



Samrådsredogörelse för detaljplan för del av MADÄNGSHOLM 5:37

– ”Madängsholms förskola”

Madängsholms tätort, Tidaholms kommun, Västra Götalands län

Standardförfarande, 5 kap 11 § plan- och bygglagen
Samrådstid: 2022-06-29 – 2022-08-21

1. SAMRÅDSFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden har under våren 2022 tagit fram förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Madängsholm 5:37 i Madängsholms tätort.

Syftet med planen är att möjliggöra en nybyggnation av förskola i Madängsholms tätort, med placering på del av fastigheten Madängsholm 5:37. För att möjliggöra en ny förskola måste gällande detaljplan/byggnadsplan från 1959 ändras. Gällande markanvändning park/plantering samt Gata med allmänt ändamål ändras till skoländamål och kvartersmark. Den tänkta byggnaden med tillhörande förskolegård och parkering placeras bredvid befintlig lekplats.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och samråddes enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 2022-06-29 – 2022-08-21.

Samrådet har annonserats i lokaltidningen Västgötabladet, på kommunens anslagstavla och på hemsidan www.tidaholm.se. Samrådshandlingarna har skickats per post till berörda sakägare samt via e-post till myndigheter och organisationer. Handlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på stadsbiblioteket i Tidaholm, samt på kommunens hemsida.

Under samrådstiden inkom totalt 11 yttranden, varav 4 utan erinran/godkänner planförslaget. Nedanstående yttranden är utdrag, sammanfattningar eller hela yttranden. Samtliga inkomna yttranden finns i sin helhet att tillgå på Tidaholms kommun.

ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET

Plankartan

- Ledningsrätter – u-områden, för allmännyttiga ledningar har tillkommit i enlighet med TEAB:s yttrande.
- Bestämmelse om Korsprickad mark – *mark får endast förSES med komplementbyggnad* har tagit bort och ersatts med prickad mark – *marken får inte förSES med byggnadsverk.*



- In- och utfartsförbud har lagts till.
- Bestämmelserna *n1* och *n2* (*Ytan ska vara tillgänglig för allmän parkering samt tillgänglig för fri gångpassage ner mot Tidan*) har lagts till plankartan.
- Bestämmelsen *b1* - *Grundläggning av huvudbyggnad skall ske 50 cm ovan anslutande gatuhöjd* har lagts till plankartan.
- Bestämmelse om villkor för startbesked har lagt till plankartan.

Planbeskrivningen

- Ett avsnitt gällande skyfall och översvämning har tillkommit med ett utökat resonemang kring påverkan och tillgänglighet.
- Ett avsnitt gällande samhällsviktig verksamhet har tillkommit.
- Ett avsnitt om markföroreningar har tillkommit.
- Avsnittet kring upphävande av strandskydd har utökats och reviderats.

FÖLJANDE MYNDIGHETER, ORGANISATIONER, KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH SAKÄGARE HAR LÄMNAT SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET:

- Madäng 22:45
- Trafikverket
- Madängsholm 5:42
- Västtrafik
- Lantmäteriet
- Länsstyrelsen Västra Götalands Län
- Madäng 5:22 (inkommen efter samråd).

Godkänner planförslaget utan erinran:

- Madängsholm 4:39
- Madängsholm 5:21
- Madängsholm 5:4
- Madängsholm 5:2



2. INKOMNA YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR

2022-07-08 TRAFIKVERKET

Markering för utfartsförbud saknas på plankartan.
I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar:

Plankartan uppdateras med markering för utfartsförbud.

2022-08-19 LÄNSSTYRELSEN VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunderna för strandskydd samt för hälsa/säkerhet eller till risk för olyckor och översvämning eller erosion gällande översvämning, skyfall samt förorenad mark. Kommunen behöver arbeta vidare med strandskyddsfrågan och motivera varför förskolan behöver byggas på en plats där strandskyddet återinträder. Vad gäller hälsa och säkerhet behöver kommunen arbeta vidare med att säkerställa markens lämplighet utifrån ändrad markanvändning vid händelse av översvämning samt skyfall. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver ta fram en utredning vad gäller föroreningar samt säkerställa eventuella behov av åtgärder i planen.

Länsstyrelsen lämnar ett antal råd inför det fortsatta planarbetet gällande naturmiljö, geoteknik, kulturmiljö, dagvatten, trafik, buller och friyta på förskolegård samt barnperspektiv.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion samt strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10 §

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

- Riksintresse (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN) (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd (MB 7kap)
- Hälsa och säkerhet (risk för olyckor, översvämning, erosion) geoteknik



Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden för strandskydd samt prövningsgrunden för hälsa / säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion gällande översvämning, skyfall och förorenad mark..

Översvämning

Kommunen redovisar att området riskerar att översvämmas vid högsta beräknade flöde (BHF) i Tidan. Enligt såväl Länsstyrelsens handbok Stigande Vatten som Boverkets Tillsynsvägledning bör aktuell markanvändning (skola, där förskola/fritids ofta betraktas som samhällsviktig verksamhet) inte lokaliseras på mark som kan drabbas av översvämning (dvs. under BHF). Kommunen anger att höjdsättning till färdigt golv med säkerställande i bygglov är tillräckligt för att hantera frågan. Länsstyrelsen delar inte denna uppfattning. Det är i detaljplanen som markens lämplighet prövas utifrån risken översvämning. Om marken inte är lämplig måste åtgärder säkerställas genom detaljplanen. Detta behöver kommunen beakta. Vidare gäller att även tillgängligheten till planområdet behöver beaktas i bedömningen av översvämningsrisk.

Skyfall

När det gäller risken för skyfall beskriver kommunen att parkeringsytan kan dimensioneras som översvämningsyta, som i kombination med fördröjningsmagasin omhändertar uppskattad volym vid 100-årsregn (det bör förtydligas om det är ett klimatanpassat regn som avses). Länsstyrelsen tolkar underlaget som att dessa åtgärder är nödvändiga för att markanvändningen ska bli lämplig, således behöver även dessa åtgärder säkerställas genom detaljplanen. Kommunen behöver också beskriva hur tillgängligheten till området påverkas av skyfall.

I den planerade markanvändningen ingår omsorgsverksamhet, vilket ofta betraktas som samhällsviktig verksamhet. Samhällsviktig verksamhet kan fordra en högre skyddsnivå mot översvämning. Det kan handla om att beakta ett kraftigare regn än det klimatanpassade 100-årsregnet, eller att införa utökade säkerhetsmarginaler. Kommunen bör beskriva sin syn på denna aspekt, och vid behov utreda riskerna och säkerställa åtgärder.

Förorenad mark

Länsstyrelsen anser att det är positivt att en utredning vad gäller markföroreningar tas fram, denna utredning behöver redovisas i granskningsskedet av planen. Eventuella saneringsåtgärder som behöver vidtas ska också redovisas i planbeskrivningen och regleras på plankartan genom planbestämmelse för att säkerställa markens lämplighet för planerad markanvändning, förskola.

Strandskydd

Kommunen har i planbeskrivningen angett att strandskyddet som inträder vid ny plan ska upphävas med skälet att marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Länsstyrelsen anser att detta skäl inte är tillämpligt i detta fall. Platsen kan inte anses ianspråktagen på ett sådant sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften då det idag är en klippt gräsyta och lekpark. Kommunen har inte ytterligare motiverat varför det skulle vara ianspråktaget än vid det tidigare skedet i miljöbedömningen.

Kommunen åberopar även skälet att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. Länsstyrelsen har svårt att se att skälet kan tillämpas på hela ytan då det finns en tydlig passage ner till Tidan både norr och söder om lekplatsen. Kommunen behöver arbeta vidare med strandskyddsfrågan och motivera varför förskolan behöver byggas på en plats där strandskydd inträder för att uppfylla kraven i miljöbalkens 7 kap 18 c §. Länsstyrelsen anser att strandskyddet inte ska upphävas på ytan för parkering inom kvartersmarken.



Råd enligt PBL

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt.

Naturmiljö

Länsstyrelsen påtalade i undersökningssamrådet att den gamla jordkällaren kan vara en boplats och övervintringsplats för fladdermöss och att kommunen bör undersöka om detta stämmer. Kommunen har inte nämnt i planhandlingarna ifall jordkällaren skulle kunna vara en boplats för fladdermöss och om detta är undersökt.

Vatten

Länsstyrelsen bedömer att kommunen i tillräcklig utsträckning har beskrivit hur dagvatten ska hanteras och att planens genomförande inte riskerar att påverka möjligheten att följa fastställt miljö kvalitetsnorm för vattenförekomsten Tidans- Korsberga till Madängsholm. Om planerad markundersökning påvisar föroreningar som gör att det inte är lämpligt med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), behöver kommunen i plankartan genom planbestämmelse säkerställa att det finns tillräckliga ytor avsatta inom planområdet för att fördröja motsvarande mängd dagvatten innan det avleds till dagvattennätet.

Kulturmiljö

Aktuellt planområdet berör inte riksintresse för kulturmiljö, men ligger inom särskilt värdefullt kulturmiljöområde, Madängsholm, enligt kommunens kulturmiljöprogram, antaget 2020. Länsstyrelsen ser det som positivt att kommunen har ett antaget och aktuellt kulturmiljöunderlag och att detta delvis har arbetats in i planbeskrivningen. Att den nya bebyggelsen avses anpassas utifrån befintlig bebyggelse och miljöns karaktärsdrag, enligt föreslagen planbestämmelse – *"Byggnader ska utformas med särskilt beaktande av områdets karaktär och kulturhistoriska värde och inte avvika vad gäller skala, proportion, färgsättning och materialval"* är positivt. Länsstyrelsen anser dock att kommunen starkt bör överväga att inkludera ambitionen att ta hänsyn och bevara kulturmiljön inom planens syfte. Länsstyrelsen anser också att de betydande karaktärsdragen i befintlig kulturmiljö som ny bebyggelse särskilt ska beakta bör presenteras på ett tydligare sätt via planbeskrivningen. Planbestämmelserna kan med fördel förtydligas avseende utformning av ny bebyggelse för att säkerställa ett bevarande och den hänsyn som avses gällande de allmänna kulturvärdena inom och precis intill aktuellt planområde. Kommunen bör även ser över behovet av att skydda övriga strukturer i området som nämns som viktiga uttryck för kulturmiljöns bevarande, exempelvis alléer, stenmurar samt trädgårdar med bla träd, buskar, häckar och staket mm.

Trafik

Trafikverket uppmärksammar i sitt yttrande (daterat 2022-07-08) att utfartsförbud på plankartan saknas. Trafikverket nämner att de och kommunen har haft dialog i tidigt skede angående anslutningen till området, vilket Länsstyrelsen ser som positivt.

Geoteknik

Kommunen bör i det fortsatta planarbetet ta hänsyn till de geotekniska förutsättningarna på platsen. Länsstyrelsen kommer att bevaka detta i kommande granskningsskede.

Barnperspektiv



Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Kommunerna har genom sitt planmonopol en särskilt viktig uppgift att fylla för att barnkonventionen ska införlivas i samhällsplaneringen. Kommunen för i planbeskrivningen ett resonemang utifrån att förskoleverksamhet kan fortsätta drivas lokalt i Madängsholm och att en förskola fyller en viktig funktion och service till invånarna i samhället, som skapar en naturlig samhörighet, sammanhållning och mötesplats.

Då planerad markanvändning är förskola är det viktigt att man i fortsatt planprocess gör en prövning av barnets bästa. Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att göra en prövning av barnets bästa utifrån vald lokalisering. Kommunen bör vidareutveckla sitt resonemang och bedömning om hur barn påverkas av planförslaget. Kommunen bör ta ställning till planförslagets positiva eller negativa påverkan på barns miljö, hälsa- och säkerhet, trafiksäkerhet och tillgänglighet inom och i angränsning till planområdet. Det är viktigt att säkerställa friyta för förskolegård och att bullernivåer inte överskrids. Likväl är det viktigt att marken inte är förorenad och att risk för översvämning och skyfall utifrån människors hälsa och säkerhet är låg.

Förskola är anmälningspliktig enligt miljöbalken och tillsynsmyndigheten, miljö- och hälsa, i kommunen kan komma att ställa krav på verksamhetens utformning.

Buller - förskolegård

I planbeskrivningen har en bullerbedömning gjorts gällande riktvärden för vägtrafik vid bostadsfasad. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det även finns riktvärden och vägledning för buller på skolgård (utomhusytor). Se riktlinjer på: [Vägledning och riktvärden för buller på skolgård](#) (naturvardsverket.se). Det framgår inte av planhandlingarna att förskolegården är lämplig utifrån dessa bullerkrav. Länsstyrelsen anser att bullervärden ska uppnå de värden som finns redovisade i riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på ny skolgård och redovisas i granskningshandlingarna. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver säkerställa en god ljudmiljö för barn som kommer att vistas på gården eftersom förskolegården är placerad i anslutning till Madängsvägen och Fabriksvägen.

Friyta – förskolegård

Enligt riktlinjer rekommenderas en gårdsyta på 40 kvadratmeter per barn för förskola. Det finns också en rekommendation att förskolegårdar inte ska underskrida 3000 kvadratmeter. Det framgår inte av planförslaget hur detta säkerställs.

Enligt PBL ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomter med lokaler för fritidshem, förskola, skola (8 kap. 9–11 §§ PBL). Kommunen ska bedöma vad som ska anses som tillräcklig friyta, och hur behoven ska tillgodoses i planering och prövning. Som stöd för kommunernas arbete har Boverket tagit fram allmänna råd om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet som förtydligar innebörden i bestämmelserna, BFS 2015:1. Boverket vägleder angående barns och ungas utemiljö i skriften Gör plats för barn och unga.

Kommunen bör se över förskolegårdens lämplighet utifrån storlek och göra en bedömning av säkerställandet av friyta.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar:

Samhällsviktig verksamhet

Kommunen har gjort bedömningen att förskoleverksamhet är att räkna som en samhällsviktig verksamhet och utökat resonemanget kring detta med ett kapitel i planbeskrivningen. Bedömningen vid skyfall och översvämning har även uppdaterats utifrån detta resonemang.

Översvämning

Planbeskrivningen har utökats med kapitel om översvämning samt resonemang kring detta. Plankartan bestämmelser har uppdaterats för att säkerställa en grundläggning av byggnad på en höjd mot angränsande gata som säkerställer att den tillkommande bebyggelsen inte skadas av vatten vid ev. översvämning från ett beräknat högsta flöde från Tidan. Höjd på färdigt golv ska vara minst 50 cm högre än angränsande gata.

Tillgänglighet – I samråd med SMS (Samhällsskydd Mellersta Skaraborg) har även en tillgänglighetsbedömning av planområdet i händelse av översvämning från Tidan gjorts. Vilken kommer kunna tillgodoses även vid en eventuell översvämning i planområdets närhet. Resonemang kring detta förs till planhandlingarna.

Skyfall

Planbeskrivningen har utökats med kapitel om skyfall samt resonemang kring detta. De skyfallsberäkningar som genomförts är beräknade efter ett klimatanpassat hundraårsregn, vilket förtydligas i planhandlingarna. Att parkeringsytan dimensioneras för fördröjning av skyfall är inte en nödvändighet för att säkerställa att markanvändningen ska bli lämplig med tanke på översvämning från skyfall. Utan en åtgärd som genomförs för att fördröja vattnet innan det når Tidan, och därmed förbättra förutsättningarna för dagvatten- och skyfallshantering kontra dagens situation. Planområdet är inte en naturlig lågpunkt, och bebyggelse inom planområdet kommer därmed inte riskera att ta skada vid eventuella skyfall. Tillgängligheten till planområdet beräknas inte påverkas negativt vid skyfall.

Strandskydd

Kommunen har i planbeskrivningen åberopat två skäl till upphävande av strandskydd i planen: att ytan anses ianspråktagen (Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 1) samt att området via bebyggelse el. dyl. är väl avskild från ytan närmast strandlinjen (Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 2). Länsstyrelsen anser endast att det sistnämnda av skälen är tillämpligt samt endast för del av planområdet. Kommunen rättar sig efter länsstyrelsen synpunkter, varför planbeskrivningen ändras efter länsstyrelsen yttrande till att åberopa Skäl 2 - Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 2 för del av planområdet.

Dock vidhåller kommunen att strandskyddet fortsatt upphävs för hela planområdet, vilket även inkluderar ytan för tänkt parkering där ovannämnda skäl ej är applicerbart. Länsstyrelsen anser i samrådet att ytan för parkering ska ha bibehållet strandskydd. Kommunen anser att strandskyddet skall upphävas även för parkeringsytan och utökar ett resonemang kring detta i planbeskrivningen. För ytan för parkering åberopar kommunen Miljöbalkens 7 kap § 18 c punkt 6; att "området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området". Det allmänna samhällsviktiga intresset är den samhällsviktiga verksamheten om skola/förskola.

Tillgängligheten till strandlinjen kommer att säkerställas även efter ett upphävande genom två bestämmelser i plankartan:



n1 – ytan ska vara tillgänglig för allmän parkering, samt

n2 – ytan ska vara tillgänglig för fri gångpassage ner mot Tidan.

Detta säkerställer en oförändrad god tillgänglighet mot Tidan även efter planens genomförande genom att ytan endast kan utformas så att en fri passage för fotgängare alltid kommer finnas tillgänglig (n2). Parkeringsytan kan nyttjas av förskolans verksamhet dagtid, men även dygnet runt finnas tillgänglig för allmänheten som exempelvis vill besöka naturområdet vid Tidan (n1).

Ytan förses även med prickad mark i plankartan, vilket säkerställer att marken ej får föses med byggnader. På det sättet säkerställer man ytterligare att ytan förblir tillgänglig för allmänheten och kan fungera som passage mot Tidan, genom att den inte kan förse med byggnadsverk som kan förhindra åtkomst och den upplevda känslan av allmän yta.

Genom dessa åtgärder anser kommunen att tillgängligheten i linje med strandskyddets syften är säkrad även efter planläggning, och strandskyddet kan upphävas genom bestämmelse för hela planområdet i detaljplanen.

Förorenad mark

Kommunen har låtit genomföra en miljöteknisk utredning motsvarande MIFO fas 2 för planområdet. Ett kapitel om detta har lagt till planbeskrivningen under planförslag – miljöbeskrivning/störningar. Ett par punkter uppvisade halter av tungmetaller över nivåerna för KM. Bedömningen är dock att dessa kan hanteras i entreprenaden, och ingen fullskalig sanering bedöms nödvändig. Bestämmelser om villkor för startbesked läggs till planhandlingarna, vilket säkerställer avhjälpan av markföroreningar innan marken kan exploateras för avsedd användning.

2022-08-16 VÄSTTRAFIK

Inom planområdet finns hållplats Fabriksvägen som trafikeras av linje 325 som körs Tidaholm – Baltak – Valstad.

På hållplats Madängsholm väg 193 som sammanbinds med Madängsholms tätort med gång- och cykelväg finns det linje 302 som körs mellan Tidaholm och Falköping. Idag körs vissa av linjens turer även in i Madängsholms tätort, men trafikerar då inte planområdets hållplats utan vänder vid hållplats Madängsholm. I samband med nytt trafikavtal för busstrafiken i området, med start i juni 2024, kommer det endast vara den mer lokala linje 325 Tidaholm – Baltak – Valstad som trafikerar inne i tätorten med några turer per dag.

Delar av tätorten har också närtrafik vilket ger möjlighet till serviceresor mellan de adresserna och valfri närtrafikållplats i kommunen.

Det är möjligt att även kommunen själva använder hållplatsen i planområdet för egenupphandlad skolskjuts.

Det är positivt att det säkras separat gång- och cykelväg förbi planområdet.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

2022-08-18 LANTMÄTERIET

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighetsindelningsbestämmelse, servitut

I det aktuella planförslaget finns två markreservat utlagda (servitut), a2 och a3. Observera att fastighetsindelningsbestämmelser endast används om exempelvis ett servitut måste lokaliseras på ett visst sätt inom ett kvarter. Bestämmelsen är också styrande och innebär få möjligheter till



anpassning från sitt läge. Om kommunen i framtiden bedömer att nuvarande servitut behöver flyttas till en annan lämpligare plats, så måste planen ändras, ersättas eller upphävas för att det ska vara möjligt.

I nuvarande redovisning har dessutom ett helt område avsatts för servitut, eftersom beteckningarna a2 och a3 gäller fram till nästa egenskapsgräns. Det innebär att byggrätten förhindras eftersom fastighetsindelingsbestämmelse är styrande. Det kan därmed ifrågasättas om det är lämpligt att hela området avsätts för servitut.

Om fastighetsindelingsbestämmelser ska användas i plan måste också prövningen av villkor enligt fastighetsbildningslagen 3 kap 1 §, 5 kap 4 § redovisas i planbeskrivningen. Detta är viktigt eftersom rättighetsområdet är styrande vid framtida lantmäteriförrättningar. Prövningen av aktuell lagstiftning bör därmed tydliggöras i planbeskrivningen. Det kan också göras en motivering till varför en utfartsväg behövs över planområdet, då både Madängsholm 4:41 och 5:21 redan angränsar mot allmän plats.

Upphävande av strandskydd

I beteckningen a1 framgår att strandskydd ska upphävas inom hela planområdet. Men om det finns en beteckning angiven, så gäller bestämmelsen inom området där beteckningen är placerad. Eftersom upphävande av strandskydd är en egenskapsbestämmelse enligt den nya lagstiftningen efter 1 oktober 2020, så innebär det att strandskyddet enbart är upphävt inom området som är inritat nedan.

Strandskyddet är visserligen upphävt inom den nya byggrätten, men det överensstämmer ej med vad som framgår i beskrivningen av a1. På s. 34 i planbeskrivningen står att all kvartersmark i detaljplanen ska bilda en ny fastighet. Därmed är det av betydelse att strandskyddet blir upphävt inom all kvartersmark även i kartan.

Detta kan smidigast göras genom att beteckningen tas bort både i kartan och i listan.

Vilka bestämmelser avgränsas av sekundära egenskapsgränser

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering. Boverket anger följande i PBL Kunskapsbanken på sidan om gränshierarki: "Varken egenskapsgräns eller den sekundära egenskapsgränsen är på förhand knuten till någon eller några egenskapsbestämmelser utan kan användas för den egenskapsbestämmelse det behövs för i den enskilda detaljplanen. Om den sekundära egenskapsgränsen används är det viktigt att det tydligt framgår vilken bestämmelse den avgränsar. Detta kan framgå av listan med planbestämmelser."

Ett exempel där detta lösts på ett fungerande sätt är i en plankarta från Dorotea kommun – Detaljplan för del av Bergvattnet 12:1 där kommunen skrivit texten "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" efter bestämmelseformuleringen (texten) i den egenskapsbestämmelse som ska avgränsas av sekundära egenskapsgränser.

Delar av planen som bör förbättras

Beteckning för utfartsförbud

I listan med planbestämmelser används en beteckning för utfartsförbud. Dock har beteckningen inte återfunnits i plankartan. Det bör kompletteras.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Av planbeskrivningen framgår på sidan 6 vilken befintliga detaljplan som finns inom planområdet. Det bör dock även framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planarbetet. Detta



kan till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Skrivning om vilka föreskrifter och allmänna råd som tillämpas

Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) istället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följs. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Huvudmannaskap på allmän plats

I detaljplan kan det endast bestämmas om den allmänna platsen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap. I planbeskrivningen på s. 34 framgår att Trafikverket ska vara huvudman för allmän plats GATA och GC-väg.

Det är bra om begreppet huvudman/huvudmannaskap reserveras för ansvaret för allmänna platser och att andra former av ansvar beskrivs med andra termer än huvudmannaskap för att undvika otydlighet och risk för sammanblandning. Andra ansvarsfrågor (t.ex. vem som har hand om VA och elförsörjning) bör istället beskrivas under rubriken ansvarsfördelning.

Det behöver tydliggöras att kommunen som är huvudman och ansvarig vid eventuell inlösen, och att Trafikverket endast är en förvaltare av vägen. Att förvalta väg och vara huvudman är inte samma sak.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Plankartan följer inte boverkets rekommendationer

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer i BFS 2020:6 för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett:

- Användningen prickmark ska enligt rekommendationerna beskrivas: *"marken får inte förses med byggnadsverk"*

Ofullständig text om genomförandetiden

plankartan står genomförandetiden angiven på ett bra sätt, men rätt rubriknivå i enlighet med den nya lagstiftningen. Dock ser det ut som att beskrivningen av genomförandetiden är ofullständig. Glöm ej att fylla i detta.

Kommentar:

- Enligt rekommendationen om servitut tas fastighetsindelingsbestämmelserna a2 och a3 bort från plankartan. Istället skrivs ett avtalsservitut mellan fastighetsägarna och Tidaholms kommun i samband med fastighetsbildning, där servitutet säkras på samma sätt som tidigare angavs i a2 och a3. Detta förtydligas i genomförandebeskrivningen.
- Enligt rekommendationen har bestämmelsen om strandskyddets upphävande reviderats.



- Beteckningen om utfartsförbud har lagts till plankartan.
- Redovisning om hur befintliga planer påverkas har lagts till planbeskrivningen.
- Text angående huvudmannaskap har förtydligats i planbeskrivningen.
- Formulering om prickmark ändras till "*marken får inte förses med byggnadsverk*".
- Text om genomförandetiden har reviderats och gäller 60 månader från och med datum för laga kraft.

3. INKOMNA YTTRANDE FRÅN SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

2022-07-05 MADÄNG 22:45

Jag anser att det är framsynt att bygga en ny förskola samt tillse att lekytor är underhållna och snygga. Det ökar attraktionskraften för bygden. Stort Tack!

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

2022-08-01 MADÄNGSHOLM 5:42

På sidan 17 i samrådshandlingen står om stenmuren vid Fabriksvägen. Det står att stenmuren ska ligga kvar oförändrad. Jag tycker kommunen kunde rusta upp och göra i ordning stenmuren. Det ser ut som sjutton, nedrasad och igenväxt. Varför ska kommunen vara sämst? Vidare kan kommunen upphäva strandskyddet inom fabriksområdet. Det är helt oskäligt att kväsa oss inom fabriksområdet.

Kommentar:

Yttrandet har noterats. Eventuellt upphävande av strandskydd regleras enligt miljöbalken och kan ses över vid en framtida planändring/planläggning av Madängsholms samhälle.

2022-08-21 MADÄNGSHOLM 5:22

Samråd/synpunkter för Madängsholm 5:37, Madängsholms förskola

Först vill vi klargöra att vi är mycket positiva till att det byggs en ny förskola i Madängsholm.

- En mycket kort bit från den planerade förskolan finns en dödsfälla för små barn; kraftverkskanalen. Om något barn ramlar i har de mycket små möjligheter att ta sig upp. Kanalen bör omgående få staket på båda sidorna, oavsett nybyggnation eller inte.
- Att flytta linbanan och pulkabacken till badplatsen verkar inte särskilt genomtänkt. Vårt förslag är istället att förlägga pulkabacken och linbanan till ängen bakom fastigheterna 5:21 och 5:22.
- Den nedrasade stenmuren bör återställas till ursprunget, då den bara är ett tillhåll för brännässlor och ormar.
- Det bör framgå att gräset mellan staketet och cykelbanan skall klippas av kommunen.

Kommentar:

Fastigheten vid kraftverkskanalen är privat egendom och eventuella staket på platsen måste därmed uppföras av densamme. Flytt av lekredskap kommer ske i samråd med samhällsföreningen i



Madängsholm. I samband med byggnation av förskola kommer lekytor och angränsande ytor att ses över. Ev. restaurerande åtgärder på stenvallen kan ej regleras i detaljplan, utan sker lämpligast i samband med byggentreprenaden, vilket föreslås i planbeskrivningen.