



S 178

Detaljplan för Älvstorp 1:100, "Ekedals Äng"

Ekedalens tätort, Tidaholms kommun, Västra Götalands län

Plan- och genomförandebeskrivning



ANTAGANDEHANDLING

Samhällsbyggnadsförvaltningen, 13 mars 2023

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2023-04-13 § 66

Laga kraft 2023-05-04

SAMMANFATTNING

- Planförslaget rymmer bostadsutveckling i ett cirka 2,3 hektar stort område.
- Planförslaget föreslår ny bebyggelse om cirka 14–20 nya tomter och möjliggör för olika bostadstyper. Initialt bedöms friliggande villor radhus/parhus/kedjehus och liknande alternativ vara lämpliga på platsen.
- Från Acklingavägen planeras en ny lokalgata som ska angöra till bostadsområdet. Gatan utformas med rundkörningsmöjlighet.
- Ett naturområde för lek kommer att rymmas inom planförslaget.
- Planområdet är beläget i den östra delen av Ekedalen tätort och berör fastigheten Älvstorp 1:100.
- Marken är idag oexploaterad och utgörs av öppen mark som brukas som åkervall. Marken är inte ianspråktagen för industriändamål vilket gällande detaljplan medger. Inom planområdet finns inga befintliga byggnader.
- Det finns inga riksintressen eller andra intressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808) som berör aktuellt planområde.

Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

HANDLINGAR

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

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samtliga bilder tillhör samhällsbyggnadsförvaltningen i Tidaholms kommun, om inget annat anges.

Bilagor:

1. Undersökning om miljöpåverkan – inklusive checklista
2. Länsstyrelsens yttrande på undersökningen
3. Planbeskrivning (denna handling)
4. Plankarta
5. Fastighetsförteckning¹
6. MUR Geoteknik och PM Geoteknik
7. Dagvattenutredning

Plankartan med bestämmelser är juridiskt bindande och anger vilka områden som ska vara allmän platsmark och vilken mark som ska vara kvarterersmark. 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 dataskyddsförordningen (GDPR) finns den inte med som bilaga till planhandlingarna.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<i>SAMMANFATTNING</i>	2
<i>HANDLINGAR</i>	2
INLEDNING	4
<i>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</i>	4
<i>PLANDATA</i>	5
<i>AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN</i>	6
<i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</i>	7
<i>PLANENS HANDLÄGGNING</i>	11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
<i>MARK OCH VEGETATION</i>	12
<i>GEOTEKNISKT FÖRHÅLLANDE</i>	12
<i>RADON</i>	13
<i>FORNLÄMNINGAR</i>	14
<i>BEBYGGELSEOMRÅDE</i>	14
<i>GATOR OCH TRAFIK</i>	15
<i>KOLLEKTIVTRAFIK</i>	16
<i>GÅNG- OCH CYKELVÄG</i>	16
<i>FRIYTOR</i>	17
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	18
<i>PLANBESTÄMMELSER</i>	18
<i>TEKNISK FÖRSÖRJNING</i>	21
<i>MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR</i>	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	27
<i>ORGANISATORISKA FRÅGOR</i>	27
<i>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</i>	28
<i>EKONOMISKA FRÅGOR</i>	29
<i>TEKNISKA FRÅGOR</i>	29
<i>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</i>	29
<i>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</i>	29

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av bostadsbebyggelse med tillhörande gatu- och naturmark på fastigheten Älvstorp 1:100, norr om Acklingavägen, i östra utkanten av Ekedalens samhälle.

Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse på fastigheten Älvstorp 1:100. Omgivande bebyggelse utgörs av villatomter uppförda som ett- och tvåvåningshus med trä- eller stenfasad och sadeltak med takpannor.

Bakgrund

Begäran om planbesked för framtagande av ny detaljplan för fastigheten Älvstorp 1:100 söktes i oktober 2020 av Appia AB. Sökande har intresse av att tillskapa nya tomter för bostäder med tillhörande lokalgata och parkområde på platsen. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i november 2020 att ge positivt planbesked.

Planområdet omfattar cirka 23 000 m² och är belägen inom östra delen av Ekdalen. Fastigheten är sedan 1969 planlagd, huvudsakligen för småindustriändamål. Dessa intentioner har inte genomförts, varpå fastigheten idag är obebyggd och utgör en del av ett större sammanhängande jordbruksområde. All mark (förutom Acklingavägen) inom planområdet är privatägd och är sedan en längre tid utarrenderad till närliggande lantbrukare.

En undersökning om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har genomförts. Kommunens bedömning är att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detta har samrått med länsstyrelsen i Västra Götaland som delar kommunens bedömning och anser att området är en logisk samt lämplig utveckling av Ekedalens tätortsbebyggelse.

Detaljplanen möjliggör en komplettering av bebyggelse i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse i Ekedalens tätort, vilket följer intentionerna i översiktsplanen.

Tidplan

Samråd 4:e kvartalet 2021

Antagande 1:a kvartalet 2023

Granskning 3:e kvartalet 2022

Laga kraft 1:a kvartalet 2023

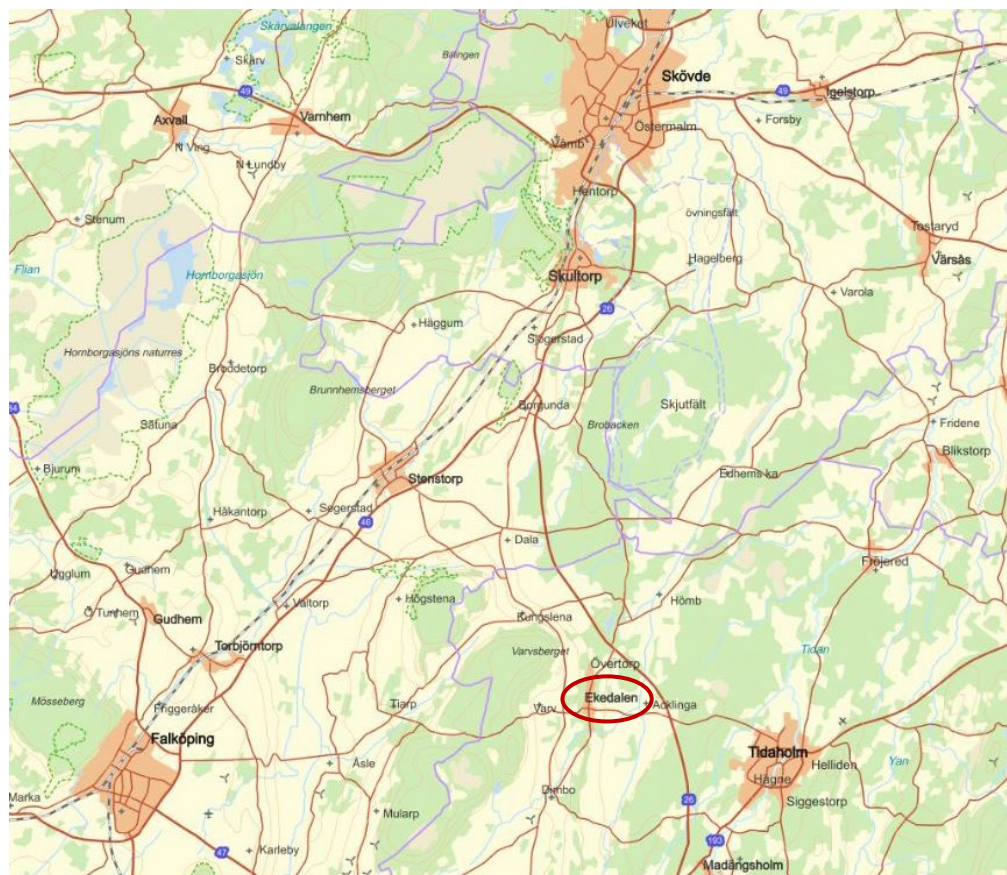
Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas beräknas detaljplanen få laga kraft under kvartal 1 2023.

PLANDATA

Planområdet ligger i byn Ekedalens östra del och omfattar cirka 2,3 hektar åkermark. Fastigheten gränsar i väster till villabebyggelse längs Acklingavägen och öster mot glesare bostadsbebyggelse. I Acklingavägen, väg 2847, som ansluter till fastighetens södra del finns stamledning för kommunalt VA. Vägghållare för Acklingavägen är Trafikverket.

Från aktuellt planområde är det cirka 7,5 kilometer till Tidaholms centrum, cirka 2,4 mil till Skövde centrum och cirka 1,8 mil till Falköpings centrum.

Planområdet omfattar del av fastigheten Älvstorp 1:100. Marken är privatägd.



Figur 1. Översiktskarta, Ekedalens läge markerad med röd cirkel i förhållande till närliggande orter och städer (Metria AB).



Figur 2. Orienteringskarta, där planområdet är schematiskt markerad med röstreckad linje (Metria AB).

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Vid framtagandet av en detaljplan prövas lämpligheten av en föreslagen markanvändning. Jordbruksmark är skyddad enligt 3 kap. 4 § miljöbalken. En lämplighetsbedömning följer därför om markens lämplighet att bebyggas enligt planförslaget. Aktuellt planområde är sedan tidigare planlagt för industri men detaljplanen är inte genomförd. Mark- och miljööverdomstolen har slagit fast att den rättsligt fastställda användningen i en lagakraftvunnen detaljplan är överordnad hur marken har använts historiskt och hur den faktiskt används vid en viss tidpunkt (se mål nummer P 6258–20, 2021-06-15). I detta fall så innebär det att marken inte är att betrakta som jordbruksmark oavsett hur odlad den är, eftersom markanvändningen i en äldre, men fortfarande gällande detaljplan reglerar att marken ska användas som någonting annat än jordbruksmark.

I anslutning till planområdet finns jordbruksmark och en åkerholme som omfattas av generellt biotopskydd.

Marken inom planområdet är privatägd, där markägaren ej har annan mark i närheten. Det bedöms därmed saknas förutsättningar och möjliga alternativ vad gäller genomförande av förslag till detaljplan på annan mark i kommunen.

Ekedalens by ligger inom ett lämpligt pendlingsavstånd från Tidaholm och Skövde. Skövde är den ort dit den största arbetspendlingen från Tidaholms kommun går idag. Att möjliggöra och utveckla bostadsbebyggelse mot Skövde är därmed en naturlig del av samhällsutvecklingen i Tidaholm, då efterfrågan på bostäder i den riktningen ökar.

Ekedalens by finns utpekad i Tidaholms kommuns förslag till ny översiktsplan 2030 (vilken har varit på granskningsutställning under våren 2021), som ett av de områden där kommunen ser ett ökat behov av fler bostäder. Enligt förslag till översiktsplan bör nya bostäder planeras i anslutning till sammanhållen bebyggelse, vilket detta planförslag ger möjlighet till.

Planområdet bedöms vara en sådan plats där ny bebyggelse kan anses som lämplig. En utbyggnad av byn Ekedalen kräver att jordbruksmark eller skogsmark tas i anspråk, då byn är omgiven av dessa två marktyper. Kommunens bedömning är att markens värde som användning för bostäder överstiger annan användning.

Med motiveringen ovan samt på sidan 11 *Behovsbedömning* i denna planbeskrivning, anser kommunen att de åtgärder planen medger är förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

Planområdet omfattas inte av några kända riksintressen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

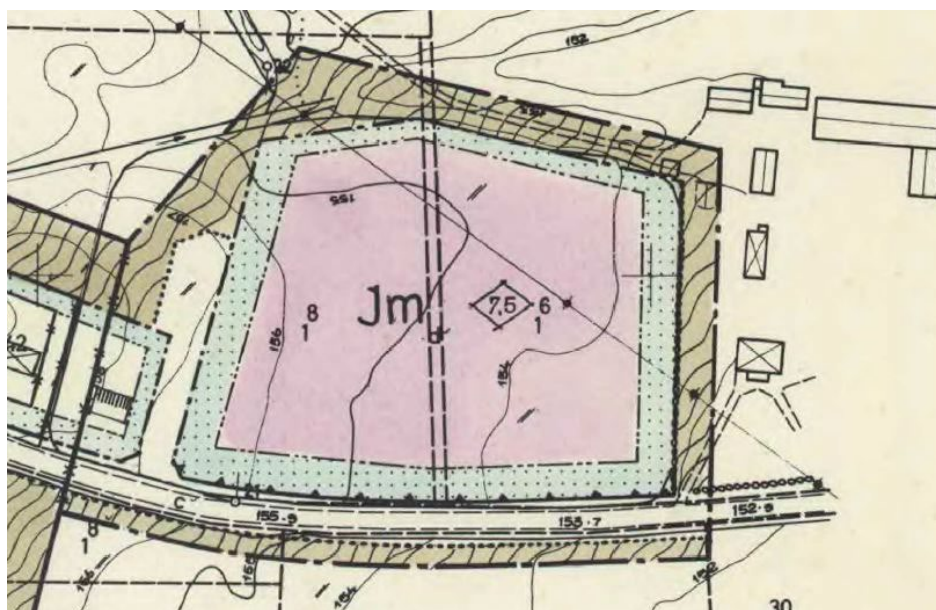
Översiktsplan

I kommunens förslag till översiktsplan 2030 pekas byn Ekedalen ut som ett prioriterat utvecklingsområde för bebyggelse, näst efter Tidaholms tätort. Översiktsplanen understryker att ny bebyggelse skall planeras i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse.

Ekedalens samhälle har många kvaliteter som gör att en utveckling av bostäder är lämplig: närhet till rekreativ tätortsnära natur, förskola, grundskola årskurs F-6, aktiva idrottsföreningar samt etablerade mindre företag och verksamheter. Ekedalen har dessutom ett strategiskt läge, med goda kommunikationsmöjligheter till Tidaholm och Skövde med regelbundna bussförbindelser, vilket gynnar ett hållbart resande över tid.

En utveckling av bostadsbebyggelse ligger i linje med tänkt Översiktsplan, där ett tillskott av fler bostäder bedöms bidra till en god bebyggd miljö med möjligheter till en god livskvalitet och en positiv utveckling av Ekedalens som samhälle i stort.

Befolkningsantalet i Tidaholms kommun har de senaste åren varit stigande. Enligt en befolkningsprognos från 2016 beräknas Tidaholms kommun att under perioden 2017 – 2027 öka sin folkmängd med 202 invånare. En av målsättningarna i Tidaholms kommuns översiktsplan 2030 är att befolkningen skall öka. En växande befolkning medför ett ökat tryck på bostadsmarknaden, där nya bostäder behöver byggas samt att befintligt bostadsbestånd behöver göras både attraktivare och mer tillgängligt.



Figur 4.

Förstorad del av byggnadsplan för Ekedalen, över aktuellt planområde.

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 tar hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program. Det bostadsstrategiska programmet syftar till att skapa beredskap och att effektivt sätta i gång samt slutföra bostadsprojekt enligt målen för bostadsförsörjning. Programmet fungerar som ett planerings- och investeringsinstrument för samordning av nyproduktion samt utveckling av befintligt bostadsbestånd.

Tidaholms kommun har ett mål om ”Attraktiv kommun”, vilket innebär att Tidaholms kommun aktivt ska medverka till att skapa förutsättningar för det goda livet. Effektmålet är att andelen medborgare som upplever Tidaholms kommun som en bra plats att leva och bo i ska öka. För att höja andelen medborgare som upplever detta, ska kommunen bland annat arbeta för goda kommunikationsmöjligheter, verka för ett varierat bostadsutbud samt ha en skola och omsorg med hög kvalitet. Kommunen verkar på så vis för att vara en del av den regionala bostadsmarknaden.

Det bostadsstrategiska programmet anger att kommunen skall underlätta för privata initiativ i byggandet och ser positivt på att det byggs på landsbygden, särskilt vad gäller komplettering av befintlig sammanhållen bebyggelse och byar.

Övriga planeringsunderlag och förordnanden

Arrende- och nyttjanderätter

Marken brukas idag som åkervall för att förhindra igenväxning, men det finns inga tecknade arrendeavtal eller nyttjanderättsavtal och ingen ersättning utgår. En muntlig överenskommelse med nyttjande lantbrukare om tillgång till marken finns, inför ett eventuellt ianspråktagande av marken tidigast 2022.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planprocess

Denna detaljplan sker med utgångspunkt från reglerna i 5 kap. plan- och bygglagen. Planprocessen för framtagande av ny detaljplan har genomförts enligt standardförfarande. Detta innebär samråd och granskning innan ett beräknat antagande i samhällsbyggnadsnämnden.



Behovsbedömning

Enligt 4 kap. 34 §, andra stycket ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan kan antas få betydande miljöpåverkan.

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

Planens genomförande bedöms inte medföra risker för människors hälsa, säkerhet eller miljö. Vidare bedöms planens genomförande inte motverka gällande riktvärden eller möjlighet att uppnå nationella, regionala eller kommunala mål och strategier. Ett genomförande av detaljplanen bedöms på ett positivt sätt påverka det nationella miljökvalitetsmålet ”God bebyggd miljö” (se upprättad behovsbedömning, bilaga 1).

I yttrande 2021-05-19 (Dnr. 402-17910-2021) delar Länsstyrelsen Västra Götaland kommunens uppfattning om att planen inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Detta är dock under förutsättning att en arkeologisk utredning och en dagvattenutredning tas fram för planområdet vilket har skett inför granskningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet utgörs idag av gräsvall. I nordvästra delen tangerar planen jordbruksmark och kanten av en åkerholme. Cirka 70 meter norr om planområdet finns en damm. Marken inom planområdet är relativt flack och sluttar svagt åt nordväst med en höjdskillnad om närapå fem meter från högsta till lägsta punkt.

I nordvästra delen av planområdet finns en del av en åkerholme. Åkerholmar fungerar som biotop för fåglar och andra rovdjur som kan reglera skadedjur och därmed minska behovet av bekämpningsmedel för jordbruket. Åkerholmar omfattas generellt av biotopskyddsbestämmelserna vilket resulterar i att det krävs dispens för att göra åtgärder som skadar åkerholmen. För att det fortsatt ska vara en åkerholme ska marken runtom den kunna brukas. Det ska till exempel gå att köra med traktor och plog runtom den. Detta säkerställs, genom att i planen skydda åkerholmen i form av naturmark.

Planområdet bedöms i övrigt inte innehålla några värdefulla naturvärden.



Figur 5. Aktuellt planområde sett från Acklingavägen i söder. Källa: Google Street View.

GEOTEKNISKT FÖRHÅLLANDE

Efter samrådet har en geoteknisk undersökning gjorts för planområdet.

Marken inom planområdet består av isälvssediment sand. Jorden inom området bedöms som fast lagrad. Undersökningen visar på att det inte föreligger stabilitetsproblematik inom området. Marken bedöms inte vara sättningsbenägen.

Kommande byggnader rekommenderas att grundläggas med plattor på minst 0,3 m packad fyllning ovan sand med fast lagringstäthet. Förekommande mulljord bör utskiftas och terrassbotten packas innan fyllning för plattor läggs ut. För utförligare rekommendationer hänvisas till den geotekniska undersökningen.

Ekedalen är ett alunskifferområde och i området finns spår av rödfyr, en restprodukt från förbränning av alunskiffer. Dessa fynd finns endast i det övre markskiktet, och har troligtvis transporterats dit över tid vid bearbetning av marken eller som jordförbättring. Förbränning av alunskiffer bedöms inte ha skett på platsen. En komplettering av MUR Geoteknik har utförts efter granskningen i vilken konstateras att risken för spridning av föroreningar till recipienten är låg.



Figur 6. Planområdet består av isälvs sediment, sand. Källa: SGU, jordartskarta.

RADON

Generellt sett råder höga radonvärden i Ekedalen, på grund av kalksten och alunskiffer i berggrunden. Bakgrundsstrålningen från uran i jordskorpa är hög i området (62 kBq/m^3) vilket tyder på hög radonhalt.

I samband med den geotekniska undersökningen har mätning av radonhalt i jordluft utförts inom planområdet. Värden mellan $36 - 67 \text{ kBq/m}^3$ har uppmätts. Detta innebär att marken inom planområdet är normal till högradonmark.

Riktvärden vid klassning av mark

(Starkt generaliserade. För utförligare indelning se rapport BFR R85:1988, reviderad upplaga 1990)

Radonhalt i jordluft, haltgränser vid klassificering av mark:

$<10 \text{ kBq/m}^3$	- Lågradonmark
$10-50 \text{ kBq/m}^3$	- Normalradonmark
$>50 \text{ kBq/m}^3$	- Högradonmark

Rekommenderat radonskydd för nybyggnad

(Statens Planverk rapport 59:1982, se även Byggforskningsrådets rapport G14:1990)

Lågradonmark	- Inga
Normalradonmark	- Radonskyddande
Högradonmark	- Radonsäkert

Vid byggnation skall nya byggnader uppföras radonsäkert. Detta regleras med planbestämmelse i plankartan.

FORNLÄMNINGAR

Planområdet innehåller inga kända registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök. En arkeologisk utredning har utföras inom planområdet då området överstiger en hektar, vilket är Riksantikvarieämbetets rekommendation för arkeologisk utredning,

I planområdets närhet finns dessutom ett flertal fornlämningar, bland annat gravfält L1963:2468 och L1961:9991, vilka indikerar på en fastare bosättning i området. Söder om planområdet finns även ett flertal stensättningar, bland annat L1963:3015.

Utredningen visar att det inte förekommer några lagskyddade bevarade fornlämningar inom planområdet. Vid utredningen påträffades en förhistorisk härd. Härden undersöktes emellertid under utredningen och är efter genomförd utredning undersökt och borttagen. Något lagskydd kvarstår därför inte för denna lämning. Länsstyrelsen har ur antikvarisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken används för avsett ändamål.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Området upptas av ett till stora delar öppet och uppodlat landskap. Omgivande bebyggelse utgörs av villatomter, väster och öster om aktuellt planområde, uppförda som ett- och tvåvåningshus med trä- eller stenfasad och sadeltak med takpannor.

En självbemannad livsmedelsbutik finns i Ekedalens tätort, ca 1,1 km från planområdet. Övrig dagligvaruhandel finns cirka sju kilometer öster om planområdet i Tidaholms tätort. Service i form av bibliotek, skola samt förskola finns i tätorten Ekedalen. Vårdcentral, folktandvård samt övrig kommersiell handel återfinns i Tidaholms tätorts centrum samt i Falköping eller Skövde cirka 2 mil respektive 2,6 mil bort.

Ekedalens samhälle uppstod under andra hälften av 1800-talet i anslutning till kalkbruket Kavulás/Övertorp och Ödegården. På Kavulás bodde arbetarna framför allt i brukets arbetarbostäder. Ödegårdens kalkarbetare bodde länge utspridda över ett stort område, i mindre stugor på närbelägna gårdar.

Efter att Ödegårdens kalkbruks AB gjort markförvärv 1908 upprättades en plan för ett egnahemsområde på delen av gården Varvboholms ägor, 250 meter norr om Ödegårdens kalkbrott. Planen omfattade 43 tomter. Åren 1912–1914 pågick bygget av Ödegårdens egnahemsområde. Bara 14 av de planlagda tomterna kom att bebyggas. År 1920 tillkom ytterligare ett hus, men därefter byggdes inga fler egna hem.

Lokalgatans placering är förlagd med dess in- och utfart intill väg 2874. Placeringen är även valt med hänsyn till de stamledningar för VA som är förlagda på marken idag. Dessa kan med tänkt utformning ligga kvar i örört läge i lokalgatan, allmän platsmark. Sikten för in- och utfartens placering anses inte vara ett bekymmer.

Där lokalgatan ansluter mot väg 2874 skapas utrymme för ett vilplan, rymmande en personbil, som ska kunna ansluta vinkelrätt mot väg 2874. Detta ger en säkrare in- och utfart till området.



Figur 8. Placering för lokalgatans tänkta in- och utfart mot väg 2874. (Källa: Google Street View).

Parkering

Parkering skall rymmas inom den egna fastigheten på kvartersmark.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplats finns cirka 100 meter väster om planområdet. Två busslinjer trafikerar hållplatsen som går till Tidaholm och Skövde. Sträckan trafikeras frekvent av buss 303 mellan Skövde och Tidaholm och möjliggör goda pendlingsmöjligheter med kollektivtrafik till de båda städerna. Via Skövde finns snabbtåg till både Göteborg och Stockholm, vilket tar en respektive två timmar. Tågstation återfinns även i tätorten Stenstorp, cirka 14 kilometer från Ekedalen.

GÅNG- OCH CYKELVÄG

Utmed Acklinavägen, i planområdets södra del saknas separat gång- och cykelväg. Trafikseparerade trottoarer finns i Ekedalen, cirka 240 meter från planerad in- och utfart till planområdet.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Närhet till spontanlek finns att tillgå i direkt närhet till, samt inom planområdet. Ekedalens naturreservat finns cirka 600 meter öster om planområdet och ett flertal skogsområden finns i närheten. Det finns även iordninggjorda lekplatser vid Ekedalens skola samt församlingshem och en idrottsplats i norra delen av Ekedalens by.

Barn

Planförslagets bedöms tillföra en positiv påverkan på barns vistelsemiljö, hälsa, trafiksäkerhet och tillgänglighet inom och angränsande område genom tillskapande av grönytor PARK centralt placerad i området och gång- och cykelväg.

Naturmiljö

Inom planområdet finns en mindre del av en åkerholme. Denna, tillsammans med planrådets mitt, föreslås planläggas som naturmark.

Inom planområdet förslås ett naturområde (se figur 7), vilket skapar förutsättningar till ekosystemtjänster som platsen idag saknar vad gäller inslag av grönska och vegetation. Exempel på ekosystemtjänster som grönområdet kan tänkas bidra till är:

- Växtlighet och icke hårdgjord mark som delvis kan fungera som en buffert och rand zon mellan de nya bostäderna och jordbruksmarken vilket främjar en god boendemiljö.
- Nyttjande i form av ett rekreationsområde, där vistelse i grönska och natur främjar hälsa, välbefinnande och mental återhämtning.
- En attraktiv livsmiljö för de boende som erbjuder mötesplatser för människor av olika bakgrund och åldrar.
- Möjlighet till insekter att pollinera blommande växter som utvecklar växters fortplantning.
- Luftrening, där växtlighet renar luft genom att filtrera och fånga upp föroreningar.
- Fördröjning, filtrering och rening av vatten från föroreningar samt förebyggande av översvämningar, erosion och torka.
- Temperaturreglering, där grönområde förväntas bidra lokalt till jämnare temperatur, ökad luftfuktighet, skugga och vindskydd.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

PLANBESTÄMMELSER

Användning - allmän platsmark

Gata – en lokalgata är en allmän plats, avsedd för alla slags trafikslag om har sitt mål vid gatan, både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgränsas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Vid anläggningsförrättningen när gemensamhetsanläggningen bildas ska hänsyn tas till kommunens principer om bredd på körbanor/gång- och cykelvägar, separering av olika trafikslag, beläggning, farthinder, utfartsbegränsningar plantering och belysning etc. Planen har avsatt en yta på cirka 1.900 m² för gata.

Natur – Naturområde medges inom planområdet och innebär en allmän plats och ett friväxande grönområde som inte kräver lika omfattande skötsel som parkmiljöer. Viss röjning och allmän skötsel medges. Befintlig åkerholme bevaras genom användningen. Egenskapsbestämmelsen *Dagvatten* säkerställer att en del av naturmarken är avsedd för fördröjning av dagvatten. Naturområdet som främst gränsar till åkerholme och öppen mark uppgår till cirka 1600 kvadratmeter.

Park – en mindre yta på cirka 1150 kvadratmeter har getts användningen allmän plats park. Denna kan med fördel användas som gemensam grönyta för de boende i området, lek men även för fördröjning av dagvatten.

Väg – Område för väg med kommunalt huvudmannaskap uppgår till cirka 1300 kvadratmeter och är med i planförslaget för att tekniskt möjliggöra att planen förses med utfartsförbud mot väg 2874.

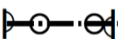
Gångväg, cykelväg – är belägen i planområdets sydvästra del förenklar för de oskyddade trafikanterna att nå samhällets centrum. Ytan uppgår till cirka 135 kvadratmeter.

Användning - Kvartersmark

B – Bostäder medges inom mark betecknad med B, och är även tänkt att rymma erforderlig parkering för de tänkta bostäderna. Planen har avsatt en yta på cirka 18.000 m² för bostäder. Planen medger bostäder i form av friliggande alternativt rad-, par- eller kedjehus. Större lägenhetsbyggnader är inte tänkt att uppföras i området.

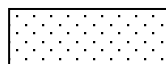
Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

Mark

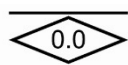
dagvattenhantering	Dagvattenhantering, PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p.
+0,0	Markens höjd över marken ska vara angivet värde i meter
	Körförbindelse får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att in- eller utfart inte sker i direkt anslutning mot Acklingavägen. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 9 §.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

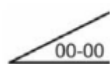
Omfattning



	Marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Lagstöd för denna bestämmelse finns i 4 kap 11 § punkt 1 PBL.
e ₁ 00	Största byggnadsarea för friliggande enbostadshus är angivet i procent av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
e ₂ 00	Största byggnadsarea för sammanbyggda hus (radhus, parhus och kedjehus) är angivet i procent av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Högsta nockhöjd är angivet värde i meter, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Takvinkeln får vara mellan angivet värde och angivet värde i grader, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Utformning

f ₁	Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 4 meter, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
----------------	---

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₂ Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i gemensam gräns, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p₃ Garage/carport ska placeras minst 6,0 meter från allmän gata där angöring sker, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b₁ Endast 50,0 % av fastighetsarean får hårdgöras, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₂ Källare får inte finnas, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b₃ Byggnad ska utföras i radonsäkert utförande, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid - Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft., PBL 4 kap. 21 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Kvartersmark, PBL 4 kap. 6

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och dagvatten

Vatten- och dagvattennätet är inte utbyggt till planområdet.

Kommunen har bedömt att området inte är ett §6 området enligt lagen om vattentjänster. Kommunen erbjuder således endast en anslutningspunkt till området. Området ligger utanför verksamhetsområde för VA avseende Ekedalens nuvarande tätorts gräns och innefattas därför inte av verksamhetsområde för VA.

Tidaholms kommun kommer därför att anvisa en gemensam anslutningspunkt för det nya området. Anslutning till vatten och avlopp kommer ske i planområdets västra del. Ny bebyggelse ansluts till en gemensam anslutningspunkt. Nya ledningar dras huvudsakligen i områdets nya gator och i parkmark.

Dagvatten

Planområdets allmänna platsmark GATA, PARK och NATUR har höjdsattas i enlighet med genomförd dagvattenutredning för att uppnå en naturlig avrinning mot naturområdet i nordöstra delen av planen och en naturlig infiltration via LOD. Takvatten bör i första hand infiltreras lokalt på den egna fastigheten. Planområdet tangeras av en dagvattenledning i områdets norra del. Ledningen mynnar ut i en anlagd damm nordost om planområdet som idag används för reningen av dagvatten från samhället.

En dagvattenutredning har tagits fram av bsv arkitekter och ingenjörer AB i vilken förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten från ny bebyggelse i planområdet ska hanteras.

I samband med byggnation enligt planförslaget kommer mark att omvandlas till gator, tak, gräsmattor mm. Det innebär delvis hårdgjorda ytor på vilka dagvatten inte kan infiltreras i, utan måste ledas bort. Dagvattenutredningen har beräknat dessa volymer utifrån olika återkomsttider. Kommunen har beslutat att dimensionerande återkomsttid för vattenvolymer ska vara ett 100-års regn, vilket ger ett flöde om 480 l/s.

Beräkningarna visar att för ett 100-årsregn behövs ett utjämningsmagasin med en volym på 380 m³ för att minska flödet från 480 l/s till nuvarande 65 l/s. Om ett 100-årsregn i stället ska infiltrera inom planområdet krävs en fördröjningsvolym på 1110 m³. Att flödena vid ett 100-årsregn blir så pass mycket större än vid de kortare återkomsttiderna beror på att högre avrinningskoefficienter nyttjas vid ett sådant regn då en mindre andel vatten tas upp av marken i en sådan situation. Beräknar man flöden vid ett 10-årsregn blir behoven av fördröjning betydligt lägre. För ett öppet magasin med utflöde motsvarande dagens flöde krävs ett 42 m³ stort magasin, vid infiltration uppgår värdet till 84 m³.

I plankartan avsätts områden inom användningen NATUR och PARK för att anlägga och omhänderta de beräknade mängderna dagvatten.

Genom att följa de i dagvattenutredningen angivna rekommendationerna kan en god hantering av dagvatten uppnås.

Elförsörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till Tidaholms Energi elnät.

Brandposter

Närmaste brandpost finns cirka 300 meter öster om planområdet i korsningen Acklingavägen – Övertorpsvägen och bedöms som tillräcklig med hänsyn till tänkt utbyggnad.

Uppvärmning

Uppvärmning kommer att ske genom enskilda uppvärmningssystem.

MILJÖBESKRIVNING/STÖRNINGAR

Med stöd av behovsbedömningen (bilaga 1) bedöms planens genomförande inte generera betydande miljöpåverkan, varför någon miljökonsekvens-beskrivning (MKB) inte kommer att upprättas för området. Motivet är att verksamheter inom området inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller med naturresurser.

Behovsbedömning

För samhällsbyggnadsnämndens ställningstagande har en undersökning om betydande miljöpåverkan med checklista bilaga 1, tagits fram. Utifrån undersökningen har en värdering gjorts som finner att detaljplanens genomförande inte får betydande miljöpåverkan. Enligt bedömningen av checklistan i undersökningen finner samhällsbyggnadsförvaltningen att planen inte berör skyddade områden enligt 7 kap. miljöbalken, eller andra värdefulla regional och lokala naturvärden.

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 PM_{2,5}), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Dessa styrs genom luftkvalitetsförordning (2010:477) och till denna finns även en föreskrift från Naturvårdsverket om kontroll av luftkvalitet (2010:8).

Relevant för detaljplanen är främst MKN för kväveoxider och partiklar där trafiken är största föroreningskällan. Tidaholms kommun är medlem inom Luft i Väst. De senaste mätningarna av PM₁₀ (partiklar) som genomfördes vinterhalvåret 2011/2012 visar att Tidaholms urbana luftmiljö PM₁₀ ligger under miljökvalitetsmålet, även NO₂ (kvävedioxid) klarar miljökvalitetsmålet. Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft negativt. Exploateringen av bostäder enligt planen bedöms medföra en acceptabel ökning av fordon inom ett område med sammanhållen bebyggelse.

MKN vatten

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

Vattenförekomst Ösan

Tidaholm tillhör Västerhavets och södra Östersjöns vattendistrikt. För denna plan gäller Västerhavets vattendistrikt och vattendraget Ösan, som rinner cirka 1,5 kilometer från aktuellt planområde. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) har Ösan måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet, enligt beslutad miljökvalitetsnorm 2017, är att god ekologisk status ska uppnås 2027, samt att ytvattnet ska uppnå god kemisk ytvattenstatus.

Fisk och kiselalger visar båda på måttlig status vilket är utslagsgivande för bedömningen av den ekologiska statusen. Kiselalgernas artsammansättning tyder på att vattendraget har övergödningproblem vilket dock inte stöds av halten av näringsämnen, totalfosfor. Måttlig status för fisk beror troligtvis på hydromorfologisk påverkan. Fiskar kan inte vandra naturligt i vattensystemet, eftersom det finns eller andra hinder som människan har byggt. Detta finns dock inte i direkt närhet till planområdet, varpå det saknas möjlighet att inom ramar för planens omfattning avhjälpa dessa hinder och därmed förbättra den ekologiska statusen för fisk.

Den kemiska statusen har främst sin grund i förekomst av polybromerade difenyletrar samt kvicksilverhalter påvisade i fisk och 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 stenkol.

I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats i 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 till att åtgärda det.

Föroreningshalterna i dagvattnet från aktuellt planområde blir enligt beräkningar i genomförd dagvattenutredning, utan rening relativt låga. Det är bara värdet för tributyltenn som överskrids. Med fördröjning i magasin med naturlig infiltration, i natur- och parkmark erhålls viss reningseffekt, framför allt på suspenderat material och olja, och inga riktvärden överskrids i detta skede.

Kompletterande markmiljöundersökningar har utförts efter granskningen. Vid dessa har det inte detekterats halter över KM (åtgärdsgräns) inom tilltänkt område för exploatering. De halter som har detekterats utgörs enligt Naturvårdsverkets envägskoncentrationer ej någon oacceptabel hälsorisk för människor för de exponeringsvägar som finns (intag av jord, hudkontakt med jord, inandning av damm samt inandning av ånga). De halter som uppmätts bedöms ej heller utgöra en risk för marklevande djur och växter inom området. Baserat på uppmätta halter i fyllnadsjorden inom undersökningsområdet samt i underliggande naturliga jordlager jämfört med Naturvårdsverkets envägskoncentrationer (vid KM) för spridning (skydd mot fri fas, skydd av grundvatten och ytvatten) bedöms sammanfattningsvis risken för spridning av föroreningar till recipienten som låg. Då inga halter över åtgärdsgräns (KM) har detekterats, krävs ej någon anmälan om efterbehandling eller krav om upplysning till miljökontoret innan projektstart.

Därmed bedöms inget behov av ytterligare reningssteg föreligga. Sammantaget bedöms planen inte påverka miljö kvalitetsnormer (MKN) för vare sig vattenrecipienten, grundvatten eller luft negativt.

Översvämning/skyfall

Planområdet är relativt platt och vid kraftiga skyfall krävs att marken klarar att ta hand om det vatten som faller. En dagvattenutredning har upprättats och arbetas in i planförslaget till granskningen. Utgångspunkten för dagvattenutredningen är att 20-årsregn ska kunna renas och fördröjas inom de enskilda fastigheterna och ett 100-årsregn ska kunna fördröjas och renas inom planområdet. Vid flödesberäkningar kommer en klimatfaktor på 1,25 att användas, för att skapa större marginal mot framtida klimatförändringar.

I första hand ska dagvatten omhändertas lokalt i öppna system eller andra fördröjande lösningar. Gatorna har höjdsatts för en naturlig avrinning mot dagvattendamm belägen nordväst om planområdet. Genom bestämmelsen om att max 50 % av tomterna får hårdgöras, säkerställs även infiltration även på tomtmark. Det dagvatten som tillkommer alstras främst från lokalgatan inom planområdet. Det bedöms inom planområdet inte finnas någon risk för översvämningar av vare sig skyfall eller höga flöden, då närmaste vattendraget Ösan är cirka 1,5 kilometer bort. Detta under förutsättning att området höjdsatts enligt dagvattenutredningens förslag.

Buller

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnation 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 höjdes de tidigare riktvärden i förordningen vad gäller 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 riktvärdet utomhus på 60 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad och 50 dB(A) ekvivalent nivå vid uteplats.

Översiktlig bullerbedömning

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

Boverket har tillsammans Sveriges kommuner och regioner (SKR) tagit fram ett verktyg 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 kan då behöva göras.

För att kunna göra en översiktlig bedömning av bullernivån har följande använts baserat på rådande trafikdata:

- Årsdygnstrafik (ÅDT): 992 fordon
- Skyltad hastighet: 70 km/h
- Marktyp: Mjuk (vegetation)

Det befintliga trafikflödet om 992 fordon ÅDT och en hastighet på 70 km/h ger 59 dB(A) tio meter från vägmitt. Redan vid drygt 30 meter från vägmitt uppnås en ekvivalent nivå om längre än 54 dB(A), vilket är gott och väl under angivna nivåer för bostadsbebyggelse.

Det är även troligt att trafiken bullrar mindre än ovan angivna värden då hastigheten skyltas om till 50 km/h direkt efter planområdet. Det är därför troligt att trafiken håller än lägre hastighet än 70 km/h när de kör förbi aktuellt planområde. Det kan antas att en hastighet på 60 km/h är vanligast förbi planområdet. Vid 60 km/h blir bullervärdet 58 dB(A) tio meter från vägmitt och

54 dB(A) 30 meter från vägmitt. En beräkning med metod två för samma hastighet ger 57 dB(A) tio meter från vägmitt och 52 dB(A) 30 meter från vägmitt.

Uppräkningsfaktorn för prognosår 2040 är 1,22 enligt Trafikverkets trafikuppräkningsstal vilket skulle ge en ökning till cirka 1210 ÅDT år 2040. Denna ökning gör inte att gällande riktvärden för buller överskrids.

Sammantaget indikerar översiktlig bullerbedömning att trafiken till området är i ringa mängd och den tillkommande trafiken från de nya bostäderna kommer påverka trafikintensiteten i mindre omfattning. Den största märkbara förändringen avseende trafik kommer att vara på Acklingavägen, med tillkommande trafik till och från aktuellt planområde.

Farligt gods

Det finns ingen transportled för farligt gods nära planområdet.

Lantbruk

I anslutning till norra delen av planområdet finns jordbruksmark som gödslas, varvid luktstörningar vissa perioder kan uppkomma. Många bostadsområden i Ekedalen by angränsar till jordbruksmark och viss störning kan förekomma i samband med ett lantligt boende.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har uppgifter om djurhållning på fastigheterna Älvstorp 2:6 och Älvstorp 1:79 i närheten av planområdet. Närmsta hörn på Älvstorp 2:6 ligger cirka 380 meter från planområdet, där det rör sig om djurhållning i liten skala. Bakom Älvstorp 1:100 och mitt över Acklingavägen brukas stora arealer av en lantbrukare med ett flertal kor. Brukningscentrum ligger dock inte där utan mer än två kilometer bort och kommunens tillsyn har inte påträffat några boskap i närheten av Älvstorp 1:100.

Risken för allergenspridning ses som en hälsorisk, främst runt stall och hästhagar. Utöver risken för allergenspridning utomhus från djurhållning, bör även hänsyn tas till spridning av "olägenhet" i form av lukt och flugor. Varje bedömning om avstånd mellan djurhållning och bostäder, bör utgå från det enskilda fallet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Tidsplan

För framtagande av detaljplanen gäller följande ungefärliga tidsplan 2021/2022:

Samråd 4:e kvartalet 2021	Antagande 4:e kvartalet 2022
Granskning 3:e kvartalet 2022	Laga kraft 4:e kvartalet 2022

Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas beräknas detaljplanen få laga kraft under kvartal 4 2022.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Tidaholms kommun ansvarar endast för allmänna plats VÄG i detaljplanen. Det innebär att kommunen inte är ansvarig för att lokalgator byggs ut. Kommunen ansvarar inte för drift och underhåll av allmän platsmark vilket åligger fastighetsägarna.

Tidaholms kommun ansvarar för gatubelysning på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Tidaholms elnät AB ansvarar för elledning och fiber.

Trafikverket är huvudman och väghållare för väg 2874.

Exploatören ansvarar för bildande av nya fastigheter liksom ansökan och bildande av gemensamhetsanläggning.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Det innebär att exploatören ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet. Allmän plats VÄG inom planområdet omfattas av kommunalt huvudmannaskap.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av ny bebyggelse på kvartersmark.

Vid eventuellt uppförande av laddstolpar för elbilar behöver laddstationer anordnas alternativt förberedas i samband med anläggningsarbetet av nya parkeringsytor. Parkeringsfrågan ska vara löst senast i samband med bygglov. Fastighetsägaren ansvarar för anordnandet av parkeringsplatser på kvarteretsmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör för bildande av nya fastigheter för bostadsändamål.

I syfte att inte reglera mer än nödvändigt tillåter detaljplanen olika bostadstyper och där med tillskapas olika möjligheter för fastighetsbildning.

På illustrationsplanen (figur 7) visas ett alternativ på föreslagen fastighetsindelning som kan utgöra underlag för fastighetsbildningen.

Fastighetsreglering

Marken inom planområdet ingår i fastigheten:

- Älvstorp 1:100

Vid genomförandet av detaljplanen kommer allmän plats i form av NATUR, PARK och GATA samt GÅNG OCH CYKEL att regleras som gemensamhetsanläggning med enskilt huvudmannaskap som sköts genom samfällighet. Detta kan vid behov även komma att gälla för VA och hantering av dagvatten.

Området ligger utanför verksamhetsområde för VA och tätortsområde Ekedalens samhälle och innefattas därför inte av verksamhetsområde för VA varför kommunen valt enskilt huvudmannaskap.

Väg 2874 har kommunalt huvudmannaskap.

Servitut och nyttjanderätter

Inom planområdet finns inga kända inskrivna servitut eller andra rättigheter. Dock berörs området av slang för fiber och 12 kv kabel som saknar rättigheter. Dessa kan vid exploateringen komma att behöva flyttas. Exploatören har upprättat kontakt med ledningsägaren som föreslagit nytt läge nordost om planområdet.

Ledningsrätter

I denna detaljplan finns ledningsrätt (1498-389.1) för vatten och avlopp vilken säkras med u-område i plankartan. Planbestämmelsen u_1 innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

För tillkommande ledningar behöver ledningsrätter tillskapas för att säkerställa dessa ledningar får förläggas i området. U-området pekar bara ut att marken ska vara tillgänglig för ledningar, men innebär inte någon automatisk rättighet för någon annan förrän avtal eller ledningsrätt tecknats därom.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planarbetet bekostas av exploatören. Bygglovsavgift tas ut i samband med bygglov. Upparbetade kostnader tas ut i tomtpriset, även kostnaderna för fastighetsbildning kommer att tas ut i tomtpriset.

Upprättande av gemensamhetsanläggning för allmän plats sker i samband med fastighetsbildning och bekostas av exploatören.

På kvartermark svarar fastighetsägarna för kostnaderna i samband med genomförandet av planen. Anslutningsavgift (anläggningsavgift) för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa när avgiftsskyldighet inträder.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Byggnader rekommenderas att grundläggas med plattor på minst 0,3 m packad fyllning ovan sand med fast lagringstäthet. Förekommande mulljord bör utskiftas och terrassbotten packas innan fyllning för plattor läggs ut. Som materialavskiljande lager bör en geotextil i bruksklass N3 utläggas mellan fyllning och naturlig jord. Terrassmaterialet utgörs generellt av jordmaterial i tjälfarlighetsklass 3. Rekommenderat utskiftningsdjup m.h.t. tjälskydd är 1,4 m i klimatzon 2. Alternativt bör plattor frostisolerars. (PM Geoteknik Karlstad Geokonsult)

Schaktning i området bedöms kunna ske med släntlutning 1:1,5 ned till 2 m djup. Vid djupare schakter bör flackare släntlutning användas, ej brantare än 1:2.

Kompletterande undersökning med avseende på geoteknik bedöms inte erfordras för fortsatt utredning av detaljplan.

Ledningar

Innan grävning- och schaktningsarbete ska kontakt tas med ledningsägare (Ledningskollen) för utsättning av ledningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen fått laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har upprättats av:

Annika Säw planarkitekt, Metria AB

Marie Bengtzon, planarkitekt Tidaholms kommun

Niclas Grip, driftledare VA, Tidaholms kommun

Marcus Boström, chef serviceenheten, Tidaholms kommun