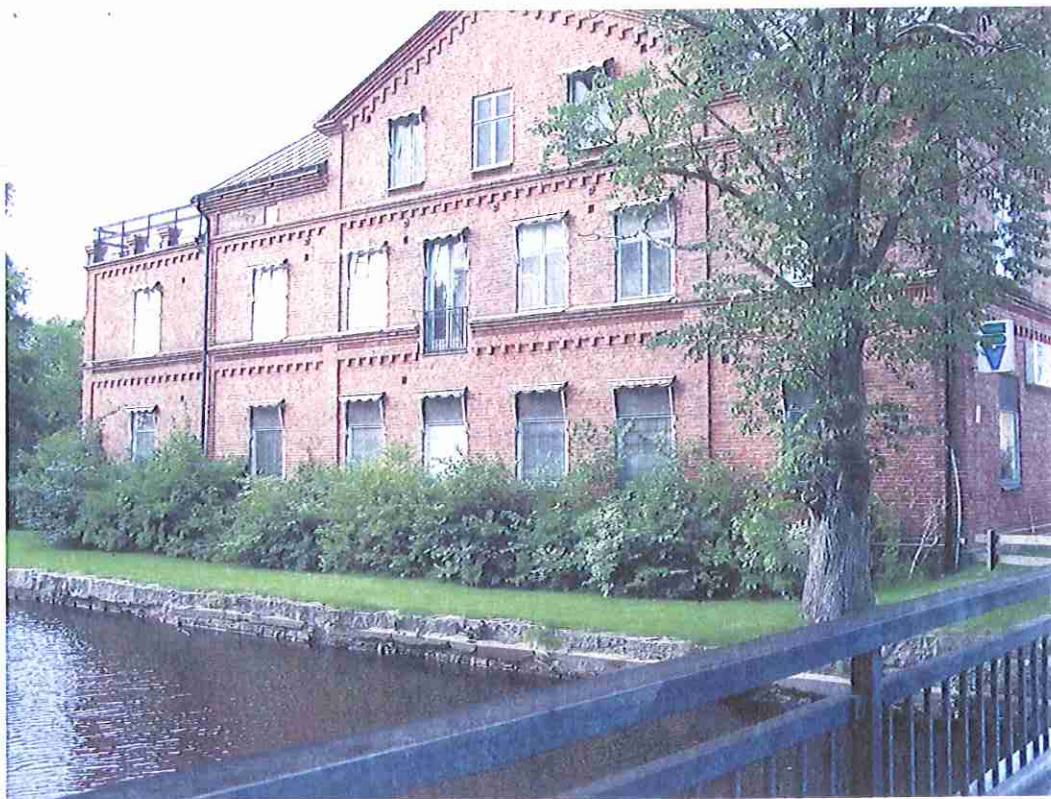


TIDAHOLMS KOMMUN

Antagen av kommunfullmäktige 2005-03-21
Laga kraft 2005-04-29

Antagandehandling mars 2005



"Vulcans kontor" fasad mot Tidan

Förslag till ändring av detaljplan för del av Ön 1, "Vulcanön f. d. Vulcans kontor"

TIDAHOLMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Miljö- och byggkontoret i september 2004

P L A N B E S K R I V N I N G

PLANHANDLINGAR

Till denna detaljplan hör

- Denna planbeskrivning inklusive konsekvensbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1 000
- Genomförandebeskrivning
- Illustrationsplan, skala 1:400
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning finns tillgänglig på miljö- och byggkontoret

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge planmässiga förutsättningar att sälja del av Ön till privat verksamhet, vilket idag strider mot gällande detaljplan som medger område för allmänt ändamål. Huvuddragen i planförslaget är att ge ett ändrat användningssätt för "Vulcans kontorsbyggnad", samt att ge byggrätter för garage, lusthus och en glasprisma.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av "Vulcanön" och gränsar i norr till Grafiska Verkstaden i öster till Marbodal Center båda belägna på "Vulcanön". I söder och väster omges planområdet av ån Tidan. Området ligger ca drygt 200 m från Gamla Torget.

Areal

Planområdet är cirka 0,4 ha, varav ca drygt 0,10 ha utgörs av vattenområde.

Markägförhållande

All mark både inom och utanför planområdet ägs av Tidaholms kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

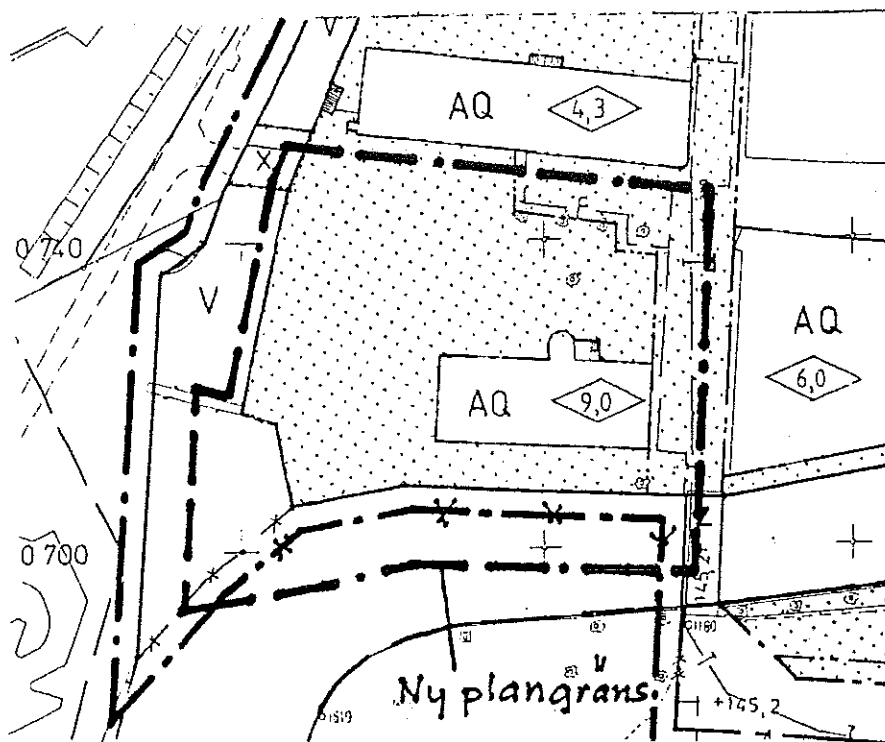
Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen, vilken aktualitetsförklarades av kommunfullmäktige i juni år 2 000 redovisas "Vulcanön" som industriområde. En fördjupad översiktsplan för Tidaholms tätort är under utarbetande.

Gällande detaljplaner

För övervägande delen av planområdet gäller detaljplan S 85, fastställd 1987-03-13. Gällande markanvändning för västra delen av Ön där Vulcans kontor är beläget är AQ; område för allmänt ändamål och skall utgöra reservat för befintlig, kulturhistorisk värdefull bebyggelse. I södra delen av planområdet gäller detaljplan S 76, fastställd 1982-05-19, (del av Tidan). Planområdet gränsar till detaljplaner fastställda 1982-01-27 och 1991-10-28.

Nedan visas ett utdrag ur gällande detaljplan för "Vulcanön".



Planområde för denna detaljplan

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade den 21 juni 2004 i § 74 att sälja Vulcans gamla kontor till Granqvists Vinagentur. Som underlag för beslutet finns ett köpekontrakt undertecknat av båda parter. I köpekontraktet finns ett villkor att köparen förbinder sig att inte sätta upp staket eller dylikt vid tomtgräns mot Grafiska Verkstaden och mot Marbodal Center.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 6 oktober att skicka planförslaget på samråd.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN (MB)

Miljö- och byggnadskontoret har gjort bedömningen att planerad verksamhet inte påverkar mark- och vattenområde enligt 3 kap MB. Området är inte av riksintresse och 4 kap MB berörs därför inte. Miljökvalitetsnormer 5 kap MB se beskrivning redovisning på sidan

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Vulcanön som omges av ån Tidan är på cirka 19 000 kvm. Idag finns sex byggnader från 1870- till 1920-talet bevarade från tändsticksindustrins expansion. När kommunen köpte Vulcanön renoverades byggnaderna och fick nya funktioner som industrimuseum, grafisk verkstad och kontor för kommunala verksamheter. Övrig bebyggelse på Vulcanön är från 1980-talets slut och inrymmer gymnasieskola.

Tidaholms kommun måste värna om och bevaka alla tillfällen för näringslivet att utvecklas i kommunen. Granqvists Vinagentur är ett väletablerat företag i Tidaholm som under en längre tid sökt efter lämpliga lokaler för verksamhetens ytterligare utveckling. Kontorsbyggnaden på "Vulcanön" är med sitt läge utmed Tidan och närheten till gymnasieskolan tillsammans med övriga verksamheter på "Vulcanön" en stor potential för framtida utveckling av näringslivet i Tidaholm.

White Arkitekter i Göteborg har fått köparens uppdrag att skissa på, hur det på bästa sätt går att ta vara på och utveckla kontorsbyggnadens kvalitéer. Byggnaden kommer exteriört att återställas så långt det är möjligt och anpassas till en ny funktion. För att få ett funktionellt utnyttjande av byggnaden behöver samtidigt en del förändringar göras på fasaden mot Tidan, vilket framgår av redovisning på sidan 7.

Geoteknisk undersökning

WSP Samhällsbyggnad i Göteborg har gjort en geoteknisk undersökning inom planområdet. Den geotekniska undersökningen visar att jorden överst består av 1–2 m fyllning som direkt eller via tunnare lager av silt och sand vilar på morän. Lokalt underlagras fyllningen av organisk jord. Moränens översta yta bedöms ligga på 2–3 m djup under markytan. Djupet till berg är cirka 5–7 m. Moränen innehåller huvudsakligen sand och silt men även sten och block. Moränen är fast till mycket fast lagrad.

Ett PM beträffande grund- och grundläggningsförhållanden daterad 2004-12-02 bifogas Planhandlingarna.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Vegetation/gång- och cykelvägar

Planområdet omges i söder och väster av ån Tidan som rinner i nordsydlig riktning. Vattnet är strömt och ett överfall finns i västra delen av planområdet. Strandkanterna är stenskodda. Utefter Tidan finns en riktlig lövträdsvegetation vilken är av ett stort värde för stadsbilden. Kontorsbyggnaden omges av gräsytor och framför entrén en stensättning med smågatsten. Framför entrésidan, mot grafiska verkstaden finns idag fyra större träd vilka måste tas bort. Krav kommer att ställas i planbestämmelserna att de ska återplanteras med ett stamomfång på mellan 26–35 cm. I norr och öster om planområdet finns gång- och cykelstråk, stensatta med smågatsten och betongplattor. Dessa stråk är viktiga kommunikationsstråk och används flitigt av allmänheten. Det finns även ett stensatt gång- och cykelstråk som korsar planområdet. Cykelstråket som anlades i mitten på 1980-talet föreslås i planförslaget att tas bort.



Gång- och cykelstråk som kommer att tas bort

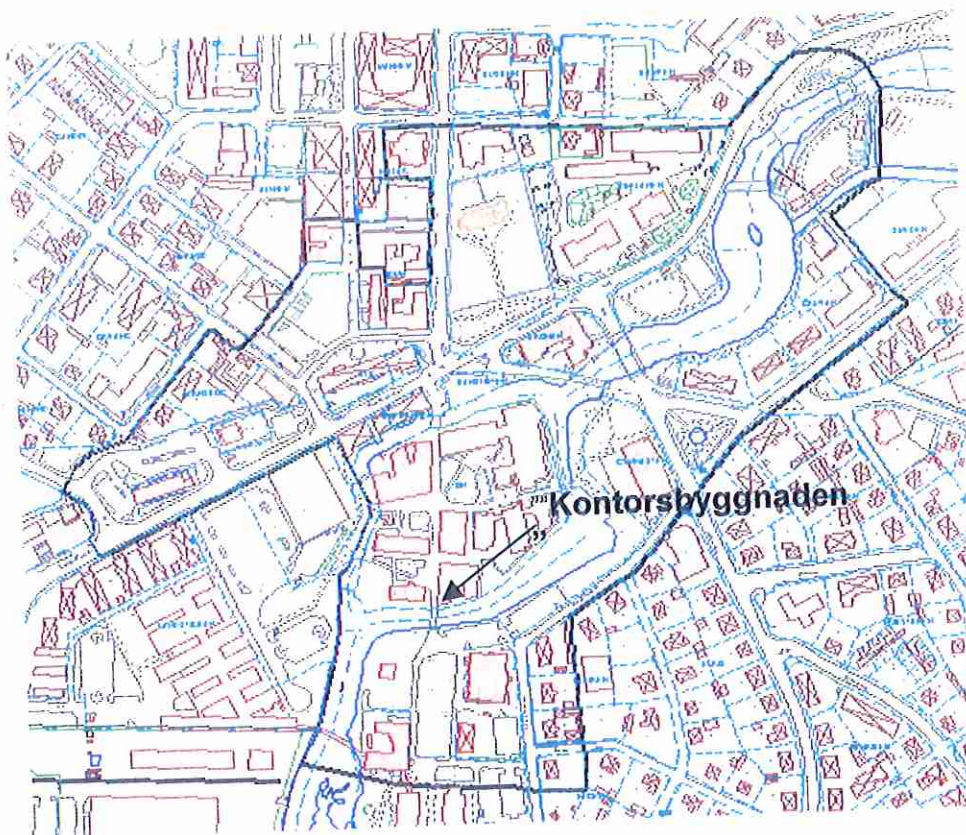


Gång- och cykelstråk sett från parkeringsplatsen vid Bibliotekshuset

Bebyggelse/byggnadskultur och gestaltning

Planområdet ingår i ett större kulturhistoriskt intressant område, där de kulturhistoriskt intressanta byggnaderna kan ses som de historiskt sett främsta representanter för den privata makten, i det framväxande Tidaholm. Dessa byggnader står i högsta grad för en historisk kontinuitet i Tidaholms stadsbild. Se utdrag ur kulturhistoriskt intressanta områden nedan.

Strandmiljöerna i området är exempel på hur en småskalig och mjukt sammansatt stadsbild har vuxit fram, där de kulturhistoriskt betydelsefulla sambanden förenas med estetiska och visuella värden.



Kulturhistoriskt intressant bebyggelsemiljö omfattande Gamla Torget, kyrkan, Turbihusön och Vulkanön

Inom planområdet finns en röd tegelbyggnad i två- och en- halv våningar med källare uppförd 1894 och tillbyggd med trapphus 1912. Byggnaden har en rikt artikulerad tegelarkitektur med pilastrar och dekorativa mönstermurningar, och täcks av ett sadeltak med svart falsplåt. Byggnaden har använts som tjänstebostäder till tjänstemän på tändsticksfabriken och för administrativ verksamhet. Kommunen förvärvade Ön i slutet av 1970-talet och "kontorsbyggnaden" har från början av 1980-talet använts till kommunal administration.

I och med att "kontorsbyggnaden" med omgivande mark säljs kommer en del förändringar att behöva göras för att anpassa byggnadens funktion till den planerade verksamheten. Nedan redovisas de förändringar som föranleds av den nya verksamheten.

Utöver redovisade förändringar på följande sidor får fasadernas formspråk och karaktär inte förändras. "Kontorsbyggnaden" får en skyddsbestämmelse; att byggnaden inte får rivas, och varsamhetsbestämmelser; att de karaktärsdrag och värden som redovisats i denna beskrivning särskilt skall beaktas vid underhåll och vid bygglovgivning samt att dekorativa element skall bibehållas till sin omfattning och utformning och underhåll skall ske med ursprungliga material.

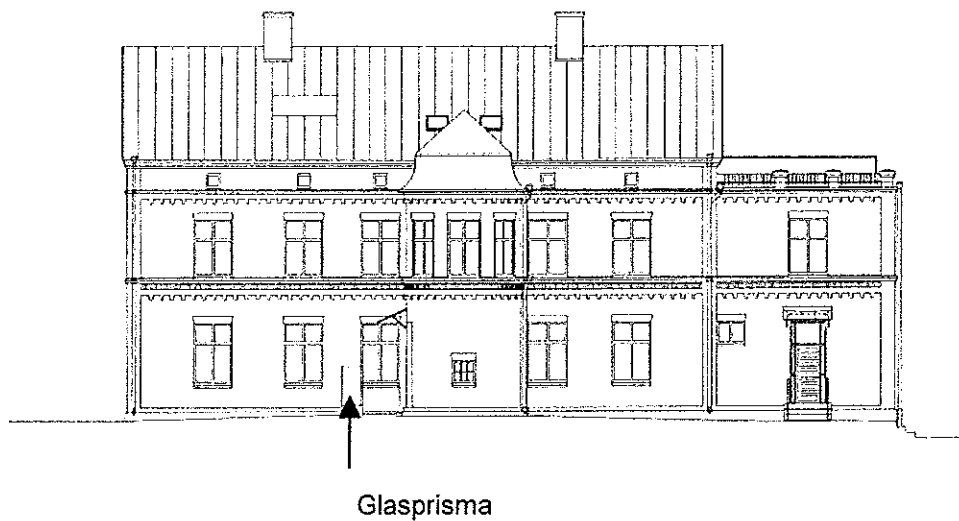
Invändigt skall den ursprungliga strukturen avspeglas i byggnaden. Bottenplanet kommer att inrymma konferenslokaler och matsal, plan ett kontorslokal och översta planet bostad kopplat till verksamhetens behov.

Fasad mot Grafiska Verkstaden



Bilden visar huvudentrén med handikappramp och trapphus.

Handikapprampen som syns på bilden och entrédörren belägen närmast fönstret kommer att tas bort. Byggnaden kommer att bli tillgänglig via markplanet.



Fasad mot Tidan

För att få en öppenhet och kontakt med Tidan kommer fyra fönster på södra fasaden att bytas ut mot fyra fasaddörrar. I övrigt ersätts de nyare fönstrena mot mer tidstypiska för byggnaden. Bilden på framsidan visar fasaden mot Tidan.



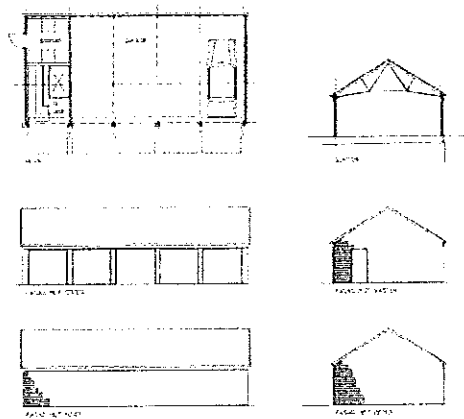
Fasad mot Tidan

Fönster

På nedre våningsplanet har samtliga fönster bytts ut mot modernare. Dessa fönster kommer att bytas ut mot ursprungliga fönster.

Garagebyggnad

Ett ca 90 kvm stort garage med fyra bilplatser kommer att förläggas parallellt med Grafiska Verkstaden. Garaget skall i volym och formspråk anpassas till befintlig bebyggelse inom "Vulcanöns" västra sida, samtidigt som det ska syns att garaget är byggt på 2000-talet. Garaget uppförs i ett plan med sadeltak med en tillåten byggnadshöjd på tre och en halv meter. Krav ställs i detaljplanen på att garaget skall uppföras i rött tegel och svart falsad plåttak.



Fasader, plan och sektioner på garagebyggnad

Befintlig källare och ny källare/förråd under markplan

Befintlig källare har inte utnyttjats, eftersom den idag inte har full takhöjd. Källaren är även vid häftiga och ihållande regn delvis vattenfylld. Vid undersökningen påträffades har det påträffats byggnadsmaterial med hälsoskadliga ämnen, vilket är under utredning. Sanering av källaren måste utföras av någon som har dokumenterad erfarenhet av saneringsarbeten.

Källaren kommer delvis att grävas ut och speciella åtgärder krävs för att säkerställa en god funktion av källarplanet.

Den nya källarbyggnaden under markplan kommer att förbindas via krypgrund i befintlig källare



Bilden visar en sektion över kontorsbyggnaden och garaget samt till höger planerad källare under markplan

Arbetsplatser

Kontorsbyggnaden på Ön har sedan 1998 hyrts av Studieförbundet Vuxenskolan, vilka har bedrivit både dag och kvällskurser med cirka 250 – 300 studiedeltagare per vecka. Vuxenskolan har åtta heltidsanställda årsarbetare. Granqvist Vinagentur kommer att ha ungefär lika många.

Tillgänglighet

Kontorsbyggnaden är idag tillgänglig via en handikappramp och hiss. Byggnaden kommer i och med att entrén flyttas att bli tillgänglig via markplan och invändigt nås med hiss. I övrigt skall tillgängligheten beaktas vid iordningställande av den yttre miljön samt byggnader. Byggnadens inre tillgänglighet redovisas senare i bygglovhandlingarna.

Vattenområde

Tidans vattendrag redovisas som ett öppet vattenområde i planen. En mindre brygga kommer att anordnas med en byggkonstruktion utan stöd i vattnet.

Gator och trafik

Det finns inga anslutande gator till planområdet. Planområdet nås via ett parkeringsområde och en körbar bro, vilken tillåter biltrafik. Bron i nordvästra delen är tillgänglig för gång- och cykeltrafik.

Parkering/varumottagning

Söder om planområdet mellan "Vulcanön" och Bibliotekshuset finns en parkeringsplats som betjänar verksamheterna på Ön och verksamheterna i Bibliotekshuset. Parkering för besökare och anställda hänvisas till parkeringsplats söder om "Vulcanön".

Den nya verksamheten genererar cirka tio varutransporter per vecka.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Erforderlig omläggning av vatten- och spillvattenledningar bekostas av den nye fastighetsägaren.

Fjärrvärme

Kontorsbyggnaden är ansluten till fjärrvärmenätet. Fjärrvärmeledningarna är belägna utmed östra sidan av byggnaden och korsar i norra delen av planområdet planerad garagebyggnad. Köparen bekostar flyttning av fjärrvärmeledningen.

El och tele

Befintliga teleledningar är belägna utmed södra delen av Vulcanön. Teleledningarna skyddas genom ett område för underjordiska ledningar. Elledningarna skrivs in som ledningsrätt i fastighetsbildningen.

Datakablar

Kommunens fiberkabel med data- och teleförsörjning till kommunens fastigheter är belägna inom planområdet. Vid grävningar i mark måste stor försiktighet iakttas. Ett brott på fiberkabeln medför stora ekonomiska kostnader och avbrott för kommunala verksamheter.

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN)

Enligt plan- och bygglagen skall detaljplanen redovisa hur miljö kvalitetsnormerna efterlevs. Miljö kvalitetsnormer finns för närvarande för halter i utomhusluft av kvävedioxid, kvävoxid, svaveldioxid, bly samt partiklar (sot) och bensen.

Mätresultaten visar att Tidaholm ligger under miljö kvalitetsnormen för samtliga parametrar förutom sot. Miljö kvalitetsnormen för sot ligger i 98 percentil på 50 µg/m³ och värdet för Tidaholm är på 90 µg/m³. I Tidaholm är det många som eldar med ved i tätorten, vilket är en av orsakerna till höga halter av sotpartiklar. En annan orsak är förmodligen befintliga fjärrvärmepannor vid Marbodal och Swedish Match. Dessa pannor eldas med bränsle som endast är godkänt till sista december 2005. Det finns långt gångna planer på att anlägga en ny fjärrvärmepanna. Beslut tas förmodligen av kommunfullmäktige i januari 2005.

Tidaholms kommun var till september 2004 med i urbanmätnätet, IVL. Från och med årsskiftet 2004/2005 har kommunen tecknat avtal med Luft i Väst. Utöver Luft i Väst åtagande pågår kontrollmätningar av PM 10.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

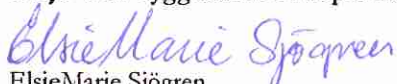
Miljö- och byggkontoret bedömer att konsekvenserna inte blir betydande beträffande miljö, hälsa och hushållning med naturresurser enligt plan- och bygglagen kap 5:18. Någon separat miljökonsekvensbeskrivning kommer därmed inte att upprättas. Området är inte av riksintresse.

Marken mellan kontorsbyggnaden och Grafiska Verkstaden kommer att grävas ur för att möjliggöra att ett förråd under mark. Marken kommer att återställas med gräsytor och smågatsten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Detaljplanen kommer att handläggas som ett normalt planförfarande, med samråd och utställning av detaljplanen. Genomförandetiden är fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Köparen har för avsikt att påbörja arbetet så snart planens vunnit laga kraft.

Miljö- och byggkontoret i september 2004


Elsie Marie Sjögren
Planingenjör

Antagandehandling mars 2005

Antagen av kommunfullmäktige
2005-03-21
Laga kraft 2005-04-29

Förslag till detaljplan för del av

Ön 1, "Vulcanön f.d. Vulcans kontor"

TIDAHOLMS KOMMUN, VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen syftar till att belysa organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågor, samt åtgärder som krävs för detaljplanens genomförande.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen har ett stort allmänt intresse vilket bland annat visat sig i debatten både politisk och från allmänhetens sida. Enligt plan- och bygglagen 5 kap 20 § skall detaljplaner som har ett stort allmänt intresse handläggas med ett normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd	november 2004
Utställning	28 december 2004 - 24 januari 2005
Antagande i (KF)	slutet av mars 2005
Laga kraft	slutet av april 2005

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom mark som i föreliggande plan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

Fastighetsbildning beställs av köparen till fastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Denna detaljplan medger att ca 2 200 kvm avstyckas från Ön 1 för att bilda en separat fastighet för kontor med bostad på översta planet.

Servitut/ledningsrätt

Rätten för Tidaholms kommun att underhålla/ bibehålla/förnya brofundamenten belägna på styckningslotten kommer att säkerställas via servitut i samband med fastighetsbildningen. Rätten att bibehålla befintliga allmänna ledningar över styckningslotten kommer att säkerställas via ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av köparen. Köparen bekostar även denna detaljplan, fastighetsbildning samt fastighetsförvärv.

Kostnader för flyttning av fjärrvärmeledning på ca 130 000 kr bekostas av köparen.

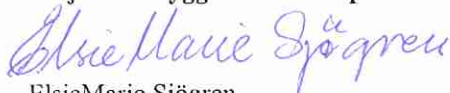
Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för servitut eller ledningsrätt bekostas av ägare till ledningarna med mera, i detta fall Tidaholms kommun (datakablar och brofundament) och Tidaholms Energi AB (elledningar och fjärrvärmeledning).

Vid ett större effektuttag av el gäller faktiska kostnader för el-anslutning.

Kostnader för eventuell flytt av underjordiska ledningar bekostas av köpare.

Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av köparen.

Miljö- och byggkontoret i september 2004



ElsieMarie Sjögren
Planingenjör