



TIDAHOLMS  
KOMMUN



# PLANPROGRAM FÖR VILLABEBYGGELSE VID BÄLTEBERGA del av Siggestorp 3:1 Tidaholms kommun



*Vy över programförslaget sett söderifrån.*

## SAMRÅDSHANDLING

2016-02-17

Planprogrammet har upprättats av Elin Bornvall och Erik Blomdahl, Metria AB. Arbetet har gjorts på uppdrag av Peter Lann, miljö- och byggchef Tidaholms kommun. Uppdraget har pågått från december 2015 – februari 2016.

I arbetet har även följande medverkat med material och information;

Elsie-Marie Sjögren - Planarkitekt

Marie Bengtsson - Planarkitekt

Ofelia Kullerstedt – Gatuingenjör

Per Gåvertsson – Mätningstekniker

Bilagor

Bilaga 1 - Underlag för kostnadsberäkningar

Bilaga 2 - Översiktlig trafikstringsberäkning

Underlag som använts vid framtagandet utöver kartmaterial

- Framtidsplan 2020, Fördjupad översiktsplan för Tidaholms stadsbygd
- Lövsöksgsinventering i Tidaholms kommun, Rapport 2012:84
- PM Geoteknik, 511-131, Siggestorp 3:1, BG AB, Bygg och Geokonsult AB

## Sammanfattning

Bostadsområde Bälteberga "*Nära staden – granne med naturen*". Boende i Bälteberga kommer att vara granne med naturen - då den finns strax intill tomtgränsen i form av såväl Tidan och skogen som ängar och promenad- och friluftsstråk. Genom att skapa bra anslutningar till det befintliga gång- och cykelvägnätet ges en närhet till stadskärnan. Bälteberga möjliggör att bo nära naturen men ändå nå stadens funktioner och kollektivtrafik via en kort promenad eller cykeltur. Det skapar förutsättningar för ett hållbart levnadssätt som är bra för såväl staden och miljön och som även tilltalar fler och fler människor.

Planförslaget i programmet är uppdelat i två tydligt avgränsade områden eftersom ett låglänt avrinningsområde med en större bäck delar planområdet i mitten. Totalt medger planprogrammet en möjlig exploatering på ca 130-140 bostäder samt en större tomt för eventuell förskola/skola alternativt bostäder. Planförslaget visar på möjligheter att ta tillvara på områdets befintliga kvalitéer i samband med utformningen av en lekplats och friyta i mitten av område B. Planförslaget bygger på en övergripande struktur som möjliggör att en etapputbyggnad kan ske i sju steg beroende på efterfrågan och framtida möjligheter att exploatera med hänsyn till bland annat strandskyddet.

## Innehållsförteckning

Varför ett planprogram? .....	4
Bakgrund och syfte .....	5
Förutsättningar .....	6
Strandskydd .....	12
Teknisk försörjning .....	13
Områdesanalys .....	14
Planförslag .....	15
Utformning .....	16
Ettapindelning och exploateringsgrad .....	18
Trafik .....	20
Behovsbedömning .....	23
Miljömål och miljö kvalitetsnormer .....	23
Fortsatt handläggning/planarbete .....	25

## Varför ett planprogram?

Detta planprogram omfattar delar av den kommunägda fastigheten Siggestorp 3:1 i området Bälteberga, Tidaholms kommun. Ett planprogram är inget juridiskt dokument utan tas fram för att kommunen tidigt ska kunna få ett brett och samlat beslutsunderlag för att pröva områdets lämplighet. I planprogrammet sammanställs och beskrivs områdets möjligheter och begränsningar och man belyser frågeställningar och ytterligare utredningar som behöver hanteras i den kommande detaljplanprocessen. En del av innehållet är att bl.a. redovisa bakgrund, den fysiska avgränsningen samt tidigare beslut och ställningstaganden. Sammantaget ger planprogrammet en översiktlig bild av hur området kan utformas och exploateras och utgör därmed ett bra planeringsunderlag för den fortsatta planeringsprocessen.

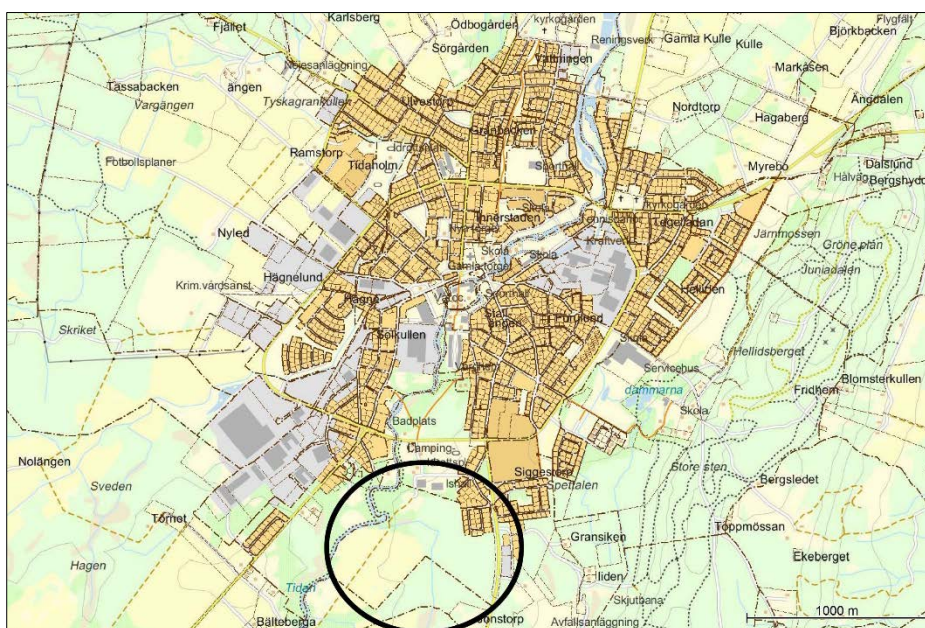
Det förslag som presenteras i programmet är att betrakta som ett tänkbart förslag. Vid ett fortsatt arbete kan detta förslag komma att bearbetas och i viss mån säkert också revideras. Planprogrammet syftar till att agera startskottet i en planprocess och ger även allmänhet och andra intressenter möjlighet till insyn och påverkan i ett tidigt skede innan några beslut är fattade.

Det aktuella programområdet utgörs av åkermark och skogsmark och är inte tidigare planlagt, vilket innebär att en ny detaljplan måste upprättas för att möjliggöra bostadsbebyggelse. Den planerade åtgärden är med i kommunens översiktsplan och även den fördjupade översiktsplanen. Syftet med detta planprogram är att pröva områdets lämplighet för villabebyggelse.

## Bakgrund och syfte

Kommunen har i den fördjupade översiktsplanen Framtidsplan 2020<sup>1</sup> konstaterat att för att Tidaholm ska utvecklas till en attraktiv stad att bo i är det viktigt att utbudet av byggbara tomter för bostäder motsvarar efterfrågan. Området som detta planprogram omfattar, bedöms tillsammans med de övriga områdena i framtidsplanen, motsvara efterfrågan på mark för bostadsbebyggelse inom kommunen med en tidshorisont fram till 2020. I samband med framtagandet av den fördjupade översiktsplanen förvärvade kommunen det aktuella markområdet. Marken är avstyckad från Bälteberga Gård, vilket gett namnet på programområdet.

Områdena i den fördjupade översiktsplanen har ingen inbördes prioriteringsordning och 2015-09-09 beslutade miljö- och byggnadsnämnden att upprätta ett planprogram för detta område för att pröva dess lämplighet för bostäder.



*Programområdets läge i förhållande till Tidaholms tätort.*

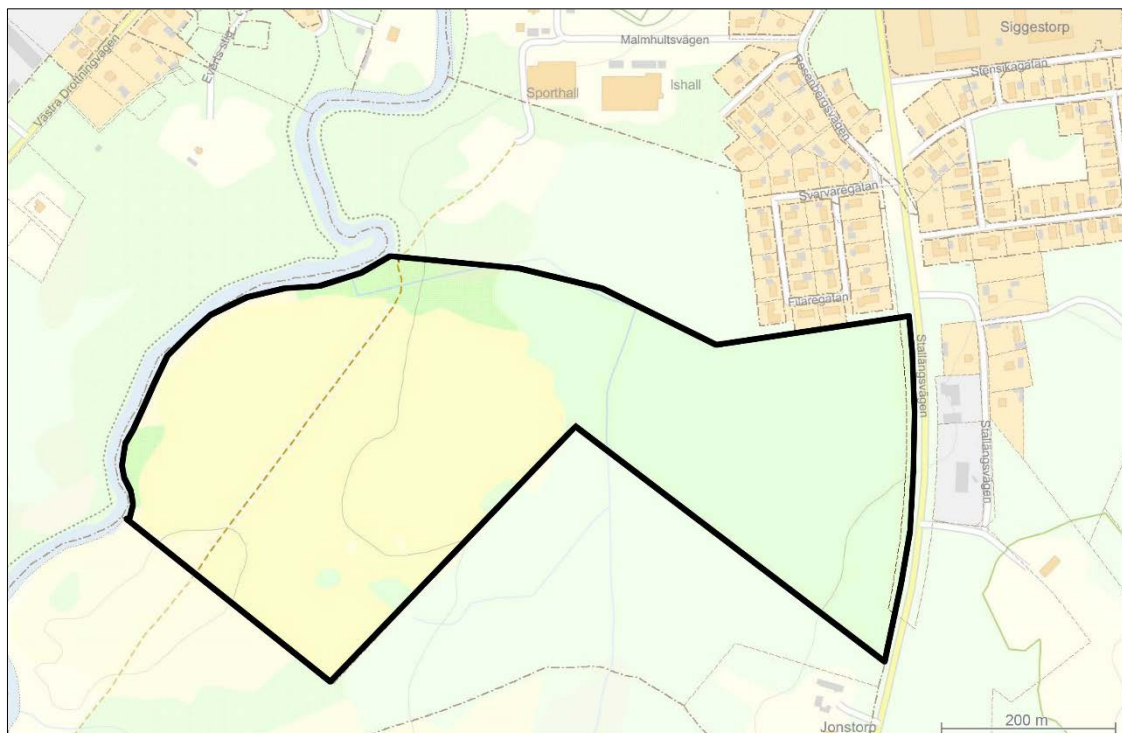
I den fördjupade översiktsplanen så finns en övergripande redovisning av området och målsättningarna för en framtida bebyggelse. Syftet med detta planprogram är att lite mer detaljerat utreda och redovisa områdets samlade förutsättningar och begränsningar samt redogöra för hur exploateringsområdet i stora drag lämpligen kan disponeras, förslag till etappindelning och belysa de konsekvenser som en exploatering i enlighet med programmet kan medföra.

<sup>1</sup> Framtidsplan 2020, Fördjupad översiktsplan för Tidaholms stadsbygd, antagen av kommunfullmäktige 14 december 2009

# Förutsättningar

## LÄGE OCH OMFATTNING

Programområdet omfattar ca 22 hektar och är beläget ca 1,5 km söder om Tidaholms stadskärna. Området utgörs av fastigheten Siggestorp 3:1 och avgränsas i väster av ån Tidan, i öster av Stallängsvägen och i norr av befintligt bostadsområde i form av friliggande villabebyggelse och skogsområde. Söderut avgränsas området av fastigheten Baltak 7:53.



Programområdets ungefärliga läge och omfattning.

## ÖVERSIKTLIGA PLANER

*Framtidsplan Tidaholm 2020 - Fördjupning av översiktsplan för Tidaholms stadsbygd*, antogs av kommunfullmäktige 14 december 2009. I den fördjupade översiktsplanen konstateras att för att Tidaholm ska utvecklas till en attraktiv stad att bo i är det viktigt att Tidaholm har ett utbud av områden att bygga bostäder på som motsvarar efterfrågan. Området för detta planprogram, område 2 - Bälteberga, är ett av de områden som tillsammans bedöms motsvara efterfrågan på mark för bostadsbebyggelse inom kommunen. Kommunens riktlinjer för området är främst att;

- ❖ Ge utrymme för Åna-rundan mellan planerat bostadsområde och Tidån
- ❖ Ny gång- och cykelväg ska ansluta till befintlig gång- och cykelväg från Rosenbergsområdet alternativt en separerad gång- och cykelväg längs Stallängsvägen
- ❖ Hänsyn ska tas till Åkerholmar och en stenmur
- ❖ Vegetationen mellan Tidans strand och jordbruksmarken ska sparas och skyddas i detaljplanen
- ❖ I norra delen av området ska stor hänsyn tas till området som klassats som värdefull natur

## DETALJPLANER

Området omfattas inte av några detaljplaner.

## ÖVRIGA BESLUT

Kommunstyrelsen i Tidaholm beslutade 2015-05-06 att uppdra till miljö- och byggnadsnämnden att ta fram nya planområden för villabebyggelse. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2015-09-09 att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för villabebyggelse vid Bälteberga.

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Programområdet består av fastigheten Siggestorp 3:1 som ägs av kommunen.

## MARK OCH VEGETATION

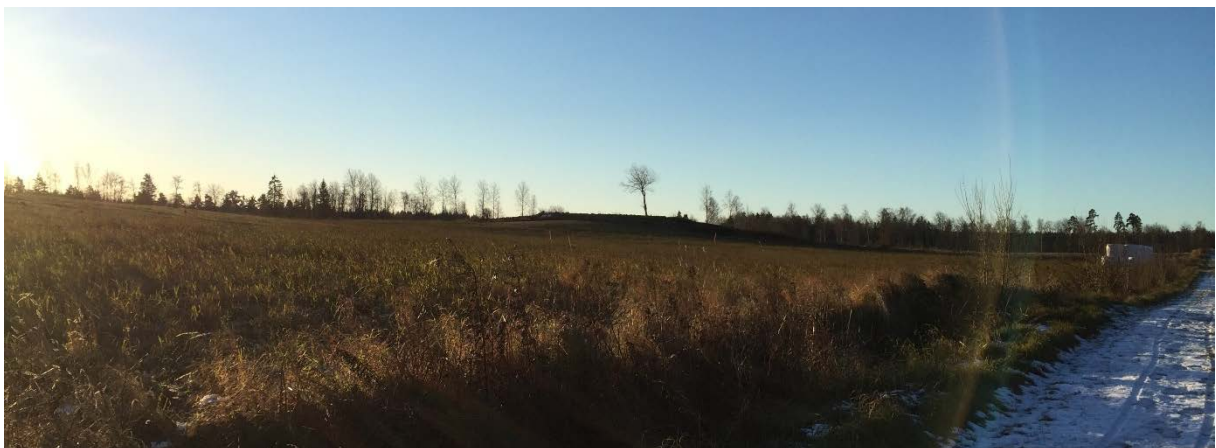
Marken inom planområdets norra och östra del utgörs av skogsmark/nyligen avverkad skogsmark. I detta område finns också en bäck som sträcker sig genom delar av programområdet och rinner ner mot Tidan. Bäckens är av sådan storlek att hänsyn bör tas till denna vid planläggning av området.



*Skogen i den nordöstra delen av programområdet.*



*Del av den bäck som rinner genom skogsområdet.*



*Vy från den befintliga traktorvägen över programområdets mellersta del med stenvallen i bakgrunden.*

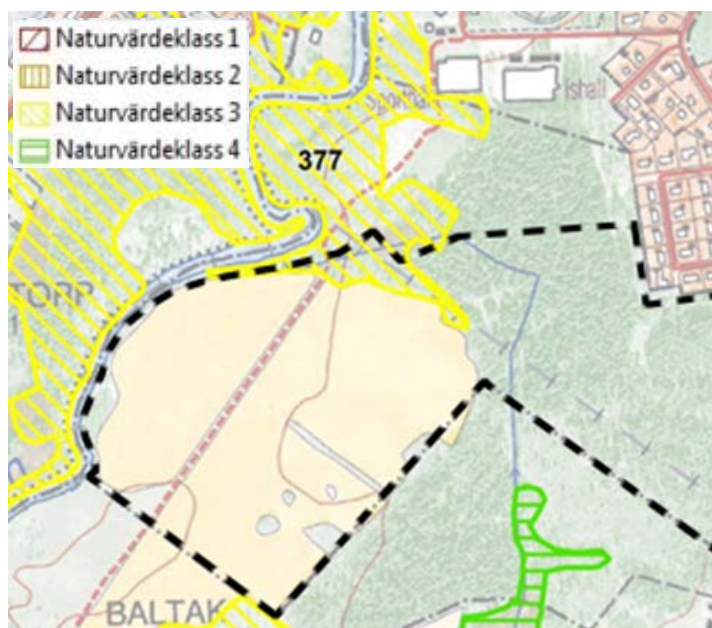


Programområdets sydvästra del med åker och åkerholmar. Vy från befintlig traktorväg.

Programområdets västra och södra delar utgörs av åkermark med inslag av åkerholmar och stenmurar. Inom området förekommer lokala höjder och sänkor, men huvudsakligen sluttar marken västerut ner mot Tidan.

#### NATURVÄRDEN

Sydvästra delen av området består av åkermark med mindre åkerholmar samt en stenmur, vilka har ett biotopskydd enligt 7 kap miljöbalken. Hänsyn ska tas till befintliga åkerholmar och stenmuren alternativt ska dispens sökas hos Länsstyrelsen om det inte bedöms möjligt att bevara dessa. Strax norr om programområdet finns ett lövskogsområde som i lövskogsinventeringen<sup>2</sup> klassats som naturvärdesklass 3 i en fyrgradig skala med en beskrivning som anger "Vissa naturvärden". I området har även mindre hackspett observerats. Programområdet omfattar endast en begränsad del av detta område och inför detaljplaneläggning så bör en noggrannare utredning och kartläggning göras om definitiva naturvärden och vilka träd som bör bevaras.



*"Lövskogsinventering i Tidaholms kommun, område 377 Lövskog väster om Siggestorp, Naturvärdesklass 3.*

<sup>2</sup> Lövskogsinventering i Tidaholms kommun, Rapport 2012:84





*Tidan väster om programområdet.*

Vegetationen mellan Tidans strand och jordbruksmarken ska sparas och skyddas i kommande detaljplaner. Mer om detta under rubrik strandskydd.

#### GEOTEKNIK

En översiktlig geoteknisk undersökning av programområde genomfördes 2011<sup>3</sup>. En detaljerad undersökning rekommenderas att utföras inför en detaljplaneläggning av området för att bland annat klargöra utbredningen av partier med lösare jordlager.

#### GEOHYDROLOGI

Nivåskillnaden mellan Tidans medelvattennivå och planerat område är mellan 2-4 meter, därmed finns ingen risk för översvämning från Tidan till programområdet. Inom området förekommer sankare partier där vattennivån är ytlig. I den geotekniska undersökningen har den fria vattenytan påträffats på djup mellan 0,2- 0,9 meter under befintlig markyta.

#### **Lokalt omhändertagande av dagvatten**

Marken bedöms huvudsakligen som olämplig för infiltration dels p.g.a. jordens höga finjordshalt samt dels p.g.a. höga grundvattennivåer. Undantaget är vissa markområden i de högre belägna delarna i sydöstra delen av programområdet där djupet till grundvattennivån är större.

#### **Grundläggning**

Grundläggning av 1-2 plans byggnader bör kunna utföras utan grundförstärkningsåtgärder, hänsyn ska dock tas till eventuella uppfyllnader inom partier med lösare jordlager. Jorden är erosionsbenägen vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten.

#### RADON

Radonmätning har i samband med den geotekniska utredningen utförts i 3 punkter inom området. Resultatet innebär att marken klassas som normalradonmark och byggnader ska utföras med radonskydd.

---

<sup>3</sup> PM Geoteknik, 511-131, Siggestorp 3:1, 23 november 2011, BG AB, Bygg och Geokonsult AB

## FORNLÄMNINGAR

Enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök finns inga kända registrerade fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar inom programområdet. Det finns dock många fornlämningar som inte ännu är upptäckta och Länsstyrelsen kan besluta att en särskild arkeologisk utredning måste göras i samband med detaljplanearbetet. Behovet av en utredning görs utifrån en bedömning av hur troligt det är att okända fornlämningar kan finnas i det aktuella området.

## TRAFIK

### Vägnät

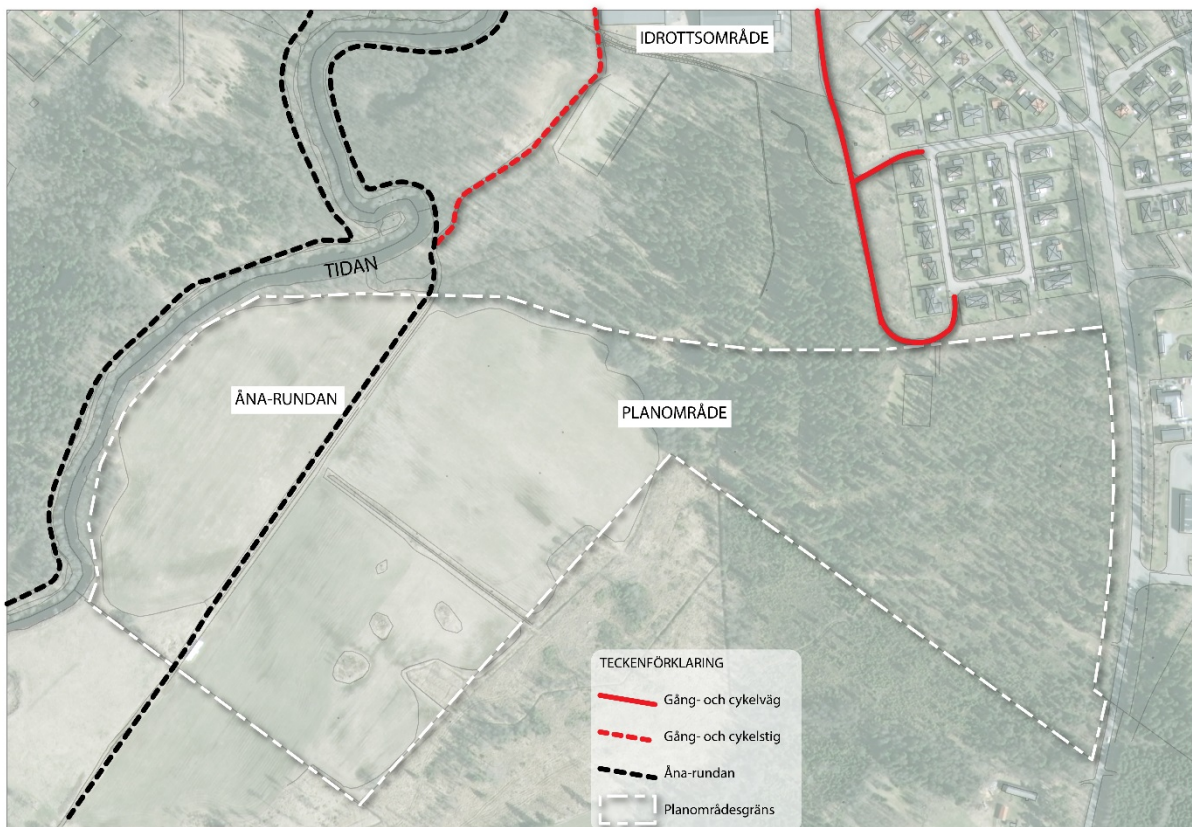
Området kommer att anslutas till det kommunala vägnätet via Stallängsvägen. Stallängsvägen löper i norr-sydlig riktning in mot Tidaholms tätort respektive söderut mot Ljungbacken/Stenbacken.

### Buller

Baserat på uppskattning av bullernivåer från Stallängsvägen bedöms inte programområdet störas av bullernivåer som överskrider aktuella miljö kvalitetsnormer.

## CYKEL- OCH GÅNGVÄGAR

Programområdet angränsar till Tidaholms gång- och cykelvägnät både i nordost via bostadsområdet samt i nordväst via gång- och cykelstråket till idrottsområdet. Genom programområdet går även den populära "Åna-rundan" som är ett promenadstråk längs med Tidan.



Karta över befintliga gång- och cykelstråk i anslutning till programområdet.

## Åna-rundan

Åna-rundan följer Tidan genom ett vackert kultur- och lövskogslandskap och är 3,6 km lång. Åna-rundans promenadväg ligger för det mesta invid själva ån, men inom programområdet viker promenadstigen in på en gammal traktorväg. Det finns ett pågående projekt att anlägga en gångbro över Tidan där ån kröker sig, strax norr om planområdet.



*Åna-rundan erbjuder en attraktiv och trevlig promenadstig i anslutning till Tidaholms tätort.*



## SERVICE

Strax norr om programområdet finns ett idrottsområde med fotbollsplaner, tennisbanor och ishall. Närmsta livsmedelsbutik ligger ca 400 meter norr om programområdet. Övrig kommunal service i form av bibliotek, skola, förskola, vårdcentral och folktandvård finns 1,5 km norr om området i Tidaholms tätort.

## KOMMUNIKATIONER

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 norr om programområdet, därifrån går samtliga bussar i Västrafiks regi såväl som lokala linjer inom kommunen. Närmsta busshållplats, Tidavallen, är belägen ca 400 meter norr om programområdet vid Ringvägen. Där går busstrafik mot såväl Skövde som Falköping.

## Strandskydd



Området omfattas av 100 meter generellt strandskydd från Tidan. Strandskyddets syfte är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden. Syftet är också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddszonen omfattar både land, vatten och undervattensmiljö. Strandskyddet utgår från strandkanten och sträcker sig vanligtvis 100 meter i båda riktningarna.

Kommunen får enligt 4 kapitlet 17 § plan- och bygglagen bestämma att strandskyddet enligt 7 kapitlet miljöbalken ska upphävas för ett område i detaljplan. Förutsättningen är att det föreligger särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk, på det sätt som avses med planen, väger tyngre än strandskyddsintresset.

Med stöd av den lagstiftning som trädde i kraft 1 juli 2009 hävdar kommunen att delar av strandskyddet behöver tas i anspråk för stadens utveckling, vilket är mycket angeläget för hela

Tidaholms kommun. Att upphäva delar av strandskyddet skapar möjligheter för en ändamålsenlig struktur för bostadsområdet samtidigt som syftet med strandskyddet bevaras så långt det är möjligt.

I det fortsatta planarbetet är det därför av stor vikt att redovisa de särskilda skälen till varför strandskyddet ska upphävas. Det bör omfatta en redovisning av berörda strandområdets värden ur strandskyddssynpunkt, överväganden om planutformning med hänsyn till strandskyddet, konsekvenserna av planen för den allemansrättsliga tillgängligheten samt livsvillkoren för djur och växtlivet samt hur intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Även motivering till avgränsningen av det område där strandskyddet föreslås upphävas bör göras i det fortsatta planarbetet.

## Teknisk försörjning

### Vatten- och avlopp

Det befintliga VA-systemet klarar inkoppling av ett hundratal tillkommande villor på det kommunala vatten- och avloppsnätet. Det finns möjlighet att ansluta programområdet från två håll och i dagsläget låses ingen inkopplingspunkt för området. Det finns även fördelar med om området kopplas in från båda hållen eftersom det då blir rundmatning och därmed säkrare tillgång till vatten samt att tillräckligt flöde vid brandbekämpning säkerställs.

### Dagvatten

Enligt den geotekniska undersökningen lämpar sig området inte för lokalt omhändertagande genom infiltration. Dagvattnet inom området föreslås därför omhändertas genom t.ex. anläggande av fördröjningsdamm innan det släpps ut i Tidan. Placering och omfattning av dessa behöver utredas i detaljplaneprocessen.

### Uppvärmning och el

I dagsläget finns fjärrvärmeledningar i Ringvägen ca 400 meter norr om programområdet. Huruvida byggnationen i programområdet kommer att anslutas till fjärrvärmenätet kommer att utredas i ett senare skede. Anslutning till elnätet bedöms inte innebära några problem, det kan komma att behövas transformatorstation inför dragning av nya ledningar och fler kunder.

### Avfallshantering

Utrymme för sopsortering förutsätts rymmas inom de privata fastigheterna och framkomlighet för avfallstransporter behöver säkerställas vid detaljpanelläggning. Vid eventuella grupphusbyggnationer bör möjligheten att samordna sopsorteringen ses över med exempelvis gemensamma miljöhus.

# Områdesanalys

För att definiera och tydliggöra områdets möjligheter, styrkor samt begränsningar har en övergripande områdesanalys genomförts. Områdesanalysen har utgått från Kevin Lynchs metod för rumslig analys som han förespråkar i boken *The Image of the city*. Enkelt förklarar handlar det om att beskriva området utifrån dess visuella struktur och hur platsen upplevs. Områdesanalysen görs utifrån dagens situation. Utifrån denna analys har sedan planförslaget tagits fram där hänsyn är tagen till de kvaliteter som området har.

Elementen som tillämpas i denna analys är;

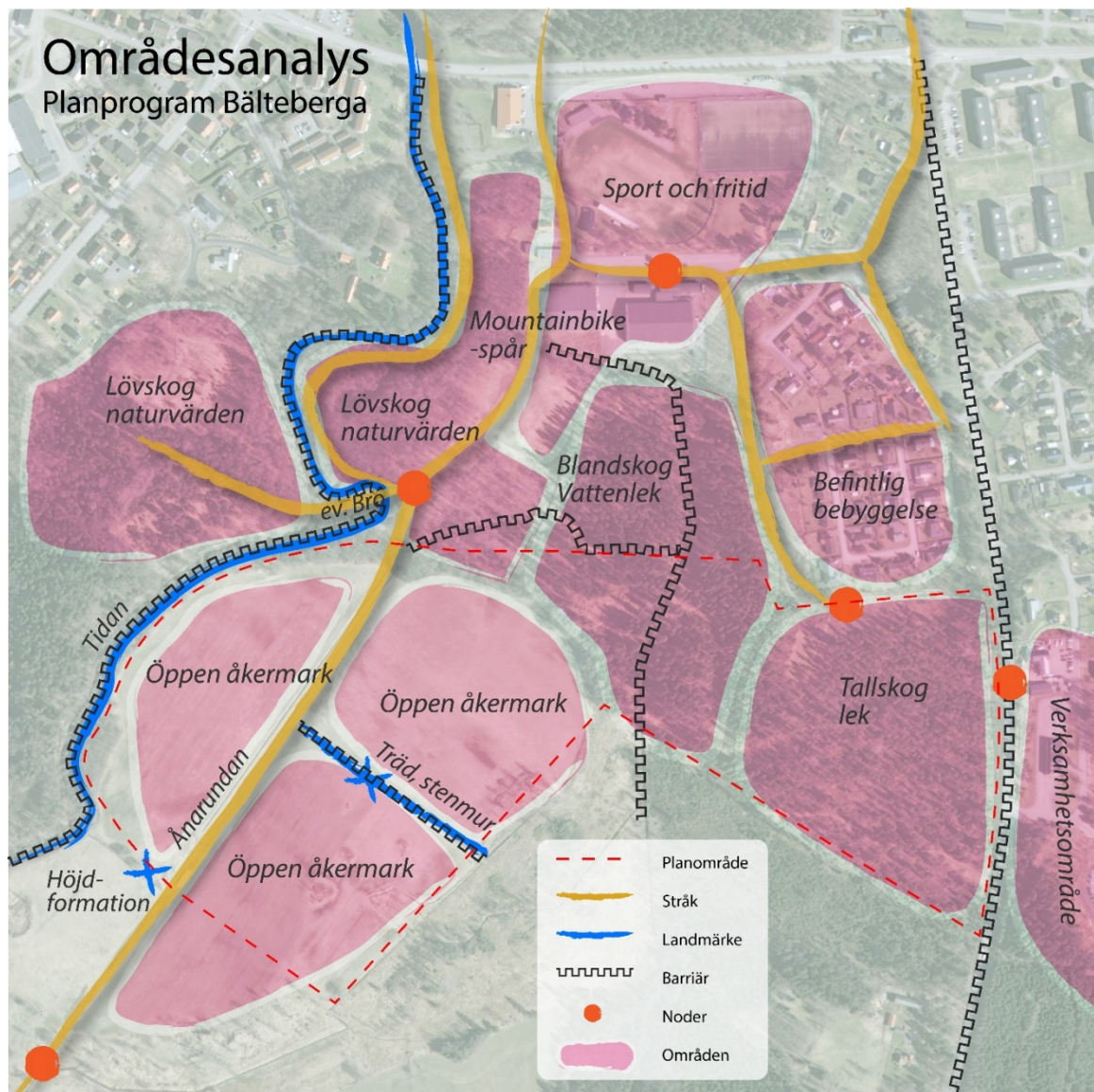
**Områden;** fysiskt/visuellt avgränsade områden

**Noder;** kopplingspunkter eller målpunkter

**Stråk;** värdefulla stråk eller passager som kopplar samman knutpunkter

**Gränser/barriärer;** fysiska eller visuella hinder, områdesgränser

**Landmärken;** unika inslag som ger en orienterbarhet, karaktärsskapande för platsen



Områdesanalys.

# Planförslag



Illustrationskiss över området.

## VISION

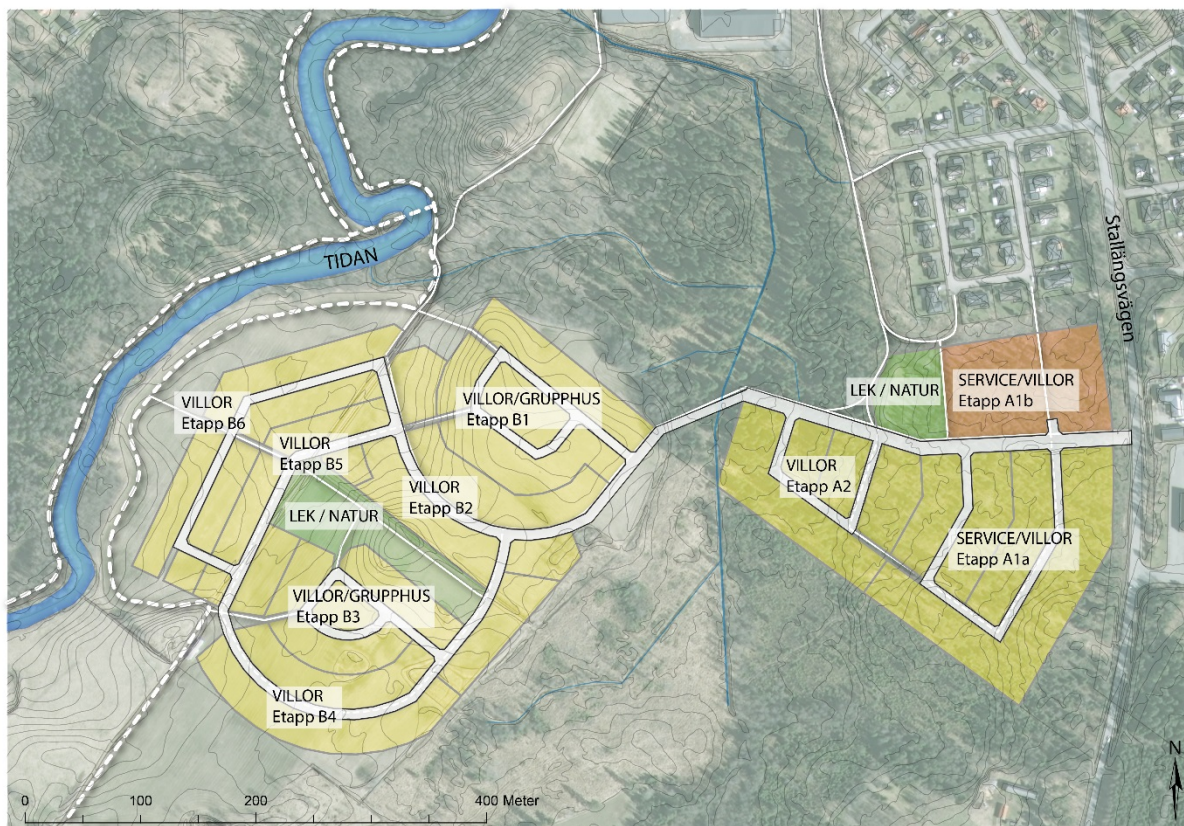
Bostadsområde Bälteberga "Nära staden – granne med naturen". Boende i Bälteberga kommer att vara granne med naturen - då den finns strax intill tomtgränsen i form av såväl Tidan och skogen som ängar och promenad- och friluftstråk. Genom att skapa bra anslutningar till det befintliga gång- och cykelvägnätet ges en närhet till stadskärnan. Bälteberga möjliggör att bo nära naturen men ändå nå stadens funktioner och kollektivtrafik via en kort promenad eller cykeltur. Det skapar förutsättningar för ett hållbart levnadssätt som är bra för såväl staden och miljön och som även tilltalar fler och fler människor.

Planförslaget är uppdelat i två tydligt avgränsade områden eftersom ett låglänt avrinningsområde med en större bäck delar planområdet i mitten. Totalt medger planprogrammet en möjlig exploatering på ca 130-140 bostäder samt en större tomt för eventuell förskola/skola alternativt bostäder. Planförslaget visar på möjligheter att ta tillvara på områdets befintliga kvalitéer i samband med utformningen av en lekplats och friyta i mitten av område B. Planförslaget bygger på en övergripande struktur som möjliggör att en etapputbyggnad kan ske i sju steg beroende på efterfrågan och framtida möjligheter att exploatera med hänsyn till bland annat strandskyddet.

Tidan är en betydande planeringsfaktor för områdets utformning. Samtidigt som den är ett rogvande element i landskapet utgör den en naturlig gräns och barriär mot väster. Strandskyddet medför vissa restriktioner för exploatering men inte nödvändigtvis ett hinder. Med undantag från etapp B6 kan området utvecklas utan att strandskyddet inskränks. Planförslaget förutsätter en ändring av Ånarundans sträckning, så att den går utmed Tidans strandkant. Om man därtill fastställer ett visst respektavstånd till bebyggelsen bör inte heller etapp B6 påverka strandskyddets intentioner negativt. För allmänheten i Tidaholm ger föreslagen utbyggnad en bättre kontakt med Tidan, utmed Ånarundan samtidigt som det knyter den tillkommande bebyggelsen till det befintliga på ett naturligt sätt.

# Utformning

## BOSTÄDER



Planskiss över området, etapp A till höger och etapp B till vänster.

Planprogrammets syfte, och tanken med området är att exploatera området med villor. I ett större område som detta programområde är det positivt att kunna erbjuda och tillgodose olika önskemål när det gäller villabebyggelse. Planprogrammet möjliggör både mindre grupphusbyggnationer såväl som större villatomter med möjligheter till mer flexibla bostäder.

### Kvartersstruktur och tomtstorlek

Planförslaget är uppdelat i två områden, A och B. Etapp A utgörs av den mark som idag är skog/nyligen avverkad skog i öster och etapp B utgörs av den mark som idag är åkermark i väst. Att den västra delen bedöms mer attraktiv med vackra vyer och utblickar samt närhet till Tidån behöver beaktas och är något att förhålla sig till i den vidare detaljplanläggningen. Ett sätt att balansera ut attraktiviteten i området kan vara att planera för mindre och fler tomter där efterfrågan bedöms bli stor och på den lite mindre attraktiva marken i gengäld erbjuda lite större tomter med större flexibilitet i byggnation. Exempelvis bör det vara möjligt att bygga såväl större enplanshus som tvåvåningshus och alternativt suterränghus i de fall markförutsättningarna är sådana. Andra möjligheter att balansera efterfrågan på bostäder i området kan göras via differentierade tomtpriser.

Målet är att kunna erbjuda olika typer av områden för att på så sätt tillgodose så många efterfrågningar som möjligt på olika typer av boende. Exempelvis kan mindre grupphusbostäder som kräver mindre tomtor, i gengäld få en gemensamhetsyta. Större tomter ger ett mindre behov av gemensamhetsytor och den som hellre rör om sig själv får bättre möjlighet att göra detta med en större tomt med fler möjligheter.

Att titta på efterfrågan och behov inför en detaljplanering och exploatering av området är av stor vikt. Det skapar möjligheter för att i vissa områden kunna hålla nere tomtytorna och även skapa



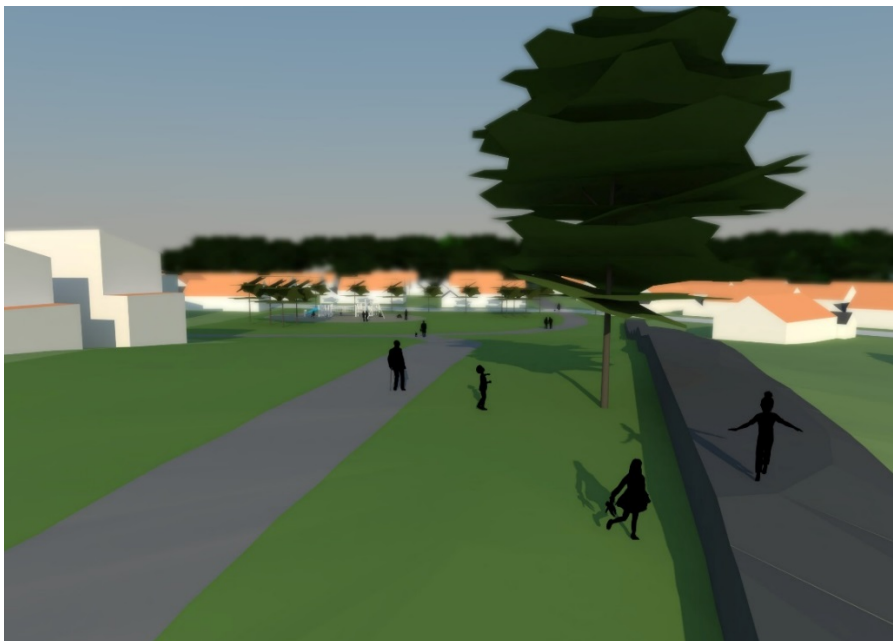
förutsättningar för annan bebyggelse än den typiska friliggande villan. Många människor uppskattar sitt egna hus men man kanske inte har behov av en stor tomt som ska skötas. Då kan marklägenheter med gemensamma uteplatser vara ett bra alternativ. Gruppbyggda radhus eller parhus kan innebära en lägre boendekostnad men ändå vara mer attraktivt för människor som inte vill bo mitt i stan men ändå ha nära till grannar. I de mindre attraktiva markområdena går det att tillgodose både de som vill ha en egen tomt med egna ytor – liksom i de mest attraktiva lägena kan man skapa förutsättningar för mer gemensamma byggnadssätt som ger en yteffektivitet samtidigt som det gynnar samhörigheten i området.

#### SERVICE

I dagsläget finns det behov ny skola, förskola i Tidaholm och lokalisering utreds. Inom planprogrammet finns det möjligheter till flexibel utformning och markanvändning av etapp A1. Detta område längst öster ut, utmed Stallängsvägen är det område som bäst lämpar sig för annan verksamhet såsom omsorgsverksamhet eller service, dels då tomten ligger nära Stallängsvägen vilket minskar attraktiviteten men främst då det innebär kortast sträcka för leveranser och även transporter i det fall det skulle bli skola eller förskola. Att "spara" på delar av A1b området och avvakta framtida lokalbehov gör att talskogen bevaras för tillfället och utgör ett respektavstånd mellan den befintlig bebyggelse och den nytillkomna villabebyggelsen. Möjligheten att bygga något annat än privata bostäder försvinner inte eftersom det exempelvis kan planläggas med bestämmelsen BS (Bostäder och Omsorgsverksamhet). I planskissen är området norr om matargatan illustrerat som en förskole tomt på ca 10 000 kvm men hela etappen A1 skulle kunna nyttjas som "service".

#### FRIYTOR, LEK

Delar av programområdet kommer inte att vara möjliga att exploatera med bostadstomter varför dessa kommer att utgöra naturliga friytor mellan de tillkommande bostadsområdena. Utformningen av dessa behöver beaktas för att de ska kunna skötas på ett bra sätt. Inom programområdet föreslås att förhöjningen med stenmuren som sträcker sig från väst till öst sparas och används som allmän platsmark i form av lek- och naturområdet. Det skapar ett värde för boende i området såväl som kommunens invånare som passerar området i samband med användandet att promenadstråket Ånarundan.

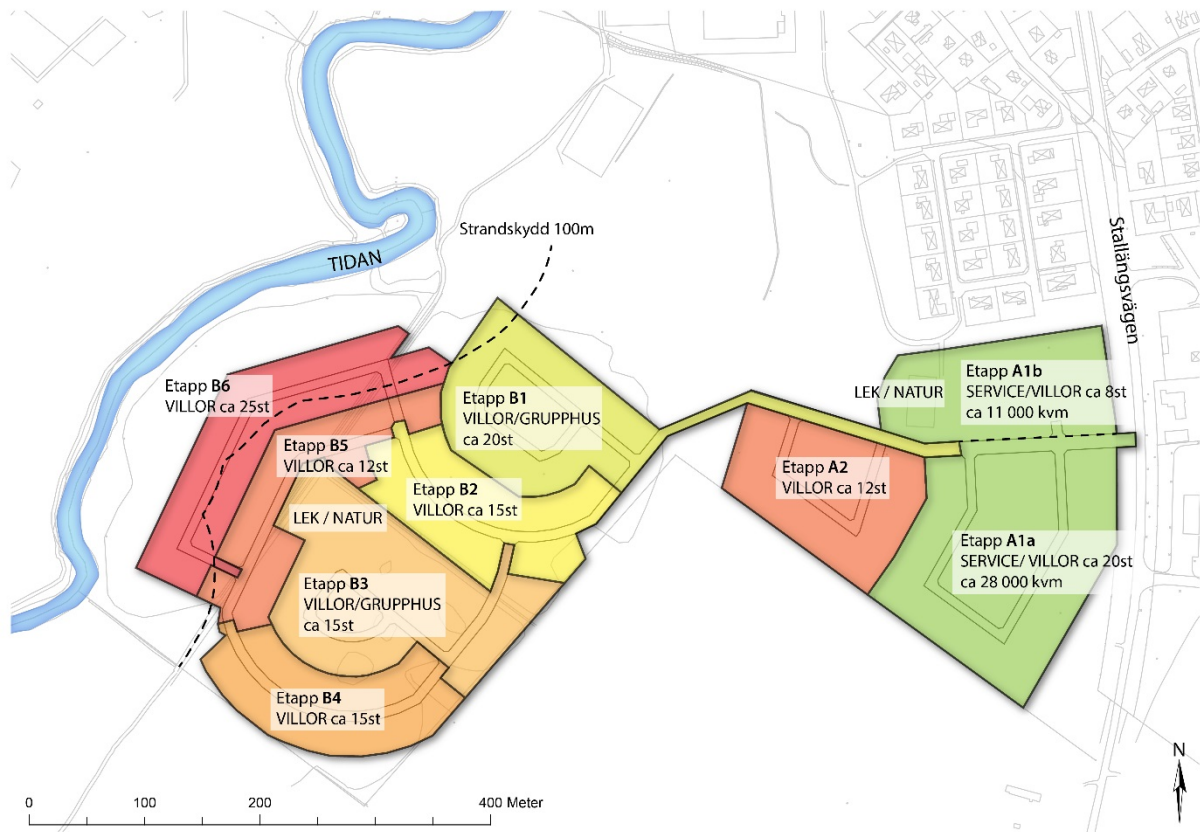


*Illustration över lek och naturområdet, i mitten av planområdet.*

## BUFFERTZON

Då Stallängsvägen är en relativt trafikerad väg så föreslås att man i det kommande detaljplanearbetet placerar en buffertzona längs med vägen. Buffertzonen behöver inte betyda att man gör det till allmän platsmark utan det kan fortfarande mycket väl ha användningen Bostäder eller Omsorgsverksamhet, men bostadshus och lekrområden bör inte placeras inom zonen utan kanske bör den avsättas för förrådsbyggnader, hämta- lämnafunktioner eller parkeringsytor.

## Etappindelning och exploateringsgrad



Etappindelningskarta.

Föreslagen utbyggnad av bostadsområdet är anpassad för att byggas ut i sju etapper. Om man väljer att gå vidare med detaljplanearbete för området måste nödvändigtvis inte detta följa de föreslagna utbyggnadsetapperna. Tidsmässigt är utbyggnaden tänkt att följa etappernas numrering med undantag för etapp A2. För denna etapp finns en viss osäkerhet om huruvida markförhållandena är tillräckligt bra för bostadsändamål, något som föreslås utreda i samband med planläggning av etapp A1.

**A1a** – ca 20 villor, service 28 000 kvm

**A1b** – ca 8 villor, service 11 000 kvm, lek/natur

Etappen ansluter till Stallängsvägen med liknande struktur som intilliggande villaområde. Här föreslås större villatomter med generösare byggrätter. Markområdet A1b, norr om matargatan ligger i utmärkt läge för en förskola som kan smälta in bra i den tallskog som finns. Området söder om vägen är i första hand tänkt som villabebyggelse men skulle vid behov kunna användas som större skoltomt. I och med exploatering av området ingår en uppfräschning av befintligt natur/lekrområde närmast den befintliga bebyggelsen.

**A2** – ca 12 villor

Här finns möjligheter att exploatera området ner mot bäcken beroende på aktuella markförhållanden. Skulle markförutsättningarna inte medge hela området för byggnation finns alternativet att bara exploatera den östligaste gatan som en återvändsgränd med vändplan.

**B1** – ca 20 villor/grupphus

Första etappen för område B ligger på en liten kulle. Här måste hänsyn tas till trädridån i norr och eventuellt en liten del som kan ligga inom strandskyddat område. För att utnyttja marken väl bör möjligheterna med grupphusbebyggelse utredas. Etappen är beroende av att en stor del av matargatan byggs ut.

**B2** – ca 15 villor

Etappen ligger på åkermark och innebär utbyggnad av den sista etappen av matargatan. Tomterna är de enda i området som har utfart mot matargatan och detta bör beaktas vidare i detaljplanen sett till hur utfarter placeras och förgårdsmark regleras. Gatan avslutas i en tillfällig vändplats, som sedan byggs ihop i och med etapp B5. Etappens tomter i söder avgränsas av stenmuren som ska bevaras.

**B3** – ca 15 villor/grupphus

Liknande etapp som B1 med möjligheter till grupphusbebyggelse. I denna etapp är det lämpligt att utforma lek- och naturområdet som är den centrala allmänna platsen inom planområdet. Lokalgatan skär igenom stenmuren och detta måste hanteras i detaljplanen. Vid utformning av området ska åkerholmarna om möjligt bevaras och utvecklas i samband med exploateringen.

**B4** – ca 15 villor

Liknande etapp som B2. Etappen avslutar stadens exploatering i söder.

**B5** – ca 12 villor

Etappen ligger på åkermark och är anpassat att följa strandskyddsgränsen på 100m. Etappen kopplar samman vändplatserna i etapperna B2 och B4 så att en rundkörning möjliggörs. Först i denna etapp påverkas befintliga dragningen av Åna-rundan som då istället bör anläggas utmed Tidån.

**B6** – ca 25 villor

Etappen ligger på åkermarken närmast Tidån. Denna etapp är möjlig att exploatera under förutsättning att strandskyddet till viss del upphävs. För detta krävs att kommunen kan visa på att det finns särskilda skäl och att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Här är det mycket viktigt att utreda gränsen mellan kvartermark och allmän platsmark för att säkerställa Åna-rundans kvaliteter och allmänhetens tillgänglighet.

# Trafik

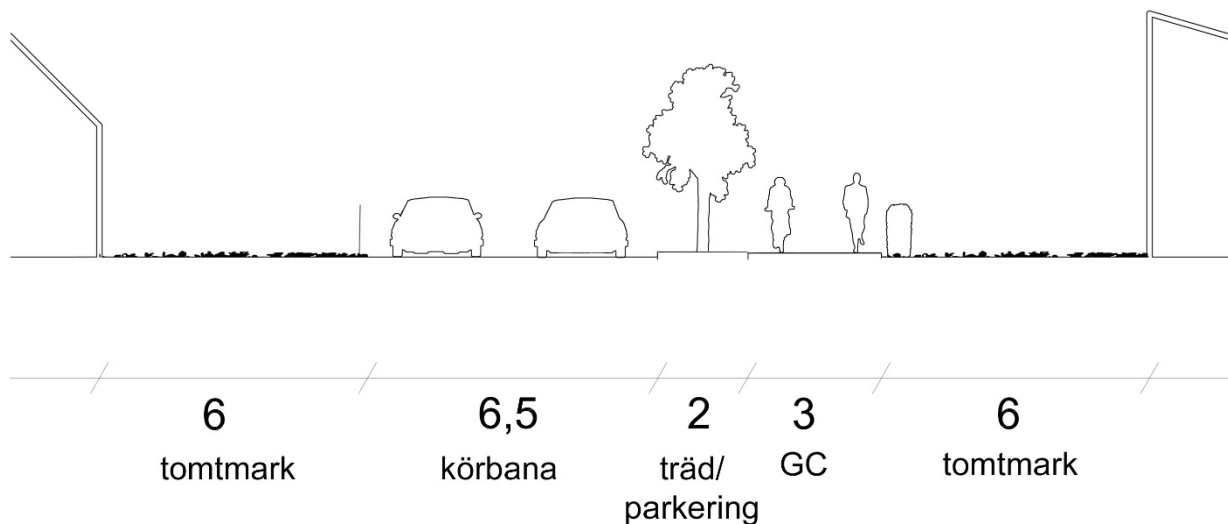
## VÄGNÄT

Programområdet föreslås ansluta till det befintliga vägnätet via Stallängsvägen öster om området. Infarten är placerad med hänsyn till infarten till Siggistorps återvinningscentral på motsatt sida av Stallängsvägen samt med hänsyn till topografin. Det har även varit viktigt att placera infarten så nära tätorten som möjligt för att stärka upplevelsen av att området är en del av Tidaholm och det befintliga intilliggande bostadsområdet.



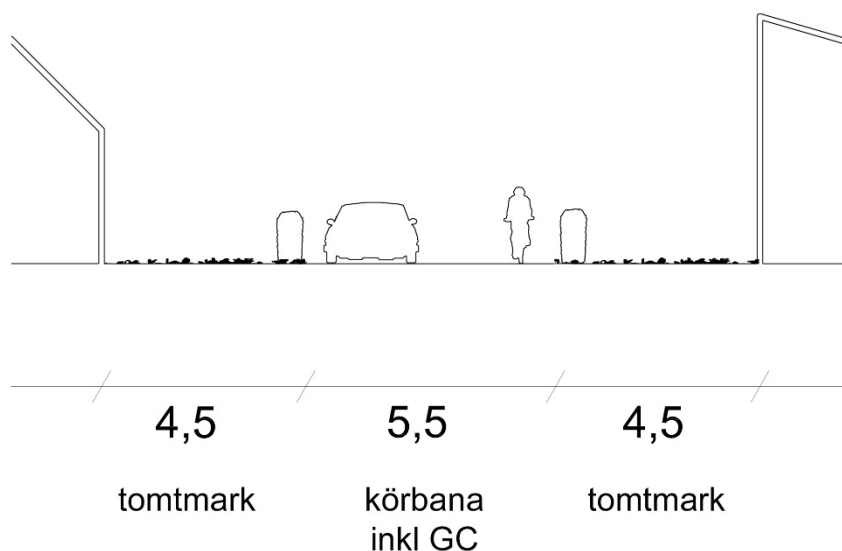
Karta över gatustrukturen.

Inom området föreslås olika typer av gator för att dels tydliggöra hierarki och även för att motverka höga hastigheter inom bostadsområdet. Onödigt breda gatuområden lockar till höga hastigheter,



vilket inte är önskvärt särskilt inte i ett område med villabebyggelse och direktutfarter. Området försörjs därför lämpligtvis med en matargata med en bredd på 6,5 meter, vid vilken det finns en trädallé med utrymme för kantparkering vid behov samt en separat gång- och cykelväg.

För de så kallade lokalgatorna görs bedömningen att gatan kan smalnas av till minst 5,5 meter då dessa gaturum inte trafikeras i samma utsträckning som matargatan. Då trafikmängden är mindre så bedöms det inte heller finnas behov av en separat gång- och cykelväg, utan oskyddade trafikanter som cyklister och gående bedöms kunna färdas på körbanan. Detta bör även hålla hastigheterna i området nere.



Förutsättningen för att kunna minska gaturummet är att transporter och avfallshantering ändå kan angöra samtliga områden utan problem eller risker. Detta bör vara genomförbart genom att exempelvis inte bygga återvändsgator och kanske även med gemensam sophantering. Utformningen av lokalgatan kan även tillämpas i de områden som anges som gårdsgata, dock kan det vara lämpligt att se över dessa och om möjligt utforma de så att det är tydligt att trafik sker på de oskyddade trafikanternas villkor.

#### TRAFIKALSTRING

För att få en ungefärlig siffra på hur mycket ny trafik området kommer att generera har en översiktlig beräkning av områdets trafikallstring utförts med hjälp av Trafikverkets trafikallstringsverktyg.

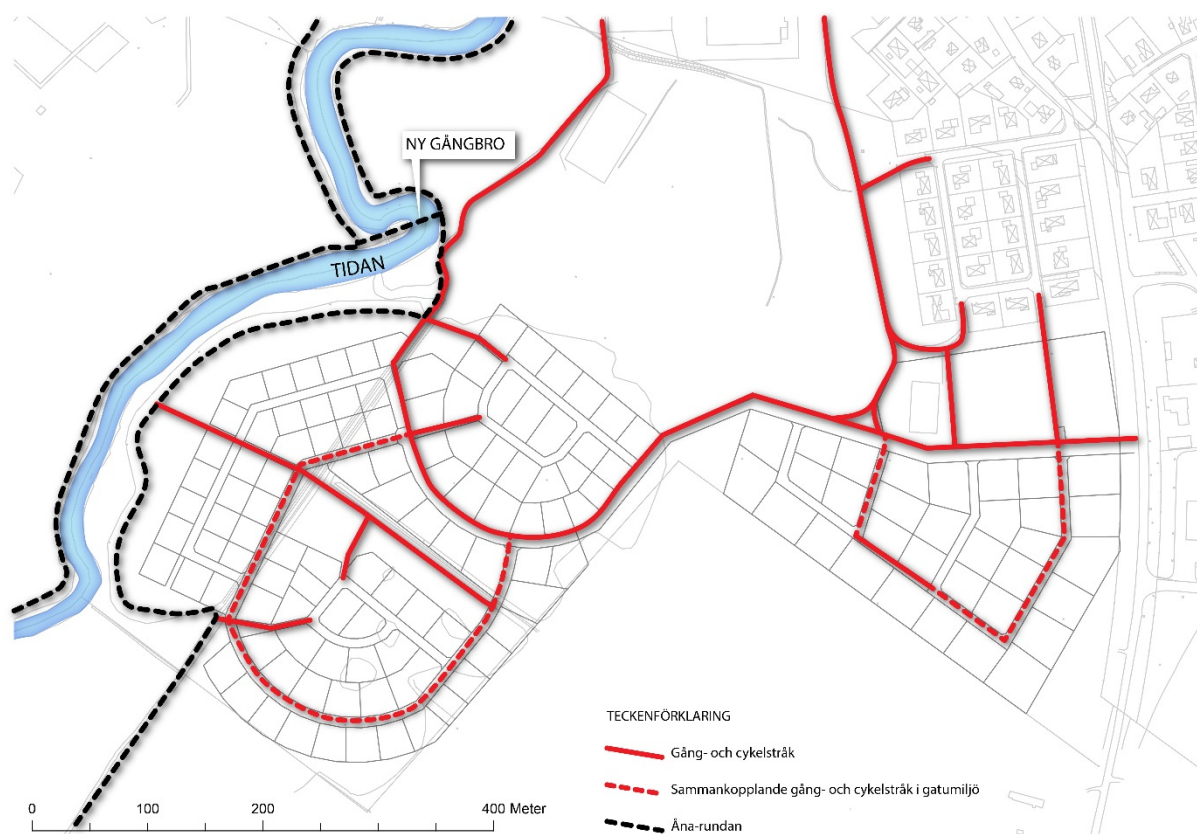
Verktöget bygger på antaganden om färdmedelsval beroende på bland annat områdets bebyggelse, läge i staden och möjlighet till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk. Som indata är området beräknat med en exploatering på 130 bostäder samt 100 förskoleplatser.

Resultatet visar på att området totalt kommer att alstra ca 1 600 resor per dygn (exklusive nyttotrafik såsom sophämtning etc.). Färdmedelsvalen förväntas fördela sig enligt följande:

- 940 resor/dygn sker med bil
- 70 resor/dygn sker med kollektivtrafik
- 220 resor/dygn sker med cykel
- 360 resor/dygn sker till fots
- 10 resor/dygn sker på annat sätt

Av de totala trafikallstringen står förskolan för ca 40% (ca 650) till och från området medans bostäderna kommer att stå för 60% (ca 950).

## GÅNG- OCH CYKELVÄGNÄT



Karta över gång- och cykelstråk.

Åna-rundan är den mest karaktäristiska gångvägen i området och är ett mycket populär och omtyckt rekreativstråk i Tidaholm, därav är planprogrammets förutsättning att Åna-rundan bevaras. Den exakta placeringen av själva stråket kan komma att påverkas och förändras om det blir aktuellt med byggnation väster om den befintliga traktorvägen. Byggnationen av bostäder väster om traktorvägen påverkas av huruvida det kommer att vara möjligt att få dispens från det aktuella strandskyddet som gäller idag. Oavsett om strandskyddet upphävs så kommer bostadsområdet inte att nå ända fram till Tidån utan ett utrymme för allmänheten utmed Tidån kommer att bevaras. Omfattningen av detta område kommer att utarbetas i det vidare planarbetet. Se mer under rubriken strandskydd.

Programmet föreslår att det längs huvudgatan i området anläggs en separerad gång- cykelväg för att säkerställa en god trafikmiljö för oskyddade trafikanter som ska ta sig inom, samt till och från området. Denna gång- cykelväg kommer att ansluta till de befintliga gång- cykelvägarna i nordost och i nordväst.

Då det är viktig att det nya området får bra kopplingar till tätorten och områden norrut kan det behövas åtgärder på de befintliga gång- och cykelvägarna. Exempelvis kan beläggning och belysning behöva ses över för att stråken ska vara tillgängliga och attraktiva för alla.

## Behovsbedömning

EG-direktivet om bedömning av vissa planers och programs miljöpåverkan, 2001/42/EG, syftar till att sörja för en hög nivå på skyddet av miljön och bidra till att integrera miljöaspekter i utarbetandet och antagandet av planer och program för att främja en hållbar utveckling. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB för planer och program) enligt PBL 5:18 och MB 6.11-18 skall upprättas om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömning är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras för planen eller inte.

Ett program enligt PBL är ingen självständig handling som ska antas av kommunen utan programmet ingår som en del i planarbetet. Därför finns inte något krav på att ett planprogram ska genomgå en miljöbedömning.

### Samlad bedömning

Det efterföljande detaljplanarbetet i området som omfattas av detta planprogram, Bälteberga, kommer att medge förändringar som i olika grad kan påverka miljö, hälsa, hushållning med mark, vatten och andra resurser. Tidaholms kommun bedömer utifrån dagens värderingar och kunskapsnivå att omvandlingen från åkermark och skogsmark till bebyggelse med bostäder, inte innebär någon betydande påverkan på miljön enligt den definition som anges i miljöbalken. Därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap miljöbalken inte upprättas. Programförslaget utförs i enlighet med gällande översiktsplan och den fördjupade översiktsplanen – ”Framtidsplan 2020 för Tidaholms stadsbygd”, där alternativa lägen för bostadsbebyggelse tas upp. Det redovisas därför inga alternativa lägen i detta planprogram.

Att en miljökonsekvensbeskrivning inte görs innebär inte att planens konsekvenser inte utreds eller uppmärksammas. Miljöfrågorna integreras i detaljplanen där relevanta frågor beskrivs och dess konsekvenser redovisas. Under detaljplaneprocessen är ambitionen att minimera projektets negativa påverkan på miljön och eventuella behov av skyddsåtgärder föreskrivs som planbestämmelser eller fastläggs i avtal.

Den ordinarie detaljplaneprocessen innebär att berörd allmänhet, föreningar och myndigheter får insyn och möjlighet att påverka vid flera tillfällen. Hur synpunkterna beaktas sammanfattas i ordinarie samrådsredogörelser och utlåtanden.

### Problemavgränsning och fortsatta utredningar

I det fortsatta planarbetet finns behov av att utreda;

- ❖ Detaljerade geotekniska förutsättningar, främst i det sankta skogsområdet för att klarlägga förutsättningar för bostadsbebyggelse samt för ny sträckning av Åna-rundan
- ❖ Möjlighet till avsteg/dispens från strandskydd
- ❖ Dispens för ingrepp på stenmur och åkerholmar som planförslaget innebär

## Miljömål och miljö kvalitetsnormer

### MILJÖMÅL

Vi i Sverige ska lösa våra miljöproblem nu och inte lämna över dem till kommande generationer, det har riksdagen beslutat. Sveriges 16 nationella miljö kvalitetsmål är riktmärken för detta miljöarbete och beskriver önskade tillstånd i miljön.

Det svenska miljömålssystemet består av ett generationsmål, sexton miljö kvalitetsmål och tjugofyra etappmål. Generationsmålet och miljö kvalitetsmålen ska vara uppnådda 2020, med undantag av målet *Begränsad klimatpåverkan* som ska vara uppnått 2050.

De mest aktuella miljömålen att beakta i det kommande arbetet för detta programområde bedöms vara;

**God bebyggd miljö** - "Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

**Ett rikt växt- och djurliv** - "Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd."

**Levande sjöar och vattendrag** - "Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas."

#### MILJÖKVALITETSNORMER

Miljö kvalitetsnormer som begrepp infördes med miljöbalken 1999. Normerna infördes som ett nytt styrmedel för att komma till rätta med störningar från så kallade diffusa utsläpp, exempelvis från transporter. Miljö kvalitetsnormernas syfte är att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU.

Miljö kvalitetsnormerna ska inte förväxlas med miljö kvalitetsmålen, som beskriver det tillstånd som det samlade miljöarbetet ska leda till. Miljö kvalitetsmålen är oftast mer långtgående.

Utgångspunkten för en miljö kvalitetsnorm är att den tar sikte på tillståndet i miljön och vad människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada.

Det finns idag miljö kvalitetsnormer för;

- buller
- luft
- vattenkvalitet.

Kommuner och myndigheter har huvudansvaret för att normerna följs, men ett visst ansvar finns även hos olika verksamhetsutövare. Enligt miljöbalken ska alla ha kunskap om sin miljö påverkan och självmant utföra rimliga åtgärder för att begränsa verksamhetens hälso- och miljö påverkan. Ansvaret ökar med verksamhetens storlek och miljö påverkan.

Miljö kvalitetsnormerna ska följas när kommuner och myndigheter planerar och planlägger, bedriver tillsyn och ger tillstånd till att driva anläggningar. Hur beslutande myndighet ska förhålla sig till normer vid planering eller prövning av nya och ändrade verksamheter regleras bland annat i plan- och bygglagen, väglagen, lag om byggande av järnväg samt i miljöbalken.



## Fortsatt handläggning/planarbete

Planprogrammet skickas under samrådstiden till berörda förvaltningar, myndigheter, föreningar och sakägare. Programmet finns även tillgängligt på kommunens hemsida och i stadshuset. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse och planförslaget revideras vid behov. Därefter beslutar miljö- och byggnadsnämnden om det är lämpligt att godkänna planprogrammet som ett beslutsunderlag för vidare detaljplaneläggning.

### Tidplan

2016

Februari	Miljö- och byggnadsnämnden godkänner programmet för samråd
Mars – April	Samrådstid inklusive samrådsmöte
Maj	Samrådsredogörelse tas fram och eventuella revideringar av programmet görs
Juni	Miljö- och byggnadsnämnden tar ställning till programmet och beslutar att godkänna programmet som planeringsunderlag till framtida detaljplaner



*Illustrationskiss över området, vy österifrån .*