



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

GRANSKNINGSHANDLING

Planen antagen
Laga kraft
Genomförandetiden utgår



BOKHANDLAREN 2

Töreboda tätort
Töreboda kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i juni 2015

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Läge och areal

Markägare

Planens handläggning

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Grundförhållanden

Bebyggelse

Fornlämningar

Rekreation och friluftsliv

Trafik

Samhällsservice

Störningar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Kommunala program

Gällande detaljplan

Kommunala beslut

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Bebyggelse och planbestämmelser

Planbestämmelser

INFRASTRUKTUR

Teknisk försörjning

Trafik

Riskbedömning för farligt gods

Parkering

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Miljö kvalitetsnormer

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

GENOMFÖRANDE

Planerade åtgärder

Genomförandetid

Huvudmannaskap för allmänna platser

Fastighetsrättsliga frågor

Övriga upplysningar

KARTOR

Separat plankarta med bestämmelser

Separat grundkarta

Underlagsmaterial

- Gällande detaljplan

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

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen möjliggör uppförande av ytterligare ett flerbostadshus på fastigheten Bokhandlaren 2. En befintlig gårdsbyggnad inordnas i planen.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan eller att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

PLANDATA

Planområdets omfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Bokhandlaren 2.

Läge och areal

Planområdet är beläget i Töreboda tätorts centrala del mellan Östra Torggatan och Vasagatan. Områdets (= fastighetens) areal uppgår till cirka 1200 kvadratmeter.

Markägare

Fastigheten är i enskild ägo.

Planens handläggning

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten och antas inte medföra betydande miljöpåverkan. Ärendet hanteras därför med s.k. standardförfarande, vilket innebär att den formella hanteringen med kungörelse i ortspresen ersätts med ett direkt samråd med berörda sakägare och grannar.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Den obebyggda marken inom området är praktiskt taget helt plan och består av gräs- och körytor samt ett par enstaka träd.

Grundförhållanden

Någon geoteknisk undersökning av marken har inte



Bef. byggnad, fasad mot Östra Torggatan

utförts. Med ledning av erfarenheter från byggnads- och ledningsarbeten i omgivningen har konstaterats att grunden består av mark med god bärlighet.

Om det vid schaktningen för den planerade byggnaden upptäcks att grundförhållandena väcker farhågor om bristande stabilitet kommer detta att undersökas närmare.

Hela centrumområdet är klassat som lågriskområde för radon, vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder behöver vidtas.

Bebyggelse

I fastighetens västra del ligger en äldre byggnad i två våningar med inredd vind. I byggnaden finns fyra bostadslägenheter samt en kontorslokal. I gränsen mot Bokhandlaren 1 ligger ett gårdshus. Både bostadshuset och gårdshuset är uppförda i slutet av 1920-talet.

På grannfastigheten Bokhandlaren 1 ligger en större trevåningsbyggnad som innehåller butiker och bostäder.

Fastigheten Bokhandlaren 3 är bebyggd med ett hus i två våningar, som förutom bostäder även inrymmer ortens postkontor.

Omgivningen domineras också av byggnader med karaktär av centrumbebyggelse med en blandning av butiker och bostäder.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Rekreation och friluftsliv

Några allmänna ytor av parkkaraktär eller liknande finns inte i planområdets närmaste omgivning. Däremot finns rika tillfällen till rekreation och friluftsliv i ortens närhet, där Göta kanal tilldrar sig det största intresset.

Trafik

Samtliga gator i anslutning till planområdet tillhör centrumområdets lokalgatunät.

Samhällsservice

Servicefunktioner i form av dagligvarubutiker, s.k. sällanköpsbutiker, vårdcentral, skola, förskola och äldreboende finns inom gångavstånd från planområdet.



Vy från Vasagatan

Störningar

Planområdet ligger inte i närheten av större trafikleder eller störande industrier. Naturligtvis alstrar trafiken vissa störningar, som dock måste accepteras av dem som väljer att bosätta sig i centrum.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Töreboda kommuns översiktsplan antogs 1992. Arbetet med en ny översiktsplan pågår. Varken i planen eller i hittills framtagna utkast till ny plan finns några särskilda ställningstaganden för det nu aktuella planområdet.

Kommunala program

Kommunstyrelsen har antagit programmet ”Byggbara tomter för förtätning av Töreboda centrum”. Det nu aktuella projektet är ett av de förtätningsförslag som tas upp i programmet.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan) fastställd 1963-07-10. Planen medger bebyggelse för handel och bostäder i områdets västra del. Övriga delar utgör mark som ”icke får bebyggas”.

Kommunala beslut

Fastighetsägaren har ansökt om att gällande detaljplanbestämmelser ändras så att ytterligare en huskropp kan uppföras och att gårdsbyggnaden ges bygggrätt. Kommunstyrelsen har tillstyrkt framställningen.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Bebyggelse och planbestämmelser

I området planeras en ny huskropp i fastighetens östra del i anslutning till Vasagatan. Byggnaden ska användas för handel och bostäder, i likhet med övrig bebyggelse i kvarteret.

De befintliga byggnaderna på fastigheten är genom sin ålder av visst kulturhistoriskt intresse, även om de inte är omnämnda i kommunens bevarandeplan från 1986. Huset närmast Östra Torggatan är dock förvanskad genom att det för ett trettioårigt sedan försetts med ny fasadbeklädnad (kalksandsten).

Gårdshuset däremot är välbevarat med sin putsade fasad och fönster i originalutförande. Huset har bedömts kunna inrymma ett par bostadslägenheter samt utrymmen för fastighetsservice m.m. Huset har ingen bygggrätt i gällande detaljplan, men kommer nu att inordnas i den nya planen med en skyddsbestämmelse som föreskriver att det inte får rivas. Någon bestämmelse om våningsantal anges inte, utan antalet våningar bestäms av byggnadens volym.

Övrig mark inom fastigheten ska utgöra friyta och betecknas som mark där byggnader inte får uppföras.

För att skydda de boende mot trafikbuller införs en bestämmelse som reglerar att fasaden mot Vasagatan ska utformas så att den ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivån inte överstiger 30 decibel (dBA) inomhus.

INFRASTRUKTUR

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till befintliga system för vatten, avlopp, dagvatten, el och tele.

Vid projekteringen av den nya byggnaden ska behovet av utrymme för avfallshanteringen särskilt uppmärksammas.

Trafik

Den tillkommande huskroppen ligger vid Vasagatan, som ingår i ortens lokalgatunät.

Riskbedömning för farligt gods

Planområdet ligger 70-120 meter från Kungsgatan, som är utpekad som en sekundär transportled för farligt gods. Inom 150 meter från sådan led bör eventuella risker beaktas enligt länsstyrelsens riskpolicy.

Inom det aktuella avståndet kan normalt planeras för bostäder i högst två plan samt handel och mindre kontor. Planförslaget omfattar ett hus med tre plan, vilket strider mot riskpolicyen.

Kungsgatan är hastighetsbegränsad (50 km/h) och området mellan gatan och planområdet är tätbebyggt. Detaljplanens genomförande bedöms därför inte medföra förhöjda risker med hänsyn till eventuella olyckor med farligt gods.

Parkering

Parkering får ske på gatumark enligt kommunens policy för parkering i ortens centrala delar.

Allmänna parkeringsplatser finns på det närbelägna torget samt i anslutning till Trädgårdsgatan.

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.

Det aktuella planområdet berörs inte av särskilda hushållningsbestämmelser eller riksintressen enligt miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap miljöbalken får meddelas föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt.

Hittills har sådana normer antagits för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det finns viss risk för att den nya huskroppen kan bli utsatt för trafikbuller. Som framgår av avsnittet Planbestämmelser i denna beskrivning ställs särskilda krav på ljudisolering i fasaden mot Vasagatan.

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

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.

Det kan konstateras att planen inte berörs av riksintressen, ger inga negativa effekter på miljö eller naturresurser. Det befaras inte heller att planens genomförande medför störningar i form av utsläpp och vibrationer.

Viss risk för bullerstörningar från trafiken föreligger, men åtgärdas genom bestämmelse om förstärkt ljudisolering. Riskerna för olyckor med farligt gods bedöms som mycket små. Härigenom bedöms att gällande miljö kvalitetsnormer eller miljömål inte kommer att motverkas.

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

GENOMFÖRANDE

Planerade åtgärder

Projekteringen av den nya byggnaden kommer att ske snarast efter det att denna detaljplan vunnit laga kraft. Någon tidsplan för exploateringen har dock ännu inte bestämts.

Genomförandetid

Genomförandetiden bestäms till fem 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

Detaljplanen innehåller inga allmänna platser. Frågan om huvudmannaskap är därför inte formellt berörd.

Fastighetsrättsliga frågor

Någon fastighetsbildning är inte aktuell.

Övriga upplysningar

Det erinras om att det kan komma att krävas ytterligare geotekniska undersökningar i samband med att exploateringen påbörjas.



Gårdshuset