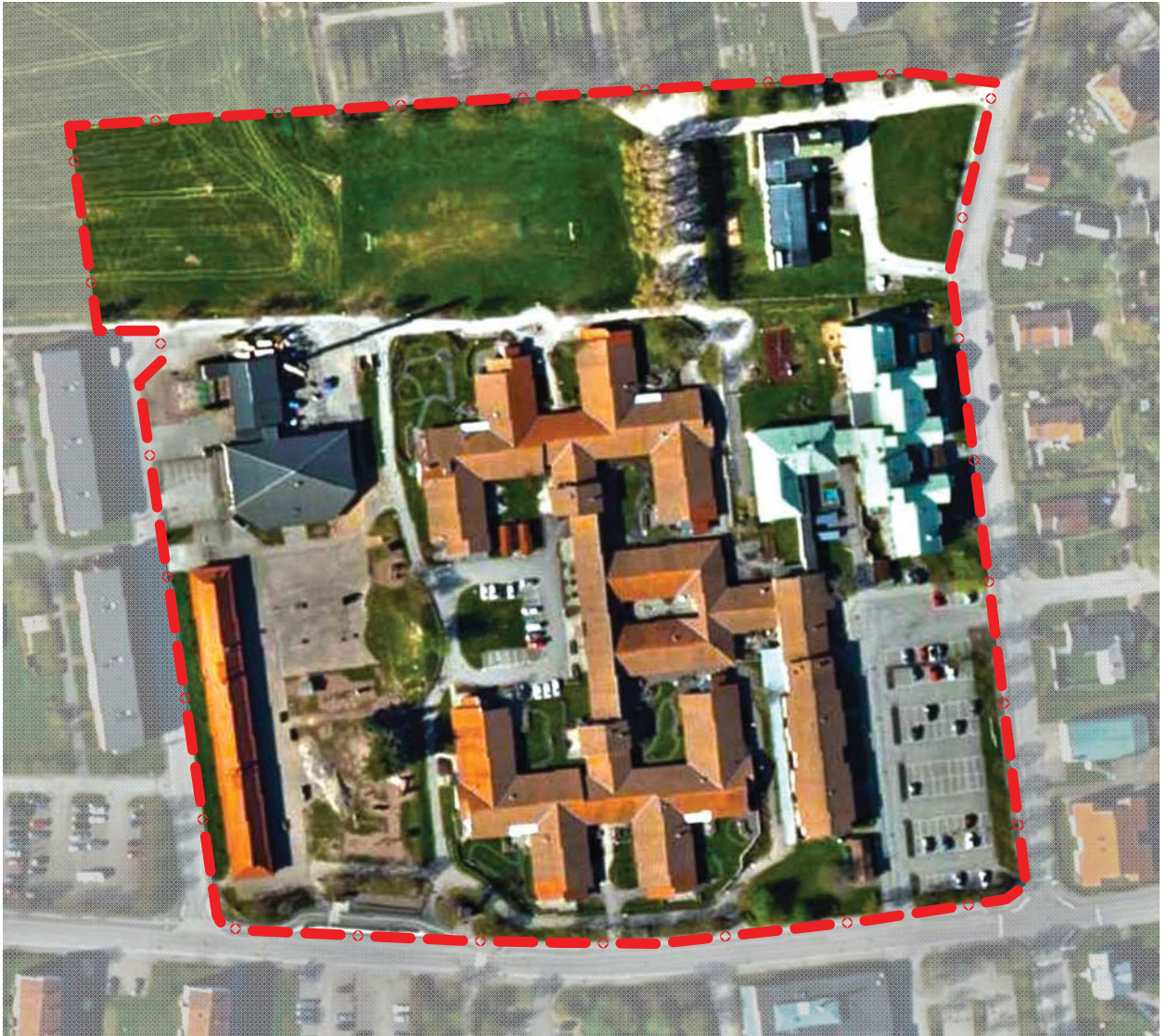




TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

SAMRÅDSHANDLING

Planen antagen
Laga kraft
Genomförandetiden utgår



Kvarteret Prästkragen m.m.

Töreboda tätort

Töreboda kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i december 2016

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Läge och areal
Markägare
Planens handläggning

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation
Grundförhållanden
Bebyggelse
Fornlämningar
Rekreation och friluftsliv
Teknisk service
Trafik och parkering
Samhällsservice
Störningar och risker

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Riksintressen
Gällande detaljplaner

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planbestämmelser
Bostäder för äldre
Skolor
Lokaler för lager och kontor
Kyrklig verksamhet
Parkering
Övrigt

INFRASTRUKTUR

Trafik
Dricks- och spillvatten
Dagvatten
Uppvärmning
El och tele
Avfallshantering

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser
Särskilda hushållningsbestämmelser
Miljökvalitetsnormer

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Behovsbedömning
Bedömningskriterier

- Regleringar och skyddsvärden
- Effekter på miljön
- Effekter på naturresurser
- Hälsa och säkerhet
- Miljökvalitetsnormer

Samlad bedömning

KONSEKVENSER

ILLUSTRATION

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen
Preliminär tidsplan
Genomförandetid
Huvudmannaskap för allmänna plater

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatörer och markägare
Fastighetsbildning

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

KARTA

- Separat plankarta med bestämmelser

Bilagor/underlagsmaterial

- Grundkarta
- Gällande detaljplaner

Planen har upprättats på uppdrag av kommunstyrelsen och i samarbete med plan- och exploateringschefen samt övrig berörd personal inom kommunen.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen möjliggör etablering av ett antal nya bostäder för äldre samt parkeringsplatser i anslutning till kommunens äldreboende Björkängen.

Gällande planbestämmelser för allmänna institutioner ändras till överensstämmelse med befintliga och föreslagna användningssätt.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i tätortens västra del och begränsas i söder av Börstorpsgatan, i väster av Frögränd, i öster av Klockaregatan samt i norr av kyrkogården.

Områdets areal uppgår till cirka 6,1 hektar.

Markägare

Större delen av området tillhör fastigheten Prästkragen 1, som ägs av den kooperativa hyresrättsföreningen RKHF Riksbyggen. Prästkragen 4 ägs av Töreboda kommun. Området omfattar även fastigheterna Prästkragen 3 och Björkäng 7:1, vilka ägs av Töreboda Pastorat.

Planens handläggning

Detaljplanen handläggs enligt de regler i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 maj 2011 (SFS 210:900)

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Planområdet ligger i västlig lutning. Höjdskillnaden mellan områdets östra och västra delar uppgår till cirka fem meter, varav större delen ligger i den östra delen.

I stort sett hela området är bebyggt, med undantag av marken i områdets nordvästra del, som utgör s.k. kyrkogårdspark.

Vid korsningen mellan Klockaregatan och Börstorpsgatan finns en lindallé, som består av tio välväxta träd. Övrig vegetation inom området utgörs av enstaka lövträd.

Grundförhållanden

Grundens beskaffenhet bedöms som goda för planerad bebyggelse, med hänsyn till att den befintliga bebyggelsen ej krävt särskilda åtgärder avseende grundförstärkning.

Bebyggelse

All bebyggelse inom området är uppförd under 60-, 70- och 80-talen.

Äldreboendet på Prästkragen 1 är uppfört i 1-3

våningar och innehåller 84 bostadslägenheter för olika vårdbehov samt lokaler för terapi och övrig service. I bottenvåningen i byggnaden närmast Klockaregatan ligger Bergmansgårdens förskola med tre avdelningar.

På Prästkragen 4 ligger Björkängsskolan med klasserna 4-6 och som har cirka 200 elever. Här finns också en idrottshall och fritidshemmet Galaxen.

Inom norra delen av Prästkragen 4 ligger en kommunägd värmecentral, som inte längre är i bruk. Lokaler används nu som förråds- och kontorslokaler.

I planområdets nordöstra del på fastigheten Prästkragen 3 ligger kyrkans församlingshem.

Inom Prästkragen 1, vid Börstorpsgatan, ligger en transformatorstation.

Angränsande mark i väster är bebyggd med flerbostadshus i tre våningar, i öster finns småhus i en och två våningar. I norr ligger ortens kyrka. Söder om Börstorpsgatan ligger kommunens vårdcentral.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska intressen.

Rekreation och friluftsliv

I äldreboendet finns ett flertal mindre friytor som är anpassade till de boendes behov. Skolan har generösa friytor för lek och utevistelse. I den befintliga kyrkogårdsparken finns en bollplan som kan utnyttjas av alla.

Teknisk service

Området är anslutet till kommunens ledningsnät för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten.

Trafik och parkering

Området ligger i anslutning till Börstorpsgatan, som utgör matargata till delar av bostadsbebyggelsen i ortens västra delar.

Både Frögränd och Klockaregatan är återvändsgator, men från Frögränd kan man via Tvärgatan nå övriga delar av lokalgatunätet.

Gång- och cykeltrafiken till ortens centrala delar leds via befintliga gångbanor utmed gatorna. Hållplats för skol- och linjetrafik finns vid Börstorpsgatan.

Börstorpsgatan är hastighetsbegränsad till 30 km/tim genom planområdet.

I områdets östra och sydöstra delar finns parkeringar med sammanlagt ett åttiotal bilplatser, varav flertalet är reserverade för äldreboendet och dess anställda. Tolv bilplatser är med stöd av en gemensamhetsanläggning reserverade för den angränsande fastigheten Nybyggarren 9.

Inom skolans område finns 14 bilplatser. Vid församlingshemmet finns utrymme för cirka 35 platser för kyrkobesökare.

Samhällsservice

Hela området är fyllt av servicefunktioner. Härutöver kan nämnas vårdcentralen, som ligger omedelbart söder om Börstorpsgatan. Övrig service i form av butiker, restauranger m.m. finns vid torget cirka 400 meter öster om planområdets östra gräns.

Störningar och risker

Planområdet ligger inte i närheten av större trafikleder eller andra störande verksamheter. Lokalgatan Borrebodagatan cirka 330 meter från planområdet utgör sekundär trafikled för farligt gods. Avståndet är enligt rådande bedömningsprinciper fullt tillräckligt för att någon riskutredning inte behöver göras..

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Töreboda kommuns översiktsplan antogs 1992. Arbetet med en ny översiktsplan pågår. Hittills har ett antal samrådsmöten med kommuninvånarna genomförts. Översiktsplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under 2019.

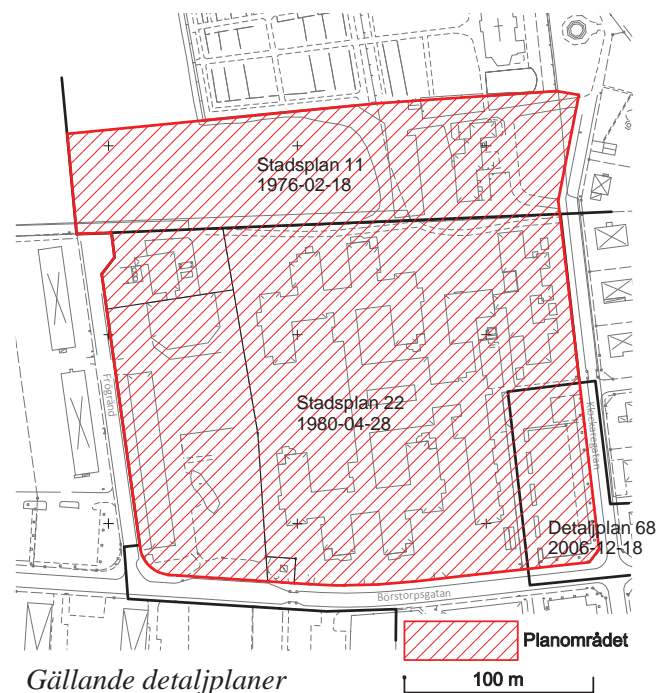
Övergripande intressen

Planområdet berörs inte av riksintressen, Natura 2000 eller strandskydd.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplaner (stadsplaner) fastställda 1976 och 1980 samt detaljplan antagen 2006.

Större delen av planområdet är enligt gällande planer avsedd för allmänt ändamål, A, en beteckning som numera är utmönstrad. Friytan i områdets nordvästra del utgör s.k. Kyrkogårdspark och marken längst i sydost ska enligt planen utnyttjas för bostäder och vårdanläggning.



PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planbestämmelser

Inom de bebyggda delarna av planområdet föreslås att bestämmelserna om byggnads höjd ändras så att byggnadernas totalhöjd över nollplanet bestäms i stället för att ange höjd över marken. Användningsbestämmelsen Allmänt ändamål ändras till överensstämmelse med verkliga och planerade användningssätt.

Bostäder för äldre

Större delen av planområdet upptas av Björkängens äldreboende, som innehåller bostäder för olika vårdbehov. Här finns också lokaler för dagverksamhet och rehabilitering. Totalt 84 lägenheter finns i området.

Det föreligger ett behov av lägenheter för trygghetsboende, som föreslås att uppföras i fastighetens sydöstra del, som för närvarande till större delen utnyttjas för parkering.

Behovet har beräknats till omkring 25 lägenheter i byggnader med högst fem våningar.



Del av Björkängens äldreboende

Skolor

I bottenvåningen i det längst i nordost belägna bostadshuset ligger Bergmansgårdens förskola med tre avdelningar jämte friytor för lek och utevistelse.

På Prästkragen 4 ligger Björkängsskolan med klasserna 4-6 och cirka 200 elever. Här finns också en idrottshall och fritidshemmet Galaxen.

Användningssätten för båda skolorna ges beteckningen S.



Björkängsskolan med egen idrottshall



Bergmangårdens lekplats

Lokaler för lager och kontor

Norr om skolan ligger en numera nedlagd värmecentral. Tills vidare planeras att utnyttja lokalerna för lager och ett mindre kontor för kommunens behov. Den befintliga skorstenen kommer att rivas.

Användningssättet ändras till UK, lager och kontor.



F.d. panncentralen

Kyrklig verksamhet

Det inom planområdet belägna församlingshemmet, som även innehåller pastorsexpeditionen, ges användningssättet K. Byggrätten har utökats i viss omfattning.

Friytan väster om Församlingshemmet behåller sin nuvarande bestämmelse Kp, kyrkogårdspark.



Församlingshemmet

Parkering

När de planerade lägenheterna för trygghetsboende uppförts kommer större delen av de befintliga bilplatserna att ta bort. De som återstår torde endast var tillräckliga för de boende i den nya byggnaden samt för korttidsparkering i anslutning till äldreboendets huvudentré.

För att tillgodose behovet av parkering har mark för ett hundratal bilplatser reserverats i västra delen av kyrkogårdsparken. Antalet har bedömts vara tillräckligt för de boende samt för de anställda som samtidigt vistas i anläggningen.

Övrigt

Den befintliga transformatorstationen vid Börstorspgatan har inordnats i planen med beteckningen E.

Utrymme inom Björkängsskolans fastighet för en busshållplats har reserverats genom särskild planbestämmelse.

Gällande utfartsförbud utmed Börstorspgatan har tagits bort. Det förutsätts att berörda verksamheter vidtar nödvändiga åtgärder för att hindra olämpligt belägna utfarter. Det kan påpekas att hastighetsbegränsning till 30 km/tim gäller utmed gatan.

De befintliga lindarna utmed Klockaregatan och del av Börsgårdsgatan har getts särskild skyddsbestämmelse.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen för parkering i områdets sydöstra del behålls, men minskas i omfattning. Tolv bilplatser ska som tidigare utnyttjas av annan fastighetsägare.

I västra delen av den tillkommande parkeringsplatsen föreslås en gemensamhetsanläggning som reglerar kyrkans rätt att utnyttja den för transporter.

Särskilda bestämmelser har även införts angående bebyggelsens högsta andel av tomtytan samt reservat för underjordiska ledningar och allmän gångtrafik.

INFRASTRUKTUR

Trafik

Angränsande gator ingår inte i planområdet. Några fysiska åtgärder inom gatemarken planeras inte.

Ett reservat för allmän gångtrafik finns i norra delen av äldreboendets område.

Dricks- och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunens ledningsnät för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät.

Dagvatten

Dagvattnet leds till kommunens ledningsnät. Även dagvattnet från den planerade parkeringsplatsen ansluts till befintligt nät.

Uppvärmning

Hela området är anslutet till ortens fjärrvärmenät.

El och tele

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningsnät.

Avfallshantering
Avfallet hanteras av kommunens entreprenör.

ÖVERVÄGANDEN ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser
I 3 kapitlet miljöbalken föreskrivs att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är bäst lämpade för. Om det finns mark eller verksamheter som är utpekade som riksintressanta, ska dessa skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada.

Särskilda hushållningsbestämmelser
Delar av Töreboda kommun är enligt miljöbalken av riksintresse med avseende på rådande natur- och kulturvärden, vilka inte får påtagligt skadas. Särskild hänsyn ska tas till turismens och friluftslivets intressen.

Det aktuella planområdet berörs inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer
Enligt 5 kapitlet miljöbalken får regeringen meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt.
Hittills har sådana normer antagits för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Behovsbedömning
I förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) föreskrivs att alla detaljplaner ska innehålla en bedömning av om planens genomförande kan orsaka betydande miljöpåverkan. Om så är fallet kan en särskild konsekvensbeskrivning behöva upprättas.

Betydande miljöpåverkan kan bli följden om planen berör Natura 2000-områden eller om den syftar till att uppföra anläggningar som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bestämmelser.

Bedömningskriterier
Bedömningen grundas på följande kriterier:

Regleringar och skyddsvärden

- Planen berörs inte av rådande riksintressen
- Nätverket Natura 2000 berörs inte.
- Förordnande om strandskydd berörs inte.
- Inga kända fornlämningar berörs.
- Planen strider inte mot kommunens översiktsplan.

Effekter på miljön

- Planen berör inte områden som kan medföra nega-

tiv påverkan på naturmiljön med avseende på växt- och djurliv.

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse berörs inte.
- Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas inte.
- Risker för skred eller ras kan bedömas som obefintliga.
- Risker för översvämningar kan bedömas som mycket små.

Effekter på naturresurser

- Planens genomförande anses förenligt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser.
- Areella näringar påverkas inte.
- Viktiga transportleder påverkas inte.

Hälsa och säkerhet

- Planens genomförande befaras inte medföra oacceptabla störningar i form av utsläpp, buller och vibrationer.
- Några påtagliga risker med avseende på människors hälsa och säkerhet bedöms inte finnas.

Miljökvalitetsnormer

- Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte komma att överskridas.
- Inga nationella eller lokala miljömål befaras bli motverkade.

Samlad bedömning

Planens genomförande innebär att ortens centralt belägna delar kompletteras med ny bebyggelse.

Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående beskrivningar, att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

KONSEKVENSER

Som framgår av föregående avsnitt görs bedömningen att några negativa konsekvenser för miljön eller för hälsa och säkerhet inte blir följden av den nu aktuella planens genomförande.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar den principiella ansvarsfördelningen och möjligheterna till genomförande, men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att ge vägledning vid planens genomförande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Detaljplanen hanteras med s.k. normalt förfarande, vilket innebär att förslaget först ska göras till föremål för samråd, och därefter ställas ut för granskning. När dessa processer är genomförda kan planen tas upp för antagande i kommunfullmäktige.

Preliminär tidsplan

Samrådsprocessen beräknas ske i februari-mars 2017 och granskningsprocessen senare under våren 2017. Beslut om antagande i kommunfullmäktige beräknas ske före semesterperioden 2017.

Byggandet av de nya trygghetsbostäderna beräknas kunna påbörjas under hösten 2017.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har bestämts till femton år.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan fastighetsägarnas medgivande. Om så ändå sker, kan kommunen bli skyldig att utge ersättning för minskad eller förlorad byggrätt.

Efter genomförandetiden utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Några allmänna platser, dvs gator, parker och kommuägda friområden ingår inte i planområdet. Frågan om huvudmannaskap och därav följande ansvar är därmed inte formellt berörd.

Ansaret för anläggande, drift och underhåll av kommunala ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele m.m. åvilar dock kommunen eller av berörda infrasrukturföretag

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatörer och markägare

Berörda fastighets- och rättighetsägare redovisas i den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Det planerade trygghetsboendet ska uppföras av markägaren RKHF Riksbyggen.

Fastighetsbildning

Töreboda kommun avser att förvärva den del av Björkäng 7:1 som ska användas för parkering.

Gränsen mellan kyrkans fastigheter Björkäng 7:1 och Prästkragen 3 planeras bli fastlagd genom fastighetsreglering.

Den f.d. panncentralen ligger på kommunens fastighet Prästkragen 4 (skoltomten), men föreslås bilda egen fastighet.

Kommunen avser att ansöka hos lantmäterimyndigheten om den fastighetsbildning som krävs för parkeringsplatsen och den f.d. panncentralen.

Kommunen ska också ansöka om bildande av gemensamhetsanläggningar för parkering i planområdets sydöstra del samt för transportväg genom föreslagen parkering.

Det finns ett servitut för ledningar inom södra delen av kyrkans mark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Avtal ska upprättas mellan kommunen och kyrkan angående förvärv av mark för parkering.



En av Björkängens innegårdar



Parkeringsplatsen i områdets sydöstra del



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen