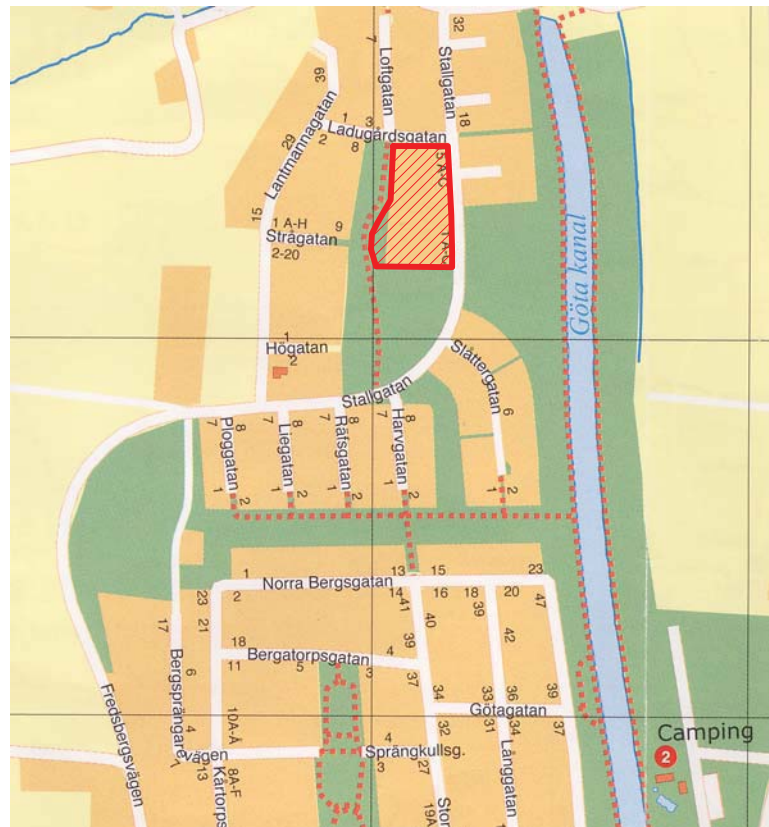




TÖREBODA KOMMUN

GRANSKNINGSHANDLING

Planen antagen
Laga kraft
Genomförandetiden utgår



KVARTERET GRISEN M.M. Detaljplan

Töreboda tätort, Töreboda kommun

PLANBESKRIVNING

Upprättad i september, kompletterad i november
2017

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Läge och areal
Markägare
Planens handläggning

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Strandskydd
Riksintressen
Kommunala program
Gällande detaljplan

PLANERADE ÅTGÄRDER

Ändring av gränser
Ändring av planbestämmelse

INFRASTRUKTUR

Vattenförsörjning och avlopp
El och tele
Avfallshantering
Trafikbuller

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser
Särskilda hushållningsbestämmelser
Rådande riksintressen
Miljökvalitetsnormer

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Behovsbedömning
Bedömningskriterier
- Regleringar och skyddsvärden
Samlad bedömning

KONSEKVENSER

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planerade åtgärder
Genomförandetid
Huvudmannaskap för allmänna platser
Fastighetsrättsliga frågor
Övrigt

KARTA

Separat plankarta med bestämmelser

Underlagsmaterial

- Grundkarta
- Gällande detaljplan

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

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att justera gällande fastighetsgränser och planbestämmelser till överensstämmelse med rådande förhållanden.

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i Töreboda tätorts norra del öster om Stallgatan och söder om Ladugårdsgatan. Områdets areal uppgår till cirka 1,2 hektar.

Markägare

Större delen av området tillhör fastigheten Grisen 1, som ägs av bostadsrättsföreningen Kanalen. Området omfattar även delar av fastigheten Gastorp 6:1, som ägs av Töreboda kommun.

Planens handläggning

Planen handläggs med s.k. standardförfarande, vilket innebär att den görs till föremål för offentliga samråds- och granskningsutställningar.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Marken inom området är i stort sett plan med svag lutning mot väster. Markhöjden varierar mellan +90,5 - +90,8 i kommunens höjdsystem.

Hela området är ianspråktaget för bostäder.

Grundförhållanden

Marken är bebyggd sedan femton år tillbaka och har inte visat några tecken på sättningar eller andra skador som kan relateras till grundens beskaffenhet. Någon ytterligare bebyggelse är inte planerad.

Bebyggelse

Fastigheten Grisen 1 är bebyggd med ett trettiotal radhuslägenheter i en och två våningar, uppförda i början av 1990-talet.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Rekreation och friluftsliv

Området ligger nära Göta kanal, som ju är en mycket viktig attraktion för både rekreation och friluftsliv.

Planområdet ligger endast några hundra meter från kommunens friluftsbad.

Teknisk service

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

Trafik

Området ligger i anslutning till Stallgatan, som utgör matargata till bostadsbebyggelsen i ortens nordvästra delar.

Gång- och cykeltrafiken till ortens centrum leds via en befintlig gång- och cykelväg väster om kanalen.

Kollektivtrafiken är inte framdragen till planområdet.

Samhällsservice

Servicefunktioner i form av dagligvarubutiker, s.k. sällanköpsbutiker, vårdcentral, skola, förskola och äldreboende finns i ortens centrum drygt en kilometer från planområdet.

Störningar

Planområdet ligger inte i närheten av större trafikleder, störande industrier eller annan buller- och utsläppslastande verksamhet.

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 särskilda ställningstaganden för det nu aktuella planområdet.

Strandskydd

Göta kanal är belagd med strandskydd inom ett avstånd av 100 meter från vattenlinjen. Planområdet är beläget cirka 150 meter från kanalen och berörs alltså inte av strandskyddet.

Riksintressen

Hela området omfattas av riksintresse för friluftsliv och naturvård samt särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kapitlet miljöbalken (turism och rörligt friluftsliv). Inga högre naturvärden har dokumenterats.

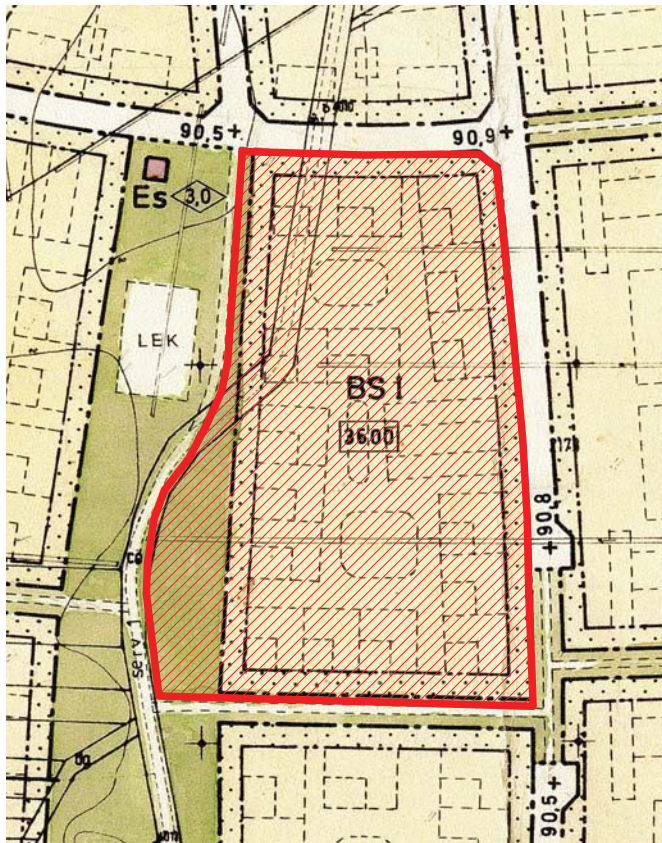
Kommunala program

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

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan (stadsplan) för Kår-
torpsområdet, fastställd av regeringen 1978-12-21.
Detaljplanen omfattar bostäder i en våning samt viss
angränsande parkmark.

För angränsande mark öster om Stallgatan gäller
detaljplaner för Gastorp 6:1 m.fl, antagna 2000-12-18
och 2015-01-26.



Utdrag ur gällande detaljplan Skala 1:2000

PLANERADE ÅTGÄRDER

Ändring av gränser

Ägaren till Grisen 1 har sedan lång tid anlagt trädgård,
avgränsad med häckar och staket, på kommunens mark
väster och söder om den gällande fastighetsgränsen.
Enligt uppgift finns en överenskommelse om detta, vil-
ket dock inte har resulterat i att ny detaljplan upprättats.

Fastighetsägaren har nu framfört önskemål om att
gränserna justeras till överensstämmelse med befintliga
förhållanden, vilket kommunstyrelsen tillstyrkt. Den
markareal som tillkommer uppgår till cirka 1650 kva-
dratmeter.

Ändring av planbestämmelse

Några av de befintliga bostadslägenheterna i kvarteret
Grisen har med stöd av dispens uppförts i två våningar,
fast gällande planbestämmelser endast medger en vå-
ning.

Det har ansetts rimligt att planbestämmelserna änd-
ras så att hela planområdet ges rätt att uppföra hus i två
våningar. Några ytterligare bostadslägenheter kommer
dock inte att tillskapas.



Befintlig häck utmed fastighetens västra gräns



Befintligt staket i fastighetens sydvästra hörn

INFRASTRUKTUR

Vattenförsörjning och avlopp

Samtliga tomter ansluts till kommunens ledningsnät för
dricks-, spill- och dagvatten.

Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt
inom respektive tomt. I andra hand ska dagvattnet för-
dröjas och avledas till kommunens anläggning i enlig-
het med kommunens anvisningar.

El och tele

Samtliga tomter ansluts till befintligt ledningsnät.

Avfallshantering

Varje fastighet har eget sopkärl för hushållsavfall som
hämtas av kommunens entreprenör. För övrigt avfall
hänvisas till de återvinningsanläggningar som finns i
orten.

Trafikbuller

För Stallgatan finns inga aktuella uppgifter om trafik-
mängd. Enligt Trafikverkets tabell, grundad på program
4411:1, kommer bullernivån femton meter från gatas
mitt att uppgå till 55,5 dBA (decibel A), om trafik-
mängden uppgår till 1000 fordon per dygn och andelen
tunga fordon till tio procent. Bullernivån vid husfasad
torde alltså bli avsevärt lägre, eftersom trafikmängden
bedöms torde uppgå till högst 300 fordon per dygn och
andelen tunga fordon till högst fyra procent.

Rekommenderat gränsvärde för utomhusbuller vid
husfasad uppgår till 60 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 kap miljöbalken av riksintresse med avseende på rådande natur- och kulturvärden, vilka inte får påtagligt skadas. Särskild hänsyn ska tas till turismens och friluftslivets intressen.

Rådande riksintressen

Det nu aktuella planområdet ingår i det geografiska riksintresset Göta kanal med omgivningar, som är riksintressant med hänsyn till friluftsliv, kulturminnesvård, turism och sjöfart.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kap 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
- Effekter på miljön
- Effekter på naturresurser
- Hälsa och säkerhet
- Miljökvalitetsnormer

Samlad bedömning

Planens genomförande innebär att den juridiska fastighetsgränsen och planbestämmelsen om våningsantal

ändras till överensstämmelse med befintliga förhållanden som förevarit under lång tid.

Kommunen bedömer att ingen av de ovan nämnda kriterierna påverkas negativt av planens genomförande. Någon betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden och 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.

Några konflikter med det närliggande riksintresset för Göta kanal kan inte förutses.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planerade åtgärder

Några fysiska åtgärder inom området planeras inte.

Genomförandetid

Genomförandetiden bestäms till fem år.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan fastighetsägarnas medgivande. Efter genomförandetiden utgång fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmänna platser

När planen genomförts kommer inga allmänna plater (gatu- och parkmark) att finnas inom området. Frågan om huvudmannaskap är därför inte formellt berörd.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägaren till Grisen 1 ansöker hos lantmäteriet om att fastighetens västra och södra gränser regleras i överensstämmelse med detaljplanen.

Övrigt

Ägaren till Grisen 1 och kommunen har träffat överenskommelse om att den förstnämnde svarar för kostnaderna för upprättandet av denna detaljplan.



TÖREBODA KOMMUN