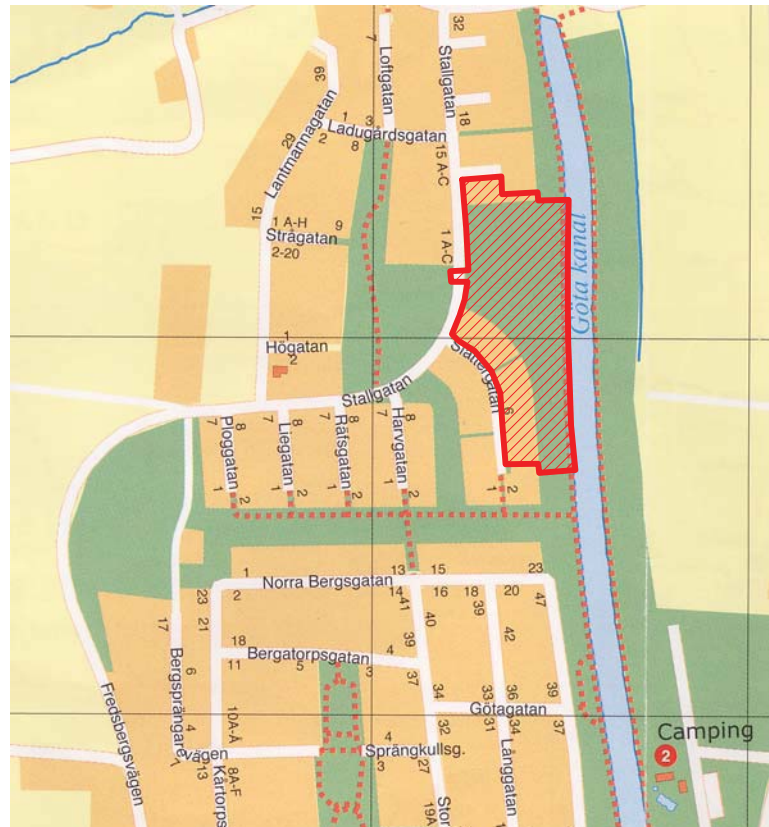




TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

ANTAGANDEHANDLING

Planen antagen
Laga kraft
Genomförandetiden utgår



Detaljplan för del av
GASTORP 6:1 m.fl. fastigheter

Töreboda tätort
Töreboda kommun

PLANBESKRIVNING GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad i januari, reviderad i augusti
och november 2014

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
Samhällsservice
Störningar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Strandskydd
Landsbygdsutveckling i strandnära lägen - LIS
Riksintressen
Kommunala program
Gällande detaljplan

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planområdets omfattning
Bostäder
Övrig markanvändning
Planbestämmelser
Strandskydd

INFRASTRUKTUR

Vattenförsörjning och avlopp
El och tele
Avfallshantering
Trafikbuller

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser
Särskilda hushållningsbestämmelser
Rådande riksintressen
Miljökvalitetsnormer

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Behovsbedömning
Bedömningskriterier

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

Samlad bedömning

KONSEKVENSER

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planerade åtgärder
Genomförandetid
Huvudmannaskap för allmänna platser
Fastighetsrättsliga frågor

KARTA

Separat plankarta med bestämmelser

Underlagsmaterial

- Grundkarta
- Gällande detaljplan
- Översiktlig geoteknisk utredning
- Utredningen Landsbygdsutveckling i strandnära lägen

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 etablering av ett antal nya bostäder i småhus samt att några befintliga tomter ges delvis förändrade gränser.

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

En särskild utredning har tagits fram för hela kommunen med avsikten att främja bebyggelseutvecklingen i strandnära lägen. Denna detaljplan är ett led i syftet att genomföra de förslag som kommit fram i utredningen.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Töreboda tätorts norra del mellan Stallgatan och Göta kanal. Områdets areal uppgår till cirka 3,3 hektar.

Markägare

Större delen av området tillhör fastigheten Gastorp 6:1, som ägs av Töreboda kommun. Området omfattar även de nordöstra delarna av kvarteret Fölet, som är i enskild ägo.

Planens handläggning

Plan- och bygglagen har nyligen ändrats, bland annat i avseenden som berör vissa handläggningsrutiner. Planärenden som startar efter 1 maj 2011 handläggs enligt de nya lagreglerna.

Beslutet om upprättande av denna detaljplan har nyligen fattats, varför den handläggs enligt lagstiftningens nyare regler.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Marken inom området är i stort sett plan med svag lutning mot väster.

Områdets obebyggda delar består av f.d. åkermark i stort sett utan trädvegetation.

Grundförhållanden

Marken direkt under ytskiktet består av finsediment i form av silt och lera, som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på fast botten.

Leran bedöms ha en mäktighet understigande fem meter och innehåller delvis siltskikt. Leran bedöms huvudsakligen som halvfast. Lösare skikt förekommer dock efter cirka tre meters djup. Med hänsyn till de tätare jordlagren bedöms lokalt omhändertagande av dagvattnet som mindre lämpligt.

I provtagningspunkter och grundvattenrör har den fria grundvattenytan påträffats mellan 1,4 och 1,9 meter under befintlig markyta.

Några stabilitetsproblemm bedöms inte föreligga. Avståndet till Göta Kanal anses betryggande.

Utförd radonmätning visar att marken ska klassas som lågradonmark, vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder behöver vidtas.

Grundläggning av lättare och medeltunga byggnader kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt kantförstyvad bottenplatta på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning.

I utredningsrapporten påpekas att undersökningen är översiktlig och att mera detaljerade undersökningar kan komma att krävas.

Bebyggelse

Fastigheterna Fölet 1, 3, 4 och 5 är bebyggda med villor, uppförda under 2000-talet. Övriga delar av området är obebyggda.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Rekreation och friluftsliv

Området gränsar till Göta kanal, som ju är en mycket viktig attraktion för både rekreation och friluftsliv.

Planområdet ligger endast några hundra meter från kommunens friluftsbad.

Teknisk service

Området är anslutet till kommunens ledningsnät för vattenförsörjning och avlopp. Ledningar för el och tele finns i angränsande gatunät.

Trafik

Området ligger i anslutning till Stallgatan, som utgör matargata till bostadsbebyggelsen i ortens nordvästra delar.

Gång- och cykeltrafiken till ortens centrum leds via en befintlig gång- och cykelväg väster om kanalen.

Kollektivtrafiken är inte framdragen till planområdet.

Samhällsservice

Servicefunktioner i form av dagligvarubutiker, s.k. sällanköpsbutiker, vårdcentral, skola, förskola och äldreboende finns i ortens centrum drygt en kilometer från planområdet.

Störningar

Planområdet ligger inte i närheten av större trafikleder, störande industrier eller annan buller- och utsläppsalstrande verksamhet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Strandskydd

Nästan hela planområdet är belagt med förordnande om strandskydd (100 meter från Göta kanal).

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. I ett strandskyddsområde får inte uppföras byggnader eller anläggningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda mark där man annars skulle ha fått färdas fritt. Dispens kan erhållas om det finns särskilda skäl.

För äldre detaljplaner har strandskyddet automatiskt upphävts vid planernas antagande. Enligt nyare lagstiftning återinträder skyddet om planen upphävs eller ersätts med ny plan. Kommunen har dock möjlighet att genom särskild planbestämmelse i viss omfattning upphäva strandskyddet.

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen - LIS

Strandskyddslagstiftningen (7 kapitlet miljöbalken) ger kommunerna rätt att i översiktsplanen utpeka områden av särskild betydelse för landsbygdsutvecklingen.

För att ett område ska uppfylla kraven på dispens från strandskyddet ska området:

- vara lämpligt för utvecklingen av landsbygden,
- vara av sådant slag och ha en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt,
- endast ha en liten betydelse för att tillgodose strandskyddets syften i eller nära tätorter.

Kommunen har låtit upprätta ett förslag till LIS-utredning för ett antal lämpliga områden. Ett av dessa är det nu aktuella området vid Göta kanal.

Förslaget har varit föremål för samråd, varvid ett antal synpunkter och förslag till ändringar framfördes. Efter revidering har utredningen varit utställd för granskning.

Under samråds- och granskningsprocesserna framfördes inga erinringar mot förslaget att komplettera bebyggelsen på det sätt som denna detaljplan redovisar.

LIS-utredningen har antagits av kommunfullmäktige och utgör ett tematiskt tillägg till översiktsplanen.

Karta över aktuellt LIS-område finns på sidan 8. Kartan kan tolkas som att strandskydd gäller på hela sträckan mellan Stallgatan och kanalen, vilket inte är fallet. Avståndet mellan Stallgatan och kanalen uppgår till cirka 120 meter, och strandskyddet gäller endast inom ett avstånd av 100 meter från vattenlinjen.

Riksintressen

Hela området omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård samt särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kapitlet miljöbalken (turism och rörligt friluftsliv). Inga högre naturvärden har dokumenterats.

Kommunala program

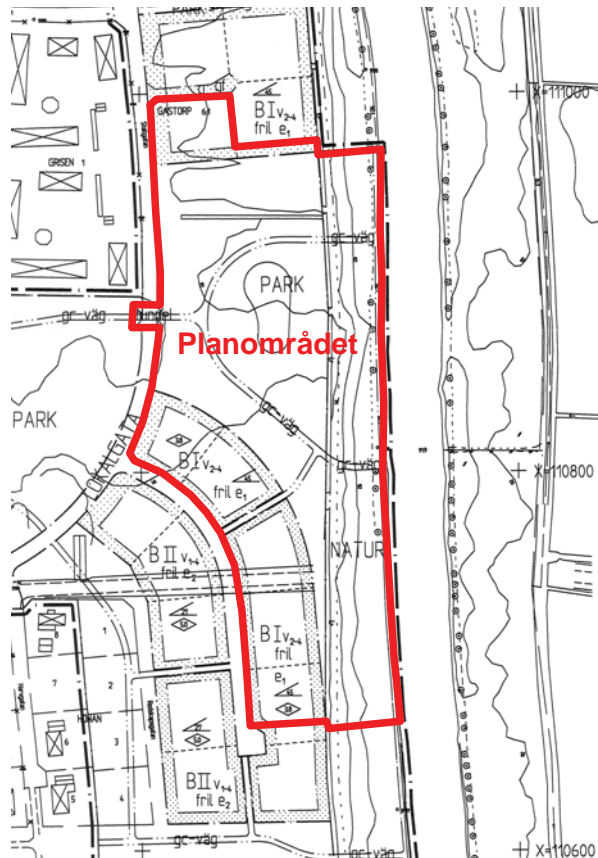
Några program eller andra policydokument som berör planområdet har inte upprättats.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan för del av Gastorp 6:1, antagen 2000-12-18.

Detaljplanen omfattar bostäder i småhus, parkmark samt naturmark för området närmast kanalen.

Planen innehåller bestämmelser angående utnyttjandegrad, våningsantal, byggnadshöjd och taklutning. Vidare finns bestämmelser om vindsinredning samt tak- och fasadutformning.



Utdrag ur gällande detaljplan Skala 1:4000

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planområdets omfattning

Planområdet omfattar södra delen av kvarteret Hästen, fastigheterna Fölet 1-5, mellanliggande parkmark samt zonen närmast kanalen, som i gällande detaljplan betecknats som naturområde.

Bostäder

I området planeras nya bostadstomter för friliggande eller sammanbyggda småhus.

De nya tomterna trafikmatas via en ny lokalgata som avslutas med en vändplats. Mellan vändplatsen och Stallgatan reserveras ett område för vatten och avlopp (u-område).

Den i gällande detaljplan utlagda markkresnan mellan tomterna Fölet 2 och 3 tas bort och förs till någon av de närliggande tomterna. Ägarna till tomterna Fölet 3-5 har framfört önskemål om att förvärva mark för att kunna utöka sina tomter. Fastigheten Fölet 2 ägs av kommunen.

På plankartan har illustrerats åtta nya tomter, om man väljer att bebygga området med friliggande småhus.

Övrig markanvändning

Naturmarken närmast kanalen och den mark som i gällande plan betecknats parkmark kan betraktas som en helhet och ges därför samma bestämmelse.

De i gällande plan utlagda gång- och cykelvägarna har inte anlagts, eftersom det inte har ansetts nödvändigt att styra gång- och cykeltrafiken genom särskild planbestämmelse. De har därför tagits bort i förslaget. Även den i gällande detaljplan föreslagna gångtunneln under Stallgatan har tagits bort, med samma motive-ring.

Planbestämmelser

De tillkommande och de ändrade tomterna ges i huvudsak samma bestämmelser som i gällande detaljplan. För de längst i nordväst belägna tomterna medges att byggnad får uppföras i två våningar.

- Högst en fjärdedel av fastighetsarean får bebyggas. (bestämmelsen om högsta byggnadsyta har tagits bort).
- Högsta totalhöjd (nockhöjd) 9,0 meter över mark.
- Högsta taklutning 45 grader, vilket medger vindsinredning i byggnader med en våning.

- Bestämmelserna om takutformning, takbeklädning och fasadmateriäl överensstämmer med tidigare gällande planbestämmelser för området.
- I naturmarken får uppföras mindre byggnader för transformator- och pumpstationer.

Strandskydd

Strandskyddet förutsätts kunna upphävas inom kvarter- och gatumark med stöd av den antagna utredningen rörande landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS).

Större delen av fastigheten Fölet 2 samt del av Gastorp 6:1 öster om Fölet 3, 4 och 5 ligger utanför det s.k. LIS-området. Strandskyddet för dessa områden föreslås också bli upphävt.

Fölet 2 är en avstyckad tomt, planlagd för bostäder, som ligger mellan de bebyggda tomterna Fölet 1 och 3. Det kan hävdas att tomten i fråga därför saknar betydelse för strandskyddets syften.

Den smala markkresnan öster om Fölet 3-5 bedöms också genom sitt läge mellan tomterna och östra grän-sen för Gastorp 6:1 vara utan betydelse för strandskyd-det.

Ovanstående bedömningar är gjorda med beaktande av 7 kap, 18c § i miljöbalken.

INFRASTRUKTUR

Vattenförsörjning och avlopp

Samtliga tomter ansluts till kommunens ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten i Stallgatan.

Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt inom respektive tomt. I andra hand ska dagvattnet fördröjas och avledas till kommunens anläggning i enlighet med kommunens anvisningar.



Vy över planområdets norra del. De befintliga byggnaderna ligger i kvarteret Hästen.

El och tele

Samtliga tomter ansluts till befintligt ledningsnät.

Avfallshantering

Varje fastighet har eget sopkärl för hushållsavfall som hämtas av kommunens entreprenör. För övrigt avfall hänvisas till de återvinningsanläggningar som finns i orten.

Trafikbuller

För Stallgatan finns inga aktuella uppgifter om trafikmängd. Enligt Trafikverkets tabell, grundad på program 4411:1, kommer bullernivån femton meter från gatans mitt att uppgå till 55,5 dBA (decibel A), om trafikmängden uppgår till 1000 fordon per dygn och andelen tunga fordon till tio procent. Bullernivån vid husfasad torde alltså bli avsevärt lägre, eftersom trafikmängden bedöms torde uppgå till högst 300 fordon per dygn och andelen tunga fordon till högst fyra procent.

Rekommenderat gränsvärde för utomhusbuller vid husfasad uppgår till 55 dBA.

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 4 kap miljöbalken av riksintresse med avseende på rådande natur- och kulturvärden, vilka inte får påtagligt skadas. Särskild hänsyn ska tas till turismens och friluftslivets intressen.

Rådande riksintressen

Det nu aktuella planområdet ingår i det geografiska riksintresset Göta kanal med omgivning, som är riksintressant med hänsyn till friluftsliv, kulturminnesvård, turism och sjöfart.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 5 kap 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 av rådande riksintressen för friluftsliv, kulturmiljövård, turism och sjöfart. Intressena bedöms dock inte påverkas om planen genomförs.
- Nätverket Natura 2000 berörs inte.
- Skyddsåtgärder enligt 7 kap miljöbalken berörs genom att strandskyddet återinförs när planen antas. Större delen av det område som omfattas av strandskydd upphävs med stöd av den s.k. LIS-utredningen. Rådande strandskydd utanför LIS-området förutsätts kunna upphävas inom kvartermark med den motivering som anges på sidan 5 i denna beskrivning.
- Registrerade fornlämningar påverkas inte.
- Planen strider inte mot kommunens översiktsplan.

Effekter på miljön

- Planen berör inte områden som kan medföra negativ 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 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 störningar i form av utsläpp, buller och vibrationer.
- Några påtagliga risker med avseende på människors hälsa och säkerhet bedöms inte finnas.

Miljö kvalitetsnormer

- Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas.

- Inga nationella eller lokala miljömål befaras bli motverkade.

Samlad bedömning

Planens genomförande innebär att en befintlig bebyggelsegrupp kompletteras med nya hus av likartad typ.

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

Länsstyrelsen har i sina yttranden över LIS-utredningen slagit fast att delområdet T2 Töreboda centrum, i vilket den nu aktuella planen ingår, inte bedöms medföra skador på riksintressena samt att inga miljö kvalitetsnormer befaras bli överträdna. Länsstyrelsen anser dessutom att föreslagen markanvändning bedöms kunna samordnas med andra berörda kommuner.

KONSEKVENSER

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

Detaljplanens genomförande med nya tomter i strandnära läge kan däremot, tillsammans med övriga förslag i LIS-utredningen, bidra till att göra kommunen mera attraktiv för både arbete och fritid. Därmed kan även en positiv befolkningsutveckling främjas.

GENOMFÖRANDE- BESKRIVNING

Planerade åtgärder

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer den nya lokalgatan med tillhörande ledningsnät att anläggas snarast möjligt.

Ändringarna av gränser i kvarteret Fölet kommer att ske efter överenskommelser med berörda fastighetsägare.

De nya tomterna i planområdets norra del kommer att bildas när det finns intressenter för exploatering. Försäljning av tomterna kommer att ske i takt med efterfrågan och enligt villkoren i gällande tomtpristaxa.

Vid försäljning av kommunala tomter ingår även planavgiften i priset.

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

Kommunen är huvudman för den i planen ingående marken för allmän plats, alltså lokalgata och naturområde. Kommunen har därmed ansvaret för de allmänna platsernas anläggande, drift och underhåll.

Fastighetsrättsliga frågor

Kommunen ansöker hos lantmäteriet om bildandet av de nya tomterna.

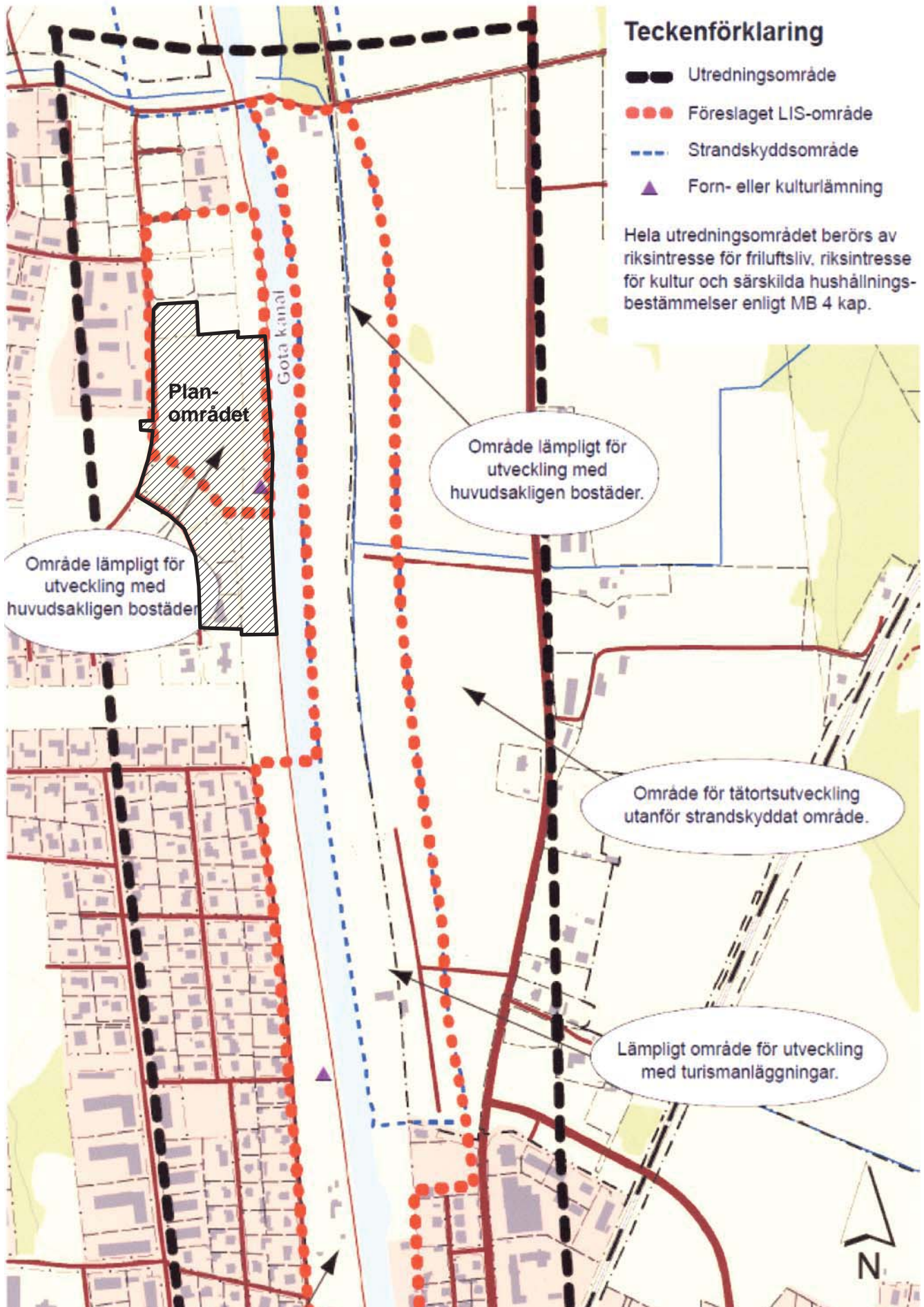
Kommunen ansöker också om erforderlig fastighetsbildning för ändringarna av fastigheterna i kvarteret Fölet. Åtgärderna ska föregås av skriftliga avtal med respektive fastighetsägare.

Övriga upplysningar

Dte erinras om att det kan komma att krävas ytterligare geotekniska undersökningar innan området bebyggs.



Gång- och cykelvägen invid kanalen. Byggnaderna till vänster ligger i kvarteret Fölet.



Utdrag ur LIS-utredningen: norra delen av området T2 Töreboda centrum. Det aktuella planområdet är markerat på kartan.