



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

Samrådsförfarande

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

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

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och samråddes enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 2021-02-01 – 2021-02-22.

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

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



Sammanfattning om ändringar efter inkomna synpunkter:

Planbeskrivningen

Texten justeras och en kartillustration över planerad fastighetsreglering kommer att införas.

Plankartan

Föreslagna fastighetsgränser tas bort från plankartan.

Inkomna yttranden

Statliga och regionala myndigheter:

- Lantmäteriet
- Trafikverket
- Länsstyrelsen Västra Götalands Län
- Västtrafik

Bolag och kommunala förvaltningar:

- PostNord AB
- Kultur och fritidsnämnden
- Folkhälsorådet

Berörda sakägare, övriga yttranden:

- Sakägare
- VA-ingenjör



Statliga och regionala myndigheter

Lantmäteriet 2021-02-16

Delar av planförslaget som bör förbättras:

I planförslaget har kvartersmark för bostadsändamål lagts ut inom bland annat fastigheterna Älvstorp 1:63, 1:21, 1:45, 1:10. Fastigheterna ansluter mot allmän plats NATUR och GATA. Även planområdesgränsen följer en befintlig fastighetsgräns runt Älvstorp 1:63 med osäker kvalitet. Längs de flesta befintliga fastighetsgränser saknas inmätta gränspunkter både i grundkartan och i registerkartan. Lantmäteriet vill här påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsernas rätta läge är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa inom angränsande fastigheter som blir planlagd med allmän plats. När denna typ av gränser är osäkra är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. När gränsens läge är klarlagd kan därefter ev. anpassning av planen till fastighetsgränsens rätta läge göras.

Planförslaget medför att befintliga fastigheter kommer behöva reglera mark mellan varandra innan avstyckning kan ske. Dessa fastighetsbildningsåtgärder bör redovisas tydligare i planbeskrivningen, exempelvis med en bild. Det bör också framgå vem som ansöker och bekostar dessa åtgärder.

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna fastighetsgränser i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida fastighetsgränser, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

På s. 19 i planbeskrivningen under rubriken **servitut och nyttjanderätter** framgår att del av Älvstorp 1:79 kommer att överföras till Älvstorp 1:74 för allmän plats, gata. Dock ser det inte ut som att Älvstorp 1:79 kommer beröras av planområdet. Kommunen bör se över om detta eventuellt kan vara en felskrivning. Under samma rubrik står även att ett nyttjanderättsavtal kommer tecknas för att Älvstorp 1:21 ska kunna angöras. Eftersom fastigheten kommer ansluta till allmän plats GATA i och med planförslaget, så finns ingen anledning att teckna nyttjanderättsavtal för att få tillgång till Älvstorp 1:21. Angöring kan ske via den allmänna platsen.

I planbeskrivningen framgår det på flertalet ställen att planen möjliggör sju nya villatomter. Om det är specifikt sju villatomter som ska bildas så finns en möjlighet för kommunen att använda fastighetsindelingsbestämmelser, eller reglera genom största/minsta fastighetsstorlek så att antalet fastigheter uppfylls. Observera dock att val av sådana planbestämmelser behöver motiveras i planbeskrivningen.

Kommentar

Det är ett återkommande fel på fastighetsgränserna i Ekedalens tätort som behöver åtgärdas. I detta planarbete och framförallt till nästa skede i planprocessen kommer flera fastighetsgränser och fastighetspunkter att mätas in för att öka kvaliteten i primär- och registerkartan.



Kommande fastighetsregleringar ska redovisas på ett tydligare sätt med kartillustration till nästa steg i planprocessen.

Planbeskrivningen ska kompletteras så att det framgår i genomförandebeskrivningen att man ska skapa en ledningsrätt för u-området på kvartersmarken.

De illustrerade fastighetsgränserna kommer att tas bort ur plankartan.

En del av fastigheten Älvstorp 1:79 har redan reglerats in i fastighet Älvstorp 1:74 och således behöver formuleringen i planbeskrivningen justeras. Detta kommer att göras till nästa steg i planprocessen. Beskrivningen om tecknande av nyttjanderättsavtal för Älvstorp 1:21 ska tas bort.

Trafikverket 2021-02-15

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

Trafikverket ser positivt på att de nya villatomterna ansluts via befintlig lokalgata.

För befintliga fastigheter som gränsar till statlig väg saknas utfartsförbud på norra delen samt ett större glapp längre söderut. Anslutningarna ska begränsas och regleras i detaljplanen.

Trafikverket bedömer att befintlig anslutning som idag är enskild och ska övergå till kommunalt väghållarskap uppfyller krav enligt VGU och vi har därför inga synpunkter på att den kommer att användas enligt planbeskrivning.

Tänkt GC-väg kommer ut där det är mycket dålig sikt. Kommunal mark direkt söderut skulle kunna användas för att koppla GC-vägen till övergångsstället så att trafikfarlig passage kan undvikas.

Utöver ovanstående har Trafikverket inte några ytterligare synpunkter på detaljplanen och ser fram emot fortsatt deltagande i ärendet

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Trafikverkets yttrande. Kommunen tar med sig synpunkten om dålig sikt och möjlig koppling till övergångsstället.

Länsstyrelsen Västra Götalands Län 2021-03-02

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen medverkar till att flera bostäder byggs inom den nu aktuella planen. Länsstyrelsen har däremot en del synpunkter på detaljplanen som kommunen ska beakta och arbeta in i nästa skede av planen.

- Buller ska utredas närmare
- Kommunen behöver beskriva hur översvämningensrisken är beaktad genom att komplettera planbeskrivningen med en beskrivning av konsekvenserna vid ett klimatanpassat 100-årsregn inom och utanför planområdet
- En arkeologisk utredning, steg 1, ska komma till stånd
- En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande bör arbetas in i handlingarna.
- Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att planområdet berör två grundvattenförekomster

**Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

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

Motiv för bedömningen - Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

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

Buller

I planhandlingen beskrivs att "trafiken till området är i ringa mängd och den tillkommande trafiken från de nya bostäderna kommer påverka trafikintensiteten i mindre omfattning." Men det finns ingen beskrivning/bedömning hur buller från befintlig väg kommer att påverka de planerade bostäderna i den nya detaljplanen. Detta behöver kommunen förtydliga och komplettera med inför granskningen om riktvärdena underskrids eller inte.

Råd enligt PBL

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

Översvämning

Länsstyrelsen bedömer att kommunen behöver beskriva hur översvämningsrisken är beaktad genom att komplettera planbeskrivningen med en beskrivning av konsekvenserna vid ett klimatanpassat 100-årsregn inom och utanför planområdet. Särskilt viktigt är det att ny bebyggelse inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning. Vidare måste framkomligheten till och från planområdet i händelse av översvämning beaktas. Eventuella skyddsåtgärder behöver beskrivas och säkerställas. Mer information finns i "Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall" (Fakta 2018:5), utgiven av länsstyrelserna i Stockholm och Västra Götaland.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det möjligt/svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Synpunkter enligt annan lagstiftning**Arkeologi**

Länsstyrelsen bedömer att en arkeologisk utredning, steg 1, krävs. I området finns historiska husgrunder, färdvägssystem samt 500m söder om området finns ett gravfält som kan indikera att det finns okända fornlämningar inom området.

Vatten

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att planområdet berör två grundvattenförekomster, sand och grusförekomsten Sandhem-Hömb och Skövde Falköping i sedimentär berggrund, för dessa finns fastställda miljökvalitetsnormer och förbud att försämra någon kvalitetsfaktor.

Behovsbedömning

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



Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Länsstyrelsens yttrande.

en bullerutredning är beställd och kommer att redovisas i planbeskrivningen. Kommunen har beaktat översvämningsrisken med avseende på ett 100-årsregn. Kommunens åtgärder och ställningstagande beskrivs i planbeskrivningen.

En arkeologisk utredning, steg 1 är beställd och resultatet redovisas i planbeskrivningen. Redovisning av (översiktlig) av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande har arbetas in i handlingarna.

Kommunen beskriver grundvattenförekomsterna i planbeskrivningen och redovisar åtgärder och ställningstagande.

Västtrafik 2021-02-22

Västtrafik ser positivt på att ytterligare bostäder tillkommer i närhet av befintlig kollektivtrafik, vilket stärker resandeunderlaget för den kollektivtrafik som trafikerar Ekedalen.

Enligt den politiskt beslutade Landsbygdsutredningen är grundutbudet för en tätort med 500-999 invånare 5 turer i vardera riktningen per vardag. Ekedalen har färre än 500 invånare, men har historiskt ett utbud av kollektivtrafik som vida överstiger grundutbudet, även för det allra högsta intervallet i Landsbygdsutredningen (1000-3000 invånare).

Just nu pågår en förstudie inför upphandling av kollektivtrafiken i Skaraborg. Det nya avtalet startar i juni 2024. I förstudien förs dialog med kommunen och där kommer linjesträckningar och utbud, i förhållande till resandeunderlag och resbehov att ses över. Eftersom körvägen via Ekedalen innebär en längre resväg mellan Skövde och Tidaholm, där det största resandeunderlaget finns och där resandet i huvudsak sker, så kan utbudet av kollektivtrafik i Ekedalen behöva anpassas till det verkliga resbehovet i tätorten.

Det är viktigt att det skapas gena och säkra gång- och cykelvägar som binder ihop planområdet med befintliga gång- och cykelstråk till viktiga målpunkter såsom kollektivtrafik och skola mm.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Västtrafiks yttrande.

Bolag och kommunala förvaltningar

PostNord AB 2021-02-12

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.



Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Kommunen har mottagit och noterat PostNords yttrande. Kommunen har startat upp och för en dialog om lämplig placering av postlådorna i det nya bostadsområdet.

Kultur- och fritidsnämnden 2021-02-23

Kultur- och fritidsnämnden beslutar att lämna yttrande om Detaljplan för Älvstorp 1:45 m.fl. Ekedalen, Tidaholms kommun, Västra Götalands län utan erinran.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Kultur- och fritidsnämnden yttrande.

Folkhälsorådet 2021-02-24

Efter genomförd trygghetsvandring i Ekedalen där det kom upp flera tankar från invånarna om mörka platser, trafikmiljön, bebyggelse och gångvägar. Bland annat vill man ha en utbyggnad av cykelvägar i samhället och hastigheten på lokalgatorna är för höga. Brist på cykelvägar till och från skola, idrottsplats, busshållplatser och bostäderna i Ekedalen utgör en risk och bidrar till en känsla av otrygghet. Belysningen på flera gång- och cykelvägar behöver förbättras och utökas. Under trygghetsvandring framhölls en önskan om polisiär närvaro på orten för att stävja en del oegentligheter och suspekta beteenden i samhället.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat Folkhälsorådets yttrande. Synpunkterna kommer att beaktas vid genomförandet av detaljplaneförslaget samt i det kontinuerliga arbetet med belysning, park och gata.

Övriga

Sakägare 1 2021-02-21

Vid inköp av sakägarens fastighet fick de information om att ingen bebyggelse skulle tillkomma intill deras fastighet. De påpekar att deras boendesituation kommer att påverkas mycket om planförslaget genomförs. De är rädda att det kommer att bullra mer och att trafikmängden kommer att öka och skapa störningar. De anser att bostaden redan nu är utsatt för buller samt att de är mån om att bevara den tysta sidan av deras fastighet. Fastighetsägarna vill köpa till mer mark till sin fastighet som andra fastighetsägare har fått göra. Fastighetsägarna vill att kommunen ska kontakta dem då de har framfört detta önskemål. Vidare meddelar fastighetsägarna att de har en komplementbyggnad nära fastighetsgräns och de undrar varför den inte finns med på tomtritningen.



Vidare kräver fastighetsägarna att kommunen ska bekosta insynsskydd, besiktning av torpargrund (för att förhindra sättningar etc.) innan grävarbete i det nya bostadsområdet påbörjas. Fastighetsägarna påpekar också att insynsskyddet eller staketet ska löpa utmed hela sträckningen mot planerad bebyggelse. Vidare vill fastighetsägarna att inget arbete utföras i skogsområdet för planerad bebyggelse innan tomter är sålda.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat era yttranden. Relevanta frågeställningar och önskemål tas med och behandlas på förvaltningen med berörda tjänstemän. Vid förfrågan om mark ska en formell intresseanmälan skickas in till kommunen. Åtgärder på privatägd fastighet ansvarar respektive fastighetsägare för.

Sakägare 2 2021-02-21

Synpunkt 1:

Om intresse finns för att bygga så ser vi gärna att naturområdet breddas då det finns plats att skjuta tomterna mera norrut, se den bifogade ritningen som vi har streckat.

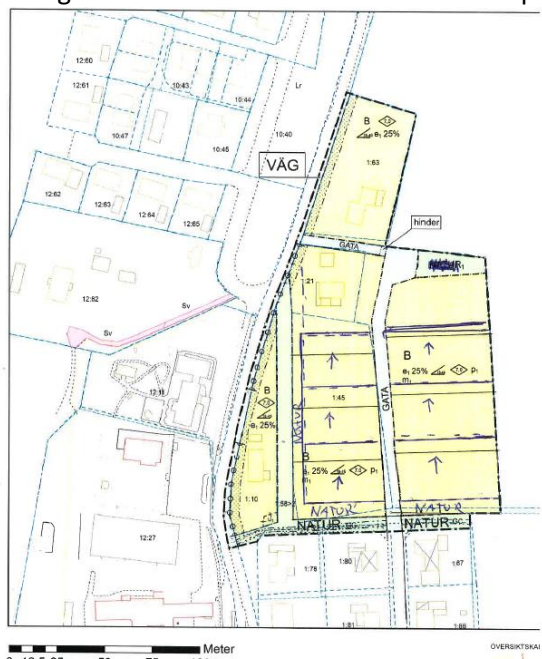
Synpunkt 2:

Vi förutsätter efter svaret från en tjänsteperson, se svaret nedan, att man inte avverkar skogen innan man ser att det finns ett intresse och att en kölista upprättats samt att ett bindande intresse finns.

Vår största farhåga är att man avverkar all skog och så finns inte intresset för byggnation och området förfaller. Dels försvinner ett mysigt skogsområde för oss boende i närområdet samt att det kommer minska värdet för våra fastigheter då det ligger granne med ett förfallet kalhygge.

Synpunkt 3:

Vi ser gärna ett samråd där vi kan träffas ute på plats för att diskutera hur ni tänkt.



Med vänliga hälsningar

Kommentar



Kommunen har mottagit och noterat era yttranden. Relevanta frågeställningar och önskemål tas med och behandlas på förvaltningen med berörda tjänstemän.

VA-ingenjör 2021-03-19

Innan planen äger laga kraft skall projektering av gator, VA, el och dylikt vara utfört till en nivå där handlingarna är stämplade som bygghandlingar. Särskild hänsyn skall tas till anläggningsdelar som gränsar mot tomtmark. Utredningar gällande kapaciteter i vattennät, spillvattennät och dagvattennät skall göras.

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat yttrandet. Projekteringsmöte kommer att äga rum innan planen går till antagande.

Sakägare 2021-02-22

Sakägarna påpekar att det har funnits en skiss med 6 tomter men har det tillkommit ytterligare en tomt. De tycker att den tomten i planförslaget som ligger deras tomtgräns ska kvarstå som naturtomt. Denna tomt närmast deras fastighet tycker de inte ska bebyggas. Därtill vill de inte att vändplatsen inte ska vara placerad enligt plankartan i planförslaget utan ska placeras längre från deras fastighet. Vidare skriver sakägarna att planförslaget kommer att generera en större rörelse av människor och fordon samt att detta kommer att generera en ökad ljudnivå.

Sakägarna påpekar de att de föll för skogen invid deras hus samt att den fridfulla miljön inte ska få förstöras av motortrafik. De anser att skogen i planområdet inte ska tas ner innan tomterna är sålda. Vidare påpekar sakägarna att de vill skriva avtal för att nyttja vägen invid deras fastighet.
Med vänlig hälsning

Kommentar

Kommunen har mottagit och noterat era yttranden. Relevanta frågeställningar och önskemål tas med och behandlas på förvaltningen med berörda tjänstemän. Avtal för att nyttja vägen invid deras fastighet behöver inte tecknas. Då den vägen kommer att utgöra allmän plats har ni full rätt och möjlighet att nyttja vägen som in- och utfart. Texten i planbeskrivningen som handlar nyttjanderättsavtal kommer att tas bort till nästa steg i planprocessen.