



Granskningsutlåtande för Älvstorp 1:45 med flera, Ekedalen Tidaholms kommun, Västra Götalands län

Samråds- och granskningsförfarande

2021-01-21 § 6 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att förvaltningen skulle ställa ut förslag till ny detaljplan för Älvstorp 1:45 med flera, Ekedalen 2 för samråd.

Planen syftar till att erbjuda nya villatomter i Ekedalen. Marken är ej detaljplanelagd sedan tidigare. Mark inom planområdet är delvis i privat ägo och delvis i kommunens ägo.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och samråddes enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under samrådstiden 2021-02-01 – 2021-02-22 samt under granskningstiden 2021-10-05 – 2021-10-25.

Samrådet och granskningen har annonserats i lokaltidningen VästgötaBladet, på kommunens anslagstavla och på hemsidan www.tidaholm.se. Utställningshandlingar har skickats per post till berörda fastighetsägare samt via e-post till myndigheter och organisationer. Handlingarna har under respektive utställningstid funnits tillgängliga på stadsbiblioteket i Tidaholm, samt på kommunens hemsida.

Under samrådstiden inkom 9 yttranden och under granskningstiden inkom 6 yttranden. Nedanstående yttranden från granskningen är utdrag, sammanfattningar eller hela yttranden. Samtliga inkomna yttranden finns i sin helhet att tillgå på Tidaholms kommun.



Sammanfattning om ändringar efter inkomna synpunkter:

Planbeskrivningen

Texten justeras och en kartillustration över planerad fastighetsreglering har införts. Planbeskrivningen ska kompletteras så att det framgår i genomförandebeskrivningen vem som ska skapa en ledningsrätt för u-området på kvartersmarken samt vem som ska bekosta denna. Resultat av arkeologisk utredning och bullerutredning har beskrivits. Risken för översvämning och grundvattenförekomster har beskrivits. Illustrationsbild för planerad fastighetsreglering har justerats.

Plankartan

Föreslagna fastighetsgränser tas bort från plankartan. Planbestämmelse som berör banvall ska justeras och formuleras så att den informerar om att marken vid banvallen ska behållas i sitt nuvarande läge. Planbestämmelse som reglerar fastighetsstorlek har införts för att möjliggöra att sju tomter tillskapas. Planbestämmelse om tomtstorlek justeras i det västra kvarteret då den totala ytan har ökat något.

Inkomna yttranden under granskningen

Statliga och regionala myndigheter:

- Länsstyrelsen Västra Götalands Län
- Lantmäteriet
- Trafikverket

Bolag och kommunala förvaltningar:

- Kultur och fritidsnämnden

Berörda sakägare, övriga yttranden:

- Skanova (Telia Company) AB
- Vattenfall Eldistribution



Statliga och regionala myndigheter

Länsstyrelsen Västra Götalands Län 2021-10-25

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan accepteras och därför inte kommer att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4)
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten)
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap)
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsens tidigare synpunkter angående buller samt översvämning har beaktats till fullo. En arkeologisk utredning har utförts, ingen fornlämning påträffades.

På plankartan har lämningar av den tidigare järnvägen, en banvall, belagts med skyddsbestämmelse, q1. Under planbestämmelsen står: "Ingrepp i på plankartan markerade fornlämningar kräver Länsstyrelsens tillstånd, PBL 4 kap. 16 § 1 st. 3 p."

Banvallen har status övrig kulturhistorisk lämning (L2021:3380). En övrig kulturhistorisk lämning har inte samma lagskydd som en fornlämning, och det krävs därför inget tillstånd att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra den såsom det gör vid fallet av en fornlämning. Däremot ska den visas hänsyn och aktsamhet.

Länsstyrelsen vill dock framhålla att det är positivt att det finns en ambition att bevara banvallen. Skyddsbestämmelse q syftar till att ge förstärkt skydd för särskilt värdefulla bebyggelseområden, byggnader, bygglovspliktiga anläggningar samt tomter, med stöd av 8 kap. 13 § PBL. Länsstyrelsen ställer sig frågande till huruvida banvallen kan skyddas genom 8 kap. 13 § då den inte helt uppenbart träffar en sådan anläggning som avses i paragrafen, därför rekommenderas kommunen att se över frågan.

Samma område som är betecknat med skyddsbestämmelse (skydd av befintlig banvall) är även belagt med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar; "u-område", vilket därmed kan anses motsägelsefullt om banvallen avses bevaras.

Förslagsvis skulle man kunna omformulera planbestämmelsen till att vara en upplysning istället, som förläggs utanför planbestämmelserna, som talar om vad för anläggning det rör sig om och att det är en övrig kulturhistorisk lämning som ska visas hänsyn och aktsamhet. Ytterligare möjlighet, i kombination med upplysningen, kan vara att i plankartan styra höjdläge på marken som vallen utgör. Slutligen bör man fundera över u-områdets utbredning med hänsyn till banvallen och hur detta kan påverka ett bevarande av vallen.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Länsstyrelsens yttrande. Planbestämmelsen ska justeras och formuleras så att den informerar om lämningen. Planbestämmelse justeras i plankartan vilken anger att marken vid banvallen ska behållas i sitt nuvarande läge. Ytan kring banvallen kommer i större



utsträckning att punktprickas i syfte att minimera påverkansgraden på banvallen.

Lantmäteriet 2021-10-25

Delar av planförslaget som bör förbättras:

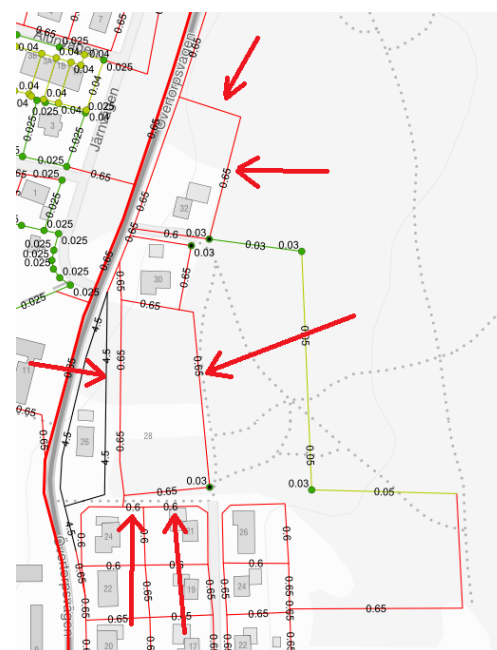
ANSVAR FÖR BILDANDE AV LEDNINGSRÄTT

På s. 26 i planbeskrivningen framgår att en ledningsrätt behöver upplåtas för att säkra kommunens ledningar. Dock saknas information om vem som initierar och bekostar bildandet av en sådan rättighet. Det bör tydliggöras.

OSÄKER GRÄNS I ASLUTNING TILL KVARTERSMARK OCH PLANOMRÅDESGRÄNS

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut inom bland annat fastigheterna Älvstorp 1:63, 1:21, 1:45, 1:10. Fastigheterna ansluter mot allmän plats NATUR och GATA. Även planområdesgränsen följer en befintlig fastighetsgräns runt Älvstorp 1:63 med osäker kvalitet.

Längs de flesta befintliga fastighetsgränser saknas inmätta gränspunkter både i grundkartan och i registerkartan. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsernas rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa inom angränsande fastigheter som blir planlagd med allmän plats. När denna typ av gränser är osäkra är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras. Bilden nedan visas gränsernas kvalitet enligt registerkartan, angivet i meter.



Kommentar

Planbeskrivningen ska kompletteras så att det framgår i genomförandebeskrivningen vem som ska skapa en ledningsrätt för u-området på kvartersmarken samt vem som ska bekosta denna. Det är ett återkommande fel på fastighetsgränserna i Ekedalens tätort som behöver åtgärdas. Under granskningstiden har kommunen haft dialog med Lantmäteriet och diskuterat uppstart av ett gemensamt projekt för att åtgärda fel och brister i registerkartan. Med hjälp av kontrollmätningar och transformation ska kvaliteten förbättras avsevärt. Kommunens mät- och kartingenjör tar kontakt med Lantmäteriets regionala geodatasamordnare för att stämna av projektstart och omfattning.



Trafikverket 2021-10-13

Ärende

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna gällande detaljplan för Älvstorp 1:45 m fl, Ekedalen, Tidaholms kommun. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillskapandet av 7 villatomter samt att omgivande bebyggelse planläggs i enhet med övrig bebyggelse i Ekedalen. Planens intentioner överensstämmer med gällande översiktsplan.

Statlig infrastruktur

Trafikverket är väghållare för väg 2875 (Övertorpsvägen) omedelbart väster om planområdet. Gällande hastighetsbegränsning är 30 km/h förbi skolan i södra delen av planområdet och 50 km/h i den norra delen. Trafikmängden uppmättes år 2019 till 400 fordon/dygn, varav 45 tunga.

Tidigare samråd

Trafikverket har tidigare yttrat sig under samrådsskedet, dnr TRV 2021/10819, daterat 2021-02-15. Synpunkterna gällde avsaknad av utfartsförbud samt siktförhållandena vid GC-vägens anslutning.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket ser positivt på att utfartsförbud införts och har inga ytterligare synpunkter på detaljplanen.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Trafikverkets yttrande.

Bolag och kommunala förvaltningar

Kultur- och fritidsnämnden 2021-10-04

Kultur- och fritidsnämnden har beslutat om att inte lämna något yttrande gällande granskningen.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Kultur- och fritidsnämnden yttrande.

Övriga

Skanova (Telia Company) AB 2021-10-04

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Skanovas yttranden. Skanovas ledningar är skyddade i detaljplanen med planbestämmelser och ämnas hållas kvar i sitt befintliga läge.

Vattenfall Eldistribution 2021-10-04

Vattenfall Eldistribution har tagit del av detaljplan för Älvstorp 1:45 m.fl. Vattenfall Eldistribution lämnar följande yttrande. Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet.

Vattenfall har inget att erinra.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Vattenfalls yttranden.