatören bekostar även staket/stängsel mot AB Bostäders lägenhetshus vid tillfartsgatan.

- Dagvattenhantering. Avtalet ska motsvarande även reglera åtgärder för dagvattenhantering som sträcker sig utöver det som kommunen enligt lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) föreskriver, det vill säga dagvattenhantering upp till 50 års återkomsttid. Kommunen ansvarar för anläggande och skötsel av dagvattenanläggningen på allmän plats och exploatören står för merkostnaden (20-50 års regn).
- Vatten och avlopp. Kommunen bekostar och tillhandahåller anslutningspunkt för VA-anläggning, inklusive tryckning av VA-ledningar under Kinnekullebanan. Kommunen bekostar och driftar eventuell pumpstation på den nya fastigheten.
- Skydd mot Kinnekullebanan. Exploatören ska bekosta och drifta ett eventuellt skydd på den egna fastigheten.
- Förätningskostnader. Kommunen står för förätningskostnader i samband med servitut och avstyckning.

Tekniska frågor

Masshantering

Utifrån markundersökningen så är föroreningshalterna generellt under MÄRR (mindre än ringa risk) så finns det inga restriktioner för att de används inom fastigheten. Området är klassat som industriområde, vilket gör att halter upp till MKM (mindre känslig markanvändning) kan användas.

Massor som ligger djupare än 1 meter bör provtas innan de avlägsnas från fastigheten. Detta ska kommuniceras med tillsynsmyndigheten i god tid.

Länsvatten

Då PFOS/PFAS har detekterats inom fastigheten runt 90 ng/l och gränsvärdet är 45 ng/l för grundvatten så bör försiktighetsåtgärder vidtas vid hantering vid länsvatten. Detta ska kommuniceras med tillsynsmyndigheten i god tid.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kostnaderna för detaljplanens framtagande tas ut som planavgift i samband med bygglov.

Exploateringskalkyl

Det uppkommer inga investeringsutgifter för detaljplanens genomförande för kommunen. De exploateringsutgifter som uppkommer (framtagande av detaljplanen, utredningar med mera) finansieras av planavgiften vid bygglovgivning. Investeringsutgifter för tekniska anläggningar finansieras av anslutningsavgifter. De kostnader som uppkommer för ny tillfartsgata och den merkostnad som utökad dagvattenhantering (20-50 års regn) innebär bekostas av exploatören genom markanvisningsavtal. Intäkter från markförsäljning och planavgift förväntas bli ca 2 000 tkr men kan komma att reduceras motsvarande överenskommelse i markanvisningsavtal/köpeavtal. Drift- och underhållskostnader, det vill säga slaghackning av gräsyta, förväntas bli marginellt lägre eller oförändrad.

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 att föreslagen utbyggnad är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

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

