



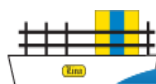
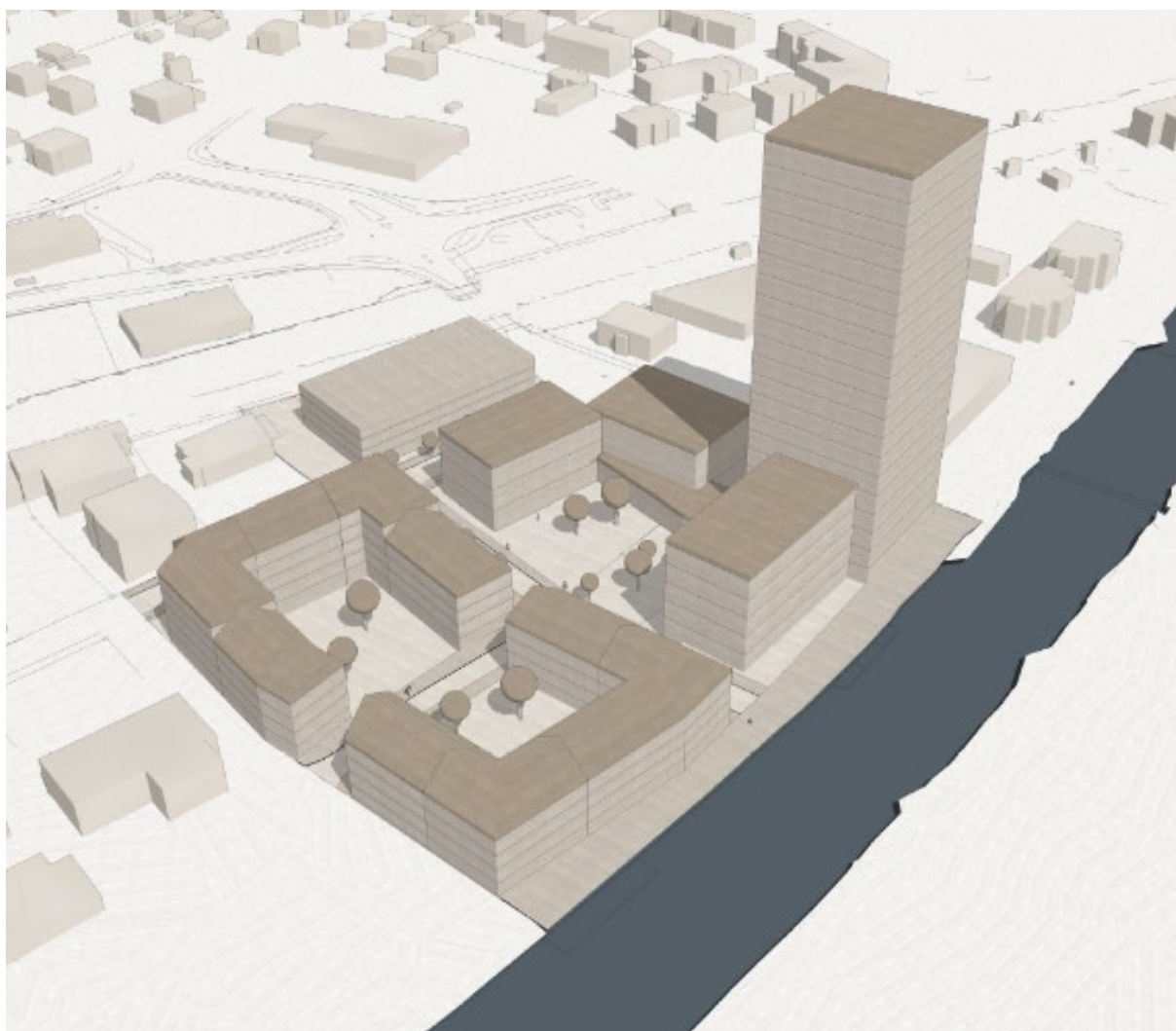
TÖREBODA

Samrådshandling

April 2024

# Planbeskrivning

Detaljplan för Larsbo 4 m. fl.,  
Töreboda centralort, Töreboda kommun



# Detaljplan för Larsbo 4 m. fl., Töreboda centralort, Töreboda kommun

Samrådshandling  
April 2024

## Planinformation

Diarie nr: KS 2022/212

Planuppdrag: 2022 06 01, Uu § 77

Lag PBL (2010:900), SFS 2022:1122

Antagande:

Laga kraft:

Arkiv-id:

## Kontaktuppgifter

Töreboda kommun

Kommunledningskontoret

Besöksadress: Kommunhuset, Drottninggatan 4 Töreboda

Telefon: 0506-180 00

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

# 1 Innehåll

2	Inledning.....	4
2.1	Syfte .....	4
2.2	Bakgrund .....	4
2.3	Beskrivning av detaljplanen .....	4
3	Tidigare ställningstaganden.....	6
3.1	Kommunala .....	6
4	Avvägningar enligt Miljöbalken .....	9
4.1	Riksintressen .....	9
4.2	Strandskydd .....	10
4.3	Miljö kvalitetsnormer .....	11
5	Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	11
6	Förutsättningar och förändringar.....	11
6.1	Natur .....	11
6.2	Arkeologi och fornlämningar .....	11
6.3	Bebyggelse .....	11
6.4	Stadsbild, landskapsbild och kulturmiljö .....	16
6.5	Friytor, rekreation och lek.....	16
6.6	Trafik .....	17
6.7	Hälsa och säkerhet .....	18
6.8	Teknisk försörjning.....	27
7	Motiv till detaljplanens regleringar .....	29
7.1	Motiv till reglering.....	29
8	Genomförandefrågor .....	31
8.1	Fastighetsrättsliga frågor .....	31
8.2	Tekniska frågor.....	32
8.3	Ekonomiska frågor .....	32
8.4	Organisatoriska frågor .....	33
9	Konsekvenser .....	33
9.1	Miljökonsekvenser .....	33
9.2	Ekonomiska konsekvenser .....	33
9.3	Sociala konsekvenser .....	34
10	Medverkande .....	34

## 2 Inledning

### 2.1 Syfte

Syftet med planen är att medge blandad användning med hotell, kultur, kontor, utbildning och bostäder.

### 2.2 Bakgrund

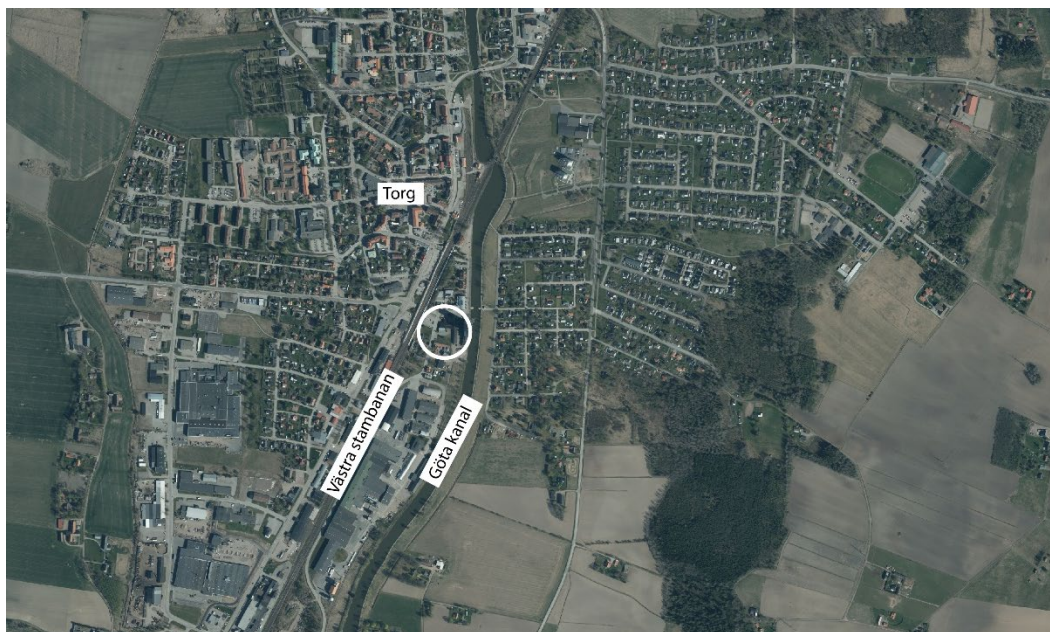
Området pekas ut som lämpligt för utveckling med bostäder och verksamheter i kommunens LIS-plan, Landsbygdsutveckling i strandnära lägen, från 2014. I ett efterföljande planprogram från 2015 föreslås en omvandling till huvudsakligen bostäder, med inslag av verksamheter och kultur. I programmet föreslogs den befintliga silobyggnaden att omvandlas till bostäder och lokaler för kultur. Silobyggnaden har i samband med aktuell planläggning visat sig vara i så pass dåligt skick att den inte går att bevara.

Etableringen av en batterifabrik i Mariestad skapar nytt underlag för en utveckling av Töreboda kommun och för planområdet.

### 2.3 Beskrivning av detaljplanen

#### 2.3.1 Planområdets lokalisering och omfattning

Området är beläget i Töreboda centrum i direkt närhet till Göta kanal och Norra Skaraborgs resecentrum med tågstopp och bussar. Planområdet är cirka 15 000 kvadratmeter stort, cirka 160 meter brett och 130 meter högt. Området består idag av en högre silobyggnad, småskaliga äldre industribyggnader, komplementbyggnader, pendelparkering och öppna gräsytor. Planområdet inkluderar fastigheterna Bildhuggaren 7, Bildhuggaren 8, Borreboda 15:20 och Larsbo 4 som är i kommunal ägo, Kanaljorden 4:2 och Kanaljorden 4:1 ägs av AB Göta kanalbolag. Töreboda kommun har avtalat med fastighetsägarna till Larsbo 3 och Larsbo 5 om förvärv av dessa. Skriftliga avtal avses att tecknas under samrådstitiden efter erforderliga politiska beslut.



Figur 1: Planområdets lokalisering i Töreboda.



Figur 2: Planområdet markerat i vitt.

### 2.3.2 Planerad utveckling

Detaljplanen möjliggör för en utveckling inom planområdet med blandade användningar i form av hotell, kultur, kontor, utbildning och bostäder.

Planförslaget har utretts utifrån flera scenarier för att säkerställa att olika krav kan uppnås med olika kombinationer av användningar i genomförandeskedet. Till detaljplanen illustreras två alternativ. Kommunens vision tillika huvudalternativ är en blandning av hotell, kultur och bostäder. Ett alternativt scenario illustreras som endast innehåller bostäder då det är den användningen som är den känsligaste sett utifrån de krav som ska uppnås avseende hälsa och säkerhet.

De illustrerade förslagen tar utgångspunkt i områdets brokiga karaktär och har en grundstruktur med fyra delar som vänder sig mot ett inre grönt rum. En ny hög byggnad föreslås i ungefärligt läge för den befintliga siloanläggningen.



Figur 3: Figurer som visar illustrationsplan för huvudalternativ och bostadsalternativ.

### 2.3.3 Ärendeinformation

Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och befinner sig just nu i samrådsskedet.



Figur 4: Figur som visar var i planeringsprocessen detaljplanen befinner sig.

### 2.3.4 Tidplan

- Samråd Q2 2024
- Granskning Q3 2024
- Antagande Q4 2024

### 2.3.5 Utredningar

- Utredning av Industribuller, Efterklang, 2024-04-19
- Utredning av Trafikbuller, Efterklang, 2024-04-19
- Dagvatten- och skyfallsutredning, AFRY, 2024-04-24
- PM Geoteknik, WSP, 2024-03-29
- Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2024-04-17
- Riskbedömning, Brandkonsulten, 2024-04-17
- Trafikutredning, Akka Planering, 2024-04-18
- PM Markvibrationer, Efterklang, 2024-04-18
- Utvärderingar av status på Siloanläggning i Töreboda, Pindaros AB, 2023-11-23 och 2007-01-09

## 3 Tidigare ställningstaganden

### 3.1 Kommunala

#### 3.1.1 Översiktsplan

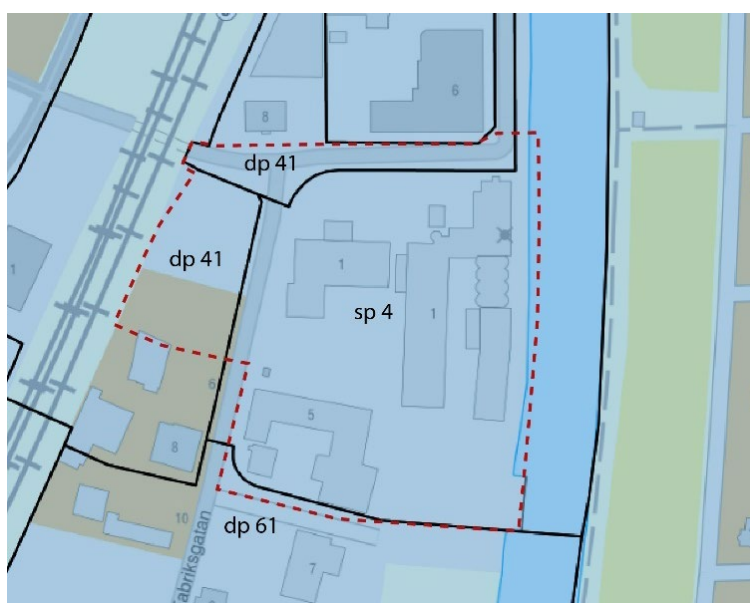
Kommunens gällande översiktsplan antogs 1992. I denna ligger planområdet inom område som anges som *Tätort och detaljplanelagt område*. Kommunen har antagit en ny översiktsplan 2023 men antagningsbeslutet har ännu inte vunnit laga kraft. I den nya översiktsplanen är det aktuella området markerat som område för utbyggnad av bostäder och verksamheter.

Området är utpekad som ett LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) lämpligt för utveckling med bostäder och verksamheter i ett tematiskt tillägg till översiktsplanen 2014.

### 3.1.2 Detaljplan

Planområdet omfattas idag av fyra olika detaljplaner. Dels detaljplan (stadsplan) för del av Töreboda köping från 1963, sp 4 (63-01-16), där bland annat silon ingår. Denna detaljplan anger industriändamål med en byggnadshöjd på 8 meter och gatumark. Området närmast järnvägen omfattas av detaljplan för stationsområdet från 1997, dp 54 (97-04-28) vilken medger småindustri som inte får vara störande för omgivningen med byggnadshöjd 8 meter. Bostäder medges inte. I norr tangeras det aktuella planområdet av detaljplan för kv. Gjutaren från 1990, dp 41 (90-05-25) och i söder tangeras detaljplan för del av "Gubbero industriområde" från 2002, dp 61 (02-11-29). Båda dessa detaljplaner anger gatuändamål i de delar som tangeras.

Berörda delar av dessa detaljplaner kommer att ersättas med den nya detaljplanen.



Figur 5: Figur som visar antagna detaljplaner i området. Planområdet är markerat i rött.

### 3.1.3 Planprogram

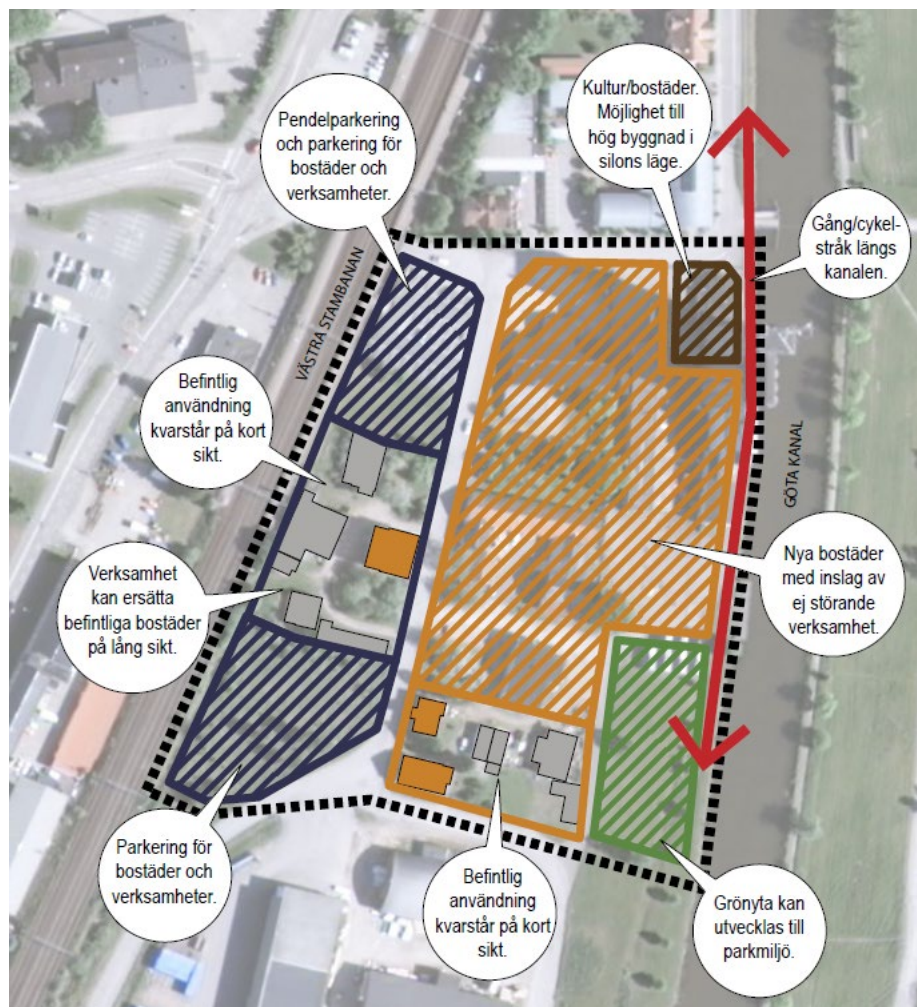
I programmet föreslås en omvandling av området till huvudsakligen bostäder, med inslag av verksamheter och kultur. Bostadsbebyggelse föreslås inom en större del av området närmast Göta kanal, och parkering och eventuell verksamhet föreslås närmast Västra stambanan. Befintligt allmänt rörelsestråk utmed Göta kanal föreslås förlängas söderut längs hela programområdet.

Befintlig siloanläggning beskrivs som ett landmärke i Töreboda. Dess höjd och symbolvärde ger förutsättningar för användning av tomten för en hög byggnad även i framtiden. I programmet beskrivs alternativa scenarier för siloanläggningens utveckling; omvandling till bostäder och lokaler för kultur, alternativt rivning och ersättning med nytt flerbostadshus.

Programsamarbetet väckte huvudsakligen positiva reaktioner, gällande att kommunen genom att upprätta ett program tar ett helhetsgrepp på områdets utveckling och samtidigt öppnar för ett bevarande av områdets inneboende

kulturhistoriska värden. Merparten av de synpunkter som inkom syftade till att ge vägledning inför kommande detaljplanering.

Detaljplanen är i stora delar förenlig med planprogrammet. Planområdet omfattar den norra halvan av programområdet. Silobyggnaden har i samband med aktuell planläggning visat sig vara i så pass dåligt skick att den inte går att bevara.



Figur 6: Illustration från planprogrammet som visar föreslagen strukturbild.

### 3.1.4 Bostadsförsörjningsprogram

Ett program för boendeplanering i Töreboda togs fram 2014, Program för boendeplanering, Töreboda kommun, 2014-02-24. Arbetet pågår med nya riktlinjer för Bostadsförsörjning fram till år 2030 avseende hur kommunen ska tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Befolkningsmålet i Töreboda är att invånarantalet ska växa från cirka 9200 år 2021 till ca 10 700 invånare år 2030. Utvecklingen av den byggda miljön är starkt kopplad till hur invånarantalet utvecklas i en kommun. Om befolkningsmålet uppnås innebär det att ungefär 1 500 nya invånare behöver bostad och annan service i kommunen till år 2030.

Det aktuella planområdet är utpekade som ett strategiskt läge att bygga nya bostäder på i LIS-planen från 2014.



## 4 Avvägningar enligt Miljöbalken

### 4.1 Riksintressen

Planområdet omfattas av flera riksintressen:

- Riksintresse för friluftsliv
- Riksintresse för rörligt friluftsliv
- Riksintresse för kulturmiljövård
- Riksintresse för totalförsvaret
- Riksintresse för kommunikation

#### 4.1.1 Friluftsliv

Den östra delen av planområdet ingår i området för riksintresse för friluftsliv "Göta kanal" (3 kap. 6 § MB). Huvudkriterier i värdebeskrivningen för riksintresset är områden med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer och områden med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Riksintresseområdet är ett omväxlande, naturskönt landskap och intressant kulturlandskap. Det finns goda förutsättningar för båt- och kanotsport och cykling. Kanalen saknar idag betydelse som godstransportled men är internationellt känd och ett av Sveriges viktigaste kulturhistoriska byggnadsverk samt en attraktiv vattenväg för fritidsbåtar och ett betydande utflyktsmål för landbaserade aktiviteter.

Riksintresse för friluftsliv kommer inte påverkas negativt av planens genomförande. Utvecklingen av området kommer främja allmänhetens tillgänglighet till Göta kanal, möjlighet att röra sig längs med kanalen och generellt ta hänsyn till riksintresset för kanalen. Promenadstråk utmed Göta kanal föreslås förlängas söderut längs hela området.

#### 4.1.2 Rörligt friluftsliv

Planområdet ingår i området för det rörliga friluftslivet "Tiveden" (4 kap. 2 § MB). Inom dessa områden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Riksintresse för rörligt friluftsliv kommer inte påverkas negativt av planens genomförande. Utvecklingen av området kommer främja allmänhetens tillgänglighet till Göta kanal, möjlighet att röra sig längs med kanalen och generellt ta hänsyn till riksintresset för kanalen. Promenadstråk utmed Göta kanal föreslås förlängas söderut längs hela området.

#### 4.1.3 Kulturmiljövård

Den östra delen av planområdet angränsar till området för riksintresset för kulturmiljövård "Göta kanal" (3 kap. 6 § MB). Kanalmiljön illustrerar det tidiga 1800-talets utveckling av nationella kommunikationsnät genom en inre vattenburen kommunikationsled. Den speglar industrialiseringens tekniska utveckling tillsammans med organiseringen av arbete och boende för de anställda

vid kanalen. Tydligt exempel på den tidiga rekreationsverksamheten, organiserad med persontrafik.

Kanalmiljön genom Töreboda kommun innehåller pirar, fyror, slussar, broar, boställen och andra tjänstebostäder med uthus och tillhörande anläggningar som tomter och staket, samt hamnbassänger, magasin, pollare, alnstenar och andra byggnader och anordningar för kanalen.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt. Planen innebär nybyggnation och att den befintliga bebyggelsen rivs. Den nya bebyggelsen eftersträvar en brokig karaktär med blandat innehåll som bygger vidare på områdets karaktär idag.

Bebyggelse närmast kanalen regleras så att långsida eller gavel placeras mot kanalen, vilket bedöms värna kulturmiljön utmed Göta kanal.

#### 4.1.4 Totalförsvar

Planområdet ingår i påverkansområdet för riksintresset för totalförsvar "TM0056" (3 kap. 9 § MB). Riksintresset utgörs av ett MSA-område vilket är ett påverkansområde kring en flygplats. Militär definition av MSA avser "Minimum Safe Altitude". MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. MSA syftar till att säkerställa möjligheten att genomföra visuell inflygning till en flygplats. Påtaglig skada uppstår vid uppförandet av höga objekt inom område som utgör område med särskilt behov av hinderfrihet.

Planförslaget som medger en hög byggnad med en totalhöjd om 83 meter bedöms ha motsvarande påverkan på riksintresset som befintlig hög siloanläggning om 52 meter.

#### 4.1.5 Kommunikation

Väster om planområdet går Västra stambanan. Västra stambanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade transeuropeiska transportnätet (TEN-T). Stambanan sträcker sig från Stockholm till Göteborg. Banan är mycket viktig för person- och godstrafik och ingår även i det utpekade strategiska godsnetet.

Ett genomförande av detaljplanen kommer inte att påverka riksintresse för kommunikation negativt.

## 4.2 Strandskydd

Inom planområdet är strandskyddet i dagsläget upphävt med anledning av de gällande detaljplanerna. I samband med att delar av de gällande detaljplanerna ersätts med föreslagen detaljplan återinträder dock strandskyddet på dessa delar (7 kap. 18 g § punkt 2 MB).

Efter planens lagkraftvinnande kommer det generella strandskyddet om 100 meter återinträda inom planområdet eftersom det ligger i anslutning till Göta kanal. Området är utpekat i kommunens LIS-plan, landsbygdsutveckling i strandnära läge. Vid ansökan om upphävande av strandskyddet kan därför det särskilda skälet "landsbygdsutveckling" åberopas och även att området redan är ianspråktaget på ett sådant vis att det inte påverkar strandskyddets intresse.

### 4.3 Miljökvalitetsnormer

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha en negativ påverkan på MKN för vatten. Planområdets recipienter Friaån och Göta kanal uppnår ej god kemisk status på grund av för höga halter av kvicksilver och bromerad difenyletrar i ytvattnet. Föroreningsmängderna i det framtida dagvattenflödet från planområdet, kommer inte påverka områden nedströms efter föreslagna reningsåtgärder.

Det bedöms inte föreligga någon risk för överskridande av MKN för luft inom kommunen och då heller inte inom planområdet.

Västra Stambanan omfattas av MKN för buller. Planförslaget har anpassats utifrån aktuella bullernivåer.

## 5 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunens sammanvägda bedömning är att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan, därmed ska ingen strategisk miljöbedömning genomföras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Kommunens bedömning är att de relevanta miljöaspekter som berörs av planen kan hanteras genom särskilda utredningar och är av ringa omfattning, dessa avser bland annat risker kopplade till olyckor med farligt gods samt buller. Länsstyrelsen har yttrat sig i ett undersökningssamråd 2024-04-03 om att de delar kommunens uppfattning att planen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

## 6 Förutsättningar och förändringar

### 6.1 Natur

I planområdets östra del löper Göta kanal. Det finns inga höga naturvärden dokumenterade utmed kanalen inom planområdet. Det finns ingen natur inom planområdet på land. Den växtlighet som finns beskrivs under grönstruktur.

### 6.2 Arkeologi och fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller angränsande till planområdet.

### 6.3 Bebyggelse

#### 6.3.1 Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag verksamhetsbebyggelse av blandad karaktär. Bebyggelsen varierar i material, färg, ålder och skick.

Den mest utstående byggnaden är den karaktäristiska siloanläggningen som utgör ett landmärke för Töreboda med sina 52 meter. Det har utförts undersökningar (Pindaros AB 2007/2023) av siloanläggningen vilka har klarlagt att det inte går att bevara anläggningen på grund av dess skick.

Utöver siloanläggningen utgörs bebyggelsen inom programområdet av verksamheter i en till två våningar. Flertalet av dessa byggnader är i så pass dåligt skick att de bedöms svåra att bevara.

Utanför planområdet ligger ett fåtal bostadshus. Bostadshusen utgörs av både en- och flerbostadshus om 1-2 våningar samt vind.

Precis norr om planområdet finns den kommunalt ägda Gjutaren. Gjutaren är en före detta industrianläggning som idag används för konferenser, utbildning, utställningar, kontor och dylikt.



Figur 7: Silobebyggelsen till vänster och en lagerbyggnad (före detta gjuteri) till höger.



Figur 8: Lager- och verksamhetslokaler inom planområdet.



Figur 9: Bostadsbebyggelse som angränsar till planområdet.



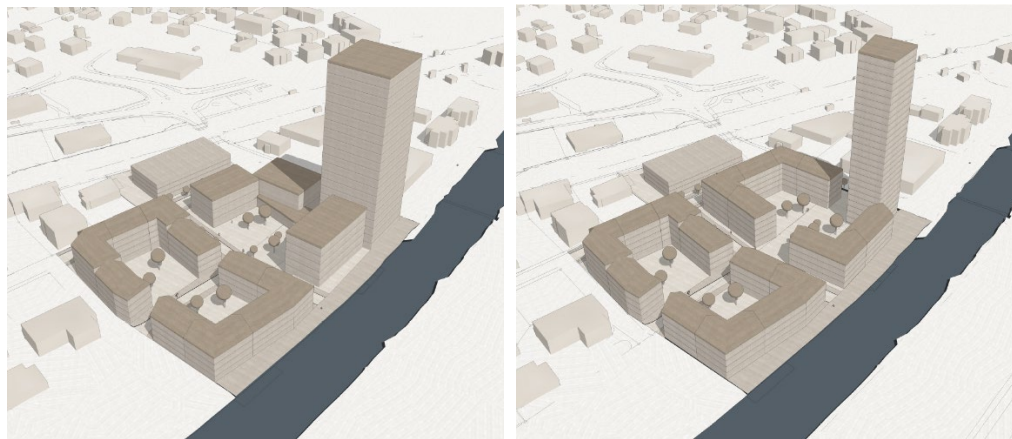
Figur 10: Gjutaren norr om planområdet.

### 6.3.2 Ny bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för en utveckling inom planområdet med blandade användningar i form av hotell, kultur, kontor, utbildning och bostäder.



Figur 11: Illustrationsplan för huvudalternativet till vänster och bostadsalternativet till höger.



Figur 12: Volymstudie för huvudalternativet till vänster och bostadsalternativet till höger.

Planförslaget har utretts utifrån flera scenarier för att säkerställa att olika krav kan uppnås med olika kombinationer av användningar i genomförandeskedet. Kommunens vision tillika huvudalternativ är en blandning av hotell, kultur och bostäder. Ett alternativt scenario illustreras som endast innehåller bostäder då det är den användningen som är den känsligaste sett utifrån de krav som ska uppnås avseende hälsa och säkerhet. Planen medger även andra kombinationer av användningar.

De illustrerade förslagen tar utgångspunkt i områdets brokiga karaktär och har en grundstruktur med fyra delar som vänder sig mot ett inre grönt rum som får olika karaktär, innehåll och uppdelning beroende av användning i bebyggelsen.



Figur 13: Visionsbild för området med blandade användningar och en brokig karaktär. Maxalternativ för möjlig utbyggnad redovisas i figur 12.

Förutom en strävan efter ett blandat innehåll och en brokig karaktär formar bullerpåverkan, riskhänsyn och kulturmiljöhänsyn grundstrukturen för bebyggelsen.

- Risk: All bebyggelse för stadigvarande vistelse placeras på ett avstånd om minst 50 meter till närmsta spårmitt på Västra stambanan. Uppförande av parkeringshus och markparkering medges inom 50 meter från spårmitt.
- Buller: Bostadsbebyggelse inom planen behöver utformas i hästskoform för att skapa ljuddämpad sida bort från järnvägen samt skydda bebyggelsen närmast kanalen från höga ljudnivåer.
- Kulturmiljö: Mot Göta kanal ska bebyggelsen vara vänd med långsida eller gavel mot kanalen för att värna kulturmiljölandskapet sett från kanalen.

Kommunens vision tillika huvudalternativ är en blandning av hotell, kultur och bostäder. Hotellet placeras i planområdets nordöstra del i ungefärligt läge för den befintliga siloanläggningen och får uppföras till en höjd av motsvarande 20 våningar. Detta motsvarar en höjd på 82 meter. Väster om hotellet närmast Gjutaren placeras kulturlokaler vilka kopplas samman med hotellet för potentiellt samnyttjande av hotellets bottenvåning och kulturevenemang. I den södra delen av planområdet föreslås bostäder i ett storkvarter uppdelat i två hästskoformade volymer, en mot spåren och en mot kanalen. Inom planområdet finns en variation av höjder, utöver det höga hotellet, med fem våningar i väst och fyra våningar i sydöst. I huvudalternativet ryms cirka 100 lägenheter i flerbostadshus, ett hotell med plats för ca 240 rum och en kulturbyggnad med konsertverksamhet med cirka 300 sittplatser och kulturskola. Det ska dock noteras att antalet hotellrum kan variera mycket beroende av vilken sorts hotell som uppförs. Ett standardhotell

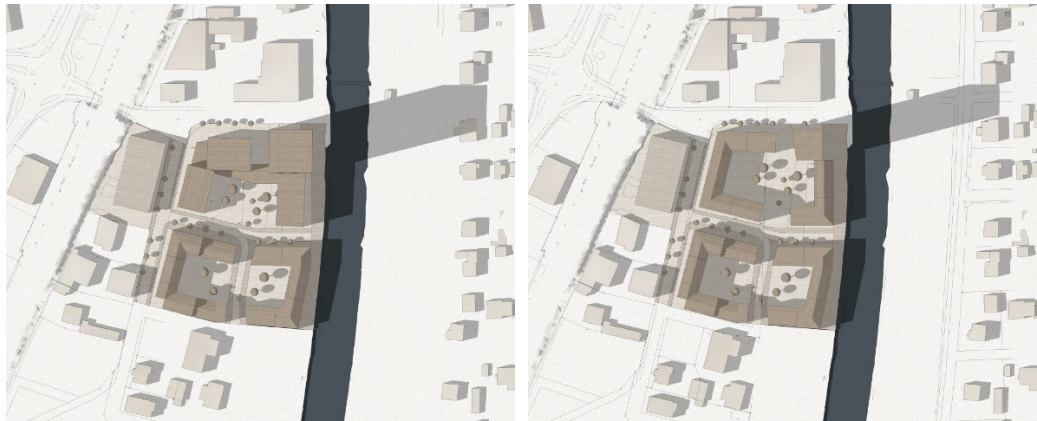
med rumstorlekar om ca 45 kvm/rum ger ca 240 rum men med större eller mindre hotellrum skulle antalet rum kunna hamna mellan ca 180-350 rum.

I alternativet med endast bostäder ryms cirka 280 lägenheter i flerbostadshus inom planområdet. En stor andel av lägenheterna ryms i höghuset med 27 våningar.

Planen medger även ett parkeringshus mellan spåren och Bruksgatan i fyra våningar.

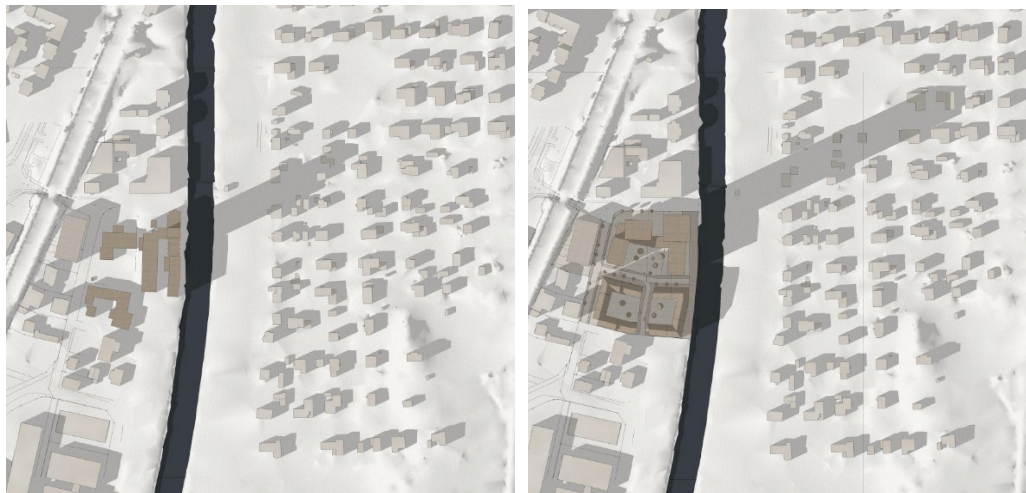
#### 6.3.2.1 Solstudie

Solstudier visar dagsljusförhållandena på bostadsgårdarna under sommarsolstånd klockan 15.00.



Figur 14: Solstudie som visar skuggning på bostadsgårdar för huvudalternativet till vänster och bostadsalternativet till höger klockan 15.00 under sommarsolstånd.

En jämförelse av skuggverkan av befintlig siloanläggning och den nya hotellbyggnaden visar att den nya hotellbyggnaden kommer ge en större skuggverkan på befintlig bebyggelse.



Figur 15: Solstudie som visar skillnaden mellan skuggning av den befintliga siloanläggningen och den nya höga byggnaden i huvudalternativet under höstdagjämning klockan 15.00.

## 6.4 Stadsbild, landskapsbild och kulturmiljö

Omgivningarna kring Töreboda tätort och programområdet präglas av ett flackt och öppet landskap. Siloanläggningen är med sina 52 meter ett landmärke som tydligt bidrar till tätortens karaktär och stadsbild.

När silobebyggelsen rivs försvinner ett viktigt landmärke för tätorten. En ny hög byggnad om 82 meter blir ett nytt landmärke i Töreboda. Placeringen vid kanalen kan motiveras av den direkta kopplingen mellan ett nytt hotell och turismen utmed Göta kanal. Närheten till tågstationen skapar fina förutsättningar för en hållbar turism. Området utmed kanalen mellan hotellet och kanalkanten utvecklas till en ny offentlig plats i Töreboda. I vattenrummet anläggs en ny brygga.

Detaljplanen möjliggör för bevarande av de få byggnader som går att bevara, det är dock inte intentionen i de illustrerade förslagen.

Av kulturmiljöhänsyn bör huvudbyggnad placeras med långsida eller gavel mot Göta kanal. Endast huvudbyggnader medges mot kanalen.

## 6.5 Friytor, rekreation och lek

### 6.5.1 Grönstruktur

Obebyggda delar av planområdet är bevuxna med gräs och ett fåtal träd. Göta kanal kantas av buskar och träd på ömse sidor. De obebyggda delarna av fastigheterna med verksamheter utgörs huvudsakligen av asfaltsytor.

Grundstrukturen i de illustrerade förslagen har ett grönt inre rum anpassat till de olika användningarna. Genom detta grepp möjliggörs grönska på bostadsgårdarna och den öppna platsen mellan hotellet och kulturbyggnaderna. Det finns även möjlighet att integrera grönska i gaturummet med exempelvis träd och annan växtlighet.

Det inre gröna rummet är även viktigt för skyfallshantering och uppsamling av vatten.

### 6.5.2 Tillgänglighet och trygghet

Planområdet har en mycket god tillgänglighet genom sitt läge i centrala Töreboda och i direkt närhet av resecentrum. Det är fysiskt möjligt att röra sig utmed kanalen men det är inte utformat för vistelse. Utifrån Siloanläggningens dåliga skick bör området närmast anläggningen spärras av.

Området kan upplevas otryggt på grund av att det inte är någon aktivitet i området på kvälls- och nattetid.

### 6.5.3 Lek och rekreation

Planområdet erbjuder i dagsläget inte någon möjlighet till lek. Däremot finns ett stråk längs Göta kanal som gör det möjligt att röra sig längs kanalkanten. Stråket är igenvuxet och i dåligt skick. Det förekommer fiske utmed kanalkanten. Precis norr om planområdet finns färjan Lina som är ett populärt besöksmål.

Detaljplanen möjliggör för ett tillgängligt och sammanhängande stråk längs Göta kanal. Stråket fungerar både som rekreationsyta och som kajplats för båtar.

I anslutning till bostäder ska det finnas friyta för de boende.



## 6.6 Trafik

### 6.6.1 Gång och cykel

Det finns ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät i Töreboda tätort som gör det enkelt att ta sig med cykel och till fots. Det finns anlagda gång- och cykelvägar från planområdet till resecentrum, vidare in mot centrum och längs kanalen i norr. Via Färjan Lina som ligger norr om planområdet kan man ta sig över Göta kanal.

Inom planområdet förlängs gångvägen utmed kanalen, Söder om planområdet finns dock ingen koppling längs kanalen, utan fortsatt förd sker via Bruksgatan. På gatan som planläggs som allmän plats GATA kommer det vara blandtrafik.

### 6.6.2 Kollektivtrafik

Västra stambanan ligger i anslutning till planområdet och det är enkelt att ta sig till Norra Skaraborgs resecentrum via en passage under järnvägen. Detta skapar mycket goda pendlingsförutsättningar.

Planförslaget kommer inte försvåra åtkomsten till resecentrum.

### 6.6.3 Bil

Från väster angörs området via en planskild passage under järnvägsspåren. Bredden på porten medger endast en bil åt gången och trafik in till området har företräde. Planförslaget kommer generera fler bilresor vilket kommer påverka porten. Porten bör signalregleras för att det inte ska skapas köbildning i korsningen väster om Västra stambanan.

Cirka 1,3 kilometer söderut vid Rotkilsvägen finns ytterligare en vägport under järnvägen och bro över kanalen.

På kvartersmark behöver en gata anläggas för tillgänglighet till de enskilda byggnaderna. I illustrerat förslag angör denna kvartersgata från Bruksgatan.

### 6.6.4 Parkering

Töreboda kommun har ingen parkeringspolicy. Andelen föreslagen parkering inom planområdet är låg i förhållande till exploateringens storlek. Boende, hotellgäster och besökare hänvisas främst till kollektiva färdmedel då planområdet ligger i anslutning till resecentrum vilket ger mycket goda förutsättningar för kollektivt resande.

I dagsläget finns en parkeringsplats med cirka 60 parkeringsplatser inom planområdet. Parkeringsplatsen fungerar främst som pendelparkering men nyttjas inte i full utsträckning.

I planförslaget föreslås ett parkeringshus i samma läge som befintlig parkeringsplats med plats för cirka 140 parkeringsplatser. Detta innebär att det tillskapas cirka 80 nya parkeringsplatser. Sydväst om planområdet finns även möjlighet att inom befintlig detaljplan anlägga en parkeringsplats på kommunens mark med plats för cirka 90 parkeringsplatser.

Samnyttjande av parkeringsplatser bör kunna ske mellan de som nyttjar pendelparkering dagtid och boende (cirka 105 lägenheter) samt hotellgäster (cirka 240 rum) som främst nyttjar parkeringen nattetid. Besökare till kulturverksamheterna (cirka 300 sittplatser i samlingsalen) är mer svårbedömda

men ger främst ett behov av många parkeringsplatser vid vissa tillfällen och arrangemang.

I anslutning till bebyggelsen inom planområdet finns möjlighet att anordna parkeringar för tillgänglighet. Detaljplanen medger även parkering på all kvartersmark om det finns behov av fler parkeringsanläggningar.

## 6.7 Hälsa och säkerhet

### 6.7.1 Buller

Planområdet är utsatt för både trafik- och industribuller. Framtagna utredningar visar att det går att hantera bullret vid uppförande av bostäder. Den sammanvägda bullersituationen för trafikbuller och industribuller i området ger att det i enskilda beräkningspunkter och våningsplan kan förekomma utmaningar avseende exempelvis planlösningar och ljuddämpad sida.

#### 6.7.1.1 Trafikbuller

Planområdet är bullerutsatt både från järnväg och vägar. I samband med planarbetet har en trafikbullerutredning tagits fram (Efterklang 2024).

Den samlade bedömningen utifrån genomförda beräkningar är att det är möjligt att uppföra huvudalternativet och bostadsalternativet sett ur trafikbullersynpunkt.

För båda alternativen underskrids riktvärdet, på 60 dBA ekvivalent ljudnivå för flertalet bostadsbyggnader. För de bostadsbyggnader som överskrider riktvärdet på 60 dBA ekvivalent ljudnivå krävs en ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. För ekvivalenta ljudnivåer upp till och med 65 dB(A) kan enkelsidiga bostäder om högst 35 kvadratmeter byggas. För att hantera bullersituationen vid uppförande av bostäder behövs en omsorgsfull utformning. Planbestämmelse om buller har införts på plankartan.

Bostadsbebyggelsen närmast kanalen är i illustrerat förslag beroende av att bebyggelse uppförs i den östra delen av planområdet för att avskärma bullret för bostadsbebyggelsen i den västra delen. Bostadsbebyggelsen inom planen är utformad i hästskoform för att skapa ljuddämpad sida bort från järnvägen samt skydda bebyggelsen närmast kanalen från höga ljudnivåer. Även bostäderna närmast kanalen är illustrerade i hästskoform för att hantera bullret som kommer från sydväst och nordväst.

Uteplatser går att anlägga i markplan som uppfyller riktvärde i anslutning till byggnaderna. Om en gemensam uteplats anordnas i ett läge som uppfyller riktvärden kan övriga uteplatser, exempelvis balkonger och terrasser ses som ett komplement där riktvärden saknas.

Parkeringshuset vid järnvägen har inte tagits med i bullerberäkningarna vilket innebär att uppförande av det inte är en förutsättning för att hantera bullersituationen.

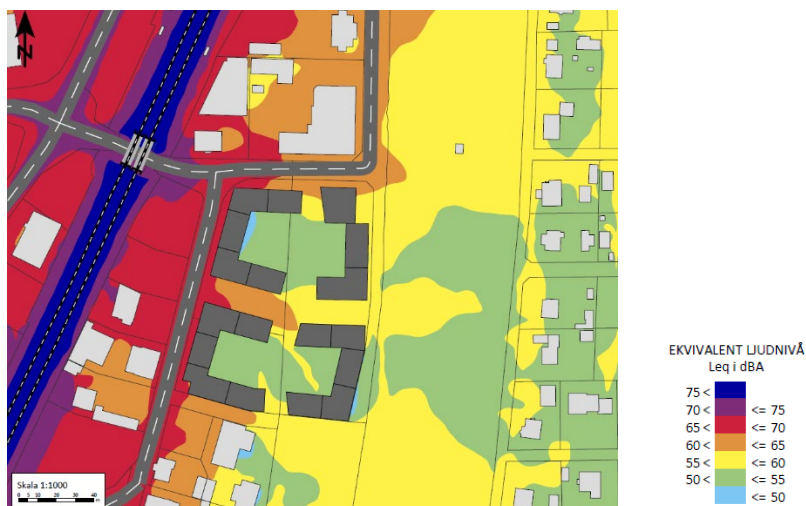


- 60 dBA ekvivalent ljudnivå underskrids. Riktvärden innehålls.
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids och kräver tillgång till ljuddämpad sida för hälften av bostadsrummen. Riktvärden innehålls vid anpassning av planlösning efter bullersituation.
- 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids men inte 65 dBA. Bostäder om högst 35 kvm är möjliga.
- Inga riktvärden på fasad

Figur 16: Huvudalternativ till vänster och bostadsalternativ till höger.



Figur 17: Ekvivalent ljudnivå år 2040 för huvudalternativet.



Figur 18: Ekvivalent ljudnivå år 2040 för bostadsalternativet.

### 6.7.1.2 Industribuller

Söder om planområdet finns två industriverksamheter som ger upphov till industribuller. I samband med planarbetet har en industribullerutredning tagits fram (Efterklang 2024). En förutsättning har varit att befintliga verksamheter ska kunna fortsätta sina verksamheter och även utvecklas även om det uppförs bostäder inom planområdet.

För båda de utredda utformningsalternativen beräknas bostäderna med fasad åt söder att bli mest exponerade för industribuller. Vid de mest bullerexponerade fasaderna beräknas ekvivalenta ljudnivåer över 45 dBA men under 50 dBA. Under de perioder av nattetid när aktuella industriverksamheter är i drift beräknas således ljudnivåerna vid de mest bullerexponerade fasaderna att överskrida riktvärdet 45 dBA. Bostäder vid dessa fasader behöver ges tillgång till så kallad ljuddämpad sida. Med de föreslagna utformningarna av bostadsbyggnaderna har samtliga byggnader tillgång till åtminstone en fasad som uppfyller riktvärdena för ljuddämpad sida.

Om nivåerna av industribuller nattetid skulle minska med cirka 2 dBA vid de mest bullerexponerade fasaderna skulle riktvärdet 45 dBA kunna innehållas vid i princip samtliga fasader. I ett sådant läge skulle det i enlighet med Boverkets och Naturvårdsverkets riktvärden inte föreligga något behov av tillgång till ljuddämpad sida.

Gällande maximala momentana ljudnivåer nattetid beräknas verksamheternas bullerspridning till omgivningen att vara förhållandevis konstant utan större variationer i ljudnivån. Således beräknas god marginal till riktvärdet 55 dBA avseende maximal momentan ljudnivå nattetid.



Figur 19: Ekvivalent ljudnivå för huvudalternativet.



Figur 20: Ekvivalent ljudnivå för bostadsalternativet.

### 6.7.2 Vibrationer

I samband med planarbetet har en vibrationsutredning tagits fram (Efterklang 2024). Nära planområdet går Västra Stambanan genom Töreboda. Då tunga gods- och persontåg passerar genereras vibrationer i spårsystemet och underliggande mark vilka beroende på magnitud, frekvens och markens beskaffenhet kan spridas i omgivningen.

I utredningen bedöms att det ej föreligger någon risk för komfortstörningar i framtida byggnader på platsen, förutsatt att byggnader på planområdet uppförs med likvärdig grundläggning som hos befintliga konstruktioner. Därtill bör egenfrekvensen hos bjälklaget avstämmas mot vibrationstoppar.

Med pålgrundläggning minskar risk för vibrationer. Om mindre byggnader utan pålgrundläggning används för bostadsändamål bedöms risk för överskridande av vibrationsriktvärde 0,4 mm/s finnas, särskilt om egenfrekvenser för byggnadens konstruktionsdelar sammanfaller med ovan nämnda frekvensband så att vibrationer förstärks.

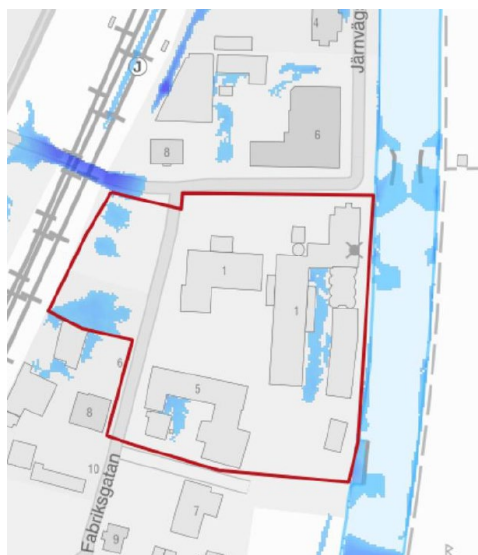
### 6.7.3 Skyfall

I samband med planarbetet har en skyfallsutredning tagits fram (AFRY 2024).

Vid kraftigare regn än de dimensionerande 10-årsregnen, riskerar det planerade dagvattensystemet inom planområdet att inte kunna avleda vattnet tillräckligt snabbt. För att hantera detta måste området höjdsättas så att avrinningen från byggnaderna sker mot områden som kan hantera översvämningar utan att orsaka skador på byggnader och annan känslig infrastruktur. Enligt Svenskt Vatten bör nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år (Svenskt Vatten P110, 2016).

I följande stycken föreslås ett antal åtgärder för att hantera skyfall. Om föreslagna åtgärder vidtas kommer översvämningssituationen inte att försämrans nedströms på grund av exploateringen och det finns ingen risk för människors hälsa och miljö i samband med skyfall.

Avrinningen är lämpligast att rikta mot närliggande dike eller gata för att effektivt leda bort överskottsvattnet. I Figur 21 illustreras de lågpunkter där vatten står stilla vid ett 100-årsregn i befintligt område.



Figur 21: Vattensamlingar vid ett 100-årsregn, befintlig situation.



Figur 22: Vattnets väg från planområdet. Planområdet markerat med röd linje. Avrinning västerut (blå pilar) till recipient Friån.

Vid ny exploatering ska byggnaderna anläggas med en höjd på minst FG + 0,2 meter över anslutande gata. Vattnet från parkeringshuset avleds till Fabriksgatan. Efter byggnation och anläggning enligt rekommendationer kommer nybyggda fastigheter inte riskera att skadas av marköversvämningar vid ett 100-årsregn. Inga ytterligare åtgärder krävs för att undvika negativa konsekvenser för planområdet eller nedströms belägna områden vid skyfall, förutom denna höjdsättning.



Figur 23: Försänkning av markytan med en centrerad gallerbrun i det gröna rummet i områdets mitt.

För att förbättra situationen föreslås dock en försänkning av markytan med en centrerad gallerbrun i det gröna rummet i områdets mitt. Detta möjliggör avledning av vatten under skyfall och tillåter att det stannar kvar på platsen tills tillräckligt med utrymme finns i det allmänna nätet eller tills det infiltreras i marken.

För ytterligare förbättring kan parkeringsytan samt Fabriksgatan i den västra delen av planområdet användas som skyfallsyta för att underlätta den befintliga situationen vid den nordvästra vägporten.

Efter genomförda beräkningar har illustrationsplanerna justerats, men nya beräkningar har ej gjorts. Det uppmärksammas att det finns en risk för instängda ytor inom bostadskvarteren i den nya utformningen. Dessa kommer att behöva hanteras vid exploatering, höjdsättningen ska utredas under detaljprojekteringen. Lösningen med en centralt placerad gallerbrunn är genomförbar med en mindre justering av platsen.

Östra kanten av planområdet lutar naturligt mot Göta kanal utanför området.

För att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet när det riskerar att bli stående vatten i porten under skyfall kan Rotkilenbron användas över Göta kanal. Det är därmed ingen risk för människors hälsa och miljö vid skyfall.

#### 6.7.4 Geoteknik

I samband med planarbetet har en geoteknisk undersökning genomförts (WSP 2024).

##### 6.7.4.1 Jordlager

Marken i området består av fyllning ovan lera och silt till ett djup om cirka 8 – 10 meter innan ett fastare friktionsjordlager tar vid.

##### 6.7.4.2 Grundvattennivåer

Installerat grundvattenrör visar på en fri grundvattenyta 2,8 m under markytan, vilket motsvarar nivån ca +90,1.

##### 6.7.4.3 Stabilitet

Stabiliteten på området är i dagsläget tillfredställande. Stabiliteten är tillfredställande även för planerade förhållanden förutsatt att marken inte höjd mer än 0,5m. För att stabilitetsproblemen ej ska ses som ett hinder för utformning av tänkt detaljplan, ska nya byggnader som angränsar till Göta kanal pålas till fast botten. Stabiliteten för schaktslänter skall utföras i samråd med geotekniker.

##### 6.7.4.4 Sättningar

Marken inom undersökningsområdet består av sättningsbenägna jordarter. Jorden är något överkonsoliderad och kan sannolikt belastas något innan långtidssättningar uppstår.

##### 6.7.4.5 Grundläggning

Byggnader behöver generellt pågrundläggas. Mindre byggnader kan eventuellt grundläggas på mark.

##### 6.7.4.6 Schakt och fyllning

Schakt i lera bedöms kunna utföras med släntlutning 1:1,5 ned till grundvattenytan. Om grundvatten påträffas bör en flackare släntlutning tillämpas. Ingen belastning av släntkrön vid lokala schakter från t.ex byggbodas, schaktmassor eller maskiner bör ske närmare än 1m.

Jord med siltinnehåll kan komma påträffas inom området och är mycket tjälfarligt, erosionskänsligt och får flytegenskaper vid vattenmättnad och omrörning. Om vatten tränger in i ett schakt behöver vattnet pumpas bort så att erosion och uppmjukning av schaktslänter och schaktbotten ej förekommer.

Schaktslänter och schaktbotten ska skyddas mot nederbörd och frysning och vid vinterbyggnad får packning inte utföras med tjälade massor.



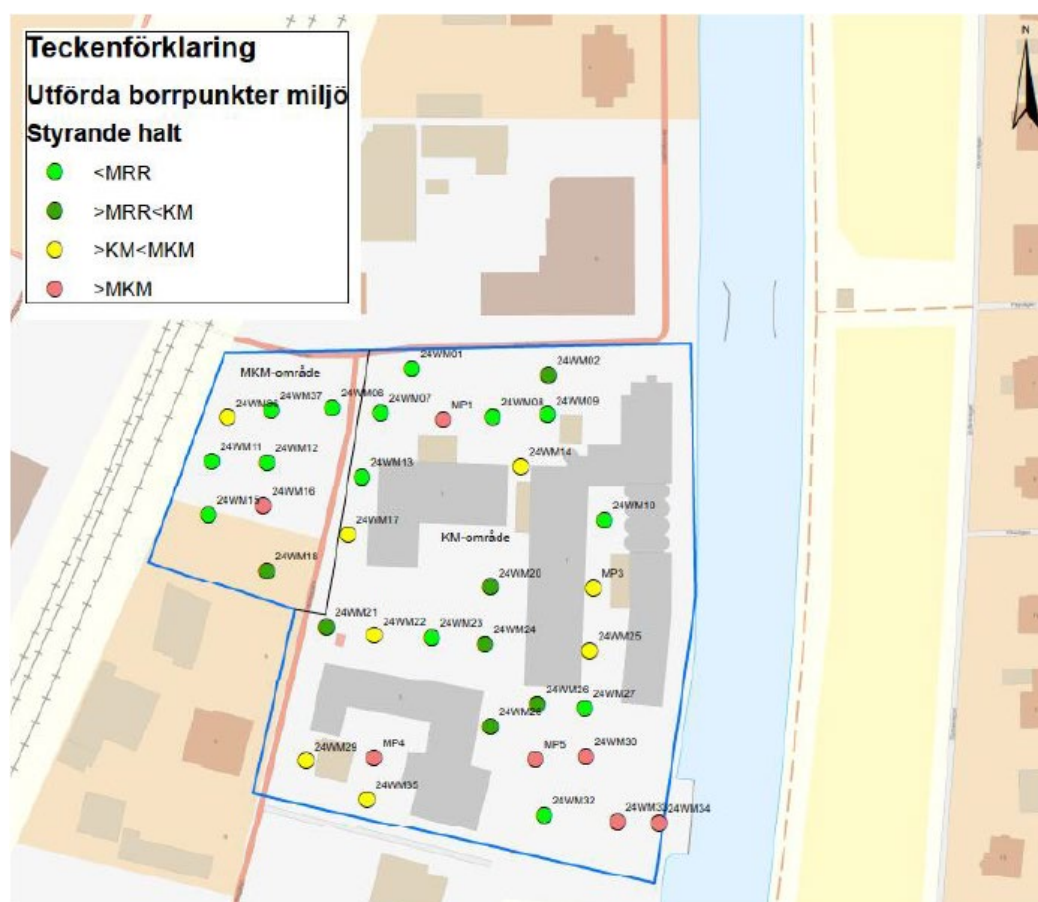
### 6.7.5 Radon

Större delen av marken i tätorten utgörs av morän, berg i dagen eller isälvsmaterial och lera som klassificeras som normalriskområden för radon. En markradonkartering utfördes 1990, där det konstateras att högriskområden inte finns i kommunen.

Innan konstruktion av nya byggnader rekommenderas markradonundersökningar för att besluta om eventuella radontätande åtgärder.

### 6.7.6 Förorenad mark

Inom planområdet finns markföroreningar. Vid nybyggnation och schakt på fastigheten föreligger ett åtgärdsbehov om efterbehandling av förorenade områden. I samband med planarbetet har en markmiljöteknisk undersökning genomförts (WSP 2024).

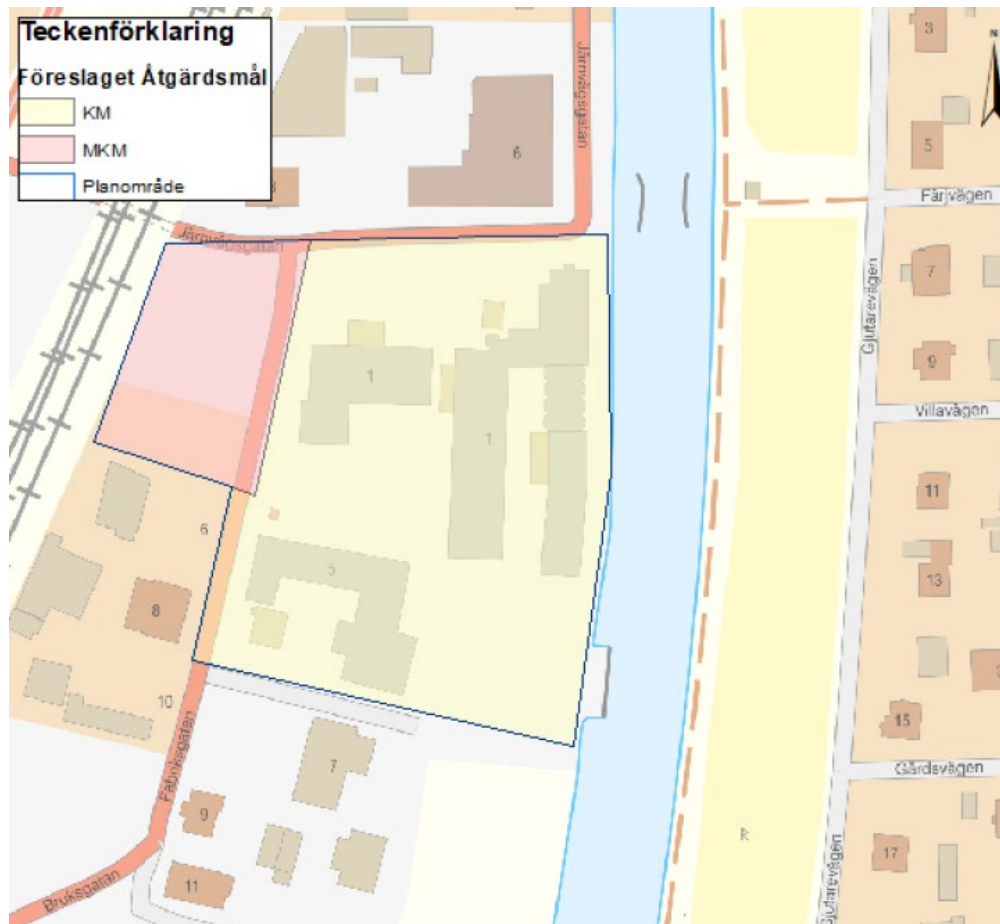


Figur 24: Provtagningspunkter med styrande halter (högsta uppmätta halt). Halter över MKM är markerade med rött, halter över KM med gult, halter över MRR med mörkgrönt och halter under MRR med ljusgrönt.

MKM - Mindre Känslig Markanvändning. KM - Känslig Markanvändning. MRR - Mindre än ringa risk. Massor som klassas över MRR innebär att avfallsmassorna kan förorena mark, vattenområde eller grundvatten och områden där föroreningsrisken är ringa.

Inga akuttoxiska hälsorisker har detekterats men höga halter av metaller och PAH:er har detekterats med risker som kopplas främst till långtidsexponering vad gäller det ojusterade hälsoriskvärdet samt skydd av markmiljö.

Planområdet har delats in i två områden med olika åtgärdsbehov, vilket ses i Figur 24. Parkeringen mot spårområdet har åtgärds mål MKM (mindre känslig markanvändning), vid detta område har en provpunkt detekterats där en efterbehandling bör ske. Resterande del av planområdet med bland annat bostäder och hotell har tilldelats åtgärds mål KM (känslig markanvändning) vilket medför att en efterbehandling bör ske kring 13 provpunkter.



Figur 25: Föreslagna åtgärds mål där MKM är markerad med rött och KM med gult. MKM - Mindre Känslig Markanvändning. KM - Känslig Markanvändning.

Ingen provtagning har skett under befintliga byggnader, vilket bör göras om dessa rivs.

Om eventuella schaktarbeten skall ske inom fastigheten skall en anmälan enligt 28 § i Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd upprättas och godkännas av tillsynsmyndighet innan schaktarbetet startar. Uppgrävda massor bör kontrolleras med avseende på föroreningshalter och jämföras med Naturvårdsverkets generella riktvärden för metaller samt PAH:er. Jorden bör även klassificeras utefter Avfall Sveriges Riktvärden för förorenad mark.

Provtagningsstrategi och urval av analyser baseras på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Av naturliga skäl kan dock inte uteslutas att det finns förorening i punkter/områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte analyserats.

### 6.7.7 Farligt gods

Järnvägen Västra stambanan som går väster om planområdet utgör en farligt godsled och väg 200/202 som också går väster om planområdet utgör en sekundär farligt godsled. I samband med planarbetet har en riskutredning tagits fram (Brandkonsulten 2024).

För att risknivån i området ska vara acceptabel vidtas följande riskreducerande åtgärder:

- Byggnader för stadigvarande vistelse placeras minst 50 meter från närmaste spårmitt.
- Fasader inom 35 meter som vetter mot spårområdet utförs med obrännbart material.
- Friskluftsintag inom 75 meter från järnväg ska placeras högt eller bort från spårområdet.
- Utrymning från byggnader inom 75 meter från järnväg ska vara möjlig i annan riktning än mot järnväg.

### 6.7.8 Räddningstjänsten

Ambulans kan komma via Järnvägsgatan. Räddningstjänstens större fordon kan komma via Rotkilsvägen i söder under Västra stambanan, eller över Göta kanal.

Vid skyfall översvämmas undergångarna under Västra stambanan och då kan räddningsfordon endast komma via bro vid Rotkilsvägen söderut.

Gator inom detaljplanen dimensionerade efter utryckningsfordon.

## 6.8 Teknisk försörjning

### 6.8.1 Dagvatten

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (AFRY 2024). De allmänna övergripande rekommendationerna som ska eftersträvas inom planområdet återfinns i Mariestads kommuns dagvattenpolicy. Dagvattenpolicyn är en vägledning för hållbar dagvattenhantering och innehållet berättar övergripande hur dagvattnet ska hanteras inom Mariestads kommun, vilket även Töreboda kommun följer.

Dagvattnet från området kommer inte att öka efter byggnation och de föreslagna åtgärderna förbättrar dagvattensituationen nedströms. Kommunen klarar att ta emot dagvattnet från området genom föreslagna åtgärder. Dagvattnet ska fördröjas och renas. För fördröjning samt rening redovisas ett sprängstensmagasin med kapacitet att ta emot 54 kubikmeter. Enligt Figur 26 är sprängstensmagasinet placerat på kvartersmark, men det bör placeras på allmän platsmark, exempelvis längs Fabriksgatan. Sprängstensmagasinet föreslås anslutas till det allmänna nätet i Fabriksgatan.



Figur 26: Dagvattenhantering med sprängstensmagasin.

Avvattningen av takytor och hårdgjorda ytor leds till sprängstensmagasinet, hårdgjorda ytor förslås läggas med fördel genomsläppliga beläggningar med underliggande dränering. Under beläggningen kan dagvatten infiltrera ner till mark samt renas och sedan rinna vidare till sprängstensmagasinet. Ytlagret finns sedan många varianter av beläggning, exempelvis grus, hålstensbeläggning, genomsläpplig asfalt eller stenläggning med genomsläppliga fogar.

Dagvattnet från den norra delen av det framtida parkeringshuset fortsätter att rinna direkt till det allmänna nätet. I den södra delen av parkeringshuset leds dagvattnet ner i gallerbrunnar och sedan vidare till sprängstensmagasin. I detta magasin fördröjs och renas vattnet innan det släpps vidare till det allmänna nätet via anslutningen i Fabriksgatan, vilket görs för att förbättra situationen för dagvattennätet. Därifrån leds vattnet sedan vidare till recipienten.

Efter den nya exploateringen kommer inte recipienten att påverkas negativt. Dagvattnet leds från det allmänna nätet till diken och fortsätter sedan sin väg till recipienten. Planområdets recipienter är Friaån och Göta kanal.

Bebyggd yta har ökat något i illustrerat förslag sedan den procentandel som användes för dagvattenutredningen fastställdes. Det innebär att den slutliga dagvattenlösningen måste öka i storlek för att korrekt hantera den ökade bebyggelsen. Enligt AFRY finns det dock möjlighet att lösa detta inom planområdet.

### 6.8.2 Spillvatten

Det faller inom VA-huvudmannens ansvarsområde att avleda och omhänderta spillvattnet från planområdet eftersom det ligger inom verksamhetsområde för spillvatten. Spillvattnet från planerad exploatering antas vara av sådan karaktär att det kommer att likna hushållspillvatten (eventuell restaurangverksamhet kommer att kräva att åtgärder vidtas för att reducera innehållet av fett i spillvattnet). Vid behov vidtas åtgärder i Töreboda reningsverk för att kunna ta emot spillvattnet från planområdet.

### 6.8.3 Värme, el, bredband, tele

Elnätet är utbyggt inom planområdet. Vänerenergi AB är huvudman för elnätet. Fjärrvärmenät och fiber är inte utbyggt.

På siloanläggningens tak finns utrustning för telekommunikation, där bland annat kommunen, räddningstjänsten och flera mobiloperatörer har intressen. Dessa kommer att flyttas.

#### 6.8.4 Avfall

Det kommer finnas plats för avfallshantering på kvartersmark inom detaljplanen.

#### 6.8.5 Skyddsrum

Inom fastigheten Larsbo 5 finns ett skyddsrum. Detta kommer försvinna i samband med detaljplanens genomförande. Ett nytt skyddsrum planeras att uppföras inom planområdet.

## 7 Motiv till detaljplanens regleringar

Vid all planläggning ska en lämplighetsprövning enligt 2 kap. plan- och bygglagen genomföras för alla de planbestämmelser som planen innefattas av, såväl användningar som egenskaper.

### 7.1 Motiv till reglering

#### 7.1.1 Användning av allmän plats

GATA – Motivet att planlägga för GATA utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar.

GCVÄG<sub>1</sub>, Gångväg - Motivet att planlägga för GCVÄG<sub>1</sub> utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och utformning av kommunikationsleder, 2 kap. 6 § att ta hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt 2 kap. 7 § att ta hänsyn till behovet av att det, inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse, finns gator och vägar. Syftet är att öka tillgängligheten längs Göta kanal för gångtrafikanter.

#### 7.1.2 Användning av kvartersmark

B, Bostäder – Motivet att planlägga för B utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet samt 2 kap. 5 § mark som är lämplig med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp och avfallshantering. Användningen införs för att möjliggöra för bostäder.

C, Centrum – Motivet att planlägga för C utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens och från en social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Syftet är att möjliggöra för service, verksamheter och till exempel lokaler för vuxenutbildning.

K, Kontor - Motivet att planlägga för K utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens. Syftet är att kunna uppföra kontor i ett stationsnära läge.

O, Tillfällig vistelse – Motivet att planlägga för O utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att från en social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper samt en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens. Syftet är att möjliggöra för uppförande av ett större hotell.

R, Besöksanläggningar – Motivet att planlägga för R utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att från en social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper samt en god ekonomisk tillväxt och en effektiv

konkurrens. Syftet är att möjliggöra för uppförande av lokaler för kultur med utställningslokaler, samlings-salar och konferensanläggning.

P, Parkering – Motivet att planlägga för O utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 6 § att främja trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö samt möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området samt 2 kap. 7 § möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

### 7.1.3 Användning av vattenområde

W<sub>1</sub>, Bryggor – Motivet att planlägga för W<sub>1</sub> utgår ifrån PBL (2010:900) 2 kap. 7 § att det inom områden med sammanhållen bebyggelse ska finnas lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse. Syftet är att kunna uppföra bryggor för vistelse och kajplats för båtar.

### 7.1.4 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h<sub>1</sub>, Högsta nockhöjd är 11,0 meter. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för ett parkeringshus om fyra våningar.

h<sub>2</sub>, Högsta nockhöjd är 18,0 meter. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse om fyra våningar samt möjlighet att inreda vind.

h<sub>3</sub>, Högsta nockhöjd är 21,0 meter. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse om fem våningar samt möjlighet att inreda vind.

h<sub>4</sub>, Högsta nockhöjd är 22,0 meter. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Syftet är att möjliggöra för hotell i fem våningar eller bostäder i fyra våningar.

h<sub>5</sub>, Högsta totalhöjd är 83,0 meter. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Syftet är att möjliggöra för ett högt hotell med restaurang högst upp.

p<sub>1</sub>, Byggnad ska placeras med långsida eller gavel mot Göta kanal. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 3 § att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse samt 2 kap. 6 § att bebyggelse ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden. Syftet är att anpassa bebyggelsen efter riksintresse för kulturmiljövård.

m<sub>1</sub>, Friskluftsintag inom 75 meter från järnväg ska placeras högt eller bort från spårområdet. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor samt 2 kap. 6 § skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

m<sub>2</sub>, Utrymning från byggnader inom 75 meter från järnväg ska vara möjlig i annan riktning än mot järnväg. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor samt 2 kap. 6 § skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

m<sub>3</sub>, Fasader inom 35 meter som vetter mot spårområdet utförs med obrännbart material. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet och risken för olyckor samt 2 kap. 6 § skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

f<sub>1</sub>, Endast huvudbyggnad. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 6 § att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Syftet är att inga komplementbyggnader ska placeras längs Göta kanal.

e<sub>1</sub>, Största byggnadsarea är 2900 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 6 § att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

a<sub>1</sub>, Startbesked får inte ges förrän markförorening har avhjälppts. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 5 § att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet.

### 7.1.5 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Fasad mot ljuddämpad sida ska ha ekvivalent ljudnivå med högst 55 dBA samt maximal ljudnivå nattetid med högst 70 dBA. För små bostäder med boarea max 35 kvm gäller istället krav att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida om ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad är >65 dBA. Om bostaden har en eller flera uteplatser ska ljudnivån vid minst en uteplats vara högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Bestämmelsen har stöd i PBL (2010:900) 2 kap. 6 a § att vid planläggning ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

## 8 Genomförandefrågor

### 8.1 Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet inkluderar fastigheterna Bildhuggaren 7, Bildhuggaren 8, Borreboda 15:20 och Larsbo 4 som är i kommunal ägo, Kanaljorden 4:2 och Kanaljorden 4:1 ägs av AB Göta kanalbolag. Töreboda kommun har avtalat med fastighetsägarna till Larsbo 3 och Larsbo 5 om förvärv av dessa. Skriftliga avtal avses att tecknas under samrådstitiden efter erforderliga politiska beslut.



Figur 27: Kommunalt ägda fastigheter markerade i blått.

### 8.1.1 Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsindelning beror av slutlig användning och uppdelning.

### 8.1.2 Rättigheter

Inga kända rättigheter finns inom planområdet.

## 8.2 Tekniska frågor

Inom planområdet finns teknisk infrastruktur i form av allmännyttiga underjordiska ledningar. En kommunal huvudvattenledning går längs Bruksgatan.

Inom kvartersmark har Skanova teleledningar som kommer tas bort.

På siloanläggningens tak finns utrustning för telekommunikation, där bland annat kommunen, räddningstjänsten och flera mobiloperatörer har intressen. Dessa behöver tas bort.

## 8.3 Ekonomiska frågor

### 8.3.1 Planekonomisk bedömning

Planarbetet bekostas av kommunen.

Ett genomförande av planen medför behov av signalreglering vid Fabriksgatan.

### 8.3.2 Drift allmän plats

Kommunen kommer ansvara för driften av den allmänna platsen.



## 8.4 Organisatoriska frågor

### 8.4.1 Huvudmannaskap

Kommunen är ansvarig huvudman för den allmänna platsen.

### 8.4.2 Avtal

För att lösa parkering utanför planområdet bör avtal upprättas i samband med bygglov.

### 8.4.3 Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

### 8.4.4 Tidplan

- Samråd Q2 2024
- Granskning Q3 2024
- Antagande Q4 2024

## 9 Konsekvenser

### 9.1 Miljökonsekvenser

Ett genomförande av planen innebär nybyggnation och att den befintliga bebyggelsen rivs, bland annat siloanläggningen som bedöms ha kulturhistoriska värden. Siloanläggningen är i dåligt skick och kan inte bevaras. Några övriga byggnader bedöms kunna ha kulturhistoriska värden men dessa är också i mycket dåligt skick och är troligtvis förorenade. När silobebyggelsen rivs försvinner ett viktigt landmärke för tätorten. En ny hög byggnad blir ett nytt landmärke i Töreboda.

Planområdet omfattas av ett LIS-område och strandskyddet kommer att upphävas på nytt i och med den nya detaljplanen. Kanalstränderna inom Töreboda centrum bedöms ha begränsad potential för växt- och djurliv och biologisk mångfald, men desto större betydelse för den allemansrättsliga tillgängligheten. För att långsiktigt trygga strandskyddets syften avseende allemansrättslig tillgänglighet ska fri passage närmast kanalen bevaras och/eller anordnas vid utveckling inom området. Det är därför viktigt att utvecklingen av området främjar allmänhetens tillgänglighet till Göta kanal, möjlighet att röra sig längs med kanalen och generellt tar hänsyn till riksintresset för kanalen. Befintligt allmänt promenadstråk utmed Göta kanal föreslås förlängas söderut utmed hela området.

Det bedöms inte föreligga någon risk för överskridande av MKN för luft inom kommunen och då heller inte inom planområdet. Föroreningsmängderna i det framtida dagvattenflödet från planområdet, kommer inte påverka MKN för vatten negativt efter föreslagna reningsåtgärder.

### 9.2 Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget är ett nyckelprojekt i såväl den regionala som den lokala utvecklingen. Ett genomförande av kommunens vision med hotell, kultur och bostäder skulle innebära både ett lyft för området lokalt, Töreboda tätort samt Skaraborg som region då läget till och med har nationell betydelse och påverkan. Ett genomförande är med största sannolikhet en del av en ökande besöksnäring, en

ökad inflyttning och en större attraktivitet. Detta gynnar både regionen och grannkommuner och Töreboda kommun, dess invånare och näringsliv positivt.

### 9.3 Sociala konsekvenser

En större tillgänglighet till Göta kanal bedöms positivt för platsens sociala värden. Fler människor kommer att röra sig i området, vilket kommer att göra det tryggare.

Placeringen av ett nytt hotell vid kanalen kan motiveras av den direkta kopplingen till turismen utmed Göta kanal. Närheten till tågstationen skapar fina förutsättningar för en hållbar turism. Området utmed kanalen mellan hotellet och kanalkanten utvecklas till en ny offentlig plats i Töreboda.

Detaljplanen innebär att befintliga verksamheter tas bort från platsen och därmed de sociala relationer och nätverk som är kopplade till dem.

## 10 Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Arkitekterna Krook & Tjäder AB i nära samarbete med Töreboda kommun. Från Töreboda kommun har Dan Harryzon, plan- och exploateringschef deltagit. Från Arkitekterna Krook & Tjäder AB har Maria Czinder, Nora Seipel och Tobias Pålsson deltagit.



**TÖREBODA**

