



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

SAMRÅDSHANDLING

Planen antagen
Laga kraft
Genomförandetiden utgår



Vy från sydväst

DEL AV KVARTERET GJUTAREN

Töreboda tätort
Töreboda kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i maj 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
Gällande detaljplan

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planområdets omfattning och avsett ändamål
Planbestämmelser

INFRASTRUKTUR

Dricks- och spillvatten
Dagvatten
El och tele
Energihushållning
Avfallshantering
Uppvärmning
Trafik

RISKER

Västra stambanan
Göta kanal

BULLER OCH VIBRATIONER

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser
Särskilda hushållningsbestämmelser
Miljökvalitetsnormer

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

KARTA

Separat plankarta med bestämmelser

Handlingar

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande över synpunkter som framförts under granskningen
- Fastighetsförteckning

Underlagsmaterial

- Grundkarta
- Gällande detaljplan
- Riskutredning (Sweco 2014-05-08)
- Utredning av buller och vibrationer (Sweco 2014-05-08)

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

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att omvandla en f.d. industrifastighet till en anläggning för konferenser, utställningar, restaurang, kontor och besöksboende. Föreslagen användning överensstämmer i huvudsak med rådande förhållanden.

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget vid Järnvägsgatan mellan Västra stambanan och Göta kanal sydost om tätortens centrala delar. Hela planområdet utgörs av fastigheten Gjutaren 4.

Områdets areal uppgår till cirka 0,33 hektar.

Markägare

Fastigheten Gjutaren 4 ägs av Daloc AB.

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 91 meter över nollplanet.

Bebyggelse

Fastigheten utnyttjas f.n. av ägaren Daloc AB för utställningar, kontor, övernattnings m.m. Inom området finns en äldre industribyggnad, ett mindre annex samt ett gårdshus.

Bebyggelsen ingår i en byggnadsinventering, utförd 2002 av Västergötlands Museum. I inventeringen beskrivs den större byggnaden på följande sätt (i redigerat utdrag):

Töreboda Gjuteri och Mekaniska Verkstad, grundat på 1890-talet av J.A. Nilsson. Verkstaden är uppförd i två våningar. År 1904 fanns även en smedja/gjuteri enligt ritning. Under 1910-talet tillbyggdes husen flera gånger. År 1930 brandskadades verkstaden svårt. Bottenvåningen är troligen delvis kvarstående.

Större delen av byggnaden är uppförd i rött tegel. Dess västra del är tillbyggd och klädd med röd träpanel.

Annexet i fastighetens nordvästra del är också uppförd i rött tegel med inslag av röd träpanel.

På fastigheten finns även ett mindre gårdshus med fasad i röd träpanel.

Samtliga tak är täckta med grå bandplåt.



Norra infarten. I bakgrunden ses annexet och det mindre gårdshuset.



Vy från öster

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Teknisk service

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

Trafik

Fastigheten ligger vid Järnvägsgatan, som leder från huvudgatan Skövdevägen till järnvägsstationen.

Kollektivtrafik

Vid järnvägsstationen som ligger cirka 230 meter från planområdet finns ortens resecentrum för tåg- och busstrafik.

Övrig samhällsservice

Servicefunktioner i form av butiker, vårdcentral, skola, förskola och äldreboende finns i ortens centrum nordväst om planområdet.

Strandskydd

Planområdet ligger omedelbart väster om Göta kanal, för vilken råder strandskydd inom 100 meter. För närvarande är området befriat från strandskydd, som dock återinträder när ny detaljplan upprättas.

Riksintressen

Göta kanal utgör riksintresse för turism, friluftsliv och kulturminnesvård. Västra stambanan är av riksintresse för kommunikationer.

Störningar

Området ligger 35-100 meter från Västra stambanan och i omedelbar närhet av ett plåtslageri, vilket kan alstra störningar för den planerade verksamheten. Se vidare i avsnittet Risker och Trafikbuller.



Innergården

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.

Kommunala program

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

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan) Kv. Gjutaren, antagen 1990-04-23. Planen reglerar områdets användning för småindustri, som inte får vara störande för omgivningen.

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planområdets omfattning och avsett ändamål

Planområdet omfattar fastigheten Gjutaren 4. Nuvarande ägare avser att eventuellt avyttra fastigheten, som avses att användas för konferenser, utställningar, kontor, förskola, restaurang och besöksboende. Den avsedda användningen överensstämmer i stora delar med den användning som fastigheten haft under ett antal år.

Planbestämmelser

Hela området ges användningsbestämmelsen C, centrumbebyggelse, som är en samlingsbestämmelse för de verksamheter som nämns ovan.

Den f.d. verkstadsbyggnaden med fasader i tegel och trä är av kulturhistoriskt intresse och ges egenkapsbestämmelsen q, som innebär att byggnaden inte får rivras eller ändras med avseende på dess yttre. Alla ändringar av byggnadens yttre är bygglovpliktiga.

Utmed byggnadens gårdssidor reserveras mark för eventuella mindre tillbyggnader. Dessa ges bestämmelsen q₁, som reglerar att hänsyn ska tas till den större byggnadens kulturhistoriska särdrag.

I fastighetens nordvästra del ligger två byggnader, där byggrätten begränsas till två våningar, vilket överensstämmer med den större byggnadens våningsantal. Den större byggnaden har samma fasadmateriell som huvudbyggnaden och ska enligt en särskild planbestäm-



Planket i gränsen mot Gjutaren 1

melse anpassas till huvudbyggnadens kulturhistoriska särdrag. Denna bestämmelse gäller även den mindre byggnaden samt marken inom fastigheten.

Utmed fastighetens västra gräns finns ett antal bilplatser, som ges möjlighet att förses med skärmtak.

I västra och norra tomtgränserna finns plank, varav det västra förses med en bestämmelse om bullerdämpning från verksamheten på angränsande fastighet,

Gränserna mot Järnvägsgatan ges en bestämmelse om förbud mot körbar utfart. Befintliga utfarter berörs inte av förbudet.

INFRASTRUKTUR

Dricks- och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunens ledningsnät.

Dagvatten

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

Större delen av den obebyggda marken inom planområdet är hårdgjord, vilket begränsar möjligheterna till lokalt omhändertagande.

El och tele

Området ansluts till befintligt ledningsnät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ombesörjs av lokal entreprenör.

Uppvärmning

Samtliga byggnader försörjs med bergvärme.

Trafik

Om antalet bilplatser på fastigheten inte räcker till hänvisas till en besöksparkering på fastigheten Bildhuggaren 7, som ligger cirka femtio meter sydväst om planområdets huvudinfart.

Omgivande gatemark är försedd med gångbanor.

RISKER

Västra stambanan

En riskutredning togs fram 2014 som underlag för att utreda möjligheterna att exploatera ett område (Larsbo 4 m.m.) som ligger omedelbart söder om det nu aktuella planområdet. De bedömningar som gjordes i utredningen kan tillämpas även på kvarteret Gjutaren.

Sannolikheten för järnvägsolyckor har beräknats med utgångspunkt från tillgänglig transportstatistik.

De olyckstyper som kan riskeras utgörs främst av spridning av farligt gods, orsakade av tågurspårning eller av kollision mellan tåg.

Planområdet är beläget 30-100 meter från järnvä-

gen. I utredningen görs bedömningen att i zonen 30-70 meter från järnvägen kan industri, kontor, sällanköps-handel, tekniska anläggningar m.m. accepteras. Om avståndet är större än 70 meter kan även bostäder, övrig handel och mindre skolor godtas.

De skadliga effekterna mildras ytterligare genom befintlig bebyggelse på grannfastigheten Gjutaren 1, som utgör en effektiv avskärmning för planområdets nordvästra del.

Göta kanal

Sannolikheten för olyckor orsakade av översvämning bedöms som försumbara. Utmed kanalområdet finns ett system för att leda bort vatten från kanalen (den s.k. bigraven som är kopplad till dagvattennätet).

BULLER OCH VIBRATIONER

I samband med ovan nämnda riskutredning genomfördes också utredningar rörande buller och vibrationer från järnvägstrafiken inom samma område.

Som utgångspunkt för beräkningarna har legat uppgifter om prognosticerade trafikmängder och hastigheter för tågtrafiken.

Beräkningarna visar att den ekvivalenta ("genomsnittliga") bullernivån uppgår till högst 65 decibel (dBA) för större delen av Gjutaren 1, utom för en mindre del vid huvudbyggnadens sydvästra del, där ljudnivån ligger cirka 5 dBA högre. I fastighetens nordvästra delar är nivån betydligt lägre, ned till 55 dBA vid annexet längst i nordväst.

Den maximala ljudnivån har beräknats till upp till 90 dBA vid fastighetens sydvästligaste del, medan övriga delar uppvisar en betydligt lägre nivå, ned till 70-75 decibel längst i nordväst.

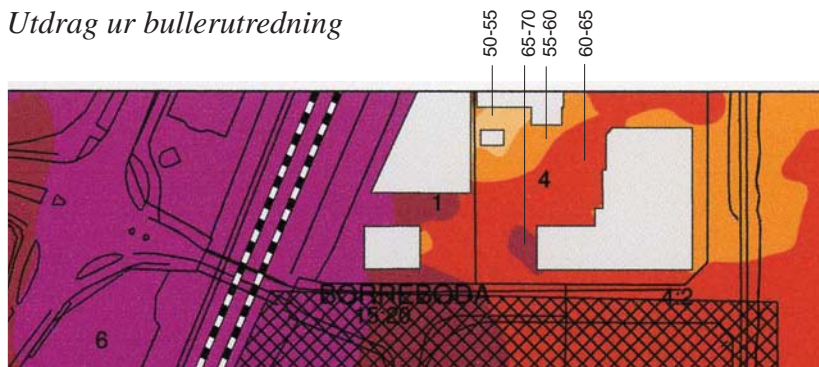
Med utgångspunkt från tillgängliga uppgifter om grundens beskaffenhet görs bedömningen att marken har en måttlig till stor förmåga att dämpa markvibrationer.

Med hänsyn till fastighetens avsedda användning kan bedömas att de buller- och vibrationsstörningar som kan uppkomma är fullt acceptabla.

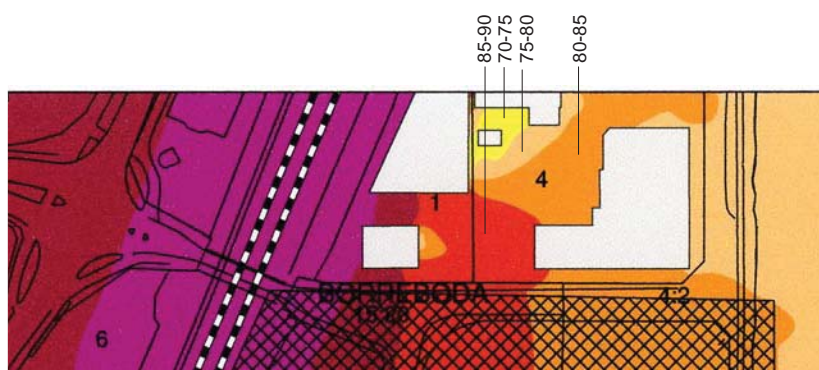
Övernattningsrummen är belägna i annexet längst i nordväst, där ekvivalent- och maxvärdena ligger på cirka 55 respektive 75 dBA. Husets väggar reducerar nivåerna med omkring 20-25 dBA, vilket medför att inomhusvärdena närmar sig riktvärdena för permanentboende.

På angränsande fastighet Gjutaren 1 finns en plåtslageriverkstad, vars verksamhet i huvudsak bedrivs på byggarbetsplatser i trakten. Någon påtaglig olägenhet för de närmaste grannarna bedöms inte föreligga.

Se utdrag ur bullerutredning på nästa sida >



EKVIVALENT NIVÅ dBA



MAXIMAL NIVÅ 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 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 indirekt av rådande riksintressen för Västra stambanan och Göta kanal. Intressena påverkas inte av planens genomförande, som endast innebär att planbestämmelserna ändras till överensstämmelse med rådande förhållanden.
- 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 omfattas av föreslagna skyddsbestämmelser.

- 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.

Miljökvalitetsnormer

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

Strandskydd

- Planområdet är helt ianspråktaget och utgör inget intresse för friluftsliv eller växt- och djurliv. En bestämmelse har införts om att gällande strandskydd upphävs.

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.

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.

Preliminär tidsplan

Samrådsprocessen väntas ske under våren 2017.

Granskningen avses att äga rum under sommaren 2017.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har bestämts till tio 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

Med allmänna platser avses gatu-, park- eller naturmark. Inom planen finns inga sådana platser, varför frågan om huvudmannaskap inte är berörd i denna detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatörer och markägare

Fastighetsägaren Daloc AB avser att eventuellt avyttra fastigheten för den användning som planen medger.

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

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning är inte aktuell.

Servitut och ledningsrätt

Bildande av nya servitut och/eller ledningsrätter är inte aktuellt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

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

Härav följer att fastighetsägaren inte kommer att debiteras planavgift för eventuella bygglov så länge denna detaljplan gäller.



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen