



Detaljplan för del av ÖRVANG 4 m.fl.

– Röda Kvarn

Tidaholms tätort, Tidaholms kommun

Västra Götalands län



Plan- och genomförandebeskrivning

SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

SAMMANFATTNING

- Området består idag av sex fastigheter inom kvarteret Örvang med flerbostadshus, kontor, butiker och villatomter.
- Planförslaget ger en flexibilitet och möjliggör bebyggande av fler bostäder, centrumverksamhet, vård och parkering.
- Planförslaget möjliggör förtätning av genom höjning av antalet samt nybyggnation.
- Parkering för boende möjliggörs på kvartersmark inom planområdet.

Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser samt denna plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Bilagor: - Undersökning om miljöpåverkan, 2023-10-17
- Solstudie, 2022-11-28, PE Teknik & Arkitektur
- PM – Geoteknik Kv. Järnskog, 2014-11-27 BG&M Konsult AB
- Skyfallskartering Tidaholm, 2020-04-24 WSP Sverige AB
- Trafikmätning kvarteret Örvang, 2023-08-31
- Översvämningskartering, Rapport Tidan, 2017-03-06, WSP Sverige AB

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. Planbeskrivningen är inte juridiskt bindande.

Bilagorna, vilka nämns ovan ligger till grund för grundläggande bedömningar och utformning av planförslaget. Samtliga planhandlingar utgör en helhet och ger en komplett förståelse för avvägningar och ställningstagande i planprocessen.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING.....	2
HANDLINGAR	2
INLEDNING	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
<i>Bakgrund</i>	5
PLANDATA.....	5
<i>Hushållning med mark- och vattenresurser</i>	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	7
<i>Översiktsplan</i>	7
<i>Gällande detaljplaner</i>	8
<i>Kulturmiljöprogram</i>	9
<i>Övriga kommunala beslut</i>	10
RIKSINTRESSEN	10
PLANENS HANDLÄGGNING	10
<i>Planprocess</i>	10
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i>	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	11
AKTUELL MARKANVÄNDNING	11
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE	12
TRAFIK.....	12
LEK OCH REKREATION	12
KOLLEKTIVTRAFIK	13
PARKERING	13
KULTURMILJÖ	14
BYGGNADER I PLANOMRÅDET	19
FORNLÄMNINGAR.....	24
LUFTFÖRORENINGAR	24
VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN	26
ÖVERSVÄMNINGSKARTERING.....	26
SKYFALLSKARTERING	27
DAGSLJUS OCH SKUGGA.....	27
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	30
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	32
PLANERAD BEBYGGELSE	32
<i>Kulturmiljö</i>	34
<i>Plankarta</i>	38
<i>Planbestämmelser</i>	38
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	40
<i>Vatten och spillvatten</i>	40
<i>Dagvatten</i>	40
<i>Brandposter och släckvatten</i>	40
<i>Elförsörjning</i>	41
<i>Belysning</i>	41
<i>Fiber</i>	41
<i>Avfallshantering</i>	41
STÖRNINGAR OCH KONSEKVENSER	42
<i>Miljömål</i>	43
<i>Miljö kvalitetsnormer</i>	43

<i>Radon</i>	43
<i>Buller</i>	44
<i>Översvämning</i>	44
<i>Skyfall</i>	46
<i>Sociala konsekvenser och barnperspektiv</i>	47
<i>Nollalternativ</i>	47
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	48
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	48
<i>Tidsplan</i>	48
<i>Genomförandetid</i>	48
<i>Ansvarsfördelning</i>	48
<i>Huvudmannaskap</i>	48
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	48
<i>Fastighetsreglering</i>	48
<i>Servitut</i>	49
<i>Nyttjanderätt</i>	49
EKONOMISKA FRÅGOR.....	49
TEKNISKA FRÅGOR	49
<i>Grundläggning</i>	49
<i>Ledningar</i>	49
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	49

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra för fler bostäder, centrumverksamhet såsom kontor och vårdverksamhet genom en förtätning samt nybyggnation inom området.

Bakgrund

I kvarteret finns idag bostäder och verksamhetslokaler i en till tre våningar. I december 2021 inkom Sig. Larsson AB med ansökan om planbesked. Bolaget äger 4 av 6 fastigheter i kvarteret, som idag inrymmer verksamheter, kontor, handel samt flerbostadshus. Kontor och verksamheter är belägna i bottenplan. Byggnaderna varierar mellan 1 och 3 våningar. För byggnaden på fastigheten Örvang 4, Röda Kvarn, har sökande idag ett beviljat rivningslov.

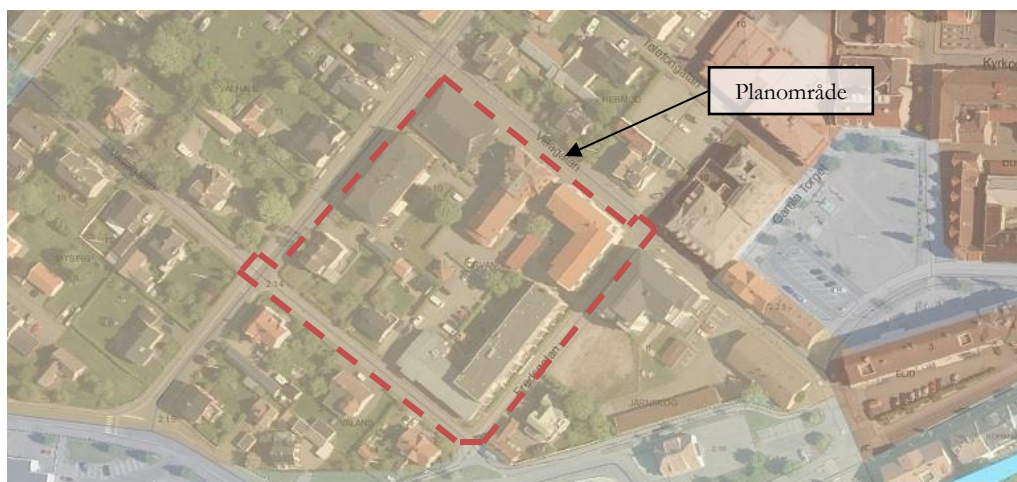
Gällande detaljplaner inom kvarteret är S84 samt S101 antagna 1986 respektive 1990 reglerar bebyggelsen till bostäder, handel samt kontor i våningar från 1 upp till 3 våningar.

Sökande avser pröva möjligheten att bygga på fler våningar till befintliga byggnader, till 4–5 våningar, samt uppföra ny bebyggelse på Örvang 4 med en något högre bebyggelse.

För att möjliggöra detta behöver detaljplanerna ändras. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade att godkänna ansökan om planbesked.

PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala Tidholms tätort och omfattar fastigheterna Örvang 1, 4, 5, 9, 10 (kvartersmark) samt Innerstaden 2:1 (allmän platsmark). Samtliga fastigheter inom kvarteret Örvang är i privat ägo. Arean på planområdet uppgår till ca 12 000 kvm.



Översiktsbild över Tidholms tätort och läge för planområdet.

Hushållning med mark- och vattenresurser

Vid utarbetande av planförslaget har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen samt bedömt att förslaget är förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser i 3, 4 och 5 kap. miljöbalken. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Det föreslagna planområdet ligger placerat med ett centralt läge i tätorten i direkt närhet till bostadsbebyggelse, kommunikationer samt grönområden. Det centrala läget ger optimal tillgänglighet för de boende i tätorten, samt via busshållplatsen tillgänglighet till kollektivtrafiknoder i Tidaholms tätort. Planförslaget bygger vidare på befintlig samhällsstruktur, tar inte i anspråk eller inskränker på något aktivt skogsbruks- eller jordbruksområde eller ekologiskt känsligt område.

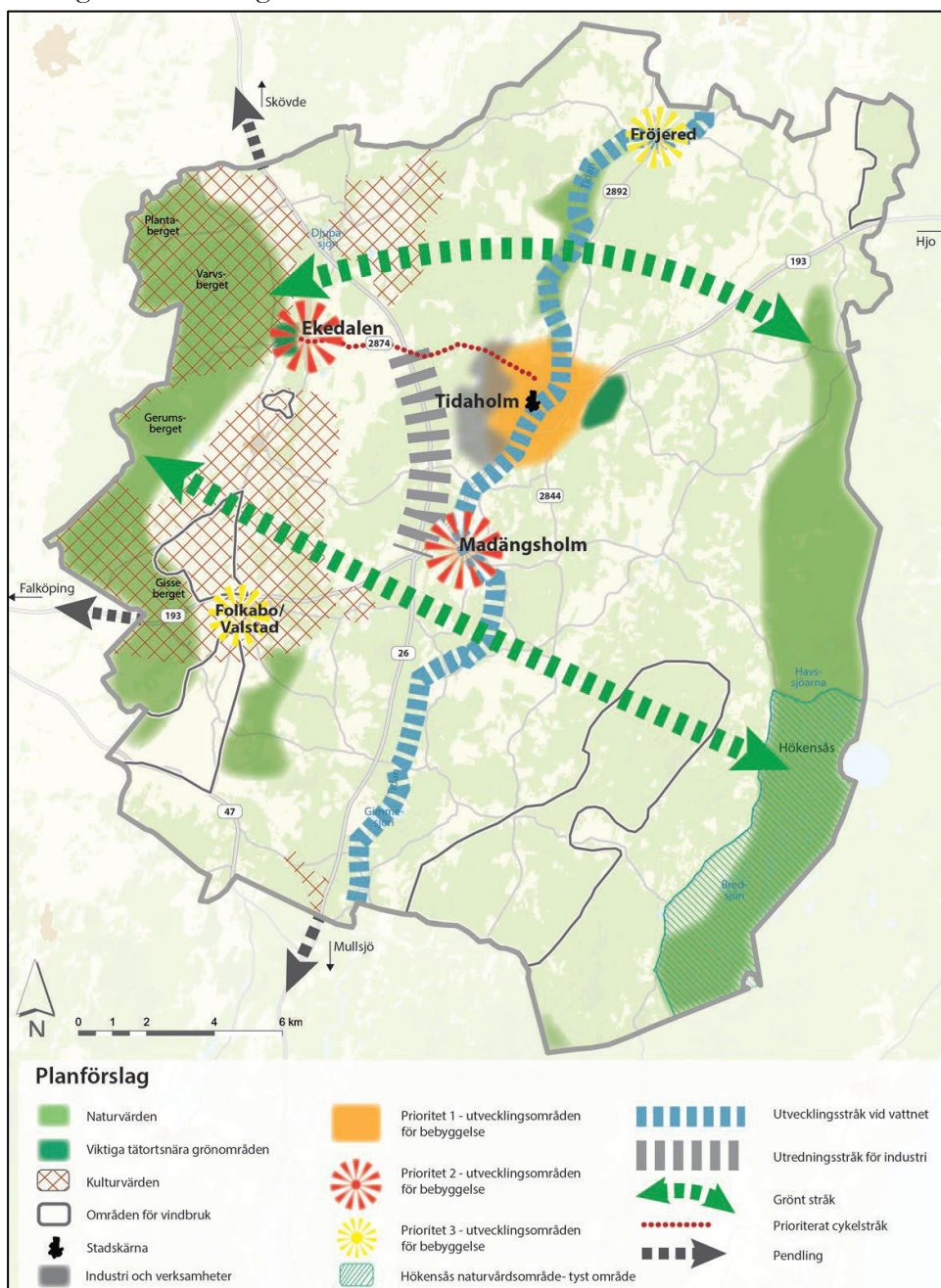
Med motiveringen ovan samt ställningstagande i bilaga om undersökning om miljöpåverkan anser kommunen att de åtgärder planen medger är förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kap. samt plan- och bygglagen 2 kap. §3.

Området innefattas inte av några kända riksintressen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Förslag till detaljplan är i enlighet med intentionerna i översiktsplanen ÖP 2030, med en stor del av den framtida bebyggelseutvecklingen i kommunen ska ske i Tidaholms tätort. I översiktsplanen står det att stadskärnan ska utvecklas och förstärkas. Förutom bostäder ska även kontor, handel- och kulturverksamheter ges plats i Tidaholms centrum. Kommunen ska vara behjälplig i att locka nya företag och etableringar till Tidaholms centrum.



Översiktsplanens planförslag vilken bl.a. visar prioriterade utvecklingsområden för bebyggelse.

Gällande detaljplaner

Området omfattas av S84 – Stadsplan för Kv. Örvang mm. (antagen 1986) med gällande användningsbestämmelser för bostäder och handel samt gata.

Området omfattas även av S101 – Detaljplan för del av Kv. Örvang m.fl. (antagen 1990) med gällande användningsbestämmelser för bostäder och kontor samt S110 – del av Innerstaden 5:1 m.fl.

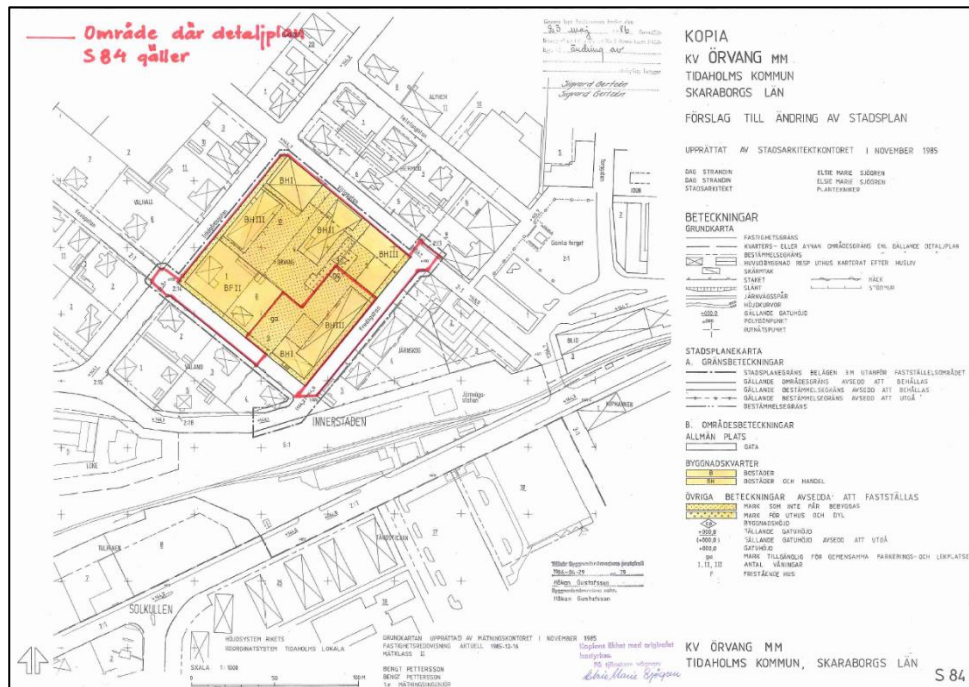


Bild ovan visar stadsplan S84. Röda linjer visar område som har släktts ut och där detaljplan 101 gäller.

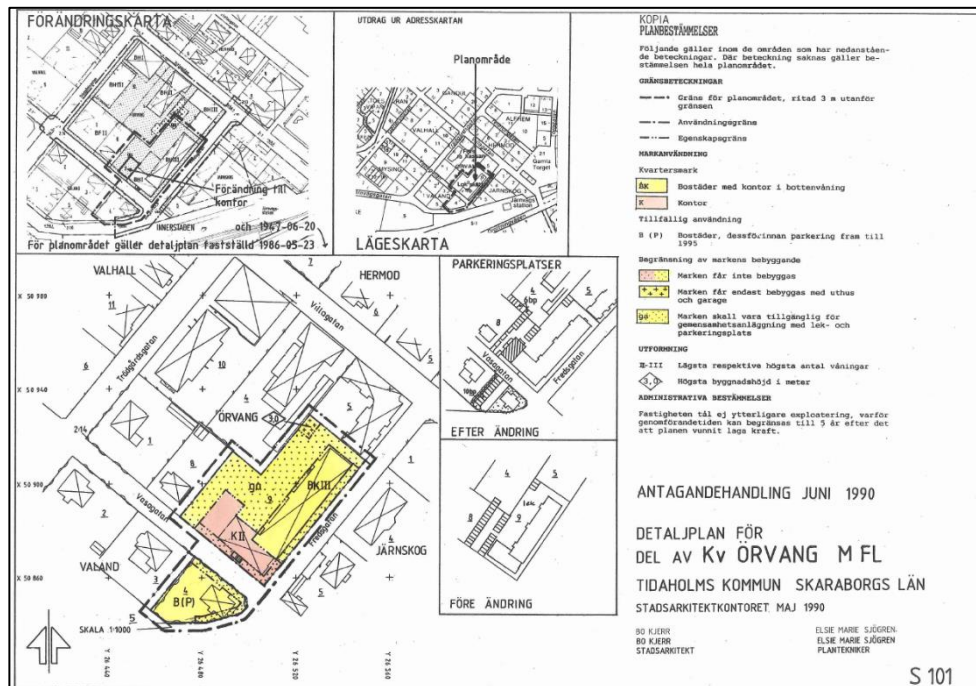
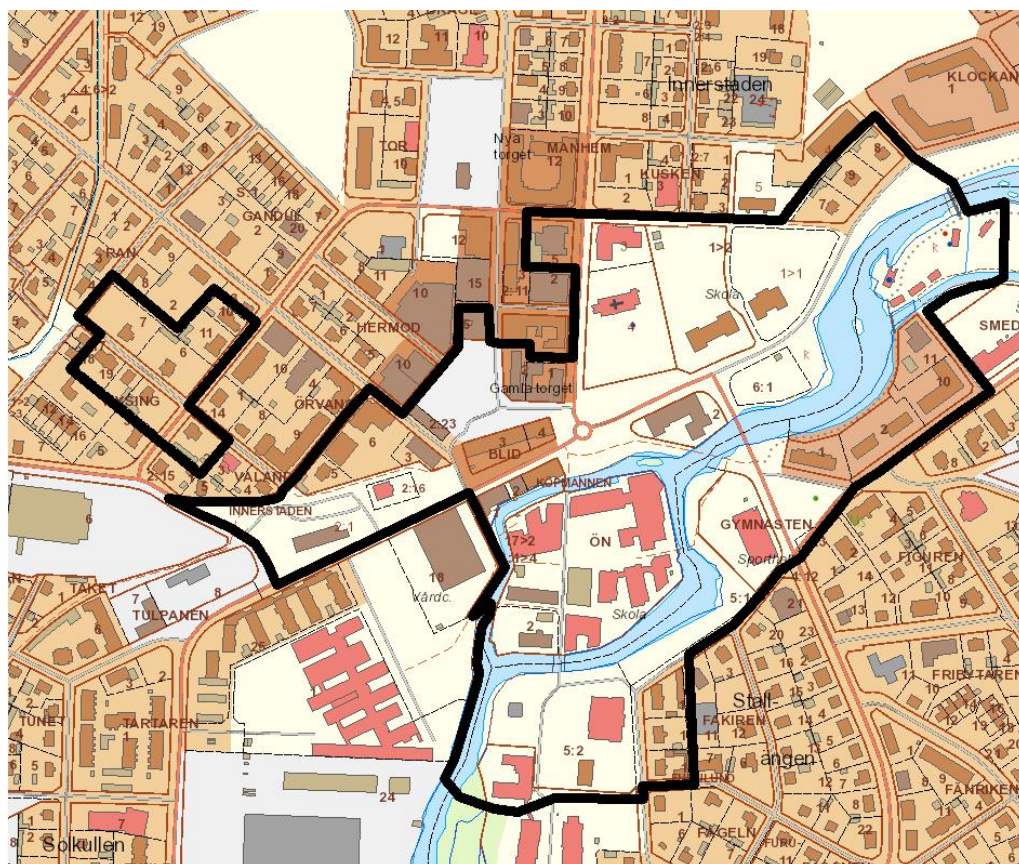


Bild ovan visar detaljplan S101.

Kulturmiljöprogram

Planområdet gränsar till två områden av högsta kulturhistoriska värde, enligt Kulturmiljöprogrammet för Tidaholms kommun, antaget 2020.



Utpekade områden i centrala Tidaholm med högsta kulturhistoriska värde.



Korsningen Trädgårdsgatan/Vasagatan med godsmagasinen i slutet av gatan. Planområdet syns till vänster i bild och utpekad värdefull byggnad närmast fotografen till höger i bild.

Hänsyn till kulturmiljön har införlivats i planen genom bestämmelser om bland annat varsamhet och utformning. Se stycke om *Kulturmiljö* under rubriken *Förutsättningar och förändringar* längre ner i planbeskrivningen.

Övriga kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-03-24 §31 att ge positivt planbesked för ändring av detaljplan för del av kv. Örvang. För att möjliggöra en förtätning genom påbyggnad i våningshöjd samt nybyggnation av bostadsbebyggelse med möjlighet till verksamheter i bottenplan behöver gällande detaljplaner ändras.

RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller för planområdet.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planprocess

Denna detaljplan sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen, PBL 2010:900 5 kap. Planen handläggs enligt ett standardförfarande, med samråd och granskning innan ett beräknat antagande i samhällsbyggnadsnämnden Q1 2024.



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av planer, program eller ändringar, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Om planens, programmets eller ändringens genomförande medför en betydande miljöpåverkan så ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning, MKB enligt PBL 4 kap 34 §.

Området innefattas inte av några kända riksintressen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan, se bilaga 1 - Undersökning om miljöpåverkan.

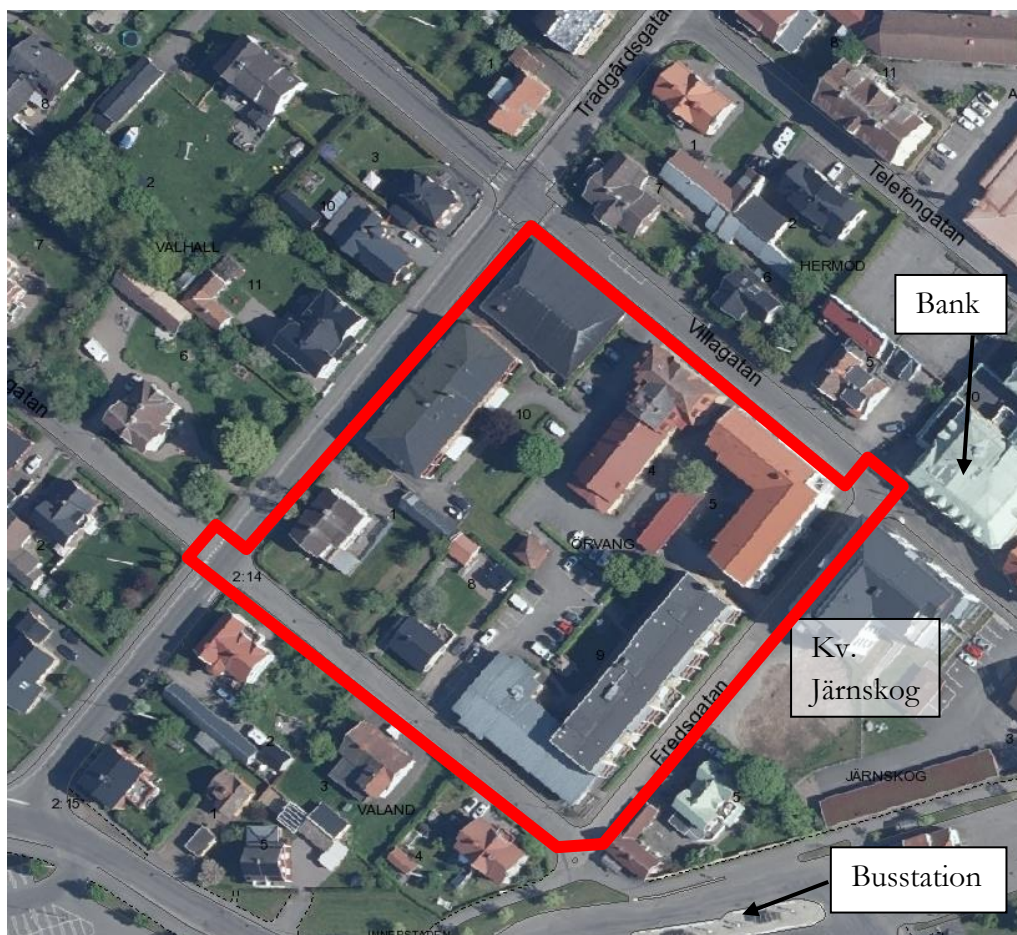
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

AKTUELL MARKANVÄNDNING

Planområdet utgörs av kvartersmark vilken är i privat ägo samt allmän platsmark som är i kommunal ägo. I kvarteret Örvang finns flerbostadshus, kontor, tandläkare, frisör och villabebyggelse i en till tre våningar. Inom planområdet finns sammanlagt åtta byggnader vilka är uppförda från 1928 till 1987.

Angränsande bebyggelse utgörs till största delen av villabebyggelse i en till två våningar vilka är uppförda från 1890 till 1955. Därtill gränsar planområdet till två nyare flerbostadshus i kvarteret Järnskog vilka är byggda i fyra respektive fem våningar samt uppförda 2018 respektive 2021. Därtill gränsar planområdet även till en bankbyggnad från 1964.

Kvarteret Örvang angörs från samtliga angränsande gator.



Ortofoto med beskrivning av planområdet. Planområdet visas med röd linje.

OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger centralt i Tidaholms tätort inom 100 meter från både Gamla torget, busstation, butiker, kiosk, bank, konditori och apotek. Inom 150 meter från planområdet nås även två matvarubutiker och sällanköpshandelsbutiker. Inom ett avstånd om 1000 meter nås i stort sett hela tätortens förskolor och grundskolor.

TRAFIK

Via bil har planområdet tillfart från alla gator som omgärdar kvarteret Örvang; Villagatan, Trädgårdsgatan, Fredsgatan och Vasagatan. Samtliga gator har en hastighetsbegränsning om 50 km/h.



Det övergripande cykelnätet i Tidaholm.

Röda linjer avser befintliga gång- och cykelvägar och den svarta pricken markerar Gamla torget.

Utmed Villagatan och Trädgårdsgatan finns gång- och cykelvägar som förbinder planområdet med det övergripande cykelvägnätet i Tidaholm.

Med den centrala placeringen i tätorten bedöms tillgängligheten via både bil, cykel samt till fots som mycket god.

LEK OCH REKREATION

Området ligger mindre än 200 meter från Stadsparken där finns både lekplats, grusade gångstigar, en stor grönyta och stora träd.

KOLLEKTIVTRAFIK

Strax utanför planområdet finns busstationen från vilken Västtrafiks bussar går. Från busstationen går bussar till Falköping och Skövde på ca 30 minuter. Från dessa orter nås tågtrafik med täta förbindelser till såväl Göteborg som Stockholm.

Tillgängligheten via kollektivtrafik är mycket god, vilket uppmuntrar till fler hållbara resesätt för framtiden.



Bild på stationshus, godsmagasin och busstation samt cyklist vid Västra Drottningvägen.

PARKERING

Parkering för de boendes bilar och cyklar anordnas inom fastigheterna i planområdet. Parkering av bilar och cyklar inryms inom kvarteret.

KULTURMILJÖ

Tidaholms centrum byggs ut

Tack vare tack vare Holmagården och släkten von Essens satsningar på järnbruket och Vulcans tändsticksfabrik har bebyggelsen från 1600-talet förtätats och expanderat kring ån Tidån och i centrum. Flera delar av Tidaholms centrum har sitt ursprung i 1800-talets industrialism vilket karaktäriserar en del av den kvarvarande bebyggelsen. 1876 drogs järnvägen fram genom Tidaholm vilket också bidrog ortens utveckling. 1910 fick Tidaholm sina stadsrättigheter.

Den äldsta centrumbildningen är den mellan kyrkan och järnvägsstationen, där också planområdets grannkvarter Järnskog ligger.

Tidaholm präglas av låg bebyggelse och många solitärer.

Villabebyggelsen med karaktär av nybyggarsamhälle, finns ända in till centrum och är till viss del egnahemsbebyggelse med trädgårdar och uthus som ligger relativt glest på stora tomter.

Kring Gamla torget har de flesta byggnaderna solitärer, uppförda från olika tider och i olika byggnadsstilar. De högsta byggnaderna i centrum med undantag från kyrkan är två moderna flerbostadshus i kvarteret Järnskog med fyra respektive fem våningar.



Flygfoto från 1956 med kvarteret Valhall, Örvang och Järnskog närmast i bild.



Karta över Tidaholm år 1910.

Torget och järnvägsstationen

Bebyggelsen kring Gamla torget började ta form under 1880-talet. Då uppfördes några byggnationer och har över tid förtätats och förändras fram till 1900-talets senare del. Längre utgjordes miljön av sporadisk bebyggelse mellan kyrkan, torget och järnvägsstationen.

Ett kulturhistoriskt värdefullt inslag i stadsbilden är järnvägsstationen med stationshus i 1900-talets träarkitektur, stort godsmagasin och ett samtida lokstall.

Även Basarlängan ska nämnas, uppförd 1894 av Tidaholms bruk. Med sina branta gavlar visar byggnaden på Gamla torgets historia som salutorg.

I Gamla torgets sydvästra hörn ligger det gamla mejeriet som uppfördes för Tidaholms bruk år 1889. Kvarteret Järnskog utgjorde den första centrala bebyggelsen i centrum. Idag finns endast en byggnad kvar från det som från första början uppfördes i kvarteret Järnskog, vilken är fastigheten Järnskog 3, även kallad Västgöta-Bladet.



Stationshuset



Torget år 1920

Vasagatan/Trädgårdsgatan

Delar kring Vasagatan och Trädgårdsgatan representerar stadens tidiga utbyggnad med villabebyggelse i trä med stora trädgårdar, äldre bevarade uthuslängor och komplementbyggnader.

Området ger ett fint exempel på stora sekelskiftesvillor med en panelarkitektur som är ovanlig i övriga Tidaholm. I området finns en frikyrkolokal, Betania, från år 1910 i kvarteret Valhall. Byggnaden har dock förlorat en del av sin ursprungliga karaktär genom sentida renovering.

Bostadshuset på Valhall 7 är en av stadens bäst bevarade tidiga 1900-talsvillor med drag av nationalromantik och jugend. Byggnaden saknar motsvarighet i staden. Till fastigheten hör också en lika distinkt stilmedveten komplementbyggnad.



Bostadshus på fastigheten Valhall 7.



Bostadshus och uthus på fastigheten Valhall 7.



Sekelskifteshus på Vasagatan, tidigare frikyrka Betania.

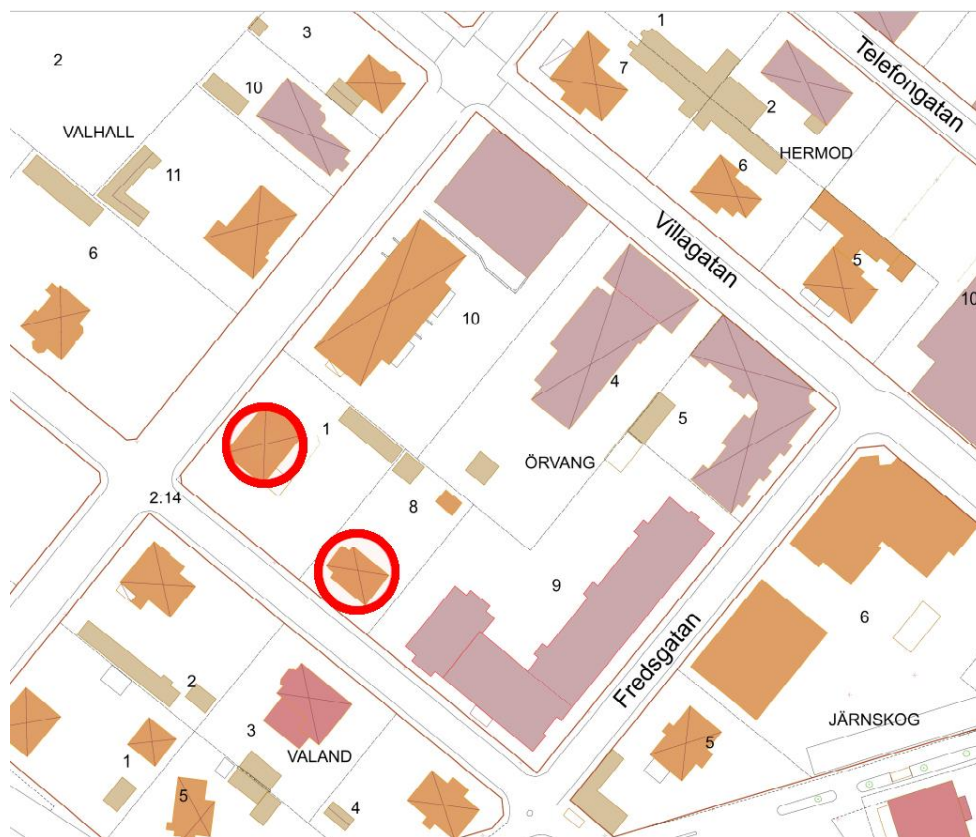


Flera sekelskifteshus utmed Vasagatan.

BYGGNADER I PLANOMRÅDET

Inom kvarteret Örvang och i nedre delen av planområdet finns två äldre villor från 1928 (Vasagatan 6) samt 1929 (Trädgårdsgatan 6).

De två villorna i kvarteret Örvang har förlorat det mesta av sin ursprungliga karaktär och deras främsta kulturhistoriska kvaliteter består i trädgårdarna samt uthusen vilka är placerade i fastighetsgräns.



Villor inom planområdet markerade med röda cirklar.

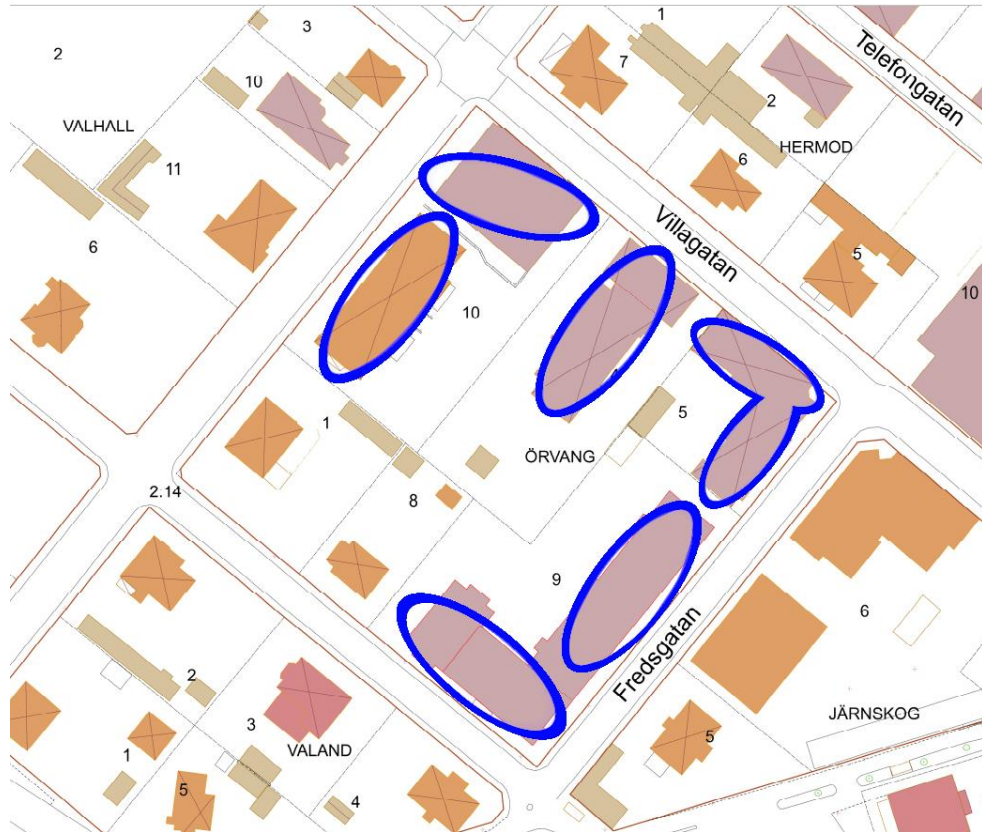


Hus på Vasagatan 6. Ombyggt sekelskifteshus på fastigheten Örvang 1 med komplementbyggnad i fastighetsgräns.



Hus på Trädgårdsgatan 6. Huset på fastigheten Örvang 8 har en komplementbyggnad i fastighetsgräns.

Inom kvarteret Örvang finns flera flerbostadshus och verksamhetslokaler. Dessa byggnader är uppförda mellan åren 1912 och 1987. Den äldsta byggnaden är byggd på Örvang 4, tillika kallad "Röda Kvarn" då en biograf med samma namn visade pjäser och filmer från och med 1912 till början av 1990-talet.



Flerbostadshus och verksamhetslokaler inom planområdet markerade med blå cirklar. Fastigheterna inom Örvang var först bebyggda med villor innan vissa ersattes med flerbostadshus enligt bilden ovan.

Det är flerbostadshusen och verksamhetslokalerna som föreslås få en högre byggnadshöjd.

Nedan beskrivs respektive byggnad i medsols riktning med början i korsningen Vasagatan och Trädgårdsgatan tillika fastigheten Örvang 10.



Kontorshotellet och den ljusbruna trevåningsbyggnaden ligger båda på fastigheten Örvang 10. Trevåningshuset inrymmer både verksamheter och bostäder och har entréer mot gårdssidan. Byggnaden uppfördes 1978 och har som Kontorshotellet svart valmat tak.



På fastigheten Örvang 10 i korsningen mellan Villagatan och Trädgårdsgatan ligger det s.k. Kontorshotellet som uppfördes 1978 i gult tegel och brun träpanel kring fönsterpartierna. Byggnaden är uppförd i en våning med valmat svart plåttak.



Den vita putsade byggnaden på Örvang 9 syns till vänster i bild och till höger på Örvang 4 syns en gul tegelbyggnad med nybyggnadsår 1929. I denna byggnad har biografen "Röda Kvarn" funnits. Byggnaden planeras att rivras.



Närmast den vita bilen, på fastigheten Örvang 5 står en vit putsad byggnad uppförd sent 80-tal i tre våningar med rött sadeltak i tegel.

På fastigheten Örvang 9, står en gul tegelbyggnad uppförd i början av 70-talet i tre våningar med svart platt plåttak, fasad och balkonger med orange balkongräcke mot Fredsgatan.



Gul tegelbyggnad uppförd i början av 70-talet i en våning med svart platt plåttak på fastigheten Örvang 9, fasad mot Vasagatan.

FORNLÄMNINGAR

Området innehåller inga kända registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök.

LUFTFÖRORENINGAR

Miljökvalitetsnormerna 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 miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär, samt miljökvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljökvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljökvalitetsnorm.

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

Tidaholms kommun är medlem i Luft i Väst. De senaste mätningarna genomfördes 2022. Nedan redovisas en sammanfattning av rapporten för kommunens luftkvalitet.

Halterna av partiklar (PM_{2,5}) bedöms understiga nedre utvärderingströskeln (NUT) i Tidaholms kommun baserat på att resultat från mätningar i förbundets medlemsområde samt övriga Sverige indikerar låga halter generellt sett.

Halterna av partiklar (PM₁₀) bedöms understiga NUT i Tidaholms kommun baserat på att resultat från de VOSS-beräkningar som har gjorts för fem vägar i kommunen indikerar detta.

Halterna av kvävedioxid bedöms understiga NUT i Tidaholms kommun baserat på att resultat från de VOSS-beräkningar som har gjorts för fem vägar i kommunen samt de mätningar som har gjorts i Tidaholms tätort indikerar detta.

Halterna av bens(a)pyren bedöms riskera överstiga övre utvärderingströskeln (ÖUT) i Tidaholms kommun baserat på resultat från en kartläggning gjord av SMHI 2015. Resultatet är dock mycket osäkert. Det bedöms finnas ett behov av att kartlägga halterna i Tidaholms kommun. En sådan kartläggning bör till att börja med fokusera på en mer detaljerad inventering av lokalisering och användning av äldre vedpannor i kommunen för att identifiera eventuella riskområden för vedeldning samt för att se var en eventuell mätning är lämpligast att genomföra. Förbundet avser de närmaste åren göra mätningar i några medlemskommuner med fokus på de medlemskommuner som liksom Tidaholms

kommun beräknades ha halter över ÖUT i SMHI:s kartläggning och kommer därefter utvärdera om mätningar ska göras i fler kommuner. Förbundet kommer även se över möjligheten till att göra spridningsberäkningar för samtliga medlemskommuner.

Halterna av svaveldioxid bedöms med hög sannolikhet understiga NUT i Tidaholms kommun baserat på att resultat från mätningar i medlemsområdet och övriga Sverige samt en nationell analys gjord av Naturvårdsverket indikerar att halterna generellt sett är låga, samt då det inte finns någon punktkälla med betydande utsläpp av svaveldioxid i kommunen.

Halterna av metaller (arsenik, kadmium, nickel, bly) bedöms med hög sannolikhet understiga NUT i Tidaholms kommun baserat på att resultat från mätningar inom medlemsområdet och övriga Sverige samt en nationell analys gjord av Naturvårdsverket indikerar att halterna generellt är låga, samt då det inte finns någon punktkälla med betydande utsläpp av metaller i kommunen.

Halterna av kolmonoxid bedöms understiga NUT i Tidaholms kommun baserat på att det inte förekommer någon större motorträff i kommunen och då resultat från mätningar i övriga Sverige generellt visar på låga halter. Det har innan covid19-pandemin förekommit motorträffar och cruisingar i kommunen och om dessa återupptas från 2024 och framåt kan det på sikt bli aktuellt med en fördjupad kartläggning i form av mätningar för att utreda om utvärderingströsklarna överskrids.

Halterna av bensen bedöms understiga NUT i Tidaholms kommun baserat på att resultat från mätningar i medlemsområdet och övriga Sverige indikerar att halterna generellt sett är låga.

Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft till den grad att gränsvärdena för kvävedioxid överskrids.

Utbyggnaden av planen innebär en ökning av antalet fordon i Tidaholms tätort, då kvarteret Örvang avses förtätas. Därmed är det en större mängd fordon som kommer att röra sig kring planområdet efter genomförd plan som innan.

Tack vare goda kommunikationer i form av gång- och cykelvägar till och kring planområdet, det centrala läget i samhället samt möjligheten att enkelt kunna använda kollektiva färdmedel gör att planen medger så hållbara kommunikationssätt som är möjligt. Vilket i sin tur innebär en så liten negativ påverkan på luftkvaliteten som möjligt.

VATTEN, AVLOPP OCH DAGVATTEN

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Dagvatten från hårdgjorda ytor ska renas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet.

För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka omkringliggande vegetation mm, ska infiltration av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor anordnas. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD). Vid planläggning som innebär förtätning av befintligt bebyggt område kommer en större andel grönytor och mark med infiltrationsmöjligheter att anläggas för att förstärka fördröjningen och reningen av dagvattnet.

ÖVERSVÄMNINGSKARTERING

En översvämningskartering har gjorts i Tidaholms kommun 2018 med syfte att kartlägga vilka områden utmed Tidan som kan komma att svämmas över. Syftet med utredningen är att förbättra den kartering som MSB har tagit fram för Tidan för att den ska kunna användas i arbetet med utformning av nya detaljplaneområden. I uppdateringen av modellen har inmätning av samtliga dammar inom Tidaholms kommun utförts och den endimensionella modellen har dessutom kompletterats med en tvådimensionell modell som täcker Tidaholms tätort. Beräknade vattennivåer och vattenutbredning illustreras för ett 100-årsflöde och ett beräknat högsta flöde (BHF).

Utdraget från MSB:s webbplats visar vilka områden som riskerar att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde. Nedan illustreras översvämningsens utbredning i och kring planområdet.



Översvämningsens utbredning vid ett beräknat högsta flöde. Sydvästra delen av kvarteret Örvang bedöms kunna översvämmas. Källa: MSB

SKYFALLSKARTERING

En skyfallskartering har gjorts i Tidaholms kommun 2020 med syfte att kartlägga översvämningsområden och identifiera riskområden för skyfall. I samband med planering och ny exploatering ger skyfallskarteringen en bild av potentiella negativa konsekvenser som behöver åtgärdas med höjdsättning, infiltrationsytor etc. I framtiden förväntas antalet dagar med kraftig att öka. Om en förtätning medför en mindre andel ytor som kan infiltrera vattnet är det viktigt att vara medveten om riskerna som ett kraftigt skyfall för med sig.

En medveten höjdsättning av området är en viktig åtgärd för att säkerställa skyfallsvägar ut från planområdet och att byggnader inte tar skada vid skyfall.

Utdraget från skyfallskarteringen visar vilka områden som riskerar att översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Nedan illustreras skyfalllets nuvarande vattendjup i och kring planområdet.



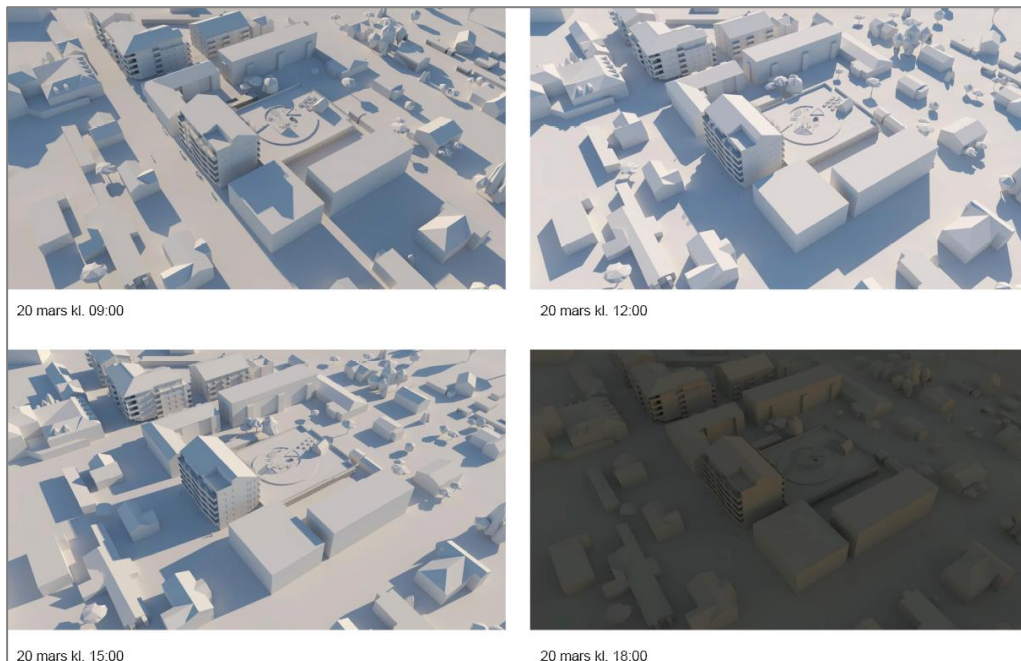
Vattendjup med ett uppskattat 100-årsregn. I mitten av kvarteret Örvang syns en mindre lågpunkt med ett djup om 0,10 – 0,20 meter. Befintliga markhöjder gör att en lågpunkt skapas även på de två villatomterna, Örvang 8 resp. Örvang 1.

Skyfallskarteringen visar att planområdet endast tillfälligt påverkas vid ett 100-årsregn. Tre mindre ytor kan påvisas på fastigheterna Örvang 1, 4 och Örvang 8. Ansamlingen av vatten bedöms som hanterbart och löses med hjälp av höjdsättning och infiltrationsytor.

DAGSLJUS OCH SKUGGA

En solstudie har gjorts för att kunna förutse vilken påverkan en förtätning kan medföra. Bilderna nedan visar hur skuggorna rör sig runt byggnaderna i planområdet i månaderna mars, juni och september.

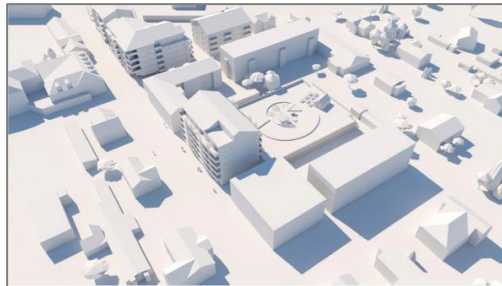
Då sommarmånaderna oftast inte innebär någon brist på solljus är ljusförhållandena på våren och hösten mest intressanta att studera. Vintermånaderna i Sverige har kortare dagar och bortses generellt sett ur solstudierna.



Solstudier i mars månad. Närmast i bilderna är korsningen Trädgårdsgatan – Villagatan.

Boverket rekommenderar att minst 5 timmar är ett önskat värde på solighet för bostaden och i boendemiljön vid vår- och höstdagjämning. Vid en fullt utnyttjad byggrätt om 4 till 7 våningar som planförslaget skulle kunna möjliggöra kommer ljusförhållandet ändras i kvarteret Hermod vid Villagatan.

Det förändrade ljusförhållandet blir märkbart efter kl. 15.00 och bedöms som godtagbart utifrån Boverkets rekommendationer.



21 juni kl. 09:00



21 juni kl. 12:00



21 juni kl. 15:00



21 juni kl. 18:00

Solstudier i juni månad. Närmast i bilderna är korsningen Trädgårdsgatan – Villagatan.



22 september kl. 09:00



22 september kl. 12:00



22 september kl. 15:00



22 september kl. 18:00

Solstudier i september månad. Närmast i bilderna är korsningen Trädgårdsgatan – Villagatan.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består planområdet av morän, sand. Utanför planområdet i området, strax söder om återfinns isälvsediment.

Enligt PM – Geoteknik för kvarteret Järnskog har prover visat att marken klassas som normalradonmark. Då kvarteret Järnskog ligger dikt an till planområdet antas marken i kvarteret Örvang också innehålla radon till en nivå om 10 – 50 kBqm³ vilket innebär att nya byggnader skall uppföras radonsäkert vilket säkerställs i efterföljande bygglovsprövning. Inga identifierade potentiella förorenade områden finns inom Länsstyrelsens databas för inventerade förorenade områden för planområdet.



Utdrag ur SGU jordartskarta.

I bilaga 2, PM Geoteknik Kv. Järnskog visar gjorda undersökningar att 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 1 meter djup som fast lagrad. I kompletterande jord-bergsondering har prov utförts i fyra punkter där sonderingen avbröts mellan 3,9 och 4,8 meters djup utan att berg påträffades. Fast berg påträffades ej. Grundvattennivån uppmättes till 2,1 resp, 3,3 meter under befintlig markyta. Underliggande friktionsjord bedöms tillhöra tjälfarlighetsklass 3 och materialgrupp 4A enligt AMA Anläggning.

Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området.

Grundläggning kan ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning (sedan allt organiskt material borttagits). Grundläggning kan utföras enligt BKR geoteknikklass GK1 (där så är möjligt). Vid grundläggning på moränen sättes tillåtet grundtryck fd till 150 kPa. Grundsulor får ej utföras smalare än 0,5 m. Eventuella uppfyllnader ska

medräknas i belastningen för konstruktionen. Grundläggning kan även ske enligt GK2.

Vidare ska belysas att jorden är erosionbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten. Fyllning/packning skall utföras enligt AMA Anläggning. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas.

Innan fyllning skall schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig.

Schaktning i friktionsjord kan över grundvattenytan ske med en släntlutning av 1:1 å 1:1,5. Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion och bottenuppluckring.

Radon

Inga radonmätningar har gjorts på platsen inför samråd. I kvarteret Järnskog har en geoteknisk undersökning påvisat att jorden har en halt av radon som klassas som normalradonmark.

Tills en översiktlig geoteknisk undersökning genomförs, anses marken klassas som normalradonmark. Inom området ska därmed byggnader uppföras med radonskydd om inte undersökningsresultat från undersökningar kan påvisa att det inte behövs.

Kulturmiljö

Lämpliga förhållningssätt

Genom den föreslagna förtätningen nära Gamla torget och i direkt anslutning till utpekade värdefulla kulturmiljöer ska förtätningen inom planområdet förhålla sig till de närliggande byggnadernas tidstypiska karaktärsdrag och materialval.

Rumsbildningar, stråk och siktlinjer ska bevaras för att stadsrummets karaktär och historiska kopplingar kunna utläsas.

Därtill ska ny bebyggelse förhålla sig till gaturummets karaktär, både avseende indrag från gata och volym. Ny bebyggelse ska anpassas till befintliga byggnader genom att byggnadsvolymen trappas ned från den högre och mer kompakta centrumkaraktären närmast torget till den glesare och lägre egnahemskaraktären.

Byggnaderna placeras med släpp emellan, för att undvika att planområdets bebyggelse ska upplevas som alltför kompakt.

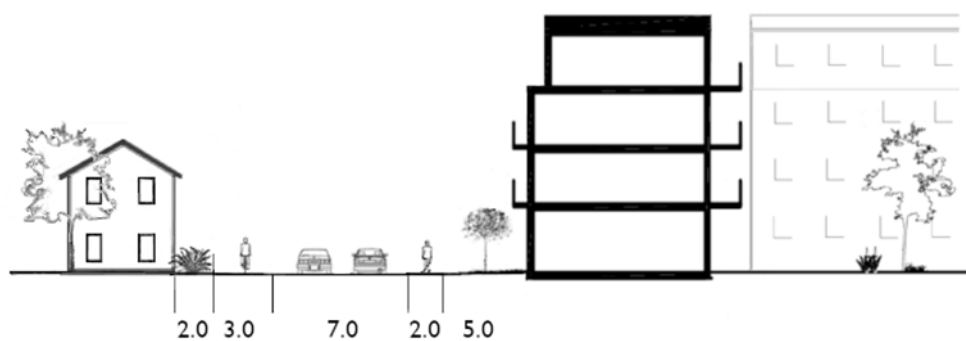
Nyckelvärden i de angränsande kulturmiljöområdena är;

- Stadens tidiga utbyggnad och tidiga villabyggnande i trä
- Större trävillor, välbevarade karaktärsdrag
- Sekelskiftet 1900, det tidiga 1900-talet
- Trädgårdar
- Välbevarade äldre uthuslängor och komplementbyggnader

För att knyta an till nyckelvärdena i de utpekade kulturmiljöerna ska förtätningen ske med omsorg och utformas så att den nya bebyggelsen harmoniserar och tar upp kvaliteterna i tidiga byggelsen. Fasaderna utmed Trädgårdsgatan och Villagatan föreslås ges extra omsorg i detaljering och materialval då de visuellt är viktiga och är synliga såväl för den som promenerar förbi som den som betraktar på långt håll.

De nya fasaderna på de nedre våningsplanen föreslås uppföras i tegel, puts eller sten i kulörer som harmoniserar med befintliga fasader.

Det fjärde våningsplanet ska uppföras i avvikande material och/eller färgsättning. Som alternativt till ett avvikande val av material och färg kan den översta våningen dras in för att skapa variation och möta upp skalan i villabebyggelsen.

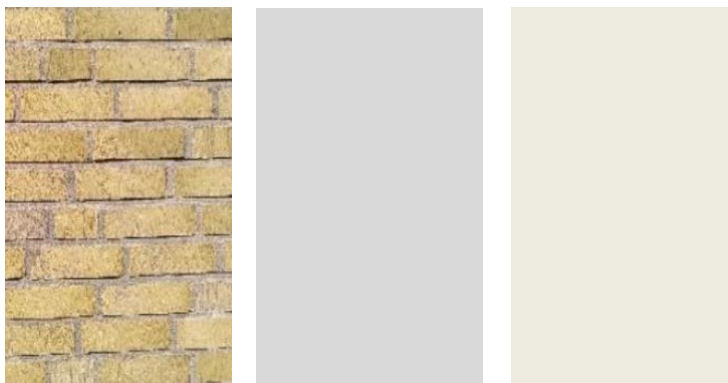


Sektionsritning för Trädgårdsgatan med indragen fasad på fjärde våning.

Färg och fasadmaterial har studerats i de utpekade kulturhistoriska miljöerna och i siktstråket mot Gamla torget.

Byggnaderna är uppförda i ljust tegel och puts samt har träfasader i gråa, röda och gröna kulörer.

Fasaderna mot gata föreslås därför uppföras i färg och material som harmoniserar med befintliga byggnader. Nedan visas nyanser av puts och tegel som känns igen i 70-, 80-talets och 2000-talets ljusa kulörer.



Gult tegel, ljust grå och gråbeige

Därtill finns flera byggnader med träfasader målade i nyanser som är typiska för sekelskifteshusen och 1920-talet och accentueras med den Tidaholms typiska tegelröda fasaden och finsnickerier i rött.



Ljusgrå, grågrön, ockragul samt rött tegel och rödmålade detaljer i trä.

Fasaderna i västra och norra delen av planområdet behöver utformas på ett omsorgsfullt och tilltalande sätt då de är synliga från Villagatan i siktstråket mot Gamla torget och gränsar mot ett kulturhistoriskt värdefullt område. Den högsta byggnaden på Örvang 4 bör även ges en ljus färgsättning för att skapa en ljusare intryck i planområdets norrsida.

Planbestämmelser som reglerar utformning har införts så att ny bebyggelse förhåller sig till de arkitektoniska kvaliteterna i kulturmiljön. Prickmark säkerställer att byggnaderna inom kvarteren blir fristående.



Principiell volymstudie som visar föreslagna nybyggnader och påbyggnader i gul färg.

Stadsbild och ny bebyggelse

Planområdet ligger nära Gamla torget i tätortens mest centrala delar där en förtätning och höjning av byggnadsvolymer har skett succesivt. Förtätningen av centrum är i linje med översiktsplanens ställningstagande.

Utveckling i tät- och småorter

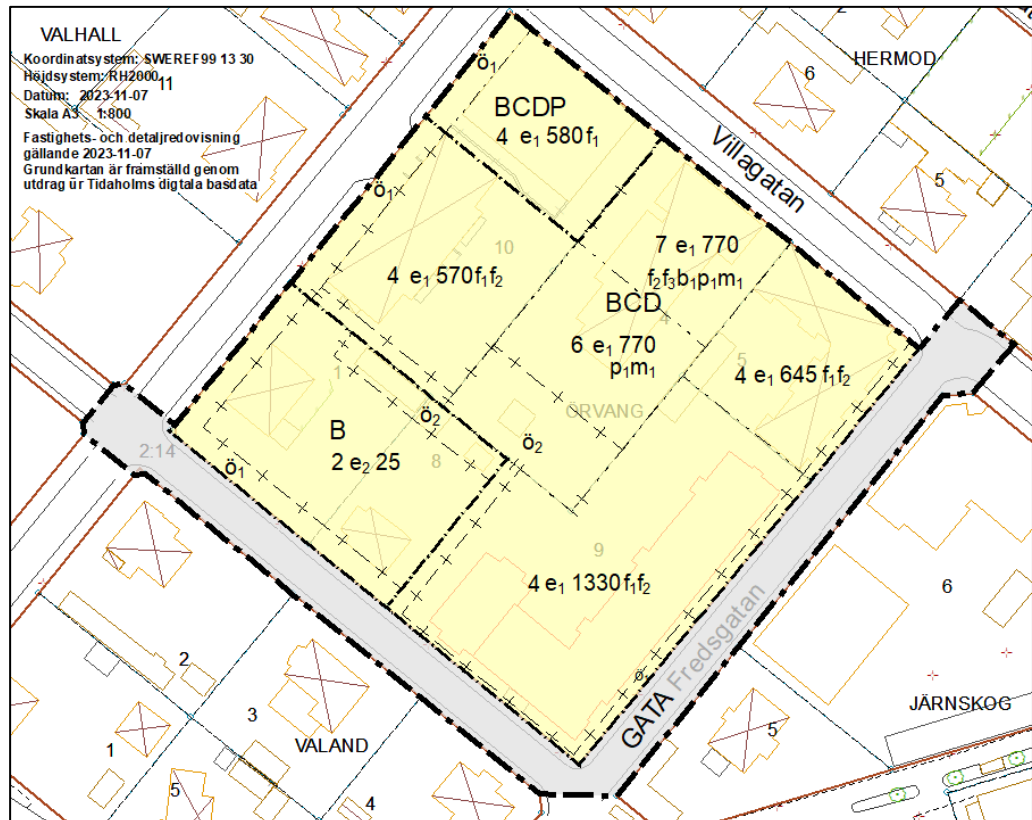
Tidaholm

STÄLLNINGSTAGANDE

- Tidaholms stadskärna ska utvecklas och förstärkas.
- Förutom bostäder ska även nya kontor, handel- och kulturverksamheter ges plats i Tidaholms centrum. Kommunen ska vara behjälplig i att locka nya företag och etableringar till Tidaholms centrum
- En stor del av den framtida bebyggelseutvecklingen i kommunen ska ske i Tidaholms tätort.
- Det ska finnas en blandning av olika upplåtelseformer, hustyper, hushöjder och olika arkitektoniska uttryck. Ju närmare centrum desto högre täthet för optimalt utnyttjande av befintlig infrastruktur.
- Bebyggelseutveckling ska gå i riktning mot Skövde, vid bergskanten av Hellidsberget och mot Madängsholm.
- Vid planering av ny bebyggelse ska särskild hänsyn tas till jordbruksmarken. Hänsyn ska även tas till tätortens kulturmiljövården som finns beskrivna i kulturmiljöprogrammet.
- När jordbruksmark tas i anspråk för exploatering intill tätort, ska det ske på ett markeffektivt sätt, för att åstadkomma en utveckling med stor samhällsnytta.
- Flera naturområden som ligger i tätorten eller i dess närhet ska göras mer tillgängliga och trygga. Vissa kan komma att bli mer parklika och erbjuda fler rekreativmöjligheter.
- En plan för utvecklingen av Tidan i Tidaholms tätort ska tas fram.
- Tidaholms centrum ska vara tillgängligt. Plats ska främst ges åt bebyggelse och attraktiva mötesplatser såsom torg eller mindre parker.

Ställningstaganden för den framtida utvecklingen i Tidaholm, från Översiktsplan 2030.

Plankarta



Del av plankarta för Örvang 4 m.fl. samrådshandling.

Planbestämmelser

Planförslaget möjliggör en förtätning med fler bostäder, centrumverksamheter, vård och parkering.

B - Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.

C - Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen.

D - Användningen vård ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Exempel på lämpliga vårdinrättningar i denna plan: sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård.

P - Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen.

GATA - Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion

e₁ - Största tillåtna byggnadsarea inom fastigheten, angivet i m².

e₂ - Största tillåtna byggnadsarea inom fastigheten, angivet i % av fastighetsarean.

7 - Högsta antal tillåtna våningar angivet på plankartan som angivet värde.

ö₁ – Marken får inte förses med byggnadsverk.

ö₂ – Marken får endast förses med komplementbyggnader.

b₁ - Fasad ska uppföras i en ljus kulör som harmoniserar med omgivande bebyggelse.

p₁ - Byggnader får ej sammanbyggas över fastighetsgräns.

m₁ – Bebyggelse ska uppföras med radonskydd.

f₁ – Fjärde våningsplan får uppföras under förutsättning att våningens fasad uppförs i avvikande material och/eller kulör eller dras in från gatan gentemot underliggande våningsplan.

f₂ – Till- och ombyggnad samt förändringar ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Tillägg får inte uppfattas som dominerande över befintlig byggnad.

f₃ – Byggnad ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet. Sockeln ska vara tydligt avläsbar och utförd i sten, puts eller betong. Balkonger får sticka ut maximalt 0,7 meter från fasadliv, och som lägst från våning 2. Balkong mot bostadsgård får sticka ut maximalt 1,5 meter från fasad, och lägst från våning 2.

Genomförandetiden för planen är 5 år/60 månader. Genomförandetiden innebär att det finns en garanterad rätt att bygga enligt planen.

Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Befintliga påkopplingspunkter och serviser används. Det befintliga ledningsnätet bedöms klara den tillkommande volymen.

Dagvatten

Delar av planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna. Dagvatten ska renas och fördröjas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet. För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka närliggande trädgårdar mm, bör infiltration av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor anordnas. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD) för att inte öka belastning på befintligt dagvattennät och för att skapa en god vattenkvalitet. Vid förtätning gäller Svenskt vattens föreskrifter P110.

Målet i den fördjupade översiktsplanen är att andelen hårdgjorda ytor skall minska i staden, att dagvattnet ska tas omhand lokalt inom fastighet samt att lokala kretslopp skall prioriteras i detaljplaner. I planen införs begränsning av hur stor del av marken som får hårdgöras. Andelen hårdgjord yta tillåts inte öka. Tillkommande hårdgörning i form av tillbyggnad ska kompenseras med motsvarande yta som infiltrerar dagvatten.

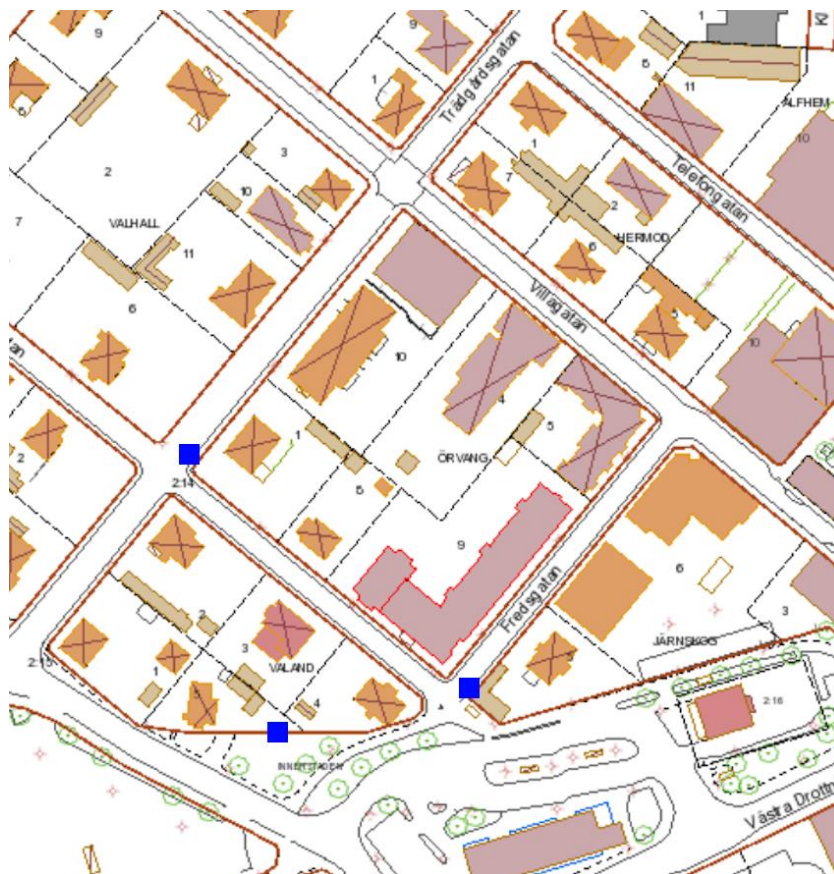
Dimensionerande flöde är 20-årsregn med en rinntid om minst 10 minuter. För att hantera dagvatten i planområdet ska ytor vara genomsläppliga på parkerings- och gångytor samt på yta för lek.

Inom korsmarkerat område kan komplementbyggnader med sedumtak eller dylikt medräknas i yta för infiltration. Fördröjningsmagasin ska täcka behovet av fördröjning så att ingen risk för hälsa och säkerhet ej uppstår.

Brandposter och släckvatten

Det finns 3 brandposter inom eller i närheten av planområdet. De två närmsta är placerade i korsningen Vasagatan – Trädgårdsgatan respektive Vasagatan – Fredsgatan. Se bild på nästa sida.

Ytterligare brandposter bedöms därmed inte krävas i planen.



Befintliga brandposter (blå rutor) inom samt i planområdets närhet.

Elförsörjning

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

Belysning

Gatubelysning finns längs Villagatan, Fredsgatan, Trädgårdsgatan och Vasagatan. Ingen tillkommande allmän belysning bedöms krävas.

Fiber

Fiber är utbyggt till och inom området.

Avfallshantering

Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Närmsta återvinningstation ligger vid Coop affären cirka 180 meter söder om planområdet och kommunens återvinningscentral ligger i Siggestorp cirka 2 km från planområdet. Sophantering planeras i anslutning till respektive fastighet. Fastighetsägaren ska ordna tillräckliga utrymmen för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske, vilket säkerställs i bygglovet.

I enlighet med PBL ska inte planförslaget reglera val av avfallshantering. Exakt placering, storlek och antal hämtningsplatser ska utredas och redovisas i samband med bygglovsprövning. Alla nya avfallslösningar som redovisas ska ta stöd i Tidaholms avfallsföreskrifter.

STÖRNINGAR OCH KONSEKVENSER

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av planer, program eller ändringar, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökning om betydande miljöpåverkan (bilaga 1) har genomförts.

Undersökning om planens miljöpåverkan har särskilt studerats i avseende planens påverkan på kulturhistorisk värdefull miljö samt vattenförekomsten Tidankorsberga till Madängsholm och möjlighet att följa beslutade miljö kvalitetsnormer. Tidankorsberga kommun bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och miljöbalken, så länge beslutade miljö kvalitetsnormer för Tidankorsberga kan följas. Dagvattenberäkningar har gjorts, vilka påvisar att dagvatten motsvarande 20-årsregn kan fördröjas i magasin inom fastigheten utan problem. Påverkan på vattenförekomsten är kopplat till planens omhändertagande av dagvatten, vilket kommunen därför lägger extra vikt vid att beskriva. Särskild hänsyn har tagits till utpekade kulturhistoriskt värdefulla värden som gränsar till planområdet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet
- miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte
- de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna påverkas ej
- planförslaget följer översiktsplanens intentioner

På så sätt görs bedömningen att någon specifik miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver upprättas för området.

Miljömål

Planens intentioner bedöms positivt påverka det nationella miljömålet God bebyggd miljö, genom en förtätning inom befintlig bebyggelse vilket bidrar till hushållning av mark och vatten samt en hållbar utveckling.

Planens syfte stämmer noga överens med de mål och strategier som finns i Översiktsplan 2030. De ställningstaganden som har gjorts för utvecklingen i tät- och småorter och är helt i linje med planförslagets intentioner.

- Tidaholms stadskärna ska utvecklas och förstärkas.
- Förutom bostäder ska även nya kontor, handel- och kulturverksamheter ges plats i Tidaholms centrum. Kommunen ska vara behjälplig i att locka nya företag och etableringar till Tidaholms centrum.
- En stor del av den framtida bebyggelseutvecklingen i kommunen ska ske i Tidaholms tätort.
- Det ska finnas en blandning av olika upplåtelseformer, hustyper och olika arkitektoniska uttryck. Ju närmare centrum desto högre täthet för optimalt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet Planförslaget syftar till att möjliggöra för förtätning inom kvarteret Örvang. Ett genomförande av planförslaget innebär en mindre förtätning av Tidaholms tätort på ett område med närhet till både resecentrum, centrum och med närhet till annan offentlig och kommersiell service. På grund av planområdets ringa storlek och möjligheten att gå, cykla eller åka kollektivt bedöms planförslaget inte innebära sådana utsläpp att luftkvaliteten i Tidaholm påverkas så att miljökvalitetsnormerna inte uppfylls.

Ytvattenkvalitet Planområdet avvattnas via kommunala spillvattenledningar som leds till ett reningsverk där det hanteras. Efter rening av vattnet leds det till Tidan och till sist recipienten Vänern med Göta älv som huvudavrinningsområde. Recipienten omfattas av miljökvalitetsnormer. Statusklassningen för Tidan är måttlig ekologisk status och kemisk status uppnås ej. Undantagen är bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. De höga halterna av bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar har diffusa atmosfäriska föroreningskällor vilka är svåra att påverka. Dock bedöms god ekologisk status likväl som god kemisk status uppnås till år 2027. Eftersom planförslaget innebär att dagvatten ska renas och infiltreras inom fastigheterna bedöms inte miljökvalitetsnormerna för Tidan försämrats av planförslaget.

Radon

Byggnader ska uppföras med radonskydd om inte undersökningsresultat från undersökningar kan påvisa att det inte behövs.

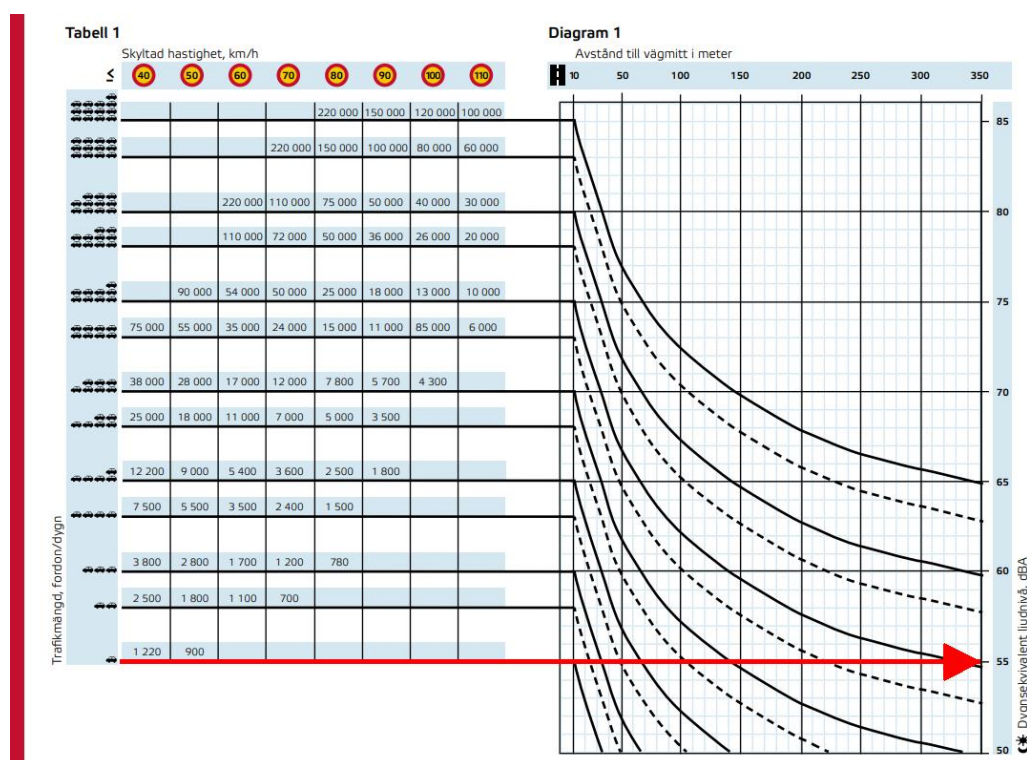
Buller

Samtliga vägar runt kvarteret Örvang är kommunala gator och driftas av kommunen. Den planerade utbyggnationen kommer att generera fler trafikrörelser mot dagens situation, då planförslaget föreslår en ökning av antalet bostäder.

Hastigheten på vägarna Villagatan, Trädgårdsgatan och Fredsgatan är reglerad till 50 km/h. Trafikrörelserna har blivit uppmätta och ÅDT totaltrafik på respektive gata är 921 (Villagatan), 1068 (Trädgårdsgatan) samt 89 (Fredsgatan) fordon, varav tung trafik är 1-2% av alla fordonrörelser. Trafikintensiteten är därmed relativt låg för ett centralt beläget kvarter.

De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad samt 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

En uppskattning av bullernivåerna på platsen har gjorts, vilken redovisas i tabell nedan.



Beräkningstabell för buller. Källa: Boverket.

Tack vare den låga trafikmängden hamnar den uppskattade ekvivalenta bullernivån vid 50 km/h på ca 55 dBA vid fasad, vilket uppfyller kraven vid bostadsbebyggelse.

Översvämning

Enligt Översvämningskartering för Tidån, utförd 2018, finns en risk för att planområdet kommer att beröras vid eventuella översvämningar vid höga flöden i

Tidan. Se bild på nästa sida som visar beräknat högsta flöde samt 100-årsflöde i Tidaholms tätort.



Karta ur översvämningskartering 2018. Mörkblå färg – 100-årsflöde. Ljusblå färg – Beräknat högsta flöde. Röd linje – Planområdet.

Vid ett beräknat högsta flöde kan de sydvästra delarna av planområdet enligt beräkningsmodellen påverkas. Då vattenflödet i Tidån är reglerat på flera ställen och att det saknas uppgifter på att området någonsin har översvämmats bedöms karteringen inte ha någon inverkan på den planerade byggnationen.

För att säkerställa en säker avrinningsväg för skyfall vid ett plangenomförande har befintliga markhöjder studerats och nya markhöjder utretts. De utredda nivåerna kommer att regleras med markhöjder på plankartan.

Skyfall

En Skyfallskartering för Tidaholms kommun genomfördes under våren 2020. För skyfallsmodelleringen användes det tvådimensionella hydrauliska beräkningsprogrammet MIKE 21 (Danish Hydraulic Institute). Metoden för markavrinning som tillämpats följer Vägledning för Skyfallskartering (MSB, 2017). Med metodiken görs förenklingar bland annat avseende beskrivning av ledningssystemets kapacitet och hur vattnet transporteras i vattendrag. I skyfallsmodelleringen för Tidaholms kommun har simuleringen gjorts efter ett CDS-regn med 6 h varaktighet med en klimatfaktor på 1,3. Total volym är 109,4 mm.

Utrednings syfte var att i ett tidigt skede kunna lokalisera instängda områden med risk för översvämningar på grund av skyfall och kraftig nederbörd, och därmed ha möjlighet att genomföra förebyggande åtgärder för att minimera framtida skador och risker. Se utdrag för planområdet nedan.



Bilden visar utdrag ur skyfallskarteringen för Tidaholms tätort, där planområdet är markerat med röd linje.

Hela området är relativt flackt och har inga observerade större instängda områden. Inom planområdet noteras som mest enstaka punkter ett vattendjup på 0,1–0,2 m vid ett beräknat skyfall motsvarande ett 100-årsregn med klimatfaktor på 1,3. Detta är till följd av naturliga mindre variationer i marknivå.

För att säkerställa en säker avrinningsväg för skyfall vid ett plangenomförande har befintliga markhöjder studerats och nya markhöjder utreds. För att säkerställa samhällsviktiga och sårbara verksamheter kommer marknivåer regleras med markhöjder på plankartan.

Sociala konsekvenser och barnperspektiv

Barn berörs av planärendet eftersom en del av den planerade användningen är bostadsändamål. Inom kvarteret finns ytor som skulle kunna fungera som bra utemiljöer för barn. Därtill finns det i planområdets närhet parker och rekreationsområden som kompletterar lekmiljöerna till innergårdarna.

En förtätning och fler användningar som möjliggör för fler boende, fler verksamheter, fler arbetstillfällen och ett större serviceutbud vilket i sin tur bidrar till en utveckling av samhället. Ett genomförande av planen bedöms bidra till att mer liv och rörelser på stadens mötesplatser. Därtill bidrar en förtätning av staden till att grönområden nyttjas istället för att de bebyggs. Det centrala läget i Tidaholm innebär kortare färdvägar vilket är positivt ur klimat och hållbarhetsperspektiv. Planförslaget bedöms dock bidra med några få fordonsrörelser.

Sammantaget bedöms planförslaget förhålla sig till Barnkonventionen och innebära en positiv inverkan på den sociala strukturen i närområdet.

Nollalternativ

Om planen inte genomförs kommer kvartersmarken att ha kvar samma markanvändning i form av bostäder och verksamheter med en lägre exploateringsgrad jämfört med planförslaget.

Lokalerna och bostäderna fungerar väl men är inte lika tillgängliga avseende hiss och tillgängliga utrymmen i bostaden som nyproducerade bostäder och lokaler är.

Om planen inte genomförs är det fortfarande möjligt att tillskapa nya bostäder och verksamheter på andra ställen i kommunen och i tätorten men i mindre centrala lägen vilket i sin tur har en större klimatpåverkan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, vilket innebär att samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande ungefärliga tidsplan under 2023/2024:

Samråd – November

Granskning – Januari/Februari

Antagande – April/Maj

Laga kraft – Juni

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datumet då detaljplanen vinner laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla. Om planen ändras eller upphävs kvarstår ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

Ansvarsfördelning

Tidaholms kommun ansvarar för allmän platsmark inom planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för kvartersmark inom planområdet.

Tidaholms Energi AB ansvarar för elledningar inom planområdet.

Där så behövs skyddas ledningar med u-område på plankartan.

Huvudmannaskap

Tidaholms kommun är huvudman för den allmänna platsmarken. Det innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsreglering

Marken inom planområdet består av fastigheterna Örvang 1, 4, 5, 8, 9, 10 samt del av Innerstaden 2:1. Fastigheterna inom kvarteret Örvang är i privat ägo och Innerstaden 2:1 ägs av Tidaholms kommun.

Vid genomförandet av detaljplanen förblir fastigheterna som innan laga kraft av detaljplan. Planområdet ingår i verksamhetsområdet för VA vilket har betydelse de allmänna vattentjänsterna.

Ledningsrätter

Ledningsrätter till förmån för Innerstaden 2:1 för starkström (1685-693), optokabel (1685-808), tele (1499-148) påverkas ej.

Servitut

Servitut till förmån/last för Innerstaden 2:1 (brofundament etc.) påverkas ej.

Nyttjanderätt

Inga nyttjanderätter berörs i detta planarbete.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av exploatören. Då ett planavtal har tecknats tas ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Grundläggning kan även ske enligt GK2.

Vidare ska belysas att jorden är erosionbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten. Fyllning/packning skall utföras enligt AMA Anläggning. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas.

För att säkerställa att ny byggnation inte skadas av ett beräknat högsta flöde i Tidån ska en planbestämmelse införas i plankartan inför granskning med en höjdangivelse på färdigt golv. Höjd på färdigt golv kontrolleras i bygglov.

Ledningar

Innan grävnings- och schaktningsarbete ska kontakt tas med ledningsägare för utsättning av ledningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft.

