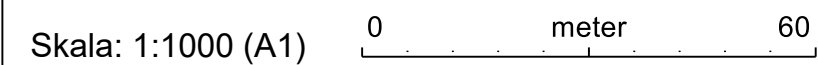


Likheten med originalet bestyrkes



Koordinatsystem SWEREF 99 1330
Höjdsystem: RH 2000
Fastighetsredovisning: 2022-09-14

	Belysningsstolpe		Höjdkurvor
	Byggnader	92	Höjdkurvor text
	Byggnader - linjer	+	Koordinatkruss
	Diken	186400	Koordinatkruss text
	Elledning		Lövräd
6:1	Fastighetsbeteckning		Slänt
	Fastighetsgränser		Staket
	Gränsmarkering		Strandlinje
	Gräsmark		Väg bana
	Gång- och cykelbana		Ägodelsgräns

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela området.

 Planområdesgräns
 Användningsgräns
 Egenskapsgräns

PBL 4 kap, 5 §

CYKEL	Cykelväg
GATA	Gata
GÅNG	Gångväg
NATUR	Naturområde
PARK	Park

PBL 4 kap. 5 §

B	Bostäder
E ₁	Pumpstation
E ₂	Transformatorstation
P	Parkering
C	Centrum

DRI 4.1 = 5.0

Markens höjd över nollplanet ska vara det angivna talet i meter

Största lutning är 1:2. (Pilen pekar uppåt)

BRI 41 10

erosionsskydd **Slänter ska erosionsskyddas**

DRI 4 kop. 5.6

Fördröjning, Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 3600 kubikmeter ska anläggas

PBI 4 kap. 18.

d_i Minsta fastighetsstorlek är angivet i kvadratmeter

DOI: 10.1002/for

n₁ Uppfyllnad får inte ske med mer än 0,5 meter

PBI 4 kap. 11.

	Marken får inte förses med byggnad
	Högsta byggnadshöjd är angivet i meter
	Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom användningsområdet

DRI 4 keş 16

p ₁	Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
p ₂	Garage ska placeras mot gatan

PBI 4 kap. 12.

m₁ Bländskydd ska uppföras

PBI 4 kap. 16

f ₁	Endast friliggande villor
f ₂	Fasad ska utformas med trä och vara målad med traditionella jordfärger
f ₃	Tak ska vara av röd kulör på huvudbyggnad
f ₄	Tak ska vara av sadeltak med centreradnock på huvudbyggnad
f ₅	Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara 25-38 grader
f ₆	Gavel får max vara 9 meter på huvudbyggnad
f ₇	Fönster på huvudbyggnad ska utformas stående
f ₈	Komplementbyggnad ska underordnas huvudbyggnad

PBI 4 kap. 15.

a₁ Bygglov krävs även för attefallsåtgärder och friggebod

DRI 4 kop. 21

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft

Strandskydd
PBL 4 kap. 17§
Strandskyddet är upphävt



Diarie nr: Ks 2020/91
Planuppsdrag: 2020-03-18, Uu § 29
Lag: PBL (2010:900), SFS 2020:13
Antagande: 2022-09-26, Kf § 82
Laga kraft: 2022-11-18
Arkiv-id: Dp 94
LM-id: 1473-P2022/3



Antagandehandling
Augusti 2022

Planbeskrivning

Detaljplan för Lerlyckan,
Töreboda centralort, Töreboda kommun



Detaljplan för Lerlyckan Töreboda centralort, Töreboda kommun

Antagandehandling
Augusti 2022

Planinformation

Diarie nr: Ks 2021/91

Planuppdrag: 2020-03-18, Uu § 29

Lag: PBL (2010:900), SFS 2020:13

Antagande: 2022-09-26, Kf § 82

Laga Kraft: 2022-11-18

Arkiv-id: Dp 94

LM-id: 1473-P2022/3

Kontaktuppgifter

Töreboda kommun

Planenheten

Besöksadress: Kommunhuset, Drottninggatan 4

Telefon: 0506- 180 00

E-post: kommunen@toreboda.se

Innehåll

Detaljplanens syfte	5
Syfte	5
Planområdets lokalisering och omfattning	5
Planförfarande	5
Överväganden	7
Bedömning av lämpligheten av markens användning	7
Kulturvärden	7
Arkeologi	9
Naturvärden	9
Geoteknik	10
Sociala värden	11
Materiella värden	13
Vatten och avlopp	15
Dagvatten	15
Markavvattningsföretag	16
Miljökvalitetsnormer	17
Översvämning till följd av kraftiga skyfall	17
Trafik och risker med farligt gods	18
Service och verksamheter	19
Planeringsunderlag och utredningar	20
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	20
Miljömål	20
Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter	21
Gemensamhetsanläggning	21
Ledningsrätt och servitut	21
Upphävande av strandskydd	22
Motiv för upphävande av strandskydd	22
Buller	23
Beskrivning och genomförande	24
Planförslaget	24
Kvartersmark	24
Allmän platsmark	25

Motivering av planbestämmelser	27
Prövning enligt annan lag	33
Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.	33
Trafikförordningen (1998:1276)	34
Illustrationer	34
Detaljplanens genomförande	38
Huvudman för allmän plats	38
Förändringar i fastighetsindelning	38
Ansvar för utbyggnad och drift	38
Allmänna platser, vatten- och avloppsanläggningar och annan infrastruktur	39
Exploateringsavtal	39
Utformning och förvaltning av allmän plats	39
Bedömning av kostnader för genomförande	39
Planavgift	40

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är i enlighet med granskningshandlingen för kommunens nya översiktsplan att utveckla och utvidga Töreboda tätort med småhusbebyggelse och flerbostadshus genom att möjliggöra för nya bostäder och mindre verksamheter på Lerlyckan. Området planeras med en något större täthet än omgivande bebyggelse då planen avser medge bebyggelse i upp till fyra våningar. Detaljplanen utgör en del av befolkningsmålet om 10 000 invånare till år 2030 i kommunen.

Tillkommande bebyggelse har planerats med hänsyn till markens geotekniska förutsättningar, platsens naturvärden samt till riskerna för omgivningsbuller från väg 200 och översvämning till följd av kraftiga skyfall. Utvecklingen av området har utöver detta anpassats till värdekärnorna för riksintressena kulturmiljövård, friluftsliv och det rörliga friluftslivet som omgärdar platsen. Detta görs genom ett beaktande av avstånd mellan tillkommande bebyggelse och befintliga kulturhistoriska värden samt vissa specifika regleringar samtidigt som allmänhetens tillgänglighet till Göta kanal och landskapet runtomkring bibehålls och främjas med anlagda stråk och bevarade siktlinjer.

Planområdets lokalisering och omfattning

Planområdet är knappt nio hektar stort och består i huvudsak av jordbruksmark. Det är lokaliserat i den nordöstra delen av Töreboda cirka 60 meter från Göta kanal och omkring 1 300 meter från resecentrum. Området är sedan tidigare angett som LIS-område i kommunens LIS-plan från år 2014 och marken ägs av kommunen. Markytan har en lutning på under en grad och nivåer på mellan +91 och +93 meter. Planområdet avgränsas i norr av ytterligare jordbruksmark, i öster av länsväg 200 (Haddebodavägen) samt ängsmark på Järneberg 6:2, i söder av ytterligare jordbruksmark innan Töreboda Camping tar vid och i väster av Kanaljorden med Göta Kanal innan villabebyggelse i stadsdelen Kårtorp tar vid.

Planförfarande

Planen har handlagts med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och vann laga kraft 2022-11-18.

Standardförfarande





Lokaliseringskarta, Planområde

Överväganden

Bedömning av lämpligheten av markens användning

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

Kulturvärden

Med anledning av planområdets läge intill Göta kanal ingår det i området för riksintresse för kulturmiljövård "Göta kanal". Syftet med riksintresset är att skydda mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada på kulturmiljön i området (MB 3 kap. 6 §). Det är områdets värdebärande karaktärsdrag som ska skyddas. Värdebeskrivningen för riksintresset lyder enligt nedan:

Motivering:

Sveriges största och mest symbolladdade kanalmiljö, utförd 1810-32, med stor teknik- och kommunikationshistorisk betydelse.

Uttryck för riksintresset:

Hela kanalsträckningen med broar, slussar, hamnmiljöer, löneboställen, varv, vallar, trädriddåer, mm, samt järnvägsmiljön vid Töreboda, viktig för förståelsen av kanalens senare historia under 1800-talets andra hälft.

I området ingår även:

Böckersboda by med 1800-talsbebyggelse och fornlämningsområde med fornborg och skeppssättningar.

Riksintresset berör Mariestads, Karlsborgs och Törebodas kommuner.

Göta kanal utgör därmed en kulturmiljö som bör värnas vid tillskott av ny bebyggelse då omgivande landskapsavsnitt och bebyggelsemiljöer innehåller flera arkitektoniskt och kulturhistoriskt intressanta inslag. Området intill planområdet utgörs således av både byggnader och kanalmiljöer som har värdebärande karaktärsdrag för riksintresset. Dessa är vaktbostället, bron, Kanaljorden, sidovallar, skoning, dragvägen, alnstenar, pollare, trädplanteringar, kulvertar och bigravar.

Med utgångspunkt i detta gör kommunen redan på översiktlig nivå bedömningen att de värdebärande karaktärsdragen bör tas hänsyn till. Framförallt görs

bedömningen att det bör finnas ett obebyggt område kring brovaktarstugan vid Gastorpsbron för att upprätthålla dess unika kulturhistoriska värde. Ett lämpligt avstånd från brovaktarstugan för ny bebyggelse bedöms vara ett liknande avstånd som det är till befintlig bebyggelse på den västra sidan om kanalen, cirka 50 meter.

För att skapa ännu större detaljförståelse i frågan har kommunen tagit fram en kulturmiljöutredning. Där bedöms det att de strukturer, byggnader, byggnadsverk, grönska och detaljer som är uttryck för riksintresset, liksom sambanden dem emellan, inte påverkas av genomförandet av detaljplanen i sådan grad att skada eller påtaglig skada uppstår. Däremot kommer kopplingen mellan Göta kanal och det agrara landskapet att minska eftersom vyer mellan kanalen och landskapet försvinner eller förändras, vilket försvårar läsbarheten och kan innebära skada på riksintresset. Det finns även en risk att Kanaljorden som en sammanhängande fastighet blir mindre avläsbar om den korsas av nya gång- och cykelvägar samtidigt som det finns risk för ett antal negativa kumulativa konsekvenser som följd av detaljplanen. Skador på Gastorpsbron till följd av ökad biltrafik eller förändrad karaktär av Kanaljorden till följd av en ökad användning av platsen antas vara sådana.

Sammantaget bedöms dock inte detaljplanens genomförande kunna medföra påtaglig skada då det agrara landskap som tas i anspråk och de vyer som går förlorade eller förändras inte tidigare har lyfts fram som bärande uttryck för riksintresset. Det rör sig också om en begränsad sträcka längs kanalen vilket gör att det finns fortsatt goda möjligheter att uppleva Göta kanal genom det agrara landskapet både norr och söder om Töreboda tätort. Detta innebär att platsen fortsatt kommer karaktäriseras av Göta kanal och återspegla det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget, som i stort kommer vara avläsbart. Även Kanaljorden bedöms fortsatt kunna vara avläsbar förutsatt att gång- och cykelvägarna utformas småskaligt med enkel karaktär. De kumulativa riskerna bedöms också vara lindriga med anledning av förbudsskyltar på vägen som reglerar totalvikt och axeltryck samt att en ökad användning av Kanaljorden innebär en ökad tillgänglighet i området vilket är positivt då det ökar möjligheten att bruka riksintresset.

Enligt 3 kap 1 § MB ska markområden dessutom användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet, läge samt föreliggande behov (MB 3 kap. 1 §). Utifrån detta och genom anpassning av exploateringen utifrån förslag i den framtagna kulturmiljöutredningen gör kommunen därför bedömningen

att genomförandet av föreslagen detaljplan inte påtagligt kommer skada riksintresset för kulturmiljövårds värdekärnor.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar men utmed kanalen och norr om planområdet finns ett antal fornlämningar registrerade hos Riksantikvarieämbetet. Detta innebär att det inom planområdet skulle kunna finnas fornlämningar som i dagsläget är okända. Oavsett om fornlämningarna redan är upptäckta eller ej skyddas de av kulturmiljölagen, vilket betyder att det krävs tillstånd från länsstyrelsen för att få tillstånd att göra ingrepp som antingen kan påverka eller förstöra dem. Utan dispens finns annars en ihållande risk att vissa byggrätter blir obyggbara ifall en fornlämning påträffas vilket vidare innebär att delar av detaljplanen inte går att genomföra. För att klarlägga förekomsten av lämningar inom detaljplanen har kommunen därför begärt en arkeologisk utredning hos länsstyrelsen.

Naturvärden

Planområdet består i huvudsak av jordbruksmark med vissa inslag av ängsmark. Inom jordbruksmarken återfinns både åkerholmar, odlingsrösen och flertalet diken varav ett dike sträcker sig genom jordbruksmarken och delar upp den i en nordlig och en sydlig del. Diken förekommer även utmed jordbruksmarkens yttre gränser där diket som är störst och löper längs den västra kanten kallas för Gastorpsdiket. I anslutning till planområdet i nordost återfinns även en allé bestående av kanadapopplar och unga björkar.

Åkerholmarna, odlingsrösen, diken och allén omfattas av ett generellt biotopskydd eftersom de antingen omges av, ligger i eller i gränsen till åkermark. Skyddet för biotoperna bidrar bland annat till att Sverige uppfyller de nationella miljökvalitetsmålen:



Åkerholme

Ett rikt odlingslandskap, God bebyggd miljö, Myllrande våtmarker, Levande sjöar och vattendrag och Ett rikt växt- och djurliv, samt åtaganden enligt EU:s Art- och habitatdirektiv, Konventionen om biologisk mångfald och Europeiska Landskapskonventionen. Biotopskyddet innebär rent konkret att det är förbjudet att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Om

det finns särskilda skäl får dock dispens ges från förbudet i det enskilda fallet förutsatt att biotopskyddets syften fortsatt kan tillgodoses (MB 7 kap. 11 §).

Vad gäller rödlistade eller skyddade arter inom eller i direkt anslutning till planområdet visar Artportalen (2006-2021) ingen förekomst av sådana. Däremot har det under naturvärdesinventeringen som genomfördes i juli 2021 konstaterats att det direkt söder om allén, på ängsmarken, ändå finns en stor population av den rödlistade arten krusfrö. Detta medför att den delen klassats som naturvärdesklass 3 och har ett påtagligt natur- och artvärde. Men i och med att det ligger utanför planområdet och att omgivningen är av mindre betydelse för arten påverkar inte detta exploateringen av området. Planområdet har därefter kategoriserats som naturvärdesklass 4 eller "Övrig mark" och har därmed visst till lågt naturvärde, vilket inte hindrar en exploatering. Avsaknad av gamla träd, hög artrikedom och kraftig mänsklig påverkan gör att bedömningen inte når upp till högre naturvärdesklass på området.

Geoteknik

Enligt översiktligt karteringsunderlag från SGU består markens grundlager inom planområdet av lera och silt. Det innebär att markens grundlager inte tillhör vad SGU benämner som fastmark vilket är en förenklad bild över markens stabilitet. Baserat på detta har kommunen genomfört en geoteknisk undersökning för att säkerställa markens stabilitet och vägleda eventuella åtgärder som kan tänkas behöva regleras i detaljplanen och hanteras vid projektering och byggnation.

I undersökningen har såväl de geotekniska och hydrogeologiska som de erosionsbaserade, stabilitetsbaserade och sättningsbaserade förhållandena utretts och fastslagits. Detta har gjorts för marken både inom planområdet och i nära angränsade områden, såsom Göta kanal, kanaljorden och Gastorpsdikets fortsättning norrut.

De geotekniska förhållandena för området beskrivs som goda och området överst utgörs av ett tunt lager mulljord. Därunder utgörs marken av finkornig sedimentjord i form av torrskorpa och lera som vilar på morän som i sin tur vilar på berg. Sedimentlagrets tjocklek är störst längs med Göta kanal, cirka 4,5-6 meter, för att sedan successivt minska österut. I anslutning till Haddebodavägen är tjockleken mellan 1-2,5 meter.

De hydrogeologiska förhållandena för området visar på en grundvattennivå som ligger på +90,8 meter, motsvarande 1,3 meter under markytan. Fritt vatten har noterats på 1,7 och 2,2 meters djup i torrskorpsleran motsvarande +89,9 och

+90,9. Inom området finns berg i dagen på flera ställen, där moränlagret kommer i kontakt med ytan. Detta utgör en bräddnivå. Bräddnivån är den teoretiskt högsta möjliga grundvattennivån/portrycksnivån i området och motsvaras av marknivån i anslutning till områden med berg i dagen. Nivån för detta är cirka +92 till +92,5 meter.

Risken för såväl yterosion som strömningserosion bedöms vara mycket liten då området är flackt med en lutning på en knapp grad och består av diken som dränerar området. Detta gör att yterosion som sker på grund av höga dagvattenflöden eller ytliga vattensamlingar och strömningserosion som innebär att jordlagren flyttar sig har låg sannolikhet att inträffa. Göta kanal är dessutom erosionsskyddad med krossmaterial.

De plantekniska förhållandena kring stabilitet för befintliga och planerade förhållanden bedöms vara tillfredsställande för i stort sett hela detaljplaneområdet med undantag för det planerade fördröjningsmagasinet med tillhörande dike. Slänterna ska inte vara brantare än 1:2 och byggnader samt gator ska inte få uppföras närmare än sex meter från släntkrön. Detta för att marken ska vara tillräckligt stabil, vilket har reglerats i plankartan med bestämmelser.

Ur ett byggtekniskt perspektiv bör belastningen av marken i området inte överstiga 30 kPa vid bebyggelse med hänsyn till sättningsbenägenheter. Det motsvarar en normal byggnad i upp till två plan och cirka 0,5 meter fyllning, vilket innebär att byggnader upp till två våningar inte bedöms kräva någon särskild åtgärd. För byggnader som ger en last över 30 kPa rekommenderas att kompletterande undersökningar utförs och att geotekniskt projekteringsunderlag upprättas för att klargöra val av grundläggningsmetod och dimensioneringsförutsättningar. Högre byggnader bedöms därmed kräva stabiliserande åtgärder för att inte riskera för mycket sättningar. Sådana åtgärder kan till exempel vara pålning eller lastkompensation, vilket redovisas i tekniskt samråd.

Vidare är marken inte känslig för grundvattensänkning ned till tre meters djup från markytan. Detta härleds till förekomsten av torrskorpa inom översta skiktet av jorden som varierar med cirka två till tre meter. Vid planering av vatten och avlopp, dammar samt diken med mera innebär det dock att de inte bör utföras djupare än tre meter under befintlig markyta. Detta för att inte bidra till en grundvattensänkning i området som kan ge upphov till sättningar.

Sociala värden

Göta kanals omgivning innefattas för det mesta av ett öppet odlingslandskap med trädrader närmast kanalen och den så kallade dragvägen som gör det möjligt att uppleva hela kanalsträckningen med vidsträckta utblickar även till fots eller cykel. Dragvägen



Dragvägen utmed Göta kanal

sträcker sig förbi planområdet tätt intill kanalen och är framförallt viktig för tillgängligheten till kanalen men också för friluftslivet utmed. Den fungerar både som promenadstråk och joggingspår för boenden i närområdet men även som vandrings- och cykelled för turister. Stråket knyter ihop planområdet med de mer centrala delarna av Töreboda och ansluter till Kanalbron cirka 900 meter söderut. I norr ansluter stråket till Gastorpsbron som knyter samman området med stadsdelen Kårtop på motsatt sida kanalen samt fortsättningen av dragvägen mot Sjötorp där kanalen möter Vänern. Kommunen bedömer utifrån detta att det är av stort intresse för områdets rekreativsmöjligheter att ansluta det nya området till dragvägen.

Planområdet ingår även i området för riksintresset för friluftslivet "Göta kanal" (MB 3 kap. 6 §), vilket har utvecklats under de senaste decennierna då kanalen blivit en av landets främsta turistattraktioner. Värdebeskrivningen för riksintresset lyder enligt nedan:

Motivering generellt:

Områden med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljöer.

Områden med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser

Uttryck för riksintresset Göta kanal:

Omväxlande, naturskönt landskap och intressant kulturlandskap. 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.

Mellan Vänern och Vättern finns 22 st slussar, varav 20 st är belägna mellan Hajstorp och Sjötorp. Forsviks bruksmiljö, Lanthöjden med kanalens högsta punkt och Riksberg-Hajstorp med sju slussar på en sträcka mindre än en kilometer utgör tre av de mer intressanta delarna inom länet.

I området ingår:

Områdets gränser gäller i första hand närområdet utmed Göta kanal och dess sjösystem.

Riksintresset berör Mariestads, Karlsborgs och Törebodas kommuner.

Syftet med riksintresset för friluftslivet är att skydda mot åtgärder som påtagligt kan skada friluftslivet (MB 3 kap. 6 §). Det kan bland annat vara åtgärder och verksamheter i form av olämpligt placerad strandnära bostadsbebyggelse, barriärskapande verksamheter eller hinder längs stränder som kan påverka friluftslivets utövande på land och vatten negativt. Riksintresset syftar däremot inte till att förhindra en utveckling då marken ska användas till det ändamål som är mest lämpligt med hänsyn till beskaffenhet, läge samt föreliggande behov (MB 3 kap. 1 §). Utifrån detta och genom beaktande av anslutningar mellan kanalen och planområdet gör kommunen därför bedömningen att genomförandet av föreslagen detaljplan inte påtagligt kommer skada riksintressets värdekärnor.

På grund av att området har särskilt intresse för turismen och friluftslivet ingår även planområdet i området för riksintresset för det rörliga friluftslivet "Tiveden" (MB 4 kap. 2 §). Värdebeskrivningen för riksintresset lyder enligt nedan:

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.

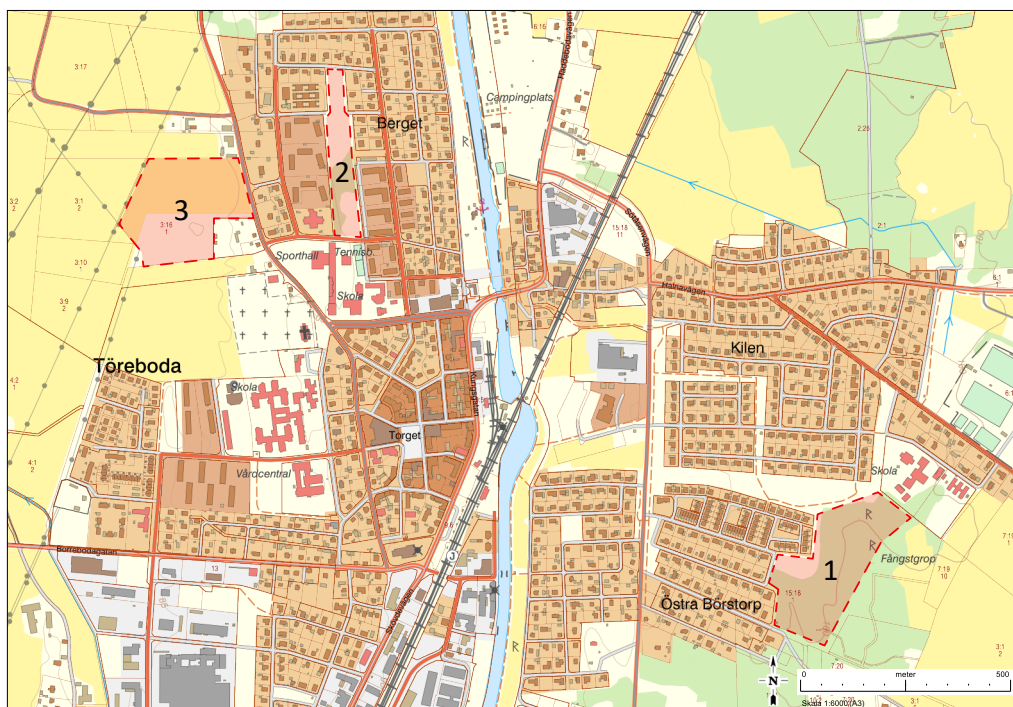
Syfte med riksintresset för det rörliga friluftslivet är att bedöma tillåtligheten för vilka ingrepp som får göras i miljön. Det skyddar således mot åtgärder som påtagligt kan skada områdets natur- och kulturvärden. Riksintresset syftar dock inte till att förhindra utveckling av befintliga tätorter utan medger en normal befolkningsutveckling i direkt anslutning till tätort (MB 4 kap. 1 §). Då planområdet utgör en väsentlig del av Töreboda tätorts framtida utveckling och till viss del angränsar mot befintlig bebyggelse bedömer kommunen att platsen

uppfyller kraven i miljöbalken.

Materiella värden

Planområdet består i huvudsak av bruksvärd jordbruksmark som är av nationell betydelse och ska i största möjliga mån skyddas mot ianspråktagande. Marken får dock tas i anspråk för att tillgodose väsentliga samhällsintressen i kommunen, som i Töreboda bedöms vara bostadsbyggande och utveckling av tätorten, förutsatt att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att ta annan mark i anspråk (MB 3 kap. 4 §).

Kommunen motiverar ianspråktagandet av Gastorp östra med att Töreboda är omgiven av jordbruksmark och att helt avstå från utbyggnad på sådan mark försvårar utvecklingen av tätorten och därmed hela kommunen på ett sätt som motarbetar det allmänna intresset kring bostadsförsörjning. För att ytterligare visa på att just denna mark är mest lämplig för detta ändamål och som underlag till detaljplanen har en lokaliseringsutredning genomförts inom ramen för kommunens förslag till översiktsplan. Tre alternativa lokaliseringar (se karta nedan) med liknande förutsättningar utifrån de övergripande principerna för bebyggelseutveckling i Töreboda kommun har använts. De övergripande principerna är närhet till befintlig infrastruktur, närhet till kollektivtrafik, lägen som stärker befintlig handel och service samt att grönytor och rekreatiomsområden stärks.



Alternativa lokaliseringar

Alternativ ett är att bygga ut i det grönstråk som löper öster om och genom de östra delarna av Töreboda. Området ansluter till befintliga bostäder längs Gärdesvägen, Ängsvägen och Fältvägen och ligger precis intill Kilensskolan. Avståndet till centrum är cirka en kilometer. Området ligger dock i ett skogsområde som är en del av det sammanhängande grönområde som är utpekad i tätortskartan för Töreboda som viktigt att stärka och bevara. Området är därför inte lämpligt att peka ut för ny bebyggelse. Alternativ två är att förtäta med bebyggelse i området mellan Bergatorpsgatan och Kilsgatan. Området ligger inom en kilometer från centrum och i anslutning till Centralskolan med simhall och idrottshall. Denna plats bedöms heller inte som lämplig eftersom förtätning inte bör orsaka att andra kvalitéer försvinner som det gröna sammanhängande stråk som löper genom tätortens västra del. Även detta område är utpekad i tätortskartan som ett viktigt grönstråk att stärka och bevara genom tätorten.

Det tredje alternativet är att bygga nordväst om Töreboda kyrka där det finns en gällande detaljplan för bostäder (akt 1663-P2). Detaljplanen vann laga kraft 1980 men har aldrig kommit att genomföras då intresse att exploatera marken saknats. Marken är dessutom välarronderad, brukningsvärd jordbruksmark vilket gör det olämpligt att peka ut området för bebyggelse av två skäl. Dels för att brukningsvärdet är högt och dels för att lokaliseringen för bostadsändamål inte är attraktivt. Istället bedömer kommunen att planen kan upphävas för att säkerställa fortsatt användning för jordbruk nordväst om kyrkan.

De motstående intressena och frågan om att ianspråka brukningsvärd jordbruksmark på Lerlyckan har därmed hanterats och kommunens bedömning är att det aktuella planområdet är det mest lämpliga för avsett ändamål. Utredningen som sådan konstaterar även att bostadsbyggandet utgör ett sådant samhällsintresse att det kan vägas mot det nationella intresset att bevara jordbruksmark på planområdet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger idag utanför det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Anslutningspunkt finns i korsningen Stallgatan/Ladugårdsgatan på västra sidan om kanalen i vilken kommunen avser ansluta området. Arbetet med detta har påbörjats varpå borrning under kanalen har skett och ledningar finns framdragna till planområdet.

Dagvatten

Planområdet har idag begränsade förutsättningar att infiltrera dagvatten då

det består av lera och silt med låg genomsläpplighet. Detta gör att vattnet söker sig till diken och fördröjningsmagasinet om cirka 3200 m³ på planområdet och rinnvägarna koncentreras därefter. Gastorpsdiket är till följd av detta den primära rinnvägen för vatten bort från området. Vattnet avrinner därefter genom en dykarledning under Göta kanal, vars teoretiska kapacitet uppgår till 24 000 l/s, för att sedan fortsätta mot recipienten Friaån i väster. Det befintliga flödet på planområdet har uppskattats till cirka 105 l/s med rinntiden 40 minuter. En framtida byggnation kommer oavsett dess omfattning att resultera i ökade flöden som behöver hanteras, vilket inte ska öka belastningen på kommunens ledningsnät utan istället fördröjas lokalt. För att utreda detta ytterligare har kommunen tagit fram en dagvattenutredning med utgångspunkt i Svenskt Vattens publikation P110 och ett 20-årsregn med klimatfaktor på 1,25.

Dagvattnet som enligt dagvattenutredningen kommer behöva hanteras efter exploatering är cirka 830 l/s med en uppskattad rinntid på cirka tio minuter. Det är en ökning med cirka 725 l/s som dels beror på intensivare flöde och dels på en ökad andel hårdgjord yta. För att inte öka belastningen på dykarledningen ska fördröjning utformas så att flödet från planområdet inte ska öka gentemot dagens flöden. Maximalt utflöde från planområdet efter exploatering begränsas till befintligt dagvattenflöde från planområdet, det vill säga cirka 105 l/s. Dimensionerat magasinvolym bestäms genom den maximala skillnaden mellan tillrinning och avtappning vid olika varaktigheter på det dimensionerande regnet. Med inflöde ca 830 l/s och maximalt tillåtet utflöde enligt ovan är erforderligt behov av dagvattenfördröjning cirka 570 m³ för ny exploatering när rinntiden är 40 minuter.

Kommunen bedömer att yta för fördröjningsmagasin för både befintlig och uppkommen volym finns i norra delen av planområdet. Dels för att utnyttja platsen mellan brovaktarstugan och de nya tomterna samtidigt som det möjliggör för fler tomter i söder. Det nya fördröjningsmagasinet bedöms behöva kunna omhänderta minst 3600 m³, ha ett maxdjup på cirka 3 meter och en utbredning på drygt 1200 m², kopplat till risker för markens lokala stabilitet.

Markavvattningsföretag

Planområdet är båtnadsområde för två markavvattningsföretag, *Töreboda dikningsföretag* av år 1963 och *Töreboda dagvattenföretag* av år 1991 enligt vattenarkivet. Det äldre bildades för att avlasta genomloppet av vatten i Töreboda och på så vis torrlägga marker och minska skador på byggnader, tomter samt avloppsreningsverket medan det senare bildades för att förhindra

översvämningar i Töreboda tätorts nordöstra delar. Dessa företag reglerar därmed Gastorpdikets utformning, läge och vattentillförsel vilket är det dike som kommunen avser avleda dagvatten genom samt flytta fördröjningsmagasinet inom. En anslutning av dagvatten bedöms emellertid inte medföra väsentligt ändrade förhållanden men kontakt bör tas med styrelserna för markavvattningsföretagen i den fortsatta projekteringen då enskilda markägare inom företagen har rätt att bli informerade om vad som sker.



Gastorpsdiket mot söder

Anläggningen är nu konstruerad med bland annat öppna diken som är dimensionerade för att magasinera ett dagvattenflöde beräknat på högsta högvattennivå med 50 års återkomsttid och med en momentan flödestopp av 25 % (hhq50 år + 25%). Som en del av markavvattningsföretaget från 1991 finns en konstruerad vall söder om planområdet med en angiven höjd +92,45 (RH2000). Denna vall ska förhindra att vatten tränger söderut och in till tätorten vid nederbörd som är större än den dimensionerade nederbördsmängden. Det är därför viktigt att denna anläggning fortsatt får vara kvar för att minimera översvämningensrisken i området samt i delar av tätorten. Anläggningen lämpar sig därmed för dagvattenhantering och kommunen bedömer utifrån ovan nämnda faktorer att diket ska beaktas och lämnas utanför planområdet. I de fall anläggningen helt eller delvis skulle behöva läggas igen eller kulverteras i framtiden krävs dispens från länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer

Enligt länsstyrelsens kartering av delavrinningsområden bedöms recipienten för ytavrinning från planområdet vara Friaån - Horsklippan till Björkulla (SE651266-140156). Det aktuella delavrinningsområdet har en area på cirka 79 km². Enligt vattenmyndighetens status är den berörda delens ekologiska status i nuläget måttlig medan den kemiska statusen uppnår ej god. Kvalitetskraven är att god ekologisk status och god kemisk status ska uppnås senast 2027.

Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status på grund av övergödning och hydromorfologisk påverkan. Den bedöms även ha en betydande påverkan från punktkällor i form av reningsverk med risk för problem med

miljögifter. Den kemiska statusen bedöms som ej god för bromerad difenyleter och kvicksilver. Dessa ämnen har en nationell klassificering; gränsvärdena överskrids i alla Sveriges undersökta vattenförekomster.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra någon sänkt kvalitetsfaktor för recipienten förutsatt att föreslagna reningsanläggningar från dagvattenutredningen eller motsvarande anläggs. Planerad exploatering kommer därmed inte försämra miljökvalitetsnormen eller påverka recipientens statusklassning negativt. Dels för att vattnet från planområdet kommer att renas innan det rinner från området och dels för att föroreningar från planområdet endast är en liten del av den totala mängden föroreningar från recipientens hela avrinningsområde.

Översvämning till följd av kraftiga skyfall

Enligt länsstyrelsens lågpunktskartering över planområdet finns ett antal lågpunkter där vatten riskerar att ansamlas vid ett klimatanpassat 100-årsregn till ett generellt djup av 0,5 meter. Den mest utsatta delen är Gastorpsdikets bredare del i södra delen av planområdet där djupet eventuellt kan uppgå till maximalt 1 meter. För att mer grundligt bedöma frågan kring översvämning till följd av kraftiga skyfall på planområdet har en skyfallsbedömning genomförts på uppdrag av kommunen.

I skyfallsbedömningen framgår det att vatten vid extremsituationer kommer söka sig till en lågpunkt i väg 200 eftersom avrinningsområdet vid kraftiga skyfall mångdubblas från 7,51 ha till 4,23 km², och diket som har kapacitet för normala flöden 300 meter norr om planområdet överskrids. Vattnet korsar därefter planområdet och rinner mot Gastorpsdiket som leder bort vattnet från planområdet. I samband med detta kommer vatten att ställa sig i instängda områden på planområdet där den sammanlagda volymen väntas vara 500-600 m³, vilket tyder på att delar av området riskerar att översvämmas i händelse av kraftiga skyfall.

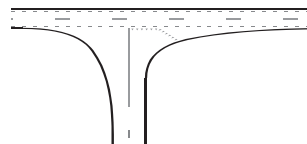
Byggnader och infrastruktur bör således inte placeras i instängda områden men om sådant behov förekommer kan dessa fyllas igen samtidigt som nya instängda områden som tål samma volymer kan anordnas. Marken som då reserveras för detta ändamål kan med fördel användas till annat som tål översvämning, till exempel park eller natur. Ett sådant reserverat utrymme lämpar sig även att ha i anslutning till lågpunkten i väg 200 för inkommande flöde för att på så vis hindra vattnet från att ledas rakt genom planerade byggrätter utan istället via befintliga

diken.

Skyfallsbedömningen bygger på en skyfallskartering som visar att dagens marknivåer ligger något lägre än plushöjden för vattenytan vid ett klimatanpassat 100-årsregn på planområdet. För att vägarna ska vara framkomliga i händelse av sådant skyfall bedömer kommunen det som viktigt att säkerställa att markens höjd över nollplanet ligger över plushöjden för vattenytan. Därav har specifika åtgärder om höjdsättning på gata förts in i plankartan. Byggnader förutsätts sedan placeras cirka 0,5 meter över gatans höjd för att få en naturlig lutning från respektive hus vilket gör att vatten rinner bort från husen.

Trafik och risker med farligt gods

Planområdet nås via två infartsvägar. I planområdets södra del ligger den ena infartsvägen vilken har använts som tillfällig väg när Kanalbron i söder renoverades. I dagsläget förekommer ingen trafik där då stenar hindrar infart samtidigt som den saknar målpunkt. Detta har lett till att vägen bitvis vuxit igen. I planområdets norra del ligger den andra infartsvägen vilket även är en gemensamhetsanläggning som sträcker sig över kanalen via Gastorpsbron. Därav kan planområdet också nås från väster. Vägen har dock en begränsad bruttovikt på fyra ton samt ett begränsat axeltryck på 1,5 ton så att varken vägen eller bron ska riskera att skadas. Dessa två vägar ansluter till väg 200 som sträcker sig utmed planområdets östra gräns och förbinder området med centrum via Kanalbron. Förbi området är hastighetsgränsen reglerad till 80 km/h för att sänkas till 50 km/h där tätortsgränsen i dagsläget går. Anslutningspunkterna är utformade enligt VGU:s korsningstyp A.



Korsningstyp A

Väg 200 har en uppmätt årsdygnstrafik på 2490 fordon. Av dessa utgörs cirka 6,7% (167 fordon) av tung trafik i form av bussar, lastbilar eller långtradare varav 89,6% (149 fordon) av dessa bedöms ha möjlighet att frakta gods. Bedömningen baseras på antalet tunga fordon minus antalet bussar i linjetrafik som passerat planområdet under en dag vid tiden för trafikmätningen. Busslinjen är Västtrafiks 501. Ytterligare bussar, utöver de i linjetrafik, som eventuellt passerat planområdet har bedömts som försumbara då antalet bussar generellt sett endast utgör 2‰ (Fordon 2020) av den totala trafiken i Sverige, vilket i det här fallet är färre än de 18 bussar som passerar området i linjetrafik.

Väg 200 är inte utpekad av Trafikverket som en farligt godsled men det finns inget som hindrar farligt godstransporter från att färdas på vägen ändå. Till exempel transporterades det 475 miljoner ton gods på Sveriges vägar år 2020 varav 2,1% eller tio miljoner ton av detta var farligt gods. Utifrån ett antagande om att alla fordon som passerade planområdet och som bedömdes ha möjlighet att frakta gods fraktade lika mycket i vikt går det att dra slutsatsen att det under mättningsperioden var cirka tre (2,1% av 149) transporter som passerade planområdet med farligt gods. Utifrån slutsatsen om tre passerande farligt godstransporter per vecka bedömes risken till olyckor vara väldigt liten.

Service och verksamheter

Planområdet är lokaliserat en dryg kilometer från Törebodas centrum där bland annat station på västra stambanan finns. Detta medför att platsen har ett cykelavstånd till den mesta samhällsservicen inom tätorten. Den närmaste verksamheten är Törebodas camping med tillhörande funktioner strax söder om planområdet. På väg 200 utanför den norra delen av planområdet återfinns även en busshållplats som trafikeras av kollektivtrafiken mellan Töreboda och Hova via Älgårås vilket möjliggör för alternativa transportmedel till och från planområdet. Kommunen bedömer vidare i förslag till ny översiktsplan att det kan föreligga ett behov av mindre verksamheter inom planområdet för att utvidga den lokala servicen.

Planeringsunderlag och utredningar

Följande planeringsunderlag och utredningar har legat till grund för planförslagets framtagande:

- *Undersökning om betydande miljöpåverkan (2021-04-22)*
- *Naturvärdesinventering (Pro Natura, 2021-08-10)*
- *Skyfallsbedömning (Sweco, 2021-08-19)*
- *PM geoteknik (Sweco, 2021-08-20, rev 2022-05-06)*
- *Markteknisk undersökningsrapport (Sweco, 2021-08-20, rev 2022-05-06)*
- *Kulturmiljöutredning (WSP, 2022-02-04)*
- *Dagvattenutredning (Sweco, 2022-04-27)*
- *Fastighetskonsekvensbeskrivning (Töreboda kommun, 2022-05-17)*

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts som underlag för planarbetet. Kommunen bedömer att planen inte kan väntas medföra betydande miljöpåverkan.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljömål för Sverige. Målen beskriver de kvalitéer som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

Töreboda kommun har tillsammans med kommunerna Mariestad och Gullspång inom samarbetet för MTG brutit ner och lokalt anpassat de nationella miljömålen i rapporten *Miljömål - sammanställning 2012*. Några av de miljömål som är särskilt angelägna för planförslaget kommenteras nedan:

Begränsad klimatpåverkan

- Planområdet ligger inom cykelavstånd till centrum och resecentrum och ska prioriteras då det utvecklar möjligheten att resa kollektivt inom, till och från kommunen

God bebyggd miljö

- Planområdet ligger inom tätorten dit bostäder i huvudsak ska prioriteras
- Planområdet har tillgång till en tilltalande miljö för rekreation och friluftsliv som skapar attraktiva boenden- och livsmiljöer för alla åldrar vilket ska prioriteras

Fastighetsindelningsbestämmelser och rättigheter

Gemensamhetsanläggning

Planområdet omfattar mark som är reglerad av en gemensamhetsanläggning (akt 1663-922), Järnberg ga:4. Beslut om bildandet av anläggningen togs 1995-08-29 för att sedan inrättas 1995-12-11.

Gemensamhetsanläggningen

har ett deltagande om 87 fastigheter och består av en väg med 3,5 meter körbana inklusive diken, slänter och mötesplatser med mera. Anläggningen förvaltas av en samfällighetsförening (Järnebergs vägsamfällighet) och ansvarar för anläggningens drift och skötsel.

Gemensamhetsanläggningen har därmed rätt att hugga eller klippa växande träd, buskar eller annan växtlighet inom ett avstånd av två meter från



Gemensamhetsanläggning mot väster

väggkanten men får dock inte påverka allén eller trädgårdsplanteringar. Gemensamhetsanläggningen har däremot inte rätt att spärra av vägen för trafik genom uppsättning av grind eller dylikt men får stänga av vägen för vissa fordon vars totalvikt överstiger fyra ton och axeltryck 1,5 ton. Detta innefattar dock inte angelägna transporter som utan större olägenhet för delägande fastigheter kan framföras på vägen.

Beskrivning av hur föreningen berörs av planförslaget görs i genomförandedelen.

Ledningsrätt och servitut

Inom planområdets nordöstra hörn finns två rättigheter. Dels ett servitut (akt 1663K.721.1) avseende väg till förmån för Järneberg 6:2 som innebär rätt att använda den samfälliga vägen för utfart till väg 200. Dels en ledningsrätt (akt 1493-403.1) avseende starkström till förmån för Mariestad Töreboda Energi AB, numer Vänerenergi AB, som innebär att ledningsägaren har rätt att bibehålla högspänningsledningar med tillhörande stolpar, stag, linor, transformatorer samt jordtag och övriga säkerhetsanordningar. Ledningsägaren har även rätt att fälla träd och buskar inom ledningsgatan, äga tillträde till fastigheten för ledningens tillsyn och underhåll samt fälla för ledningen hinderliga eller för dess säkerhet farliga träd och buskar. Dessa rättigheter gäller tills de antingen ändras eller upphävs. Därav kommer de inte påverkas av detaljplanens lagakraftvinnande.

Inom norra delen av planområdet finns även markförlagda teleanläggningar som sträcker sig längs med vägen. Dessa saknar rättighet och finns därav inte med i fastighetsförteckningen. Anläggningarna ligger förvisso på allmän plats och kommer inte påverkas av detaljplanens lagakraftvinnande.

Upphävande av strandskydd

Planområdet omfattar mark som ligger i anslutning till Göta kanal, därmed omfattas platsen av det generella strandskyddet som syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land såväl som i vatten (MB 7 kap. 13 §). Strandskyddet omfattar ett område på 100 meter från strandlinjen och innebär ett förbud mot uppförande av nya byggnader inom den zonen så länge strandskyddet inte är upphävt (MB 7 kap. 14-15 §).

Kommunen har därför för avsikt att upphäva strandskyddet öster om Gastorpsdiket, cirka 60 meter från strandkanten, på planområdet. Detta får göras om det finns så kallade särskilda skäl enligt MB 7 kap. 18 §. Ett sådant skäl är landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Eftersom planområdet är

utpekad i kommunens LIS-plan åberopar kommunen därför MB 7 kap. 18 d §, landsbygdsutveckling i strandnära lägen, som skäl för upphävande.

Områden som kan pekas ut för landsbygdsutveckling i strandnära lägen förtydligas i MB 7 kap. 18 e § punkt 1- 4. Det är bland annat områden som ska kunna nyttja de konkurrensfördelar ett strandnära läge kan ge upphov till som exempelvis landsbygden. Det är också områden som har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande kan tillgodoses långsiktigt eftersom ett upphävande av strandskyddet inte får äventyra strandskyddets långsiktiga perspektiv (MB 7 kap. 18 f §).

Motiv för upphävande av strandskyddet

Det som lett till utpekandet av Gastorp Östra som ett LIS-område är att området ses som en viktig bidragande faktor till kommunens landsbygdsutveckling med bostäder och verksamheter trots att det är en del av centralorten. Kommunen motiverar ställningstagandet med att centralorten är den enskilt viktigaste generatoren för landsbygdsutvecklingen i kommunen som helhet. Området bedöms även ha en så pass begränsad omfattning så att strandskyddets syfte fortfarande kan tillgodoses långsiktigt.

En utveckling av platsen motiveras även som något som stärker kommunens attraktionskraft genom att det främjar och berikar det nationella intresset kring turism och rörligt friluftsliv längs med kanalen. Utöver detta antas även en planläggning möjliggöra för ett starkare skydd kring platsens kulturmiljövärden. LIS-planen är följaktligen en viktig förutsättning för att strandskyddet på platsen ska få provas i detaljplanen och vidare kunna begränsas så att en utveckling med bland annat bostäder och ett säkerställande av såväl natur- som kulturvärden kan komma att ske.

I granskningshandlingen för översiktsplanen har kommunen även hanterat motstående intressen och bostäder bedöms vara ett angeläget allmänt intresset i kommunen. Det ses som en nödvändighet att kunna erbjuda bostäder på platser dit folk vill flytta. Utifrån detta motiveras ett ianspråktagande av Gastorp Östra för bostadsändamål och ett upphävande av strandskyddet.

Buller

Enligt 3 § i förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör den ekvivalenta ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad inte överskrida 60 dBA och vid en uteplats inte överskrida 50 dBA. Vid uteplatsen bör även den maximala ljudnivån inte överskrida 70 dBA. Om ljudnivån intill fasad ändå överskrids bör

minst hälften av rummen i varje bostad vara vända mot en tystare sida där den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dBA vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden enligt 4 § i förordningen (SFS 2015:216). Om den maximala ljudnivån vid uteplats ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än tio dBA fem gånger per timme mellan klockan 06:00 och 22:00 enligt 5 § i förordningen (SFS 2015:216).

Vid planområdet är det väg 200, med en uppmätt årsdygnstrafik på 2490 fordon och hastighetsgräns på 80 km/h, som kan ge upphov till sådant omgivningsbuller. Inom tio meter från vägen är den dygnsekvivalenta ljudnivån ungefär 64 dBA. Ljudnivån avtar sedan exponentiellt ju längre bort från källan man kommer och cirka 35 meter från vägens mitt där närmsta fasad kan ligga blir den dygnsekvivalenta ljudnivån i dagsläget ungefär 58,5 dBA.

Vid en maximal exploatering av området antas antalet hushåll kunna öka med drygt 100 bostäder. Förutsatt att varje hushåll i genomsnitt gör fem till sex fordonsrörelser per dygn samt att trafiken generellt sett ökar med en procent per år fram till 2040 kommer trafiken i området öka med cirka 1000-1100 trafikrörelser per dygn. Efter denna utveckling väntas den dygnsekvivalenta ljudnivån ha ökat till ungefär 60 dBA 35 meter från vägen om hastigheten 80 km/h kvarstår. Detta gör att bebyggelse längre bort än cirka 35 meter från vägen inte kommer kräva några särskilda bestämmelser eller specifika åtgärder kring buller. Däremot kan åtgärder som att placera uteplatser bort från väg 200 för att säkerställa en acceptabel ljudnivå bli aktuellt eftersom att 50 dBA först nås 110 meter från vägens mitt i dagens förhållanden.

Kommunen avser emellertid att sänka den tillåtna hastigheten på väg 200 till 50 km/h utanför planområdet. En sådan sänkning bedöms minska behovet av planspecifika åtgärder. För att möjliggöra en sådan ändring krävs dock att området förklaras vara tättbebyggt område och har stadskaraktär. Stadskaraktär innebär att området syns från vägen och ett tättbebyggt område är hussamlingar med minst 200 invånare där sträckan mellan husen inte får överstiga 200 meter. Kommunen anser att Lerlyckan uppfyller dessa kriterier i och med att bebyggelsen kommer synas från vägen samtidigt som detaljplanen möjliggör för drygt 100 bostäder, vilket blir drygt 200 invånare då antalet boende per hushåll i Sverige i genomsnitt är 2,2 personer. Utöver detta är avståndet till stadsdelen Kårtoorp som redan är ett tättbebyggt område väster om kanalen knappt 120 meter, alltså en bra bit under 200 meter.

Beskrivning och genomförande

Planförslaget

Kvartersmark

För att genomförandet av föreslagen detaljplan ska uppfylla sitt syfte och samtidigt vara flexibel medges byggnation av både villor, parhus, radhus, kedjehus och flerbostadshus samt tillhörande komplementbyggnader. Över 100 bostäder möjliggörs. Alla bostäder ligger på ett behörigt avstånd från brovaktarstugan om minst 50 meter. Likaså prioriteras även ett avstånd mellan den nya bebyggelsen för att bibehålla siktlinjer till och från kanalen och på så vis ytterligare beakta riksintressets värdekärnor. Marken närmast kanalen är därför mest lämplig för friliggande villor för att inte riskera att området blir allt för tätt. Detta tydliggörs genom att planen tillåter flera olika höjder och exploateringstal på olika delar av planområdet. Marken närmast kanalen planeras med en lägre byggnadshöjd och ett lägre exploateringstal för att närmare väg 200 tillåta både högre och ytmässigt större byggnader. Detta möjliggör en trappliknande struktur i området med bebyggelse om en till fyra våningar som vetter mot kanalen, vilket är en förutsättning för att alla bostäder ska få chansen till utsikt mot kanalen. Utsikt mot kanalen bidrar i sin tur till beaktandet av värdekärnan för riksintresset för friluftslivet.

Vid ett utvecklingsscenario av området där byggnation av flerbostadshus förverkligas finns det i fastigheten även ytor för flera semiprivata innergårdar att anläggas. Dessa förväntas knyta ihop och integrera flerbostadshusen med varandra samtidigt som det skapar ett stråk som sträcker sig genom hela planområdet och gör parkområdet mer tillgängligt. I bottenplan på dessa flerbostadshus möjliggör planen även för etableringar av mindre karaktär, vilka också kan nyttja innergårdarna för sin verksamhet. Ett tillåtande av högre byggnader närmare väg 200 är även tänkt att möjliggöra för ett skydd mot buller och på så vis bidra till en tystare och lugnare miljö inom planområdet. För att ytterligare anpassa exploateringen till beräknade nivåer för omgivningsbuller har ett avstånd om knappt 40 meter avsatts mellan kvartersmarkens byggbara del och väg 200. Ett sådant avstånd mellan väg och bebyggelse minskar samtidigt konsekvenserna om olyckor med farligt gods skulle inträffa.

Ingen mark för gemensam miljöstation avsätts. Likaså avsätts ingen mark för gemensam parkering för villaområden eller radhusområden. Dessa frågor blir för respektive fastighetsägare att själva bestämma över vilket även bidrar till planens flexibilitet. Däremot avsätts mark för gemensam parkering med bländskydd

intill byggrätterna som möjliggör flerbostadshus. Mark avsätts även för transformatorstation och pumpstation eftersom dessa är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. Marken som tas i anspråk för transformatorstation ligger längs med genomfartsgatan söder om Åkerholmen för att dels kunna mata den södra delen men också vara tillgänglig för underhåll. Markens som tas i anspråk för pumpstationen ligger i parkområdet för att dels ligga i en lämplig lågpunkt men också för att minimera störningar i form av eventuellt buller eller eventuell lukt.

I planområdets sydvästra del planläggs kvartersmark inom område som utgörs av befintlig damm. Marken ska fyllas upp till motsvarande höjd som anslutande mark (cirka +92 m RH2000) för att kunna möjliggöra bebyggelse även där.

Allmän platsmark

Inom planområdet kommer flera gator att anläggas vilka ska vara anpassade för alla typer av trafik. Efter samråd med Trafikverket föreslås både gemensamhetsanläggningen och den tidigare tillfälliga vägen i söder fungera som infart till området. Gemensamhetsanläggningen kommer därmed behöva övertas av kommunen och bli en kommunal väg samtidigt som den kommer behöva breddas och rustas upp för att vara anpassad till den ökade mängd trafik som genomförandet av detaljplanen förväntas generera. Den tidigare tillfälliga vägen kommer även den behöva förbättras för att uppnå en acceptabel standard.

Syftet med att planlägga två infartsgator är att dela upp trafikflödet ut på väg 200 och skapa en tryggare trafiksituation både i och i anslutning till det nybyggda området. Sannolikt kommer den södra infarten användas mer då fler målpunkter såsom station och samhällsservice ligger åt det hållet. Infarterna och dess korsningar med väg 200 kan vidare utformas på flera olika sätt enligt VGU. Kommunen anser att nuvarande korsningar (korsningstyp A) är lämpliga med utgångspunkt i att det dels inte ska till någon passage för gång- och cykelbana, att kommunen avser sänka hastigheten till 50 km/h förbi området samt att korsningen mellan väg 200 och 202 i söder med betydligt högre årsdygnstrafik endast har en refug (korsningstyp B). Om hastigheten förbi området inte sänks kan ett användande av korsningstyp B motiveras för att få bättre tydlighet och en ökad trafiksäkerhet.

Två infarter möjliggör även för genomfartsgator. I väst föreslås en sådan genomfartsgata vilken ska försörja den småskaliga bebyggelsen närmast kanalen. I öst föreslås däremot två återvändsgator, en från norr och en från söder, som

ska försörja bebyggelsen i öster. Denna anpassning görs för att skapa ett obrutet multifunktionellt grön- och rekreationsområde på planens mitt där en åkerholme och andra värdefulla arter ur såväl naturvårdssynpunkt som kulturhistorisk synpunkt undanhålls från exploatering, där möjligheter för interaktion mellan både boende och förbipasserande i det offentliga rummet står i fokus samt där kreativa dagvattenlösningar och skyfallsrelaterade åtgärder prioriteras.

Genom att undanhålla åkerholmen från exploatering kan den istället integreras, utnyttjas och utvecklas med hjälp av grönområdet och bidra till skapandet av en grön nod bestående av ekologiska värden. Ett användande av befintliga resurser samt utveckling av nya kan även leda till att lokala ekosystemtjänster fortsätter att frodas på området vilket förväntas bidra till biologisk mångfald, stabilitet i ett förändrat klimat samt en god bebyggd miljö med attraktiva vistelsemiljöer för både boende och förbipasserande.

Möjligheter för interaktion mellan boende och förbipasserande samt en lokal mötesplats skapas i grönområdet genom att utveckla dragvägen med flera anslutningar från området. Anslutningarna anläggs som tvärgående parallella stråk och utformas likt dragvägen som gång- och cykelvägar. Detta förväntas generera en öppnare, mer integrerande och tillgängligare miljö som hindrar en barriärkänsla mellan bostadsområdet och kanalen från att uppstå och som samtidigt beaktar värdekärnor från såväl riskintresset för kulturmiljön som friluftslivet. Stråken skapar utöver detta även fler valmöjligheter för transport in till Törebodas centrala delar i och med att det underlättar för fotgängare och cyklister.

Kreativa dagvattenlösningar och skyfallsrelaterade åtgärder skapas i grönområdet för att ta hand om den ökade mängd dagvatten som genomförandet av detaljplanen förväntas generera och samtidigt förhindra skador relaterade till skyfall. Grönområdet kan alltså anpassas för dagvattenhantering och tillåtas att bli översvämmat (vara ett instängt område) i händelse av kraftiga skyfall. Till exempel kan dagvattenspeglar eller små vattendrag anläggas så vattnet samtidigt kan fungera som en social resurs för grönområdet och på så vis skapa en mer varierad rekreationsmiljö för såväl människor som djurlivet.

Ytterligare dagvattenlösningar planeras intill diket i norra delen av planområdet då fördröjningsdammen i södra delen av planområdet tas i anspråk. För att bibehålla en liknande kapacitet för avrinning av vatten avsätts mark av likvärdig storlek intill diket i norr. Detta bidrar med att avståndet om 50 meter mellan ny

bebyggelse och brovaktarstugan efterföljs på ett naturligt och markeffektivt vis samtidigt som det kompenserar för ett inlänspråktagande av det biotopskyddade området i söder.

Motivering av planbestämmelser

GATA - Gata (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att möjliggöra tillfart till och tillgängliggöra det nya bostadsområdet och samtidigt ta hänsyn till behovet av gator i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse (2 kap. 7 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen ger kommunen även en rättighet och skyldighet att lösa in del av gemensamhetsanläggningen Järneberg ga:4 och säkerställer därmed ett övertagande.

GÅNG - Gångväg (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa en trygg och naturlig koppling till och från det planerade bostadsområdet för gångtrafikanter och samtidigt ta hänsyn till behovet av vägar i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse (2 kap. 7 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen ska möjliggöra anläggning av stråk mellan planområdet och dragvägen och på så vis knyta an området med kanalen och samtidigt göra riksintressena för kulturmiljö och friluftsliv mer tillgängliga. Bestämmelsen verkar även för strandskyddets syfte kring allmän tillgång till kanalen och dess intilliggande natur.

CYKEL - Cykelväg (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa en trygg och naturlig koppling till och från det planerade bostadsområdet för cyklister och samtidigt ta hänsyn till behovet av vägar i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse (2 kap. 7 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen ska möjliggöra anläggning av stråk mellan planområdet och dragvägen och på så vis knyta an området med kanalen och samtidigt göra riksintressena för kulturmiljö och friluftsliv mer tillgängliga. Bestämmelsen verkar även för strandskyddets syfte kring allmän tillgång till kanalen och dess intilliggande natur.

NATUR - Naturområde (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa ett tillräckligt långt avstånd mellan väg 200 och kvartersmarken med hänsyn till omgivningsbuller och risker med farligt gods och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet (2 kap. 5 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen ska även hjälpa till att beakta värdekärnan i riksintresset

för kulturmiljövård kring driften och förvaltningen av kanalen som farled genom att säkerställa ett tillräckligt långt avstånd mellan brovaktarstugan och kvartersmarken och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

PARK - Park (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att möjliggöra ett anordnat grönområde för rekreation på planområdets mer centrala delar och samtidigt ta hänsyn till behovet av grönområden inom eller i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse (2 kap. 7 § punkt 3 PBL). Bestämmelsen syftar även till att undanta viktiga naturvärden från exploatering inom planområdet, specifikt den biotopskyddade åkerholmen i planens mitt. Åkerholmen ska istället integreras och fungera som en rekreativ resurs för grönområdet.

B - Bostäder (4 kap. 5 § PBL)

Då planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för bostadsändamål i blandad form och samtidigt främja bostadsbebyggelse samt utveckling av bostadsbeståndet (2 kap. 3 § punkt 5 PBL) har bestämmelsen förts in i plankartan.

C - Centrum (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har förs in i plankartan för att i bottenplan på områdets eventuella flerbostadshus möjliggöra verksamheter och samlingslokaler i mindre skala och samtidigt ta hänsyn till behovet av att det i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig kommersiell service (2 kap. 7 § punkt 5 PBL), vilket är en del av planens syfte.

E₁ - Pumpstation (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har förs in i plankartan för att möjliggöra en anläggning av pumpstation på planområdet och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp (2 kap. 5 § punkt 3 PBL).

E₂ - Transformatorstation (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har förs in i plankartan för att möjliggöra en anläggning av transformatorstation på planområdet och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation (2 kap. 5 § punkt 3 PBL).

P - Parkering (4 kap. 5 § PBL)

Bestämmelsen har förs in i plankartan för att möjliggöra parkering intill gatan vid eventuella flerbostadshus i öst och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik (2 kap. 5 § punkt 3 PBL).

0.0 - Markens höjd över nollplanet ska vara det angivna talet i meter (4 kap. 5 § PBL)
Bestämmelserna har införts för att säkerställa att gatorna på området är framkomliga och inte översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet (2 kap. 5 § punkt 1 PBL).

Största lutning är 1:2. (Pilen pekar uppåt) (4 kap. 5 § PBL)
Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa den lokala stabiliteten kring det planerade fördröjningsmagasinet genom att inte tillåta för branta slänter och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till jordförhållandena (2 kap. 5 § punkt 2 PBL).

erosionsskydd - Slänter ska erosionsskyddas (4 kap. 12 § PBL)
Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa den lokala stabiliteten kring det planerade fördröjningsmagasinet och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till risken för erosion (2 kap. 5 § punkt 5 PBL). Slänterna kan till exempel erosionsskyddas med bergkrossmaterial, erosionsmatta och vegetation eller liknande.

fördröjning₁ - Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av minst 3600 kubikmeter ska anläggas (4 kap. 5 § PBL)
Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa områdets fortsatta möjlighet att kunna fördröja dagvatten lokalt och för att bidra till att de nationella miljökvalitetsmålen uppfylls. Bestämmelsen ska samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till människors hälsa och säkerhet (2 kap. 5 § punkt 1 PBL). Volymen har reglerats till minst 3600 kubikmeter för att möta storleken på det befintliga magasinet i söder adderat med det uppkomna behovet från den planerade bebyggelsen.

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är angivet i kvadratmeter (4 kap. 18 § PBL)
Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att ny bebyggelse inspireras av en agrar bebyggelsetradition, för att ansluta till platsens historia och karaktär samt åstadkomma en god helhetsverkan. Bestämmelsen syftar därmed till att bidra till värnandet av områdets kulturvärden och säkerställa att ny bebyggelse inte påtagligt påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt.

Bestämmelsen gäller enbart för fastigheterna närmast kanalen och säkerställer att bostadsområdet får en öppen karaktär som möjliggör bibehållna siktlinjer till och från kanalen samt att tomter ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till riksintressets värden. Bestämmelsen ska samtidigt främja en ändamålsenlig struktur (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

n_1 - Uppfyllnad får inte ske med mer än 0,5 meter (4 kap. 10 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till jordförhållandena (2 kap. 5 § punkt 2 PBL).

Bestämmelsen innebär att marken sex meter från diket i väster inte får fyllas upp med mer än 0,5 meter för att den lokala stabiliteten i området inte ska försämrats.

För den befintliga dammen i söder gäller bestämmelsen från motsvarande höjd som anslutande mark, cirka +92 meter (RH2000).

Prickmark - Marken får inte försees med byggnad (4 kap. 11 § PBL)

Bestämmelsen har dels förts in i plankartan för att säkerställa ett avstånd på minst fyra meter mellan byggnad och gata respektive gång- och cykelväg och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik (2 kap. 5 § punkt 3 PBL). Bestämmelsen har även förts in för att säkerställa ett avstånd på sex meter mellan byggnad och dike längst i väster för att inte riskera lokala stabilitetsproblem i form av ras och skred och samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till jordförhållandena (2 kap. 5 § punkt 2 PBL).

Högsta byggnadshöjd är angivet i meter (4 kap. 11 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att möjliggöra bebyggelse motsvarande en till fyra våningar samt uppfylla planens syfte kring blandad bebyggelse. Närmast kanalen tillåts 4 meter byggnadshöjd, i mitten tillåts 7,5 meter byggnadshöjd och närmast Haddebodavägen tillåts 14 meter byggnadshöjd. Detta gör att marken närmast kanalen lämpar sig för villor, marken i mitten lämpar sig för radhus samt kedjehus utöver villor och marken i öster lämpar sig för flerbostadshus utöver villor, radhus och kedjehus. Bestämmelsen ska även bidra till att värdekärnan i riksintresset för kulturmiljövård kring siktlinjer till och från kanalen inte äventyras och därmed främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

e_1 - Största byggnadsarea är angivet i % av fastighetsarean inom användningsområdet (4 kap. 11 § PBL)

Bestämmelsen har införts för att reglera byggnadsarean till antingen max 25 eller 45 procent av fastighetsarean och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). Byggnadsarean har på kvartersmarken närmast kanalen reglerats till max 25 procent av fastighetsarean och öster om genomfartsgatan till max 45 procent för att vara anpassad till planens syfte vad gäller blandad bebyggelse. Därmed är marken närmast kanalen anpassad för villor medan det på övrig kvartersmark möjliggörs en tätare bebyggelse som gör att marken även lämpar sig för radhus, kedjehus eller flerbostadshus. Bestämmelsen ska även bidra till att värdekärnan i riksintresset för kulturmiljövård kring siktlinjer till och från kanalen inte äventyras.

p_1 - Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns (4 kap. 16 § PBL)
Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att både huvud- och komplementbyggnader placeras minst fyra meter från fastighetsgräns och på så vis skapa en öppen karaktär i bostadsområdet. Detta möjliggör siktlinjer på minst åtta meter mellan respektive fastighet närmast kanalen samtidigt som det främjar en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

p_2 - Garage ska placeras mot gatan (4 kap. 16 § PBL)
Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att garage inte ges framträdande placeringar sett från kanalen. Bestämmelsen ska även säkerställa att ny bebyggelse inspireras av en agrar bebyggelsestradition, för att ansluta till platsens historia och karaktär samt åstadkomma en god helhetsverkan och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen syftar därmed till att bidra till värnandet av områdets kulturvärden och säkerställa att ny bebyggelse inte påtagligt påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt. Bestämmelsen gäller enbart närmast kanalen då garage längre bort oavsett placering hamnar i en icke framträdande roll sett från kanalen med anledning av övrig bebyggelse.

m_1 - Bländskydd ska uppföras (4 kap. 12§ PBL)
Bestämmelsen har förts in i plankartan för att inte riskera att trafik på väg 200 bländas av fordon som parkerar samtidigt säkerställa markens lämplighet för bebyggelse med hänsyn till risken för olyckor (2 kap. 5 § punkt 5 PBL). Bländskydd kan uppföras på olika sätt, till exempel genom plank, häck, mur eller liknande. Bländskyddet ska utformas så att det hindrar ljus från parkerande

fordon att riktas mot väg 200.

f_1 - Endast friliggande villor (4 kap. 16 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa byggnation av friliggande villor närmast kanalen vilket möjliggör bibehållna siktlinjer till och från kanalen som samtidigt främjar en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

f_2 - Fasad ska utformas med trä och vara målad med traditionella jordfärger (4 kap. 16 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att ny bebyggelse inspireras av en agrar bebyggelsetradition, för att ansluta till platsens historia och karaktär samt åstadkomma en god helhetsverkan. Bestämmelsen syftar därmed till att bidra till värnandet av områdets kulturvärden, säkerställa att ny bebyggelse inte påtagligt påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). Med traditionella jordfärger menas färger som är något dämpade och inte alltför visuellt dominerande samt att de återfinns naturligt i jorden. Det kan till exempel vara gula, bruna, röda eller grönaktiga kulörer, däribland falurött.

f_3 - Tak ska vara av röd kulör på huvudbyggnad (4 kap. 16 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att ny bebyggelse inspireras av en agrar bebyggelsetradition, för att ansluta till platsens historia och karaktär samt åstadkomma en god helhetsverkan. Bestämmelsen syftar därmed till att bidra till värnandet av områdets kulturvärden, säkerställa att ny bebyggelse inte påtagligt påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen omöjliggör inte montering av solpaneler, solfångare eller solceller på taktäckningen.

f_4 - Tak ska vara av sadeltak med centreradnock på huvudbyggnad (4 kap. 16 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att ny bebyggelse inspireras av en agrar bebyggelsetradition, för att ansluta till platsens historia och karaktär samt åstadkomma en god helhetsverkan. Bestämmelsen syftar därmed till att bidra till värnandet av områdets kulturvärden, säkerställa att ny bebyggelse inte påtagligt påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen gäller enbart

huvudbyggnader närmast kanalen och innebär att taken ska utformas som liksidiga trianglar.

f₅ - Takvinkeln för huvudbyggnad ska vara 25-38 grader (4 kap. 16 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att ny bebyggelse inspireras av en agrar bebyggelsetradition, för att ansluta till platsens historia och karaktär samt åstadkomma en god helhetsverkan. Bestämmelsen syftar därmed till att bidra till värnandet av områdets kulturvärden, säkerställa att ny bebyggelse inte påtagligt påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen gäller enbart huvudbyggnader närmast kanalen och innebär att taklutningar mellan 25 och 38 grader är det som är tillåtet.

f₆ - Gavel får max vara 9 meter på huvudbyggnad (4 kap. 16 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att ny bebyggelse inspireras av en agrar bebyggelsetradition, för att ansluta till platsens historia och karaktär samt åstadkomma en god helhetsverkan. Bestämmelsen syftar därmed till att bidra till värnandet av områdets kulturvärden, säkerställa att ny bebyggelse inte påtagligt påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen gäller enbart huvudbyggnader närmast kanalen och innebär att gavel på huvudbyggnader max får vara nio meter (fasadmått) och därmed utformas så det knyter an till en traditionell byggnadstradition.

f₇ - Fönster på huvudbyggnad ska utformas stående (4 kap. 16 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att ny bebyggelse inspireras av en agrar bebyggelsetradition, för att ansluta till platsens historia och karaktär samt åstadkomma en god helhetsverkan. Bestämmelsen syftar därmed till att bidra till värnandet av områdets kulturvärden, säkerställa att ny bebyggelse inte påtagligt påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen gäller enbart huvudbyggnader närmast kanalen och innebär att fönsterna ska utformas så de knyter an till en traditionell byggnadstradition.

f₈ - Komplementbyggnad ska underordnas huvudbyggnad (4 kap 16 § PBL)

Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att ny bebyggelse

inspireras av en agrar bebyggelsetradition, för att ansluta till platsens historia och karaktär samt åstadkomma en god helhetsverkan. Bestämmelsen syftar därmed till att bidra till värnandet av områdets kulturvärden, säkerställa att ny bebyggelse inte påtagligt påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL).

a₁ - Bygglov krävs även för attefallsåtgärder och friggebod (4 kap. 15 § PBL)
Bestämmelsen har förts in i plankartan för att säkerställa att ny bebyggelse inspireras av en agrar bebyggelsetradition, för att ansluta till platsens historia och karaktär samt åstadkomma en god helhetsverkan. Bestämmelsen syftar därmed till att bidra till värnandet av områdets kulturvärden, säkerställa att ny bebyggelse inte påtagligt påverkar riksintresset för kulturmiljövård negativt och samtidigt främja en ändamålsenlig struktur samt en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse (2 kap. 3 § punkt 1 PBL). Bestämmelsen innebär utökad lovplikt närmast kanalen till att även innefatta lov för lovbefriade åtgärder såsom attefallsåtgärder och friggebod. Detta för att säkerställa att dessa följer de angivna utformningskraven i detaljplanen.

Genomförandetid - Genomförandetiden är 5 från det att detaljplanen vunnit laga kraft (4 kap. 21 § PBL)

Genomförandetiden är reglerad till fem år från det datum planen vunnit laga kraft då kommunen bedömer det som ett rimlig tidsintervall att förverkliga planens syfte på. Planen gäller fortsättningsvis tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts med en ny detaljplan.

Strandskydd - Strandskyddet är upphävt (4 kap. 17 § PBL)

Strandskyddet är upphävt på planområdet för att möjliggöra bostäder, gator samt gång- och cykelvägar närmare än 100 meter från Göta kanal och på så vis stärka kommunens attraktionskraft och bidra till Törebodas väsentliga samhällsintresse angående bostadsbyggande. Bestämmelsen främjar därmed bostadsbebyggelse samt utveckling av bostadsbeståndet (2 kap. 3 § punkt 5 PBL) och tar hänsyn till behovet av gator och vägar i nära anslutning till sammanhållen bebyggelse (2kap. 7 § punkt 1 PBL).

Prövning enligt annan lag

Förordning (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Planområdet innefattas, enligt bilaga ett till förordningen om områdesskydd, av flera objekt som är biotopskyddade. Dispens från detta skydd ska sökas för att

möjliggöra en tätare exploatering och en effektivare markanvändning. Ansökan berör odlingsrösen, en åkerholme och småvatten. Dispens från biotopskyddet kommer sökas hos länsstyrelsen parallellt med planarbetet. Till ansökan tas även utredning om kompensationsåtgärder fram för att klargöra vilka kompensationsåtgärder som behövs. Biotopskyddets syften kommer därmed, trots exploatering av de befintliga biotoperna, fortsatt att kunna tillgodoses vilket gör att dispens från biotopskyddet kan sökas (MB 7 kap 11 §).

Trafikförordningen (1998:1276)

För att hastigheten på väg 200 förbi planområdet ska kunna sänkas till 50 km/h krävs det enligt 3 kap 17 § i Trafikförordningen att området ska vara tätbebyggt område. Området får förklaras vara tätbebyggt område om det har stads- eller bykaraktär eller annars har därmed jämförbart vägnät och bebyggelse (10 kap 9 §). Med stadskaraktär menas hur platsen upplevs från vägen ur bilistens perspektiv, huruvida bebyggelse syns eller inte. Kommunen anser att platsen uppfyller kraven för stadskaraktär eftersom att området kommer synas från vägen då det inte är trädbevuxen mark mellan väg 200 och planerad bebyggelse. Samtidigt uppfyller området kraven för tätbebyggt område med hänvisning till SCB:s definition; *"Som tätbebyggt område räknas alla hussamlingar med minst 200 invånare, såvida avståndet mellan husen normalt icke överstiger 200 meter"*.

Illustrationer

På nästa sida redovisas ett förslag på hur Lerlyckan skulle kunna komma att utvecklas när detaljplanen är genomförd. Förslaget speglar ett scenario som visar maximal exploatering utifrån bestämmelser om byggnadshöjd och exploateringsgrad plus att dammen i söder är igenfylld. Det visar även ett fullt utbyggt gatunät med eventuell parkering intill byggrätterna som möjliggör flerbostadshus samt gång- och cykelvägar som korsar Kanaljorden för att ansluta till dragvägen. Detta för att redovisa vad planen maximalt möjliggör för och samtidigt skapa förståelse för vad genomförandet av planen innebär. Förslaget illustrerar utöver detta även flera av de olika byggnadstyperna som möjliggörs samt föreslagen placering av pumpstation, transformatorstation och fördröjningsmagasin.



Nedan och på nästa sida redovisas ytterligare illustrationer i form av både en mer detaljerad situationsplan på en del av området samt två sektioner i olika riktningar. De redovisar exempel på hur bebyggelse på tomter kan disponeras och utformas enligt planens intentioner utifrån regleringarna kopplade till kulturmiljö, geoteknik och översvämning.

I situationsplanen har huvudbyggnaderna utformats med röda sadeltak och centreradnock samt gavel på nio meter. Komplementbyggnaderna har underordnats huvudbyggnaderna. Placering av byggnader har gjorts i förhållande till fastighetsgräns, dike och gata.





Sektion A

I sektion A har byggnaderna utformats med träfasader i traditionella jordfärger och rött tak samt stående fönster på huvudbyggnad. Placering av byggnader har gjorts i förhållande till fastighetsgräns samtidigt som färdig golvnivå har illustrerats 0,5 meter över gatunivå.



Sektion B

I sektion B har byggnaderna utformats med fyra meters byggnadshöjd, sadeltak

och centreradnock, takvinklar på mellan 25-38 grader samt gavel på nio meter. Placering av byggnader har gjorts i förhållande till fastighetsgräns.

Detaljplanens genomförande

Huvudman för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Förändringar i fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att mark som i nuläget är privatägd (del av Järneberg S:4) planläggs för allmänt ändamål (GATA) med kommunalt huvudmannaskap. Detta innebär att kommunen vid genomförandet av planen har rätt att lösa in den berörda marken likaså är kommunen skyldig att lösa in marken. Inlösen föreslås ske genom fastighetsreglering där marken överförs till Järneberg 6:1. Kommunen ska då ersätta samfälligheten (delägarna i Järneberg s:4) för övertagandet av marken. Ersättningen fastställs av Lantmäteriet om inte kommunen och delägarna kommit överens om ersättningen i tidigare skede. I samband med fastighetsregleringen kommer även en omprövning av gemensamhetsanläggningen (Töreboda ga:4) behöva ske för att omfördela andelstalen i gemensamhetsanläggningen och minska de upplåtna områdena. Kommunen bekostar fastighetsregleringen samt omprövningen av gemensamhetsanläggningen. Utöver detta ska ägaren till den mark som frigörs från denna belastning enligt 40 a § anläggningslagen (1973:1149) betala ersättning till de fastigheter som fortfarande är med i anläggningen om det uppkommer skada på anläggningen.

Kvartersmarken inom planområdet ska avstyckas från Järneberg 6:1 och nya fastigheter för bostäder ska bildas genom fastighetsbildning. Parkering på kvartersmarken ska tillhöra fastigheterna där flerbostadshusen möjliggörs. Den allmänna platsen inom planområdet föreslås tillhöra Järneberg 6:1 som en kommunal uppsamlingsfastighet för gata och park.

Ansvar för utbyggnad och drift

Kommunen är ansvarig för utbyggnad och drift av allmän plats i form av gator och GC-vägar med tillhörande funktioner inom planområdet.

Befintligt kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns väster om kanalen vid korsningen Stallgatan/Ladugårdsgatan. Bebyggelsen inom planområdet föreslås anslutas till denna. Ledningarna kommer därmed behöva korsa Göta kanal och kanalbolaget kräver att nya ledningar under kanalen har ett läggningsdjup på fem meter under kanalbotten för att inte riskera läckage eller

att ledningarna rasar. Med anledning av detta krävs en geoteknisk lösning som innebär styrd borrhning under kanalen. Denna lösning förutsätter även att en yta avsätts för pumpstation på planområdet eftersom VA-ledningarna inte kommer vara självlutande hela vägen.

Borrhning skedde under mars 2022 i samband med att kanalen var tappad för underhållsarbeten.

Allmänna platser, vatten- och avloppsanläggningar och annan infrastruktur
Kommunen ansvarar för genomförandet av föreslagna åtgärder inom allmän platsmark, samt dess fortsatta underhåll. VänerEnergi är elnätsansvariga i området.

Exploateringsavtal

Kommunen avser inte teckna något exploateringsavtal eftersom kommunen äger marken inom planområdet och är ansvariga för exploateringen.

Utformning och förvaltning av allmän plats

Utformning av allmän plats, gator och park är under projektering och kommunen kommer ha ansvaret för förvaltningen.

En stor del av jordbruksmarken kommer förändras och planläggs som allmän plats i form av park eller natur vilket fortsatt skapar stora ytor för naturlig infiltration av dagvatten. Parkmarken kräver skötsel medan naturmarken kan vara mer orörd. Ytterligare allmän plats i planen är gator och gång- och cykelvägar. Gatuområdet blir cirka 8 meter brett för att klara av trafik med möten och samtidigt innehålla teknisk infrastruktur i form av vattenledningar. Gång- och cykelvägarna som anläggs är de som kommer bilda stråk över Kanaljorden och tillgängliggöra kanalen samt dragvägen från planområdet. Dessa gång- och cykelvägar ska utformas likt dragvägen för att knyta an till riksintresset för kulturmiljövård. I och med att Kanaljorden tillhör kanalbolaget krävs att vägarna byggs i samförstånd.

Bedömning av kostnader för genomförande

Genomförandet av detaljplanen väntas innebära kostnader för kommunen för fastighetsrättsliga åtgärder, iordningställande samt framtida skötsel av allmän plats och VA-anslutningar. Iordningställande av allmän plats gäller gata, gång- och cykelväg, park och natur och bedöms genom riktpriiser framtagna hösten 2020 från mark och exploatering kosta omkring 1 000 kr/m² gata eller gång- cykelväg, 110 kr/m² park och 70 kr/m² natur. Kostnad för framtida skötsel klargörs först

när planen är genomförd. VA-ledningar bedöms utifrån samma riktpriiser kosta cirka 5 500 kr/m med serviskostnad på omkring 10 000 kr per servis. Kostnader för fastighetsrättsliga åtgärder fastställs först i senare skede, dels när kommunen och Järneberg ga:4 kommit överens om en summa för övertagandet av vägen och dels när kommunen beslutat om hur många fastigheter Järneberg 6:1 ska delas upp i. Kommunen får sedan intäkter genom försäljning av de avstyckade fastigheterna till privatpersoner eller andra byggherrar.

Planavgift

Planavgift ska tas ut i samband med bygglov.



TÖREBODA

