



Granskningsutlåtande för Järnskog 6, etapp 2 Tidaholms tätort, Tidaholms kommun, Västra Götalands län

Samråds- och granskningsförfarande

2020-02-27 § 21 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att förvaltningen skulle ställa ut förslag till ny detaljplan för Järnskog 6, etapp 2 för samråd.

Planen syftar till att ändra detaljplanen höja våningsantalet från 3 till 4 våningar samt en ändrad byggnadshöjd. Marken är detaljplanelagd sedan tidigare. All mark inom planområdet är privatägd.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och samråddes enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 2020-03-09 – 2020-04-06 samt 2020-04-27 – 2020-05-17.

Samrådet och granskningen har annonserats i lokaltidningen VästgötaBladet, på kommunens anslagstavla och på hemsidan www.tidaholm.se. Samråds- och granskningshandlingarna har skickats till berörda fastighetsägare samt till myndigheter och organisationer. Handlingarna har därtill funnits tillgängliga på stadshuset i Tidaholm, samt på kommunens hemsida.

Under samrådstiden inkom 2 yttranden och under granskningstiden inkom 2 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:

Plankartan

e1, största byggnadsarea regleras inom planområdet till 410 m².

Våningsantal IV skall inte finnas med utan ersätts med en byggnadshöjd om 15 meter.

u, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs genom ledningsrätt eller servitut.

Inkomna yttranden

Statliga och regionala myndigheter:

- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen Västra Götalands Län

1. Statliga och regionala myndigheter

2020-04-02 Lantmäteriet

Delar av planförslaget som bör förbättras:

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen, men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

PLANKARTAN FÖLJER INTE BOVERKETS REKOMMENDATIONER

Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Bestämmelse om antal våningar finns inte längre med bland rekommendationerna. Begränsningen får regleras indirekt genom angivelse av höjd på byggnaderna. I plankartan anges att bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag. Om bestämmelsen ej ska användas, bör den tas bort ur listan med planbestämmelser.

BEBYGGANDETS OMFATTNING EJ RELATERAT TILL SÄRSKILT OMRÅDE

I listan med planbestämmelser finns bestämmelse e1 – Största byggnadsarea är 320 m². Det som dock inte finns angivet är till vilket område bestämmelsen ska relateras, exempelvis per fastighet eller användningsområde. Detta bör tydligt framgå enligt Boverkets rekommendation.

Observera att om inget område anges som bestämmelsen ska relateras till, kommer bestämmelsen relateras till egenskapsområdet. Det innebär att andra egenskaper såsom prickmark inte omfattas av



bestämmelsen.

KONSEKVENSN AV DEN NYA DETALJPLANEN

På s. 3 i planbeskrivningen anges ”denna detaljplan omfattar det som i detaljplanen från 2016 benämndes etapp 2 med syfte att utöka antalet våningar från tre till fyra”.

Lantmäteriet vill upplysa kommunen om att det nya planförslaget innebär att de bestämmelser i gällande detaljplan för Kv. Järnskog mm, akt: 1498-P129 kommer släckas ut och ersättas med bestämmelserna i det nya planförslaget. Det innebär bland annat att bestämmelse om m1 – minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot tyst sida, n1 – dagvatten skall infiltreras inom kvarteretsmark, f1 – vid utformning av ny bebyggelse skall hänsyn tas till äldre omgivande bebyggelse som finns i gällande planen, inte kommer att gälla inom det nya planområdet. Om detta inte är avsikten bör planbestämmelserna ses över så att väsentliga bestämmelser även tas med i detta planförslag. Eftersom planområdet idag berörs av detaljplan som fortfarande har en pågående genomförandetid fram till 2026-04-20, skulle det kunna göras en tydligare motivering till varför en ny plan görs innan genomförandetiden gått ut i gällande plan.

2020-05-12 Lantmäteriet

Detaljplan för del av kvarteret Järnskog 6, etapp 2

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2020-04-08) har följande noterats:

Lantmäteriet har inget att erinra.

Kommentar:

Lantmäteriets yttrande har föranlett till följande ändringar:

e1, största byggnadsarea regleras inom planområdet till 410 m².

Våningsantal IV skall inte finnas med utan ersätts med en byggnadshöjd om 15 meter.

u, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar säkerställs genom ledningsrätt eller servitut.

2020-04-06 Länsstyrelsen Västra Götalands Län

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Syftet med denna detaljplan är att fortsätta utveckla Tidaholms centrum. Omvandlingen tar sig uttryck i att några byggnader rustas upp och fylls med nytt innehåll medan andra rivs för att ge plats för nya. Planförslaget innebär ingen förändring av markanvändningen, bostäder, vilket innebär god hushållning med mark och utbyggd infrastruktur.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

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, se listan i webbgis)

- **Mellankommunala frågor och regionala förhållanden**
- **Miljökvalitetsnormer (MKN)** (MB 5 kap, luft och vatten)
- **Strandskydd** (MB 7kap)
- **Hälsa och säkerhet** (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik



Länsstyrelsen anser att planförslaget inte strider mot någon prövningsgrund.

Råd enligt 2. kap PBL

Den nu gällande detaljplanen möjliggör av kommunen önskad stadsmässig bostadskomplettering i Kv Järnskog i centrala Tidaholm. Kvarteret ingår i av kommunen utpekade område av högsta kulturhistoriska värde. Till nu gällande detaljplanen hör en kulturhistorisk konsekvensbedömning i vilken betydelsen av anpassad skala understryks. Konsekvensbedömningen nämner tre våningar som lämpligt, men detaljplanen innehåller bygggrätt på fem våningar i hörnet Villagatan/Fredsgatan – utan egentlig konsekvensbedömning.

Gällande detaljplan innehåller drag av anpassning till Tidaholms skala – högre volym tillåts i hörnet Villagatan/Fredsgatan, men volymerna trappas ner till fyra respektive tre våningar i de flankerande bygggrätterna. Anpassningen har ytterligare förstärkts genom en kombination av volymbegränsande bestämmelser för såväl våningsantal som byggnadshöjd.

Det nu aktuella planförslaget innebär en höjning av såväl våningsantal som byggnadshöjd. Den kulturhistoriska konsekvensbedömningen från 2015 (tillhörande nu gällande plan) bifogas planhandlingarna. Någon närmare konsekvensbedömning görs inte. Förslaget innebär en ytterligare skalförskjutning mitt i centrala Tidaholm. Mot bakgrund av områdets högt värderade kulturvärden borde dess konsekvenser redogöras tydligare.

Sett till medborgarperspektivet bör tydliggöras varför förslaget ökade bygggrätt är motiverad och lämplig. Resonemang bör även redogöra för om samma scenario (ökade bygggrätter) även kan bli aktuella i den kvarvarande etappen (Järnskog 3). Illustrationer i planbeskrivningen visar en byggnadskropp med uppdelad gavel. Detta gör att byggnadsvolymer upplevs nättare i gatubilden. Kommunen bör överväga att reglera detta genom planbestämmelser.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

2020-05-15 Länsstyrelsen Västra Götalands Län

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Synpunkter på granskningshandlingen

Aktuellt kvarter i Tidaholm omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård, men innebär en utpekad särskilt värdefull miljö i centrala Tidaholm, enligt kommunens nu gällande kulturmiljöunderlag.



I samband med planarbetet för kvarteret Järnskog togs en kulturmiljökonsekvensbeskrivning fram till bakgrund av att miljön är utpekad som särskilt värdefull. Här nämns bland annat att stadens karaktär inklusive kvarteret Järnskog till stora delar kan sammanfattas genom bebyggelsen låga höjd och dess glesa placering. Den utbredda egnahemsbebyggelsen med stora trädgårdar och uthus, och dess starka koppling till tändsticksfabriken som typiskt uttryck för Tidaholm nämns även i översiktsplanen.

Som bakgrund till föreslagen utökning av byggnadshöjden inom kvarteret värderas Villagatan i beskrivningen som extra känslig för exploatering med dess exponerade läge nära Gamla torget och att den därmed starkt bidrar till stadens uttryck. Det tas även upp att kvarteret är mindre känsligt i de inre delarna samt mot resecentrum. Omfattande exploatering utmed Villagatan riskerar enligt underlaget att helt radera kulturvärden och ett maxantal om tre våningar nämns ett flertal gånger. Vid ändring nämns storlek, volym och proportioner som viktiga faktorer att ta hänsyn till. Vid varsam renovering och komplettering framförs att kulturvärdena kan stärkas inom kvarteret. Till sist redogör beskrivningen för olika alternativ att hantera kulturmiljön med olika grad av påverkan.

Genom nu gällande detaljplan och dess planarbete har kommunen valt en utvecklingsväg med betydande konsekvenser för allmänintresset kulturmiljö. Där de utpekade mindre känsliga delarna i kvarteret till stora delar lämnas näst intill oexploaterade och de mest känsliga delarna har givits en omfattande exploatering. Den gällande detaljplanen och tillhörande program/beskrivning visar dock på en viss anpassning till Tidaholms rådande karaktär genom att trappa ner våningsantalet till tre, i de delar som möter den i övrigt lägre staden. Den nu föreslagna höjningen till en byggnadshöjd om 15 meter innebär att fem våningar är fullt möjligt och även att det kvarstående uttrycket för anpassning till stadens huvudsakliga karaktär (enligt kulturmiljöunderlaget) därmed tas bort.

Införandet av hänsyn till äldre bebyggelse enligt 4 kap 6 § PBL behöver konkretiseras genom viktiga karaktärsdrag att ta hänsyn till för att utgöra en användbar bestämmelse för kommunen, exempelvis genom hänvisning till specifikt avsnitt i planbeskrivningen samt med fördel även införande av denna bevarandeaspekt i planens syfte för att åstadkomma rättslig verkan. Länsstyrelsen önskar uppmantra kommunen att göra sig medveten om vilka motiv och ställningstaganden (inkluderat kulturmiljö) som ligger bakom förslaget och hur kommunens mål/vision ser ut kring en medveten långsiktigt hållbar utveckling av tätorten Tidaholm, där dess typiska karaktär och historia fortsatt är tydligt avläsbar för kommande generationer samtidigt som det finns plats för boende, handel och verksamhet i efterfrågad omfattning – Gestaltad livsmiljö. I övrigt har Länsstyrelsen inga ytterligare synpunkter att tillföra planen.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat Länsstyrelsens yttrande.