



Lokaliseringsutredning strandskydd

Detaljplan för del av Sannorna 5:1, nytt badhus, Lidköpings kommun

Dnr. KS 2023/853

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Inledning	- 3 -
2	Strandskydd	- 4 -
2.1	Vad innebär strandskydd?	- 4 -
2.2	Särskilda skäl för att upphäva strandskydd	- 4 -
2.3	Krav på lokaliseringsutredning	- 5 -
2.4	Ställningstagande i stadsutvecklingsplanen (FÖP)	- 6 -
3	Särskilda skäl för upphävande	- 7 -
3.1	Området saknar betydelse för strandskyddets syften	- 7 -
3.2	Möjlighet att utvidga en pågående verksamhet	- 8 -
3.3	Tillgodose ett angeläget allmänt intresse	- 8 -
4	Lokaliseringsutredning	- 9 -
4.1	Metod och urvalskriterier	- 9 -
4.2	Kriterieanalys	- 10 -
4.3	Bedömningsgrunder för lokalisering	- 12 -
4.4	(0) Nollalternativet: Ågårdsområdet	- 13 -
4.5	(1) Huvudalternativ: Framnäs	- 15 -
4.6	(2) Alternativ: Kniven	- 18 -
4.7	(3) Alternativ: Orkidéparken	- 21 -
5	Sammanvägd bedömning	- 23 -

1 Inledning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av en badanläggning då det nuvarande badhuset i Ågården närmar sig slutet av sin tekniska livslängd. Kommunen har övervägt flertalet platser för ett nytt badhus och har valt Framnäs som huvudalternativ. Platsen ligger delvis inom 300 meter från Vänern och inom det generella utökade strandskyddet. Strandskyddet är idag upphävt genom detaljplan men återinträder om det inte upphävs genom planbestämmelser i den nya detaljplanen.



Figur 1 Illustration strandskydd. Orange yta: kvartersmarken (tomtavgränsning) inom detaljplanen (preliminärt). Röd heldragen linje: ny trolig strandlinje efter utbyggnad av strandpromenaden. Streckat område: strandskyddsområde idag. Blått område: zon 300 meter från ny strandlinje.

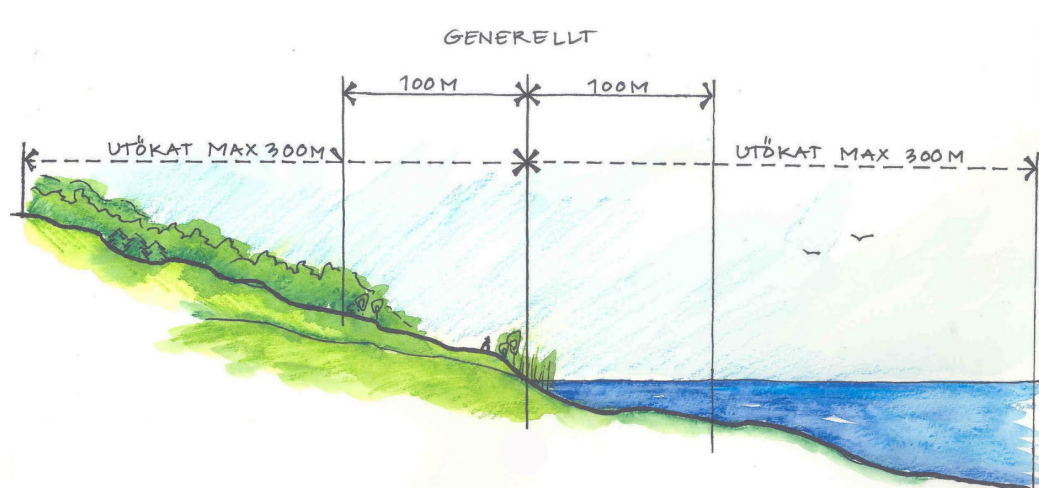
Framnäs har historiskt sett varit ett centrum- och strandnära område format av de tidiga folkrörelserna. Framnäs IP och Framnäs utomhusbad är uttryck för idrottsrörelsen och Folkets park (Rotundan) ett minne av arbetarrörelsen. Vänermuseet ligger centralt i området och är ett natur- och kulturmuseum. Utöver det finns också konstgräsplaner och byggnader (Parketten) som inte längre används, drivmedelstation och nyligen riven snabbmatsrestaurang.

Framnäs är under omvandling och flera projekt pågår parallellt inom ramen för detta. I västra delen (konstgräsplaner och parkering) pågår en detaljplan med inriktning på bostadsbebyggelse (300 - 600 bostäder). Framnäs IP ska renoveras. Längs Vänerns strand har nyligen en strandpromenad och strandpark anlagts. Gemensamt för samtliga projekt är kommunens långsiktiga målsättning att knyta staden närmre vattnet. Detta är ett tydligt ställningstagande i den fördjupade översiktsplanen för Lidköpings stad. Att förlägga ett badhus, som är en publik byggnad, i Framnäs är ett sätt att uppfylla översiktsplanens intentioner och även knyta an till den historiska användningen av området.

2 Strandskydd

2.1 Vad innebär strandskydd?

Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för den allemansrättsliga tillgången till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddszonen omfattar både land, vatten och undervattensmiljö. Strandskyddet utgår från strandkanten och sträcker sig vanligtvis 100 meter i båda riktningarna. För Vänern gäller dock ett utökat strandskydd på 300 meter.



Figur 2 Illustration av det generella strandskyddet (Boverket)

Strandskyddet innebär att det är förbjudet att:

- Bygga nytt.
- Ändra befintliga byggnader eller deras användning så att de inskränker allmänhetens tillgång till stränder.
- Utöka sin så kallade privata zon/hemfridszon på mark som är tillgänglig för allmänheten (genom att till exempel ställa ut utemöbler, anlägga gräsmattor eller rabatter).
- Gräva eller förbereda byggnationer.
- Uppföra anläggningar eller anordningar (till exempel bryggor, pirar, vägar och parkeringsplatser) i ett område som annars är tillgängligt enligt allemansrätten.
- Väsentligt förändra livsvillkoren för djur och växter. Kan t ex handla om muddring eller om avverkning av mer än ett fåtal träd. (7kap. 15 § MB)

2.2 Särskilda skäl för att upphäva strandskydd

Kommunen får i en detaljplan upphäva strandskydd för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL). Enligt 7 kapitlet 18 c § p 1 - 6 MB får som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas endast om det aktuella området:

1. redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I 7 kapitlet 18 d § MB finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i 18 c §, om prövningen gäller ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS).

Enligt Miljöbalken 7 kap 26§ får dispens enligt bestämmelserna i 18c § från förbud eller andra föreskrifter ges endast om det är förenligt med förbudets eller föreskriftens syfte.

Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. (Miljöbalken 7 kap 18 f §) Den fria passagen behöver enligt prop 2008/09:119 normalt omfatta minst några tiotals meter, men måste avvägas mot bl.a. områdets topografi och vegetation.

2.3 Krav på lokaliseringsutredning

Om kommunen åberopar skälet att man vill tillgodose ett angeläget allmänt intresse (7 kapitlet 18 c § p 5 Miljöbalken) för att upphäva strandskyddet ställs också krav på att kommunen i en lokaliseringsutredning visar att en annan lokalisering är möjlig eller i vart fall orimlig.

Om åtgärden kan lokaliseras utanför strandskyddat område ska den lokaliseringen väljas i stället. Om sådan lokalisering inte är möjlig behöver man undersöka om åtgärden kan lokaliseras till ett område inom strandskydd där den får mindre påverkan på strandskyddets syften.

En lokaliseringsutredning behöver visa att:

- att åtgärden utgör ett angeläget allmänt intresse som ger långsiktiga fördelar för samhället
- att det angelägna allmänna intresset är omöjligt eller i vart fall orimligt att tillgodose utanför det föreslagna området
- att nyttan och behovet av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.

2.4 Ställningstagande i stadsutvecklingsplanen (FÖP)

Lidköpings kommun har i sin stadsutvecklingsplan tagit ställning kring ett antal principer som ska gälla vid bebyggelse i områden där strandskydd råder eller där det återinträder:

- Planering ska endast ske där det inte har en negativ inverkan på strandskyddets syften.
- Allmänt tillgänglig parkyta/offentlig plats ska skapas mellan strandkanten och det exploaterade området. Ytan ska vara tillräckligt bred för att upplevas allmänt tillgänglig. På denna yta återinträder strandskyddet. Mängden tillgängliga, vattennära områden skulle därmed öka i Lidköping.
- Dessa ytor ska ha tydliga inslag av grönstruktur och ha plats för permanenta, semipermanenta eller tillfälliga skydd för stigande vatten.
- Tydlig gräns mellan offentligt och privat ska finnas.

3 Särskilda skäl för upphävande

Lidköpings kommun avser att få frågan om upphävande av strandskydd för aktuellt planområde prövad enligt 7 kap 18 c § Miljöbalken (1998:808). Kommunen anför tre huvudsakliga skäl till detta:

- Att området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kapitlet 18 c § p 1 Miljöbalken.
- Möjligheten att utvidga en pågående verksamhet (Framnäsbadet, utomhusbad) enligt 7 kapitlet 18 c § p 4 Miljöbalken.
- Att kunna tillgodose ett angeläget allmänt intresse enligt 7 kapitlet 18 c § p 5 Miljöbalken.

För det särskilda skälet enligt punkt 5 görs en lokaliseringsprövning.

3.1 Området saknar betydelse för strandskyddets syften

Strandskyddets syften är som tidigare nämnts tvådelat. Dels handlar det om att långsiktigt trygga förutsättningarna för den allemansrättsliga tillgången till strandområden, dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Att trygga *den allemansrättsliga tillgången* blandas ibland ihop med *allmänhetens tillgång* till stranden, vilket inte är samma sak. Allemansrätten ger möjlighet att vara i naturen och utöva friluftsliv och grundar sig till stor del på sedvanerätt och etablerad praxis. Sedan 1994 finns den inskriven i regeringsformen och miljöbalken men den definieras inte explicit. Andemeningen får ändå tolkas vara rätten för människor att använda och obehindrat kunna röra sig i större natur- och friluftsområden.

Det är kommunens bedömning att ett parkområde inne i en stad, vilket det är frågan om i det här specifika fallet, inte är att betrakta som sådana områden som ska vara tillgängliga i allemansrättslig mening. Det kanske tydligaste beviset på detta är att det finns lokala ordningsföreskrifter som uttryckligen förbjuder exempelvis camping, bad och ridning på nämnda eller allmänna platser, sådant som normalt är förknippat med allemansrätten.

Utdrag ur kommunens ordningsföreskrifter:

13 § Camping får inte ske på offentlig plats samt på sådana platser som nämns i 3 § 1-4.

14 § Badande är inte tillåtet i Lidan från Ågårdssbron till och med utloppet i Väneren....

21 § Ridning och cyklande får inte ske i av kommunen skyltade motionsspår.

Detta är exempel på att allemansrätten är starkt begränsad i staden och därför är bedömningen att det aktuella området därför delvis saknar betydelse för strandskyddets syften.

Det område som är tänkt att ianspråkta bedöms inte som betydande för växt- och djurlivet. Strandlinjen, dammar och ett grönt stråk om 150 meter närmst Vänern lämnas för att ge förutsättningar för goda livsmiljöer för dessa. Tomten är tydligt avgränsad genom den serviceväg som sträcker sig i norr.

3.2 Möjlighet att utvidga en pågående verksamhet

Att placera ett nytt badhus i nära anslutning till ett befintligt utebad kan ge en rad fördelar, både ur ett praktiskt och ekonomiskt perspektiv. Detta är också i linje med både detaljplanens syfte och kommunens översiktliga planering.

Ett samlat badområde skapar synergier som leder till effektivare resursanvändning. Personal, omklädningsrum, bilparkering och annan infrastruktur kan delas mellan anläggningarna, vilket både ekonomiskt hållbart och god hushållning av mark. Genom att samla badmöjligheterna på en plats blir de mer lättillgängliga för alla. Detta gäller inte minst personer med funktionsnedsättning, som ofta har speciella behov av anpassade faciliteter.

Ett kombinerat badområde kan erbjuda ett bredare utbud av aktiviteter och faciliteter. Badgäster kan välja mellan att bada inomhus eller utomhus, beroende på väder och årstid. Dessutom kan nya funktioner, som gym, bastulandskap eller vattenrutschbanor, adderas till utbudet. Ett stort och varierat badområde blir mer attraktivt för besökare, både ur ett lokalt och regionalt perspektiv. Detta kan leda till fler badgäster och ökade intäkter, vilket i sin tur kan finansiera driften och underhållet av anläggningarna.

Att samla badverksamheten på en plats kan bidra till en mer hållbar lösning. Genom effektivare energianvändning och minskat transportbehov kan badhusets miljöpåverkan reduceras.

3.3 Tillgodose ett angeläget allmänt intresse

Ett badhus är enligt kommunens mening ett angeläget allmänt intresse som ger långsiktiga fördelar för samhället. Badhus utgör en viktig del av den offentliga infrastrukturen och har en rad samhällsnyttiga funktioner.

Badhus erbjuder en unik möjlighet till motion och rekreation för alla åldrar och oavsett fysisk förmåga och bidrar därmed till ett friskare och mer aktivt samhälle. Badhusen utgör en mötesplats för människor från alla samhällsgrupper och bakgrunder och är en arena för social interaktion och gemenskap. Badhusen spelar också en viktig roll i att se till att alla barn får möjlighet att lära sig simma. Ett badhus kan också vara en destination som genererar arbetstillfällen och bidrar till den lokala ekonomin.

4 Lokaliseringsutredning

4.1 Metod och urvalskriterier

För att avgöra om den tänkta placeringen inom strandskyddat område är den mest lämpliga ska det i en lokaliseringsutredning presenteras ett antal alternativa områden där ett badhus rimligen skulle kunna ligga. Ett första urval har gjorts utifrån ett antal grundkriterier. Dessa grundkriterier bedöms som helt avgörande för att alls kunna bebygga en plats med ett badhus. Dessa är:

- **Kommunen ska äga den mark där badhuset ska placeras.** Att kommunen redan äger marken där man vill bygga ett badhus innebär en rad fördelar jämfört med att behöva göra nya markförvärv. Att bygga på befintlig kommunal mark kommer troligtvis leda till lägre projektkostnader och kortare plan- och byggprocess.
- **Området ska vara centralt placerad i Lidköpings tätort.** Placeringen av ett badhus är en avgörande faktor för dess tillgänglighet och användning. Att placera badhuset centralt i Lidköping medför en rad fördelar som gynnar både individer och samhället som helhet. En central placering gör badhuset tillgängligt för alla invånare. Kortare avstånd och goda transportmöjligheter underlättar besök för alla, och bidrar till en mer inkluderande och jämlik fritidsaktivitet. En central placering minskar också behovet av biltransporter, och bidrar till en mer hållbar stadsmiljö. 1000 meter från stadskärnan har valts som ett absolut krav i analysen.
- **Området ska vara minst 15 000 m².** Förutom själva badhusbyggnadens storlek som är kopplat till det innehåll och funktioner som kommunen önskar så krävs också en del kringtytor. Det handlar bland annat om parkeringar, internvägar, entréområde, leveransytor och möjligheter till utebad. En rimlig ministorlek på en tomt har bedömts vara ca 15 000 m² för att möjliggöra en badhusbyggnation.

Ovanstående grundkriterier har genom GIS-analys legat till grund för ett första urval av platser. Efter det inledande urvalet har det sedan gjorts en sammanvägd rimlighetsbedömning av resultatet.

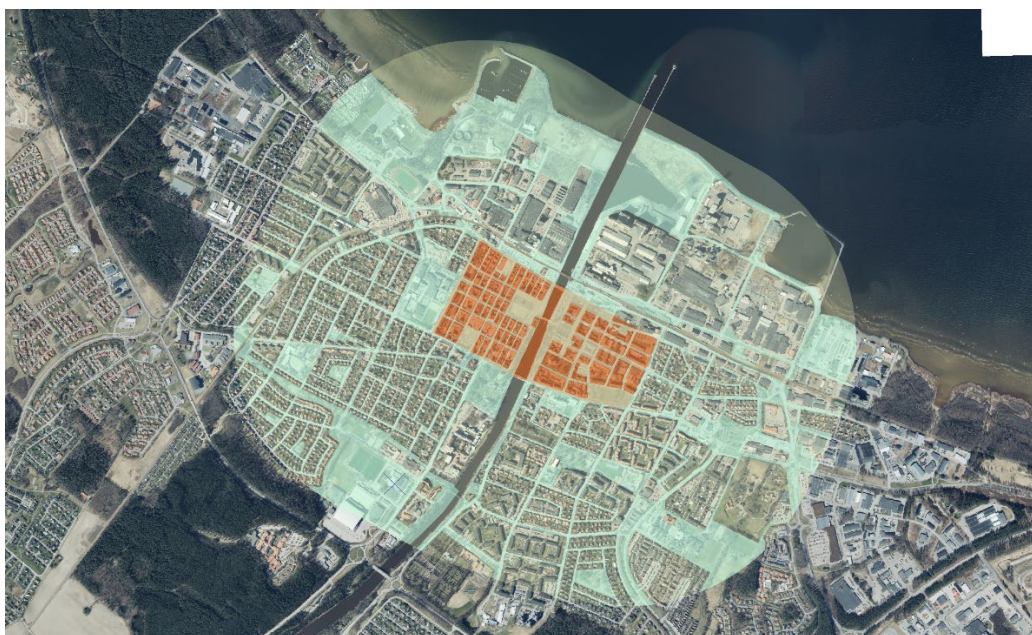
4.2 Kriterieanalys

Som ett första steg i kriterieanalysen gjordes ett urval på kommunägd mark. Kommunen äger allmänna platser, så som gator, parker och torg men även kvartersmark där kommunen själv bedriver verksamhet. Kommunen äger också i stor omfattning tätortsnära mark och annan mark av strategisk betydelse, tex kommande exploateringsfastigheter.



Figur 3 Urval steg 1 - Kommunägd mark. Färgade ytor illustrerar mark som kommunen äger.

Som nästa steg i analysen gjordes ett urval på den mark som bedöms som centrumnära, det vill säga 1000 meter från centrumkärnan.



Figur 4 Urval steg 2 - Centrumnära. Gröna ytor är centrumnära ytor som kommunen äger, gult är en buffert på 1000 meter från centrumkärnan (orange).

Ett sista steg i kriterieanalysen var att filtrera ut den mark som var av sådan storlek att den skulle kunna användas för att bygga ett badhus tillsammans med olika kringtytor (15 000 kvm). Därefter filtrerades de ytor bort som uppenbart inte kan ställas om eller användas för badhus. Redan bebyggda områden som inte utan stora konsekvenser kan ställas om för badhusbebyggelse, men som är i kommunens ägo, har valts bort. Det handlar framför allt om infrastruktur, skolor, vårdboenden och parker.



Figur 5 Urval steg 3 - Områdets storlek samt rimlighetsbedömning. Färgade ytor visar centrumnära kommunägd mark som är minst 15 000 kvm stora och som bedöms rimliga ur andra avseenden

Kriterieanalysen gav totalt tre områden som kan prövas som alternativa placeringar för ett badhus, samt ett nollalternativ som innebär att ett nytt badhus byggs på nuvarande plats. Dessa är:

- (0) Nollalternativet: Ågårdssområdet
- (1) Huvudalternativet: Framnäs
- (2) Alternativ: Kniven
- (3) Alternativ: Orkidéparken



Figur 6 Valda alternativ för lokalisering. (0) Nollalternativ: Ågårdsområdet, (1) Huvudalternativ: Framnäs, (2) Alternativ: Kniven, (3) Alternativ: Orkideparken

4.3 Bedömningsgrunder för lokalisering

Förutom att bedöma hur de olika alternativa placeringarna påverkar strandskyddets syften har en kvalitativ bedömning gjorts utifrån ett urval av andra aspekter som har ansetts angelägna i sammanhanget. Bedömningen har utgått från följande frågeställningar:

- Vilka värden finns på platsen och hur påverkar alternativet dessa?
- Vilken påverkan har badhuset på sin omgivning?
- Hur är markförhållandena på platsen?
- Vilka risker finns med placeringen? (olyckor, översvämning, skred m.m.)
- Finns det utbyggd teknisk infrastruktur eller möjlighet att bygga ut den?
- Är platsen tillgänglig och nära?
- Bidrar placeringen till att uppfylla stadsutvecklingsplanens intentioner, framför allt att knyta staden närmre vattnet?
- Kan alternativet byggas med rimliga ekonomiska konsekvenser?
- Kan samordningsvinster med befintlig verksamhet ske?

4.4 (0) Nollalternativet: Ågårdsområdet



Figur 7 Vy över nuvarande badhus i Ågårdsområdet, nollalternativet

Plats och förutsättningar

Nollalternativet innebär nybyggnation av ett badhus i befintligt läge.

Nuvarande badhus är lokaliserat i Ågårdsområdet som till stora delar är ett idrottsområde med evenemangsarena, idrottshallar och konstgräsplaner. Området är lokaliserat i den sydvästra delen av tätorten i korsningen Mellbygatan/Hallgatan och nås lätt till fots, cykel eller med bil.

Det nuvarande badhuset invigdes 1975 och innehåller fem bassänger. Anläggningen har nått sin tekniska livslängd och uppfyller inte längre kraven och önskemålen för en modern badanläggning.

Bedömning

+

Kommunens mål och visioner

Området är utpekat för besöksanläggningar i stadsutvecklingsplanen för Lidköping.

Tillgänglighet

Platsen är tillgänglig och möjlig att nå enkelt både med bil och som oskyddad trafikant.

-

Kommunens mål och visioner

Att bygga ett badhus i Ågårdsområdet innebär inte att detaljplanens syfte infrias eller kommunens mål om att knyta staden närmre vattnet uppfylls.

Miljörisker

I närheten finns en bilhandlare/bilverkstad/ drivmedelsstation där det

+	-
<p>Strandskydd Alternativet ligger utanför strandskyddat område och bedöms inte påverka strandskyddets syften.</p> <p>Allmänna intressen Området ligger inom riksintresse för friluftslivet och totalförsvaret med bedöms inte påverka dessa.</p>	<p>finns risk för förorenade mark.</p> <p>Ekonomiska konsekvenser Alternativet innebär att befintligt badhus måste stängas under projektiden vilket troligtvis är flera år. Kostnadsdrivande faktorer som masshantering och rivning i befintlig stadsmiljö gör att detta alternativ troligtvis får störst ekonomiska konsekvenser. Ersättningsytor för befintliga konstgräsplaner som behöver tas i anspråk är också kostnadsdrivande.</p> <p>Sociala konsekvenser Att göra avbrott i den pågående bad- och simverksamheten under flera års tid innebär troligtvis stora sociala konsekvenser till exempel minskad simkunnsighet, begränsad tillgänglighet och påverkan på föreningsverksamhet.</p> <p>Teknisk infrastruktur Det behövs följdinvesteringar i teknisk infrastruktur för att marken ska vara en lämplig lokalisering.</p> <p>Genomförbarhet Befintliga konstgräsplaner behöver tas i anspråk och ersättas på annan plats. Den verksamheten skulle i så fall behöva hitta andra ytor i staden som på samma sätt som ett badhus behöver vara lättillgängliga och inte konkurrera med andra angelägna allmänna intressen.</p> <p>Samordningsvinster Samordningsvinster med utebad utblir.</p>

Nollalternativet bedöms inte som en lämplig placering. De sociala konsekvenserna bedöms som stora. Lokalisering innebär att andra verksamheter får flytta på sig. Det finns redan ett stort behov av fler idrottsytor av den typen redan i dagsläget. Genomförbarheten är komplex i området med många konkurrerande intressen.

4.5 (1) Huvudalternativ: Framnäs



Figur 8 Vy över huvudalternativ för placering av ett nytt badhus, Framnäs

Plats och förutsättningar

Platsen är belägen i Framnäsområdet i anslutning till Framnäsbadet, Framnäs IP och Vänermuseet och gränsar till strandpromenaden i norr, Strandgatan i öster, Framnäs IP i söder och Vänermuseet i väster. Området ligger knappt en kilometer från centrala Lidköping. Idag är platsen en friväxande naturyta med äldre och yngre träd, buskar och gräsytor. Skötseln är extensiv och gräsytona slås undantagsvis med slaghack. I höjd med Vänermuseet sträcker sig en sandbank i östvästlig riktning som ger en mindre höjdskillnad om ca en meter, i övrigt är området förhållandevis flackt.

Bedömning

+

Kommunens mål och visioner

Ett badhus i detta läge skapar möjligheter att nå målsättningen om att knyta staden närmare vattnet.

Tillgänglighet

Det råder god framkomlighet med alla trafikslag. Närhet finns till både buss och tåg såväl som gång- och cykelvägar.

-

Tillståndspliktig verksamhet

Närheten till gjuteriet medför att skyddsavstånd och skyddsåtgärder behöver vidtas för att marken ska vara lämplig.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har genomförts och konstaterat generellt låga föroreningshalter. I en prov-

+

Genomförbarhet

Låg komplexitet på platsen eftersom den inte är bebyggd i dagsläget. Det finns möjlighet att använda närbelägna områden för upplag under byggtiden. Befintlig infrastruktur kan användas i stor utsträckning då platsen varit bebyggd sedan tidigare.

Samordningsvinster

Genom att placera badhuset i Framnäs kan en rad samordningsvinster göras som annars inte hade varit möjliga. Att samordna personalen för utebad och inomhusbad är en uppenbar fördel. En större parkeringsyta som täcker behovet för såväl idrottsanläggningar, museum och badgäster är ytterligare en styrka. Även att kunna nyttja en gemensam renings- och kloranläggning är stor ekonomisk besparing.

Allmänna intressen

Området ligger strax söder om Väneren som är riksintresse för yrkesfiske och friluftslivet men bedöms inte påverka dessa. Området ligger även inom riksintresse för totalförsvaret. Inga byggnader över 45 m planeras inom planområdet och därför bedöms inte riksintresset för totalförsvaret påverkas. Planen ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Riksintresset skyddar tillgängligheten till Vänerens stränder för turism och det rörliga friluftslivet (MB kap 4 §2). Liksom riksintresset för friluftsliv bedöms förutsättningar för det rörliga friluftslivet som fortsatt goda. Tillgängligheten ökar i och utanför planområdet och nya destinationer för besöksnäring skapas.

Ekonomiska konsekvenser

Eftersom platsen inte är bebyggd, men varit bebyggd tidigare bedöms komplexiteten var låg samtidigt som

-

punkt behövs schaktssanering i samband med anläggningsarbete, i övrigt behöver massor hanteras utifrån vad marken ska användas till. Utebad och solytor till exempel bör klara KM.

Översvämningar

Området ligger delvis under beräknad högsta nivå för Väneren och i detaljplanen kommer det införas bestämmelser för att platsen ska anses lämplig i det avseendet.

Strandskydd

Området ligger delvis inom 300 meter från strandlinjen. Strandskyddet är upphävt idag.

Grönstruktur

Grönytta inom staden tas i anspråk. Bedömningen är att den inte innehåller några betydande värden för växt- och djurlivet.

+

-

genomförbarheten hög. Massupplag finns i närheten som skulle kunna användas under byggtiden. Samordningsvinster kan göras med utebad vilket ger den lägsta driftkostnaden av alla studerade alternativ. Sammantaget finns förutsättningar för att hålla med kommunens resurser på ett bra sätt.

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur finns till stor del redan på plats då platsen tidigare varit bebyggd. Fjärrvärme kommer att användas för uppvärmning av anläggningen och lämpliga anslutningspunkter finns på närbeläget avstånd.

Huvudalternativet bedöms som en lämplig placering. Genomförbarheten är hög samtidigt som komplexiteten är låg. De risker och utmaningar som finns går att hantera. Påverkan på strandskyddets syften är begränsad.

4.6 (2) Alternativ: Kniven



Figur 9 Vy över kvarteret Kniven

Plats och förutsättningar

Kvarteret Kniven är industrimark där det idag finns en bilverkstad, upplag för jordmassor, skatepark och resterna av två tidigare oljecisterner. Tidigare har här funnits flera cisterner som idag är rivna. Området gränsar till småbåtshamnen och kommunens avloppsreningsverk i norr, den nya strandparken i väster men är i huvudsak del av industri- och verksamhetsområdet i Västra hamnen. Kvarteret ligger ungefär en kilometer från centrala Lidköping.

Bedömning

+

Allmänna intressen

Området ligger strax söder om Vänern som är riksintresse för yrkesfiske och friluftslivet men bedöms inte påverka dessa.

Området ligger även inom riksintresse för totalförsvaret. Inga byggnader över 45 m planeras inom planområdet och därför bedöms inte riksintresset för totalförsvaret påverkas.

-

Förorenad mark

Området har tidigare varit bebyggt med cisterner för drivmedel och bränslen och ligger på utfylld mark i ett industriområde. Det är mycket troligt att det finns markföroreningar.

Översvämningar

Området ligger delvis under beräknad högsta nivå för Vänern och detta skulle behöva hanteras i en detaljplan.

+

Planen ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Riksintresset skyddar tillgängligheten till Vänerns stränder för turism och det rörliga friluftslivet (MB kap 4 §2). Liksom riksintresset för friluftsliv bedöms förutsättningar för det rörliga friluftslivet som fortsatt goda. Tillgängligheten ökar i och utanför planområdet och nya destinationer för besöksnäring skapas.

Kommunens mål och visioner

Ett badhus i detta läge skapar möjligheter att nå målsättningen om att knyta staden närmare vattnet. Detta läge kommer dock troligtvis vara mer perifert under en längre tid än vid Framnäs.

Tillgänglighet

Placeringen är förvisso central sett till hela staden, men den förutsättningen har alla tänkbara lägen också. Gångavståndet till busshållplats och järnvägsstation Framnäs city är relativt långt och framför allt är stråket mellan badhus och hållplatser till viss del otryggt. Tillgänglighet med cykel bedöms som relativt god med befintliga stråk som löper intill och länkas vidare ut i staden.

Genomförbarhet

Låg komplexitet på platsen eftersom den inte är bebyggd i dagsläget. Det finns möjlighet att använda närbelägna områden för upplag under byggtiden.

-

Samordningsvinster

Samordningsvinsterna mellan Framnäs utebad och det nya badhuset går förlorade med denna lokalisering. Avståndet är för långt för att dra nytta av såväl samordning av personal som tekniska installationer.

Ekonomiska konsekvenser

Troligtvis stora kostnader kopplat till sanering av marken för att göra den lämplig för ett badhus. Projektet riskerar att fördyras avsevärt beroende på föroreningsituationen.

Stadsbyggnad

Det idag avskärmade läget från stadskärnan är en stor utmaning. Badhuset riskerar att hamna i periferin och bli liggande som en solitär i ett industriområde under en lång tid. Placeringen medför stora utmaningar vad gäller stadslivet då sträckan från Kållandsvägen upp till badhuset idag utgörs av ett industriområde. Under överskådlig framtid kommer så vara fallet vilket ställer krav på gestaltning av gatan och eventuellt naturmarken väster om Strandgatan för att skapa en trygg och inbjudande entré till badhuset – oavsett om besökaren kommer till fots från bussen, eller med bil.

Miljö- och hälsorisker

Närhet till omkringliggande industrier är en uppenbar risk och skyddsåtgärder skulle behövas ställas som krav i en detaljplan.

Strandskydd

Området ligger inom 300 meter från strandlinjen. Strandskyddet är upphävt idag. Kvarteret är tydligt avskild från Väneren genom Strandgatan och bedöms inte innehålla några värden för växt- och djurlivet.

Alternativ Kniven bedöms inte som en lämplig placering. Precis som huvudalternativet ligger Kniven inom strandskyddat område och med risk för översvämning. Förorenad mark, miljö- och hälsorisker och väntade ekonomiska konsekvenser gör dock detta alternativ sämre än huvudalternativet. Det bedöms också som sämre ur ett socialt perspektiv.

4.7 (3) Alternativ: Orkidéparken



Figur 10 Vy över Orkidéparken

Plats och förutsättningar

Orkidéparken ligger norr om Rörstrandsområdet, ca 700 meter från centrala Lidköping. Från Nya stadens torg till Orkidéparken sträcker sig Porslinspromenaden som förbinder centrum med Vänerstranden. Detaljplanen för området tillåter industri men planeras att omvandlas då Lidköping vill bygga staden mot Vänern. Platsen är idag obebyggd och överväxt med sly och vegetation. Den är också avgränsad genom stängsel på grund av de föroreningar som konstaterats. Området var en del av en tidigare deponi för porslinstillverkningen.

Bedömning

+

Allmänna intressen

Området ligger strax söder om Vänern som är riksintresse för yrkesfiske, friluftslivet, totalförsvaret och rörligt friluftsliv men bedöms inte påverka dessa.

Strandskydd

Området ligger inom 300 meter från strandlinjen. Strandskyddet är upphävt idag. Kvarteret är tydligt avskild från Vänern genom Strandgatan och

-

Förorenad mark

För att göra marken lämplig för ett badhus kommer marken att behöva genomgå omfattande sanering eftersom det finns konstaterade markföroreningar i området. Platsen har använts som deponi åt den tidigare porslinstillverkningen.

+	-
<p>bedöms inte innehålla några värden för växt- och djurlivet.</p> <p>Kommunens mål om visioner Placeringen bidrar till kommunens mål om att knyta staden närmre vattnet.</p> <p>Tillgänglighet Området har god tillgänglighet genom Porslinspromenaden för oskyddade trafikanter och Strandgatan för motortrafiken. Avstånd till kollektivtrafik är förhållandevis långt och ny sträckning av busslinjer skulle behöva övervägas.</p> <p>Stadsbyggnad Om platsen skulle bebyggas med ett badhus skulle det kunna ses som en fortsättning av Rörstrandsområdets bebyggelsestruktur och ett sätt för staden att närma sig vattnet därifrån. Utifrån området i övrigt skulle badhuset kunna bli ett naturligt komplement till omkringliggande bebyggelse.</p>	<p>Översvämning Området ligger delvis under beräknad högsta nivå för Vänern och detta skulle behöva hanteras i en detaljplan.</p> <p>Miljö- och hälsorisker Lokaliseringen är förhållandevis nära Sevesoanläggning i Östra hamnen. Riskerna skulle behöva hanteras i en detaljplan.</p> <p>Genomförbarhet Det skulle krävas omfattande markarbeten för att kunna bygga ett badhus på platsen, både schakt (sanering) och uppfyllnad (översvämningrisk). Komplexiteten i markfrågan gör också genomförbarheten osäker.</p> <p>Samordningsvinster Samordningsvinster med utebad uteblir.</p> <p>Ekonomiska konsekvenser Omfattande saneringskostnader för marken skulle troligtvis ge stora ekonomiska konsekvenser för projektet som helhet. Eftersom samordningsvinsterna med ett utebad uteblir skulle också den sammanlagda driftkostnaden bli högre.</p>

Alternativ Orkidéparken bedöms inte som en lämplig placering. Precis som huvudalternativet ligger Orkidéparken inom strandskyddat område och med risk för översvämning. Förorenad mark, genomförbarhet och väntade ekonomiska konsekvenser gör dock detta alternativ sämre än huvudalternativet.

5 Sammanvägd bedömning

Strandskyddet gäller generellt inom 300 meter från Vänerns strandlinje och för att kunna upphäva skyddet behövs särskilda skäl som bygger på en kunskapsbaserad sammanvägd bedömning som ger utrymme för en helhetssyn av lämpligheten av olika projekt. Strandskyddslagstiftningen och dess tillämpning behöver tolkas och bedömas i sitt sammanhang.

Där avvägningsmöjligheter finns inom strandskyddslagstiftningen kan den användas för att uppnå andra samhällsmål. Nyttan och behovet av att ta området i anspråk ska vägas mot hur mycket strandskyddets syften påverkas. Intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddsintresset. I vissa situationer kan det vara rimligt att ge företräde åt ett angeläget allmänt intresse även om strandskyddsintresset kan skadas mer än obetydligt. (prop. 2008/09:119. s.54).

I denna lokaliseringsutredning har kommunen redogjort varför ett badhus är ett angeläget allmänt intresse och varför det rimligt att lokalisera det vid en redan pågående verksamhet. Utredningen visar också varför det är omöjligt, eller i vart fall orimligt att tillgodose det här intresset på en annan plats än vid Framnäs. Kommunens sammanvägda bedömning är att strandskyddets syften fortsatt kan upprätthållas vad gäller allmänrättslig tillgång till stranden och växt- och djurlivets förutsättningar. Eftersom strandskyddets syften inte bedöms påverkas mer än marginellt finns inte heller anledning att prata om en intressekonflikt mellan ett badhus och livet längs stranden. Avståndet mellan kvartersmark och ny strandlinje är ca 150 meter vilket i sig bör vara ett argument för att strandskyddets syften kan upprätthållas. Den tänkta tomten är väl avskild från stranden genom en serviceväg, dammar och en strandpromenad.

Den allmänrättsliga tillgången till stranden är säkerställd i den tidigare detaljplanen för strandpromenaden och strandparken (som ligger närmre strandlinjen). Det finns stigar, grusvägar och gång- och cykelbanor som ett uttryck för detta. Den naturvärdesinventering som gjorts visar att det inte finns några större värden för växt- och djurlivet inom det område som ianspråk tas. Strandområdet i sig har ett värde som en grön-blå spridningskorridor för växt- och djurliv, men denna kan tillgodoses norr om planområdet.

Nollalternativet bedöms inte som en rimlig placering. Att andra idrotts- och besöksverksamheter får flytta på sig för att få plats med ett nytt badhus skjuter egentligen endast lokaliseringsfrågan på framtiden. De kumulativa ekonomiska konsekvenserna blir omfattande i form av masshantering, rivning och flytt av konstgräsplaner. Samordningsvinsterna det skulle innebära att förlägga ett badhus tillsammans med ett utomhusbad uteblir då personal behövs och rening behöver ske på två olika platser. De sociala konsekvenserna blir påtagliga med långvarig nedstängning av bad- och simverksamheten.

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

