



Detaljplan för Stensiken 1 m.fl.

Tidaholms kommun

Västra Götalands län

Plan- och genomförandebeskrivning



Visionsbild över Stensiken. Bild: Scapeous arkitekter AB, 2023.

ANTAGANDEHANDLING

Samhällsbyggnadsavdelningen, april 2023

SAMMANFATTNING

- Planförslaget möjliggör för ca 270 bostäder (ca 27 000 kvm BTA) uppförda i flerbostadsbebyggelse i 3–6 våningar, en förskola i markplan av befintligt flerbostadshus, en ny nätstation samt en byggrätt som kan uppföras som ett bostadstads kvarter, en mindre idrottshall eller ett vårdboende om 5 000 kvm BTA.
- I markplan av ny bebyggelse möjliggörs för centrumändamål
- Detaljplanen möjliggör för en utveckling av stärkta stråk och en förbättrad koppling till Tidaholms mest centrala delar.
- Detaljplanen är i linje med Tidaholms översiktsplanen 2030 - planering av nya bostäder ska i första hand ske inom centralorten Tidaholm, samt att planeringen ska skapa förutsättning för större andel persontransporter till fots, cykel och kollektivtrafik.

Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING.....	2
HANDLINGAR	5
INLEDNING	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	8
PLANENS HANDLÄGGNING.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	10
MARK OCH VEGETATION	10
Befintlig situation	10
Planförslag.....	12
BEBYGGELSEOMRÅDEN	16
Befintlig situation	16
Planförslag.....	18
GATOR OCH TRAFIK	32
Befintlig situation	32
Planförslag.....	33
Gator	34
Parkering	40
Angöring med bil	42
DAGVATTEN	42
SKYFALL.....	44
GEOTEKNISKT FÖRHÅLLANDE.....	46
RADON	48
MARKFÖRORENING	48
FORNLÄMNINGAR	52
PLANFÖRSLAG	52
PLANBESTÄMMELSER.....	52
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	55
Vatten och spillvatten	55
Dagvatten	55
Elförsörjning	56
Panncentral	56
Avfallshantering	56
KONSEKVENSER	58
STÖRNINGAR	58
Ljudmiljö Bostäder	58
Ljudmiljö Förskola	61
RISKER.....	62
Tekniska olycksrisker	62
Risk för översvämning och skyfall	65
Risker kopplat till luftföroreningar	66
Radon	67

STADSBILD	67
KULTURMILJÖ	68
SOLSTUDIER	68
TRAFIKALA KONSEKVENSER	69
SOCIALA KONSEKVENSER	70
Närhet	70
Tillgänglighet	70
Upplevd trygghet	70
BARNPERSPEKTIVET	71
FASTIGHETSKONSEKVENSER	71
MILJÖMÅL	71
STRATEGISK MILJÖBEDÖMNING	72
Betydande miljöpåverkan	72
Undersökning	72
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	73
ORGANISATORISKA FRÅGOR	73
Tidsplan	73
Genomförandetid	73
Ansvarsfördelning	73
Huvudmannaskap	73
EXPLOATERINGSAVTAL	74
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	74
Fastighetsbildning	74
Ledningsrätter	75
EKONOMISKA FRÅGOR	75
TEKNISKA FRÅGOR	75
Grundläggning	75
Ledningar	75
Utbyggnad	76

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser samt denna plan- och genomförandebeskrivning.

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadsavdelningen.

Bilagor:

1. Undersökning gällande betydande miljöpåverkan
2. Bullerutredning
3. Riskbedömning
4. Dag- och skyfallsutredning
5. Provtagningsplan gällande markmiljö, samt markundersökning
6. Geotekniskutredning (inklusive radonmätning)
7. Volymstudie
8. Sektioner
9. Solstudier
10. Strukturplan

Plankartan med bestämmelser är juridiskt bindande och anger vilka områden som ska vara allmän platsmark och vilken mark som ska vara kvartersmark. Plankartan anger även hur bebyggelsen får utformas och utgör underlag vid bygglovgivning.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av plankartan och ge vägledning vid bygglovgivning och tillstånd. Beskrivningen är inte juridiskt bindande.

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse, en förskola och en idrottshall inom befintligt bostadsområde strax söder om Tidaholm centrum.

Detaljplanens ambition är att genom nya tillägg av bebyggelse skapa attraktiva stråk och att utveckla befintliga gröna värden, att förbättra den rumsliga kopplingen till centrum, samt att bilberoendet inte ska öka.

Detaljplanen möjliggör för ett effektivt markutnyttjande i ett centralt läge av kommunen med närhet till kommunal- och privat service, kollektivtrafik och skolor. Totalt inrymmer planförslaget ca 270 nya bostäder (27 000 kvm BTA), en förskola, en mindre idrottshall och ett vårdboende (ca 5 000 kvm BTA).

Planområdet är detaljplanelagt sedan tidigare.

Bakgrund

Tidaholms kommuns befolkningstillväxt har skapat en större efterfrågan på bostäder. Detaljplanen möjliggör för en utveckling inom befintligt bostadsområde och följer intentionerna i översiktsplanen.

Tidplan

Samråd dec 2021
Granskning feb 2023

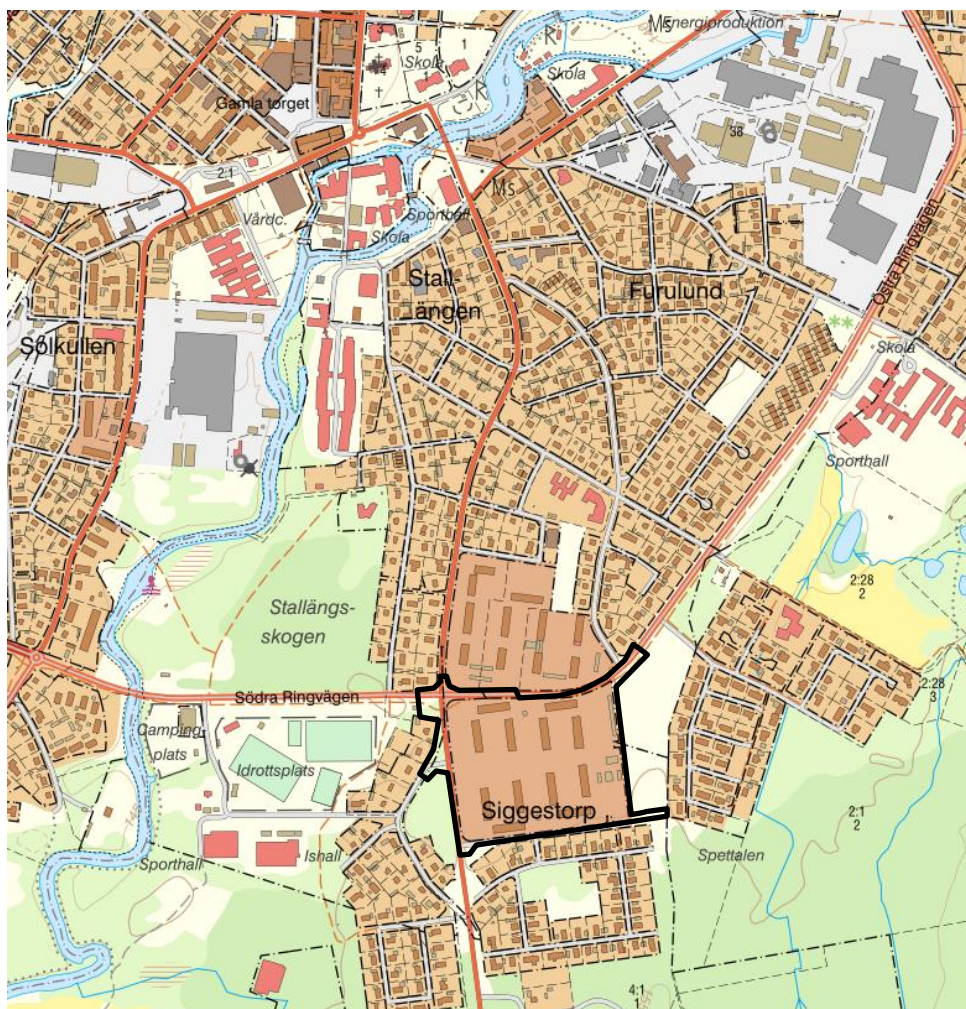
Antagande april 2023
Lagakraft juni 2023

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 1 km söder om Tidaholm centrum och har en storlek om 7 ha (ca 74 000 kvm).

Den större delen av planområdet utgör ett befintligt bostadsområde bestående av en öppen lamellstruktur i tre våningar med omgärdande gräsytor och markparkering. Norr ut gränsar planområdet till ett bostadsområde med bostadsbebyggelse i tre våningar placerat fritt på tomten med omkringliggande gräsmattor. Öster ut gränsar planområdet till ett koloniområde och en skogsdunge. Söderut gränsar planområdet till ett område med småhusbebyggelse i 1,5 våningar. Västerut gränsar planområdet till ett fåtal villor och en skogsdunge.

Marken inom planområdet utgörs till större delen av Stensiken 1 som ägs av Neobo Fastigheter AB. Omkringliggande gator och gångvägar inom planområdet som gränsar till Stensiken 1 ägs av Tidaholms kommun.



Planområdets läge i Tidaholm. Planområdet är markerat i svart heldragen linje



Orienteringskarta över planområdet.

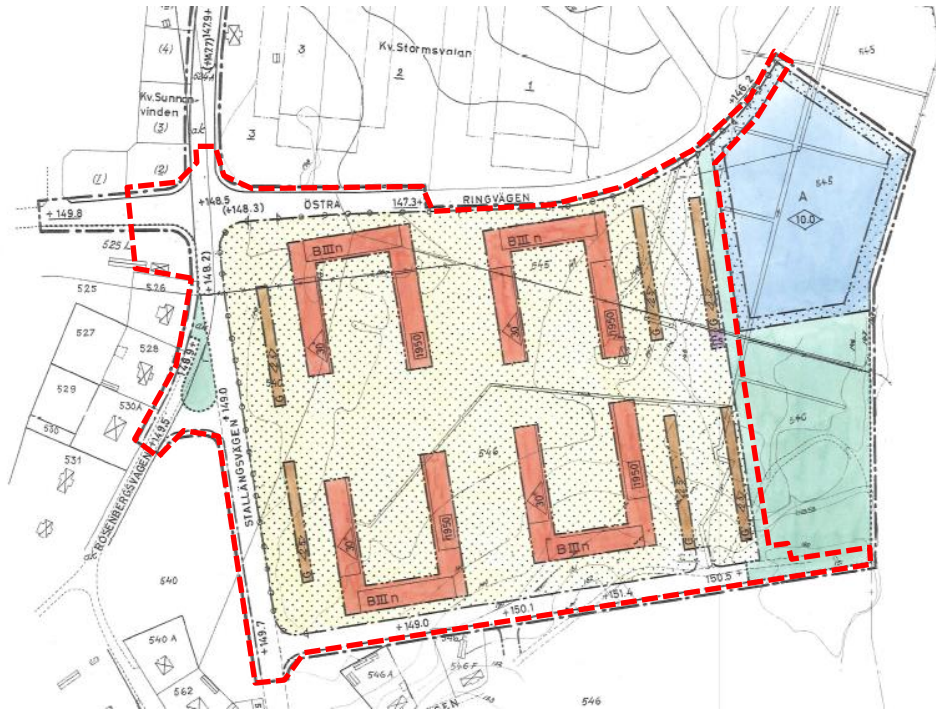
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

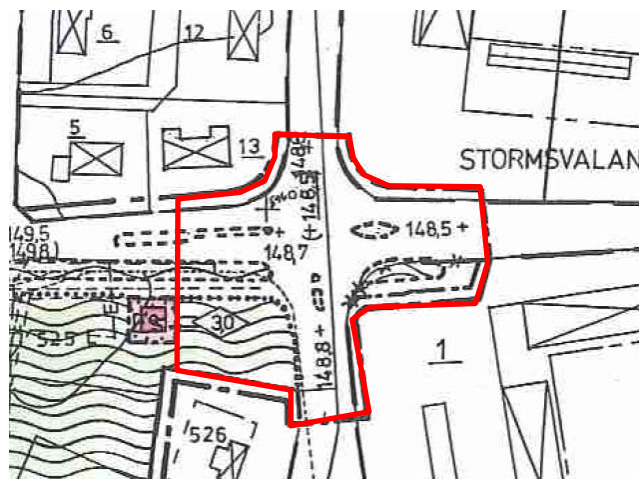
Tidaholm kommun har nyligen tagit fram en ny Översiktsplan – *Översiktsplan 2030 Tidaholm kommun*. I planen beskrivs att planering av ny bostadsbebyggelse i första hand ska ske inom centralorten Tidaholm. Tillsammans med hela Tidaholm tätort ingår planområdet i ett område som är utpekat som stadsbygd. Som stöd till kommunens fysiska planering har sex fokusområden tagits fram; Utveckla kommunens identitet, Forma variationsrika mötesplatser, Skapa förutsättning för större andel persontransporter till fots, cykel och kollektivtrafik, Bevara landskapsbilden, Verka för ett aktivt och starkt näringsliv och Bidra till att minska miljöbelastningen och till förbättrad hantering av klimatförändringar. Detaljplanen stödjer fokusområdena i översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Planområdet ligger till större delen inom en äldre plan från 1967 benämnd ”Stadsplan för ett område mellan Östra Ringvägen och Enebacksvägen, Tidaholm stad”. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i tre våningar och mindre carports inom ett område utan byggrätt (prick mark). Större delen av planen släcks ut i och med framtagandet av den nya planen. Intill den planerade cirkulationsplatsen i nord väst (korsning Södra Ringvägen – Stallängsvägen) tas en bit av detaljplanen ”DEL AV STG 525 – Tidvallen Södra Ringvägen, 1978” med i planen för Stensiken.



Gällande detaljplan ”Stadsplan för ett område mellan Östra Ringvägen och Enebacksvägen, Tidaholm stad. 1967”. Planområdesgräns för Stensiken 1 mfl markerad i röd linje.



Del av detaljplanen ”DEL AV STG 525 – Tidvallen Södra Ringvägen, 1978” som tas med i planen för Stensiken markerad i röd linje.

Cykelplan för gång- och cykelvägar

I Tidaholms cykelplan (Cykelplan för gång- och cykelvägar, fastställd 2017) görs prioriteringar i satsningar på gång- och cykeltrafik. Dokumentets mål är att andelen resor med cykel ska öka. Ett av de utpekade stråken utgörs av Stallängsvägen som tangerar planområdet i väster. Detaljplanen ligger i linje med cykelplanen genom att skapa förutsättningar för en stor andel resor med cykel – välutbyggda cykelparkeringar och ett utvecklat och rumsligt attraktivt stråk längs med den utpekade Stallängsvägen.

Barnkonventionen

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Beslut gällande barns bästa har gjorts och legat till grund för planförslaget.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planprocess

Detaljplanen tas fram med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen, PBL 2010:900 5 kap. Planen handläggs enligt ett standardförfarande, med samråd och granskning innan ett beräknat antagande i samhällsbyggnadsnämnden juni 2023.



Behovsbedömning

Enligt 4 kap 34 §, andra stycket ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan kan antas få betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsavdelningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan, se bilaga 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Befintlig situation

Marken inom planområdet utgörs av gräsbevuxna ytor och asfaltsytor (markparkering för bil, samt kringliggande gator). Inom befintliga bostadsgårdarna och längs de större gräsmattorna finns gångvägar i asfalt. Väster om Stensiken gränsar planområdet till skogsparti som inte ingår i detaljplanen. Öster om planområdet finns ett koloniområde. Längs Stallängsvägen finns en enkelsidig trädallé på kvartersmark och öster om planområdet längs Södra Ringvägen finns en dubbelsidig trädallé som i höjd med planområdet blir enkelsidig på den norra sidan om gatan. Trädrader illustrerade schematiskt med prickad gröns linje nedan.



Befintlig grönstruktur inom och utanför planområdet. I diagrammet syns den större sammanhängande gräsmattan och de öppna bostadsgårdarna samt skogsdunge, gräs och dike i öster. Utanför planområdet syns en skogsdunge väster om Stallängsvägen och koloniområdet i öster. Planområdet illustrerat i svart linje.



Tv: Befintlig större sammanhängande gräsmatta. Th: Markparkering för bilar



Tv: bostadsgård med lekplats. Th: område med uppväxt vegetation öster om planområdet



Område med gräs, buskar och träd öster om planområdet

Planförslag

Detaljplanens ambition är att befintliga gröna värden ska tas tillvara och utvecklas. Befintlig markparkering och gräsytor som inte bebyggs utvecklas till nya bostadsgårdar och den central nord-sydliga parkrummet föreslås få ett rikare innehåll med fler träd, planteringar och öppen dagvattenhantering. Mot det inre parkrummet och det nya stråket kan nya uteplatser tillskapas från marklägenheter.



Utvecklad grönstruktur inom Stensiken. Planen syftar till att skapa en mångfald av gröna rum som tillsammans höjer både vistelsevärdet i området samtidigt som den biologiska mångfalden kan stärkas.

Bostadsgårdar

När ytor som idag utgör markparkering för bilar och gräsbevuxna mellanrum bebyggs med nya bostäder skapas tillsammans med den befintliga bebyggelsestrukturen nya gröna bostadsgårdar som alla nya bostäder får tillgång till. Gårdarna föreslås bli intima och gröna rum för vistelse, samtidigt som de kommer inrymma både cykelparkering, entréplatser och planteringar. En planbestämmelse reglerar att markparkering för bil inte får lokaliseras till gårdarna vilket syftar till att skapa lugna rum. Möjligheten att inrätta parkeringsplats för rörelsehindrad finns dock om behov för det uppstår. Detta är säkerställt med egenskapsbestämmelsen (rhp).



Tv: Stora träd fungerar som rumskapande element även vintertid. Th: Bra placerade växtbäddar med tåliga växter.



Volymskiss som visar utökad bostadsgård vid befintligt kvarter i väster. Befintlig gård och bebyggelse i förgrunden och ny bebyggelse och gård i fonden.

Gröna gaturum

Nuvarande trädallé längs Stallängsvägen står på kvartersmark enligt nuvarande plan. I planförslaget omvandlas Stallängsvägen nuvarande vägkaraktär till gatumiljö när de nya bostadstilläggen placeras i linje med gatan. Vid ett plangenomförande föreslås den nuvarande trädallén på kvartersmark bevaras samtidigt som nya stadsträd planteras för att förtydliga och utveckla allén. Allén blir en del av bostadsbebyggelsens förgårdsmark med nya växtbäddar och entrézoner intill bostädernas entréer. Längs Södra Ringvägen föreslås nuvarande

gräsbevuxen förgårdsmark kompletteras med nya växtbäddar intill GC-bana söder om körbanan. I planområdets östra hörn längs Södra Ringvägen föreslås trädallén förlängas på ny allmänplats mark som tillskapas.



Tv: Förgårdsmark med gatuträd och växtbäddar. Th: Växtbädd och gatuträd i gata



Växtbäddar

Det centrala gröna rummet

Inom planområdet utvecklas nuvarande gräsmattor till ett sammanhållet grönt rum som kopplar ihop gröna rum utanför planområdet med planområdets gröna värden. I nordsydlig riktning sluttar rummet svagt från Stensikagatan i söder till Södra Ringvägen i norr. I västöstlig-riktning genom Stensiken etableras ett nytt grönstråk från Stallängsvägen i väster till den nya gårdsgatan och i förlängningen koloniområdet i öster. I krysset där de båda rummen möts ligger en befintlig lågpunkt. Lågpunktens nuvarande funktion av översvämningsyta förstärks genom ytterligare sänkning av marknivån i planförslaget. Markhöjder som krävs för att hantera ett 100-års regn har reglerats på plankartan. Det centrala gröna rummet ligger på kvartersmark och är i planförslaget planlagda som bostadsändamål (prickmark, parkering ej tillåten).



Ovan: I det centrala gröna rummet finns det stora ytor som lämpar sig för både vardag och fest. Tv: Nya planteringar aktiverar rummen. Th: Plats att sitta utmed stråket invid bostadsfasad.



Tv: Plats för översvämning kan utgöra intressanta rum även utan vatten. Th: Stensatt öppen dagvattenhantering.



Tv: Grusgångar inne i parken. Th: Koloniområdets entréer förtydligas och kopplingen till Stensiken stärks.



Tv: Befintligt dike utanför planområdet i öster. Mitten: Referensbild på bro. Th: Referens äng

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig situation

Bebyggelsen inom planområdet uppfördes på 60-talet och är grupperad i fyra bebyggelsegrupper som omgärdas av gräs- och parkeringsytor. Inom varje grupp finns en privat bostadsgård. Varje bostadskropp är uppbyggd av tre sammankopplande trapphusenheter uppförda i tre våningsplan. Planområdets topografi, med en svag sluttning mot norr, tas upp av trapphus och volymer i olika nivåer. Samtliga fasader är uppförda i rött tegel med grå fog, vertikala vita fönsterband och svart plåttak. Entréer har ett enkelt uttryck. Vissa gavlar har en enkel fönstersättning medan vissa är slutna och saknar muröppningar. Bebyggelsen har en tydlig fram- och baksida, där alla entréer är riktade mot bostadsgården bort från rörelsestråken. Entréer mot gatan saknas och kontakten mot de kringliggande gatorna Södra Ringvägen och Stallängsvägen är svag. Utöver flerbostadshusen finns också mindre förråd och carports inom planområdet (markerad i ljusrött nedan), samt en äldre panncentral (markerad i blått nedan).



Befintlig bebyggelsestruktur inom och utanför planområdet. Planområdet markerat i svart streckad linje. Inom planområdet syns fyra bebyggelse-grupper med tre lameller vardera i tre våningar. Varje kvarter har en egen privat halvöppen bostadsgård illustrerad i grönt. Panncentral illustrerad i blått.



Befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet. Samtliga bostadslameller har fasader i rött tegel med grå fog, svarta plåttak och vita fönsterpartier med inglasade balkonger.



Befintlig bebyggelse som gränsar till planområdet. Tv: Befintlig bebyggelse norr om planområdet. Lameller i tre våningar med fasad i gult tegel. Th: Villabebyggelse söder om planområdet

Planförslag

Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse inom befintlig fastighet (Stensiken 1). Föreslagen bebyggelse uppförs på nuvarande markparkering för bilar samt på delar av nuvarande gräsmatta. Tillsammans med befintlig bebyggelse skapar de nya tilläggen nya bostadsgårdar som alla nya bostäder riktas mot. Samtidigt som fler gårdar tillförs förtydligas också kringliggande rum genom att bebyggelsen placeras närmare Stallängsvägens gaturum än befintliga bebyggelse. Mot öster utvecklas ett nytt gaturum intill befintlig GC-väg som sparas i förslaget. Den nya bebyggelsen och gatan i öster hjälper till att rama in grönområdet öster om planområdet. De nya kvarteren i öster delas upp av carports som döljer bilparkeringen från både gård och gata.



Flygvy över Stensiken och föreslagen utveckling. Bild: Scapeous arkitekter AB, 2022

Bostäder och bebyggelsestruktur

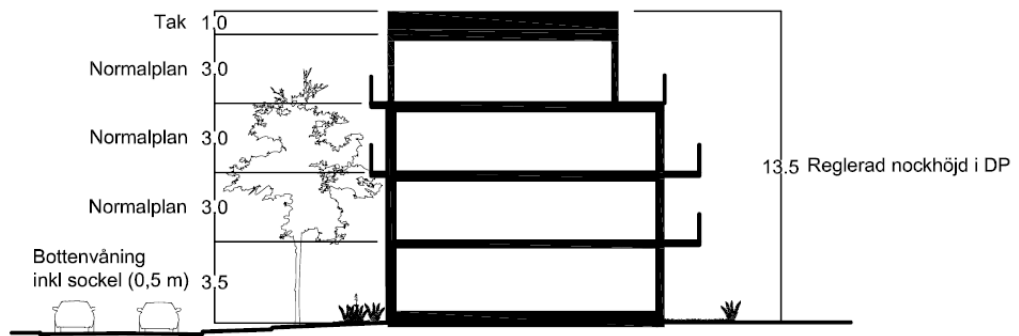
Totalt inrymmer planförslaget ca 270 nya bostäder (27 000 kvm BTA). Den nya bostadsbebyggelsen skala och volym harmonierar mot befintlig bebyggelsestruktur. Mot de storskaliga yttre gaturummen medges ny bostadsbebyggelse i generellt fyra våningar. I nordost tillåts en bostadsvolym sticka upp till som mest sex våningar i syfte att markera entrén från öster. I planområdets västra del dras den övre fjärde våning in mot innergården i möte

med befintlig lägre trevåningsbebyggelse. Där den nya bebyggelsen möter befintlig fasad med fönster kliver bebyggelsen ner till tre våningar. Längs grönstråket i planområdet inre östra delar möjliggörs för en småskalig radhusbebyggelse i två våningar.

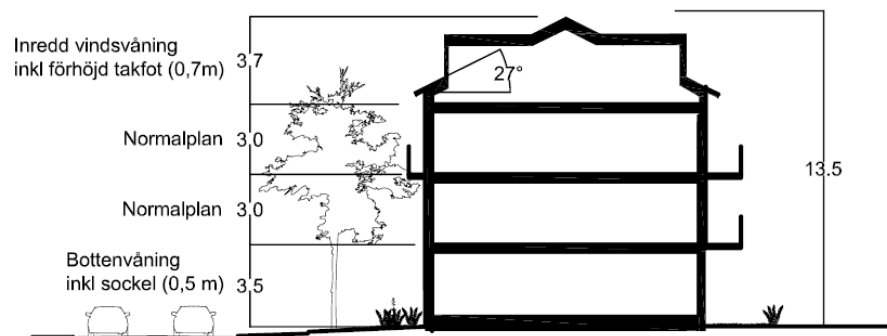


Utvecklad bebyggelsestruktur inom Stensiken och reglerat våningsantal. Ny bebyggelse illustrerad i rött - orange - ljus orange - gul, beroende tillåtet våningsantal. Befintlig bebyggelse illustrerad i grått.

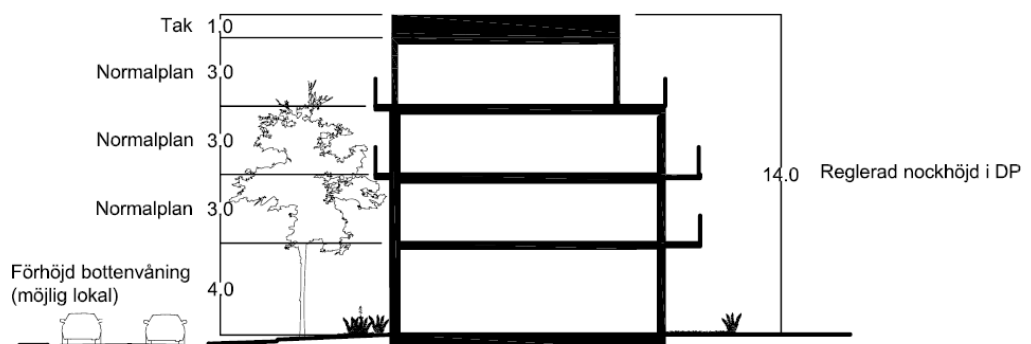
Den nya bebyggelsens byggnadshöjd regleras med bestämmelse om maximalt antal våningar samt en bestämmelse som reglerar maximal nockhöjd – 20,5 meter för sexvåningsvolymen i öster, 14,0 meter för fyrvåningshuset vid cirkulationsplatsen och maximalt 10,5 meter för tre våningsbebyggelsen. Generellt är fyrvåningsbebyggelsen reglerad med en nockhöjd på 13,5 meter. De högre nockhöjderna vid cirkulationsplatsen och sexvåningshuset möjliggör för en högre bottenvåning för att kunna inrymma en eventuell lokal. Byggrätten i sydost som medger både bostäder och vård har likt byggrätterna i lokal-lägen också en något högre byggnadshöjd för att inrymma ett högre våningsplan vid ett genomförande av vårdändamål. Radhusen är reglerade med en högsta byggnadshöjd på 6,2 m vilket möjliggör två våningar. Nedan redovisas tre olika möjliga sektioner för fyrvåningsbebyggelsen.



Exempel på möjlig sektion för fyrvåningsbebyggelse med platt tak inom reglerad nockhöjd 13,5 m. Platt tak.



Exempel på möjlig sektion där inredd vind uppförs istället för fyra normalplan och platt tak, inom den reglerade nockhöjden på 13,5 meter. Sadeltak med lutning om högst 27 grader och förhöjd takfot 0,7 meter.



Exempel på möjlig sektion för fyrvåningsbebyggelse med lokal i bottenvåning. Platt tak. Reglerad nockhöjd 14 m.

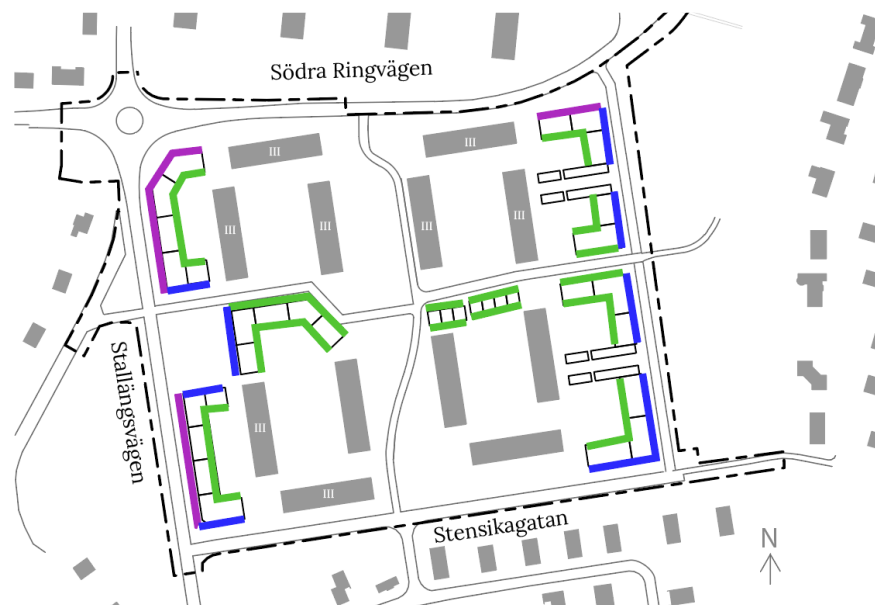
Fyrvåningsbebyggelsens övre fjärde våning får enbart uppföras med vissa villkor - att vånings fasad uppförs i avvikande material och/eller kulör gentemot underliggande våningsplan, samt att taket inte får ha en större vinkel än 10 grader. För kvarteren i väster måste det övre våningsplanet även dras in två meter mot bostadsgården. Om det fjärde våningsplanet ej uppförs ska tak uppföras som

sadeltak med en största lutning om 27 grader samt ges en takbeklädning av bandtäckt plåt. Sadeltaket möjliggör för viss bostadsyta under takstolen genom kompletterande takkupor och förhöjd takfot om 0,7m.

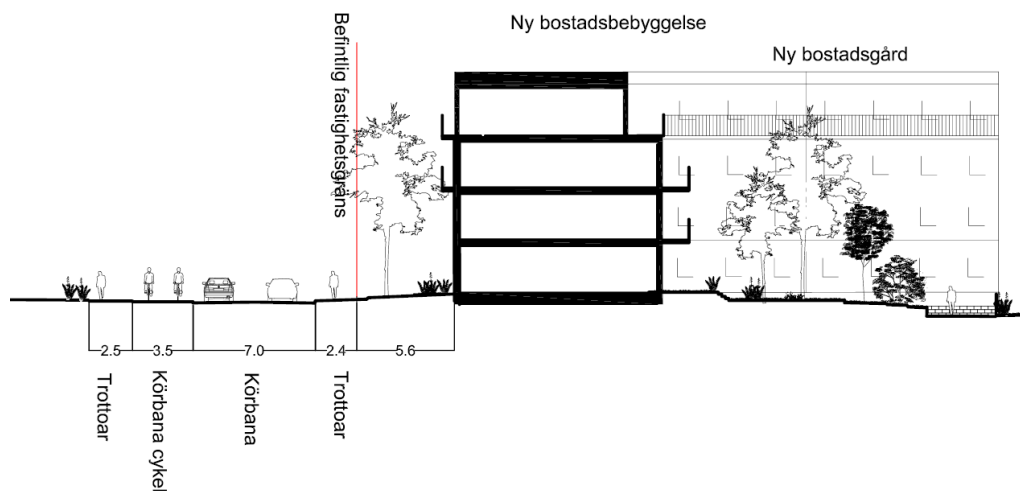
Gällande detaljplan medger en takvinkel på 30 grader. Den branta takvinkeln genomfördes dock aldrig utan bebyggelsens takform är uteslutande platt. Mot de större kringliggande rummen medger planförslaget en maximal takvinkel på 10 grader vid uppförande av fyravåningsbebyggelse, den lägre vinkel syftar till att harmonisera mot det platta taklandskap på befintlig bebyggelse.

Ny bebyggelse ska uppföras i användningsgräns/egenskapsgräns som vetter mot gata, samt ha genomgående trapphus med entréer mot både gata och gård i syfte att aktivera båda rummen.

Balkonger är ett viktigt gestaltungsselement som bidrar till uppfattningen av bebyggelsen och områdets karaktär. Beroende på vilken typ av rum fasaderna vänder sig mot tillåts balkonger i olika djup och omfattning. Mot områdets största yttre gaturum (Stallängsvägen och Södra Ringvägen) tillåts balkonger sticka ut 0,7 meter från fasad, och som lägst från och med våning tre. Mot Stensikagatan, den nya kvartersgatan i öster och parkeringsplatsen i väster tillåts balkonger sticka ut 0,7 meter och som lägst från och med våning två. Mot det inre grönstråket och mot bostadsgårdar tillåts balkonger sticka ut 1,5 m från fasad och som lägst från och med våning två. De smalare balkongerna utåt mot gata syftar till att skapa gaturum där bebyggelsens fasader inte domineras av djupa och lågt placerade balkonger. Balkongprincipen är reglerade med planbestämmelse på plankartan.



Princip för balkongdjup och omfattning. Mot områdets största yttre gaturum (Stallängsvägen och Södra Ringvägen) tillåts balkonger sticka ut 0,7 meter från fasad, och som lägst från och med våning tre (lila markering ovan). Mot Stensikagatan och den nya kvartersgatan i öster tillåts balkonger sticka ut 0,7 meter och som lägst från och med våning två (blå markering ovan). Mot det inre grönstråket och mot bostadsgårdar tillåts balkonger sticka ut 1,5 m från fasad och som lägst från och med våning två (grön markering ovan).



Sektion som visar balkongprincip längs Stallängsvägen med grundare och högre hängande balkonger mot gaturummet och djupare och lägre hängande balkonger mot bostadsgården.



Volymstudie över föreslagen utveckling i Stensiken, vy från sydost. Volymstudie - Scapeous arkitekter AB, 2022.



Volymstudie över föreslagen utveckling i Stensiken, vy från nordväst. Den planerade cirkulationsplatsen syns i förgrunden. Volymstudie - Scapeous arkitekter AB, 2022



Volymstudie över föreslagen ny bebyggelse i fyrvåningar till höger i bild, ny cirkulation i förgrunden, vy från Södra Ringvägen åt öster. Volymstudie – Scapeous arkitekter AB, 2022.



Volymstudie över föreslagen ny bebyggelse i fyra våningar med en uppstickande sjätte våning, vy från Södra Ringvägen åt väster. Volymstudie – Scapeous arkitekter AB, 2022.



Volymstudie över parkstråket och föreslagen ny radhusbebyggelse i två våningar. Volymstudie – Scapeous arkitekter AB, 2022.



Volymstudie över parkstråkets korsning med Stallängsvägen, vy åt öster in mot parkstråket till vänster och bilparkering till höger. Volymstudie – Scapeous arkitekter AB, 2022.

Befintlig bostadsbebyggelse

Befintlig bostadsbebyggelse bekräftas i planförslaget. Likt gällande plan medges en placering i fasadliv (säkerställd genom bestämmelse om prick-mark), samt en låg takvinkel på 10 grader som inrymmer nuvarande platta tak. Ombyggnation av befintlig bebyggelse ska ske på ett varsamt sätt där befintliga karaktärsdrag bevaras. Karaktärsdrag att beakta vid ombyggnation är de platta taken med synlig svart takomfattning, de mörkröda tegelfasaderna och de ljusa vertikala fönsterbanden. En planbestämmelse (k) reglerar att varsamhet ska tas vid ombyggnation.



Ombyggnation ska ske på ett varsamt sätt där befintlig bostadsbebyggelse och dess karaktärsdrag tas tillvara. Till de reglerade karaktärsdragen hör: bebyggelsens platta tak med synliga svart takomfattning, de röda tegelfasaderna och de ljusa vertikala fönsterbanden.

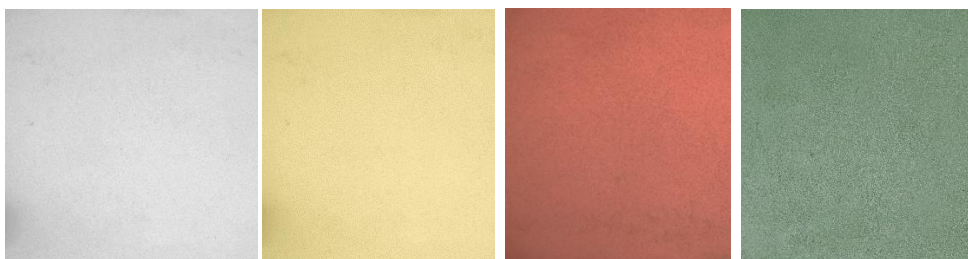


Tv: röd tagelfasad. Mitten: ljusa vertikalal fönsterband. Th: Karaktärskapande synlig svart svart takomfattning.

Gestaltning av ny bostadsbebyggelse

Då större delen av de nya tilläggen placeras på nuvarande parkeringsytor, mellan Stensikens befintliga bebyggelse och angränsande bebyggelsestruktur, föreslås den nya bebyggelsen hämta sin gestaltning från karaktärsdrag inom såväl Stensikens 60-tals arkitektur som omgivningen. Samtidigt som en röd tråd hållas till historien bör den nya arkitekturen också tillföra nya kvaliteter som befintlig struktur och arkitektur saknar. Ett viktigt gestaltungsgrepp i tillförande av kvalitet är ökad variation och placeringen av bostadsentréer för att skapa inbjudande framsidor mot omgivningen.

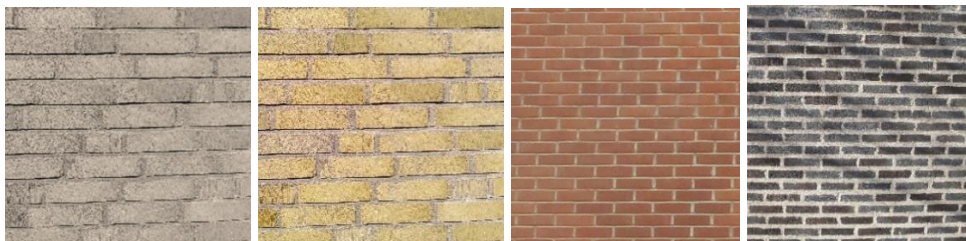
Bebyggelsen mot de större gaturummen föreslås ges extra omsorg i materialval och detaljering då dess fasader utgör en visuellt viktig ”vägg” av gaturummet, synlig från långt håll och i ögonhöjd i promenad längs trottoaren. Fasaderna mot gata på de tre nedre våningsplanen uppförs i tegel, puts och sten i kulörer som harmonierar med befintliga fasader. Exempel på kulörer är nyanser i rött, gult, brunt eller grönt. Fasaden på det fjärde våningsplan uppförs i avvikande material och/eller färgsättning. Förutom tegel, puts och sten föreslås på det övre våningsplanet även trädfasad i stående lockpanel – obehandlad, svagt pigmenterad, eller målad i slamfärg i nyanser som harmonierar med befintlig bebyggelse. Det avvikande utförandet på det övre våningsplanet bidrar till att framhäva befintlig bebyggelse och dess karaktärsfulla takomfattning, samtidigt som det skapar en möjlighet till variation som berikar helheten. På gårdssidorna föreslås gestaltning av fasaderna som förstärker bostadsgårdarnas gröna karaktär, det kan vara tex träfasader eller en ljusare färgsättning. Balkonger föreslås uppföras i genomskiktligt utförande.



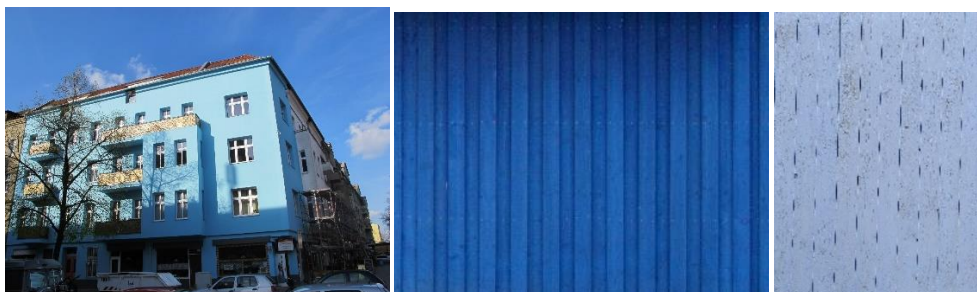
Exempel på nyanser av puts



Exempel på obehandlade träfasader, samt målad träfasad i röd och grön slamfärg



Exempel på tegelfasader



Bebyggelse i strategiskt läge som markerar en plats eller ett stråk kan uppföras i fasad med blå kulör. Tv: Fasad i ljus blå puts. Th: Exempel på träfasad i blå slamfärg.



Tv: Referens på uppglasat cykelrum mot gata. Th: Referensbild på träpanel – ”fjäll”



TV: Referens på fasad i grön puts som samspelar med röd tegelfasad. Th: Referensbild på obehandlad stående träpanel. Den obehandlade träpanel är en levande fasad där färg och nyans skiftar över tid mot en gråare ton.

Grönstråket



Elevation som visar nytt tillägg i två våningar i anslutning till befintlig trevånings bebyggelse. Princip fasader, Scapeous arkitekter AB, 2022.

Södra Ringvägen

Grönstråket



Elevation på ny bebyggelse längs Stallängsvägen i fyra våningar där den övre fjärde uppförs i avvikande utförande. Balkonger från och med våning tre. Princip fasader, Scapeous arkitekter AB, 2022.

Grönstråket



Elevation på ny bebyggelse längs den nya kvartersgatan i öster. Fasader i blå kulör kontrasterar mot befintliga röda tegelfasader och markerar entrén till det nya grönstråket. Balkonger från och med våning två. Princip fasader, Scapeous arkitekter AB, 2022.

Bebyggelse som rivs

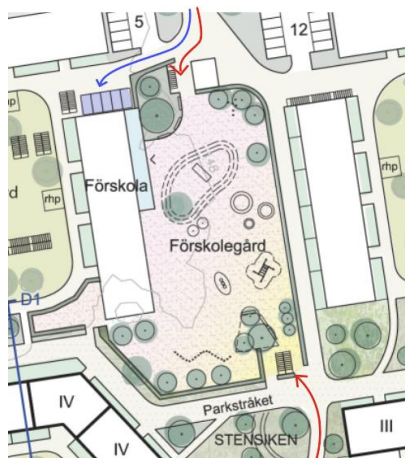
Den gamla panncentralen och befintliga carports i planområdets östra del medges ej i planförslaget. Bebyggelsen föreslås ersättas av nya byggrätter för bostäder och bostadsgårdar.



Planförslaget möjliggör för en omvandling där befintliga garagelängor och carports ersätts av ny bostadsbebyggelse och bostadsgårdar.

Förskola

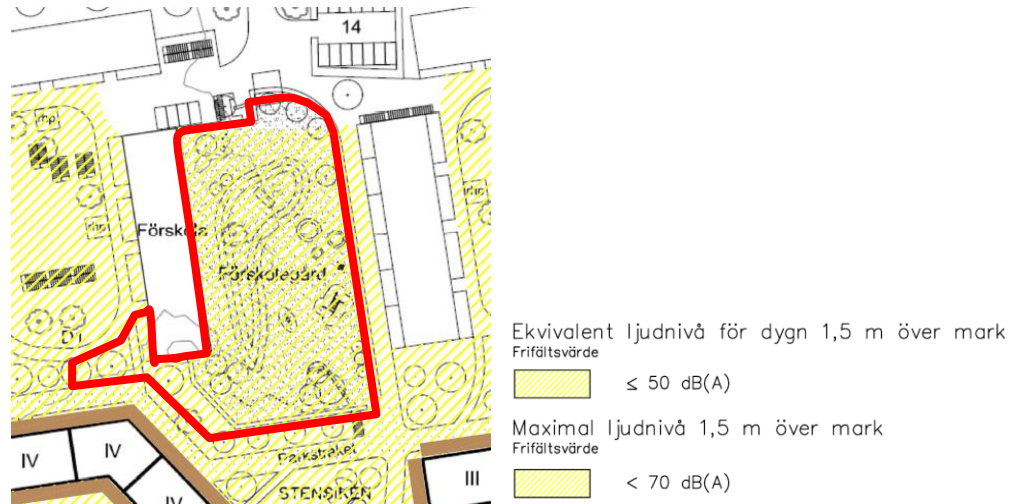
Vid ett av de befintliga bostadshusen kompletteras användningen bostäder (B) med skoländamål (S). Syfte med planläggningen är att möjliggöra för en framtid där omvandling av bostäder till förskola i bottenvåning kan bli aktuell. Samtidigt som användningen görs mer flexibel tillskapas en utökad byggrätt för skola i bottenvåning. Detta för att möjliggöra för en ny entrésituation mot den planerade förskolegård. Totalt möjliggörs för ca 70 förskoleplatser, vilket motsvarar ca 4 förskoleavdelningar om ca 18 barn vardera. Antalet är beräknat på ett invändigt utrymmesbehov om ca 11 m²/barn. Förskolegården får en storlek på ca 3 000 m² vilket vid en full belagd förskola motsvarar ca 40 m²/barn. Förskolegården föreslås ges en gestalt som samspelar med parkrummet det är en del av. Tider när förskolan håller stängt kan gården med fördel nyttjas av boende som lekplats.



Tv:

Princip förskola. Angöring med cykel och bil kan ske från norr (blå pil). Hämta/Lämna med cykel kan ske från både söder och norr (röd pil). Th: Referensbild på förskolegård. Tillgänglig för lek när förskolan har stängt.

Enligt Naturvårdsverkets vägledning för ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dB(A), räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. En bullerutredning har gjorts där trafikbullrets påverkan på skolgården utretts. Resultatet visar på en god ljudmiljö för skolgården där större delen av gården ligger under 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) max.



Utsnitt från bullerutredningen (Rapport 21098 B, Stensiken Tidaholm). Skolgården markerat i rödlinje. Nivåer under ekvivalent frifältsvärde 50 dB(A) och max 70 dB(A) markerat i gult. Längst upp i norr finns en mindre markyta där riktvärdet 50 dB(A) ekv och 70 dB(A) max inte riktigt uppnås. Detta bedöms vara acceptabelt då den markytans storlek är begränsad och ligger i gårdens utkant, samt att större delen av gården har möjlighet att utformas för ”lek, vila och pedagogisk verksamhet”.

Flexibelt kvarter för idrott, vård eller bostäder

För kvarteret i sydöst där den nya kvartersgatan möter Stensikagatan möjliggörs för både bostad-, vård och idrottsändamål. Tre olika planbestämmelser om utnyttjandegrad reglerar hur mycket som kan byggas beroende på om byggrätten utnyttjas för bostad-, vård-, eller idrottsändamål. Vårdboende ges en maximal byggrätt på 5000 kvm BTA, vilket motsvarar en 19 m djup byggnadskropp i fyra våningar. De olika byggrätterna har samma placering mot gata och en reglerad nockhöjd till som mest 14,5 m. Kopplat till funktionskrav för de olika ändamålen skapas en möjlighet för olika byggnadsdjup in mot bostadsgården som får olika storlek beroende på vilket ändamål som uppförs. Oavsett vilken användning som genomförs ska det övre fjärde våningsplanet göras indrag mot Stensikagatan i söder. Alternativet med bostäder har varit dimensionerande i utredning av parkeringsbehov för bil, då bostadsändamål har ett högre p-tal än äldreboende och idrottsändamål. Vid ett genomförande av annan användning än bostadsbebyggelse kan därmed illustrerad parkering reduceras till förmån för ökad grönyta.



Volymstudie som visar alternativ med bostäder



Volymstudie som visar alternativ med vårdboende. Samma höjd och avgränsning mot kringliggande gator som bostadsbebyggelsen. Bebyggelsens har större djup än bostadsbebyggelsen varför gården får en annan form.

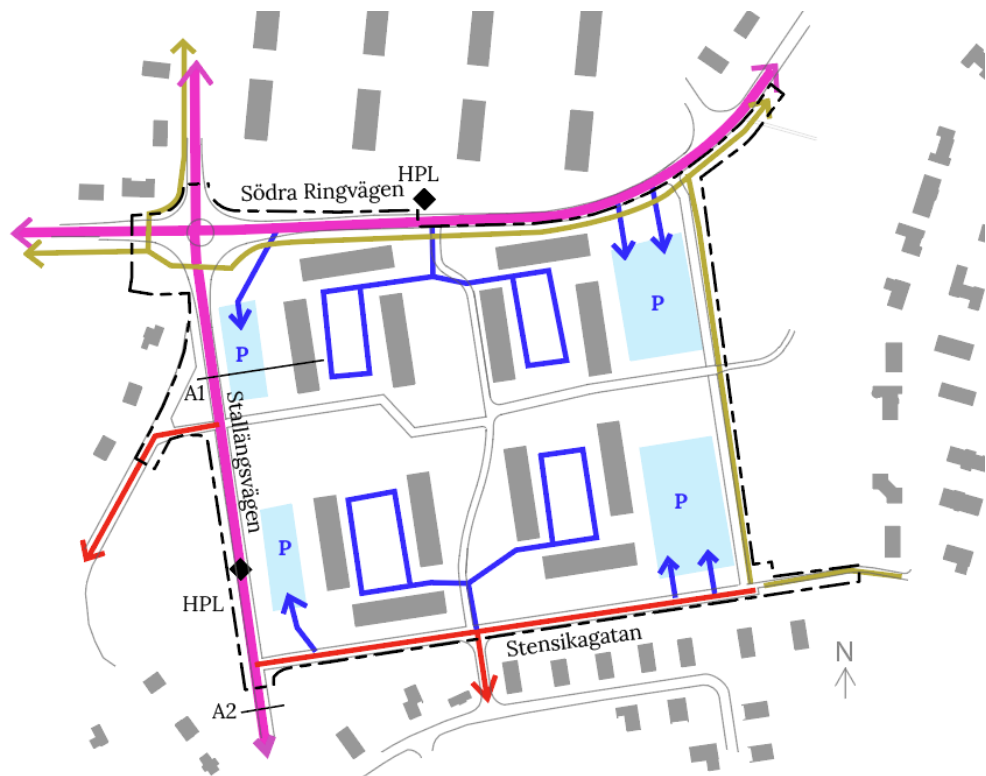


Volymstudie som visar alternativ med idrottshall.

GATOR OCH TRAFIK

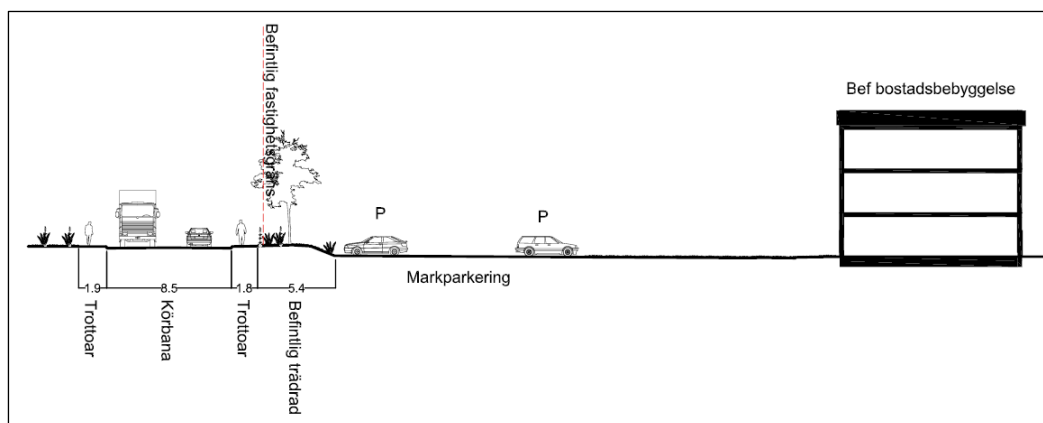
Befintlig situation

Planområdet gränsar till Stallängsvägen i väster, en gata med blandtrafik (motorfordon och cykeltrafik i körbanan) och trottoarer för gångtrafik på ömse sidor. Vidare norrut i korsning med Södra Ringvägen har Södra Ringvägen en smal kombinerad GC-bana där gång- och cykeltrafik på samma yta. Norr om planområdet gränsar planområdet till Södra Ringvägen (väg 193) som har statligt väghållarskap. Vägen är planlagd som allmänplats mark VÄG. Söder om Södra Ringvägens körbana finns en kombinerad GC-väg för både gång- och cykeltrafikanter, norr om körbanan finns en smal trottoar för gångtrafik. Vid Stallängsvägens korsning med Södra Ringvägen planeras för en ny cirkulationsplats som ska ersätta nuvarande fyrvägs korsning. Cirkulationen har precis som väg 193 statligt väghållarskap och är i planförslaget planlagd som VÄG. I gräns mot öster gränsar planområdet till en kombinerad GC-väg. I söder gränsar planområdet till Stensikagatan - en mindre gata med blandtrafik (motorfordon och cykel) med trottoar för gångtrafik på ömse sidor. Alla gator som planområdet gränsar till har en hastighetsreglering satt till 50km/h.

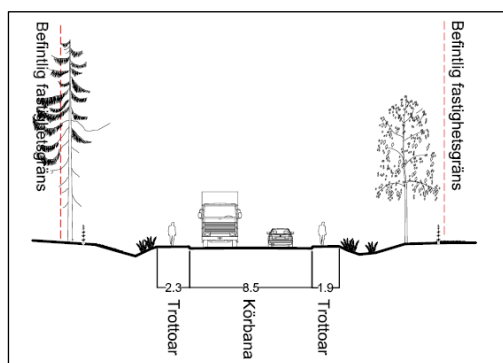


Trafikstruktur. Röd linje markerar gatan med blandtrafik (motorfordon och cykel) med trottoarer för gångtrafik. Lila linje markerar separerad körbana för motorfordon och brungrön linje illustrerar kombinerad cykel- och gångbana. Infart för bil markerad med blå linje, markparkering för bil markerad i ljusblått.

Planområdet angörs med motorfordon via Stallängsvägen, Södra Ringvägen och Stensikagatan. Infarter för bil markerat med blå linje ovan. Längs Stallängsvägen och Södra Ringvägen finns busshållplatser som trafikeras av både lokal- och regiontrafik. Stallängsvägen är ett utpekat cykelstråk i gällande cykelplan för Tidaholm tätort (Cykelplan för gång- och cykelvägar, fastställd 2017).



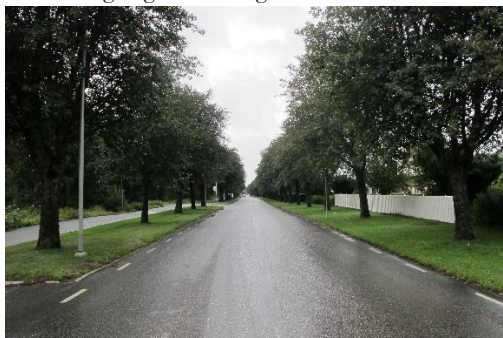
Sektion A1. Stallängsvägen, befintlig situation.



Sektion A2. Stallängsvägen, befintlig situation.



Tv: Stallängsvägen i riktning norr ut. Th: Kombinerad GC i planområdets östra gräns.



Tv: Södra Ringvägen med trädallé på båda sidor, vy mot öster. Th: Södra Ringvägen i höjd med planområdet i riktning väster ut.

Planförslag

I linje med översiktsplanen syftar planförslaget till att bidra till att prioritera oskyddade trafikanter och kollektivtrafik framför ett ökat bilberoende. Samtliga

gaturum som gränsar till Stensiken 1 planläggs som allmän platsmark. I planområdets östra gräns anläggs en ny angöringsgata på kvartersmark intill befintlig gång- och cykelväg. Utöver bekräftade gator utvecklas ett nytt rörelsestråk på kvartersmark genom Stensiken, från Stallängsvägen i väster till den nya kvartersgatan i öster. Befintlig markparkering för bil föreslås bebyggas med ny bostadsbebyggelse och ersätts av nya parkeringsplatser som nås från Stallängsvägen, Stensikagatan och den nya angöringsgatan i öster.



Föreslagen trafikstruktur.

Gator

Södra Ringvägen (väg 193)

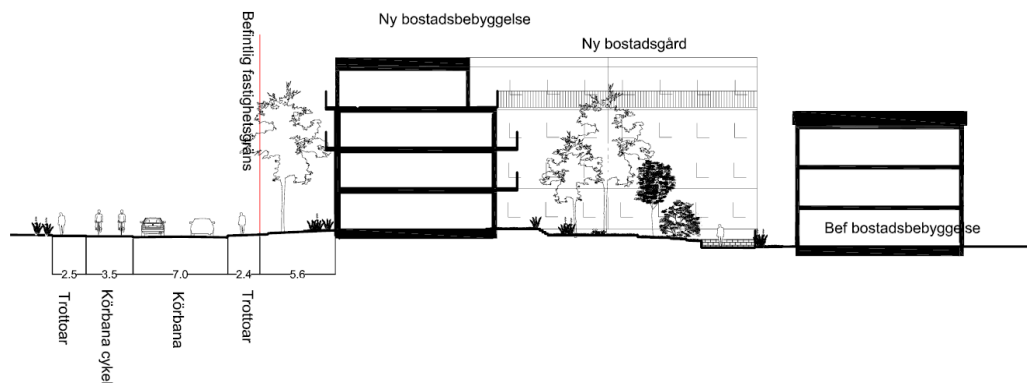
Trafikverkets anläggningar Södra Ringvägen (193) och den planerade cirkulationsplatsen bekräftas i planförslaget som allmän platsmark VÄG. Längs Södra Ringvägens körbana bekräftas delar av GC-banan som tidigare låg på kvartersmark som allmän platsmark (GC-VÄG). Nuvarande infart till bostadsparkering i nordväst utgår då cirkulationen anläggs. De två befintliga infarterna till bostadsparkering i nordöst utgår och ersätts av ny kvartersgata på kvartersmark strax öster om de nuvarande infarterna. Nyanlagd allmän platsmark inom planområdet - gångvägar, gator och trottoarer – ska utformas i enlighet med gällande tillgänglighetskrav i ALM.



Sektion över Södra Ringvägen i öster. I planförslaget regleras nuvarande fastighetsgräns mot befintlig kombinerad gång- och cykelbana och en kompletterande trädallé så att fastighetsgränsen utgör gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Nuvarande sektion av körbana bibehålls.

Stallängsvägen

En viktig pusselbit i planförslaget är Stallängsvägens omvandling från väg till stadsgata. Gatan bekräftas som GATA och förbereds i detaljplanen för en ny gatusektion där utpekat cykelstråk väster om gatan ingår, körbana och breddade trottoarer för gångtrafik. Befintlig trottoar på allmän platsmark på den östra sidan om gatan bibehåller sin nuvarande bredd. I Stallängsvägens korsning med Stensikagatan samt i höjd med det nya parkstråket (som kopplar på Stallängsvägen från öster) möjliggörs för två nya trafiksäkra överfarter.

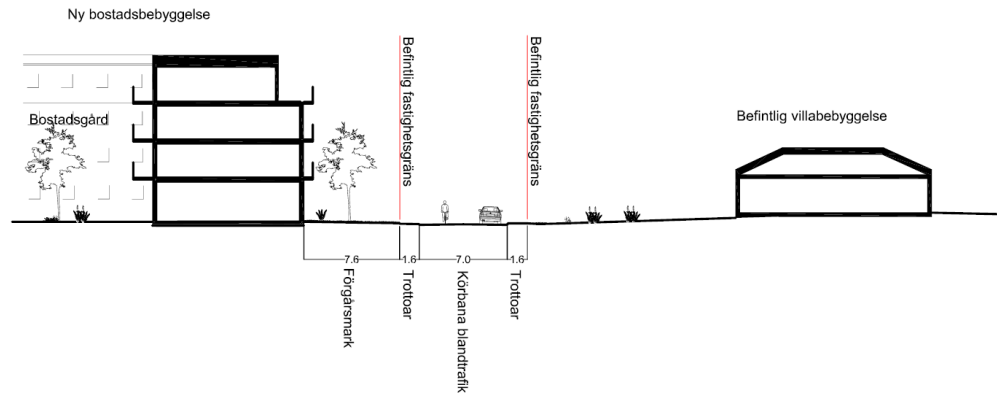


Sektion för utveckling av Stallängsvägen och ny situation med nya bostadstillägg. I syfte att minska fordonshastigheterna och skapa ett attraktivt gaturum ersätts befintlig körbanan på 8.5 meter med en körbana på 7 meter och en ny körbana för cykeltrafik i gaturummets västra del.

Befintlig trädrad på kvartersmark öster om Stallängsgatan är skyddad med biotopskydd. Trädraden består av två separata rader, en i söder och en i norr. De befintliga trädraderna är (förutom biotopskyddet) skyddad med en planbestämmelse (n2) på plankartan som säger att "Träd ska bevaras eller ersättas om de fallt". De två trädraderna föreslås kompletteras med nya träd så att trädraden blir intakt längs Stensiken, detta är reglerat på plankartan genom bestämmelsen "allé". Längs allén ska växtbäddar anläggas, detta är reglerat med en planbestämmelse n1.

Stensikagatan

Stensikagatan bekräftas som GATA i planförslaget. I den östra delen av gatan övergår en del av gatan till kvartersmark (Stensiken 1). För att koppla samman Stensikagatan med den nya gårdsgatan övergår en del av allmän platsmark (NATUR) till allmän platsmark (GATA) i slutet av Stensikagatan i öster.



Sektion Stensikagatan. Till vänster i sektionen syns de nya bostadstilläggen med förgårdsmark mot gatan. Befintlig sektion med 7 meter körbana och 1,6 meter breda trottoarer bibehålls.

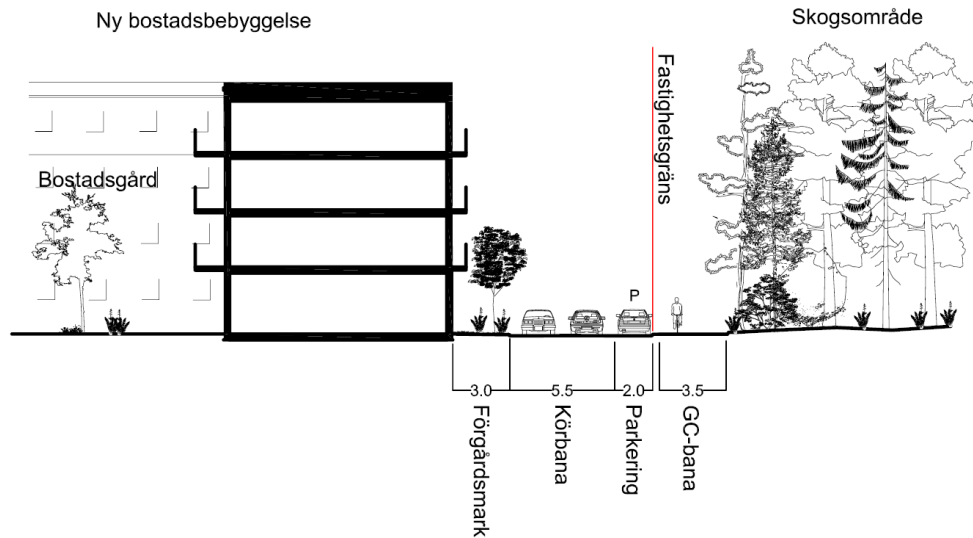


Mark som övergår till kvartersmark markerad i blå linje. Mark som övergår till allmän platsmark (GATA) från PARK markerad med röd linje. Mark som övergår från PARK till transformatorstation (E) markerad i gul linje.

Kvartersgata i öster

I planområdets östra gräns anläggs en ny angöringsgata på kvartersmark invid befintlig gång- och cykelväg. Den nya gatan kopplas till Södra Ringvägen norrut och ersätter de nuvarande två angöringsvägarna till fastigheten (Stensiken 1). Den nya utfarten ges i detaljplan möjlighet att utformas i enlighet med VGU. Söder ut kopplas den nya gatan (precis som nuvarande gång- och cykelväg) till Stensikagatan. Längs gatan möjliggörs för långsgående kanstensparkering för bilar

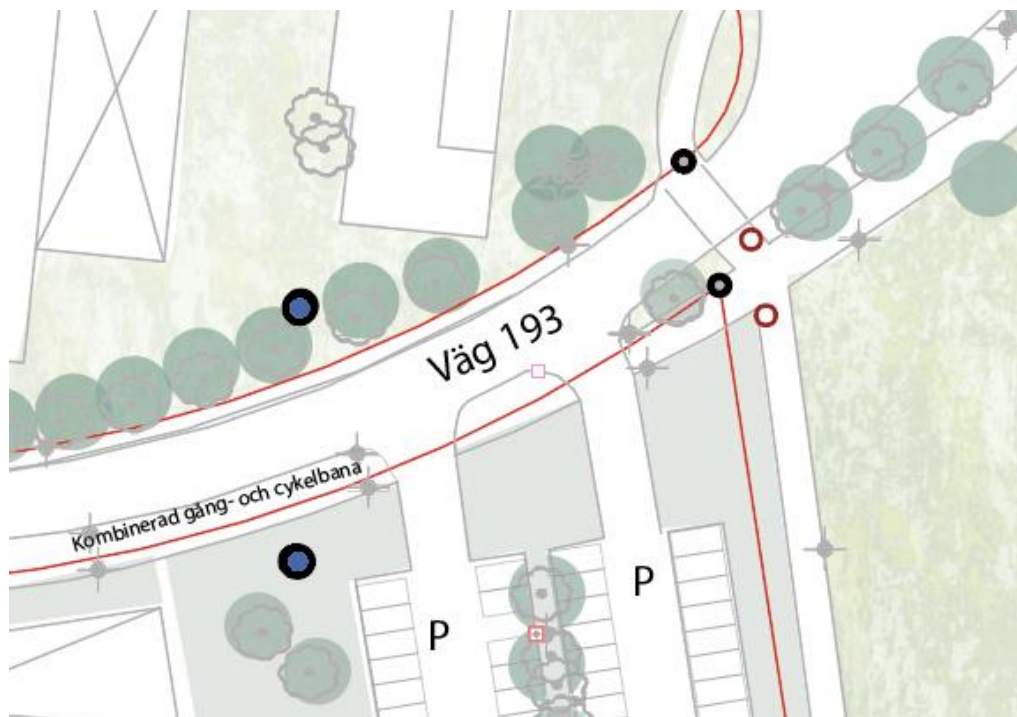
på kvartersmark. Från gatan angörs den nya bostadsbebyggelsen väster om gatan. Gaturummet blir grönt med planteringar och träd på kvartersmark invid den nya bostadsbebyggelsen i väster och naturområden och uppväxta träd i öster.



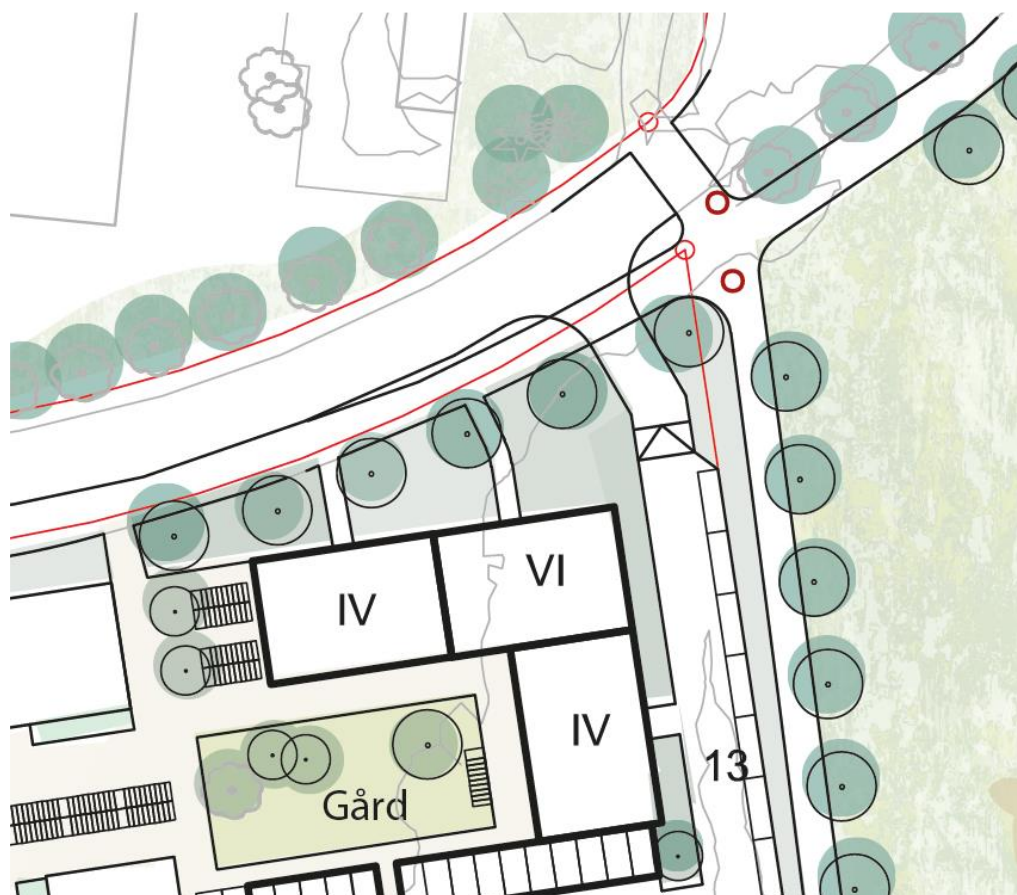
Sektion över ny kvartersgata på kvartersmark i Stensikens östra gräns. I anslutning till den körbara ytan möjliggörs för markparkering för bilar på kvartersmark. Gaturummet blir grönt och lummigt, invid de nya bostadshusen och de nya entréerna anläggs växtbäddar som en del av gaturummet gemensamma gestalt. Öster om gatan möter befintligt naturområde gaturummet.



Tv: Förslag på markbeläggning Th: plantering som skapar variation och grönska längs gata



Nuvarande situation vid Södra Ringvägen. Två in- och utfarter till Stensiken 1. Kombinerad gång- och cykelbana längs med Väg 193.



Föreslagen justering som möjliggörs i detaljplanen. Nuvarande två- och utfarter ersätts av en ny in- och utfart. Kombinerad gång- och cykelbana löper på likt befintlig.

Parkstråket

Från Stallängsvägen i väster och den nya gårdsgatan i väster utvecklas ett nytt rörelsestråk genom Stensiken. Stråket föreslås ges en parkliknande gestaltning med träd, växtbäddar och synlig dagvattenhantering längs gatan. I mitten av stråket anläggs en körbar yta där alla trafikslag samsas på samma yta. Då större delen av bostadsparkeringarna för bil inom Stensiken förläggs utmed Stallängsvägen, Stensikagatan och den nya kvartersgatan i öster kan flödet för motortrafik längs stråket hållas på en låg nivå. Möjligheten för sopbil att hämta sopor vid hämtningsställen utmed stråket finns dock, samt att hämta/lämna skrymmande varor och personer med låg rörelseförmåga vid bostadsentré. I syfte att aktivera stråket placeras entréer på den ny bostadsbebyggelsen i riktning mot stråket.



Tv: Inspiration till markbeläggning. Betongplattor med inslag av sten. Th: Tydliga bostadsentréer riktas mot stråket i syfte att aktivera det med rörelse.



Tv: Bebyggelsens möte med parkstråket är viktiga. Här stödjer en bänk och växtbädd upp stråket som del av rummet. Th: Den hårdgjorda körbara ytans möte med mjukare delar kan gestaltas på olika sätt. Här ett tydligt möte i kortenstål.

Parkering

Parkering för cykel

Parkeringsbehovet för cykel har utretts i planförslaget. Vid ett fullt genomfört planförslag tillskapas ca 1 000 platser för cykel inom Stensiken 1, vilket motsvarar ett p-tal på ca 2 platser/bostad. Cykelparkering ska ha en gestaltning som underlättar nyttjande av cykel samt vara attraktiva och säkra. Detaljplanen möjliggör både för parkering i cykelrum i bottenvåning av den nya bostadsbebyggelsen, samt som markparkering på bostadsgårdar. Cykelrum föreslås i strategiska lägen vid knutpunkter och rörelseintensiva stråk utmed Södra Ringvägen och Stallängsvägen. Rummen föreslås göras transparenta och upplysta mot kringliggande gaturum.

Parkering för bil

Parkeringsbehovet för bil har utretts i planförslaget. Innan planläggning fanns ca 228 p-platser för bil inom Stensiken 1, vilket motsvarar ett befintligt p-tal på ca 0,9 platser /bostad. Vid en utredning kring p-behovet framgick att endast 70% av p-platserna användes, vilket motsvarar ett verkligt p-tal på 0,7. Då befintlig markparkering för bil bebyggs med ny bostadsbebyggelse måste nya platser tillskapas inom fastigheten. Mot öster och längs med den nya kvartersgatan anläggs markparkering som varvas med plantering och gatuträd. Från den nya kvartersgatan nås även två större parkeringar mellan bostadsbebyggelsen som avgränsas med carports mot bostadsgårdarna. Från Stensikagatan och Stallängsvägen nås nya parkeringsområden. Totalt inrymmer planförslaget ca 300 platser för bil (Varav ca 6% utgör RHP). Räknat på en fullt utnyttjad detaljplan (med ett maximalt antal bostäder på ca 500 bostäder, totalt ca 50 000 kvm BTA varav 23 000 kvm utgör befintlig bebyggelse och 27 000 kvm ny) motsvarar markparkeringen i förslaget ett totalt p-tal på ca 0.6 platser/bostad inom planområdet. En sänkning av p-talet från 0,7 till 0,6 bedöms vara positiv vid avvägning mot allmänna intressen (klimatmål och Agenda 2030). Åtgärder för att minska bilberoendet har stöd i Tidaholm Översiktsplan 2030 som anger att utvecklingen i kommunen ska bidra till att skapa förutsättning för större andel persontransporter till fots, cykel och kollektivtrafik framför privat fordonstrafik. Verktyg som bilpool, samutnyttjad fordonsflotta eller satsningar på cykel kan bidra till att ytterligare sänka p-talet om ett p-tal på 0.6 visar sig vara för högt räknat för att nå miljömålen. Intill parkeringsytorna föreslås växtbäddar i syfte att fördröja och rena förorenat dagvatten. En planbestämmelse reglerar att växtbäddar ska finnas i anslutning till markparkering för bilar.



Parkeringsprincip. Ytorna för parkering möjliggörs genom bestämmelsen ”parkering” på plankartan.

RHP (parkeringsplats för rörelsehindrad)

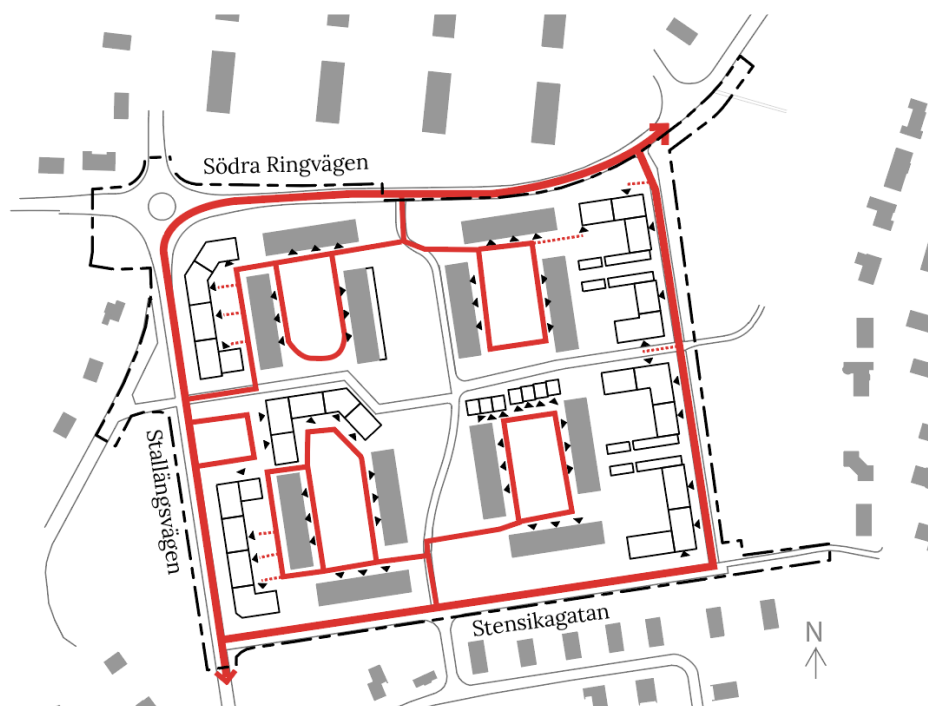
Möjligheten att anlägga RHP (parkeringsplats för rörelsehindrad) inom planområdet har utretts. Vid behov kan plats anläggas på ett avstånd inom 25 meter från samtliga befintliga och nya bostadsentréer. Nedan redovisas placeringar av RHP, tillgängliga entréer och avstånd (25m) till dessa. Krav kan uppfylls på många olika sätt, bilden nedan visar ett av många möjliga. Slutlig placering och antal redovisas i samband med bygglov.



Princip för RHP (parkeringsplats för rörelsehindrad). Samtliga nya och befintliga bostäder har möjlighet att få tillgång till RHP inom 25 meter från bostadsentré.

Angöring med bil

Angöring med bil sker via Södra Ringvägen, Stallängsvägen och Stensikagatan. Möjligheten att kunna hämta/lämna varor och människor, samt ta emot leveranser, vid bostadsentré är viktig. Inte minst för att skapa en hög tillgänglighet även för människor med begränsad rörelseförmåga. I planarbetet har tillgängliga körvägar utretts utifrån möjligheten att tillskapa närhet till samtliga bostäder utifrån ett maxavstånd på 25m från körväg till bostadsentré. Nedan redovisas tillgänglig körväg och bostadsentréer. Exakt placering av bostadsentréer regleras inte i detaljplan utan kommer prövas vid bygglovsprövning.



Redovisade tillgängliga bostadsentréer (svarta pilar) under 25 meter från tillgänglig körväg för bil (röd linje).

DAGVATTEN

Förutsättningar att hantera dagvatten har utretts under planprocessen ((Dagvatten- och skyfallsutredning, DP Stensiken 1, Tidaholm kommun. Niras 2023). Den planerade bebyggelsen för detaljplan innebär att de hårdgjorda ytorna ökar med ungefär 20 % (0,9 hektar) och de framtida flöden beräknas öka med ungefär ca 5 000 m³/år. För att dagvattnet som avrinner från planområdet ska vara lika rent (eller renare) än före den planerade byggnationen, samt att flödena ut från planområdet inte ska öka, föreslås ett antal åtgärder. Åtgärderna har anpassats efter områdets förutsättningar och målsättning. Rekommenderad dagvattenhantering bygger på öppna dagvattenlösningar som tillför både fördröjning och rening av dagvattnet innan det leds vidare till ledningsnät och recipient eller infiltreras i marken. Åtgärdsförslagen har anpassats till områdets förutsättningar och placering av åtgärder har utgått ifrån befintliga lågpunkter, rinnvägar och jordarter. De befintliga grönområdena föreslås att utnyttjas som multifunktionella ytor som nyttjas för omhändertagande av dagvatten samtidigt som de kan nyttjas som exempelvis lektytor. I mitten av planområdet föreslås en

grund översvämningsyta som kan tillåtas att översvämmas. Översvämningsytan är reglerad med bestämmelser om markhöjd på plankartan. Intill markparkering för bilar föreslås regnbäddar för fördröjning och rening av dagvatten. Föreslagna lägen för växtbäddar är reglerade på plankartan genom planbestämmelse n₁ – *växtbädd ska finnas*. På gårdsytorna för de fyra kvarteren i östra delen av fastigheten föreslås nedsänkta planteringsytor för hantering av dagvatten från gårds- och takytor, vilket inkluderas som en planbestämmelse i plankartan (n₃ – *Minst 25% av gårdsytan ska vara minste 20cm lägre än marknivån invid omringliggande bebyggelse. Detta i syfte att fördröja skyfall*). På plankartan finns (förutom planbestämmelserna kopplat till de specifika åtgärderna ovan) även en generell planbestämmelse som säger att *”Dagvatten som uppstår inom kvartersmark ska fördröjas lokalt inom kvartersmark”*. För hantering av dagvatten från vägytor (allmän platsmark) föreslås trädplanteringar med skelettjordar.

Föreslagna åtgärder har dimensionerats för ett regn med 20-års återkomsttid. Åtgärdsförslagen utgår ifrån ett fördröjningsbehov som inkluderar både befintliga och tillkommande hårdgjorda ytor. Fördröjningsbehovet inom planområdet har beräknats till ca 170 m³ för 20-årsåterkomsttid och för omhändertagande av regn med 100 årsåterkomsttid till ca 560 m³. I tabellen nedan visas en sammanställning av samtliga föreslagna åtgärder.

Åtgärder- dagvatten	Yta (m ²)	Volym (m ³)
<i>Kvartersmark</i>		
Regnbäddar (parkeringsytor)	140	72
Regnbäddar (takytor och asfalterade ytor)	162	110
Nedsänkta gårdsytor (östra kvarteren)	400	80
Totalt	702	262
<i>Allmän platsmark</i>		
Skelettjordar (väg)	17	8

Sammanställning av ungefärlig areal och volym för föreslagna åtgärder. Utsnitt från Dag- och skyfallsutredning (Niras, 2023).



Tv: Inspirationsbild renande dagvattenbädd (Niras, 2023). Th: Dagvattenbädd som en del av gaturummets gestaltning, här placerad mellan körbana och trottoar.

Föreslagna åtgärder medför en minskning av samtliga föroreningshalter och nästan alla föroreningsmängder jämfört med nuläget. Föroreningsmängderna avseende kväve beräknas öka en aning vilket sannolikt beror på den ökade årsmedelavrinningen. Detta bedöms inte påverka recipienten som inte har några dokumenterade miljöproblem som kan härledas till ämnen som transporteras med dagvatten. Genom att minska belastningen av majoriteten av föroreningarna bidrar det till recipientens möjlighet att bibehålla god vattenstatus och miljö kvalitetsnormerna äventyras inte. Planområdet ligger ovanpå ett grundvattenmagasin som klassats med hög sårbarhet eftersom marken består av genomsläppliga jordar. Med de föreslagna åtgärderna bedöms inte planläggningen utgöra någon föroreningsrisk för grundvattenmagasinet. Regnbäddar föreslås att rena dagvatten från parkeringsytorna och ett vägdike för att omhänderta trafikvattnet. Resterande markanvändning bedöms inte utgöra en föroreningsrisk för grundvattenmagasinet. Föroreningsberäkningarna utgår ifrån de föreslagna åtgärderna och vid justering av dessa kan föroreningsmängderna komma att förändras.

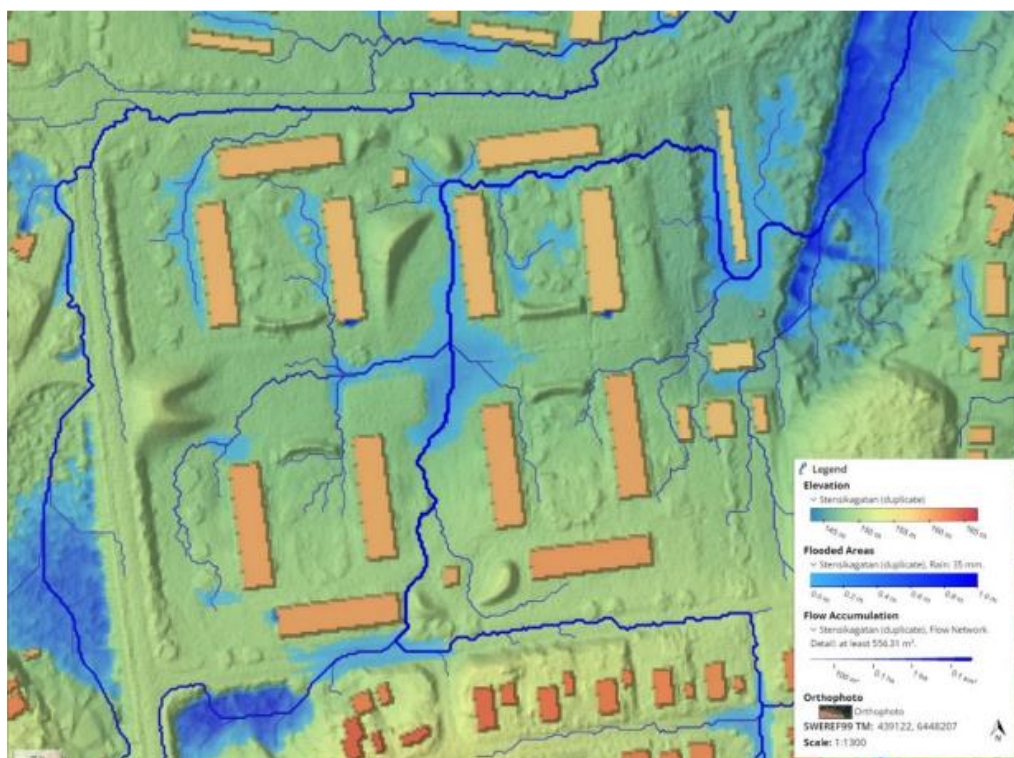


Föreslagna platsspecifika åtgärder inom planområdet. Utsnitt ur Dag- och skyfallsutredning (Niras, 2023)

SKYFALL

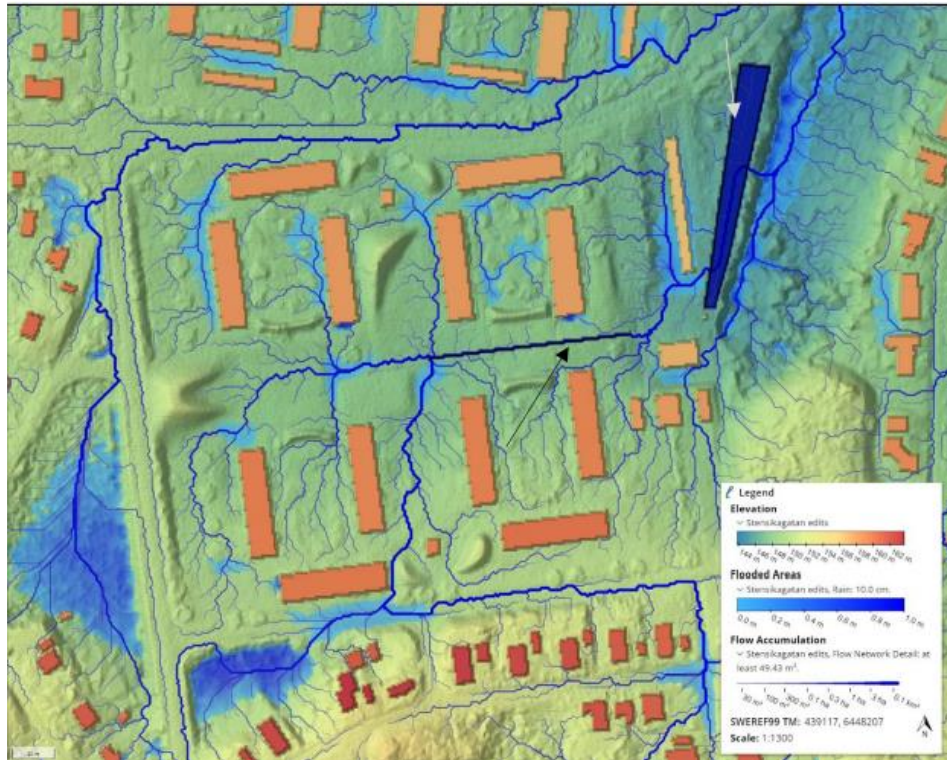
En medveten höjdsättning av området är en viktig åtgärd för att säkerställa skyfallsvägar ut från planområdet och att byggnader inte tar skada vid skyfall. I Outer space arkitekter har baserat på Niras skyfall- och flödesberäkningar tagit fram en höjdsättning till föreslagen plankarta, med förutsättning att klara extrema skyfall (100-års regn). Höjdsättningen säkerställer att skyfallsvattnet avleds österut mot översvämningssyta och befintligt dagvattendike. Nedan illustreras skyfallets

nuvarande vattendjup och rinnvägar genom planområdet. I mitten av Stensiken syns en mindre lågpunkt, samt dess väg vidare till befintligt dike i öster.



Vattendjup och rinnvägar vid befintligt läge med ett uppskattat 100-års regn. Befintliga markhöjder gör att en lågpunkt skapas i mitten av parken (karta Scalgo Live, 2022).

För att säkerställa en fortsatt säker avrinningsväg för skyfallet vid ett plangenomförande har befintliga rinnvägar studerats och nya markhöjder utretts. Mellan områdets inre befintliga lågpunkt och diket finns en låg ”tröskel” som hindrar skyfallet från att rinna öster ut till befintligt dike. Tröskeln föreslås jämnas ut så att skyfallet på säkert sätt tar sig ut till diket utan att påverka ny och befintlig bostadsbebyggelsen. De utredda nivåerna har reglerats med markhöjder på plankartan. Vid plangenomförande och implementering av reglerade marknivåer kommer överskottsvatten vid mycket kraftiga skyfallshändelser (100-års regn) på ett säkert sätt att ledas genom området.



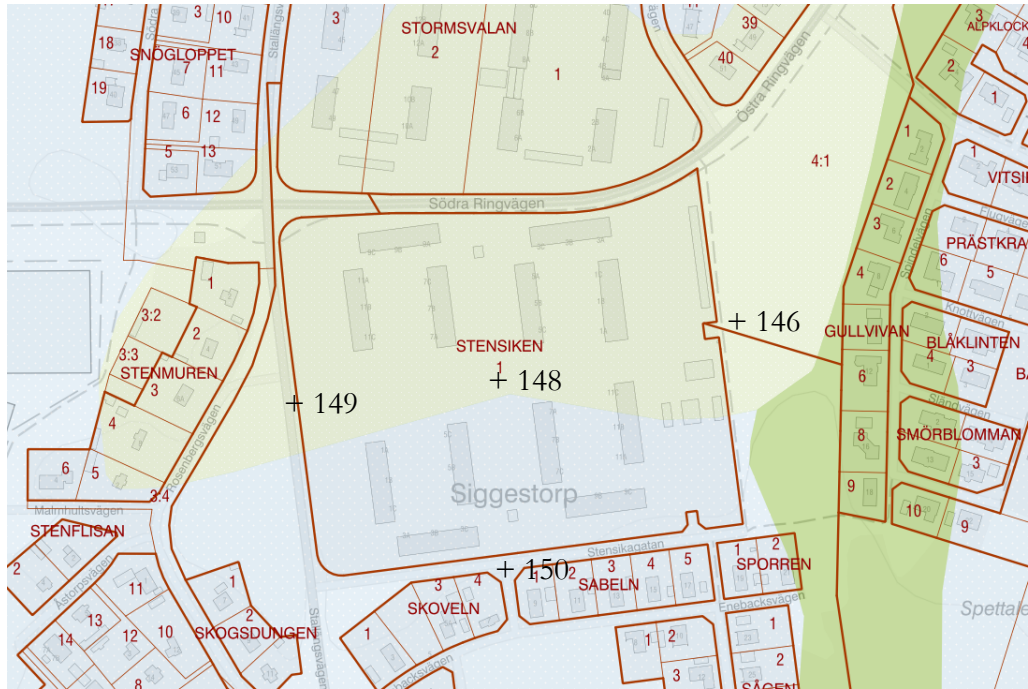
Vattendjup och rinnvägar vid ett uppskattat 100-årsregn med förslagen sänkning av markhöjden (gångvägen markerad i svart). Pilarna visar åtgärdsförslagen för hantering av skyfall (karta Scalgo Live, 2022).

GEOTEKNISKT FÖRHÅLLANDE

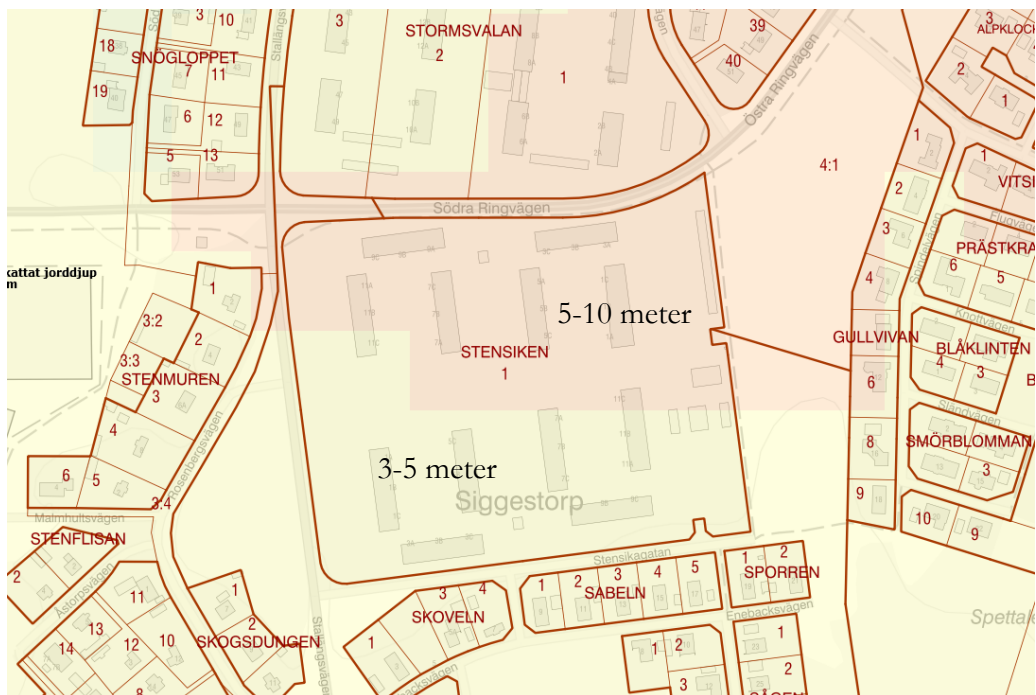
De geotekniska förutsättningarna inom planområdet har utretts som underlag till föreliggande planförslag (PM Geoteknik 220601, Mitta).

Marken inom planområdet är relativt plan med en svag sluttning från ca +150 meter vid Stensikagatan i söder och ca +149 meter i mitten av Stallängsvägen i väster ned till ca +148 meter i områdets centrala delar. Från de inre delarna sluttar sedan området svagt åt öster ned till ca + 146 meter vid koloniområdet.

Friktingsjorden under ytskiktet har ett djup på mellan 3–5 meter och består huvudsakligen av glacial grovsilt/finsand (ljusgrön markering nedan) och sandig morän (ljusblå markering nedan). Urberget under jorden består av granit.



Jord-sammansättning. Geokartan, SGU (2021). Glacial grovsilt/finsand (ljusgrön markering) och sandig morän (ljusblå markering). Översiktliga plushöjder inom planområdet illustrerade i svarttext.



Jorddjup. Geokartan, SGU (2021).

Fyllningens fasthet varierar över området och det skall även tas i beaktande att det ställvis förekommer mullhaltig jord i fyllningen och mulljord direkt under fyllningen. Grundläggning av byggnader i upp till 4 våningar kan preliminärt ske med kantförstyvad bottenplatta, alternativt långsträckta sulor på frostskyddad nivå på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning. Innan grundläggning sker ska all organisk jord samt befintlig fyllning tas bort. Eventuella uppfyllnader ska medräknas i belastningen för konstruktionen. Grundläggning av planerad byggnation ska dimensioneras enligt Geoteknisk kategori 2 (GK2).

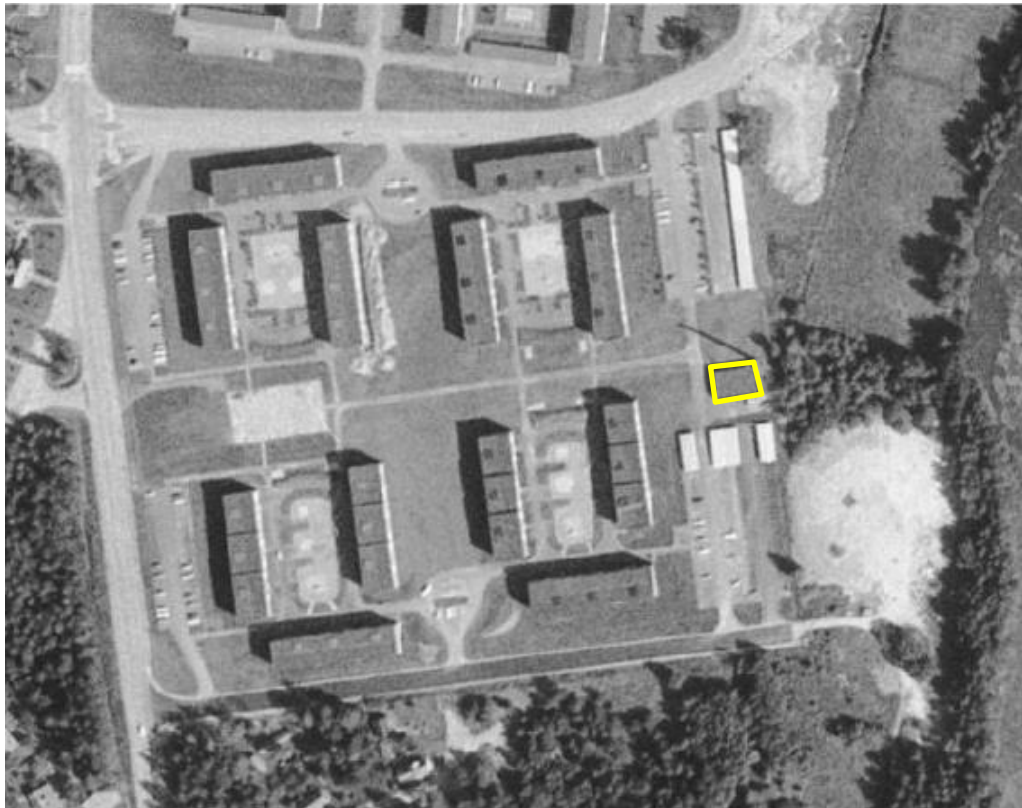
Det bedöms ej föreligga stabilitetsproblem inom området, med hänsyn till planerad byggnation, rådande geometrier och markförhållanden. Detta förutsatt att all schaktning utförs säkert. All schaktning skall utföras enligt handboken Schakta Säkert (Svensk Byggtjänst, SGI/SBUF 2015).

RADON

En radonmätning har genomförts i planområdet (Markradonmätning rapport 7425, Eurofins 20220419). Mätningen visar på normala radonvärden, vilket innebär att bebyggelsen ska uppföras med radonskydd. En planbestämmelse på plankartan reglerar att radonskydd utförs.

MARKFÖRORENING

Vid en historisk inventering av potentiella föroreningskällor inom planområdet har en oljepanna lokaliserats där nya byggrätter för bostäder föreslås i detaljplanen. Oljepannan uppfördes i samband med övrig befintlig bostadsbebyggelse inom Stensiken kring 1970. När fjärrvärmenätet senare byggdes ut inom Stensiken kring 2002 kopplades pannorna ur. Oljepannorna står dock kvar oanvända.



Flygfoto över fastigheten från 1972. På bilden syns att både byggnader, parkeringar och oljepannan (Foto från Lantmäteriet. Oljepannan markerad i gul linje)

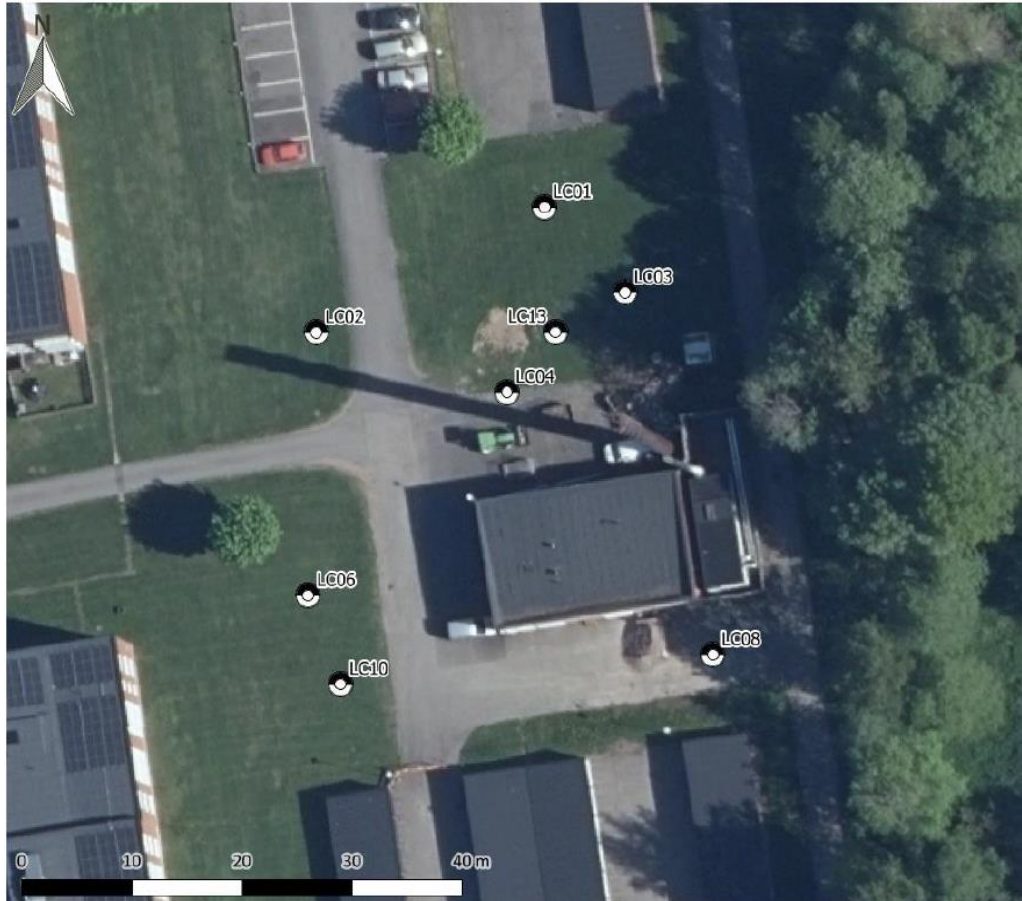
År 2004 arrenderade TEAB (Tidaholms Energi & Bostad) en bit mark och installerade en ny extern oljepanna i en container som sedan dess fungerat som

reserv och som använts mycket sporadiskt. Enligt TEAB har inga utsläpp till mark skett eller rapporterats under perioden 2005-nutid. Det finns inga uppgifter om att några markundersökningar har utförts inom fastigheten vid något tidigare tillfälle. Ingen information från kommunen eller Länsstyrelsen har inkommit kring utsläpp, tillbud eller liknande för fastigheten.

Med anledning av oljepannan och dess eventuella föroreningsrisk togs en provtagningsplan fram inför samråd (Provtagningsplan, Stensiken, Tidaholm. Liljemark Consulting, 2021 10 29).

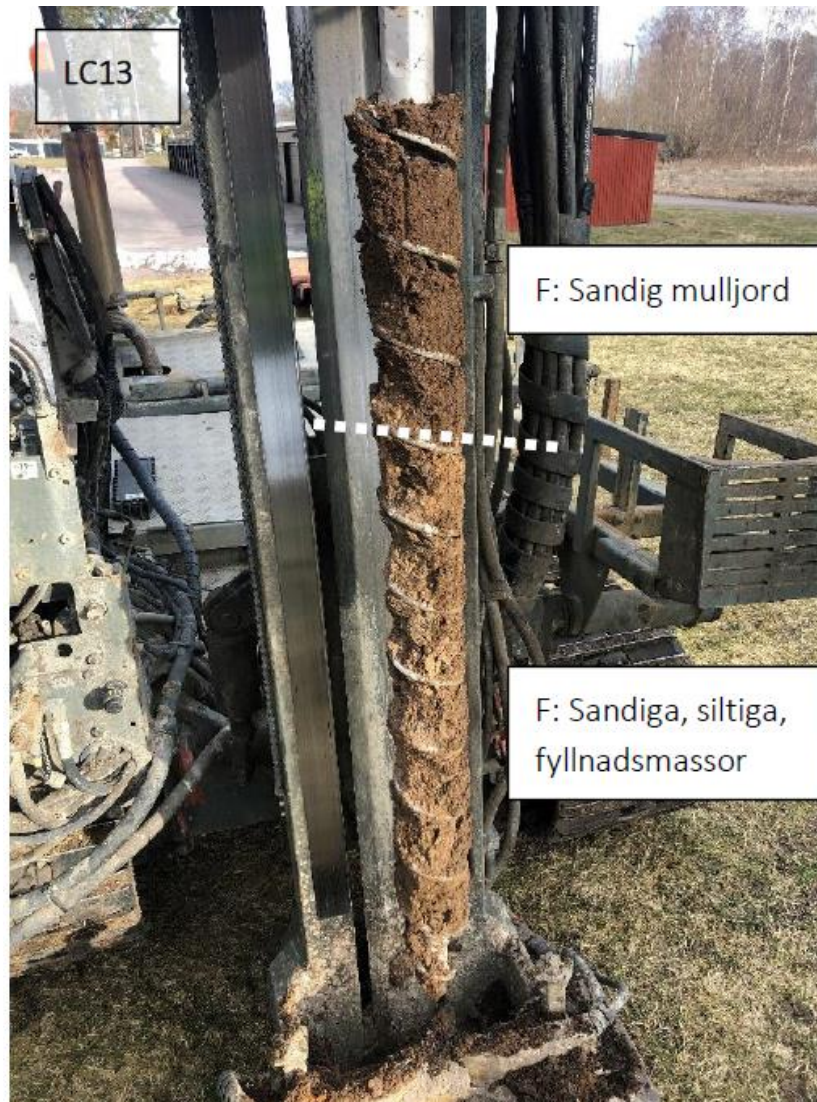
Med provtagningsplanen som underlag genomfördes efter samråd en markundersökning (Översiktlig miljötekniskundersökning på del av Stensiken 1, Tidaholms kommun. 2022-04-07). Undersökning genomfördes i samråd med ansvarig tillsynsmyndighet, Miljö- och Hälsa i Tidaholm.

Provtagning av mark utfördes den 1 mars 2022 med skruvprovtagare monterad på en geoteknisk borrhandsvagn i 8 punkter, se bild för punkternas placering nedan. Punkterna placerades riktat mot området närmast oljepannan samt systematisk för att täcka in närområdet i alla väderstreck. På grund av närhet till ledningar utgick provtagning i fyra punkter som föreslagits i provtagningsplanen, bland annat öster om oljepannan och därför finns ingen punkt öster om oljepannan. Tjärasfalt användes i Sverige fram till mitten av 70-talet och eftersom fastigheten bebyggdes kring 1970-talet fanns det risk för tjärasfalt och därför uttogs även prov för asfalt i de punkter som var asfaltbelagda. Markprover uttogs med spade eller för hand på visuellt urskiljbara lager om max en halvmeter. Provtagningsutrustningen rengjordes mekaniskt mellan varje punkt och uttagna prover förvarades i kylväska i väntan på transport till laboratorium. Samtliga punkter mättes in med GPS i referenssystem SWEREF 99 13 30. Totalt analyserades 18 prover med avseende på tungmetaller, alifater, aromater och PAH samt ett samlingsprov av asfalt från punkterna LC04 och LC08 analyserades för PAH hos det ackrediterade laboratoriet ALS Scandinavia AB.



Placering av provpunkter avseende mark runt oljepannan (Bakgrundskarta från Lantmäteriet). Utsnitt från Markundersökning

Som jämförelse till uppmätta halter har Naturvårdsverkets jämförvärden för mindre än ringa risk (MRR) i anläggningsändamål samt Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM, exempelvis bostäder och förskolor) och mindre känslig markanvändning (MKM, exempelvis trafikområden och kontor) använts. Värden för ringa risk anger när halterna är så låga att massorna kan återanvändas inom anläggningsändamål utan föregående anmälan eller krav på redovisningsplats, förutsatt att även lakteter tas ut på materialet. Kommande markanvändning bedöms därmed motsvara känslig markanvändning då bostäder kommer uppföras på platsen.



Generell jordlagerföljd i den översta metern, här i LC13.

Analysresultaten visade på genomgående låga halter under samtliga jämförvärden med undantag av en punkt uttagen på naturlig torv (LC08) där tyngre alifater över KM påvisades. De förhöjda halterna av alifater kopplas till att materialet bestod av naturligt avsatt gyttjig torv vilket innehåller en hög halt organiskt material och däribland humussyror. Detta organiska material kan vid analys ge samma utslag som de tyngre alifaterna och då detta är naturligt avsatta marklager bedöms de förhöjda halterna av alifaterna bero på torven och inte att det är förorenat. Det bedöms därför inte föreligga något åtgärdsbehov med avseende på alifater. Torvlagret noterades även i två andra punkter, LC03 och LC08. Inget prov uttogs i LC03 men i resultaten från motsvarande lager i LC08 noteras halter strax under riktvärdet för KM vilket även det bedöms bero på humussyror i provet.

På grund av ledningar i marken kunde provtagning öster om oljepannan samt på de asfalterade ytorna runt omkring, förutom i en punkt, inte utföras. Baserat på de resultat som fåtts i denna undersökning bedöms risken för förorenade massor runt oljepannan som små och ingen ytterligare undersökning krävas. Vid

kommande markarbeten skall dock markentreprenören vara extra vaksam på om avvikande massor påträffas och dessa skall i så fall prov tas innan beslut om vidare hantering tas.

Ingen provtagning har utförts under byggnaderna. Detta skall istället utföras i samband med rivning då det finns risk för förorening från eventuella läckage från verksamheten och dess ledningar som har bedrivits i byggnaderna.

Massor som transporteras från området ska lämnas till mottagningsanläggning med tillstånd för aktuell avfallsklass. Observera att en upplysning om upptäckt förorening ska göras till tillsynsmyndigheten samt att alla åtgärder, såsom schaktning och borttransport av massor, ska anmälas till och godkännas av miljökontoret genom en så kallad §28-anmälan innan dessa arbeten får ske på fastigheten. Anmälan skall bland annat innehålla beskrivning av vilka arbeten som ska utföras, skyddsåtgärder, länsvattenhantering, kontroller och åtgärds mål.

FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet (Riksantikvarieämbetet, FORNSÖK).

PLANFÖRSLAG

PLANBESTÄMMELSER

ANVÄNDING AV ALLMÄN PLATS

GATA - en gata är en allmän plats som är avsedd för alla slags trafikslag som har sitt mål vid gatan, både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik.

VÄG – Södra Ringvägens körbana en cirkulationsplats. Trafikverket är väghållare.

GC-VÄG – befintligt kombinerad gång- och cykelbana längs Södra Ringvägen och i planområdets östra kant bekräftas med denna bestämmelse.

PARK – Befintlig parkmark väster om planområdet fortsätter vara parkmark.

ANVÄNDING AV KVARTERSMARK

BOSTÄDER (B) – bostadsändamål i form av bebyggelse uppförd som bostäder i flerbostadshus. Planförslaget möjliggör för ca 270 nya bostäder.

SKOLA (S) – skolverksamhet. Möjliggörs i nuvarande markplan av befintligt flerbostadshus. Byggrätten för skola görs lite bredare än befintlig volym för att möjliggöra för utökade lokaler i bottenplan och ny entrésituation.

CENTRUM (C) - Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå. Användningen betecknas på plankartan med C. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för service- och handelslokaler i bottenplan av ny bebyggelse.

IDROTT (Y) – idrottsändamål.

VÅRD (D) – vårdboende som alternativ användning i ett av bostadskvarteren i sydost intill Stensikagatan.

TEKNISK ANLÄGGNING (E) – plats för en ny transformatorstation.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄNA PLATSER

trottoar – markerar läge för trottoar för gångtrafik

gc-väg – markerar läge för ny kombinerad gång- och cykelbana längs Stallängsvägen.

n₁ – Bestämmelsen reglerar att växtbädd (plantering) ska finnas. Bestämmelsen syftar till att bidra till rening av dagvatten samtidigt som den gör området grönt.

allé – Bestämmelsen reglerar att en trädallé planteras utmed delar av Södra Ringvägen.

Utfartsförbud - Planen reglerar att en körbar förbindelse inte får anordnas mellan kvartersmarken och allmän platsmark längs delar av Södra Ringvägen, Stallängsvägen och Stensikagatan.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Dagvatten - En bestämmelse som syftar till att omhändertagande av dagvatten ska ske inom kvartersmark. Bestämmelsen är generell och gäller inom hela planområdet.

+147.2 – föreskiven markhöjd som säkerställer säker skyfallshantering

e₁ – Största tillåtna utnyttjande grad för bostadsändamål.

e₂ – Största tillåtna utnyttjande grad för idrottsändamål.

e₃ - Största tillåtna utnyttjande grad för komplementbyggnad.

e₄ - Största tillåtna utnyttjande grad för vårdboende.

Prickmark – marken får inte förses med byggnadsverk.

Kryssmark – mark som får bebyggas med mindre förråd och byggnader på gård.

Antal våningar – högsta tillåtna antal våningar

Högsta nockhöjd – höjdreglering av bebyggelse genom bestämmelse om högsta nockhöjd.

Högsta byggnadshöjd – höjdreglering av bebyggelse genom bestämmelse om högsta byggnadshöjd.

Takvinkel - största tillåtna takvinkel på byggnader regleras till 25 och 10 grader.

parkering – markparkering för bil tillåten

ej parkering – parkering för bil ej tillåten.

förskolegård – skolgård

rh-p – parkering för person med nedsatt rörelseförmåga tillåten att anordna

n₁ – Bestämmelsen reglerar att växtbädd (plantering) ska finnas. Bestämmelsen syftar till att bidra till rening av dagvatten samtidigt som den gör området grönt.

n₂ – Träd ska bevaras eller ersättas om det fällt.

n₃ – Minst 25% av gårdsytan ska vara minste 20cm lägre än marknivån invid omkringliggande bebyggelse. Bestämmelsen syftar till att fördröja regnvatten vid skyfall.

n₄ – privat uteplats får ej anordnas. Bestämmelsen syftar till att de större gatorna och stråken kring området får en publik och mer stadsmässig karaktär.

allé – Bestämmelsen reglerar att en kompletterande trädallé planteras på kvartersmark utmed Stallängsvägen. Under allén anläggs växtbäddar för rening av dagvatten. Mellan alléträden anläggs en infart till bostadsparkering. Där infarten anläggs blir det inte möjligt att plantera ett alléträd eller anlägga en växtbädd.

UTFORMNING

Ny bebyggelse ska placeras i användningsgräns/egenskapsgräns mot allmän plats. I de fall den närmsta gränsen mot allmän plats är en egenskapsgräns ska bebyggelsen placeras i egenskapsgräns.

Bostadsentréer ska vara genomgående och nås från både gatu- och gårdssida. Bestämmelsen syftar till att rikta rörelsen mot kringliggande gator och aktivera dessa som trygga stråk där människor förflyttar sig.

f₁, f₂, f₃ – Bestämmelser som reglerar djup och omfattningen av balkonger.

f₄ – Bestämmelsen reglerar höjden på bottenvåning till minst 3,5 meter mot cirkulationsplatsen och sexvåningsvolymen i planområdets nordöstra hörn. Bestämmelsen har som syfte att möjliggöra för en verksamhet i bottenvåning.

f₅, f₆ – Bestämmelser reglerar villkor för uppförande av fjärde våning.

f₇ – Bestämmelsen som reglerar att tillägg vid planerad förskola ska harmoniera med beskrivna karaktärsdrag i bestämmelse ”k”.

k – varsamhetsbestämmelse som säkerställer befintlig bebyggelses särdrag.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

m₁ – Torghandel är ej tillåtet. Bestämmelsen är kopplad till riskutredning.

Bebyggelse ska uppföras med radonskydd.

Bebyggelse och lägenheter ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen får sida med 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsnivå).

Bebyggelse och lägenheter ska utformas så att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m².

Bebyggelse och lägenheter ska utformas så att gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalvärde och 50 dB(A) dygnsekvivalent (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.

MARKRESERVAT FÖR ALLMÄNNYTTIGA ÄNDAMÅL

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

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförande tid är 5 år, från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Genomförandetiden innebär att det finns en garanterad rätt att bygga enligt planen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Vatten- och spillvatten nätet är utbyggt fram till planområdet. Ny bebyggelse ansluts till befintligt nät utanför planområdet. Befintliga privata ledningar på kvartersmark som påverkas av nya byggrätter ersätts av nya serviser i lämpliga lägen. Utmed Södra Ringvägen finns en allmän VA-ledning som påverkas av planförslagets byggrätter för bostadsändamål. Där konflikt uppstår föreslås ledningen justeras och förläggas längre norr ut på allmän platsmark. I de lägen där ledningen fortsatt kommer ligga kvar på kvartersmark ska en ledningsrätt skapas. En planbestämmelse (u) på plankartan säkerställer att den berörda marken är tillgänglig för underjordiska ledningar. Om det visar sig att fler ledningsrätter behöver tillskapas inom planområdet är det möjligt att tillskapa utan hänvisning med bestämmelsen ”u” i detaljplanen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram som underlag för planförslaget (Niras 2022). I planförslaget föreslås nya byggrätter för bostäder delvis över befintligt ledningsnät för vatten-, avlopp-, och dagvatten. Befintliga dagvattenledningar inom kvartersmark som berörs ersätts av ett nytt dagvattensystem uppbyggt av nya ledningar, växtbäddar, infiltrationsytor och öppna dagvattenlösningar. För att inte öka belastningen på befintligt dagvattennät och för att rena och skapa en god vattenkvalitet nedströms ska dagvattnet fördröjas och renas inom planområdet. Vid plangenomförande och implementering av föreslagna dagvattenåtgärderna kommer planområdet att kunna hantera mindre kraftiga regn (20-årsregn).



Utsnitt där befintliga dagvattenledningar (Niras 2021) överlagrats med bebyggelseförslag (blå färg). I planområdets sydöstra hörnet syns en allmän dagvattenledning som påverkas (röd markering). Förslagsvis leds ledningen om i GC-väg strax öster om föreslagen bebyggelse (blå streckad linje).

Elförsörjning

Planområdet ligger inom befintligt elnät. För att säkerställa att en eventuell ökning av elbehovet kan tillgodoses har möjligheten att uppföra en nätstation (E på plankartan) tillgodosetts inom planområdet. Befintlig station i öster utgår som en konsekvens av nya byggrätter för bostäder.

Panncentral

Befintlig oljepanna i planområdets östra del ersätts i planförslaget av nya byggrätter för bostadsändamål. Ledningar som påverkas av nedmonteringen av oljepannan tas ur bruk och ersätts om behov finns. Innan oljepannan ska ersättas med bostäder ska ledningsägare, tillika det kommunala energibolaget underrättas i ett tidigt skede. Ett avtal för panncentralen med dess placering har en giltighetstid till och med 2052. Då panncentralen är en viktig reservanläggning för fjärrvärmen i Tidaholm ska en fullgod lösning presenteras för och godkännas av det kommunala energibolaget innan projektering av bostäder påbörjas. Det kommunala energibolaget kommer att ansvara för eventuell flytt av ledningar och utrustning mot en självkostnadsersättning.

Avfallshantering

I enlighet med PBL ska inte planförslaget reglera val av avfallshantering. Vid kommande bygglovsprövning ska dock avfallslösning redovisas, varför olika lösningar inom planförslaget har utretts. Planen möjliggör för både dragning av kärl och under/överjordsbehållare, eller en kombination av dessa. För att inte skapa onödiga konflikter som under/överjordsbehållare kan skapa med andra funktioner av ytor (träd, planteringar, parkering) så förordas en lösning med dragning av kärl från soprum till gata. I öster längs den nya kvartersgatan är både

soprum i bebyggelsens bottenvåningar och/eller under/över jordsbehållare möjligt.

Nedan redovisas tillgänglig körväg med sopbil samt schematisk placering av hämtningsplatser som alla ligger på ett avstånd om som mest 5 meter till körbana. Nya bostadsentréer inom planområdet kan lokaliseras så att 50 meter till soplämningsplats klaras. Exakt placering, storlek och antal hämtningsplatser ska utredas och redovisas i samband med bygglovsprövning. Alla nya avfallslösningar som redovisas ska ta stöd i Tidaholms avfallsföreskrifter. I utredningen har bedömning gjorts att sopbil inte bör stå stilla för hämtning längs de större vägarna Stallängsvägen och Södra Ringvägen. Nedan redovisas därför en lösning där hämtning kan ske via andra körvägar.



Princip för avfallshantering för ny bostadsbebyggelse. Tillgänglig körväg för sopbil illustrerad i blå linje. Schematiskt läge för soprum illustrerat i orange, schematiskt läge för under/överjordsbehållare illustrerat i grönt. Avstånd från ny bostadsentré till avfallshämtningsplats (soprum eller under/överjordsbehållare) illustrerad i röd cirkel ovan (50 m). Principen ovan illustrerar en av många möjliga placeringar och detaljplanen styr inte lösning eller exakt placering av bostadsentré, soprum eller under/överjordsbehållare. Maximalt avstånd mellan hämtningsfordon och soprum eller under/överjordsbehållare är ca 5 meter.

Befintlig bostadsbebyggelse har idag en befintlig avfallshantering. Vid ett plangenomförande får även befintlig bostadsbebyggelse en ökad tillgänglighet genom de nya hämtningsplatser som tillskapas inom de nya bostadstilläggen. Samtidigt kan nya kompletterande hämtningsplatser uppföras vid eventuell ombyggnation och bygglovsprövning av befintlig bebyggelse.



Princip för förbättrad avfallshantering för befintlig bebyggelse. Tillgänglig körväg för sopbil illustrerad i blå linje. Schematiskt läge där nytt soprum i ny bebyggelse ökar tillgängligheten för befintliga bostäder, illustrerat i orange. Schematiskt läge för kompletterande under/överjordsbehållare illustrerat i grönt. Avstånd från befintlig bostadscentré till avfallshämtningsplats (soprum eller under/överjordsbehållare illustrerad i röd cirkel ovan (50 m). Principen ovan illustrerar en av många möjliga placeringar och detaljplanen styr inte lösning eller exakt placering av soprum eller under/överjordsbehållare. Maximalt avstånd mellan hämtningsfordon och soprum eller under/överjordsbehållare är ca 5 meter.

KONSEKVENSER

STÖRNINGAR

Ljudmiljö Bostäder

Då planområdet gränsar till gatorna Södra Ringvägen, Stallängsvägen och Stensikagatan har förslaget genomförbarhet hänseende ljudmiljö utretts. En trafikbullerutredning har därför tagits fram (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2021, rev juni 2022, rev dec 2022) där planförslaget bostadsbebyggelse har prövats och bedömts utifrån gällande riktvärden och mål i Trafikbullerförordningen (2015:2016) och i SFS 2015:2016, redovisade nedan. Vidare har Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård utgjort underlag i rapporten. Enligt Naturvårdsverkets vägledning för ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dB(A), räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården avsedda för lek och vila har högst 55 dB(A) som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dB(A) överskrids högst 5 gånger per genomsnittlig maxtimme.

Trafikbullerberäkningarna i rapporten har baserats på prognostiserade trafikflöden till år 2040 på de kringliggande bulleralstrande gatorna Södra Ringvägen, Stallängsvägen och Stensikagatan.

Trafikbuller; enbart Trafikbullerförordningen 2015:216.

- Högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasader till lägenheter större än 35 m².
- Högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet större än 35 m².
- Högst 65 dB(A) ekvivalentnivå vid lägenheter på högst 35 m².
- Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Trafikbuller, SFS 2015:216 samt god ljudkvalitet – Exploatörens ambition

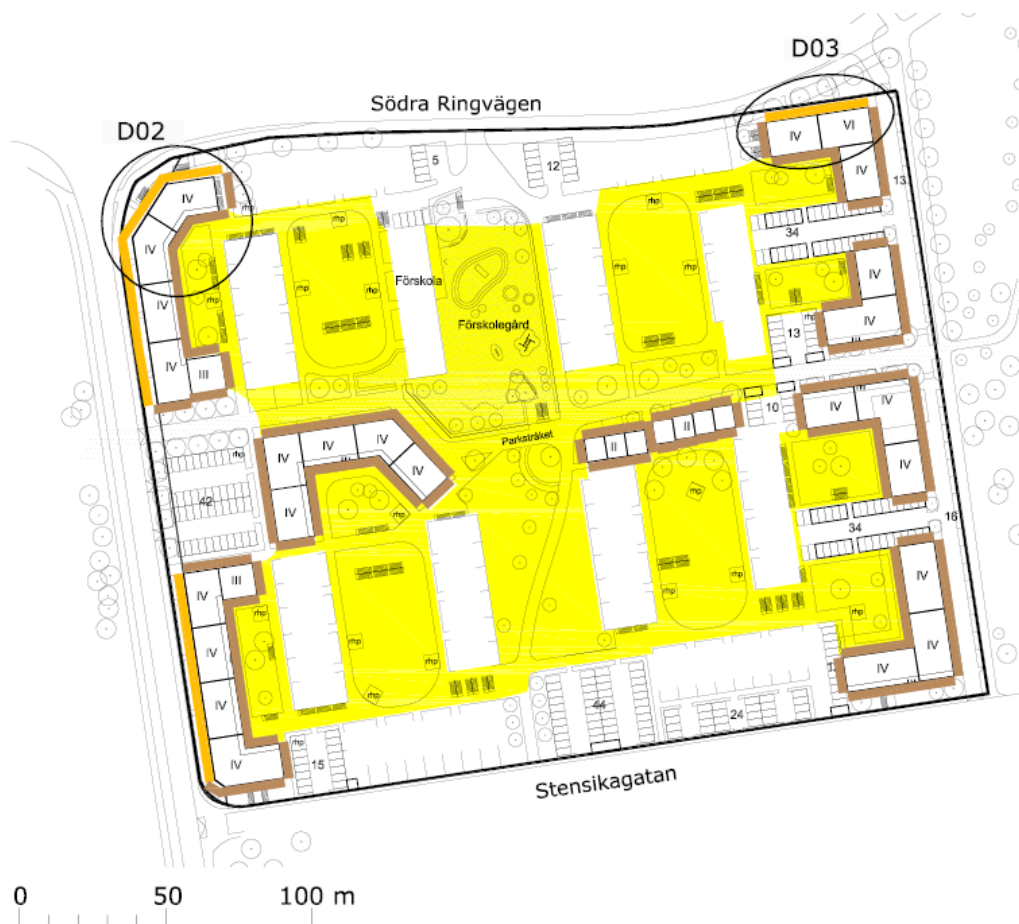
- Högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid alla bostadsrum för lägenheter större än 35 m².
- Högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen i lägenhet större än 35 m² som har över 60 dB(A) ekvivalentnivå vid någon sida.
- Högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av bostadsrummen och högst 60 dB(A) ekvivalentnivå vid övriga bostadsrum i lägenheter större än 35 m².
- Högst 60 dB(A) ekvivalentnivå vid lägenheter på högst 35 m².
- Uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.
- Högsta trafikbullernivåer inomhus enligt Ljudklass B.
- Lägst 1,0 Ljudkvalitetsindex.

Gällande riktvärden, utsnitt från utredning (Stensiken, Trafikbullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB)

De planerade bostadshusen utsätts för måttligt höga bullernivåer från trafiken på Södra Ringvägen, Stallängsvägen och Stensiksvägen samt ljud från lekande barn etc. Vid fasaderna mot de större gatorna blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med skisserad lägenhetsutformning kan bostäder med mycket god ljudkvalitet byggas.

Bostäder som på alla sidor får högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan enligt Trafikbullerförordningen planeras utan hänsyn till trafikbullret utomhus. Cirka två av tre lägenheter får högst 55 dB(A) vid samtliga bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) vid minst hälften av bostadsrummen.

Alla lägenheter får tillgång till större gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensamma uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

56 – 60 dB(A)

≤ 55 dB(A)

Ekvivalent ljudnivå för dygn 1,5 m över mark

Frifältsvärde

≤ 50 dB(A)

Maximal ljudnivå 1,5 m över mark

Frifältsvärde

< 70 dB(A)

Utsnitt ur bullerutredningen. Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad, frifältsvärde. I de mest bullerutsatta hörnen har planlösningar tagits fram, kallade D02 och D03 på plankartan ovan.



Tv: Studerat normalplan vid hörnläge D02. Th: Studerat normalplan vid hörnläge D03. Utsnitt ur bullerutredningen. Lägenhetsplanen ovan visar på två av många möjliga lägenhetsplaner där god ljudmiljö kan uppnås. Slutgiltiga planer och lösningar ska redovisas i samband med bygglov.

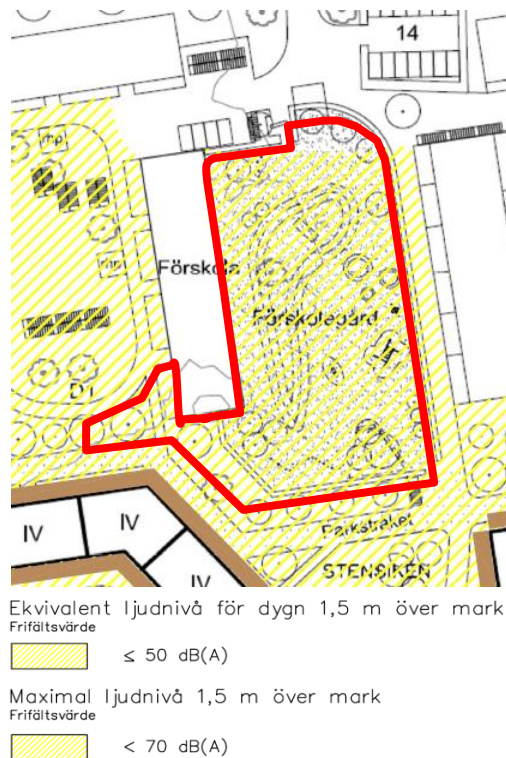
Baserats på redovisade bedömningskriterier och beräknade bullernivåer har planbestämmelser tagits fram för att uppfylla gällande riktvärden för buller. Bebyggelse och lägenheter ska utformas -

1. så att minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärde).
2. så att den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 65 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m².
3. så att gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Ljudmiljö Förskola

Ljudmiljön vid planerad förskola och dess konsekvenser kopplat till gällande riktvärden har utretts i planförslaget. Enligt Naturvårdsverkets *vägledning* på ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dB(A), räknat som årsmedeldygn, underskridas på delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskridas på dessa ytor. En bullerutredning har gjorts där trafikbullrets påverkan på skolgården utretts. Resultatet visar på en god ljudmiljö för skolgården där större delen av gården ligger under 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) max. Längst upp i norr finns en mindre markyta där riktvärdet 50 dB(A) ekv och 70 dB(A) max tangeras. Detta bedöms vara acceptabelt då den markytans storlek är begränsad och ligger i gårdens utkant,

samt att större delen av gården har möjlighet att utformas för ”lek, vila och pedagogisk verksamhet”.



Utsnitt från bullerutredningen (Rapport 21098 B, Stensiken Tidaholm). Skolgården markerat i rödlinje. Nivåer under ekvivalent frifältsvärde 50 dB(A) och max 70 dB(A) markerat i gult. Resultatet visar på en god ljudmiljö för skolgården där större delen av gården ligger under 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) max.

RISKER

Tekniska olycksrisker

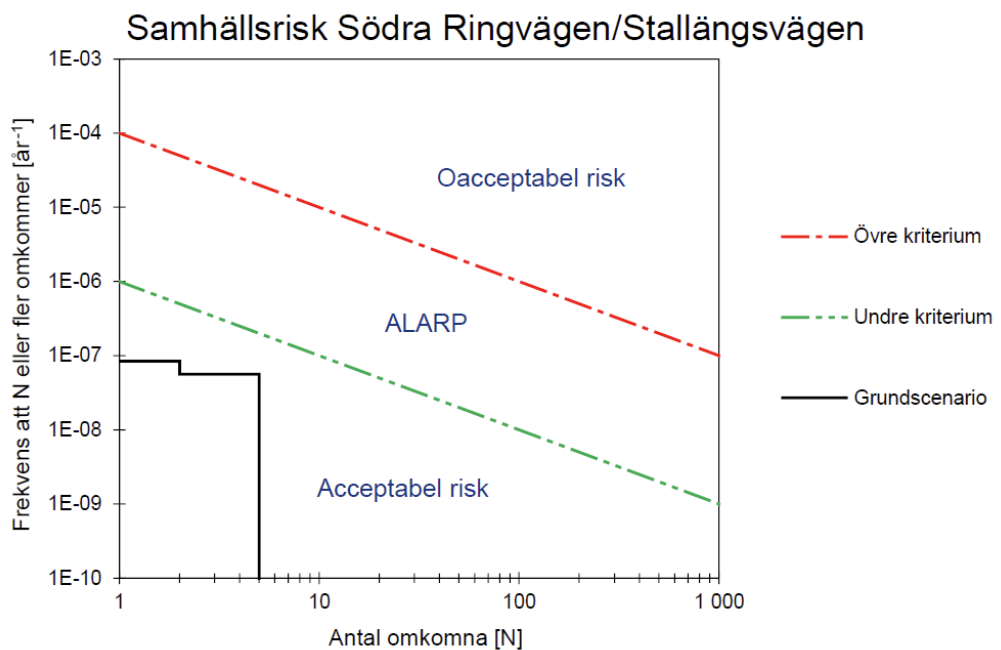
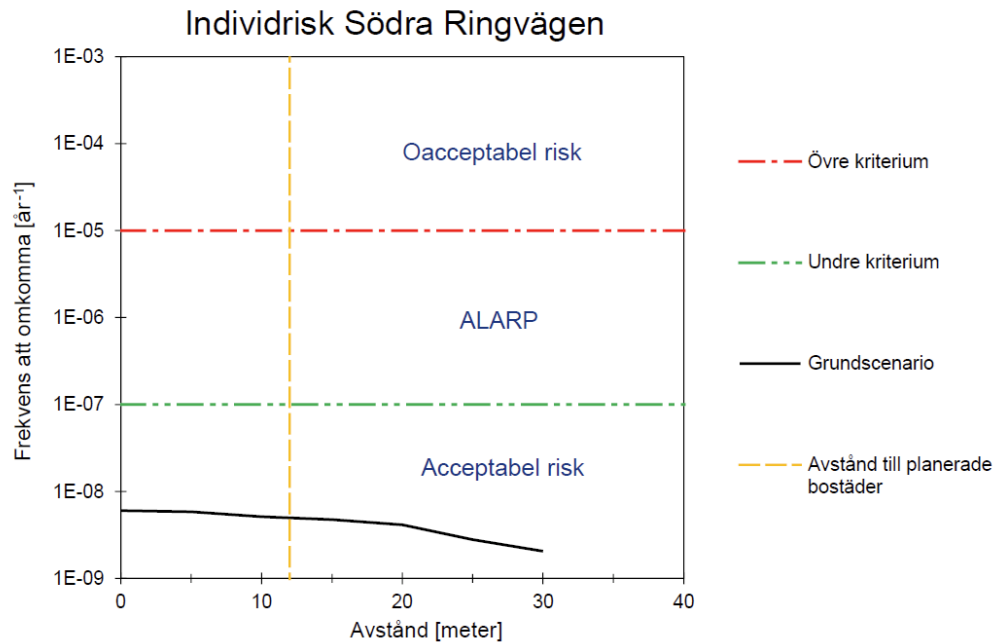
Riskhänsyn vid fysisk planering utgår från krav som ställs i plan- och bygglagen och miljöbalken. Bland annat innebär kraven att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor. Bebyggelsen ska även utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Riskbedömningen är avgränsad till tekniska olycksrisker. För aktuellt planområde identifierades initialt två riskkällor, dels en rekommenderad väg med transporter av farligt gods (Södra Ringvägen), dels en ishall väster om planområdet. Ishallen hanterar ammoniak som köldmedium, hantering sker endast i teknikrummet. Anläggningen ska enligt fastighetsförvaltaren nyligen ha genomgått en renovering av sina kompressorer. På grund av ishallens läge på ca 250 meters avståndet till planområdet, samt att hanteringen sker i ett avgränsat och stängt rum, samt att det finns bebyggelse och mindre uppväxta grönområden mellan planområdet och ishallen, bedöms att ett eventuellt utsläpp av ammoniak inte medför en risk för aktuellt planområde och har därför ej studerats närmare i riskbedömningen.



Identifierade riskkällor i närheten av planområdet är Södra Ringvägen och ishallen samt drivmedelsstationen, som ger upphov till transporter förbi området. Riskkällor är markerade med röda konturer. (Riskbedömning, Bengt Dahlgren)

Risakanalysen genomfördes med en kvantitativ metod med avseende på transporter av farligt gods där beräkningar av frekvenser och konsekvenser vägts samman till riskmåtteten individrisk och samhällsrisk. Resultaten visar att risknivåerna i planområdet generellt är på acceptabelt låga nivåer med hänsyn till förbipasserande transporter. De olycksscenarier som utgör en risk för området är förknippade med transporter med brandfarlig vätska (ADR-klass 3). (Individ- och samhällsrisk redovisat i diagram nedan).



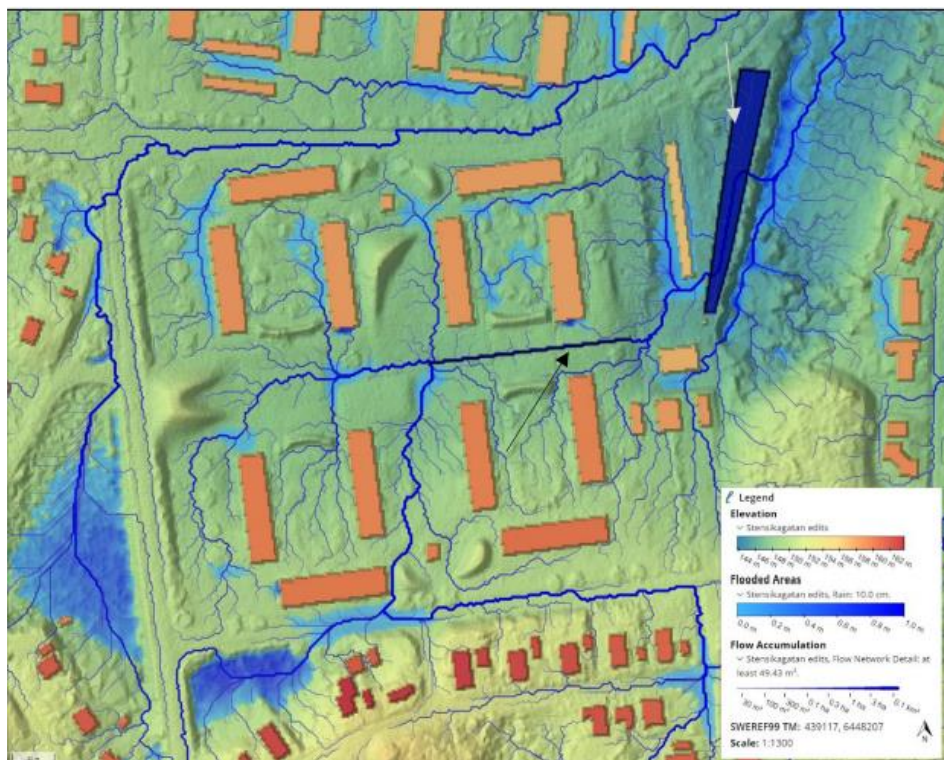
Riskbedömningen visar på att planerad markanvändning i detaljplan för Stensiken 1 m.fl. inte utsätter människor i planområdet för förhöjda risknivåer varken ur ett individriskperspektiv eller samhällsriskperspektiv, som kräver att säkerhetshöjande åtgärder genomförs i planen. Planområdet är ur ett riskperspektiv således lämplig för planerad bebyggelse. Men då bebyggelsen ligger på ett kort avstånd skulle en olycka med brandfarlig vätska kunna medföra mycket allvarliga konsekvenser. Med anledning av detta rekommenderas ändå att vissa enklare åtgärder i riskutredningen. Som kan genomföras så länge kostnaderna är rimliga sett till projektet i övrigt samt att de inte medför andra betydande negativa effekter. Förslag på åtgärder nedan.

1. Bebyggelse inom 30 meter från korsningen mellan Södra Ringvägen och Stallängsvägen utformas så att utrymningsmöjlighet finns i riktning bort från vägområdet.
2. Markanvändningen TORG vid korsningen Södra Ringvägen–Stallängsvägen, får en planbestämmelse om att torghandel inte ska förekomma. Alternativt utgår denna markanvändning och i stället kan den ingå i markanvändning GATA. Syftet är att människor inte ska uppehålla sig där under längre tidsperioder.
3. Barriär mot rinnande vätska i gatkanten mot planområdet uppförs. Förslagsvis vid korsningen mellan Södra Ringvägen och Stallängsvägen och 15 meter i respektive riktning från korsningen. Möjliga hinder är till exempel en kantsten eller lägre mur som är tät nedtill mot marken. Åtgärden uppförs mellan körbanan och gång-/cykelväg. Syftet är att säkerställa att ett utsläpp av brandfarlig vätska stannar kvar inom gatuområdet och inte rinner mot bostadsbebyggelsen.

Punkt 1 åtgärdas genom planbestämmelse som säger att bostadsentré ska nås från både gatu- och gårdssida (bort från vägområde). Punkt 2 åtgärdas med bestämmelse m₁ som säger att torghandel ej är tillåten. Punkt 3 åtgärdas med kantsten mellan körbana och gång- och cykelväg.

Risk för översvämning och skyfall

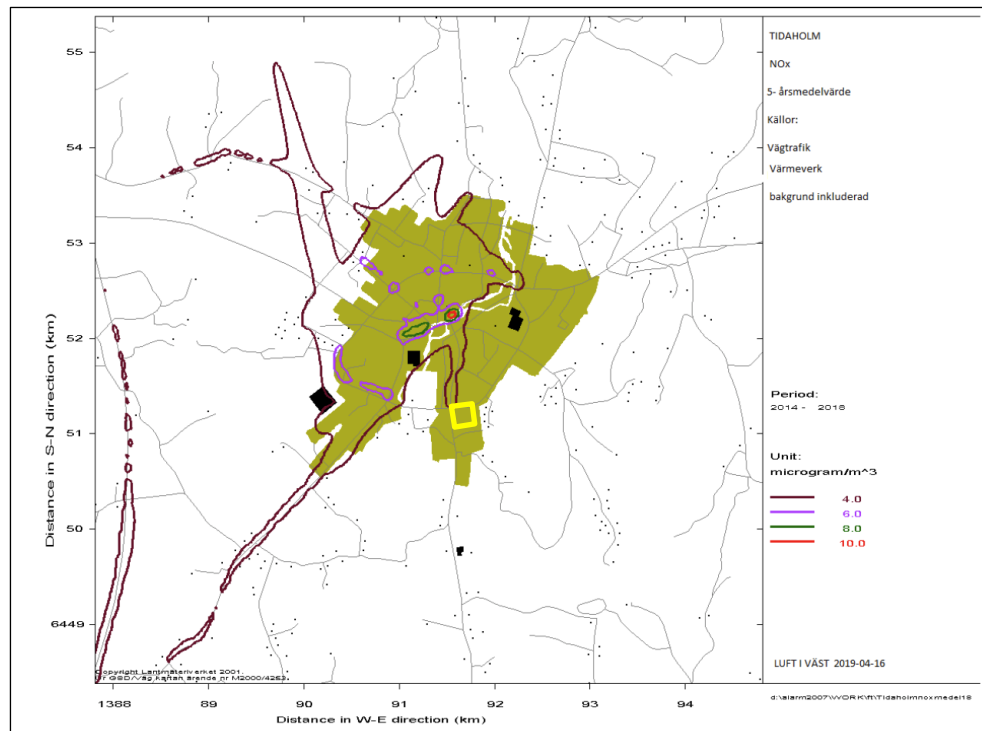
Baserat på framtagen skyfallskartering har nya markhöjder utretts för planområdet, i syfte att skydda de byggrätter som detaljplanen medger från skyfall. De utredda marknivåerna ligger nära befintliga marknivåer. Mellan områdets inre delar och befintligt dike (avrinningsområdets lägsta punkt öster om Stensiken) finns dock en svag nivåskillnad. Nivåskillnaden föreslås jämnas ut så att skyfallet på ett och säkert sätt kan ta sig ut till diket utan att påverka bostadsbebyggelsen. De utredda nivåerna har reglerats med en planbestämmelse på plankartan. Vid plangenomförande och implementering av reglerade marknivåer kommer överskottsvatten vid mycket kraftiga skyfallshändelser (100-års regn) på ett säkert sätt att ledas genom området. Det befintliga diket och dess kringliggande obebyggda ytor är i dagsläget ej sårbart för stående vatten.



Vattendjup och rinnvägar vid ett uppskattat 100-årsregn med förslagen sänkning av markhöjden (gångvägen markerad i svart). Pilarna visar åtgärdsförslagen för hantering av skyfall (karta Scalgo Live, 2022).

Risker kopplat till luftföroreningar

Miljökvalitetsnormer för luft är föreskrifter om lägsta godtagbara miljökvalitet i tex stadsmiljön. Enligt utförda mätningar (Luft i väst, 2021) bedöms uppmätta föroreningshalter understiga miljökvalitetsnormen för luft och dess tröskelvärden. Föreliggande planförslag bedöms inte bidra till att påverka luftkvaliteten negativt, varför det inte bedöms finns någon risk att människors hälsa påverkas negativt hänseende luftkvalitet.



Spridningsberäkning av kväveoxider (summan av NO och NO₂ från vägtrafik) i Tidaholm, Luft i väst 2021. Planområdet illustrerat med gul linje.

Radon

Marken klassas som normalradonmark vilket innebär att byggnaderna ska uppföras med radonskydd.

STADSBILD

Planförslaget bidrar till att stadsbilden inom Stensiken 1 och dess kringliggande stadsrum förändras vid ett plangenomförande. Södra Ringvägen och Stallängsvägen, som i dagsläget har karaktär av väg med svag rumslighet, omvandlas delvis till ett tydligare stadsrum. Där vägarna tidigare fungerat som funktionella transportsträckor skapas i och med förslaget en ökad koncentration med fler rumsliga funktioner och målpunkter - attraktiva rörelsestråk och en bostadsmiljö som en del av en större sammanhållen stadsmiljö. Samtidigt som de yttre rummen blir tydligare skapas en ökad rumslig mångfald inom Stensiken. Tillsammans med den befintliga bebyggelsen bidrar de nya tilläggen till att skapa nya gröna gårdsrum i olika former och av olika storlek. Den ökade rumsliga variationen blir en positiv kontrast till det centrala nord-sydliga parkrummet som i förslaget stärker sin position som "det större gröna rummet i Stensiken". Mot öster utvecklas ett nytt gaturum med fasader och bostadsentréer, vilket ger ett positivt intryck längs den nya gatan samt i möte med bostadsområdet från öster utmed Södra Ringvägen.

KULTURMILJÖ

Gestaltningssmässigt bidrar planförslaget till att framhäva områdets befintliga kvaliteter och särdrag. Genom planbestämmelser som reglerar taklandskapets utformning (platta eller svagt sluttande), en låg småskalig byggnadsskala, fredade inre befintliga bostadsgårdar, ett bevarande av ett större nord-sydligt grönt rum, varsamhetsbestämmelser på befintlig bebyggelse och föreskrifter i beskrivning om att ny bebyggelses fasader som harmonierar med befintlig bebyggelse. Sammantaget bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser på planområdets kulturmiljövärden.

SOLSTUDIER

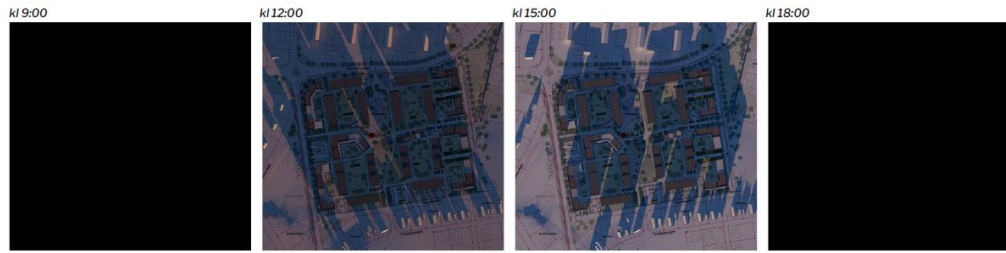
Solstudier har genomförts där skuggverkan från föreslagen bebyggelsestruktur har utretts (Solstudier – DPL Stensiken - Scapeous arkitekter AB). Nedan redovisas skuggbildningen utifrån föreslagen bebyggelse (dess placering och byggnadshöjder) vid midsommarafton, höstdagjämning och midvintersolståndet. Under sommarhalvåret är skuggbildningen mycket liten. Kring mitten av hösten skapas viss skugga för villabebyggelsen väster om planområdet på morgonen. Senare på vinterhalvåret när soltimmarna är få, och solen står lägre, sträcker sig skugga även till bostadsområdet norr om Stensiken. På förmiddagarna och eftermiddagarna kring midvintersolståndet har föreslaget ingen påverkan hänseende skuggbildning eftersom solen ej är uppe. Sammantaget över året visar solstudierna på liten påverkan på kringliggande rum och bebyggelse. Genomförda solstudier från midsommarafton, höstdagjämning och midvintersolståndet redovisas nedan.



Midsommar



Höstdagjämning



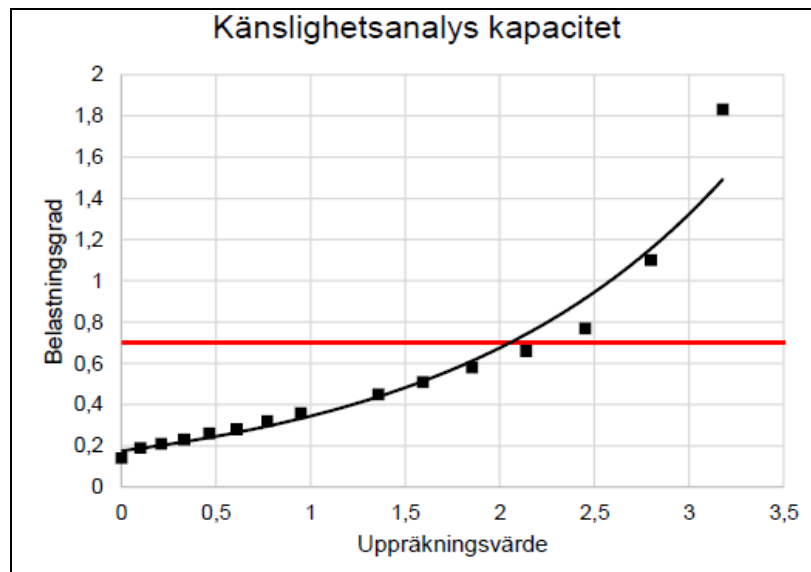
Midvinter

TRAFIKALA KONSEKVENSER

Planområdets centrala placering i Tidaholm med närhet till både kommunal och privat service, skolor och livsmedelsaffärer gör att en övervägande del av resorna är mycket korta och att de kan ske till fots eller med cykel. Vid längre regionala resor finns väl utbyggd kollektivtrafik intill planområdet vilket ytterligare skapar positiva konsekvenser då möjligheten att nyttja kollektiva färdmedel framför bil finns. Södra Ringvägen och Stallängsvägens betydelse som viktiga stråk stärks när dess nuvarande vägaraktär omvandlas till gaturum. Utmed Stallängsvägen ökar trafiksäkerheten när körbanan för bilar görs smalare och nya kopplingspunkter skapas där oskyddade trafikanter (i linje med översiktsplanen) ges prioritet framför motorfordonstrafik. Anläggandet av separat körfält för cykel utmed Stallängsvägen bidrar till att ytterligare stärka kopplingen till centrum (samt till nya utvecklingsområden söder om planområdet) vilket bidrar till att göra resor med cykel mer attraktivt och minska bilberoendet.

Planförslagets eventuella påverkan på Södra Ringvägen (väg 193) och dess kapacitet har utretts och analyserats i förslaget. Trafikmätning vid den aktuella platsen uppmättes år 2017 till 2693 fordon/dygn, varav 196 tunga. Vid prognos för år 2040 ligger motsvarande nivå på 5000 fordon/ÅMD varav 7 % av dessa är tunga fordon. Ett fullt genomfört planförslag alstrar ca 300 fordonsrörelser med bil, vilket ger en prognos på motsvarande 5300 fordon/ÅMD. Detaljplanen bedöms inte ha någon negativ effekt på Södra Ringvägen (väg 193) - vare sig för framkomligheten år 2040 eller trafiksäkerheten.

I planförslaget ersätts de nuvarande två in- och utfarterna till Stensiken från Södra ringvägen (väg 193) i planområdets nordöstra hörn med en ny gata på kvartersmark som kopplar ihop Stensikagatan med Södra Ringvägen (193). Baserat på föreslagen utformning har kapaciteten i den nya kopplingspunkten utretts. Belastningsgrad ligger på 0,2 vid de prognostiserade flödena, vilket visar att kapaciteten gott och väl räcker till. En känslighetsanalys har genomförts för att testa hur mycket korsningen spekulativt skulle kunna klara av, genom att successivt öka mängden fordonstrafik i modellen. Enligt analysen bör korsningen ha god kapacitet tills flödet närmar sig 800 - 900 fordon/h på väg 193 i vardera riktningen. Inga signifikanta kölängder mot den närmsta nordöstligt belagda korsningen på Södra Ringvägen har uppmätts. Sammantaget bedöms den kopplande kvartersgatan medföra positiva trafikala konsekvenser i form av ett jämnare trafikflöde i området, ökad orienterbarhet och en ökad trafiksäkerhet.



Känslighetsanalys för korsningen. Beräkningen visar på en belastningsgrad på 0,2, vilket visar att kapaciteten gott och väl räcker till. Grafen ovan visar att vid en spekulativ trafikökning på 150 - 200% börjar korsningen uppnå höga nivåer av trafik.

SOCIALA KONSEKVENSER

Närhet

Planförslaget möjliggör för fler människor att bo i Tidaholm tätort med hela dess utbud av parker, offentliga rum, kultur och arbetstillfällen nära tillhands. Planförslaget bidrar till att öka tillgängligheten till målpunkter i Tidaholm, grönområden och service genom utvecklandet av nya stråk.

Tillgänglighet

Planförslaget syftar till att öka tillgänglighet för alla boende och besökare inom planområdet. Detaljplanen reglerar dock inte detaljutformning av offentliga rum – markbeläggning och materialval mm. Vid framtida projektering av allmän platsmark ska dock tillgänglighetskrav i BBR och ALM tillämpas. Inom planområdet möjliggörs för RHP (parkeringsplats för rörelsehindrad), samt tillgänglig körväg för bil fram till bostadsentré för människor med låg rörelseförmåga.

Upplevd trygghet

Planförslaget bidrar till att gränsen mellan offentliga och privata rum stärks då gaturummen förtydligas och bostadshusen omsluter de privata bostadsgårdarna i området. Tillsammans med nya bostadsentréer och fönster som alla riktas mot gaturummen där människor förflyttar sig skapar den förtydligade gränsen mellan offentligt och privat en upplevd trygghet i gaturummen.

BARNPERSPEKTIVET

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som bedöms ge konsekvenser för barn ska en bedömning vad som är barns bästa göras. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, samt barns egna erfarenhetsmässiga åsikter.

Detaljplanen reglerar flera aspekter där beslut kring barnens bästa tagits baserat på erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer. Nedan följer en summering av beslut som tagits hänseende barns bästa, samt vad dessa beslut baserats på.

Storleken på förskolegården motsvarar de rekommendationer och riktlinjer som forskning och myndigheter anser bör finnas vid en förskola. Bebyggelsestrukturen som ligger till grund för planförslaget har tagits fram i syfte att tillskapa nya trygga gårdsmiljöer med god ljudmiljö, på ytor som i gällande detaljplan är bullerstörda baksidor och parkeringsplatser för bilar. Vad som i planförslaget anses vara en god ljudmiljö har baserats på erfarenhet och gällande riktlinjer. Detaljplanen reglerar att bostadsentré ska finnas mot gårdssida, vilket ökar rörelsefriheten för barn att själva röra sig ut på gården direkt från bostaden. Beslutet att reglera att entré finns mot gårdssidan är baserat på erfarenhet. Vidare reglerar detaljplanen att boendeparkering för bilar inte får finnas på bostadsgårdarna, ett beslut baserat på erfarenhet att lekmiljöer med få fordonsrörelser är tryggare och trevligare för barn än rum där bilars framkomlighet prioriteras.

Förutom beslut baserade på erfarenhet, forskning och riktlinjer innefattar Barnkonventionen även krav på att barnens egna åsikter vägs in i beslut som har konsekvenser för barn. Barns åsikter bedöms inte påverka eller ändra de beslut ovan som tagits gällande barns bästa i utformningen av planförslagets bestämmelser och plangränser. Däremot bedöms barns erfarenhetsmässiga åsikter påverka utformningen på en mer detaljerad projekteringsnivå. Detaljerad gestaltning och utformning av bostadsgårdar, grönområden och förskolegård regleras dock ej i detaljplanen, varför det är viktigt att barn görs delaktiga i ett senare skede vid planens genomförande.

Den samlade slutsatsen är att planförslaget bedöms följa barnkonventionen.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Se avsnitt ”Fastighetsrättsliga frågor” i genomförandebeskrivning.

MILJÖMÅL

I Sverige finns 16 nationella miljömål. Av dessa bedöms detaljplanen kunna påverka följande: Begränsad klimatpåverkan, Ett rikt odlingslandskap, God bebyggd miljö, samt Ett rikt växt- och djurliv.

Begränsad klimatpåverkan

Detaljplanen bidrar till att begränsa klimatpåverkan då den möjliggör utveckling inom ett område som redan är ianspråktaget och planlagt för bostadsändamål. Planområdets centrala läge med närhet till målpunkter och service möjliggör för en mer hållbar mobilitet (gång, cykel och kollektivtrafik), än om planläggningen hade skett i Tåtortens utkant utan närhet till service på gång- och cykelavstånd.

Ett rikt odlingslandskap

Detaljplanen tar inte någon odlingsmark i anspråk vilket stärker möjligheten att bevara ett rikt odlingslandskap.

God Bebyggd Miljö

Områdets nuvarande baksidor av vägar där biltrafik prioriteras, markparkering för bilar och bebyggelse utan entréer, utvecklas i detaljplanen till framsidor med nya bostadsentréer, tydliga rörelsestråk och rekreativa bostadsgårdar. Nuvarande gång- och cykelnät stärks genom den nya bebyggelse- och rörelsestruktur som detaljplanen möjliggör, där målpunkter kopplas till planområdet via förtydligade stråk.

Ett rikt växt- och djurliv

Detaljplanen tillskapar förutsättningar för en mångfald av växt- och djurliv. Inom planområdet skyddas naturområden av varierad karaktär med träd, ängsmiljöer och vattendrag. Inom bostadsområdet säkerställs obebyggd gröna rum och gårdsmiljöer där varierade livsmiljöer för växt och djur kan tillskapas.

STRATEGISK MILJÖBEDÖMNINGBetydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer med vägledning av miljöbedömningsförordningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i miljöbalken samt plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken.

Undersökning

För att ta reda på om en detaljplan ska genomgå en strategisk miljöbedömning ska en undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan genomföras. För att undersöka om den beskrivna detaljplanen nedan kan innebära betydande miljöpåverkan har sju checklistor använts.

Den första checklisten behandlar särskilda bestämmelser, vilket omfattar om det gäller undantag eller krav på att genomföra miljöbedömning. De efterföljande fem checklistorna är tematiskt indelade i miljöaspekterna kulturvärden, naturvärden, sociala värden, materiella värden och risker för människors hälsa eller för miljön. I dessa checklistor beskrivs först platsens känslighet och nuvarande förhållanden, och sedan hur planen påverkar dessa förhållanden och hur stor störningen sannolikt kommer att bli.

Bedömning

Större delen av förändringen av markanvändningen berör ett område som redan är ianspråktaget för bostadsändamål i gällande detaljplan. Utmed Stallängsvägens västra sida övergår en remsa allmän platsmark längs vägen som i gällande plan är planlagd som PARK till allmän platsmark GATA vid anläggandet av en ny cykelbana. I planområdets sydöstra hörn övergår en bit mark från PARK till GATA, GC-VÄG och transformatorstation (E). Detaljplanen påverkar inte några riksintressen. Sammantaget bedöms detaljplanen inte påverka bedömningsgrunderna i PBL och MB på ett sådant sätt att MKB krävs.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet handläggs med standardförfarande.
Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande ungefärliga tidsplan under 2021 - 2023:

Samråd dec 2021

Granskning februari 2023

Antagande april 2023

Lagakraft juni 2023

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Tidaholms kommun ansvarar för allmänna platser som gator, naturområde och parkmark. Kommunen ansvarar också för drift och underhåll av allmän platsmark. Tidaholms Energi AB ansvarar för elledningar. Befintligt nyttjanderättsavtal (mellan Tidaholms kommun och fastighetsägare för Stensiken 1) som reglerar nyttjande av mark för VA-ledning längs Södra Ringvägen, ersätts av ledningsrätt på kvartersmark vid plangenomförande. Där så behövs skyddas ledningar med u-område på plankartan.

Huvudmannaskap

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

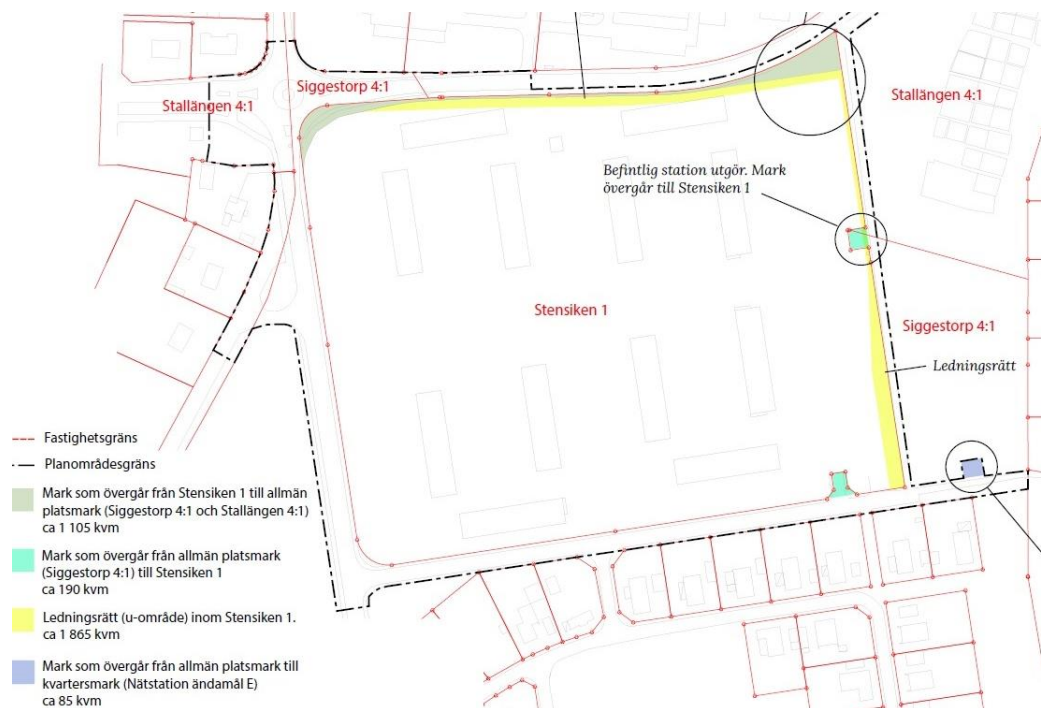
EXPLOATERINGSAVTAL

Ett exploateringsavtal finns upprättat mellan berörda parter (Tidaholms kommun och Neobo SamTidaholm Stensiken 1 AB). Syftet med exploateringsavtalet är ett effektivt och ändamålsenligt genomförande av detaljplan för Stensiken 1, m.fl. i Tidaholms tätort. Exploateringsavtalet specificerar respektive delmoment i etapputbyggnaderna så att en tid- och kostnadseffektiv utbyggnad kan ske i samförstånd. Exploateringsavtalet anger också vem som ansvarar och bekostar respektive del i utbyggnaden. Exploateringsavtalet skapar en förutsägbarhet och säkerhet i projektet och ger klara gränser för framtida budgetering. Principiella ekonomiska förutsättningar i exploateringen är att Exploatören ansvarar för, samt bekostar, genomförande av planen på kvartersmark och allmän platsmark. Kommunen övertar ansvar och drift av allmän platsmark efter inspektion och godkännande av utfört arbete. Nedan redogörs för innehållet i exploateringsavtalet översiktligt, för detaljerad läsning hänvisas till Exploateringsavtalet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör tillskapande och reglering ny allmänplats mark inom planområdet, samt avstyckning från fastighet som i förslaget uppgår i Stensiken 1. Fastighetsregleringen är i förlängningen initierad av sökande för planändringen. Inom planområdet möjliggörs för avstyckning av fastighet för nätstation (E). Kostnader för fastighetsrättsliga förändringar inom planområdet har reglerats i ett exploateringsavtal mellan Tidaholms kommun och Neobo SamTidaholm Stensiken 1 AB.



Karta fastighetskonsekvenser. För att genomföra den fastighetsbildning som redovisas ovan krävs det sannolikt en överenskommelse om fastighetsreglering.

Marken inom planområdet ingår i fastigheterna:

- Stensiken 1 (Kvartersmark, större delen av planområdet)
- Siggestorp 4:1 (Allmän platsmark, Stallängsvägen och Stensikagatan)
- Stallängen 4:1 (Allmän platsmark, Södra Ringvägen)
- Stallängen 3:4 (Allmän platsmark, Rosenbergsvägen)

Ledningsrätter

Utmed Södra Ringvägen finns en allmän VA-ledning som påverkas av planförslagets bygggrätter för bostadsändamål. Där konflikt uppstår föreslås ledningen justeras och förläggas lägre norr ut inom allmän platsmark. I de lägen där ledningen fortsatt kommer ligga kvar på kvartersmark förläggs ledningen med ledningsrätt. En planbestämmelse (u) på plankartan säkerställer att den berörda marken är tillgänglig för underjordiska ledningar. Om det visar sig att fler ledningsrätter behöver tillskapas inom planområdet är det möjligt att tillskapa utan hänvisning med bestämmelsen ”u” i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av Neobo SamTidaholm Stensiken 1 AB. Planavgift tas ej ut då exploatören bekostar framtagandet av planhandlingar. För bygglov debiteras kostnader enligt samhällsbyggnadsnämndens plan- och bygglovstaxa. Avgifter för vatten- och avlopp debiteras enligt antagen taxa. Kostnader och kostnadsfördelning kopplat till planens genomförande (fastighetsreglering, fastighetsbildning och ledningsflytt) har reglerats i ett exploateringsavtal mellan Tidaholms kommun och Neobo SamTidaholm Stensiken 1 AB.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Den förekommande friktionsjorden inom området bedöms ej som sättningsbenägen. Förutsättningarna för markarbete och grundläggning av föreslagen bebyggelse bedöms vara goda hänseende markens geotekniska egenskaper. En översiktlig geoteknisk utredning ska tas fram inför plangenomförande där exakta förutsättningarna för grundläggning utreds, samt förslag på grundläggningsmetod redovisas.

Ledningar

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

En befintlig allmän VA-ledning utmed Södra Ringvägen påverkas av planförslagets bygggrätter för bostadsändamål. Där konflikt uppstår föreslås ledningen justeras och förläggas längre norr ut på allmänplats mark. I de lägen där ledningen fortsatt kommer ligga kvar på kvartersmark ska en ledningsrätt skapas. En planbestämmelse (u) på plankartan säkerställer att den berörda marken är tillgänglig för underjordiska ledningar. Om det visar sig att fler ledningsrätter

behöver tillskapas inom planområdet är det möjligt att tillskapa utan hänvisning med bestämmelsen ”u” i detaljplanen.

Befintliga dagvattenledningar påverkas av planförslaget då ett nytt system för dagvatten och nya byggrätter tillskapas. I planens sydöstra hörn påverkas en allmän dagvattenledning av nya byggrätter. Nytt läge för ledningen är säkerställt med u-område i den nya kvartersgatan. Vidare utredning kring ledningsflytt, höjdsättning och genomförbarhet ska utföras i samband med plangenomförande.



Utsnitt där befintliga dagvattenledningar (Niras 2021) överlagrats med bebyggelseförslag (blå färg). I planområdets sydöstra hörnet syns en allmän dagvattenledning som påverkas (röd markering). Förslagsvis leds ledningen om i gata strax öster om föreslagen bebyggelse (blå streckad linje). Ledningsrätt på kvartersmark möjliggörs i detaljplanen (u). Vidare utredning kring ledningsflytt, höjdsättning och genomförbarhet ska utföras i samband med plangenomförande.

Utbyggnad

Planens genomförande kan ske i etapper. Nedan är en preliminär utbyggnad där rosa markering byggs ut som en första etapp, grönt område längs Stallängsvägen utgör etapp två och gul-markerat område utgör etapp tre.



Preliminär utbyggnad detaljplanen.

