



Detaljplan för delav kvarteret Cedern m.m. Töreboda tätort, Töreboda kommun

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Ett förslag till detaljplan, upprättat i juli 2017, har varit föremål för samråd med berörda fastighetsägare och myndigheter m.fl. under tiden 23 augusti - 25 september 2017.

Under samrådstiden har följande yttranden inkommit (sammanfattning jämte kommentarer):

<p>1 Länsstyrelsen</p>	<p>Inga anmärkningar med hänsyn till bestämmelserna i miljöbalken och plan- och bygglagen. Planförslaget bedöms heller inte innebära betydande miljöpåverkan.</p> <p>Råd enligt 2 kap. plan- och bygglagen: Utfarten mot Kårtorpsgatan bör begränsas.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Bedöms för närvarande inte nödvändigt.</p>
<p>2 Lantmäteriet</p>	<p>I fastighetsförteckningen saknas fastigheterna Kastanjen 4 och Berget 3:16</p> <p>Planområdet berörs av en gällande tomtindelning (Cedern akt TÖF-486) som upphävs i samband med den nya planens antagande, vilket bör framgå av planbeskrivningen.</p> <p>Det bör övervägas att lägga ut x-området för gång- och cykeltrafik som allmän plats.</p> <p>Synpunkter på teckenförklaringen och på valet av gränsmarkering för ledningsreservat (u-område)</p> <p>Om det i beskrivningen omnämnda avtalet avser exploatering eller markanvisning ska avtalets innehåll och konsekvenser redovisas.</p>	<p>Förteckningen har kompletterats.</p> <p>Planbeskrivningen har kompletterats i berört avseende.</p> <p>x-området har ändrats till allmän plats för gång- och cykeltrafik.</p> <p>Teckenförklaringen har korrigerats. Gränsen för u-område markeras som egenskapsgräns, vilket anses som vedertagen praxis.</p> <p>Avtalet avser endast reglering av kostnaderna för detaljplanens upprättande.</p>
<p>3 Miljö- och byggnadsnämnden</p>	<p>Höjdangivelserna för bebyggelsen bör visa totalhöjden över marken i stället för över nollplanet. Det är oklart om angiven höjd klarar fyra våningar.</p> <p>Dagvattenhanteringen bör beskrivas tydligare. Parkeringen är av sådan omfattning att dagvattnet kan behöva ledas genom oljeavskiljare.</p>	<p>Att redovisa totalhöjden ger en viktig upplysning till närboende på vilken nivå taklinjen ligger.</p> <p>Tekniska nämndens arbetsutskott har inga synpunkter i detta avseende. Frågan föreslås bli föremål för överläggning med tekniska förvaltningen i samband med planens genomförande.</p>

<p>4 Tekniska nämndens arbetsutskott</p>	<p>VA-ledningar utanför planområdet bör inte redovisas på plankartan av säkerhetsskäl. I övrigt ingen anmärkning.</p>	<p>VA-ledningar utanför planområdet har tagits bort på kartan.</p>
<p>5 Ägare till Cedern 4</p>	<p>Det finns ett gammalt, ej dokumenterat löfte från kommunen att det inte kommer att byggas högre hus än en våning på den aktuella tomt.</p> <p>Planförslagets genomförande befaras medföra stora sociala problem med utanförskap, kriminalitet och missbruk.</p> <p>I ett tillägg till yttrandet påpekas att skrivelsen är riktad till kommunstyrelsen med hänvisning till dnr Ks 2016/300.</p>	<p>Löften som inte dokumenterats saknar juridiskt värde.</p> <p>Kommunen arbetar ständigt med att identifiera och avhjälpa sociala problem. Att utveckla befintliga områden med ny bebyggelse är ett led i denna strävan.</p> <p>Samtliga yttranden i samrådsskedet har riktats till kommunstyrelsen.</p>
<p>6 Samtliga hyresgäster i Cedern 5</p>	<p>Var ska vi bo när våra bostäder har rivits? Får vi hjälp med flytten? Vi har inte råd med högre hyror.</p>	<p>Fastighetsägaren har skyldighet att hjälpa hyresgästerna med de praktiska problem som kan uppstå i samband med flytten till tillfälliga eller permanenta bostäder.</p>
<p>7 Ägare till Cedern 2 och 3</p>	<p>Vi har starka invändningar mot att uppföra byggnader i fyra våningar, vilket kommer att innebära insyn i våra trädgårdar.</p> <p>Planens genomförande väntas innebära stor värdeminskning av våra fastigheter. Vi kräver garantier för att kommunen vid en ev. försäljning ersätter oss för minskningen.</p>	<p>I en tätort kan viss insyn i grannarnas trädgårdar inte helt undvikas. I samhällsplaneringen vägs olika intressen mot varandra, och i detta och liknande fall har en ökning av antalet bostäder prioriterats.</p> <p>Några garantier för ersättning av värdeminskning kan inte lämnas. Om frågan blir aktuell kommer den att behandlas inom ramen för en juridisk process.</p>
<p>8 Boende på Kårtorpsgatan 1, 3, 5 och 7 samt Kilsgatan 18</p>	<p>Det är positivt att det byggs fler bostäder i centrala Töreboda.</p> <p>Åtgärder för att minska hastigheten på Kårtorpsgatan bör vidtas.</p> <p>Området kring Kårtorpsgatan bör göras attraktivare, vilket kommer att locka hyregäster.</p> <p>Information önskas om ett eventuellt LSS-boende i kvarteret Cedern</p> <p>Kårtorpsområdet innehåller flera sociala verksamheter, och uppgifter finns om att etablera ännu fler. Risker finns att området kommer att präglas av utanförskap.</p>	<p>Noteras.</p> <p>Frågan föreslås bli hanterad av tekniska förvaltningen.</p> <p>Att utveckla området med nya bostäder är ett led i arbetet med att öka attraktiviteten.</p> <p>För närvarande finns inga uppgifter om placeringen av ett LSS-boende.</p> <p>Se kommentaren till yttrande 5.</p>

<p>9 Boende på Kårtorps- tan 11</p>	<p>Det är bra att det byggs nya bostäder i Töreboda. Vi ser inga problem med att det byggs i området kring Kårtorp, men känner oro för de sociala effekterna som kan bli följden, och som faktiskt redan finns. Kommunen bör redovisa vilka åtgärder som krävs för att göra Kårtorp till ett integrerat område där alla kan trivas.</p>	<p>Integrationsfrågor och vem som ska bo i området ligger inte inom ramen för vad detaljplanen reglerar. I övrigt hänvisas till kommentaren till yttrande 5.</p>
<p>10 Boende på Kårtorps- an 13</p>	<p>Kårtorpsområdet präglas idag av sociala problem, vilka befaras bli ännu större om man bygger på förslaget sätt. Vårt förslag är att bygga rad-eller kedjehus i två våningar, helst i bostadsrätter. De som kan tänkas flytta in bör kunna bidra till en bättre integration i närområdet.</p>	<p>Se kommentaren till yttrande 5 och 9. ..</p>

SAMMANFATTANDE KOMMENTARER:

Planförslaget har ändrats och kompletterats i de avseenden som nämns i ovanstående redogörelse. Förslaget föreslås bli utställt för granskning enligt reglerna i 5 kap. plan- och bygglagen.

Töreboda kommun 2017-10-02

Dan Harryzon
Plan- och exploateringschef