



Detaljplan för del av Siggestorp 3:1 "Södra Rosenberg"

Tidaholms tätort, Tidaholms kommun

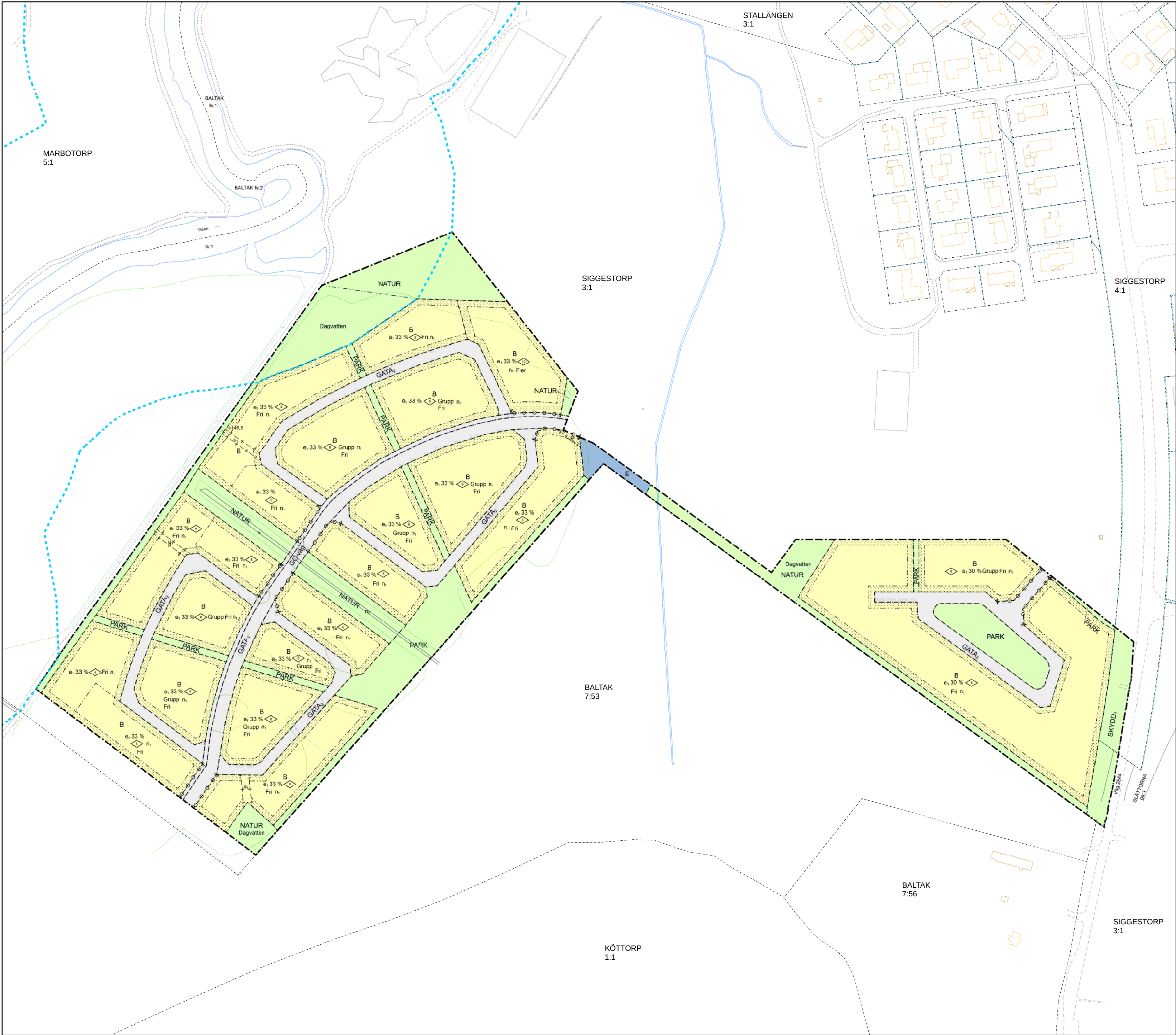
Västra Götalands län

Plan- och genomförandebeskrivning



Antagen i kommunfullmäktige 2018-05-28 §72

Laga kraft 2018-06-25



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Egenskapsgräns och administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- PARK Park, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA₁ Huvudgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GATA₂ Lokalgata, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- GC-väg Gång- och cykelbana, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- NATUR Naturområde, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
- SKYDD₁ Bullervall med en höjd av +1,5 meter över nollplanet, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Kvartersmark

- B Bostäder, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.
- E Tekniska anläggningar, PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

Utformning
Marken är avsedd för fördröjning av Dagvatten, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

Skydd
n₂ Stenmur ska finnas. Håltagning för passager medges., PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Omfattning
e₁ 0 % Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea är angivet värde i %, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering
Marken får inte förses med byggnad, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning
Grupp Gruppshusbebyggelse (radhus/parhus/kedjehus) får uppföras., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Fri Friliggande villor får uppföras. Endast en huvudbyggnad per fastighet., PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Fler Marken är avsedd för Flerbostadshus, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Mark
+0 Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter, PBL 4 kap. 10 §
n₁ Endast 80 % av fastighetsarean får hårdgöras, PBL 4 kap. 10 §

Utfart
Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål
U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6 §

Genomförandetid
Genomförandetiden är 10 år., PBL 4 kap. 21 §

Övrigt
Källare får inte finnas, PBL 4 kap.

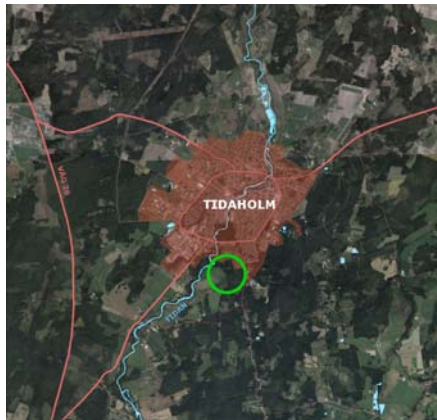
GRUNDKARTA

- Fastighetsgräns
- Väggkant linje
- Markkantlinje
- Vattendrag
- Strandskydd Tidan

Byggnader

Koordinatsystem: SWEREF99 13 30
Höjdsystem: RH2000
Datum: 2018-06-25
Skala A2 1:2 000

Översiktskarta



Detaljplan för
del av Siggestorp 3:1
"Södra Rosenberg"

Upprättad 2018-04-12

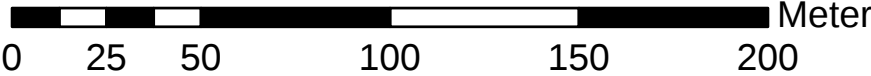
Tidaholms kommun
Miljö- och byggnadskontoret
Dnr. MBN 2015/108



S167

Antagen i kommunfullmäktige 2018-05-28 §72

Laga kraft 2018-06-25



SAMMANFATTNING

- Planförslaget rymmer bostadsutveckling i ett ca 13 ha stort område som sluttar åt väst.
- Bebyggelsen fördelar sig på tomter för friliggande villor och grupphusbebyggelse i storlekarna 700-1500 kvm om 1-2 våningar, samt en tomt för flerbostadsbebyggelse om 3700kvm i 3 våningar.
- Området är idag obebyggt och består av skogsmark samt betes/odlingsmark. Planområdet gränsar till pågående exploateringsområde för skola och besöksanläggningar och ligger strax söder om Tidaholms tätortgräns.
- Stenmurar kommer att bevaras så långt som möjligt.
- Ett område med lövskog i norra delen av planområdet kommer att sparas för natur och rekreation, samt för möjlighet till dagvattenhantering.
- Infart till området sker från Stallängsvägen och gränsande detaljplaneområde. Nya gång- och cykelvägar skapas och länkar samman området med befintlig bebyggelse i norr.

Planprocessen genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>SAMMANFATTNING</i>	2
<i>HANDLINGAR</i>	5
INLEDNING	6
<i>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</i>	6
Bakgrund	6
<i>TIDPLAN</i>	6
<i>PLANDATA</i>	6
<i>AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN/ HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER</i>	7
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</i>	8
Översiktliga planer	8
Gällande detaljplaner	8
Bostadsstrategiskt program	9
Övriga planeringsunderlag och förordnanden	10
Bälteberga Planprogram	10
<i>PLANENS HANDLÄGGNING</i>	13
Planprocess	13
<i>MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING</i>	13
Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan	13
Miljökvalitetsnormer 5 kap miljöbalken	14
PLANBESKRIVNING	16
<i>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</i>	16
Mark och vegetation	16
Riksintressen, fornlämningar och kulturmiljöer	19
Åkerholmar, odlingsrösen och stenmurar.....	20
Strandskydd.....	21
Ianspråkstagande av jordbruksmark	22
<i>BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET</i>	26
Vision.....	27
Planerad bebyggelse	27
Befintlig bebyggelse	29
Service	29
Friytor.....	30
Social hållbarhet.....	30
Gator och trafik	31
Teknisk försörjning.....	35
Hälsa, säkerhet och störningar.....	37
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	43
<i>ORGANISATORISKA FRÅGOR</i>	43

Tidsplan	43
Genomförandetid.....	43
Ansvarsfördelning	43
<i>FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR</i>	43
Fastighetsbildning	43
<i>EKONOMISKA FRÅGOR</i>	44
<i>TEKNISKA FRÅGOR</i>	45
<i>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</i>	45
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	46

HANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser samt denna plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på miljö- och byggkontoret¹.

Samtliga bilder tillhör Miljö- och byggkontoret, Tidaholm.

Bilagor:

1. Behovsbedömning i form av checklista
2. PM Geoteknik 2011-11-23
3. PM Geoteknik 2016-10-14
4. Dagvattenutredning
5. Trafikbullerutredning
6. Trafikutredning Rosenberg

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.

¹ På grund av personuppgiftslagen (PUL) finns den inte med som bilaga till planhandlingarna.

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av Tidaholms tätort i form av bostadsbebyggelse med tillhörande gatu-, park- och naturmark, i direkt anslutning till Tidaholms tätorts södra del. Planområdet omfattar cirka 13 hektar och utgörs idag av obebyggd mark. Marken är inte detaljplanlagd sedan tidigare. All mark inom planområdet ägs av Tidaholms kommun.

Bakgrund

2015-2016 togs ett planprogram fram för delar av föreslaget planområde. Planprogrammet delades upp i två detaljplaner; en rymmande ett större skolområde och område för besöksanläggningar vilken upprättades under 2017, samt ett större område för bostäder i södra delarna av planprogramområdet vilket ryms inom denna detaljplan.

TIDPLAN

Samråd dec 2017.

Granskning mars 2018.

Antagande april 2018

Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas beräknas detaljplanen kunna antas av Kommunfullmäktige maj 2018.

PLANDATA

Planområdet ligger strax utanför den södra delen av Tidaholms tätort och omfattar ca 13 ha skogs- och åkermark. Angöring till planområdet görs via Stallängsvägen. I direkt anslutning till planområdet sker en pågående exploatering för kommande skol- och idrottsområde. Till Tidaholms centrum är det ca 1,5 km.

Planområdet ligger fastigheten Siggestorp 3:1, vilken ägs av Tidaholms kommun.



AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN/ HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Vid utarbetande av planförslaget har miljö- och byggkontoret gjort lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen samt bedömt att förslaget är förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kap. miljöbalken. Se även resonemang som förs på sidan 20-23 i planbeskrivningen.

3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken avser grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Mark- och vattenområden skall användas för det ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Enligt miljöbalkens 3 kap 4 § är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Bostäder endast en km från centrum möjliggör goda förutsättningar att gå och cykla till skola, arbetsplats alternativt kollektivtrafiknoder. I den fortsatta

samhällsutvecklingen är det av stor vikt att planera så att behovet av den privata bilen minskar. Därmed bedöms markens värde som användning för bostäder överstiga markens värde som jordbruksmark.

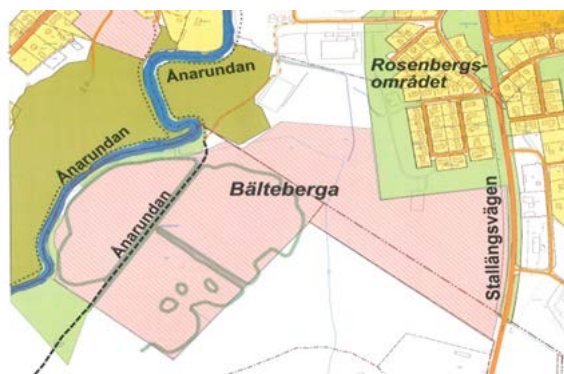
Med motiveringen ovan samt på sidan 20-23 anser kommunen att de åtgärder planen medger är förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

Området innefattas inte av några kända riksintressen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området som omfattas av denna detaljplan ingår i "Framtidsplan 2020 - Fördjupad översiktsplan för Tidaholms stadsbygd" (FÖP), som antogs av kommunfullmäktige 2009-12-14. Planområdet är utpekade som ett nytt utbyggnadsområde för bostäder. Planläggningen sker därmed i linje med kommunala beslut och planer.



Utdrag ur Framtidsplan 2020. Nya bostadsområden – "Område 2 Bälteberga".

Riktlinjer område 2 Bälteberga

När detaljplan för området upprättas ska utrymme för Anarundan ges mellan planerat bostadsområde och Tidan. Ny gång- och cykelväg skall ansluta till befintlig gång- och cykelväg från Rosenbergsområdet, alternativt en separerad gång- och cykelväg utmed Ställängsvägen. Hänsyn ska tas till befintliga åkerholmar och en stenmur. Om det inte är möjligt måste dispens sökas hos lässtyrelsen för att ta bort dessa. Vegetationen mellan Tidans strand och jordbruksmarken ska sparas och skyddas i detaljplanen. Dagvattnet ska tas om hand lokalt eller fördröjas. I norra delen av området ska stor hänsyn tas till område som klassats som värdefull natur.

Gällande detaljplaner

Planområdet innefattas inte av någon gällande detaljplan. Området utgörs idag av oexploaterad natur utanför planlagt område, strax söder om Tidaholms stads nu gällande tätortsgrens. Norr om planområdet pågår planläggning för detaljplanen "Del av Siggestorp 3:1 samt 4:1 – Rosenberg" vilken möjliggör nybyggnation av skolverksamhet samt utvidgning av befintligt idrottsområde i norr och är en del av satsningen på utvecklingen av området Rosenberg i Tidaholm.

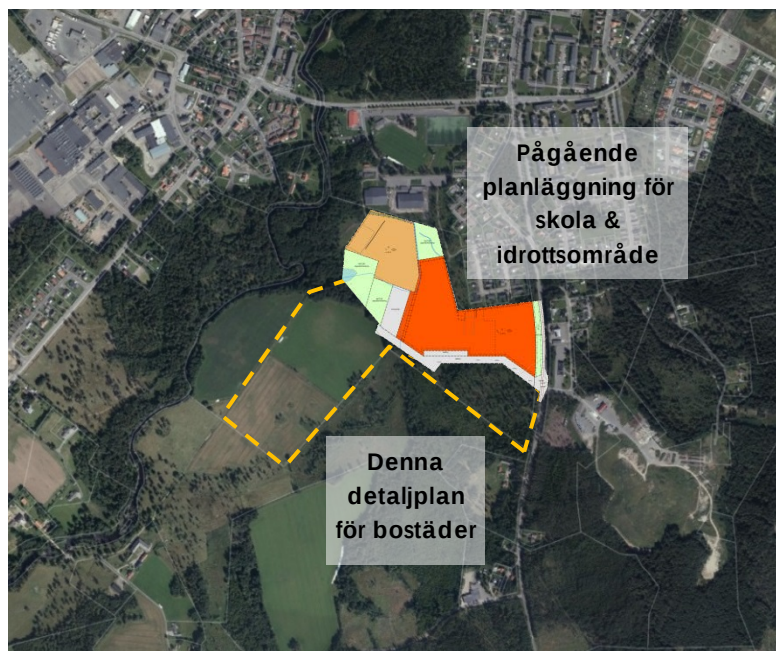


Bild över plangräns samt pågående planläggning i norr.

Bostadsstrategiskt program

Den 29 maj 2017 antog Tidaholms kommunfullmäktige det bostadsstrategiska program som Miljö- och byggkontoret tagit fram för framtida boende i kommunen. Programmet redovisar kommunens insatser för att nå uppsatta mål, samt hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program. Det bostadsstrategiska programmet syftar till att skapa beredskap och att effektivt sätta igång och slutföra bostadsprojekt enligt målen för bostadsförsörjning. Programmet fungerar som ett planerings- och investeringsinstrument för samordning av nyproduktion samt utveckling av befintligt bostadsbestånd.

Tidaholms kommun växer, och har från 2010 till och med 31 december 2015 ökat med 107 personer. Enligt befolkningsprognosen 2016 kommer Tidaholm att öka med 183 personer från 2015 till 2020. Antalet hushåll har från 2012 till 31 december 2015 ökat med 76 hushåll. En växande befolkning betyder ett ökat tryck på bostadsmarknaden, samt att befintligt bostadsbestånd behöver göras både attraktivare och mer tillgängligt och att nya bostäder måste byggas.

I behovsanalysen har kommunen bedömt att det behövs mellan 175-200 nya lägenheter varav cirka 20-25 småhus under programperioden 2017-2020. Beräkningen är gjord utifrån det behov som är känt 2016. Växer Tidaholm enligt prognosen kan det enligt programmet finnas behov av ytterligare cirka 50 bostäder, vilket bedömningen har gjorts att det gör.

Inne i Tidaholms tätort kommer det under det kommande året att byggas tre flerbostadshus av privata aktörer som tillsammans kommer skapa ett sjuttital lägenheter, fördelade på både hyresrätter samt bostadsrätter. Behovet av lägenheter kan därför anses som tillgodosett för några år framöver. Gällande

villatomter är läget ett annat, där kommunen idag endast har två byggklara och planlagda villatomter till salu. Det finns därmed en stor brist på villatomter, och samtidigt en stor efterfrågan.

Tidaholms kommun har en strategi för att bli en "Attraktiv kommun": För att höja andelen medborgare som upplever Tidaholms kommun som en bra plats att bo och leva på ska kommunen bland annat arbeta för goda kommunikationsmöjligheter, verka för ett varierat bostadsutbud samt ha en skola och omsorg med hög kvalitet. På så sätt arbetar kommunen för att vara en del av bostadsmarknaden i region.

Genom att i planområdet Rosenberg tillskapa en variation av villatomter, tomter för grupphusbebyggelse, samt mark för flerbostadshus, i nära anslutning till god närservice, goda kommunikationer, skol- och idrottsområde samt närhet till rekreation och frilustliv, hoppas vi bidra till att uppfylla behovet av bostäder i kommunen fram till 2020 samtidigt som vi arbetar med strategin att bli en Attraktiv kommun.

Övriga planeringsunderlag och förordnanden

Den nordöstra delen av planområdet utgörs idag av granplanering och innefattas av Tidaholms kommuns fastställda skogsbruksplan (2013-2022). En del av nordsvästra planområdet innefattas av Tidaholms fastställda naturvårdsprogram, antagen i kommunfullmäktige 2010-03-28 samt lövskogsinventering från 2012. Utöver detta gäller ån Tidans strandskydd på 100 meter.

Arrende- och nyttjanderätter

Den södra delen av planområdet ingår sedan 2015-02-04 i ett jordbruksarrende, som efter kontraktsdatumet förlängs med ett år i taget. Uppsägning och återtagande av arrendet ska ske senast sex (6) månader i förväg.

Längs västra kanten av planområdet löper även den s k *Ånarundan*, vilken är ett frekvent använt promenadstråk i södra delen av Tidaholms tätort. Denna skall även i framtiden finnas tillgänglig för allmänheten.

Bälteberga Planprogram

Under 2015-2016 togs ett planprogram, kallat "Bälteberga planprogram" fram för att utreda en möjlig utveckling och exploatering av området inom den kommunägda fastigheten Siggestorp 3:1. Planprogrammets inriktning var att utveckla området för framtida bostadsbebyggelse, och utredde därför möjliga kommunikationer mot befintlig bebyggelse, lösningar för lokal infrastruktur, hänsynstaganden mot befintlig bebyggelse och värdefull natur, avstånd till ån Tidans strand, samt en möjlig etapputbyggnad av bostäder i området. Man lyfte även de förutsättningar och hänsynstaganden som man kände till med tanke på friluftsliv samt lantbruk i området.

Efter att planprogrammet godkändes (2016-06-16) har det framkommit att det finns behov av en ny skola samt en ny förskola inom tätorten. Kommunens utredningar av olika lägen för skola och förskola har resulterat i att utbyggnadsområdet Rosenberg ansågs som den lämpligaste platsen. Det fanns också ett behov av att utöka den besöksverksamhet i form av idrottshallar, som idag bedrivs i Rosenberg norr om planområdet. Området för planprogrammet delades då upp i två detaljplaner: en för skol- samt idrottsområdet i norra delen av planprogrammet kallat detaljplan "Rosenberg" samt en för bostadsområdet i den södra delen, kallat detaljplan "Södra Rosenberg". Genom att dela upp planarbetet för de olika ändamålen möjliggjordes en snabbare och smidigare planprocess. Detaljplanen "Rosenberg" påbörjades redan våren 2017, för att möjliggöra en skolstart till hösten 2020.

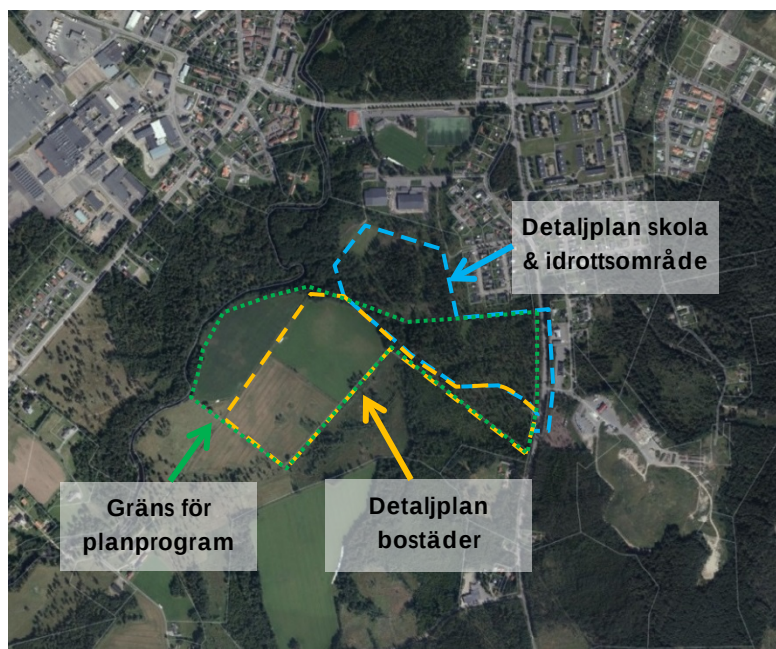


Bild över planprogrammets samt detaljplanernas gränser i området.

Programförslaget

Visionen med planprogrammet är *"Nära staden – granne med naturen"*:

"Boende i Bälteberga kommer att vara granne med naturen - då den finns strax intill tomtgränsen i form av såväl Tidan och skogen som ängar och promenad- och friluftsstråk. Genom att skapa bra anslutningar till det befintliga gång- och cykelvägnätet ges en närhet till stadskärnan. Bälteberga möjliggör att bo nära naturen men ändå nå stadens funktioner och kollektivtrafik via en kort promenad eller cykeltur. Det skapar förutsättningar för ett hållbart levnadssätt som är bra för såväl staden och miljön och som även tilltalar fler och fler människor."



Programförslaget delades upp i två tydligt avgränsade områden eftersom ett låglänt avrinningsområde med en större bäck delar programområdet i mitten. Totalt medger planprogrammet en möjlig exploatering på ca 130-140 bostäder samt en större tomt för eventuell förskola/skola alternativt bostäder på drygt 10 000 kvm. Programförslaget visar på möjligheter att ta tillvara på områdets befintliga kvalitéer i samband med utformningen av en lekplats och friyta i mitten av område B, där även en stenmur är möjlig att bevara.

Programförslaget är uppdelat i två områden, A och B. Etapp A utgörs av den mark som idag är skog/nyligen avverkad skog i öster och etapp B utgörs av den mark som idag är åkermark i väst.

Inom programområdet föreslås att förhöjningen med stenmuren som sträcker sig från väst till öst sparas och används som allmän platsmark i form av lek- och grönytor. Det skapar ett värde för boende i området såväl som kommunens invånare som passerar området i samband med användandet att promenadstråket Ånarundan.

Programsamråd

I samrådet för planprogrammet framkom att planläggning för kvartersmark inom gränsen för Tidans strandskydd om 100m inte var lämpligt. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste det utredas och påvisas att en utbyggnad av bostäder, som i det här fallet utgör tätortsutvecklingen, inte kan ske på annat ställe inom tätorten, som inte omfattas av strandskyddsbestämmelser.

I samrådet för planprogrammet framkom även vikten av att i ett tidigt skede arbeta in den tänkta dagvattenhanteringen för området i detaljplanen, för att bland annat leva upp till miljö kvalitetsnormer för vatten. En

dagvattenutredning togs därför fram i ett tidigt skede, vilken bygger på ett fullt utbyggt område i enlighet med planprogrammet, men med förutsättningar för skola, idrottshall samt förskola i områdets norra delar och bostäder i de södra. Dagvattenutredningen har legat som grund för den fortsatta projekteringen av området.

En annan synpunkt var även att flytta infartsvägen till området längre söderut längs Stallängsvägen i höjd med infarten till Siggstorps avfallsanläggning samt bilbesiktningen. Genom att här istället möjliggöra en rondell skapar man en säkrare infart till området, samtidigt som man säkrar hasigheten till 50km/h på Stallängsvägen och förtydligar gränsen för Tidaholms tätort.

Under samrådet framkom även en viss osäkerhet kring om området uppfyllde gällande krav för buller vid bostadsbebyggelse. Därmed har en bullerutredning även tagits fram i ett tidigt skede i detaljplaneprocessen, för att säkerställa att kommande bostadsområden och skolområden som gränsar till Stallängsvägen uppfyller gällande krav på buller. I planarbetet säkerställs detta med en bestämmelse om bullervall.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planprocess

Denna detaljplan sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen, PBL 2010:900 5 kap. Planområdet pekas i Fördjupad översiktsplan för Tidaholms stadsbygd 2020 (FÖP) ut som ett utbyggnadsområde för bostäder. Här belyses vikten av att man i ett tidigt skede redovisar kommunens planer för området för allmänheten, då området är av ett stort allmänt intresse. Till följd av detta valde man att inleda planarbetet med att ta fram ett planprogram (Bälteberga Planprogram 2016-02-17)² som har legat som grund för det fortsatta planarbetet. Man valde även att genomföra planprocessen för detaljplanen enligt ett utökat förfarande, med samråd och granskning innan ett beräknat antagande i kommunfullmäktige maj 2018.

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömning är den analys som görs för att avgöra om förslaget kan antas påverka miljön så mycket att en miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behövs. Behovsbedömning finns i form av en checklista som bilaga.

² Bälteberga Planprogram – Planprogram för villabebyggelse vid Bälteberga, del av Siggestorp 3:1, Tidaholms kommun.”

Kommunens samlade bedömning som resultat av behovsbedömningen

Tidaholms kommun bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och miljöbalken, därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram.

Enligt yttrande 2017-12-08 (Dnr. 402- 9082-2017) delar Länsstyrelsen Västra Götaland kommunens uppfattning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormer 5 kap miljöbalken***MKN luft***

Miljö kvalitetsnormerna för luft är gränsvärdesnormer och anger de gränsvärden som inte får överskridas, för att varken människors hälsa eller djur, växter och kulturvärden ska skadas. Det finns miljö kvalitetsnormer för följande ämnen: kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till detta finns även en föreskrift från naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8). Enligt Naturvårdsverket innehåller förordningen miljö kvalitetsnorm av gränsvärdes- och målsättningskaraktär, samt miljö kvalitetsnormer för fina partiklar (PM2,5). Kommunerna ansvarar liksom tidigare för att kontrollera flertalet miljö kvalitetsnormer och underrätta Naturvårdsverket och Länsstyrelsen vid överskridande eller risk för överskridande av en miljö kvalitetsnorm.

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

Tidaholms kommun är medlem i Luft i Väst. De senaste mätningarna av PM 10 (partiklar) som genomfördes vinterhalvåret 2011/2012 visar att Tidaholms urbana luftmiljö PM 10 ligger under miljö kvalitetsmålet, även NO2 (kvävedioxider) klarar miljö kvalitetsmålet. Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för luft negativt. Exploateringen av bostäder enligt planen innebär en acceptabel ökning av fordon i ett annars redan utbyggt område i staden.

MKN vatten

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

Tidaholm tillhör Västerhavets och södra Östersjöns vattendistrikt. För denna plan gäller Västerhavets vattendistrikt och sträckan Tidän-Korsberga-Madängsholm. Enligt VISS (Vatteninformations System Sverige) har Tidän för aktuell sträcka måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är att god ekologisk status uppnås 2021, samt att ytvattnet ska uppnå god kemisk ytvattenstatus. Att Tidän för sträckan inte uppnår god ekologisk status har sin främsta tyngdpunkt i förändringar i konnektivitet/fysiska hinder som försvårar vandringsvägar för växt- och djurliv. Främst

vandringsvägar för fiskar längs Tidan. Orsaken är dammar, barriärer och slussar för kraftverk placerade längs nämnd sträcka. Dock inte i direkt närhet till planområdet. Inom ramar för planens omfattning finns ingen möjlighet att avhjälpa dess hinder och därmed öka den ekologiska statusen.

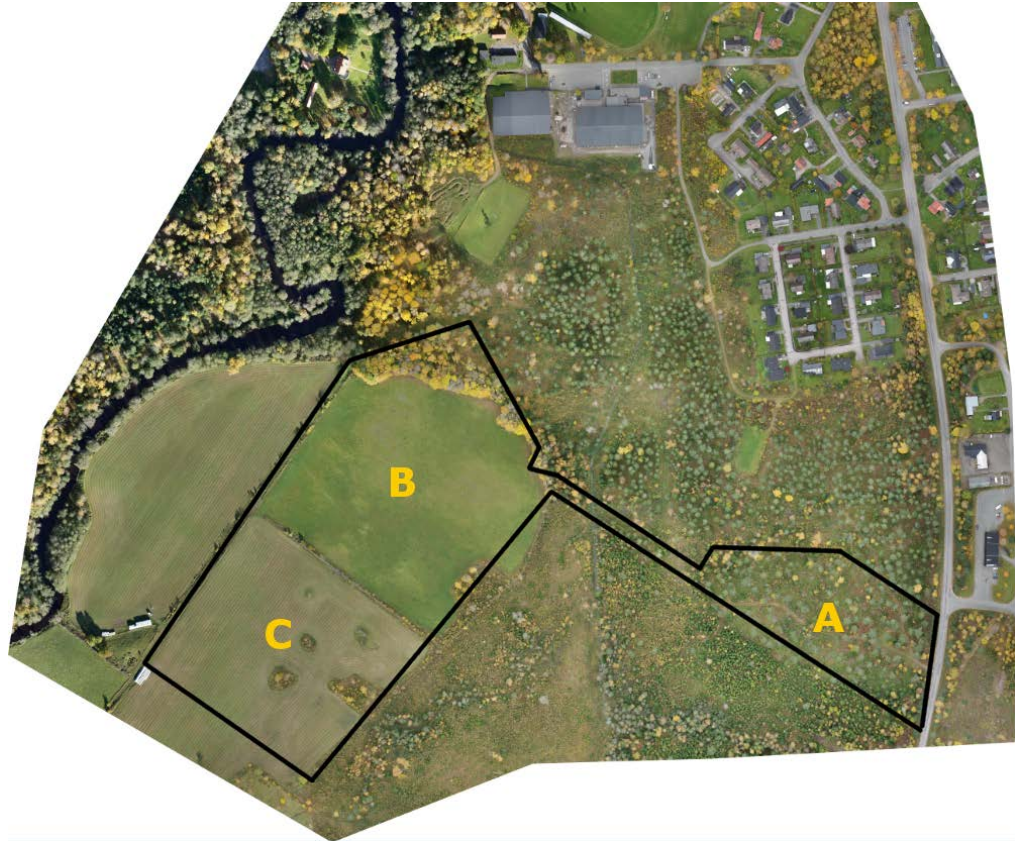
Den kemiska statusen har främst sin grund i förekomst av polybromerade difenyletrar samt kvicksilverhalter påvisade i fisk samt i ytvattnet. Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för just kvicksilver samt polybromerade difenyletrar. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkolk. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats skogsmarkens humuslager, varifrån det kontinuerligt sker ett läckage till ytvattnet med påföljande ackumulering i vattenlevande organismer och fisk. Problemet beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. Genom att skapa förutsättningar för goda kommunikationer med kollektivtrafik samt planlägga för gång- och cykelvägar inom området uppmuntrar vi hållbara färdsätt och minskar då utsläppen av fossila bränslen ytterligare till atmosfären. Denna åtgärd kan inte enskilt påverka halterna eller åtgärda ett globalt problem, men genom en nationell och internationell medveten satsning för att uppmuntra till hållbara alternativ kan man genom gemensamma ansträngningar nå en bit på vägen mot globala mål.

Dagvattenutredning framtagen av WSP (bilaga 4) visar på lösningar för fördröjning och rening av dagvattnet från transport, så att framtida flöde inte skall vara större än befintligt maxflöde till Tidan. Dessa lösningar ges stöd i detaljplanen, bland annat genom en bestämmelse om maximal hårdgjord yta per fastighet, och innebär att konsekvenserna av detaljplanens genomförande inte bedöms inverka på det vatten som når Tidan i sådan omfattning att möjligheter att uppnå antagna miljökvalitetsnormer för Tidans vatten påverkas negativt. Exploateringen i området, med utgångspunkt i dagvattenutredningen, bedöms som helhet inte öka föroreningsbelastningen på recipienten. Näringspåverkan blir snarare lägre jämfört med befintlig situation, vilket framförallt beror på minskad areal åkermark samt anläggning av våtmark. Sammanfattningsvis nämns att "Exploatering av Rosenberg kommer också att bidra till ökad föroreningsbelastning på recipienten om inte reningsåtgärder planeras, skapas och upprätthålls. Enskilda åtgärder är inte tillräckligt, men med en kombination av åtgärder förväntas påverkan av planen bli ringa.³".

³ Dagvattenutredning Rosenberg och Södra Rosenberg, sid 26.

PLANBESKRIVNING

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Ortofoto över planområdet med områdesindelning A-C.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av skogsmark/ nyligen avverkad skogsmark samt åkermark i form av gräsvall. Genom området rinner en bäck ner mot Tidan som ligger väster om planområdet. Marken sluttar huvudsakligen västerut ner mot Tidan och nivåskillnaden inom planområdet är cirka 11 meter. Planområdet bedöms inte innehålla några stora naturvärden, med undantag för en del av norra planområdet som innefattar ett parti lövskog med vissa naturvärden. Inom området finns småbiotoper i form av åkerholmar och stenmurar, vilka behandlas under egna rubriker.



Vy norrut längs västra planområdesgränsen/Ånarundan. Planområdet till höger i bild.



Vy norrut längs västra planområdesgränsen/Ånarundan. Område B och C till höger i bild.



Vy över område C från västra planområdesgränsen/Ånarundan.



Vy över område B från västra planområdesgränsen/Ånarundan.



Vy över område A.

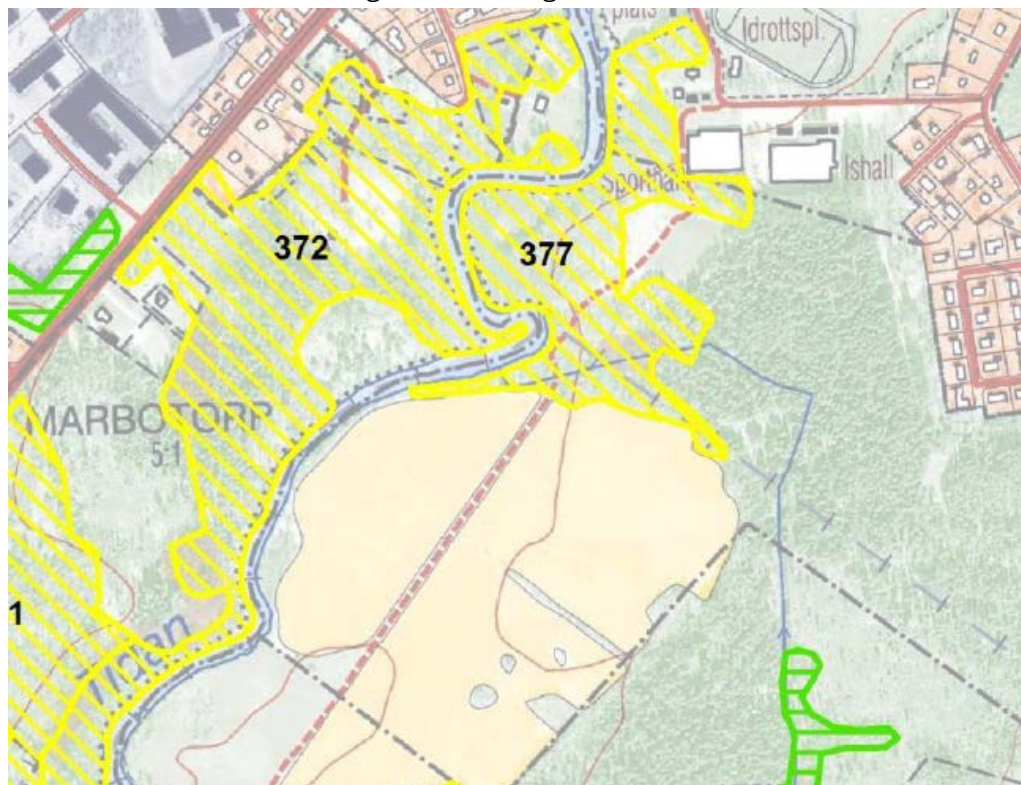


Vy norrut in mot Tidaholms längs Stallängsvägen. Planområdet till vänster i bild.

Lövskog

Nordväst om planområdet finns enligt kommunens lövskogsinventering en lövskog av naturvärdesklass 3 (nr 377). Skogen ligger till största del utanför aktuellt planområde och bedöms därmed inte få någon större negativ påverkan på skogens värde. De delar av skogen som ligger inom planområdet planläggs

som Natur och lämnas som grön- och skogsområde.



Vy från Ånarundans norra del med lövskog av naturvärdesklass 3, strax norr om planområdet.

Riksintressen, fornlämningar och kulturmiljöer

Detaljplaneområdet omfattas enligt Länsstyrelsens WebbGIS⁴ inte av några riksintressen eller Natura 2000-områden. Området innehåller inga kända registrerade fornlämningar⁵ enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök.

En Arkeologisk utredning har genomförts under vintern 2017-2018, på uppdrag av Länsstyrelsen Västra Götaland. Då arkeologiska fynd gjorts i gränsen till aktuellt planområde kommer en förundersökning att genomföras för de aktuella

⁴ Länsstyrelsen Webbkartan: <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/vastragotaland/infokartan/>

⁵ Riksantikvarieämbetets Fornsök: <http://www.raa.se/hitta-information/fornsok-fmis/>

fynden under våren 2018. En arkeologisk utredning fas 2 kommer även att utföras på delar av åkermarken inom planområdet, då platsen bedömdes vara av kulturhistoriskt intresse sett till närheten till Tidan, och man vill utesluta att det inte finns några arkeologiska värden som inte går att upptäcka med enbart en okulär inventering. Skulle några fynd göras kommer hänsyn tas till detta i det fortsatta planarbetet. En kontinuerlig dialog hålls med länsstyrelsen samt utförande arkeologer.

Åkerholmar, odlingsrösen och stenmurar

Småbiotoper, som t.ex. stenmurar och åkerholmar ökar variationen i odlingslandskapet och är därför viktiga för den biologiska mångfalden. De utgör ofta livsmiljöer för bl.a. fåglar, ormar, fjärilar m.fl. Enligt Miljöbalken (MB) 7 kap. 11 § omfattas dessa av ett generellt biotopskydd i jordbrukslandskapet och får inte skadas. Länsstyrelsen kan dock lämna dispens från skyddet om särskilda skäl föreligger.

Planförslaget, se planskiss på sid. 25, bygger i allt väsentligt på att spara många av de naturvärden som finns inom planområdet. En dispens för att ta bort stenmurar, åkerholmar och odlingsrösen är sökt och beviljad av länsstyrelsen 2018-04-04. Dispensen baseras på bilden på sidan 21 (ref. bilaga 1), och är villkorad med följande punkter:

1. Dispensen får endast tas i anspråk under förutsättning att detaljplanen för del av Siggestorp 3:1, "Södra Rosenberg", vinner laga kraft.
2. Som kompensation ska minst 334m kallmurad stenmur återuppbyggas i den huvudsakliga utsträckning som framgår av blå markering i bilaga 1. Stenmurarna ska förses med lodrätt avslut och tilljämnat krön.
3. Som kompensation ska minst fyra nya rösen anläggas på de platser som framgår av blå och lila markering i bilaga 1.
4. Rivning av stenmurar, åkerholmar och odlingsrösen får endast genomföras under tiden 1 juni till och med 30 september. Rivning ska genomföras med försiktighet.

Byggnadsarbetet ska påbörjas inom två år och avslutas inom fem år från den dag detta beslut vann laga kraft, annars upphör dispensen att gälla.

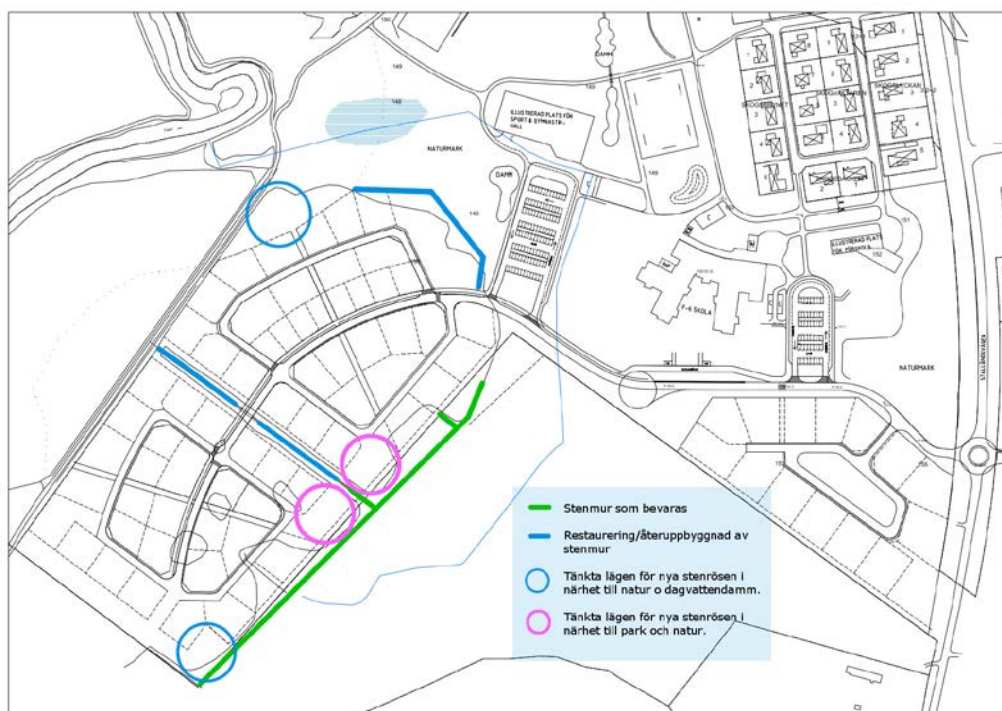


Bild över åtgärder samt bevarade delar av stenmurar och odlingsrösen inom området.

Strandskydd

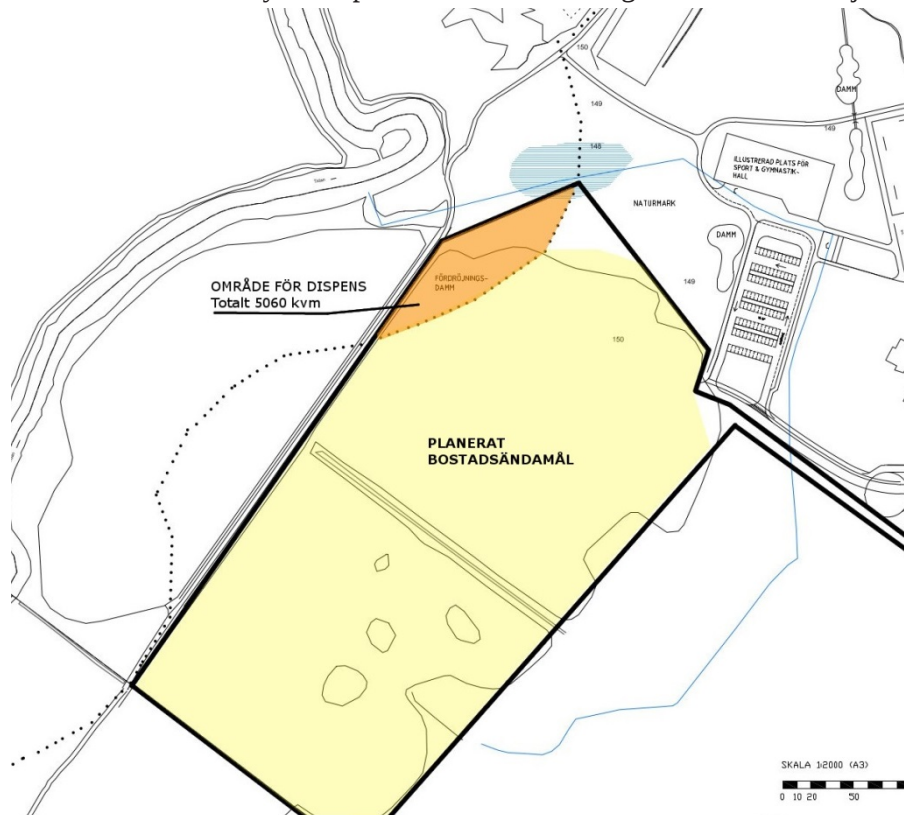
På båda sidor om Tidan råder idag strandskydd om 100 meter. En mindre del av den västra delen av planområdet ligger inom Tidans strandskydd. Strandskyddet, som regleras i Miljöbalkens 7 kapitel, har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Att värna strandskyddets syften har varit en viktig utgångspunkt för utformningen av planförslaget.

De planerade bostadsområdena har en naturlig lutning ned mot Tidan. För att exploatera området på ett ur vattenhanteringssynpunkt hållbart sätt är planen att anlägga fördröjningsdammar för omhändertagande av dagvatten på strategiska platser. Till hjälp har kommunen i samarbete med WSP tagit fram en dagvattenutredning⁶ för hela exploateringsområdet Rosenberg. I dagvattenutredningen framkommer att en av de viktigaste placeringarna för dagvattendammar i området ligger i lågpunkten för bostadsområdet. Lågpunkten ligger idag inom strandskyddet för Tidan, Se bifogad karta. Vår ambition är därför att inom strandskyddet för Tidan, planlägga för NATUR med en tillhörande bestämmelse för dagvattenhantering, och på detta sätt uppfylla kraven för hållbart omhändertagande av dagvatten och gällande krav för MKN vatten i bostadsområdet. Genom att planlägga för NATUR, vilket är allmän platsmark, kommer marken fortsatt vara tillgänglig för allmänheten. Därmed kommer inte intentionerna med strandskyddet att försvinna. Planförslaget stärker den biologiska mångfalden genom att omvandla åkermark utan större

⁶ Dagvattenutredning – Rosenberg och Södra Rosenberg, WSP 2017-06-09. Se bilaga 4.

biologiska värden inom strandskyddsområdet till ett naturområde med plats för öppna dagvattendammar för fördröjning av dagvatten innan recipient.

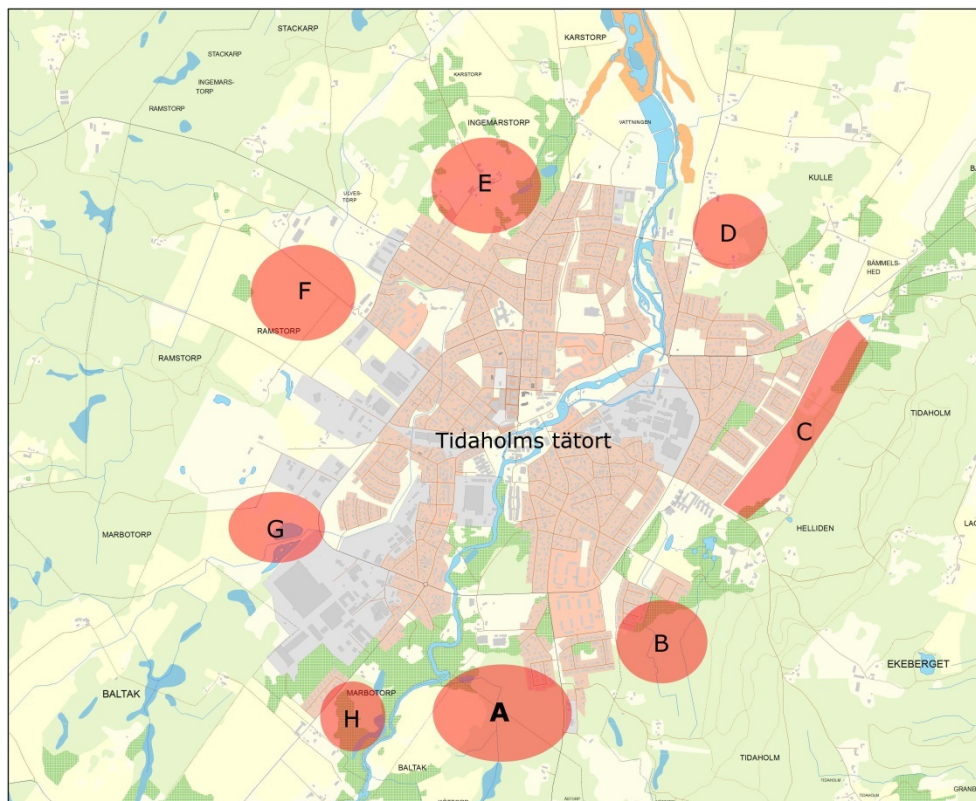
Ansökan för strandskyddsdispens är under beredning och beslut väntas januari 2018.



Karta över område som berörs av strandskyddsdispens.

Ianspråkstagande av jordbruksmark

Ett av riksdagens antagna 16 miljömål - ett rikt odlingslandskap - syftar till att skydda jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion. Huvuddelen av planförslaget, ca 9 av totalt 13 ha, berör jordbruksmark och denna kommer att försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. För att göra en rimlig avvägning av konsekvenserna i och med ianspråktagande av jordbruksmarken kontra annan mark i motsvarande läge och omfattning har en utredningssammanställning gjorts. Där har kommunägd mark i direkt anslutning till Tidaholms tätort ställt mot varandra för att bedöma platsernas lämplighet gällande bostadsutveckling.

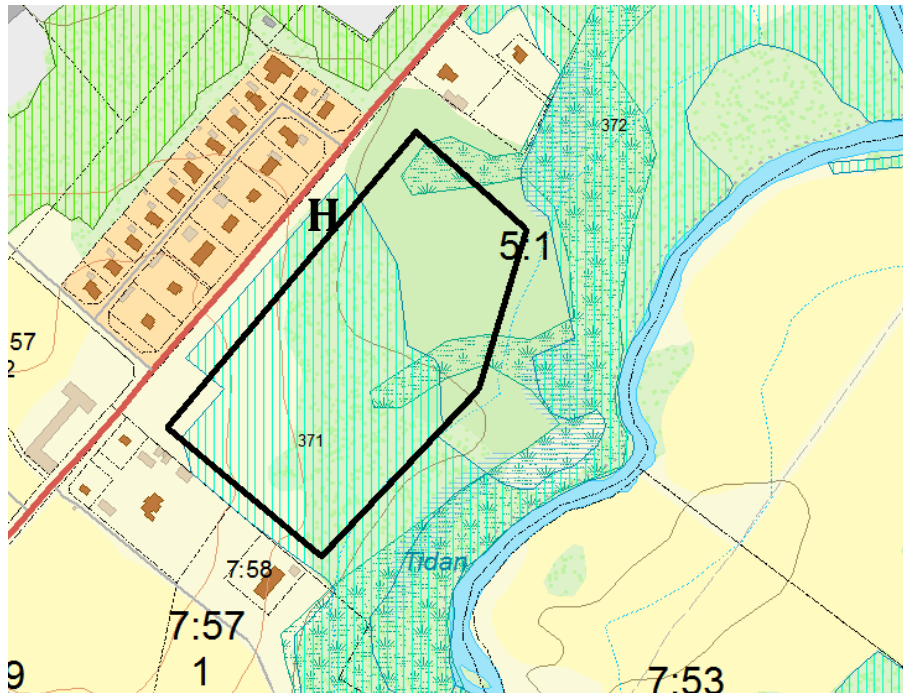


Område	Jordbruks- mark	Hag- mark	Skogs- mark	Övrig hänsyn	Bedömning
A	x		x	Strandskydd om 100m	<u>Fördelar:</u> Utpekad som utbyggnadsområde i kommunens Fördjupade Översiktsplan (FÖP) samt Kommunövergripande översiktsplan. Marken köptes in 1990 just för syftet att möjliggöra en framtida utbyggnad av bostäder. I direkt anlutning till området planeras ett nytt skolområde, vilket skapar en trygg och nära boendemiljö för bl.a. barn och unga. <u>Nackdelar:</u> Produktiv skogsmark samt jordbruksmark för vallodling.
B			x	Områdesbestämmelser för Hellidsberget. Skyddsvärd skog.	<u>Fördelar:</u> I direkt anlutning till nyligen utbyggt bostadsområde. <u>Nackdelar:</u> Omfattas idag av områdesbestämmelser för Hellidsberget, vilket måste hävas för att medge ev. exploatering. Området bedöms inte som lämpligt ur geoteknisk synpunkt, då det är ett lågområde med dålig vattenavrinning. Klassificerat som skyddsvärd sumpskog av Skogsstyrelsen 2017.
C	x	x		Områdesbestämmelser för Hellidsberget	<u>Fördelar:</u> I direkt anlutning till befintligt bostadsområde. <u>Nackdelar:</u> Omfattas idag av områdesbestämmelser för Hellidsberget, vilket måste hävas

					för att medge ev. exploatering. Delar av området är produktiv jordbruksmark
D	x			Möjligt översvämningsområde	<u>Fördelar:</u> Lätt att exploatera. Goda kommunikationer mot tätorten. <u>Nackdelar:</u> Produktiv jordbruksmark. Delar av området riskerar översvämning från Tidan vid beräknat högsta flöde (Källa: MSB översvämningsportal).
E		x		Höga kultur- miljövärden. Forn- lämningar.	<u>Fördelar:</u> Attraktivt läge. Goda kommunikationer mot befintlig bebyggelse och för arbetspendling mot Skövde. <u>Nackdelar:</u> Området innefattar höga kulturmiljövärden, med naturvärdesklass 1 i Tidaholms Kommuns Naturvårdsprogram 2010-2014. Området innefattar kända fornlämningar.
F	x			Översvämning sområde	<u>Fördelar:</u> Goda kommunikationer mot befintlig bebyggelse och för arbetspendling mot Skövde. Utpekad som framtida hästboende i kommunens Fördjupade Översiktsplan (FÖP). <u>Nackdelar:</u> Produktiv jordbruksmark. Gränsar till ett större område för aktiv och planlagd industrimark. Stor del av området riskerar översvämning från Tidan vid beräknat högsta flöde (Källa: MSB översvämningsportal).
G	x				<u>Nackdelar:</u> Produktiv jordbruksmark. Omges helt av område för aktiv samt planlagd industrimark.
H		x		Strandskydd om 100m	<u>Fördelar:</u> Goda kommunikationer mot tätorten samt för arbetspendling mot Falköping. Utpekad som utbyggnadsområde i kommunens Fördjupade Översiktsplan (FÖP). <u>Nackdelar:</u> Höga naturvärden. Naturvärdesklass 3 i Tidaholms kommuns Lövsjögårdinventering 2012. Närhet till väg 193 (Risk för buller samt sekundär farligt gods- led).

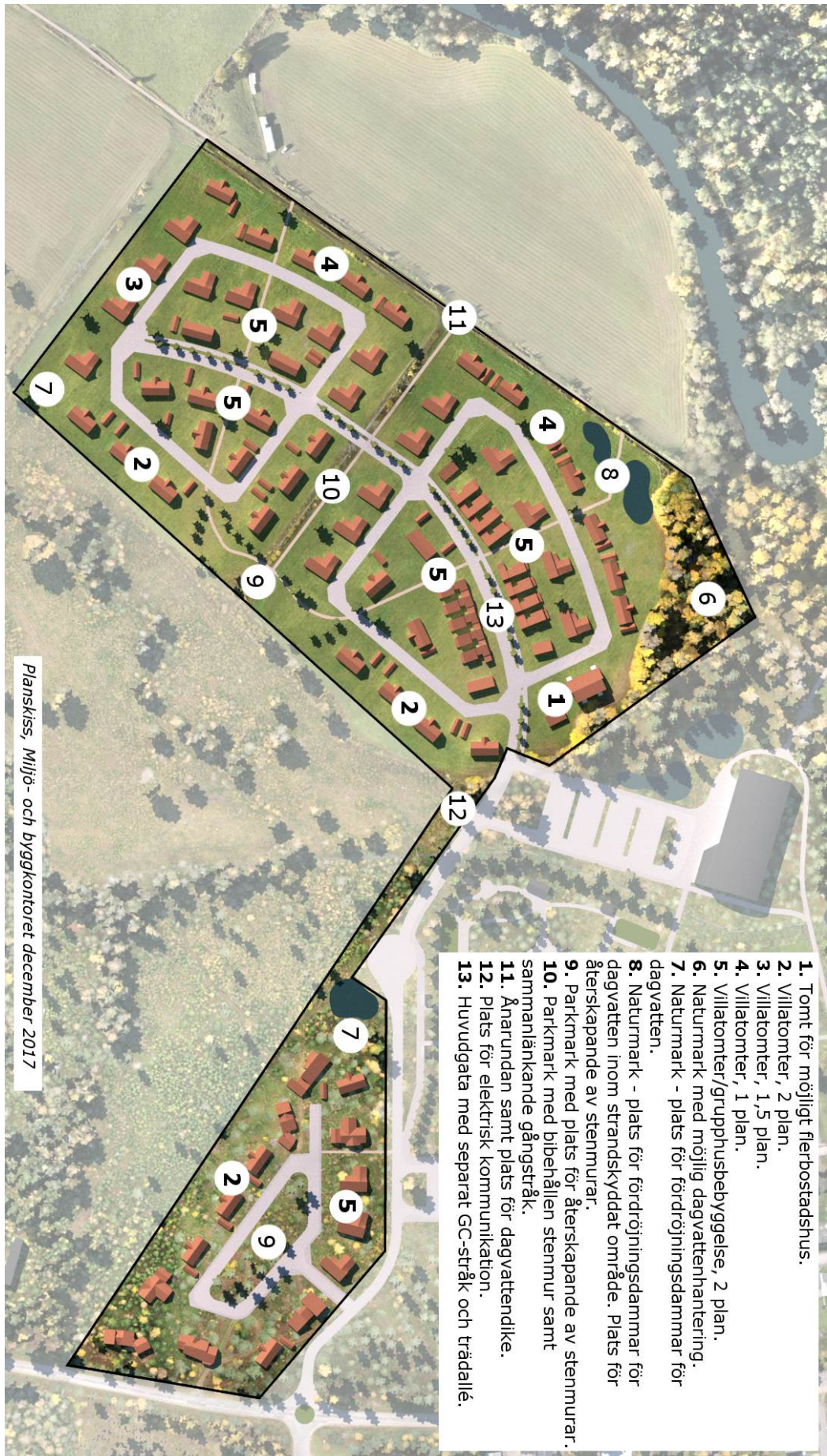
Bedömning: Av område A-H bedöms A samt H som de områden där fördelar väger högre än nackdelar, sett till skyddsvärda och reglerande bestämmelser, lämplighet för bostadsbebyggelse i närområdet, samt risk vid översvämning. A samt H är även idag utpekade i kommunens FÖP. Område H innefattar idag betad skogs- samt hagmark. Närmare Tidan övergår naturen i mer sumpartad karaktär. En exploatering i området skulle, med hänsyn till skyddsavstånd om minst 30 meter mot väg 193 samt Tidans strandskydd om 100 meter, kunna

möjliggöra bostadsbebyggelse om ca 45000 kvm, exklusive vägar och allmän platsmark. Se bild nedan. Detta får ställas i jämförelse till område A, som innefattar 125000 kvm bostadsbebyggelse, med samma avstånd till tätorten, utan direkt närhet till väg 193, men istället direkt närhet till ett framtida skol- och idrottsområde. Nackdelen för område A är att delar av marken idag omfattar produktiv jordbruksmark. Nackdelen för område H är närhet till väg 193 samt värdefulla hagar och skogsmark, samt en totalt sett mindre yta att exploatera för bostadsbebyggelse. Sett ur perspektiv, väger fördelarna för att placeras bostadsbebyggelsen vid område A tyngre. En framtida exploatering inom område H är däremot inte orimlig.



Utdrag ur fastighetskartan med område "H" illustrerat. Område "371" med naturvärdesklass 3 i Tidaholms kommuns Lövsjöksinventering syns som blåstreckat område.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET



Vision

Visionen med bebyggelse vid Södra Rosenberg är att skapa känslan av en småskalig villastruktur med plats för blandad bebyggelse, med fokus på närhet till natur och rekreation men med den fördel som närhet till stadens service ger. I Rosenbergsområdet får du gångavstånd till det mesta som vardagen kräver, så som skola och förskola, rekreation och motion, matservering och dagligvaruhandel samt anslutningspunkter för kollektivtrafik och goda förbindelser mot Tidaholms tätort. Områdets tyngdpunkt är dock det småskaliga intima villaområdet med närheten till naturen.

Planerad bebyggelse

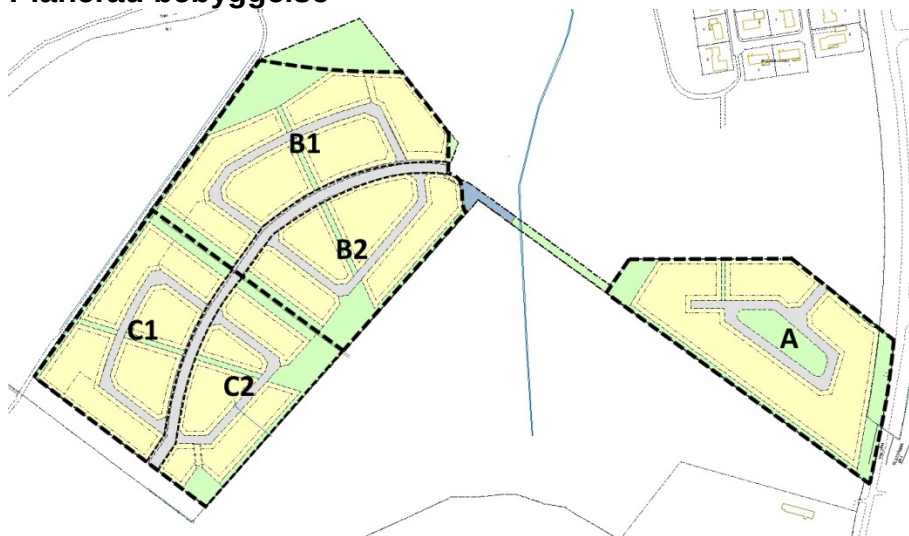


Illustration över planområdet med möjlig etapputbyggnad.

Byggnadsstruktur och gestaltning

Planutformningen öppnar för en bebyggelse- och gatustruktur som möjliggör variation, flexibilitet och koppling till befintliga kvalitéer såsom Tidan, skogen och det öppna landskapet. Kvartersstrukturen kan exploateras med olika täthet och olika byggnadstyper utan att de bärande stadsrumsmässiga kvalitéerna förändras. Inom området föreslås att en huvudgata, där bebyggelse tillsammans med gatan skapar ett tydligt och intimt stadsrum med möjlighet till något tätare bebyggelse än kvarteren längs lokalgatorna. Från huvudgatan föreslås mindre lokalgator som sträcker sig radiellt både in i området och i riktning ut mot Tidan. Området föreslås en tydlig gatuhierarki mellan huvudgatan och lokalgator som ger sekvenser av stadsrum som skapar möjlighet till olika sociala aktiviteter. Längst upp i område A+B föreslås ett parkområde, som blir ett blickfång för hela området genom kopplade siktstråk i form av gator och park-och naturområden. Siktstråken i form av park-och naturområden sträcker sig genom bebyggelsen ut i terrängen och ger enkel tillgång till omkringliggande naturområden. De skapar även goda spridningsvägar för djur och växter genom området, och bidrar till goda ekosystemtjänster. Planen bygger på en flexibilitet avseende byggnadstyp och exploatering, och skulle

om man vill kunna delas upp i etapper A-B(1-2)-C(1-2). I planskissen på sid 25 illustreras en småskalig men relativt hög exploatering med 1 flerbostadshus, 25 grupphus samt 60 friliggande villor i småhustypologi. För att ge området en tydlig ryggrad placeras eventuella grupphus främst längs huvudgatan.

Område A ges en egen karaktär med tydlig luftigt och lantligt byggnadssätt. Området möjliggör lite större villatomter om 1000-1500 kvm med ett centrerat parkområde för den luftigare karaktären. Här ska känslan av att bo på landet, men ändå nära staden göra sig tydligt påmind. En del av området är även tänkt för en möjlig tätare bebyggelse i form av grupphus.

Användning och utformning

B – Bostäder medges inom mark betecknad med B, och är även tänkt att rymma erforderlig parkering för de tänkta bostäderna. Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea – e_1 medger en exploatering på 30% för område A och 33% för område B+C. Bestämmelsen *Fri*, *Grupp* samt *Fler* reglerar bebyggelsens utformning till friliggande villor, grupphusbebyggelse (par- rad- samt kedjehus) samt flerbostadshus. Bestämmelsen *Grupp* förekommer endast tillsammans med bestämmelsen *Fri* för att skapa en flexibel utformning beroende på framtida behov och intresse för exploatering. Byggnadshöjden regleras till 4, 5 eller 8 meter för friliggande villor, 8 meter till grupphusbebyggelse samt 12 meter för kvarteret med flerbostadshus. Tänkt fastighetsindelning visas på sidan 40 under kapitlet Fastighetsbildning. Fastighetsindelningen har sin utgångspunkt i villatomter om ca 1000kvm men är tänkt att kunna vara flexibel, främst inom kvarteren med bestämmelsen *Grupp*.

E – Tekniska anläggningar medges inom mark betecknat med E på plankartan.

GATA1 – Huvudgata. Genom område B och C går huvudgatan, som är tänkt att rymma vägområde samt erforderliga refuger och eventuell alléplantering.

GATA2 – Lokalgata. Gatorna inom bostadskvarteren A, B samt C, som är tänkta att rymma gatumark samt trottoarer.

GC-väg – Gång- och cykelbana. Ett 3 meter brett område som löper längs huvudgatan och är reserverad för gång- och cykeltrafik.

PARK – Medges inom mark med samma beteckning. Ett större parkområde om ca 4000 kvm är beläget till öster mellan område B och C, samt ett om 2000 kvm som är beläget i mitten av område A. Dessa möjliggör en god tillgång till kvartersnära parkmark och mötesplatser. Tre genomgående park- och naturtråk kopplar även parkmarken i område B+C med Ånarundan och närliggande naturområden.

NATUR – Naturområde medges inom mark betecknad med Natur. På vissa delar kompletteras användningen med bestämmelsen *Dagvatten*, vilket innebär

att fördröjning av dagvatten även är tänkt att rymmas inom området. En del innefattar även skyddsbestämmelsen n2, vilket innebär att stenmur i naturområdet ska bevaras (håltagning för passager medges).

SKYDD₁ – Bullervall innebär att en vall med höjden 1,5 medges inom området.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet saknas.

Närmaste befintliga bebyggelse utgörs av ett bostadsområde som tillkom under 60-70 talet och utgörs av friliggande villabebyggelse.

Service



Planområdets läge i staden och avstånd till service.

Offentlig service (skola förskola etc.)

Närmsta livsmedelsbutik ligger cirka 500 meter norr om planområdet. Övrig kommunal service i form av bibliotek, skola, förskola, vårdcentral och folktandvård finns en dryg kilometer norr om området kring Tidaholms tätorts centrum. Rosenbergs idrottsområde med ishall, tennishall och cykelklubb samt Tidavallens fotbollsområde ligger inom 500m från planområdet och kommer att nå enkelt och tryggt via anslutande gång- och cykelvägar.

I direkt anslutning till norra delen av planområdet pågår planläggning för skola och idrottsområde. Här planeras en ny F-6 skola med tillhörande idrottshall

samt plats för en ny förskola att uppföras de närmsta åren. Säkra gång- och cykelvägar ansluter planerade bostäder mot skolområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Längst upp i området planläggs ett område för park, med plats för rekreation och/eller anordnad lekplats. Anordnad lek- och idrottsplats finns även norr om planområdet, i form av kommande skolområde och idrottsområde. Närhet till spontanlek finns att tillgå i direkt närhet till, samt inom planen, i friväxande skog och naturmiljöer kring Tidan.

Naturmiljö

Inom och i direkt anslutning till planområdet längs Tidan finns lövskogsdominerad naturmiljö med höga naturvärden som utgör ett rekreativt inslag i området. Inom planområdet planläggs befintlig lövskog för NATUR för att bibehålla värdena för framtiden. Delar som tidigare var gräsvall planläggs för natur, med plats för anläggandet av öppna dagvattendammar och återskapande av stenmurar, vilket i sig kommer skapa höga rekreativa värden till området som inte fanns just på den platsen innan. Närheten till den frekvent nyttjade "Ånarundan" är en stor kvalité till området.

Social hållbarhet

Social hållbarhet handlar om sociala aspekter av hållbar stadsutveckling, och hur man i den fysiska planeringen exempelvis kan motverka segregation eller främja integration. Boverket har identifierat fem teman, som berör socialt hållbar stadsutveckling i allmänhet. Nedan redovisas hur planförslaget kopplar mot dessa teman:

Helhetssyn; Rosenbergsområdet är utpekade i nuvarande "Framtidsplan 2020 - Fördjupad översiktsplan för Tidaholms stadsbygd", liksom i den äldre kommunövergripande översiktsplanen "Översiktsplan 1990 Tidaholms kommun", som ett framtida utbyggnadsområde och en viktig del i Tidaholms framtida expansion.

Variation: Södra Rosenberg erbjuder en stor variation till olika hustyper och boendeformer. Genom att blanda tomter för villabebyggelse med grupphusbebyggelse samt plats för flerbostadshus, är förhoppningen att en varierad bostadsbebyggelse växer fram. Både utseendemässigt, storleksmässigt samt gällande boendeform (bostadsrätter samt hyresrätter). Detta medför goda förutsättningar för integration och boenden för alla åldrar, hushållssammansättningar samt samhällsgrupper. Planen möjliggör även till många sociala mötesplatser på allmän platsmark i form av park och naturområden.

Samband: Rosenbergsområdet länkar samman Tidaholms tätort med omgivande landsbygd. Ledord för framtagande av planprogrammet var "Nära staden – granne med naturen" och löd enligt följande; "Bostadsområde

Bälteberga "*Nära staden – granne med naturen*". Boende i Bälteberga kommer att vara granne med naturen - då den finns strax intill tomtgränsen i form av såväl Tidan och skogen som ängar och promenad- och friluftsstråk. Genom att skapa bra anslutningar till det befintliga gång- och cykelvägnätet ges en närhet till stadskärnan. Bälteberga möjliggör att bo nära naturen men ändå nå stadens funktioner och kollektivtrafik via en kort promenad eller cykeltur. Det skapar förutsättningar för ett hållbart levnadssätt som är bra för såväl staden och miljön och som även tilltalar fler och fler människor".

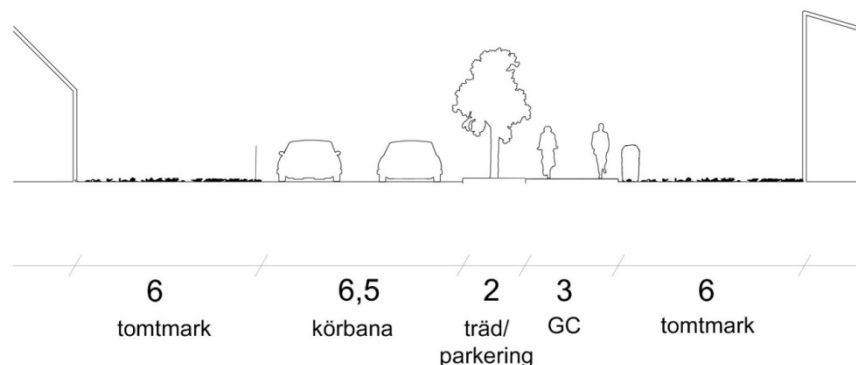
Identitet: Vid utformningen av Rosenbergsområdet har mycket fokus legat vid stadsrummets utformning, för att skapa en småstadskaraktär med tydlig sammanhållande känsla. Planstrukturen öppnar för en bebyggelse- och gatustruktur som möjliggör variation, flexibilitet och koppling till befintliga kvalitéer såsom Tidan, skogen och det öppna landskapet. Kvarterstrukturen kan exploateras med olika täthet och olika byggnadstyper utan att de bärande stadsrumsmässiga kvalitéerna förändras.

Inflytande och samverkan: Ett blandat bostadsbestånd ner på kvartersnivå är en bra grogrund för samverkan mellan människor med olika bakgrund och intressen. Från huvudgatan föreslås mindre gårdsgator och gångstråk som sträcker sig radiellt både in i området och i riktning ut mot Tidan. Detta skapar länkar mellan bebyggelsen och omgivande natur samtidigt som kommunikationer och siktstråk förbättras inom området.

Gator och trafik

Gatunät och gatutyper

I planprogrammet utredde man möjligheten att arbeta med olika typer av gator för att dels tydliggöra hierarki och även för att motverka höga hastigheter inom bostadsområdet. Detta koncept har varit fortsatt gällande genom det efterföljande planarbetet och resulterat i två tydliga utformningar för matargata



samt lokalgata. Onödigt breda gatuområden lockar till höga hastigheter, vilket inte är önskvärt särskilt inte i ett område med villabebyggelse och direktutfarter. Området försörjs därför med en matargata/huvudgata med en bredd på 6,5 meter, vid vilken det finns en trädallé samt en separat gång- och cykelväg. Bostadsbebyggelsen kommer att placeras på ett avstånd av 4,5 alt. 8 meter från matargatan, vilket säkerställs med prickmark. Lokalgatorna kommer att utformas med en bredd av 6 meter, samt en ensidig trottoar på 1-1,5 meter.

Trottoarerna är förlagda för att på ett naturligt sätt ansluta anvisade övergångsställen i området.

Gång och cykeltrafik

Huvudgatan i området får en separerad gång- och cykelväg för att säkerställa trygghet och säkerhet för oskyddade trafikanter. Även Ånarundan föreslås rustas upp för att utgöra ett framtida gång- och cykelstråk från planområdet och in mot tätorten. Dessa kopplas till det övergripande gång- och cykelvägnätet i Tidaholm, se bild nedan.

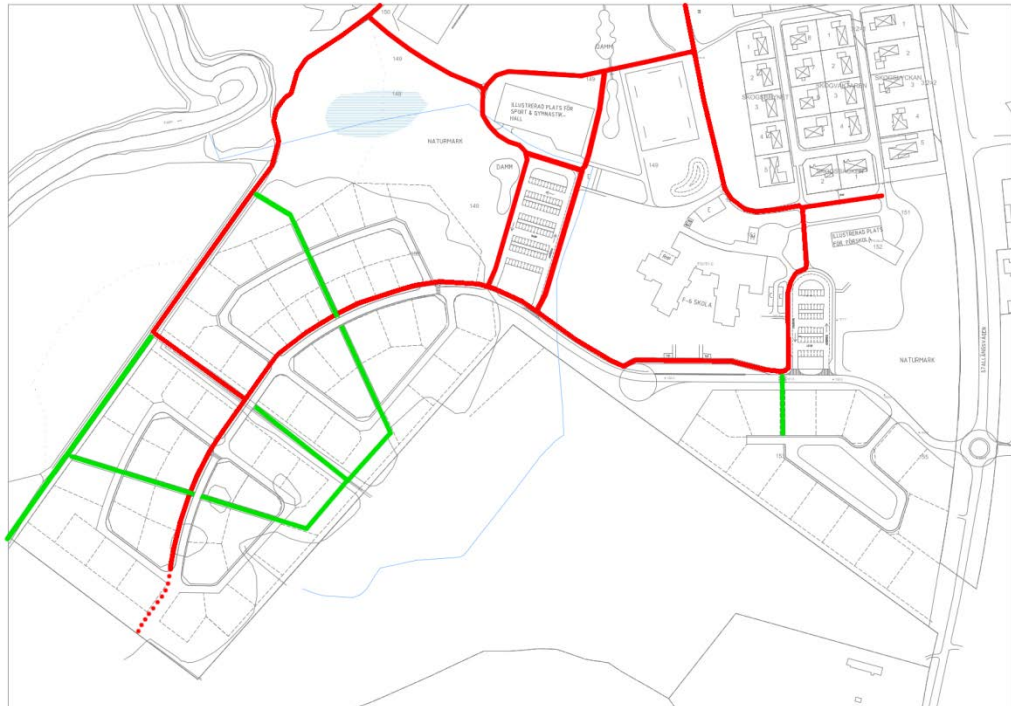


Illustration över tänkta gång- och cykelvägar i området Rosenberg och Södra Rosenberg. Röda stråk symboliserar tänkta gång- och cykelvägar och gröna stråk tänkta gångstråk.

Skolvägar

I direkt anslutning till detaljplanen kommer en F-6 skola att byggas, med preliminär invigning 2020. Trafiksäkerheten inom området måste därmed vara den högsta, då en stor mängd barn och bilister samtidigt kommer röra sig i området vissa tider på dygnet.

Då en skola- och förskola kommer att byggas i direkt anslutning till bostadsområdena, med en gemensam infartsväg, kommer hela området att hastighetsregleras till 30km/h. Detta säkerställer en låg hastighet och en ökad säkerhet för oskyddade trafikanter. Huvudgatan inom området får en separerad gång- och cykelväg. Resterande lokalgator föreslås med blandtrafik där gator förses med upphöjd gångbana på ena eller båda sidor av vägen. Dessa gångbanor ansluter till ett flertal korsningspunkter över huvudleden som särskilt markeras för att höja trafiksäkerheten. Samtliga bostäder inom området

kommer att ha ett avstånd mindre än 500 meter till skola. Detta möjliggör bra och korta skolvägar för barnen att själva ta sig till och från skolan.

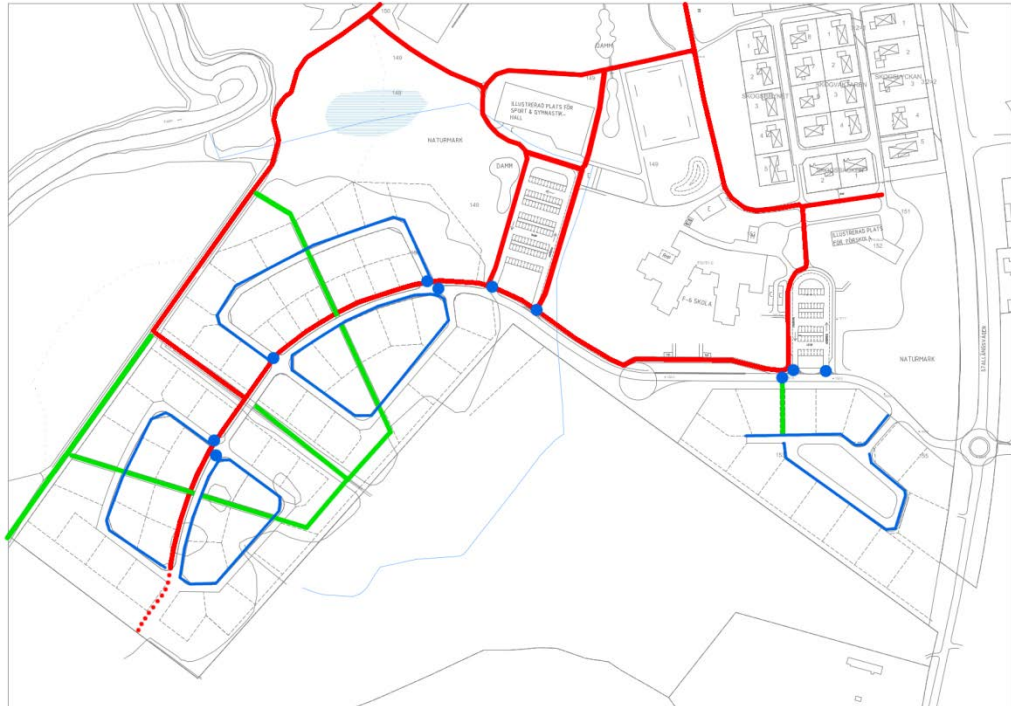


Illustration över färdvägar för skolbarn och oskyddade trafikanter i området. Röda stråk symboliserar tänkta gång- och cykelvägar, gröna stråk tänkta gångstråk, blå stråk trottoarer och blå cirklar säkrade passager.

I samband med NTF togs en trafikutredning fram för att bland annat utreda oskyddade trafikanters färdvägar till Rosenbergområdet, se bilaga 6. Diskussioner pågår med trafikverket för att bland annat möjliggöra utbyggnaden av en rondell i korsningen Stallängsvägen-Södra Ringvägen, vilket i enighet med trafikutredningen skulle skapa säkra färdvägar för skolbarn till och från planområdet och resterande tätorten.

Trafikalstring

Utbyggnaden av Rosenbergsområdet kommer medföra att trafikmängden och rörelsemönstret i tätortens södra delar kommer att ändras. Som utgångspunkt för att beräkna den förändrade trafiken har en trafikstring via Trafikverkets trafikstringsverktyg⁷ tagits fram. Den beräknade trafiken baseras på ett fullt utbyggt skol- idrotts- samt bostadsområde och är därmed en maximerad tänkt trafiksituation i området. Den beräknade ÅDT:n för Rosenbergsområdet är 1220 fordon per dygn. Denna mängd kan direkt adderas till det ÅDT på 2237 som idag gäller på Stallängsvägen. Den framtida beräknade ÅDT:n för Stallängsvägen blir då 3457 fordon per dygn. En ökning med mer än 50% på Stallängsvägen i höjd med Filaregatan. Detta resulterar även i en ökad

⁷ <https://applikation.trafikverket.se/trafikstring/>

trafikmängd på korsningen Stallängsvägen/ Södra Ringvägen, en korsning som redan idag anses som tveksam ur säkerhetssynpunkt.

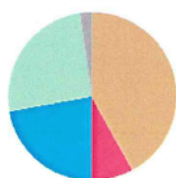
Eftersom en skola för årskursen F-6 planeras inom Rosenbergsområdet ställs höga krav på säkra skolvägar till och från området. En knutpunkt för skolvägarna från övriga tätorten till Rosenbergsområdet är just aktuell korsning vid Stallängsvägen/Södra Ringvägen. Nuvarande lösning med stopplikt och en hastighet på 50 km/h anses inte som tillräckligt trafiksäker för framtida trafiksituation. Den trafikmässigt säkraste lösningen för gång- och cykeltrafik hade varit att anordna en planskild korsning. På grund av utrymmesskäl (närliggande fastighetsgränser samt förlagda underjordiska ledningar på platsen) samt kostnadmässiga aspekter är en planskild korsning inte aktuell. En cirkulationsplats som hastighetssäkras till 30km/h anses som en rimlig och trafikmässigt god nog lösning, för skapa en trafiksäker miljö för korsande oskyddade trafikanter på platsen. Dialog förs kontinuerligt med Trafikverket angående genomförande av en cirkulationsplats i korsningen Stallängsvägen-väg 193 och under våren/sommaren 2018 väntar vi kunna teckna medfinansieringsavtal med trafikverket för ett genomförande av cirkulationsplatsen.

Resultat

Antal resor (totalt, exkl. nyttotrafik)

Bästa skattning: 3 953 resor / dygn

Skattad färdmedelsfördelning



med bil: 42 %
med kollektivtrafik: 8 %
med cykel: 22 %
till fots: 26 %
med annat: 2 %

Osäkerhet

Andelen av resorna som är baserade på trafikalstringstal med **låg** / **medel** / **hög** osäkerhet. Ju högre osäkerhet, desto försiktigare bör du vara när du tolkar resultaten.

Resor per färdmedel (exkl. nyttotrafik)

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Antal resor / dygn	1 657	321	873	1 014	89	3 953

Resor uppdelat efter markanvändning

Antal resor / dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per markanvändning

	Bil	Kollektivtrafik	Cykel	Till fots	Annat	Totalt
Lägenhet	57	14	29	57	4	160
Radhus/parhus	202	16	68	78	10	373
Villa	202	16	68	78	10	373
Förskola	327	29	120	170	4	650
Låg/mellanstadie	764	240	529	601	53	2 187
Idrottsanläggning	103	7	60	31	8	209
Totalt	1 657	321	873	1 014	89	3 953

Uppskattat antal bilar

Antal bilresor, exkl. nyttotrafik: 1 657 bilresor
Uppskattning av antal bilar: 1 220 bilar (ADT),
vilket motsvarar ungefär 1 355 ÄVDT

Sammställning av den beräknade trafikmängden i Rosenbergsområdet.

Kollektivtrafik

En busshållplats för skolskjuts planeras norr om aktuellt planområde i direkt anslutning till det planerade skolområdet. I övrigt planeras inga nya hållplatser i anslutning till planområdet.

Kommunikationerna till området anses för närvarande vara goda med de befintliga hållplatser som finns vid Södra Ringleden norr om planområdet. Bra GC-stråk ansluter planområdet mot befintlig infrastruktur för att man säkert ska kunna ta sig via cykel eller till fots till befintliga hållplatser. Se bild nedan.

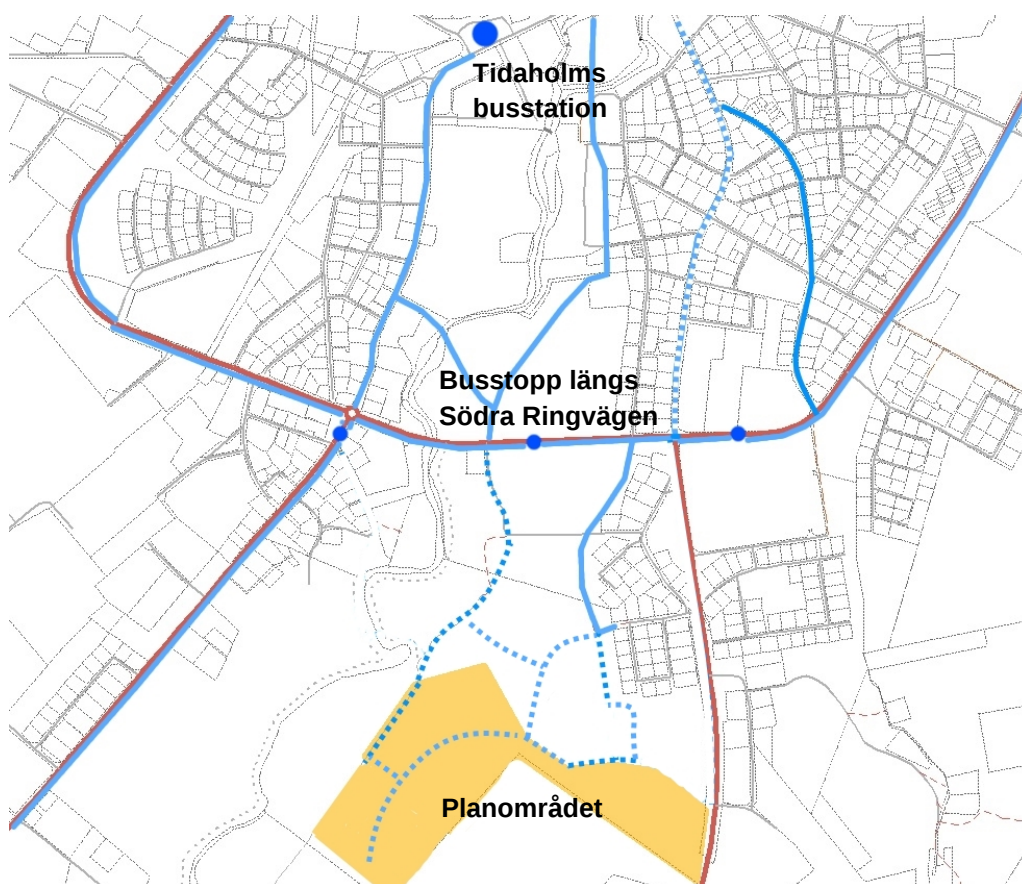


Illustration över planområdet och färdvägar till kollektivtrafikförbindelser.

Parkering

Parkering inom området skall rymmas inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Hela planområdet skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya ledningar för vatten och avlopp samt el- och teleledningar kommer att anslutas via befintliga system öster/norr om planområdet. Ledningar dras huvudsakligen i områdets nya gator och i parkmark. Vid några passager mellan bostadskvarter föreslås ledningsrätter bildas (u-områden på plankartan). Spillvattenledningar

ansluts med självfall till ny pumpstation som lokaliseras utanför planområdet i samband med utbyggnad av bostadsområdet..

Dagvatten

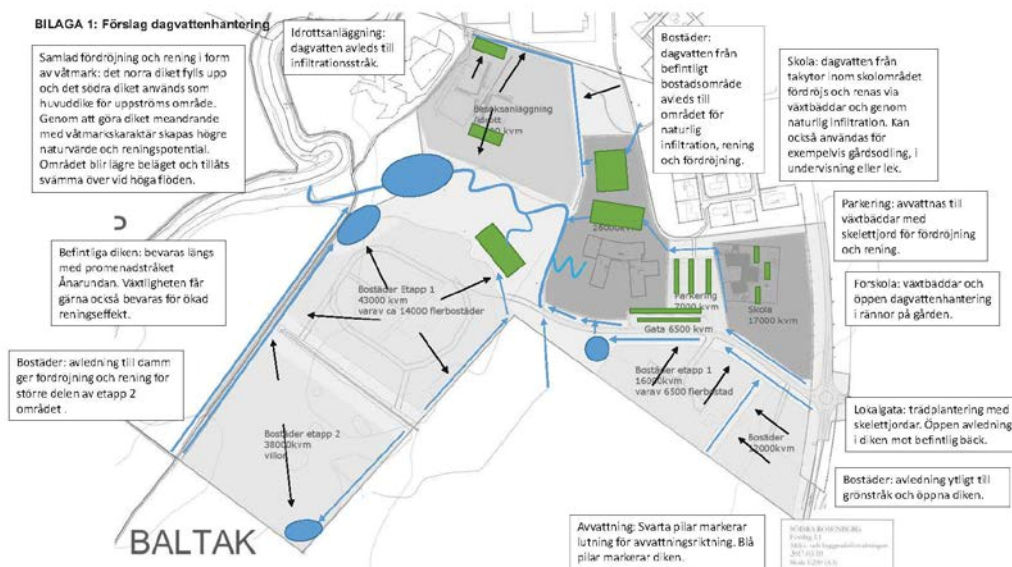
Dagvatten ska omhändetas i enlighet med framtagna dagvattenutredning (bilaga 4). Geotekniska PM (Bilaga 2&3) bedömer att markens beskaffenhet och stabilitet medger att LOD genom infiltration i området är lämpligt. Även lösningar såsom dagvattendammar och dagvattenmagasin är genomförbara.

Västra delen av planområdet har avrinning västerut mot recipienten Tidan. Östra delen av planområdet har avrinning mot ett avvattningsdike som även det avvattnas i Tidan strax norr om planområdet.

Under hösten 2017 har WSP på uppdrag av Tidaholms kommun tagit fram en dagvattenutredning som gäller för DP Södra Rosenberg samt DP Rosenberg (med beräknat antagande mars 2018). Utredningen syftar till att redogöra för befintliga dagvattenförhållanden inom planområdena och i dess närhet, samt presentera principförslag för åtgärder till fördröjning, rening och avledning av dagvatten så att utgående dagvattenflöden från planområdet efter exploatering inte överstiger dagens maxflöden till recipienten Tidan. Utredningen (Bilaga 4) sammanfattas nedan:

För att kompensera den flödesökning som planerad exploatering förväntas ge upphov till, och därmed minimera risken för översvämningar samt reducera belastningen på recipienten Tidan, föreslås fördröjning och utjämning av dagvatten.

För att reglera detta i plankartan har de naturområden där dagvattenhantering är tänkt att ske försetts med bestämmelsen *Dagvatten*. Dagvattenutredningen redovisar vilken storlek (kapacitet och volym) dammarna/magasinen bör ha samt ger förslag till läge för dessa, se bild nedan.



Genom föreslagna åtgärder minimeras påverkan på Tidan och bedöms därmed som ringa.

Elförsörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunens elnät. Ny transformatorstation föreslås till avsedd mark inom detaljplan (E på plankartan).

Uppvärmning

Möjligheten att ansluta hela eller delar av bebyggelsen inom planområdet till befintliga fjärrvärmeledningar som ska dras till skolbyggnaden strax norr om plangränsen ska utredas. Alternativt sker uppvärmning genom enskilda uppvärmningssystem.

Hälsa, säkerhet och störningar

Översvämning

Enligt MSB:S översvämningskartering kommer en liten del av det västra planområdet att översvämmas vid ett beräknat högsta flöde i området. Längs västra plangränsen kommer ett översvämningsdike samt fördröjningsdammar för dagvatten att anläggas, vilket kommer skapa en barriär mellan den tänka bebyggelsen och Tidan. Marken i området kommer även att höjas något på den aktuella platsen, med en bestämmelse för ny plushöjd (+146,5) på plankartan, för att möjliggöra en god avrinning för dagvatten och goda VA-anslutningar samt ytterligare minska risken för översvämning på kvartersmark. Plushöjden innebär en höjning med ca 0,5 meter mot befintlig markhöjd, vilket medför att området inte beräknas vara lika utsatt vid en eventuell översvämning vid ett beräknat högsta flöde i Tidan. Dagvattenutredningen som arbetats in i

planförslaget samt den geotekniska utredningen påvisar inte någon större risk för översvämning inom området. Sammantaget görs bedömningen att översvämningensrisken för platsen bedöms som hanterbar och inte innebär en begränsning för bostadsbebyggelsen på platsen.

Skyfall

I planeringen av det nya bostadsområdet Södra Rosenberg har ett skyfall med 10års återkomsttid tagits i beräkning vid dimensionering av dagvattenledningar. Ledningsnätet har inte krav att kunna hantera regn med återkomsttid större än 10 år enligt MSB:s publikation Vägledning för skyfallskartering (2017).

Vid ett regn med 100års återkomsttid avrinner ca. 60 % av vattnet från genomsläppliga ytor och ca. 75% av vattnet från hårdgjorda ytor, resten infiltreras eller avleds i ledningar. Detta medför att bostadsområdet måste projekteras för att 100% av vattenmängden vid ett hundraårsregn ska rymmas i våra dagvattendammar inkluderat breddning till våtmark och ån Tidan, därutöver ska 75% kunna avrinna till dagvattendammarna utan att skada viktiga socioekonomiska värden. Detta innebär i praktiken att tomter projekteras högre än gatumark så avrinning sker mot gator och grönområden avsedda att översvämmas vid skyfall, från dessa avrinner därefter vattnet till dagvattendammarna.

Tomtmark projekteras därmed så att avrinning sker mot gator och grönytor, som höjdsätts så att dessa kan översvämmas utan att vattnet når bebyggelse. I detta syfte görs en kartering av lågpunkter och avrinningsriktning på befintlig topografi och med höjdsättningen för det nya bostadsområdet. En skyfallsberäkning kommer att utföras i samband med projektering av området.

Siggestorps avfallsanläggning

Östra delarna av området som berörs av planområdet ligger inom rekommenderat skyddsavstånd för Siggestorps avfallsanläggning. Deponin är i sluttäckningsskedet, men på området finns även en återvinningscentral och en komposteringsanläggning. Rekommenderat skyddsavstånd är 500 m för deponeringsanläggning samt för komposteringsanläggning och 200 m för mellanlager för miljöfarligt avfall.

Grundvattenanalys

Så som verksamheten bedrivs idag bedöms den dock inte innebära en negativ påverkan på planen av den omfattningen att det genererar en risk för människors säkerhet och hälsa. Avfallsanläggningen är en f.d. deponi, vilken inte varit aktiv på många år. Omhändertagande av lakvatten från området är säkerställt och med marginal inom gränsvärden som ställs. Grundvattenflöden rör sig naturligt från avfallsområdet i motsatt riktning från planområdet, vilket gör att inga misstankar om framtida föroreningar från Siggestorp in mot planområdet finns. För att styrka detta har även grundvattenprover inom

området tagits och analyserats för eventuella föroreningar motsvarande de föroreningar som påträffas i lakvattnet från deponin. Grundvattenprover togs i tre punkter och analyserades enligt provtagningar för föroreningar vid deponier.



Placering för grundvattenproverna mellan planerad exploatering och Siggestorps avfallsanläggning.

Tolkning av värdena har skett i samråd med miljöinspektör på miljö- och byggnadsförvaltningen, där bedömning skett enligt bedömningsgrunder för grundvatten, SGU-rapport 2013-01⁸. Förekomsten av analyserade ämnen (klorid, TOC, arsenik, bly, kadmium, koppar, krom samt zink) bedöms ligga inom gränserna för en naturlig förekomst i grundvatten. Baserat på sammanställningen finner vi inte att det förekommer någon risk för människors säkerhet och hälsa i och med genomförandet av detaljplan. Provsvarerna i sin helhet finns att tillgå på miljö- och byggnadsförvaltningen samt hos Länsstyrelsen.

Inom planförslaget bedöms inte rymmas någon verksamhet som medför risk för markföroreningar.

Buller

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Genom ett regeringsbeslut från 11 maj 2017 höjs de tidigare riktvärden i förordningen utomhus vid fasad och för mindre bostäder från den 1 juli 2017. Dessa riktvärden kan direkt tillämpas för alla påbörjade detaljplaner som utvärderas mot förordningen 2015:216. För bostäder gäller för närvarande

⁸ <http://resource.sgu.se/produkter/sgurapp/s1301-rapport.pdf>

riktvärdet utomhus på 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad och 50 dBA ekvivalent nivå vid uteplats.

Översiktlig bullerbedömning

Det finns behov av att översiktligt kunna beskriva bullerexponeringen för att dels möjliggöra bedömningar av i vilken omfattning man behöver ta hänsyn till ljudmiljön, dels bedöma behovet av mer utförliga bullerutredningar.

Boverket och Sveriges kommuner och landsting har tagit fram en broschyr som innehåller två metoder för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer från vägtrafik vid bostäder om 1-5 våningar. Metod två ger en något större möjlighet att ta hänsyn till marktyp (mjuk eller hård), men båda metoderna kan användas var och en för sig. För att kunna avläsa ljudnivån behövs uppgifter om:

- trafikmängd (antal fordon per dygn)
- skyltad hastighet (km/h)
- avstånd mellan väg och mottagare (meter)

I bedömningarna förutsätts fri sikt mellan väg och mottagare och en "normal" trafiksammansättning. Det innebär att avläst ljudnivå är en uppskattning som kan variera beroende på inverkan av olika faktorer. Om det finns flera vägar, andra trafikslag eller bullerkällor kan den sammanlagda ljudnivån bli högre och en mer omfattande utredning behöva göras.

Översiktlig bullerbedömning för bostadsändamål väster om Stallängsvägen

För att kunna göra en översiktlig bedömning av bullernivån har följande värden uppskattats av kommunens ansvariga baserat på dagens trafiknivåer:

Trafikmängd 2035: 3500 fordon

Skyltad hastighet: 40 km/h

Marktyp: Mjuk (vegetation)

Beräkningsmetod: Metod två

Översiktlig bullerbedömning metod två⁹

Utgångsvärdet 3500 fordon och hastighet 40 km/h ger mellan 58 och 59 dBA 10 meter från vägmitt. Lite drygt 50 meter från vägmitt uppnås en dämpning om 9 dBA, vilket ger en total ekvivalentnivå om 50 dBA.

För att säkerställa en god ljusmiljö vid det planerade bostadsområdet togs en bullerutredning i ett tidigt skede fram¹⁰. Området för planerade bostäder bedöms vinna på att en bullervall anläggs som en buffert mot Stallängsvägen då det skulle innebära förbättringar för såväl bullret som visuellt. Det skulle

⁹ Bullerbedömning, <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2016/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken/>

¹⁰ Trafikbullerutredning, Siggestorp 3:1, Tidaholm. 2017-04-21. Soundcon. Se bilaga 5.

minimera buffertzonen och ge större möjligheter att bygga ändamålsenligt. Med en bullervall – vall, placerad cirka 3 meter från Stallängsvägen av en höjd om 1,5 meter beräknas bullernivåerna vid föreslagen användningsgräns bli under 50 dBA för i stort sett hela området bakom bullervallen. Bullervallen skulle därför förhindra att Boverkets rekommendationer om högst 50 dBA vid bostadsbebyggelse överskrids.

Utöver buller från Stallängsvägen som påverkar föreslaget bostadsområde i område A bedöms inte buller utgöra något problem i aktuell plan.

Geoteknisk undersökning

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes 2011-11-23. Ett djupare avvattnade dike rinner i syd-nordlig riktning genom planområdet och delar området i två delar. Diket förläggs i naturmark, vilket säkerställer att ingen byggnation sker i direkt anslutning till diket. Marken inom den östra delen av planområdet utgörs till största delen av skogsmark/nyligen avverkad skogsmark. Marken är relativt plan och sluttar lätt åt nordöst. Höjdskillnaden inom det östra planområdet varierar mellan cirka +148 och +156. Marken inom området består till största del av sandig morän som bedöms vara en stabil grund. Enligt de sonderingarna som utförts i området förekommer även block och berg på cirka 3 meters djup.

Den västra delen av planområdet utgörs av åkermark och har en höjdskillnad på mellan +153 och +146 meter. Området har en naturlig lutning ned mot Tidan. Även här utgörs marken till största del av sandig morän som bedöms vara en stabil grund för den typ av byggnationer som planeras.

De geotekniska undersökningar som gjorts bedöms vara tillräckliga för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken (grundläggning, ev uppfyllnader mm) kan det/kommer det att erfordras ytterligare undersökningar.

Radon

Radonmätning har i samband med de geotekniska utredningarna utförts i 5 punkter inom området. Resultatet innebär att marken klassas som normalradonmark och byggnader ska utföras med radonskydd.

Lantbruk/Djurhållning

De grundläggande kraven när det gäller planering för djurhållning i anslutning till den byggda miljön och vice versa finns i 2 kap. PBL. Här ställs krav på att kommunen ska beakta hälsorisker mot omgivningen från olika verksamheter, 2 kap. 5 § p1 PBL, i det här fallet närmast risken för allergenspridning från hästhållning till omgivningen. I 2 kap. 9 § PBL ställs krav på att kommun i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

I anlutning till västra och södra delen av planen bedrivs aktivt jordbruk. Dels genom brukad mark samt genom djurhållning med nötkreatur. Mot väster gränsar planen till en åker med gräsvall, där marken ägs av kommunen och arrenderas ut till privatperson. Då Tidaholms kommun äger maken finns större möjlighet att påverka vilken typ av jordbruk som ska bedrivas, för att säkerställa att inte boendes säkerhet eller hälsa i framtiden påverkas. Väster om planområdet bedrivs idag djurhållning samt brukad jordbruksmark där marken ägs och drivs av privatpersoner. De rekommendationer som finns kring avstånd mellan bostadsbebyggelse och djurhållning syftar främst till stallbyggnader och öppen gödselhantering. Vissa kommunen tillämpar interna rekommendationer i form av policys för säkerhetsavstånd mellan planlagt område och djurhållning. I dessa fall gäller rekommendationerna hästhållning, då med hänseende till spridning av hästallergener, och avstånden ligger på 20-25 meter. För att inte riskera att olägenheter uppstår mellan lantbrukare och boende i området har plangränsen dragits 20 meter från fastighetsgräns. Ett säkerhetsavstånd på 20 meter mot närmsta plats för betad samt brukad mark bedömer kommunen som ett lämpligt avstånd. Utöver detta förutsetts att man när man flyttar till Södra Rosenberg är medveten om att det finns lantbruk i närområdet. Ledorden för området har sedan länge varit "Nära staden – granne med naturen". För att förtydliga detta bör det vid försäljningen av tomter klargöras i köpekontraktet att lantbruk och betande djur förekommer i närheten av bostadsområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen prövas enligt utökat förfarande och antas av Kommunfullmäktige.

Tidsplan

Planprocessen väntas pågå under 2017-2018 med samråd (december-januari) och granskning (mars-april 2018) av planförslaget. Kommunfullmäktige beräknas anta detaljplanen under vår/sommar 2018 (för detaljerad tidsplan, se sidan 6).

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande är 10 år från den dag då planen 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

Huvudman för allmän platsmark i planen är Tidaholms kommun. Det innebär att det är kommunen som är ansvarig för att väg, gator och gång- och cykelvägar byggs ut. Kommunen ansvarar också för drift och underhåll av allmän platsmark.

Tidaholms Energi AB ansvarar för elledningar.

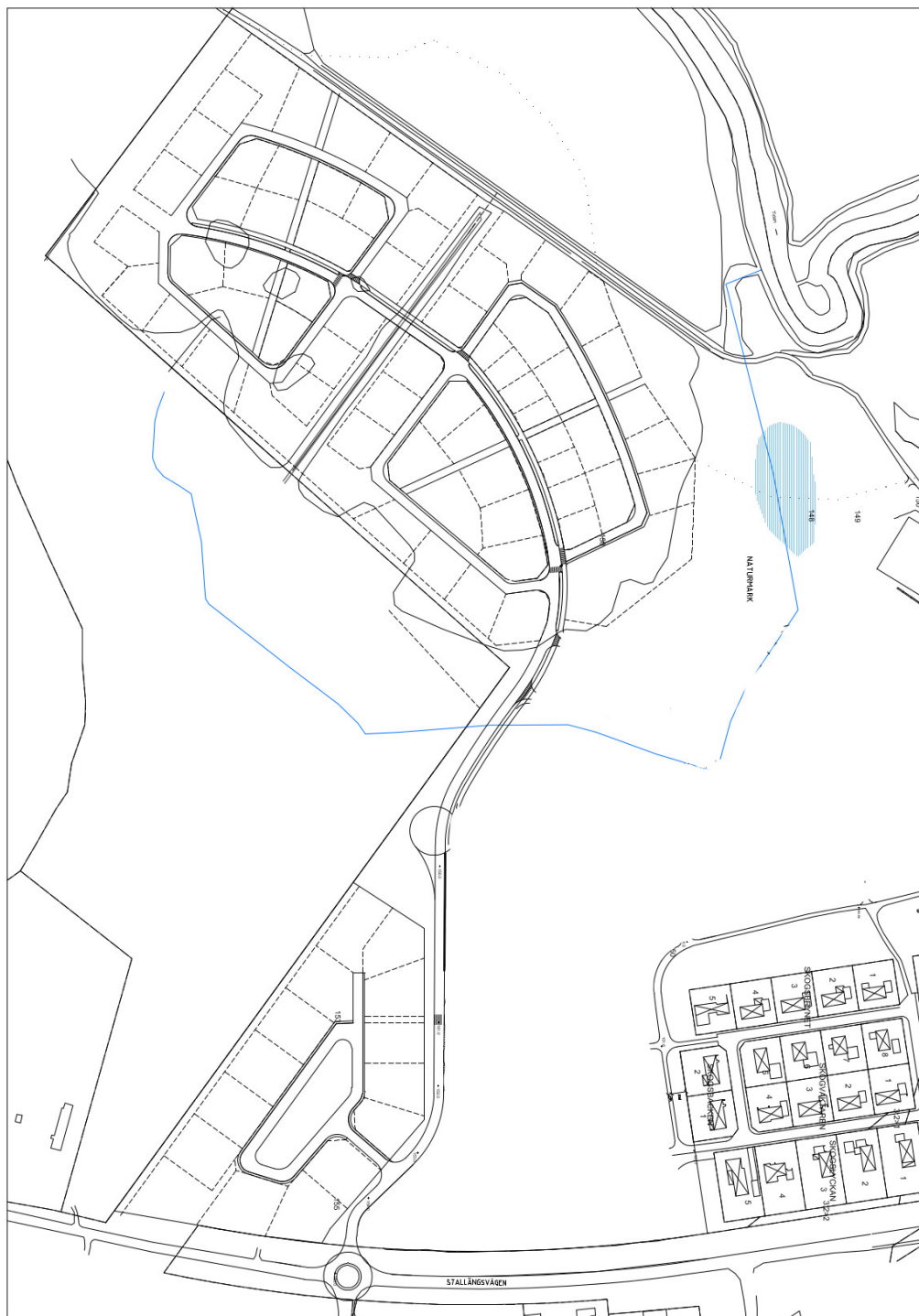
Tidaholms kommun är huvudman och väghållare för Stallängsvägen.

Tidaholms kommun är huvudman för allmänna vatten- och spillvattenledningar som ligger inom kvartersmark. Där så behövs skyddas ledningar med u-område på plankartan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av fastigheter för bostadsändamål. På nästa sida visas föreslagna fastighetsgränser som kan utgöra underlag för fastighetsbildningen. I syfte att vara flexibel och inte reglera mer än nödvändigt tillåter detaljplanen inom flertalet kvarter olika bostadstyper (Fler/Grupp/Fri.). Redovisade fastighetsgränser bygger endast på planlayout/idé och ska inte motverka flexibilitet eller önskemål om olika upplåtelse rätt (bostadsrätt, hyresrätt eller äganderätt). Tidaholms kommun ansöker om fastighetsbildning för samtliga tomter när detaljplanen vunnit laga kraft.



Underlag för fastighetsbildning. Digitalt underlag tillhandahålls på Miljö- och byggnadsförvaltningen Tidaholm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av Tidaholms kommun. Utbyggnad av allmän platsmark bekostas av Tidaholms kommun. Planavgift tas ut i samband med bygglov.

Upparbetade kostnader tas ut i tomtpriset, även kostnaderna för fastighetsbildning kommer att tas ut i tomtpriset.

På kvartersmark svarar fastighetsägarna för kostnaderna i samband med genomförandet.

TEKNISKA FRÅGOR

Upprättande av ledningsrätter och servitut genomförs när exakta områden för ledningar fastställts i samband med exploatering om behov uppstår.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För hela planområdet gäller bestämmelsen att inga källare får finnas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Miljö- och byggkontoret

Per Gåvertsson
Karolina Hellqvist
Jörgen Nyström

Tekniska kontoret

Kjell Jonsson
Peter Eriksson
Emilie Andersson
Johan Larseus

TEAB

Roger Steen

MILJÖ- OCH BYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marie Bengtzon
Planarkitekt

Peter Lann
Miljö- och byggchef