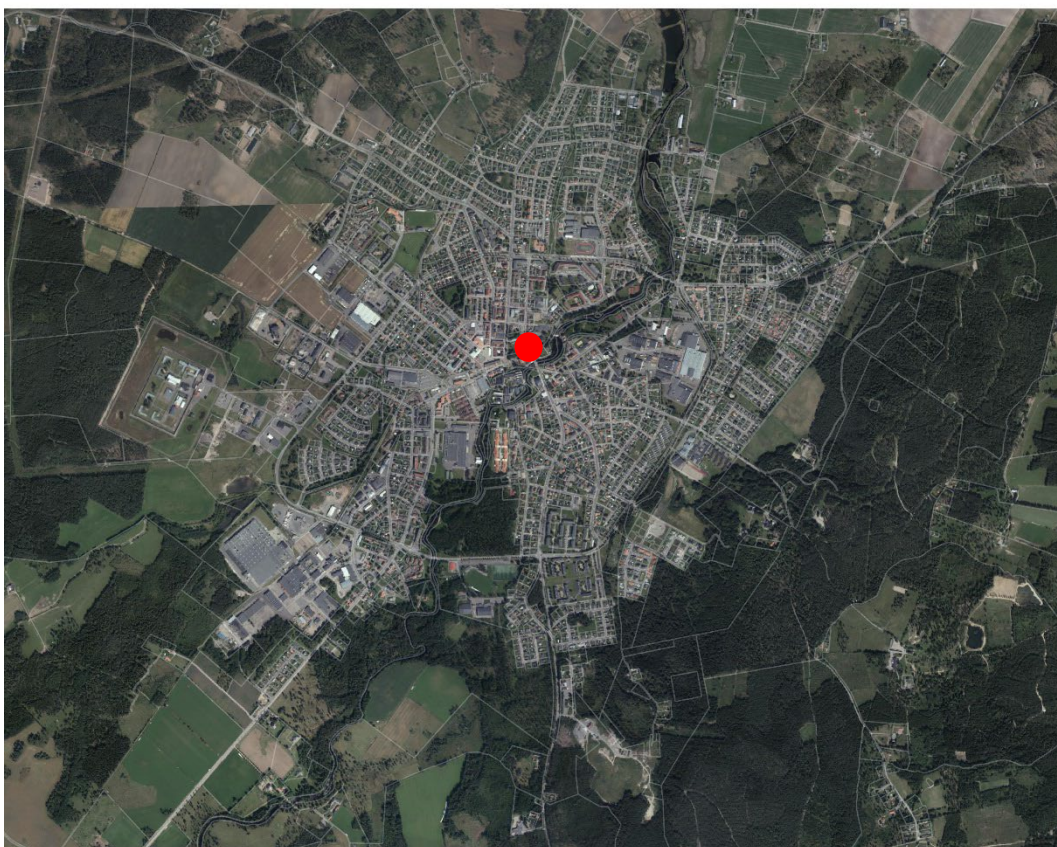




Detaljplan för bostäder och centrum inom Kaplanen 1, 2 och 5 samt del av Innerstaden 2:1 "Kungsbroskolan"

Tidaholms centralort, Tidaholms kommun
Västra Götalands län



Röd prick visar planområdets läge i Tidaholms tätort

Plan- och genomförandebeskrivning ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige 2021-01-25 §3
Laga kraft 2021-02-24

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANHANDLINGAR	4
SAMMANFATTNING	4
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
PLANDATA	4
LÄGE, AREAL OCH MARKFÖRHÅLLANDEN	4
FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN	5
PLANENS HANDLÄGGNING	5
PLANPROCESS	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	6
FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN TIDAHOLMS STADSBYGD 2020	6
DETALJPLANER	6
ÖVRIGA KOMMUNALA BESLUT	6
INRIKTNINGSMÅL, BOENDE	7
BOSTADSSTRATEGISKT PROGRAM	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING	8
OMRÅDETS KVALITÉ OCH SERVICE	8
MARK, VEGETATION OCH TYPOGRAFI	8
STRANDSKYDD	8
GEOTEKNIK OCH RADON	9
FORNLÄMNINGAR	9
BEBYGGELSEOMRÅDE	11
BEFINTLIG BEBYGGELSE	11
PLANFÖRSLAG	15
PLANERAD BEBYGGELSE	15
TRAFIK	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	18
MILJÖHÄNSYN	21
NATIONELLA MILJÖMÅL OCH ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER	21
TIDAHOLMS HÄNSYN TILL MILJÖMÅL I FYSISK PLANERING	21
BEHOVSBEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	21
MILJÖKVALITETSNORMER 5 KAP MILJÖBALKEN	22
RADON	23
HÄLSA OCH SÄKERHET	23
TIDANS VATTENNIVÅ OCH AVRINNINGSSOMRÅDE	23
TRAFIKBULLER	25
KONSEKVENSER	27
NOLLALTERNATIV	27

PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER	27
EKONOMISKA KONSEKVENSER	27
SOCIALA KONSEKVENSER	27
GENOMFÖRANDE.....	29
ORGANISATORISKA FRÅGOR	29
AVTAL	29
TEKNISKA FRÅGOR.....	29
EKONOMISKA FRÅGOR	30
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER.....	31
ENSKILDA OCH ALLMÄNNA INTRESSEN	31
MEDVERKANDE.....	32

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser samt denna plan- och genomförandebeskrivning.

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadskontoret.

Bilagor:

1. Behovsbedömning i form av checklista
2. PM: Geoteknisk undersökning, BGAB, 2012
3. Byggnadshistorisk rapport 2012:5, Västergötlands museum
4. PM Trafikbulerutredning 2020-08-28.

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 innebär att bostäder och centrumfunktioner kan byggas inom kvarteret Kaplanen i centrala Tidaholm. Ett 30-tal nya bostäder kan tillkomma i en skala och utformning som anpassas till omgivningen. För den befintliga äldre skolbyggnaden finns möjligheten att bygga om befintlig byggnad till bostäder/centrumändamål.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva markens lämplighet för bostäder i och intill Kungsbroskolan (i planhandlingarna fortsatt benämnt som Röda skolan) samt att pröva lämpligheten för centrumverksamhet som komplement till bostadsändamålet.

Planen säkerställer att Röda skolan bevaras genom rivningsförbud. Planen innebär också att nya byggnader norr om Röda skolan får uppföras, med en utformning som tar hänsyn till platsens byggnadstradition, vilket bevarar och stärker kulturmiljön i området.

Planen avser reglera större delen av planområdet som kvartersmark. Utmed Östra Drottningvägen reglerar planen allmänplatsmark för gata.

Planen ger utrymme för drygt 30 lägenheter i nyproduktion samt uppskattningsvis 16-20 lägenheter i den befintliga skolbyggnaden.

PLANDATA

Läge, areal och markförhållanden

Planområdet är beläget cirka 200 meter öster om Gamla torget. Det gränsar i norr till Rådhusgatan och område med villabebyggelse och i väster till Tidaholms kyrka med kyrkogård. Söder om planområdet går Östra Drottningvägen och ytterligare söder ut rinner ån Tidan. Öster om planområdet ligger kvarteret Kungsbro; ett utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. Mellan kv. Kungsbro och planområdet planeras en tänkt allmän gång- och cykelväg.

Planområdet omfattar ca 0,7 ha.

Markägförhållanden

Tidaholms kommun äger all mark inom planområdet. Planen omfattar fastigheten Kaplanen 1, 2 och 5 samt del av Innerstaden 2:1. Kommunen har upprättat ett avtal om markanvisning med exploatören TBAB som innebär att denne har rätt att förvärva de delar som i detaljplanen planläggs som kvartersmark.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAPITLET MILJÖBALKEN

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 förslaget 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).

PLANENS HANDLÄGGNING

Planprocess

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt av reglerna i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Detaljplanen handläggs med utökat förfarande eftersom den innebär att befintlig gällande plan med allmän plats (P-PLATS) och löpande genomförandetid, ersätts. Under genomförandetiden har fastighetsägare och sakägare garantier att byggnation ska ske enligt planen och att allmän plats ska byggas ut enligt plan. En ändring av detaljplanen under pågående genomförandetid kan prövas om det framkommer allvarliga sakförhållanden som inte varit kända vid planens framtagande, eller om ändringen godkänns av berörda sakägare. I detta fall prövas en ändring under löpande genomförandetid, så att berörda sakägare under planprocessen kan yttra sig om ifall ändringen är godtagbar.

Utökat förfarande innebär att planen är föremål för samråd och granskning med ett antagande i kommunfullmäktige, och att sammanställning av inkomna yttranden sker i samrådsredogörelse och granskningsutlåtande.

Detaljplanen väntas kunna antas i kommunfullmäktige i januari 2021.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

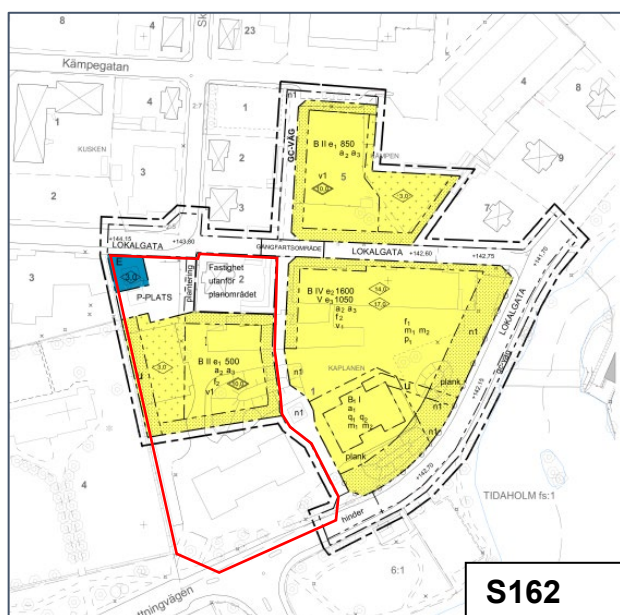
Fördjupad översiktsplan Tidaholms stadsbygd 2020

I planen utpekats Kungsbroområdet som ett utredningsområde för bostäder eller hotell.

Intentionerna i denna detaljplan strider inte mot fördjupad översiktsplan.

Detaljplaner

För planområdet gäller tre detaljplaner:



- **Detaljplan S162** för del av kv KAPLANEN och kv KÄMPEN samt del av INNERSTADEN 2:1 antagen av kommunfullmäktige 2015-06-22. Detaljplanen medger bostäder i 2 plan, totalhöjd 10 m, komplementbyggnader inom kvartersmark samt P-PLATS och plantering inom allmän platsmark och ett område för teknisk anläggning (E). Detaljplanens genomförandetid räcker till 2021-06-07, vilket innebär att denna plan föreslår förändring under löpande genomförandetid.

- **Detaljplan S 79** omfattar berörd del av Kungsbroskolan och del av Östra Drottningvägen. Planen anger kvartersmark - *allmänt ändamål* för skolan och allmän plats - *gata* för gatumarken söder om skolan. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

- **Detaljplanen S 122** (Kaplanen 2) anger bostadsändamål. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Bilder till vänster:
gällande detaljplaner.

Röd linje anger
aktuell plangräns för
denna detaljplan.

Övriga kommunala beslut

- ✓ Kommunstyrelsen beslutar 2016-11-30 (2016/343 § 278) ge miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en detaljplan för Röda skolan/Kungsbroskolan, Kaplanen 1, som

omfattar bostadsändamål och andra för området lämpliga ändamål.

- ✓ Miljö- och byggnadsnämnden beslutar 2017-02-01 (2016/291 § 7) ge miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Kaplanen 1 som omfattar bostadsändamål och andra för området lämpliga ändamål.
- ✓ Beslut om markanvisning för området Kaplanen 1,2 och 5, Kommunstyrelsens beslut 2019-04-03, §77.
- ✓ Beslut om köp av fastigheten Kaplanen 2, Kommunfullmäktige 2019-06-25, §95.
- ✓ Beslut om rivning av byggnader på fastighet Kaplanen 2, Kommunfullmäktige beslut 2020-03-30, §73
- ✓ Ett markanvisningsavtal har tecknats 2020-08-24 mellan Tidaholms kommun och Tidaholms Bostadsbolag AB (TBAB). Markanvisningen innebär att exploatören har rätt att förvärva de delar av planområdet som i kommande detaljplanen planläggs som kvartersmark. Försäljning sker först när detaljplanen vunnit laga kraft.

Inriktningsmål, boende

Kommunfullmäktige beslutade 2013-12-13 i § 168 att "Tidaholms kommun skall medverka till att öka tillgången på ett bra och varierat boende för alla. Med effektmål att "Andelen ny- byggda lägenheter i kommunen ska öka, " samt att "Andelen som är nöjda vad gäller bostäder ska öka i medborgarundersökningen". Detaljplanen för Kungsbroområdet är i linje med inriktningsmålet genom att ge förutsättningar för cirka 50 lägenheter, i både ny och befintliga byggnader, med ett varierat boende för många möjliga målgrupper.

Bostadsstrategiskt program

Kommunstyrelsen har gett miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett boendestrategiskt program där även Kungsbroområdet ingår.

Av den marknads- och behovsanalys som ligger till grund för programmet framgår att det finns en stor efterfrågan på lägenheter inom en 500 meters radie från Gamla Torget. Uppskattat behov är mellan 70-100 lägenheter. Efterfrågan beror framförallt på att äldre personer som idag bor i villa önskar annat och bekvämare boende i centrum. Idag är det en stor brist på lägenheter i centrala Tidaholm, eftersom få lägenheter har uppförts sedan början av 1990-talet. Den lägenhetsstorlek som efterfrågas är framförallt tvåor och treor med hiss eller markplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRING

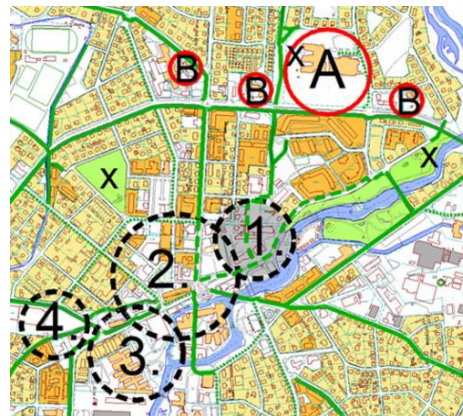
Områdets kvalité och service

Kungsbroområdet är med sitt centrala läge ett viktigt strategiskt område för Tidaholms framtida utveckling. Vid en omvandling av Kungsbroområdet från skolområde till bostads- och centrumområde är en av de bärande idéerna att området ska präglas av höga boendekvaliteter, ett modernt stadsliv och en hållbar livsstil. Området ligger nära stadskärnan med torghandel, Vulcanöns industrihistoriska miljöer med museum, gymnasieskola och litografisk verkstad.

Område 1 på karta visar planområdet.

Inom en radie på 500 meter finns tre förskolor (B) och en F-6 skola (A), inom område A finns även sim- och sport-hall, spontanidrottsplats och lekplats.

Inom område 2 finns kommersiell- och offentlig service, Resecentrum, två dagligvarubutiker och Vulcanön. Inom område 3 finns vårdcentral och Apotek. Dagligvaruhandel finns i område 2, 3 och 4. Område 1-4 ligger inom en radie på 300 meter från planområdet. Närheten till tre större lekplatser (x på kartan) är ytterligare en kvalitet för området.



Karta över service i området kring planområdet:

1: planområdet

2: centrumområdet

2, 3, 4: dagligvaruhandel

A: skola F-6 och idrott

B: förskolor

x: större lekplats

Mark, vegetation och typografi

Marken inom området utgörs av en före detta skolgård och parkeringsplats. Skolområdet är relativt plant. Marken ligger i höjd mellan 0,40 till 1,0 meter över Östra Drottningvägen. Förutom befintlig bebyggelse består området till större delen av asfalterade ytor med mindre inslag av gräsytor bevuxna med ett antal större träd, framför allt i den södra delen av planområdet, utmed Östra Drottningvägen. Grundvattnets strömningsriktning följer markens typografi mot Tidan.

Markföroreningar

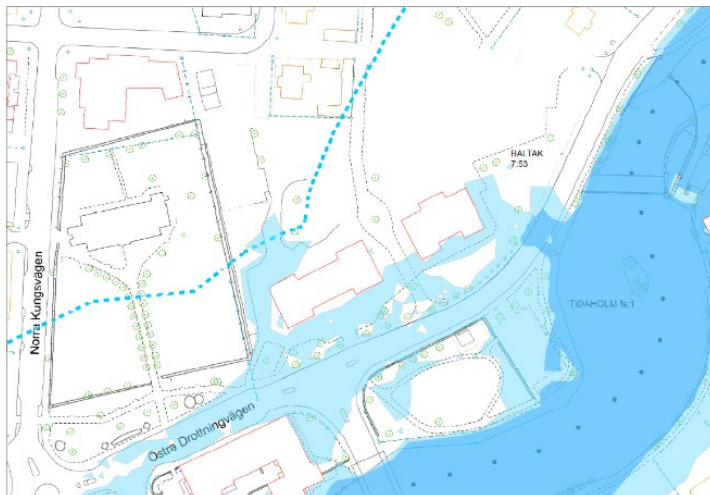
Inom planområdet finns inga kända föroreningar.

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 intill redovisar område där strandskydd inträder.

Planområdets södra gräns (kant för trottoar på Östra Drottningvägen) ligger ca 40 m från strandlinjen, närmaste tillåtna bebyggelse (dvs läge för dagens skolbyggnad) ligger ca 65 m från strandlinjen.

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.



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. Karta ur översvämningskartering 2018.

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 och gatumark.

Planförslag

På plankartan anges under administrativ bestämmelse att strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

Geoteknik och radon

BGAB genomförde 2013-02-26 en geoteknisk undersökning med fyra trycksonderingspunkter, tagning av störda jordprov i fyra punkter och radonprov i tre punkter samt registrering av vattenytor, för detaljplan S162. För denna detaljplan är provpunkt 4 och radonmätningsspunkt 6 aktuella.

Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten, troligen morän, block eller berg. Inom planområdet förekommer tunnare skikt av silting lera och lerig silt i friktionsjorden. Inom området kan byggnader grundläggas med platta på mark alternativt med sulor under förutsättning att allt organiskt material schaktas bort. Inga stabilitetsproblem eller risk för sättningar bedöms förekomma inom området.

Radonmätning har utförts i tre punkter i undersökningen, varav punkt 6 är aktuell i denna detaljplan. Mätvärdena som visar 13 kBq/kbm klassas som normalradonmark, där nya byggnader ska utföras radonskyddade. Mätvärdena grundar sig på kalibrering i Statens strålskyddsinstitutets kalibreringsanläggning.

Planförslag

Byggnaderna ska utföras radonskyddade, vilken anges med en bestämmelse på plankartan.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar enligt riksantikvarieämbetets *fornsök*. Planområdet gränsar däremot i söder till en av Riksantikvarieämbetet utpekad fast fornlämning Agnetorp 25:1 som beskrivs som följande:

Kyrkgrund. Murarna är fullständigt dolda av en kulle 33x25 m st (V-Ö) och 1 m h. Murarnas utsträckning markeras ovanpå kullen medgångar av kalkstensplattor, 1 m br. Den markerade ytan är 26x15 m(V-Ö). På korets plats är 1 träkors 5 m h. På kullen finns 2 parksoffor och 1 blomsterplantering. I N delen av parken finnsett inhägnat gravkor över P.A. Rudbeck med maka. I väster angränsar planen till Tidaholms kyrka byggd 1841 med kyrkogårdsområde, vilka är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950). Inom kyrkogårdsområdet finns en fornlämning som benämns som Minnessten, gråsten, ca 3 m h, kvadratisk tvärsnitt, 1,0x1,0 m bredvid basen, avsmalnande uppåt till 0,40x0,40 m br. Postament 0,3 mh, kvadr genomsnitt, 1,7 m sida. Inskrift mot S: "TILL MINNET AF 46 FABRIKSARBETARE VÅDLIGEN OMKOMNE DEN 18 FEBR 1875".



Karta från RAÄ fornsök. Blå markering i nedre högra hörnet visar utbredning av fornlämning.

Planerad bebyggelse bedöms ej komma i konflikt med dessa fornlämningar. Om det under byggtiden skulle påträffas fornlämningar skall fynden enligt 12 kap 10 § lagen om kulturminnen omedelbart anmälas till Länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Omgivande bebyggelse består förutom kyrkan med kyrkogård av äldre villabebyggelse i en- och ett halvplans- och tvåplanshus med en till två lägenheter. Ett gemensamt drag är att det finns flera komplementbyggnader som uthusbebyggelse där det bedrivits mindre verksamheter som verkstäder, handel och hantverk, som är ett av Tidaholms signum.

Inom området finns idag två före detta skolbyggnader från Kungsbros skolområde bevarade; nya och Rosa skolan. Röda skolan, den röda tegelbyggnaden, ligger inom aktuell detaljplan. Rosa skolan, den första skolbyggnaden på Kungsbroområdet, ligger strax utanför planområdet och är belagd med rivningsförbud.

Sedan hösten 2015 bedriv ingen skolverksamhet inom området, då all verksamhet flyttat till andra lokaler. Röda skolan har ett stort bevarandevärde och ska bevaras. Förutom Röda skolan finns inga andra byggnader för verksamheter inom planområdet. På fastigheten Kaplanen 2 fanns tidigare ett äldre bostadshus med komplementbyggnader, vilken efter beslut från kommunfullmäktige *Beslut om rivning av byggnader på fastighet Kaplanen 2, Kommunfullmäktige beslut 2020-03-30, §73*, revs under våren 2020.

I nordvästra delen av kvarteret Kaplan finns en transformatorstation som ägs av TEAB och en förrädsbyggnad som utnyttjas av Svenska kyrkan som förråd. Dessa byggnader kan flyttas vid genomförandet av denna detaljplan. En eventuell flytt genomförs och bekostas i så fall av exploatör, och ska samordnas med såväl TEAB och Svenska Kyrkan.

Bebyggelsestruktur

Kartan visar bebyggelsestrukturen för omgivande bebyggelse, vilken för flerbostadshus varierar från två till fem våningar och för småhus från en till två våningar.

I denna detaljplan föreslås bostadsbebyggelse (möjligt inslag av centrumverksamhet) i upp till tre våningar för nya byggnader norr om skolan. För flerbostadshus bedöms denna skala vara anpassad till karaktären i omgivningarna. Befintlig skolbyggnad är högre än omgivande bebyggelse. Vid ombyggnad till bostads- eller centrumändamål i den befintliga byggnaden, är rimligt att även vinden inreds och att byggnaden därmed innehåller våningar och inredd vind.



Karta över bebyggelsestrukturen i planområdets närhet.
Romerska siffror anger våningsantal i befintlig bebyggelse.

Kulturhistoriska byggnader/miljöer

Kungsbroområdet ingår i en större sammanhängande kulturmiljö som utgör Tidaholms historiska kärna och identitet. De två äldsta skolbyggnaderna utgör välbevarade minnen från folkskoleverksamheten i Tidaholm. Byggnaderna utgör ett stort historiskt värde för att förstå Tidaholms utveckling vid slutet 1800-talet. Kulturhistoriska byggnader sorterar under det nationella miljömålet en "God bebyggd miljö".

I fördjupad översiktsplan 2009 är rekommendationerna för området att "vid förändringar inom

området är det viktigt att bevara områdets karaktär, volym och färgskala”. Strategin i planen är ”att för särskilt värdefulla byggnader som Tidaholms kommun äger, skall största möjliga bevarande eftersträvas och ha ett långsiktigt skydd”. De båda skolbyggnaderna (nya och Rosa skolan) som hör till Kungsbroområdet, ingår i dessa utpekade värdefulla byggnader.

Röda skolan inom denna detaljplan utgör en sådan särskild värdefull byggnad som avses i PBL 8 kap 13 §, vilket innebär att byggnaden anses särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får därför inte förvanskas.

Byggnaden har samhällshistoriska och kulturhistoriska värden kopplade till Tidaholms utveckling från kyrkby till betydande industristad då det uppfördes som en direkt konsekvens av den åtföljande befolkningsökningen. Byggnaden representerar också en typisk skolbyggnad från slutet av 1800-talet. Fasaden mot Östra Drottningvägen ingår i ett stadsrum av miljöskapande värde tillsammans med kyrkan, stadshotellet och industribyggelsen på Turbinhusön.

Hänsyn ska visas Röda skolans karaktäristiska egenskaper vid framtida yttre förändringar. Invändigt har så omfattande förändringar skett att det kulturhistoriska värdet anses underordnat behovet av ändringar för bostadsändamål, såsom exempelvis ändrad planlösning, håltagningar i bjälklag och nya ytskikt.

Byggnadsbeskrivning Röda skolan

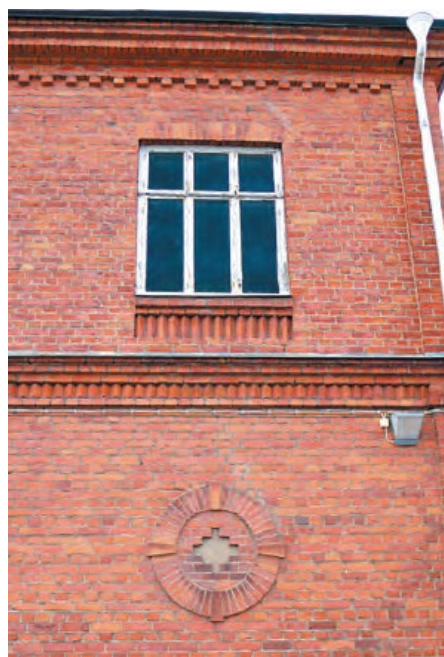
Byggnadsbeskrivningen bygger på information och bilder ur en byggnadshistorisk studie upprättad 2012 av Västergötlands museum.

Röda skolan stod klar 1895 och är en tvåvåningsbyggnad med delvis inredd vind över gavelpartierna. Byggnaden har ingen tydlig fram- och baksida, såväl den södra som den norra fasaden har likvärdig detaljeringsgrad. Arkitekturen genomsyras av symmetri och byggnadens fasader består av rött lertegel i kryssförband med dekorativa fasadelement av tegel i form av gördelslister, tandsnittslister, takfot, knutar och fönsterbröstningar. Fasadens få fönsterlösa ytor är utsmyckade med mönstermurade ”rosetter” med blinderingar i slätputs, se bild.

Skolbyggnaden vilar på en sockel av granit och fasaderna är i stort oförändrade sedan uppförandet. Ändringen av fönstersättningen i den östra flygelns gavelpartier är omsorgsfullt utförd, då samtliga detaljer i valv och bröstningar sparades vid ändringen. Byggnaden har sadeltak klätt med skivtäckt



Till vänster: Nuvarande fönster, så som de ser ut i större delen av huset. Foto 2012.



Till höger: Taklist, våningslist och mönstermurning i fasad mot öster. Blindfönster i övre våningen. Foto 2012.

plåt, sannolikt dubbelfalsat, målat i en svart kulör. Vattenföringen sker med hjälp av ståndrännor och stuprör. Ursprungligen var stuprören svarta, i sitt nuvarande utseende är dom vita vilket samspelar med fönsterbågarnas kulör.

Ändringen av fönster är en av få åtgärder som förändrat byggnadens exteriör, se bild. Ursprungligen var fönstren av korsposttyp och målade i brun eller rödbrun kulör. Nästan alla ursprungliga fönster är i dag utbytta mot treluftsfönster av typen T-post med vita fönsterbågar. På byggnadens gavlar sitter en avvikande fönstertyp. Dessa fönster har spröjs i fönstrens nederkant, vilket är en vanligt förekommande detalj i exempelvis skolor och järnvägsstationer från tidigt 1900-tal.

Byggnadens entréer åt söder nås via trappor av granit i blocksteg. Båda dessa trappor är ursprungliga och mycket tidstypiska för en byggnad från 1800-talets slut, se bild. Till trapporna hör järnräcken på rikt dekorerade gjutjärnsstolpar. Entrédörrarna på södra fasaden består av enkeldörrar med spröjsad dörrspegel samt sidostycke samt ett enkelt överljusfönster. Norra fasadens entréer är i markplan. På norra fasaden finns entrédörrar i motsvarande lägen som på södra fasaden. Dessa är av typen pardörr med glasad och spröjsad dörrspegel, se bild. Skolgården avgränsas ut mot Östra Drottningvägen av ett grönmålat spjälstaket.

Kulturhistorisk värdebeskrivning

Röda skolans kulturhistoriska värde bör ställas i relation till Tidaholm som helhet, samt övriga byggnader från stadens expansiva period i slutet av 1800-talet. Röda skolans placering, i den forna sockenkyrkans närhet och i centrum av staden, är något som gör byggnaden representativ som skolmiljö från slutet av 1800-talet ur ett nationellt perspektiv. Den sammanhållna skolmiljö som Röda- respektive intilliggande Rosa skolan bildar är av mycket hög historisk och kulturhistorisk

betydelse, då miljön illustrerar Tidaholms utveckling från kyrkby till betydande industristad.



Nuvarande entrédörrar på norra fasaden. Foto 2012.

Byggnadens exteriör har i sin helhet en välbevarad skolhuskaraktär vilket är centralt för det kulturhistoriska värdet och uppvisar en stor omsorg i utformning och materialval. Dess tegelfasader är i princip oförändrade sedan uppförandet och har stora kvaliteter med sin dekorativa murning och skuggverkan. Byggnadens fasad mot Östra Drottningvägen ingår tillsammans med kyrkan, stadshotellet och industribyggelsen på Turbinhusön, dessutom i ett stadsrum av miljöskapande värde.

Viktiga karaktärsdrag

- Bevarad, solitär byggnadsvolym med mittparti flankerat av två tvärställda gavelpartier.
- Ursprungliga och bevarade arkitektoniska uttryck: sockel av granit, fasader i rött lertegel murade med kryssförband med dekorativa fasadelement (gördellister, tandsnittsfriser, knutar fönsterbröstningar, takfot) skivtäckt plåttak.
- Klassicerande arkitektur byggt på symmetri och strikt indelning av de olika våningsplanen.
- Befintlig dörr- och fönstersättning.
- Ursprungliga entrétrappor med smidesräcken.

Riktlinjer för att bibehålla byggnadens utformning och karaktär

- Fasader ska bevaras i befintligt utseende med rött lertegel murade i kryssförband, med mönstermurade fasadelement.
- Befintlig fasadkomposition med medveten dörr- och fönstersättning ska bevaras. Nya öppningar ska undvikas.
- Den södra fasaden bör behållas så oförändrad som möjligt för att bibehålla befintlig stadsbild från Östra Drottningvägen.
- Tillskott till exteriören (tillbyggnader, balkonger, tillgängliggörande åtgärder etc.) ska i första hand utföras åt norr på byggnadens norra fasad och i samråd med antikvarisk sakkunnig.
- Taktäckning ska vara i plåt.
- Ursprungliga entrétrappor med smidesräcken ska bevaras.

PLANFÖRSLAG

Kungsbroskolan ges varsamhetsbestämmelser ($k_{1,2}$) samt utformningsbestämmelser (f_4 - f_5) med innebörden:

- k_1 Befintlig fasadkomposition med medveten dörr- och fönstersättning ska bevaras. Nya öppningar ska undvikas
- k_2 Taktäckning ska vara av plåt,
- f_4 Balkonger får anordnas. Samråd ska ske med antikvarisk sakkunnig.
- f_4 Tillskott till exteriören (tillbyggnader, tillgängliggörande åtgärder etc.) får endast utföras på byggnadens norra fasad i samråd med antikvarisk sakkunnig.



Räcke av smides- och gjutjärn på trappor av granit. Foto 2012.

Utöver detta ges skolan rivningsförbud samt skyddsbestämmelser enligt nedan:

Rivningsförbud r_1 införs för att säkerställa att byggnaden inte får rivas. Skyddsbestämmelse q_2 införs för att säkerställa bevarande av ursprungliga entrétrappor med smidesräcken samt q_1 Fasader ska bevaras i befintligt utseende med rött lertegel murade i kryssförband, med mönstermurade fasadelement

Kungsbroskolan kan vid planens genomförande användas för både boende (B) och centrumändamål (C). Söder och väster om befintlig skolbyggnad ska marken hållas fri från bebyggelse, vilket säkras med s k ”prickmark”. Norr om befintlig skolbyggnad sluter ny byggrätt intill skolan, vilket innebär att det finns möjlighet att vid behov bygga till befintlig skola, t ex med hiss eller med en ny byggnadskropp, för att tillgänglighet och användbarhet ska kunna tillgodoses. Staketet mot gatan är en del av upplevelsen av den tidigare skolmiljön och planen anger att ett staket ska finnas mot Östra Drottninggatan.

Planerad bebyggelse

Inom kvartersmark möjliggör planförslaget för byggnation av nya byggnader med användningen bostäder (B) och/eller centrum (C). Befintliga transformatorstation i planen nordvästra del ges användningen tekniska anläggningar (E).

Planen reglerar bebyggelsens utformning genom att begränsa bebyggelsens utbredning och skala, reglerar takform samt innebär krav på anpassning till kulturmiljö respektive varsamhet för befintliga Kungsbroskolan.

Kungsbroskolan

Kungsbroskolan kan vid planens genomförande användas för både boende (B) och centrumändamål (C). Nockhöjd sätts till 13 m och takvinkel mellan 18-30 grader.

Ny bebyggelse (norr om Kungsbroskolan)

Utformning av ny bebyggelse inom planområdet ska anpassas till kringliggande delar av staden. Det innebär att byggnaderna ska uppföras med sadeltak och en takvinkel på 18-30 grader, samt att bebyggelsen ska utformas med särskilt beaktande av området karaktär genom bestämmelsen f_3 , då byggnadsfasad ska utföras i tegel, puts eller trä i en mild ljus färg. Planen begränsar byggnadsarbeten till 30% av fastighetsarean. Balkonger tillåts kraga ut över prickmark mot gångvägen utmed

planområdets östra gräns.

Begränsningar av markens bebyggande

Begränsningar av byggande sker i form av ”prickad mark” i ett stråk 14 m brett, utmed planens västra sida. Därmed säkerställs ett respektavstånd mellan ny bebyggelse och kyrkogården. Inom prickmarksstråket säkras även plats för allmänna ledningar (u) samt för gemensamhetsanläggning för trafik (g) som säkerställer att trafik kan nå Kungsbroskolans byggnad, från infart vid Rådhusgatan. Inom byggrätten finns en begränsning av byggrätten, 30% byggnadsarea per fastighet, som gäller inom användningsområdet, samt att 40 % av markytan får hårdgöras. En del av den hårdgjorda ytan utgörs av byggnader. En mindre del av gång- och körvägar samt parkeringar får hårdgöras medan övriga delar får utföras med genomsläppliga material för att ge förutsättningar för infiltration av dagvatten inom planområdet.

Friytor och lek

Enligt plan- och bygglagens 8 kap 9 § ska det inom ett område som tas i anspråk för exempelvis bostäder på tomten eller i närheten finnas tillräcklig stor friyta som är lämplig för lek och annan utevistelse. Finns inte tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska i första hand friyta ordnas.

Inom planområdet säkras planen utrymme för friytor mellan byggnaderna genom att begränsa den del av marken som får bebyggas. Inom friytan kan ordnas gemensamma gårdar för flerbostadshus alternativt täppor till radhus, eller kombinationer av dessa. Balkonger och uteplatser kan ge möjlighet till utevistelse i en privat sfär.

Inom ett gångavstånd på 100 meter finns friytor för bollsport och inom ett avstånd på mindre än 500 meter finns lekplats för de större barnen vid Stadsparken och Fosenskolan. Möjligheter till promenader och rekreation finns utefter Tidans strand som Strandpromenaden och Bruksvilliparken m.m.

Parkering/cykelparkering

Parkeringsbehovet för planområdet ska i första hand tillgodoses inom kvartersmark. Parkeringstalet beräknas utifrån ett parkeringsbehov på 0,8 per lägenhet. Besökande kan utnyttja allmänna parkeringsplatser vid Kyrkans hus, Kämpegatan och vid Östra Drottningvägen.

Baserat på 50 lägenheter, vilket bedöms vara i övre spannet att rymmas inom området, genereras ett behov av 40 parkeringsplatser.

Cykelparkering anordnas inom kvartersmark i närheten av bostadsentréer och bör utföras våderskyddade.

Förslag till gestaltning

Omgivande bebyggelse härstammar från olika tidsepoker med arkitektur tidstypiskt för sin tid. Den nya bebyggelsen ska återspegla samtida arkitektur och samtidigt fungera väl med omkringliggande kulturhistorisk bebyggelse.

Utformning, skala och färgsättning av ny bebyggelse i området bör harmonisera med de två äldsta skolbyggnaderna eller samtida kulturhistorisk småhusbebyggelse i området. Detta regleras med bestämmelsen f₃. Mot Östra Drottningvägen ges byggnaderna mer tyngd med tydlig anknytning till skolbyggnaderna, medan tillkommande bebyggelse i norra delen av området även kan harmonisera med områdets äldre småhusbebyggelse eller karaktär av samtida komplementbebyggelse.

Kungsbroområdet ska upplevas som en del av Tidaholms centrum med goda visuella förbindelser mellan centrum och området, via omgivande gator.

Blå/grönstruktur

Tidan med sitt porlande vatten, mindre vattenfall, spegeldammar, Strandpromenaden,

Bruksvilleparken och Turbinhusön omgiven av grönområden och större träd tillför Kungsbroområdets stora kvaliteter.

Söder om Kungsbroskolan finns ett antal större träd som ger området karaktär och som utgör en del av den samlade miljön kring skolan och Östra Drottningvägen. Träden och den upplevda grönskan längs Östra Drottningvägen binder samman Kungsbroområdet med Tidan. Det är viktigt att den gröna karaktären bibehålls. Träden längs Östra Drottningvägen ingår i en allé och omfattas därmed även av generellt biotopskydd.

Planförslag

Nedtagning av träd med stamomfång större än 20 cm kräver marklov, vilket angetts som en administrativ bestämmelse på plankartan. Nedtagna träd ska ersättas med nya träd som har ett stamomfång på minst 20 cm. Stamomfång mäts 1,6 m över marknivå.

Trafik

Gatuvägnät

Trafik till planområdet angör norrifrån, via Rådhusgatan. Rådhusgatan ingår i det lokala vägnätet. Den skyltade hastigheten är 50 km/tim och gatan är enkelriktad från Norra Kungsvägen.

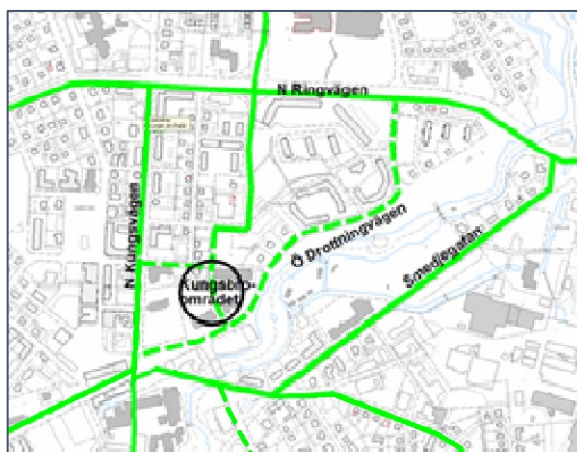
Det är inte önskvärt att trafik angör från Östra Drottningvägen söder om planområdet. Dels för att det skulle försämrade trafiksäkerheten intill korsningen med Stallängsvägen med en otydlig in- och utfart samt korsande av framtida gång- och cykelbana, men även för att trafik och parkering framför Kungsbroskolan ska undvikas av kulturmiljöskäl.

Trafiken inom området är i första hand boende och vissa leveranser till boende, samt besök till eventuella centrumverksamheter. Planen är flexibel avseende placering av körytor inom kvartersmark. För att säkerställa att angöring kan ske från Rådhusgatan till fastigheten Kaplanen 5 (Kungsbroskolan) säkras möjligheten att anordna körbar yta i västra delen av planen genom bestämmelsen g, gemensamhetsanläggning för trafik.

Utfart mot Rådhusgatan placeras med fördel i planens nordvästra del för att undvika konflikt i korsning med Skolgatan, men trafikmängderna är små och olika lösningar ges utrymme i planen. Ett område på 5 m ”prickmark” mot Rådhusgatan säkerställer sikt vid anläggandet av utfart (s k sikttriangel).

Gång- och cykelvägnät

Gång- och cykelvägnätet är relativt väl utbyggt till området. För att få ett sammanhängande cykelvägnät fattas några länkar som redovisas med grön streckad linje på kartan. En av dessa planerade gång- och cykelvägar ligger strax öster om planområdet, mellan kvarteret Kaplanen och Kv. Kungsbro, som är tänkt att knyta samman Rådhusgatan och Östra Drottningvägen. GC-vägen är planerad att vara utbyggd till år 2025. Även en gång- och cykelväg längs Östra Drottningvägen är planerad att anläggas till år 2025, vilken kommer knyta samman flerbostadshusområdet öster om Kaplanen med Tidaholms centrum. Denna möjliggör även en bättre koppling för gående och cyklister till grönområdet längs Tidan.



Kartan illustrerar befintligt cykelnät (heldragen linje) och planerat cykelnät (streckad linje).

Kollektivtrafik

Tidaholms resecentrum med busstation ligger 300 m väster om planområdet. Det finns relativt bra bussförbindelse mot Skövde (linje 303) och Falköping (linje 302). Från Skövde tar det ca två timmar till Stockholm med X 2000 och från Falköping en timme med regionaltåg till Göteborg.

Transporter

Detaljplanen är flexibel avseende utformning och placering av byggnader inom planområdet. Det finns goda möjligheter att anordna miljöhus eller liknande på tillgängliga ställen inom området, så att körsträckan med sophämtningsfordon kan minskas. I bygglovet styrs placeringen av utformning av bebyggelse samt av lokala riktlinjer för avstånd för boende och hämtningspersonalen. I möjligaste mån bör vändplats i området undvikas, eftersom det tar stor plats, men utrymme finns om en sådan lösning skulle väljas.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för personer med funktionshinder beaktats. Kraven på tillgänglighet finns angivet i 8 kap 4 § (byggnader) och 8 kap § 9 (tomter). Tillgänglighet beaktas mer detaljerat i samband med byggnads- och markprojektering och vid prövning av bygglov och i tekniskt samråd. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven kan tillgodoses.

Planförslag

Infartsförbud införs mot Östra Drottningvägen. Alla fastigheter säkras en körbar tillfart från Rådmansgatan genom gemensamhetsanläggning för trafik i planens västra del.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvattenledningar

Ny vatten- och spillvattenledning förläggs i GC-väg (allmän platsmark) på östra sidan av planområdet, i samband med utbyggnad av CG-vägen. Vatten- och spillvatten ansluts i tomträns mot GC-väg.



Tänkt ny dragning av VA-ledningar i framtida GC-väg.

Dagvatten

Målet i den fördjupade översiktsplanen är att andelen hårdgjorda ytor skall minska i staden, att dagvattnet ska tas om hand lokalt inom fastighet samt att lokala kretslopp skall prioriteras i detaljplaner. Enligt miljöbalkens 9 kap 2 § punkt 3, är vatten som avleds för avvattnings inom en detaljplan att betrakta som avloppsvatten. Idag leds dagvattnet från vägar och parkeringsplatser utan fördröjning till Tidan. Vid detaljplanering ska möjligheterna att omhänderta dagvattnet lokalt säkerställas.

Den geotekniska undersökningen visar att jorden har god genomsläpplighet och LOD genom infiltration bedöms därför som lämpligt. Lösningar med fördröjningsmagasin vid parkeringsytor och öppna dagvattendammar i grönytor är en möjlig lösning.

Planförslag

Dagvattnet ska i första hand tas om hand inom den egna fastigheten. I planen införs begränsning av hur stor del av marken som får hårdgöras, för att säkerställa att utrymme och förutsättningar finns för att utjämna flödena och fördröja dagvatten lokalt innan det avleds. En allmän bestämmelse om att marken är avsedd för fördröjning av dagvatten innan det når Tidan, ges hela planområdet. Dimensionerande flöde är 10-årsregn.

Inom planområdet lutar marken naturligt mot Östra Drottningvägen. En lämplig lösning för



dagvattenhantering är genom ytlig avledning av dagvatten via gångytor, mot större uppsamlings- och breddningsdammar i området lågpunkt. Förslag på lämplig lösning och lokalisering ges nedan. Detaljutformning utreds vidare i samband med exploatering.



Bild ovan t.v. Förslag på en enkel variant av ytlig avrinning, via öppna diken längs gångstråk eller grönstråk till större uppsamlingsdammar.

Bild nedan t v. Förslag på ytlig avrinning via anlagda färor eller kanaler, till större uppsamlingsdammar inom området.



Bild ovan t.v. Förslag på en enkel variant av yttlig avrinning, via öppna diken längs gångstråk eller grönstråk till större uppsamlingsdammar.

Bild ovan t. h. Förslag på yttlig avrinning via anlagda fåror eller kanaler, till större uppsamlingsdammar inom området.

El/uppvärmning

Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät tillhörande Tidaholms Energi AB. Fjärrvärmenätet är utbyggt till Kungsbroskolans område.

Brandvatten

Inom planområdet och angränsande gator finns vattenposter för släckvatten. Befintliga brandposter svarar mot behovet för tillkommande bebyggelse.

Tele och datakommunikation

Fiber är utbyggt till och inom området.

MILJÖHÄNSYN

Nationella miljömål och allmänna hänsynsregler

Riksdagen har beslutat om 16 nationella miljökvalitetsmål för Sverige. De miljökvalitetsmål som främst berör denna detaljplan är ”God bebyggd miljö”.

Utmaningarna för ”God bebyggd miljö” är att bevara bebyggelsens kulturvärden, minska på- verkan från trafikbuller, minimera det farliga avfallet. Men även hur byggnader utformas och uppförs är av stor betydelse för att nå målet. Samhället behöver även ställa om till att använda förnybara energikällor och hållbara transportmedel. Park- och naturområden är viktiga för människors hälsa, biologisk mångfald och för ekosystem, som t.ex. klimatanpassning av städer och tätorter genom hantering av dagvatten och rening av luft.

Tidaholms hänsyn till miljömål i fysisk planering

I fördjupade översiktsplanen för Tidaholms stadsbygd finns inriktningsmål och strategier för de miljökvalitetsmål som berör Tidaholm. De mål som berör denna plan redovisas under relevanta rubriker i planbeskrivning. Planens intentioner är att stor hänsyn ska tas till hållbarhet utifrån nationella och lokala miljömål. Där tyngdpunkten ligger på hållbarhet i fysisk planering såsom, grönstruktur, dagvattenhantering, befintlig bebyggelse, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik. Även barnperspektivet är en viktig faktor som vägs in i planen.

I planen tas hänsyn till kulturhistorisk bebyggelse genom att Kungsbroskolans kulturvärden framhävs genom skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Behovsbedömnings om betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap 34 § i plan- och bygglagen (PBL), ska genomförandet av en detaljplan som kan antas få betydande miljöpåverkan redovisa en miljökonsekvensbeskrivning som i omfattning och innehåll följer 6 kap. 12 § och 13, första stycket i miljöbalken.

Pågående markanvändning är i gällande detaljplan prövad för skoländamål (A-område), bostadsändamål, parkering, teknisk anläggning samt en mindre del gata. I denna detaljplan prövas markanvändningen för bostadsändamål (B) samt centrumverksamheter (C).

Planområdet omfattas inte av riksintressen eller ekologiskt känsliga områden. Hushållning med naturresurser bedöms därmed inte påverkas negativt. Upphävande av strandskyddet be- döms inte påverka växt- och djurlivet eller tillgängligheten till Tidans strandområde. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet. Inga nationella eller kommunala miljömål påverkas negativt av planens genomförande.

Ställningstagande

Samhällsbyggnadsnämnden bedömer att planens genomförande med dess utformning och omfattning inte medför betydande miljöpåverkan enligt PBL 2010:900, 4:35 och bilaga 2 och 4 till MKB förordningen. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Kommunen har i undersökningssamråd samrått med Länsstyrelsen Västra Götaland, i huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan (yttrande daterat 2018-10-26). Vid tiden för undersökningssamrådet utredde kommunen möjligheten att riva Kungsbroskolan för att ersätta med ny byggnad, likväl som alternativet att renovera befintlig byggnad. I undersökningssamrådet lyfte Länsstyrelsen den faktorn som en risk för betydande påverkan på Tidaholms tätorts mest centrala kulturmiljö. Länsstyrelsen ansåg att en rivning av Kungsbroskolan behövde utredas och lyftas i en miljökonsekvensbeskrivning, gällande påverkan på stadsbilden och eventuella förluster av kulturmiljövärden.

Sedan undersökningssamrådet genomfördes har kommunen landat i beslutet att Kungsbroskolan ej kommer att rivas, utan istället förses med rivningsförbud i ny detaljplan. I och med det ställningstagandet, anser kommunen att grunderna för upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning har utgått. En miljökonsekvensbeskrivning gällande kulturmiljö för området har därmed inte upprättats i samband med planarbetet.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap miljöbalken

MKN luft

Miljö kvalitetsnormer för luft är föreskrifter om lägsta godtagbara miljö kvaliteten i t ex stadsmiljön. Enligt miljö kvalitetsmålet ”Frisk luft” skall luften vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. 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 miljö kvalitetsmålet, även NO₂ (kvävedioxid) klarar miljö kvalitetsmålet. Situationen i Tidaholm bedöms inte ha förändrats på ett avgörande negativt sätt sedan mätningarna gjordes.

Genomförandet i denna detaljplan innebär inte en ökad tillkommande trafik i centrala Tidaholm, att mer ytor inom planområdet hårdgörs eller att befintlig vegetation inom planområdet försvinner. Genomförandet i denna detaljplan bedöms därmed inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft negativt.

MKN vatten

Enligt EU:s ramdirektiv för vatten (2000/60/EG) har miljö kvalitetsnormer för vatten fast- ställts för Sverige. I december år 2009 fastställdes förvaltningsplan, åtgärdsprogram och miljö kvalitetsnormer för Sveriges fem vattendistrikt.

Tidaholm tillhör Västerhavets och södra Östersjöns vattendistrikt. För denna plan är det Västerhavets vattendistrikt, genom Tidans vattenförekomst, sträckan Tidän-Korsberga- Madängsholm som gäller. Enligt VISS (Vatteninformations System Sverige) har Tidän för nämnd sträcka *måttlig ekologisk status* och *uppnår ej god kemisk status*.

Kvalitetskravet är god ekologisk status 2021. Vattenförekomsten har sämre än god ekologisk status och en orsak till detta är att här finns en fysisk påverkan som orsakats av människan: Dammar och andra hinder kan hindra fiskar och andra vattenlevande djur att vandra i vattensystemet. Djur och växter kan sakna naturliga livsmiljöer i strandzonen på grund av exempelvis strandskoning och uppodlad mark. Problemet kan åtgärdas med att vattendraget eller sjön återställs i ett mer naturligt tillstånd. Inom planområdet bedöms sådana åtgärder inte vara möjliga men inom planområdet ska dagvatten ska tas omhand lokalt med fördröjning för att inte något utökat flöde från området ska påverka vattenförekomsten. Begränsning av hur stor yta som får hårdgöras, underlättar hantering inom kvartersmarken.

Vattenförekomsten *Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus*. Vattenmyndigheten har ställt mindre stänga krav i frågor kring kvicksilver och PBDE.

Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkolk. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats i skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk. Problemet bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i

dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av kvicksilver (december 2015) får dock inte öka.

Halterna av PBDE bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster (se referenser från NRM i referensbiblioteket i VISS: 53314 och 53315). Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna av PBDE (december 2015) får dock inte öka. Inom planområdet ska dagvatten tas omhand lokalt med fördröjning för att inte något utökat flöde från området ska påverka vattenförekomsten.

Även i 2 kap 10 § PBL finns krav på att miljö kvalitetsnormen för vatten ska följas. Det innebär att kommunen regelmässigt måste göra en påverkansbedömning av de vattenförekomster som berörs av ett detaljplaneförslag.

Planförslag

Denna detaljplan ges en allmän planbestämmelse om marken är avsedd för fördröjning av dagvatten innan det når Tidan. Dimensionerande flöde är 10-årsregn.

Radon

Radonprov (ROAC-detektor) har tagits i tre mätpunkter 1, 3 och 6. Mätvärdena uppgick till 18, 68 och 13 kBq/kbm. Det innebär att marken klassas som normal- till högradonmark. Planbestämmelse införs att byggnader inom området ska uppföras radonskyddade.

Hälsa och säkerhet

Planen medger inga verksamheter som kan medföra störningar för omgivningen. Räddningstjänstens insatstid för att nå området är mindre än tio minuter. Inom och i anslutning till planområdet finns befintliga brandposter vars kapacitet är tillräcklig. Räddningsfordon kan angöra till planområdet från både Östra Drottningvägen och från Rådhusgatan.

Tidans vattennivå och avrinningsområde



Karta ur
översvämningskartering
från 2018.

Mörkblå färg – 100-
årsflöde

Ljusblå färg – högsta flöde

Streckad linje –
strandskydd 100 m från
Tidan

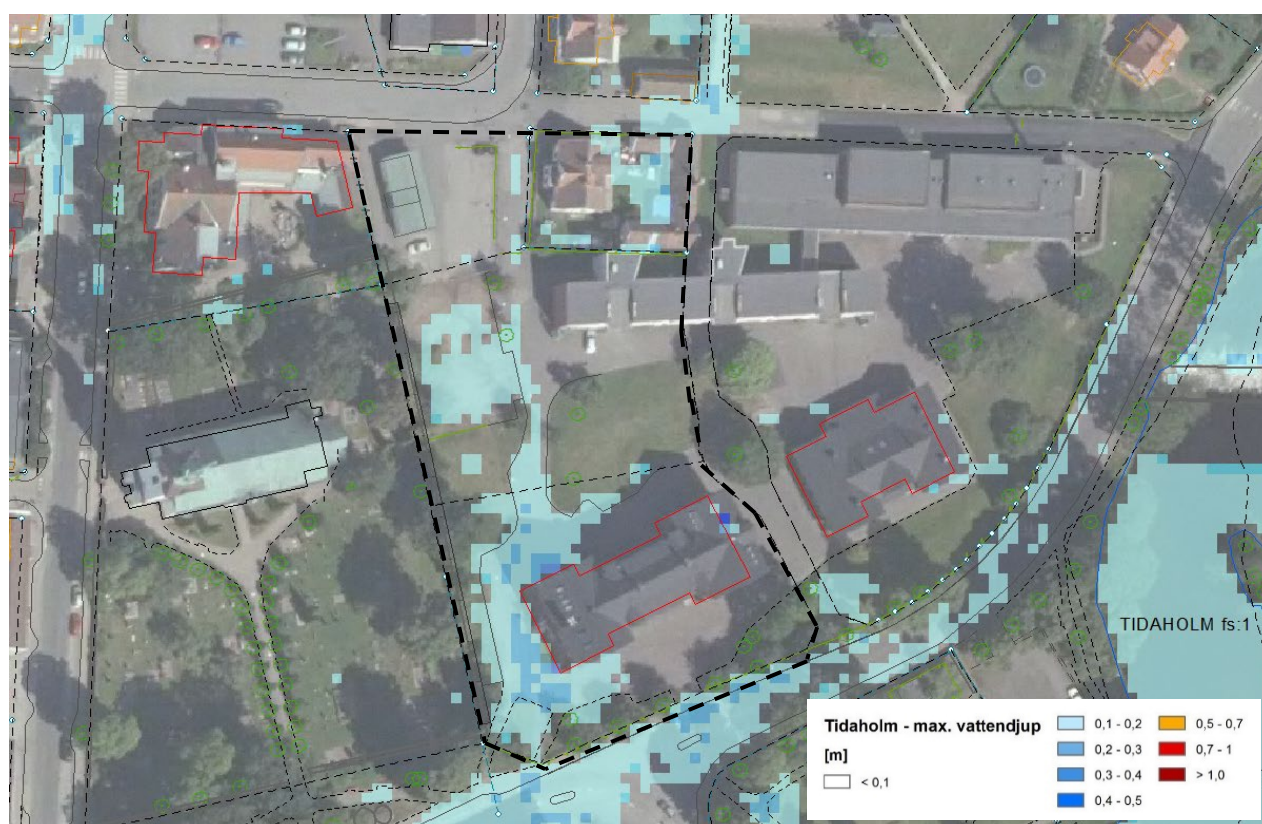
En översvämningskartering utförd 2018 visar att Östra Drottningvägen och området närmast kring Kungsbroskolan kan komma att översvämmas vid högsta flöde, medan planområdet inte berörs av högt vatten relaterat till 100-årsflöden.

Genom prickad mark säkerställs att inte fler byggnader tillkommer på södra eller västra sidan av Röda skolan, som skulle kunna beröras av en översvämning från Tidan. Marken som berörs av en översvämning lämpar sig väl för parkering (västra sidan) eller friyta (södra sidan), med anordnande av breddningsytor i form av växtbäddar eller grönytor. Då endast södra och västra sidan av Kungsbroskolan berörs av en eventuell översvämning, kommer evakueringsvägar och angöring för räddningsfordon fortfarande finnas tillgängligt från norr och väster. Entréer/ utrymningsvägar kommer finnas tillgängliga för samtliga bostäder i huset från både norra och södra fasaden.

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 Skyfallskartering (MSB, 2017). Med metodiken görs förenklingar bland annat avseende beskrivning av ledningssystemets kapacitet och hur vattnet transporteras i vattendrag. I skyfallsmodelleringen för Tidaholms kommun har simuleringen gjorts efter ett CDS-regn med 6 h varaktighet med en klimatkfaktor på 1,3. Total volym är 109,4 mm.

Utrednings syfte var att i ett tidigt skede kunna lokalisera instängda områden med risk för översvämnings 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 skyfallskartringen för Tidaholms tätort, 2020, där planområdet är markerat med streckad svart linje. Som mest noteras ett vattendjup på 0,3-0,4m vid ett beräknat skyfall motsvarande ett 100-årsregn med klimatkfaktor på 1,3.

Hela området är relativt flackt och har inga observerade större instängda områden. Störst ansamling

av vatten sker vid Röda skolans västra sida, samt uppåt längs planområdets västra del. Röda skolan står på en ca 75 cm hög granitsockel, vilket är positivt vid ev. översvämning då inga träkonstruktioner bedöms ta skada. Lågpunkt noteras även vid det tänkta parkeringsområdet längs planområdets västra del. I detaljplanen anges marken som ej byggbar (prickad) mark, vilket gör att framtida bebyggelse inte heller tar skada. En mindre ansamling kan även noteras vid Skolgatan 4, men då beräkningen gjordes innan bebyggelsen på platsen revs bedöms inte resultatet applicerbart på dagens situation.

Marken i området lutar mot Tidan vilket är positivt för hantering av flöden vid skyfall, då inga översvämningar i instängda området kommer orsaka skador på framtida bebyggelse. Områden för fördröjning och hantering av dagvatten till följd av skyfall kan med fördel anläggas i grönområdet mellan bebyggelse och Östra Drottningvägen, för att vid extrema förhållanden breddas via det befintliga dagvattensystemet mot Tidan. Ytlig avrinning till följd av naturlig höjdskillnad mot Tidan och dess omgärdande grönområde innebär dock det effektivaste skyddet vid kraftiga skyfall.

Trafikbuller

Riktvärden för trafikbuller styrs i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande. Riktvärdena syftar till att säkerställa att människor inte utsätts för ohälsosamma bullernivåer.

För bostäder finns riktvärden för inomhus- och utomhusmiljö (fasad, uteplats). I detaljplaneskedet säkerställs att utomhusnivåerna kan klaras, medan inomhusnivåer hanteras i bygglov och konstruktion.

Följande riktvärden gäller vid planering för bostäder:

- 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (för bostäder mindre än 35 kvm gäller istället 65 dBA)
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska ordnas i anslutning till byggnaden. Om ljudnivån om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För planområdet är det trafiken på Östra Drottningvägen som bedöms vara dimensionerande för bullerpåverkan. Inför granskning har en ny bullerutredning för planområdet tagit fram, vilket säkerställer att trafikbuller som uppstår vid Östra Drottningvägen inte överskrider värden godkända bostäder inom området, se bilaga ”PM Trafikbullerutredning 2020-08-28”.

Utredningen baserar sig på årsdygnstrafiken (ÅDT) som vid utbyggd plan är 2000 fordon utmed Östra Drottningvägen.

Resultaten i bilagorna visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst i söder där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 57 dBA vid fasad på den gamla skolan. Ingen bebyggelse bedöms kunna få ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. Samtliga nya bostäder bedöms kunna uppfylla dessa riktvärden. Dock är bullervärdena på södra fasaden av Kungsbroskolan något högre vid fasad och kommer ligga i närheten av 70 dBA, varför bestämmelsen m1 om anordnande av bullerskyddad uteplats finns angiven.

Planförslag

För den äldre byggnaden och dess miljö, är det värdefullt att bevara upplevelsen av miljön kring skolan. Bullerskyddad uteplats bör därför hellre anordnas i skyddat läge i marknivå, alternativt bort från gatan. Balkonger mot Östra Drottningvägen bör utformas med hänsyn till kulturmiljön och

därför är bullerskyddande inglasningar mm av balkonger inte lämpliga. Det innebär att ev balkonger mot Östra Drottningvägen behöver kompletteras med en bullerskyddad uteplats, tillgänglig för de boende. Det säkerställs med planbestämmelse; ”m1 - Där maximal bullernivå överskrider riktvärden för uteplats, ska skyddad uteplats anordnas,”.

Bullerutredningen från 2014 rekommenderar att fönster åt sydväst och sydost på de äldre skolbyggnaderna, förses med bullerdämpande tilläggsrutor alternativt byts mot nya fönster. Även ventilationsöppningar mm kan behöva ses över för att säkerställa tillräcklig bullerreduktion. Detta är att se som rekommendationer till bygglovshanteringen, men omfattas inte av krav i planen.

KONSEKVENSER

Nollalternativ

Ett nollalternativ är att området byggs ut enligt gällande detaljplan, vilket innebär i stort sett liknande bebyggelse norr om Kungsbroskolan, med undantag för fastigheten Kaplanen 2, som i så fall endast skulle kunna bebyggas med småhusbebyggelse i 1,5 plan. Nollalternativet innebär att skolan fortsatt omfattas av allmänt ändamål, vilket innebär att den kan nyttjas till kommunala ändamål som skola, samlingslokal mm, som det inte finns efterfrågan på i dagsläget. Det innebär att skolbyggnaden riskerar att stå tom, med risk för förfall.

Planförslagets konsekvenser

Planförslaget får konsekvenser genom att tillkommande bebyggelse tillåts inom område med stort kulturhistoriskt värde för Tidaholms stadsbild. Kungsbroskolan (Röda skolan) skyddas genom rivningsförbud, och ges förutsättningar att renoveras med bibehållna yttre värden. Norr om skolan möjliggörs ny bebyggelse. Bostäder och centrumändamål kan inrymmas i området.

Miljöbedömning enligt miljöbalken

Utbyggnad enligt planförslaget bedöms med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar inte medföra betydande miljöpåverkan i vad som avses i miljöbalkens 6 kap 11-18 §§ och PBL 4 kap 34 §.

Hälsa och säkerhet

Planen medger inga verksamheter som kan medföra störningar för omgivningen.

Räddningstjänstens insatstid för att nå området är mindre än tio minuter.

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte överskridas. Enligt uppgifter från samhällsbyggnadskontoret överskrider inte miljökvalitetsnormerna idag för luft inom Tidaholms kommun.

En god bebyggd miljö

Nationella miljömålet en god bebyggd miljö bedöms uppfyllas främst avseende bullerfrågan, hushållning med mark, hänsyn till särskild värdefull kulturhistorisk bebyggelse och trygga och säkra gång och cykelvägar.

Ekonomiska konsekvenser

Marken inom planområdet är i huvudsak kvartersmark. Ersättning av teknisk anläggning medför kostnader för kommunen. I övrigt bekostas ev fastighetsreglering och övriga åtgärder inom kvartersmark av exploatören.

Övriga kostnader förknippade med exploatering regleras i kommande markanvisningsavtal mellan Tidaholms kommun och Tidaholms Bostads AB, den 2020-08-24.

Attraktivitet

Planens genomförande får även konsekvenser för stadens attraktivitet genom att fler lägenheter möjliggörs i ett attraktivt område med närheten till kollektivtrafik, serviceutbud, Tidans med dess kvaliteter, förstärkning av gång- och cykelvägnät och genom att stadens förtätas.

Sociala konsekvenser

Föreslagen bebyggelsen ger förutsättningar för mångsidig befolkningssammansättning med möjlighet

till integration beträffande ålderssammansättning och variation av hushållsstorlekar. Närheten till kollektivtrafik till och från planområdet är mycket bra. Inom gång- och cykelavstånd finns tillgång till ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. Särskild omsorg skall ägnas åt utemiljöer med bostadsgårdar och entréer så att de utformas för att kännas trygga och säkra, är överblickbara och väl upplysta. Konsekvenserna för angränsande fastigheter blir att fler människor rör sig i området spritt över dygnets alla timmar.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barnens bästa sättas i främsta rummet. Inom planområdet ges utrymme för lekyta på bostadsgården. Inom 300-500 meter finns det tillgång till ytterligare tre större lekplatser. Längs Tidån finns även sammanhängande grönområde för rekreation och spontanlek.

I direkt anslutning till planområdet finns utbyggd gång- och cykelnät som innebär att barn på ett tryggt sätt ska kunna cykla till och från skolan, till fritidsaktiviteter som lek och idrott, samt till kompisar.

GENOMFÖRANDE

Nedan redovisas organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som är nödvändigt för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen går på samråd i kvartal 2 2020, granskning i kvartal 3 2020 och kan antas av kommunfullmäktige i kvartal 4 2020. Under förutsättning att planen inte överklagas vinner planen laga kraft cirka fyra veckor efter antagandebeslutet.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. Planen fortsätter dock att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver detaljplanen.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Tidaholms kommun ansvarar för allmänna platser som gata.

Tidaholms Energi AB ansvarar för fjärrvärme och elledningar.

Ansvar för genomförande av planen regleras i kommande markanvisningsavtal (daterat 2020-08-24).

Avtal

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal har tecknats 2020-08-24 mellan Tidaholms kommun och Tidaholms Bostadsbolag AB (Bolaget). Markanvisningen innebär att exploatören har rätt att förvärva de delar av planområdet som i detaljplanen planläggs som kvartersmark med äganderätt. Avsikten är att bygga bostäder, hyresrätter, på kvartersmark med byggrätt, samt att renovera om Röda skolan till bostäder i enlighet med upprättad detaljplan.

Markanvisningen innebär att Bolaget, under en tid av 24 månader från och med tilldelningsbeslut (2019-04-03), har ensamrätt att förhandla med Kommunen om förvärv av marken samt övriga villkor avseende exploatering.

Kommunen och Bolaget tecknar genomförandeavtal, avtal om marköverlåtelse samt erlägger köpeskilling om 1,7 miljoner kronor senast 2021-04-03, annars förfaller markanvisningsavtalet.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Exploatörerna ansvarar för kompletterande tekniska undersökningar.

Utredningar inför bygglovsprövning

Byggherrarna bekostar de utredningar som är nödvändiga inför prövning av bygglov.

Ledningar

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

Det är exploatörernas ansvar att kontakta ledningsägarna för kabelvisning i samband med projektering.

Ledningsrätt för TEAB finns för det ledningsstråk som går utmed den västra plangränsen mot kyrkan.

Vatten och avlopp

Planerad bebyggelse kan anslutas till kommunens befintliga ledningsnät.

Kvarteret Kaplanen är sedan tidigare anslutet till det kommunala avloppsnätet och anslutningar för avlopp anses vara tillräckliga.

I dagsläget finns dagvattenledningar inom det området som avses utvecklas som kvartersmark för nya bostäder/centrum. Dessa ledningar kan tas bort med anledning av utbyggnaden och exploatören ansvarar för att infiltrera och fördröja inom fastighet och ombesörja dagvattenledningar själva. Att detta sker för tillkommande byggnation säkerställs i bygglovsprocessen.

Fjärrvärme

Planerad bebyggelse kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Befintliga ledningar i nord-sydlig riktning ligger inom u-område i planen.

El

Ny bebyggelse kan anslutas till Tidaholms Energis ledningsnät.

Tele och datakommunikation

Tele och datanätet är utbyggt till området.

Avfallshantering

Hämtställe för avfall ska anordnas inom kvartersmark. Avfallshantering ska kunna ske utan backrörelser och stämma med arbetsmiljöverkets föreskrifter. Utformning och placering skall ske i samråd med VA/avfallsenheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Bygglov

För en god boendemiljö gällande buller är FoHMFS 2014:13 allmänna råd riktvärden inomhus högst 30 dB ekvivalent ljudnivå och maximalnivå 45 dB. I bygglovet skall det säkerställas att bullerdämpande åtgärder för att skapa en god ljudmiljö inomhus uppfylls, samt att uteplatser på bullerskyddad sida skapas (enligt bestämmelse *m1*). I bygglovet säkerställs även att dagvatten fördröjs och infiltreras inom fastighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planen bedöms vara ekonomisk genomförbar. I samband med bygglovet tas planavgift ut enligt av kommunfullmäktige antagen taxa.

För exploatörer tillkommer även sedvanliga avgifter i samband med bygglov. För vatten/avlopp och el tas anslutningsavgifter ut enligt av kommunfullmäktige fastställd taxa.

Kostnader

Kvartersmark

Exploatör skall ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken.

Samhällsbyggnadsförvaltningen får kostnader för ev fastighetsbildning inom planområdet, samt flytt av förrådsbyggnad som idag nyttjas av Svenska Kyrkan.

Tidaholms energi får kostnader för en eventuell flytt av befintlig transformatorstation om det blir aktuellt.

Exploatören får kostnader för markarbeten och ledningsutbyggnad inom planområdet samt för exploateringen.

Allmän platsmark

Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna gator och parker.

Exploatören ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de återställande- och anslutningsarbeten, som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

Kommunen ska svara för projektering och byggande av allmänna VA-anläggningar. Exploatören betalar va-anslutningsavgift enligt vid betalningstillfället för Kommunen gällande VA-taxa.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Tidaholms kommun äger all mark inom planområdet.

Fastighetsbildning m m

Fastigheterna Kaplanen 2, 5 och den norra delen av Innerstaden 2:1 som ingår i planen, avses föras samman till en fastighet. Kaplanen 1 avses kvarstå som egen fastighet.

Ledningsrätt

I samband med ansökan om fastighetsreglering söker ledningshavaren (Tidaholms Energi) ledningsrätt för angivet u-området i planen.

Servitut

En lagd äldre stenmur finns som gräns mellan kyrkogården och planområdet. Stenmuren hör till Svenska Kyrkans fastighet och sköts av densamma. För att säkerställa att Svenska Kyrkan även i framtiden får åtkomst till stenmuren skapas i samband med förrättning ett servitut på två meter till förmån för kyrkan.

För området med gemensamhetsanläggning skapas sådan om behov uppstår. Exempelvis om området delas upp i olika fastigheter med olika ägare. I dagsläget finns dock inget sånt behov.

Enskilda och allmänna intressen

I samband med ny detaljplan ska kommunen göra en bedömning mellan enskilda och allmänna intressen, PBL 2 kap §1. Nedan redovisas en samlad bedömning mellan motstående och enskilda allmänna intressen som ska ses som ett förtydligande utifrån de avvägningar som planbeskrivningen redovisar. Utöver PBL 2 kap görs alltid avvägningar enligt MB 3-5 kap vilket även det är en avvägning mellan enskilda och allmänna intresse.

Motstående enskilda och allmänna intressen

Genom att Kungsbroområdet utnyttjas för bostadsändamål skapas möjligheten att möta kommunens inriktningsmål att ”Tidaholms kommun skall medverka till att öka tillgången på ett bra

och varierat boende för alla” och att antalet nybyggda lägenheter ska öka.

Motstående enskilda intressen

Planförslaget innebär att cirka 50 lägenheter ges förutsättningar att byggas i ett centrumnära läge, vilket är positivt utifrån den efterfrågan som finns på centralt belägna lägenheter. Bostäderna som tillskapas ligger i ett attraktivt läge, och bedöms därmed kunna locka alla åldersgrupper. Idag är det en stor brist på lägenheter i centrala Tidaholm. Främst från äldre personer som vill sälja sitt befintliga boende och flytta närmare centrum. Efterfrågan är hög på tillgänglighet och närheten till service. Genom planen ges möjlighet att frigöra både villor och billiga lägenheter för främst yngre personer och de som tänker bilda familj, genom tillskapande av tillgänglighetsanpassade lägenheter i ett attraktivt läge som tros kunna locka en större andel äldre.

Mot detta kan ställas de förändringar som planförslaget medför för närboende igenom ökad skuggning vid vissa tidpunkter under dagen. Det medför även en ökad trafik till Kungsbroområdet via Östra Drottningvägen och Rådhusgatan för att angöra området som får konsekvenser för enskild fastighet.

MEDVERKANDE

I ärendet har medverkat:

Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tidaholms kommun

Peter Lann, enhetschef Hållbar Utveckling

Marie Bengtzon, planarkitekt

AFRY:

Hanna C Kaplan, plankonsult

Åsa Edvardsson, plankonsult

Christoffer Gissy, Planeringsingenjör

Elisabet Wästlund, plantekniker

Samhällsbyggnadsförvaltningen september 2020

Peter Lann

Enhetschef, Hållbar Utveckling