



Detaljplan för Fjalar 5

Tidaholms centralort, Tidaholms kommun

Västra Götalands län



Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen i Miljö- och byggnadsnämnden 2018-06-13 § 73

Laga kraft 2018-07-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	3
SAMMANFATTNING	3
PLANBESKRIVNING	4
PLANENS SYFTE	4
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	5
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	10
STÖRNINGAR	10
PLANENS KONSEKVENSER	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	12
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	13
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	13
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
EKONOMISKA FRÅGOR	14
TEKNISKA FRÅGOR	14
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	14

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta i skala 1:400 med planbestämmelser samt denna plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på miljö- och byggkontoret.

Bilagor:

1. Behovsbedömning i form av checklista
2. Trafikbullerutredning

Plankartan med bestämmelser är juridiskt bindande och anger vilka områden som ska vara allmän platsmark och vilken mark som ska vara kvartersmark. Plankartan anger även hur bebyggelsen får utformas och utgör underlag vid bygglovgivning.

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

SAMMANFATTNING

Detaljplanen upprättas enligt den planprocess som styrs av plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Planen syftar till att ändra användningen för det f.d. tingshuset i Tidaholm från allmänt ändamål till bostäder och centrumändamål.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att ändra användningen från allmänt ändamål till bostäder och centrumändamål inom fastigheten Fjalar 5, Tidaholms kommun.

Planförslaget innefattar:

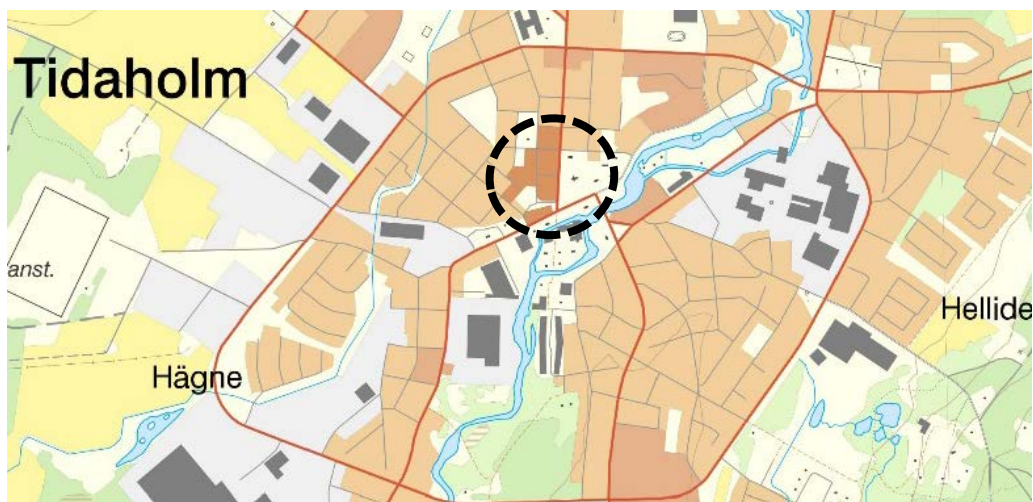
- Byggrätt för bostadsändamål på planområdet.
- Rivningsförbud för f.d. tingshuset.
- Varsamhetsbestämmelser införs för viktiga karaktärsdrag

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden på fastigheten kommer att bevaras och renoveras. Möjligheten att bedriva centrumverksamhet, kontor eller bostadsändamål tillskapas.

Bakgrund

2004 köptes fastigheten av Fjuks fastigheter AB. Fram till ca 2013 användes byggnaden delvis som polisstation.



Planområdets ungefärliga läge.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

En behovsbedömning har tagits fram för aktuell detaljplan enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11 §. Tidaholms kommun bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och miljöbalken, därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Behovsbedömningen är inskickad till länsstyrelsen i mars 2018, vilka delar kommunens bedömning om att planen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar ca 1500 m² och är beläget i Tidaholms centrum. Norrut avgränsas planområdet av Rådhusgatan, österut av Norra Kungsvägen. Söderut och västerut avgränsas området av fastigheterna Fjalar 2 och 3.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Fjalar 5 som ägs av Fjuks fastigheter AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan Tidaholms stadsbygd 2020

Framtidsplan 2020, fördjupad översiktsplan för Tidaholms stadsbygd antogs av kommunfullmäktige december 2009. Planen ska fungera som en vision för framtida mark- och vattenanvändning och utgöra ett kunskapsunderlag för olika sektorer samt vara vägledande och fungera som ett verktyg i kommunens arbete med program, detaljplaner, bygglov och etableringar. I den fördjupade översiktsplanen finns det f.d. tingshuset omnämnt som en av de byggnader som *"idag är viktiga inslag i stadsmiljön och är goda exempel på att näringslivet tog ett stort ansvar för att utveckla en stad. Byggnaderna ger även staden dess identitet, ett särdrag som Tidaholm är ensam om i delregionen Skaraborg."* Byggnaden nämns också som ett av de byggnader som *"är av kulturhistoriskt värde där ett högt bevarandeskydd skall eftersträvas."*

Bostadsstrategiskt program

Miljö- och byggnadsnämnden fick 2013-11-06 § 99 kommunstyrelsens uppdrag att ta fram ett bostadsstrategiskt program. I arbetet med det bostadsstrategiska programmet togs en marknads- och behovsanalys fram som visar på att efterfrågan på lägenheter i centrala Tidaholm är stor.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan S30, Stadsplan för Tidaholm från 1958, som på aktuell yta anger allmänt ändamål. Genomförandetiden har gått ut.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Miljö- och byggnadsnämnden fick i uppdrag av kommunstyrelsen 2014-11-12 § 118 att ta fram en ny detaljplan för Fjalar 5 med syfte att möjliggöra ändring till en markanvändning som tas fram i dialog med fastighetsägaren.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur, mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av redan ianspråktagen mark. Marken är huvudsakligen flackt och utan nivåskillnader. Planområdet bedöms inte innehålla några naturvärden, förutom de träd som finns längs Rådhusgatan.

Befintlig markanvändning

Fastigheten har idag en byggnad som till största del står oanvänd. Det har tidigare använts som tingshus och polisstation.

Historik

Tidaholms före detta tingshus är uppfört 1904 efter ritningar av arkitekt F. A Wahlström. Den tre våningar höga byggnaden (inklusive inredd vind) är uppförd i tegel och ligger i hörnet Norra Kungsvägen och Rådhusgatan i centrala Tidaholm. Byggnaden ändrade 1973 funktion då polismyndigheten övertog verksamhet i byggnaden.

Vid en renovering 1960 byttes taktäckningen från svart skiffer till mörkt glaserat tegel. Vid samma renovering tillkom två balkonger, fönster- och dörrbyte genomfördes samt interiöra förändringar. Bland annat ersattes ett större rundformat fönster på tredje våningen ut mot Norra Kungsvägen av två mindre rektangulära fönster samt en sköld. En större tillbyggnad skedde 1973 på byggnaden baksida i samband med att polismyndigheten flyttade in i byggnaden. Vid samma tidpunkt rekonstruerades den gamla tingssalen i halva sin ursprungliga bredd och entrédörrarna mot Norra Kungsvägen bytte placering. De bevarade dörrömfattningarna, numer fönsterömfattningar, vittnar om entrédörrarnas ursprungliga placering.

Kulturmiljö

Tidaholms före detta tingshus utgör en sådan särskild värdefull byggnad som avses i PBL 8 kap 13 §, vilket innebär att byggnaden anses särskild värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Byggnaden har ett kulturhistoriskt värde kopplat till myndighetsutövning genom sin tidigare användning som tings- och polishus. Tidaholms före detta tingshus utgör ett viktigt historiskt dokument för att förstå Tidaholms utveckling från bruksort till industriort och slutligen stad. Byggnaden har en tidstypisk karaktär och hänsyn vid yttre förändringar bör ske. Invändigt har så omfattande förändringar skett att det kulturhistoriska värdet anses underordnat behovet av förändringar för bostadsändamål, såsom exempelvis ändrad planlösning, håltagningar i bjälklag och nya ytskikt.

Byggnadsbeskrivning

Tidaholms tidigare tingshus uttrycker en blandning av flera arkitektoniska stilar, vilket är ett vanligt förekommande stilgrepp för bebyggelse från 1900-talets början. Byggnadens karaktär består av släta röda tegelmurar i kryssförband med rundfog. Tegelfasaden kontrasteras genom mönstermurade gördel- och takgesimser samt genom accentuerade ljusa stenar runt fönster, blinderingar och portaler. På byggnadens västfasad finns ett omsorgsfullt utformat rosettfönster som leder in ljus till den rekonstruerade tingssalen. Byggnadens symmetriska fasad mot Norra Kungsvägen med utvändiga entrétrappor, portaler samt två hörnrisaliter med kopparklädda kupoltak uttrycker byggnadens historiska myndighetsfunktion.

Invändigt präglas byggnadens utseende av de flertalet ombyggnader och anpassningar till nya behov som skett.



Figur 1. Vy av byggnaden från Rådhusgatan där gördel- och takgesimser, rosettfönster samt trädallén syns.

Rekommendationer vid framtida ändringar



Figur 2. Vy från Norra Kungsvägen över byggnadens huvudentré, samt detaljer på fönsteromfattningar och tegelfasaden med rundfog.

- Tillbyggnader, ombyggnader och övriga ändringar på fasaden utförs varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bibehålls. Här spelar tegelmurarna med gesimser, fönstersättningen, fritrapporna och hörnrisaliterna en betydande roll för varsamheten.
- Tillbyggnader, ombyggnader och övriga ändringar på taket utförs varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bibehålls. Här spelar takens kopparbeklädnad samt takkupor och övriga påbyggnaders utformning och storlek en betydande roll för varsamheten.

Riksintressen

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller för planområdet.

Arkeologi

Området innehåller inga kända registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök.

Markföroreningar

Verksamheter inom planområdet har varit av sådan art att risken för markförorening bedöms som obefintlig.

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljö kvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen miljö kvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär, samt miljö kvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljö kvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljö kvalitetsnorm.

Relevant för detaljplanen är främst MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan.

Tidaholms kommun är medlem i Luft i Väst. De senaste mätningarna av PM 10 (partiklar) som genomfördes vinterhalvåret 2011/2012 visar att Tidaholms urbana luftmiljö PM 10 ligger under miljö kvalitetsmålet, även NO₂ (kvävedioxider) klarar miljö kvalitetsmålet. Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft negativt.

Exploateringen av bostäder enligt planen innebär en acceptabel ökning av fordon i ett annars redan utbyggt område i staden.

Dagvatten

Området är anslutet till kommunala dagvattenledningar.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta livsmedelsbutik ligger ca 100 meter från planområdet. Övrig kommunal service i form av bibliotek, skola, förskola, vårdcentral och folktandvård finns på gångavstånd inom Tidaholms tätort.

Kollektivtrafik

Tidaholm har goda förbindelser och kommunikationer med angränsande kommuner. Med buss nås Falköping och Skövde på ca 30 minuter. Från dessa orter nås tågtrafik med täta förbindelser till såväl Göteborg som Stockholm.

Tidaholms resecentrum ligger ca 300 meter från planområdet, därifrån går samtliga bussar i Västtrafiks regi, såväl som lokala linjer inom kommunen.

Trafik

Planområdet har tillfart från Rådhusgatan och Norra Kungsvägen.

Parkering

Byggrätten medger att yta för erforderlig parkering ryms inom fastigheten. Parkeringstalet som kommunen brukar utgå från för bostäder är 0,8. För närvarande finns 11 st. parkeringsplatser inom fastigheten.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Befintlig byggnad avses att bevaras. Planbestämmelse ”r1” säkerställer att byggnaden inte får rivas. Planbestämmelsen ”q1” säkerställer att byggnadens karaktäristiska detaljer så som fasad- och takmaterial, fönstersättning, trappornas placering och hörnrisaliterna ska bibehållas.

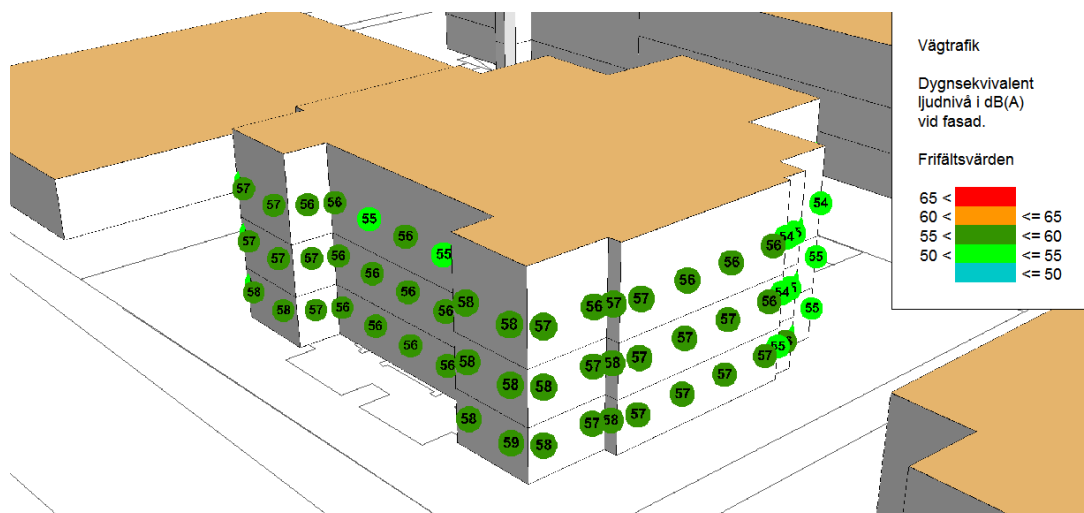
Prickmark säkerställer i huvudsak att den mark som idag inte är bebyggd mark inom detaljplanen inte får förses med byggnader. På korsmarkerade ytor får komplementbyggnader uppföras med högsta nockhöjd på 4 meter, om inte annan höjd anges. Innergården i söder är markerat med korsmark och ett exploateringstal som reglerar att maximalt 40 kvadratmeter komplementbyggnader får byggas. För byggrätten för huvudbyggnaden anges en maximal byggnadshöjd om 11 meter. Planbestämmelsen ”f1” anger att i det fall befintlig byggnad skulle förstöras genom olyckshändelse ska ny byggnad exteriört efterlikna den befintliga byggnaden. På ytan mot Rådhusgatan där det idag finns planterade träd anges planbestämmelse ”n1” att marken inte får hårdgöras.

STÖRNINGAR

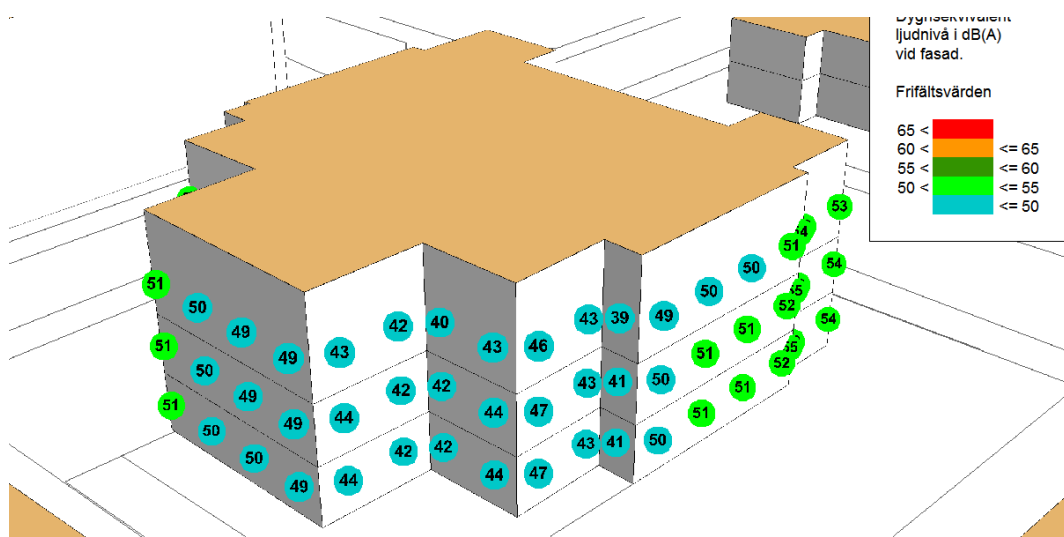
Buller

För utomhusmiljön gäller riktvärden för trafikbuller enligt förordningen om trafikbuller (2015:216). Vid fasad gäller högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå. Vid högre ljudnivåer krävs anpassningar av lägenheter. Den ekvivalenta ljudnivån beräknades till som högst 59 dBA då vid fasaden mot Norra Kungsvägen. Ljudnivån vid övriga fasader blir lägre eller betydligt lägre.

Eftersom riktvärdet om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad beräknats uppfyllas behöver planlösningar inte anpassas till bullersituationen. Riktvärden enligt förordningen om trafikbuller kan därmed uppfyllas. Om en gemensam uteplats skall anordnas bör riktvärden för både ekvivalent och maximal ljudnivå uppfyllas. Riktvärdet kan uppfyllas på gården.



Figur 3. Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer mot Norra Kungsvägen och Rådhusgatan



Figur 4. Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer mot de skyddade sidorna in mot gården.

PLANENS KONSEKVENSER

Detaljplanens föreslagna utbyggnad bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids och omfattar inte någon miljöfarlig verksamhet.

Trafik och bebyggelse

Jämfört med idag kommer några fler fordon rörelser att belasta utfarterna mot Rådhusgatan och Norra Kungsvägen. Då området är centralt beläget bedöms möjligheterna att gå och cykla till och från området som goda och den tillkommande trafiken bedöms acceptabel.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Barn berörs av planärendet eftersom den planerade användningen är bostadsändamål. Fastigheten har några ytor som inte bebyggs i planförslaget och som skulle kunna fungera som utemiljöer för barn, där framför allt den helprivata gårdsdelen mot söder är viktig att bevara. I närheten av planområdet finns rekreationsområden vilket bedöms kunna ersätta lekmiljöer i direkt närhet av bostäderna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering

Området ligger inom verksamhetsområde för VA. Planområdet är anslutet till befintligt vatten-, dagvatten- och energinät.

Renhållning

Sophämtning kan ske från Norra Kungsvägen eller Rådhusgatan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för standardförfarande. Planarbetet avses i huvudsak bedrivas enligt nedanstående tidplan:

Samråd	april 2018
Granskning	maj 2018
Antagande	juni 2018
Laga kraft	juli 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden ska detaljplanen inte ändras eller upphävas. Om det ändå sker utan fastighetsägarens medgivande kan kommunen bli ersättningsskyldig för t.ex. minskad eller förlorad bygg rätt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning

I samband med antagandet av den nya detaljplanen kommer gällande tomtindelning, *Fjalar, akt 1685K-75*, att upphävas och tas bort ur fastighetsregistret.

Gemensamhetsanläggningar

Om gemensamma behov uppstår inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning eventuellt inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning.

Ansökan om fastighetsbildning, kostnader m m

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos Lantmäterimyndigheten ansöka om ev. fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning. Med ansökan följer lantmäterikostnader.

Ansvarsfördelning

Tidaholms Energi AB ansvarar för elledningar.

Tidaholms kommun är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar som ligger inom kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av Fjuks fastigheter.

TEKNISKA FRÅGOR

Upprättande av ledningsrätter och servitut genomförs om behov uppstår.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Marie Bengtzon, planarkitekt Tidaholms kommun samt Anna Sundin, planarkitekt på ÅF Infrastructure AB som planförfattare.

Tidaholms kommun

2018-06-11

Peter Lann

Miljö- och byggchef

Marie Bengtzon

Planarkitekt