



TÖREBODA

DP 2019/344  
Samrådshandling  
Maj 2020

# Planbeskrivning

Detaljplan för Tjädern 12,  
Töreboda centralort, Töreboda kommun



# Detaljplan för Tjädern 12, Töreboda, Töreboda kommun

Samrådshandling  
Maj 2020

## Kontaktuppgifter

Töreboda kommun

Planenheten

Besöksadress: Kommunhuset, Drottninggatan 4

Telefon: 0506- 180 00

E-post: [kommunen@toreboda.se](mailto:kommunen@toreboda.se)

# Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Syfte	4
Planområdets lokalisering och omfattning	4
Överväganden	4
Bedömning av lämpligheten av markens användning	4
Naturvärden	4
Kulturvärden	4
Buller	4
Översvämning	5
Farligt gods	5
Trafik	5
VA, dagvatten	5
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	5
Beskrivning och genomförande	6
Motivering av planbestämmelser	6
Detaljplanens genomförande	7
Huvudman för allmän plats	7
Ansvar för utbyggnad och drift	7
Utformning och förvaltning av allmän plats	7
Planavgift	7
Påverkan på gällande planer	7

## Detaljplanens syfte

### Syfte

kommunstyrelsen i Töreboda beslutade 2020-01-08 att projektering för en ny förskola om fyra avdelningar på Tjädern 12 skulle påbörjas första halvåret 2020. Inom den projekteringen krävs det en ändring av detaljplanen vilket gavs planensheten i uppdrag. Ändringens syfte är att utöka nuvarande tillåtna användning att även omfatta förskoleverksamhet utöver bostäder.

### Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet består av fastigheterna Tjädern 12 och delar av Kilen 15:18. Planområdet ligger i nordöstra delen av Töreboda centralort söder om Halnavägen och väster om Sötåsenvägen. Planområdet omfattar ca. 7600 kvm och är idag obebyggt. Växtligheten består av gräs och större buskage.

## Överväganden

### Bedömning av lämpligheten av markens användning

#### Naturvärden

Planområdet består av en gräsyta med endast mindre buskage och enstaka träd i planområdet nordöstra kant. Kommunen har utifrån 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) gjort bedömningen att planområdet således saknar större naturvärden som kan påverkas negativt av planens genomförande.

#### Kulturvärden

Planområdet ingår i riksintresset för Göta kanal [R2] som syftar till att bevara värdeelementen i kanalmiljön. De värdeelement som avses kan t.ex. vara slussar, hamnmiljöer eller trädrådor. I och med planområdets läge i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och med järnvägen som en barriär mellan kanalen och området bedömer kommunen att tänkt exploatering inte kommer påverka riksintresset negativt.

#### Buller

Enligt Boverkets allmänna råd om riktvärden för buller utomhus från 2015 bör inte den ekvivalenta bullernivån på de delar av skolgården som nyttjas för lek och pedagogisk verksamhet översiga 50 dBA. Högre värden kan dock tolereras på delar av området förutsatt att plats som uppnår riktvärdena finns.

Enligt kommunens bedömning som grundar sig på beräkning enligt Boverket och SKLs vägledning "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" från 2016 ska den önskade bullernivån om 50 dBA i utemiljön kunna uppnås om lämpliga åtgärder vidtas under projekteringen. Detta kan t.ex. handla om placering av byggnader eller uppförande av bullerdämpande åtgärder. Enligt trafikverkets siffror om årsdygnstrafik som kommunen använde sig av vid uträkningarna passerar maximalt 2000 fordon varav ca. 5% utgörs av tung trafik. De beräknade bullervärdena ligger på 58 dBA 10 meter från vägmitten utifrån Sötåsenvägen vilket skulle uppfylla de allmänna råden från Boverket om ekvivalent bullernivå vid fasad.

#### Översvämning

Skolor och förskolor ligger inom kategorin samhällsfunktioner som ska klara en 200-års händelse vid översvämning, detta ska alltså säkerställas vid byggnation av dessa verksamheter. Vid exploatering av planområdet bör därav lämpliga åtgärder vidtas som säkerställer att området har god avvattningsförmåga och minimerar risken för översvämningar i samband med kraftiga skyfall.

#### Farligt gods

Sötåsenvägen är utpekad som sekundär led för farligt gods. För att minska riskerna vid en eventuell olycka föreslår detaljplanen en zon av prickmark 15 meter från Sötåsenvägen enligt trafikverkets rekommendation.

#### Trafik

Utfartsförbud föreslås mot Sötåsenvägen då det inte bedöms lämpligt med en ny utfart mot Trafikverkets väg. Ny infart till planområdet bör istället anläggas mot Halnavägen.

#### VA, dagvatten

Planområdet ligger i anslutning till tätbebyggt område med utbyggd teknisk infrastruktur. I och med planens genomförande kan tillkommen bebyggelse koppla på befintligt VA och dagvattennät.

#### Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En redovisning enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) har tagits fram i samband med planförslaget för Tjädern 12. Kommunen gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram i planarbetet och planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

## Beskrivning och genomförande

### Motivering av planbestämmelser

#### **B- bostäder** (4 kap.5 §1 st3 p)

Bostäder är en generell användningsbestämmelse som tillåter olika former av boende av varaktig karaktär. Även komplement till bostäder, som t.ex. förråd eller garage ingår i bestämmelsen Bostäder. Planbestämmelsen som tillåter att bygga bostäder kvartsår sedan tidigare detaljplaner men med en ökad byggrätt.

#### **S- skola** (4 kap.5 §1 st3 p)

Skola är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för fritidshem, förskola, grundskola och andra skolor samt annan jämförlig verksamhet. Kommunen vill skapa möjligheten att inom planområdet bygga skolverksamhet då det finns ett behov i centralorten av nya förskolelokaler och ökat antal avdelningar.

#### **Största byggnadsarea är 2000 m<sup>2</sup>** (4 kap. 11 § 1 st 1 p)

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringens största och minsta omfattning. Kommunen gör bedömningen att öka byggnadsarean till 2000 m<sup>2</sup> för att skapa en mer flexibel detaljplan med möjlighet att förutom huvudbyggnader kunna bygga t.ex. miljöhus eller cykelföråd.

#### **Högsta byggnadshöjd är 8 meter** (4 kap. 16 § 1 st 1 p)

Högsta byggnadshöjd reglerar byggnadens höjd från marken till skärningen mellan fasadplan och ett takplan med 45 graders lutning. Planen bestämmer byggnadshöjden till 8 meter för att motsvara de två våningar som tidigare plan medgav.

#### **Korsmark** (4 kap.16 §1 st1 p)

Korsmark är en generell bestämmelse som anger att endast komplementbyggnad får placeras. Korsmarken läggs längs med Sötåsenvägen i en bredd av 15 meter från vägkanten för att säkerställa Trafikverkets skyddsavsattånd till huvudbyggnad.

#### **Utfartsförbud** (4 kap. 9 §)

Utfartsförbud är en bestämmelse som anger att ingen in- eller utfart får anläggas mot berörd väg. I detaljplanen läggs utfartsförbud mot Sötåsenvägen och en bit

in i korsningen mot Halnavägen för att förhindra utfarter mot angivna vägar då detta bedöms kunna medföra en förhöjd risk i trafiken.

#### **u<sub>1</sub> - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (4 kap. 6 §)**

Markreservat har lagts in i planen för att skydda kommunens ledningsnät inom planområdet. Kommunens rätt att behålla, underhålla och förnya ledningarna ska upplåtas i form av servitut eller ledningsrätt.

#### **Detaljplanens genomförande**

Huvudman för allmän plats

Huvudmannaskapet för allmän plats är delat mellan kommunen och trafikverket. Kommunen ansvarar för allmän plats i form av Halnavägen och är ansvarig för underhåll av denna. Trafikverket är väghållare för Sötåsenvägen.

#### **Ansvar för utbyggnad och drift**

Exploatören är ansvarig för utbyggnad och drift på kvartersmark. För den allmänna platsmarken som ingår i planen är kommunen respektive trafikverket huvudman.

#### **Utformning och förvaltning av allmän plats**

Den allmänna platsmark som ingår i planområdet är delar av gatumark längs Sötåsenvägen och Halnavägen. Dessa är redan utbyggda och påverkas inte utformningsmässigt av planens genomförande.

#### **Planavgift**

Planavgift tas ut i samband med bygglov.

#### **Påverkan på gällande planer**

Planen kommer att ersätta delar av detaljplan för Kv Tjädern m fl upprättad 1990. Planen kommer påverka fastigheterna Tjädern 12 och delar av Kilen 15:18 ner till befintlig GC-väg. Inom detta område säger planförslaget att utöver bostäder även tillåta skolverksamhet, högsta tillåtna byggandsarea kommer öka och delar av den laggda prickmarken kommer justeras. Även delar av detaljplan för Halnavägen antagen 1984 påverkas av ny detaljplan. Remsa av Sötåsenvägen och Halnavägen kommer omfattas av ny detaljplan för att utfartförbud mot Sötåsenvägen ska tydligt framkomma.



TÖREBODA

