



Detaljplan för del av Kungslena 29:10

Kungslena by, Tidaholms kommun

Västra Götalands län

Plan- och genomförandebeskrivning



ANTAGANDEHANDLING

Antagen av kommunfullmäktige 2019-06-24 §86

Laga kraft 2019-07-23

Samhällsbyggnadsförvaltningen, april 2019

SAMMANFATTNING

- Planförslaget rymmer bostadsutveckling i ett ca 1 ha stort område som sluttar åt norr.
- Bebyggelsen fördelar sig på tomter för friliggande villor i storlekarna 1000-1500 kvm om 1-1,5 våningar.
- Området är idag obebyggt och består av lövskog samt jordbruksmark. Planområdet gränsar till jordbruksmark samt till befintlig bebyggelse i samhället Kungslena.
- Lövskogspartiet inom planområdet kommer att bevaras som naturmark för natur och rekreation.
- Området omfattas av landskapsbildsskydd, riksintresse för naturvård samt kulturmiljövård, vilket bebyggelsens reglering gällande struktur och utformning tas hänsyn till i planen.
- Infart till området sker från väg 2871 som fortsätter genom Kungslena by.

Planprocessen genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| | |
|---|-----------|
| <i>SAMMANFATTNING</i> | 2 |
| <i>HANDLINGAR</i> | 5 |
| INLEDNING | 6 |
| <i>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</i> | 6 |
| Bakgrund | 6 |
| <i>TIDPLAN</i> | 6 |
| <i>PLANDATA</i> | 6 |
| <i>PLANENS HANDLÄGGNING</i> | 7 |
| Planprocess | 7 |
| <i>AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN/ HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER</i> | 7 |
| 3 kap. miljöbalken | 8 |
| 4 kap. miljöbalken | 8 |
| <i>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</i> | 9 |
| Översiktliga planer | 9 |
| Gällande detaljplaner | 9 |
| Bostadsstrategiskt program | 9 |
| Övriga planeringsunderlag och förordnanden | 10 |
| <i>MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING</i> | 10 |
| Utredning/Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan | 10 |
| Miljökvalitetsnormer 5 kap miljöbalken | 11 |
| PLANBESKRIVNING | 15 |
| <i>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</i> | 15 |
| Mark och vegetation | 15 |
| Riksintressen, fornlämningar och kulturmiljöer | 17 |
| Ianspråkstagande av jordbruksmark..... | 18 |
| Befintlig bebyggelse | 21 |
| <i>BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET</i> | 26 |
| Vision..... | 26 |
| Planerad bebyggelse | 27 |
| Service | 28 |
| Friytor | 29 |
| Gator och trafik | 30 |
| Teknisk försörjning..... | 31 |
| Hälsa, säkerhet och störningar..... | 33 |
| GENOMFÖRANDEBESKRIVNING | 36 |
| <i>ORGANISATORISKA FRÅGOR</i> | 36 |
| Tidsplan | 36 |
| Genomförandetid..... | 36 |
| Ansvarsfördelning | 36 |
| <i>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</i> | 36 |
| Fastighetsbildning | 36 |

| | |
|-------------------------------------|----|
| <i>EKONOMISKA FRÅGOR</i> | 36 |
| <i>TEKNISKA FRÅGOR</i> | 37 |
| Grundläggning..... | 37 |
| Ledningar..... | 37 |
| Tillstånd..... | 38 |
| <i>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</i> | 38 |
| <i>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</i> | 38 |

HANDLINGAR

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

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadsförvaltningen¹.

Samtliga bilder tillhör samhällsbyggnadsförvaltningen, Tidaholm.

Bilagor:

1. Behovsbedömning i form av checklista
2. Plankarta
3. Illustrationsplan
4. Fastighetsförteckning
5. Geoteknisk undersökning (september 2018)

Plankartan med bestämmelser är juridiskt bindande och anger vilka områden som ska vara allmän platsmark och vilken mark som ska vara kvartersmark. Plankartan anger även hur bebyggelsen får utformas och utgör underlag vid bygglovgivning.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av plankartan och ge vägledning vid bygglovgivning och tillstånd. Beskrivningen är inte juridiskt bindande.

¹ På grund av dataskyddsförordningen (GDPR) finns den inte med som bilaga till planhandlingarna.

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av småskalig bostadbebyggelse tillhörande gatu- och naturmark, i direkt anslutning till Kungslena bys östra del. Planområdet omfattar cirka 1 hektar och utgörs idag av obebyggd mark. Marken är inte detaljplanelagd sedan tidigare. All mark inom planområdet ägs av Tidaholms kommun.

Bakgrund

Frågan om tomter i Kungslena har tidigare lyfts av politiker genom en motion via allianspartierna i Tidaholms kommunfullmäktige 2013-05-27. Miljö- och byggnadsnämnden och tekniska nämnden beslutade att ställa sig positiv till att skapa nya tomter i Kungslena.

Den 12 dec 2015 fattade miljö- och byggnadsnämnden beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta planprogram för del av Kungslena 29:10, som en första del i planläggning i av området.

2017-06-26 inkom en motion från Liberalerna i Tidaholm som yrkade på att kommunens mark i Kungslena omgående ska detaljplaneläggas och färdigställas till byggklara tomter.

Efter samtal med berörda instanser och myndigheter samt inom kommunen gjordes i januari 2018 bedömningen att detaljplaneplanläggning av området kan ske utan att ha föregåtts av ett planprogram. 2018-02-07 § 8 gav således miljö- och byggnadsnämnden förvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Kungslena 29:10.

TIDPLAN

Samråd september 2018.

Granskning mars-april 2019.

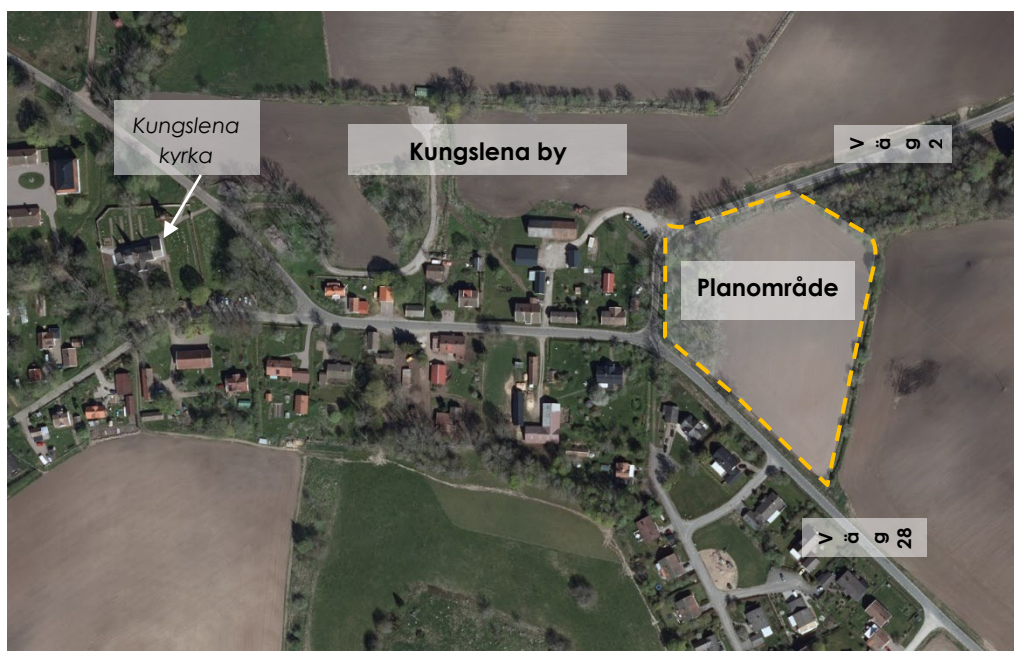
Antagande juni 2019.

Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas beräknas detaljplanen vinna laga kraft augusti 2019.

PLANDATA

Planområdet ligger strax utanför den södra delen av Tidaholms tätort och omfattar ca 1 ha åkermark och lövskog. Angöring till planområdet görs via väg 2871. Till Tidaholms centrum är det ca 1,2 mil, till Skövde centrum ca 2,3 mil och till Falköpings centrum ca 1,8 mil.

Planområdet ligger fastigheten Kungslena 29:10, vilken ägs av Tidaholms kommun.



PLANENS HANDLÄGGNING

Planprocess

Denna detaljplan sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen, PBL 2010:900 5 kap. Planområdet omfattas av två riksintressen, landskapsbildsskydd samt till viss del utpekad skyddsvärd lövskog. Med utgångspunkt i de olika hänsynstaganden som tas kommer planprocessen för detaljplanen att genomföras enligt ett utökat förfarande. Detta innebär samråd och granskning innan ett beräknat antagande i kommunfullmäktige sommar 2019.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN/ HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Vid framtagandet av en detaljplan prövas lämpligheten av en föreslagen markanvändning. Bestämmelserna om riksintresse ska tillämpas och berörda riksintressen ska alltid tillgodoses i detaljplanen. Av tillämpningen framgår att riksintressen anses tillgodosedda om detaljplanen inte medför att riksintressena påtagligt skadas. Vid utarbetande av planförslaget har miljö- och byggkontoret gjort lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen samt bedömt att förslaget är förenligt med miljöbalkens grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 och 4 kap. miljöbalken. Se även resonemang som förs nedan.

3 kap. miljöbalken

Inom 3 kap MB skyddas särskilt värdefulla områden som Riksintressen. För områden i Kungslena gäller två riksintressen: RAÄ Riksintresse Kulturmiljövård 3:6 samt NV Riksintresse Naturvård 3:6.

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

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

Kungslena by ligger på 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. Kungslena ligger i en bygd med starka kulturhistoriska kopplingar och har en mängd identifierade fornlämningar i anslutning till och kring bybebyggelsen. I Kungslena äger Tidaholms kommun ett stycke mark i utkanten av byns östra del, vilket är det utpekade planområdet. Marken är till största delen, ca 1 ha, jordbruksmark samt ett parti lövskog och innefattas inte av några kända riksintressen. Markområdet har historiskt sett inte heller varit bebyggt, utan utgjort just utkanten av byn och odlingsmark.

Det är få platser i närhet till Kungslena by där en ny bebyggelse kan placeras utan att påverka den befintliga bystrukturen, identifierade fornlämningar eller bevarandevärd natur. Planområdet bedöms vara just en sådan plats där ny bebyggelse kan anses som lämplig. Därmed bedöms markens värde som användning för bostäder överstiga markens värde som jordbruksmark.

Med motiveringen ovan samt på sidan 18-21 anser kommunen att de åtgärder planen medger är förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

4 kap. miljöbalken

I miljöbalkens fjärde kapitel har riksdagen pekat ut ett antal geografiska områden som i sin helhet är av riksintresse. Områdena, som i de flesta fall är stora, har pekats ut med hänsyn till de stora natur- och kulturvärden som finns i dem. För samtliga utpekade områden gäller att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånds endast om

1. Det inte möter något hinder enligt 2-8§§ och
2. Det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur och kulturvärden.

RI Naturvård samt RI kulturmiljövård som är gällande i Kungslena ingår inte i 4 kap 2-8§§ miljöbalk. Med tänkt bebyggelseutformning och bestämmelser för utformningskrav på ny bebyggelse kan man inte säga att RI kulturmiljövård kommer att påtagligt skadas. Med rätt utformad bebyggelse kommer kulturmiljön på platsen att kunna stärkas, med en förhöjd känsla för bykaraktär och småskalig bebyggelse. NI Naturvård kommer inte heller påtagligt att skadas, då de miljöer som riksintresset är till för att skydda inte återfinns inom planen och därmed heller inte går förlorade. Den bit lövskog som finns, sparas och skyddas inom plan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunen översiktplan ”ÖP 90” skriver man att ”kommunens huvudsakliga byggnadsresurser ska koncentreras till tätorterna”², där Kungslena är en av 6 tätorter som pekas ut. Det nämns även att bland annat Kungslena har ”speciella förutsättningar att utgöra serviceorter för turism, och att dessa förutsättningar ska tas tillvara och läggas till grund för ortens utveckling”.

Gällande detaljplaner

Planområdet innefattas inte av någon gällande detaljplan. Området utgörs idag av oexploaterad mark i direkt anslutning till område med sammanhållen bebyggelse.

Bostadsstrategiskt program

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

² Översiktsplan 1991 Tidaholms kommun”.

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

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

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

I det bostadsstrategiska programmet pekas Kungslena ensamt ut som det området utanför huvudorten; Tidaholms tätort, där det ska planläggas för nya bostäder. Detta är ett steg i arbetet med att tillgodose behovet på bostäder fram till 2020. Genom att planlägga för bostäder, i harmoni med Kungslenas kulturhistoriska karaktär, hoppas vi bidra till att uppfylla behovet av bostäder i kommunen fram till 2020 samtidigt som vi arbetar med strategin att bli en Attraktiv kommun med en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Övriga planeringsunderlag och förordnanden

Arrende- och nyttjanderätter

För planområdet finns inga tecknade arrendeavtal eller nyttjanderättsavtal. En muntlig överenskommelse med lantbrukare om tillgång till marken finns, vilken löper ut hösten 2018.

MILJÖBEDÖMNING OCH MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Utredning/Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan

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

Kommunens samlade bedömning som resultat av behovsbedömningen

Tidaholms kommun bedömer att genomförandet av denna detaljplan inte innebär en betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och miljöbalken, därmed behöver en miljökonsekvensbeskrivning inte tas fram. Intentionerna i riksintressena som gäller för platsen bedöms inte påverkas negativt i och med genomförandet av planen, under förutsättning att utformningen av ny bebyggelse sker i samklang med Kungslenas utseende och utformning. Genomförandet av planen bedöms inte generera föroreningar eller på andra sätt risk för människors säkerhet och hälsa. Naturvärden som finns på platsen bedöms inte vara av den omfattning och det värde att förlusten innebär ett betydande ingrepp på naturen och den biologiska mångfalden i området. Riksintresset för naturvård är till för att skydda de unika naturmiljöer som platåbergen och kambrosilurområden ger upphov till, med bland annat kalkrika fuktängar, alvarsmarker, extremrikkärr, hävdbetade hagmarker eller lövdominerad vegetation som uppkommer på eller i rasbranterna till platåbergen. Den naturtypen som riksintresset uppkommit för att skydda bedöms inte återfinns på marken som exploateras. De största naturvärdena inom planområdet återfinns i skogsdungen av lövträd, vilken till största del bevaras och skyddas i plan.

Se upprättad behovsbedömning, 2018-04-16.

Enligt yttrande 2018-05-21 (Dnr. 402-16810-2018) delar Länsstyrelsen Västra Götaland kommunens uppfattning att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Detta är dock under förutsättning att ”bebyggelsen ska utformas med omsorg och på ett sätt som förhåller sig till befintlig bebyggelse och bystruktur på ett lämpligt och anpassat sätt. Bebyggelsen ska utformas på ett sätt som i möjligaste mån bibehåller vyerna åt olika väderstreck. En olämpligt utformad plan kan medföra påtaglig skada på riksintresseområde för kulturmiljövård.”

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

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

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

Tidaholms kommun är medlem i Luft i Väst. De senaste mätningarna av PM 10 (partiklar) som genomfördes vinterhalvåret 2011/2012 visar att Tidaholms urbana luftmiljö PM 10 ligger under miljökvalitetsmålet, även NO₂ (kvävedioxid) klarar miljökvalitetsmålet. Genomförandet i denna detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för luft negativt. Exploateringen av bostäder enligt planen innebär en acceptabel ökning av fordon i 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

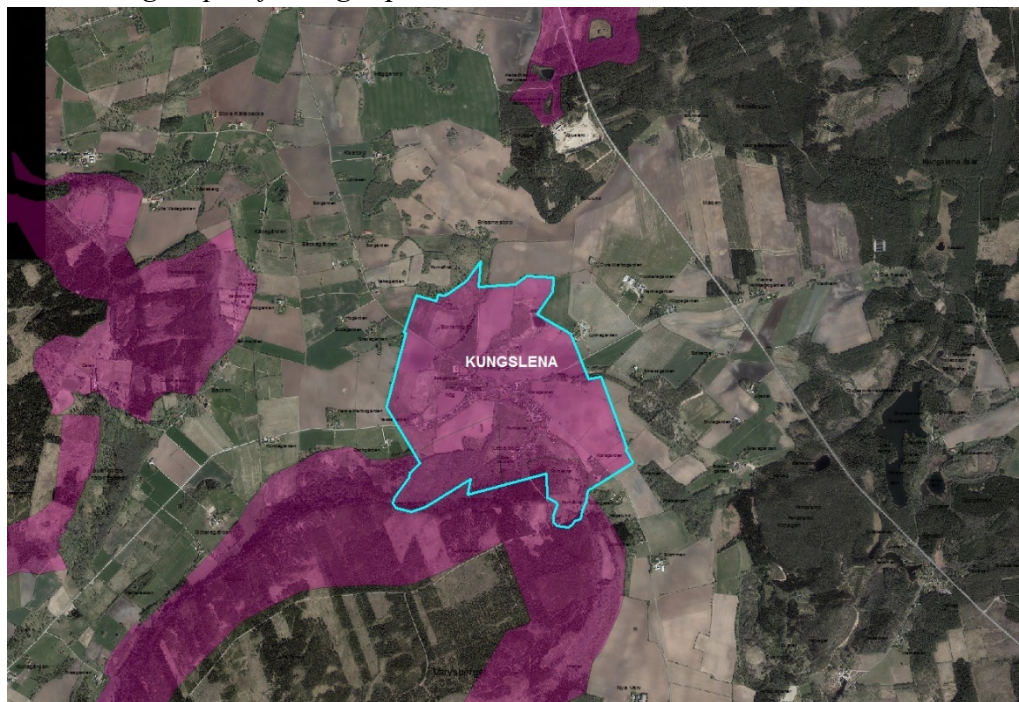
Tidaholm tillhör Västerhavets och södra Östersjöns vattendistrikt. För denna plan gäller Västerhavets vattendistrikt och vattenförekomsten Ösan. Enligt VISS (Vatteninformations System Sverige) har Ösan måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är att god ekologisk status uppnås 2021, samt att ytvattnet ska uppnå god kemisk ytvattenstatus. Fisk och kiselalger visar båda på måttlig status vilket är utslagsgivande för bedömningen av den ekologiska statusen. Kiselalgernas artsammansättning tyder på att vattendraget har övergödningsproblem 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 dammar eller andra hinder som människan byggt. Dock inte i direkt närhet till planområdet. Inom ramar för planens omfattning finns ingen möjlighet att avhjälpa dessa hinder och därmed öka den ekologiska statusen för fisk.

Den kemiska statusen har främst sin grund i förekomst av polybromerade difenyletrar samt kvicksilverhalter påvisade i fisk samt i ytvattnet. Ett undantag i form av mindre strängt krav har satts för just kvicksilver samt polybromerade difenyletrar. Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av kvicksilver till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus. Den största påverkan av kvicksilver består av atmosfärisk deposition vars ursprung är långväga, globala atmosfäriska utsläpp från tung industri och förbränning av stenkolk. I Sverige har en stor mängd av det nedfallande atmosfäriska kvicksilvret under lång tid ackumulerats 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 att åtgärda det. Genom att skapa förutsättningar för goda

kommunikationer med närhet till kollektivtrafik uppmuntrar vi hållbara färd sätt och minskar då utsläppen av fossila bränslen ytterligare till atmosfären. Denna åtgärd kan inte enskilt påverka halterna eller åtgärda ett globalt problem, men genom en nationell och internationell medveten satsning för att uppmuntra till hållbara alternativ kan man med gemensamma ansträngningar nå en bit på vägen mot globala mål.

Landskapsbildskydd

1974-11-18 beslutade Länsstyrelsen i Skaraborgs län om landskapsbildsskydd till skydd för landskapsbilden i Kungslena. Landskapsbildsskyddet omfattar Kungslena kyrkby med närmaste omgivning. Planområdet ligger inom landskapsbildsskyddet och i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Landskapsbildsskyddets funktion är att begränsa och kontrollera vegetation, vägdragning, schaktning samt byggnationer inom området. All typ av byggnation, vägdragning etc. som sker inom planområdet framöver kommer även att granskas och godkännas av länsstyrelsen med hänsyn till landskapsbildsskyddet. Genom att i plan sätta utformningsbestämmelser gällande fristående garage samt fasad och takmateriel och –utformning för den nya bebyggelsen tvingar man nya byggnader att smälta in i den nuvarande bymiljön och bebyggelsen karaktär. Se vidare resonemang under rubriken *Beskrivning av planförslaget* på sidan 26.



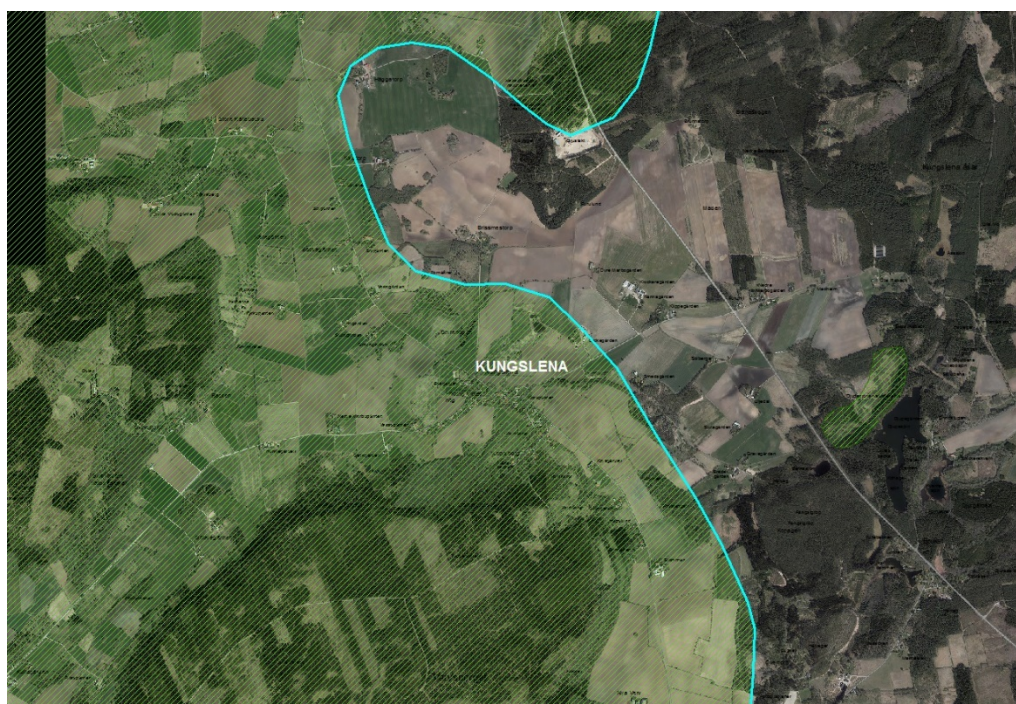
Karta över gällande landskapsbildsskydd i Kungslena med omnejd, illustrerade med lila färg. Aktuellt landskapsbildsskydd 1974-11-18 för Kungslena avgränsas med blå linje.

RI Naturvård

Kungslena innefattas av riksintresse för naturvård, NRO 14108 – Plantaberget, Varvsberget, Gerumsberget och Gisseberget. Värdeomdömet fokuserar främst

på platåbergen och dess unika sammansättningar med diabastäcke på kambrosiluravlagringar. I och nedan diabasbranterna finns artrika ädellövskogar med lång kontinuitet, representativt odlingslandskap med lång kontinuitet och förekomst av naturbetesmarker med artrika växtsamhällen. Alvarmarker, kalkfuktängar, extremrikkärr samt värdefulla våtmarker återfinns också i kambrosilurområdet. För området vid Varvsberget och Kungslena är det främst odlingslandskap och naturbetesmarker av lång kontinuitet som utgör höga värden. Även lövskog i och vid Varvsbergets branter.

Inom planområdet återfinns ett parti lövskog, vilken bevaras i sin helhet i planen. Utöver det utgör planen 1 ha brukad åkermark i form av gräsvall som tas i anspråk. Åkervallen ingår i en större areal av modernt effektivt jordbruk, och omfattar 1 ha.



Karta över gällande Riksintresse för naturvård i Kungslena med omnejd, illustrerade med grön färg. Aktuellt riksintresse; NRO 14108 – Plantaberget, Varvsberget, Gerumsberget och Gisseberget, avgränsas med blå linje.

RI Kulturmiljövård

Området innefattas av riksintresse för kulturmiljövård – Kambrosilurområdet [R 100] (Delen i Dimbo, Hångsdala, Kungslena, Ottravad, Suntak, Valstad, Varv och Östra Gerums snr). ”Kambrosilurområdet, som har sin tyngdpunkt på Falbygden, har mycket höga pedagogiska och vetenskapliga värden som genom landskapets öppenhet och speciella topografiska egenskaper tydligt kan avläsas.”

För Kungslena nämns särskilt: ”odlingslandskapet kring Kungslena-Varv med bl a lämningarna efter folkungarnas Lenaborg och platsen för slaget vid Lena

1208, Kungslena medeltida kyrka, översteboställe med byggnader uppförda av sten från Lenaborg. Lämningar efter alun- och kalbruk m.m.”

Inom planområdet finns inga utpekade forntida lämningar. Området ligger inte i direkt närhet till omnämnda värden och en ny bebyggelse kommer att utformas på ett sätt att den smälter in med befintlig bebyggelse, och höjer känslan av Kungslena bystruktur på platsen. Den nya bebyggelse utformas för en småskalig villabebyggelse med utformningsbestämmelser gällande fasad och takmateriel och –utformning för att smälta in i den nuvarande bymiljön och bebyggelsen.



Karta över gällande Riksintresse för Kulturmiljövård i Kungslena med omnejd, illustrerad med röd färg. Aktuellt riksintresse; Kambrosilurområdet, för Kungslena avgränsas med blå linje.

PLANBESKRIVNING

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av åkermark i form av gräsvall samt en del lövskog. Öster om planområdet rinner ett dräneringsdike som dränerar åkermarken samt avleder dagvatten från befintligt bostadsområden söder om planområdet. Kungslena är beläget på norra sluttningen av Varvsberget. Marken inom planområdet sluttar därmed mot norr och nivåskillnaden inom planområdet är cirka 10 meter mellan högsta och längsta punkt. Planområdet

bedöms inte innehålla några stora naturvärden, med undantag för en del av västra planområdet som innefattar ett mindre parti lövskog med vissa naturvärden, se nedan.



Vy västerut längs väg 2871 och södra planområdesgränsen. Planområdet till höger i bild.

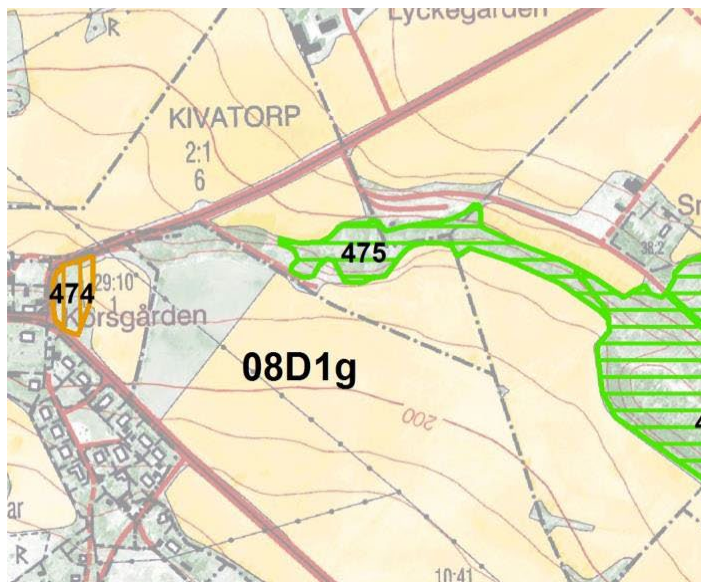




Vy norrut längs väg 2878 med väg 26 i horisonten. Planområdet till höger i bild.

Lövskog

I nordvästra delen av planområdet finns enligt kommunens lövskogsinventering³ en lövskog av naturvärdesklass 2 (nr 474). Skogen planläggs som Natur och lämnas som grön- och skogsområde. En liten del av skogsområdet tas i anspråk för en tänkt vändplan och gemensamhetsyta, för att möjliggöra en gemensam sophantering inom området.



Utdrag ur Lövskogsinventering i Tidaholms kommun, med aktuellt område 474 markerat.

Riksintressen, fornlämningar och kulturmiljöer

Själva planområdet innehåller inga kända registrerade fornlämningar⁴ enligt Riksantikvarieämbetets söktjänst Fornsök. Kungslena är dock känt för att vara

³ Lövskogsinventering i Tidaholms kommun, rapport 2012:84.

⁴ Riksantikvarieämbetets Fornsök: <http://www.raa.se/hitta-information/fornsok-fmis/>

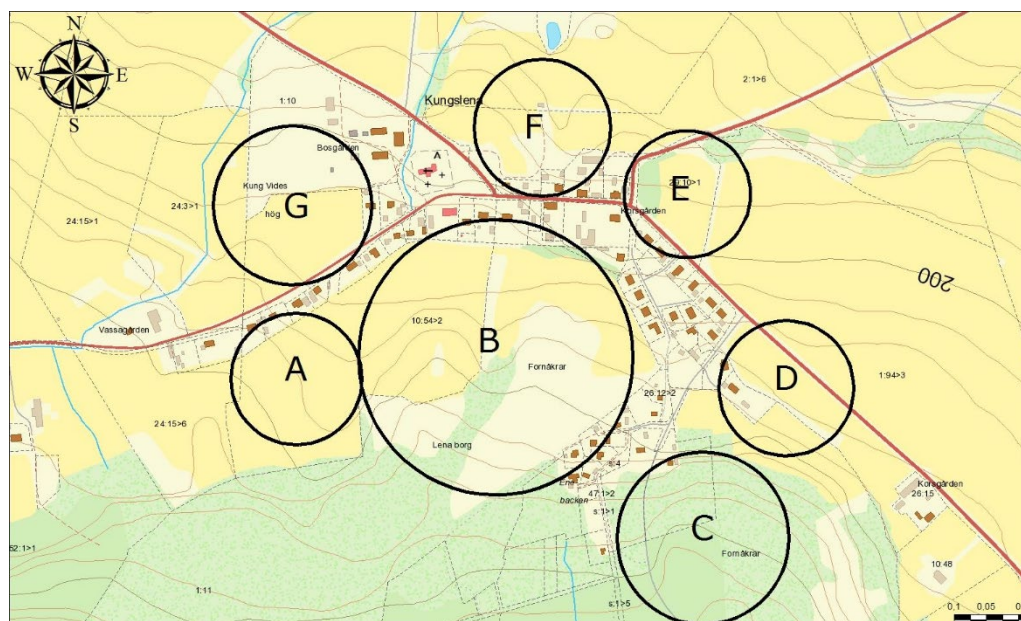
en historisk kulturbygd med många kända fornlämningar i närheten av planområdet.

På Varvsberget söder om byn ligger lämningarna av Lenaborg, som på 1200-talet var i Birger Jarls ägo och raserades på 1400-talet. Sannolikt har Lenaborg främst varit en stormansborg, uppbyggd i mitten av 1200-talet som ett större stenhus. På Plantabergets östsluttning ligger stenåldersgravar i form av tre gånggrifter, samt flera järnåldersgravar. Norr om byn finns en koncentration av järnåldersgravar. Från historisk tid finns flera områden kring byn med fornåkrar och terrasskanter. Vid Bossgårdshagen finns förhistoriska lämningar som tyder på att trakten varit bebodd under järnåldern. Lämningarna utgörs av ett par gravfält samt några domarringar och stensättningar. En hålväg och en fångstgrop ingår även i området.

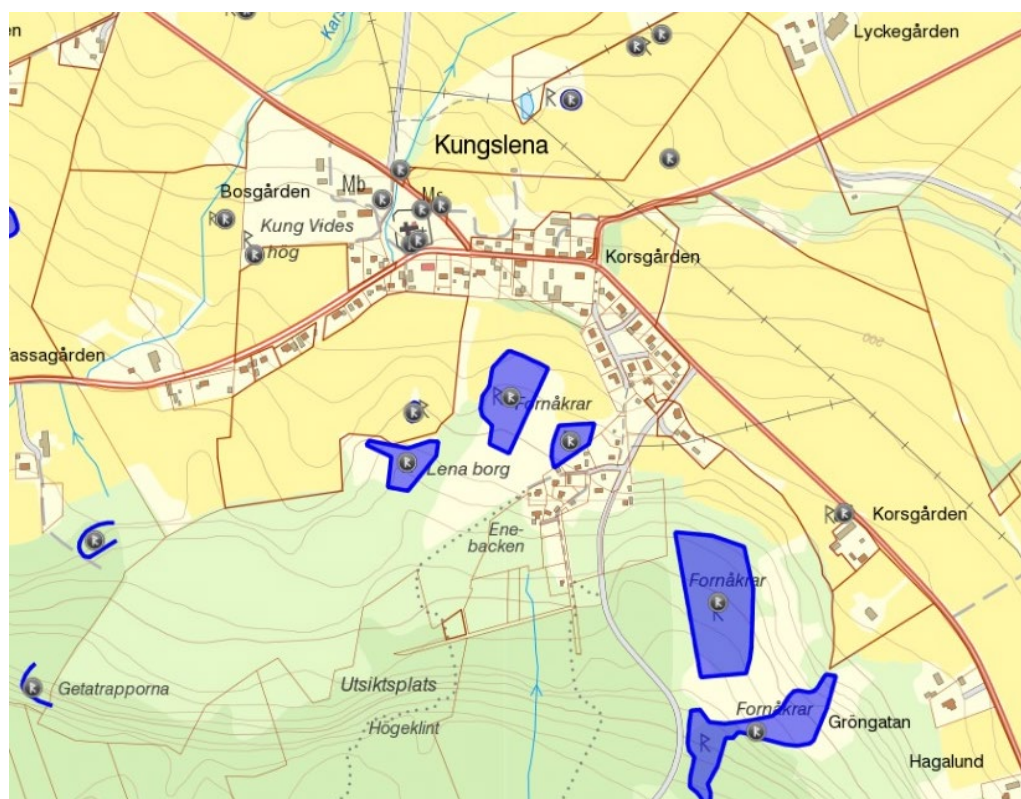
Länsstyrelsen beslutade 2018-07-05 om en arkeologisk utredning inom planområdet (Drn 431-21032-2018). Utförd arkeologisk undersökning 2018-08-16 upprättad av Västergötlands museum visar att det inte förekommer några tidigare okända fornlämningar inom området. Länsstyrelsen har därmed ur antikvarisk synpunkt inget att erinra mot att den berörda marken används för av detaljplanen avsett ändamål.

lanspråkstagande av jordbruksmark

Ett av riksdagens antagna 16 miljömål - ett rikt odlingslandskap - syftar till att skydda jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion. Huvuddelen av planförslaget, ca 1 av totalt 1,1 ha, berör jordbruksmark och denna kommer att försvinna vid ett genomförande av detaljplanen. För att göra en rimlig avvägning av konsekvenserna i och med lanspråkstagande av jordbruksmarken kontra annan mark i motsvarande läge och omfattning har en utredningssammanställning gjorts. Där har mark i anslutning till Kungslena samhälle ställt mot varandra för att bedöma platsernas lämplighet gällande bostadsutveckling. Samtliga områden omfattas av landskapsbildsskydd, RI Naturvård samt RI Kulturmiljövård, varför dessa inte behandlas av sammanställningen nedan.




Karta över mark i anslutning till Kungslena samhälle som jämförts för eventuellt ianspråkstagande.



Karta över identifierade fornlämningar i området kring Kungslena.

| Område | Jordbruks- mark | Hag- mark | Skogs- mark | Övrig hänsyn | Bedömning |
|--------|--------------------|--------------|----------------|--------------|--|
| A | x | | | | Produktiv jordbruksmark. Visuellt ligger platsen i direkt blickfång från utkiksplatsen vid Lena Borg, belägen strax till väster. Lena Borg är förutom Kungslena Kyrka den största turistattraktionen i Kungslena. Ny bebyggelse skulle |

| | | | | | |
|----------|---|---|---|---------------------------------------|---|
| | | | | | <p>därmed bli uppenbar i landskapsbilden och riskera att påverka Lena Borg som sevärdhet negativt. Se vy från Lena Borg över område A nedan.</p>  |
| B | x | x | x | Fornlämning n Lena Borg. | Ej lämpligt med tanke på fornlämningen Lena Borg som är belägen inom området. Viktiga hagmarker med unik flora och historiskt kontinuerligt hävdad mark. Kulturhistoriskt viktig mark som bör bevaras. |
| C | | | x | Fornlämning, naturvårdspro gram | Registrerad fornåker i området. Lövskog i rasbranteren till Gerumsberget, vilken Riksintresset för naturvård bland annat är till för att skydda. |
| D | x | | | | Produktiv jordbruksmark. En utveckling av bostadsbebyggelsen längs huvudgatan (väg 2876) skulle kunna stärka karaktären av ”bygata” genom samhället och därmed bidra positivt till Kungslenas bystruktur. |
| E | x | | x | | Produktiv jordbruksmark. En utveckling av bostadsbebyggelsen längs huvudgatan (väg 2876) skulle kunna stärka karaktären av ”bygata” genom samhället och därmed bidra positivt till Kungslenas bystruktur. |
| F | x | | | | Produktiv jordbruksmark. Beläget i direkt anslutning till Kungslenas reningsverk. Närheten till reningsverket och reningsdammar kan göra bostadsbebyggelse mindre lämplig. |
| G | x | | | | Produktiv jordbruksmark. Fornlämningar samt närhet till byggnadsminnesmärkta Bossgården samt Kungslena medeltida kyrka, vilket ställer stora krav på visuell utformning och struktur. Dock skulle en utveckling av bostadsbebyggelsen längs huvudgatan (väg 2876) kunna stärka karaktären av ”bygata” genom samhället och därmed bidra positivt till Kungslenas bystruktur. |

Bedömning: Av område A-G bedöms D,E samt G som de områden som skulle påverka natur, kultur samt historia och Kungslena bykaraktär minst. Av D,E samt G bedöms D och E som mest lämpliga i ett första läge, då man inte riskerar att visuellt påverka den befintliga miljön kring Bossgården och Kunglena Kyrka på dessa platser. Område D och E bedöms som likvärdiga, och en exploatering på dessa platser bedöms som likvärdig. Sett till bystrukturen skulle dock en exploatering på område D ge en mer utdragen karaktär på bystrukturen då bygränsen förskjuts mer åt öster. En exploatering på område E ger byn en tätare kärna och mer sammanhåller struktur.

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

I kommunen bostadsstrategiska program sätts mål om planerad bebyggelse för att efterleva den uppskattade efterfrågan på bostäder i kommunen (se avsnitt om bostadsstrategiskt program, sid 10). I det bostadsstrategiska programmet pekas Kungslena ensamt ut som det området utanför huvudorten; Tidaholms tätort, där det ska planläggas för nya bostäder. Detta är ett steg i arbetet med att tillgodose behovet på bostäder fram till 2020. Att planera för fler bostäder och efterleva målen satta i det bostadsstrategiska programmet anses av kommunen som ett väsentligt samhällsintresse, och planeringen för bostäder anses därmed överväga jordbruksmarkens värde på den aktuella platsen.

Befintlig bebyggelse

Kungslena historia

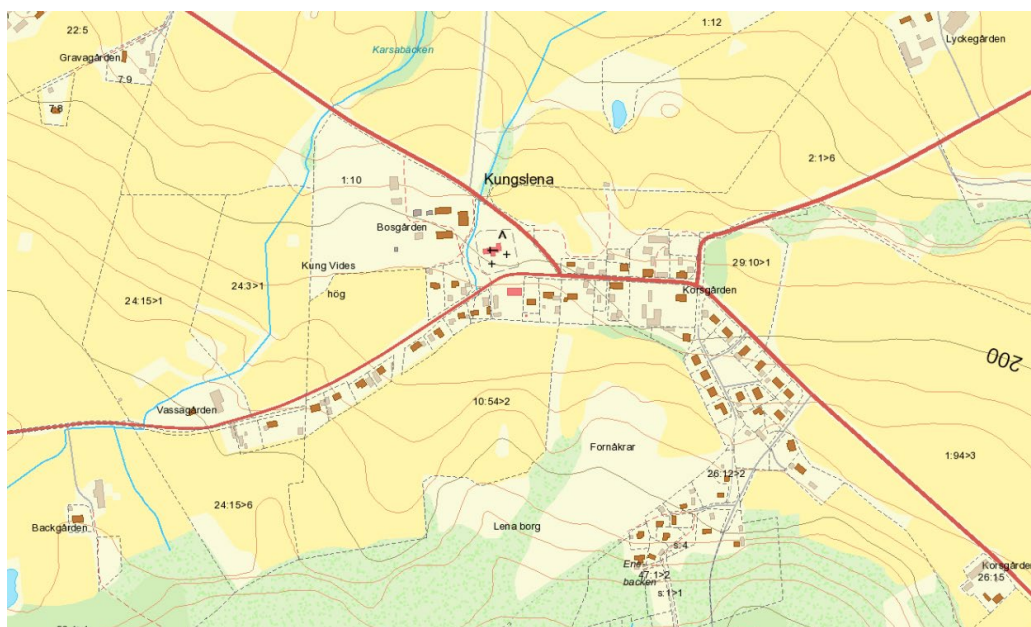
Området upptas av ett till stora delar öppet och uppodlat landskap. Områdets kärna omfattas av Kungslena by med Enebacken och omgivande kulturlandskap på de terrassartade sluttningarna kring byn, där flera bondgårdar ligger. Det har ett varierat innehåll med lämningar från olika tidsperioder alltsedan förhistorisk tid.

Kungslena kyrka med sina tre karaktäristiska takryttare är en av länets förnämligaste medeltida kyrkor, och Kungslena kyrkby var förr en av länets största byar. Byn som då hade 27 hemman härjades svårt av brand 1672 när den hörde till Visingsborgs grevskap. Greve Per Brahe d y lär ha velat utveckla Kungslena till en köpstad och lät utföra en plan för byns återuppbyggnad. Planen var ett rutnät med tre långgator och fem tvärgator. Någon köpstad blev dock inte Kungslena, men byn återuppbyggdes efter planen. Laga skiftet genomfördes 1827-1867. Skiftet fick till följd att de flesta gårdarna flyttades ut från bytomten. Endast Bossgården, Korsgården och Ledsgården blev kvar i byn. Utflyttningen av gårdarna fick pågå en lång tid, 40 år, bl a beroende på att flera hus var byggda i sten och till skillnad från timmerhusen inte flyttbara. Av

den ståtliga rutnätsplanen återstår efter skiftet endast en långgata och rester av Ledsgårdsgatan, en av tvärgatorna.



Historisk karta⁵ från Storskiftet 1791. Här ses Kungslenas dåvarande rutnätsmönster med två långgator samt tvärgator.



Karta över Kungslenas nuvarande bystruktur, där en långgata återstår.

⁵ Lantmäteriets öppna data – <https://historiskakartor.lantmateriet.se/>

Äldre bebyggelse

Ledsgårdens gamla boningshus vid bygatan har bottenvåning av sten och övervåning av timmer. Vid bygatan öster om kyrkan ligger ett magasin av sten, vilket också härrör från den gamla byn. Vid kyrkplatsen ligger ett f d skolhus från 1860-talet. Bossgården, tidigare Kungslena översteboställe, ligger vid kyrkan och har en stor tvåvånings manbyggnad av sten från 1700-talet. Efter laga skiftet har en bybebyggelse med boningshus, lanthandel och även egnahem från 1900-talet vuxit fram längs bygatan. Byn ger därför även idag ett samlat och tätt intryck, till vilket bidrar stora träd och stenmurar som kantar vissa tomter mot bygatan. De ekonomibyggnader som ännu finns kvar i byn ger en antydan om byns utseende före skiftet.



Byns långgata. Efter laga skiftet har bybebyggelse efter hand vuxit fram längs bygatan och bygatan ger därför även idag ett tätt och samlat intryck. Träd och stenmurar som kantar tomter bidrar till detta.



1. Bossgården eller Kungslena kungsgård ligger vid kyrkan. Föregångaren Lenaborg låg någon kilometer åt söder. Bossgården har skydd som byggnadsminne. Huvudbyggnadens bottenvåning är uppförd 1731-1732 i kalkstens- och sandstensblock som delvis lär vara hämtade från Lenaborg.

2. Socknens f d skolhus från 1862 mitt emot kyrkan.
3. Vid bygatan öster om kyrkan ligger ett sockenmagasin av sten, vilket också härrör från den gamla byn. Det är byggt på 1700-talet.



Nyare bebyggelse

Småhusbebyggelse har under senare decennier tillkommit sydväst och sydost om byn. Den egentliga bytån är riven, men Enebacken uppe i Varvsbergets sluttning strax söder om byn har tåkaraktär. Där finns en samling av ett tiotal små boningshus vilka fungerat som backstugor och soldattorp. Till några torp hör ladugård, i övrigt endast uthus. Trots att de flesta boningshusen har förändrats något ger Enebacken som helhet ett mycket ålderdomligt intryck. Alla stugor, utom en vitmålad, har rödfärgad lock- eller locklistpanel och flertalet tak täcks av tegel. Husen ligger längs en liten ”gata” mellan stenmurar och inbäddas i grönska av lövträd, fruktträd och nyponsnår. Enebacken omges av hag- och lövängsmarker samt odlade partier.



Enebacken i Varvsbergets sluttning söder om byn har tåkaraktär med en samling av tiotalet små boningshus vilka fungerat som backstugor och soldattorp.

Bebyggelsen närmast planområdet uppkom på 60-70 talets egnahemsrörelse med tidstypiska 1-1 1/2 plans villor, vissa gavelställda med källarplan.

Byggnaderna är, med få undantag, uppförd med faluröd träfasad vilket ändå gör att bebyggelsen kan tyckas smälta in i bymiljön.



Bebyggelsen som tillkom på 1960-70 tal. Planområdet till höger i bild.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET



Vision

Karaktären av samlad by är värdefull. Kungslenas bystruktur med långgata och rest av tvärgata är ett av miljöns centrala karaktärsdrag. Denna struktur, där bebyggelsen finns utmed långgatan, har historisk bakgrund och ska värnas. Visionen är att skapa möjligheten för ny bebyggelse som smälter in i den befintliga bykaraktären, där långgatas karaktär och känslan av samlad by förstärks och upplevas som ett positivt och naturligt tillskott till bybebyggelsen. Färgsättning och utformningen av bebyggelsen styrs för att stärka känslan av lantlig och småskalig villabebyggelse.

Planerad bebyggelse

Byggnadsstruktur och gestaltning

Tanken är att det nya området ska försärka långgatans karaktär, genom att nya hus placeras med långsida längs bygatan (väg 2871) på ett jämnt avstånd av 17m från väggkant. Husen ska utformas med träfasad som skall vara rödmålad, samt sadeltak av rödfärgat oglaserat tegel för att som långt som möjligt knyta an till befintlig äldre bebyggelse och ge ett intimt och lantligt intryck. Känslan av en obruten långsida ut mot vägen är viktig för att uppnå bygatans karaktär, vilket säkerställs med prickmark samt placeringsbestämmelser. För att bibehålla äldre struktur med fristående komplementbyggnader finns en bestämmelse om att garage ska vara fristående och därmed inte får sammanbyggas med bostadshuset. Genom att ha en gemensam lokalgata in i området, vinkelrät mot långgatan, är tanken att känslan av tvärgata ska uppnås. Placeringen av lokalgatan ligger medvetet mot naturområdet, för att öka tillgängligheten till naturen för alla bostäderna, samtidigt som viktiga befintliga ledningar kan ligga orörda och blir förlagda i gatumark. Området ska i så stor omfattning som möjligt följa markens lutning, utan för kraftiga terrasseringsar.

Användning och utformning

B – Bostäder medges inom mark betecknad med B, och är även tänkt att rymma erforderlig parkering för de tänkta bostäderna. Högsta utnyttjandegrad i bruttoarea per fastighetsarea – *e1* medger en exploatering på 33%.

Byggnadshöjden regleras till 3,5 eller 4,5 meter.

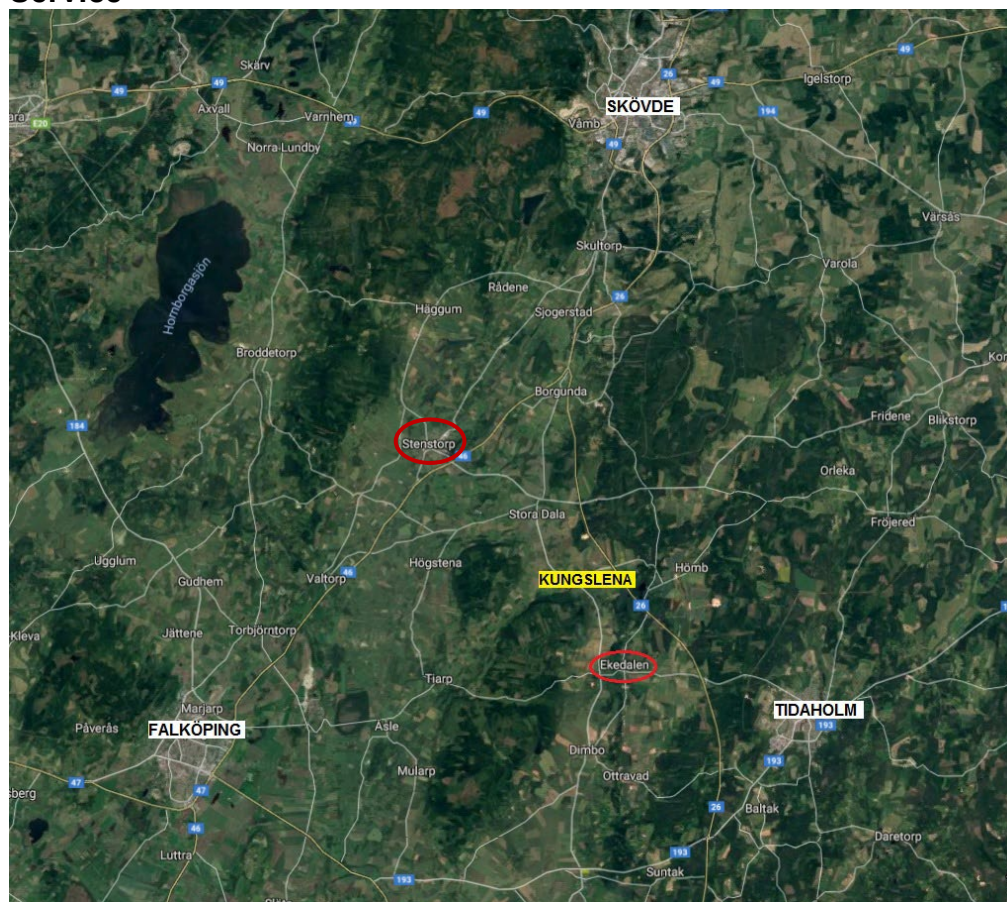
Placeringsbestämmelsen *p1* anger att huvudbyggnad skall placeras med långsida mot väg 2871, 17 meter från väggkant. Prickad mark reglerar vilken mark som ej får förses med byggnad. Utformningsbestämmelserna *f1* samt *f2* reglerar att taken skall vara av typen sadeltak med oglaserat rött taktegel, samt att fasaden ska utformas som faluröd träfasad. *f3* reglerar att huvudbyggnaderna ska uppföras med förhöjt väggliv och *f4* att garage måste uppföras fristående, och därmed inte får sammanbyggas med huvudbyggnaden. *b1* reglerar att inte källare får byggas. *n1* säkerställer infiltration av dagvatten på tomtmark genom att reglera att endast 66% av fastighetsarean får hårdgöras. Tänkt fastighetsindelning visas på illustrationsplanen. Fastighetsindelningen har sin utgångspunkt i villatomter om ca 1000-1500kvm.

GATA – Huvudgata. Delar av genomfartsväg 2878 genom Kungslena.

GATA1 – Lokalgata. Gatorna inom bostadskvarteret, som är tänkta att rymma gatumark men ej trottoarer. En tänkt vändplan för sophanteringsfordon är även förlagd på gatumark.

NATUR – Naturområde medges inom mark betecknad med Natur. Befintlig askdominerad lövskog ska bevaras. Viss röjning medges. Även vägren längs väg 2871. Egenskapsbestämmelsen *Dagvatten* säkerställer att en del av naturmarken är avsedd för fördröjning av dagvatten.

Service



Kungslenas läge i förhållande till närliggande städer samt tätorterna Ekedalen och Stenstorp.

Offentlig service (skola förskola etc.)

Närmsta livsmedelsbutik ligger cirka 8,5 km nordväst om planområdet i Stenstorp i Falköpings kommun. Service i form av bibliotek, skola samt förskola finns i närmaste tätorten Ekedalen, ca 5 km bort. Vårdcentral, folktandvård samt övrig kommersiell handel återfinns i Tidaholms tätorts centrum 1,2 mil sydost om Kungslena, samt i Falköping eller Skövde ca 2 mil bort.

Kollektivtrafik och kommunikationer

Busshållplats för skolskjuts finns idag i direkt anslutning till planområdes sydöstra del, samt mitt i Kungslena by. Se illustration nedan.

För busskommunikationer mot Skövde och Tidaholms finns på gång- och cykelavstånd busshållplats vid väg 26, ca 1,5 km från planområdet. 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 1 respektive 2 timmar. Tågstation återfinns även i tätorten Stenstorp, 8,5 km från Kungslena.



Illustration över planområdet och hållpunkter för kollektivtrafikförbindelser.

Friytor

Lek och rekreation

Närhet till spontanlek finns att tillgå i direkt närhet till, samt inom planen, i friväxande skog och naturmiljöer kring Kungslena. Söder om planområdet i befintligt bostadsområde finns även en anlagd lekplats.

Naturmiljö

Inom planområdet finns en mindre lövskog med vissa naturvärden som utgör ett rekreativt inslag i området. Inom planområdet planläggs befintlig lövskog för NATUR för att bibehålla värdena för framtiden. Skogspartiet ska bibehålla en naturlig vegetation samt ett naturligt uttryck och fungera både som en avgränsning mellan tillkommande och äldre bebyggelse samt som en spridningskorridor för djur och växter. Intentionen är att bibehålla vuxna lövträd, där trädslaget ask prioriteras. En viss röjning och urglesning kommer att ske i och med exploatering i området, främst på grund av att många träd i dåligt skick har identifierats som på sikt kan utgöra en fara för allmänheten.

Gator och trafik

Trafikalstring

Under vintern 2018 gjordes trafikmätningar på väg 2871 i höjd med planområdet, där ÅDT (årsdygnstrafik) samt uppmätt medelhastighet registrerades. ÅDT uppmättes till 304 fordon och medelhastighet till 41 km/h (skyltad hastighet: 50 km/h).

Planområdet beräknas tillskapa 8 bostadsenheter. Enligt en från kommunen uppskattad trafikstring väntas området generera en tillkommande trafik om 60 personresor/dygn, vilket motsvarar en ÅDT på 38 fordon. ÅDT stiger därmed från 604 till 642 fordon. Ökningen bedöms som acceptabel för det befintliga vägnätet, utan att trafiksäkerheten i Kungslena påverkas negativt.

Gatunät och gatutyper

Bostadsbebyggelsen kommer att placeras på ett avstånd av 17 meter från väg 2871, vilket säkerställs med prickmark samt en bestämmelse om placering för byggnader. Lokalgatan utformas med en bredd av 6 meter. Lokalgatans placering har sin utgångspunkt i att uppnå känslan av tvärgata till väg 2871. 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 orört läge i lokalgatan, allmän platsmark.

Lokalgatans placering är förlagd med dess in- och utfart ca 50m från korsningen mellan väg 2871 och 2878. Mellan korsningen och lokalgatans in- och utfart finns naturområde med lövskog. Sikten för in- och utfartens placering anses inte vara ett bekymmer, då vegetationen utgörs av lövskog, är indragen en bit från väggkant samt att hastigheten är naturligt låg inom området. Skulle sikten upplevas som ett bekymmer är en enkel lösning att rensa vegetationen från sly närmast vägen för att öka sikten mot korsningen.

Där lokalgatan ansluter mot väg 2871 skapas utrymme för ett vilplan, rymmande en personbil, som ska kunna ansluta vinkelrätt mot väg 2871. Detta ger en säkrare in- och utfart till området.



Placering för lokalgatans tänkta in- och utfart på väg 2871, med korsningen mot väg 2878 till vänster i bild.

Parkering

Parkering inom området skall rymmas inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Hela planområdet skall anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya ledningar för vatten och avlopp är precis lagda i längs väg 2871 inom planområdet, för att ansluta Kungslena till det kommunala reningsverket inne i Tidaholms tätort. Idag är dock fortfarande det lokala reningsverket i drift, vilket förväntas tas ur drift i slutet av 2018. Nya ledningar är dimensionerade för att klara kapaciteten av de tillkommande hushållen och det går enkelt att ansluta nya hushåll inom området till ledningarna. Till viss del hamnar de befintliga va-ledningar som går inom planområdet medvetet i kommande gatemark-allmän platsmark för att underlätta skötsel. Nya ledningar dras huvudsakligen i områdets nya gator och i parkmark. Där ledningar hamnar eller förläggs i kvartersmark skyddas dessa med ledningsrätt, (u-områden på plankartan) samt prickmark. Spillvattenledningar ansluts med självfall till kommunens ledningsnät, vidare till pumpstation beläget nordväst om planområdet.

Dagvatten

Planområdet höjdsätts för en naturlig avrinning mot naturområdet i västra delen av planen, för en naturlig infiltration via LOD. För framtiden finns dock en lösning där befintliga reningsdammar i Kungslena nyttjas. Ca 400m norr om planområdet finns anlagda reningsdammar. Dessa dammar används idag till

rening av spillvatten från det lokala reningsverket i Kungslena. Under hösten 2018 kommer det lokala reningsverket i Kungslena att avvecklas, då nya ledningar har dragits för att ansluta Kungslena (och Ekedalens) samhälle till reningsverket i Tidaholms tätort. I samband med att kommunen avvecklar det lokala reningsverket kommer dammarna att förlora sin huvudsakliga funktion och vattentillförsel. Ett sätt att trygga dammarnas fortlevnad är att istället för spillvattnet från reningsverket leda annat lämpligt vatten till dammarna. En lämplig lösning är att koppla dagvatten som alstras i området till dammarna, vilket kommer trygga dammarnas funktion och fortlevnad, men då som en rening och fördröjning av dagvatten istället för spillvatten. På detta sätt riskerar inte dammarna att torrläggas, och de livsmiljöer som återfinns kring dessa dammar kan fortleva även efter att reningsverket avvecklats.

Öster om planområdet löper ett dagvattendike som mynnar ut i Ösan, senare Tidån. De befintliga hushållen och gatunätet i sydöstra delen av Kungslena by använder idag detta dike för bortforsling av det lokala dagvattnet. Planen är att via dagvattenledningar leda om detta dike till dammarna. Dagvattnet får då en naturlig fördröjning och rening i dammarna innan det rinner ut omgivning och grundvatten. Genom att leda om hela diket öster om planområdet omhändertar vi det dagvatten från befintligt bostadsområde som idag släpps ut till recipient, plus det dagvattnet som kommer alstras inom planområdet. På detta sätt bidrar vi till minskad förorening av vattendraget Ömboån och Tidån, samt tryggar livsmiljöerna kring de befintliga reningsdammarna.



Illustrationskarta över dagens samt framtida dagvattenlösning. Befintligt dagvattendike illustrerad som streckad röd linje samt dess upptagningsområde som röd ring. Tankt dagvattenhantering illustreras som blå streckad linje och dess upptagningsområde som blå ringar.

Elförsörjning

Bebyggelsen kommer att kunna anslutas till Sjögerstad elektriska Distributionsförenings elnät.

Uppvärmning

Uppvärmning sker genom enskilda uppvärmningssystem.

Hälsa, säkerhet och störningar

Översvämning

Inom planområdet bedöms inte finnas någon risk för översvämningar av vatten eller vattendrag.

Skyfall

Gatorna höjdsätts för en naturlig avrinning mot lövskogspartiet i västra delen av planområdet där dagvattnet infiltreras via LOD. Tack vare bestämmelsen i plankartan där max 66% av tomterna får hårdgöras säkerställer vi infiltration även på tomtmark. Det dagvatten som tillkommer alstras främst från lokalgatan inom planområdet, vilken projekteras med en naturlig lågpunkt i det planlagda naturområdet. Vid ett eventuellt skyfall motsvarande 100-års återkomsttid finns risken att LOD inte är tillräckligt för att omhänderta dagvattnet inom naturområdet. Naturområdet har då en naturlig lutning mot norr och vägdkiket längs väg 2878, dit eventuellt överflöd av dagvatten kan bredda, utan risk för översvämning på tomtmark. Diket breddas i sin tur mot ett mer låglänt naturområde innan det fortsätter norrut. Därmed säkerställs att inga bostäder riskerar skadas vid eventuella skyfall inom området.

Buller

Riksdagen har i förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande (2015:216) antagit riktvärden utomhus vid nybyggnad av bostäder. Förordningen grundas i Plan- och bygglagens 2 kap 6 a § om hur bostäder ska lokaliseras och anpassas till mark som är lämpad för ändamålet, med hänsyn till möjligheterna att förebygga bullerstörningar. Genom ett regeringsbeslut från 11 maj 2017 höjs de tidigare riktvärden i förordningen utomhus vid fasad och för mindre bostäder från den 1 juli 2017. Dessa riktvärden kan direkt tillämpas för alla påbörjade detaljplaner som utvärderas mot förordningen 2015:216. För bostäder gäller för närvarande riktvärdet utomhus på 60 dBA ekvivalent nivå vid fasad och 50 dBA ekvivalent nivå vid uteplats.

Översiktlig bullerbedömning

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

Boverket och Sveriges kommuner och landsting har tagit fram en broschyr som innehåller två metoder för att översiktligt kunna bedöma ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer från vägtrafik vid bostäder om 1-5 våningar.

Metod två ger en något större möjlighet att ta hänsyn till marktyp (mjuk eller hård), men båda metoderna kan användas var och en för sig. För att kunna avläsa ljudnivån behövs uppgifter om:

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

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

Översiktlig bullerbedömning för Kungslena 29:10

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

ÅDT: 304 fordon

Skyltad hastighet: 50 km/h

Marktyp: Mjuk (vegetation)

Översiktlig bullerbedömning metod två⁶

Det befintliga trafikflödet om 304 fordon ÅDT och medelhastighet på 41 km/h ger mellan 50 och 55 dBA 10 meter från vägmitt. Redan vid drygt 30 meter från vägmitt uppnås en ekvivalentnivå om längre än 50 dBA, vilket är gott och väl under angivna nivåer för bostadsbebyggelse.

Kommunen gör därmed bedömningen att buller inte utgör något problem i aktuell plan.

Geoteknisk undersökning

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts hösten 2018. Jorden består under ytskiktet av friktionsjord som vilar på för utförda sonderingar fast botten – troligen block eller berg. Ytskiktet består inom området av mullhaltig siltig sand ner till 0,2 meter. Härunder följer grusig siltig finsand av moränkaraktär ner till för utförda sonderingar fast botten på mellan 0,8 och 1,4 m djup.

Jorden inom området bedöms som fast lagrad. Det bedöms ej föreligga några stabilitetsproblem inom området.

Radon

Radonmätning har utförts i 2 punkter med s.k. ROAC-detektorer.

⁶ Bullerbedömning, <http://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2016/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken/>

Mätvärdena uppgår till 74 resp. 20 kBq/m³, se även bilaga 4. Detta betyder att marken skall klassas som högradonmark som ligger i intervallet >50 kBq/m³ vilket innebär att byggnader skall uppföras radonsäkra.

Lantbruk

I anlutning till östra delen av planen bedrivs aktivt jordbruk. Mellan den planerade bebyggelsen och den brukade marken rinner en bäck som bildar en naturlig barriär om ca 5 meter mellan bebyggelse och lantbruk.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Detaljplanen prövas enligt utökat förfarande och antas av Kommunfullmäktige.

Tidsplan

Planprocessen väntas pågå under 2018-2019 med samråd (september-oktober) och granskning (mars-april 2019) av planförslaget. Kommunfullmäktige beräknas anta detaljplanen under sommar 2019.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Huvudman för allmän platsmark i planen är Tidaholms kommun. Det innebär att det är kommunen som är ansvarig för att lokalgator byggs ut. Kommunen ansvarar också för drift och underhåll av allmän platsmark.

Hjo Energi/Bredband Östra Skaraborg AB ansvarar för fiberkabel.

Tidaholms kommun ansvarar för gatubelysning.

Sjogerstad Elektriska ansvarar för elledningar.

Trafikverket är huvudman och väghållare för 2871 samt 2878.

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av fastigheter för bostadsändamål. På illustrationsplanen visas föreslagna fastighetsgränser som bör utgöra underlag för fastighetsbildningen. Tidaholms kommun ansöker om fastighetsbildning för samtliga tomter när detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

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

På kvartersmark svarar fastighetsägarna för kostnaderna i samband med genomförandet. Anslutningsavgifter för el uppgår till ca 28 200kr/anslutningspunkt och bekostas av fastighetsägaren.

Exploateringskostnader

Kostnader för planens genomförande

| Åtgärd | Kostnad | Intäkt | Tot |
|--------------|------------------|----------------|------------------|
| Gata | 850 000 | | |
| VA | 865 000 | 440 000 | |
| Belysning | 105 000 | | |
| Dagvatten | 20 000 | | |
| Övrigt | 15 000 | | |
| Total | 1 855 000 | 440 000 | 1 415 000 |
| +10% | 185 000 | | 1 600 000 |

Kostnader för avstyckning är inte med i ovanstående kostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Grundläggning skall ej ske direkt på berg. Ursprängning och återfyllning med minst 0,3 m krossmaterial skall utföras. Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas. För detaljer, se geoteknisk undersökning, september 2018.

Ledningar

Luftledning

Över planområdet norra del går idag en luftburen högspänningsledning tillhörande Sjögerstads Elektriska Distributionsförening ekonomiska förening. Ledningen har nyligen ersatts med en markförlagd ledning i det ledningsstråk som löper längs väg 2871 i planområdets södra del. Den luftburna högspänningsledningen förväntas tas ur drift sommar 2019 och luftledningen kommer att monteras ned vintern 2019-20. Exploatering bör ej påbörjas innan luftledningen är avvecklad. Innan markexploatering påbörjas bör kontakt tas med Sjögerstads för att säkerställa tidpunkt för nedmontering.

Ledningsrätt

Innan grävings- och schaktningsarbete ska kontakt tas med ledningsägare för utsättning av ledningar.

Ledningsrätt för VA-ledningar till förmån för Tidaholms kommun samt för el-ledningar till förmån för Sjogerstads Elektriska upprättas på kvartersmark och genomförs i samband med förrättning.

Tillstånd

Utöver bygglov måste köparen även söka tillstånd för landskapsbildskyddet för nybyggnad samt iordningställande av tomterna. Tillstånden söks hos Länsstyrelsens enhet för naturärenden och genomförs av köparen.

För schaktarbeten samt exploatering av vägar skall även Tidaholms kommun söka tillstånd för landskapsbildskyddet hos Länsstyrelsen.

Bebyggelsen ska i möjligaste mån följa topografin. Marklov krävs för uppförande av murar högre än 0,3 m inom kvartersmark.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För hela planområdet gäller bestämmelsen att inga källare får finnas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Torbjörn Jansson (mättekniker)

Karolina Hellqvist (bygglovshandläggare)

Jörgen Nyström (bygglovshandläggare)

Johan Larsaeus (Gatu- och VA-ingenjör)

Karin Steen (ingenjör)

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Marie Bengtzon
Planarkitekt

Peter Lann
Miljö- och byggchef