



Detaljplan för del av Järpås 3:59
Lidköpings kommun

Plan	Detaljplan för del av Järpås 3:59, Lidköpings kommun
Handlingsförteckning	Plankarta inklusive illustrationskarta, planbeskrivning
Övr. handlingar	Fastighetsförteckning, 2022-12-14 Anitkvariskt utlåtande, 2020-08-12 Riskutredning, 2022-12-20
Handläggare	Mariette Johnsen, planarkitekt, Samhälle, Tillväxt
Datum	2023-01-15
Kommunala beslut	Miljö- och Byggnadsnämnden godkännande 202x-xx-xx xx antagande 202x-xx-xx Laga kraft 202x-xx-xx

Innehållsförteckning

1	DETALJPLANENS SYFTE	4
2	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
	2.1 PLANENS LOKALISERING OCH OMFATTNING	5
	2.2 PLANENS HUVUDDRAG	5
	2.3 GENOMFÖRANDETID.....	6
	2.4 ÄRENDEINFORMATION	6
3	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	7
	3.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	7
	3.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	8
	3.3 GENOMFÖRANDETID.....	9
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
	4.1 KOMMUNALA.....	10
	4.2 FYSISK MILJÖ	11
	4.3 KULTURMILJÖ OCH HISTORIK.....	12
	4.4 TEKNIK.....	13
	4.5 RIKSINTRESSEN	14
	4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	14
	4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	15
	4.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	15
5	KONSEKVENSER	16
	5.1 HÄLSA OCH SÄKERHET	16
	5.2 MILJÖKVALITETSNORMER	16
	5.3 RIKSINTRESSE	16
	5.4 TRAFIK	16
6	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	17
	6.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	17
	6.2 TEKNISKA FRÅGOR	17
	6.3 PLANEKONOMISKA FRÅGOR.....	17
	6.4 ERSÄTTNINGANSPRÅK	17

1 Detaljplanens syfte

Syftet är att genom detaljplan pröva lämpligheten för centrum-, handel-, kontor- och besöksändamål samt säkerställa befintliga kulturmiljövärden för del av Järpås 3:59, Järpås före detta stationshus. Om detaljplanen vinner laga kraft avser Trafikverket, som är nuvarande fastighetsägare att sälja stationshuset med ny fastighet då det förre detta stationshuset inte används.

2 Beskrivning av detaljplanen

2.1 Planens lokalisering och omfattning

Planområdet är beläget i Järpås och omfattas av del av fastigheten Järpås 3:59.

Planområdet är cirka 630 kvm stort. Järpås 3:59 ägs av Trafikverket.



Detaljplanens läge i Järpås (rött) och dess avgränsning (rött).

2.2 Planens huvuddrag



T.v. Illustrationsplan med planområdets avgränsning (svart). T.h. Järpås station sett från järnväg.

Järpås före detta stationshus med ett stycke omgivande tomtmark föreslås planläggas för centrum-, handel-, kontor- och besöksändamål. Stationshuset har kulturhistoriska och historiska värden som beskrivs i kap 4.7 Kulturmiljö. Byggnaden har därför åsatts varsamhetsbestämmelser, skydd av kulturvärden samt rivningsförbud. De

senare bestämmelserna är satta i enlighet med Plan- och Bygglagen (PBL) 8 kap. 13 §. Stationshuset har även ett kulturhistoriskt värde inriört och bör bevaras/respekteras eller på andra sätt tas om hand och återbrukas.



Bilderna redovisar byggnadens särskilda värden. De inriöra värdena är inte säkerställda genom planbestämmelser utan av de generella varsamhetsbestämmelserna i PBL kap 8 § 17.

Planområdets avgränsning samt kvartersmarkens utformning är satt dels för att järnvägsverksamheten inte ska påverkas negativt. Samt dels för att kunna tillskapa ytor som möjliggör för både tillgänglighetsanpassning av stationshuset och parkering enligt kommunens parkeringsnorm.

Illustrationsplanen ger exempel på hur tomten kan disponeras.

2.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är den tid som detaljplanen är avsedd att genomföras. Under denna är fastighetsägaren garanterad sin byggrätt. Om detaljplanen ändras eller upphävs innan genomförandetiden har gått ut, kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning från kommunen för den förlorade byggrätten. Detaljplanen gäller även efter genomförandetidens utgång. Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på fem år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

2.4 Ärendelinformation

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) efter 1 januari 2015. Detaljplanen beräknas kunna antas första kvartalet 2023 om inget oförutsett sker.

3 Motiv till detaljplanens regleringar

3.1 Användning av kvartersmark

C₁	Centrum, dock inte tillfällig vistelse såsom övernattnig, undervisning för barn och störningskänslig vårdverksamhet
H	Detaljhandel
K₁	Kontor, dock inte tillfällig vistelse såsom övernattnig
R₁	Besöksanläggning, dock inte tillfällig vistelse såsom övernattnig och undervisning för barn

I nedanstående användningar ingår följande:

Besöksanläggningar - verksamheter som riktar sig till besökare. Här ingår kulturella och religiösa verksamheter, sport- och idrottsverksamheter samt övriga besöksverksamheter.

Centrum - kombinationer av handel, service, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

Detaljhandel - handel med varor och tjänster.

Kontor - kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Kvartersmarkens användning får inte komma i konflikt med befintlig järnvägsverksamhet. Därför har markanvändningarna preciserats så att följande verksamheter inte får finnas:

- Bostad eller andra typer av tillfälligt boende såsom hotell eller vandrarhem
- Specialenhet, skolbyggnad med verksamhet för barn och ungdomar
- Störningskänslig vårdverksamhet

Samtliga användningar är satta utifrån att inte påverka befintlig järnvägsverksamhet negativt. Samt att skapa en bredd i användningen och därigenom skapa möjlighet att vidmakthålla byggnadens kulturhistoriska värden.

Planområdets avgränsning samt kvartersmarkens utformning är satt dels utifrån befintlig och framtida järnvägsverksamhet. Samt dels för att kunna tillskapa ytor som

möjliggör för både tillgänglighetsanpassning av stationshuset och parkering enligt kommunens parkeringsnorm.

3.2 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen är satt då det bedöms att det är olämpligt utifrån avstånd till farligt godsled att förse marken med ytterligare byggnader.

h_1 8,0 Högsta nockhöjd är 8 meter.

h_2 Högsta byggnadshöjd är 6 meter.

Bestämmelserna om byggnads- och nockhöjd är satta utifrån byggnadens befintliga höjdskala. Det är inte möjligt att förändra byggnadens volym på grund av dess kulturhistoriska och historiska värden.

Nedanstående varsamhetsbestämmelser är satta för att säkerställa att utpekade värden bibehålls. Varsamhetsbestämmelserna innebär inte innebär att det som bestämmelsen värnar är möjligt att ersätta. Men byggnadsdetaljerna ska ges samma utformning som det ursprungliga. Till exempel är det möjligt att byta takmaterial men ska ha samma utformning med röda tegelpannor som tidigare.

k_1 Byggnadens fasadmaterial ska bestå av stående träpanel.

k_2 Fönstersättning ska bibehållas.

k_3 Fasadskylt "Järpås", röda tegeltakpannor och takfotsdetaljer ska finnas.

Bestämmelse om skydd av kulturvärden ger utöver förvanskningförbudet ett ytterligare skydd av kulturvärden. Det används för att ställa krav på att befintlig volym och form ska bevaras. Volymen och formen får alltså inte förändras. Detta då en del av stationsbyggnadens kulturhistoriska särskilda värde ligger just i dess volym och form. Bestämmelser om rivningsförbud kan införas om byggnaden anses ha särskilda värden. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme. Stationshuset har ett särskilt kulturhistoriskt och historiskt värde för Järpås samhälle utifrån PBL kap 8 § 13. Nedanstående bestämmelser är satta utifrån detta.

q_1 Byggnaden nuvarande volym och form ska bevaras.
Våningsantalet får inte förändras.

r_1 Byggnad får inte rivas.

3.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag planen vinner laga kraft.

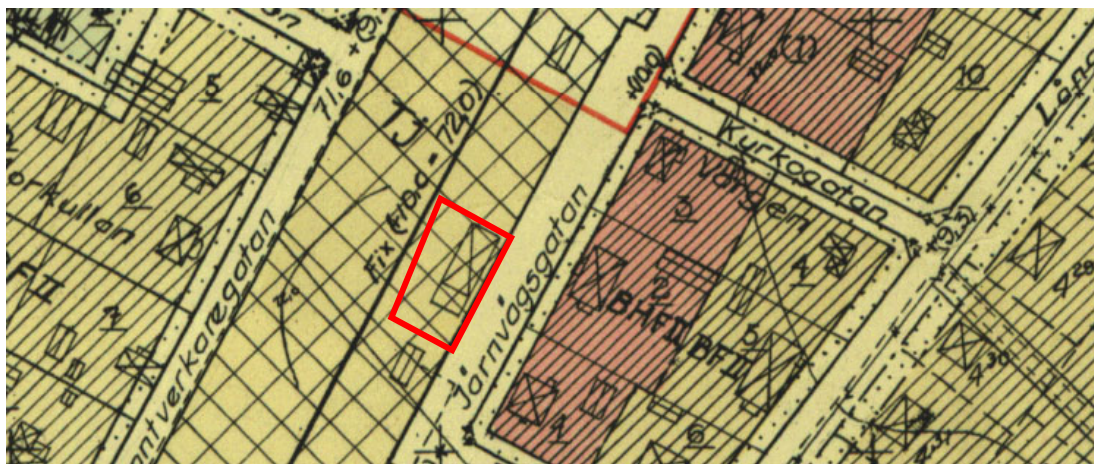
Genomförandetiden motiveras med att försäljning av ny fastighet med stationshuset är avsedd att genomföras i direkt anslutning till att detaljplanen vinner laga kraft.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Kommunala

4.1.1 Detaljplan

Gällande detaljplan; stadsplan för del av Järpås municipalsamhälle, plannummer 5002 anger att planområdet endast får användas för järnvägstrafik, samhörigt ändamål och allmän platsmark, gata. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Gällande detaljplan. Aktuellt planområde markerat med rött.

4.1.2 Tidigare fattade beslut

Trafikverket ansökte om rivningslov för att riva stationshuset då det inte längre nyttjas av Trafikverket och då det är i dåligt skick. Men Miljö- och byggnämnden beslutade 2020-09-02 att avslå ansökan. Detta på grund av att byggnaden bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde. Trafikverket överklagade nämndens beslut till Mark- och miljödomstolen som avslag Trafikverkets överklagan. Mark- och miljödomstolen gjorde samma bedömning som kommunen. Med anledning av detta ansökte Trafikverket planbesked 2021-11-09.

4.1.3 Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-05-03 att inleda planarbete inom del av Järpås 3:59 för centrum-, handels-, kontors- och besöksändamål samt säkerställa befintliga kulturmiljövärden. Planarbetet förväntas antas under första kvartalet 2023. Kostnad för planbeskedet är 16 664 kr. Planbeskedet är giltigt i fem år efter beslut.

4.1.4 Översiktsplan

Detaljplanen är i linje med kommunens översiktsplan, ÖP 2018 där marken angiven tätort/bebyggelse.

4.1.5 Undersökning enligt 6 kap. 6§ PBL (2010:900)

I undersökning om miljöpåverkan, 2022-05-16 har kommunen gjort bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär någon betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser varför någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ PBL inte bedöms vara nödvändig. Länsstyrelsen har vid samråd med kommunen 2022-06-17 meddelat att de gör samma bedömning. Undersökningen grundas på att detaljplanen möjliggör endast en mindre förändring på redan etablerad mark. Att genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Dock måste det utredas vilka markanvändningar som är lämpliga utifrån farligt gods och markmiljöförhållandena. Miljökvalitetsnormerna bedöms inte riskeras att överskridas. Planarbetet motiveras med att säkerställa och tillgängliggöra befintliga kulturmiljövärden som är utifrån PBL ett allmänt intresse samt möjliggöra för fler verksamheter inom Järpås som kan hjälpa till att levandegöra orten.

4.2 Fysisk miljö

Planområdet består av Järpås före detta stationshus och en grusad yta som används som parkeringsplats för pendlare. Planområdet nås via det kommunala gatunätet, Järnvägsgatan.



Stationshuset står tomt efter att Trafikverket har flyttat ut järnvägsrelaterade funktioner ur byggnaden. Byggnaden står parallellt mellan järnvägsspåren och hållplatsläget och Järnväggsgatan. Stationshuset är i 1½ plan med matkällare i nordöstra delen. Det är byggt i vinkel, med en gavel mot syd och en gavel vinklad mot spåren i väster. Huset är försedd med en låg kalkstenssockel och stående, ljusmålad locklistpanel, sadeltak med tegel och en nyare balkong på övervåningen på södra gaveln. Interiört är byggnaden intakt. Byggnadens grundkondition är bra.

Kring Järpås station finns än idag en ovanligt tydlig och bevarad stationssamhällsstruktur med villorna längs Järnväggsgatan, industrier längs järnvägen liksom godsmagasin och en centrumbildning. Navet i detta samhälle är själva stationen och stationshuset.



4.3 Kulturmiljö och historik

Ett antikvariskt utlåtande om Järpås stationshus är framtagen av Vänermuseet, 2020-08-12 på uppdrag av Lidköpings kommun. I utlåtandet beskrivs att Järpås stationshus är en viktig del i Järpås stationssamhälle som bildats runt stationen sedan uppförandet 1877, se bild 1 nedan. Byggnaden är en representant från en tidig epok av den svenska järnvägshistorien och kan därmed förmedla både järnvägens- och stationssamhällets historia samt den samhällsutveckling som skett sedan uppförandet och är den sista bevarade längs banan. Ursprungligen var byggnaden identisk med Lovene stationshus som revs 1988. Stationsbyggnadens största värde ligger i

byggnadens placering utmed järnvägsspåren centralt i det gamla stationssamhället. Byggnadens utformning och exteriör är tidstypiskt. Det har skett några förändringar exteriört men på det stora hela är byggnaden fortfarande fullt läsbar genom dess träpanel, fönstersättning och takvinklar.



Järpås station byggdes ut med gavel i vinkel mot järnvägsspåren under 1900-talets första år, se bild 2 ovan. En envånings utbyggnad under balkongen på södra gaveln gjordes i samband med renovering på 1950-talet, se bild 3 ovan. Denna utbyggnad revs dock i början på 2000-talet då den var i dåligt skick, se bild 4 ovan. Stationen var fast bemannad fram till 1976 och bevakad fram till 2007. Efter 15 juni 2007 har inga planerade tågmöten gjorts på stationen. Endast det yttre spåret används.

Invändigt är byggnaden välbevarad sedan senaste stora renoveringen på 1950-talet, med tidstypisk väntsal och personalbostad. Exteriört är byggnaden välbevarad från utbyggnaden de första åren på 1900-talet med undantag för fönstren i bottenvåningen som är från 1950-talet.

Utifrån ovanstående bedöms det i utlåtandet att stationshuset som särskilt värdefullt ur historisk och kulturhistorisk synpunkt enligt PBL 8 kap. 13 §.

4.4 Teknik

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Planområdet ligger inom ett outrett båtnadsområde för markavvattning. Ingen åtgärd kommer att göras nu. Planförslaget innebär att ingen förändring sker.

Lidköpings elnät står för eldistributionen i området.

Kommunal hämtning av avfall sker inom planområdet.

4.5 Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för försvaret, påverkans område höga objekt (3 kap. 9 § Miljöbalken (MB)), och riksintresse för kommunikationsändamål (3 kap. 8 § MB).

4.6 Hälsa och säkerhet

4.6.1 Risk för olyckor

Planområdet ligger i anslutning till Kinnekullebanan, järnväg för persontrafik mellan Håkanstorp och Lidköping, men där det också kan fraktas farligt gods. Idag används enbart det västra spåret och det går ingen trafik på det östra spåret som är närmast ny fastighet. Men det går inte att utesluta trafik på östra spåret i framtiden då det inte finns några planer på avveckling av spåret.

Planområdet ligger cirka 5-9 meter från det i dag inaktiva östra spåret och cirka 13-17 meter till det västra spår som i dag är i drift. Stationsbyggnaden ligger cirka 7 meter till det närmsta, inaktiva spåret och 15 meter till det spår som är i drift och är huvudspåret. På grund av det närma avståndet har en riskutredning tagits fram av Afry 2022-12-20.

Syftet med riskutredningen har varit att undersöka personrisker kopplat till farligt gods och urspårning inom planområdet utifrån föreslagna användningar. Dessutom föreslå åtgärder för att reducera riskerna så att en acceptable risknivå kan erhållas.

Risknivåerna avseende farligt gods ligger på acceptabla nivåer.

Individrisknivåerna avseende det västra spåret hamnar inom acceptabla risknivåer för hela planområdet. Individrisknivåerna avseende det östra spåret hamnar inom övre As Low As Reasonably Practicable (ALARP). Detta gäller för den del av fastigheten som ligger 5-7 meter från östra spåret (de delar i illustrationsplanen som inte är markerad som bilparkeringsplats).

Om det blir aktuellt att ta det östra spåret i drift ska riskreducerande åtgärder beaktas. Detta skulle kunna vara exempelvis fysisk barriär, i form av urspårningsräl, förlängning av plattform eller en mur/räcke mellan det östra spåret och ny fastighet alternativt hastighetsbegränsa tåg på östra spåret förbi ny fastighet.

4.6.2 Förorenad mark

Då planområdet ligger i direkt anslutning till järnväg kan marken vara förorenad. Markmiljöförhållandena är inte utredda då det inte kommer vara aktuellt med någon känslig markanvändning med fara för hälsa och säkerhet.

4.7 Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållanden är inte utredda och bedöms inte behövas utredas då det inte är aktuellt med någon byggnation.

4.8 Hydrologiska förhållanden

Skyfallskarteringen redovisar inga synliga problematiska förhållanden på platsen. Dagvattenhanteringen kan lösas inom den egna tomten likt dagens situation.

5 Konsekvenser

5.1 Hälsa och säkerhet

5.1.1 Risk för olyckor

Planområdet ligger i direkt anslutning till järnvägen där farligt gods får transporteras. I framtiden riskutredning görs bedömningen att utifrån detta inte finns någon risk för människors hälsa och säkerhet om planområdet används för centrum-, handels-, kontors- och besöksändamål.

5.1.2 Förorenad mark

Eftersom det inte är aktuellt med någon känslig markanvändning med fara för hälsa och säkerhet bedöms inte eventuella markföroreningar vara ett hot mot människors hälsa och säkerhet. Men vid eventuellt anläggande av anläggningar som kan innebära känslig markanvändning bör marken undersökas. Om markföroreningar påvisas ska marken saneras. I övrigt bedöms inte eventuella markföroreningar vara ett hot mot människors hälsa och säkerhet.

5.1.3 Buller

Några bullerstörningar förekommer inte i området som skulle påverka föreslagna användningar då det inte finns några riktlinjer för ljudnivåer för dessa.

5.2 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

5.3 Riksintresse

För planområdet aktuella riksintressen påverkas inte negativt av planförslaget.

5.4 Trafik

5.4.1 Befintlig parkering

Befintlig grusplan inom planområdet som används som parkeringsplats för pendlare kommer tas bort och föreslås ersättas. Det är möjligt att placera nya parkeringsplatser längs med Järnvägsgatan, inom fastigheterna Järpås Prästbol 4:5 och Ledet 1:6.

Ytor för cykelparkering finns i anslutning till stationshuset.

5.4.2 Befintlig gång- och cykeltrafik

Gångförbindelsen mellan Järnvägsgatan och järnvägsplattformen förändras inte.

6 Genomförandefrågor

6.1 Fastighetsrättsliga frågor

Ny fastighet föreslås bildas av föreslaget planområde. Det ankommer på berörd fastighetsägare att hos Lantmäteriet ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Förrättningskostnaderna betalas av berörd fastighetsägare.

6.2 Tekniska frågor

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunalt VA, dagvatten och elnät. Möjlighet finns att ansluta sig till kommunalt bredband. Det bedöms finnas ytor inom planområdet att ta hand om det egna dagvattnet inom fastigheten.

6.3 Planekonomiska frågor

Kostnaderna för detaljplanens framtagande regleras i ett planavtal. Planavtalet undertecknades innan samråd av planen.

6.4 Ersättningsanspråk

Vid bestämmelser om rivningsförbud och skydd av kulturvärden har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Kommunen kommer under planprocessen att förelägga den som kan komma att drabbas av en skada till följd att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Tidsfristen för anmälan är två månader. Den som inte anmäler sina anspråk inom den utsatta tidsfristen förlorar sin rätt till ersättning eller inlösen.

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

