



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

GRANSKNINGSHANDLING

Planen antagen
Laga kraft
Genomförandetiden utgår



DEL AV KVARTERET VIOLEN

Töreboda tätort
Töreboda kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i maj 2015, reviderad i november 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

Gällande detaljplan

Kommunala beslut

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planområdets omfattning

Bebyggelse

Parkering

Planbestämmelser

INFRASTRUKTUR

Teknisk försörjning

Trafik

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser

Miljö kvalitetsnormer

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

GENOMFÖRANDE

Planerade åtgärder

Genomförandetid

Huvudmannaskap för allmänna platser

Fastighetsrättsliga frågor

Avtal

KARTOR

Separat plankarta med bestämmelser

Separat illustrationskarta

Bilagor

- Grundkarta

- Fastighetsförteckning

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 påbyggnad av sex befintliga flerbostadshus i tre våningar med ytterligare en våning.

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Töreboda tätorts centrala del och begränsas i norr och väster av Börstorgsgatan och Torstorgsgatan.

Områdets areal uppgår till cirka 2,5 hektar.

Markägare

Området består av sex fastigheter (Violen 1, 2, 3, 19, 20 och 21) som 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 plan och består av gräs- och körytor samt enstaka träd.

Grundförhållanden

Någon geoteknisk undersökning av marken har inte utförts. Med ledning av tidigare erfarenheter från byggnads- och ledningsarbeten har konstaterats att grunden består av mark med god bärrighet.

Om det vid byggnadsarbetena konstateras att grunden visar tecken på 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 området finns sex huskroppar i tre våningar med sammanlagt 150 lägenheter.

Byggnaderna är uppförda på sjuttioalet och ingår i vad som brukar kallas för miljonprogrammet.

I områdets södra del finns också en mindre förrådsbyggnad.

Omgivande bebyggelse är av blandat slag med både bostäder och offentliga byggnader. Grundskolan Björkängsskolan och ortens vårdcentral ligger i planområdets omedelbara närhet.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Rekreation och friluftsliv

Omedelbart öster om planområdet ligger ett parkområde med lekplats.

Trafik

Samtliga gator i anslutning till planområdet tillhör ortens lokalgatunät.

Samhällsservice

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

Störningar

Planområdet ligger inte i närheten av större trafikleder eller störande industrier.

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.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan) fastställd 1975-03-24. De olika byggnadernas lägen samt utrymmen för garage och parkering är fastlagda i planen.

Kommunala beslut

Kommunen har efter ansökan från fastighetsägaren beslutat att ny detaljplan ska upprättas. Planen medger att befintliga byggnader förses med ytterligare en våning. Härmed kan fler lägenheter tillskapas och tillgängligheten ökas genom att alla lägenheterna kommer att nås med hiss.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planområdets omfattning

Planområdet utgörs av hela fastigheterna Violen 1, 2, 3, 19, 20 och 21.

Bebyggelse

De sex befintliga byggnaderna kan påbyggas med ytterligare en våning. Samtliga byggnader har vardera tre trapphus, som förses med utvändiga hisschakt.

Den befintliga bebyggelsens konstruktion har undersökts och medger den belastning som ytterligare en våning medför.

Vid varje byggnad planeras uppförande av en cirka femtio kvadratmeter stor servicebyggnad i en våning, avsedd för fastighets- och boendeservice.

Som tidigare nämnts är den befintliga bebyggelsen uppförd inom ramen för det s.k. miljonprogrammet, ett begrepp som ibland har ansetts likvärdigt med undermålig byggkvalitet och social utsatthet. Det bör påpekas att det aktuella området inte på något sätt har förknipats med någon av dessa negativa egenskaper.

Miljonprogrammet representerar dock en epok i byggnadskulturen som har satt sin prägel i flertalet av landets kommuner och som i vissa fall kan förtjäna att bevaras.

Eventuella önskemål om att bevara bebyggelsen i kvarteret Violen oförändrad bör ställas mot att till rimliga kostnader bygga fler lägenheter i attraktivt läge och med hög tillgänglighet. Med enkla medel, inte minst med avseende på färgsättningen, kan området bli en tillgång i stadsbilden och utgöra ett exempel på hur äldre byggnadsstil kan kombineras med nutidens krav på bostadsstandard.

Parkering

Utrymme för garage och/eller parkering reserveras i områdets östra och västra delar, vilka redan nu delvis utnyttjas för parkering. Dessutom föreslås att garage uppförs på två befintliga parkeringsplatser med vardera åtta platser i områdets norra del. Garagen kan bidra till att gårdarna mellan de tre nordligaste husen blir tystare och får en intimare karaktär.

De utrymmen som reserveras för parkering inrymmer cirka 170 platser, vilket utgör omkring 0,85 platser

per lägenhet inkl. gästparkering. Antalet bedöms som fullt tillräckligt i ett bostadsområde av denna art.

Planbestämmelser

Föreslagna planbestämmelser medger större flexibilitet än i den gällande planen. De viktigaste bestämmelserna reglerar våningsantal, byggnadsarea, byggnadshöjd och taklutning.

En varsamhetsbestämmelse har införts, som reglerar att om- och tillbyggnader anpassas till byggnadernas utmärkande särdrag med avseende på färgsättning, taktäckning och fönsterutformning.

Föreslagen högsta byggnadsarea uppgår till 7000 kvadratmeter, vilket medger de planerade åtgärderna med upp till ett femtiotal nya lägenheter, större balkonger (delvis inglasade) samt eventuella garage eller skärmtak på parkeringsplatserna.

INFRASTRUKTUR

Teknisk försörjning

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

Dagvatten ska omhändertas lokalt där så är möjligt. I andra hand ska dagvattnet fördröjas och avledas till kommunens anläggning.

I områdets södra och östra delar har skyddsområden (u-områden) reserverats för befintliga ledningar.

Trafik

I gällande detaljplan är områdets norra och västra gränser försedda med förbud mot utfart med stängselskyldighet. Öppningar i förbudet medges på några ställen.

Några stängsel har dock aldrig satts upp, och flera utfarter mot Börstorpsgatan än vad som anges i detaljplanen har anlagts. Några olägenheter med anledning härav har inte konstaterats.

Det föreslås att utfartsförbudet tas bort och ersätts med förbud mot körbar utfart mot Torstorpsgatan och del av Börstorpsgatan. Torstorpsgatan är försedd med separat gång- och cykelbana som motiverar ett utfartsförbud, med undantag för utfart från parkeringsplatserna.



Exempel på fasad mot väster



Exempel på fasad mot öster

Lokalgatan Borrebodagatan, som ligger ett sextiotial meter söder om planområdet, utgör sekundär trafikled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens yttrande bedöms eventuella risker inte vara av det slaget att någon riskutredning behöver upprättas i detta fall.

På både Börstorpsgatan och Torstorpsgatan i anslutning till planområdet råder hastighetsbegräsning till 30 km/tim.

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.

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.

Inga tecken tyder på att de planerade åtgärderna kommer att medföra att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.

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



Björkängsskolan norr om Börstorpsgatan

tressen och bedöms inte medföra negativa effekter på miljö eller naturresurser. Det befaras inte heller att planens genomförande medför störningar i form av utsläpp och vibrationer.

Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående påpekanden att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Denna bedömning delas av länsstyrelsen. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

GENOMFÖRANDE

Planerade åtgärder

Projekteringen av den tillkommande bebyggelsen kommer att ske snarast efter det att denna detaljplan vunnit laga kraft.

Exploateringen kommer att ske etappvis. De första etapperna består av att det mellersta trapphuset i varje byggnad påbyggs med en våning och förses med hiss. De planerade byggnaderna för fastighets- och boendeservice kommer också att uppföras i samband med dessa etapper.

Samtliga åtgärder kommer att genomföras i takt med efterfrågan.

Genomförandetid

Genomförandetiden bestäms 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

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

Fastighetsrättsliga frågor

En av fastigheterna inom planområdet (Violen 20) har servitut för utfart över Violen 2, vilket försvårar uppförande av garage på Violen 2. Dessa samt övriga berörda fastigheter inom planområdet kommer att sammanläggas, varvid servitutet kan upphävas.

Avtal

Kommunen och fastighetsägaren har träffat avtal som reglerar kostnadsansvaret för upprättandet av denna detaljplan.