

Detaljplan för del av kvarteret Städet, Lidköpings kommun

SAMRÅDSHANDLING



SAMHÄLLSBYGGNAD
PLAN-TRAFIK

Detaljplan för del av kvarteret Städet, Lidköpings kommun

Handlingsförteckning

Detaljplanen består av följande handlingar:

Plankarta

Planbeskrivning

Övriga handlingar till detaljplanen:

Fastighetsförteckning

Inledande riskanalys

**Industri- och teknikhistorisk
inventering och värdering**

Handläggare

Bengt-Göran Nilsson

Planarkitekt

Samhällsbyggnad, Plan-Trafik

Mars 2022

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens antagande 202x-xx-xx

Laga kraft 202x-xx-xx

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Avvägning enligt miljöbalken	5
Plandata	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktsplan.....	7
Fördjupad översiktsplan.....	7
Detaljplaner och områdesbestämmelser	7
Kommunala beslut i övrigt	8
STÄLLNINGSTAGANDEN.....	9
Behovsbedömning	9
Barnkonventionen.....	9
Jämlikhet	9
Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande	9
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	10
Natur.....	10
Bebyggelseområden.....	14
Gator och trafik	19
Störningar	21
Teknisk försörjning.....	23
GENOMFÖRANDE.....	24
Organisatoriska frågor	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Ekonomiska frågor.....	24
Administrativa frågor.....	25
PLANKARTA	26

PLANBESKRIVNING

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en utökad markanvändning såsom kontor, centrumfunktioner och verksamheter i befintliga byggnader där det i dag enbart tillåts industri. Planen möjliggör även att torgytor och gångstråk säkerställs som allmän platsmark. Gatan Västra hamnen delas upp för fordonstrafik och gång- och cykel och i samband med det föreslås ett översvämningsskydd anläggas.

Avvägning enligt miljöbalken

Planområdet består av redan ianspråktagen mark. Ingen obebyggd mark tas i anspråk utan detaljplanen syftar till att utveckla och ge nya möjligheter till den bebyggda marken, vilket anses som god hushållning av markområden. Planområdet berörs av tre riksintressen enligt 3:e och 4:e kap. Miljöbalken. Planområdet gränsar till hamnverksamhet. Hamnen ingår tillsammans med sex andra hamnar i Vänerin inom riksintresset för kommunikationsanläggningar för sjötransporten. Omställning av hamnverksamheten pågår genom att en flytt från Västra hamnområdet sker och hamnverksamheten koncentreras i Östra hamnområdet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Planområdet gränsar i söder till Kinnekullebanan som ingår i riksintresset för kommunikationsanläggningar för järnvägen. Riksintresset anses inte påverkas av planförslaget och inga nya korsningar föreslås i planförslaget.

Planområdet ingår i det geografiska området för riksintresset för turism och friluftsliv. Riksintresset behandlar tillgången till Vänerns strand och skärgårdar och planförslaget bedöms inte motverka riksintressets syfte.

Strandskyddet (inom 100 m från Lidan och 300 m från Vänerin) återinträder vid en detaljplanprövning. Kommunen gör bedömningen att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och föreslår därför upphäva strandskyddet inom planområdet.

Inom och utanför planområdet finns pågående verksamheter som har rätt att bullra samt släppa ut damm och partiklar enligt gällande miljötillstånd. Dock finns det inga riktvärden för bullernivåer utom- och inomhus för kontor, centrumändamål, samlingslokaler mm.

Det finns kännedom om förorenad mark inom planområdet.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i området Västra hamnen, norr om Lidköpings stadskärna. Området avgränsas av Fabriksgatan och Kinnekullebanan i söder, Lidan och Gasverksgränd i öster, Strandgatan i norr och fastigheterna Stådet 17-19 i väster.

Areal

Planområdet omfattar ca 5,7 hektar (ha) mark.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Städet 12, 16 och 19 är i privat ägo. Fastigheterna Städet 11 och 18 samt Sannorna 2:1 är i kommunal ägo.



Orienteringskarta i tätorten



Orienteringskarta över planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan (ÖP) från 2018. Planområdet är utpekad som en del av verksamhetsområdet Västra hamnen.

Fördjupad översiktsplan

Det finns en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Hamnstaden som täcker hela Västra hamnområdet, antagen av Lidköpings kommunfullmäktige i december 2012. FÖP:en anger viljeinriktning till att omvandla Västra hamnen till en ny stadsdel för bostäder integrerat med verksamheter som inte kommer i konflikt med bostäder. Planområdet är i FÖP:en utpekad som lämplig för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan samt kontor. I FÖP:en beskrivs det att befintliga verksamheter kan verka vidare i området så länge de är förenliga med bostäder.

Arbete pågår med Stadsutvecklingsplanen (en fördjupad översiktsplan för staden) där ovanstående inriktning i huvudsak föreslås vara kvar men markanvändningen har kompletterats med idrott, kultur och besöksanläggningar.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande detaljplan för planområdet är ”*Detaljplan för kvarteret Städet m.m.*” (nr 290) vann laga kraft 1999 samt ett tillägg (nr 322) som vann laga kraft 2011.

Detaljplanen från 1999 behandlar markanvändningen samt bestämmelser för fastigheterna Städet 11, 12, 16 och 19 samt torgytan (John Hedins plats). Markanvändningen är industri (Städet 12 och 16), hantverk- och kulturcentrum (Städet 19) samt teknisk anläggning (Städet 11). Gatan Västra hamnen är planlagd som Industrigata.

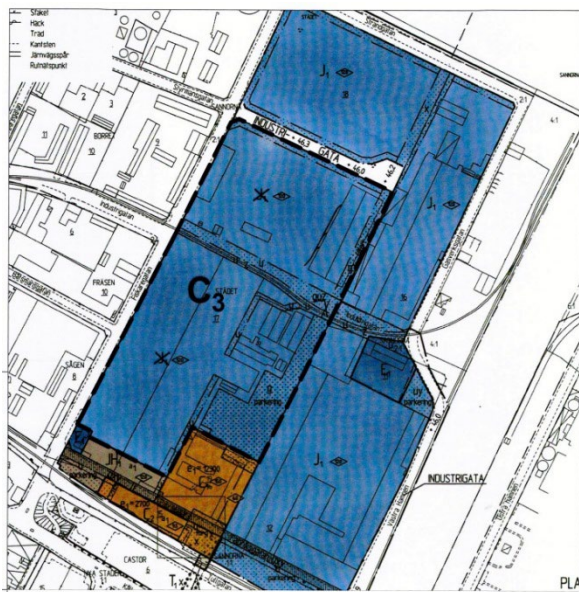


Gällande plan från 1999.

Planbestämmelserna inom kvartersmark reglerar högsta byggnadshöjd, mark som inte får bebyggas, parkeringsplats, gemensamhetsanläggning för utfart och parkering, mark som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik, allmänna underjordiska ledningar och angränsande utfarter.

Ett område för allmän spårtrafik finns avsatt mellan fastigheterna Städet 11 och Städet 16.

Tillägget från 2011 behandlar markanvändningen för fastigheten Städet 19. Markanvändningen är centrum, service, kontor, utbildning, handel (ej dagligvaruhandel) och verksamheter med begränsad områdespåverkan.



Ändring av detaljplan genom tillägg från 2011.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade (2014-06-17 § 115) att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att göra en ny detaljplan för fastigheten Städet 12 m fl. I beslutet framgår att undersöka om fler grannfastighetsägare är intresserade att öka markanvändningen för deras fastigheter.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Behovsbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4:e kap 34 § PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd den 22 januari 2015 meddelat att de delar samma bedömning.

Barnkonventionen

En checklista om barnkonventionen har granskats och barn och unga berörs av planförslaget. I och med en utökad markanvändning och att torgytan och gångstråket säkerställs som allmän platsmark ökar tillgängligheten och möjligheten att vistas i området och ta sig till Vänerns strand. Detta bidrar till en trevligare och mer tillgänglig plats i centrala Lidköping, vilket anses vara positivt för barn och unga.

Jämlikhet

Hur vi planerar och bygger staden påverkar hur människor kan forma sina liv. För att skapa jämlika förutsättningar är det viktigt att planera med ett normkritiskt perspektiv och skapa goda förutsättningar för ett smidigt vardagsliv. Området kommer till största delen att upplevas som offentlig miljö med möjligheter till sociala träffpunkter och allmänna torg och gångstråk som alla kan nyttja.

Hållbar samhällsplanering och hållbart byggande

Riktlinjer för hållbar samhällsplanering och hållbart byggande i Lidköping har antagits av kommunstyrelsen 2017-05-29 och gäller i första hand för kommunens planering och byggande men kan även vara vägledande för andra fastighetsägare och privatpersoner.

I planförslaget hanteras redan exploaterad mark vilket gör att den aktuella marken kan användas till dess fulla potential. Att utnyttja redan exploaterad mark är god resurshushållning samt gör att det redan finns ett väl utbyggt gatunät, gång- och cykelvägar och annan form av service i närheten.

Antal parkeringsplatser för bil och cykel regleras efter kommunens parkeringsnorm. Samtidigt som parkeringsantalet ska tillgodoses utefter vilken markanvändning som tillåts, så ska antalet platser för bilar inte vara fler än nödvändigt. Det är för att det inte ska uppmuntras till en ökad bilanvändning. För att ge en möjlighet till att ta cykeln istället bör det finnas väderskyddade parkeringar för cyklar.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av ett flackt utfyllnadsområde med bebyggd mark i form av byggnader och hårdgjord yta. En mindre gräsyta finns på innergården på fastigheten Stådet 12. Det finns även ett par mindre gräsytor på fastigheten Stådet 19 samt träd som inramar torgytan i den södra delen av planområdet.



Flygfoto över planområdet. Av fotot framgår att större delen av marken redan är bebyggd och hårdgjord.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har gjorts i samband med detaljplanen men det finns två undersökningar inom området. Vid bygglovsprövning för nya byggnader eller ombyggnader som innebär ändrade lastförhållanden kommer det krävas geotekniska utredningar.

Förorenad mark

Det finns kännedom om förorenad mark inom hela planområdet och är utpekad som potentiellt förorenat område med riskklass 2, stor risk (MIFO). Planområdet har sedan början av utfyllnaden varit ett industriområde där verksamheter varierat från verkstäder, gasverk, porslinproduktion och gjuteri. Detta samt att hela området är ett utfyllnadsområde gör det svårt att få en överblick över vilka föroreningar som kan finnas i området då det skiljer sig från plats till plats. En miljöteknisk markundersökning gjordes 2013 (Sweco) med syfte att klargöra markmiljöstatus för Stådet 12 med avseende på föroreningsgrad, spridningsrisk samt uppskattning av efterbehandlingskostnader. Undersökningen omfattade inte byggnader. Undersökningen visar att i området finns föroreningar på fastigheten. Halter av cancerogena PAH och koppar har påträffats i

mark i halter överstigande riktvärde för mindre känslig mark (MKM). Även tyngre aromater, PAH, cyanid, bly, arsenik och koppar har påträffats i halter över MKM. Underliggande naturliga jordarter bedöms inte vara förorenade. Genomförda grundvattenprover påvisar inte någon påtaglig spridning av föroreningar från fastigheten. En utvärdering av genomförda undersökningar visar att sannolikt är hela fastighetens övre marklager förorenade och risken för spridning av markföroreningar bedöms inte vara överhängande. Vid ändring av markanvändning, markarbeten eller rivningsarbeten förutsätts att särskild uppmärksamhet riktas mot konstaterade markföroreningar och de behov av hänsyn som det innebär.

I januari 2022 gjordes en miljöprovtagning på fastigheten Städet 11 (Mitta). Området som undersöktes var begränsat till sydväst om befintlig byggnad på fastigheten och grannfastigheten Städet 12. Undersökningen visade att området, både jord och grundvatten, är starkt påverkade av petroleumkolväten. Även metaller över aktuella riktvärden har påträffats. Föroreningen bedöms medföra oacceptabla risker för människors hälsa och miljö inklusive potentiellt omgivande byggnader med avseende på gasinträngning. Området behöver undersökas ytterligare för att fastställa föroreningens utbredning i plan och djup och därefter kan en förenklad riskbedömning göras och erforderliga avhjälpandeåtgärder kan bedömas.

Städet 16 har utretts vad gäller markföroreningar utifrån genomförda markundersökningar inom Städet 16 eller angränsande till fastigheten (Ewen Miljökonsult). Utredningen visar att fastigheten är förorenad av tungmetaller och organiska föreningar i form av alifater, aromater och PAH. Organiska föreningar har främst påträffats i ytliga marklager och i anslutning till platser där förvaring av olja har skett. Tungmetaller förekommer både i ytliga och djupa marklager, i restprodukter från gjuteriet och i utfyllnadsmassor på fastigheten. I 9 stycken provpunkter ligger föroreningshalten över MKM. I fem av dessa ligger föroreningen djupare än 1 meter. I samband med schaktarbete för dagvattenanläggning så genomfördes en sanering i en punkt där förhöjda halter av PAH påträffats.

Inom fastigheten Sannorna 2:1 har i samband med anläggande (Jordnära, 2023) av gång- och cykelväg markmiljöundersökning gjorts och där konstateras att ytliga jordlager (0,0-0,6) påvisade halter av flertalet metaller (barium, bly, kobolt, kvicksilver) och PAH:er (PAH-M, PAH-H) över riktvärden för Känslig markanvändning (KM). Även enstaka halter oljeföroreningar har påvisats men under riktvärdet för KM. I underliggande massor 0,6-1,0 m förekommer likande föroreningsmönster som i de överliggande lagret men generellt med högre föroreningsnivåer. Halter av metaller (barium, bly, zink) och PAH:er har uppmätts över riktvärdena för MKM. Djupare jordlager under 1m djup är ej provtagna men förväntas inneha föroreningshalter i nivå med eller över ovan beskriva föroreningsnivåer för marklager 0,6-0,1. Schaktarbete i förorenade massor har genomförts i samband med iordningställandet av gång- och cykelstråket. Schakt längs med gångstråket har generellt skett ner till 0,6 m djup. Utöver det har en VA-schakt ner till ca 1,5 m djup utförts i anslutning till gångstråket. Överskotmassor har transporterats till mottagningsanläggning. Klassning av överskotsmassor har baserats på resultat i den förberedande provtagningen, som redovisats i anmälan. Som återfyllnadsmaterial har stenmjöl, krossmaterial och makadam använts. Hantering av läsvatten har ej varit aktuellt då allt schaktarbete utförts ovan grundvattenytan.

Samtliga genererade överskotsmassor från schaktarbetet av gångstråket, VA-schakten har transporterats till Kartåsens mottagningsanläggning i Lidköping. Underliggande massor, under schaktdjup 0,6 m, med föroreningsnivåer av metaller (barium, bly, zink) och PAH:er över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) har kvarlämnats som en restförorening. Restföroreningen har bedömts kunna ligga kvar då iordningställandet/plattsättningen av gångstråket inte anses avsevärt försvåra eventuella framtida saneringsåtgärder i området. I bedömningen tas också hänsyn till att området i stort har förhöjda halter av metaller i liknande eller högre nivåer och att ett avlägsnande av halterna just längs gångstråket inte skulle bidra väsentligt till en förbättrad markkvalitet i området, samt att stor risk för återkontaminering föreligger. Beslut om vidare åtgärder för gångstråket bör hanteras i den större åtgärdsutredningen för intilliggande område som beskrivs nedan.

En miljöteknisk markundersökning på Städet 18 och del av Sannorna 5:1, alldeles väster och norr om planområdet, inkluderande en omfattande studie av riskerna med porslinsdeponin norr om Rörstrandsområdet blev klar sommaren 2020 (Jordnära). Av rapporten framgår att fyllnadsmassor bestående av porslinsavfall som deponerats inom Städet 18 samt på del av Sannorna 5:1 innehåller mycket höga blyhalter som utgör en allvarlig risk. För barn utgör blyhalterna i ytlig jord en mycket allvarlig risk för negativa hälsoeffekter, även om de enbart vistas sporadiskt på området. En väldigt liten mängd jord (damm) från området kan ge ett blyintag som höjer en individs totala blyintag över den skadliga gränsen, även på kort sikt. Vistelse på området skall därför förhindras i möjligaste mån och en omedelbar åtgärd krävs för att skydda människor och djur från blyföroreningen och därför har området stängslats in.

Oavsett framtida markanvändning krävs en större åtgärd för området. Beroende på planerad markanvändning omfattar den långsiktigt hållbara åtgärden 35 000-50 000 m³ fyllnadsmassor. Den representativa halten för bly är i storleksordning ca 10-100 gånger högre än tillämpade riktvärden för ytlig jord och sex gånger högre än riktvärden för jord djupare än 1,5 m. Medelhalterna för bly överskrider haltnivån för farligt avfall.

Blyet i avfallet läcker till grundvattnet, med mycket höga halter av löst och partikelbundet bly i grundvattnet som följd. Urlakningstakten är ändå mycket låg och utspädningen i Kinnevikens relativt stor, därför utgör deponin som enskild källa ett litet bidrag till den ackumulerade belastningen på Väneren och läckaget bedöms inte resultera i avsevärt förhöjda ytvattenhalter ute i Kinnevikens. Inom övriga delar av det undersökta området, där fyllnadsmassorna inte består av porslinsavfall är föroreningshalterna generellt låga, under aktuella riktvärden. Lidköpings kommun har stängslat in området för att förhindra människor att vistas i det aktuella området. Kommunen får utreda framtida markanvändning och saneringsåtgärder.

Då hela planområdet är hårdgjort, förutom en mindre innergård på fastigheten Städet 12, så bör risken för exponering för markföroreningar vara låg. Alla markarbeten inom hela planområdet ska föregås av anmälan till tillsynsmyndighet i enlighet med 28 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan kan behöva föregås av kompletterande undersökningar gällande byggnader och markmiljö.

Radon

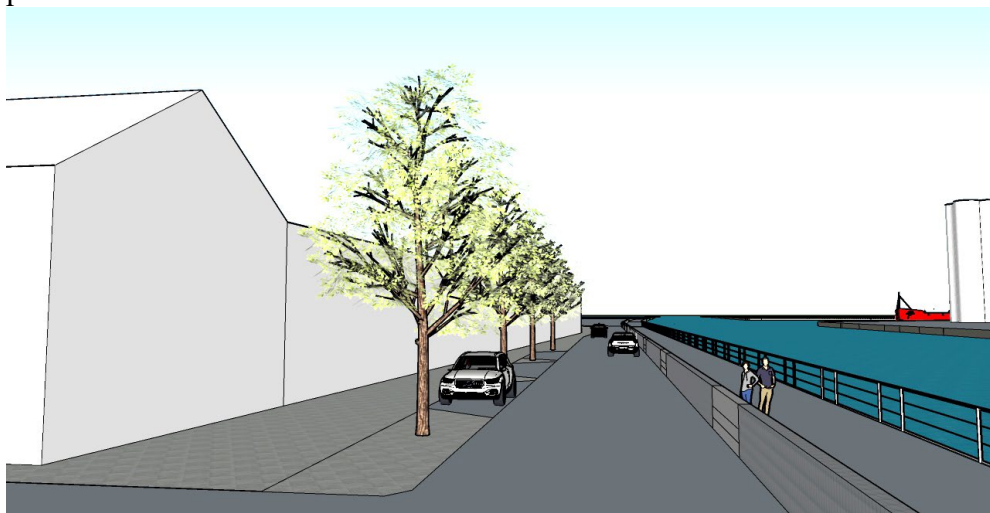
Ingen radonmätning har gjorts i samband med detaljplanen. Marken kan antas vara låg- till normalradonhaltig. Det har mätts i ett par punkter i Västra hamnen vilket tyder på detta. Eftersom byggnaden på fastigheten Städet 12 och 16 används till industriell verksamhet finns det risk för högre halter av radon invändigt. Radonmätningar ska göras i samband med bygglov och i samband med geotekniska utredningar för ny- och ombyggnader.

Risk för skred eller höga vattenstånd

Vid Lidan i anslutning till planområdet finns två stycken stabilitetsutredningar och båda visar otillfredsställande stabilitet. Fördjupad stabilitetsmätning och föreslagna stabilitetshöjande åtgärder ska utföras innan denna detaljplan kan antas. Anläggande av en tryckbank pågår och beräknas vara klar innan ett antagande av detta planförslag. Kompletterande stabilitetsutredningar kan komma att krävas vid förändrade lastförhållanden vid ny eller ombyggnad av befintlig bebyggelse.

Planområdet ligger intill Lidan och Lidans utlopp i Vänern vilket gör att det finns risk för höga vattenstånd, framförallt när det är högt vattenstånd i Vänern. Gatorna intill planområdet ligger på ca + 46,20-46,50 m (RH2000). Vid årsskiftet 2000-2001 översvämmades delar av Lidköpings stad i samband med stigande vatten i Vänern. Vattennivån nådde + 45,99 m (RH2000). Länsstyrelsen har gett ut ett faktablad i samband med handboken *"Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden"* med dimensionerade nivåer på Vänerns vattennivå vid en eventuell översvämning. Den dimensionerade nivån för Lidköping är +47,25 meter (RH2000).

I samband med ett genomförande av planen ska översvämningskydd anläggas inom planområdet inom gatumarken som avses kompletteras med semipermanenta skydd utanför planområdet vid översvämning. Skyddet ska klara en dimensionerad vattennivå på +47,25 m (RH2000). Skyddet kan utformas med stålspons som slås ned till leran (ca 6 m). Ovan mark kläs spanten in med kompositmaterial.

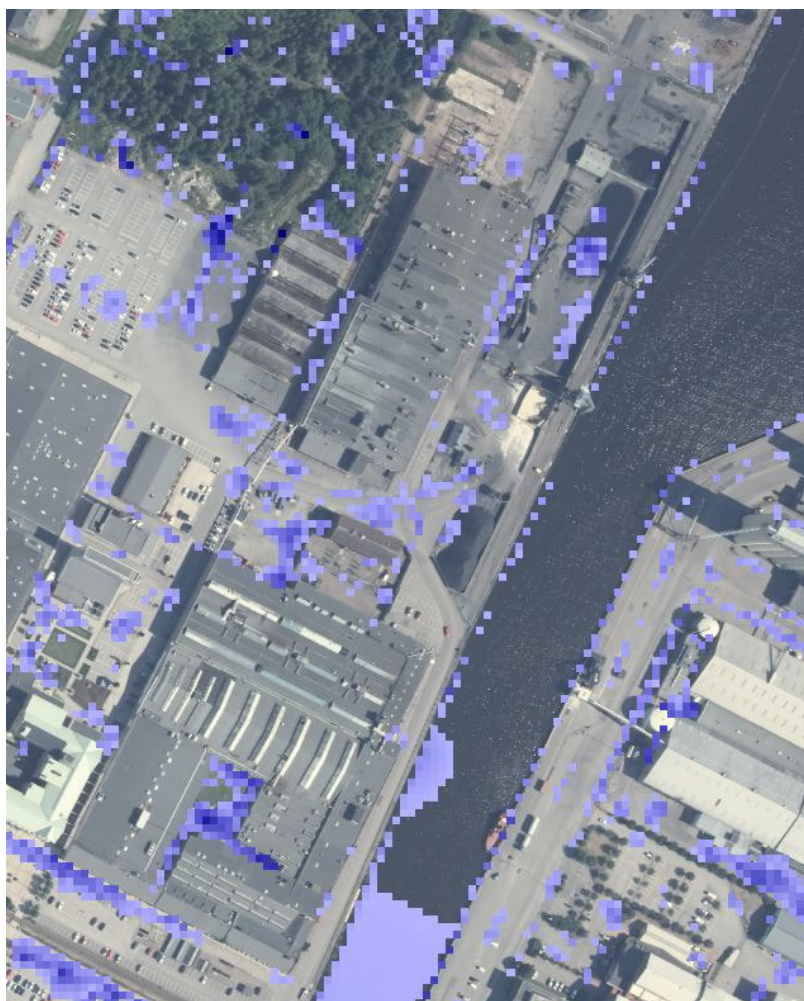


Exempel på översvämningskydd som kan utgöra uppdelning av gaturummet.

Enligt MSB riskanalys för översvämning i Lidan så är den inte överhängande och påverkas främst av Vänerns nivå. Eftersom planområdet ligger precis i mynningen av Lidan ut i Vänern så har hänsyn tagits till dimensionerad nivå

för Vänern. Samhällsviktiga funktioner i området har anpassats för att klara högt vatten.

Inom området finns lågpunkter som vid kraftiga regn kan orsaka skador genom att vatten kan komma att skada byggnader. Vid anläggningsarbeten så ska möjligheten till rening och fördröjning av dagvatten beaktas (hänsyn till förorenad mark) och lågpunkter där vattnet kan skada byggnader eller hindra tillfart till området ska åtgärdas. Dagvattnet kan efter fördröjning/rening bräddas ut till kommunens dagvattenledningsnät. När ledningsnäten vid skyfall inte kan ta emot allt dagvatten kan detta ledas ut till Lidan. System som har backventiler bör övervägas som vid högvatten, då dagvattenutloppen är under Väners nivå, förhindrar högvatten att komma in i området. Pumpgröpar bör då anordnas där dagvattnet pumpas ut till Lidan/Väner.



Kartan visar lågpunkter där vattnet blir stående vid ett 100-års-regn. Mörkblå områden är djupast.

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

Allmänt

Planområdet ligger inom Västra hamnen som är ett av flera industriområden i Lidköpings tätort. Inom området finns det verksamheter av olika storlek och

slag, som tillverkningsindustri, mindre verksamheter, kontor m.m. Omställning sker i området från industriverksamheter till tjänsteföretag, kontor mm. Den gällande generella högsta byggnadshöjden på 12 meter förslås inte ändras.

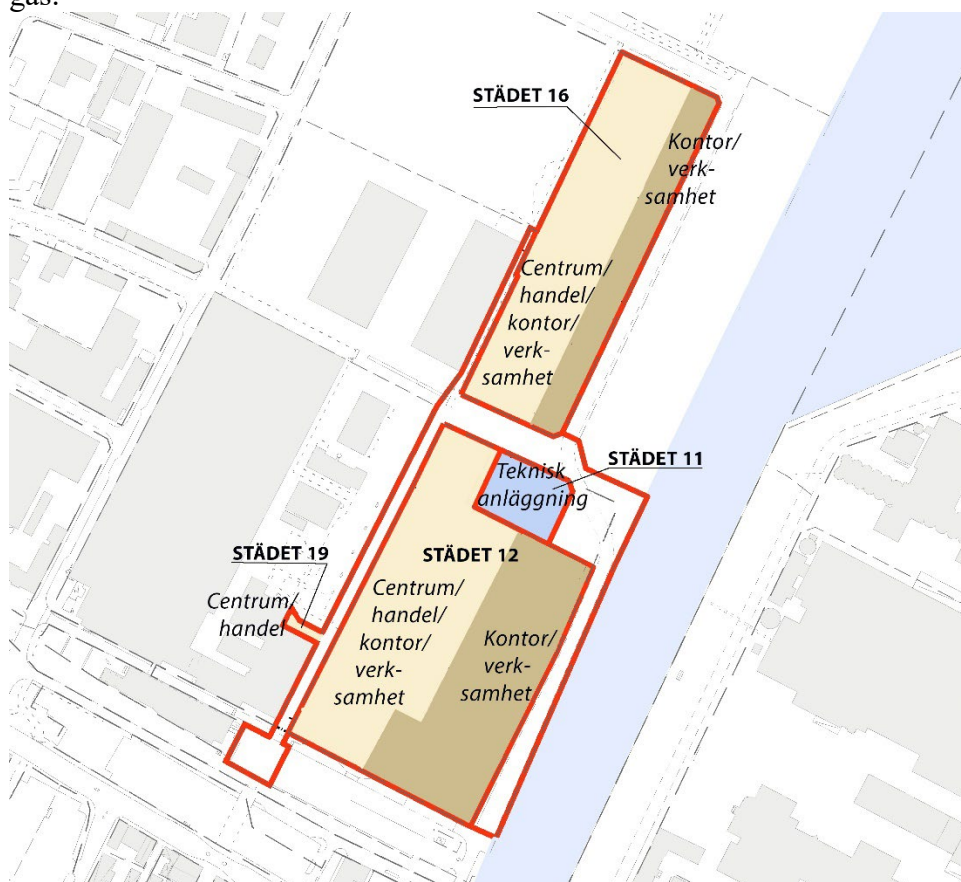
Industri

Inom planområdet finns två industriella verksamheter, UVA AB (hette tidigare KMT) och Lidköpings Mekaniska Verkstads AB (LMV). En enkel beskrivning av verksamheterna är att UVA utvecklar, tillverkar och monterar maskiner medan LMV tillverkar maskinkomponenter. Verksamheterna har ett gemensamt miljötillstånd inom fastigheten Stådet 12. Enligt tillståndet får verksamheterna tillverka 1 500 ton maskiner och reservdelar per år. Enligt de miljörapporter som verksamheterna har lämnat in till tillsynsmyndigheten ligger utsläppen och tillverkningsantalet långt under villkoren.

I planförslaget kommer markanvändning som tillåter tillverkning vara kvar för fastigheten.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns många småföretag och kontorsverksamheter, men även utbildning, som Campus Lidköping. Bygglov gavs för vuxenutbildning år 2005 för en del av byggnaderna som tidigare utgjort kontor till industriverksamheten. Dessa verksamheter finns sedan länge i byggnaden på fastigheten Stådet 12, dock utan direkt stöd i gällande detaljplan. Genom att tillåta kontor i byggnaden så kan delen med vuxenskola permanentas och vid behov utvidgas.



Förslag till markanvändning för respektive fastighet.

Fastighetsägarna inom planområdet har en ambition att öka lokalytor för kontor och även inom vissa delar för handel och centrumfunktioner i området som framgår av ovanstående karta.

Inom Städet 16 finns i dag företag som tryckeri, byggföretag samt elektronikföretag. Byggrätt för en mindre komplementbyggnad (servicehus) föreslås norr om befintlig byggnad.

Inom fastigheten Städet 19 finns över 150 företag där de större utgörs av kontor (Arbetsförmedlingen, Skatteverket, Social och arbetsmarknad), handel (Iittala Outlet, Hemcompaniet m fl).



Ny entré till Rörstrands museum, vy från norr.

En nybyggd entré till Rörstrands museum har uppförts och gällande plan kommer justeras för Städet 19 i detta planförslag för att permanenta byggrätten.

En transformatorstation finns på fastigheten Städet 11 och för denna föreslås en utökad byggrätt så transformatorerna kan byggas in i en byggnad. En justering görs mot gällande plan så avsatt område för teknisk anläggning stämmer med gällande fastighetsindelning i norr mot infart till området.

Offentlig och kommersiell service

Butiker, vårdcentral, apotek, restaurang, caféer, butiker m.m. finns i anslutning till planområdet inom fastigheten Städet 19. För ett större utbud av butiker, service och livsmedelsaffär ligger stadskärnan ca 300 meter söder om planområdet.

Handel finns inte inom fastigheten Städet 12 och Städet 16 men planförslaget möjliggör för handel i varierande storlek och utbud. Fastighetsägarnas vision är att mindre butiker ska ligga med entréer mot det centrala gångstråket mellan Nya stadens torg och Väneren. Inom Städet 12 finns tankar på att ge möjlighet till att utnyttja den befintliga innergården och skapa öppningar och stråk till denna.

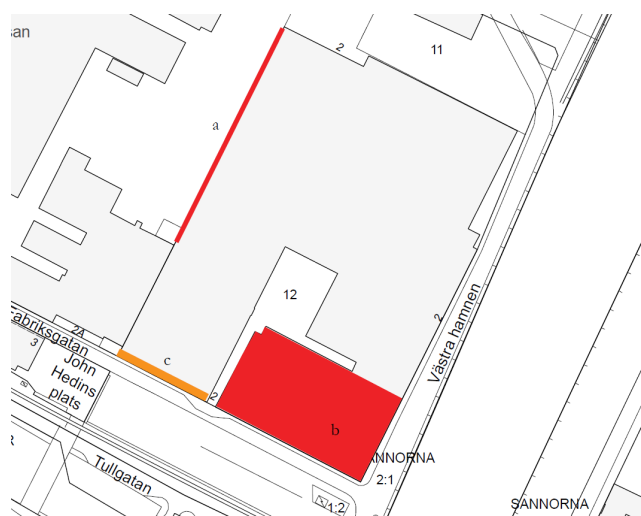
Tillgänglighet

Inom planområdet är kommunikationsstråk för gående och torgbildningar hårdgjorda och jämna. Ombyggnader av marken har gjorts så t ex trottoarkanter mellan gata och trottoar har tagits bort för att öka tillgängligheten för personer med funktionsnedsättning.

Byggnadskultur och gestaltning

En kulturhistorisk utredning gjordes 2008 i samband med att den fördjupade översiktsplanen (FÖP) togs fram för Västra hamnen. Fastigheten Städet 12 har sedan mitten av 1800-talet används som industriområde. Sedan dess har mer eller mindre hela fastigheten bebyggt och de olika tidsepokerna kan ses i byggnadskulturen och de skiftande fasadmaterial som har används.

I utredningen anses den äldsta byggnaden ha högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden ligger i korsningen Fabriksgatan – Västra hamnen. Den resterande långsträckt fasaden mot Fabriksgatan har en karaktärsfull fönsterindelning som bör bevaras. Brandväggen mot gångstråket i väster har en handputsad och rå yta som är effektiv då den är en kontrast till övriga byggnader i området.



Byggnader som anses ha särskilt högt (röda), samt byggnader som anses ha högt bevarandevärde (orange) på grund av sina kulturhistoriska värden. (Karta och foton, Sven-Olof Ahlberg).

Anläggningen på fastigheten Städet 11 har värden både ur teknikhistorisk och arkitektonisk synvinkel som en symbol för förutsättningen för det moderna industrisamhällets framväxt – elektriciteten. Den tidstypiska utformningen, god materialbehandling och omsorg om detaljer som till exempel de putsade fönsteromfattningarna, entrépartiets utformning och val av tegel gör att byggnaden är väl värd att bevara.



Transformatorstationsbyggnad på fastigheten Städet 11. (Foto Sven-Olof Ahlberg)

Gjuteriet, på fastigheten Städet 16 är en värdefull och ursprunglig industribyggnad i Västra hamnområdet. Fönstren i anläggningen är ett kärnvärde och de rytmiskt upprepade fönsterbanden, som löser upp de långa och höga fasaderna.

Gjuteriet är en viktig länk för förståelsen av Lidköpings Mekaniska Verkstads historia. Idag vänder gjuteriet ryggen åt det planerade stråket ut mot Hamnstaden men genom att betona kärnvärdena och återskapa ”baksidans” forna glans, kommer anläggningen att tillföra stora miljöskapande värden till området. Byggnaden har genomgått en omfattande renovering efter byggnadsmiljöutredningen och fönster har bytts ut men fönstersättningen har i stort beaktats.



Gjuteriet på fastigheten Städet 16.

Varsamhetsbestämmelser har införts på plankartan för att hänsyn ska tas vid framtida bygglovsprövningar.

Möjlighet finns till ändringar av bebyggelsen som den kulturhistoriska utredningen anför är fullt möjliga även om planbestämmelser införs på de delar som är särskilt värdefull bebyggelse. Till exempel kan omgestaltning av den putsade fasaden göras med hänsyn till att fasadmaterialet fortsatt är puts, att öppnade fasadpartier och uppglasning gestaltas med hänsyn till byggnadsvolymens massverkan.

Skyddsrum

Området utgörs inte av skyddsrumsområde. Skyddsrum behöver inte uppföras.

Gator och trafik

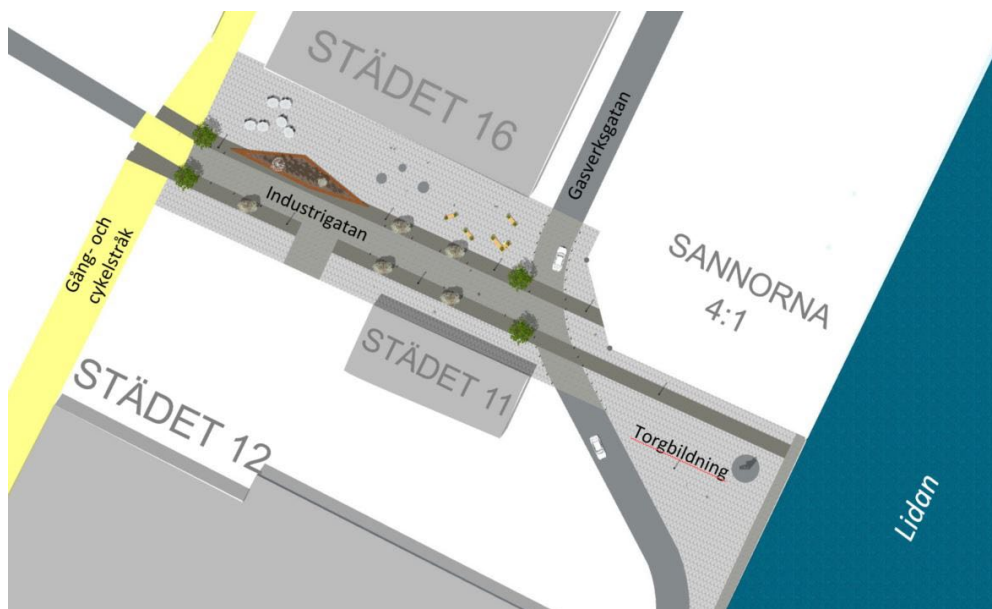
Gatunät, gång- och cykeltrafik

Angränsande till planområdet finns Fabriksgatan, Västra hamnen, Gasverksgatan och Strandgatan. Fabriksgatan ligger på kvartersmark och är till för verksamheter som ligger i anslutning till denna. Fabriksgatan är tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Gatan Västra hamnen föreslås delas upp för olika trafikslag så oskyddade trafikanter kan få ett stråk närmast vattnet. Stråket binder samman Järnvägsbron och nedan beskrivna torgbildning.



Del av gångstråk mellan Torggatan och Strandgatan.

Inom planområdet ingår ytterligare ett gångstråk och torgyta (John Hedins plats). Detta gång- och cykelstråk är en förlängning av Torggatan som nu är anlagt fram till Strandgatan och på sikt föreslås fortsätta norrut till Vänerns strand.



Exempel på utformning av gångfartsgata och anslutande tomtmark samt torgbildning vid Lidan.

Området mellan Städet 16 och Städet 12/Städet 11 utgör angöring till området. Där föreslås att göra området mer attraktivt samt öppna upp för kontakt med vattnet och även skapa en torgbildning invid vattnet. Gatan föreslås som en sk gångfartsgata där bilkörning sker på de oskyddade trafikanternas villkor.

Område för allmän järnvägstrafik i gällande plan tas bort då det inte längre är aktuellt.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 200 meter från Lidköpings resecentrum, där det finns både tåg- och bussförbindelser.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering ska lösas på den egna fastigheten eller i dess närhet. Fastighetsägaren kan visa hur parkeringsfrågan löses på annat sätt i särskild utredning.

Förslag till de nya markanvändningarna kan komma öka behov av parkering då handel, kontor och centrumfunktioner kräver fler parkeringsplatser än vad industri/verksamhet gör. Vid bygglovsprövning ska antal parkeringsplatser/cykelparkeringar redovisas och utgångsläget är att kommunens parkeringsnorm ska följas. Parkeringsnormens möjligheter till avsteg kan åberopas och för området kan t ex närhet till kollektivtrafik vara ett sådant skäl.

Inlastning till verksamheter mm ska ske likt i dag på tomtmark. Inlastning ska helst ske så inga konflikter med oskyddade trafikanter sker.

Transporter till och från Städet 11 ska kunna ske via parkering öster om fastigheten. Är det tunga transporter som sker kan parkeringen tillfälligt vara stängd.

Störningar

Buller

Planområdet ligger i ett område där verksamheter finns samt gränsar till hamn och industriområden där det förekommer buller. Inom planområdet finns två verksamheter med miljötillstånd, där ett av villkoren behandlar buller. Riktvärdena i tillståndet är 55 dB(A) dagtid kl. 07-18, 50 dB(A) kvällstid kl. 18-22 samt sön- och helgdagar kl. 07-18 och 45 dB(A) nattetid kl. 22-07. Nattetid gäller även momentanvärde på högst 55 dB(A). Riktvärdena för buller gäller för bostäder, vid fasad. Enligt verksamheternas miljörapport från 2013 beräknas bullernivåerna till närmsta bostad till 51 dB(A) dagtid, vilket innebär att riktvärdena inte överskrids.

Det finns riktvärden för industri och annat verksamhetsbuller. I dessa riktlinjer så anges som utomhusnivå för skola 50 dBA (dagtid, 06-18). För skola gäller utomhusvärdet skolgårdar där ytor används för utomhuslek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Högskola saknar helt skolgård med de funktioner som riktlinjerna anger och bör därför jämföras med kontor, vilket innebär att inga funktioner i planområdet berörs av riktlinjerna. Campus Lidköping bedriver utbildning i området i dag och inga bullerstörningar från verksamheter har framkommit.

Stoft och partiklar

Från verksamheten på fastigheten Städet 12 släpps lösningsmedel ut i luft men den mängd medel som släpps ut bedöms inte vara hälsovådligt. Den hamnverksamhet som bedrevs öster om Städet 16 har upphört och nya ytor för den skapas i Östra hamnen.

Risk för olyckor

Planområdet ligger strax norr om Kållandsgatan som utgör en sekundär transportled för farligt gods samt Kinnekullebanan där farligt gods ska kunna transporteras. I närheten finns också Lantmännens verksamhet, Vänerhamn samt andra mindre industriverksamheter. Med anledning av närheten riskkällorna har en riskanalys upprättats.

Syftet med riskanalysen är att undersöka lämpligheten med aktuellt planförslag genom att utvärdera vilka risker som människor inom det aktuella området kan komma att utsättas för samt i förekommande fall föreslå hur risker ska hanteras så att en acceptabel säkerhet uppnås,

Den inledande riskanalysen visar att det finns ett antal olycksrisker förknippade med Kållandsgatan, Kinnekullebanan samt Lantmännens gödselterminal som kan påverka risknivån inom planområdet. Olycksrisker förknippade med Kållandsgatan bedöms dock endast ha en begränsad påverkan på risknivån inom planområdet varför något behov av riskreducerande åtgärder inte behöver vidtas.

Lantmännens gödselterminal bedöms kunna påverka risknivån inom planområdet vid ogynnsamma väderförhållanden varför riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Det befintliga varningssystemet som idag är installerat på Lantmännens Gödselterminal anses fungera väl i syfte att informera allmänheten. Information om vad som gäller när varningssystemet ljuder bör även finnas tillgängligt inom planområdet samt vara väl känt av verksamhetsutövare i området.

Avseende Kinnekullebanan kan konstateras att denna är öppen för godstrafik och att det inte finns något förbud mot transporter av farligt gods genom Lidköping, men att det idag inte förekommer några transporter eller planeras för transporter i framtiden. Järnvägen utgör dock ett riksintresse och eventuella framtida transporter bedöms kunna påverka risknivån inom planområdet, varför riskreducerande åtgärder bör vidtas för ny bebyggelse inom planområdet där det är enkelt genomförbart.

För ny bebyggelse inom planområdet rekommenderas att följande restriktioner och byggnadstekniska åtgärder vidtas för att hantera identifierade risker och minska konsekvenserna av en eventuell olycka:

- Vid ny bebyggelse eller vid större ombyggnader inom planområdet som vetter direkt mot Lantmännens gödselterminal utan framförliggande skyddande bebyggelse ska utföras med friskluftsintag placerade mot trygg sida, dvs. på byggnadernas tak eller bort från riskkällan
- Vid ny bebyggelse eller större ombyggnader inom 80 meter från Kinnekullebanan, som vetter direkt mot järnvägen utan framförliggande bebyggelse, bör utföras med följande åtgärder:
 - Från samtliga utrymmen med stadigvarande vistelse bör minst en utrymningsväg mynna bort från riskkällan
 - Friskluftsintag bör placeras mot trygg sida, dvs. på byggnadernas tak eller bort från riskkällan

Ovanstående villkor finns med som planbestämmelser på plankartan. Det finns ett ställverk på fastigheten Städet 11, norr om planområdet. Fasader mot norr på Städet 12 får inte ha fönster som vetter mot transformatorerna i ställverket. På sikt ska transformatorerna byggas in i en byggnad och byggrätt för detta skapas i planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna i planområdet är anslutna till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Dagvattnet från fastigheterna är likaså anslutet till kommunens dagvattensystem. Eftersom i stort sett hela planområdet är bebyggd och hårdgjord, förutom en mindre grönyta på Städet 12, så är det svårt att hantera dagvattnet inom fastigheterna. Vid ombyggnad av markytor i området bör anordningar för att hantera dagvattnet göras. Hänsyn ska då tas till att marken kan vara förorenad.

Det finns vatten- och avloppsledningar i gatumarken i Industrigatan samt Västra hamnen och utanför planområdet, i Fabriksgatan samt Gasverksgatan.

Värme

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till Lidköpings Energi fjärrvärmesät.

EI

Fastigheterna inom planområdet är anslutna till Lidköpings elnät. Elledningar ligger i allmän platsmark runt planområdet, och dessa påverkas inte av planförslaget.

Bredband

Fiberledningar ligger i gatumark, i Fabriksgatan, Gasverksgatan och Industrigatan. Ledningarna berörs inte av planförslaget.

Avfall

Avfallshanteringen sköts av Renhållningen på Lidköpings kommun. De regler och krav som finns i kommunens ”Renhållningsordning, del 1: bilaga 3, Handbok för avfallsutrymmen, råd och anvisningar” ska följas. Det innebär bl.a. att avfall och återvinningsmaterial ska samlas i särskild byggnad för hämtning, transportvägar ska ha god framkomlighet m.m.

Större delen av verksamheternas avfall går till den kommunala avfallsdeponin. De avfall och spill som klassificeras som farligt avfall lagras och transporteras till godkänd destruktor. Källsortering av avfallet sker och det finns separata kärl utplacerade på olika platser inom verksamheterna.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs som standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Detaljplanen beräknas kunna antas vid årsskiftet 2022/2023 om inget oförutsett sker.

Stabilitetsåtgärd i Lidan ska vara utförd innan antagande.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Lidköpings kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering har skett för gångstråket och torgytan. Fastighetsreglering för fastigheten Städet 11 ska ske så den delas upp i de föreslagna markanvändningarna. Rättighet för Städet 11 ska ges så tunga transporter kan ske över föreslagen parkeringsplats.

För de allmänna ledningar som ligger inom kvartersmark i område för allmänna underjordiska ledningar ska säkerställas med ledningsrätt eller servitut.

Avtal

Det finns ett arrende på fastigheten Städet 11 till fördel för fastigheten Städet 12. Arrendet omfattar ett område på ca 240 m² och får endast användas för transporter. Övriga villkor är att området inte får bebyggas eller användas för upplag. Lidköpings Elnät ska ha tillgång till sina ledningar i mark. Underhåll och drift av marken åligger Städet 12.

Parkeringsavtal för parkering öster om Städet 11 ska upprättas och ingående parter ska vara införstådda att parkeringen ska ge möjlighet till transporter till och från fastigheten Städet 11 och att parkeringsplatsen kan stängas av vid behov.

Gällande parkeringsavtal söder Städet 12 ska ses över och regleras.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Lidköpings kommun har tillsammans med berörda fastighetsägare skrivit ett avtal för fördelning av plankostnader. Vid framtida bygglov ska inte planavgift tas ut.

Ekonomiska konsekvenser för kommunen - investering

Huvudgator, gång- och cykelvägar, dagvattenanläggning, översvämningsskydd samt torgbildning som inom allmän plats och ska byggas ut av kommunen i enlighet med planförslaget. Utbyggnaden finansieras genom kommunen.

Lidköpings kommun har tidigare genomfört ombyggnad av John Hedins plats och gångstråk till Strandgatan.

Gestaltungsförslaget för gångfartsgatan inkluderar Kommunens fastighet Sannorna 2:1 samt del av Exploatörens fastighet, Städet 19, vilket i plankartan utgör prickad kvartersmark. Framtida ombyggnad av infart till området (gångfartsgata) från Västra hamnen kommer att ske tillsammans med fastighetsägaren där var part tar sin del av kostnaden.

Förvaltningen för samhällsbyggnad har tagit fram en grovkalkyl för avseende utbyggnaden av allmän plats. Kommunens investeringskostnad för utbyggnad av allmän plats uppgår till ca 18,5 miljoner.

Byggledning, projektering, utredningar, deponi, arkitekt mm	2 670 000
Gator, gång och cykel (vägkropp + beläggning)	8 150 000
Översvämningsskydd	5 050 000
Offentlig belysning	812 000
Grönt	775 000
Dagvattenanläggning	1 000 000
Total investeringsutgift	18 457 000

Observera att detta är en grovkalkyl

Genom planavtalet erhåller kommunen en inkomst på ca 142 000 vilket ger ett negativt kassaflöde om ca 18,3 miljoner

Kommunen har möjlighet att söka statligt bidrag till förebyggandeåtgärder som är en följd av klimatförändringar (MSB). Kommunen har därför för avsikt att söka detta gällande översvämningsskyddet. Bidrag kan lämnas med upp till 60 procent av de bidragsberättigade kostnaderna. Ansökan ska lämnas senast 1 augusti.

Kommunen avser att söka bidragsstöd (Trafikverket) för att främja hållbara stadsmiljöer, så kallat stadsmiljöavtal, enligt förordningen (2015:579) om stöd för att främja hållbara stadsmiljöer. Åtgärderna ska leda till energieffektiva lösningar med låga utsläpp av växthusgaser och bidra till att uppfylla miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. Stödet bör särskilt främja innovativa, kapacitetsstarka och resurseffektiva lösningar för kollektivtrafik eller cykeltrafik och insatser för samordning och effektivisering av godstransporter. Förutsättningar för stöd är att motprestationer som bidrar till hållbara transporter eller ökat bostadsbyggande genomförs. Preliminär ansökningstid är oktober 2022-januari 2023

Ekonomiska konsekvenser för kommunen - Drift

Kommunen genom Serviceförvaltningen får ökade kostnader för drift och underhåll av gator, gång- och cykelväg, gångfartsgata, torgbildning och växtlighet om ca 103 660 kr/år samt kapitalkostnader om ca 850 000 kr.

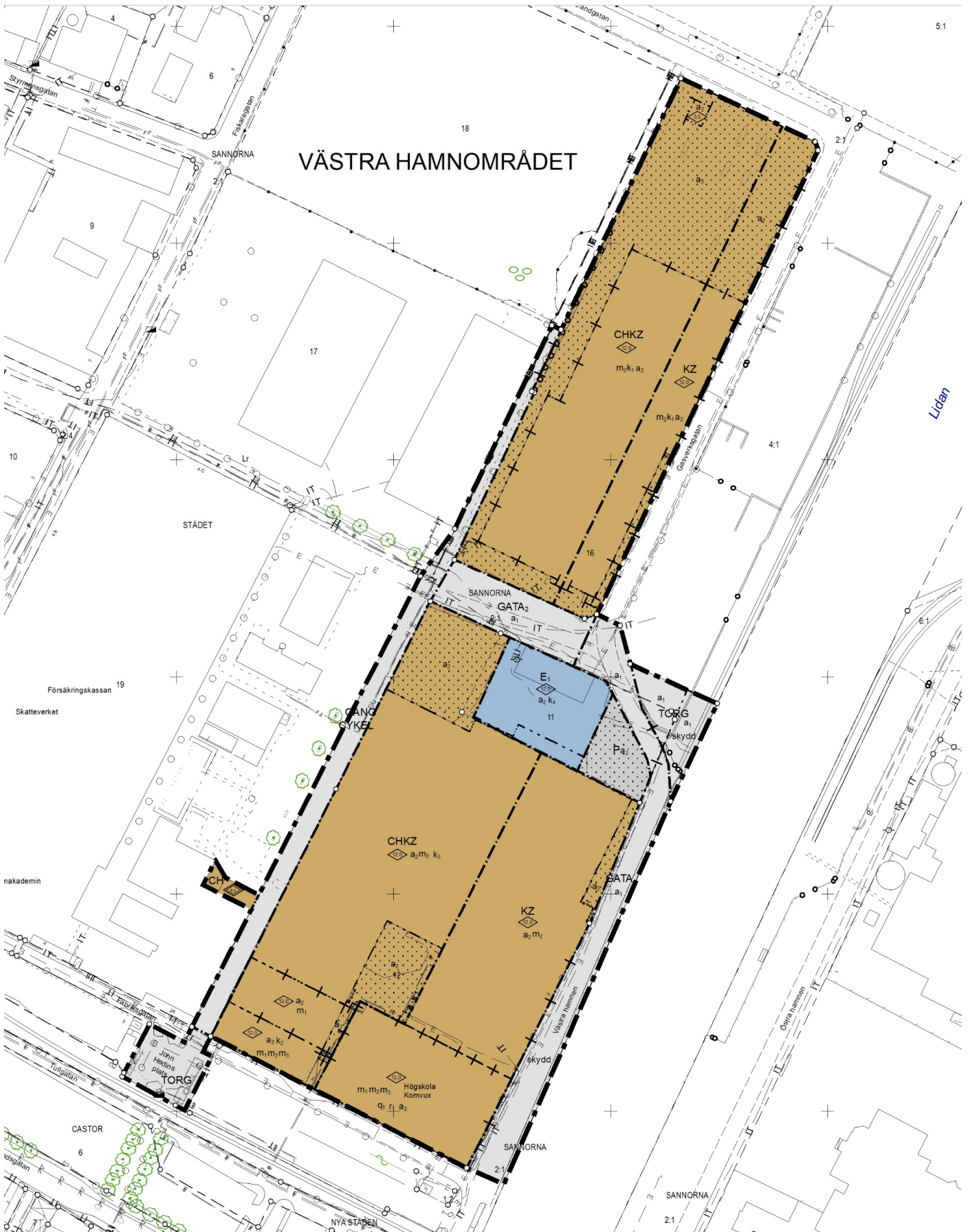
Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Genomförandetiden räknas från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Om de-

taljplanen 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 tio år. Genomförandetiden motiveras med att genomförandet bör ske för allmän platsmarken såsom gatan i en etapp för att få mindre störningar för t ex verksamheter och trafiken i övrigt.

PLANKARTA



Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

Gränsbeteckningar

- ■ ■ ■ Planområdesgräns
- · — · — · Användningsgräns
- · · · — · Egenskapsgräns
- + — Administrativ gräns
- + · · + · Egenskapsgräns och administrativ gräns

Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- GATA** Gata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- TORG** Torg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GÅNGCYKEL** Gångväg, Cykelväg, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA₂** Gångfartsgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- CHKZ** Centrum, Detaljhandel, ej dagligvaruhandel, Kontor, Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- CH** Centrum, Detaljhandel, ej dagligvaruhandel, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E₁** Transformatorstation, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- KZ** Kontor, Verksamheter, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- P** Parkering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.


EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Skydd




skydd Översvämningsskydd ska anläggas till +47,25 meter över nollplanet, PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Placering

 Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

-  Högsta totalhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-  Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
-  Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Störningsskydd

- m₁** Ventilation ska utföras så friskluftsintag placeras mot trygg sida d v s på byggnadstak eller bort från riskälla (Kinnekullebanan), PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m₂** Ventilation ska utföras så friskluftsintag placeras mot trygg sida d v s på byggnadstak eller bort från riskälla (konstgödselhantering), PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.
- m₃** Från utrymmen med stadigvarande vistelse bör minst en utrymningsväg mynna bort från riskälla (Kinnekullebanan), PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Varsamhet

- k₁** Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller rytmiskt upprepande fönsterbanden ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

- k₂** Byggnadsverkets karaktärsdrag vad gäller fasadmaterial samt fönsterindelning ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k₃** Befintlig handputsad fasadbeklädnad mot väster ska bevaras och öppnade fasadpartier och uppglasning ska gestaltas med hänsyn till byggnadsvolymens massverkan, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.
- k₄** Byggnadsverkets tidstypiska karaktärsdrag och form samt fasadbeklädnad av tegel ska bibehållas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 2 p.

Kulturvärden

- Q₁** Bebyggelseområdets karaktär vad gäller fasadbeklädnad, utformning av entré samt fönstersättning ska bevaras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 3 p.

Rivningsförbud

- r₁** Byggnad får inte rivras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 4 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år., PBL 4 kap. 21 §

Strandskydd

- a₁** Strandskyddet är upphävt. Allmän plats, PBL 4 kap. 17 §
- a₂** Strandskyddet är upphävt. Kvartersmark, PBL 4 kap. 17 §

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap kommunalt för allmän plats, PBL 4 kap. 7 §