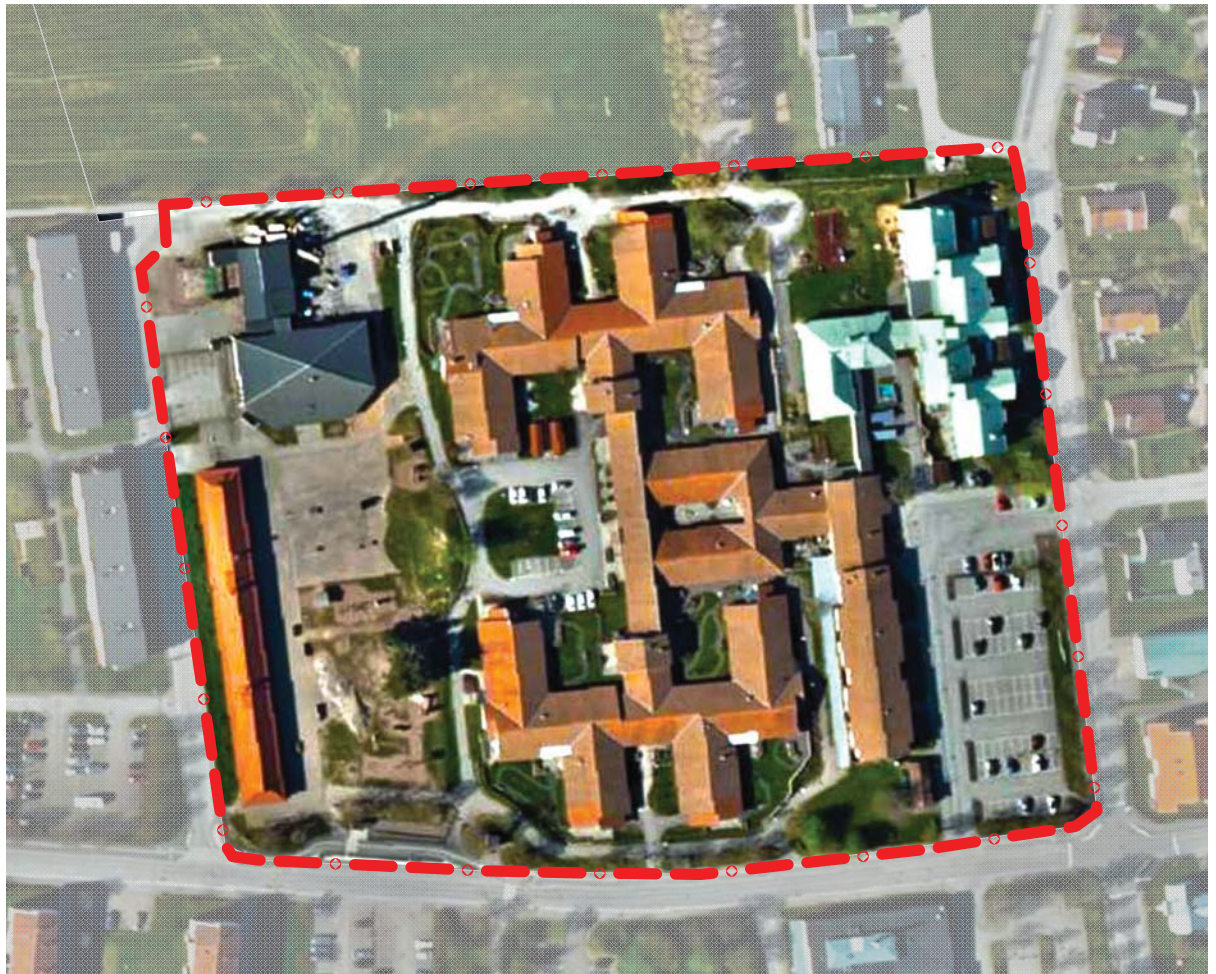




TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

SAMRÅDSHANDLING

Planen antagen
Laga kraft
Genomförandetiden utgår



Kvarteret Prästkragen m.m.

Töreboda tätort

Töreboda kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i maj 2017

INNEHÅLL

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Läge och areal
Markägare
Planens handläggning

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation
Grundförhållanden
Bebyggelse
Fornlämningar
Rekreation och friluftsliv
Teknisk service
Trafik och parkering
Samhällsservice
Störningar och risker

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Övergripande intressen
Gällande detaljplaner

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planbestämmelser
Bostäder för äldre
Skolor
Lokaler för lager och kontor
Parkering
Övrigt

INFRASTRUKTUR

Trafik
Dricks- och spillvatten
Dagvatten
Uppvärmning
El och tele
Avfallshantering

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

Planprocessen
Preliminär tidsplan
Genomförandetid
Huvudmannaskap för allmänna plater

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatörer och markägare
Fastighetsbildning

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

KARTOR OCH ILLUSTRATIONER

- Separat plankarta med bestämmelser
- Illustration (Studio Ekberg)
- Fasader (Studio Ekberg)
- Solstudier (Studio Ekberg)

Bilagor/underlagsmaterial

- Grundkarta
- Gällande detaljplaner
- Geoteknisk undersökning (BG&M 2017-05-17)

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



En av Björkängens innegårdar

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen möjliggör etablering av ett antal nya bostäder för trygghetsboende samt parkeringsplatser vid kommunens äldreboende Björkängen.

Gällande planbestämmelser för allmänna institutioner inom planområdet ändras till överensstämmelse med befintliga och föreslagna användningssätt.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i tätortens västra del och begränsas i söder av Börstorpsgatan, i väster av Frögränd, i öster av Klockaregatan samt i norr av gränsen mot mark tillhörande kyrkan.

Områdets areal uppgår till cirka 4,6 hektar.

Markägare

Större delen av området tillhör fastigheten Prästkragen 1, som ägs av den kooperativa hyresrättsföreningen RKHF Riksbyggen. Prästkragen 4 ägs av Töreboda kommun.

Planens handläggning

Detaljplanen handläggs med s.k. utökat förfarande, vilket innebär att handlingarna görs till föremål för både samråds- och granskningsutställningar, vilka kungjorts i ortspressen.

Ett förslag ställdes ut för samråd från slutet av december 2016 till slutet av februari 2017. Under samrådstiden framfördes anmärkningar från länsstyrelsen, Lantmäteriet, Miljö- och byggnadsnämnden samt ett antal berörda grannar. Anmärkningarna utgjordes dels av formella synpunkter och dels av kritik mot lokaliseringen av det nya boendet och de negativa effekter rörande trafik och parkering som befarades bli följden.

Under våren 2017 har informella samråd ägt rum med länsstyrelsen, miljö- och byggförvaltningen, äldreomsorgen samt berörda markägare och grannar. Planhandlingarna har kompletterats med illustrationer och en studie av hur den föreslagna bebyggelsen påverkar skuggbildningen för omgivande fastigheter.

Med anledning av att planförslaget kompletterats och ändrats på ett antal punkter har kommunens utvecklingsutskott beslutat att förslaget ska göras till föremål för ett nytt samrådsförfarande.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Planområdet ligger i västlig lutning. Höjdskillnaden mellan områdets östra och västra delar uppgår till cirka

fem meter, varav större delen ligger i områdets östra del.

Hela området är bebyggt och ianspråktaget.

Vid korsningen mellan Klockaregatan och Börstorpsgatan finns en lindallé, som består av tio välväxta träd. Övrig vegetation inom området utgörs av enstaka lövträd.

Grundförhållanden

Undersökningsområdet i planområdets sydöstra del består i huvudsak av en asfalterad parkeringsplats med svag lutning mot söder.

Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord ner till fast botten - troligen morän, block eller berg. Grundvattennivån ligger 1,8-2,3 meter under markytan.

Jorden bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 2 och materialtyp 3B enligt AMA Anläggning.

Radonmätning har utförts i två punkter. Mätvärdena uppgår till 6 resp. 9 kBq/m³, vilket betyder att markens klassas som lågradonmark. Några radonskyddande åtgärder krävs alltså inte.

Marken bedöms inte som sättningsbenägen.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatts på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning.

Ovanstående beskrivning är en sammanfattning av utredningsrapporten, daterad 2017-05-17.

Bebyggelse

All bebyggelse inom området är uppförd under 60-, 70- och 80-talen.

Äldreboendet på Prästkragen 1 är uppfört i 1-3 våningar och innehåller 84 bostadslägenheter för olika vårdbehov samt lokaler för terapi och övrig service. I bottenvåningen i byggnaden närmast Klockaregatan ligger Bergmansgårdens förskola med tre avdelningar.

På Prästkragen 4 ligger Björkängsskolan med klasserna 4-6 och som har cirka 200 elever. Här finns också en idrottshall och fritidshemmet Galaxen.

Inom norra delen av Prästkragen 4 ligger en kommunägd värmecentral, som inte längre är i bruk. Lokaler används nu som förråds- och kontorslokaler.

Inom Prästkragen 1, vid Börstorpsgatan, ligger en transformatorstation.

Angränsande mark i väster är bebyggd med flerbostadshus i tre våningar, i öster finns småhus i en och två våningar. I norr ligger kyrkans församlingshem med tillhörande park. Söder om Börstorpsgatan ligger kommunens vårdcentral.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska intressen.

Rekreation och friluftsliv

I äldreboendet finns ett flertal mindre friytor som är anpassade till de boendes behov. Skolan har stora friytor för lek och utvistelse.

Teknisk service

Området är anslutet till kommunens ledningsnät för vattenförsörjning, avlopp och dagvatten.

Trafik och parkering

Området ligger i anslutning till Börstorpsgatan, som utgör matargata till delar av bebyggelsen i ortens västra delar.

Både Frögränd och Klockaregatan är återvändsgator, men från Frögränd kan man via Tvärgatan nå övriga delar av lokalgatunätet.

Gång- och cykeltrafiken till ortens centrala delar leds via befintliga gångbanor utmed gatorna. Hållplats för skol- och linjetrafik finns vid Börstorpsgatan.

Börstorpsgatan är hastighetsbegränsad till 30 km/tim genom planområdet.

I områdets östra och sydöstra delar finns parkeringar med sammanlagt ett åttiotal bilplatser, varav flertalet är reserverade för äldreboendet och dess anställda. Tolv bilplatser är med stöd av en gemensamhetsanläggning reserverade för den angränsande fastigheten Nybyggaren 9.

Inom skolans område finns 14 bilplatser.

Samhällsservice

Hela området är fyllt av servicefunktioner. Härutöver kan nämnas vårdcentralen, som ligger omedelbart söder om Börstorpsgatan. Övrig service i form av butiker, restauranger m.m. finns vid torget cirka 400 meter öster om planområdets östra gräns.

Störningar och risker

Planområdet ligger inte i närheten av större trafikleder eller andra störande verksamheter. Lokalgatan Borrebodagatan cirka 330 meter från planområdet utgör sekundär trafikled för farligt gods. Avståndet är enligt rådande bedömningsprinciper fullt tillräckligt för att någon riskutredning inte behöver göras..

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Töreboda kommuns översiktsplan antogs 1992. Arbetet med en ny översiktsplan pågår. Hittills har ett antal samrådsmöten med kommuninvånarna genomförts. Översiktsplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under 2019.

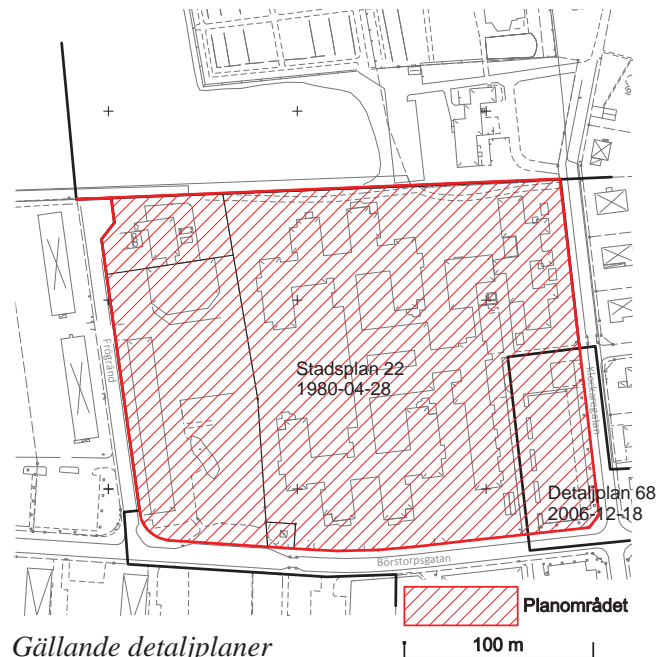
Övergripande intressen

Planområdet berörs inte av riksintressen, Natura 2000 eller strandskydd.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs av detaljplan (stadsplan) fastställd 1980 samt detaljplan antagen 2006.

Hela planområdet är enligt gällande planer avsett för allmänt ändamål, A, en beteckning som numera är utmönstrad. Marken längst i sydost ska enligt planen utnyttjas för bostäder och vårdanläggning.



Gällande detaljplaner

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planbestämmelser

För bebyggelsen inom planområdet föreslås att bestämmelserna om byggnads höjd ändras så att byggnadernas totalhöjd över nollplanet bestäms i stället för att ange höjd över marken. Anledningen härtil är att det är lättare att avgöra bebyggelsens effekter på stadsbilden om man anger totalhöjden i lutande terräng.

Användningsbestämmelsen Allmänt ändamål ändras till överensstämmelse med verkliga och planerade användningssätt.

Bostäder för äldre

Större delen av planområdet upptas av Björkängens äldreboende, som innehåller bostäder för olika vårdbehov. Här finns också lokaler för dagverksamhet och rehabilitering. Totalt 84 lägenheter finns i området.

Det föreligger ett behov av fler lägenheter för trygghetsboende, som föreslås att uppföras i fastighetens sydöstra del, som för närvarande till större delen utnyttjas för parkering. Den befintliga byggnaden norr därom, Bergmansgården, innehåller 42 trygghetslägenheter.

Behovet har beräknats till omkring 25 lägenheter i en ny byggnad med fem våningar.

Den totala höjden på den föreslagna byggnaden uppgår till 108 meter över nollplanet. Nivån är endast två meter högre än den befintliga trevåningsbyggnaden där Bergmansgårdens trygghetsboende samt förskolan är inrymda. Att skillnaden inte är större beror på den

mycket höga överbyggnaden på den sistnämnda byggnaden. Den nya byggnaden bedöms alltså inte att utgöra ett dominant inslag i stadsbilden.

Vid överläggningar med sakägare och grannar framfördes förslaget att förlägga det nya trygghetsboendet i planområdets nordvästra del, vilket skulle minska trafik- och parkeringsproblemen på Klockaregatan. Mot detta anfördes att avståndet mellan bostäderna och ortens centrum avsevärt förlängdes och att en nivåskillnad på fem meter skulle försvåra för de äldre att gåenda ta sig till butiker och andra servicefunktioner i centrum.

För att förbättra trafiksituationen på Klockaregatan kan åtgärder vidtas (se avsnitten Parkering och Trafik längre fram i denna beskrivning).

Det har framförts farhågor om att den nya byggnaden kommer att kasta skuggor över bebyggelsen på östra sidan av Klockaregatan. En solstudie för beräkning av skuggorna har utförts, vilken visar att farhågorna bedöms ogrundade. Skuggberäkningen åerges sist i denna beskrivning.

I beskrivningen finns också en illustrationer av den nya bebyggelsen och dess närmaste omgivning.



Del av Björkängens äldreboende

Skolor

I bottenvåningen i det längst i nordost belägna bostadshuset ligger Bergmansgårdens förskola med tre avdelningar jämte friytor för lek och utevistelse.

På Prästkragen 4 ligger Björkängsskolan med klasserna 4-6 och cirka 200 elever. Här finns också en idrottshall och fritidshemmet Galaxen.

Användningssätten för båda skolorna ges beteckningen S.



Björkängsskolan med egen idrottshall

Lokaler för lager och kontor

Norr om skolan ligger en numera nedlagd värmecentral. För närvarande utnyttjas lokalerna för lager och ett mindre kontor för kommunens behov.

Anläggningen kommer att rivas i samband med exploateringen och användas för parkering, se nedan.



F.d. panncentralen

Parkering

När de planerade lägenheterna för trygghetsboende uppförs kommer ett antal befintliga bilplatser att tas bort. De cirka fyrtio platser som återstår bedöms tillräckliga för de boende i den nya byggnaden och deras besökare samt för korttidsparkering i anslutning till äldreboendets huvudentré.

För att tillgodose behovet av parkering har mark för ett sjuttioal bilplatser reserverats i planområdets nordvästra del, där den f.d. panncentralen är belägen.. Antalet har bedömts vara tillräckligt för de anställda som samtidigt vistas i anläggningen jämte besökare.

Parkeringsbehovet för hela äldreboendet har beräknats till 120 platser, varav 60 för de anställda som samtidigt vistas i området jämte besökare. För de totalt 66 lägenheterna i det befintliga samt det nya trygghetsboendet har behovet uppskattats till 0,6 bilplatser per lägenhet.

Övrigt

Den befintliga transformatorstationen vid Börstorspgatan har inordnats i planen med beteckningen E.

Gällande utfartsförbud utmed Börstorspgatan har tagits bort. Det förutsätts att berörda verksamheter vidtar nödvändiga åtgärder för att hindra olämpligt belägna utfarter. Det kan påpekas att hastighetsbegränsning till 30 km/tim gäller utmed gatan väster om Klockaregatan.

De befintliga lindarna utmed Klockaregatan och del av Börsgårdsgatan har getts särskild skyddsbestämelse. Det har ifrågasatts om lindarna kan utgöra en biotopskyddad allé. Frågan torde sakna betydelse, eftersom träden ändå är skyddade.

Den befintliga gemensamhetsanläggningen för parkering i områdets sydöstra del behålls, men minskas i omfattning. Tolv bilplatser ska som tidigare utnyttjas av annan fastighetsägare med gemensam utfart från äldreboendet mot Börstorspgatan.

Särskilda bestämmelser har även införts angående bebyggelsens högsta andel av tomtytan samt reservat för underjordiska ledningar och allmän gångtrafik.

I denna planbeskrivning har infogats en illustrationsplan över det planerade trygghetsboendet samt ett förslag till utformning av byggnadens fasader.

INFRASTRUKTUR

Trafik

Angränsande gator ingår inte i planområdet. Några fysiska åtgärder inom gatumarken planeras inte. Däremot kan det bli aktuellt med trafikregleringar som syftar till att begränsa onödig genomfartstrafik och för att öka trafiksäkerheten på Klockaregatan och Tvärvägen. Kommunens gata/trafikavdelning har ställt sig positiv till att vidta sådana åtgärder.

Ett reservat för allmän gångtrafik finns i norra delen av äldreboendets område.

Dricks- och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunens ledningsnät för vatten och spillvatten. Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt nät.

Dagvatten

Dagvattnet leds till kommunens ledningsnät. Även dagvattnet från den planerade parkeringsplatsen ansluts till befintligt nät.

Uppvärmning

Hela området är anslutet till ortens fjärrvärmenät.

El och tele

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningsnät.

Avfallshantering

Avfallet hanteras av kommunens entreprenör.

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

Det aktuella planområdet berörs inte av några riksintressen.

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.
- Förordnande om strandskydd berörs inte.
- Inga kända fornlämningar berörs.
- 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 berörs inte.
- Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas inte.
- Risker för skred eller ras kan bedömas som obefintliga.
- Risken för översvämningar kan bedömas som mycket små.

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 oacceptabla störningar i form av utsläpp, buller och vibra-

tioner.

- Några påtagliga risker med avseende på människors hälsa och säkerhet bedöms inte finnas.

Miljökvalitetsnormer

- Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte komma att överskridas.
- Inga nationella eller lokala miljömål befaras bli motverkade.

Samlad bedömning

Planens genomförande innebär att ortens centralt belägna delar kompletteras med ny bebyggelse.

Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående beskrivningar, att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har i sitt tidigare samrådsyttrande uttryckt samma uppfattning. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

KONSEKVENSER

Som framgår av föregående avsnitt görs bedömningen att några negativa konsekvenser för miljön eller för hälsa och säkerhet inte blir följden av den nu aktuella planens genomförande.

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 beräknas ske i juni 2017 och granskningsprocessen efter semesterperioden. Beslut om antagande i kommunfullmäktige beräknas ske under hösten 2017

Byggandet av de nya trygghetsbostäderna beräknas kunna påbörjas senare under hösten 2017.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har bestämts till femton år.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte änd-

ras eller upphävas utan fastighetsägarnas medgivande. Om så ändå sker, kan kommunen bli skyldig att utge ersättning för minskad eller förlorad byggrätt.

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

Huvudmannaskap för allmänna platser

Några allmänna platser, dvs gator, parker och kommuägda friområden ingår inte i planområdet. Frågan om huvudmannaskap och därav följande ansvar är därmed inte formellt berörd.

Ansvar för anläggande, drift och underhåll av kommunala ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele m.m. åvilar dock kommunen eller av berörda infrasrukturföretag

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatörer och markägare

Berörda fastighets- och rättighetsägare redovisas i en till detaljplanen hörande fastighetsförteckning.

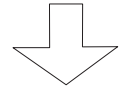
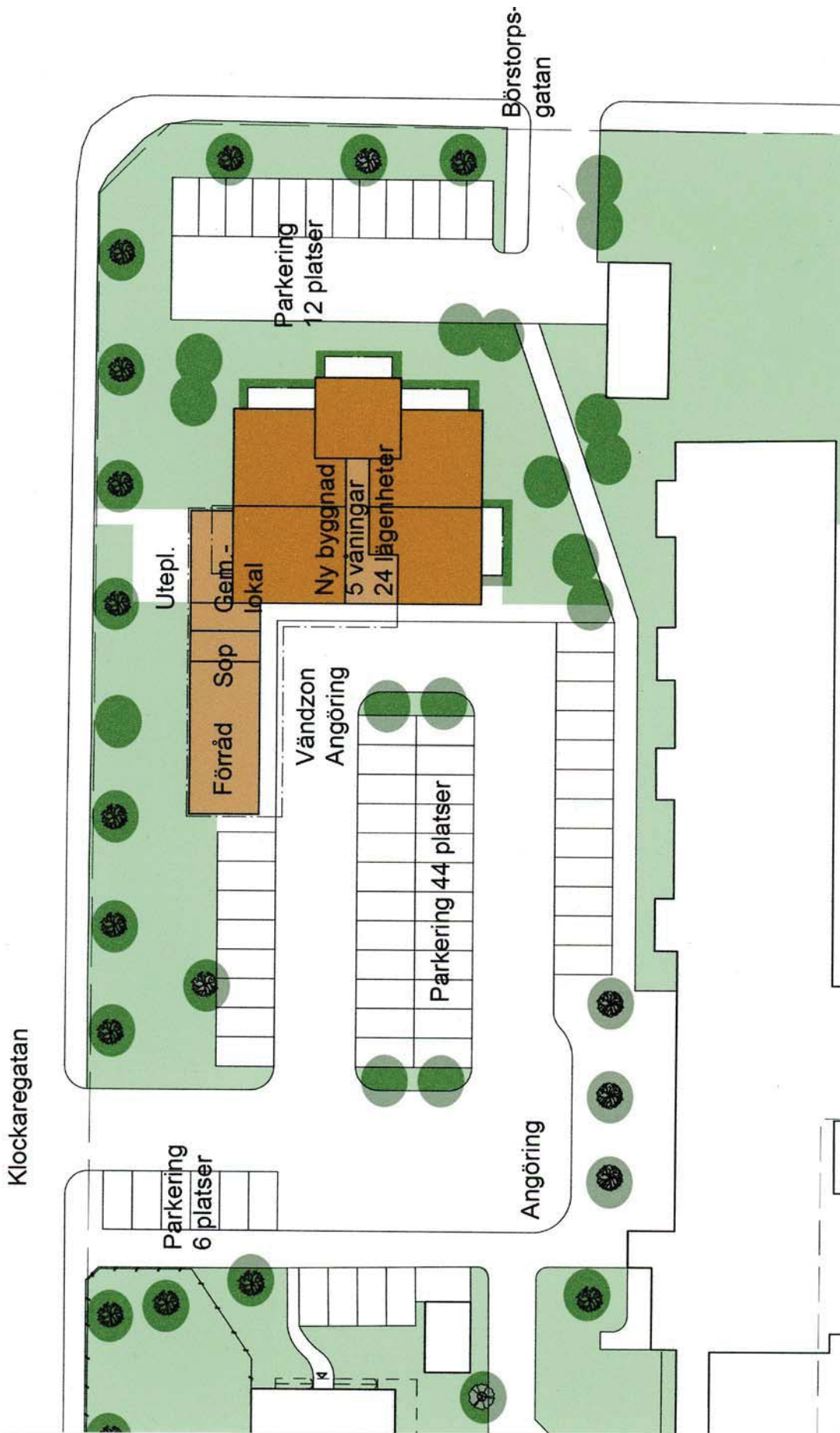
Det planerade trygghetsboendet ska uppföras av markägaren RKHF Riksbyggen.

Fastighetsbildning

Den f.d. panncentralen ligger på kommunens fastighet Prästkragen 4 (skoltomten), men föreslås bilda egen fastighet.

Kommunen avser att ansöka hos lantmäterimyndigheten om den fastighetsbildning som krävs för parkeringsplatsen.

Kommunen kommer att ansöka om ombildande av den befintliga gemensamhetsanläggningen GA:1 i planområdets sydöstra del. I anläggningen ingår fastigheterna Prästkragen 1 och Nybyggaren 9, den sistnämnda belägen öster om Klockaregatan. Anläggningen ska omfatta tolv parkeringsplatser för Nybyggaren 9 och gemensam utfartsväg från parkeringen och från Prästkragen 1 mot Börstorpsgatan.



PRÄSTKRAGEN 1 NYTT TRYGGHETSBOENDE
ILLUSTRATION 1:500 STUDIO EKBERG



Fasad mot norr



Fasad mot söder

PRÄSTKRAGEN 1 NYTT TRYGGHETSBOENDE
FASADER 1:200 STUDIO EKBERG

Solstudie

Bergmansgården - Töreboda

17-04-24

Sida 1 av 2

studio ekberg

Vårdagjämning 20/3

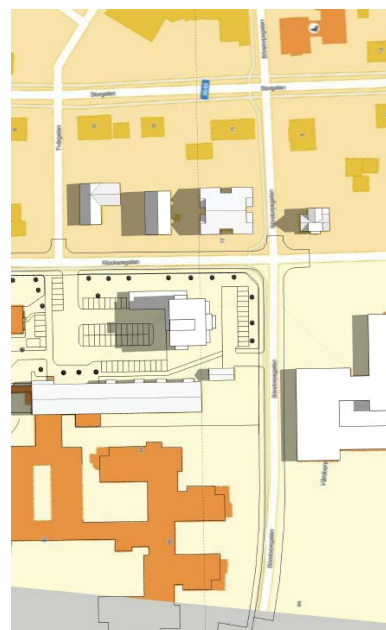
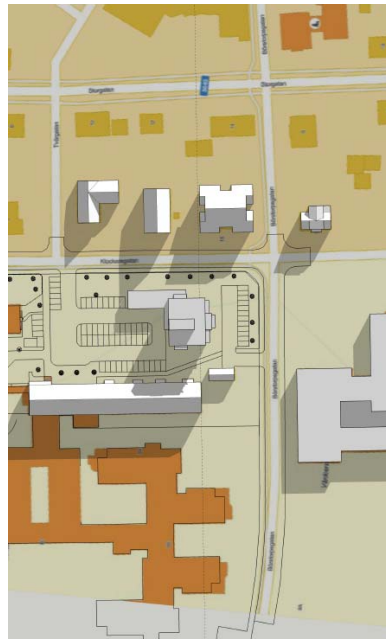


09:00

Sommarsolstånd 21/6



Höstdagjämning 22/9



12:00



Solstudie

Bergmansgården - Töreboda

17-04-24

Sida 2 av 2

studio ekberg

Vårdagjämning 20/3



15:00

Sommarsolstånd 21/6



Höstdagjämning 22/9



18:00





TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen