

DETALJPLAN FÖR TÖREBODA GÄSTHAMNSOMRÅDE Ändring av DETALJPLAN FÖR JÄRNEBERG 6:1 m.fl.



GRANSKNINGSHANDLING FEBRUARI 2015



TÖREBODA KOMMUN

INNEHÅLL

PLANHANDLINGAR	5	PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD	9
INLEDNING	6	<i>Avgränsning</i>	9
<i>Bakgrund</i>	6	<i>Markanvändning och byggrätter</i>	9
<i>Syfte och huvuddrag</i>	6	<i>Tillgänglighet</i>	9
BEHOVSBEDÖMNING	6	<i>Risker, störningar</i>	9
<i>Kommunens ställningstagande</i>	6	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7	<i>Huvudmannaskap och ansvarsfördelning</i>	10
<i>Riksintressen</i>	7	<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	10
<i>Strandskydd</i>	7	<i>Ekonomiska frågor</i>	10
<i>Översiktsplan</i>	7	<i>Avtal</i>	10
<i>Utvecklingsplan</i>	7	<i>Tidplan</i>	10
<i>Detaljplan</i>	7	<i>Administrativa frågor</i>	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	7	KONSEKVENSER	11
<i>Planområdets läge och area</i>	8	<i>Ekologiska aspekter</i>	11
<i>Markägoförhållanden</i>	8	<i>Sociala aspekter</i>	11
<i>Geoteknik</i>	8	<i>Ekonomiska aspekter</i>	11
<i>Grundläggning</i>	8		
<i>Dagyatten</i>	8		
<i>Risker, störningar</i>	8		
<i>Övrigt</i>	8		

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
- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Underlagsmaterial

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



Befintliga campingbyggnader

BAKGRUND

Töreboda camping är en relativt ny och välbesökt camping, invigd 2007. Campingen ingår i ett större besöksområde längs Göta kanal som utgörs av gästhamnen, campingen och ett parkområde - ett frekvent 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, turism och friluftslivet i och längs kanalen ska enligt kommunens målsättning förstärkas genom fortsatt utveckling av det befintliga området. Töreboda kommun vill utveckla besöksområdet för att kunna ta emot fler besökare, samt ge förutsättningar för utvecklingen av det lokala näringslivet.

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.

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

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planändringen är att, i linje med utvecklingsplanen, möjliggöra uppförandet av fler övernattingsstugor inom campingområdet.

Ändringen innebär huvudsakligen att omfattningen av besöksboende utökas genom tillkomst av ytterligare byggrätter och begränsad gemensam parkering. Härutöver legaliseras planmässigt befintlig servicebyggnad.

Ändringarna är förenliga med syftet i gällande detaljplan.

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 nedan i planbeskrivningen under rubriken "Planändringens innebörd" respektive "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 och naturreservat.

KOMMUNENS STÄLLNINGSTAGANDE

Med åberopande av ovanstående bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanens intentioner ej medför betydande miljöpåverkan varför en miljökonsekvensbeskrivning ej upprättas.

Länsstyrelsen har i samrådsyttrande 2014-06-27 ställt sig bakom kommunens bedömning avseende behovet av miljöbedömning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

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

STRANDSKYDD

Länsstyrelsen har, med hänvisning till tidigare beslut om upphävande av strandskydd, bekräftat att sådant ej återinträder i förevarande fall.

ÖVERSIKTSPLAN

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

Översiktsplanen är, främst vad gäller styrande lagar och statliga intressen, i behov av en förnyelse varför kommunen påbörjat utarbetandet av en ny sådan. I avvaktan på ny ÖP och främst sett till det angelägna syftet att kunna bromsa/vända kommunens negativa befolkningsutveckling, har kommunen upprättat en LIS-plan med utpekande av områden där strandskyddslättnader bedöms bidra till en positiv landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Länsstyrelsen har tillstyrkt LIS-planen som antogs av kommunen 2013. LIS-planen torde, genom sin fördjupning i berörd del med avseende främst på strategiska frågor, ersätta behovet av ett planprogram.

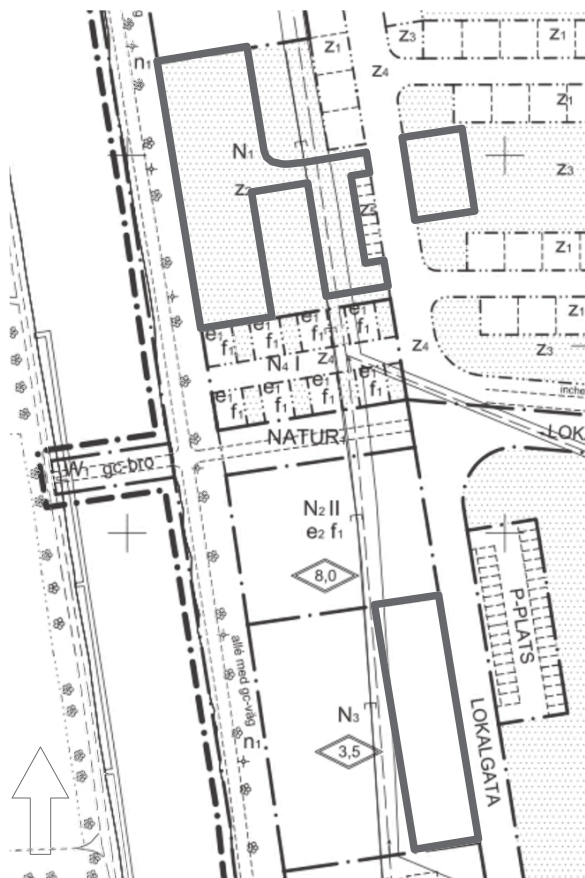
I ett inledande skede av den påbörjade översiktsplaneprocessen har en bred medborgardialog förts. Av denna framgår bl.a. att utvecklingen av campingområdet prioriteras högt av boende och verksamma i Töreboda.

UTVECKLINGSPLAN

24 september 2012 antog kommunfullmäktige en utvecklingsplan för Töreboda gästhamn inklusive campingområdet. Detaljplaneförslaget är förenligt med och utgör en tolkning av utvecklingsplanen, som anger att aktuellt planområde ska tillgängliggöras för en utökning av befintlig camping. Då utvecklingsplanen ej varit föremål för samråd behandlas den som ett kommunalt policydokument.

DETALJPLAN

Planområdet omfattas av detaljplan för del av Järneberg 6:1 m.fl. (campingplatsen) med akt.nr 1473-P36 och laga kraft-datum 2006-01-13. Enligt denna utgörs planområdet av kvartersmark.



Utdrag ur gällande detaljplan, svart linje anger planändringens omfattning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH AREA

Planområdet som omfattar drygt 1 ha är beläget på östra sidan om gästhamnen i Göta kanal samt på endast några minuters gångväg till Töreboda centrum.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Kanaljorden 4:1 upptar den större delen av planområdet och ägs av Kanalbolaget. Kommunen äger den mindre delen, fastigheten Järneberg 6:1.

GEOTEKNIK

Av geoteknisk undersökning, daterad februari 2004 samt kompletterande provtagningar 2014 framgår att jorden består av ett ytskikt av finsediment såsom silt eller lera som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på för utförda sondering fast botten, troligen bestående av morän, block eller berg.

GRUNDLÄGGNING

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

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. Tillåtet grundtryck sättes till 60 kPa i nuvarande markyta och begränsas till 30 kPa två 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 ska utföras enligt AMA Anläggning. Innan fyllning ska schaktbotten besiktigas av geoteknisk sakkunnig.

DAGVATTEN

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

Ett plangenomförande innebär tillkomsten av ca 900 kvm hårdgjorda ytor. Dagvattnets volym beräknas härigenom öka med ca 12 kubikmeter vid ett regn med 10 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet.

Det har i den översiktliga geotekniska utredningen konstaterats att jordlagen inom planområdet 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. Ytlig och spridd infiltration kan sannolikt utföras under förutsättningar att marklutning skapas från hus. Generellt ska dagvattnet omhändertas lokalt eller fördröjas och vid behov renas före anslutning till kommunens anläggning. Infiltration av dagvatten genom perkolation ska inte utföras inom området.

Grundprincipen för utformning av dagvattenavrinning är att vattnet ges möjlighet att fördröjas/infiltreras innan det leds via befintliga och nya ledningssystem till Gastorpsdiket. Dagvatten ska i möjligaste mån avledas ovan mark till dräneringsstråk med infiltrationsyta. Dräneringsstråk ska förses med dagvattenintag som ligger högre än botten i dräneringsstråk.

Fördröjning av dagvattenavrinningen (dräneringsstråk med magasinvolym, fördröjningsmagasin etc.) dimensioneras för ett regn med 10 års återkomst och 10 minuter.

Avvattning ska ske så att risken för besvärande dämningar och översvämningar minimeras, vilket kan innebära att vissa avrinningsytor behöver dagvattenintag i markplan. Dagvattenbrunn ska ha sandfång.

Öppna dammar bedöms ej vara nödvändiga för att ta hand om dagvatten från området.

Dagvatten från den mindre parkeringsytan bedöms ej behöva ledas via oljeavskiljare, utan kan istället ledas ut över gräsytor mot dräneringsstråk med infiltrationsyta, där dagvattnet kan fördröjas och renas innan det leds via ledningssystem till Gastorpsdiket.

Husgrunddränering ska anslutas till dagvattenledning och anslutningen utformas så att allvarliga konsekvenser undviks vid överbelastning i det allmänna systemet.

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 via ledningssystem till Gastorpsdiket.

RISKER, STÖRNINGAR

Farligt gods respektive bullerstörningar redovisas nedan under ”Planändringens innebörd”.

ÖVRIGT

För övriga planeringsförutsättningar hänvisas till underliggande, gällande detaljplan.

PLANÄNDRINGENS INNEBÖRD

AVGRÄNSNING

Ändringen av detaljplanen gäller tre mindre områden i gällande plan. Detaljplaneändringen ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan som gäller jämte planändringen.

MARKANVÄNDNING OCH BYGGRÄTTER

Befintlig plats för camping i planområdets norra del föreslås användas för besöksboende. Största sammanlagda byggnadsarea inom de två områdena närmast kanalen föreslås vara 600 kvm. Byggnaderna får uppföras i högst en våning.

Befintlig servicebyggnad inom planområdet som idag saknar byggrätt, föreslås få en största byggnadsarea om 40 kvm.

Vid campingens huvudbyggnader samlas de större byggnaderna. Två byggnader för besöksboende i två våningar med största byggnadsarea om 250 kvm per byggnad, kan uppföras utmed befintlig lokal-gata. Högsta totalhöjd för dessa är 8 meter.

Bebyggelsen i campingområdet är enhetlig och enkelt utförd med sadeltak, rött lertegel och faluröda

träfasader. För att förstärka kopplingen till dåtiden ska den nya bebyggelsen ansluta till de karaktärsdrag som finns hos den äldre bebyggelsen utmed Göta kanal. Med hänsyn till nämnda kulturmiljövärden föreslås särskilda utformningsbestämmelser för tillkommande bebyggelse.

Planändringen visar mark där byggnad inte får uppföras (prickmark). Detta möjliggör anordnandet av parkeringsplatser nära de mindre besöksboendena samt sikt- och rörelsestråk mot kanalområdet för fotgängare och cyklister. Tillgängligheten till Göta kanal värnas.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet nås idag via befintlig infart från Haddebodavägen i öster. Kommunen planerar, i samråd med Trafikverket, en ny tillfart till campingområdet genom utbyggnad av cirkulationsplats där Haddebodavägen ansluter till Sötasenvägen sydost om planområdet. Från cirkulationsplatsen anordnas den nya campingtillfarten. Då trafikanläggningen är utbyggd avses nuvarande tillfart slopad. I övrigt sker trafikföringen inom campingområdet, såväl bil-, cykel- som gångtrafik i enlighet med gällande detaljplaner.

RISKER, STÖRNINGAR

Farligt gods

Västra stambanan är led för farligt gods. Dess avstånd till planområdet överstiger 150 meter varför riskbidraget från järnvägen bedöms som försumbart. Sötasenvägen är en sekundärled för farligt gods. Då avståndet mellan nämnda väg och planområdet överstiger 100 meter bedöms även i detta fall transporter av farligt gods på denna ej utgöra någon riskfaktor.

Buller

En bullerutredning har utförts inom pågående detaljplanearbete för bl.a. angränsande område. Resultatet av denna visar på en högsta ekvivalenta bullernivå om 55 dBA inom aktuellt planområde. Den maximala bullernivån utomhus inom merparten av planområdet ligger i intervallet 70 – 75 dBA. Ett bullerreducerande plank alternativt vall utmed Haddebodavägen skulle sannolikt bidra till lägre nivå på maximalt buller utomhus. Kommunen har ej bedömt att tvingande planbestämmelse är motiverad då det ej gäller bostadsbebyggelse för varaktigt vistelse. Bullerreducerande åtgärder bedöms lämpligen hanteras av campingens huvudman.



Illustrationsplan

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Ingen allmän platsmark finns inom aktuellt planområde. Inom kvartersmark ansvarar den enskilde fastighetsägaren för investeringar och förvaltning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Inga fastighetsrättsliga åtgärder bedöms erforderliga.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Genomförandet av utökningen av campingen innebär kostnader för:

- Bearbetning och dränering av mark främst inom fastigheten Järneberg 6:1 och Kanaljorden 4:1.
- Byggnation av besöksboende längs kanalen och vid campingens centrumpunkt.
- Anläggning av köryta och parkering.
- Utbyggnad av vatten- och avloppssystem.
- Utbyggnad av elledningar.

AVTAL

Gällande avtal mellan AB Göta kanalbolag och Töreboda kommun avseende del av fastigheten Kanaljorden 4:1 ska kompletteras.

Mellan Töreboda kommun och arrendator av campingområdet ska kompletterande avtal upprättas för markarrende avseende del av fastigheterna Järneberg 6:1 och 7:1.

TIDPLAN

Samråd 2:a kvartalet 2014

Granskning 1:a kvartalet 2015

Antagande 2:a kvartalet 2015

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

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

Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla intill dess att kommunen eventuellt beslutar upphäva, ändra eller upprätta ny detaljplan.

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

KONSEKVENSER

EKOLOGISKA ASPEKTER

Planändringen berör mark som inte rymmer särskilt värdefulla arter och ett genomförande av denna ger ingen negativ påverkan på områdets ekologiska status.

SOCIALA ASPEKTER

Området för planändringen ingår i ett större sammanhang och utifrån ett socialt perspektiv kan konsekvenserna bli följande:

- Utökningen av campingen med besöksboende kan innebära viss ökning av arbetstillfällen inom campingverksamheten. Dessa bedöms sannolikt kunna bli könsneutrala.
- Platsen i stort bjuder in till aktiviteter för olika åldrar och för olika personer. Ju fler i samhället som ser och möter varandra desto tryggare blir det.
- Tillgängligheten och närheten till resten av besöksområdet med gång- och cykelvägen längs kanalen, parkens olika innehåll med aktiviteter, badet vid campingen och olika båtar som färdas på kanalen ger en trivsamt miljö med möjlighet till fysisk aktivitet och möten mellan människor.
- Delaktighet och inflytande i samhället är en viktig parameter i ett folkhälsoperspektiv. De möjligheter som ges inom ramen för planprocessen är begränsade. Samrådet ska dock syfta till att väcka engagemang och ge goda förutsättningar för delaktighet.

EKONOMISKA ASPEKTER

Töreboda kommun får utgifter för ändring av detaljplanen och för genomförandet av planförslaget.

På sikt förväntas gästhamnsområdet i Töreboda att fortsätta utvecklas till en mötesplats för såväl turister som Törebodabor med ett utbud av olika funktioner för människor i olika åldrar. De ekonomiska satsningarna och utbyggnaden är en del i ledet att locka fler campingbesökare och allmänhet till gästhamnsområdet. Turistnäringens positiva utveckling gynnar en positiv utveckling av kommunens ekonomiska villkor vilket i sin tur ger förbättrade förutsättningar för utvecklingen av den kommunala servicen.

Töreboda februari 2015

Dan Harryzon
Stadsbyggnadsförvaltningen

Karin Harlin (plankonsult)
Arkitekterna Krook & Tjäder AB



TÖREBODA KOMMUN