



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen

ANTAGANDEHANDLING

Planen antagen
Laga kraft
Genomförandetiden utgår



Konstruktören 3



Verkmästaren 10

Delar av kvarteren Konstruktören och Verkmästaren

Töreboda tätort, Töreboda kommun

DETALJPLAN

PLANBESKRIVNING

Upprättad i maj 2017, rev i november 2017

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

PLANDATA

Läge och areal
Markägare
Planens handläggning

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation
Grundförhållanden
Bebyggelse
Fornlämningar
Teknisk service
Trafik
Störningar och risker
Föreordnad mark

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan
Övergripande intressen
Gällande detaljplaner

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planerade åtgärder

INFRASTRUKTUR

Trafik
Dricks- och spillvatten
Dagvatten
Uppvärmning
El och tele
Avfallshantering

ÖVERVÄGANDEN ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser
Särskilda hushållningsbestämmelser
Miljökvalitetsnormer

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)

Behovsbedömning

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocessen
Preliminär tidsplan
Genomförandetid
Huvudmannaskap för allmänna plater

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatörer och markägare
Fastighetsbildning

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

KARTA

Separat plankarta med bestämmelser

Underlagsmaterial

- Gällande detaljplaner
- Geoteknisk undersökning (BGM 2016-09-13)

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

L I Knutsson arkitektkontor

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanen möjliggör utökning av befintlig industribyggnad på fastigheten Konstruktören 3 samt medger en mera flexibel användning av fastigheten Verkmästaren 10.

Naturområdet öster om kvarteret Konstruktören kompletteras med en gång-och cykelväg mellan Verkstadsgatan och Gubberogatan.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet består av två separata delar och är beläget vid Industrigatan i tätortens sydvästra del.

Planområdets sammanlagda areal uppgår till cirka 4,1 hektar.

Markägare

Större delen av området tillhör fastigheterna Konstruktören 3 och Verkmästaren 10, vilka ägs av Daloc AB respektive Västgötabygdens Fastigheter AB. Området omfattar även delar av fastigheten Borreboda 15:20, som ägs av Töreboda kommun.

Planens handläggning

Detaljplanen handläggs med s,k, utökat förfarande, vilket innebär att den kommer att bli föremål för både samråds- och granskningsutställningar.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Mark och vegetation

Planområdet ligger i västlig lutning. Höjdskillnaden mellan områdets östra och västra delar uppgår till cirka två meter. I grönområdet i öster finns en tydligt markerad kulle samt ett bestånd av björkar.

Grundförhållanden

Planerad bebyggelse berör fastigheten Konstruktören 3, för vilken en geoteknisk undersökning har utförts.

Av utredningen framgår att jorden under ytskiktet består av finsediment såsom lera och silt. Härunder följer friktionsjord som vilar på fast botten.

Grundvattenytan ligger cirka 1,8 meter under markytan.

Några stabilitetsproblem eller risker för sättningar bedöms inte föreligga.

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

Bebyggelse

All bebyggelse inom området och dess omgivningar består av industrier av skilda slag och är uppförd med början av sextiotalet och senare.

Fastigheten Konstruktören 3 är obebyggd. På fastigheten Verkmästaren 10 ligger en industribyggnad med flera företag representerade.

Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska intressen.

Teknisk service

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

Trafik

Området trafikmatas från huvudgatan Skövdevägen via Industrigatan och Verkstadsgatan.

Störningar och risker

Planområdet ligger cirka femtio meter från närmaste bostadshus vid Gubberogatan. De ovan nämnda trafiklederna ligger minst 150 meter från närmaste bostadsfastighet, vilket bedöms som tillfredsställande för att störningar inte ska uppstå.

Förorenad mark

Varken i kommunens eller länsstyrelsens register finns några uppgifter om att marken innehåller föroreningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Töreboda kommuns översiktsplan antogs 1992. Arbetet med en ny översiktsplan pågår. Hittills har ett antal samrådsmöten med kommuninvånarna genomförts. Några ställningstaganden eller synpunkter på det aktuella planområdet har inte framkommit.

Översiktsplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under 2019.

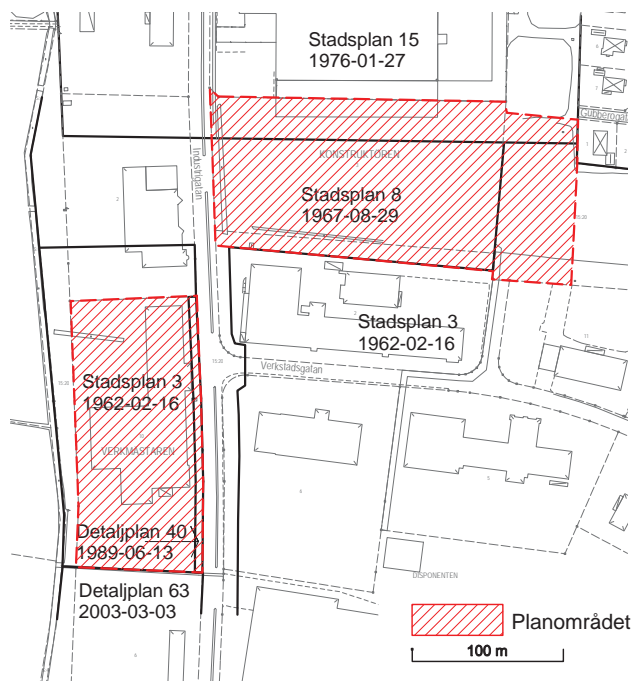
Övergripande intressen

Planområdet berörs inte av riksintressen, Natura 2000 eller strandskydd.

Gällande detaljplaner

Planområdet berörs i olika omfattning av detaljplaner (stadsplaner) fastställda 1962, 1967 och 1976 samt detaljplaner antagna 1989 och 2003.

All kvartersmark inom planområdet är avsedd för industriändamål med en högsta byggnadshöjd av 8,0 meter.



Gällande detaljplaner

PLANERAD MARKANVÄNDNING

Planerade åtgärder

I kvarteret Konstruktören förbereds en utbyggnad av befintlig byggnad på tomt nr 1. Avsikten är att tillbyggnadens östra gavel ska linjera med befintlig byggnad och förlängas över gränsen till tomt nr 3. Kvarterets östra gräns flyttas därför några meter åt öster för att avståndet mellan byggnad och gräns ska uppgå till minst sju meter. Ingreppet i naturmarken bedöms som ringa.

I gällande detaljplan finns ett ledningsreservat (u-område) utlagt på mark som i en tidigare detaljplan utlagts som gatumark (Gubberogatan). Ledningarna har nyligen tagits bort.

Byggnaden i kvarteret Verkmästaren ges mera flexibla planbestämmelser som medger småindustri, lager, fordonsservice, samt lokaler för yrkesutbildning och träningsverksamhet, vilket i huvudsak motsvarar fastighetens verkliga användning.

Högsta tillåtna byggnadshöjd har för Konstruktören 3 ökats från 8,0 till 10,0 meter.

Grönområdet öster om kvarteret Konstruktören behålls. En eventuell gång- och cykelförbindelse mellan Verkstadsgatan och Gubberogatan har illustrerats på plankartan.

INFRASTRUKTUR

Trafik

Angränsande gator ingår inte i planområdet. Några fysiska åtgärder inom gatumarken planeras inte.

Dricks- och spillvatten

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

Dagvatten

Dagvattnet leds till kommunens ledningsnät.

Uppvärmning

Befintlig och planerad bebyggelse uppvärms med individuella system.

El och tele

Ny bebyggelse ansluts till befintliga ledningsnät.

Avfallshantering

Avfallet hanteras av kommunens entreprenör.

ÖVERVÄGANDEN ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser

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

Särskilda hushållningsbestämmelser

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

Det aktuella planområdet berörs inte av några riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

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

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

Planerad verksamhet beöms inte medföra att några miljökvalitetsnormer överskrids.



Grönområdet

BEHOVET AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)k

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.

Planförslaget innebär inga miljöpåverkande ändringar av gällande bestämmelser för områdets användning. Den enda fysiska förändringen består i att 200 kvadratmeter av naturområdet överförs till kvartersmark. Inget av de kriterier som normalt tas upp vid bedömning av detaljplaner (regleringar och skyddsvärden, effekter på miljö och naturresurser, hälsa och säkerhet samt påverkan på miljö kvalitetsnormer) bedöms medföra negativa konsekvenser för miljön inom planområdet.

Kommunen bedömer, med hänvisning till ovanstående beskrivning, att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kapitlet miljöbalken behöver därmed inte upprättas.

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. utökad förfarande, vilket innebär att förslaget först ska göras till föremål för samråd, och senare ställas ut för granskning. När dessa processer är genomförda kan planen tas upp för antagande i kommunfullmäktige.

Preliminär tidsplan

Samrådsprocessen beräknas preliminärt ske under våren 2017 och granskningsprocessen senare under sommaren. Beslut om antagande i kommunfullmäktige beräknas efter semesterperioden 2017.

Genomförandetid

Planens genomförandetid har bestämts till femton år.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan fastighetsägarnas medgivande. Om så ändå sker, kan kommunen bli skyldig att utge ersättning för minskad eller förlorad byggrätt.

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

Huvudmannaskap för allmänna platser

Kommunen är huvudman för allmänna platser, i detta fall naturområdet öster om kvarteret Konstruktören, och har därmed ansvaret för områdets drift och underhåll.

Ansvaret för anläggande, drift och underhåll av kommunala ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme, el, tele m.m. åvilar också kommunen eller av berörda infrastrukturföretag

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploatörer och markägare

Berörda fastighets- och rättighetsägare redovisas i den till detaljplanen hörande fastighetsförteckningen.

Fastighetsbildning

Ägaren till Konstruktören 3 förvärvar aktuell del av Borreboda 15:20, som ska sammanläggas med Konstruktören 3. Det kan även bli aktuellt att sammanlagga fastigheterna Konstruktören 1 och 3, som har samma ägare. Ansökan om förrättning sker av fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal

Avtal ska upprättas mellan kommunen och ägarna till berörda fastigheter angående markförvärv samt ersättning för detaljplanens upprättande och handläggning.



TÖREBODA KOMMUN
Kommunstyrelsen