



Granskningsutlåtande för (Ändring av) Detaljplan för Domherren 12 samt del av Hägne 1:1 Tidaholms centralort, Tidaholms kommun, Västra Götalands län.

1. Granskningsförfarande

Tidaholms kommun gjorde en inventering av kommunens lucktomter och obebyggda tomter under hösten 2016. Fastigheten Domherren 12 identifierades, marknadsfördes och såldes som en konsekvens av inventeringen. Vid efterföljande fastighetsreglering, som genomfördes för att anpassa fastigheten efter intilliggande fastighets befintliga byggnader, minskade Domherren 12 med ca 200 kvm. För att kunna utöka Domherren 12 med den yta som överläts till grannfastigheten, behöver marken norr om fastigheten planläggas för bostadsändamål. Gällande detaljplan anger parkmark för det aktuella området.

På motstående sida av Domherren 12, väster om Fabriksmästaregatan, finns intresse att uppföra radhus i form av marklägenheter. Kommunen har beslutat att ge ett positivt planbesked gällande detaljplaneläggning för radhus och avser planlägga detta inom samma planarbete som för Domherren 12.

Planområdet omfattar ca 6600 m² och är beläget i de sydvästra delarna av Tidaholms tätort. Planområdet omfattas av fastigheten Domherren 12, som är i privat ägo, och fastigheten Hägne 1:1, som ägs av Tidaholms kommun.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en naturlig förlängning och komplettering av Fabriksmästaregatan i Tidaholms tätort, i form av möjliggörande av bostadsbebyggelse.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och planhandlingarna fanns tillgängliga för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen under tiden 2018-03-21 – 2018-04-11.

Granskningen har anslagits på kommunens anslagstavla och på hemsidan www.tidaholm.se. Granskningshandlingarna har skickats per post till berörda fastighetsägare samt via e-post till myndigheter och organisationer. Handlingarna har under samrådtiden funnits tillgängliga på stadshuset i Tidaholm, samt på kommunens hemsida.

Under granskningstiden inkom totalt 5 yttranden. Nedanstående yttranden är utdrag, sammanfattningar eller hela yttranden. Samtliga inkomna yttranden finns i sin helhet att tillgå på Tidaholms kommun.



Följande har fått hela eller delar av sitt inlämnade yttrande tillgodosett i granskningsförslaget:

- Länsstyrelsen Västra Götalands län
- Lantmäteriet
- Västtrafik
- Tekniska nämnden
- Trafikverket

Förändringar som gjorts inför antagande:

- *Planbeskrivningen kompletteras med tydliggörande att kommunen gör avsteg från de rekommendationer som finns och gör ställningstagandet att den gällande riskbilden accepteras.*
- *Namnet på planen justeras så att det tydliggörs att det är en ny detaljplan, som ersätter de tidigare gällande planerna för området.*
- *Plankartan justeras gällande u-områdets gränsredovisning.*
- *Prickmarken justeras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.*
- *Planbeskrivningen kompletteras gällande berörda planer.*
- *Plankartan justeras gällande formulering om utnyttjandegrad.*
- *Planbeskrivningen justeras gällande östra/västra i stycket om fastighetsbildning/Hägne 1:1.*



2. Inkomna yttranden från myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar

2018-01-24 Länsstyrelsen Västra Götalands län

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:

- Riksintrasse 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 för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion)

Synpunkter på granskningshandlingen

Länsstyrelsen påtalade i samrådsskedet att kommunen bör använda den riskpolicy som finns framtagen av storstadslänen (Skåne, Stockholm och Västra Götaland) Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods. Länsstyrelsen i Västra Götalands ställningstagande är att eftersträva 30 meter bebyggelsefritt område i anslutning till transportleder för farligt gods. Därefter finns det inga fasta avstånd men enligt riskpolicyen så är bostäder den typ av markanvändning som rekommenderas att placeras längst bort från transportlederna (zon C).

Länsstyrelsen vill vara tydliga med att det i grunden inte är lämpligt att förlägga bostäder på ett avstånd av 25 meter från en farligt godsväg. Den vall (1,5 m hög) som kommunen avser att uppföra som skydd för buller och risker kopplat till vägen reducerar risken för att brandfarlig vätska ska rinna närmare planområdet vid en farligt godsolycka vilket är positivt. Däremot kan inte vällen antas reducerastrålningsnivåer från en eventuell kraftig pölbrand vid vägen vilket medför att riskbilden kvarstår. Det behöver tydligt framgå av planhandlingarna att kommunen gör avsteg från de rekommendationer som finns och gör ställningstagandet att den gällande riskbilden accepteras.

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med tydliggörande att kommunen gör avsteg från de rekommendationer som finns och gör ställningstagandet att den gällande riskbilden accepteras.

2018-01-25 Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade mars 2018) har följande noterats:

Delar av planen som måste förbättras

Ändring av detaljplan eller ny detaljplan



Av Boverkets kunskapsbank framgår bland annat det bara kan finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan.

Vad Lantmäteriet förstår så är detta ingen planändring utan en ny detaljplan som kommer att ersätta de nu gällande planerna inom planområdets utbredning. För tydlighetens skull behöver kommunen ta bort "Ändring av..." i alla rubriker till planhandlingarna eftersom det handlar om en helt ny detaljplan.

U-område

Bestämmelsen om markreservat för allmänna underjordiska ledningar är en administrativ bestämmelse och ska därför avgränsas med en administrativ gräns. Där egenskapsgräns och administrativ gräns sammanfaller ska en kombination av dessa gränser användas.

Delar av planen som bör förbättras

Prickmark

Såsom plankartan nu ser ut är u-område och prickmark utlagt en bit in över hörnan på en befintlig byggnad. En byggnad på prickmark är trots allt planstridigt och bör undvikas såvida byggnaden inte ska tas bort.

Mellan det smala och breda området med prickmark i det västra bostadskvarteret är det en heldragen svart linje. Bör inte dessa område hänga ihop?

Berörda planer

Av Lantmäteriets registerkarta ser även detaljplan för Ejdern 2, laga kraft 1988-11-14, och stadsplan för Ringvägen och Hägne, laga kraft 1979-09-13, ut att beröras av den nya detaljplanen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Utnyttjandegrad

Formuleringen "Största byggnadsarea i % av fastighetarea" är vanlig, och låser inte fastighetsbildningen. Den kan dock ibland leda till att byggrätten oönskat varierar beroende på hur man bildar fastigheter. Lantmäteriet vill därför uppmärksamma kommunen på att det kan behöva anges tydligare, t.ex. "Största % av fastighetens area inom egenskapsområdet". Hägne 1:1 är ju en mycket stor fastighet idag.

Fastighetsbildning

I planbeskrivningen står att "Den östra byggrätten styckas av från den kommunala fastigheten Hägne 1:1." Menar kommunen västra kanske?

Kommentar:

Namnet på planen justeras så att det tydliggörs att det är en ny detaljplan, som ersätter de tidigare gällande planerna för området.

Plankartan justeras gällande u-områdets gränsredovisning.

Prickmarken justeras i enlighet med yttrandet.

Planbeskrivningen kompletteras gällande berörda planer.

Plankartan justeras gällande formulering om utnyttjandegrad.

Planbeskrivningen justeras gällande östra/västra i stycket om fastighetsbildning/Hägne 1:1.



2018-01-19 Västtrafik

Västtrafik har tagit del av detaljplan för Domherren 12 samt del av Hägne 1:1, Tidaholms tätort, Tidaholms kommun.

Västtrafik ser positivt att bebyggelse sker i anslutning till befintlig kollektivtrafik. För att fler ska välja det hållbara resandet är det dock viktigt att säkerställa att de som reser enkelt hittar och kan ta sig till och från hållplatserna, här är det viktigt med tydliga gång- och cykelstråk. I övrigt har vi inga synpunkter.

2018-01-25 Tekniska nämnden

Tekniska nämnden beslutar att lämna detaljplaneförslaget utan erinran.

2018-01-18 Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra mot föreslagen detaljplan