



TÖREBODA

Antagandehandling
April 2022

Planbeskrivning

Detaljplan för Gullkragen 5 m. fl.,
Töreboda centralort, Töreboda kommun



Detaljplan för Gullkragen 5 m fl., Töreboda centralort, Töreboda kommun

Antagandehandling
April 2022

Kontaktuppgifter

Töreboda kommun

Planenheten

Besöksadress: Kommunhuset, Drottninggatan 4

Telefon: 0506- 180 00

E-post: kommunen@toreboda.se

Innehåll

Detaljplanens syfte

Syfte	4
Bakgrund	4
Planområdets lokalisering och omfattning	4
Planförfarande	5

Överväganden

Bedömning av lämpligheten av markens användning	5
Planeringsunderlag och utredningar	9
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	9
Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter	9

Beskrivning och genomförande

Motivering av planbestämmelser	10
Förändringar i fastighetsindelning	11
Ansvar för utbyggnad och drift	12
Planavtal	12
Exploateringsavtal	12
Utformning och förvaltning av allmän plats	12
Planavgift	12
Påverkan på gällande planer	12

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ombyggnad och ändrad användning av befintliga byggnader på Gullkragen 5, från transformatorändamål till samlingslokal och festlokal med tillfällig övernattning, och att samtidigt bibehålla byggnadernas kulturhistoriska värde.

Syftet är också att möjliggöra att de delar som idag är allmän platsmark i gällande detaljplan övergår till kvartersmark och överförs till Gullkragen 5.

Bakgrund

Kommunfullmäktige beslutade 2020-09-28, Kf § 64 att ta fram en ny detaljplan för Björkäng 6:8 under förutsättning av köparen bekostar framtagandet av ny detaljplan. Beslut om planuppdrag fattades av utvecklingsutskottet 2021-05-05, Uu § 57

Bakgrunden är att fastighetsägaren önskar omvandla byggnaden till samlingslokal, vilket gällande detaljplan inte medger varför behovet av att ta fram en ny detaljplan uppstått. Planenhetens bedömning är att en ny detaljplan för området bör ta ett helhetsgrepp för den planerade utvecklingen av området och behovet av att ersätta gällande planer med en ny detaljplan.

Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet är beläget i Töreboda tätort cirka 200 meter sydväst om torget i korsningen mellan Kvarngatan och Garvaregatan. Planområdets areal uppgår till cirka 1200 m².

Planområdet omfattas av fastigheterna Gullkragen 5 samt del av Björkäng 6:8, del av Blåklinten 1 och del av Björkäng 8:4. Gullkragen 5 är privatägd. Björkäng 6:8, Blåklinten 1 och Björkäng 8:4 ägs av Töreboda kommun. Planområdet är redan ianspråktagat av befintliga byggnader och delvis inhägnat. På Gullkragen 5 står befintliga byggnader som tidigare hyst Töreboda kvarn och elverk. Björkäng 6:8 och 8:4 är till största delen allmän platsmark (Gata och Plantering), men är tidigare ianspråktaga för en återvinningsstation. Även det nordöstra och sydvästra hörnet på Gullkragen 5 är allmän platsmark Gata. På Blåklinten 1 finns idag en vårdcentral, och marken har i detaljplan användningen Allmänt ändamål, A. Även en mindre del av Björkäng 6:8 har användningen A.

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande i enlighet med reglerna i PBL (2010:900), SFS 2020:603.

Överväganden

Bedömning av lämpligheten av markens användning

Här redovisas bedömning av lämpligheten av markens användning utifrån 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Överensstämmelse med översiktsplanen

Området ingår i det som i utställningshandlingen av kommunens nya översiktsplan är utpekade för utveckling av Töreboda centrum.

Kulturmiljö - riksintresset för Göta kanal (R2)

Törebodas centrala delar samt området i anslutning till Göta kanal är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården enligt Miljöbalkens 3:e kapitel 6§. Göta kanal är Sveriges största och mest symbolladdade kanalmiljö, utförd 1810-32, och har stor teknisk- och kommunikationshistorisk betydelse. Hela kanalsträckningen ingår i riksintresset med broar, slussar, hamnmiljöer, löneboställen, varv, vallar, trädridåer, mm, samt järnvägsmiljön vid Töreboda som är viktig för förståelsen av kanalens senare historia under 1800-talets andra hälft.

Planområdet ligger cirka 350 meter från järnvägsstationen och kanalen, och strax utanför det område som redovisas som avgränsning av riksintresset. Kommunens bedömning är att påverkan på riksintresset är litet. Det finns ingen visuell kontakt mellan planområdet och det utpekade riksintresset för kulturmiljö.

Kulturmiljö - Töreboda elektriska kvarn och elverk

Befintlig byggnad på Gullkragen 5 uppfördes 1909 och den östra delen har använts för kvarnändamål (Töreboda elektriska kvarn) medan den västra delen har använts för transformatorändamål (kallat Elverket). I dagsläget föreligger ett restaureringsbehov vilket redan har påbörjats exteriört.

Kommunens bedömning är att möjligheten att bevara befintliga byggnader inom planområdet ökar med föreslagen detaljplan eftersom byggnaderna då kan få en ny användning och risken att de står och förfaller minskar.

Naturvärden

Planområdet består till största del av redan bebyggd kvartersmark. Inom planområdet

finns en trädgård med uppvuxna träd, men inga skyddade naturområden eller utpekade naturvärden. Detaljplanen föreslår ingen ytterligare bebyggelse på befintliga grönytor och bedöms därmed inte påverka några naturvärden.

Sociala värden och rekreation

Längs med planområdets norra gräns går en gång- och cykelväg från Björkängsskolan och österut. I cykelvägens förlängning västerut finns ett grönområde med koppling till flerbostadshuset. Planområdet gränsar även till riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4:e kapitlet 1-2§ ”Tiveden med områdena vid sjön Uden och sjön Viken samt området utmed Göta kanal mellan Karlsborg och Sjötorp”.

Kommunens bedömning är att det är positivt för Töreboda centrum att en karaktärsfull byggnad som förlorat sin ursprungliga användning kan få en ny användning som dessutom bidrar till det sociala livet genom att erbjuda en plats för möten, fester, föreningsliv och besökare. Ett genomförande av den aktuella planen bedöms inte påverka riksintresset för rörligt friluftsliv, då planområdet i dagsläget består av bebyggd kvartersmark till vilken allmänheten inte har tillträde.

Farligt gods

Planområdet är beläget cirka 220 meter från Kungsgatan som är rekommenderad sekundärled för farligt gods och cirka 260 meter från Västra stambanan som är primär transportled för farligt gods. Kommunen bedömer riskerna med stöd av generell riskanalys framtagen av Länsstyrelsen i Hallands län. Riskanalysen finns som bilaga till rapporten: Riskanalys av farligt gods i Hallands län (2011:19). Här rekommenderas att en riskbedömning görs vid planering inom 150 meter från transportled för farligt gods. För det aktuella planområdet innebär det att risker i förhållande till farligt godstransporter inte behöver bedömas.

Översvämning

Planområdet är beläget på nivåer omkring +91 meter, vilket är relativt lågt i förhållande till Göta kanals höjd där den passerar planområdet. Då planområdet är väl avskilt från kanalen av bland annat banvallen (även om denna inte kan förutsättas vara helt tät), och planområdet även ligger på ett betydande avstånd från kanalen, samt att risken för översvämning från kanalen är låg eftersom det är ett reglerat vattendrag, bedöms risken för översvämning som låg.

En dynamisk ytvavrinningsberäkning har genomförts för kartläggning av riskområden vid kraftig nederbörd i Töreboda tätort (Sweco 2021). Beräkningarna har genomförts med hydraulisk modellering. Modelleringen har bestått i att beräkna flödet på markytan och

resultaterande vattendjup, vattenhastighet och vattenutbredning utifrån rådande markanvändning och topografi. Skyfallskarteringen visar att det vid ett 100-årsregn kan bli vatten stående i den norra, obebyggda delen av planområdet. Det rör sig dock endast om ett vattendjup på 1-2 decimeter. Den översvämmade ytan är obebyggd, till hälften hårdgjord och till hälften gräsbevuxen. Den gräsbevuxna delen lämpar sig väl för infiltration. Marken närmast byggnaderna kommer att höjas upp och hårdgöras så att regnvatten rinner bort från byggnaden och ut mot grönstråket med gång- och cykelväg. Att regnvatten blir stående norr om byggnaden i den relativt ringa omfattning som karteringen visar, bedöms inte vara något problem.



Bild från Töreboda Skyfallskartering (Sweco 2021). Exempel på vattenutbredning vid ett klimatanpassat 100-årsregn för befintlig situation (nuläge), Börstorpsgatan. De färglagda ytorna visar på ett varierande vattendjup från 0,1 meter till mer än 1 meter. För det aktuella planområdet (inringat) visas en översvämningssituation på 0,1-0,2 meter (blått fält).

Ett genomförande av planen kommer inte att leda till några försämrade möjligheter att infiltrera vatten jämfört med utgångsläget.

Buller

På Borrebodagatan är årsmedelsdygnstrafiken cirka 3000 fordon vilket ger upphov till visst buller.

Användningen inom planområdet ställer inga särskilda krav på bullernivåer i utomhusmiljön. Ljudnivåerna inomhus i en byggnad måste alltid klara kraven i BBR oavsett var byggnaden är placerad och oavsett ljudnivån utomhus. Tekniska krav på byggnadernas utförande för att klara BBR:s nivåer inomhus ska inte ställas i detaljplanen utan hanteras i byggprocessen med tekniskt samråd, startbesked och slutbesked.

Markföroreningar

Bedömning av förekomst av markföroreningar har i samråd med kommunens miljö- och hälsoskydd tagits fram som underlag till planhandlingarna (Töreboda kommun, 2021). Bedömningen grundar sig på tidigare användning utifrån information från tidigare verksamhetsutövare samt kontroll vid övertagande av fastigheten. Bedömningen är att det inte föreligger någon risk för förekomst av spill av transformatorolja i eller utanför byggnaden och att det därmed inte finns behov av ytterligare utredning.

MKN

I området finns inga kända problem eller risker för att miljö kvalitetsnorm för utomhusluft ska överskridas. Ett genomförande av aktuell plan bedöms inte heller bidra till att utomhusluften försämrats.

Planerad ny bebyggelse ansluts till kommunalt ledningsnät för vatten, spill- och dagvatten. Miljö kvalitetsnormer för grund- och ytvatten bedöms därmed inte påverkas.

Gång- och cykeltrafik

Området gränsar i norr till cykelväg och områdets centrala lokalisering gör det gynnsamt för transport med gång- och cykel.

Kollektivtrafik

Området har god tillgång till kollektivtrafik genom sin närhet till Norra Skaraborgs Resecentrum i Töreboda där såväl lokal busstrafik som regional tågtrafik har sin utgångspunkt. Till stationen är det cirka 350 meter.

Trafik

Omfattningen på tillkommande trafik i och med ett genomförande av detaljplanen bedöms vara försumbart. Besökare kan i stor utsträckning anlända till planområdet till fots, på cykel eller med kollektivtrafik.

Eventuellt behov av besöksparkering kan tillgodoses på parkeringsplatser i intilliggande kvarter och i stor utsträckning ske genom samutnyttjande då behovet skiljer sig över dygnet. Behovet av parkering för den aktuella verksamheten förväntas vara störst under

kvällstid och på helger med tanke på verksamhetens art. Det är också då störst antal parkeringar är lediga i närområdet. På Garvaregatan norr om fastigheten finns 18 markerade parkeringsplatser. Det finns även möjlighet till gatuparkering på Skolgatans sträckning Garvaregatan - Storgatan och på Garvaregatan. Tillgänglig tillåten gatuparkering på dessa gator, med hänsyn tagen till korsningar och utfarter, utgörs sammanlagt av cirka 400 meter. Cirka 200 meter från fastigheten finns besöksparkeringen för en livsmedelsbutik med 35 platser och 300 meter bort ligger resecentrums södra parkering med 37 platser.

Infart till fastigheten kan ske både från Kvarngatan i söder och från Garvaregatan i öster.

Kommunalteknisk försörjning

Planområdet ligger i tätbebyggt område, inom kommunens verksamhetsområde, med redan utbyggd teknisk infrastruktur. Planområdets befintliga anslutningar till el-, vatten-, avlopp- och dagvattennät bedöms som tillräckliga.

Planeringsunderlag och utredningar

Som underlag för detaljplanen finns nedanstående dokument.

- Töreboda skyfallskartering (SWECO 2021-06-29)
- Tidigare användning - bedömning av föroreningar (Töreboda kommun 2021)

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts som underlag för planarbetet. Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av planen inte kan väntas leda till betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har den 3 september 2021 meddelat att de delar kommunens bedömning.

Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter

Fastigheten belastas av servitut 1493-403.1 som avser ledningar för starkström i fastighetens västra och södra del. Hela servitutet omfattas av u_1 , markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, i plankartan.

Fastigheten belastas även av servitut 16-IM3-66/5690.1 som avser område för avloppsledning genom fastighetens norra del. Servitutet belastar Björkäng 6:8 till förmån för Björkäng 5:1. Hela servitutet omfattas av u_1 , markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, i plankartan.

Beskrivning och genomförande

Motivering av planbestämmelser

C - centrum (4 kap. 5 § PBL)

Centrum är en generell användningsbestämmelse som tillämpas för kombinationer av handel, service, samlingslokaler eller andra verksamheter som ligger centralt och ska vara lätta att nå. Denna bestämmelse syftar till att möjliggöra utveckling av befintlig byggnad till samlingslokal och festlokal. I centrumanvändningen ryms även funktioner som kontor och lokaler för tillfällig vistelse, exempelvis konferenslokaler eller olika typer av tillfällig övernattnings.

Största tillåtna byggnadsarea är 500 m². (4 kap. 11 § 1 PBL)

Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploaterings största och minsta omfattning. Kommunen bedömer att en byggnadsarea på 500 m² ger tillräcklig möjlighet att komplettera huvudbyggnaden med mindre tillbyggnader, förråd mm.

Högsta nockhöjd är 11 meter över markens medelnivå. (4 kap. 11 § PBL)

Högsta nockhöjd reglerar byggnadens höjd från den medelnivå som marken har invid byggnaden till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. För huvudbyggnaden reglerar planen nockhöjden till 11 meter vilket motsvarar nuvarande byggnad på fastigheten.

Högsta nockhöjd är 6 meter över markens medelnivå. (4 kap. 11 § PBL)

För en mindre byggnad i planens norra del regleras nockhöjden till 6 meter för att säkerställa att byggnaden underordnas huvudbyggnaden.

Prickmark (4 kap.11 § PBL)

Prickmark är en generell bestämmelse som anger att marken inte får förses med byggnader. Prickmarken är 1 meter bred längs planområdets gräns mot cykelvägen i norr, vilket möjliggör en tillräckligt stor yta för komplementbyggnader. Längs Garvaregatan i öster är prickmarken 2 meter, vilket motsvarar avståndet till befintlig byggnad. Övrig prickmark i söder, väster och norr sammanfaller med markreservat för allmänna underjordiska ledningar.

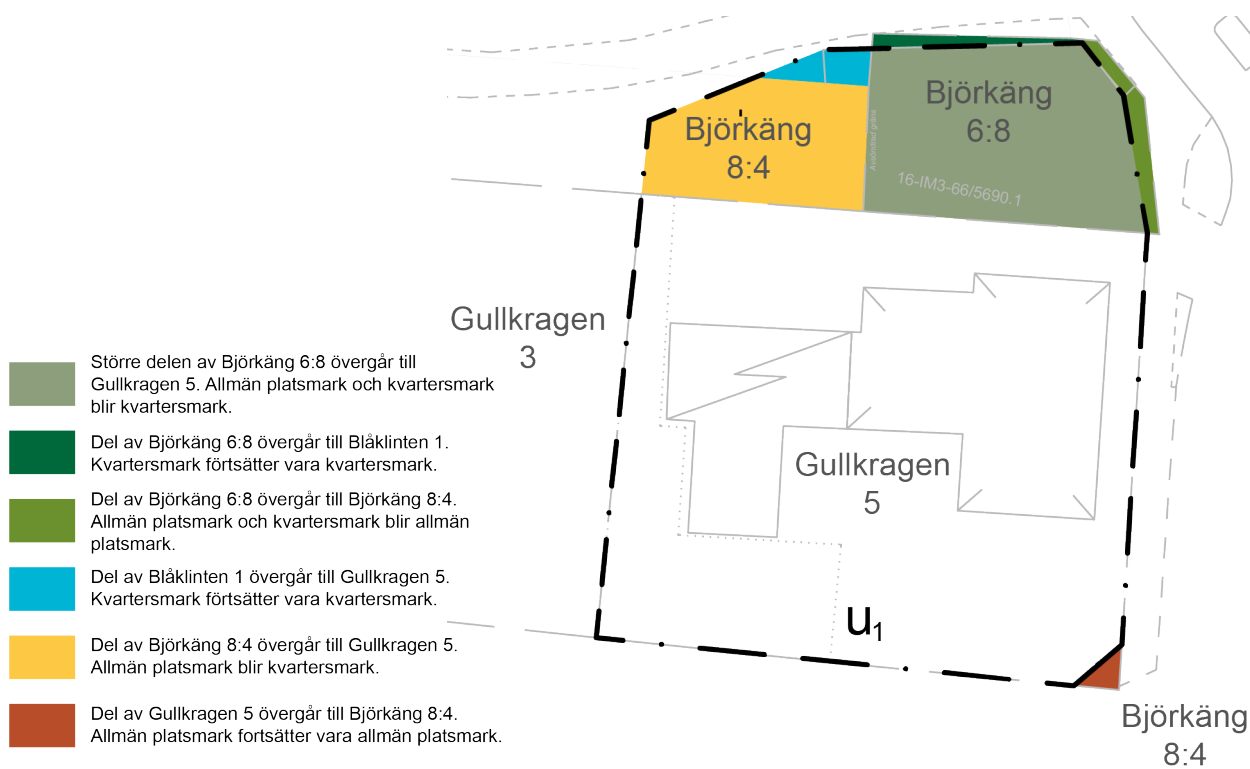
u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (4 kap. 6 § PBL)

Markreservat skyddar kommunens avloppsledning i norr och Skanovas kraftledningar i väster och söder. Respektive ledningsägare har rätt att behålla, underhålla och förnya ledningarna, vilket regleras i servitut respektive ledningsrätt.

Förändringar i fastighetsindelning

Största delen av fastigheten Björkäng 6:8 samt del av Björkäng 8:4, som båda idag är till största delen allmän platsmark, överförs till Gullkragen 5. Även del av fastigheten Blåklinten 1 ska överföras till Gullkragen 5. Samtliga fastigheter som ska överföras ägs idag av Töreboda kommun.

En liten del av Björkäng 6:8 i norr ska fortsätta vara kvartersmark med användningen A och överförs till Blåklinten 1. En liten del av Björkäng 6:8 i öster ska övergå till allmän platsmark Gata och överförs till Björkäng 8:4. Även ett litet hörn av Gullkragen 5 övergår till Björkäng 8:4.



En del gränser har av Lantmäteriet markerats ha "låg noggrannhet" eller "mycket låg noggrannhet". I samråd med Lantmäteriet har bedömningen gjorts att det inte behövs ytterligare gränsbestämning före antagande av detaljplanen. Istället sker fastighetsregleringen i enlighet med de gränser som anges på plankartan när planen har vunnit Laga kraft. Detta förfarande är godkänt av respektive fastighetsägare.

Vid förrättningen skall säkerställas att vatten- och avloppsledningar, högspänningskablar, fjärrvärmeledningar och fiberkablar skall skyddas genom ledningsrätt.

Fastighetsregleringen ska bekostas av fastighetsägaren till Gullkragen 5.

Ansvar för utbyggnad och drift

Allmänna platser, vatten- och avloppsanläggningar och annan infrastruktur

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp och fastigheten är ansluten till befintliga ledningar. Inom planområdet finns även befintliga ledningar för el och fastigheten är ansluten även till dessa.

För den allmänna platsmarken som ingår i planen är kommunen huvudman.

Planavtal

Kommunen och fastighetsägaren har ingått planavtal som reglerar kostnader och åtaganden.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall inte tecknas.

Utformning och förvaltning av allmän plats

Den allmänna platsmark som ingår i planområdet är en liten del av av gatumarken längs Garvaregatan. Den är redan utbyggd och påverkas inte utformningsmässigt av planens genomförande.

Planavgift

Planavgift tas inte ut i samband med bygglov.

Påverkan på gällande planer

Planområdet omfattas idag av tre olika detalplaner.

För den norra delen (Björkäng 6:8, Björkäng 8:4 och Blåklinten 1) gäller idag detalplan 1663-P4 från 1980. Ett genomgående stråk som omfattas av allmän platsmark, Gata respektive Plantering, samt ett mindre område som omfattas av kvartersmark för Allmänt ändamål, A, kommer att ersättas av kvartersmark med användningen Centrum, C. I praktiken är planen redan genomförd och ett staket omgärdar området. Den genomgående cykelvägen går norr om det aktuella planområdet. Ett mindre område kommer fortsatt vara kvartersmark för Allmänt ändamål, A.

För den södra delen (Gullkragen 5) gäller detalplan 16-TÖF-524 från 1967. Gällande plan anger användning Område för transformatorändamål, Es, vilket kommer att ersättas med användning Centrum, C.

För den östra delen (del av Gullkragen 5 och Björkäng 6:8) gäller detalplan 16-TÖF-479 från 1963. Planen anger allmän platsmark, Gata för det aktuella området. En del av det kommer att övergå till kvartersmark med användning Centrum, C. En mindre del kommer fortfarande vara allmän platsmark Gata.



TÖREBODA

