



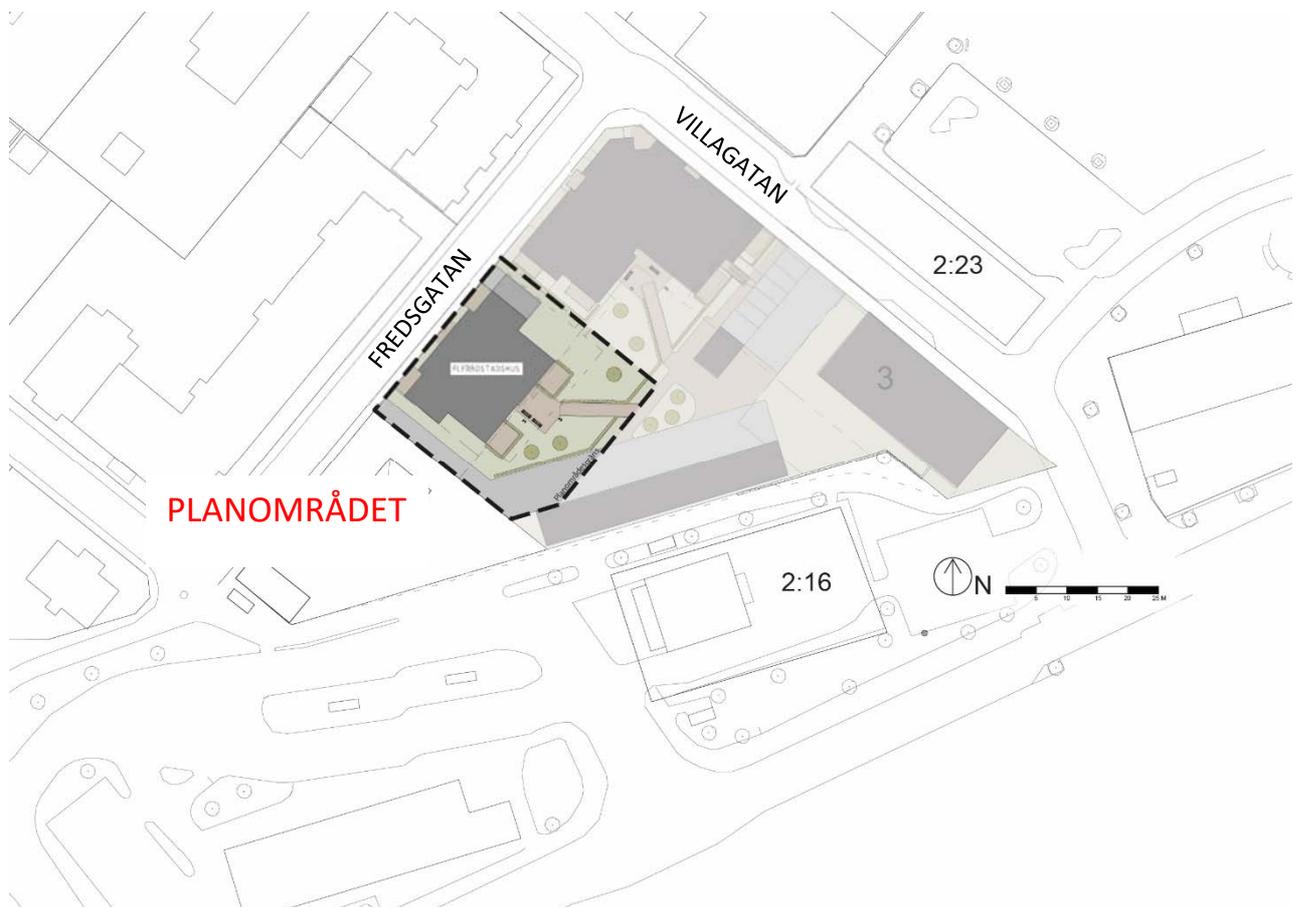
TIDAHOLMS
KOMMUN

dnr SBN 2019/283

Detaljplan för del av kv Järnskog 6

Tidaholms centralort, Tidaholms kommun

Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING dat 2020.10.16/ Laga Kraft 2020.11.19

SAMHÄLLSBYGGGNADSFÖRVALTNINGEN

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SID
PLANHANDLINGAR	3
FÖRENLIGT MED KAP 3,4 OCH 5 KAP. MB	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
PLANENS HANDLÄGGNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	4
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	6
BEBYGGELSEFORM	6
PLANFÖRSLAG	9
TRAFIK	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING	11
MILJÖHÄNSYN	12
KONSEKVENSER	14
GENOMFÖRANDE	15
PLANKARTA, förminskad (ej skala)	16



Förslag nytt flerbostadshus
Vy från nordväst

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser samt denna planbeskrivning med planens genomförande. Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Bilagor:

1. Behovsbedömning
2. PM: Geoteknisk undersökning, BGM 2015.11.27
3. MKB avseende kulturmiljö Ateljéarkitekten 2015.05.26

Plankartan med bestämmelser är juridisk bindande och anger vilka områden som ska vara allmän platsmark som exempel grönområden och gator, kvartersmark men även hur bebyggelsen ska regleras mm.

Plankartan utgör underlag vid bygglovgivning.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av plankartan och ge vägledning vid bygglovgivning och tillstånd. Beskrivningen är inte juridiskt bindande.

FÖRENLIKT MED KAP 3,4 OCH 5 KAP. MB

Planförslaget bedöms sammantaget vara förenligt med en från allmän synpunkt lämplig mark och vattenanvändning enligt miljöbalkens grundläggande hushållsbestämmelser (MB 3,4 och 5 kap.)

Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap MB riskerar inte att överskridas för vatten och luft med föreslaget ändamål i planen.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Sedan ett par år tillbaka pågår ett arbete med att 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.

Förändringen syns även genom förnyelse av gator och torg, gång- och cykelvägar mm.

Kv Järnskog ligger centralt i Tidaholm. En detaljplan upprättades 2015-16 med syfte att förtäta kvarteret för att skapa en mer stadslig bebyggelse i form av flerbostadshus. Efter att detaljplanen för kv Järnskog vann Laga Kraft den 2016.04.20 har den första av tre tapper färdigställts.

Denna detaljplan omfattar det som i detaljplanen från 2016 benämndes etapp 2 med syfte att utöka antalet våningar från tre till fyra.

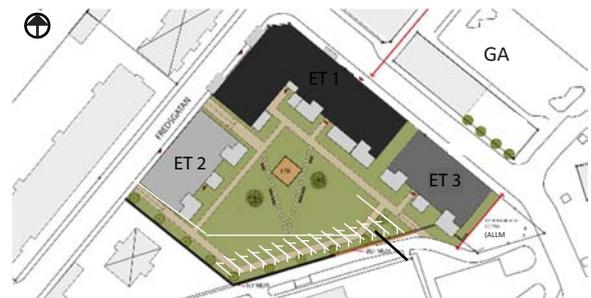


Illustration från gällande detaljplan

PLANDATA

Planområdet omfattar del kvarteret Järnskog 6, knappt 1000 m² och avgränsas av Järnskog 5 och Fredsgatan.



Kv Järnskog, korsningen Villagatan/Fredsgatan innan byggnationen av etapp 1

PLANENS HANDLÄGGNING

Planförslaget innebär ingen förändring av markanvändningen, bostäder, vilket innebär god hushållning med mark och utbyggd infrastruktur (3kap MB).

Planområdet omfattas inte av riksintressen enligt särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap MB). Vidare bedöms planförslaget inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten och luft negativt (5 kap MB).

Planprocess

Under 2015 utarbetades ett program till detaljplan för hela kv Järnskog som låg till grund för den gällande detaljplanen (laga kraft 2016.04.20 med ärendenummer 2015/170).

Gällande detaljplanen är i sin tur utgångspunkten för föreliggande granskningshandling.

Planarbete och planprocess genomförs som standardförfarande med samråd och granskning. Under förutsättning att planen inte överklagas beräknas planen kunna antas hösten 2020.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2019-06-11 §76 (ärendenummer 2019/283) att lämna positivt planbesked för ändring av detaljplanen för del av kv Järnskog 6.

Ett avtal har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren i ärendet med PE Arkitektur AB som plankonsult.

Fördjupad översiktsplan

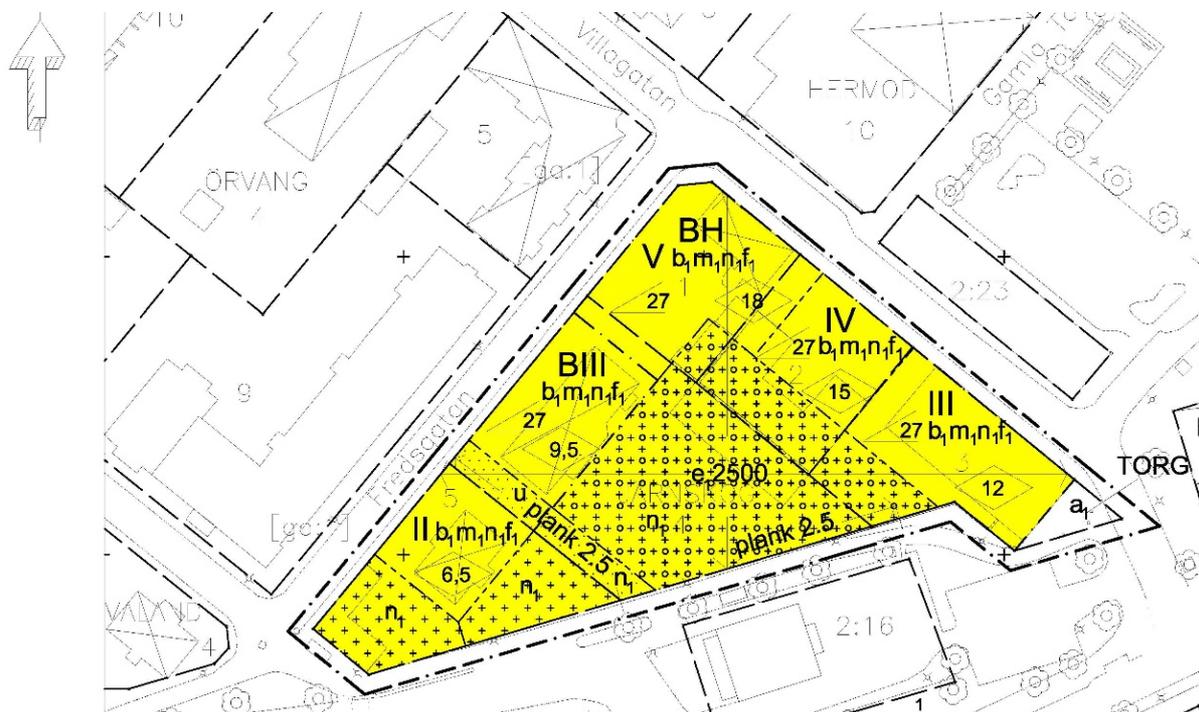
I kommunens fördjupade översiktsplan "Framtidsplan 2020" (antagen av KF 2009.12.09) betonas behovet av centralt belägna bostäder.

Den pågående utvecklingen av kv Järnskog medverkar till att uppfylla det behovet..

Gällande detaljplaner

Kv Järnskog omfattas i sin helhet av av den detaljplan som vann Laga Kraft 2016.04.20 (ärendenummer 2015-170).

Se fig nedan, skala ca 1:800



Kommunens vision och inriktningsmål

Kommunens vision är att "i Tidaholm skall man kunna leva och bo i en god livsmiljö som skapar trygghet, omtanke och utveckling för både individ och företag".

Inriktningsmålet är att "Tidaholms kommun skall medverka till att öka tillgången på ett bra och varierat boende för alla och att "Andelen nybyggda lägenheter i kommunen därigenom ska öka".

Den färdigställda första etappen med 27 lägenheter har bidragit till att uppfylla kommunens målsättning och genom denna detaljplan utökas antalet tillkommande lägenheterna från 12 till 16.

Bostadsstrategiskt program

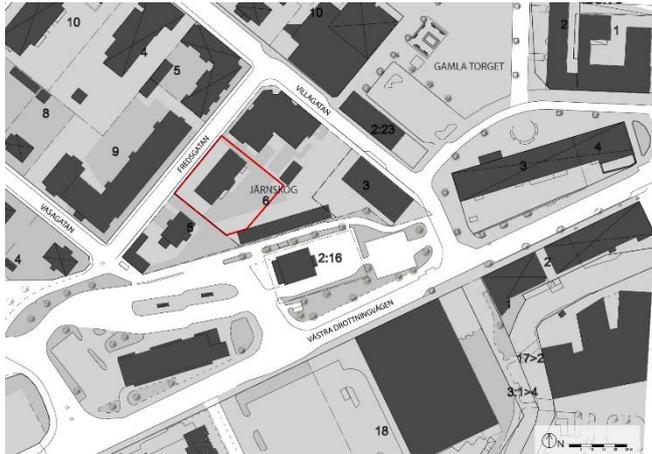
Den 29 maj 2017 antog Tidaholms kommunfullmäktige det bostadsstrategiska program för 2017 – 2020 som miljö- och byggkontoret tagit fram.

Under programperioden har behovet av nya bostäder uppskattats till mellan 175 - 200 lägenheter och småhus. Det är framförallt i centrum som det behöver byggas fler lägenheter.

Handlingsplan "Tidaholm i centrum"

Kommunfullmäktige har antagit en handlingsplan: "Handelsstrategi för Tidaholm" som har som mål att främja, utveckla och lyfta Tidaholm som handels-, evenemangs-, och bostadsort. Arbetet pågår i samverkan mellan kommunen, fastighetsägarna och handeln.





FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Områdets kvalitet och service

Kv Järnskog är med sitt centrala läge ett viktigt strategiskt område för Tidaholms centrumutveckling. Exploateringen med ny bostadsbebyggelse ska präglas av höga boendekvalitet, ett modernt stadsliv och en hållbar livsstil. Kvarteret ligger nära stadskärnan med torghandel och Vulcanöns idéhistoriska miljöer med museum mm.

Mark, vegetation, topografi

Kvarteret är i huvudsak plant med plushöjder mellan +145,6 och +146,4. Befintlig vegetationen finns huvudsakligen inom enfamiljsfastigheten, Järnskog 5, i den syd- västra delen, samt nyplanteringarna som gjordes i samband med byggnationen av etapp1.

En geoteknisk undersökning har utförts av BG&M, dat 2014-11-27. Förutom bebyggda ytor utgörs marken av trädgårdsmark.

Jorden består under ytskikten av friktionsjord som vilar på utförda sonderingar fast botten – troligen morän, block eller berg. Den underliggande friktionsjorden utgörs av siltig sandmorän och bedöms efter 1m djup som fast lagrad.

Strandskydd

Aktuellt planområde ligger utanför Tidans strandskyddsområde.

Markföroreningar

Miljöanalys utfördes i en provpunkt avseende oljeföroreningar (alifater, BETX och PAH I det förra detaljplanarbetet. Samtliga analyser påvisade halter under laboratoriets detektionsgräns. Det finns inga misstankar om markförorening inom planområdet.

BEBYGGELSEFORM Befintlig bebyggelse

Kvarteret Järnskog gränsar till Tidaholms centrum som ofta har en blandad miljö med butiker i bottenvåningarna och över dessa bostäder och kontor.



Befintlig bebyggelse inom planområdet är endast det sk Amerikahuset, ett flerbostadshus i två våningar med fyra stora lägenheter samt ett par rum på vinden. Byggnaden har fasadbeklädnad av gult tegel.



Angränsande bebyggelse utmed Fredsgatan utgörs av ett enfamiljshus i två våningar med röd träpanel samt den nybyggda femvåningsbyggnaden med fasad av vita betongelement med inslag av trä. Norra delen av Fredsgatan kantas av flerbostads i tre våningar.

Omgivande bebyggelse i övrigt är fd Västgötabladet på Järnskog 3 samt resecentrum.

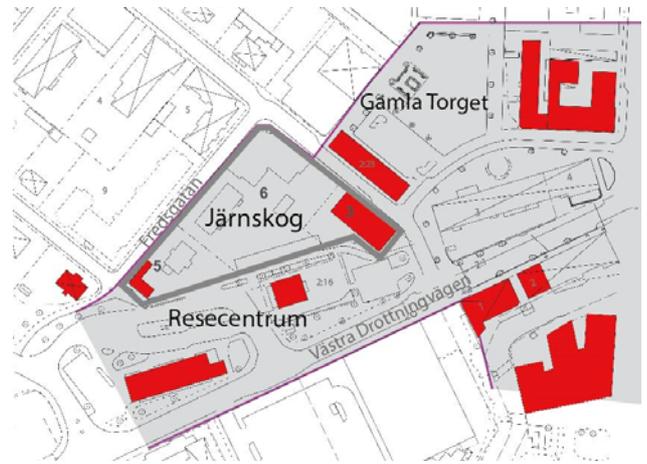


Vy från Villagatan mot norr

Vy från gamla torget



Kulturhistoriska byggnader



Grå färg kulturhistoriskt område, röd färg kulturhistoriska byggnader enl MKB

Centrala Tidaholm har ett sammanhängande område av stort kulturhistoriskt värde som speglar bebyggelseutveckling från 1700-talet till 1950-talet.

En MKB avseende kulturmiljö har upprättades av Ateljé arkitekten dat 2015.05.26. Rekommendationen är att; "vid förändringar inom området är det viktigt att bevara områdets karaktär, volym och färgskala".



Resecentrum

Fornlämningar

Inom programområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Gatunät och trafik

Planområdet avgränsas i nordväst av Fredsgatan som ingår i det lokala vägnätet.

Tillfarten till till Fredsgatan sker via Villagatan, samt Västra Drottningvägen och Ringvägen som ingår i huvudvägnätet.

Årsdygnstrafiken längs den angränsande Villagatan uppmättes 2017 till 1753 fordon ÅDT.

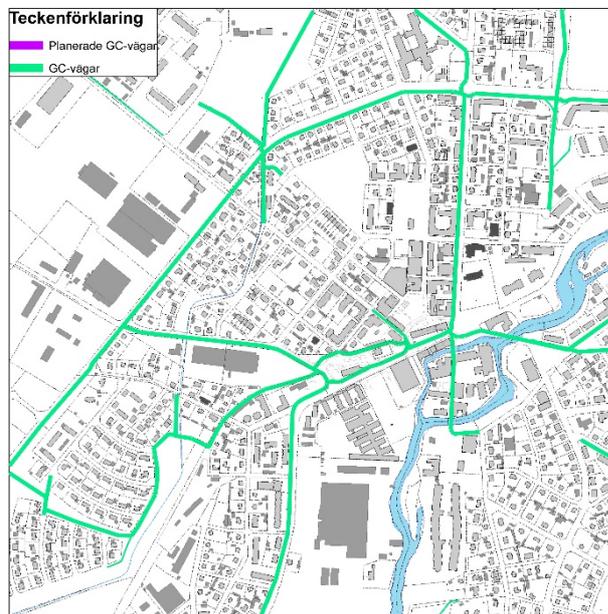
Parkering

Tidaholm är relativt väl försett med centrumnära parkering som betjänar handel och till stor del även bostäderna.

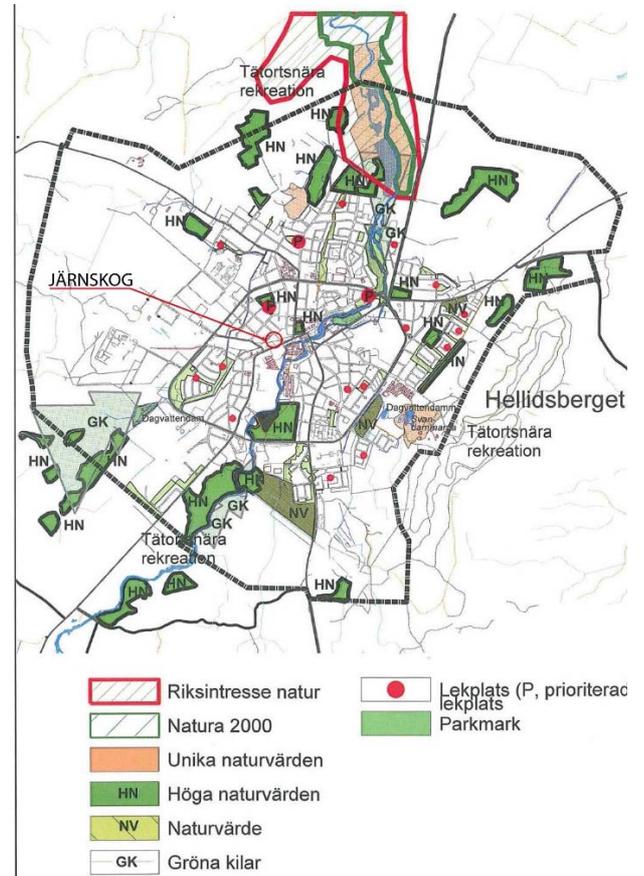
För planförslaget löses parkeringen inom kvarteret.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt. Det är lätt att cykla tryggt och säkert till förskolor, skolor och arbetsplatser.



Grön- och vattenstruktur



Tidaholm upplevs som en grön stad, där två tredjedelar av stadens yta utgörs av grönska. Förutom Tidan, är stadens parker viktiga inslag i den övergripande grön- och vattenstrukturen.

Inom en radie av 500 m ligger stadsparken, med lekplats anpassad för personer med funktionsnedsättning, Strandpromenaden och Bruksvilliparken



PLANFÖRSLAG

Kv Järnskog - stadsbyggnadsidé

Kv Järnskogs har en sluten kvartersstruktur mot norr där hörnhuset "stagar upp" strukturen mot Fredsgatan och Villagatan och samtidigt skapar en solbelyst och skyddad bostadsgård mot söder och sydväst.

Detta ger goda förutsättningar för en bra och generös utemiljö för alla åldrar.

Ny bebyggelse

Den nu föreslagna byggnadsetappen kommer gestaltningsmässigt att ansluta till etapp 1, med ljusa fasader med inslag av trä.

Tillgänglighet

God tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionshinder kommer att vara en förutsättning vid kommande projektering samt bygglövsgranskning.



Vy över kv Järnskog, befintligt utseende ovan samt ny byggnad nedan





Utbyggnad i tre etapper

Inför byggnationen av kvarteret studeras lämpliga volymer, takutformning samt färgsättning i förhållande till omgivande bebyggelse i Tidaholms centrum.

Förstudierna och erfarenheten från den arbetet har legat till grund även för den nu aktuella etappen -etapp 2.

Efter etapp 2's genomförande återstår en

tredje etapp enligt gällande detaljplan som omfattar Järnskog 3. Västgöta-bladet



TRAFIK

Trafik och parkering

Kommunen arbetar fortlöpande med att göra centrum attraktivare. Ett sätt är att genom olika åtgärder begränsa genomfartstrafiken i form av avsmalnade gator med bredare trottoarer och trädplanteringar.

Förändringen av del av Villagatan till sk gångfartsgata har bidragit till att skapa bättre trafikmiljö och tryggare förutsättningar för gång- och cykelvägen som ansluter mot Västra Ringvägen.

Parkering

Parkeringen för de nu aktuella 16 nya lägenheterna beräknas ske genom parkering under mark med infart mellan etapp 1 och etapp 2.

Räknat med kommunens parkeringsnorm om 0,8P/lgh ger detta ett behov på 13 P-platser. Tillgången till parkering är även relativt god i angränsande kvarter.

Gång- och cykelvägar

Gång- och cykeltrafiken prioriteras på bilismens bekostnad vilket skapar en grönare och trevligare atmosfär i centrum.

Bostäderna i kv Järnskog är lätta att nå från de övergripande gång- och cykelstråken där det ena passerar längs den sydvästra kvartersgränsen.

Kollektivtrafik

De boende har god tillgänglighet till kollektivtrafik genom det angränsande resecentrum i sydost. Det finns relativt bra bussförbindelse till Skövde (303) och Falköping (302).

För att vara tillräckligt attraktivt och tillgängligt finns behov av tätare regionala turer. Från Skövde tar det ca två timmar till Stockholm med x2000 och från Skövde en timma med regionaltåg till Göteborg.



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvattenledningar

Vatten- och spillvatten ansluts i tomtgräns.

Dagvatten

Målet i den fördjupade översiktsplanen är att andelen hårdgjorda ytor ska minska i staden samt att dagvatten ska tas om hand lokalt.

Den geotekniska undersökningen visar att marken inom kvarteret har en god genomsläpplighet och LOD kan därför vara möjlig i de delar av kvarteret som exploateras utan parkering under mark.

I gällande detaljplan finns planbestämmelse att dagvattnet ska omhändertas lokalt inom fastigheten. Denna utgår i detta planförslag eftersom byggnationen planeras för garage under mark.

Då ansluts istället dagvattnet direkt till kommunens ledningsnät.

EI/Uppvärmning

Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät tillhörande Tidaholms Energi AB.

Tele och datakommunikation

Tele och datanät är utbyggt inom området.

Brandvatten

Inom planområdet och angränsande gator finns vattenposter för släckvatten.

MILJÖHÄNSYN

Nationella miljömål och allmänna hänsynsregler

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljökvalitetsnormer för Sverige. De miljökvalitetsmål som främst berör denna detaljplan är "God väg till bebyggelse".

Utmaningarna för "God bebyggd miljö" är att bevara bebyggelsen kulturvärden, minska påverkan från trafikbuller och att minimera det farliga avfallet. Men även hur byggnader utformas och uppförs är av betydelse för att nå målet.

Samhället behöver även ställa om till att använda förnybara energikällor och hållbara transportmedel. Park- och naturområden är viktiga människors hälsa, biologisk mångfald och för ekosystemet. Viktigt är också klimatanpassning av städer och tätorter genom hantering av dagvatten och rening av luft.

Tidaholms hänsyn till miljömål i fysisk planering

I fördjupad översiktsplan för Tidaholms stads- byggd finns inriktningsmål och strategier för de miljökvalitetsmål som berör Tidaholm. De mål som berör denna plan redovisas under relevanta rubriker i planbeskrivningen.

Tyngpunkten ligger på hållbarhet i fysisk planering vad gäller grönstruktur, dagvattenhantering, befintlig bebyggelse, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik.

Även barnperspektivet är en viktig faktor i planarbetet.



Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap 34 § i plan och- och bygg- lagen (PBL), ska genomförandet av en detaljplan som kan antas få betydande miljöpåverkan redovisa en miljökonsekvensbeskrivning som i omfattning och innehåll följer 6 kap 12 § och 13 första stycket i miljöbalken

Planområdet omfattas inte av riksintressen eller ekologiskt känsliga områden.

Planförslaget bedöms inte leda till några negativa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Inga nationella eller kommunala miljömål påverkas negativt av planens genomförande.

Den föreslagna markanvändningen för bostäder prövades i samband med nu gällande detaljplan och befanns då uppfylla målen för miljöhänsyn.

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att planens genomförande med dess utformning och omfattning inte medför betydande miljöpåverkan enligt PBL 2010:900, 4:35 och bilaga 2 och 4 till MBK förordningen.

Miljökvalitetsnormer 5 kap miljöbalken MKN luft

Miljökvalitetsnormer för luft är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvalitet i t ex stadsmiljön. Enligt miljökvalitetsmålet "Frisk luft" ska luften vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

De senaste mätningarna som genomförts visar att luftmiljön i Tidaholms centrum ligger under gränsvärdet.

Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka luftmiljön negativt.

Radon

Radonmätning har utförts i tre provpunkter. Radonmätning utfördes och visar på normalradonmark vilket innebär att byggnader skall uppföras med radonskydd.

Elektromagnetiska fält

Elektromagnetiska fält uppstår kring elektriska anläggningar. Magnetfält går obehindrat igenom väggar och tak men avtar mycket snabbt med avståndet från källan.

Det finns inga riktvärden men kommunen tillämpar försiktighetsprincipen.

Hälsa och säkerhet

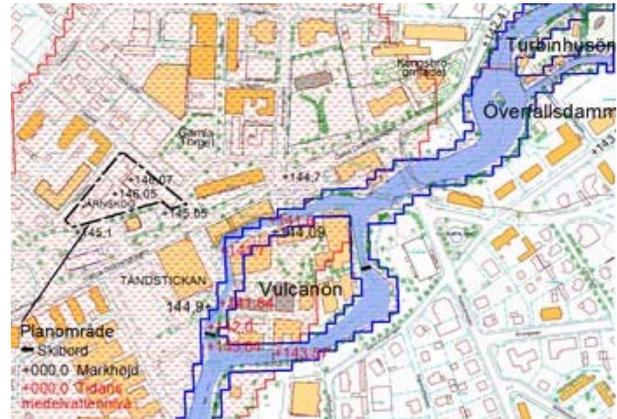
I föreliggande planförslag ersätts ett befintligt äldre bostadshus med ett nytt vilket varken förväntas påverka hälsa eller säkerhet.

Tidans vattennivå



Planområdet ligger cirka 120 nordost om Tidans vattendrag, utanför strandskyddet.

Tidans nivå är i höjd med planområdet +141,7 meter och marken inom Järnskog +146,05.



Kartan visar att det enligt SMHI:s översvämningsskartering inte finns någon risk att Tidans översvämmas vid ett 100-årsregn (fylld blå färg).

Däremot kan stora delar av området att översvämmas vid ett högsta dimensionerat flöde (rastrerat rött område). Det finns inga uppgifter om att området vid Järnskog någonsin har översvämmats.

Beredskap och åtgärder vid en eventuell översvämning

WSP Bro och vattenbyggnad har på uppdrag av Tidaholms kommun utarbetat en översvämningsskartering med syfte att förbättra den som MSB utfört för Tidans.

Rapporten skall ligga till grund för analys inför nyexploatering och med stöd av den kommer kommunen att identifiera var det finns samhällsviktiga och sårbara verksamheter.

Kv Järnskog är redan bebyggt och den planerade byggnationen bedöms inte vara påverkad av slutsatserna i rapporten.

Trafikbuller

I den gällande detaljplanen beräknades förtätningen av kvarteret Järnskog med femtio lägenheter generera en ökad trafikmängd med ett hundra fordon per dygn.

Efter Villagatans ombyggnad till lågfartsgata har en trafikmätning utförts mellan Sparbanken och kv Järnskog. Trafikmätningen påvisar att hastigheten på förbipasserande fordon har sänkts vilket bidrar till en lägre ljudnivå och förbättrad boendemiljö. Trafikmätningen finns som bilaga till planärendet.

Föreliggande planförslag innebär endast en marginell ökning av antalet bostäder från 12 till 16 och därigenom även en marginell ökning av trafikrörelser/buller.

I samband med detaljplanearbetet 2016 gjordes en Trafikbullerutredning av Akustikverkstan dat 2015.08.01.

Denna visade att beräknade fasadnivåer samt riktvärde för ljudnivåer på balkonger/uteplatser uppfylls (55 dB (A)).

Buller vid fasad mot Fredsgatan över-skreds. Detta kan dock hanteras som avstegsfall i enlighet med Boverkets Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen, då det är en ljuddämpad gårdssida.

Skuggpåverkan

En ny högre bebyggelse kommer att medföra delvis ökad skuggeffekt längs Fredsgatan.



Insatstid

Räddningstjänstens insatstid för att nå området är mindre än tio minuter. På ca 70-100m avstånd finns två brandposter. Möjlighet till uppställning av räddningsfordon finns såväl längs Fredsgatan som inom angränsande kvartersmark.

Tekniska frågor

Teknisk infrastruktur, VA, el- och telekablar mm finns i angränsande gatunät vilket medför att kvarteret är enkelt att exploatera.

KONSEKVENSER

Miljökonsekvensbeskrivning kulturhistorisk miljö

I samband med framtagandet av detaljplanen för kv Järnskog 2015-2016 tog Ateljéarkitekten fram en Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) på uppdrag av Tidaholms kommun.

I föreliggande detaljplaneförslag ersätts ett befintligt flerbostadshus med ett nytt. Amerikahuset var inte redovisat som kulturhistorisk byggnad varför planförslaget inte heller påverkar den kulturhistoriska centrummiljön.

Barnkonventionen

Barn och ungas rättigheter enligt barnkonventionen har beaktats i framtagandet av planförslaget.



GENOMFÖRANDE

Nedan redovisas organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som är nödvändigt för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen ska kunna antas senhösten 2020. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner planen laga kraft cirka fyra veckor efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

Planområdets del av nu gällande detaljplan upphävs då denna plan enligt förslag vinner laga kraft.

Genomförandetiden samordnas med nu gällande detaljplan och gäller till 2026.04.20. Genomförandet beräknas ske snarast efter det att planen vunnit laga kraft

Efter genomförandetidens utgång får planen inte ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. Planen fortsätter dock att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Tidaholms kommun ansvarar för allmänna platser såsom gator, parkeringar och GC-vägar utanför planområdet.

Tidaholms Energi AB ansvarar för fjärrvärme och elledningar.

Sigurd Larsson bygg AB (fastighetsägaren) bekostar genomförande inom kvartersmark.

Fastighetsbildning mm

Efter det att gällande detaljplan vunnit laga kraft har en fastighetsreglering genomförts där Järnskog 1, 2 och 4 slogs samman till fastigheten kv Järnskog 6.

Ledningar inom redovisat u-område kommer att säkerställas genom ledningsrätt eller servitut.

Tekniska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för kompletterande tekniska undersökningar.

Upprättande av ledningsrätter och servitut genomförs när exacta områden för ledningar fastställts i samband med exploateringen om behov uppstår.

Teknisk service

Nya ledningar för vatten- och avlopp, el- och teleledning samt fjärrvärme kommer att anslutas till kommunens befintliga ledningsnät

Avfallshantering

Hämtställe för avfall finns anordnat i anslutning till den nya byggnaden. Säkerställande av sopsortering säkerställs i bygglovsskedet.

Ekonomiska frågor

För bygglov och bygganmälan debiteras kostnader enligt samhällsbyggnadsnämndens plan- och bygglovtaxa.

Särskild planavgift debiteras inte eftersom exploatören bekostar framtagande av detaljplanen.

Avgifter för vatten- och avlopp debiteras enligt antagen taxa.



Beskrivningen dat 2020.10.16

Laga Kraft 2020.11.19

Tidaholms kommun /

Samhällsbyggnadsnämnden

Madeleine Turén / Per Seiving

Planarkitekt

Arkitekt SAR/MSA

PE arkitektur

