



TÖREBODA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING

Planen antagen

Laga kraft

Genomförandetiden utgår



DEL AV KVARTERET CEDERN M.M.

Töreboda tätort

Töreboda kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i juli, reviderad i oktober 2017

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Läge och areal
Markägare
Planens handläggning

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark
Bebyggelse
Fornlämningar
Teknisk service
Trafik
Kollektivtrafik
Övrig samhällsservice
Strandskydd
Riksintressen
Störningar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Kommunala program
Gällande detaljplan

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Bostäder
Parkering
Gång- och cykelväg
Planbestämmelser

INFRASTRUKTUR

Dricks- och spillvatten
Dagvatten
El och tele
Avfallshantering
Uppvärmning

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser
Särskilda hushållningsbestämmelser
Miljökvalitetsnormer



Flygfoto över planområdet

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Behovsbedömning
Bedömningskriterier

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

Samlad bedömning

KONSEKVENSER

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor
Fastighetsrättsliga frågor
Ekonomiska frågor

ILLUSTRATIONER

Perspektivbilder (Amnehärad Byggkonsult AB)
Skuggbildningar (Amnehärad Byggkonsult AB)

KARTA

Separat plankarta med bestämmelser

Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning

Underlagsmaterial

- Grundkarta
- Gällande detaljplan

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

L I Knutsson arkitektkontor

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostadslägenheter i kvarteret Cedern. Större delen av den befintliga bebyggelsen kommer att rivas.

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget vid Kårtorpsgatan och Bergsprängarevägen i tätortens norra del.

Områdets areal uppgår till 0,9 hektar.

Fastigheter och markägare

Planområdet omfattar fastigheten Cedern 5 samt delar av Kastanjen 4 och Berget 3:16.

Cedern 5 och Kastanjen 4 ägs av kommunens bostadsbolag Törebodabostäder AB. Berget 3:16 ägs av Töreboda kommun.

Planens handläggning

Planen handläggs med s.k. utökat förfarande, vilket innebär att planhandlingarna ska göras till föremål för både samråd och offentlig granskning innan de tas upp för beslut i kommunfullmäktige.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark

Marken inom området är i stort sett helt plan på nivån 90 meter över nollplanet. Hela området utnyttjas för bostadsbebyggelse och gatumark. Öster om planområdet ligger parkmarken Berget.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom området uppfördes i slutet av sextio- och början av sjuttioalet och består av sammanlagt 36 bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt. De flesta husen är uppförda i en våning, medan huset i områdets nordvästra del har två våningar.

Byggnaden längst i sydväst innehåller en samlingslokal samt vissa andra gemensamma utrymmen.

Övrig bebyggelse i planområdets närhet består i huvudsak av villor. Området söder om Bergsprängarevägen är bebyggt med flerbostadshus i tre våningar.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Teknisk service

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

Trafik

kvarteret Cedern ligger vid Kårtorpsgatan, som utgör den naturliga förbindelseleden mellan området och ortens centrala delar.

Planområdet begränsas i söder av Bergsprängarevägen (tidigare benämnd Sprängkullsgatan), som är avstängd för körtrafik vid gränsen mot parkmarken.

Kollektivtrafik

Busshållplats för flera linjer finns vid Centralskolan, cirka 450 meter söder om planområdet.

Övrig samhällsservice

Förskola och grundskola med klasserna 7-9 finns inom 500 meters avstånd från planområdet. Övriga servicefunktioner i form av butiker, vårdcentral, äldreboende m.m. finns i ortens centrum omkring en kilometer söder om planområdet.

Riksintressen

Några riksintressen finns inte registrerade inom området eller i dess närhet.

Störningar

Några störningar i form av buller eller utsläpp som kräver särskilda åtgärder förekommer inte i områdets närhet.



Vy från sydost



Tvåvåningshuset sett från nordost

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

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

Kommunala program

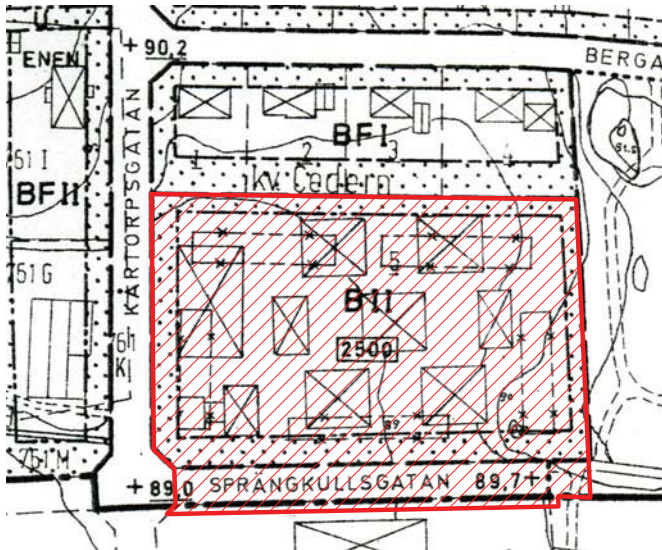
Några program eller andra policydokument som berör planområdet har inte upprättats.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan (stadsplan) för området Berget, kvarteret Tallen m.fl, fastställd 1974-09-09.

Enligt planbestämmelserna är kvarteret Cedern avsett för bostadsbebyggelse i högst två våningar utan vindsinredning.

Planen berörs också i mindre omfattning av detaljplan (stadsplan) för kvarteren Pilen och Kastanjen m.m, fastställd 1963-05-10



Utdrag ur gällande detaljplan för Berget m.m. 1:1000

Planförslaget berörs även av en gällande tomtindelning för kvarteret Cedern (akt TÖF-486), vilken i tillämpliga delar kommer att upphävas i samband med planens antagande.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Bostäder

Det råder stark efterfrågan på bostäder i kommunen, med särskild tonvikt på centralorten.

Det är naturligt att man vid utbyggnaden riktar blickarna mot att förtäta eller att ersätta äldre bebyggelse i stället för att expandera på tidigare outnyttjad mark.

Större delen av den befintliga bebyggelsen i kvarteret Cedern är över fyrtio år gammal och av dålig kvalitet. Törebodabostäder AB planerar därför att riva

de sju enplanshusen och ersätta dem med byggnader i fyra våningar. Rivningslov har erhållits.

Den befintliga tvåvåningsbyggnaden i kvarterets nordvästra del är i bättre skick och planeras att behållas.

De nya husen placeras på ömse sidor om en gemensam gård, som även kommer att inrymma separata låga byggnader för förråd och avfall m.m.

Totalt beräknas de planerade husen innehålla ett sextio-tal lägenheter av varierande storlek. Tillsammans med de befintliga lägenheterna som avses att behållas planeras hela planområdet att omfatta 75-80 lägenheter.

De nya bostadshusens utformning, orientering och placering planeras med målsättningen att de befintliga fastigheterna i norra delen av kvarteret inte drabbas av besvärande skuggbildning. En särskild studie har gjorts av skuggornas utbredning vid olika årstider och klockslag. Utredningen redovisas på sidan 7 i denna beskrivning.

En geoteknisk undersökning avses att göras i samband med bygglovbehandlingen, även om inga påtagliga misstankar finns om att markens beskaffenhet är mindre lämplig för den planerade markanvändningen. Det är dock förenat med svårigheter att genomföra denna undersökning så länge området är bebyggt. Arbetet kommer att påbörjas när delar av de befintliga husen har rivits.

Parkering

Den del av Bergsprängarevågen som ligger söder om planområdet överförs till kvarteretsmark och kommer att inrymma ett sjuttio-tal bilplatser. Dessutom finns ett mindre antal bilplatser i kvarterets nordvästra del.

Gång- och cykelväg

En tre meter bred markremsa i kvarteret Kastanjen norra del utläggs som allmän plats och kommer att upplåtas för gång- och cykeltrafik mellan Kårtorpsgatan och parkområdet Berget.

Planbestämmelser

Hela byggnadskvarteret ges användningsbestämmelsen B, bostäder i högst fyra våningar. Bebyggelsens totalhöjd har bestämts till +104 meter över nollplanet, dvs cirka 14 meter över marknivån..

Den f.d. gatemarken ges egenskapsbestämmelsen p, parkering. Området korsas av kommunala ledningar, som skyddas med särskild planbestämmelse, u-område.

Den mark där det inte får uppföras byggnader markeras på plankartan som punktprickad.

INFRASTRUKTUR

Dricks- och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunens ledningsnät.

Dagvatten

Där markförhållandena så medger, ska dagvattnet omhändertaras lokalt inom området. I andra hand ska dagvattnet avledas till kommunens anläggning.

El och tele

Området ansluts till befintliga ledningsnät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ombesörjs av lokal entreprenör.

Uppvärmning

Bebyggelsen kommer successivt att anslutas till ortens fjärrvärmenät.

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

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kapitlet 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 inte av rådande riksintressen.
- Nätverket Natura 2000 berörs inte.
- 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 finns inte inom området.
- Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas inte.
- Risker för skred eller ras bedöms inte finnas.

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.

Samlad bedömning

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

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.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar den principiella ansvarsfördelningen och möjligheterna till genomförande, men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att ge vägledning vid planens genomförande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Detaljplanen hanteras med s.k. utökat förfarande, vilket innebär att förslaget först ska göras till föremål för samråd och därefter ställas ut för granskning. När dessa processer är genomförda kan planen tas upp för antagande i kommunfullmäktige.

Samrådsprocessen har genomförts och granskningen beräknas ske under hösten 2017.

Tidsplan för exploateringen

Utbyggnaden kommer att starta snarast efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Tidsplanen är dock beroende av i vilken takt det är möjligt att finna evakueringsbostäder för de boende i de byggnader som ska rivas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har bestämts till femton år.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan fastighetsägarens 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 allmänna platser inom planområdet, dvs den föreslagna gång- och cykelvägen i planområdets södra del.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatörer och markägare

Exploatör är Törebodabostäder AB. Fastighets- och rättighetsägare samt berörda grannar redovisas i den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Aktuella delar av Bergsprängarevägen kommer att överföras till Cedern 5. Lantmäteriförvaltningen ska ansökas och bekostas av Törebodabostäder AB.

Ledningsrätt

Befintliga och eventuellt tillkommande ledningar inom planområdet skyddas genom s.k. u-område.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Kommunen och Törebodabostäder AB har träffat ett avtal, som reglerar att den sistnämnde står för kostnaderna för upprättandet av denna detaljplan.

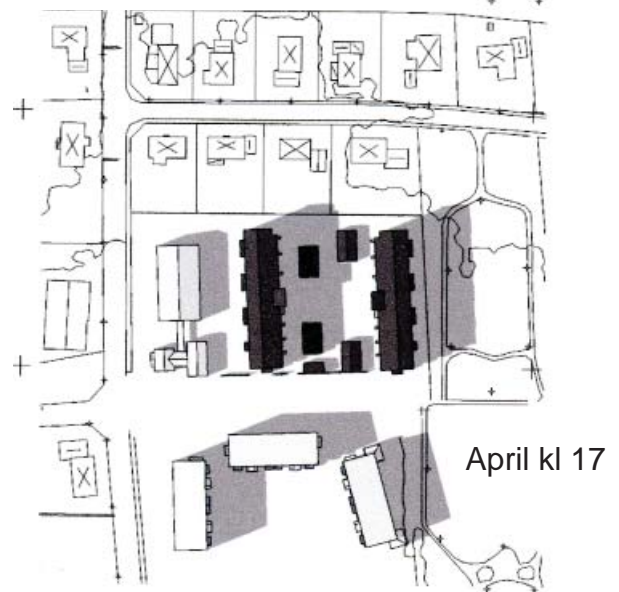
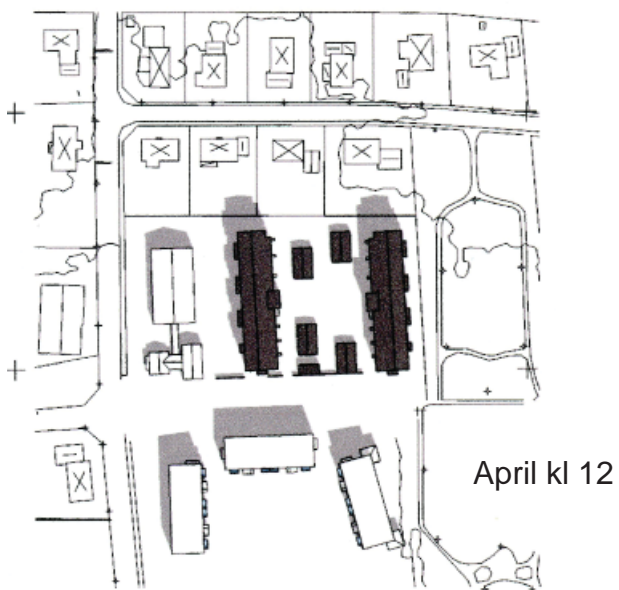
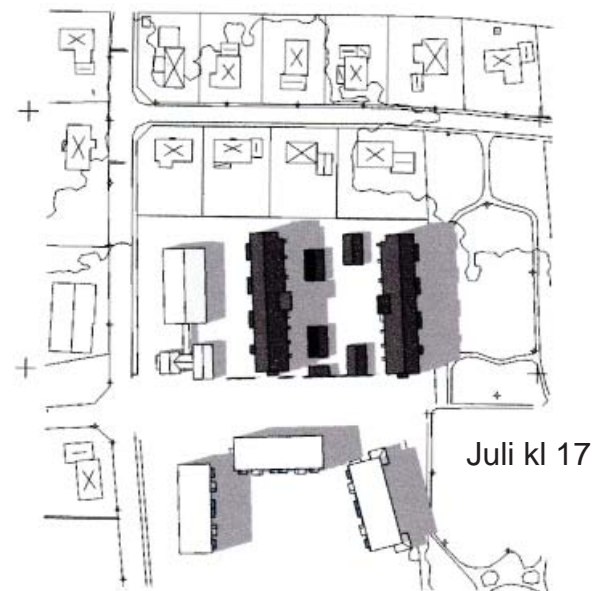
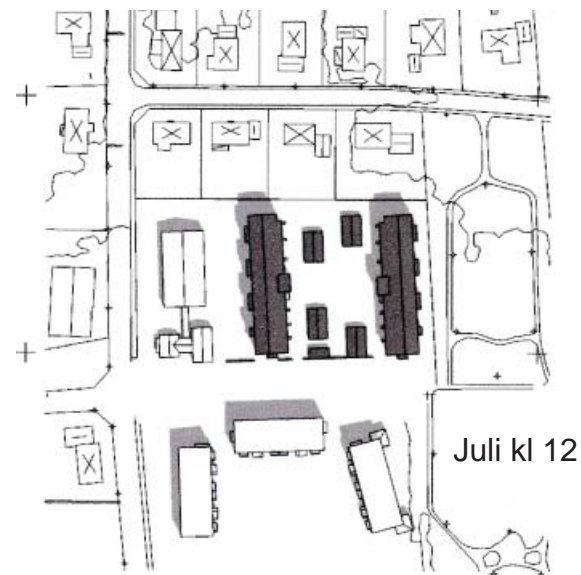
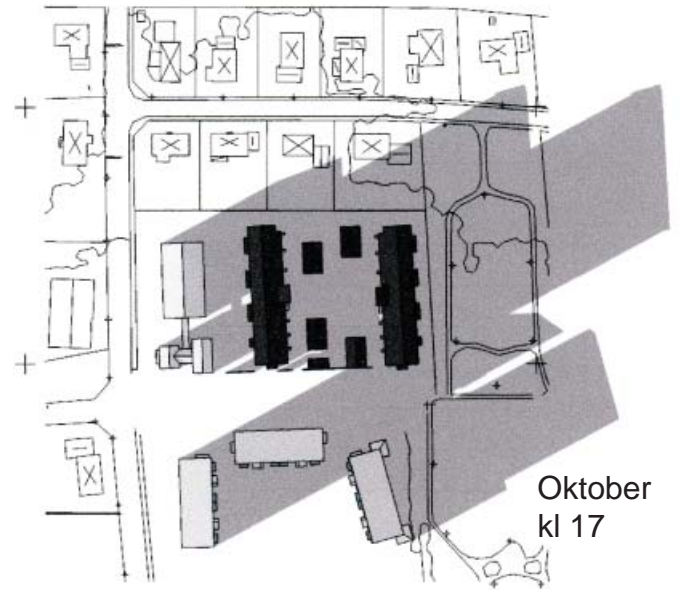
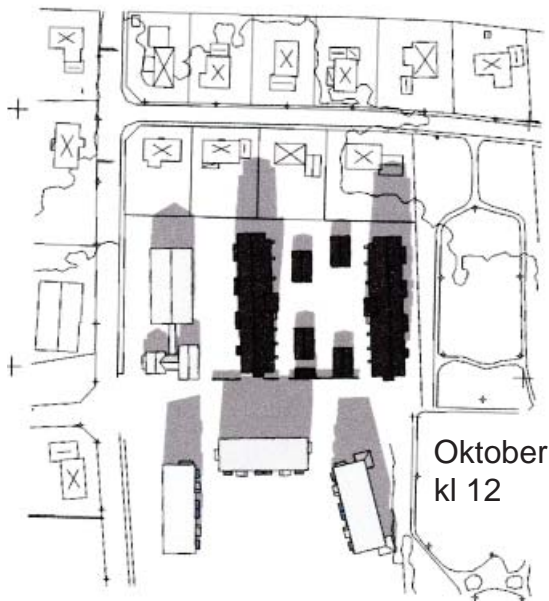
Härav följer att Törebodabostäder AB inte kommer att debiteras planavgift för bygglov så länge denna detaljplan gäller.



Vy från öster



Gemensamhetslokalen i områdets sydvästra del



Skuggbildningar vid olika tidpunkter vår-sommar-höst



TÖREBODA KOMMUN