



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

ANTAGANDEHANDLING

Planen antagen
Laga kraft
Genomförandetiden utgår



DEL AV JÄRNEBERG 6:1 m.m.

Töreboda gästhamn

Töreboda tätort, Töreboda kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i juni 2018, reviderad i oktober 2018

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Läge och areal
Markägare
Planens handläggning

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark
Grundförhållanden
Bebyggelse
Vatten och avlopp
Dagvatten
Trafik
Övrig samhällsservice
Strandskydd
Riksintressen
Störningar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Utvecklingsplan
Gällande detaljplaner

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Föreslagna ändringar
Planbestämmelser

INFRASTRUKTUR

RISKER

Farligt gods
Buller
Göta kanal

ÖVERVÄGANDEN ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser
Särskilda hushållningsbestämmelser
Miljökvalitetsnormer

MILJÖUNDERSÖKNING

- Regleringar och skyddsvärden
 - Effekter på miljön
 - Effekter på naturresurser
 - Hälsa och säkerhet
 - Miljökvalitetsnormer
 - Strandskydd
 - Markavvattning
- Samlad bedömning

KONSEKVENSER

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen
Preliminär tidsplan
Genomförandetid
Huvudmannaskap för allmänna platser

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare och arrendator
Avtal
Fastighetsbildning
Servitut och ledningsrätt

EKONOMISKA FRÅGOR

KARTA

Separat plankarta med bestämmelser

Handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning

Underlagsmaterial

- Grundkarta
- Gällande detaljplaner
- Utredningar angående geoteknik och dagvattenhantering
- Risk- och bullerutredningar

Planen har upprättats på uppdrag av kommunstyrelsen och i samarbete med berörd personal inom kommunen. Planen är upprättad i juni 2018 och reviderad i oktober 2018.

Dan Harryzon

L I Knutsson arkitektkontor

Plan- och exploateringschef

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att öka exploateringsgraden i planerad bebyggelse, som enligt gällande detaljplan är avsedd för camping- och friluftssändamål.

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget vid Göta kanal i Gästhamnsområdet i Töreboda tätort.

Planområdet består av tre separata delar och har en areal av sammanlagt cirka 3 400 kvadratmeter.

Markägare

Området ligger inom fastigheterna Järneberg 6:1 och Kanaljorden 4:1, som ägs av Töreboda kommun respektive Göta kanalbolag. Berörd mark inom Kanaljorden 4:1 upplåts till Töreboda kommun med stöd av avtal.

Planens handläggning

Planen handläggs med s.k. standardförfarande, vilket innebär att planhandlingarna görs till föremål för offentligt samråd jämte efterföljande granskning.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark

Marken inom området är i stort sett helt plan på nivån 93 meter över nollplanet.

Grundförhållanden

I en utförd grundundersökning från 2014 konstateras att jorden består av ett ytskikt av finsediment av silt eller lera som direkt eller via skikt av friktionsjord vilar på fast botten. Det konstateras också att jorden är erosionsbenägen, vilket kräver särskild omsorg vid schaktning.

Grundläggning av byggnader i upp till två våningar kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Tillåtet grundtryck sätts 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.

Bebyggelse

Den mark som planområdet omfattar är obebyggd.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunens ledningsnät för dricksvatten, dagvatten och spillvatten. Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt nät.

Dagvatten

I den geotekniska utredningen från 2014 konstateras att jordlagren inom planområdet består av siltig lera som överst är utbildad som torrskorpa, vilket ger en begränsad infiltrationsförmåga. Lokalt omhändertagande av dagvatten bedöms därför som mindre lämpligt. Fördröjning av dagvatten innan påkoppling till kommunens dagvattennät ska eftersträvas. Vid behov ska dagvattnet renas innan påkoppling till kommunens dagvattennät.

För att minska uppkomsten av dagvatten ska eftersträvas att så små ytor som möjligt hårdgörs. Fördröjningsmagasin/dräneringsstråk dimensioneras för regn med tio års återkomst och tio minuter.

Dränering av husgrunder ska anslutas till dagvattenledning. Anslutningen ska utformas så att allvarliga konsekvenser undviks vid eventuell överbelastning i kommunens ledningsnät.

Lokalt vid byggnader ska markytans lutning utformas så att ytvatten och takvatten leds bort ovan mark före fördröjning/rening.

Trafik

Området är anslutet till Haddebodavägen (länsväg 200).

Övrig samhällsservice

Servicefunktioner i form av butiker, vårdcentral, skola, förskola och äldreboende finns i ortens centrum omkring en kilometer söder om planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger omedelbart öster om Göta kanal, för vilken råder strandskydd inom 100 meter. Området är ett s.k. LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen) och kan bebyggas i viss omfattning som gynnar ortens eller kommunens utveckling.

Riksintressen

Göta kanal utgör riksintresse för turism, friluftsliv och kulturminnesvård. Åtgärder som kan påtagligt skada riksintressena får inte utföras.

Störningar

Området ligger invid Göta kanal, minst 100 meter från länsvägen och minst 300 meter från Västra stambanan. Några störningar av betydelse för den planerade verksamheten bedöms inte uppstå. Se vidare under rubriken Risker.

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 specifika ställningstaganden för det nu aktuella planområdet.

Utvecklingsplan

Kommunfullmäktige har 2012 antagit en utvecklingsplan för Töreboda gästhamn, som även omfattar campingområdet. Utvecklingsplanen har legat till grund för den planering och utveckling av området, som därefter genomförts.

Gällande detaljplaner

För området gäller detaljplan antagen 2005-12-19 och ändrad 2015-09-28.

Den nu aktuella detaljplanen utgör i sin helhet delar av de ovan nämnda planerna.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Föreslagna ändringar

Enligt gällande detaljplan är två av planområdets tre delar avsedda för camping med tillhörande service samt besöksboende. Vidare finns bestämmelser om våningsantal, byggnadsarea samt föreskrifter om bebyggelsens utformning.

I dessa delområden ändras bestämmelsen om Besöksboende till Tillfällig vistelse. Enligt Boverkets rekommendationer kan denna beteckning tillämpas för alla typer av tillfällig övernattning. Avsikten är att under campingens lågsäsong utnyttja planområdet för elevbostäder för Sötåsens Naturbruksskola, ett regionägt gymnasium som ligger cirka tre km söder om Töreboda tätort.

Avtal kommer att träffas mellan kommunen, Västra Götalandsregionen och campingens arrendator.

Föreslagen bebyggelse i det södra området (beteck-



De södra husen uppförs intill den östra servicebyggnaden

nat NO II) planeras tolv lägenheter att utnyttjas för elevboende tio månader om året. De övriga två månaderna kommer lägenheterna att vara tillgängliga för campinggäster.

Det föreslagna arrangemanget ses som en praktisk lösning på ett angeläget lokalbehov.

Föreslagen bebyggelse i det norra området (betecknat NO I) avses att bebyggas med campingstugor med samma utformning som de befintliga stugorna på angränsande mark. Stugorna ska utformas och utrustas så att de även kan utnyttjas för elevboende.



De norra husen placeras norr om de befintliga stugorna

Högsta antalet våningar i det södra delområdet höjs från en till två, och högsta utnyttjandegraden bestäms till 800 kvadratmeter för båda delområdena. Högsta nockhöjd bestäms till 9,0 meter. I det norra delområdet medges en högsta nockhöjd av 6,0 meter.

I båda delområdena ska byggnader förses med sadeltak och eventuellt vindsutrymme får inredas som biutrymme.

Avsedd markanvändning för camping med tillhörande service i gällande plan kvarstår oförändrad. Parkeeringsplatsen i områdets östra del utvidgas för att bereda utrymme för ytterligare ett trettiotal bilplatser.

Planbestämmelser

Planbestämmelserna på plankartan är utformade i huvudsaklig överensstämmelse med Boverkets allmänna råd BFS 2014:5.



Parkeringsplatsen utökas mot söder

INFRASTRUKTUR

Planområdet ansluts till befintliga system för dricksvatten, dagvatten, spillvatten, el och tele m.m.

RISKER

Farligt gods

Västra stambanan är led för farligt gods. Avståndet till planområdet är minst 300 meter, varför några risker orsakade av järnvägstrafiken bedöms som försumbara.

Sötåsenvägen är sekundärled för farligt gods. Avståndet mellan vägen och planområdet överstiger 100 meter, vilket innebär att det även i detta fall bedöms att godstransporterna inte utgör någon riskfaktor.

Buller

Resultatet av en bullerutredning från 2014 visar att den ekvivalenta bullernivån inom planområdet uppgår till högst 55 dBA. Den maximala bullernivån utomhus ligger i intervallet 70-75 dBA.

Enligt trafikbullerförordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. På uteplats i anslutning till bostadsbyggnad bör den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån inte överstiga 70 dBA.

De uppmätta bullernivåerna uppfyller kraven i förordningen med avseende på ljudnivå vid byggnads fasad.

Uteplatser i oskyddade lägen ska förses med någon form av bullerskyddande avskärmning. Även om bostäderna inom området inte är avsedda för permanentboende krävs att uteplatserna ska uppfylla kraven på bullerskydd. En planbestämmelse har införts om att uteplatserna ska placeras på byggnadernas västra sidor, dvs orienterade mot kanalen samt att trafikbullerförordningens riktvärden ska iakttas.

Göta kanal

Sannolikheten för olyckor orsakade av översvämning i kanalbanken bedöms som försumbar.

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 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.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 5 kapitlet miljöbalken får regeringen meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljö i övrigt.

Hittills har sådana normer antagits för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

MILJÖUNDERSÖKNING

I miljöbalken samt i miljöbedömningsförordningen föreskrivs att alla detaljplaner ska innehålla en undersökning av om planens genomförande kan orsaka betydande miljöpåverkan. Om så är fallet kan en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöva upprättas.

Miljöundersökningen innehåller följande moment:

Regleringar och skyddsvärden

- Planen berörs av rådande riksintressen för Göta kanal. Intressena bedöms inte påverkas av planens genomförande.
- Nätverket Natura 2000 berörs inte.
- Registrerade fornlämningar påverkas inte.
- Planen strider inte mot kommunens översiktsplan.

Effekter på miljö

- Planen berör inte områden som kan medföra negativ påverkan på naturmiljön med avseende på växt- och djurliv.
- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse omfattas inte.
- Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas positivt.
- 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.

Miljö kvalitetsnormer

- Gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken kommer inte att överskridas.
- Inga nationella eller lokala miljömål befaras bli motverkade.

Strandskydd

- Planens genomförande är ägnat att främja rekreation och friluftsliv. Avsedd användning för elevbo-

ende under viss del av året bedöms inte påverka denna målsättning. Gällande strandskydd behålls.

Markavvattning

Planområdet berörs av två markavvattningsföretag, Töreboda dikningsföretag av år 1951 och 1963. Genom att dagvattnet inom området leds till separat ledningsnät blir avvattningsföretagen helt eller delvis överflödiga och kan eventuellt tas bort.

Frågan är inte direkt knuten till detaljplanen och dess genomförande. Kommunen avser att snarast besluta att ansöka om helt eller delvis borttagande av de berörda företagen.

Samlad bedömning

Planens genomförande innebär att en befintlig verksamhet kan utvidgas och utvecklas på ett hänsynsfullt sätt.

Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående beskrivningar, att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken behöver därmed inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning, enligt sitt samrådsyttrande 2019-05-15.

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

Planen handläggs med s.k. standardförfarande, vilket innebär att planhandlingarna görs till föremål för samråd med berörda sakägare samt offentlig granskning.

Preliminär tidsplan

Samrådsprocessen genomfördes under april-maj och granskningen under augusti-september 2018. Avsikten är att planen ska kunna antas före årets slut.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har bestämts till tio år.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan fastighetsägarens medgivande.

Efter genomförandetiden utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmänna platser

Med allmänna platser avses gatu-, park- eller naturmark.

Kommunen är huvudman för den del av planområdet som är avsedd för parkering.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare och arrendator

Göta kanalbolag är ägare till fastigheten Kanaljorden 4:1 och Töreboda kommun äger Järneberg 6:1.

Hela campingområdet drivs av arrendator.

Fastighets- och rättighetsägare redovisas i den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Avtal

Göta kanalbolag medger enligt gällande avtal att kommunen utnyttjar området enligt vad som regleras i gällande detaljplaner.

Ett annat avtal reglerar rätten för campingens arrendator att utnyttja området.

Ett nytt avtal gällande elevbostäder avses att tecknas med Västra Götalandsregionen.

Alla byggnader och anläggningar inom planområdet ska uppföras och ägas av Töreboda kommun.

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning är f.n. inte aktuell.

Servitut och ledningsrätt

Bildande av nya servitut och/eller ledningsrätter är f.n. inte aktuella.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen ansvarar för att upprätta och bekosta denna detaljplan samt är ansvarig för genomförandet.





TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

