



Samrådsredogörelse för Stensiken I med flera, Tidaholm, Tidaholms kommun, Västra Götalands län

Samrådsförfarande

2021-12-16 § 174 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att förvaltningen skulle ställa ut förslag till ny detaljplan för Stensiken I m.fl., för samråd med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planen syftar till att förtäta fastigheten Stensiken I. Förslag till ny detaljplan möjliggör för uppförandet av cirka 270 nya bostäder. Intentionen i förslaget till ny detaljplan följer översiktsplanens riktlinjer för framtida bebyggelse. Marken är detaljplanelagd sedan tidigare. Mark inom planområdet är i privat ägo och delvis i kommunens ägo.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och samråddes enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 2021-12-27 – 2022-01-28.

Samrådet har annonserats i lokaltidningen VästgötaBladet, på kommunens anslagstavla och på hemsidan www.tidaholm.se. Samrådshandlingarna har skickats per post till berörda fastighetsägare samt via e-post till myndigheter och organisationer. Handlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på stadsbiblioteket i Tidaholm, samt på kommunens hemsida. Missivbrev med information om samrådet har satts upp i respektive trapphus i Stensiken för att möjliggöra att de boende ska kunna ta del av informationen om pågående planarbete.

Under samrådstiden inkom fjorton yttranden. Nedanstående yttranden är utdrag, sammanfattningar eller hela yttranden. Samtliga inkomna yttranden finns i sin helhet att tillgå på Tidaholms kommun.

Sammanfattning om ändringar efter inkomna synpunkter:

Planbeskrivningen

- Texten justeras och en kartillustration över planerad fastighetsreglering kommer att införas.
- Planbeskrivningen ska redogöra för kommande fastighetsrättsliga åtgärder.
- Beskrivning för hur dagvatten ska hanteras redovisas i planbeskrivningen.
- En markundersökning bifogas granskningshandlingarna.
- En översiktlig redovisning av miljömålen redovisas.
- Erforderliga tillstånd kommer att genomföras avseende befintlig allé och dess återställande i samband med planens genomförande vilket beskrivs i planbeskrivningen.
- Ansvar- och kostnadsfördelning kommer att beskrivas i planbeskrivningen i granskningskedet.
- Planbeskrivningen har kompletterats med avsnitt kopplat till barnkonventionen.



Plankartan

- Föreskrivna markhöjder kommer att redovisas i plankartan.
- Ytan på förskolegården har utökats.
- Plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelser som säkerställer befintliga byggnaders tidstypiska arkitektoniska karaktär.
- Planbestämmelserna ska följa Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) i granskningskedet.
- Planhandlingarna är justerade så att väg 193 (Södra Ringvägen) och den planerade cirkulationsplatsen ingår i statligt väghållarskap och benämns med markanvändning VÄG.
- Anslutning och utformning av in- och utfart mot Södra Ringvägen har justerats utifrån gällande riktlinjer, (VGU, Vägar och gators utformning).
- Ledningar i planområdet ska säkras med ledningsrätt eller förläggas på allmän platsmark.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om våningsantal.

Inkomna yttranden

Statliga och regionala myndigheter:

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen Västra Götalands Län
- Trafikverket
- Västtrafik

Bolag och kommunala förvaltningar:

- Barn- och utbildningsnämnden
- Social- och omvårdnadsnämnden
- Kultur och fritidsnämnden
- Tidaholms Energi AB
- Folkhälsorådet
- Telia Company (Skanova)

Berörda sakägare, övriga yttranden:

- Sakägare I - 4



Statliga och regionala myndigheter

Lantmäteriet 2022-01-28

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras
KONTROLLERA GRÄNSER MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter), men denna lägesosäkerhet kan vara missvisande.

Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med lägesosäkerheten 0,025 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stommät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.



EXPLOATERINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen på s. 56 anges att *kostnader för fastighetsrättsliga förändringar inom planområdet ska regleras i exploateringsavtal mellan Tidaholm kommun och Samtidaholm Stensiken 1 AB*. Dock anges inget ytterligare om innehållet.

Om avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.



Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelser eller upplåtelser (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan).

När redovisning av innehållet i ett kommande exploateringsavtal saknas i planbeskrivningen innebär det:

att det inte finns någon möjlighet för Lantmäteriet att utföra sin lagstadgade uppgift att i samrådsskedet lämna råd i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL. att de som är berörda av planen inte har någon möjlighet att överblicka de konsekvenser som det tänkta avtalsinnehållet kommer att få bl.a. vid genomförandet av detaljplanen
Använd gärna handboken "Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna.

INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS

På s. 57 i planbeskrivningen framgår en tydlig bild över vilka områden som blir planlagda med allmän plats. Det som ändå behöver tydliggöras är den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

Delar av planen som bör förbättras

KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen S-förskola betraktas i de flesta fall allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.



GRUNDKARTAN

Teckenförklaring till grundkartan saknas.

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen resp. för övriga detaljer i grundkartan saknas.

Angivelse om koordinatsystem i plan resp. höjd saknas.

I grundkartan saknas redovisning av befintlig ledningsrätt för Optokabel. Det är viktigt att samtliga rättigheter syns i grundkartan för att kunna göra en bedömning av hur rättigheten påverkas av planförslaget.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

På s. 6 i planbeskrivningen framgår att Stensiken I ägs av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB. I FR står dock att lagfaren ägare är "Sam Tidaholm Stensiken I AB". Det bör justeras så att rätt markägoförhållanden framgår i beskrivningen.

ADMINISTRATIV GRÄNS SAKNAS RUNT U-OMRÅDE

I plankartan ser det ut som att en egenskapsgräns används runt u-området. Eftersom markreservat, u, är en administrativ bestämmelse bör området omges med en administrativ gräns enligt Boverkets rekommendationer.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR, INLÖSEN AV ALLMÄN PLATS

På s. 57 i planbeskrivningen görs en tydlig redovisning över fastighetsrättsliga förändringar som planförslaget möjliggör. Till denna beskrivning kan det också tilläggas att kommunen via sitt huvudmannskap har rätt att lösa in det röda området (område som blir allmän plats), utan överenskommelse med berörd fastighetsägare. På motsvarande sätt blir också kommunen skylig att lösa in den allmänna platsen om den berörda fastighetsägaren begär det.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

ANVÄNDNINGEN "GC-VÄG" FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

I Boverkets allmänna råd för detaljplaner BFS 2014:5 rekommenderas att olika användningar ska redovisas var för sig i listan av planbestämmelser. Enligt planbestämmelsekatalogen bör bestämmelsen "Gångväg" betecknas "GÅNG" och "Cykelväg" betecknas "CYKEL" i plankartan. Är det en kombinerad gång-och cykelväg som i detta fall bör båda beteckningarna läggas in i plankartan.

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE OM HUVUDMANNASKAP

Under administrativa bestämmelser i plankartan redovisas att "kommunen är huvudman för allmän plats". Om de allmänna platserna ska förvaltas med kommunal huvudman, så behöver inte detta redovisas under administrativa bestämmelser, eftersom detta gäller per automatik inget annat anges.

Kommentar

I detta planarbete och framför allt till nästa skede i planprocessen kommer flera fastighetsgränser och fastighetspunkter kontrolleras och vid behov mäts in för att öka kvaliteten i primär- och registerkartan. Inför kommande fastighetsregleringar kommer fastighetsgränserna att justeras.

Planbeskrivningen ska redogöra för kommande fastighetsrättsliga åtgärder och vem som initierar åtgärden och vem som kommer att bekosta åtgärden. Innan detaljplanen går till antagande ska ett exploateringsavtal tecknats enligt. Åtagandena för respektive part ska beskrivas i ett exploateringsavtal. Kompletta exploateringsavtal ska finnas inför planens antagande.



Angående skoländamålet avser planen endast enskilt byggande av förskola enligt 14 kap 14§, p2. Att skoländamålet endast avser enskilt byggande på kvartersmark specificeras även i exploateringsavtalet.

Grundkartan har kompletterats med legend.

*Planbestämmelsen GCVÄG är aktuell enligt Boverket planbestämmelsekatalog.
(<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/planbestammelsekatalogen/>).*

Länsstyrelsen Västra Götalands Län 2022-01-27

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen ser positivt på förtätning av bostäder i Tidaholms kommun. Befintlig infrastruktur och kollektivtrafik nyttjas samt gröna stråk inom området prioriteras vilket skapar goda förutsättningar för en god hushållning av mark. Planförslaget ligger i linje med vad som anges i översiktsplan för Tidaholms kommun – ÖP 2030 (antagen 2021-11-29). Planförslaget är genomarbetat, illustrationer och sektioner visar kommunens ambition och viljeinriktning på ett bra sätt.

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden hälsa och säkerhet avseende skyfall och förorenad mark. I det fortsatta arbetet behöver kommunen säkerställa markens lämplighet vad gäller skyfall och förorenad mark.

Länsstyrelsen lämnar ett antal råd inför det fortsatta planarbetet gällande gröna stråk, friyta och buller på förskole gård, gestaltning och trafik. Det framgår även att alléer är biotopskyddade och ska så långt som möjligt bevaras, dispens krävs för borttagning av träd samt om åtgärder riskerar att påverka träden.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- **Riksintresse** (både MB kap 3 och 4)
- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljö kvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)
- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion)



Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden *Hälsa och säkerhet – skyfall* och förorenad mark.

Skyfall

Dagvattenutredningen konstaterar att det krävs fördröjningsåtgärder och höjdsättning för att minska översvämningsrisken kopplat till skyfall. Åtgärder som är nödvändiga för att lokaliseringen ska vara lämplig för bebyggelse ur översvämningsperspektiv behöver säkerställas. Länsstyrelsen anser att vissa åtgärder som dag- och skyfallsutredningen föreslår behöver säkerställas, bland annat höjdsättning inom planområdet. Parkstråket med öppna dagvattenlösningar genom dike i kombination med översvämningsyta regleras inte på plankartan. Kommunen behöver därför komplettera underlaget i detta avseende.

Förorenad mark

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att en markundersökning behöver genomföras och att den kan behöva kompletteras med en undersökning under byggnaderna för att säkerställa markens lämplighet. Undersökningen bör göras i samråd med tillsynsmyndigheten, Miljö- och hälsa i Tidaholm.

Råd enligt PBL och MB

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Gröna stråk

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen vill utveckla gröna miljöer inom planområdet och skapa förutsättningar för en god boendemiljö. Det finns en god ambition vad gäller gröna stråk, ökad plantering av träd och växtlighet. I planbeskrivningen omnämns ett parkstråk som viktigt för att kunna användas som översvämningsyta vid eventuella skyfall, som en länk för att skapa en grön infrastruktur och som en attraktiv plats för social interaktion. På plankartan synliggörs inte parkstråket eftersom det är planlagt som bostadsändamål. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att avsätta en del av ytan för ändamålet.

Länsstyrelsen lämnar ytterligare synpunkter vad gäller biotopskydd – allé – se nedan under synpunkter enligt annan lagstiftning.

Förskola – friyta

Enligt riktlinjer rekommenderas en gårdsyta på 40 kvadratmeter per barn för förskola. Det finns också en rekommendation att förskolegårdar inte ska underskrida 3000 kvadratmeter. I den planerade verksamheten har barnen mindre yta på förskolegården.

Enligt PBL ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse både i bostadsområden och på tomter med lokaler för fritidshem, förskola, skola (8 kap. 9–11 §§ PBL).

Kommunen ska bedöma vad som ska anses som tillräcklig friyta, och hur behoven ska tillgodoses i planering och prövning. Som stöd för kommunernas arbete har Boverket tagit fram allmänna råd om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet som förtydligar innebörden i bestämmelserna, BFS 2015:1. Boverket vägleder angående barns och ungas utemiljö i skriften *Gör plats för barn och unga*.

Kommunen bör se över förskolegårdens lämplighet utifrån storlek. Det framgår inte av planhandlingarna att förskolegården är lämplig utifrån bullerkraven. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa en god ljudmiljö för barn som kommer att vistas på gården eftersom förskolegården är placerad relativt nära Södra Ringvägen.

Förskola är anmälningspliktig enligt miljöbalken och tillsynsmyndigheten i kommunen kan komma att ställa krav på utformning.



Dagvatten

Kommunen har gjort en grundlig dagvattenutredning och har i plankartan reserverat ytor för fördröjning av dagvatten samt angett planbestämmelser som ska säkerställa en god dagvattenhantering och att miljö kvalitetsnormerna kan följas, vilket Länsstyrelsen anser är positivt.

Kulturmiljö och gestaltning

Tidaholms kommun har ett nytt och välarbetat kulturmiljöprogram. Länsstyrelsen noterar dock att programmet inte omfattar modernare kulturmiljöer. Planförslaget gäller förtätning i ett flerbostadshusområde från 1960-talet. Områdets arkitektur och struktur får anses vara en god representant för sin tids ideal. Förtätning och komplettering i områden av det här slaget kan vara lämplig, men bör göras med eftertanke. God gestaltning och genomtänkt struktur bör eftersträvas. Planförslaget innehåller många exempel med bäring på ekosystemtjänster och gestaltning/användning av ytor mellan husen. Länsstyrelsen ser dock inga tydliga resonemang kring gestaltning och placering av nya byggnader i området. Planbestämmelserna innehåller inga bestämmelser som reglerar arkitektonisk utformning.

I syfte att tillföra området kvaliteter vid förtätningen föreslår Länsstyrelsen att Tidaholms kommun analyserar karaktär och kvaliteter i befintlig bebyggelse och att man tar fram gestaltungsprinciper lämpliga för området. Viktiga karaktärsdrag kan regleras på plankartan.

Trafik

Länsstyrelsen hänvisar till Trafikverkets yttrande i sin helhet, daterat 2022-01-20. Av yttrandet framgår bland annat att kommunen behöver förtydliga sin redovisning gällande infarter till bostadsområdet samt att infarterna ska uppfylla gällande riktlinjer (VGU). Detaljplanen ska redovisa ett prognosticerat ökat trafikflöde år 2040 för att visa på hur det påverkar den statliga infrastrukturen.

Länsstyrelsen anser att det är positivt att planläggning sker i anslutning till kollektivtrafik, vilket främjar ett hållbar resande och minskat bilåkande.

Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Kommunerna har genom sitt planmonopol en särskilt viktig uppgift att fylla för att barnkonventionen ska införlivas i samhällsplaneringen. Kommunen anger i planbeskrivningen bland annat att förskolegård kan användas som lekplats då förskolan är stängd, att parkområde lämnas obebyggt och att fler bostadsgårdar ger möjlighet att leka mer fritt i närheten av den egna bostaden. Länsstyrelsen kan inte se om en prövning av barnets bästa har gjorts och om barn har varit delaktiga i planprocessen. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att utveckla sitt resonemang kring hur barn påverkas av planförslaget och syftet med planläggningen.

Övriga synpunkter på samrådshandlingen

Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över planbestämmelserna på plankartan så de följer Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning



Biotopskydd – allé

I planbeskrivningens avsnitt gröna gaturum beskrivs följande:

”I planförslaget omvandlas Stallängsvägen nuvarande vägkaraktär till gatumiljö. Vid ett plangenomförande föreslås den nuvarande trädallén på kvartersmark ersättas med nya planteringar av stadsträd och perenner som en del av gaturummets nya gestalt.”

Det framgår inte av planbeskrivningen vad anledningen är att de befintliga träden ska ersättas. Kommunen bör så långt som det är möjligt arbeta för att behålla nuvarande alléträd istället för att ta ner dem och plantera nya träd. Det tar lång tid innan träden får ett högt biologiskt värde. Dispens krävs för borttagning och ersättning av träd.

Om åtgärder i vägområdet ska anläggas i närheten av alléträd, exempelvis trottoar och cykelbana, och åtgärden riskerar att skada träden krävs dispens från biotopskyddsbestämmelserna. Ett bra mått för att undvika skada på trädens rotsystem är att ta stamdiametern (i brösthöjd) multiplicerat med 15.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Länsstyrelsens yttrande.

En redovisning för hur marken ska höjdsättas ska ge en förklaring och säkerställa hur vatten vid skyfall ska omhändertas. En markhöjduredning har utförts med hänseende till områdets möjligheter att hantera skyfall och föreskrivna markhöjder har redovisats i plankartan.

Dagvatten kommer att fördröjas inom kvartersmark.

Avseende parkstråk som omnämns i planhandlingarna ska dessa inrymmas på kvartersmark med användningsbestämmelsen B, bostäder. De ytor som inte har egenskapsbestämmelser som reglerar bygghöjd eller parkering ska utvecklas med planteringar för att skapa en grön infrastruktur och bidra till social umgängesyta för de boende. Icke bebyggda ytor ska omhänderta det dagvatten som alstras inom fastigheten.

En markundersökning har genomförts och bifogas granskningshandlingarna. Analysresultaten visar på genomgående låga halter under samtliga jämförvärden med undantag av en punkt uttagen på naturlig torv (LC08) där tyngre alifater över KM påvisades. Markundersökningen går att läsa i bilaga ”Stensiken MMU, Linjemark Consulting, 2022-04-07) och dess resultat redovisas även i planbeskrivningen. Omfattning av markundersökningen har skett i samråd med kommunens miljö- och hälsoskyddsinspektörer.

Granskningshandlingarna säkerställer förskolegårdens lämplighet utifrån storlek per barn i förskola. Ytan på förskolegården är uppmätt till 3000 kvadratmeter. Ljudmiljön för skolgården har utretts under planprocessen. Uppmätta nivåer bedöms uppfylla Naturvårdsverkets vägledning för ljudmiljö vid planering av ny skolgård.

Planbeskrivningen har kompletterats med en prövning av barns påverkan kopplat till planförslaget, i enlighet med barnkonventionen. Den samlade slutsatsen är att planförslaget bedöms följa barnkonventionen.

Plankartan och planbeskrivningen har kompletterats med utformningsbestämmelser som säkerställer befintliga byggnaders tidstypiska arkitektoniska karaktär samt nya bebyggelsens anpassning till befintliga värden - hänseende översiktlig struktur, volym, karaktär och gestaltning.

Då en översiktlig redovisning av miljömålen och det nuvarande miljötilståndet i förhållande till planinnehållets saknas har planbeskrivningen kompletterats med detta inför granskningskedet. Detaljplanens koppling till miljömålen har på ett tydligare sätt beskrivits. Hur planen förhåller sig till miljömålen redovisas på sidan 71 i planbeskrivningen.



Planbestämmelserna har setts över så de bedöms följa Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan och Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

Planförslaget har justerats och befintlig allé längs Stallängsvägen kommer att bevaras. Nuvarande luckor i allén föreslås planteras med kompletterande träd för att binda samman de två trädraderna utmed Stallängsvägen.

Trafikverket 2022-01-20

Statlig infrastruktur

Ärendet berör väg 193 för vilken Trafikverket är väghållare. Vägen är funktionellt prioriterad för dagliga personresor samt kollektivtrafik och godstransporter. Den är även utpekad som rekommenderad väg för transport av farligt gods. Trafikmängden vid den aktuella platsen uppmättes år 2017 till 2693 fordon/dygn, varav 196 tunga. Gällande hastighetsbegränsning är 50 km/h.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket tycker att det är positivt att detaljplanen ger förutsättningar för att andelen resor med cykel ska öka, vilket är ett mål i kommunens cykelplan samt att den prioriterar oskyddade trafikanter och kollektivtrafik framför ett ökat bilberoende. Trafikverket anser ändå att detaljplanen ska redovisa prognosticerat ökat trafikflöde år 2040 för att visa hur detta påverkar den statliga infrastrukturen.

Trafikverket anser att det ska framgå av planhandlingarna att väg 193 och den planerade cirkulationsplatsen ingår i statligt väghållarskap och ska benämnas med markanvändning VÄG. I planbeskrivningen redovisas att Tidaholms kommun ansvarar för allmänna platser som gator, naturområde och parkmark samt ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark. Detta gäller inte inom Trafikverkets vägområde.

Flytt av ledning kräver ledningsstillstånd för ledningsarbeten i Trafikverkets vägområde.

Detaljplanen föreslår att de två befintliga infarterna till bostadsparkering i nordöst utgår och ersätts av ny kvartersgata på kvartersmark strax öster om de nuvarande infarterna. Plankartan visar att den nya anslutningen till väg 193 ligger inom användningen TORG. Trafikverket önskar en tydligare redovisning av tänkt utformning av anslutningen och funktionen på övriga ytor inom TORG och att detta stämmer överens med gällande riktlinjer, (VGU, Väggar och gators utformning).

Detaljplanen föreslår som riskreducerande åtgärd att barriär mot rinnande vätska uppförs i gatukanten mot planområdet. Förslagsvis vid korsningen mellan Södra Ringvägen och Stallängsvägen och 15 meter i respektive riktning från korsningen. Möjliga hinder är till exempel en kantsten eller lägre mur som är tät nedtill mot marken. Åtgärden uppförs mellan körbanan och gång-/cykelväg. Syftet är att säkerställa att ett utsläpp av brandfarlig vätska stannar kvar inom gatuområdet och inte rinner mot bostadsbebyggelsen.

Trafikverket deltar med bevakande projektledare då Tidaholms kommun projekterar och bygger cirkulationsplatsen på väg 193 där föreslagen barriär ska uppföras. Utformningen får inte innebära trafiksäkerhetsrisk och utformning utreds i projektet i samråd med Trafikverkets bevakande projektledare och trafikingenjör.

Övrigt

Trafikverket ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Trafikverkets yttrande. Planhandlingarna är justerade så att väg 193 och den planerade cirkulationsplatsen ingår i statligt väghållarskap och benämns med markanvändning VÄG.

Huvudmannaskapet på Trafikverkets vägar har ändrats.

Anslutning och utformning av in- och utfart mot Södra Ringvägen har justerats utifrån gällande riktlinjer, (VGU, Väggar och gators utformning).



För att säkerställa att ett utsläpp av brandfarlig vätska stannar kvar inom gatuområdet och inte rinner mot bostadsbebyggelsen ska det tydligare redovisas att en sträcka om 15 meter med kantsten utmed Södra Ringvägen och Stallängsvägen uppförs.

Byggnationen av cirkulationsplatsen på väg 193 och föreslagen barriär har samrått inför granskningskedet med Trafikverket. Utformning av cirkulationsplats ska inte äventyra trafiksäkerheten i cirkulationsplatsen.

Utformning av ny avfart mot Södra Ringvägen har förtydligats. Kapacitetspåverkan har utretts hänseende förslagets påverkan på Södra Ringvägens kapacitet och allt bedöms fullt acceptabelt enligt föreskrivna riktlinjer.

Västtrafik 2022-01-28

Västtrafik ser positivt på att förtätning av bostäder sker i anslutning till befintliga kollektivtrafikstråk. Ambitionerna att öka det hållbara resandet och minska bilberoendet genomsyrar hela planförslaget, vilket är mycket glädjande!

Hållplatser i området

Det är i huvudsak på Södra Ringvägen som kollektivtrafiken har, och fortsatt kommer ha, ett bra utbud. Hållplatsen på Stallängsvägen, (hpl Stensikagatan) trafikeras endast av ett par turer per dag. Vi anser därför inte att kommunen bör investera i en standardhöjning av hållplats Stensikagatan, då vi snarare ser att den kan tas bort helt, utan att tillgängligheten till kollektivtrafiken påverkas nämnvärt. Däremot behöver hållplats Stensiken standardhöjas och få en trafiksäker gångpassage. Västtrafik skulle därför snarast vilja ha en dialog med kommunen om dessa hållplatser.

Det är också viktigt att det finns ett tydligt gångstråk, separerat från biltrafik, hela vägen inom planområdet, som ger en trafiksäker och tydlig anslutning till hållplatsen.



På denna illustrationsplan saknas separerat gångstråk och entré mot Södra Ringvägen. Det innebär att gående från planområdet som har målpunkter åt det hållet, t.ex. busshållplats, behöver korsa bilvägar och infart till parkeringsplatser. Det är därför önskvärt med en justering av hur det inringade området disponeras. Omdisponeringen behövs i syfte att skapa ett tydligare gångstråk inom planområdet, likt det i öst-västlig riktning, då många boende i området sannolikt kommer att använda denna entré mot Södra Ringvägen för att genaste vägen nå gång- och cykelstråk mot arbetsplatser, service och skolor.



Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Västtrafiks yttrande.

Förslag på standardhöjande åtgärder på hållplatsen Stensiken kommer att behöva samrådas med Trafikverket då de är väghållare för Södra Ringvägen.

Separat gång- och cykelväg ska finnas utmed Södra Ringvägen utmed den del av planområdet som avses förtätas med bostäder. In- och utfarten på mitten av kvarteret Stensiken är i skrivande stund en delad trafikyta och avses ej ändras i det avseendet.

Bolag och kommunala förvaltningar

Barn- och utbildningsnämnden 2022-01-27

Barn- och utbildningsnämndens yttrande i frågan avgränsas till de sociala aspekterna samt framtida behov av förskola och skola.

Sociala aspekter

Boverket publicerade 2010 en rapport "Socialt hållbar stadsutveckling". I rapporten framgår bland annat att det finns en samsyn för att "främja en socialt hållbar stadsutveckling och områdesförnyelse". För att uppnå detta identifierar Boverket fem återkommande teman:

- Helhetssyn; att se områdesförnyelse som en del i den övergripande stadsutvecklingen och att kombinera fysiska och sociala åtgärder
- Variation; att åstadkomma större variation när det gäller funktioner, boendeformer och gestaltning
- Samband; att länka samman olika delar av staden
- Identitet; att skapa förutsättningar för en positiv identifiering med sitt bostadsområde och ge detta en tydligare och mer positiv identitet utåt
- Inflytande och samverkan; att all områdesförnyelse behöver utgå från dem som bor i området och genomföras i samverkan mellan berörda aktörer.

Barn- och utbildningsnämnden anser att det idag finns ett stort antal hyreslägenheter i aktuellt område och förespråkar, utifrån Boverkets rapport, en större variation av bostadsformer för att motverka segregation.

Behov av förskola

Flera förskolor är idag belägna inom området Stensiken och dessa tillgodogör det behov som finns av förskoleplatser. Om det byggs fler bostäder i området och fler familjer med barn bosätter sig där kan dock behovet av förskoleplatser komma att öka, och därmed även behovet av lokal förskoleverksamhet.

Barn- och utbildningsnämnden ser med viss oro på att nämnden inte blivit involverad i frågan kring eventuellt behov av förskola i detaljplanen för Stensiken I och förespråkar fortsättningsvis en god dialog och kommunikation kring detta.

Slutsatser Barn- och utbildningsnämnden anser att det är positivt att det byggs fler lägenheter i Tidaholm, men att dessa lägenheter inte främst efterfrågas i området Stensiken. Nämnden önskar en mer blandad bebyggelse i Detaljplanen för Stensiken I för att inte riskera en ökad socioekonomisk segregation. Barn- och utbildningsnämnden framför även vikten av att ha en god dialog och kommunikation mellan nämnderna om eventuellt framtida behov av förskola i området Stensiken.

Kommentar:

Inför etapp där byggnation av förskola ingår ska exploatör etablera en tidig kontakt och föra dialog med kommunens barn- och utbildningsförvaltning om den planerade förskoleverksamheten. I den



tidiga kontakten ska behovet av förskoleplatser stämmas av mot kommunens senaste utredning rörande behovet av förskoleplatser.

En tidsplan för planerad byggnation av förskola ska redovisas för kommunen i exploateringsavtalet. I detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt, eller boendeform så som enskilda hushåll eller kollektiv. Intentionen är att tillåta byggnader som uppförs till en byggnadshöjd om max 13 meter. Illustrationer visas exploatörens intention att bygga flerbostadshus i två till fyra våningar.

Social- och omvårdnadsnämnden 2021-02-23

Social- och omvårdnadsnämndens yttrande i frågan avgränsas till de sociala och bostadspolitiska aspekterna i detaljplanen. På Boverket finns en rapport från 2010: "Socialt hållbar stadsutveckling" <https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2010/socialt-hallbar-stadsutveckling.pdf> Där betonar man att det finns en samsyn för att "främja en socialt hållbar stadsutveckling och områdesförnyelse".

För att uppnå detta identifierar Boverket fem återkommande teman:

- Helhetssyn; att se områdesförnyelse som en del i den övergripande stadsutvecklingen och att kombinera fysiska och sociala åtgärder
- Variation; att åstadkomma större variation när det gäller funktioner, boendeformer och gestaltning
- Samband; att länka samman olika delar av staden
- Identitet; att skapa förutsättningar för en positiv identifiering med sitt bostadsområde och ge detta en tydligare och mer positiv identitet utåt
- Inflytande och samverkan; att all områdesförnyelse behöver utgå från dem som bor i området och genomföras i samverkan mellan berörda aktörer.

Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är det en fördel om det finns en blandning av bebyggelse och upplåtelseformer inom ett område.

Ett område med blandade bostadsformer, det vill säga både hyres- och bostadsrätter, är mer effektivt för att motverka segregation. I det aktuella området finns det redan nu ett stort antal hyreslägenheter och genom att uppföra ännu fler hyreslägenheter i samma område finns det risk för ökad segregation.

Social och omvårdnadsnämnden har tidigare kunnat identifiera behov och efterfrågan av anpassade lägenheter för äldre, även så kallade trygghetsboenden och andra alternativ innan det är aktuellt med särskilt boende, men efterfrågan på denna typ av boende är främst i centrala Tidaholm, inom en radie av 200-300 meter från Gamla torget.

Då är bedömningen att området för Detaljplanen Stensiken I är på för stort avstånd från centrum. Behovet av lägenheter finns alltså, men den fysiska placeringen i Stensiken möter inte efterfrågan. Efterfrågan bland äldre för lägenheter i det aktuella området, särskilt med hänsyn till de hyreskostnader som uppstår i samband med nyproduktion, bedöms vara låg.

Hyresgästföreningen konstaterar i en rapport från 2017

<https://www.hyresgastforeningen.se/globalassets/faktabanken/rapporter/2017/nyproduktion-och-renoveringar-av-hyresratter--en-for-lonsam-affar.pdf>: "Samtidigt som det byggs många nya hyreslägenheter renoveras nästan lika många lägenheter varje år. Framför allt i miljonprogrammen. Nya investerare etablerar sig och företag som har som affärsidé att köpa lågt värderade miljonprogramsområden och renovera lägenheter styckevis vid tomställning har ökat de senaste åren. Ofta går hyran i samband med dessa renoveringar upp mycket kraftigt – nivåer över 40 procent – och många kvarboende hyresgäster upplever stora störningar i boendet under renoveringen."



”2.3 Hushållens möjlighet att efterfråga det som byggs. Hyrorna i nyproduktionen ligger därmed idag på hyresnivåer som inte längre kan efterfrågas av hushåll med normala inkomster.

Statistik från SCB visar att 54 procent av hyreshushållen idag inte längre har möjlighet att efterfråga en genomsnittligt prissatt hyresrätt i nyproduktion på 60 kvm utifrån förutsättningen att man inte vill lägga mer än 40 procent av sin inkomst på boendet.”

Utredningens slutsatser

Sammantaget anser social- och omvårdnadsnämnden att det är positivt att det byggs fler lägenheter i Tidaholm, men att dessa lägenheter inte främst efterfrågas i området Stensiken. Nämnden önskar en mer blandad bebyggelse i Detaljplanen för Stensiken I för att inte riskera en ökad socioekonomisk segregation.

Kommentar

Planförslagets intention är att tillföra nya byggnader samt att utveckla utemiljöerna mellan husen och tillskapa fler kvaliteter och mötesplatser. Intentionen är att tillåta byggnader som uppförs till maximalt fyra våningar mot de större gatorna och en uppstickande volym i sex våningar i nordost. En variation av byggnader tillskapas genom planförslaget. I detaljplan är det inte möjligt att reglera bostädernas upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt, eller boendeform så som enskilda hushåll eller kollektiv.

Nya bostäder ska enligt lag vara tillgänglighetsanpassade. Nybyggda bostäder är ett dyrare boendevalternativ än de befintliga och äldre bostäderna i samma område. Prissättningen av bostäderna bedöms inte vara en planfråga.

Kultur- och fritidsnämnden 2022-01-18

Utredning

I detaljplanen finns inga kulturhistoriska värden att ta hänsyn till och när det gäller den mindre idrottshall som är ett alternativ till ytterligare ett bostadshus, förutsätter kultur- och fritidsnämnden att den inte ska stå till allmänhetens förfogande utan att den endast ska användas av de boende i området.

Marken inom planområdet utgörs av gräsbevuxna ytor och asfaltsytor med t ex markparkering för bilar. Detaljplanens ambition är att befintliga gröna värden ska tas tillvara och utvecklas. Befintlig markparkering och gräsytor som inte bebyggs ska utvecklas till nya bostadsgårdar.

Kultur- och fritidsnämnden bedömer att grönutrymmen kommer att förloras i och med planerad förtätning av bostäder inom fastigheten Stensiken I. Området kommer då att bli mindre tillgängligt för de som vill motionera.

Kultur- och fritidsnämnden har också en farhåga om att antalet parkeringsplatser i området inte kommer att räcka till och då finns risken att bilar parkeras i anslutning till Rosenbergs ishall eller Tidavallen där kultur- och fritidsnämnden bedriver verksamhet.

Effekten av detta skulle kunna bli att det saknas parkeringsplatser för besökare till kultur- och fritidsnämndens verksamheter.

Utredningens slutsatser

Föreliggande detaljplan ligger i nära anslutning till kultur- och fritidsnämndens verksamheter men bedöms inte ha betydande påverkan på nämndens verksamhetsområde.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat kultur- och fritidsnämndens yttrande.



Idrottshallar kan vara belägna både på allmän platsmark och på kvartersmark. Idrottshallar på kvartersmark kan mycket väl vara tillgängliga för allmänheten. Exempel på idrottsanläggningar placerade på kvartersmark är flertalet gym- och padelhallar etc.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det kommer att kvarstå lika stora möjligheter att motionera inom kvarteret Stensiken trots föreslagen förtätning. Därtill finns det mycket goda möjligheter att motionera i närområdet till Stensiken. Uppstår en situation med bilar som långtidparkeras vid kultur- och fritidsförvaltningens verksamheter får förvaltningarna samråda om en hållbar lösning. Respektive fastighetsägare har ansvar att anordna parkeringsplatser inom sin fastighet.

Tidaholms Energi AB 2022-01-13

Utredning

Vi har följande synpunkter på detaljplanen, våra ledningar (Elnät, Fibernät och Fjärrvärmekulvert) och tillhörande utrustning som berörs detaljplanen och som eventuellt behöver flyttas bör förtydligas i detaljplanen.

Panncentralen på området är en viktig reservanläggning för fjärrvärmens i Tidaholm.

Det är viktigt att information kring en eventuell flytt av ledningar och tillhörande utrustning är tydlig redan i detta skede. TEAB ansvarar för eventuell flytt av ledningar och utrustning, detta mot en självkostnadsersättning

Skickar med en bild på ledningsdragningar på fastigheten.



Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat TEABs yttrande.

Synpunkterna kommer att beaktas vid genomförandet av detaljplaneförslaget. Ledningar i planområdet ska säkras med ledningsrätt eller förläggas på allmän platsmark. Föreslagna åtgärder stäms av under planarbetets gång. Ansvar- och kostnadsfördelning regleras i exploateringsavtal som kommunen respektive TEAB får teckna med exploatören inför planens antagande.



Folkhälsorådet 2022-01-28

Folkhälsorådet ger ett yttrande med koppling till och hänvisning till social- och omvårdnadsnämndens yttrande. Ett tillägg kan vara vikten av berikande utemiljöer i koppling till ett bostadsområde. ”Utemiljön spelar en central roll för tryggheten i ett bostadsområde. Belysning och underhåll av vegetation på bostadsgårdar, parkeringar och längs viktiga stråk, liksom stråkens dragning, är avgörande.

Att tydliggöra om ytan mellan två byggnader tillhör de boende eller är en offentlig plats, kan få stor effekt på användningsgraden.

När man arbetar med att öka tryggheten i befintliga bostadsområden är det viktigt att utgå från vardagslivet på platsen och de boendes önskemål” skriver Boverket. Vid förtätning genom nybyggnation så kan grönområden, gångstråk och mötesplatser som idag används till lek och rörelse minska eller försvinna.

Önskvärt är att sådana värden tas med vid en eventuell nybyggnation.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat folkhälsorådets yttrande. Intentionen är att tillföra nya byggnader samt att utveckla utemiljöerna mellan husen och tillskapa fler kvaliteter och mötesplatser. Befintliga innergårdar bibehålls och till de nya husen tillskapas nya bostadsgårdar. Exploatören föreslår genom planförändringen ett parkstråk som ska bidra till fler lekytor, sociala mötesplatser och rekreativ yta som är till för samtliga boende i Stensiken. Åtgärder såsom belysning och underhåll på privatägd fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för.

Telia Company (Skanova) 2022-01-27

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://url11b.mailanyone.net/> ...

För ledningssamordning kontakta skanova-remisser-goteborg@teliacompany.com

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Telia Companys yttrande. Inför markarbeten ska respektive ledningsägare kontaktas. Kostnader för flytt av ledningar, framdragning av nya ledningar eller anslutning till befintliga ledningar inom planområdet bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för att kontakt med ledningsägare tas innan markarbeten påbörjas.



Övriga

Sakägare 1 2022-01-17

Hej! Jag bor på Enebacksvägen och har fått hem era planer på byggnationerna utav era lgh på stensiken.

Jag har endel synpunkter på detta, dessa lgh förstör utsikten här hemma hos mig samt att dessa lgh kommer alltför nära mitt hus samtidigt som utsikten förstörs för alla andra som bor här. Värdet på våra hus kommer sjunka, trafiken kommer öka. Jag själv fick inte ens bygga ut mitt garage med ynka 1 meter som inte stör en kotte på området och ni ska smälla upp värsta byggnaderna precis utanför mitt hus.

Jag är väldigt emot detta och hoppas på att detta bygge aldrig kommer ske. Sen kommer jag aldrig få se solen när den kommer på den sidan, jag vill inte se en massa höga hus med lägenheter när jag sitter ute i trädgården!!!! Jag röstar starkt NEJ till bygget av lgh i stensiken!!!!

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat att boenden motsätter sig förslaget. Utsikten från Enebacksvägen kommer att förändras vid den tidpunkt som den sydöstra delen av planområdet exploateras. Att delar av tätorten förtätas med bostäder samt möjlighet till förskola, idrottsanläggning eller vård anser samhällsbyggnadsförvaltningen är positivt. Att vissa delar av tätorten förtätas hör till samhällets utveckling och bedöms kunna tålas i de fall föreslagen bebyggelse inte skadar eller väsentligt skadar befintliga boendeförhållanden. Då föreslagen byggnation är placerad norr om er fastighet bedöms solbortfallet minimalt. Graden av insyn ökar då ytan norr om er fastighet bebyggs med bostäder. Den ökade graden av insyn bedöms kunna accepteras då avstånden mellan befintliga hus och föreslagen ny bebyggelse ligger på ett avstånd om minst 35 meter.

Sakägare 2 2022-01-19

Skriver angående förslaget om uppförandet av nya hyresfastigheter i området Stensiken. Vi motsätter oss detta helt då det avsevärt förändrar läget och omgivningen av vår fastighet och tomt. Detta kommer i sin tur att innebära en betydande värdeminskning av vår fastighet.

Vi ser att det kommer medföra mer trafik och mer ljud som kan upplevas som störande och det lugna läge vi nu har kommer gå förlorat.

Vår tomt kommer även bli mörkare med så stora byggnader alldeles utanför vår tomtgräns.

Hoppas verkligen våra åsikter väger tungt, vi som bor i direkt anslutning och får våra nuvarande lägen förstörda om detta skulle bli verklighet.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat att boenden motsätter sig förslaget. Utsikten från Enebacksvägen kommer att förändras vid den tidpunkt som den sydöstra delen av planområdet exploateras. Att delar av tätorten förtätas med bostäder samt möjlighet till förskola, idrottsanläggning eller vård anser kommunen är positivt. Att vissa delar av tätorten förtätas hör till samhällets utveckling och bedöms kunna tålas i de fall föreslagen bebyggelse inte skadar eller väsentligt försämrar befintliga boendeförhållanden. Då föreslagen byggnation är placerad norr om er fastighet bedöms solbortfallet minimalt. Graden av insyn ökar då ytan norr om er fastighet bebyggs med bostäder. Den ökade graden av insyn bedöms kunna accepteras då avstånden mellan befintliga hus och föreslagen ny bebyggelse ligger på ett avstånd om minst 35 meter.

Förslaget har inriktats på att begränsa tillkommande trafik, genom ett lägre antal parkeringsplatser för de föreslagna bostäderna. Därtill kommer antalet fordonsrörelser utanför er fastighet att vara



oförändrade alternativt minskas då antalet parkeringsplatser minskas inom den del av planområdet som är placerad närmast er fastighet.

Sakägare 3 2022-01-27

Härmed bestrider jag hela planritningen av stensikens området med motivering att husen blir för höga gent i mot dom befintliga hyreshusen i stensiken. Dom nya husen kommer för tätt på dom gamla husen samt att det kommer att ge mycket mörka gårdar o skugga dom befintliga husen samt att det är i dags läget inte finns tillräckligt med parkerings platser till dom 248 lägenheter i bostadsområdet. Så med dom nya byggplanerna för stensiken så ska 400 parkerings platser finnas för dom boende. Samt att trafiken runt stensiken kommer bli ohållbar för alla boende runt stensikagatan samt att sbb inte får sina tomma lägenheter ca 35 st ut hyrda i daxläget.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat att boenden motsätter sig förslaget. Att vissa delar av tätorten förtätas hör till samhällets utveckling och bedöms kunna tålas i de fall föreslagen bebyggelse inte skadar eller väsentligt försämrar befintliga boendeförhållanden.

De solstudier som har gjorts för den befintliga och tillkommande bebyggelsen visar att skuggtiden för de västra husen utmed Stallängsvägen ökar. Graden av den tillkommande skuggningen bedöms som godtagbar till fullt acceptabel inom hela planområdet.

Förslaget har inriktats på att begränsa tillkommande trafik, genom ett lägre antal parkeringsplatser för de föreslagna bostäderna. Därtill bedöms den tillkommande fordonstrafiken kunna tålas i området.

Sakägare 4 2022-01-28

Hej!

På själva detaljplanen för Stensiken I m.fl. Tidaholms kommun har vi inga direkta synpunkter att framföra.

Våra funderingar och farhågor riktar sig mot nuvarande och kommande trafiksituation på Stallängsvägen och Rosenbergsvägen. Med ca 270 nya hushåll i bostadsområdet Stensiken befarar vi en kraftigt ökad biltrafik på Stallängsvägen och även en ökad påverkan på Rosenbergsvägen. Även om en rondell byggs för att förbättra nuvarande och framtida trafiksituation, så kommer ändå mängden biltrafik vara densamma och öka i och med utökningen av bostäder.

Vi har efter att nya Rosenbergsområdet med boende, skola och förskola färdigställts, noterat kraftigt förhöjd biltrafik på Stallängsvägen, med stundtals långa köer under vissa tider på dagen. Vid de tillfällen köer uppstår, så används Rosenbergsvägen, som går igenom vårt villakvarter som avlastningsväg.

Vårt villakvarter har under de senaste åren redan utsatts för en märkbart ökad biltrafik p.g.a. utökning av sportcentret vid ishallen och Tennishallen.

Utanför ishallen är det också frekvent en samlingsplats för epatraktorer o.d.

För att återfå och återskapa känslan av ett idylliskt villakvarter, så föreslår vi att ni planerar för en förändring av trafikflödet på Rosenbergsvägen. Ett förslag är att göra hela Rosenbergsvägen till en återvändsgata med infart från Stallängsvägen. Det skulle innebära att Rosenbergsvägen inte blir en fortsatt avlastningsväg till Stallängsvägens trafikanter, samt att den rikliga biltrafiken till och från sportcentret skulle upphöra helt.

Det skulle även bli en säkrare trafiksituation för de barn och övriga som använder gång- och cykelbanan för att ta sig till och från skola, arbete och bostad på nya Rosenbergsområdet. Gång- och



cykelbanan går förbi bakom Tidavallen och korsar Rosenbergsvägen vid ishallen, vilket kan vara ett riskmoment med tanke på den stundtals rikliga trafiken.

Vägen in till sportcentret föreslås ledas in och ut, via infarten vid Matöppet.

Med denna presenterade lösning så blir det en tydlig avgränsning av villaområde och aktivitets- och handelsområde.

Vi vill även tillägga att det är av stor vikt att de båda skogsdungar som finns utmed Stallängsvägen och Rosenbergsvägen bevaras och ev. till och med utökas med växtlighet i den lilla skogsdungen, som vetter mot den planerade rondellen. Dessa gröna rum ser vi som en avgränsning mot den nuvarande och befarat ökade biltrafiken på Stallängsvägen, i och med den planerade utökningen av 270 bostäder i området Stensiken.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat att boenden motsätter sig delar av förslaget.

Förslaget har inriktats på att begränsa tillkommande trafik, genom ett lägre antal parkeringsplatser för de föreslagna bostäderna. Antalet fordonsrörelser på Stallängsvägen kommer att öka då flera av områdets parkeringsplatser nås via Stallängsvägen.

Förslaget har inriktats på att begränsa tillkommande trafik, genom ett lägre antal parkeringsplatser för de föreslagna bostäderna. Därtill bedöms den tillkommande fordonstrafiken kunna tålas i området.

Kommunen bedömer att boende i Stensiken kommer att välja att transportera sig till fots eller cykel i de fall som de avser att lämna/hämta på skola och förskola i Rosenbergområdet då avståndet är 400 – 500 meter.

En ny utformning av Stallängsvägen föreslås i förslaget vilket skulle bidra till en lugnare trafiksituation för samtliga trafikanter. Därtill ska cykelvägarna utökas i tätorten. Då vägen till skolor och förskolor prioriteras ligger det i kommunens intresse att titta närmare på dessa. Kommunen tar med sin synpunkterna om att leda del av trafik via väg vid Matöppet.

De båda skogsdungarna vid Stallängsvägen och Rosenbergsvägen avses förbli oförändrade i detta förslag.