



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

ANTAGANDEHANDLING

Planen antagen
Laga kraft
Genomförandetiden utgår



Vy från sydväst

DEL AV KVARTERET GJUTAREN

Töreboda tätort
Töreboda kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i maj 2017, reviderad i februari 2018

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Läge och areal
Markägare
Planens handläggning

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark
Bebyggelse
Fornlämningar
Teknisk service
Trafik
Kollektivtrafik
Övrig samhällsservice
Strandskydd
Riksintressen
Störningar

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Kommunala program
Gällande detaljplan

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planområdets omfattning och avsett ändamål
Planbestämmelser

INFRASTRUKTUR

Dricks- och spillvatten
Dagvatten
El och tele
Avfallshantering
Uppvärmning
Trafik

RISKER

Västra stambanan
Göta kanal

BULLER OCH VIBRATIONER

ÖVERVÄGANDEN 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
- Strandskydd
Samlad bedömning

KONSEKVENSER

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor
Fastighetsrättsliga frågor
Ekonomiska frågor

KARTA

Separat plankarta med bestämmelser

Handlingar

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

Underlagsmaterial

- Grundkarta
- Gällande detaljplan
- Utredningar angående risker, buller och vibrationer (Sweco 2017-10-30)
- Provtagningsrapport (Eurofins 2018-02-12)
- Luft- och porgasmätning (Polygon 2018-02-14)

Planen har upprättats på uppdrag av kommunstyrelsen och i samarbete med berörd personal inom kommunen.

Dan Harryzon
Plan- och exploateringschef

L I Knutsson arkitektkontor

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

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

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

PLANDATA

Läge och areal

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

Områdets areal uppgår till cirka 0,33 hektar.

Markägare

Fastigheten har nyligen förvärvats av Töreboda kommun.

Planens handläggning

Planen handläggs med s.k. utökad förfarande, vilket innebär att planhandlingarna ska göras till föremål för både samråd och offentlig granskning innan de tas upp för beslut i kommunfullmäktige.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark

Marken inom området är i stort sett helt plan på nivån 91 meter över nollplanet.

Bebyggelse

Fastigheten har tidigare utnyttjats av förre ägaren Daloc AB för utställningar, kontor, övernattnings m.m. Inom området finns en äldre industribyggnad, ett mindre annex samt ett gårdshus.

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

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

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

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

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

Samtliga tak är täckta med grå bandplåt.



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



Vy från öster

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

Teknisk service

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

Trafik

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

Kollektivtrafik

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

Övrig samhällsservice

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

Strandskydd

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

Riksintressen

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

Störningar

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



Grannfastigheten Gjutaren 2

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Töreboda kommuns översiktsplan antogs 1992. Arbetet med en ny översiktsplan har påbörjats. Varken i planen eller i hittills framtagna utkast till ny plan finns några specifika ställningstaganden för det nu aktuella planområdet.

Kommunala program

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

Gällande detaljplan

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

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planområdets omfattning och avsett ändamål

Planområdet omfattar fastigheten Gjutaren 4, som avses att användas för konferenser, utbildning, utställningar, teaterföreställningar, kontor och hantverk. Den avsedda användningen överensstämmer i huvudsak med den användning som fastigheten haft under ett antal år.

Planbestämmelser

Hela området ges användningsbestämmelsen C₁, som är samlingsbestämmelse för de verksamheter som nämns ovan.

Den f.d. verkstadsbyggnaden med fasader i tegel och trä är av kulturhistoriskt intresse och ges egenkapsbestämmelsen q, som innebär att byggnaden inte får ändras med avseende på dess yttre. Alla ändringar av byggnadens yttre är bygglovspliktiga. Byggnaden får heller inte rivras, vilket regleras med särskild bestämmelse.

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

I fastighetens nordvästra del ligger två byggnader, där byggrätten begränsas till två våningar, vilket överensstämmer med den större byggnadens våningsantal.



Planket i gränsen mot Gjutaren 1

Den större byggnaden har samma fasadmaterial som huvudbyggnaden och ska enligt en särskild planbestämmelse anpassas till huvudbyggnadens kulturhistoriska särdrag. Denna bestämmelse gäller även den mindre byggnaden.

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

I västra och norra tomtgränserna finns plank, varav det västra bidrar till att minska eventuellt buller från verksamheten på angränsande fastighet,

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

INFRASTRUKTUR

Dricks- och spillvatten

Planområdet är anslutet till kommunens ledningsnät.

Dagvatten

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

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

El och tele

Området ansluts till befintligt ledningsnät.

Avfallshantering

Avfallshanteringen ombesörjs av lokal entreprenör.

Uppvärmning

Samtliga byggnader försörjs med bergvärme.

Trafik

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

Omgivande gatumark är försedd med gångbanor.

RISKER

Västra stambanan

En utredning har genomförts (Sweco 2017-10-30). Utredningens syfte är att säkerställa att risknivån avseende de identifierade riskkällorna är acceptabel för dem som uppehåller sig i planområdet.

Riskkällor som är av betydelse för planområdet är transporter av farligt gods på stambanan och intilliggande verkstad. Beräkningar av individ- och samhällsrisker visar att risknivåerna inte är så höga att bebyggelsen är olämplig. I den intilliggande verkstaden

hanteras så små mängder brandfarlig gas att några ytterligare riskreducerande åtgärder inte anses nödvändiga.

Sammantaget bedöms den nya detaljplanen vara lämplig ur ett riskperspektiv om hänsyn tas till följande åtgärdsförslag:

- Byggnaderna inom fastigheten ska kunna utrymmas via fasad som vetter bort från spårområdet (mot öster).
- Ventilation ska i första hand placeras på taket och i andra hand på sida bort från spåret. Ventilationen ska lämpligen kunna stängas av inifrån respektive byggnad.
- Fönster ska bara kunna öppnas med nyckel eller specialverktyg.
- Fasadmaterialet på byggnaden närmast järnvägen ska inte ändras till ett mer brandfarligt material.

Föroreningar

Genomförda utredningar visar att trikloretylen förekommer i mark samt i luften i fabriksbyggnaden.

I företaget Polygons rapport rekommenderas att provresultatet analyseras och bildar underlag för lämpliga åtgärder, t.ex. konstruktionslösningar som bidrar till en bättre inomhusmiljö.

Göta kanal

Sannolikheten för olyckor orsakade av översvämning i kanalbanken bedöms som försumbar. Cirka 400 meter norr om planområdet finns ett system för att leda bort vatten från kanalen (den s.k. bigraven som är kopplad till dagvattensystemet).

BULLER OCH VIBRATIONER

En utredning har genomförts (Sweco 2017-10-30). Utredningen utgör underlag för upprättandet av den nya detaljplanen, som omvandlar en f.d. industrifastighet till en anläggning för konferenser, utställningar, restaurang, besöksboende och kontor.

Om följande åtgärdsförslag beaktas är inte buller ett hinder för detaljplanens genomförande:

- Fasader, inklusive fönster och eventuella friskluftsventiler, ska dimensioneras utifrån beräknad ljudnivå vid fasad så att riktvärden för respektive verksamhet inte överskrids.
- Vid prövning av bygglov ska dimensionering av fasaders ljudisolering utföras och redovisas.

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

ÖVERVÄGANDEN ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser

I 3 kapitlet miljöbalken föreskrivs att mark- och vattenområden ska användas för de ändamål som de är bäst lämpade för. Om det finns mark eller verksamheter som är utpekade som riksintressanta, ska dessa skyddas mot åtgärder som kan orsaka påtaglig skada.

Särskilda hushållningsbestämmelser

Delar av Töreboda kommun är enligt 4 kapitlet miljöbalken av riksintresse med avseende på rådande natur- och kulturvärden, vilka inte får påtagligt skadas. Särskild hänsyn ska tas till turismens och friluftslivets intressen.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 5 kapitlet miljöbalken får regeringen meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt.

Hittills har sådana normer antagits för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Behovsbedömning

I förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) föreskrivs att alla detaljplaner ska innehålla en bedömning av om planens genomförande kan orsaka betydande miljöpåverkan. Om så är fallet kan en särskild konsekvensbeskrivning behöva upprättas.

Betydande miljöpåverkan kan bli följden om planen berör Natura 2000-områden eller om den syftar till att uppföra anläggningar som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bestämmelser.

Bedömningskriterier

Bedömningen grundas på följande kriterier:

Regleringar och skyddsvärden

- Planen berörs indirekt av rådande riksintressen för Västra stambanan och Göta kanal. Intressena påverkas inte av planens genomförande, som endast innebär att planbestämmelserna ändras till överensstämmelse med rådande förhållanden.
- Nätverket Natura 2000 berörs inte.
- Registrerade fornlämningar påverkas inte.
- Planen strider inte mot kommunens översiktsplan.

Effekter på miljön

- Planen berör inte områden som kan medföra negativ påverkan på naturmiljön med avseende på växt- och djurliv.

- Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse omfattas av föreslagna skyddsbestämmelser.
- Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas inte.
- Risker för skred eller ras bedöms inte finnas.

Effekter på naturresurser

- Planens genomförande anses förenligt med miljöbalkens hushållningsbestämmelser.
- Areella näringar påverkas inte.
- Viktiga transportleder påverkas inte.

Hälsa och säkerhet

- Planens genomförande befaras inte medföra störningar i form av utsläpp, buller och vibrationer.
- Undersökningar har gjorts, i vilka konstateras förekomst av trikloretylen i både mark och i luft. Föroreningarna kommer att avlägsnas eller oskadliggöras genom tekniska åtgärder innan berörd byggnad får tas i bruk för avsedda ändamål.

Miljökvalitetsnormer

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

Strandskydd

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

Samlad bedömning

Planens genomförande innebär att en befintlig verksamhet kan utvidgas och utvecklas på ett hänsynsfullt sätt.

Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående beskrivningar, att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

KONSEKVENSER

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

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar den principiella ansvarsfördelningen och möjligheterna till genomförande, men har ingen självständig rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att ge vägledning vid planens genomförande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen

Detaljplanen hanteras med s.k. utökat förfarande, vilket innebär att förslaget först ska göras till föremål för samråd och därefter ställas ut för granskning. När dessa processer är genomförda kan planen tas upp för antagande i kommunfullmäktige.

Preliminär tidsplan

Samrådsprocessen genomfördes under våren 2017. Granskningen har ägt rum under hösten 2017.

Avsikten är att planen ska kunna antas i början av 2018.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har bestämts till tio år.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan fastighetsägarens medgivande. Efter genomförandetiden utgång fortsätter planen

att gälla tills den ändras eller upphävs. I detta fall är kommunen både fastighetsägare och initiativtagare till den nya detaljplanen. Frågan om ersättning för ändrad byggrätt är följaktligen inte aktuell.

Huvudmannaskap för allmänna platser

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatörer och markägare

Fastighetsägaren Töreboda kommun avser att upplåta fastigheten för den användning som planen medger.

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

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning är inte aktuell.

Servitut och ledningsrätt

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen ansvarar för att upprätta och bekosta denna detaljplan.



Innergården



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen