



S177

Detaljplan för Drott 10 "Samrealskolan"

Tidaholms tätort, Tidaholms kommun
Västra Götalands län



Plan- och genomförandebeskrivning ANTAGANDEHANDLING

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2022-04-21 §50

Laga kraft 2022-05-16

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	3
SAMMANFATTNING	3
PLANBESKRIVNING	4
PLANENS SYFTE	4
PLANDATA.....	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	12
STÖRNINGAR	12
MILJÖMÅLEN.....	13
PLANENS KONSEKVENSER	13
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	14
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	14
EKONOMISKA FRÅGOR	14
TEKNISKA FRÅGOR	15
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta i skala 1:400 med planbestämmelser samt denna plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning finns tillgänglig hos samhällsbyggnadsförvaltningen, Stadshuset.

Bilagor:

1. Undersökning om betydande miljöpåverkan
2. Trafikbullerutredning
3. Byggnadshistorisk utredning

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). Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Planen syftar till att ändra användningen för den före detta Samrealskolan i Tidaholm från allmänt ändamål till bostäder.

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att ändra användningen från allmänt ändamål till bostäder inom fastigheten Drott 10, Tidaholms kommun.

Planförslaget innefattar:

- Byggrätt för bostadsändamål på planområdet.
- Rivningsförbud för f.d. Samrealskolan.
- Varsamhetsbestämmelser införs för viktiga karaktärsdrag

Bebyggelse

Den befintliga byggnaden på fastigheten kommer att bevaras och renoveras. Möjligheten att bedriva bostäder tillskapas.

Bakgrund

Tidaholms kommun avser att sälja aktuell fastighet vilket innebär att gällande detaljplan behöver ändras från A, allmänt ändamål till B, bostäder. Planförslaget innebär att en tidigare tomt för skola och Barnens hus, med öppen besöksverksamhet för barn omvandlas till bostäder.



Planområdets ungefärliga läge.

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). Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB riskerar inte att överskridas för vatten och luft med föreslaget ändamål i planen.

Planförslaget innebär att redan ianspråktagen mark utnyttjas för exploatering av bostäder, som innebär hushållning med mark och utbyggd infrastruktur (3 kap MB). Planområdet omfattas inte av riksintressen enligt särskilda hushållningsbestämmelser (4 kap MB). Vidare bedöms planförslaget inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten och luft negativt (5 kap MB).

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet gränsar i söder och väster till privata villatomter och norrut mot fastigheten Drott 15, ett flerbostadshus bestående av radhuslägenheter. I öster gränsar fastigheten till huvudleden Norra Kungsvägen, en viktig länk mellan Tidaholms centrum och norra delen av Tidaholms tätort samt mot grannkommunen Skövde dit den största arbetspendlingen i kommunen går.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheten Drott 10 som idag 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 det f.d. tingshuset omnämnt som en av de byggnader som *"idag är viktiga inslag i stadsmiljön och är goda exempel på att näringslivet tog ett stort ansvar för att utveckla en stad. Byggnaderna ger även staden dess identitet, ett särdrag som Tidaholm är ensamma om i delregionen Skaraborg."* Byggnaden omnämns också som en av de byggnader som *"är av kulturhistoriskt värde där ett högt bevarandeskydd skall eftersträvas."*

Bostadsstrategiskt program

Miljö- och byggnadsnämnden fick 2013-11-06 § 99 kommunstyrelsens uppdrag att ta fram ett bostadsstrategiskt program. I arbetet med det bostadsstrategiska programmet togs en marknads- och behovsanalys fram som visar på att efterfrågan på lägenheter i centrala Tidaholm är stor.

Detaljplaner

För området gäller stadsplan S30, Stadsplan för Tidaholm från 1958, som på aktuell yta anger allmänt ändamål. Genomförandetiden har gått ut. En tomtindelning, *Drott, akt 1685K-T5*, som idag gäller för planområdet avses fortsätta att gälla.

Kulturmiljöprogram för Tidaholms kommun, 2020.

Befintlig byggnad är utpekad som byggnad av högsta kulturhistoriska värde, enligt antaget kulturmiljöprogram för Tidaholms kommun, 2020. I avsnitt kring *Tidaholm - de röda tegelhusen* beskrivs 8 tidstypiska äldre telebyggnader, som uppförda runt sekelskiftet 1900 representerar den arkitekturstil som fick stort genomslag vid denna tid, särskilt för offentliga byggnader med ett monumentalt uttryck som exempelvis skolor, stadshus och tingshus.

Lämpliga förhållningssätt anges bland annat som: *"Bebyggelsens tidstypiska karaktärsdrag och materialval respekteras. I miljön finns bebyggelse med hög grad av bevarande gällande/av ursprungliga material och karaktärsdrag. Om- och tillbyggnader prövas med hänsyn till byggnaders och omgivande områdets karaktär och kulturhistoriska värde."*

Samt

"Komplementbyggnader bör inte placeras utmed gatan och bör inte avvika från skala och utformning hos befintliga äldre komplementbyggnader." och

"Ny bebyggelse på respektive fastighet bör framför allt utgöras av komplementbyggnader som tydligt underordnas tomtens huvudbyggnad och trädgårdens karaktär, där öppenheten är ett viktigt drag."

Detta har införlivats i planen genom bestämmelser om rivningsförbud, varsamhet och utformning. Inför planarbetet har även en byggnadshistorisk utredning gjorts, vilken ligger tillsammans med kulturmiljöprogrammet ligger till grund för vilka hänsynstagande kopplat till kulturmiljö som gjorts. Se stycke om Kulturmiljö nedan.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur, mark och vegetation

Planen är exploaterat och tagit i anspråk. Helas fastigheten är mer eller mindre hårdgjord. Några enstaka träd finns i tomtgräns.

Befintlig markanvändning

Fastigheten har idag en byggnad som till största del står oanvänd. Det har tidigare använts som skola och verksamhet för barnomsorg.

Kulturmiljö



Byggnaden sedd från Norra Kungsvägen. (Metria)

Fastigheten är sedan början av 1900-talet bebyggt och fungerat som skola. Befintlig byggnad stod klar 1906 som en privat samskola.

Byggnaden och dess tomt bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde. En byggnadshistorisk utredning har därför gjorts för den tidigare Samrealskolan som ligger inom planområdet. Där beskrivs den tidigare skolbyggnaden som en kulturhistoriskt värdefull byggnad. Skolhuset representerar en mängd olika aspekter på kulturhistoriskt värde som är viktiga att ta hänsyn till vid en förnyad användning.

Rekommendationer vid framtida ändringar

Den byggnadshistoriska utredningen föreslår att byggnaden skyddas i detaljplanen. Planområdet är i sin helhet en kulturhistoriskt värdefull miljö, och planbestämmelserna bör syfta till att bevara fastighetens karaktär och särart.

I den byggnadshistoriska utredningen föreslås följande:

Rivningsförbud, Byggnad får inte rivas.

Skydd av kulturvärden q, Bebyggelseområdet: Bebyggelseområdets karaktär med monumentalt skolhus vid Norra Kungsvägen och öppen yta bakom skolhuset ska bevaras. Tomt: Tomtens karaktär i form av grusbelagd öppen yta, inramad av enstaka träd och annan vegetation ska bevaras. Skolhus: Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär. Äldre fönster samt huvudentréns ytterdörrar med gallerförsedd överdel ska bevaras. Byggnadens värdebärande detaljer är: Fasader av rött tegel, markerad taklist och fasadutformning i 20-talsklassicistisk stil inkl. detaljer, balkong i svart smide, äldre ytterdörrar, socklar och trappor av granit samt äldre fönster och fönstrens form.

Varsamhet k, Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. Fasader ska vara av rött tegel. Taklist och andra fasaddekorationer samt detaljer och balkong ska bibehållas till sin huvudsakliga omfattning och utformning och får inte förenklas. Taktäckning ska vara av lertegel eller skivtäckt plåt. Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga. Trappor ska utgöras av blocksteg av granit.

För att säkra redovisade värden har följande planbestämmelser införts på plankartan:

- **r₁** - Rivningsförbud, Byggnad får inte rivas.
- **q₁** - Byggnadens fasadmaterial ska vara av rött tegel. Ytterdörrar, socklar och trappor ska bevaras. Befintlig taklist, fönster och balkong i svart smide ska underhållas och bevaras.
- **k₁** - Karaktär vad gäller volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå ska vara likt ursprungliga. Taktäckning ska vara av lertegel eller skivtäckt plåt.

- **k₂**- Kulturhistoriskt värdefull tomt vars karaktär med öppna ytor ska bevaras.
- **a1** - Bygglov krävs även för byte av fasadmaterial och takmaterial, byte av dörrar och fönster såväl som andra fasadförändringar.

Den byggnadshistoriska utredningen medföljer planhandlingarna.

Riksintressen

Inga riksintressen eller andra förordnanden gäller för planområdet.

Arkeologi

Området innehåller inga kända registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök.

Markföroreningar

Verksamheter inom planområdet har varit av sådan art att risken för markförorening bedöms som obefintlig.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljökvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen miljökvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär, samt miljökvalitetsnormer för fina partiklar (PM_{2,5}). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljökvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljökvalitetsnorm.

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

Tidaholms kommun är medlem i Luft i Väst. De senaste mätningarna av PM 10 (partiklar) som genomfördes vinterhalvåret 2011/2012 visar att Tidaholms urbana luftmiljö PM 10 ligger under miljökvalitetsmålet, även NO₂ (kvävedioxider) klarar miljökvalitetsmålet. Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft negativt.

Exploateringen av bostäder enligt planen innebär en acceptabel ökning av fordon i ett annars redan utbyggt område i staden.

Dagvatten

Området är anslutet till kommunala dagvattenledningar. Planområdet består idag av till stor del grusade ytor. Vid ny planläggning till bostäder kan det både anläggas planteringar och grönytor som har en positiv inverkan på rening och fördröjning av dagvattnet.

Skyfall och översvämning

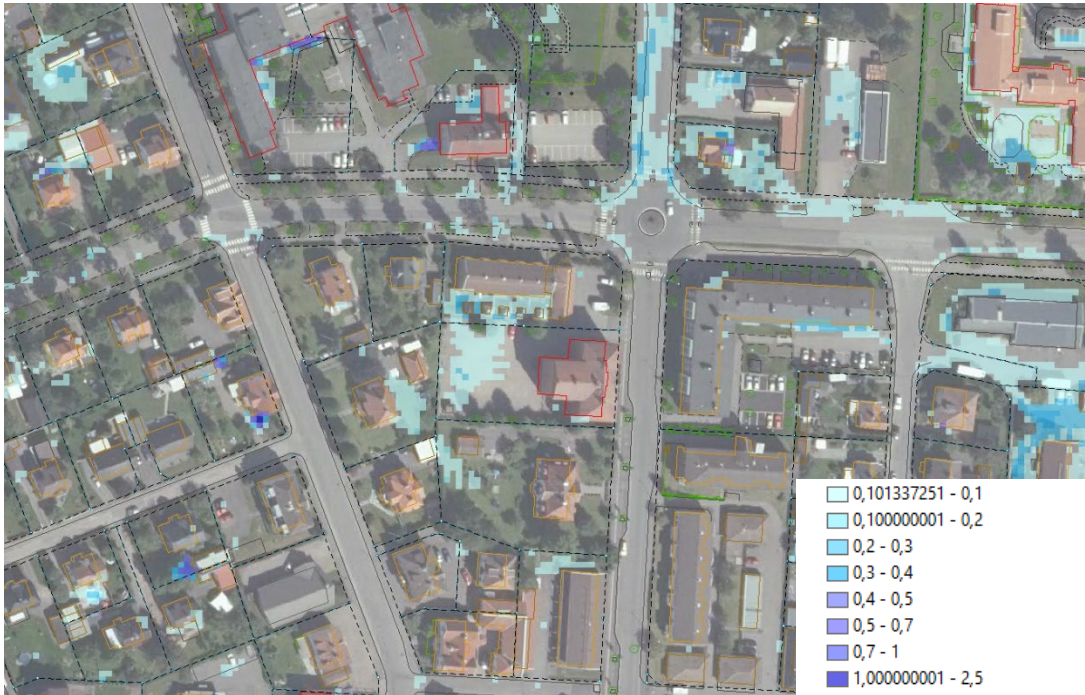
Inom planområdet finns ingen känd problematik med översvämning eller höga vattenflöden vid skyfall eller liknande. Extrem nederbörd och skyfall är dock något som förväntas bli vanligare och intensivare och kan orsaka problem i framtiden. Kommunen har därför med stöd av framtagna skyfallskarteringar gjort bedömningen att planområdet genom sin placering inte förväntas drabbas av problem till följd av häftig nederbörd.

Planområdet ligger likt stora delar av centrala Tidaholm, på en höjdrygg som tydligt kan skönjas på nedanstående laserscanning. Några större vattenmängder blir således inte stående i området.

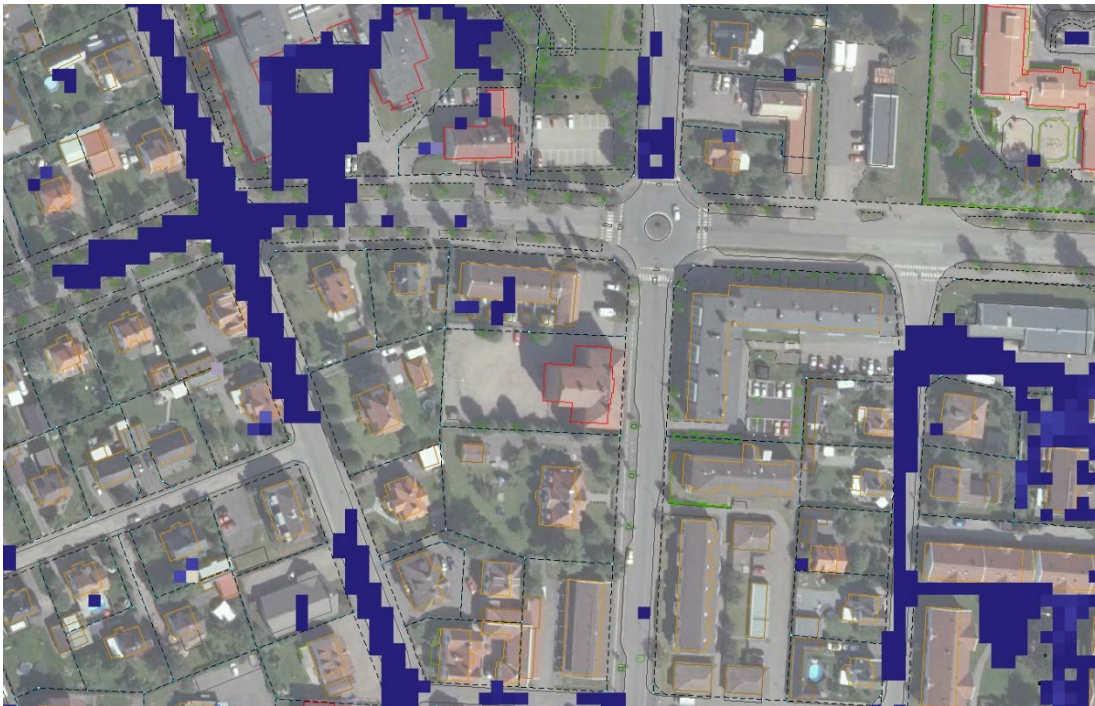


Laserscanning av tätorten som visar befintliga höjdförhållanden

För tätorten finns en skyfallskartering framtagen som visar var risker för översvämning och vattenansamlingar finns vid skyfall eller långvarig nederbörd. Båda bilderna visar vattendjup efter ett klimatanpassat 100-årsregn.



Skyfallskartering Tidabolms tätort, beräknat max vattendjup. Tabellen redovisar djup i meter.



Skyfallskartering Tidabolms tätort, vattendjup efter 6 timmar. Mörkblå färg motsvarar 0,1 m djup

Skyfallskarteringen visar att planområdet endast tillfälligt påverkas vid ett 100-årsregn. Inga bestående vattenansamlingar kan påvisas. Vid häftig nederbörd med mer frekvent återkomst bedöms planområdet inte påverkas negativt.

Planförslaget innebär endast möjlighet till marginell hårdgörning av befintlig gårdsplan som idag till största delen är grusbelagd. Endast komplementbyggnader får uppföras på en begränsad yta, utöver befintlig huvudbyggnad. En omvandling till bostäder kan även innebära positiva effekter på avrinningen, så som uteplats med grönytor och planteringar som kan fånga upp och infiltrera dagvatten. Planens påverkan på omgivningen får därför ses som marginell.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste livsmedelsbutik ligger cirka 400 meter från planområdet. Övrig kommunal service i form av bibliotek, skola, förskola, vårdcentral och folktandvård finns på gångavstånd inom Tidaholms tätort.

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 ca 500 meter från planområdet, därifrån går samtliga bussar i Västtrafiks regi, såväl som lokala linjer inom kommunen.

Trafik

Planområdet har tillfart från Norra Kungsvägen.

Planen bedöms endast marginellt påverka trafikmängden på Norra Kungsvägen. Inga åtgärder på gatustrukturen

Genom det centrala läget finns det goda möjligheter att nå planområdet med gång och cykeltrafik. Utmed Kungsvägen finns trottoar och gångbana.

Parkering

Byggrätten medger att yta för erforderlig parkering ryms inom fastigheten. Parkeringstalet som kommunen brukar utgå från för bostäder är 0,8 parkeringsplatser per lägenhet. På fastighetens innergård finns idag en upp grusad yta som används som parkering vilken anses tillräcklig för fastighetens behov.

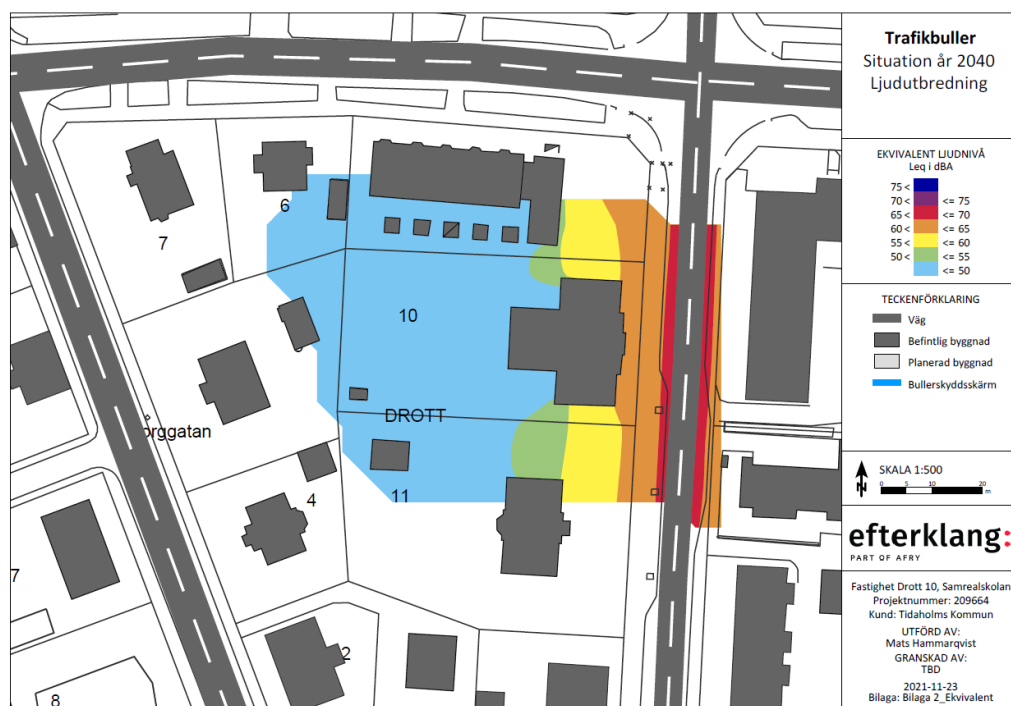
BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att den gamla skolfastigheten blir planlagd för bostadsändamål. Den befintliga skolbyggnaden ska bevaras och skyddas med planbestämmelser om rivningsförbud och förvanskningsskydd utifrån kulturvärden. Möjligheter att bebygga fastigheten ytterligare begränsas så att komplementbyggnader endast får uppföras inom planområdets västra del, vilket regleras med så kallad korsmark, mark får endast förses med komplementbyggnader med en högsta nockhöjd om 4,5 meter. Största byggnadsarea inom planområdet regleras till 33 % och endast 50 % av planområdet får hårdgöras. Övrig obebyggd mark har getts så kallad prickmark vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

STÖRNINGAR

Buller

Planområdet angränsar till Norra Kungsvägen. Befintlig byggnads fasad ligger omkring 13 meter från vägmitt. Då Norra Kungsvägen är en av de mest trafikerade gatorna i Tidaholms centrum uppmärksammades risken kring eventuella höga ljudnivåer. En bullerutredning har därför tagit fram i samband med samrådshandlingarna för att säkerställa att en godtagbar ljudnivå erhålls vid byggnadens fasader. Se, bilaga *Bullerutredning för Drott 10, Tidaholm, november 2021*.



Redovisning av påverkan från trafikbuller (efterklang)

Bullerutredningen visar att inga fasader kommer att erhålla ekvivalenta ljudnivåer över 60 dBA, vilket är riktvärdet för bostadsbyggnader. Detta innebär att Trafikbullerförordningens krav klaras med avseende på ekvivalenta ljudnivåer vid fasader. Projektet behöver dock tillgång till en gemensam tilltalande uteplats som klarar uteplatskravet om högst 50 dBA.

Då hela innergården klarar ljudkraven så rekommenderas att uteplats planeras på gårdsyta. Därmed klaras alla krav i Trafikbullerförordningen.

MILJÖMÅLEN

Riksdagen har antagit 16 nationella miljö kvalitetsmål som drar upp riktlinjer för dagens och morgondagens miljöarbete i Sverige. Dessa har sedan utvecklats inom varje länsstyrelse, efter regionala förutsättningar. Värnamo kommun har också fört ner miljö kvalitetsmålen till kommunal nivå och tagit fram lokala delmål. Det lokala miljö mål som kan anses beröras av detta planförslag är:

- God bebyggd miljö

Planförslaget innebär att en tidigare tomt för skola och "Barnens hus", med öppen besöksverksamhet för barn omvandlas till bostäder. Bebyggelsen har ett högt kulturhistoriskt värde vilket skyddas i detaljplanen. Planen innebär en god hushållning med mark då en central fastighet omvandlas till bostäder.

PLANENS KONSEKVENSER

Detaljplanens föreslagna utbyggnad bedöms inte bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids och omfattar inte någon miljöfarlig verksamhet.

Trafik och bebyggelse

Jämfört med idag bedöms inte fler fordonsrörelser att belasta utfarten mot Norra Kungsvägen. Då området är centralt beläget bedöms möjligheterna att gå och cykla till och från området som goda och den tillkommande trafiken bedöms acceptabel.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Barn berörs av planärendet eftersom den planerade användningen är bostadsändamål.

Fastigheten har några ytor som inte bebyggs i planförslaget och som skulle kunna

fungera som utemiljöer för barn, där framför allt den helprivata gårdsdelen mot söder är viktig att bevara. I närheten av planområdet finns rekreationsområden vilket bedöms kunna ersätta lekmiljöer i direkt närhet av bostäderna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten-, avlopp- och dagvattenhantering

Området ligger inom verksamhetsområde för VA. Planområdet är anslutet till befintligt vatten-, dagvatten- och energi-nät.

Renhållning

Sophämtning kan ske från Norra Kungsvägen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Samråd	Q1 2022
Granskning	Q1 2022
Antagande	Q2 2022
Laga kraft	Q2 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dagen planen fått laga kraft. Under genomförandetiden ska detaljplanen inte ändras eller upphävas. Om det ändå sker utan fastighetsägarens medgivande kan kommunen bli ersättningsskyldig för t.ex. minskad eller förlorad byggrätt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsindelning

Gällande tomtindelning, *Drott, akt 1685K-T5*, fortsätter att gälla.

Gemensamhetsanläggningar

Om gemensamma behov uppstår inom kvarteret kan gemensamhetsanläggning eventuellt inrättas. Detta prövas i lantmäteriförrättning.

Servitut

Servitut upprättas för att säkerställa att Tidaholms Energi har åtkomst till transformatorstationen som är belägen på innergården.

Ansvarsfördelning

Tidaholms Energi AB ansvarar för elledningar.

Tidaholms kommun är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar som ligger inom kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av Tidaholms kommun och regleras med tänkt köpare i köpeavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Upprättande av ledningsrätter och servitut genomförs om behov uppstår.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av:

Marie Bengtzon, planarkitekt Tidaholms kommun

Annika Säw planarkitekt, Metria AB

Ola Rosenqvist, planarkitekt Metria AB