

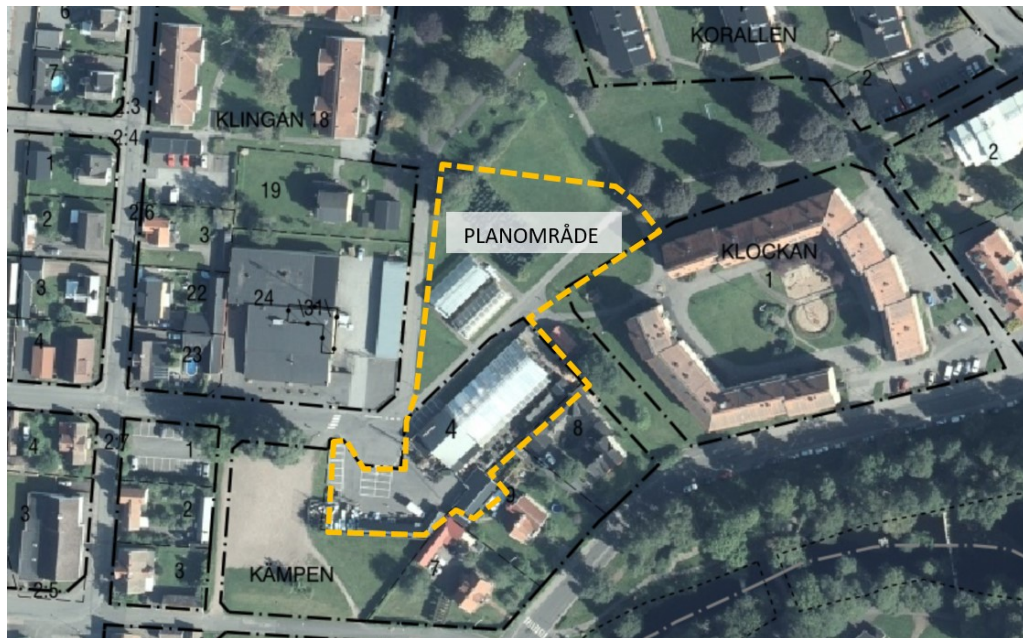


## Detaljplan för Kämpen 4 samt del av Innerstaden 2:1

### – ”Lidéns Blomsterhandel”

Tidaholms tätort, Tidaholms kommun

Västra Götalands län



## Plan- och genomförandebeskrivning

### GRANSKNINGSHANDLING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, december 2021

## SAMMANFATTNING

- Planförslaget möjliggör utökning av befintlig verksamhet, handelsträdgård, beläget i centrala delen av Tidaholms tätort.
- Planförslaget tillåter att ny bebyggelse får uppföras i en våning.
- Planområdesgränsen utgör till största del underlag för tänkt fastighetsreglering, där del av Innerstaden 2:1 regleras över till Kämpen 4.
- Utökad parkering möjliggörs på kvartersmark inom planområdet.
- Befintlig gångväg omlokaliseras norr om planområdet.

Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

## HANDLINGAR

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

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Bilagor:     - Plankarta  
              - Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan

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.

## Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING .....	2
HANDLINGAR.....	2
<b>INLEDNING .....</b>	<b>5</b>
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	5
<i>Bakgrund</i> .....	5
PLANDATA .....	5
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	7
<i>Översiktsplan</i> .....	7
<i>Gällande detaljplan</i> .....	7
<i>Övriga kommunala beslut</i> .....	7
PLANENS HANDLÄGGNING.....	7
<i>Planprocess</i> .....	7
<i>Undersökning om betydande miljöpåverkan</i> .....	8
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>	<b>9</b>
AKTUELL MARKANVÄNDNING.....	9
BEBYGGELSE.....	9
OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE .....	10
TRAFIK .....	10
<i>Kollektivtrafik</i> .....	10
<i>Parkering</i> .....	11
RIKSINTRESSEN .....	11
MARKFÖRENINGAR.....	11
LUFTFÖRENINGAR.....	11
DAGVATTEN .....	11
STRANDSKYDD .....	12
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	13
<i>Radon</i> .....	14
FORNLÄMNINGAR .....	14
<b>PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>15</b>
PLANERAD BEBYGGELSE .....	15
<i>Planbestämmelser</i> .....	16
TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	16
<i>Vatten och spillvatten</i> .....	16
<i>Dagvatten</i> .....	17
<i>Brandposter</i> .....	17
<i>Elförsörjning</i> .....	18
<i>Belysning</i> .....	18
<i>Fiber</i> .....	18
MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR .....	19
<i>Betydande miljöpåverkan</i> .....	20
<i>Miljömål</i> .....	20
<i>Radon</i> .....	20
<i>Farligt gods</i> .....	21
<i>Buller</i> .....	21

<i>Översvämning</i> .....	21
<i>Skyfall</i> .....	21
KONSEKVENSER .....	23
<i>Allmän platsmark</i> .....	23
<i>Boenden i närområdet</i> .....	23
<i>Barnperspektiv</i> .....	25
<i>Nollalternativ</i> .....	25
<b>GENOMFÖRANDEBESKRIVNING</b> .....	<b>26</b>
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	26
<i>Tidsplan</i> .....	26
<i>Genomförandetid</i> .....	26
<i>Ansvarsfördelning</i> .....	26
<i>Huvudmannaskap</i> .....	26
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	27
<i>Fastighetsreglering</i> .....	27
<i>Nyttjanderätt</i> .....	28
EKONOMISKA FRÅGOR.....	28
TEKNISKA FRÅGOR.....	29
<i>Grundläggning</i> .....	29
<i>Ledningar</i> .....	29
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	29
MEDVERKANDE .....	29

## INLEDNING

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en utökning av befintlig verksamhet genom ändrad markanvändning från allmänt ändamål: plantering och parkmark, till område för kvartermark: odling - handelsträdgård (L<sub>1</sub>) med komplement handel (H), restaurang och café (C).

#### **Bakgrund**

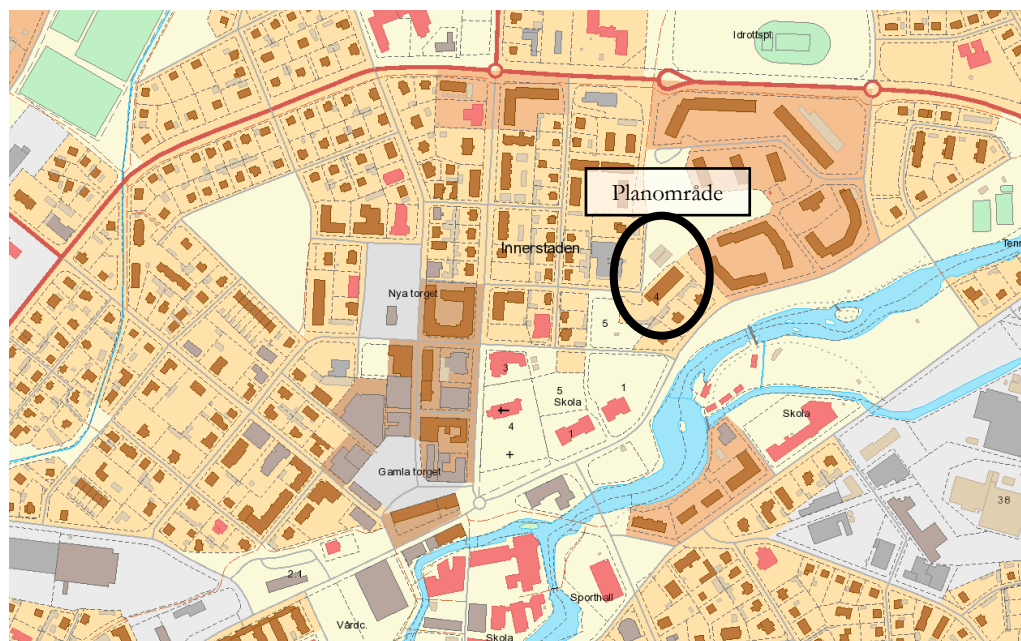
Lidéns Blomsterhandel AB har under en lång tid disponerat området på Innerstaden 2:1 för odlingsändamål kopplade till deras verksamhet. I juni 1991 beslutade byggnadsnämnden att ge tillfälligt bygglov för två växthus på platsen. Efter att det tidsbegränsade bygglovet gått ut har växthusen medgetts förlängda tillfälliga bygglov om 3 år i taget. Ett tidsbegränsat bygglov får ges högst femton år. Enligt lagstiftningen finns inga övergångsbestämmelser, därför finns inte stöd i lagen att förlänga det tillfälliga bygglovet ytterligare och växthusen är då att anse som planstridiga.

Lidéns Blomsterhandel AB inkom med en förfrågan om att köpa del av Innerstaden 2:1 för att vidareutveckla sin verksamhet; genom att bygga ut växthuset mot gångbanan för att öka försäljningsytan samt bygga växthus på grönområde för odling och parkeringsplatser.

Innan planarbetet kunde påbörjas fick en större utredning av befintliga ledningar utföras, då området korsas av många samhällsviktiga ledningar som är ekonomiskt betungande att flytta.

### PLANDATA

Planområdet är beläget i centrala delarna av Tidaholms tätort och omfattar fastigheten Kämpen 4 samt del av Innerstaden 2:1. Fastigheten Kämpen 4 ägs av Lidéns Blomsterhandel AB. Innerstaden 2:1 är i kommunal ägo. Arean på planområdet uppgår till ca 7000 kvm. .



Översiktsbild över centrala Tidaholm och läge för planområdet.

## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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 och 4 kap. miljöbalken. Se bilaga 1.

3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken avser grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Det föreslagna planområdet ligger placerade med gångavstånd till service, arbetsplats och kollektivtrafiknoder i Tidaholms tätort. Planförslaget bygger vidare på befintlig samhällsstruktur, tar inte i anspråk eller inskränker på något aktivt skogsbruks- eller jordbruksområde eller mark som är av väsentlighet för allmänheten i Tidaholms tätort.

Med motiveringen ovan samt ställningstagande i behovsbedömningen 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 om en förtätning av befintlig bebyggelsestruktur i centrum av Tidaholms tätort.

För att en förtätning i befintliga områden ska möjliggöras måste gällande detaljplaner ändras.

### Gällande detaljplan

Området omfattas av delar av följande detaljplaner;

DP 79 - ändring av stadsplan för kv. Kalven, Kvadraten m.fl. (laga kraft 1983-10-28). Samt DP 86 – ändring av stadsplan för kv. Kurvan och Kullen m.fl. (laga kraft 1987-06-15).

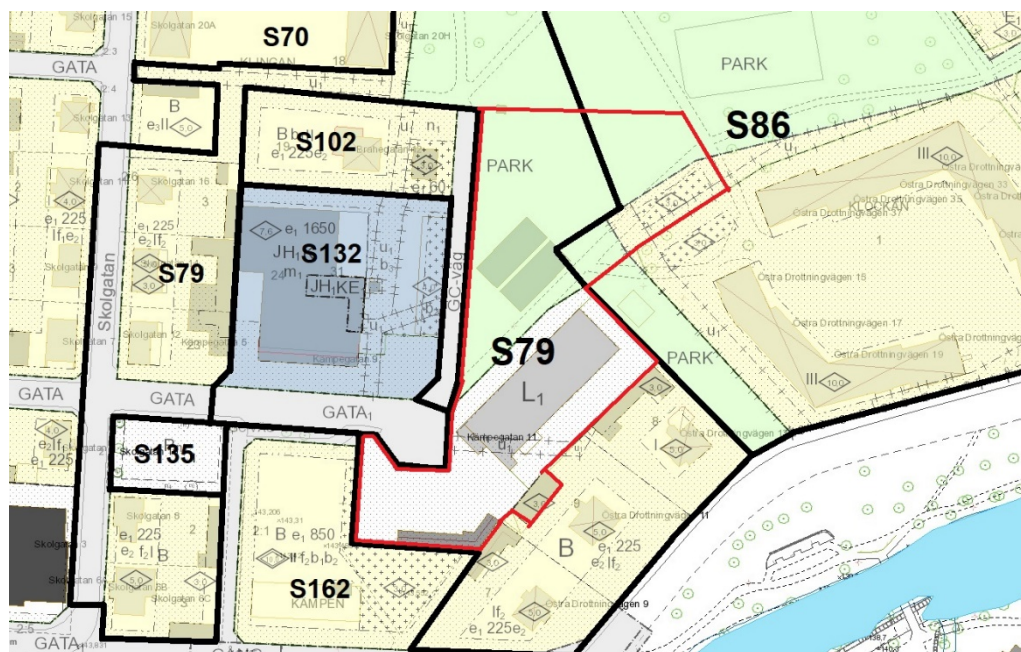


Bild ovan visar utdrag ur planöversikt för berört område, där svarta linjer visar gällande detaljplanegränser. Planområdet illustreras med röd linje.

### Övriga kommunala beslut

KSAU beslutade 2021-08-25 §91 att försälja del av Innerstaden 2:1 till ägarna av Kämpen 4 (Lidéns Blomsterhandel AB).

## 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 februari 2022.



### **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 §.

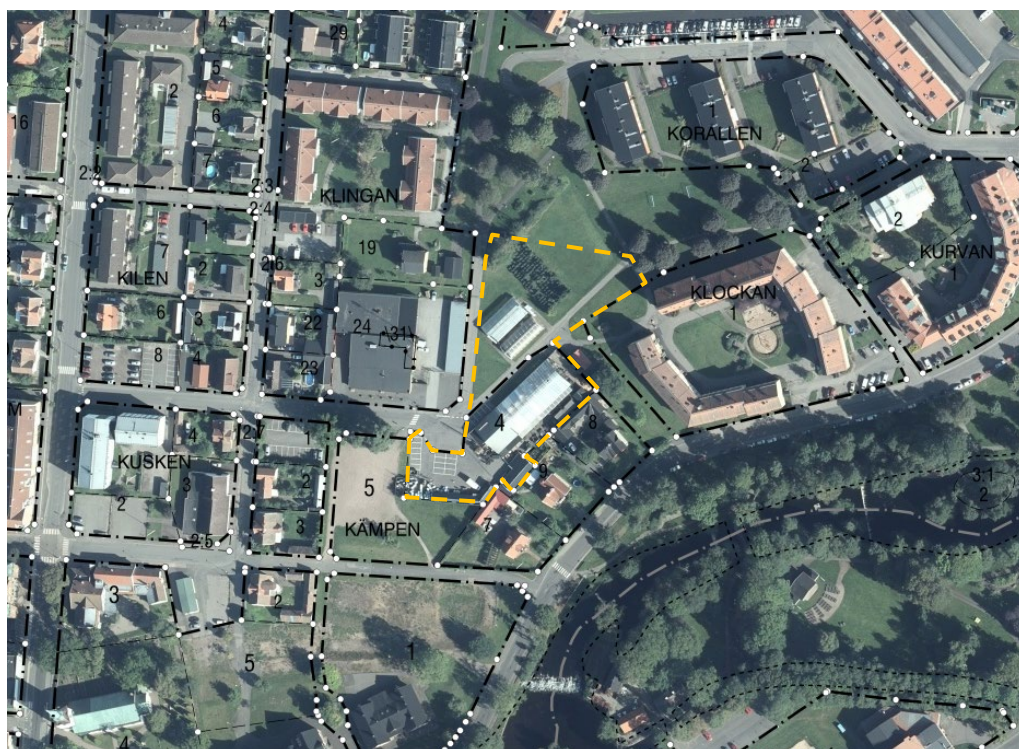
Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Enligt beslut 2021-07-15 dr. 402-31201-2021 delar Länsstyrelsen Västra Götaland kommunens bedömning.



## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### AKTUELL MARKANVÄNDNING

Södra delen av planområdet på fastigheten Kämpen 5 är exploaterad och utgörs av handelsträdgården Lidéns Blomsterhandel samt tillhörande parkering. Handelsträdgården är en pågående och mycket populär verksamhet som har öppet året runt. Den norra delen av planområdet på fastigheten Innerstaden 2:1 är bebyggd med två växthus samt ett större område med planteringar för verksamhetens behov. Här finns även gräsytor och en asfalterad gångväg som ingår i ett allmänt parkområde. Det allmänna parkområdet nyttjas främst av boenden i området som gångstråk till och från Tidaholms centrum.



Ortofoto över planområdet. Planområdet visas med gul streckad linje.

### BEBYGGELSE

På Kämpen 4 finns idag tre byggnader bestående av en huvudbyggnad sammanbyggd med växthus där huvuddelen av befintlig verksamhet rymms, samt mindre komplement- och förrådsbyggnader. Huvudbyggnaden uppgår till ca 795 kvm och de två komplementbyggnaderna till sammanlagt 210 kvm. Byggnader (växthus) för odling finns idag uppförda på Innerstaden 2:1 med tillfälliga bygglov och arrendeavtal. De uppgår till 170 kvm vardera. En transformatorstation finns även belägen i nordöstra delen av planområdet. Ett miljöhus till flerbostadshusen på fastigheten Klockan 1 finns idag norr om Kämpen 4, vilken nås via gångvägen genom planområdet samt från Klockan.



Karta över Kämpen 5 samt del av Innerstaden 2:1, där huvudbyggnad, växthus, parkering och GC-vägar är utpekade.

## OFFENTLIG OCH KOMMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger centralt i Tidaholms tätort cirka 250 meter från Torggatan, vilken räknas som handsgatan i Tidaholms centrum. Området ligger i direkt anslutning till övriga verksamheter och handel, samt kringliggande bostadsområden.

## TRAFIK

Via bil har planområdet tillfart från Kämpegatan. En större gång- och cykelväg löper direkt väster om planområdet i nord-sydlig riktning och ansluter mot Tidaholms centrum via Kämpegatan. En planerad gång- och cykelväg kommer även anläggas väster om Kämpen 5 och ansluta Kämpegatan med Östra Drottningvägen. De korta avstånden inom tätorten gör det enkelt att nå olika målpunkter tack vare cykelvägnätet.

### Kollektivtrafik

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

Tidaholms resecentrum ligger knappt 500 meter från planområdet, därifrån går samtliga bussar i Västtrafiks regi, såväl som lokala linjer inom kommunen.

## **Parkering**

Byggrätten medger att yta för erforderlig parkering ryms inom fastigheten. Parkering kräver bygglov, och kan efter prövning lokaliseras på prickad mark och till u-områden, i samråd med ledningsägare.

## **RIKSINTRESSEN**

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller för planområdet.

## **MARKFÖRORENINGAR**

Enligt Länsstyrelsen EBH-karta över förorenade områden finns inget förorenat eller potentiellt förorenat område inom eller i planområdets närområde.

## **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<sub>2,5</sub>). 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 MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan.

Tidaholms kommun är medlem i Luft i Väst. De senaste mätningarna av PM<sub>10</sub> (partiklar) som genomfördes vinterhalvåret 2011/2012 visar att Tidaholms urbana luftmiljö PM<sub>10</sub> ligger under miljökvalitetsmålet, även NO<sub>2</sub> (kvävedioxid) klarar miljökvalitetsmålet. Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft negativt.

Utbyggnaden av befintlig verksamhet enligt planen innebär en acceptabel ökning av fordon i ett annars redan utbyggt område i staden. Tack vare goda kommunikationer i form av gång- och cykelvägar till och kring planområdet, samt planering av fler gc-vägar i och med utbyggnaden av Kungsbroområdet, antas fler och fler besökande kunna ta sig till området till fots eller cykel.

## **DAGVATTEN**

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Dagvatten från parkeringsytorna bör renas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet. För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av

dagvattnet, inte påverka omkringliggande vegetation mm, bör infiltration av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor anordnas. Infiltration av dagvatten bör utföras för att minska riskerna för en grundvattensänkning. Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD) där så är möjligt. I annat fall ska dagvattnet fördröjas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet. Gröna tak, s.k. sedumtak och gräsarmerade parkeringsplatser bör övervägas för att bidra till omhändertagande av dagvatten från området. I samband med byggnation av ny parkering kan även så kallade fördröjningsmagasin för dagvatten anläggas under hårdgjord yta.

## STRANDSKYDD

Enligt miljöbalkens 7 kap 13-18 §§ gäller 100 meters generellt strandskydd för sjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv och be- vara goda livsvillkor på land och i vatten för växt- och djurlivet. I och med att detaljplanen ändras återinträder det generella strandskyddet på 100 meter. Kartan nedan redovisar område där strandskydd inträder.

Planområdets sydöstra gräns ligger ca 60 m från strandlinjen, närmaste tillåtna bebyggelse (dvs läge för planerat växthus) ligger mer än 100 m från strandlinjen och berörs därmed inte av strandskydd.

Kommunen får enligt 4 kap 17 § i plan- och bygglagen upphäva strandskyddet i en detaljplan enligt miljöbalken 7 kap 13-18 §§ om särskilda skäl föreligger.

Som särskilt skäl åberopar kommunen Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 1, området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften och punkt 2, att området ”genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen”. Planområdet omfattar ianspråktagen bebyggd mark.

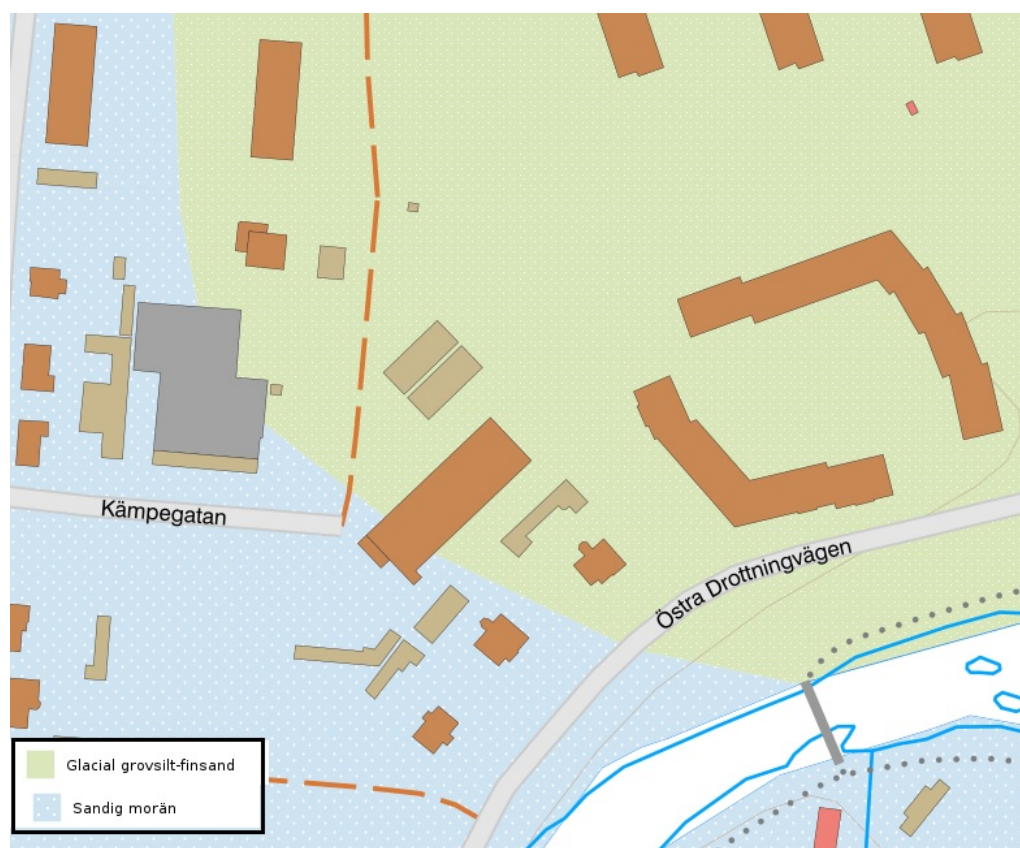


Karta: Strandskyddsområde inom 100 m från Tidan. När ny detaljplan upprättas, återinträder strandskyddet och kommer därför att upphävas i och med detaljplanen. Streckad linje visar gränsen för strandskyddet.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består planområdet av sandig morän samt glacial grovsilt-finsand som grundlager. Ingen geoteknisk undersökning har genomförts specifikt för planområdet, men 2013 genomfördes en geoteknisk undersökning strax söder om planområdet (på kvarteret Kungsbro och Kämpen) som stödjer SGU:s tolkning. Enligt den undersökningen består jorden under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten, troligen morän, block eller berg. Inom området förekom tunnare skikt av siltig lera och lerig silt i friktionsjorden. Inga stabilitetsproblem eller risk för sättningar bedömdes förekomma inom området.

Då detta planområdet gränsar till utförd geoteknisk utredning och området i övrigt redan är bebyggt utan föreliggande stabilitets- eller sättningsproblematik, bedöms inte planområdet omfattas av föreliggande risker för den typen av problematik.



Utdrag ur SGU jordartskarta.

## **Radon**

Radonmätningar som utfördes vid angränsande geoteknisk undersökning från 2013 visar att marken klassas som normalradonmark, där nya byggnader ska utföras radonskyddade.

Inom området ska därmed byggnader uppföras med radonskydd om inte undersökningsresultat från undersökningar kan påvisa att det inte behövs.

## **FORNLÄMNINGAR**

Området innehåller inga kända registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök.

## PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### PLANERAD BEBYGGELSE

Tillköpet av mark möjliggör en utökad byggrätt för verksamheten. Befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnader på Kämpen 4 planeras att behållas. De två växthus som idag ligger på Innerstaden 2:1 är av äldre modell och planeras att rivas och ersättas av ett större växthus om ca 500 kvm i den norra delen av planen där en större byggrätt möjliggörs. Se illustration nedan.



Illustrationsbild över tidigt förslag till nybyggnation av växthus och flyttad parkering.

Nybyggnationen av växthus möjliggör att delar av den odling som idag sker i huvudbyggnadens växthus kan flyttas till det nybyggda växthuset. Detta frigör plats för utökad handel och eventuell mindre restaurang/caféverksamhet i den befintliga huvudbyggnaden.

Genom tillköp av mark planeras även en ny utökad parkering samt en flyttad huvudentré, vilket förbättrar en idag stundtals besvärlig trafiksituation kring den befintliga entrén på huvudbyggnadens gavel.

## Planbestämmelser

**L1 Handelsträdgård** - Innebär odling och/eller försäljning av växter och trädgårdsprodukter (grönsaker, frukt och bär) samt som komplement försäljning av trädgårdsredskap, -maskiner och trädgårdsmöbler.

**C1 Café och Restaurang** – Innebär att centrumverksamhet med precisering café eller restaurangverksamhet får anläggas som komplement till handelsträdgård.

**H1 Detaljhandel** – Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Detaljhandel får anläggas som komplement till Handelsträdgård.

Högsta byggnadshöjd - om 3 meter resp 3,5 meter medger uppförande av envåningshus. För komplementbyggnader gäller 3,0 meter och för huvudbyggnad samt befintliga och tänkta växthus gäller 3,5 meter. Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Se bild nedan.

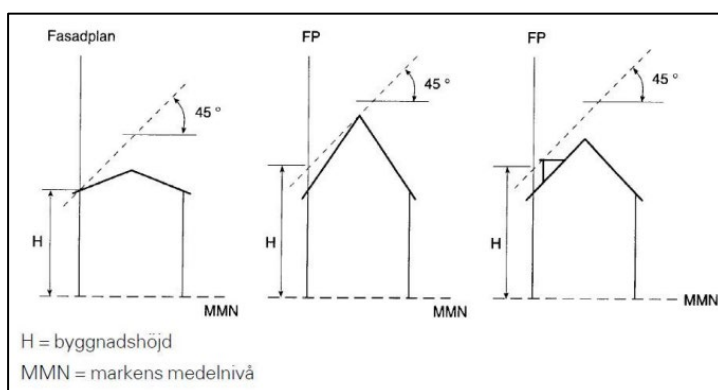


Illustration: Boken om lov, tillsyn och kontroll/Boverket

Prickmark – marken får inte förses med byggnadsverk.

$u_1$  – bestämmelsen reglerar läge och placering av markreservat för allmännyttiga ändamål såsom ledningar under jord.

Genomförandetiden för planen är 5 år. 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

VA-anlutningar till den befintliga bebyggelsen på Kämpen 4 är idag ej godkänd. VA ligger idag i Östra Drottningvägen och anlutningar sker genom en vidarekoppling från VA-servisen till privatbostaden på Kämpen 8/Östra Drottningvägen 11. Verksamheten har därmed ingen egen påkopplingspunkt, och ledningarna är inte dimensionerade för verksamheten utan för en privatbostad.



Om verksamheten nu även är tänkt att kunna expandera kan detta medföra stora problem på ledningsnätet. Verksamheten behöver egna anslutningspunkter för att kunna bedriva verksamheten vidare.

I samband med tänkt utbyggnation kan anläggandet av nya anslutningspunkter med rätt dimension samordnas. Samhällsbyggnadsförvaltningens VA-enhet anvisar nya anslutningspunkter och dimensioner.

Planområdet korsas av en spillvattenledning till privatbostaden på Klingan 19. Ledningen ligger kvar i oförändrat läge och skyddas med u-område samt prickad mark, för att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs på ledningen.

### **Dagvatten**

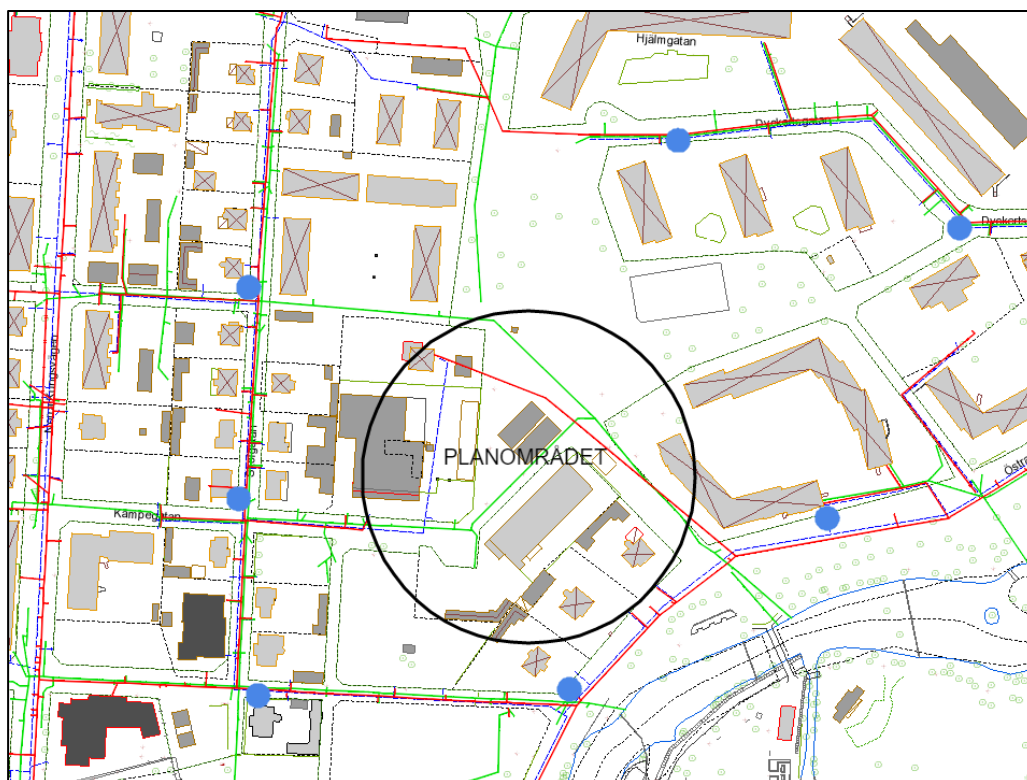
Parkeringsytan i den södra delen av planområdet avvattnas idag utan föreliggande fördröjning till en befintlig dagvattenbrunn kopplad till en större dagvattenledning på Kämpegatan. Ledningen korsar planområdet norrut, innan den ansluter mot ytterligare en dagvattenledning som korsar planområdet från nord-väst. Dessa svänger sedan av ned mot Östra Drottningvägen och utan föreliggande rening eller fördröjning ut i Tidan. Ledningarnas dimensioner och höjdlägen gör att de bedöms svåra att flytta till annat läge. Ledningarna ligger i planförslaget kvar i oförändrat läge och skyddas i plan med u-område samt prickad mark för att förhindra att ny bebyggelse uppförs ovan ledningen. Då det är en befintliga dagvattenhantering som även avvattnar kommunal mark på Kämpegatan kommer inte nya krav ställas på fördröjning eller rening. Däremot ska dagvatten från nyanlagda hårdgjorda ytor omhändertas och fördröjas inom planområdet. Detta bedöms möjligt i anslutning till ny tänkt parkering inom planområdet.

Enligt den geotekniska bedömningen kan med fördel LOD genom infiltration anläggas inom området. Planområdet bedöms tillräckligt stort för att dels infiltrera genom vegetationsytor, samt att anlägga dagvattenmagasin i anslutning till växthus eller parkering, om så krävs.

Då handelsträdgård är en vattenkrävande verksamhet finns även ett egenintresse att kunna återanvända det dagvatten som skapas som en ekonomisk fördel inom verksamheten. Det ger även en stor ekologisk fördel med en cirkulär användning av vatten som resurs.

### **Brandposter**

Det finns 7 brandposter med ett avstånd av 100-200 meter från planområdet. Se bild nedan. Ytterligare brandposter bedöms inte krävas.



### **Elförsörjning**

Verksamheten är idag ansluten till elnätet, vilken bedöms tillräcklig för nutida samt framtida expansion. Anslutning sker via servis som korsar Kämpen 9/Östra Drottningvägen 11.

### **Belysning**

Gångvägarna som idag korsar och ansluter till planområdet från Kämpegatan och kv. Klockan/Kurvan är belysta med gångvägsarmaturer av äldre modell. Dessa armaturer kopplas mot belysning på Östra Drottningvägen via Lidéns fastighet Kämpen 4 samt privatfastigheten Kämpen 8.

I samband med planens genomförande då gångvägen förbi Lidéns förflyttas norr om planområdet kommer tre av gångvägsarmaturerna att slopas. I samband med detta kopplas även samtlig gångvägsbelysning om, och elanslutningen mot Östra Drottningvägen tas bort. En ny anslutning av gångvägsbelysningen görs mot transformatorstationen i nordvästra delen av planområdet, alternativt mot befintlig gångvägsbelysning norrut som kopplar mot Norra Ringvägen.

Den nya gångvägen som anläggs norr om planområdet belyses med ny gång- och cykelbelysning.

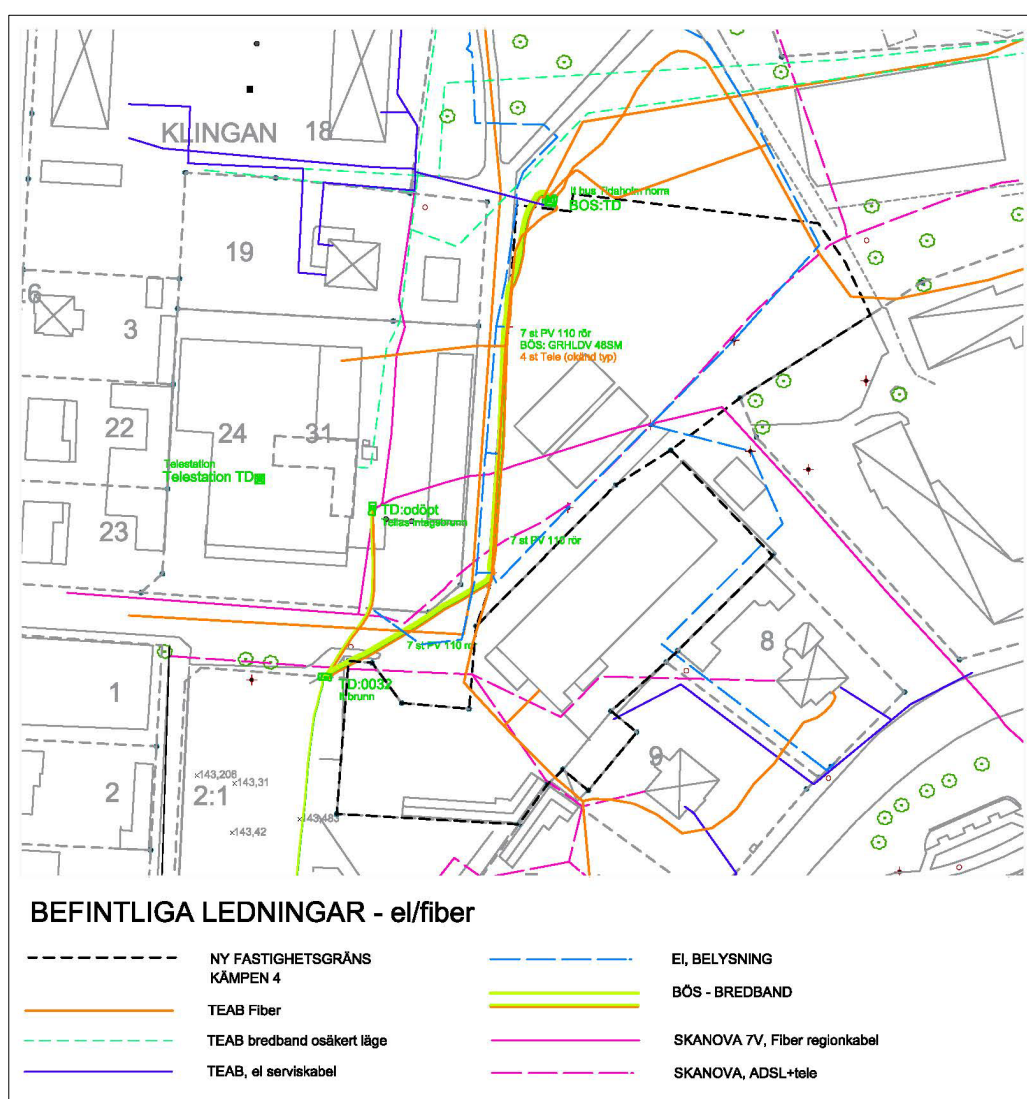
### **Fiber**

Inom området finns flertalet ledningar för fiber och bredband. En större regionkabel för fiber löper från transformatorstationen i nordvästra planområdet, längs västra plangränsen och vidare söderut mot Rådhusgatan. Ännu en

regionkabel korsar marken under befintligt växthus på Innerstaden 2:1. Dessa skyddas i plan med u-område samt prickad mark.

Fiberkablar som korsar södra delen av Kämpen 4 mot hushållen längs Östra Drottningvägen skyddas även dessa med prickad mark.

En kopparledning för ADSL/telefoni korsar området i den befintliga gångvägen. Ledningen är för tillfället fortfarande i drift, men kommer att avvecklas inom en 5-årsperiod. Den skyddas därmed inte i denna detaljplanen. Däremot kommer ett nyttjanderättsavtal för ledningen skrivas i samband med ev. nybyggnation ovanpå kabeln, som säkerställer att ledningsägaren har tillgång till kabeln under de sista åren den är i drift. Ny bebyggelsen kommer därmed tillåtas ovanpå kabeln, under förutsättning att detta sker i samråd med ledningsägaren.



Översiktlig karta över befintliga el- och fiberledningar i och kring planområdet.

## MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

Med stöd av behovsbedömningen (bilaga 1) bedöms planens genomförande inte generera betydande miljöpåverkan, varför någon miljökonsekvensbeskrivning

(MKB) inte kommer att upprättas för området. Motivet är att verksamheter inom området inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller med naturresurser.

### **Betydande miljöpåverkan**

Enligt 6 kap. 3 § 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§.

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. Separat undersökning om miljöpåverkan har upprättats som underlag. Ställningstagandet att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan grundar sig på följande:

- planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen, strandskydd, miljö kvalitetsnormer påverkas/överskrids inte.
- planförslaget innebär inga risker för människors hälsa och säkerhet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Enligt beslut 2021-07-15 dr. 402-31201-2021 delar Länsstyrelsen Västra Götaland kommunens bedömning.

### **Miljömål**

Planens intentioner bedöms positivt påverka det nationella miljömålet God bebyggd miljö, genom en förtätning inom befintlig bebyggelse.

Planens intention är i linje med de mål och strategier som finns i förslag till ny översiktsplan för Tidaholms kommun, som förväntas antas höst -21. Prioritet nr. ett för bebyggelse är Tidaholms tätort, där en förtätning av befintlig bebyggelse bör ske där så bedöms möjligt och lämpligt. Alltså en positiv inverkan och i linje med utpekade mål.

### **Radon**

Radonskydd bedöms inte vara aktuellt i den planerade bebyggelsen som utgörs av oisolerade växthus på genomsläpplig grundläggning.

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

## Farligt gods

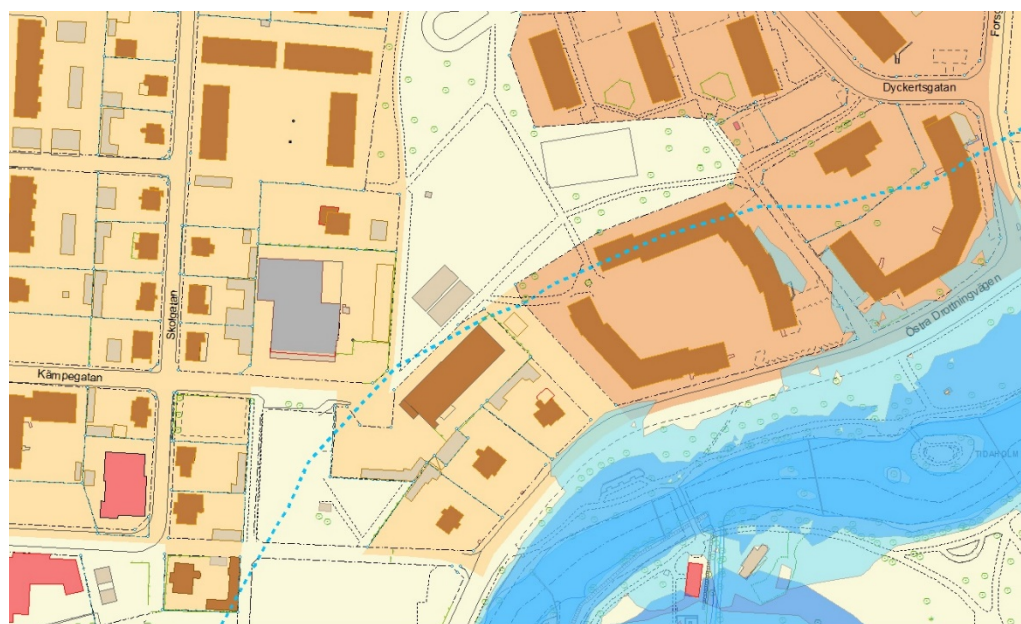
Det finns ingen farligt godstransportled nära planområdet.

## Buller

Trafiken till området är i ringa mängd och den tillkommande trafiken från den planerade utbyggnationen kommer påverka trafikintensiteten i mindre omfattning.

## Översvämning

Enligt Översvämningskartering för Tidan, utförd 2018, finns ingen risk för att planområdet kommer att beröras vid eventuella översvämningar vid höga flöden i Tidan. Se bild nedan, som visar beräknat högsta flöde samt 100-årsflöde.

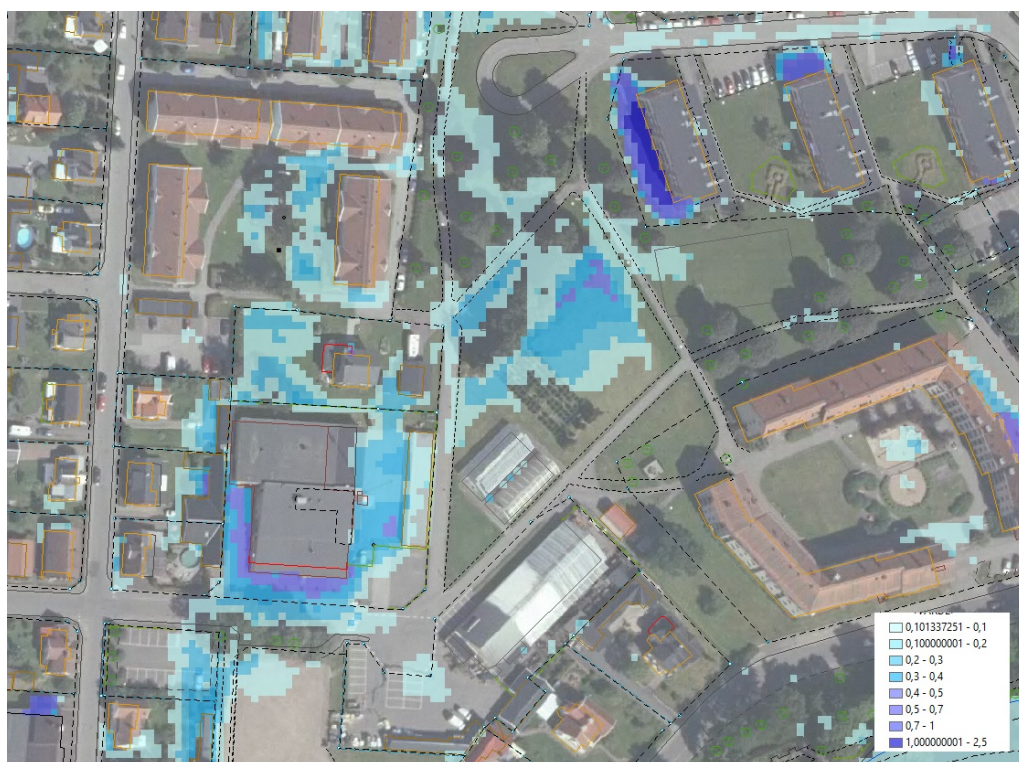


Karta ur översvämningskartering 2018. Mörkblå färg – 100-årsflöde. Ljusblå färg – högsta flöde. Streckad linje – strandskydd 100 m från Tidan.

## Skyfall

En Skyfallskartring 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 Skyfallskartrering (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, 2020, där planområdet är markerat med streckad svart linje. Som mest noteras i norra delen av planområdet ett vattendjup på 0,3-0,4m vid ett beräknat skyfall motsvarande ett 100-årsregn med klimatfaktor på 1,3.

Hela området är relativt flackt och har inga observerade större instängda områden. Störst ansamling av vatten sker vid norra delen av planområdet, där en ansamling naturligt sker i parkmarken/på gräsytan. Det planerade växthuset står delvis på mark som riskerar att översvämmas. Växthuset grundläggs på en infiltrerande och dränerande bädd av genomsläppligt material, och är gjort för att kunna omhänderta överblivet vattnet från bevattning i växthuset. Byggnaden uppförs även i oorganiska material och kommer därmed byggnadsmässigt inte ta skada om tillfälliga höga vattennivåer skulle uppstå.

I samband med anläggandet av en ny gångväg norr om planområdet finns möjlighet att tillskapa åtgärder för att förbättra översvämningsmöjligheterna på resterande gräsyta.

Områden för fördröjning och hantering av dagvatten till följd av skyfall kan med fördel anläggas i samband med anläggande av parkering eller grundläggning av växthus, för att vid extrema förhållanden breddas via det befintliga dagvattensystemet mot Tidan.

## KONSEKVENSER

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet

### **Allmän platsmark**

I planförslaget regleras en del av allmän platsmark - park över till kvartersmark. Mark som tidigare varit tillgänglig för allmänheten kommer efter planens genomförande äga av privat fastighetsägare. Parkmarken är en del i ett större parkområde i kommunal ägo som nyttjas som grönområde och gångstråk för boenden i området. Trots detta görs bedömningen att påverkan på allmänheten i och med regleringen blir ringa. Den delen park som i planen regleras till kvartersmark nyttjas till större delen redan idag av verksamheten på Kämpen 4. Resterande del utgörs främst av asfalterat gångstråk samt en del klippt gräsyta. Ytan i fråga nyttjas inte i större utsträckning som uteplats eller för rekreation idag.

### **Boenden i närområdet**

#### GC-stråk

Störst påverkan för allmänheten tros vara att ett asfalterat gångstråk flyttas till norra delen av planområdet. Gångstråket knyter samman flerbostadshusområdet Klockan/Kurvan med Tidaholms centrum. Vid försäljningen av mark kommer det gångstråk som idag passerar genom planområdet att tas bort och ett nytt anläggas norr om planområdet. Se bild nedan. Boenden i flerbostadshusområdet kommer efter planens genomförande att få en något längre sträcka för att nå Tidaholms centrum än vad man gör idag, vilken kan upplevas som negativt för de boende. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är den nya sträckningen dock motiverad, då oskyddade trafikanter samlas till ett gemensamt stråk i nord-sydlig riktning väster om planområdet vilket gör mötet med trafiken på Kämpegatan tydligare och säkrare.

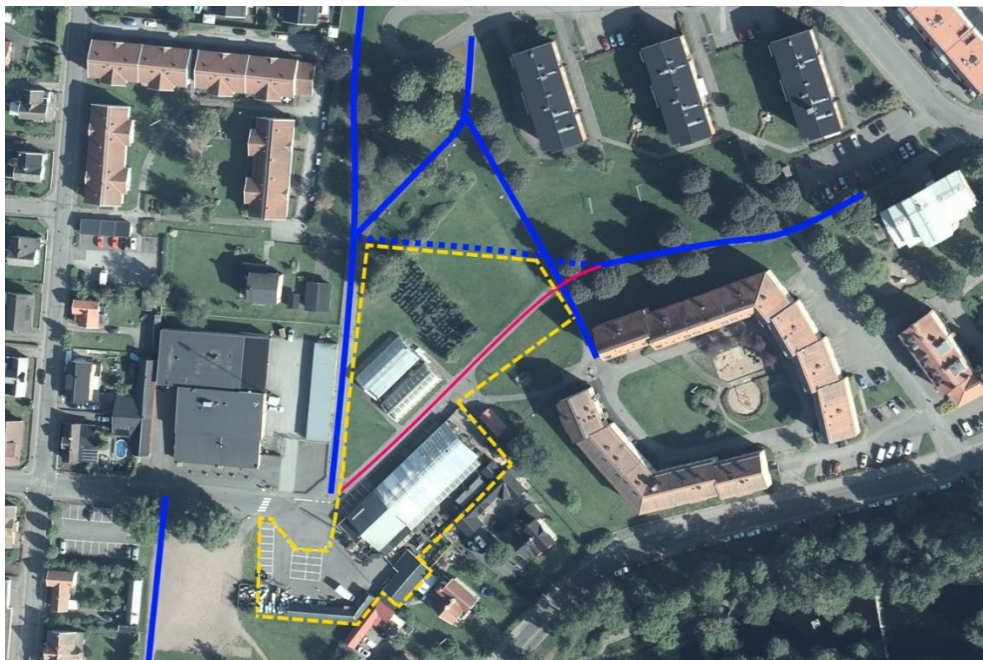


Bild över befintliga gångstråk (blå linjer), gångväg som slopas genom planområdet (röd linje) samt ny placering för gångstråk norr om planområdet (streckad blå linje). Planområdet illustreras med gul streckad linje.

### Miljöhus

Det miljöhus som återfinns norr om Kämpen 4, på Tidaholms kommun fastighet Innerstaden 2:1, nås idag via den gångväg som löper genom planområdet, samt via en gångväg från kv. Klockan. Miljöhuset servar boende i flerbostadshuset på Klockan 1. I och med genomförandet av planen och en försäljning av kvartersmarken kommer åtkomsten till miljöhuset för servicefordon inte längre ske via kommunal mark utan via privatägd mark. Planförslaget kommer dock inte medge någon byggnation på platsen som motverkar en fortsatt framtida åtkomst till miljöstationen, då det på den aktuella platsen är prickad mark samt ledningsrätter för flertalet ledningar. Det kommer därför även efter planens genomförande vara möjligt att nå miljöhuset med servicefordonen på samma sätt som tidigare.

Kommunen för diskussioner med TBAB om en eventuell försäljning av del av Innerstaden 2:1 enligt bild nedan. Det skulle innebära att miljöhuset, som idag står på kommunal parkmark, kan medges åtkomst inom flerbostadshusens egen fastighet. Detta följer även intentionerna i den ursprungliga detaljplanen för kv. Klockan, där det markerade området var en infartsväg till en garage- och parkeringsyta för boende i kvarteret. Fram till den lösningen är på plats kan miljöhuset fortsätta nås via planområdet och klockans fastighet, även efter genomförandet av planen.



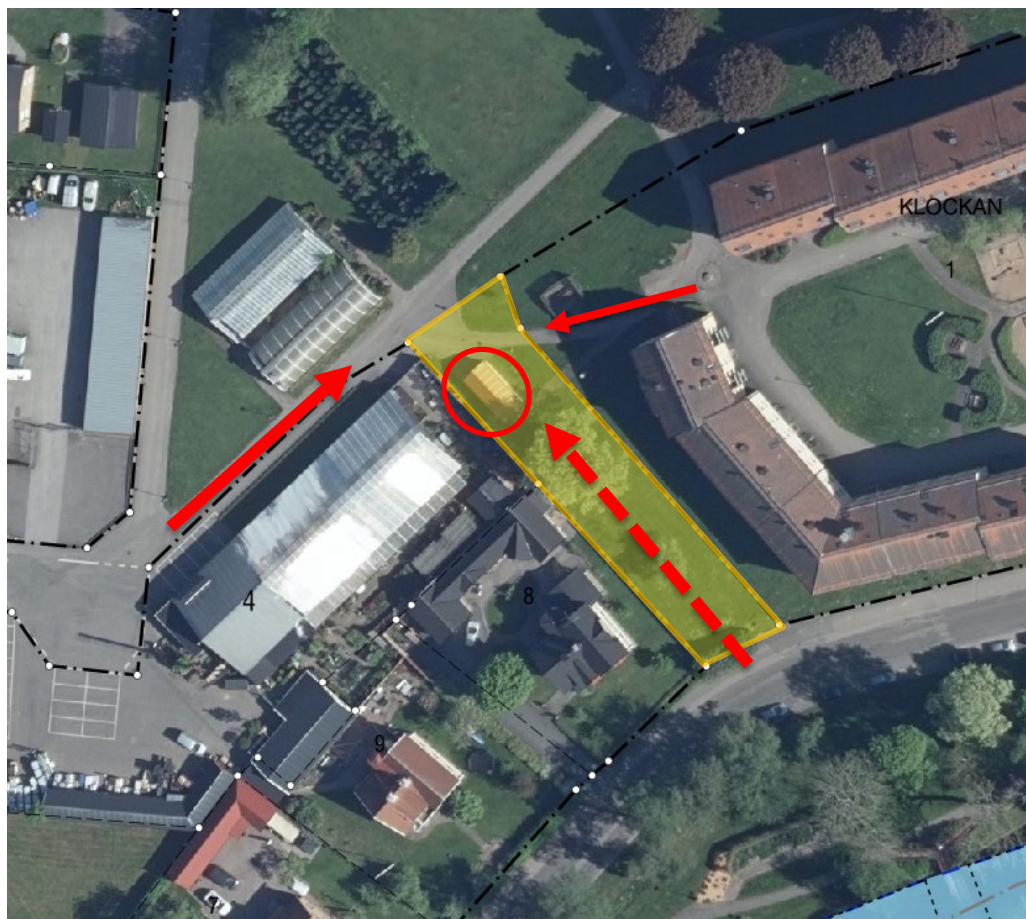


Bild över miljöhuset till kv. Klockan (röd cirkel) samt mark som ev. kan köpas av TBAB och tillfalla Klockan 1 (gul yta). Dagens åtkomst till miljöhuset illustreras med röda pilar och den framtida möjliga anslutningen med röd streckad pil.

### **Barnperspektiv**

Många skolbarn passerar i området på väg till och från Forsenskolan vid Norra Ringvägen. Flytt av gångväg innebär en förbättrad trafiksituation för oskyddade trafikanter. Säkra skolvägar är av högsta prioritet för såväl kommunen som dess medborgare, vilket bedömningen är att planförslaget ger.

### **Nollalternativ**

Om planen inte genomförs kommer parkmarken ligga kvar som allmän platsmark och inte regleras över till kvartersmark. Lidéns Blomsterhandel kommer då inte kunna köpa marken, eftersom marken inte kommer kunna regleras till den befintliga fastigheten Kämpen 4.

Eftersom det tillfälliga bygglov för de befintliga växthusen på platsen gått ut och det tillfälliga bygglov enligt PBL inte längre kan förlängas, kommer även de befintliga växthusen på sikt behöva rivas. Detta eftersom växthusen saknar bygglov, är planstridiga samt placerade på kommunens mark. Marken som är förlagd som allmän platsmark-parkmark kommer försatt ligga kvar i kommunal ägo och skötas som klippt gräsyta. .

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

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

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen, det är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande ungefärliga tidsplan under 2021-2022:

Samråd november 2021

Granskning dec 2021-jan 2022

Antagande mars 2022

Laga kraft april 2022

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att 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, men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

### Ansvarsfördelning

Tidaholms kommun ansvarar för allmänna platser; park samt gång- och cykelväg. Tidaholms kommun ansvarar även för transformatorstation i nordvästra delen av planområdet. Kommunen ansvarar också för drift och underhåll av allmän platsmark.

Tidaholms kommun ansvarar för utbyggnad av ny gångväg strax norr om planområdet. Kvartersmark exploateras av fastighetsägaren, Lidéns Blomsterhandel AB, i enlighet med upprättat detaljplan, och i samråd med ledningsägare där så krävs.

Tidaholms Energi AB ansvarar för elledningar. Tidaholms Energi AB ansvarar för flytt av gångvägsbelysning. Där så behövs skyddas ledningar med u-område på plankartan.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsreglering

Marken inom planområdet ingår i fastigheterna:

- Kämpen 4
- Innerstaden 2:1

Vid genomförandet av detaljplanen kommer kvartersmarken i detaljplanen på del av Innerstaden 2:1 att genom fastighetsreglering sammanslås med Kämpen 4 till en fastighet.

Lantmäteriförrättningarna som krävs för detaljplanens genomförande initieras av och bekostas av fastighetsägaren till Kämpen 4.

### Ledningsrätter

I denna detaljplan finns ledningsrätter. Ledningsrätt skapas på fastigheten Innerstaden 2:1 och säkras med u-område i plankartan vid reglering till Kämpen 4. Planbestämmelsen u<sub>1</sub> innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

I samband med ansökan om fastighetsreglering söker ledningshavarna (BÖS/Tidaholms Energi, samt Tidaholms kommun) ledningsrätt för angivet u-området i planen. Se förtydligande bild över ledningsrätter nedan.

- u-områden märkta med orange enligt bild: Ledningsrätt till förmån för Tidaholms kommun, för befintliga dagvattenledningar samt spillvattenledning.
- u-område märkta med gult: Ledningsrätt till förmån för BÖS/TEAB för fiberkabel samt till förmån för TEAB för belysningskabel.

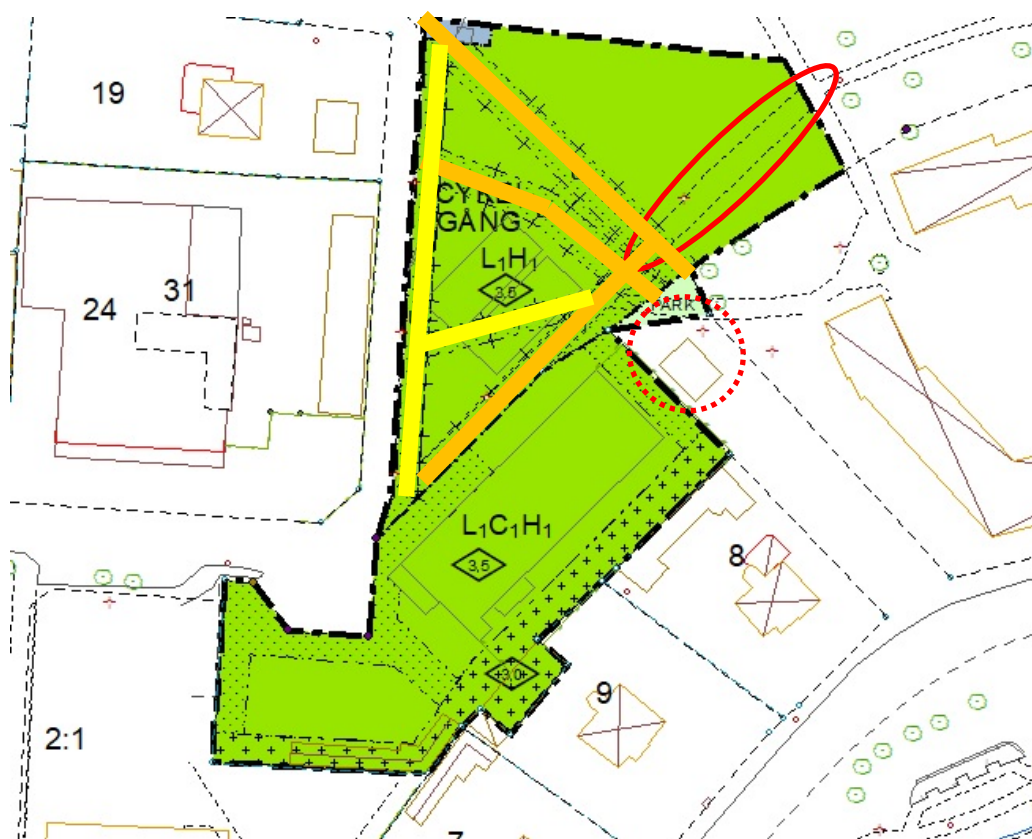


Bild över ledningsrätter (orange+gul markering) samt nyttjanderätt (röd markering).

### Nyttjanderätt

Nyttjanderätt till förmån för Skanova skapas inom rött angivet område på bild ovan. Detta för att säkerställa åtkomst till den ADSL/telefonikabel som finns på platsen idag till dess att den avvecklas inom en femårsperiod.

Nyttjanderätt till förmån för TBAB kan skapas, om parterna känner att så behövs, för att säkerställa åtkomst till det miljöhus som ligger på Innerstaden 2:1 mellan Kämpen 4 och Klockan 1. Miljöhuset markeras med röd streckad linje i bild för ledningsrätter och nyttjanderätter ovan.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av Lidéns blomsterhandel AB, vilket regleras i planavtal undertecknat 2021-07-08. Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av Tidaholms kommun. Planavgift tas ej ut i samband med bygglov.

Upparbetade kostnader för anläggning av nytt gångstråk samt flytt av gång- och cykelvägsbelysning tas ut i tomtpriset.

Beräknade kostnader:

- Anläggning nytt gångstråk: 50 000 kr
- Flytt belysning: 50 000 kr

På kvartersmark svarar fastighetsägaren för kostnaderna i samband med genomförandet.

Eventuella tekniska utredningar som krävs för detaljplanens genomförande bekostas av fastighetsägaren.

## TEKNISKA FRÅGOR

### **Grundläggning**

Nytt växthus skall anläggas med genomsläpplig grundläggning för infiltration av dagvatten (ej platta på mark). Samråd skall ske med ledningsägaren Skanova innan byggnation påbörjas.

Fyllning/packning skall utföras enligt AMA Anläggning.

Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas. Innan fyllning skall schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig.

### **Ledningar**

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

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft

## MEDVERKANDE

Tidaholms kommun - Samhällsbyggnadsförvaltningen

Marie Bengtzon, planarkitekt

Peter Lann, enhetschef Hållbar Utveckling

Marcus Boström, enhetschef Service

Niclas Grip, driftledare VA-enheten

Torbjörn Jansson, mättekniker

### Övriga

Magnus Sjögren, TEAB

Greger Rosell, Skanova