

DETALJPLAN FÖR TÖREBODA GÄSTHAMNSOMRÅDE Ändring av DETALJPLAN FÖR DEL AV KANALJORDEN 4:1 m.fl.



ANTAGANDEHANDLING 28 SEPTEMBER 2015
LAGA KRAFT 4 NOVEMBER 2015



TÖREBODA KOMMUN

INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR	3	PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD	7
INLEDNING	4	<i>Avgränsning</i>	7
<i>Bakgrund</i>	4	<i>Markanvändning och byggrätter</i>	7
<i>Syfte och huvuddrag</i>	4	<i>Övrigt</i>	
BEHOVSBEDÖMNING	4	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
<i>Kommunens ställningstagande</i>	4	<i>Administrativa frågor</i>	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5	<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	8
<i>Riksintressen</i>	5	<i>Ekonomiska frågor</i>	8
<i>Strandskydd</i>	5	<i>Tekniska frågor</i>	8
<i>Övrigt</i>	5	KONSEKVENSER	9
<i>Översiktsplan</i>	5	<i>Ekologiska konsekvenser</i>	9
<i>Utvecklingsplan</i>	5	<i>Sociala konsekvenser</i>	9
<i>Detaljplan</i>	5	<i>Ekonomiska konsekvenser</i>	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6		
<i>Markägoförhållanden</i>	6		
<i>Geotekniska förhållanden</i>	6		
<i>Grundläggning</i>	6		
<i>Dagvatten</i>	6		
<i>Risker, störningar</i>	6		
<i>Övrigt</i>	6		

Beställare: Töreboda kommun

Projektledare: Dan Harryzon,
plan- och exploateringschef

Konsult: Arkitekterna Krook & Tjäder genom
Karin Harlin, Karin Löfgren och Mona Seuranen



TÖREBODA KOMMUN

KROOK & TJÄDER ■

PLANHANDLINGAR

- Tillägg till planbeskrivning samt behovsbedömning (denna handling)
- Tillägg till plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Underlagsmaterial

- PM–Geoteknik (BG&M Konsult AB)
- PM–Dagvattenhantering inklusive ”Redogörelse avseende dagvattenhantering” (BG&M KonsultAB)
- Riskutredning (SWECO)
- Bullerutredning (SWECO)



Vy över gästhamnsområdet

BAKGRUND

Utmed Göta kanal i Töreboda finns ett större besöksområde som utgörs av gästhamn, camping och ett parkområde - ett frekventerat och uppskattat besöksmål främst under sommarsäsongen för kommunens invånare och besökare. I centrum av området löper Göta kanal som transportled med rötter i svensk industrihistoria sedan början av 1800-talet och utvecklingen framåt.

Den kulturhistoriska miljön kring Göta kanal med turism och friluftsliv utmed kanalen ska enligt kommunens målsättning förstärkas genom fortsatt utveckling. Töreboda kommun vill utveckla besöksområdet för att kunna ta emot fler besökare, samt ge förutsättningar för utvecklingen av det lokala näringslivet. Sammantaget innebär aktuellt planförslag en förstärkning av Törebodas attraktivitet för nya boende, näringsliv och turister.

24 september 2012 antog kommunfullmäktige en utvecklingsplan för området längs kanalen ”Töreboda gästhamn – utvecklingsplan”. Utvecklingsplanen anger en inriktning för samtliga berörda aktörer vilka förutsätts medverka till att målen för områdets utveckling kan nås. För att möjliggöra ett genomförande av intentionerna i utvecklingsplanen krävs att gällande plan ändras. Som underlag för aktuell planändring tjänar det av kommunen nyligen antagna tematiska tillägget LIS-planen. Då denna ej varit föremål för samråd behandlas den som ett politiskt måldokument.

Miljö- och byggnadsnämnden har 2013 beslutat att ge detaljplanemässiga förutsättningar för ett förverkligande av intentionerna i ovan nämnd utvecklingsplan.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Aktuell planändring utgör en av flera detaljplaner som samtliga syftar till att ge förutsättningar för fortsatt utveckling av turism, rekreation och friluftsliv längs riksintresset Göta Kanal.

Planändringen syftar specifikt till att möjliggöra omflyttning och utveckling av olika befintliga funktioner och verksamheter samt till en utökning av parkeringsplatser för besökare till detta.

Huvudsakligen innebär ändringen att parkmark föreslås få användas för olika utomhusaktiviteter samt att till dessa kopplade byggnader får uppföras. Vidare överförs begränsad parkmark och område för minigolfbana till parkeringsområden.

Ändringarna är förenliga med syftet i gällande detaljplan och bedöms stå i överensstämmelse med översiktplanen liksom det tematiska tillägget till denna avseende LIS.

Kommunen har gjort en behovsbedömning enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken 6 kap 11§. Härvid har planens genomförande vid en sammanvägning av konsekvenserna ej bedömts medföra betydande miljöpåverkan. Viss miljöpåverkan erhålles vilket redogörs för i planbeskrivningen under rubriken ”Konsekvenser”.

Planförslaget medger ej användning av planområdet för sådan verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt MKB-förordningen bilaga 1 och 3. Vid behovsbedömningen har kriterierna i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen;

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar och vatten
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids
- inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus såsom riksintressen, naturreservat och strandskydd.

KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

Med återopande av ovanstående bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanens intentioner ej medför betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför ej upprättas.

Avstämning med länsstyrelsen har skett i samband med samråd om planen. Länsstyrelsen har härvid ställt sig bakom kommunens bedömning varför en miljöbedömning ej är aktuell.

TIDIGARE STÄLLNING- STAGADEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv och kulturmiljövård (Göta kanal) samt särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap. MB (miljöbalken) gällande turism och rörligt friluftsliv. Huvudsakligt syfte med planändringen är att stärka dessa intressen som del i landsbygdsutvecklingen i strandnära lägen samtidigt som förslaget innebär en stärkning av tätorten Töreboda – tätortsutveckling.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas idag ej av strandskydd. Sådant återinträder dock vid ändring av detaljplanen och ett genomförande av aktuellt förslag förutsätter strandskyddslettnader.

Området utgör i sin helhet ett av flera som enligt en 2013 antagen ändring (tematiskt tillägg) av översiktsplanen bedömts lämpliga för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, vilken länsstyrelsen ställt sig bakom. Kommunen har i tillägget till ÖP bedömt att området har ett strategiskt och attraktivt läge för utveckling av främst turism och kan på så vis bidra till landsbygdsutveckling i kommunen. Töreboda har ett utflöde av såväl köpkraft som arbetskraft till omgivningen och bland vuxna är arbetslösheten hög. Att åstadkomma en mer positiv utvecklingstrend befolkningsmässigt och ekonomiskt är mycket angeläget för kommunen, inte minst för att upprätthålla god kommunal service. I länsstyrelsens ”Landsbygdsprogram för Västra Götalands län 2007 – 2013” lyder visionen ”en levande landsbygd i hela länet”. För att åstadkomma en sådan i Töreboda kommun krävs att alla möjligheter som finns för att skapa attraktivitet och livskraft i olika delar av kommunen tas tillvara, såväl i tätorter som i småorter och rena landsbygdsområden. Förevarande detaljplan innebär en sådan satsning.

Ett genomförande av intentionerna i detaljplanen förutsätter att det återinträdda strandskyddet upphävs.

Merparten av marken inom planområdet föreslås bli kvartersmark. Härutöver föreslås två begränsade arealer som allmän plats att nyttjas för parkering. Kommunen bedömer att upphävandet av strandskyddet, utöver kvartersmarken även bör omfatta den allmänna platsen. Som särskilt skäl för upphävandet åberopar kommunen att området utgör ett av flera utpekade LIS-områden av stor vikt för en positiv utveckling av turism, en vital del i landsbygdsutvecklingen och tillika utvecklingen av Töreboda tätort

Förslaget bedöms vara förenligt med strandskyddets långsiktiga syften.

ÖVRIGT

Inga övriga statliga förordnanden berörs av föreslagna planändring.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan för Töreboda är från 1991. I denna ingår aktuellt område i utvecklingsområde för tätortsutveckling.

Översiktsplanen är, främst vad gäller styrande lagar och statliga intressen, i behov av en förnyelse varför kommunen påbörjat utarbetandet av en ny översiktsplan. I avvaktan på ny ÖP och främst sett till det angelägna syftet att kunna bromsa/vända kommunens negativa befolkningsutveckling, har kommunen upprätta en LIS-plan med utpekande av områden där strandskyddslettnader bedöms bidra till en positiv landsbygdsutveckling i strandnära lägen. För denna redogörs ovan under rubriken ”Strandskydd”. Aktuellt planområde utgör ett av LIS-områdena. Kommunen bedömer att LIS-planen genom sin fördjupning i berörd del kan ersätta behovet av ett planprogram.

I ett inledande skede av översiktsplanarbetet har en bred medborgardialog förts. Av denna framgår bl.a. att utvecklingen av gästhamnsområdet och campingområdet prioriteras högt av boende och verksamma i Töreboda.

UTVECKLINGSPLAN

24 september 2012 antog kommunfullmäktige en utvecklingsplan för Töreboda gästhamn inklusive campingområdet. Detaljplaneförslaget är förenligt med och utgör en tolkning av utvecklingsplanen. Då denna ej varit föremål för samråd behandlas den som ett kommunalt policydokument.

DETALJPLAN

För området gäller ”Detaljplan för Kanaljorden 4:1 m.fl., akt.nr 1473-P37.

PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Den fastighet som berörs av ändringen är Kanaljorden 4:1, ägd av Kanalbolaget.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Avseende geoteknik bedömer kommunen, med hänsyn till att föreslagna ytor med byggrätt till större delen redan är bebyggda och eventuellt tillkommande byggnader är små, ej särskild geoteknisk utredning erforderlig. Den, som underlag för gällande detaljplan, genomförda geotekniska utredningen bedöms av geoteknisk expertis som tillräcklig. Av denna framgår att jordlagren består av siltig lera som överst är utbildad som torrskorpa. Detta förhållande påverkar dagvattenhanteringen för vilket redogörs nedan under rubriken ”Dagvatten”.

GRUNDLÄGGNING

Grundläggning ska, enligt planbestämmelse, ske enligt följande eller på annat likvärdigt sätt.

Byggnad av permanent karaktär får ej grundläggas under underkant oskyddad grundsula (plint) utan särskild åtgärd.

Grundläggning av byggnader i 1 – 2 våningar kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning (sedan organiskt material borttagits). Grundläggning kan utföras enligt BKR geoteknikklass GK1 (där så är möjligt). Tillåtet grundtryck f d sättes till 60 kPa i nuvarande markyta och begränsas till 30 kPa 2 meter under befintlig markyta. Grundsulor får ej utföras smalare än 0,5 meter. Eventuella uppfyllnader ska medräknas i belastningen för konstruktionen.

Vidare ska belysas att jorden är erosionsbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten.

Fyllning/packning skall utföras enligt AMA Anläggning. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager rekommenderas.

Innan fyllning skall schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig.

DAGVATTEN

I planbestämmelse regleras att dagvattenhanteringen ska ske enligt följande eller på annat likvärdigt sätt.

Byggnader anslutna till kommunens dagvattensanläggning ska klara en uppdämning till marknivå vid anvisad förbindelsepunkt för dagvatten. Maximalt flöde vid förbindelsepunkt anges av huvudmannen.

Det har i den översiktliga geotekniska utredningen konstaterats att jordlagren består av siltig lera som överst är utbildad som torrskorpa vilket ger en begränsad infiltrationsförmåga. Lokalt omhändertagande av dagvatten genom perkolation bedöms som mindre lämpligt men dagvattnet ska fördröjas och avledas trögt till kommunens anläggning.

Grundprincipen för utformning av dagvattenavledning är att vattnet ges möjlighet att fördröjas/infiltreras innan det leds till kommunens ledningssystem. Dagvatten ska i möjligaste mån avledas ovan mark till dräneringsstråk med infiltrationsyta.

Dagvatten från den nya större/södra parkeringsytan ska ledas via dagvattenintag i markplan till oljeavskiljare. Innan oljeavskiljare ska underjordiskt fördröjningsmagasin installeras. Dagvatten från den mindre parkeringsytan bedöms ej behöva ledas via oljeavskiljare utan kan istället ledas ut över gräsytor med dräneringsstråk med infiltrationsyta där dagvattnet kan fördröjas och renas innan det leds till kommunens ledningssystem. För att minska uppkomsten av dagvatten ska eftersträvas att så små ytor som möjligt hårdgörs.

Husdränering ska anslutas till dagvattenledning och anslutningen utformas så att allvarliga konsekvenser undviks vid överbelastning i kommunens anläggning.

Lokalt vid byggnader ska markytans lutning utformas så att ytvatten och takvatten leds bort ovan mark ut över infiltrationsytor (gräsytor) mot dräneringsstråk där vattnet ges möjlighet att fördröjas/infiltreras innan det leds till anvisad förbindelsepunkt för dagvatten.

DRICKS- OCH SPILLVATTEN

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och spillvatten. ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät.

RISKER, STÖRNINGAR

Området berörs ej farligt godstransporter. Ej heller utsätts området för oacceptabla bullerstörningar.

ÖVRIGT

Med hänsyn till ändringens art hänvisas till det som gäller och i övrigt framgår av underliggande detaljplan. Inga växter/biotoper med utpekad bevarandestatus finns inom området. Ej heller rymmer området bebyggelse eller anläggning av särskilt kulturmiljövärde. Inga kända fornminnen finns inom området.

PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD

AVGRÄNSNING

Ändringen gäller en begränsad del av gällande detaljplan. Syftet är bibehållit och innebär i stort att tidigare parkmark föreslås användas för utveckling av utomhusaktiviteter, ny begränsad byggrätt för små byggnader, knutna till dessa verksamheter tillkommer, tillgänglig yta för serviceanläggning och servering, knutet till gästhamnen ökas samt att parkmark föreslås bli använd för parkering.

Detaljplaneändringen ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan som gäller jämte ändringen.



Gällande detaljplan, svart linje anger planändringens omfattning.

MARKANVÄNDNING OCH BYGGRÄTTER

Delar av befintlig parkmark övergår till kvartersmark för att möjliggöra utveckling av olika fritidsaktiviteter såsom skateboardåkning, utökning av befintlig minigolf, temalekplats, robusta studsmattor i stadsmiljö och planteringar. Små byggnader med en största byggnadsarea om 10 kvm och kopplade till de olika aktiviteterna medges.

Vidare innebär planändringen att begränsade delar av befintlig parkmark tas i anspråk för parkering.

Befintliga restaurang- och servicebyggnader föreslås få utökad byggrätt. Eventuella tillbyggnader får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter, vilket begränsar våningsantalet till en våning.

Bebyggelsen i befintligt campingområde i öster är enhetlig och enkelt utförd med sadeltak, rött lertegel och faluröda träfasader. Den ansluter till de karaktärsdrag som finns hos den äldre bebyggelsen utmed Göta kanal i syfte att förstärka kopplingen till dåtiden. Med hänsyn till nämnda kulturmiljövärden föreslås likartade, särskilda utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse inom området för servicebyggnad och servering. Då bebyggelsen inom aktivitetsområdet genom planbestämmelse endast får uppta högst 10 kvm per byggnad är dessa att betrakta som temporära varför motsvarande utformningsbestämmelser ej bedöms rimliga att införa.

Planändringen innebär också att mark reserveras för viktiga sikt- och rörelsestråk ner mot kanalområdet. Dessa ska vara tillgängliga för allmän gång- och cykeltrafik och ansluta till stråket utmed Göta kanal.

ÖVRIGT

Inom områdena berörs ej transportinfrastruktur eller annan teknisk infrastruktur. Ej heller innebär förslagna ändringar att människors hälsa och säkerhet påverkas negativt.

GENOMFÖRANDE- FRÅGOR

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Om planen inte överklagas eller överprövas av länsstyrelsen vinner den laga kraft fem veckor efter antagande.

Genomförandetiden är tio år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla fram tills att den eventuellt upphävs, ändras eller ersätts med ny detaljplan.

Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen i det fall denna upphävs, ändras eller ersätts med ny detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Töreboda kommuns arrendeavtal med AB Göta kanalbolag berörs och avtal för markarrende ska kompletteras mellan AB Göta Kanalbolag och Töreboda kommun för del av fastigheten Kanaljorden 4:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen är huvudman för allmän plats. Inom kvarteretsmark ansvarar enskild fastighetsägare för investeringar och förvaltning.

Töreboda kommun står för kostnaderna för upprättandet av detaljplanen och ansvarar för genomförandet.

Genomförandet av intentionerna i planändringen innebär kostnader för;

- Bearbetning och dränering av mark främst inom fastigheten Kanaljorden 4:1.
- Byggnation av olika aktiviteter exempelvis för skateboard.
- Utökad parkeringsyta.

TEKNISKA FRÅGOR

Genomförandet av intentionerna i planändringen innebär inga väsentliga åtgärder av teknisk art.



Illustrationsplan

KONSEKVENSER

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Planändringen berör mark som inte rymmer särskilt värdefulla arter. Ett genomförande bedöms ej ge negativ påverkan på områdets ekologiska status.

Med en genomtänkt planeringsplan och förvaltning kan de ekologiska förutsättningarna stärkas till förmån för naturmiljön.

SOCIALA KONSEKVENSER

Området ingår i ett vidare sammanhang och utifrån ett socialt perspektiv kan konsekvenserna bli följande:

- utvecklingen av gästhamnsområdet kan medföra ett tillskott på arbetstillfällen
- platsen bjuder in till aktiviteter för Törebodabor och besökare i olika åldrar. Området befolkas i högre grad vilket stärker upplevelsen av trygghet. Gästhamnsområdet erbjuder med gång- och cykelvägen längs kanalen, parkens utbud av olika aktiviteter, badet vid campingen och båttrafik en trivsamt miljö som lockar till fysisk aktivitet och möten mellan människor.
- delaktighet och inflytande i samhället är viktiga parametrar i ett folkhälsoperspektiv. De möjligheter som ges inom ramen för planprocessen är begränsade. Samrådet erbjuder dock möjlighet till engagemang och förutsättningar för delaktighet.
- Inom ramen för den genomförda medborgardialogen inför upprättandet av ny översiktsplan har, av Törebodabor, satsningen på bland annat gästhamns- och campingområdet öster om Göta kanal lyfts fram som ett angeläget, prioriterat och efterfrågat utvecklingsprojekt.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Töreboda kommun får utgifter för ändring och genomförande av detaljplanen

På sikt förväntas gästhamnsområdet i Töreboda fortsätta att utvecklas till en mötesplats med olika funktioner för människor i olika åldrar. De ekonomiska satsningarna och utbyggnaden är till för turistnäringens utveckling vilken i sig på sikt kan förväntas ge kommunen ett ekonomiskt tillskott. Törebodas attraktivitet stärks till förmån för såväl kvarboende som inflyttning och nyetablering av verksamheter vilket bidrar till en stärkt kommunal ekonomi och därmed ökade möjligheter för utbyggnad av kommunal service.

Töreboda, juni 2015

Dan Harryzon
Stadsbyggnadsförvaltningen

Karin Harlin (plankonsult)
Arkitekterna Krook & Tjäder AB



TÖREBODA KOMMUN