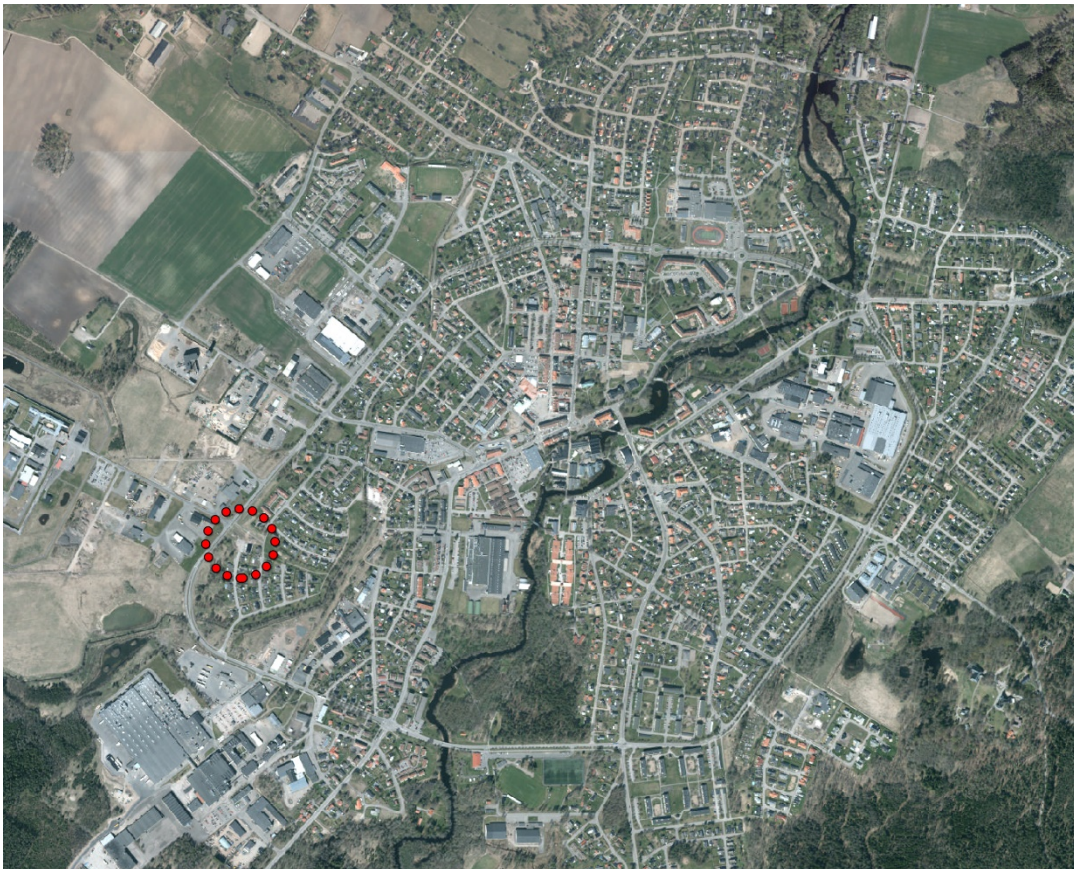




TIDAHOLMS KOMMUN

Detaljplan för
Domherren 12 samt del av Hägne 1:1
Tidaholms centralort, Tidaholms kommun
Västra Götalands län



Plan- och genomförandebeskrivning

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2018-05-16 § 60
Laga kraft 2018-06-20

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser samt denna plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning finns tillgänglig på miljö- och byggkontoret¹.

Bilagor:

1. Behovsbedömning i form av checklista
2. PM – Geoteknik

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). Detaljplanens begränsade omfattning och bedömningen att den inte omfattas av allmänt intresse gör att planen handläggs med standardförfarande, med möjlighet att övergå till begränsat förfarande om alla som berörs av planen godkänner handlingarna inom samrådet.

Planen syftar till att utöka fastigheten Domherren 12 eftersom den genom fastighetsreglering minskat, till förmån till gränsande bostadsfastighets befintliga byggnation.

Planen syftar även till att detaljplanelägga ett område av obebyggd mark för bostäder, på motsatt sida om fastigheten Domherren 12. Planläggningen syftar till att möjliggöra bostäder i form av radhus.

Planläggningen bedöms som en lämplig förlängning av befintlig bostadsgata, under förutsättning att risk för bullerstörningar och risker kopplade till transport av farligt gods på Västra Ringleden tas hänsyn till i planarbetet.

Marken inom planområdet är planlagd sedan tidigare, i huvudsak som parkmark. All mark inom planområdet, förutom fastigheten Domherren 12, ägs av Tidaholms kommun.

¹ På grund av personuppgiftslagen (PUL) finns den inte med som bilaga till planhandlingarna.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en naturlig förlängning och komplettering av Fabriksmästaregatan i Tidaholms tätort, i form av möjliggörande av bostadsbebyggelse.

Planområdet medger ändamålet bostäder (B), samt yta för förlängning av befintlig lokalgata, med en gång- och cykelväg som förbinder gatan med befintligt gc-nät. Bostadsmarken öster om lokalgatan anpassas till omkringliggande, gällande, planbestämmelser eftersom syftet är att utöka en befintlig bostadsfastighet. Bostadsmarken väster om lokalgatan möjliggör radhusbebyggelse.

För att säkerställa att området är lämpligt utifrån buller- och riskhänsyn gällande farligt gods, ska en jordvall uppföras som barriär mot Västra Ringvägen.

Bakgrund

Tidaholms kommun gjorde en inventering av kommunens lucktomter och obebyggda tomter under hösten 2016. Fastigheten Domherren 12 identifierades, marknadsfördes och såldes som en konsekvens av inventeringen. Vid efterföljande fastighetsreglering, som genomfördes för att anpassa fastigheten efter intilliggande fastighets befintliga byggnader, minskade Domherren 12 med ca 200 kvm. För att kunna utöka Domherren 12 med den yta som överläts till grannfastigheten, behöver marken norr om fastigheten planläggas för bostadsändamål. Gällande detaljplan anger parkmark för det aktuella området.

På motstående sida av Domherren 12, väster om Fabriksmästaregatan, finns intresse att uppföra radhus i form av marklägenheter. Kommunen har beslutat att ge ett positivt planbesked gällande detaljplaneläggning för radhus och avser planlägga detta inom samma planarbete som för Domherren 12.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget bedöms sammantaget vara förenligt med en från allmän synpunkt lämplig mark- och vattenanvändning enligt miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser (MB 3, 4 och 5 kap). Föreslagen detaljplan bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna för luft eller vatten enligt 5 kap MB riskerar att överskridas.

PLANDATA

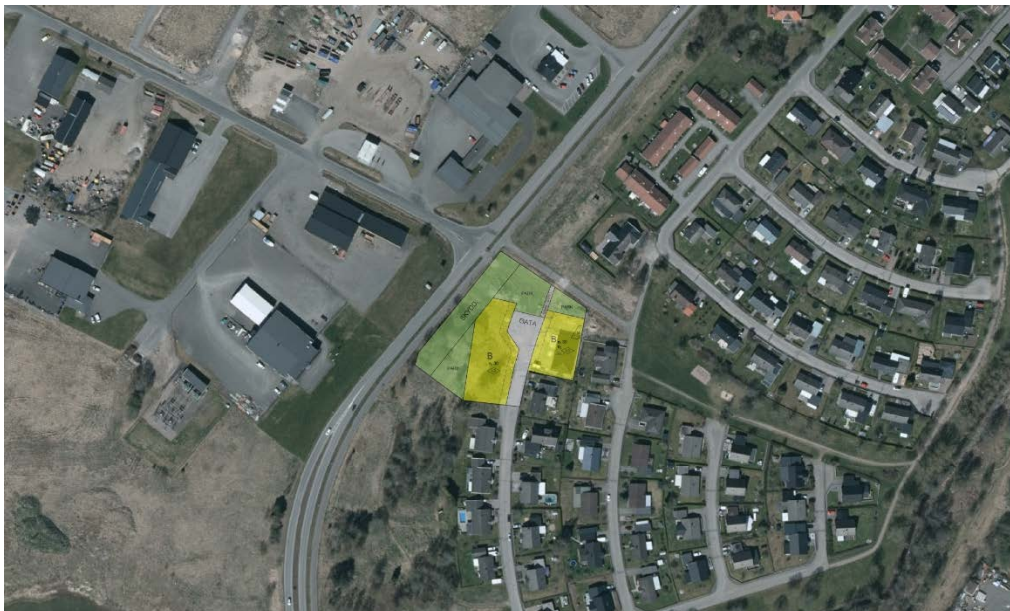
Läge och areal

Planområdet omfattar ca 6600 m² och är beläget i de sydvästra delarna av Tidaholms tätort.

Norrut avgränsas planområdet av befintlig gång- och cykelbana, i söder och öster gränsar området till ytterligare småhusområde. I väst avgränsas planområdet av Västra Ringvägen som löper kring Tidaholms tätort.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Domherren 12, som är i privat ägo, och fastigheten Hägne 1:1, som ägs av Tidaholms kommun.



Planområdets ungefärliga läge och omfattning.

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 aktuellt planområde inte utpekade som ett specifikt utbyggnadsområde, men det stämmer väl in på planens intentioner om att Tidaholm ska vara en hållbar och attraktiv ort att bo på. Bland annat betonas att: *Inriktningen i denna plan är att ny bebyggelse planeras så att det finns goda förutsättningar att cykla och åka kollektivtrafik till arbete, fritidsaktiviteter och skolor.*

Intentionerna i denna detaljplan är möjliggöra bostadsbebyggelse som kompletterar den småhusbebyggelse som karaktäriserar omkringliggande område. Detta kan ses som en del av lösningen på vad som identifieras i den fördjupade översiktsplanen; *Idag är det störst efterfrågan på radhus och lägenheter med hiss och en liten uteplats. Problemet är att det inte finns några lägenheter lediga centralt samt att det är få lägenheter i bostadsbeståndet som har hiss. Ett annat problem är att på grund av höga produktionskostnader vågar ingen bygga nya lägenheter. Det är bland annat äldre personer som idag bor i villa både i staden och på landsbygden samt den stora gruppen 40-talister som vill byta boende. Dessa grupper vill ha ett bekvämare boende utan någon stor trädgård att sköta. Närheten till service är en annan viktig faktor.*

Detaljplaner

Området omfattas av gällande detaljplaner;

Förslag till ändring av detaljplaner för kvarteren Duvan 1 och Domherren 12 och 13 "Hägneområdet". Laga kraft 25 april 2007. Planen syftar till att utöka byggrätten för Duvan 1 och Domherren 12 och 13 samt att utöka område som inte får bebyggas. Planarbetet föranledes av att fastighetsägarna till Duvan 1 och Domherren 13 hade ansökt om tillbyggnad av bostadshus vilket skulle medföra en byggnadsyta som väsentligt skulle överstiga tillåten yta. Inom planområdet undantogs även möjlighet till byggnation av en tänkt bostadsfastighet, öster om Duvan 1, eftersom det ansågs olämpligt utifrån de vattenledningar som löpte genom området.

Förslag till ändring av stadsplan, Del av Hägneområdet, Laga kraft 1981. Planen anger parkmark för det sydvästra området i nu aktuellt detaljplanearbete.

Detaljplan för Ejdern 2, laga kraft 1988-11-14.

Stadsplan för Ringvägen och Hägne, laga kraft 1979-09-13.

Planområdet angränsar till *Tillägg till plankarta och planbestämmelser för detaljplaner för "område vid Hägne" och Ejdern*. Laga kraft 25 april 2007. Syftet med tillägget är att utöka byggrätten så de överensstämmer med befintliga tillbyggnader, som överskrider underliggande detaljplaners byggrätter.

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Miljö- och byggnadsnämnden gav positivt planbesked, 2017-03-01 gällande planläggning för radhusbebyggelse/marklägenheter inom planområdet.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömning är den analys som görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs. Behovsbedömning finns i form av en checklista som bilaga.

Kommunens samlade bedömning som resultat av behovsbedömningen 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.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur, mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs i huvudsak av gräsytor, delvis bevuxna med sly. I planområdet finns även gatumark, belagd med asfalt. Planområdet bedöms inte innehålla några stora naturvärden.

Riksintressen, fornlämningar

Detaljplaneområdet omfattas enligt Länsstyrelsens WebbGIS² inte av några riksintressen eller Natura 2000-områden. Området innehåller inga kända registrerade fornlämningar³ enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök³.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts för de östra delarna av planområdet, daterad 2016-09-21.

Marken inom undersökningsområdet utgörs av ängsmark som är bevuxen med enstaka slyvegetation. Marken är relativt plan inom undersökningsområdet, de avvägda nivåerna vid borrhullarna varierar mellan +143,7 och +144,0. Jorden består under ytskiktet av ett tunnare skikt av friktionsjord härunder följer finsediment såsom lera som vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen fast lagrad morän, sten eller block.

Stabilitet

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till planerad byggnation samt rådande jordlagerförhållanden och att området är plant.

² Länsstyrelsen Webbkartan: <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/vastragotaland/infokartan/>

³ Riksantikvarieämbetets Fornsök: <http://www.raa.se/hitta-information/fornsok-fmis/>

Radon

Radonmätning har utförts i 2 punkter med s.k. ROAC-detektorer. Mätvärdena uppgår till 13 resp. 8 kBq/m³, se även bilaga 4. Detta betyder att marken skall klassas som normalradonmark (som ligger i intervallet 10 – 50 kBq/m³) vilket innebär att byggnader skall uppföras med radonskydd.

Lokalt omhändertagande av dagvatten – LOD

Med hänsyn till rådande jordlagerförhållanden bedöms LOD genom perkolation som mindre lämplig. Ytlig och spridd infiltration till grönytor kan sannolikt utföras under förutsättning att marklutningar skapas från hus. Andra alternativa lösningar såsom fördröjningsmagasin, fördröjningsdammar kan vara ett alternativ.

Vägar och trafik

Planområdet är en förlängning av Fabriksmästaregatan och ansluts till befintlig gatustruktur.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är direkt kopplat till Tidaholms gång- och cykelvägnät.

Offentlig och kommersiell service

Planområdets läge, inom Tidaholms tätort, med direkt koppling till befintlig bebyggelsestruktur ger ett gynnsamt läge med närhet till såväl offentlig som kommersiell service.

I Tidaholms tätort finns förskolor och skolor från årskurs F upp till årskurs 9.

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 1,5 km nordöst om planområdet (bilväg), därifrån går samtliga bussar i Västrafiks regi såväl som lokala linjer inom kommunen. Närmsta busshållplats, Näbbåsvägen, är belägen ca 500 meter sydöst om planområdet längs Södra Ringvägen.

Offentliga platser, rekreation och lek

Planområdet ligger i ett område med relativt stora grönytor och i närhet till lekplats. Planområdets läge i Tidaholms tätort ger goda möjligheter för att nå offentliga platser för såväl lek som rekreation.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Användning

B – Bostäder i friliggande form inom den östra byggrätten, och sammanbyggda som radhus/kedjehus inom den västra byggrätten. Byggrätternas omfattning är begränsade till 33 %, för att anpassa bebyggelsen till en lämplig omfattning för att samspela med omkringliggande område.

Gata – I förlängningen av befintlig gata plan läggs ett område för gatemark, med plats för vändzon i norr.

Gång, Cykel – Planområdet kopplas samman med befintligt gång- och cykelnät genom att en remsa i förlängningen av Fabriksmästaregatan planläggs för gång- och cykeltrafik.

Park – En stor del av planområdet planläggs som parkmark. Ändamålet *park* tillämpas för grönområden som kräver skötsel och till viss del är anlagda.

Skydd – Område för en jordvall som skyddar planområdet från såväl buller som risker gällande trafik med farligt gods längs med Västra Ringvägen, planläggs med ändamålet skydd. Användningen skydd kan tillämpas för områden som behövs för åtgärder som skyddar mot störning, markförorening, olyckor, översvämning och erosion.

Utformning

Planens byggrätt anger att maximalt 33 % av ytan för bostäder får bebyggas. Maximal byggnadshöjd begränsas till 4 meter. Prickmark säkerställer att markområde om 4,5 meter mot gata (2 meter mot vändplats i västra byggrätten). Inom den östra byggrätten begränsas antalet huvudbyggnader till en (1) byggnad per fastighet. Byggnader ska uppföras utan källare.

Ledningar och u-områden

Befintliga ledningar inom planområdet beläggs med u-områden inom kvartersmark.

Gator och trafik

Planen omfattar en förlängning av Fabriksmästaregatan, med vändplats som avslut.

Parkering

Parkering för tillkommande bostäder ska lösas inom kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik

Inom planen möjliggörs yta för anslutning till befintligt gång- och cykelnät, mellan Fabriksmästaregatan och gång- och cykelvägen i norr.

Tillgänglighet och säkerhet

Gång- och cykelvägar utformas med hänsyn till säkerhet och framkomlighet. Räddningstjänstens krav på framkomlighet vid en eventuell utryckning tillgodoses i planens förslag om gatudragning och utformning. Inom varje fastighet kommer tillgängligheten i och till verksamheterna att kontrolleras vid bygglovsprövning för att säkerställa att kraven i PBL uppfylls.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller;

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

- 1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och*
- 2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.*

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Bedömning av bullernivåer för planområdets byggrätter har genomförts genom bullerbedömningsprogramet Trivector Buller väg II.

De ingående värdena har utgått från Trafikverkets uppgifter om trafikmängd längs med Södra Ringvägen, vilket får bedömas som likvärdigt vid Västra Ringledden. ÅDT beräknas till 2390 fordon, varav tung trafik är 180 (7,5%). Medelhastigheten är satt till 50 km/h och marktypen mellan väg och byggrätt är av mjuk typ.

Resultatet visar att ekvivalentnivån vid den byggrätt som befinner sig närmast Ringvägen är 52 dBA och maxnivån är 73 dBA.

Med uppskrivna beräkningar av antal fordon/dygn, till 3500, för att anpassa beräkningen för ett framtida scenario, höjs ekvivalentnivån till 54 dBA medan maxnivån kvarstår.

För att säkerställa att planområdets byggrätter inte överskrids gällande buller från vägtrafiken finns ett område för skyddsändamål angivet på plankartan. Skyddsområdet syftar till att uppföra skyddsvallar som en barriär mot Ringvägen. Likvärdiga vallar är uppförda både norr och söder om planområdet.

Resultatet för planområdets byggrätter, med bullervall på 1.5 meter inom skyddsområdet, visar att ekvivalentnivån sjunker till 51 dBA och maxnivån till 69 dBA.

Planområdet bedöms därför lämpligt för bostäder, med förutsättningar att bullerdämpande vall uppförs, till en höjd av 1.5 meter.

Farligt gods

Västra Ringleden är utpekad sekundär led för transporter med farligt gods. Trafikmängden beräknas till ett ÅDT på 2390 fordon, varav tung trafik är ca 180 fordon. Planförslaget möjliggör byggrätter på ett närmsta avstånd om drygt 25 meter från väggkant. Buffertzonen förstärks genom den skyddsvall som uppförs att minska riskerna såväl som dämpa bullerpåverkan inom planområdet.

Planområdets begränsade omfattning, som en förlängning och förtätning av befintligt bostadsområde, i kombination med skyddsvallen för bullerdämpning och den relativt låga hastigheten på Västra Ringvägen (50 km/h), bedöms inte riskbilden gällande olyckor med farligt gods som hög.

Att Västra Ringleden är utpekad som sekundär led för transporter med farligt gods innebär till skillnad från de primära lederna att Västra Ringvägen är avsedd för lokala transporter till och från de primära transportvägarna.

Länsstyrelsen i Stockholms län publicerade 2016 en rapport med tillhörande Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods. Riktlinjerna anger att;

“Länsstyrelsen anser att det, för de flesta sekundära leder, behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändning bostäder (B), centrum (C), vård (D), handel (H), friluftsliv och camping (N), tillfällig vistelse (O), besöksanläggningar (R), skola (S) och kontor (K). I en del fall kommer det vara möjligt att bygga närmare än 25 meter, även om det sannolikt inte blir aktuellt med ett skyddsavstånd på mindre än 15-20 meter. Detta gäller i de fall där det går få transporter och/eller där de olyckor som kan inträffa endast kan få allvarliga konsekvenser inom ett kort avstånd.”

Efter samråd med Förebyggande avdelning, Samhällsskydd Mellersta Skaraborg, bedöms den föreskrivna skyddsvallen som tillräckligt skydd för planområdet. De transporter som sker är främst med petroleumprodukter. Genom vald planläggning gör kommunen avsteg från rekommendationer från Länsstyrelsen i Västra Götalands län, som föreskriver ett skyddsavstånd på 30 meter. Tidaholms kommun gör ställningstagandet att den gällande riskbilden kan accepteras.

Drivmedelförsäljning

Byggrätterna för bostäder möjliggör för bostadsbebyggelse på ett avstånd om ca 140 meter från befintlig drivmedelförsäljning.

Avståndet till drivmedelförsäljningen, i kombination med skyddsvallen medför att riskerna bedöms som relativt små inom planområdet.

PLANENS KONSEKVENSER

Detaljplanens föreslagna utbyggnad bedöms ta hänsyn till allmänna intressen, naturvård, naturresurser, hälsa och säkerhet. Planen bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids och omfattar inte någon miljöfarlig verksamhet.

Trafik och bebyggelse

Jämfört med idag kommer trafiken på Fabriksmästaren öka något då den västra byggrätten inom planområdet bebyggs med radhus. Ökningen bedöms dock som måttlig då det inte är en större mängd hushåll som ryms inom byggrätten. Då området är centralt beläget bedöms möjligheterna att gå och cykla till och från området som goda och den tillkommande trafiken bedöms acceptabel.

Naturmiljö och landskapsbild

Utbyggnad av föreslagen detaljplan medför att ytor som idag utgörs av vegetation, hårdgörs och bebyggs. Den befintliga vegetationens värden för naturmiljön och landskapsbilden är dock väldigt svaga. Omkringliggande område har god tillgång på grönytor och är inte hårdgjort i någon större omfattning.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör en komplettering av befintlig småhusbebyggelse, genom radhus som kan passa en annan målgrupp än den som bor i området idag. Planförslaget bedöms dock inte ha några större sociala konsekvenser.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk service

Nya ledningar för vatten och avlopp samt el- och teleledningar kommer att anslutas via befintliga system söder om planområdet. Anslutningar och förutsättningar finns för att försörja planområdet med fjärrvärme.

Avfallshantering

Varje fastighet ska ordna tillräckliga utrymmen för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske.

Dagvattenhantering

Med hänsyn till rådande jordlagerförhållanden bedöms LOD genom perkolation som mindre lämplig. Ytlig och spridd infiltration till grönytor kan sannolikt utföras under förutsättning att marklutningar skapas från hus.

Att dagvattenhanteringen följer gällande krav kommer av kommunen bevakas i bygglovshanteringen

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för standardförfarande, med möjlighet till begränsat förfarande. Planarbetet avses i huvudsak bedrivas enligt nedanstående tidplan:

Samråd	februari 2018
Granskning	april 2018
Antagande	maj 2018
Laga kraft	juni 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 byggrätt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huvudman för allmän platsmark i planen är Tidaholms kommun. Det innebär att det är kommunen som är ansvarig för att väg, gator och gång- och cykelvägar byggs ut. Kommunen ansvarar också för drift och underhåll av allmän platsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Plankartan bedöms tillräcklig som underlag för fastighetsbildning.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheten Domherren 12 kan utökas med ca 300 m² i norr. Marken tas från fastigheten Hägne 1:1, som är i kommunal ägo.

Den västra byggrätten styckas av från den kommunala fastigheten Hägne 1:1.

Övrig mark inom planområdet kvarstår inom fastigheten Hägne 1:1

Fastighetsbildning bekostas av sökande part.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren av Domherren 12. Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av Tidaholms kommun. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Marie Bengtzon, planarkitekt Tidaholms kommun samt Ulrika Åberg, plankonsult.

Tidaholms kommun
2018-04-15

Peter Lann
Miljö- och byggchef

Marie Bengtzon
Planarkitekt

Ulrika Åberg
Planarkitekt