



TIDAHOLMS KOMMUN

Diarienummer	2023/533
Planens beteckning	S183
Påbörjad	2024-04-01
Antagen av SBN	2026-05-21
Laga kraft	2026-06-16
Genomförandetid	60 månader

Detaljplan för Stämjärnet 9 m.fl., Tidaholms tätort

Tidaholms kommun, Västra Götalands län



Plan- och genomförandebeskrivning

Standardförfarande
Plan- och bygglagen (2010:900)
2026-05-08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	5
OMFATTNING OCH LOKALISERING	5
<i>Planhandlingar</i>	5
<i>Planbilagor</i>	5
<i>Lägesbeskrivning</i>	6
<i>Areal</i>	6
<i>Markägförhållanden</i>	6
DETALJPLANENS HANDLÄGGNING.....	7
<i>Förfarande.....</i>	7
<i>Planprocessen och tidsplan</i>	7
DETALJPLANEN.....	7
GENOMFÖRANDETID.....	8
BEFINTLIGT.....	8
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....	11
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	11
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	11
EGENSKAPER FÖR ALLMÄN PLATS	12
EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK	12
KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG	14
ÖVERSIKTSPLAN	14
DETALJPLAN	15
STRÅK- OCH HANDELSETABLERINGSPLAN	16
ÖVRIGA	18
<i>Beslut om betydande miljöpåverkan.....</i>	18
<i>Markanvisningsavtal</i>	18
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	19
RIKSINTRESSEN.....	19
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	20
MILJÖKVALITETSNORMER.....	20
<i>Omgivningsbuller</i>	20
<i>Luft</i>	20
<i>Vatten.....</i>	21
MILJÖ	22
<i>Dagvatten.....</i>	22
<i>Skyfall</i>	22
<i>Översvämning</i>	23
HÄLSA OCH SÄKERHET	25
<i>Risk för erosion, skred, ras</i>	25
GEOTEKNIK OCH HYDROLOGI.....	26
KULTURMILJÖ	27
<i>Fornlämningar.....</i>	27
<i>Byggnadsminnen.....</i>	27

<i>Kyrkligt kulturarv</i>	27
FYSISK MILJÖ	27
<i>Bebyggelse och stadsbild</i>	27
<i>Vegetation och topografi</i>	29
<i>Kollektivtrafik</i>	31
<i>Vägar och förbindelser</i>	32
<i>Skyddsrum</i>	34
TEKNISK FÖRSÖRJNING	35
<i>Vatten och avlopp</i>	35
<i>Brand och räddning</i>	35
HÅLLBARHET	35
<i>Social hållbarhet</i>	35
<i>Ekologisk hållbarhet</i>	35
<i>Ekonomisk hållbarhet</i>	35
UTREDNINGAR	36
DAGVATTENUTREDNING	36
GEOTEKNISK UTREDNING	39
MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING	41
TRAFIKUTREDNING.....	44
<i>Sekundär led för farligt gods</i>	50
RISKUTREDNING	50
EXTERNBULLERUTREDNING	53
LJUSBERÄKNING	57
KONSEKVENSER	60
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	60
MARKANVISNINGAVTAL	60
MILJÖ	61
<i>Miljöbedömning</i>	61
<i>Dagvatten</i>	61
MILJÖKVALITETSNORMER.....	62
<i>Luft</i>	62
<i>Vatten</i>	62
<i>Buller</i>	62
HÄLSA OCH SÄKERHET	63
<i>Översvämning</i>	63
<i>Erosion, skred, ras</i>	63
<i>Buller</i>	63
<i>Ljus</i>	63
RIKSINTRESSE.....	63
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	63
<i>Jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt särskilt känsliga områden</i>	63
TRAFIK	63
<i>Gång- och cykeltrafik</i>	64
<i>Kollektivtrafik</i>	64
<i>Risk - Sekundär led för farligt gods</i>	64
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	65
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	65
<i>Skyldighet inlösen, huvudman</i>	65
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	65
<i>Fastighetskonsekvenser</i>	65

MARKANVISNINGSAVTAL	66
TEKNISKA FRÅGOR	67
<i>Tekniska åtgärder</i>	67
EKONOMISKA FRÅGOR.....	67
<i>Planekonomisk bedömning</i>	67
<i>Avgifter</i>	68
<i>Intäkter</i>	68
<i>Drift allmän plats</i>	68
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	68
<i>Markanvisning</i>	68
<i>Tidplan</i>	68
ANNAT	69
<i>Medverkande</i>	69

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för detaljhandel, verksamheter och besöksanläggning. Eftersom befintlig detaljplan endast medger industri behöver en ny detaljplan tas fram.

Huvuddragen i planen är att utveckla planområdet från industri till handel och andra icke störande verksamheter. Planen möjliggör för en utveckling i enhet med Tidaholms Översiktsplan 2030 samt Stråk- och handelsetableringsplan. Huvuddragen utgår från Tidaholms trafikstruktur, där Ringvägen främjar handel och inköp av utrymmeskrävande varor.

Beskrivning av detaljplanen

Omfattning och lokalisering

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Planbilagor

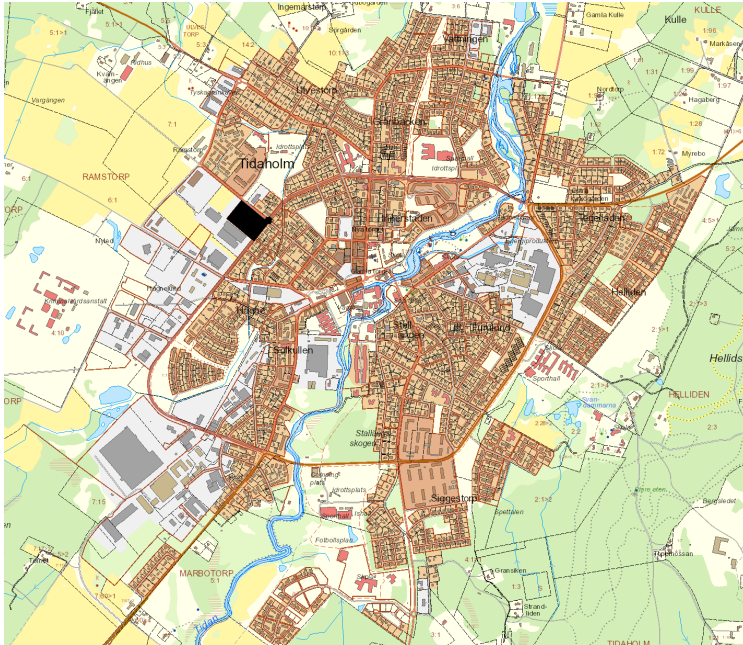
- A. Undersökning om betydande miljöpåverkan,
- B. Stråk- och handelsetableringsplan, 2020-01-20, Tyréns AB
- C. PM Geoteknik, 2024-09-06, Gren Consulting AB
- D. Rapport MTU, 2024-08-26, DeKa Enviro AB
- E. Dagvattenutredning, 2025-04-10, M3D Consulting AB
- F. Trafikutredning, 2025-04-10, M3D Consulting AB
- G. Riskutredning, 2026-01-20, Itra AB
- H. Externbullerutredning, 2026-01-15, Efterklang
- I. Exteriör belysning inkl. bilaga, 2026-01-26, Signify

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget i västra delen av Tidaholms tätort, cirka 500 meter från Tidaholms centrum och gränsar i öster mot Västra Ringvägen och i norr mot Ramstorpsvägen.

Areal

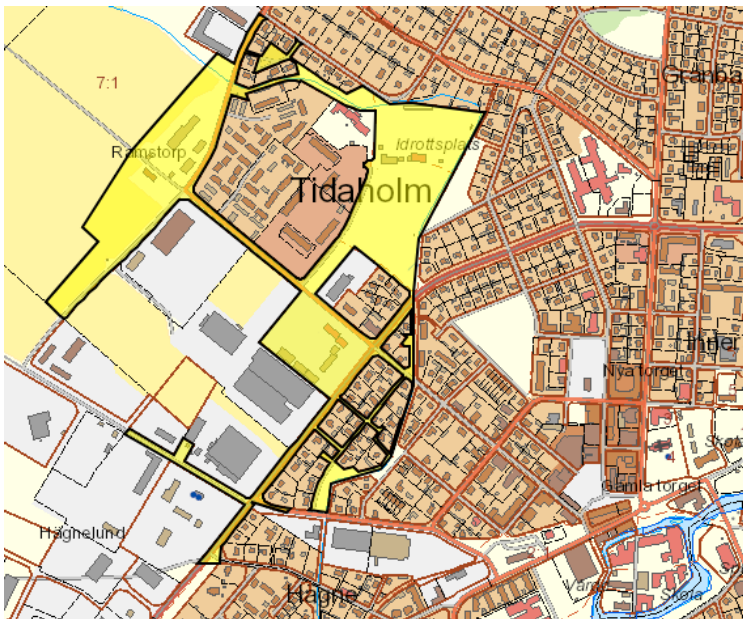
Planområdet omfattar en totalareal om cirka 2 ha.



Planområdets läge i Tidaholm.

Markägförhållanden

Planområdet berör fastigheterna Stämjärnet 9 samt del av Ramstorp 4:1 vilka är i kommunens ägo.



Berörda fastigheter har gul markering i kartan.

Detaljplanens handläggning

Förfarande

Detaljplanearbetet sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen. Planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner och handläggs med standardförfarande i enhet med Plan- och bygglagen 2010:900. Beslutet att anta detaljplanen föreslås antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Planprocessen och tidsplan

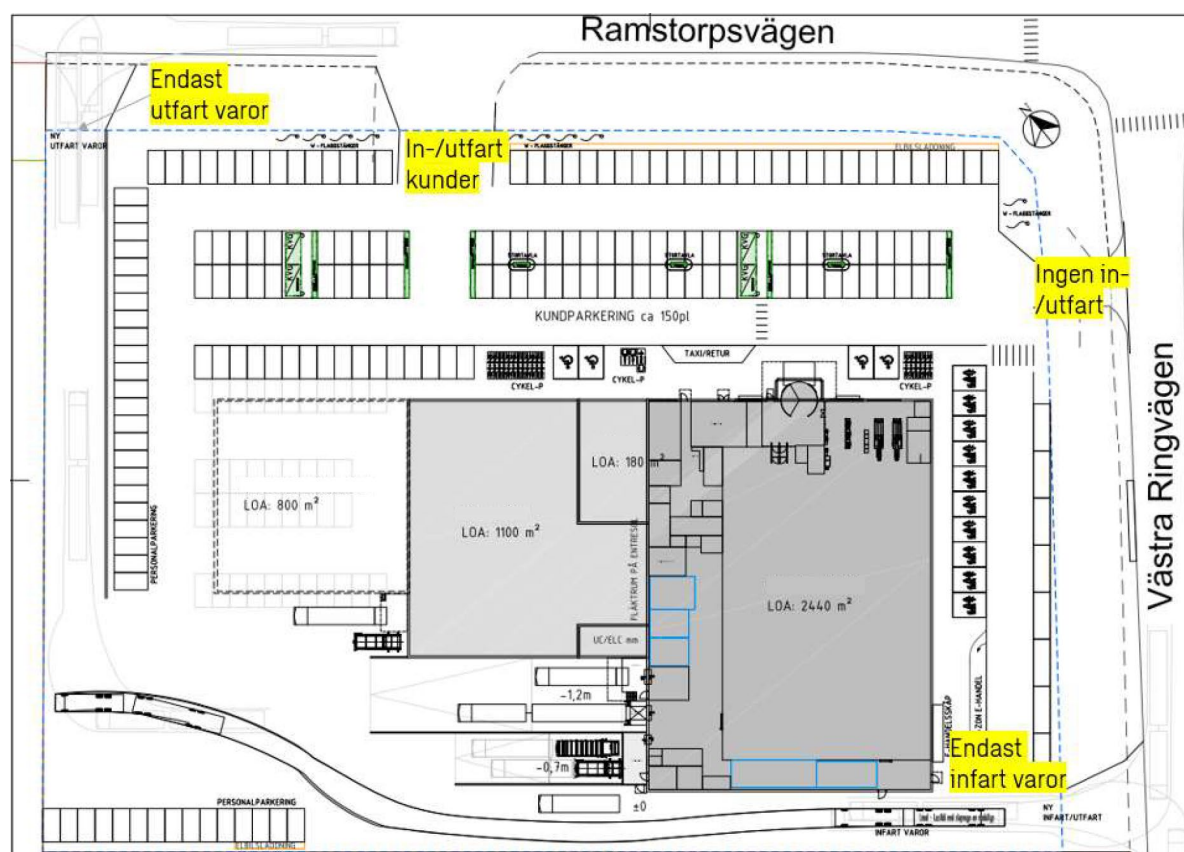
Planprocessen beräknas pågå under 2025.

- Samråd i Q2 2025
- Granskning Q3 2025
- Antagande, Laga kraft Q4 2025

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om framttagande av ny detaljplan för Ramstorp 4:I i februari 2024 (SBN § 24/2024). En fastighetsreglering har skett efter samhällsbyggnadsnämndens beslut. Den del av Ramstorp 4:I som står inför en ändrad användning har idag fastighetsbeteckningen Stämjärnet 9.

Detaljplanen

Planförslag illustration



Förslag från exploatör. Illustration för hur planområdet kan komma att exploateras samt föreslagen trafiklösning.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Befintligt

Inom planområdet har det sedan 1960-talet pågått kommunal verksamhet i form av tekniskt förråd, verkstad, kontor etc.



Historiskt ortofoto, 1960. Källa Lantmäteriet.

Större delen av planområdet är idag hårdgjort och befintliga byggnader är låga med svart papptak och stående ljusgrön träfasad. Dessa byggnader inrymmer fordon, materialförvaring, verkstad och personalutrymmen. Därtill finns hårdgjorda rangeringsytor och parkeringsytor. Mot Ringvägen och Ramstorpsvägen finns klippta grönytor och flertalet träd.



Ortofoto med fastigheten Stämjärnet 9 markerad. Källa Lantmäteriet.



Framsidan av kommunförrådet med parkering mot Västra Ringvägen.



Del av kommunförrådet vid Ramstorpsvägen. Den röda bilen står i korsningen Ramstorpsvägen och Ringvägen.



Infarten till kommunförrådet vid Ramstorpsvägen.



Gräsyta framför kommunförrådet utmed Ringvägen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Användning av allmän plats

GATA₁ – Huvudgata

Motiv: Ringvägen är en av huvudlederna i tätorten och binder samman alla stadsdelar och planbestämmelsen syftar till att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur. Större delen av Ringvägen är sekundär led för farligt gods. Gång- och cykelbanor åtskiljs från motortrafik i körbanan med en kantsten om minst 0,3 meter kantsten.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2, 6 § 6 och 7 § 1

GATA₂ – Lokalgata

Motiv: Ramstorpsvägen utgör en av Tidaholms mest trafikerade lokalgator. Ramstorpsvägen vid planområdet är en sekundär led för farligt gods. Gång- och cykelbanor åtskiljs från motortrafik i körbanan med en kantsten om minst 0,3 meter kantsten.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2, 6 § 6 och 7 § 1

GCVÄG – Gång- och cykelväg

Motiv: Utmed Ringvägen löper gång- och cykelbanor. Ringvägen tillsammans med gång- och cykelbanorna binder samman alla stadsdelar och planbestämmelsen syftar till att tillgodose allmänhetens behov av infrastruktur.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 1-2, 6 § 6 och 7 § 1

Användning av kvartersmark

H – Detaljhandel

Motiv: Att tillgodose behovet av en livsmedelsbutik eller annan butik. Närheten till gång- och cykelvägar och närhet till busshållsplats skapar goda förutsättningar för minskat resande med bil. Ett utökat utbud bidrar till en marknadsmässig och större konkurrens.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 2, och 7 § 5

Z – Verksamheter

Motiv: Att tillgodose tätortens behov av verksamhetsområden. Närheten till bostäder utgör ett tydligt motiv till att uppföra mindre störande verksamheter. Ringvägen har goda förutsättningar för hållbara transportvägar och följer planförslaget översiktsplanens utpekade inriktning med verksamhetsområden i västra delen av Tidaholm.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 §, 7 § 5

R – Besöksanläggning

Motiv: Att möjliggöra för ett ökat utbud av idrottshall/gym, samt att möjliggöra för etablering av andra typer av besöksanläggningar. Användningsbestämmelsen medger även möjlighet för andra besöksanläggningar såsom kulturhus, museum, simhall, skjutbanläggning etc.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap. 3 § 3, 4, samt 7 § 5

Egenskaper för allmän plats

Utformning av allmän plats

träd₁ – Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Motiv: Stora träd ska bevaras då de fyller flera viktiga funktioner som trevnad, skugga, värmereglerande, sänker koldioxidhalten, binder regnvatten och bidrar till den biologiska mångfalden.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 10 §

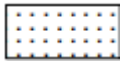
plantering₁ – Minst 5 träd ska finnas. Sjukt eller nedfallet träd ska ersättas med nytt.

Motiv: Träd ska bevaras då de fyller flera viktiga funktioner som trevnad, skugga, värmereglerande, sänker koldioxidhalten, binder regnvatten och bidrar till den biologiska mångfalden.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 10 §

Egenskaper för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera placering, utformning och vilka ytor som får förses med byggnad.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0 - Högsta tillåtna byggnadshöjd angivet värde i meter

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta byggnadshöjd.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skydda underjordiska allmännyttiga ledningar.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 6 § PBL

Markens anordnade och vegetation

n₁ - Marken får inte användas för upplag

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera placering, utformning och vilka ytor som inte får användas för upplag.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 11 § 1-2

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att reglera trafiken så att den blir så ändamålsenlig och säker som möjligt. Primära utfarter mot huvudled är inte lämpligt.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap. 9 §

Utformning

f₁ – Placering av skylt, företagsnamn, logotype, öppettider ska inrymmas på byggnadens huvudsakliga fasadindelning.

Motiv:

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₂ – Skyltar får inte vara blinkande eller föränderliga.

Motiv:

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 16 § punkt 1 PBL

f₃ – Fristående skyltar eller skyltpyloner ska avseende skala och proportioner harmonisera med befintliga fristående skyltar utmed huvudgata.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att skapa en gemensam landskapsbild med grannfastigheter längs med gatan. Se illustrationsbild nedan.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Utförande

b₁ – Minst 15,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att en viss del av fastighetsytan inte hårdgörs, för att möjliggöra en infiltration av dagvatten och en långsiktigt hållbar dagvattenhantering.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 16 § punkt 1 PBL

b₂ – Entréer och utrymningsvägar får ej placeras mot Västra Ringvägen.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att entréer och utrymningsvägar till tillkommande verksamheter lokaliseras bort från Västra Ringvägen, som utgör en riskkälla vid transporter med farligt gods.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 16 § punkt 1 PBL

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Motiv: Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 11 § punkt 1 PBL.

Skydd mot störningar

m1 – Marken får inte utformas för stadigvarande vistelse (begränsas av sekundär egenskapslinje).

Motiv: Bestämmelsen ligger inom ett område som kan innebära risk för olyckor med farligt gods längs huvudgatan i planområdet. Därför får marken närmast huvudled inte utformas för stadigvarande vistelse. Med stadigvarande vistelse avses att personer vistas på platsen mer än tillfälligt och uppehåller sig på platsen under en längre period. Marken får användas för exempelvis grönytor, dagvattenhantering, tillfällig parkering och liknande.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 12 § PBL.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Motiv: Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Syftet med en genomförandetid om 5 år är att förhållandena i tätorten snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel.

Lagstöd: Plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 21 § PBL.

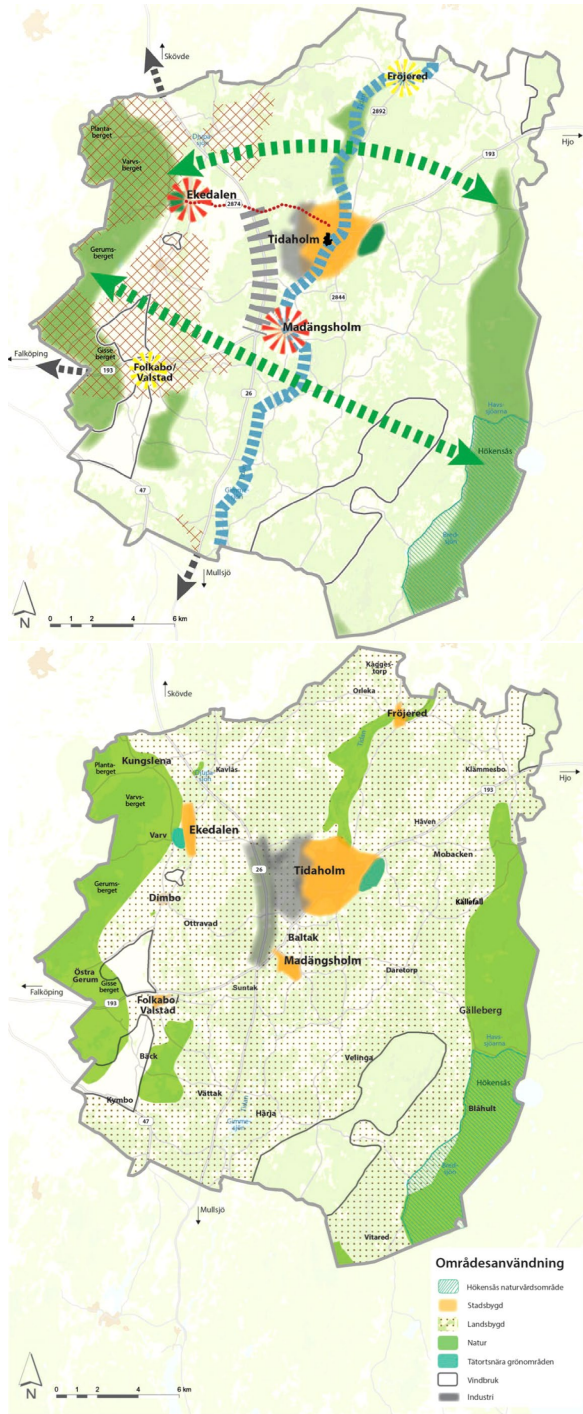


Exempel på fristående skylt som är acceptabel vid lokalgata och huvudled.
Se utformningsbestämmelse f₄.

Kommunala Planeringsunderlag

Översiktsplan

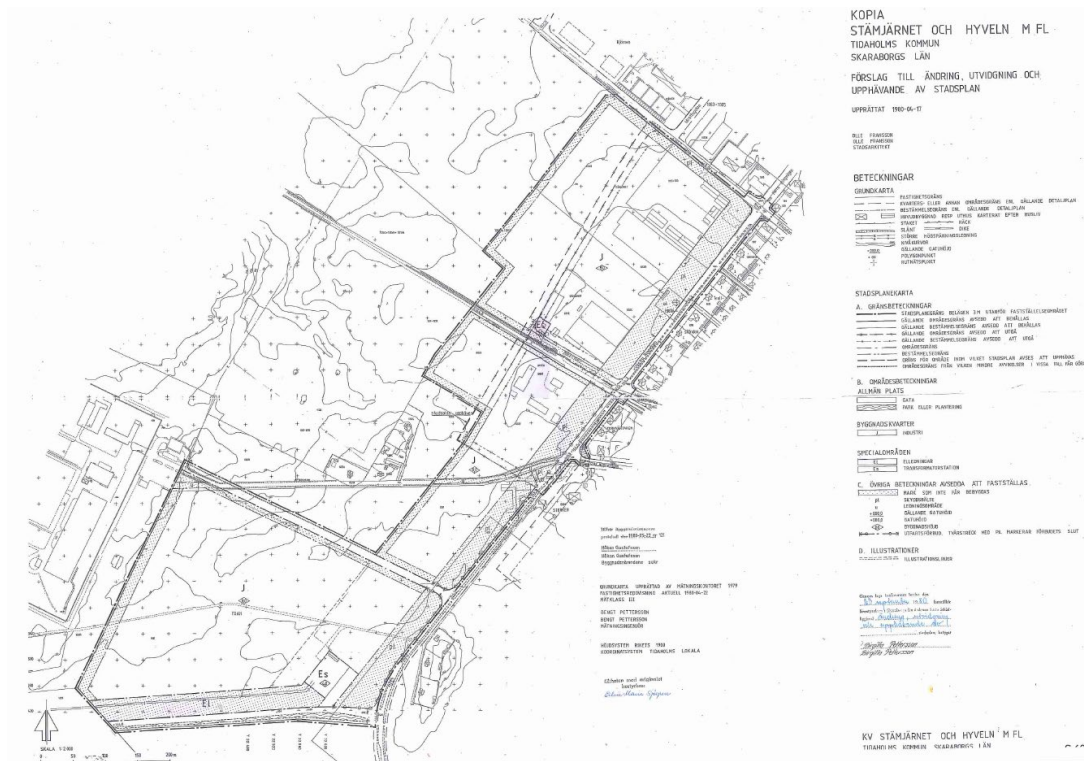
Förslag till detaljplan är i enlighet med intentionerna i Översiktsplan 2030, med en utveckling av verksamheter i västra delen av Tidaholms tätort. Nedan visas två kartor från översiktsplanen som presenterar dels planförslaget och dels områdesanvändningen. I planförslaget och i områdesanvändningen har västra delen av Tidaholms tätort en grå färg vilket innebär att det är där nya industrier och verksamheter ska lokaliseras. Verksamhetsområden ska utvecklas ut mot och längs väg 26, vilken är en viktig regional transportled.



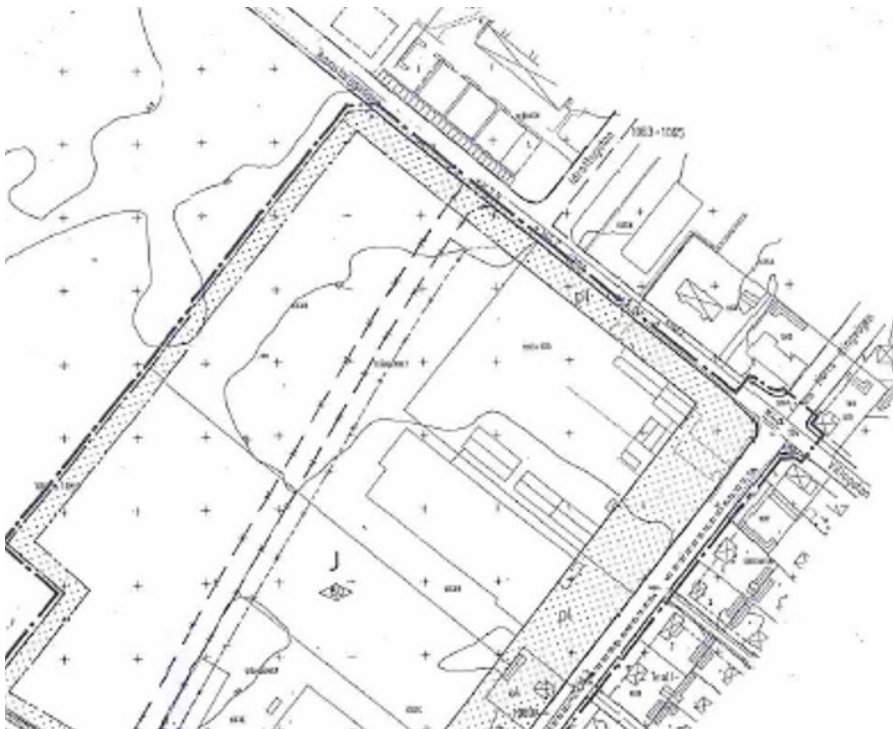
Översiktsplanens planförslag och områdesanvändning.

Detaljplan

Området omfattas av S69 med användningsbestämmelse för J, industri. Denna detaljplan antogs 1980. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet. Gällande detaljplan kommer att gälla som tidigare till dess att den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Detaljplan S69 tillåter att industribyggnader uppförs med en byggnadshöjd om 8 meter. Därtill ska det finnas ett stråk med drygt 30 meter brett skyddsstråk med planteringar utmed Ringvägen.



Gällande detaljplan S69, antogs 1980.

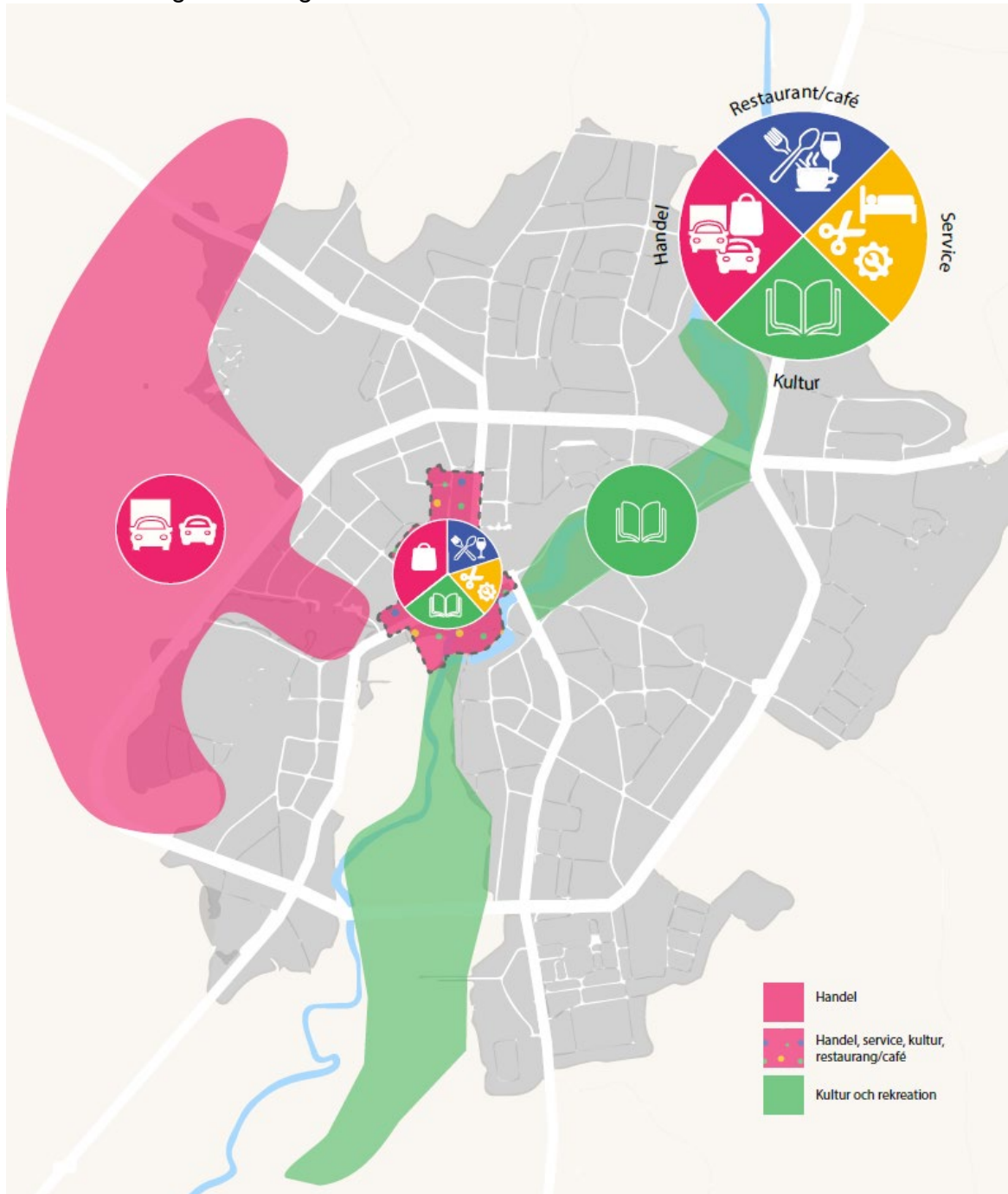


Del av gällande detaljplan S69, antogs 1980.

Stråk- och handelsetableringsplan

Tidaholms kommun tog 2020 fram en Stråk- och handelsetableringsplan i syfte med att tydliggöra en plan kring framtidens handelsetableringar utifrån tillgängligheten och närheten för bilister, cyklister och gående. Planen utgår från kommunens vision om en attraktiv plats och ett levande näringsliv. Med utgångspunkt i befintliga strukturer visar planen vilken inriktning Tidaholms framtida utbud,

handelsetableringar och viktiga stråk ska utvecklas.



Bilden från Stråk- och handelsetableringsplanen visar planerad strategisk utveckling för framtida etableringar.

Övriga

Beslut om betydande miljöpåverkan

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av planer, program eller ändringar, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Om planens, programmets eller ändringens genomförande medför en betydande miljöpåverkan så ska en strategisk miljöbedömning göras och resultatet redovisas i form av en miljökonsekvensbeskrivning, MKB enligt PBL 4 kap 34 §.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Enligt beslut 2024-05-02, diarienummer 15158-2024, bedömer Länsstyrelsen Västra Götaland att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta i dagsläget avseende planens påverkan på vattenförekomsten Tidan-Korsberga till Madängsholm och möjligheten att följa beslutade miljö kvalitetsnormer. Därtill finns flertalet konstaterat förorenade och potentiellt förorenade områden i närheten av planområdet. Främst är de förorenade områdena nedlagda verkstadsindustri, bilvårdsanläggning eller tillverkningsindustri. Med avseende på den verksamhet som funnits/finns inom planområdet ser Länsstyrelsen ett behov av att en översiktlig miljöteknisk markundersökning tas fram. Hantering av dagvatten samt påverkan på MKN vatten samt eventuell förekomst av markföroreningar är därmed prioriterade fokusområden i planarbetet.

Markanvisningsavtal

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023/§134 att tilldela Famera Fastigheter markanvisning för del av fastigheten Ramstorp 4:1 ("kommunförrådet") i enhet med de villkor som framgår av avtalet. Markanvisningsavtalet har tecknats för en del av dåvarande Ramstorp 4:1. Del av Ramstorp 4:1 har styckats av och en ny fastighet, Stämjärnet 9 finns nu på den aktuella ytan.



Anvisat område för markanvisning. Område markerat med röd linje.



Inom markanvisningsområdet finns nu en ny fastighet, Stämjärnet 9, enligt bild ovan.

Läs mer under rubriken ”Genomförandefrågor” för utförligare beskrivning av markanvisningsavtalet.

Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Planområdet berör inga riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt hushållningsbestämmelserna i miljöbalken ska särskild hänsyn tas till jordbruksmark, mark i skogsbruksområden, oexploaterade områden och ekologiskt särskilt känsliga områden.

Planförslaget berör inte någon av dessa områden som tas upp i 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Enligt miljöbalkens femte kapitel är miljökvalitetsnormer (MKN) föreskrifter om miljö kvalitet för mark, vatten, luft eller övrig miljö inom ett geografiskt område. Normerna slår vanligtvis fast den lägsta miljökvalitetsnivå som är acceptabel inom området i syfte att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön.

Det finns idag MKN för omgivningsbuller, utomhusluft och vatten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att konsekvenserna av planens genomförande inte innebär att några miljökvalitetsnormer överskrids. Med avseende på den förväntade påverkan på Tidan ser Länsstyrelsen ett behov av att en dagvattenutredning för planområdet tas fram. Hantering av dagvatten samt påverkan på MKN vatten är därmed prioriterat fokusområde i planarbetet. Läs vidare under rubriken ”Utredningar”.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en så kallad målsättningsnorm och gäller för kommuner med mer 100 000 invånare, samt från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

I Tidaholms kommun gäller därmed MKN för omgivningsbuller endast för större vägar. Trafikverket är huvudman för dessa anläggningar och ansvarar för bullerkartläggningar och eventuella åtgärdsplaner.

Luft

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}).

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

Tidaholms kommun är medlem i Luft i Väst. De senaste mätningarna genomfördes 2022. Halterna av samtliga föroreningar som ingår i skattningen förutom bens(a)pyren bedöms ligga under de nedre utvärderingströsklarna i Tidaholms kommun.

Halten bens(a)pyren bedöms riskera att ligga över den övre utvärderingströskeln baserat på den nationella kartläggning som SMHI har gjort. Gällande bens(a)pyren är osäkerheten kring halterna stor och det bedöms finnas ett behov av att kartlägga halterna i Tidaholms kommun.

En sådan kartläggning bör till att börja med fokusera på en mer detaljerad inventering av lokalisering och användning av äldre vedpannor i kommunen för att identifiera eventuella riskområden för

vedeldning samt för att se var en eventuell mätning är lämpligast att genomföra. Förbundet avser de närmaste åren göra mätningar i några medlemskommuner med fokus på de medlemskommuner som liksom Tidaholms kommun beräknades ha halter över ÖUT i SMHI:s kartläggning och kommer därefter utvärdera om mätningar ska göras i fler kommuner.

Ämne	Gränsvärde	Uppmätt/beräknat värde (2010-2021)
NO _x	40 µg/m ³	7-11 µg/m ³
PM _{2,5}	25 µg/m ³	3-7,1 µg/m ³
PM ₁₀	40 µg/m ³	18,4-30 µg/m ³

Tabell som visar gränsvärden och uppmätt/beräknat värde för kväveoxider och partiklar.

Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft till den grad att gränsvärdena för kvävedioxider överskrids.

Utbyggnaden av planen innebär en ökning av antalet fordonsrörelser vid planområdet i Tidaholm, då föreslagen användning detaljhandel, verksamheter och besöksändamål möjliggörs. Därmed är det sannolikt att en större mängd fordon kommer att röra sig kring planområdet efter genomförd plan jämfört med innan.

Tack vare goda kommunikationer i form av gång- och cykelvägar till och kring planområdet, närhet till centrum och många bostäder i samhället samt möjligheten att enkelt kunna använda kollektiva färdmedel gör att planen medger så hållbara kommunikationssätt som är möjligt.

Planens förutsättningar möjliggör i sin tur att genomförandet utgör en liten negativ påverkan på luftkvalitén.

Vatten

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Det övergripande målet är att samtliga vattenförekomster ska uppnå god ekologisk och kemisk status till 2027.

Då planförslagets avrinning sker via Vamman mot Tidan, vilket tillhör Västerhavets vattendistrikt, är det Länsstyrelsen i Västra Götalands län som utsetts till att vara vattenmyndighet.

Länsstyrelsen ska samordna och lägga fast ramarna för vattenförvaltningen i distriktet.

Idag bedöms Tidan, sträckan Korsberga till Madängsholm, ha en måttlig ekologisk status med beräknad god ekologisk status till 2039. Att Tidan för sträckan inte uppnår god ekologisk status har sin främsta tyngdpunkt i förändringar i de fysiska hinder som försvårar vandringsvägar för växt- och djurliv. Främst vandringsvägar för fiskar längs Tidan. Orsaken är dammar, barriärer och slussar för kraftverk placerade längs nämnd sträcka. Inom ramar för planens omfattning finns ingen möjlighet att avhjälpa dess hinder och därmed öka den ekologiska statusen.

Ytvattnet klarar inte kraven avseende den kemiska statusen enligt VISS.

Denna bedömning bygger på beräkningar av mätvärden från omgivande områden gällande kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Ett undantag i form av mindre strängt kvalitetskrav har satts för just kvicksilver samt polybromerade difenyletrar.

Skälet för undantagen är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Den största påverkan av kvicksilver består av

atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkol.

I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk.

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.

Genom att uppmuntra till hållbara färdssätt kan en minskning av utsläpp av fossila bränslen bidra till en renare atmosfär. En minskning av fossil bränsleförbrukning på lokal nivå kan inte enskilt åtgärda ett globalt problem. Men genom en nationell/ internationell medveten satsning för att uppmuntra till hållbara alternativ kan man genom gemensamma ansträngningar nå en bit på vägen mot de globala målen.

Planområdet berör inte något område med grundvattenförekomster.

Miljö

Dagvatten

Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna.

Målet i översiktsplanen är att andelen hårdgjorda ytor skall minska i staden, att dagvattnet ska tas omhand lokalt inom fastighet samt att lokala kretslopp skall prioriteras i detaljplaner.

I planen införs begränsning av hur stor del av marken som får hårdgöras.

Dagvatten ska renas och fördröjas inom fastigheten innan det släpps till dagvattennätet. För att inte minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka närliggande trädgårdar med mera, bör infiltration av dagvatten från tak och hårdgjorda ytor anordnas.

Dagvatten ska tas om hand lokalt inom fastigheten (LOD) för att inte öka belastning på befintligt dagvattennät och för att skapa en god vattenkvalitet.

I undersökningssamrådet betonade Länsstyrelsen att kommunen särskilt beskriva vilka vattenförekomster som påverkas av dagvattnets kvalitet med betoning på näringsämnen och även ta fram en dagvattenutredning eller liknande som redovisar föroreningsinnehåll i dagvatten före och efter ett genomförande av planen. Om inte kommunen redovisar en hantering av dagvattnet som medför en förbättrad vattenkvalitet kan Länsstyrelsen inte utesluta att planens genomförande medför en betydande miljöpåverkan.

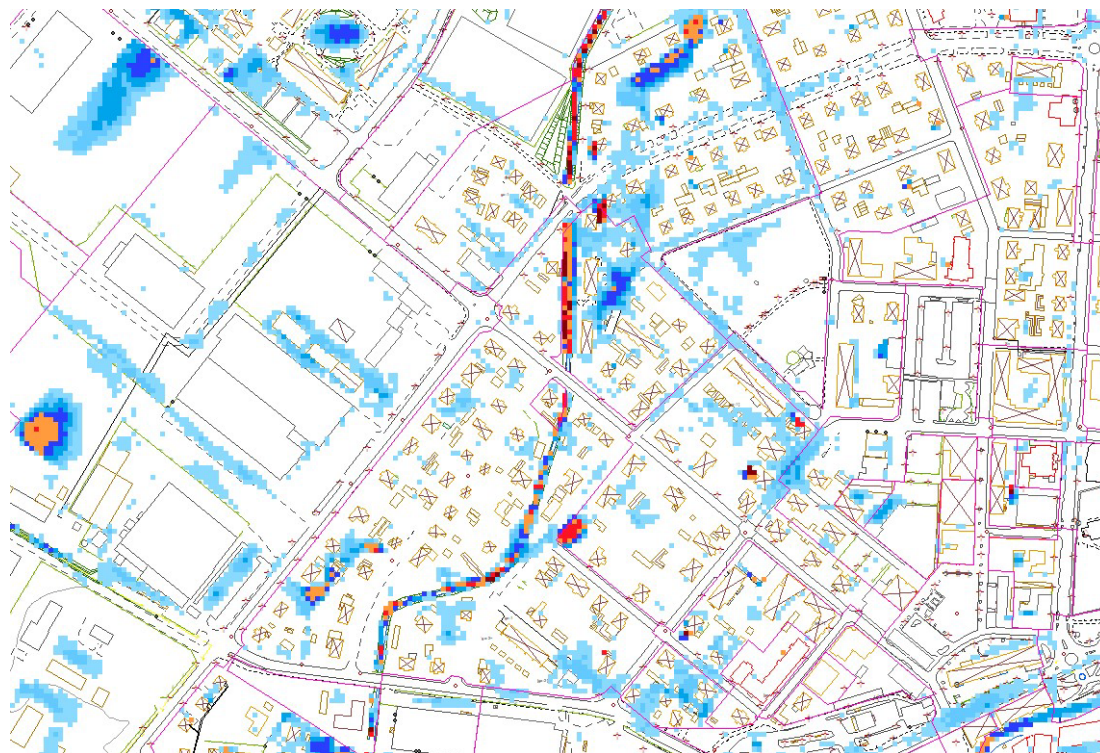
En precisering av beskriven dagvattenhantering redovisas under rubrikerna ”Utredningar” och ”Konsekvenser”.

Skyfall

En skyfallskartering har gjorts i Tidaholms kommun 2020 med syfte att kartlägga översvämningsområden och identifiera riskområden för skyfall.

Utdraget från skyfallskarteringen visar vilka områden som riskerar att översvämmas vid ett klimatanpassat 100-årsregn.

Nedan illustreras skyfallets nuvarande vattendjup i och kring planområdet.



Vattendjup med ett uppskattat 100-års regn. I sydvästra delen av planområdet samlas vatten med ett djup om 0.10 – 0.20 meter. Källa: MSB.

I skyfallsutredningen har vattensamlingar detekterats vid husfasader. Fastän planområdet är relativt flackt har enstaka punkter med ett vattendjup på 0,1–0,2 meter noteras vid ett beräknat skyfall motsvarande ett 100-årsregn med klimatfaktor på 1,3. Detta är till följd av naturliga mindre variationer i marknivå. Tillgängligheten till planområdet kommer inte påverkas vid ett uppskattat 100-årsregn. Planområdet har högre markhöjder jämfört med omgivande kvarter. Tillfartsvägar till planområdet kommer att ha fortsatt god framkomlighet vid ett beräknat 100-årsregn. Räddningstjänst och färdtjänst kommer inte att ha några svårigheter ta sig fram till planområdet.

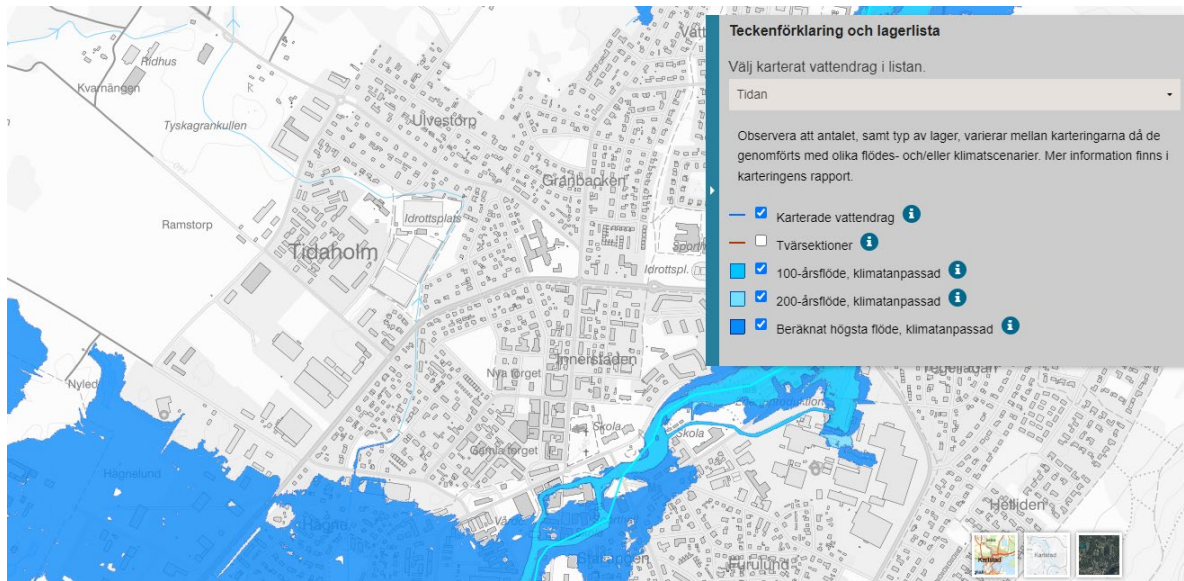
Översvämning

En översvämningskartering har gjorts i Tidaholms kommun 2018 med syfte att kartlägga vilka områden utmed Tidan som kan komma att svämmas över. Syftet med utredningen är att förbättra den kartering som MSB har tagit fram för Tidan för att den ska kunna användas i arbetet med utformning av nya detaljplaneområden. I uppdateringen av modellen har inmätning av samtliga dammar inom Tidaholms kommun utförts och den endimensionella modellen har dessutom kompletterats med en tvådimensionell modell som täcker Tidaholms tätort. Beräknade vattennivåer och vattenutbredning illustreras för ett 100-årsflöde och ett beräknat högsta flöde (BHF).

Utdraget från MSB:s webbplats visar vilka områden i Tidaholms tätort som riskerar att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde.

Nedan illustreras översvämningsens utbredning i och kring planområdet.

Utdraget från Översvämningsportalen visar att planområdet inte berörs vid ett beräknat högsta flöde.

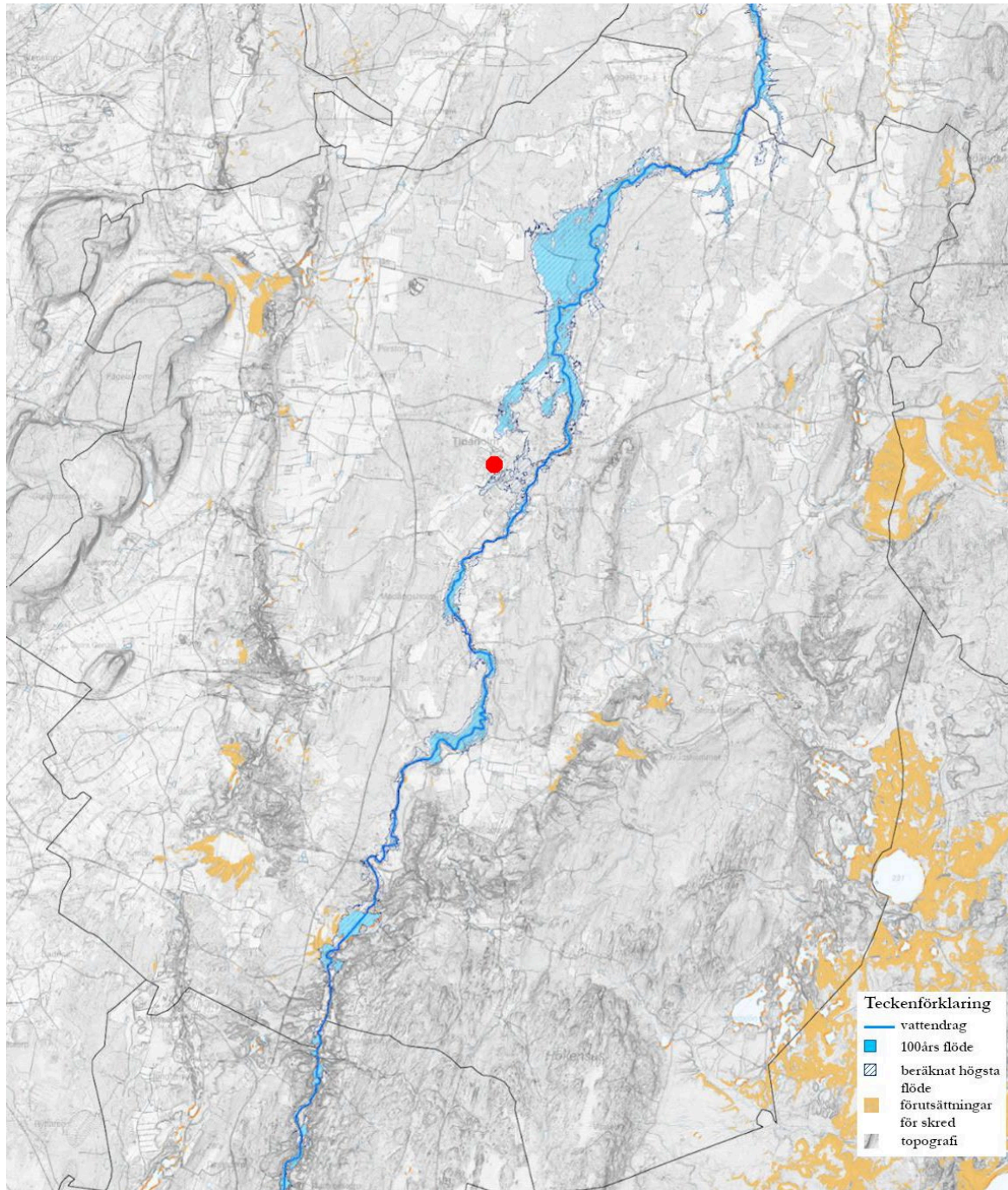


Översvämningsens utbredning vid ett beräknat högsta flöde. Utdraget från Översvämningsportalen visar att planområdet inte berörs vid ett beräknat högsta flöde. Källa: MSB

Hälsa och säkerhet

Risk för erosion, skred, ras

Planområdet berörs inte av några risker för erosion, skred eller ras.

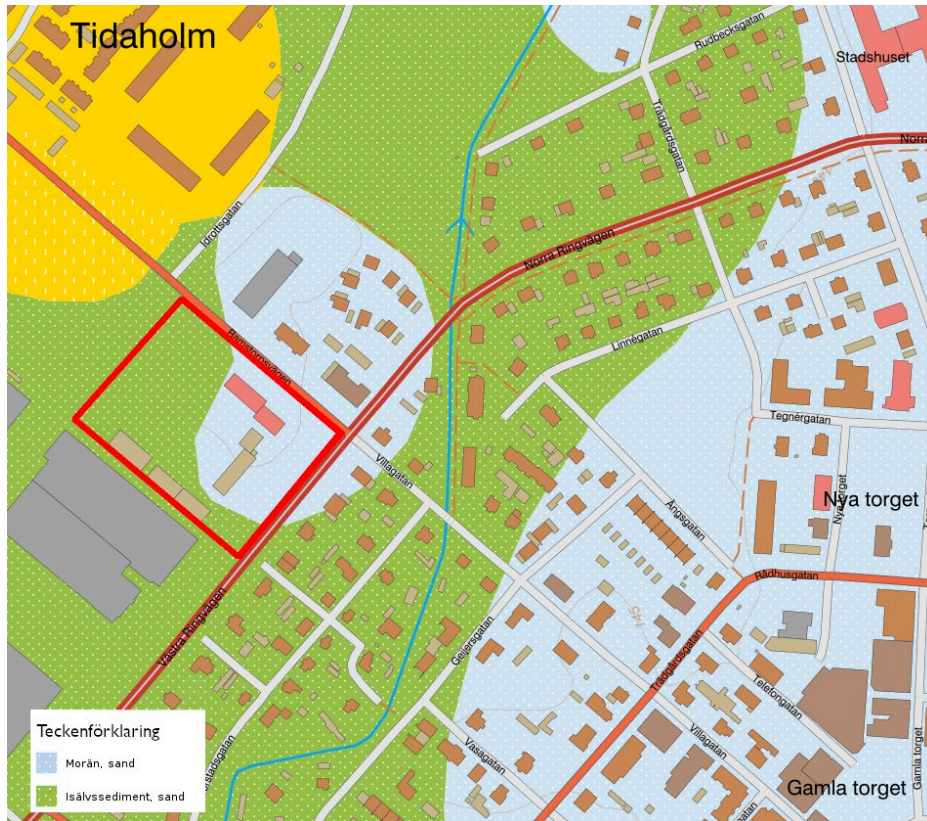


Förutsättningar för skred i finkorniga jordarter, topografi samt översvämningskartering för Tidan. Röd punkt i kartan markerar planområdet. Källa: SGI.

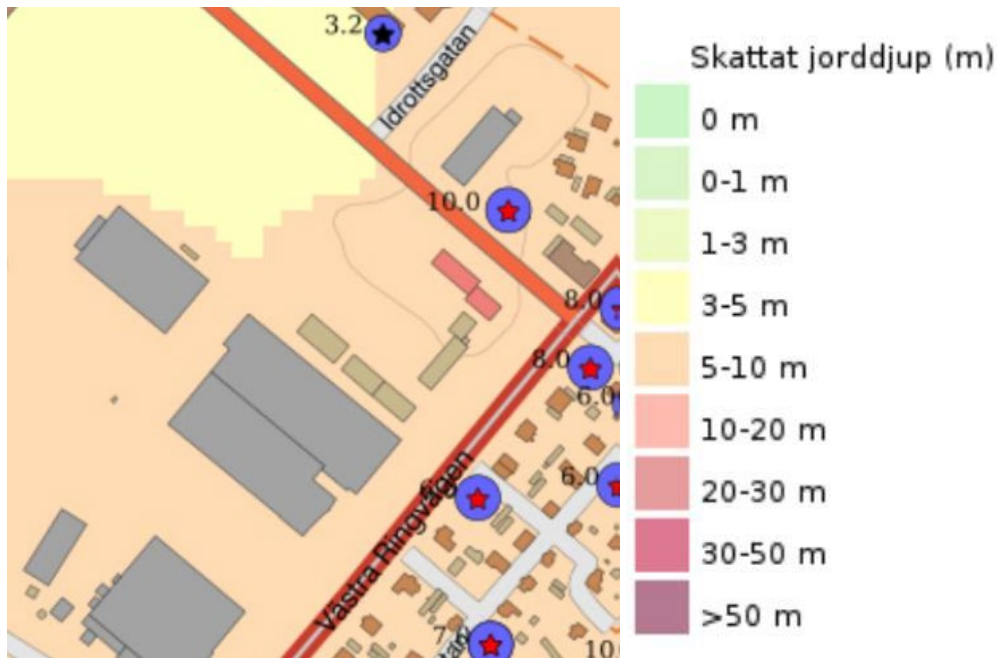
Geoteknik och hydrologi

Enligt SGU's jordartskarta består jorden av sandig morän och sandig isälvsediment. Uppskattat jorddjup är mellan 3 – 10 meter. Bildernas syfte är att översiktligt ge en uppfattning om förväntad jordlagerföljd och djup till berg.

Mer detaljerad beskrivning av geologin inom området finns beskriven under rubrikerna "Utredningar" samt "Geoteknisk utredning".



Kartbild visar SGU's jordartskarta. Planområde markerat med röd linje.



Kartbild visar ett utdrag ur SGU's jorddjupskarta.

Kulturmiljö

Planområdet berör inga kulturmiljöområden.

Fornlämningar

Området innehåller inga kända registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök.

Byggnadsminnen

Området innehåller ingen byggnad som relaterar till byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen.

Kyrkligt kulturarv

Området innehåller ingen kända mark eller byggnad som berör det kyrkliga kulturarvet.

Fysisk miljö

Bebyggelse och stadsbild

Fastigheten är exploaterad med flera verksamhetslokaler och kontor vilka är placerade med långsidor mot Västra Ringvägen och Ramstorpsvägen.

Mellan de två större vägarna och lokalerna finns en klippt grönyta.

Mot Ringvägen finns en parkering.

I grönytan mot de större vägarna finns även sju stycken större träd.

Förutom grönytorna är större delen av fastigheten hårdgjord.

Större delen av fastigheten används som upplag och förvaring av diverse material.

Planområdet ligger i västra delen av Tidaholm i anslutning till flera andra verksamheter vilka är strategiskt placerade utmed Ringvägen. Norr om planområdet finns det både bostadshus och verksamheter. I öst och sydöstlig riktning gränsar planområdet till bostäder.

Avståndet till centrala Tidaholm är cirka 500 meter.



Ortofoto med planområdet markerat med röd linje.



Villabebyggelse på motsatt sida av Ringvägen.



Omgivande verksamheter och bebyggelse med Ramstorpsvägen närmast i bild.



Omgivande verksamheter och bebyggelse i korsningen Ramstorpsvägen och Ringvägen.

Vegetation och topografi

Planområdet är till stor del hårdgjort. Den grönska som finns utgörs i huvudsak av gräsytor. Störst grönyta finns mot Västra Ringvägen. På gräsytan vid Ringvägen och Ramstorpsvägen står ett tiotal större lövträd.

Planområdet sluttar från ca. +144,5 i norr till ca. +144,3 i söder.
Inom fastigheten förekommer det inte några nivåskillnader inom fastigheten.



Flygfoto över Tidaholm med en del av planområdet längst ner till höger i bild.

Kollektivtrafik

Inom Tidaholms tätort går flertalet av Västtrafiks linjebussar. Planområdet är lokaliserat i direkt anslutning till hållplats Ramstorpsvägen, vilken trafikeras av ett flertal regionala linjer där linje 303 – Skövde är den mest frekventa. Se placering av hållplatslägena i illustrationen nedan. Avståndet till busstationen där övriga linjer trafikerar är ca 600 meter.



Busshållplatsernas placering utmed Ringvägen.



Busshållplats Ramstorp vid Västra Ringvägen i södergående riktning.

Vägar och förbindelser

Angöring till planområdet sker enklast via Västra Ringvägen. De flesta av transporterna till och från fastigheten sker idag via Ramstorpsvägen i nordöstra delen av fastigheten. Infart till en mindre parkeringssplats sker från Västra Ringvägen i sydöstra delen av fastigheten.



Ringvägen förbinder alla delar av tätorten. Röda linjer avser befintliga gång- och cykelvägar.

Inom tätorten Tidaholm är det övergripande cykelvägnätet relativt väl utbyggt in mot centrum. Det består av ett separerat gång- och cykelvägnät och ett underordnat system med gång- och cykelbanor med breddade trottoarer. Längs med Östra, Norra, Västra och Södra Ringvägen (ringvägen som går runt staden) finns en separat gång- och cykelväg och från denna kan man ta sig vidare till övriga delar av tätorten.



Del av gång- och cykelvägen som följer Ringvägen.

Sekundär led för farligt gods

Planområdet är beläget invid Ramstorpsvägen och Västra Ringvägen som är utmärkt som sekundär led för farligt gods där det kan förekomma transporter av farligt gods. Eftersom avståndet till planerad verksamhet inom detaljplanen understiger de avstånd som normalt föreslås i relevanta riktlinjer ska risker kopplade till transport av farligt gods undersökas under planarbetet.

Länsstyrelserna i Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län har gemensamt tagit fram en riskpolicy, "Riskhantering i detaljplaneprocessen – Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods". Denna policy redovisar hur markanvändning, avstånd och riskhantering samspelar i detaljplaner nära transportleder för farligt god. Policyn är framtagen av storstadslänen och riktar sig främst till tjänstepersoner som jobbar med fysisk planering.

Riskpolicyn innebär att riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en farligt gods-led. Avståndet är valt utifrån regionala förutsättningar som framför allt råder i de tre storstäderna avseende transporter av farligt gods. Riskpolicyn hindrar inte att lokala riktlinjer används som instrument i riskhanteringsprocessen.

För att åstadkomma en lämplig markanvändning i förhållande till transportleden och eventuell framtida förändring av denna är det dock viktigt att hänsyn tas till den riskbild som råder i aktuellt område. Persontäthet och exploateringsgrad är exempel på faktorer som påverkar risknivån, precis som ålderssammansättning, nedsatt rörelseförmåga, språksvårigheter, lokalkännedom, medvetenhet om olycka etc. En lämplig lokalisering innebär att hänsyn även tas till platsens unika förhållanden så som topografi, meteorologi, bebyggelsens placering inom planområdet samt dess yttre och inre utformning.

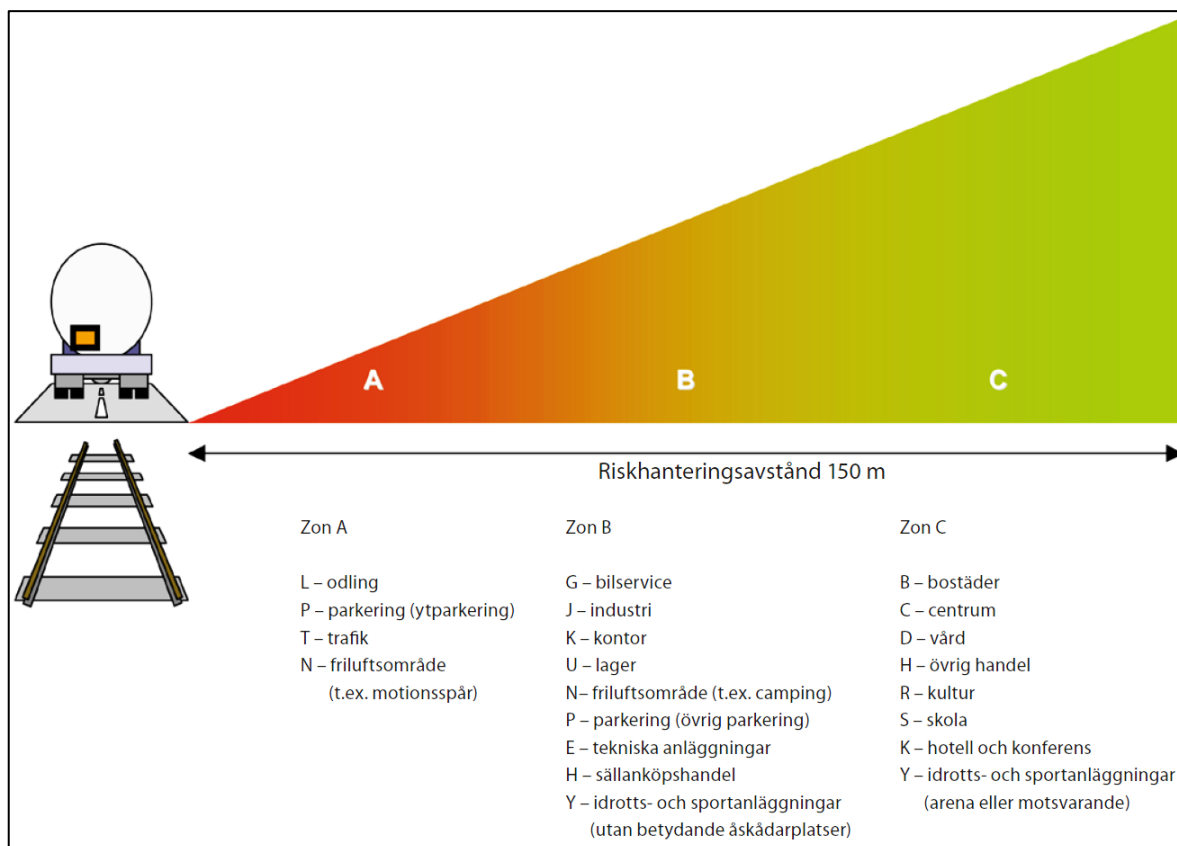


Bild ovan: Zonindelning för riskpolicyns riskhanteringsavstånd. Zonerna bilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändning-representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för ens placering. En och samma markanvändning kan därigenom tillhöra farligt gods – väg och järnväg.

Zonerna har inga fasta gränser, utan riskbilden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändningens placering. En och samma markanvändning kan därigenom tillhöra olika zoner.

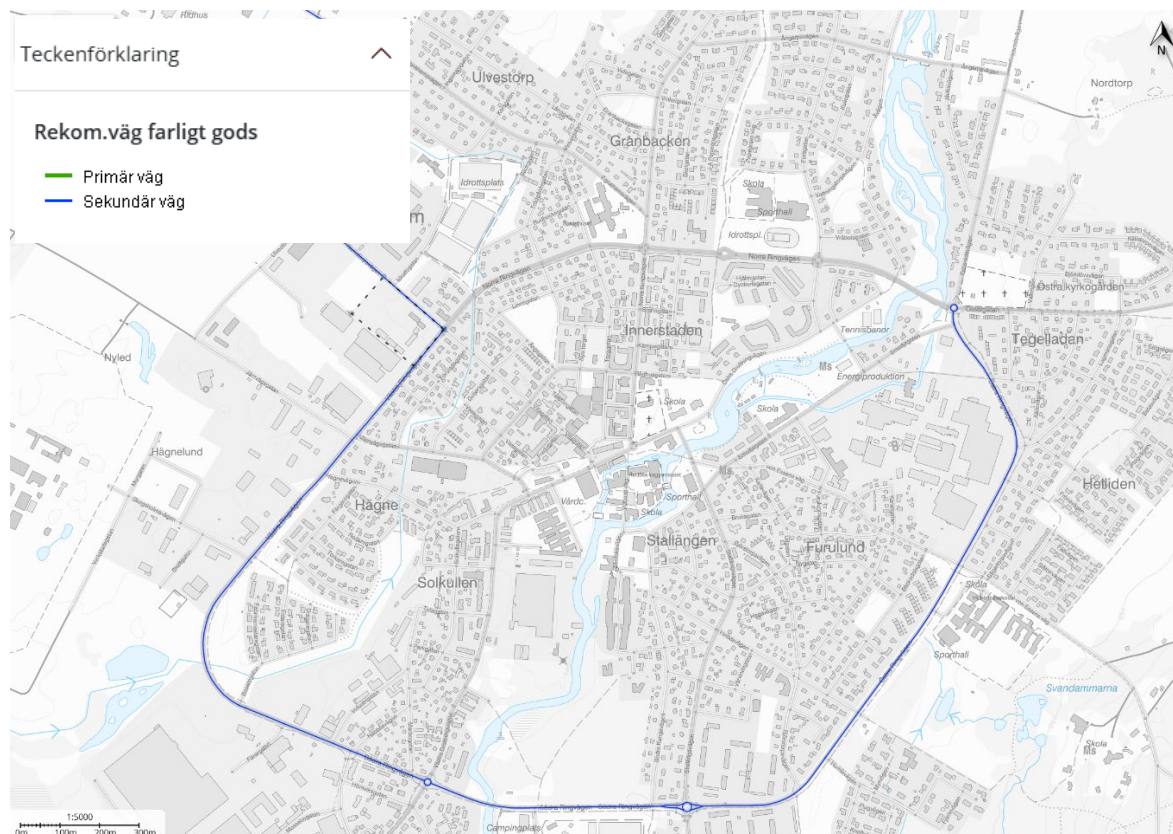


Bild ovan: Utdrag från NVDB (nationella vägdatabasen) som visar sträckning för sekundär led för farligt gods.

För att se hur föreslagen planändring kan komma att påverka närområdet och se om anpassningar behöver göras har en trafikutredning tagits fram.

Eftersom riskpolicyn är framtagen för Sveriges tre största städer kan lokala anpassningar göras för att matcha den faktiska riskbilden. Trafiken på den aktuella sträckningen i planområdet är förhållandevis mycket låg. En precisering av den hänsyn som bedöms lämplig redovisas under rubrikerna "Utredningar" och "Konsekvenser".

Skyddsrum

Inom planområdet finns idag ett skyddsrum innehållande totalt 120 skyddsrumspplatser.

Dessa avses att tillfälligt tas ur funktion.

Kommunen har i samråd med Myndigheten för samhällsskydd fattat beslut om tillfällig begränsning av skyddsrumsfunktionen då kommunen avser att ersätta de aktuella skyddsrummen på en annan plats i tätorten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Brand och räddning

Planområdet har en god tillgång till brandvattenposter i det kommunala ledningsnätet, med tre poster i direkt anslutning till Stämjärnet 9 inom det rekommenderade intervallet om 150m. Ett släckvattenflöde om 1200 liter/minut bedöms vara tillräckligt för verksamheter med låg och normal brandbelastning. Verksamheter med hög brandbelastning kräver särskilda åtgärder och har ett rekommenderat dimensioneringsflöde på 2400 liter/minut. Dimensionering av släckvatten görs beroende på typ av etablering, vilket inte är fastställt inom detaljplanens ramar. Kommunen inväntar leverans av en hydralisk modell över vattennätet i kommunen, men kan inte innan dess garantera flöde och tryck i ledningsnätet inom den efterfrågade kapaciteten. I det fall kapaciteten inte kan efterlevas kan räddningstjänsten ställa krav om att sprinkler med en tanklösning installeras i samband med exploateringen. Vid projektering och genomförande ska räddningstjänstens behov av släckvatten beaktas i samråd med VA-huvudman och räddningstjänst.

Hållbarhet

Social hållbarhet

Utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv innebär ett genomförande av detaljplanen ett ökat antal arbetstillfällen. Möjligheten till en ny centralt belägen arbetsplats bedöms som positivt. Ökade möjligheter till sysselsättning och förvärvsinkomst har en positiv inverkan på människors välbefinnande. Ett ökat antal arbetsplatser med närhet till Tidaholms centrum skapar också förutsättningar för ett mer hållbart vardagsliv. Ett enklare vardagsliv uppskattas av gemene person och kan i sin tur förbättra förutsättningarna för barnen i samhället.

Barnperspektiv

Planen bedöms ha en indirekt positiv inverkan på barn genom en minskad arbetspendling. Ju närmare bostad, skola, barnomsorg och arbetsplats är placerade skapas bättre förutsättningar till mer sociala och hållbara transporter. Att promenera eller cykla har både sociala, ekonomiska och ekologiska fördelar.

Ekologisk hållbarhet

Planförslaget innebär att redan ianspråktagen mark omvandlas. Den verksamhet som flyttar från planområdet planeras att samlokaliseras på en annan verksamhetsyta. Ett genomförande av planen bedöms som ekologisk hållbar då ingen naturmark tas i anspråk. Gällande detaljplan har en markanvändning som tillåter industri. Att planförslaget föreslår detaljhandel, icke störande verksamheter och besöksändamål bedöms vara ett mer ekologiskt hänsynstagande då planområdet angränsar till bostadsområden. Under etablerings- och exploateringstiden kommer byggandet och de ökade transporterna ha en negativ påverkan på miljön. Ur ett långsiktigt perspektiv bedöms planen ge en positiv påverkan på miljön då möjligheterna för minskad arbetspendling, lokalhandel och mer hållbara transporter gynnas.

Ekonomisk hållbarhet

Ett ökat antal arbetstillfällen medför möjlighet till ökad sysselsättningsgrad och inflyttning av arbetskraft till kommunen. Nya verksamheter kan även bidra till ett ökat behov av underleverantörer och service för de som är verksamma och arbetar. En etablering av den här storleken kan även

innebära en utveckling med etablering av underleverantörer och service för de som arbetar. Ett genomförande av planen bedöms generera positiva ekonomiska effekter för kommunen.

Utredningar

Dagvattenutredning

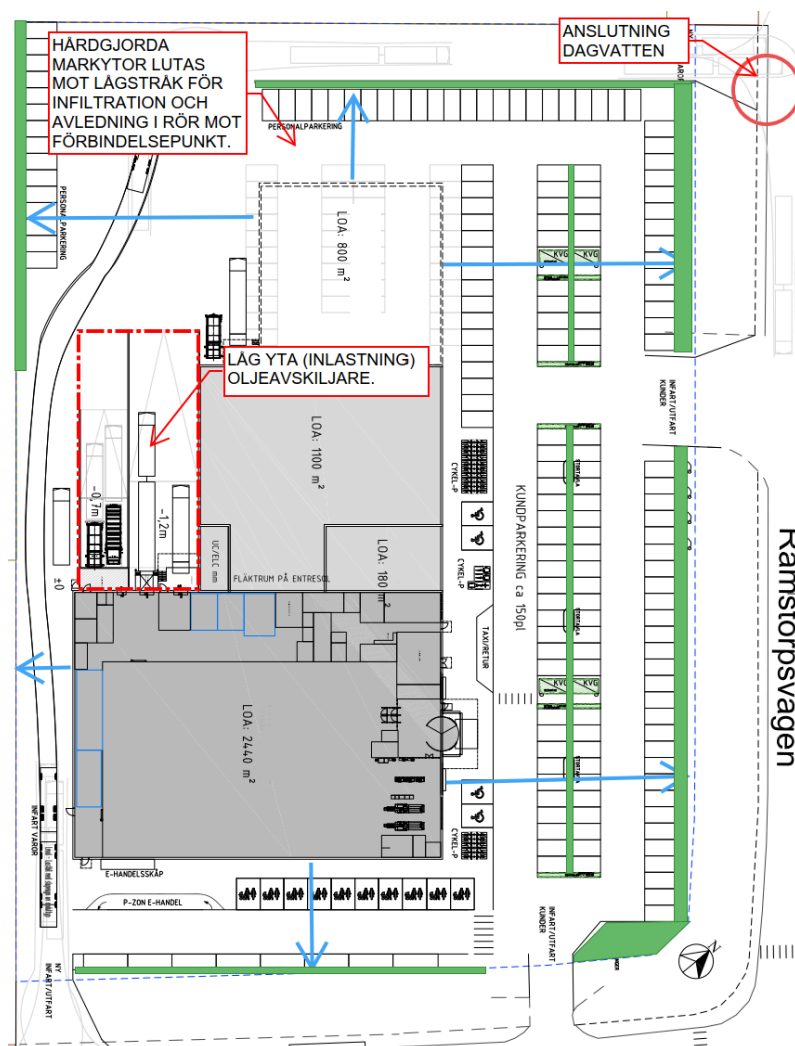
En dagvattenutredning har tagits fram för utreda förhållanden för möjligheterna till dagvattenfördröjning och rening inom fastigheten Stämjärnet 9 i Tidaholm inför rivning av kommunal förrådsverksamhet och nybyggnad av handelsplats/butik med tillhörande parkering.

Fastigheten är idag bebyggd och hårdgjord i sin huvuddel.

Mot Ramstorpsvägen och Västra ringvägen finns en bredare gräsremsa med några uppvuxna träd. Ytdagvatten rinner mot Vammebäcken (Vamman) som i sin tur norr om Tidaholm mynnar ut i ån Tidan.

Fortsättningsvis i framtiden efter exploatering avleds dagvatten på samma sätt efter fördröjning (och rening). Möjligheten till fortsatt infiltration bedöms kunna vara relativt god då SGUs infiltrationskarta (marks genomsläpplighet) visar på medelhög-hög genomsläpplighet inom hela fastigheten. Dock gäller detta när man kommit igenom de lerlager som ligger direkt under nuvarande överbyggnader och ner till ca 2-3 meters djup.

Leran och silten är väldigt täta och finkorniga jordar.



Hela ytan på fastigheten är flack med endast anvisning med lägre mark och ytlig avrinning åt söder.

Med den tänkta exploateringen kommer denna situation att delvis fortsätta vara aktuell. Marken för byggnaden kommer delvis att höjas upp och lokala fall anordnas ut från denna mot tomtgräns där ytdagvatten samlas upp samt ett mindre område vid lastkajen som är instängt och som endast har avledning genom markförlagd dagvattenledning.

Då den norra anslutningspunkten för dagvatten kommer att användas kommer endast katastrofavrledning av skyfallsregn framgent att ske över tomtgräns söderut.

Bild ovan visar planerad ytavrinning inom framtida exploatering.

För dagvatten används rationella metoden beskriven i svenskt vattens skrift PI 10 för beräkningar.

Flöden och volymer i ledningar för centrum- och affärsområden beräknas för 10 års återkomsttid som är kravställd i PI 10 samt även för 50 års återkomsttid och med utflöde strypt till markens användning före exploatering.

Inom fastigheten behöver (minst) två magasin anläggas. Ett för takvatten som är relativt rent och inte behöver genomgå något reningssteg och ett för hårdgjorda ytor. Dessa leds separerat genom något reningssteg till förbindelsepunkten. Den totala fördröjningsvolymen som behövs med beräkning enligt Svenskt Vattens modell ger ett magasin med volym **263 m³** för ett 10-årsregn.

För ett 50-årsregn (som vi inte dimensionerar för är) volymen **551 m³**. Detta förutsätter då att ingen infiltration sker.

För tak och grönytor som ej behöver genomgå rening är reducerad area: $3500 \cdot 1,0 + 700 \cdot 0,1 = 3507$ m² dvs ca 0,356 hared.

För hårdgjorda markytor som behöver genomgå rening är reducerad area: $10200 \cdot 0,8 + 850 \cdot 0,3 = 8415$ m² dvs ca 0,842 hared.

Av det tillgängliga släppflödet på 30,2 l/s samt den gemensamma fördröjningsvolymen ska således 30% släppas utan rening och 70% renas.

Principlösning

Princip för dagvattenhantering med redovisade volymer för 10-årsregn enl. nästa sida.

Takvatten tas separat via stuprör och leds till egna underjordiska fördröjningsvolymer i parkeringsytor och ytliga volymer i grönytor. Inlastning som är försänkt leds via ledning till oljeavskiljare och därefter gemensam med takdagvatten till fördröjning.

Hårdgjorda ytor lutas ut från byggnad och mot svackdiken i tomtgräns och med lokala fall inne på fastigheten till yttlig fördröjning med regnbäddar inne på parkering före strypt utsläpp till förbindelsepunkt mot dagvattendiket. Ljusgröna linjer är dagvatten från markytor, mörkgröna linjer är dagvatten från tak. Blå pilar flödesriktning för ytdagvatten.

Sammanfattning

En delad uträkning har gjorts för 10-årsregn. Totalt dagvattenflöde ut mot förbindelsepunkt får vara max ca 30,2 l/s. Genom att hantera dagvatten inom tomten så att det uppsamlas i två separata system där det ena fördröjer takdagvatten och det andra behandlar och renar dagvatten från hårdgjorda markytor och körytor renas dagvatten inom området.

Totalt skapas en fördröjningsvolym om ca $79 + 184 = 263$ m³ (10-årsregn) som förläggs till grönytor och nedgrävda magasin inom området. Dessa utförs som torra magasin och med gräsklädd botten eller regnbäddar med annan växtlighet samt som rör- eller kassetmagasin.

Magasin 1 för takdagvatten beräknas till ca 79 m³

Magasin 2 för dagvatten från körytor beräknas till ca 184 m³ sammanslaget både svackdiken/regnbäddar och kassetmagasin.

En kombination av rening genom oljeavskiljare och yttlig naturlig rening föreslås

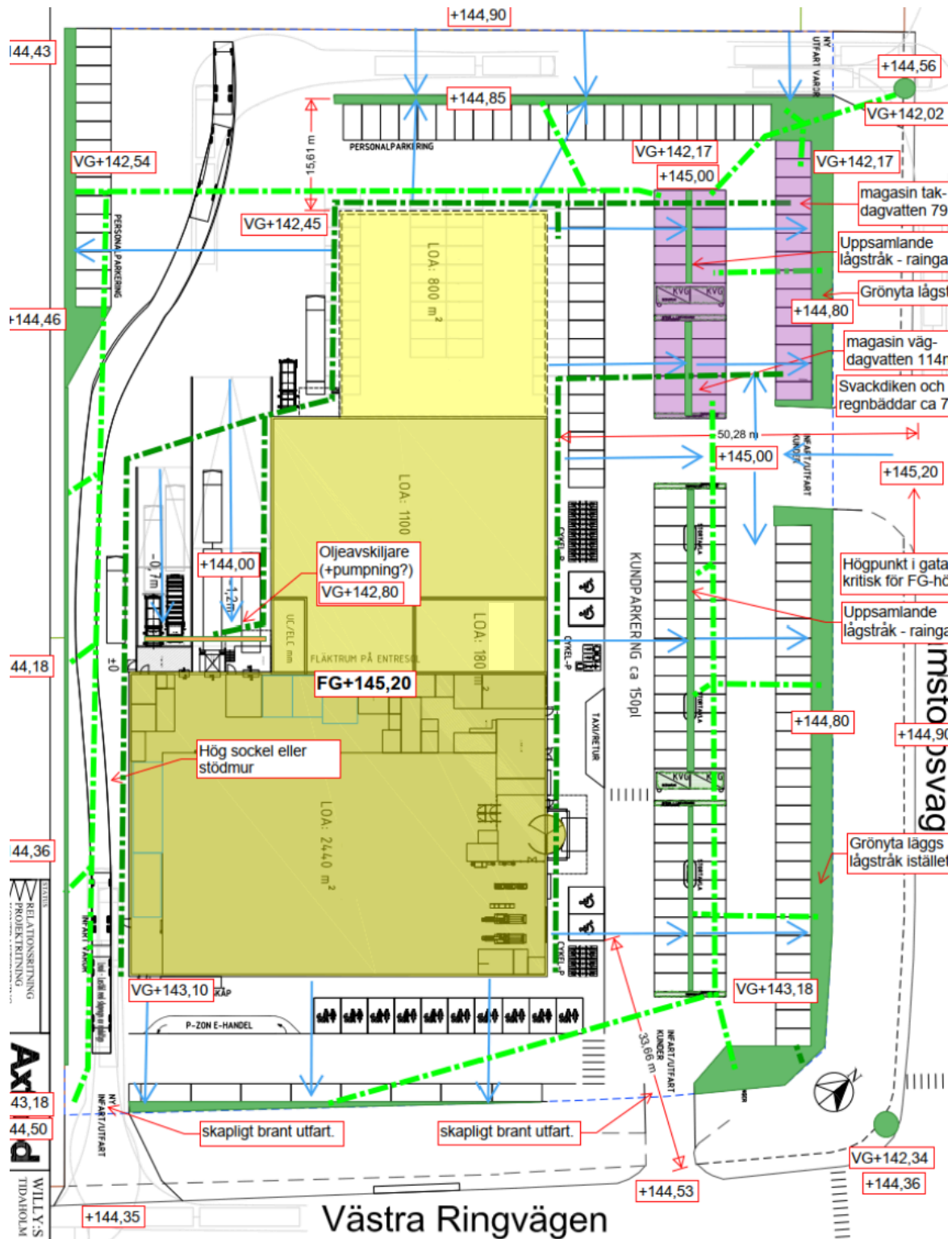


Bild ovan: Principlösning för fastighetens dagvattenhantering.

Geoteknisk utredning

Undersökning

Den geotekniska fält- och laboratorieundersökningarna har omfattat geotekniska undersökningar i fält med geoteknisk borrhandsvagn model GM75 från 2017.

I borrhämnerna utfördes skruvborrprovtagning (Skr), viktsöndering (Vim) och slagborrsöndering (Slb) samt att grundvattenrör installerades.



Bild 4.1 – 4.4: Bilderna visar provtagning inom undersökningsområdet. Mellersta bilderna visar skruvprov med såväl rullbar lera (fältindikation på leraförekomst) och sand från samma borrhämn. Grundvattenrör installerades och där dessa finns inom köryta kapades rören nedan markytan och försågs med ett mindre brunnsluck, en så kallad dexell.

Provtagning av markmiljöprover utfördes parallellt med den geotekniska undersökningen. Variation i jordlagerföljd, mäktighet och materialegenskaper mellan borrhämnerna förväntas och redovisas i den geotekniska rapporten.

Jordlagerföljd

Jordlagerföljden i undersökta borrhämnar består överst av ett ca 0,4 – 0,7 m mäktigt lager fyllningsmaterial av sandigt grus. Nedan fyllningsmaterialet följer skiftande förekomst av torrskorpelera och torrskorpesilt på sand ovan en förmodad sandig morän. Lera förekommer ställvis också under lager av sand. Morän påträffas i de undersökta borrhämnerna på ca 3,5 – 5,0 m djup och borrhämnstopp erhöles mot block i morän eller möjligen mot berg på ca 5 – 7 m djup.

I någon av borrhämnerna erhöles borrhämnstopp redan på ca 2,5 m djup, det säkerställdes dock inte om detta stopp utgjordes av hinder i jordvolymen som till exempel äldre betongfundament, stenblock eller annat hinder i jordvolymen eller om stoppet var mot block i morän eller möjligen berg.

Jordegenskaper

Jordlagerföljden inom undersökningsområdet är något inhomogen på så vis att förekomst av lera ställvis förekommer nedan ett lager sand och ställvis påträffas ingen lera nedan sandskiktet. Av denna anledning är det inte entydigt att avgöra materialegenskaperna mot djupet och därmed går det inte heller att förutsäga hur marksättningar kan komma att uppträda inom en utbredd yta. Här nedan görs dock en ansats att sammanfatta jordegenskaperna utifrån nu kända uppgifter.

Utifrån de utförda sonderingspunkterna förekommer det endast tunnare skikt med litet lösare material. Förekommande jordlayers materialegenskaper har bestämts enligt tabellerade erfarenhetsvärden utifrån sonderingsresultatet. Utifrån viktsonderingsresultat bedöms friktionsvinkel och elasticitetsmodul enligt tabell 4.2.1 nedan.

<i>Material</i>	<i>Tunghet [t/m³]</i>	<i>Friktions- vinkel</i>	<i>Elasticitets- modul [MPa]</i>	<i>Skjuv- hållfasthet [kPa]</i>
Sand ca 0,5 - 4,0 m, varierat djup och skikt.	1,85	30°	10 MPa	---
Skikt av lera, 0,2 – 0,5 m (torrskorpekaraktär)	1,75	---	3 MPa	20 kPa
Morän ca 4 m och djupare.	1,9	36°	25 MPa	---

Tabell 4.2.1: Tabellen återger bedömda karakteristiska materialparametrar. Värdena är hämtad ur tabell I:3, Plattgrundläggningshandboken, SGI 1993. Tungheten är antagen och lerans egenskaper avser den lera som har kunnat tas upp med skruvborr inom uppdraget.

Marken är i huvudsak inte att betrakta så som sättningskänslig för måttliga laster.

Hydrogeologiska undersökningar

Hydrogeologiska undersökningar har utförts genom momentanavläsning i installerade grundvattenrör. Grundvattnets trycknivå i det fria grundvattnet nedan eventuellt tätare material bedöms ligga på ca 2–2,5 meters djup.

Grundläggning, fyllning och packning

Mindre byggnader i upp till två plan förväntas preliminärt kunna grundläggas med hel kantförstyvad platta av betong på packat fyllningsmaterial efter det att allt löst och organiskt material har avlägsnats intill torr och fast naturligt lagrad sand eller grus. Grundläggningsdjup rekommenderas beräknas med Allmänna bärighetsekvationen, eller på annat vedertaget vis, för att säkerställa att jordbrott inte uppstår för aktuella laster.

Byggnader med mer än 2 våningsplan, eller tyngre anläggningar i färre våningsplan, skall i nuläget förväntas erfordra mer omsorgsfull grundläggningsmetod, till exempel fribärande platta på spetsbärande pålar. Då viss inhomogenitet förekommer avseende jordlagerföljd och dess fasthet och att det ställvis förefaller förekomma skikt med mer sättningskänslig lera så skall vissa ojämna sättningar förväntas kunna uppträda över tid vid plattgrundläggning. När byggnaders och anläggningars lägen är fastlagda rekommenderas det att förnyad geoteknisk utredning utförs som mer noggrant utreder jordlagerföljd inom fastlagd byggnadsyta varpå korrekt grundläggningsmetod mer säkert kan fastläggas.

Grundläggning av hårdgjord yta och körvägar

Innan det att överbyggnad skall anläggas så gäller det att innan att fyllnings- och packningsarbeten påbörjas skall schaktbotten tillses vara torr, fast, fri från organiskt material samt is- och tjälfri.

Vid endast enklare parkeringsyta och infartsvägar kan erfarenhetsmässig överbyggnadstjocklek väljas enligt förslag från markprojektör eller entreprenör.

Schakt för VA-ledning, utskiftning mm

Inför allt schaktarbete skall entreprenör utföra en skriftlig arbetsberedning som tar hänsyn till jordmaterial i schakt, schaktdjup, använda arbetsfordon, vart schaktmassor och upplag förläggs mm. Vid avvikande förhållanden, t.ex. jordlager, grundvattennivåer mm, så skall en förnyad arbetsberedning utföras och eventuellt kompletterande geoteknisk bedömning och vid behov förnyad provtagning. Tillfälliga schaktgröpar för kan utföras enligt Schakta Säkert, 2015 (Svensk Byggtjänst i samarbete med Statens Geotekniska Institut och SBUF). Vid avvikande jordlagerföljd, skall förnyad arbetsberedning göras och annan förstärkningsmetod vid behov väljas. Ledningsbädd förväntas kunna utföras med normal ledningsbädd. Fyllnings- och packningsarbetet utförs enligt AMA Anläggning kapitel CEB preciserat i VA-ritningar. Schaktbotten skall tillses vara torr, fast och tjälfri och bestå av naturlig lagrat material utan organiskt material.

Fortsatta utredningar, kontroll under byggskedet

Föreliggande PM utgör endast en översiktlig utredning inför ett planeringsskede varpå endast ett fåtal sonderingspunkter är utförda. Kompletterande geotekniska fältarbeten skall därför förväntas erfordras senast i anslutning till projekteringsarbeten för nya byggnader och anläggningar inom planområdet som berörs av föreliggande PM. Grundläggning utförs radonskyddat så länge inga andra utredningar visar andra förhållanden.

Miljöteknisk markundersökning

Totalt uttogs 58 jordprover från 10 skruvpunkter och provtagning av grundvatten i en provpunkt. Av dessa prover gjordes ett urval (utifrån fältintryck, jordlager, fältmätningar mm) och 11 av jordproverna, minst ett prov från varje provpunkt, och vattenproven skickades till laboratorium (Eurofins Environment AB i Lidköping) för analys. Jordproverna analyserades med ett urval avseende BTEX, alifater, aromater, PAH, PCB och metaller inklusive kvicksilver.

Samtliga uttagna jordprover analyserades i fält med fotojoniseringsdetektor (PID), en direktvisande mätmetod för förekomst av flyktiga organiska ämnen.

Detta gjordes för att ge en översiktlig bild av föroreningsituationen på området. Analysresultaten med PID, samt övrig relevant information nedtecknades i fältprotokoll (Bilaga 2).

I Bilaga 1.1 visas en översikt på hela undersökningsområdet med samtliga provtagningspunkter och i Bilaga 1.2 redovisas samtliga GPS koordinater.

Fältanalysprotokoll med jordartsbedömning,

provtagningsdjup för respektive prov, urval av prov till laboratorieanalys och resultat från fältanalys med PID-instrumentet samt övriga noteringar från fältarbetet återfinns i Bilaga 2.

I Bilaga 3 återfinns en sammanställning över samtliga analyserade jordprover inklusive djupnivåer och i Bilaga 4 återfinns samtliga analysrapporter.



Foto t.h. Borrskruv med lera och sandig morän.



Foto t.v. uppställning av material vilket påverkade lägen för provtagning. Centralt i bilden syns en hög strålkastare där de två cisternerna på fastigheten är placerade.

Provpunkt RA 24MS05 är uttagen närmast cisternerna.

Grundvatten

Ett grundvattenrör installerades i borrhål RA-24MS04 i samband med jordprovtagningen med dexel, se dess placering i Bilaga I.1 och information om rören i Tabell I. Röret har mätts in med GPS.

Grundvattenprovtagningen genomfördes dagen efter installation. Innan proven uttogs omsattes vattnet i röret med hjälp av en peristaltisk pump för att få ett representativt prov med nytt tillströmmande vatten. Vattnet pumpades upp i speciella avsedda kärl från laboratoriet med hjälp av en peristaltisk pump och skickades vidare för analys.

Vattenproverna har analyserats med avseende på metaller, inklusive kvicksilver, alifater, aromater, BTEX, PAH, klorerade lösningsmedel inkl. Vinylklorid och PFAS. Vid provtagning av PFAS iaktogs mycket stor försiktighet för att undvika korskontaminering. Avseende klorerade alifater uttogs proverna så djupt ner i vattenpelaren som möjligt med tanke på ämnenas egenskaper.

Resultat

Inga alifatiska eller aromatiska kolväten har uppmätts över laboratoriets rapporteringsgräns och understiger därmed samtliga riktvärden. Även PAH underskrider laboratoriets rapporteringsgräns i alla analyserade prov förutom i RA-24MS09, men halterna understiger samtliga riktvärden.

Avseende metaller har arsenik uppmätts över KM men under MKM och kadmium över MRR men under KM i RA-24MS01 0–0,7 m. I underliggande nivå 1–1,4 m i samma provpunkt, noterades inga halter över MRR/KM. Inga metaller i övriga analyserade prov har uppmätts över något riktvärde.

Metaller har uppmätts i varierande halter, men generellt har högre halter uppmätts i uppsluten analys jämfört med filtrerad, vilket betyder att metallerna främst är partikelbundna. Vid jämförelse med

SGU:s bedömningsgrunder har halter av bly, nickel och zink uppmätts inom klass 5 vid uppsluten analys, se Tabell 1. Vid filtrerad analys har samtliga metaller uppmätts inom klass 1 och 2. Det är normalt förekommande att tillståndsklasser motsvarande 2–5 påvisas i urban miljö, särskilt i områden av industriell karaktär.

Vid jämförelse med Göteborgs stads riktvärden för utsläpp till dagvatten (Tabell 3) överstiger koppar, krom och zink riktvärden i uppsluten analys. Vid filtrerad analys överstiger inga parametrar riktvärdet.

Metaller	Enhet	Klassindelning Bedömningsgrunder SGU 2013 (uppdaterad 2024)					RA-24ML04	
		1	2	3	4	5	(filtrerat)	(uppslutet)
Arsenik	mg/l	<0,001	0,001-0,002	0,002-0,005	0,005-0,01	>0,01	0.0012	0.0076
Bly	mg/l	<0,0005	0,0005-0,002	0,002-0,005	0,005-0,01	>0,01	0.000026	0.025
Kadmium	mg/l	<0,00005	0,00005-0,0001	0,00001-0,0005	0,0005-0,001	>0,001	0.0000073	0.00029
Koppar	mg/l	<0,005	0,005–0,01	0,01–0,1	0,1–0,5	≥0,5	0.0030	0.081
Krom	mg/l	<0,0005	0,0005-0,005	0,005-0,01	0,01-0,025	>0,025	0.00014	0.033
Kviksilver	mg/l	<0,000001	0,000001-0,00001	0,00001-0,00005	0,00005-0,0005	>0,0005	<0.0000050	<0.0000050
Nickel	mg/l	<0,0005	0,0005-0,002	0,002-0,01	0,01-0,02	>0,02	0.0017	0.042
Zink	mg/l	<0,005	0,005-0,01	0,01-0,1	0,1–0,5	≥0,5	0.0075	0.33

Analysresultat grundvatten avseende metaller i jämförelse med SGU:s bedömningsgrunder.

Ämne	Riktvärde utsläpp till dagvatten (Miljöförvaltningen Göteborg, 2020) [mg/l]	RA-24ML04	
		(filtrerat)	(uppslutet)
Arsenik As	0,016	0.0012	0.0076
Bly Pb	0,028	0.000026	0.025
Kadmium Cd	0,0009	0.0000073	0.00029
Koppar Cu	0,01	0.0030	0.081
Krom Cr	0,007	0.00014	0.033
Kviksilver Hg	0,00007	< 0.0000050	< 0.0000050
Nickel Ni	0,068	0.0017	0.042
Zink Zn	0,03	0.0075	0.33
Suspenderade ämnen, SS	25	-	-
Oljeindex, (olja)	1**	-	-
Benso(a)pyren, (BaP)	0,00027***	0.000055	-

Analysresultat grundvatten i jämförelse med Göteborgs stads riktvärden för utsläpp till dagvatten.

Inga alifater, aromater eller BTEX har uppmätts över laboratoriets rapporteringsgräns och understiger därmed SPBI:s/Drivkraft Sveriges riktvärden, Tabell 4. PAH:er har däremot uppmätts över laboratoriets rapporteringsgräns men under tillämpbara riktvärden miljörisker ytvatten resp. ångor i byggnader. PAH-H överskrider riktvärde för dricksvatten, något som dock inte bedöms vara aktuellt på fastigheten med tanke på att fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

Sammanfattning

Utförd översiktlig miljöteknisk markundersökning visar sammantaget att det förekommer något förhöjda halter av markföroreningar inom del av fastigheten, men i större delen av fastigheten har inga föroreningshalter över vare sig KM eller MRR påvisats.

Arsenik överstigande Naturvårdsverkets riktvärden för KM har uppmätts i jord i provpunkt RA-24MS01 i den norra delen av fastigheten, se Bilaga I. Även kadmium har uppmätts över MRR men under KM i denna provpunkt.

Metaller i samtliga övriga analyserade prov understiger riktvärden. Spår av PAH:er har uppmätts men understiger riktvärden i en provpunkt, men i övriga prov har inga PAH:er, alifater eller aromater uppmätts över laboratoriets rapporteringsgräns.

Resultat på utförda grundvattenanalyser visar att metallföroreningar till stor del är partikelbundna då högre halter har uppmätts i uppsluten analys än filtrerad analys och är därmed inte lösta i vattnet.

Detta begränsar generellt även spridning med grundvatten. I urban miljö noteras ofta halter motsvarande klass I–4 (ibland I–5) och relaterat till nu påvisade halter är det endast i uppsluten analys där högre halter har uppmätts. Inga halter av PAH, alifater eller aromater har påvisats över riktvärde med undantag av PAH-H som överskrider riktvärdet för dricksvatten. Detta riktvärde bedöms dock inte vara tillämbart i aktuellt fall då något dricksvattenuttag inte sker.

Inga klorerade alifater har heller uppmätts över laboratoriets rapporteringsgräns. Halter av PFAS har uppmätts över laboratoriets rapporteringsgräns men understiger samtliga riktvärden.

Metaller påvisas naturligt i jord, berg och grundvatten, vilket innebär att halter påvisas i analys oavsett om mänsklig påverkan har skett eller inte. Förhöjda halter av enstaka metaller och PAH noteras ofta i ytliga jordar i urban miljö på grund av atmosfäriskt nedfall, biltrafik mm. Källa till föroreningarna området kan variera men härrör troligen främst från fyllnadsmassor som genom åren har tillförts områdena.

Sammantaget bedöms spridningsförutsättningarna av föroreningar från fastigheten som låg utifrån uppmätta halter i grundvatten och jord liksom den noterade underliggande leran i området.

Då nu genomförd markundersökning har varit av översiktlig karaktär kan det krävas kompletterande provtagning och miljökontroll i senare skede i samband med eventuella entreprenader för att därmed utgöra ytterligare underlag för masshantering och avgränsning. Detta då förhöjda halter i jord har noterats i del av fastigheten samt att provtagning direkt invid eller under de befintliga byggnaderna eller cisternerna heller inte varit möjligt att utföra då verksamheten är i drift.

Krav på hantering av eventuella överskottsmassor etc. finns därmed om schaktning, byggnation etc. avses utföras.

Inför eventuella schaktarbeten ska även tillsynsmyndigheten kontaktas för information och samråd liksom anmälan om avhjälpandeåtgärder.

Utifrån dagens nyttjande av fastigheten (lager/kontor) och planerad liknande nyttjande och byggnation bedöms några aktiva saneringsåtgärder etc. inte krävas utifrån nu erhållna resultat.

Inga människor vistas permanent i området och så länge inga schaktarbeten etc. sker förväntas exponeringen för människor även vara liten. Vid eventuella schaktarbeten och om läns hållningsbehov uppkommer, ska det även noteras att någon form av läns vattenhantering/rening kan krävas utifrån nu erhållna resultat.

Om annan bebyggelse avses uppföras i framtiden, såsom bostäder, förskola etc. kan dock vissa riskreducerande åtgärder behöva vidtas för att minimera exponering.

Trafikutredning

En trafikutredning har tagits fram för att utreda förutsättningarna för att utveckla fastigheten Stämjärnet 9 från industri till handel och andra icke störande verksamheter.

Syftet med trafikutredningen är att vara ett underlag för vidare planering med trafiklösning runt planområdet inklusive parkering.

Metod

Utredningen innefattar en nulägesbeskrivning för planområdet och dess närhet och innefattar en översiktlig kartläggning av förutsättningarna för gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik. Vidare ingår även en översiktlig bedömning av trafiksäkerhet och tillgänglighet utifrån den planerade verksamheten, med rekommendation av åtgärder.

Berörda korsningar studeras avseende kapacitet med hjälp av analysverktyget Capcal 4.8. I programmet beräknas bland annat korsningens belastningsgrad och teoretiska kölängder. Programmet beräknar även olycksrisken i korsningen. En känslighetsanalys görs för att studera hur variationer i trafikallström och trafikfördelning påverkar resultaten.

Trafikallström från tillkommande verksamheter beräknas baserat på verksamhetstyp och planerad bruttototalarea (BTA) med hjälp av Trafikverkets trafikallströmsverktyg och jämförelser med liknande verksamheter i andra delar av landet. Befintliga trafikflöden har erhållits från Tidaholms kommun. Trafik till prognosår 2045 räknas fram utifrån aktuella trafikmätningar i området och Trafikuppräkningsall väg (Trafikverket, 2024).

I utredningen har förutsättningarna för områdets placering i tätorten beaktats. Därtill har utredningen tagit hänsyn till tillgängligheten för fotgängare och cyklister samt sett över möjligheter att resa kollektivt till och från planområdet. Därtill har utredningen studerat förutsättningarna för biltrafiken, parkering samt trafikflöden.

Trafikmätningar

Trafikmätningar har gjorts och genom att använda Trafikverkets Trafikuppräkningsall väg (gällande från 2024-04-19) har trafiken på Västra Ringvägen och Ramstorpsvägen räknats upp till prognosår 2045. Vid uppräkning av trafik har en linjär förändring av trafiken antagits. Den årliga trafikökningen i området är enligt Trafikverket 0,87% för personbil och 1,07% för tung trafik.



Uppmätta trafikflöden (ÅDT) år 2021.

Trafikalstring

För att uppskatta trafikalstringen från området har Trafikverkets trafikalstringsverktyg använts. Verktöget ger en uppskattning om antalet resor utifrån dagens kunskapsläge om trafikalstring. Resultatet ger en fingervisning om hur mycket trafik som kan komma att genereras och ska inte tolkas som exakta siffror.

Enligt trafikalstringsverktyget kommer exploateringen att generera cirka 1035 bilar per dygn. Siffran kan verka exakt men ska endast tolkas som en indikation.

Kapacitet

Kapacitetsberäkning med Capcal har genomförts för korsningen Västra Ringvägen/Ramstorpsvägen för nuläge, prognosår 2045 och för ett scenario där planområdet har byggts ut. Belastningsgraden i en korsning beräknas utifrån trafikvolym och svängandelar. Eftersom svängandelarna i korsningen inte har mätts har ett flertal uppskattningar av svängandelar testats i Capcal, d.v.s. en känslighetsanalys. Beräkningen visar på låga belastningsgrader och god framkomlighet i alla korsningsrelationer även för prognosåret 2045 med utbyggd exploatering. In- och utfarter från den planerade verksamheten bedöms inte leda till kapacitets- eller framkomlighetsproblem på Västra Ringvägen eller Ramstorpsvägen.

Parkering för bil och cykel

I kommunen finns ingen antagen parkeringsnorm som anger hur många parkeringsplatser som bör anläggas vid tillkommande bostäder eller verksamheter. Ett grovt mått för detaljhandel runtom i

Sverige kan vara 20-50 bilparkeringsplatser per 1000 kvm BTA. I planskissen för exploateringen anges 150 bilparkeringsplatser för kunder och 35 platser för personal vilket leder till ett parkeringstal om 41 platser / 1000 kvm BTA. Detta bedöms vara tillräckligt för den tänkta verksamheten på området.

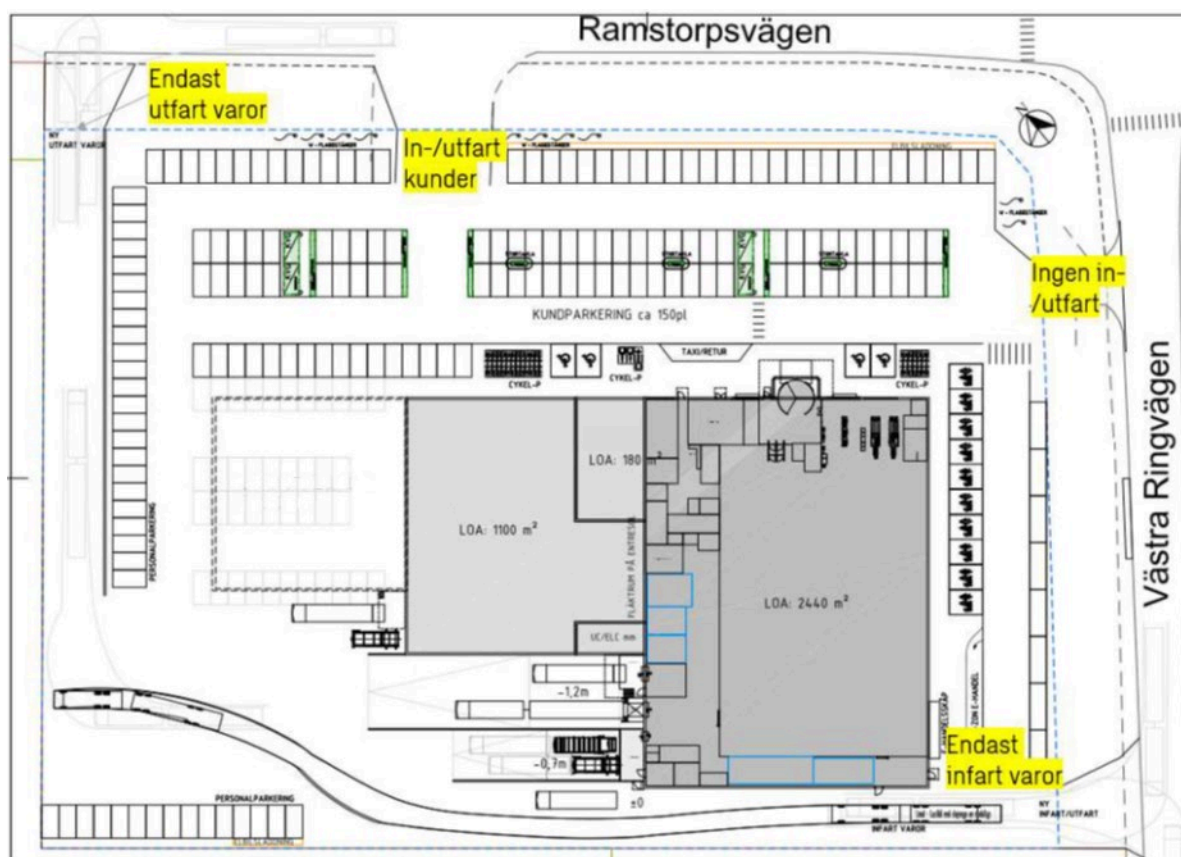
I planskissen för exploateringen har 36 cykelplatser ritats in samt tre platser för lådcykel eller cykel med släp. Det resulterar i ett parkeringstal om 9 platser / 1000 kvm BTA. Detta bedöms ligga något lågt i jämförelse med andra kommuners parkeringstal som snarare brukar ligga mellan 20-35 cykelplatser/1000 kvm BTA.

Ett förslag är att tillföra ytterligare 6 till 12 cykelparkeringsplatser och att låta dessa få tak för att höja servicenivån något för cyklister och därmed uppmuntra hållbara och aktiva resor.

Tillgänglighet och utformning

Kommunen har pekat ut Västra Ringvägen som en prioriterad trafikled i tätorten. För att minska antalet in- och utfarter på Västra Ringvägen och för att skapa en ökad tydlighet på området för samtliga trafikslag föreslås att in- och utfarten för kunder mot Västra Ringvägen slopas helt.

För leveranstransporter föreslås separat infart från Västra Ringvägen och utfart mot Ramstorpsvägen. Detta minskar antalet svängrörelser på Västra Ringvägen och leder även till ett logiskt flöde av godstransporter inne på området. En väg in, en väg ut.



Förslag på in- och utfarter.

Tillgänglighet för gående och cyklister

Tillgänglighet för gående och cyklister är viktigt för att uppnå en trygg och effektiv rörlighet. För att säkerställa detta rekommenderas att överväga en genare väg för gående från övergångsställen på

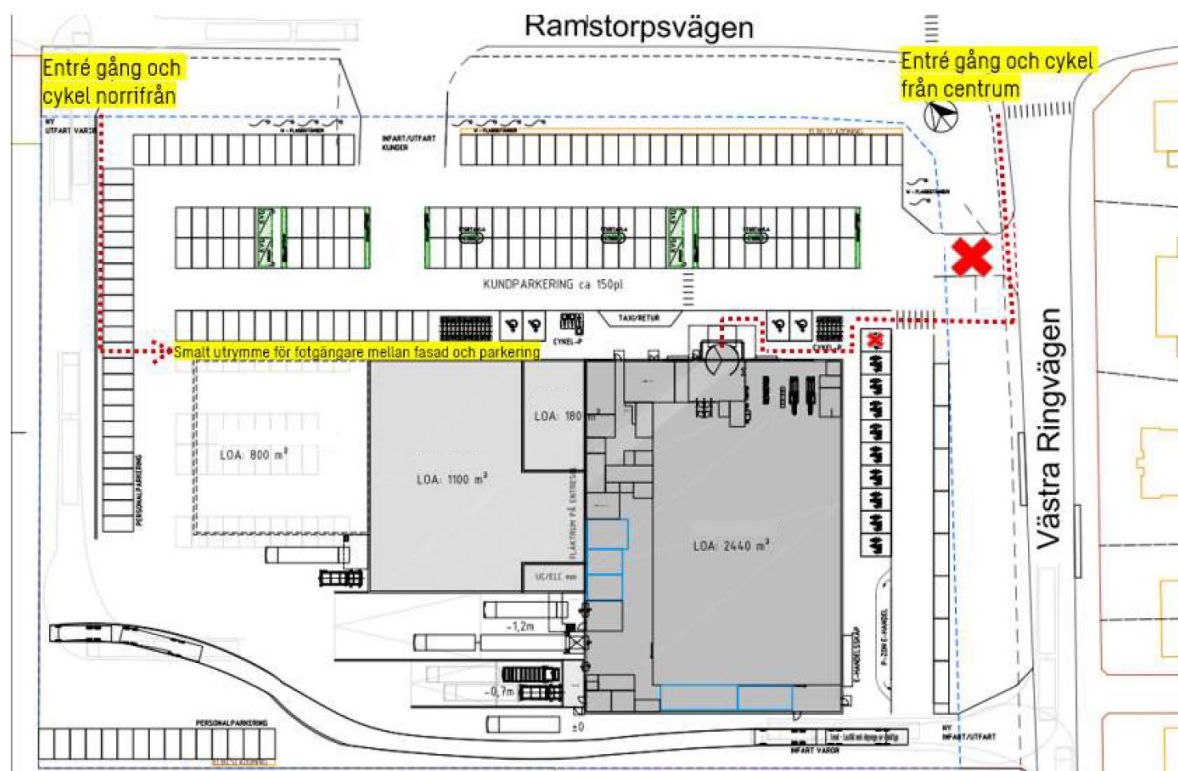
Västra Ringvägen mot affärernas huvudentré. Den röda streckade linjen i bilden nedan är den teoretiska gångvägen från övergångsstället över Västra Ringvägen mot affärernas huvudentré. Särskilt delen närmast huvudentrén skulle kunna ses över, då den i nuvarande skiss innehåller flertalet svängar runt parkeringsplatser. Ett möjligt alternativ är att stryka den översta familjeparkeringsplatsen för att möjliggöra en genare dragning.

En del fotgängare och cyklister kommer att komma norrifrån på Ramstorpsvägen.

För att skapa en gen koppling mot entréerna kan en ny passage anläggas över Ramstorpsvägen norr om den planerade in-/utfarten. En ny anslutning för fotgängare och cyklister bedöms kunna rymmas mellan föreslagen personalparkering och utfart för varuleveranser i områdets norra hörn.

Detta kräver viss utredning för hur ytan kan omdisponeras för att rymma en gång- och cykelväg.

Överväg möjligheten att omdisponera utrymmet något för att ge ytterligare yta för fotgängare, att gå längs butikernas fasad (se gul textruta i fig.8). Det bedöms något smalt i nuläget med tanke på mängden fotgängare under vissa timmar med kundvagnar, cyklar, barnvagnar och så vidare.



Skiss över planområdet med röd streckad linje för teoretisk gång- och cykelväg mot huvudentrén från norr och från centrum.

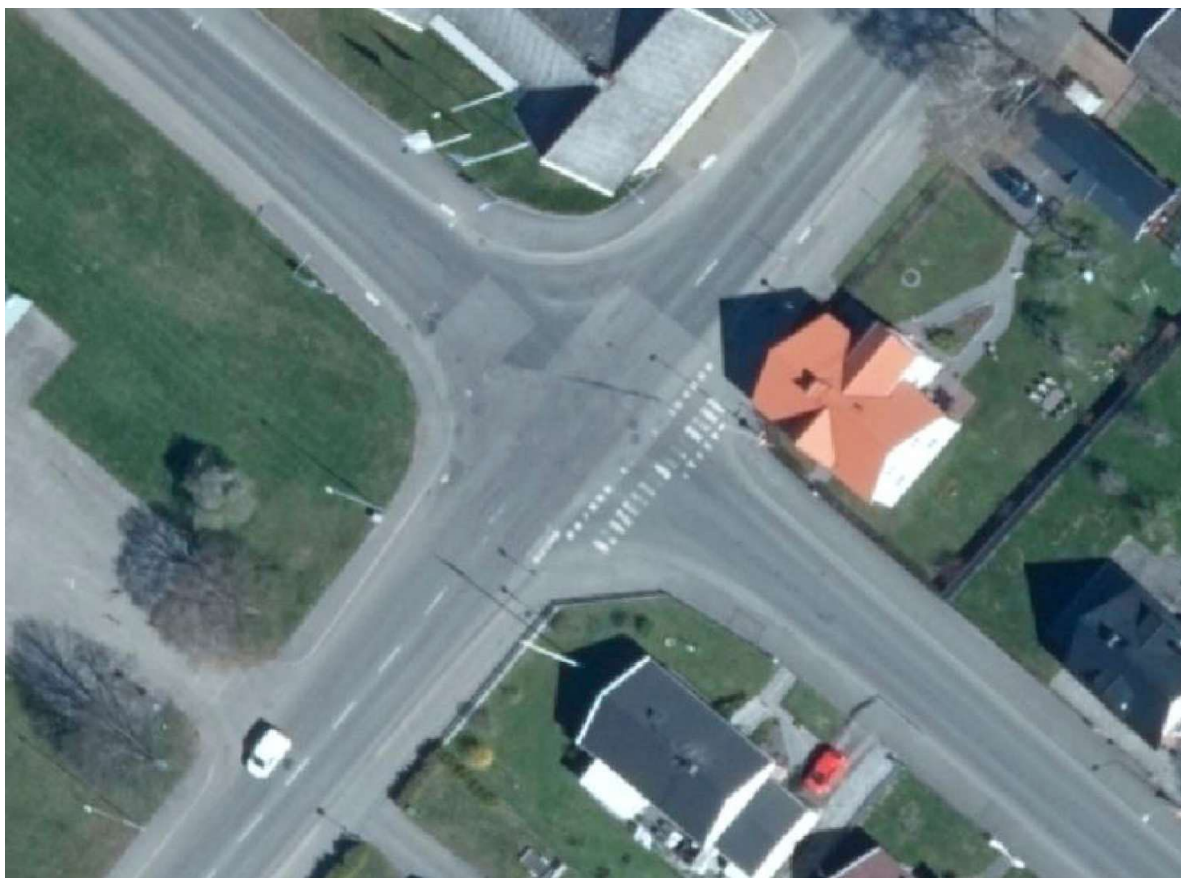
Tillgänglighet för kollektivtrafik

Hållplatserna utmed Västra Ringvägen bör förses med väderskydd då antalet bussresenärer kan antas öka med en ny målpunkt i området. En tydligare separering mellan gång- och cykelväg och hållplats bör eftersträvas, men försvåras av det begränsade utrymmet i norrgående riktning.

Korsningen Västra Ringvägen Ramstorpsvägen

I samband med utveckling på planområdet bör korsningen Västra Ringvägen Ramstorpsvägen åtgärdas, särskilt med tanke på trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. Att förbättra

trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter i en korsning är en prioriterad fråga och kan göras genom en kombination av olika åtgärder. På nästa sida listas ett antal förslag på åtgärder.



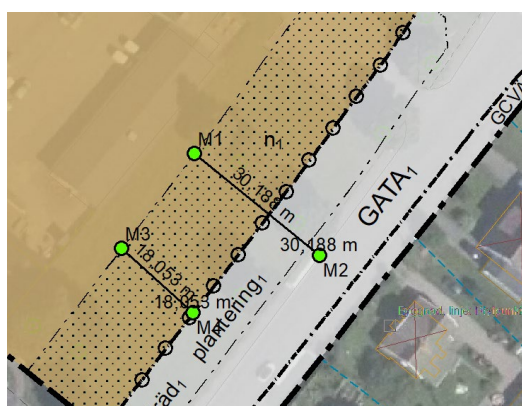
Ortofoto (Lantmäteriet 2024) över den aktuella korsningen.

- Tydlig skyltning: Tydliggör skyltning som informerar om korsningen och varnar bilister för oskyddade trafikanter.
- Belysning: Förbättra belysningen i och runt korsningen för att öka synligheten för oskyddade trafikanter. Som exempel saknas idag belysning helt vid korsningens södra hörn, trots att där är en cykelpassage.
- Övergångsställen: Skapa tydliga och väl markerade övergångsställen för fotgängare. Pollare och taktil information bör användas för att öka tillgängligheten. Övergångsställena bör vara upphöjda och försees med mittrefug (minst två meter bred) för ökad trafiksäkerhet.
- Hastighetsbegränsning: Överväg lägre hastighetsgräns på grund av ökat antal oskyddade trafikanter i korsningen.
- Anpassning av vägdesign: Utvärdera och anpassa vägdesignen för att få ner hastighet och öka säkerheten, exempelvis genom att införa en cirkulationsplats (rondell).

Slutsatserna i utredningen landar i att vägarna beräknas ha kapacitet att hantera framtida trafik med önskvärd nivå fram till åtminstone prognosår 2045. Ökad tillgänglighet föreslås för gående och cyklister och bussresenärer. Inga utfarter mot Ringvägen rekommenderas. Dock föreslås infart för varuleveranser. Antalet föreslagna P-platser bedöms som tillräckliga men antalet cykelparkeringsplatser föreslås ökas något. Övan föreslagna åtgärder bedöms som tillräckliga för samtliga trafikslag.

Sekundär led för farligt gods

Västra Ringvägen är idag en sekundärled för farligt gods. Sekundära transportleder för farligt gods är främst avsedda för transporter från de primära transportlederna till lokala recipienter, exempelvis bensinstationer och andra verksamheter med hantering av farligt gods. Sekundära transportleder bör inte användas för genomfartstrafik. Den sekundära leden för farligt gods kan innebära risk för olyckor inom och i anslutning till vägområdet i samband med transporter på Västra Ringvägen. Som en konsekvens av detta har ett område om 18 m inom planen mot Västra Ringvägen försetts med prickad mark samt bestämmelsen *m1 – marken får inte utformas för stadigvarande vistelse*. Med stadigvarande vistelse avses att personer vistas på platsen mer än tillfälligt och uppehåller sig på platsen under en längre period. Marken får dock användas för exempelvis grönytor, dagvattenhantering, tillfällig parkering och liknande. Detta område tillsammans med den planlagda ytan om GATA på 12 m mellan kvartersmark och väggkant säkerställer ett skyddsområde om totalt 30m mellan byggbar mark och transportled för farligt gods. På så sätt upprätthålls ett rekommenderat bebyggelsefritt skyddsavstånd på 30 m mellan riskkälla och tillkommande bebyggelse.



Bilden ovan visar avstånd mellan byggbar mark och väggkant mot Västra Ringvägen.

Kommunen gör därmed en bedömning som landar i att avståndet till Västra Ringvägen, det relativt låga antalet tunga fordon på gatan och en planläggning som endast medger tillfällig vistelse (handel, verksamheter och besöksanläggning) tillsammans med prickad mark (där inga byggnader får uppföras) 30 m från riskkällan sammantaget inte utgör en betydande risk för människors liv eller hälsa i samband med transporter av farligt gods inom planområdet.

Riskutredning

Riskutredningen har upprättats som underlag till detaljplan för ny detaljhandel och friskvårdsanläggning inom Stämjärnet 9 m.fl.

Planområdet gränsar till Västra Ringvägen och Ramstorpsvägen som enligt Nationella vägdatabasen utgör sekundär led för transporter av farligt gods.

Utredningen är utformad som en översiktlig riskbedömning. Den omfattar riskidentifiering, förenklad bedömning av sannolikhet och konsekvens samt en kvalitativ värdering av risknivå och behovet av enkla riskreducerande åtgärder. Bedömningen utgår från Länsstyrelsernas riskpolicy för markanvändning intill transportleder med farligt gods, RIKTSAM, vägledningen Planering intill transportleder med farligt gods (2024) samt den generella riskhanteringsprocessen enligt SS-ISO 31000.

Västra Ringvägen används i första hand för lokala transporter till verksamheter i Tidaholm. Enligt tidigare riskbedömning för detaljplan Stensiken, som avser samma ringväg, bedöms mängden

farligt gods som passerar området vara låg (i storleksordningen en leverans per vecka till drivmedelsstationen Kopparn Bensin på Stallängsvägen).

Planen innebär att ny detaljhandel och friskvårdsanläggning uppförs på den del av fastigheten som i gällande plan S69 utgör industrimark. Närmast Ringvägen bibehålls ett bebyggelsefritt stråk med parkering, gång- och cykelstråk samt planteringar, vilket gör att avståndet mellan väg och byggnad uppgår till cirka 30 meter i enlighet med tidigare planeringsinriktning för skyddsavstånd mot farligt gods.

Riskbedömningen visar att:

- Den dominerande riskkällan är transporter av brandfarlig vätska (ADR-klass 3) till lokala drivmedelsstationer.
- Konsekvenser vid en allvarlig olycka bedöms kunna omfatta personer som vistas utomhus i direkt anslutning till Västra Ringvägen och Ramstorpsvägen, men avståndet till planerad bebyggelse och den låga transportmängden gör att risken för omkomna inne i byggnaderna bedöms som mycket låg.
- Planerad detaljhandel och friskvårdsanläggning medför i huvudsak interna brandrisker som hanteras genom gällande byggregler och verksamheternas systematiska brandskyddsarbete.

Sammantaget bedöms planerad markanvändning vara lämplig ur olycksriskperspektiv.

Planförslaget innebär ett bebyggelsefritt stråk mot Västra Ringvägen och Ramstorpsvägen med entréer och huvudsakliga vistelseytor vända in mot planområdet. Fasader närmast vägarna kan utformas enligt BBR:s brandtekniska krav med normal glasandel med viss robusthet mot yttre brandpåverkan. Som rimlig riskhänsyn rekommenderas att utformningen av fasader, glaspartier och utrymningsvägar närmast vägområdet beaktar möjlig värmepåverkan från en pölbrand, till exempel genom att utrymningsvägar i första hand orienteras bort från vägen där det är praktiskt möjligt. Genom utförandebestämmelsen b2 i detaljplanen regleras att inga entréer eller utrymningsvägar placeras mot Västra Ringvägen, för att individrisken vid en olycka på den sekundära farligt godsleden minimeras. Dessa åtgärder bedöms vara rimliga och proportionerliga i förhållande till risknivån.

Planerad bebyggelse

Detaljplanen medger uppförande av en byggnad i en till två våningar för detaljhandel (H) och besöksanläggning (R) och andra mindre störande verksamheter (Z). Den totala byggnadsarean uppgår till cirka 6 900 m² BTA och kompletteras med parkering för kunder och personal samt ytor för varumottagning och logistik.

I området planeras i nuläget framför allt en detaljhandel och en friskvårdsanläggning (gym). Byggnaderna planeras att placeras cirka 30 meter från Västra Ringvägens och Ramstorpsvägens vägmitt med ett bebyggelsefritt stråk med parkering, gångstråk samt plantering närmast vägarna. Till skillnad från befintliga bostadshus i området, som ligger cirka 15–20 meter från vägmitt, innebär detaljplanen att ny bebyggelse placeras på större avstånd från vägarna än dagens bostäder. Planen bedöms därför inte öka exponeringen av personer nära vägen jämfört med nuläget.

Verksamheterna ger huvudsakligen en dag- och kvällsbefolkning. Nattlig vistelse bedöms som begränsad eftersom planen inte medger bostäder inom planområdet.

Individrisk

Med individrisk avses risken att en person som antas vistas kontinuerligt på en viss plats omkommer till följd av en olycka. För planområdet är de mest utsatta platserna vistelseytor och fasader närmast Ramstorpsvägen och Västra Ringvägen. I anslutning till planområdet finns befintliga bostäder på östra sidan av Västra Ringvägen och norra sidan av Ramstorpsvägen med fasader cirka 15–20 meter från vägmitt. Den planerade handelsbyggnaden ligger något längre från vägarna, som absolut närmast 30 meter från vägmitt vilket innebär att ny bebyggelse inte placeras närmare transportleden för farligt gods än befintliga bostäder och enligt rekommendationer för skyddsavstånd för farligt gods.

Med utgångspunkt i Stensiken-utredningen, där individrisknivån för motsvarande transportled beräknats ligga långt under vanligt använda acceptanskriterier vid avstånd som är aktuella för planerad bebyggelse och med hänsyn till den relativt låga trafikmängden på Västra Ringvägen, bedöms sannolikheten för att en person inom planområdet omkommer till följd av olycka med farligt gods vara mycket låg.

Konsekvensen av en större olycka med brandfarlig vätska kan däremot vara mycket allvarlig i ett begränsat område närmast olycksplatsen. Sammantaget bedöms individrisken inom planområdet ligga i ett intervall som motsvarar acceptabel risk eller ALARP under förutsättning att föreslagna riskhänsyn beaktas. Genom införande av bestämmelsen b2 - *Entréer och utrymningsvägar får ej placeras mot Västra Ringvägen*, minimeras risken för individskador till följd av olycka ytterligare.

I termer av den använda riskmatrisen motsvarar detta en sannolikhetsklass *mycket låg* och konsekvensklass *mycket allvarlig* för de dimensionerande scenarierna med poolbrand på Västra Ringvägen och Ramstorpsvägen vilket sammantaget ger en risknivå i det nedre delen av ALARP-området.

Samhällsrisk

Med samhällsrisk avses sannolikheten för att N personer eller fler omkommer vid en och samma händelse. För aktuellt planområde begränsas antalet personer som samtidigt kan exponeras av att den planerade bebyggelsen utgörs av detaljhandel och friskvårdsanläggning med dag- och kvällsbefolkning.

De scenarier som har störst betydelse för samhällsrisken är olyckor med brandfarlig vätska på Västra Ringvägen eller Ramstorpsvägen (pölbrand/brand med värmestrålning mot planområdet). En sådan olycka kan påverka personer i detaljhandel, friskvårdsanläggning (gym) och på parkeringsytor inom ett begränsat avstånd från vägen. Påverkan är störst närmast vägen och avtar med avståndet. I denna utredning har konsekvensområdet översiktligt delats in i tre zoner:

- 0–30 m från vägmitt (hög värmestrålning), risk för dödliga brännskador utomhus och brandspridning till fasader närmast olycksplatsen.
- 30–50 m från vägmitt (måttlig värmestrålning), allvarlig termisk påverkan utomhus vid längre exponering, men tydligt skydd för personer inomhus.
- 50–100 m från vägmitt (låg värmestrålning), påverkan domineras av brandrök och obehag. Zonen är inte dimensionerande för dödlighetsrisk men redovisas som övre gräns för konsekvensområdet.

Slutsatser

Denna riskutredning utgör en översiktlig riskbedömning av olycksrisker kopplade till transporter av farligt gods på Västra Ringvägen och Ramstorpsvägen samt till planerad detaljhandel och

friskvårdsanläggning inom Stämjärnet 9 m.fl. Bedömningen har genomförts i enlighet med Länsstyrelsens riskpolicy, RIKTSAM samt den vägledning som finns för planering intill transportleder med farligt gods.

Bedömningen visar att:

- planområdet ligger inom det riskhanteringsavstånd där riskhänsyn bör tas, men att trafikmängderna och sannolikheten för olycka med farligt gods är låga,
- planerad markanvändning (handel och verksamheter utan bostäder) innebär en begränsad exponering i tid jämfört med bostäder,
- risknivå, med jämförelser mot Stensiken och andra liknande utredningar, bedöms som acceptabel eller inom ALARP-området,
- föreslagna riskhänsyn kan genomföras med sedvanliga plan- och projekteringsåtgärder utan omfattande kostnader.

Den samlade bedömningen är att planerad markanvändning är lämplig ur olycksriskperspektiv. Individ- och samhällsriskerna bedöms som låg eller inom den nedre delen av ALARP-området för zon C-användning inom riskhanteringsavståndet 150 meter.

Ny matbutik och gym placeras längre från Västra Ringvägen och Ramstorpsvägen än befintliga bostäder, och detaljplanen innebär ingen ny bostadsbebyggelse inom det mest exponerade området.

Genom utförandebestämmelsen *b2 - Entréer och utrymningsvägar får ej placeras mot Västra Ringvägen* säkerställs att inga entréer eller utrymningsvägar på tillkommande byggnader placeras mot riskkällan Västra Ringvägen. Detta gör att individrisken inom planområdet vid en olycka på den sekundära farligt godsleden minimeras. Dessa åtgärder bedöms vara rimliga och proportionerliga i förhållande till risknivån.

Mot denna bakgrund bedöms ytterligare kvantitativa beräkningar av individ- och samhällsrisk inte nödvändiga i detta skede.

Externbullerutredning

En utredning av externbuller för industribuller och trafikbuller har utförts för det planerade detaljplansområdet för detaljvaruhandel Stämjärnet 9 i Tidaholm. I utredningen är det industribullerkällor som utreds, samt den trafik som alstras från detaljvaruhandeln. Rapporten redovisar beräknad bullerpåverkan vid de närmaste bostäderna i anslutning till fastigheten och jämförs med gällande riktvärden.

Ljudnivån förändras med max 1 dB för 3 av de 10 mest utsatta fastigheterna som får ett högre värde. Detta ligger under Trafikverkets normala bedömning, där man vid 2 dB förändring ska se över eventuella bullerbegränsande åtgärder. Bullernivån vid bostädernas fasader ligger dessutom under bedömningsgrund om 65 dBA vilket innebär att man även ligger under åtgärdsnivåerna.

Även de maximala ljudnivåerna förändras som mest 1 dB, där 2 av de 10 mest utsatta fastigheterna får ett högre värde.

4 av de 10 mest utsatta uteplatsen får ett högre värde, där de som mest påverkas 1 dB för den ekvivalenta och maximala ljudnivån. Nivåerna ligger fortfarande under riktvärde för god miljö om 55 dBA respektive 70 dBA.

Industribuller har kontrollerats genom beräkning och visar att naturvårdsverkets riktlinjer upprätthålls för samtliga beräkningspunkter.

Bedömningsgrunder

Bedömning görs olika baserat på vilket typ av buller som det handlar om, vägtrafik eller industribuller

Vägtrafikbuller

Trafikverket har åtgärdsnivåer längs befintlig infrastruktur, vilket ligger på 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Det innebär att fasader som överskrider 65 dBA ska man se över åtgärder för.

”En bedömning av om [trafikallstringen] innebär en väsentlig ökning av störningen bör i de flesta fall grundas på hur den ekvivalenta ljudnivån förändras till följd av [trafikallstringen]. Om den ekvivalenta ljudnivån ökar med 2 dBA eller mer bör det bedömas som en väsentlig ökning av störningen”.¹

Riktvärden enligt Riksdagen

Riktvärden för buller från vägtrafik redovisas i riksdagsbeslutet och infrastrukturpropositionen 1996/97:53. I denna anges följande riktvärden för bostadsbebyggelse:

- Ekvivalentnivå inomhus 30 dBA
- Maximalnivå inomhus 45 dBA
- Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad, frifältsvärde): 55 dBA
- Maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad: 70 dBA

Källhänvisning: I Trafikverket, Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg, 2024-05-15 Vägtrafik

Industribuller

Beräkningar jämförs med Naturvårdsverkets ”Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller”, Rapport 6538. Riktvärden gäller frifältsvärden vid närliggande bostäder, vårdlokaler och skolors fasader.

Veckodag/tid	Ekvivalent ljudnivå dBA	Maximal ljudnivå dBA
Dagtid kl. 06-18	50	-
Kvällstid kl 18-22	45	-
Nattid kl 22-06	40	55 dBA
Lör-, Sön- och helgdagar kl 06-18	45	-

Tabell 4. Riktvärden vid bostadsfasad, naturvårdsverkets riktlinjer

Resultat

Resultatet delas upp för vägtrafikbuller och industribuller vilket presenteras i detta kapitel.

Vägrafikbuller

I detta kapitel presenteras beräkningsresultatet för vägrafik, där resultatet presenteras med fasadnivåer i beräkningspunkterna och redovisas för ekvivalent och maximalljudnivå ljudnivå, före och efter utbyggnaden av dagligvaruhandel.

Resultatet för fasadnivåer vid varje beräkningspunkt presenteras i Tabell 5. Utbredningskarta för ekvivalenta och maximala ljudnivåer presenteras i bilaga 1,2,3 & 4 (Se bilaga H).

	Utan tillbyggd dagligvaruhandel		Med tillbyggd dagligvaruhandel	
Fastigheter	L _{Aeq} [dBA]	L _{AFmax} [dBA]	L _{Aeq} [dBA]	L _{AFmax} [dBA]
TYN 1	59	74	59	74
TORNVÄKTAREN 11	58	72	58	72
TORDYVELN 2	58	73	58	73
TROLLSLÄNDAN 1	58	73	58	73
TROLLSLÄNDAN 16	57	72	58	73
TROLLSLÄNDAN 4	57	72	58	72
TORNVÄKTAREN 9	57	73	57	73
TORNVÄKTAREN 10	57	71	57	71
TORDYVELN 4	57	71	58	71
TROLLSLÄNDAN 17	57	71	57	72

Tabell 5. Beräknade frifältsvärden vid fasad för de 10 fastigheterna med högst trafikbullernivå.

	Utan tillbyggd dagligvaruhandel		Med tillbyggd dagligvaruhandel	
Fastigheter	L _{Aeq} [dBA]	L _{AFmax} [dBA]	L _{Aeq} [dBA]	L _{AFmax} [dBA]
TORDYVELN 4	53	66	53	67
TORNVÄKTAREN 11	51	66	51	66
TORNVÄKTAREN 10	49	63	50	64
TYN 1	50	68	50	68
TROLLSLÄNDAN 1	49	63	49	64
TORDYVELN 2	48	62	49	62
TROLLSLÄNDAN 16	48	64	48	64
TROLLSLÄNDAN 2	48	63	48	63
TROLLSLÄNDAN 17	48	61	48	61
TYN 4	48	65	48	65

Tabell 6. Beräknade frifältsvärden vid uteplats för de 10 fastigheterna med högst trafikbullernivå.

Industribuller

I detta kapitel presenteras beräkningsresultatet, där resultatet presenteras med fasadnivåer i beräkningspunkterna och redovisas för ekvivalent ljudnivå när anläggningen är i drift.

Resultatet för fasadnivåer vid varje beräkningspunkt presenteras i Tabell 7. Utbredningskarta för ekvivalenta ljudnivåer värsta timmen presenteras i bilaga 5 (Se bilaga H).

Fastigheter	Ekvivalent ljudnivå [dBA]
BÄVERN 8	39
TORDYVELN 4	35
TORDYVELN 3	34
TYN 1	34
TROLLSLÄNDAN 16	33
TYN 4	31
TROLLSLÄNDAN 7	31
TROLLSLÄNDAN 17	30
BJÖRNEN 4A	30
TORDYVELN 4	30

Tabell 7. Beräknade frifältsvärden vid fasad för de 10 fastigheterna med högst industribullernivåer.

Bilaga 1, Dagnisekvivalent trafikbuller



Samtliga bilagor till trafikbullerutredningen finns att läsa i bilaga H.

Vägtrafik

Ljudnivån förändras med max 1 dB där 3 av de 10 mest utsatta fastigheterna får ett högre värde. Detta ligger under Trafikverkets normala bedömning, där man vid 2 dB förändring ska se över förbyggande åtgärder. Nivåerna ligger dessutom under bedömningsgrund om 65 dBA vilket innebär att man även ligger under åtgärdsnivåerna.

Även de maximala ljudnivåerna förändras som mest 1 dB, där 2 av de 10 mest utsatta fastigheterna får ett högre värde.

4 av de 10 mest utsatta uteplatsen får ett högre värde, där de som mest påverkas 1 dB för den ekvivalenta och maximala ljudnivån. Nivåerna ligger fortfarande under riktvärde för god miljö om 55 dBA respektive 70 dBA.

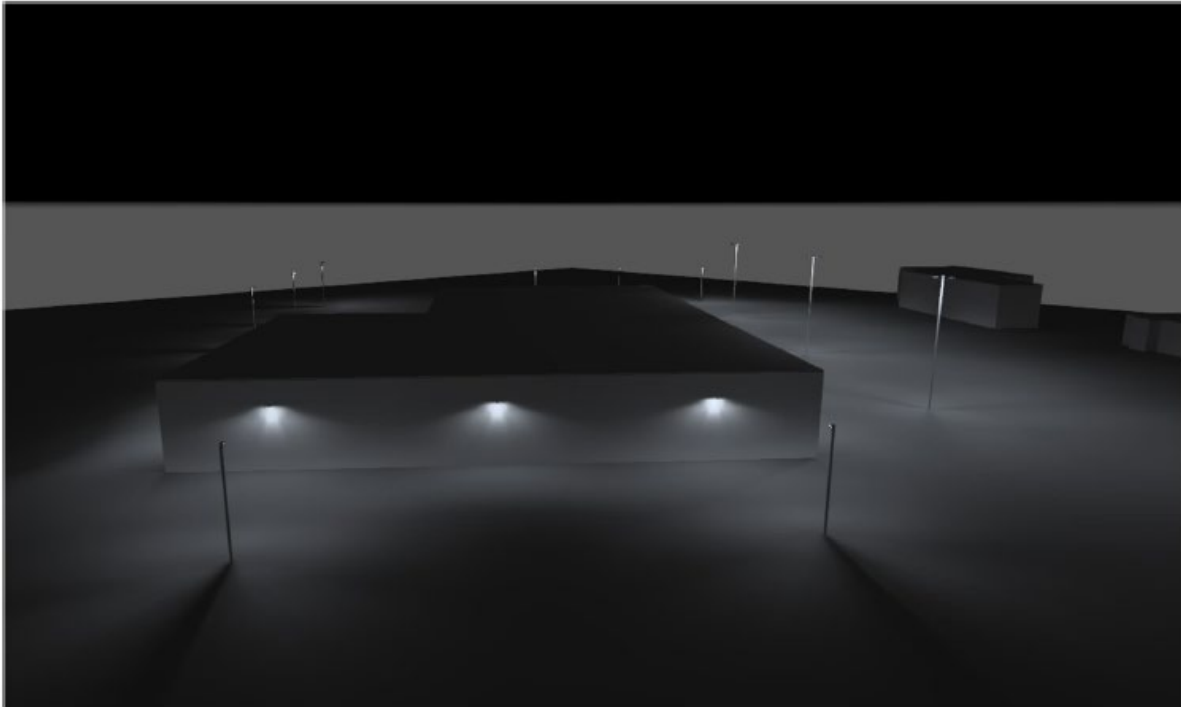
Industribuller

Industribuller har kontrollerats genom beräkning och visar att Naturvårdsverkets riktlinjer innehålls för samtliga beräkningspunkter.

Ljusberäkning

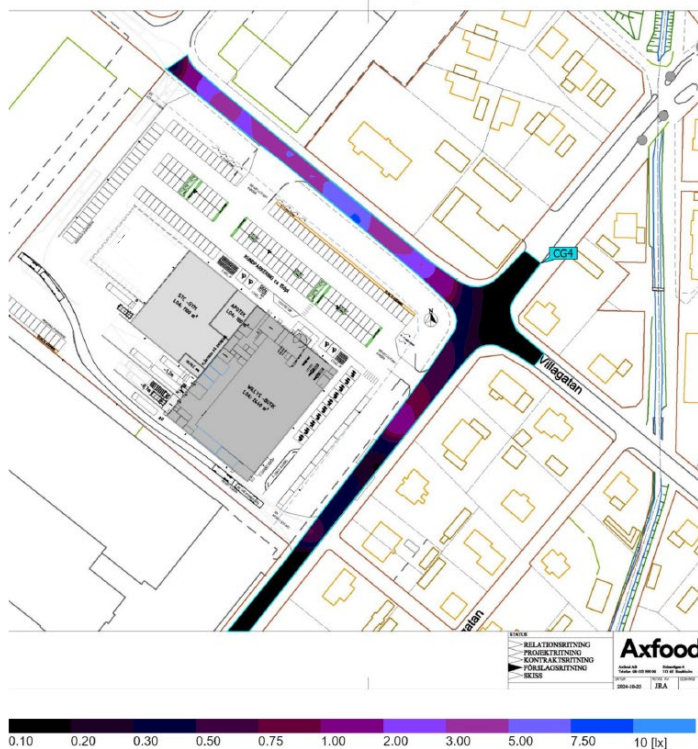
Verksamheter som detaljhandel och besöksanläggningar kan innebära störningar för närboende beroende på vilka aktiviteter som är förenade med verksamheten. Det kan bland annat innebära störande omgivningsljus från verksamheter, i det här fallet på närliggande bostadshus kring planområdet. För att göra en bedömning om planförslaget skulle kunna innebära störningar på närliggande fastigheter har en exteriör belysningplan med ljusberäkningar tagits fram, som baseras på

den planerade ljussättningen för besöksanläggningen inom Stämjärnet 9. Den tänkta ljussättningen rör sig främst om fasadbelysning samt stolpbelysning kring tänkt parkering.



Visualiseringsbild över belysningsplan, sett från Västra Ringvägen. Bild från experiör belysningsplan, Signify.

För att göra en bedömning om ljussättningen inom planområdet kan innebära störande omgivningsljus på omkringliggande fastigheter har en beräkning av gatorna närmast Stämjärnet 9 gjorts, se bild nedan. Ljusberäkningen visar att den projekterade ljussättningen inom Stämjärnet 9 inte kommer spilla över avsevärt på omkringliggande gator. Ljussättningen innebär en medelökning av 1,55 lx för gatorna omkring, med en högsta nivå på 8,26 lx och en lägsta nivå på 0,016 lx. På Ramstorpsvägen ligger ökningen mellan 2 och 7 lx.



Egenskaper	$\bar{E}$	E_{min}	E_{max}	$U_0 (g_1)$	g_2	Register
Beräkningsyta 4 Anslutande område Vinkelrät belysningsstyrka Höjd: 0.000 m	1.55 lx	0.016 lx	8.26 lx	0.010	0.002	CG4

Bilden ovan visar ljusberäkning över vinklerät belysningsstyrka för Ramstorpsvägen samt Västra Ringvägen. Bild från Exteriör belysningsplan, Signify.

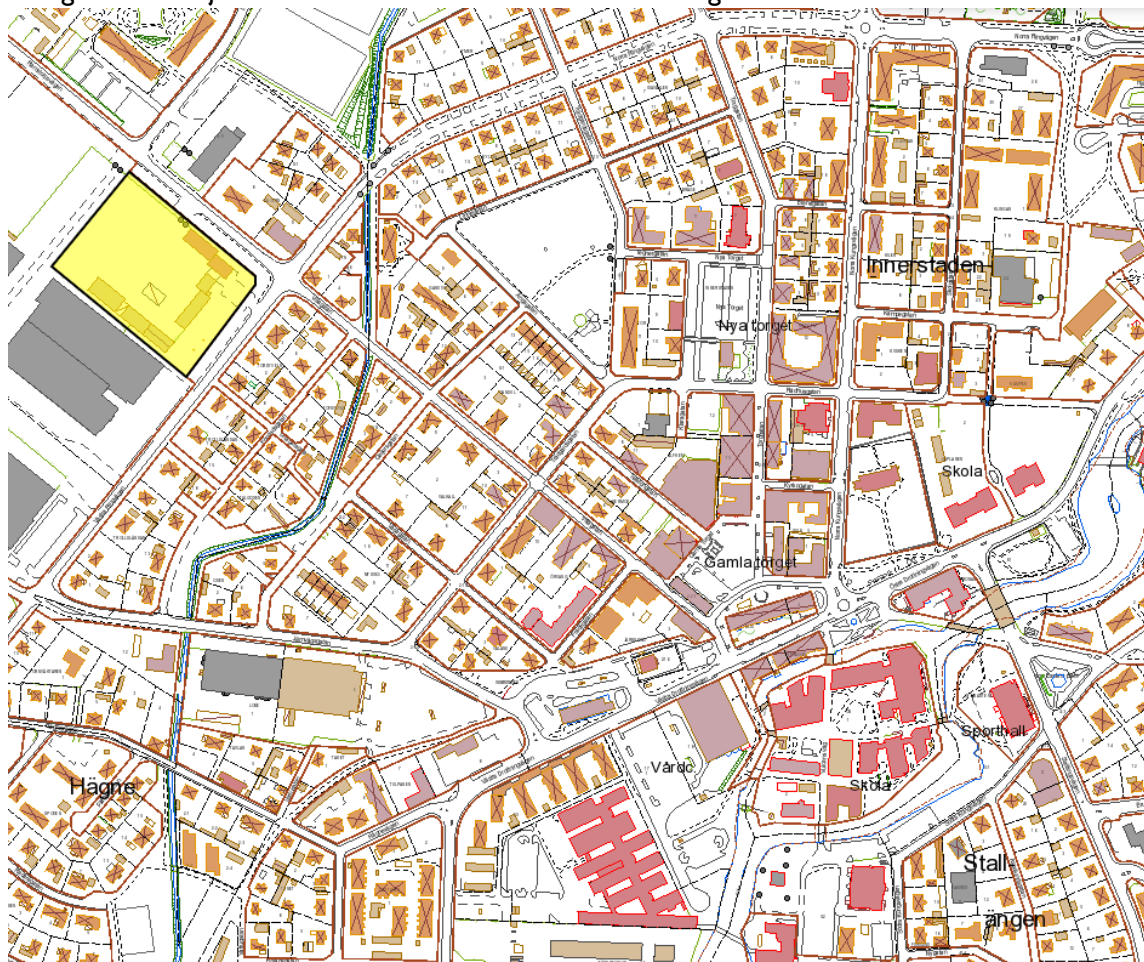
Något som eventuellt skulle kunna upplevas störande för bostadshusen längs Ramstorpsvägen är släpande ljus från fordon vid in- och utpassering till fastigheten. För att minimera detta har ett in- och utfartsförbud lagts in i plankartan som inte möjliggör en in- och utfart i direkt anslutning till bostadshuset på Bävern 8. In- och utfart får placeras först strax nordvärt om bostadshuset mot Ramstorp 4:9 (verksamhet), vilket gör att bländande ljus från fordon minimeras för bostäderna. Som en ytterligare åtgärd har ett avtal mellan fastighetsägaren till Stämjärnet 9 och Bävern 8 skrivits, där en häck längs fastighetsgräns på Bävern 8 kommer uppföras i samband med exploatering. Häcken kommer på sikt minimera eventuella ljuskäglor från fordon, samt bidra till visuellt skydd mot både gata och ny etablering. Avtalet tas upp närmare under avsnittet genomförande.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Ett genomförande av detaljplanen medför justeringar av fastigheten Stämjärnet 9.

Fastigheten Stämjärnet 9 är i skrivande stund i kommunal ägo.



Fastigheten Stämjärnet 9 kommer att övergå i privatägo.

Fastighet	Fastighetsrättslig konsekvens
Stämjärnet 9	Mark till en yta om cirka 16000 kvm för Detaljhandel, Verksamheter och Besöksändamål kommer att övergå i privat ägo.

Markanvisningavtal

I enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs.

Det området som berörs av markavtalet är preciserat med en storlek från cirka 12000 kvm till cirka 19000 kvm inom fastigheten Ramstorp 4:I. En fastighetsreglering har gjorts och fastigheten Stämjärnet 9 med en yta om 16000 kvm avses övergå till exploatören. Den yta som avses överlätas

visas i kartbilden ovan under rubriken ”Fastigheter och konsekvenser”. Överlåtelse/upplåtelse av mark ska regleras i ett marköverlåtelseavtal när detaljplanearbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anse att ett sådant kan tecknas. Därtill ska ett genomförandeavtal tecknas i samband med tecknandet av marköverlåtelseavtalet.

Exploatören kommer inom ramarna för den antagna detaljplanen kunna uppföra byggnader och verksamhetslokaler som följer Boverkets byggregler.

Därtill ska krav avseende Arbetsmiljöverkets och Elsäkerhetsverkets föreskrifter uppfyllas.

Med undantag av arkeologiska utredningar, marktekniska utredningar, geotekniska utredningar, rivning av befintliga byggnader och sanering av mark som är lätt förorenad (lägre än riktvärdena för MKM) ska exploatören bekosta alla utrednings- och projekteringskostnader som krävs för detaljplanens framtagande. Exploatören köper fastigheten när detaljplanen har vunnit laga kraft. Planavgiften inkluderas i köpeskillingen av fastigheten.

Om det visar sig att marken är förorenad med halter högre än riktklinjerna för MKM kan kommunen välja att avbryta markanvisningsavtalet.

Planarbetet och markanvisningsavtalet berör enbart en exploatör. Denna exploatör har inte ställt någon säkerhet för åtaganden enligt markanvisningsavtalet.

Miljö

Miljöbedömning

Enligt 6 kap. 11 § miljöbalken ska kommunen göra en undersökning av planer, program eller ändringar, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Syftet med undersökningen är att integrera miljöaspekter i planen eller programmet så att en hållbar utveckling främjas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Enligt beslut 2024-05-02, diarienummer 15158-2024 bedömer Länsstyrelsen Västra Götaland att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta i dagsläget avseende planens påverkan på vattenförekomsten Tidän-Korsberga till Madängsholm och möjligheten att följa beslutade miljö kvalitetsnormer. Därtill finns flertalet konstaterat förorenade och potentiellt förorenade områden i närheten av planområdet. Främst är de förorenade områdena nedlagda verkstadsindustri, bilvårdsanläggning eller tillverkningsindustri. Med avseende på den verksamhet som funnits/finns inom planområdet ser Länsstyrelsen ett behov av att en översiktlig miljöteknisk markundersökning tas fram. Hantering av dagvatten samt påverkan på MKN vatten samt eventuell förekomst av markföroreningar är därmed prioriterade fokusområden i planarbetet.

En strategisk miljöbedömning med efterföljande miljökonsekvensbeskrivning, MKB enligt PBL 4 kap 34 § behöver inte genomföras då kommunen genom sanerade jordmassor och väl fungerande dagvattenhantering säkerställer att kraven för miljö kvalitetsnormerna uppfylls.

Dagvatten

Dagvattenutredningen daterad 2024-04-10, föreslår en lösning som ska hantera dagvattnet inom fastigheten.

En delad uträkning har gjorts för 10-årsregn. Totalt dagvattenflöde ut mot förbindelsepunkt får vara max ca 30,2 l/s. Genom att hantera dagvatten inom tomten så att det uppsamlas i två separata system där det ena fördröjer takdagvatten och det andra behandlar och renar dagvatten från hårdgjorda markytor och körytor renas dagvatten inom området.

Totalt skapas en fördröjningsvolym om ca $79 + 184 = 263 \text{ m}^3$ (10-årsregn) som förläggs till grönytor och nedgrävda magasin inom området. Dessa utförs som torra magasin och med gräsklädd botten eller regnbäddar med annan växtlighet samt som rör- eller kassettmagasin.

- Magasin 1 för takdagvatten beräknas till ca 79 m^3 .
- Magasin 2 för dagvatten från körytor beräknas till ca 184 m^3 sammanslaget både svackdiken/regnbäddar och kassettmagasin.
- En kombination av rening genom oljeavskiljare och ytlig naturlig rening föreslås.

Skyfall

Hela ytan på fastigheten är flack med endast anvisning med lägre mark och ytlig avrinning åt söder.

Med den tänkta exploateringen kommer denna situation att delvis fortsätta vara aktuell. Vid skyfall har utförd skyfallsutredning påvisat området inte kommer att få några stora ytor med ansamlat vatten.

Marken för byggnaden kommer delvis att höjas upp och lokala fall anordnas ut från denna mot tomtgräns där ytdagvatten samlas upp samt ett mindre område vid lastkajen som är instängt och som endast har avledning genom markförlagd dagvattenledning.

Då den norra anslutningspunkten för dagvatten kommer att användas kommer endast katastrofavlledning av skyfallsregn framgent att ske över tomtgräns söderut.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Det finns goda marginaler för partikelutsläppen i luften innan dess att gränsvärden för MKN skulle nås. Detaljplanens genomförande bedöms inte ge värden överskridande detta.

Vatten

De åtgärder avseende dagvattnet som detaljplanen föreskriver med krav på lokalt omhändertagande bedöms innebära att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte inverkar negativt på det vatten som når Tidans i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Tidans vatten påverkas. Att en större mängd dagvatten kommer att omhändertas och renas jämfört med idag kan i stället ha en positiv påverkan för Tidans på sträckan Korsberga till Madängsholm.

Buller

Planen bedöms inte generera förutsättning till att miljökvalitetsnormerna för buller kommer att överskridas i området.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Genomförandet kommer inte att ändra förhållandena och planområdet kommer inte beröras vid ett beräknat högsta flöde (BHF).

Erosion, skred, ras

Genomförandet av detaljplanen kommer inte att ändra förhållandena och planområdet kommer inte att beröras av några risker för erosion, skred eller ras.

Buller

Den bullerutredning som tagits fram visar att inga riktvärden kommer överskridas vid ett framtida utbyggt scenario inom planområdet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära en risk för människors säkerhets och hälsa kopplat till buller till följd av detaljplanens genomförande.

Ljus

Det utbyggda scenariot för detaljplanen påvisar att omgivningsljuset inte påverkas nämnvärt för kringliggande ytor och inte riskerar att innebära en olägenhet för närliggande bostäder. Svepande ljusbilder från fordon minimeras tack vare in- och utfartsförbud i planen, vilka styrs för att inte ligga i direkt vinkel från bostäder. Detta bedöms därmed heller inte innebära en betydande olägenhet. Som en extra åtgärd kommer den övenenskommna häckplanteringen inom Bävern 8 innebära ett visuellt skydd från såväl gata som verksamheter inom detaljplanen.

Riksintresse

Genomförandet av detaljplanen kommer inte innebära att några riksintressen berörs.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden, ekologiskt särskilt känsliga områden

Genomförandet av detaljplanen bedöms vara förenligt med 3 kap. 4 § miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser, vilka innefattar jordbruksmark, skogsbruk, oexploaterade områden och ekologiskt särskilt känsliga områden.

Trafik

Slutsatserna i utredningen landar i att vägarna beräknas ha kapacitet att hantera framtida trafik med önskvärd nivå fram till åtminstone prognosår 2045. I trafikutredningen gjordes en beräkning av trafikallstringen med ett prognosår 2045. Den påvisade låga belastningsgrader och god framkomlighet på samtliga vägar för samtliga trafikslag.

Ökad tillgänglighet föreslås för gående och cyklister och bussresenärer. Inga utfarter mot Ringvägen rekommenderas. Dock föreslås infart för varuleveranser. Antalet föreslagna P-platser bedöms som tillräckliga men antalet cykelparkeringsplatser föreslås ökas något.

Trafikutredningens föreslagna åtgärder bedöms som tillräckliga för samtliga trafikslag.

Gång- och cykeltrafik

Vägarna i planområdet bedöms kunna hantera framtida trafik med önskvärd nivå fram till åtminstone prognosår 2045. En större yta för gång- och cykeltrafik möjliggörs väster om Ringvägen närmast de planerade nya verksamheterna vilket ökar tryggheten och tillgängligheten för de oskyddade trafikanterna. Därtill föreslås ytterligare ökad tillgänglighet för gående och cyklister i området, dess anslutningsvägar samt korsningen Västra Ringvägen.

Konsekvenserna bedöms som godtagbara även för gång- och cykeltrafiken.

Kollektivtrafik

Vid en omvandling till handel med en eller flera detaljhandelsbutiker är det mycket troligt att det kollektiva resandet till och från området ökar. Kommunen ska ta höjd för att avvara utrymme inom gatumarken för att upprätta väderskydd tillika busskurer. Ytor inom gatumark finns avvarade i planen vilka bedöms som tillräckliga för en ändamålsenlig framtida hållplatsyta.

Risk - Sekundär led för farligt gods

Kommunen har gjort en bedömning av risken för olyckor med farligt gods vid Stämjärnet 9 inte innebär risk för människors säkerhet och hälsa. Bebyggelsen tillåts som närmast ligga 30,6 meter från körbanan i Västra Ringvägen, vilket regleras med skyddsbestämmelse i plankartan. Ytan mot Ringvägen får inte användas för upplag. Förbud mot upplag är tänkt att skapa ett mer ordningsamt intryck. Därtill kan upplag utgöra en större risk för skada vid en eventuell olycka på Ringvägen. Därav en större anledning till att inte tillåta upplag på förgårdsmarken.

Den sammanvägda bedömningen har beaktat avståndet till Västra Ringvägen, det relativt låga antalet tunga fordon och en planläggning som endast medger tillfällig vistelse, vilket sammantaget inte bedöms utgöra en betydande risk för människors liv eller hälsa.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Skyldighet inlösen, huvudman

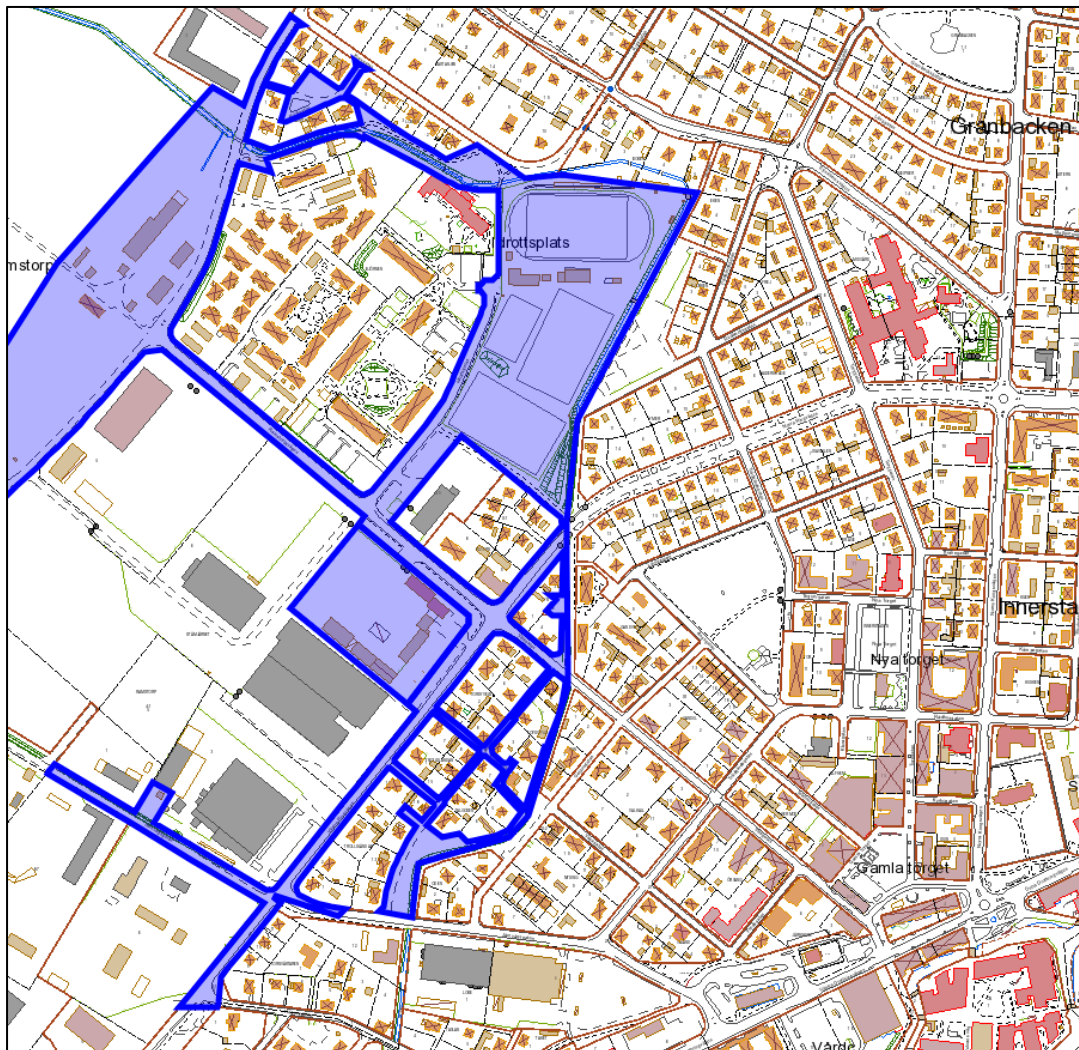
Inlösen av allmän plats är inte aktuell eftersom Tidaholms kommun äger all allmän plats mark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser

Fastigheterna Ramstorp 4:I samt Stämjärnet 9 ingår i planområdet, vilka ägs av Tidaholms kommun.

Vid genomförandet av detaljplanen kommer kvartersmarken, tillika Stämjärnet 9 att övergå i privat ägo. Lantmäteriförrättningar som krävs för detaljplanens genomförande initieras av Tidaholms kommun och bekostas av exploatören efter att planen har vunnit laga kraft.



De berörda fastigheterna är markerade med blått i kartbilden. Både Ramstorp 4:I och Stämjärnet 9 är i kommunens ägo.

Markanvisningsavtal

Tidaholms kommun (Kommunen) har tilldelat ett företag (Bolaget) markanvisning inom det markområde som framgår enligt bilden nedan. Det anvisade området ligger inom fastigheten Ramstorp 4:1. Sedan markanvisningsavtalet har tecknats har en fastighetsreglering skett och inom markområdet finns nu en ny fastighet, Stämjärnet 9.



Aktuellt område för markanvisning.

I markanvisningsavtalet ställs följande kriterier;

- Bolaget är införstått med och accepterar att Kommunen i samband med upprättandet av detaljplanen kan komma att ställa krav på bebyggelsen.
- Området skall utformas med god tillgänglighet. Personer med olika funktionshinder ska lätt kunna orientera sig samt enkelt, självständigt och utan fara ta sig fram till och inom områdena.
- Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.
- Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet.
- Samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark bekostas av exploitören.
- Bolaget betalar va-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för Kommunen gällande VA-taxa.
- Bolaget betalar EL-anläggningsavgift enligt vid betalningstillfället för Kommunen gällande taxa.

Åtaganden och krav på ersättningar;

- Om projekt avbryts till följd av beslut under planprocessen ger detta inte Bolaget någon rätt till ersättning eller ny markanvisning från Kommunen.
- Planavgiften ingår i köpeskillingen om planarbetet slutförs. Om planavtalet inte slutförs bekostas Bolaget av nedlagda kostnader för planarbetet, dock till högst en summa av totalt 50 000 kr.
- Kommunen ska svara för och bekosta projektering samt byggande av allmänna gator och parker. Parterna kan senare komma överens om annat. Bolaget ska dock svara för och bekosta projektering samt genomförande av de anslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken, till följd av Bolagets bygg- och anläggningsarbeten på den blivande kvartersmarken.

- Parterna ska teckna ett genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse när detaljplanarbetet hunnit så långt att parterna tillsammans anser att ett sådant kan tecknas.
 - Om Bolaget och Kommunen inte kommer överens om formerna och villkoren för överlåtelsen av marken äger Kommunen rätt att återta markanvisningen utan någon rätt till ersättning för Bolaget.
 - Detsamma gäller om Bolaget väljer att avstå från att utnyttja markanvisningen eller uppenbart inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avses.
- Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till någon form av ersättning för någon av parterna om:
 - Genomförandeavtal inklusive avtal om marköverlåtelse inte har tecknats mellan Kommunen och Bolaget senast 18 månader från markanvisningsavtalets datum. Kommunen har dock möjlighet att förnya markanvisningen efter detta datum om rimliga skäl för detta föreligger, eller
 - Planarbetet har avbrutits.

Markanvisningsavtalet har inte reglerat någon tidsplan för utbyggnad av de byggnader/anläggningar som markanvisningsavtalet omfattar.

Bolaget har genom markanvisningsavtalet ingen säkerhet för de åtaganden som avtalet omfattar.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Entreprenör möjliggör för laddmöjligheter för elfordon inom fastighet. Samråd om framdraging av tomrör till tomtgräns sker med nätägare i Tidaholm.

Befintlig busshållplats inom gatumark ligger inom användningsyta för gata i detaljplanen och på kommunalt ägd mark. Vid eventuell upprustning eller ombyggnation av hållplats, inklusive anslutande gångytor ska en dialog med Västtrafik föras. Plats inom gatuändamålet finns för ett eventuellt tillkommande väderskydd.

Vid projektering och genomförande ska räddningstjänstens behov av släckvatten beaktas i samråd med VA-huvudman och räddningstjänst.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Skötsel och drift av kvartersmark kommer efter genomförandet att övergå från kommunen till den nya fastighetsägaren. Då de kommunala verksamheterna flyttar från planområdet och lokaliseras på en annan fastighet frigörs mer utrymme för privata aktörer. Vid försäljning av kvartersmark kommer kommunen på sikt få mindre utgifter för skötsel och drift.

Den nya verksamheten bedöms generera fler arbetstillfällen i tätorten.

Om den nya verksamheten behöver en ny infart till fastigheten kan vissa åtgärder krävas på allmän platsmark.

Fastighetsägaren bekostar utbyggnad av kvartersmark och eventuell flytt av ledningar och förrätningskostnader förknippade med detta.

Avgifter

Kommunen bekostar planarbetet samt utrednings- och undersökningskostnader avseende arkeologi, förorenad mark och geoteknik i den omfattning som krävs för att detaljplanen ska kunna antas. Trafikutredning, dagvattenutredning och projekteringskostnader bekostas av exploatören.

Kommunen står för kostnader kopplade till rivning av befintliga byggnader samt flytt av befintlig verksamhet. Därtill ska kommunen plantera två träd utmed Ramstorpsvägen.

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för bygglov, nybyggnadskarta och utstakning. Exploatören betalar anslutningsavgift för vatten och avlopp enligt gällande taxa. Eventuell flytt av befintliga ledningar ska bekostas av exploatören om ledningsägaren och exploatören inte kommer överens om något annat.

Ersättningsplantering ska ske av borttaget träd på allmän platsmark. Träd som tas ner ska ersättas med likvärdigt träd. Ersättningsplantering bekostas av exploatören.

Intäkter

Försäljning av Stämjärnet 9 om cirka 16 000 kvadratmeter ger kommunen en intäkt på 4 000 000 kronor.

Drift allmän plats

Driftkostnaderna består av kommunala kostnader som fortlöpande varje år för skötsel och underhåll av de allmänna platserna i planen.

Då planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för VA är det kommunen som ansvarar för tillhörande anläggningar som är belägna inom allmän plats.

Organisatoriska frågor

Genomförandet av kvartersmark åläggs exploatören/fastighetsägaren.

Markanvisning

Beslut om markanvisning tog i samhällsbyggnadsnämnden den 2023-12-07 §134. Syftet med markanvisningen är att ombesörja etablering av en eller flera kommersiella fastigheter.

En fastighetsreglering har skett efter samhällsbyggnadsnämndens beslut. Den del av Ramstorp 4:I som avses säljas är avstyckad och har idag fastighetsbeteckningen Stämjärnet 9.

Tidplan

Planarbetet handläggs med standardförfarande. Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Tidsplan

Planprocessen beräknas pågå under 2025-2026.

- Samråd i Q2 2025
- Granskning Q1 2026
- Antagande,
- Laga kraft Q2 2026

Annat

Enligt överenskommelse inom avtal "Överenskommelse avseende åtgärder i samband med genomförande av detaljplan" mellan Famera Fastigheter AB och fastighetsägare Bävern 8, undertecknat 2026-03-24, ska exploatör i samband med byggnation inom Stämjärnet 9 uppföra en häck längs tomtgräns inom Bävern 8 samt plank inom Stämjärnet 9, Åtgärden är tänkt att minska eventuell bländning från fordon inom parkeringsytan på Stämjärnet 9 mot bostäderna inom Bävern 8.

Medverkande

Planförslaget har upprättats av Madeleine Turén Liljedahl samt Marie Bengtzon, planarkitekter.

Medverkat har även:

Jörgen Nyström, Avdelningschef Hållbar Utveckling

Karolina Hellqvist, Bygglövshandläggare

Martin Johansson, Bygglövshandläggare

Henric Danielsson, Mät- och Kartingenjör

Torbjörn Jansson, Mät- och Karttekniker

Karin Steen, Avdelningschef VA

Niclas Grip, Enhetschef VA

Tidaholms kommun

2026-06-16

