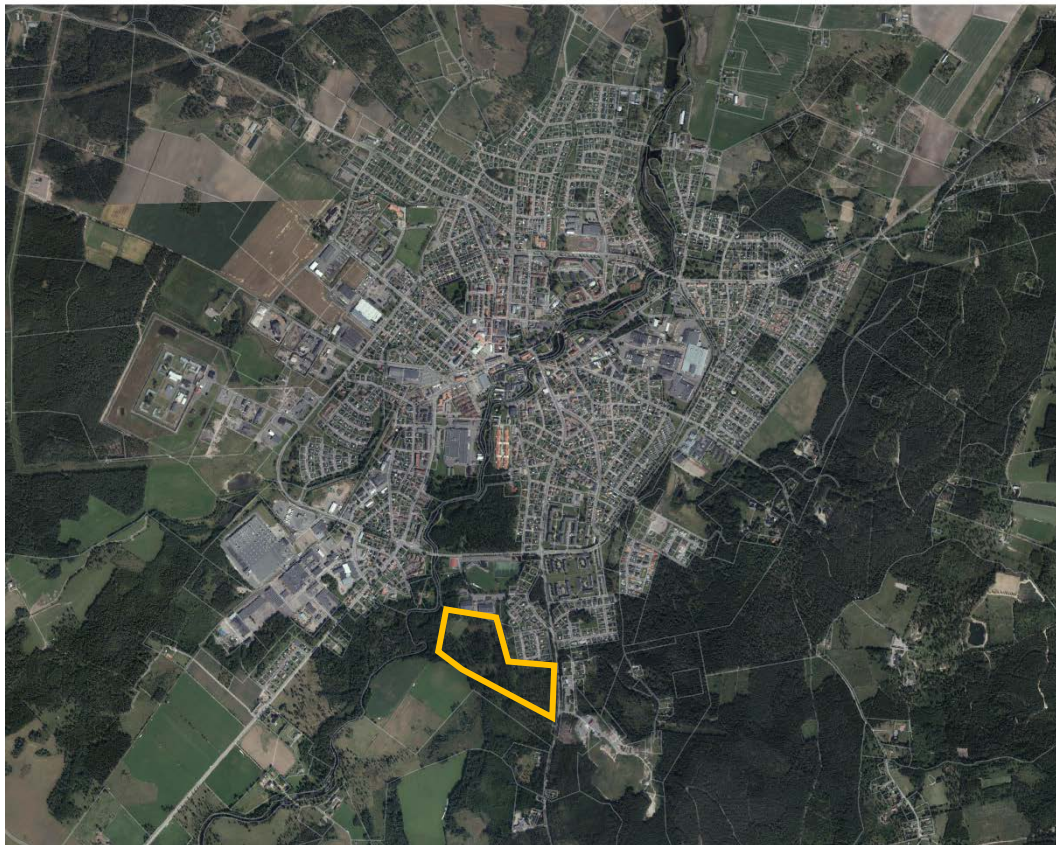




Detaljplan för del av Siggestorp 3:1 och 4:1 "Rosenberg"

Tidaholms centralort, Tidaholms kommun

Västra Götalands län



Plan- och genomförandebeskrivning

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige 2018-03-26 § 34

Laga kraft 2018-04-26

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	3
SAMMANFATTNING.....	3
PLANBESKRIVNING	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB.....	6
PLANDATA.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	7
BEHOVSBEDÖMNING.....	7
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
STÖRNINGAR.....	19
PLANENS KONSEKVENSER	21
TEKNISK FÖRSÖRJNING	21
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	22
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	22
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR.....	22
EKONOMISKA FRÅGOR	22
TEKNISKA FRÅGOR.....	22
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	23

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta i skala 1:1 500 med planbestämmelser samt denna plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på miljö- och byggkontoret¹.

Bilagor:

1. Behovsbedömning i form av checklista
2. Samrådsredogörelse
3. Geotekniska utredningar
4. Dagvattenutredning
5. Trafikbullerutredning

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

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

SAMMANFATTNING

Detaljplanen upprättas enligt den planprocess som styrs av plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanens omfattning och bedömningen att den omfattas av allmänt intresse gör att planen handläggs med utökat standardförfarande.

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av Tidaholms tätort i form av att medge byggnation av skola, förskola samt besöksverksamhet i form av idrottshallar. Planområdet omfattar cirka 13 hektar och utgörs idag av obebyggd mark. Området är utpekad som område för boende/utbyggnadsområde i Framtidsplan 2020, fördjupad översiktsplan för Tidaholms stadsbygd. Marken är inte detaljplanelagd sedan tidigare. All mark inom planområdet ägs av Tidaholms kommun.

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

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utveckling av Tidaholms tätort i form av byggnation av förskola, skola samt besöksverksamhet i form av idrottshallar i nära anslutning till befintligt idrottsområde Rosenberg. Planområdet medger därför ändamål S och R samt ytor för natur, parkering, vägar och gator. Tillfartsvägen som an knyter till Stallängsvägen ska även utgöra tillfartsväg för det tillkommande bostadsområdet som ska planläggas söder om aktuellt planområde. Byggrätten för skolverksamheterna medger att högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 20 % per fastighet – e₁, och maximal byggnadshöjd regleras till 13 meter. Byggrätten för besöksverksamheten medger att högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 33 % per fastighet – e₁, och maximal byggnadshöjd regleras till 13 meter. Prickmark säkerställer att markområde inom 4,5 meter från fastighetsgräns samt 6 meter från gata inte får förses med byggnader.

Bakgrund

2015-2016 togs ett planprogram för bostäder fram för delar av föreslaget planområde. Efter att planprogrammet godkändes (2016-06-16) har det framkommit att det finns behov av en ny skola samt en ny förskola inom tätorten. Kommunens utredningar av olika lägen för skola och förskola har resulterat i att föreslaget planområde är den lämpligaste platsen. Det finns också ett behov av att utöka den besöksverksamhet i form av idrottshallar, som idag bedrivs i Rosenberg norr om planområdet.

Området för planprogrammet har delats upp i två separata detaljplaner; aktuell detaljplan för skol- och idrottsområde ”Rosenberg” samt detaljplan för bostadsområdet ”Södra Rosenberg” som planläggs direkt söder och i direkt anslutning till aktuell detaljplan, därför är inte alla delar av de yttranden som framkom under planprogrammet aktuella för denna detaljplan. De yttranden som framkommit och som är gällande för aktuell detaljplan ”Rosenberg” har beaktats och arbetats in i handlingarna.

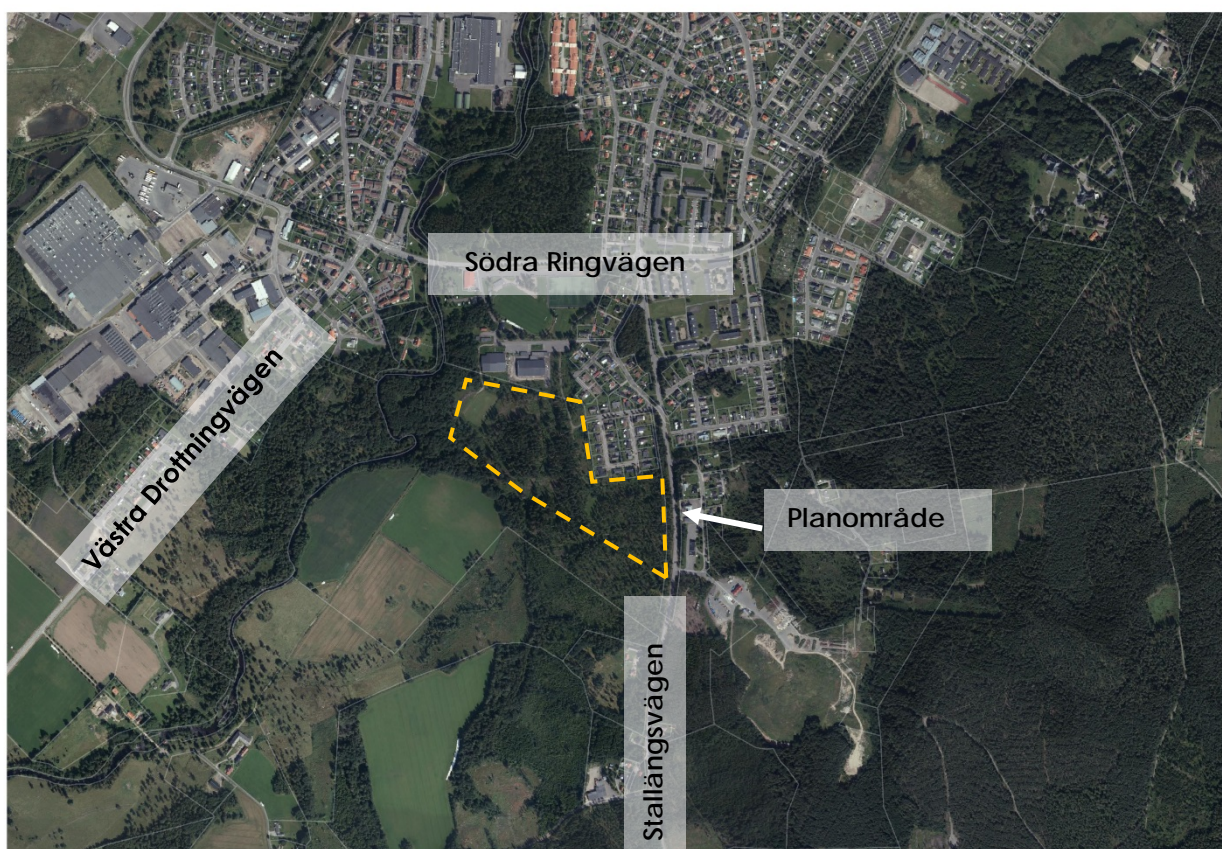
I samrådet för planprogrammet framkom även vikten av att i ett tidigt skede arbeta in den tänkta dagvattenhanteringen för området i detaljplanen, för att bland annat leva upp till miljö kvalitetsnormer för vatten. En dagvattenutredning togs därför fram i ett tidigt skede, vilken bygger på ett fullt utbyggt område i enlighet med planprogrammet, men med förutsättningar för skola, idrottshall samt förskola i områdets norra delar. Dagvattenutredningen har legat som grund för den fortsatta projekteringen av området.

Under samrådet framkom även en viss osäkerhet kring om området uppfyllde gällande krav för buller vid bostadsbebyggelse. Därmed har en bullerutredning även tagits fram i ett tidigt skede i planprocessen, för att säkerställa att kommande bostadsområden och skolområden som gränsar till Stallängsvägen uppfyller gällande krav på buller.

Vägen (GATA1) har i detaljplaneförslaget flyttats ner till befintlig rondell på Stallängsvägen i enlighet med de synpunkter som framkom under samrådet till planprogrammet för Bälteberga. På så vis skapas en tydligare gräns till Tidaholms tätort och det är möjligt att skapa en säkrare angöring till området. Därför ligger infarten i detaljplaneförslaget i höjd med Siggestorps infart och är planerad som rondell, detta har även medfört att området för servicedelen där skolan och förskolan planeras har ökat.

Detaljplanen för Siggestorp 3:1 och 4:1 "Rosenberg" utgör en första etapp i utbyggnaden av planprogrammet för Bälteberga och möjliggör för anslutningar till efterföljande etapper för bostadsområden söder om aktuellt planområde.

Det som i planprogrammet är markerat som barriär är det befintliga diket/bäcken som planförslaget tar hänsyn till.



Planområdets läge i förhållande till Ringvägen och Tidaholms tätort.

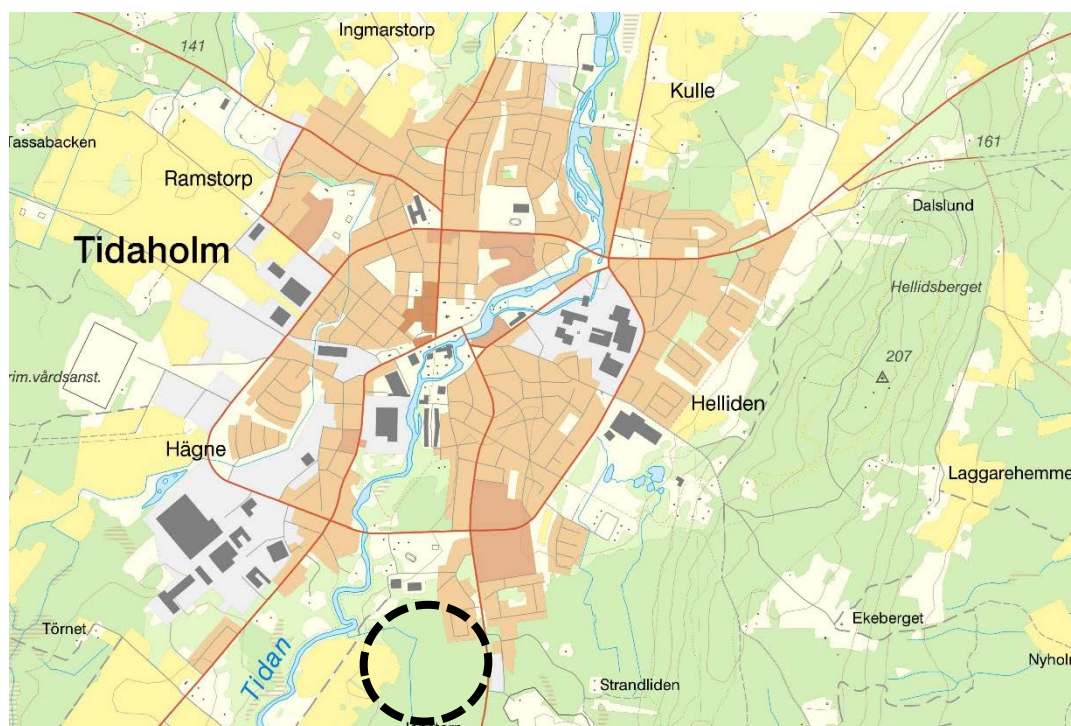
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar cirka 13 hektar och ligger cirka 1 kilometer söder om Tidaholms tätort/centrum. Norrut avgränsas planområdet av ett skogsområde och idrottsområdet Rosenberg, österut av bostadsbebyggelse och Stallängsvägen. Söderut avgränsas området av skogsmark/nyligen avverkad skogsmark (som kommer att planläggas för bostadsändamål). Västerut avgränsas planområdet av naturmark/skogsmark/åkermark.



Planområdets ungefärliga läge och omfattning.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Siggestorp 3:1 och 4:1 som ägs av Tidaholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan Tidaholms stadsbygd 2020

Framtidsplan 2020, fördjupad översiktsplan för Tidaholms stadsbygd antogs av kommunfullmäktige december 2009. Planen ska fungera som en vision för framtida mark- och vattenanvändning och utgöra ett kunskapsunderlag för olika sektorer samt vara vägledande och fungera som ett verktyg i kommunens arbete med program, detaljplaner, bygglov och

etableringar. I den fördjupade översiktsplanen finns aktuellt planområde omnämnt under förslag till nya bostadsområden. Riktlinjerna för området är följande:

”När detaljplan för området upprättas ska utrymme för Ånarundan ges mellan planerat bostadsområde och Tidan. Ny gång- och cykelväg skall ansluta till befintlig gång- och cykelväg från Rosenbergsområdet, alternativt en separerad gång- och cykelväg utmed Stallängsvägen. Hänsyn ska tas till befintliga åkerholmar och en stenmur. Om det inte är möjligt måste dispens sökas hos länsstyrelsen för att ta bort dessa. Vegetationen mellan Tidans strand och jordbruksmarken ska sparas och skyddas i detaljplanen. Dagvattnet ska tas om hand lokalt eller fördröjas. I norra delen av området ska stor hänsyn tas till område som klassats som värdefull natur.”

Kommunens bedömning är att områdets värden inte påtagligt kommer att påverkas under förutsättning att hänsyn tas till den värdefulla naturen som finns i den norra delen, och att det går att förena en utbyggnad av området samtidigt som områdets rekreativvärde inte minskar nämnvärt.

Detaljplaner

Delar av planområdet berör Stadsplanen för del av Tidaholm Rosenbergsområdet (akt 16-TIF-1050).

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT

Miljö- och byggnadsnämnden fick i uppdrag av kommunstyrelsen den 2016-11-09 § 239 att ta fram en ny detaljplan för del av Siggestorp 3:1 och 4:1 med syfte att möjliggöra förskola, skola och besöksverksamhet.

BEHOVSBEDÖMNING

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

Kommunens samlade bedömning som resultat av behovsbedömningen

Tidaholms kommun bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och miljöbalken, därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Enligt yttrande 2017-06-20 (Dnr. 402-19257-2017) delar Länsstyrelsen Västra Götaland kommunens uppfattning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur, mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs till största delen av skogsmark/ nyligen avverkad skogsmark. Igenom området rinner en bäck ner mot Tidan som ligger väster om planområdet. Planområdet omfattar även mindre öppna ytor i form av bland annat en gräsplan i planområdets nordvästra del. Marken sluttar huvudsakligen västerut ner mot Tidan och nivåskillnaden inom området är cirka 11 meter. Planområdet bedöms inte innehålla några stora naturvärden.



*Vy norrut in mot Tidaholm längs Stallängsvägen.
Planområdet till vänster i bild.*



*Nordöstra delen av planområdet, vy över gräsplanen
med befintliga idrottshallar i bakgrunden.*



Åkermarken söder om aktuellt planområde.

Riksintressen, fornlämningar

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

En arkeologisk utredning är påbörjad för planområdet och kommer utföras under vintern 2017-2018. I ett första läge kommer området att inventeras okulärt för att se om vidare utgrävningar i området ska utföras. Det område som främst är av intresse för en arkeologisk utredning är skogspartierna mot Tidån, vilket även bedöms som ett värdefullt lövskogsområde i kommunens lövskogsinventering. Detta område är nästan uteslutande planlagt som NATUR i planförslaget. Planen kan antas under förutsättningar att inga skyddsvärda riksintressen påträffas i området som inte går att bevara i enighet med upprättat planförslag.

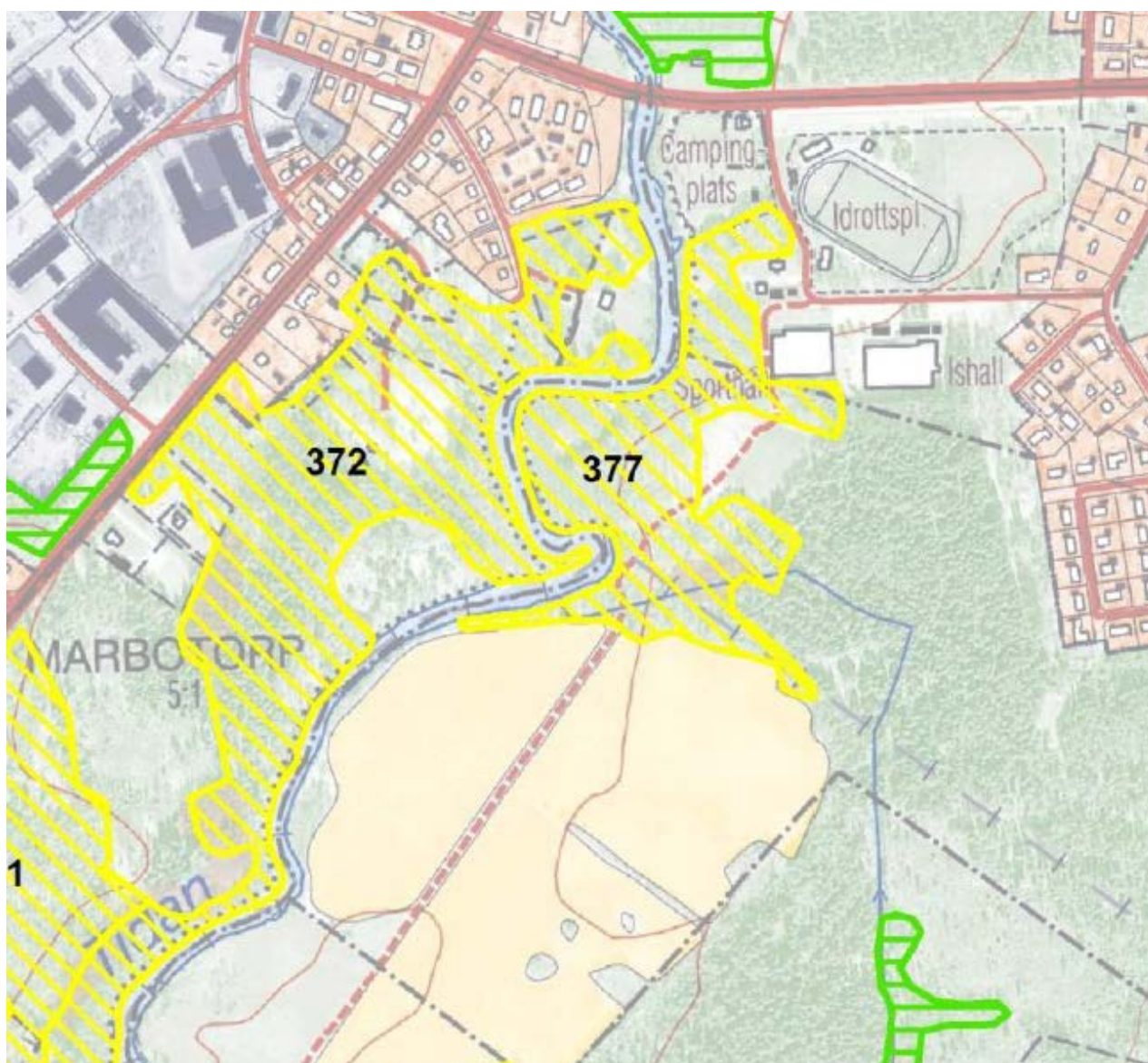
Intilliggande skyddsvärden

Lövskog

Väster om planområdet finns enligt kommunens lövskogsinventering en lövskog av naturvärdesklass 3 (nr 377). Skogen ligger till största del utanför aktuellt planområde och bedöms därmed inte få någon större negativ påverkan på skogens värde. De delar av skogen som ligger inom planområdet planläggs som Natur och lämnas som grön- och skogsområde.

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

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



Utdrag ur kommunens lövskogsinventering.

Strandskydd, Tidan

Cirka 100 meter väster om planområdet löper Tidan. Tidan omfattas av strandskydd om 100 meter från strandlinjen vilket gör att aktuellt planområde inte omfattas av strandskyddet då föreslaget planområde ligger 100 meter från strandkanten.

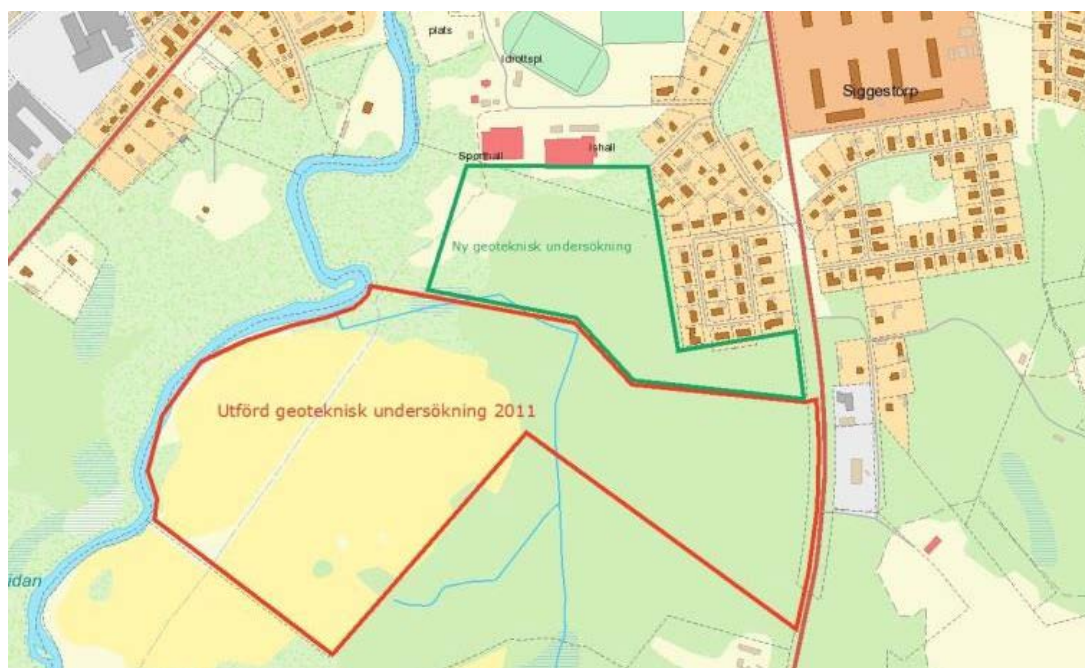
Tidans sträckning i denna del - Korsberga till Madängsholm har en måttlig ekologisk status men uppnår ej god kemisk status⁴ och beträffande miljö kvalitetsnormer så har vattenförekomsten fått tidsfrist till 2021. Anledningen till att förekomsten inte har god ekologisk status är att det finns en fysisk påverkan som orsakats av människan. Planen säkerställer att tillkommande dagvattenhantering inom området hanteras som

⁴ <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterEUID=SE645659-139261>

dagvattenutredningen föreslår. Detta innebär att planen inte bedöms medföra någon negativ påverkan för Tidån.

Geotekniska förhållanden

Två översiktliga geotekniska undersökningar har genomförts för området, daterade 2011-11-23



respektive 2016-10-14. Nedan redovisas de områden som undersökningarna omfattade.

Marken inom det norra undersökningsområdet utgörs till största delen av skogsmark/nyligen avverkad skogsmark. Marken är relativt plan och sluttar lätt åt nordöst. Höjdskillnaden inom området varierar mellan cirka +147 och +151.

Marken inom det södra undersökningsområdet enligt bilden ovan, som omfattar aktuell detaljplan utgörs av skogsmark/ nyligen avverkad skogsmark. Höjdskillnaden inom området varierar cirka +148 och +157.

Marken inom området består till största del av sandig morän som bedöms vara en stabil grund. Enligt de geotekniska utredningar som gjorts i området förekommer även block och berg på cirka 3 meters djup.

Ett djupare avvattnade dike rinner i syd-nordlig riktning. Strax söder om ishallen viker diket av västerut och avvattnas i Tidån. I närheten av diket samt i den nordöstra delen av planområdet finns förekomster av lera i markens djupare bottenkikt. Ett u-område längs diket säkerställer att inget byggande till exempelvis direkt anslutning till diket eller i dess närmaste områden görs på området då markens planering för natur då marken inte är lämpad för byggnation.

Stabilitet

Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som vilar på fast botten, troligen fast lagrad morän, block eller berg. I den nordöstra delen består underliggande jord delvis av lera.

Enligt de geotekniska undersökningarna bedöms det inte föreligga några stabilitetsproblem inom området. Detta med hänsyn till planerad byggnation samt rådande jordlagerförhållanden och att området är plant. Eventuell byggnation i området innehållande lera förhindras genom att området planläggs för NATUR.

Radon

Radonmätning har utförts i två punkter i det norra undersökningsområdet. Mätvärdena tyder på att marken ska klassas som lågradonmark vilket innebär att inga radonskyddande åtgärder behöver vidtas vid nybyggnation.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning med syfte att säkerställa dagvattenhanteringen när området är utbyggt har tagits fram (2017-06-09).

Genom infiltration och fördröjning av dagvattenflöden minskar planens påverkan på miljökvalitetsnormer (MKN). Dagvattnets föroreningsbelastning ska begränsas genom naturlig rening på väg till recipient.

Lågområden planläggs som NATUR. Områden för våtmark, infiltration och fördröjning har i enlighet med dagvattenutredningens rekommendationer reserverats inom område för NATUR och NATUR₁ i planen. Diket norrut kommer användas som ett öppet dagvattendike, för infiltration av dagvatten i området. Till diket kommer en dagvattendamm att anläggas för fördröjning och infiltration av dagvatten från befintligt bostadsområde, samt från skolgården i den norra delen av skoländamålet.

Marken med bestämmelsen dagvattenhantering inom NATUR och NATUR₁ är avsedd för fördröjning och rening av dagvatten.

Marken i den norra delen av planområdet bedöms huvudsakligen som olämplig för infiltration, dels på grund av jordens höga finjordshalt samt på grund av höga grundvattennivåer men fördröjning av dagvatten kan fortfarande ske, varför området har planlagts som naturmark med bestämmelsen dagvattenhantering.

Offentlig och kommersiell service

Närmsta livsmedelsbutik ligger cirka 400 meter norr om planområdet. Övrig kommunal service i form av bibliotek, skola, förskola, vårdcentral och folktandvård finns en dryg kilometer norr om området i Tidaholms tätort.

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

Offentliga platser, rekreation och lek

Planområdet ligger i direkt anslutning till ett stort idrottsområde – Rosenberg – som omfattar fotbollsplaner, tennishallar och ishallar. I anslutning till planområdet löper Ånarundan som är ett populärt och välanvänt promenadstråk i Tidaholm. Ånarundan följer Tidan genom ett vackert kultur- och lövskogslandskap och är 3,6 kilometer lång. Ånarundans promenadväg ligger för det mesta invid själva ån, men söder om planområdet viker promenadstigen in på en gammal traktorväg. Det finns ett pågående projekt att anlägga en gångbro över Tidan där ån kröker sig, väster om planområdet.

Gator och trafik

Planområdet har idag ingen tillfart utan kommer att anslutas från Stallängsvägen via en ny cirkulationsplats i höjd med infarten till återvinningsstationen.

Kollektivtrafik

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

Tidaholms resecentrum ligger cirka 1,5 kilometer norr om planområdet, därifrån går samtliga bussar i Västtrafiks regi såväl som lokala linjer inom kommunen. Närmsta busshållplats, Tidavallen, är belägen cirka 400 meter norr om planområdet längs Ringvägen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till Tidaholms gång- och cykelvägnät både i nordost via bostadsområdet samt i nordväst via gång- och cykelstråket till idrottsområdet och den populära ”Ånarundan” som nämnts ovan.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET



Illustration av planområdet och dess omgivning som det skulle kunna se ut när aktuellt planområde och intilliggande bostadsområde är utbyggt.

Visionen – (förklaringar till planens utformning)

Placering av förskola – Många lämnar idag sina barn med bil och barn i förskolan kan inte själva ta sig till förskolan utan är beroende av föräldrar. För att minimera körsträckorna har förskolan därför fått en placering som innebär så kort körsträcka som möjligt jämfört med om den placerats i någon annan del av planområdet. På sikt positivt om en hållplats för kollektivtrafiken längs Stallängsvägen i höjd med infarten till planområdet kan komma till stånd. Utrymme för detta bör kanske säkerställas i denna plan?

Placering av idrottsområde – Målet har varit att knyta ihop det tillkommande idrottsområdet med det befintliga så att det binder ihop det befintliga med det nya. Därav placeringen i den norra delen av planområdet närmast Rosenberg. Det är också nära befintliga parkeringsytor som bedöms kunna nyttjas även av detta område. Gång och cykelstråk mellan de båda områdena behöver stärkas för att främja möjligheterna att ta sig mellan områdena till fots och med cykel.

Placering av skola – Skolan kommer att nyttja idrottshallarna vilket innebär att det finns en vinst i att dessa ligger i anslutning till varandra. Merparten av barn i årskurs F-6 som är aktuellt för skolan, har goda möjligheter att själva ta sig till och från skolan och är inte lika beroende av föräldrar som skjutsar med bil som vid förskoleverksamheter. Därför är det viktigt att så långt det går begränsa framtida utsläpp från bilar genom att nyttja möjligheten för föräldrar att släppa av barn som ska till skolan vid idrottsområdet Rosenberg – och att barnen själva sedan tar sig till skolan via gång- och cykelvägar, istället för att föräldrar som inte ska söderut längs med Stallängsvägen tar en lång omväg för att kunna lämna barnen 10 meter från skolbyggnaden. Utformning av kopplingarna mellan Rosenberg och föreslaget område är därför mycket viktiga att se över.

I ett område där bostäder, skola, förskola och besöksverksamheter ska samsas är det viktigt för närmiljön som för folkhälsan att begränsa trafikmängden till att endast omfatta nödvändig trafik. Detta kan delvis göras genom att förenkla för de som väljer att ta sig till området på mer hållbara sätt än med bil – utan till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Tidholm är en samlad tätort och hela tätorten finns inom en radie om cirka 2,6 kilometer vilket utgör goda möjligheter att ta sig till fots och med cykel.

Målet med planen är att:

Utöka idrottsområdet Rosenberg och tillskapa goda möjligheter att ta sig till fots och med cykel mellan det befintliga idrottsområdet och det nya. Äldre barn ska kunna ta på ett tryggt och säkert sätt kunna ta sig till och från busshållplatserna längs Ringvägen från planområdet. Väl upplysta och breda gångvägar och cykelvägar ska binda ihop det nya området med såväl skola som idrottsområde och centrum. Tillfartsvägarna norrifrån behöver anpassas för att möjliggöra trygga gångvägar så att behovet av att lämna och hämta elever med bil via Stallängsvägen och den nya tillfartsvägen begränsas.

Under förutsättning att gång- och cykelförbindelser utvecklas i samband med utbyggnad av skola och förskola finns goda möjligheter för föräldrar att lämna och hämta barnen till fots eller med cykel. Utformningen av skolområdet ska göras med hänsyn till att prioritera de som väljer att ta sig till och från skola och förskola till fots och med cykel.

Användning

S – Skola och förskola med tillhörande funktioner i form av gemensamhets- och utevistelsezoner samt angöring och personalparkering medges inom mark betecknad med S. Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea – e_1 medger en exploatering på 20 % per fastighet. Förslag på fastighetsindelning inom område för skoländamål visas i plankartan med illustrationslinjer. Byggrättens omfattning är beräknad med hänsyn till barnens utemiljö. Området planeras innefatta en F-6 skola med tre parallellklasser och en förskola med 4 avdelningar om 25 barn.

I Boverkets skrift *Gör plats för barn och unga* lyfts vikten av goda utemiljöer vid skol-, förskole- och fritidshemstomter och hur dessa friytor kan säkras i planeringen. Bland annat ska friytor ha företräde jämt mot parkering i skolområden. I Malmö stads dokument *Utemiljö vid förskolor i Malmö* föreslås 30 kvadratmeter friyta/barn och en total friyta på minst 2000 kvm för att inte begränsa användningsmöjligheterna. Friytorna för utevistelse för barnen på skolan och förskolan beräknas vara tillräckliga för att täcka dagens behov. Friytorna beräknas även vara tillräckliga för en eventuell ökning av antalet elever om utbyggnad av skola och/eller förskola blir aktuellt i framtiden.

Byggrätterna inom användningsområde S är inte utplacerade då planen syftar till att vara flexibel och hållbar över tid och fungera även om förutsättningar och behov förändras.

R- Besöksanläggning kompletterar befintligt idrottsområde norr om planområdet och ska även kunna användas av inplanerad skola och förskola. Den totala byggrätten för besöksändamål regleras genom bestämmelsen e_1 – medger att högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 33 % per fastighet för att kunna byggas ut ytterligare i framtiden om behovet finns.

P-PLATS – Område för parkeringsplats i anslutning till område för besöksanläggning – R, Parkeringen är tänkt att kunna samnyttjas med skolan; skolan på dagtid och idrottshallen främst kvällar och helger.

Huvudgata (GATA) – Befintliga Stallängsvägen är planlagd som Huvudgata då det är en gata som binder samman lokalgator inom tätorten och säkerställer angöringen till det planlagda området men även framtida bostadsområde söder om planområdet. Här tillåts alla trafikslag vilket möjliggör för utbyggnad av gång- och cykelväg längs gatan. På huvudgatan planläggs även för en cirkulationsplats - c-plats, för att angöra in till planområdet från Stallängsvägen.

Lokalgata (GATA₁) – Ett cirka 20 meter brett område är planlagt som Lokalgata främst avsedd för trafik som har sitt mål vid gatan, som förutom att försörja aktuellt planområde även ska försörja de bostäder som kommer att planläggas söder om detta planområde. Användningen inrymmer de vanliga arrangemangen av trafikordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, samt separata gång- och cykelvägar i anslutning till vägen. Planen anger att gång- och cykelväg ska anordnas inom vägområdet. Syftet med vägområdets bredd och att gång- och cykelväg inte ritats in på plankartan är för att ha möjlighet att ge vägen och gång- och cykelvägen det bästa läget vid projektering. Kommunen vill också ha möjlighet att hitta en

bra lösning för gång- och cykelvägens anslutning till den planerade cirkulationsplatsen i östra delen av planområdet.

Bussgata (GATA₂) – Gata avsedd för busstrafik för skoländamål med skolbussar för lämning och hämtning intill skolområdet.

NATUR och NATUR₁ – Totalt område om cirka 3 hektar är planlagt som NATUR och NATUR₁. Detta innebär friväxande grönområde som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. NATUR₁ preciseras för våtmark och innebär att marken ska innehålla våtmark som antingen förekommer naturligt eller är anlagd. Våtmarken ska skötas enligt skötselplan.

Utformning

För besöksanläggning anger planen en byggrätt om byggnadsarea på maximalt 33 % av fastighetsarean och maximal nockhöjd på 13 meter. För skolområdet anger planen en byggrätt om byggnadsarea på maximalt 20 % av fastighetsarean och maximal nockhöjd på 13 meter. Prickmark säkerställer att markområde om 6 meter mot väg och gata samt 4,5 meter mot fastighetsgräns inte får förses med byggnader. Bestämmelsen b_1 – källare får inte finnas, medverkar inom område för skoländamål och besöksanläggning för att undvika att djupare schaktning inom området är nödvändigt.

Ledningar och u-områden

Inom planområdet finns markreservat för underjordiska ledningar – u_1 , inom område för skoländamål och besöksanläggning. Inom NATUR och GATA ingår ledningsområden i användningen och behöver därför inte preciseras i plankartan.

Gator och trafik

Planen omfattar en ny väg som knyter ihop planområdet med Stallängsvägen som löper i östra delen av området. Gatan kommer planeras med vissa förskjutningar i sidled för att uppmuntra till en lägre hastighet. Gatan kommer projekteras till en bredd av 7 meter, och lokalgator inom området till 6,5 meter. Gatan kommer projekteras av en mark- och gatuingenjör i samband med exploatering av området. Inom gaturummet bör det enligt framtagna dagvattenutredning rymmas trädplantering med infiltration för dagvatten.

Planen omfattar även en cirkulationsplats för att möjliggöra en bra trafiklösning till och från området. I samband med att cirkulationsplatsen anläggs kommer även hastigheten på Stallängsvägen justeras och sänkas. Planen medger även gator för att försörja tillkommande skol- och besöksfastigheter.

Trafikutredning i samarbete med Nationalföreningen för trafiksäkerhetens främjande (NTF) för väg 193 visar att den ökade trafikmängden från skolbussar samt skjutsande föräldrar inte kommer att påverka trafiksituationen på väg 193 nämnvärt. Det är främst på Stallängsvägen som trafiksituationen kommer att påverkas, samt korsningen mellan Stallängsvägen och väg 193. Diskussioner pågår i samverkan med Trafikverket för lösningar av trafiksituationen.

Parkering

Byggrätten medger att yta för erforderlig parkering för personal och besökare ryms inom skoländamålet. Parkeringsytorna är underordnade utevistelseytorna för skola- och förskola och får inte påverka storleken på dessa. Område för parkering - P-PLATS, i anslutning till område för besöksanläggning – R, finns platser avsedda för rörelsehindrade i nära anslutning till entrén. Parkeringen är även tänkt att kunna samnyttjas med skolan; skolan på dagtid och idrottshallen främst kvällar och helger

Leveranser och transporter till verksamheterna

Samtliga verksamheters placering och anslutningar till gatunätet har utformats för att möjliggöra goda och ändamålsenliga transporter och leveranser. Detta säkerställs i bygglovskedet.

Kollektivtrafik

En busshållplats för skolskjuts planeras söder om skoländamålet inom användningen GATA₂ – Bussgata. I övrigt planeras inga nya hållplatser i anslutning till planområdet.

Kommunikationerna till området anses för närvarande vara goda med de befintliga hållplatser som finns vid Tidavallen norr om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Inom området som är planlagt som GATA₁ ska en separat gång- och cykelväg anordnas för att knyta ihop planområdet och det tillkommande bostadsområdet med befintliga områden och centrala Tidaholm. En utbyggnad av cykelväg längs Stallängsvägen bör utredas för att främja att personal och besökare väljer att gå och cykla till området före att ta bilen.

I granskningsförslaget föreslås en tillfartsväg söderifrån till idrottshallen via infartsvägen som föreslås till skolan och förskolan. Det ska även vara möjligt för gång- och cykeltrafikanter att ta sig till idrottshallen via säkra gång- och cykelvägar, både från Stallängsvägen och Filaregatan samt norrifrån från befintligt idrottsområde och Södra Ringvägen.

Tillgänglighet och säkerhet

Gång- och cykelvägar utformas med hänsyn till säkerhet och framkomlighet.

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

STÖRNINGAR

Buller

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent (genomsnittlig) ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats. De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena. Boverket anger att ovan nämnda riktvärden även kan användas vid planläggning av skolor, förskolor och vårdlokaler, dock bör de tillämpas för de tidpunkter då lokalerna används.

Boverket anger därmed att på skol- eller förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Översiktlig bullerbedömning

Det finns behov av att översiktligt kunna beskriva bullerexponeringen för att dels möjliggöra bedömningar av i vilken omfattning man behöver ta hänsyn till ljudmiljön, dels bedöma behovet av mer utförliga bullerutredningar.

Boverket och Sveriges kommuner och landsting har tagit fram en broschyr som innehåller två metoder för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer från vägtrafik vid bostäder om 1-5 våningar. Metod två ger en något större möjlighet att ta hänsyn till marktyp (mjuk eller hård), men båda metoderna kan användas var och en för sig. För att kunna avläsa ljudnivån behövs uppgifter om:

- trafikmängd (antal fordon per dygn)
- skyltad hastighet (km/h)
- avstånd mellan väg och mottagare (meter)

I bedömningarna förutsätts fri sikt mellan väg och mottagare och en ”normal” trafiksammansättning. Det innebär att avläst ljudnivå är en uppskattning som kan variera beroende på inverkan av olika faktorer. Om det finns flera vägar, andra trafikslag eller bullerkällor kan den sammanlagda ljudnivån bli högre och en mer omfattande utredning behöva göras.

Översiktlig bullerbedömning för förskoleverksamhet väster om Stallängsvägen

För att kunna göra en översiktlig bedömning av bullernivån har följande värden uppskattats av kommunens ansvariga baserat på dagens trafiknivåer:

Trafikmängd 2035: 3500 fordon

Skyltad hastighet: 40 km/h

Marktyp: Mjuk (vegetation)

Beräkningsmetod: Metod två

Översiktlig bullerbedömning metod två⁵

Utgångsvärdet 3500 fordon och hastighet 40 km/h ger mellan 58 och 59 dBA 10 meter från vägmitt. Lite drygt 50 meter från vägmitt uppnås en dämpning om 9 dBA, vilket ger en total ekvivalentnivå om 50 dBA.

Området för förskolan, som är den verksamhet som placeras intill Stallängsvägen, bedöms vinna på att en bullervall anläggs som en buffert mot Stallängsvägen då det skulle innebära förbättringar för såväl bullret som visuellt. Det skulle minimera buffertzonen och ge större möjligheter att bygga ändamålsenligt. Med en bullervall – vall, placerad cirka 3 meter från Stallängsvägen av en höjd om 1,5 meter beräknas bullernivåerna vid föreslagen användningsgräns bli under 50 dBA för i stort sett hela området bakom bullervallen. Bullervallen skulle därför förhindra att Boverkets rekommendationer om högst 50 dBA dagtid på skol- och förskolegårdar överskrids.

Utöver buller från Stallängsvägen som påverkar föreslagen förskola bedöms inte buller utgöra något problem i aktuell plan.

Siggetorps avfallsanläggning

Sydost om planområdet på motsatt sida om Stallängsvägen ligger Siggetorps avfallsanläggning. Östra delarna av planområdet ligger inom rekommenderat skyddsavstånd för avfallsanläggningen. Deponin kommer att sluttäckas innan 2018 och kommer därmed inte utgöra någon större risk för människors hälsa i framtiden, men på området finns även en återvinningscentral och en komposteringsanläggning. Rekommenderat skyddsavstånd är 500 meter för deponeringsanläggning samt för komposteringsanläggning och 200 meter för mellanlager för miljöfarligt avfall. Det miljöfarliga avfall som mellanlagras på anläggningen idag är det som privatpersoner själva lämnar in, vilket bedöms som en mindre mängd i sammanhanget. Det förekommer därmed ingen mellanlagring av avfall från verksamheter eller industrier på området, vilket skulle kunna utgöra en potentiell hälsorisk för omgivningen.

Störningar eller klagomål på buller eller lukt alstrade från avfallsanläggningen har aldrig rapporterats till kommunen från boende eller verksamheter i närområdet.

Grundvattennivåerna i området har en nivå på 0,7 meter respektive 2,3 meter under markytan. Schaktningar i samband med att området byggs ut kommer inte göras så djupt att grundvattnet påverkas eller medför risk att föroreningar från intilliggande områden sprids via grundvattnet till följd av utbyggnadsarbetet. Bestämmelsen b₁ – källare får inte finnas, medverkar för att undvika att djupare schaktning inom området är nödvändigt.

⁵ Bullerbedömning, <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2016/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken/>

PLANENS KONSEKVENSER

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

Trafik och bebyggelse

Jämfört med idag kommer viss störning att uppstå i närområdet i och med en utbyggnad av skolverksamheter och idrottsverksamheter inom ett idag obebyggt område. Då området är centralt beläget bedöms möjligheterna att gå och cykla till och från området som goda och den tillkommande trafiken bedöms acceptabel.

Naturmiljö och landskapsbild

Utbyggnad av föreslagen detaljplan medför att ytor som idag utgörs av vegetation hårdgörs och bebyggs. Området avgränsas mot befintliga bostadsområden med naturområden och tillkommande byggnation omges av skogsområden som till viss del kommer att bevaras. Föreslagna naturytor och begränsning av bebyggelsens omfattning gör att det fortfarande finns grönstruktur inom området. Viktigt att bevara grönytor i anslutning till förskola och skola som kan nyttjas som skolskogar. Målet är att tillkommande verksamheter inte ska ianspråkta mer mark än nödvändigt och nyttja den grönstruktur som finns i området idag genom att bl.a. använda öppna dagvattenlösningar och bevara delar av den grönstruktur som finns i området.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör ny förskola och skola samt idrottsverksamheter inom Tidaholms tätort. Detta bedöms svara på det behov av lokaler som kommunen har i dagsläget och tar även höjd för förändrade behov.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Teknisk service

Nya ledningar för vatten och avlopp samt el- och teleledning kommer att anslutas via befintliga system öster/norr om planområdet. Anslutningar och förutsättningar finns för att försörja planområdet med fjärrvärme, ledningar finns i Ringvägen, Stallängsvägen samt i befintligt närliggande bostadsområde. En ny pumpstation kommer lokaliseras utanför planområdet i samband med planläggning av framtida angränsande bostadsområde.

Avfallshantering

Varje fastighet/verksamhet ska ordna tillräckliga utrymmen för att sortering och hämtning av avfall ska kunna ske. Säkerställande av sopsortering inom respektive verksamhet säkerställs i bygglovsskedet.

Dagvattenhantering

Enligt den framtagna dagvattenutredningen rekommenderas att områden för våtmark, infiltration och fördröjning reserveras i planen för att undvika vattenansamlingar som kan uppstå när delar av området hårdgörs.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd	juni – augusti 2017
Granskning	november - december 2017
Antagande	januari 2018
Laga kraft	mars 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden ska detaljplanen inte ändras eller upphävas. Om det ändå sker utan fastighetsägarens medgivande kan kommunen bli ersättningskyldig för t.ex. minskad eller förlorad byggrätt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Ansvarsfördelning, huvudmannskap

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Mark med ändamål för skola och besöksanläggning ska fastighetsregleras från Siggestorp 3:1 och 4:1.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av Tidaholms kommun. Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av Tidaholms kommun. Planavgift tas ut i samband med bygglov. Lantmäteriets avgifter för lantmåteriförrättning bekostas av kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ett flertal tjänstemän inom Tidaholms kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. Planförslaget har upprättats av Marie Bengtzon, planarkitekt Tidaholms kommun samt Nicole Henriksdotter planarkitekt på Metria AB.

Tidaholms kommun

2018-01-12

Peter Lann

Miljö- och byggchef

Marie Bengtzon

Planarkitekt

Nicole Henriksdotter

Planarkitekt, Metria AB