



Detaljplan för Älvstorp 1:45 m.fl.

Ekedalen, Tidaholms kommun

Västra Götalands län

Plan- och genomförandebeskrivning



ANTAGANDEHANDLING

Samhällsbyggnadsavdelningen, november 2021

SAMMANFATTNING

- Planförslaget möjliggör sju stycken nya villatomter i ett ca 2.8 ha stort område, beläget i norra delen av Ekedalen.
- Planförslaget tillåter att ny bebyggelse får uppföras i 1-2 våningar. De tre befintliga villatomter belägna inom planområdet planläggs också. Ett naturområde i nordöstra delen av planområdet tillskapas.
- Området där de nya tomterna ska tillskapas är idag obebyggt, sluttar åt öst, består av skogsmark och gränsar till villabebyggelse i väst, norr och i söder.
- Infart till de nya fastigheterna kommer att ske i förlängning av Älvstorpsvägen.

Planprocessen genomförs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Innehållsförteckning

SAMMANFATTNING.....	2
HANDLINGAR.....	5
INLEDNING.....	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	5
PLANDATA.....	6
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE.....	8
PLANENS HANDLÄGGNING.....	10
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	10
MARK OCH VEGETATION.....	10
GEOHYDROLOGI.....	11
DAGVATTEN, SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK.....	13
GEOTEKNISKT FÖRHÅLLANDE.....	14
BULLER.....	14
RADON.....	15
FORNLÄMNINGAR.....	15
BEBYGGELSEOMRÅDE.....	17
GATOR OCH TRAFIK.....	17
KOLLEKTIVTRAFIK.....	17
GÅNG OCH CYKELVÄG.....	17
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER.....	18
PLANBESTÄMMELSER.....	18
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	21
MILJÖHÄNSYN.....	22
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	24
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	24
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	24
EKONOMISKA FRÅGOR.....	26
TEKNISKA FRÅGOR.....	27
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	27

HANDLINGAR

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

Fastighetsförteckning finns tillgänglig på samhällsbyggnadsavdelningen.

Bilagor:

1. Behovsbedömning granskning
2. Geoteknisk undersökning, BGAB, 2013-04-15
3. Bullerutredning, Soundcon AB, 2021-04-19
4. Arkeologisk utredning, Västgöta museum, 2021-06-21
5. Bullerutredning Soundcon, 2021-04-15

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.

INLEDNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

En detaljplan för Älvstorp 1:45 m.fl. i Ekedalens tätort syftar till att öka kommunens beredskap för att erbjuda villatomter.

Planen syftar även till att planlägga befintlig bebyggelse inom planområdet. Planområdet är inte detaljplanelagd sedan tidigare. Dock tangerar en byggnadsplan den södra delen av planområdet. Byggnadsplanen antogs 1969. Området har inget särskilt skyddsvärt naturvärde.

Bebyggelse

Det finns ingen bebyggelse på fastigheten Älvstorp 1:45 eller del av Älvstorp 1:74. Möjligheten att bebygga området med villor för sex till sju nya hushåll tillskapas. Inom planområdet finns det tre befintliga villatomter uppförda som ett- och tvåvåningshus med träfasad och sadeltak med kupade takpannor. Dessa hus är byggda tidigt 1900-tal, mitten på 1900-talet samt tidigt 2000-tal.

Bakgrund

Tidaholms kommuns befolkningstillväxt har skapat en större efterfrågan på bostäder. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad i norra delen av Ekedalens tätort vilket följer intentionerna i översiktsplanen.

Tidplan

Samråd januari 2021

Antagande november 2021

Granskning september 2021

Laga kraft december 2021

PLANDATA

Planområdet är beläget cirka 100 meter öster om Ekedalens skola i norra delen av Ekedalen. Planområdet omgivet av skogsmark i norr och öst och gränsar till ett villaområde i söder. Detaljplanen ger förutsättningar att tillskapa sju villatomter vilka kommer att ansluta till ett område med sammanhållen bebyggelse.

Planområdets närhet till naturområden samt en F-6 skola i tätorten gör området lämpligt för barnfamiljer.

Planområdet omfattar cirka 2,2 hektar varav cirka 1,6 hektar blir kvarterersmark för nya tomter. Exploateringsområdet utgörs av ungskog.

All obebyggd mark inom planområdet ägs av Tidaholms kommun. Bebyggda tomter är i privat ägo. Närmare bestämt är fastigheterna Älvstorp 1:10, 1:21 samt 1:63 är i privat ägo och fastigheterna Älvstorp 1:45, 1:58, samt 1:74 ägs av Tidaholms kommun. Övertorpsvägen har fastighetsbeteckning Älvstorp S:1 och är i Trafikverkets regi.



Orienteringskarta med plan- och exploateringsområden i Ekedalen.



På Ekedalens skola går cirka 110 elever från förskoleklass till årskurs 6.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Vid utarbetande av planförslaget har samhällsbyggnadsförvaltningen 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 bilaga 1.

3, 4 och 5 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.

De föreslagna bostäderna ligger placerade med gångavstånd till skola, arbetsplats och kollektivtrafiknoder. Planförslaget bygger vidare på befintlig samhällsstruktur, tar inte jordbruksmark i anspråk och inskränker ej heller på något aktivt skogsbruksområde. Därmed bedöms markens värde som användning för bostäder överstiga markens värde som jordbruksmark.

Med motiveringen ovan samt ställningstagande i behovsbedömningen 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.

Området innefattas inte av några kända riksintressen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I den översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktigen 1991-06-17 föreslås att utbyggnad av Ekedalens tätort skall ske i öster. Denna plan är i enlighet med intentionerna i översiktsplanen. I den nya översiktsplanen som snart kommer att antas, anges att utveckling av bostadsbebyggelse utanför centralorten ska Ekedalen och Madängsholm prioriteras.

Kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige beslutade den 2012-04-23 § 47 att bifalla motionen om att Tidaholms kommun ska erbjuda byggnadstomter i Ekedalen. Miljö- och byggnadsnämnden fick i uppdrag att upprätta en detaljplan för området A-B, öster om Ekedalens skola, som medger tre till fyra småhustomter. Miljö- och byggnadsnämnden i sitt yttrande angående motionen redovisar att området C som utgör resterna av ”Petra Skog” har ett högt socialt och pedagogiskt värde för förskolans verksamhet.

I en tidigare ställningstagande 1989-12-18 § 235 hade kommunfullmäktige beslutat att utöva sin förköpsrätt beträffande fastigheten Älvstorp 1:45. Som det framförs i byggnadsnämndens yttrande angående förköpsärendet (1989-12-11 § 260) hade kommunen haft i avsikt att reservera området (Älvstorp 1:45) för framtida utvecklingar tillsammans med omgivande områden.

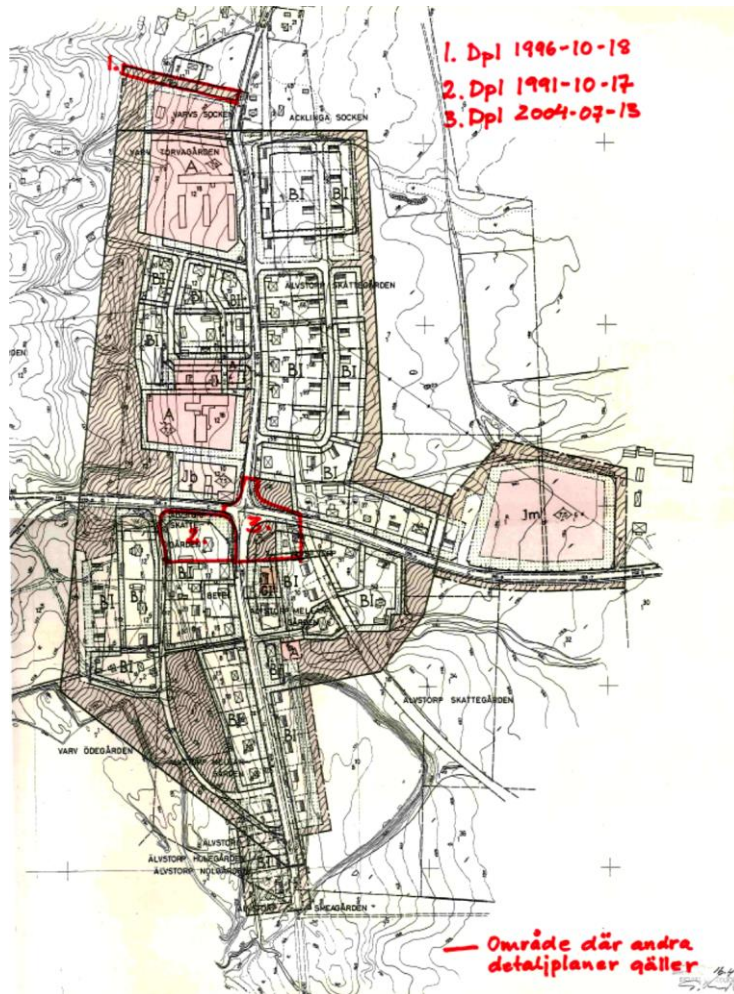
Miljö- och byggnadsnämnden upprättade två förslag till detaljplanen med tre och fyra tomter. Kommunstyrelsen beslutade 2013-10-02 § 158 uttala att detaljplanen ska utformas utifrån förslaget om tre tomter.

Kommunfullmäktige beslutade den 2020-05-06 § 104 att köpa del av fastighet Älvstorp 1:79 enligt upprättad karta för att möjliggöra planläggning av ytterligare tre villatomter i Ekedalen.

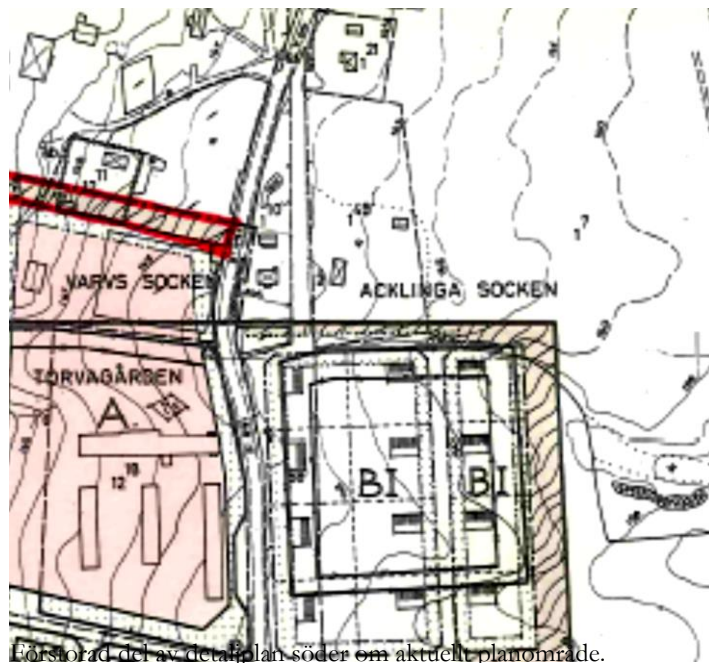
Gällande detaljplan

Planområdet är inte detaljplanelagt idag. En smal remsa om cirka 5 meter i södra delen av planområdet ingår dock i en byggnadsplan för Ekedalens tätort (beslutdatum: 1969-03-14). Enligt den gällande planen är ytan avsedd för allmän plats, park eller planteringar samt vägmark. Det finns inga fastställda bestämmelsegränser till park eller vägområdesgränser.

I området söder om planområdet säger byggnadsplanen att husen får uppföras fristående i en våning. Tomterna finns bebyggas med högst en femtedel.



Gällande detaljplan antagen 1969.



Förstorad del av detaljplan söder om aktuellt planområde.

PLANENS HANDLÄGGNING

Planprocess

Denna detaljplan sker med utgångspunkt från reglerna i plan- och bygglagen, PBL 2010:900 5 kap. Planen handläggs enligt ett standardförfarande, med samråd och granskning innan ett beräknat antagande i samhällsbyggnadsnämnden maj 2021.



Behovsbedömning

Enligt 4 kap 34 §, andra stycket ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan kan antas få betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadsavdelningen har gjort bedömningen att planens genomförande inte får betydande miljöpåverkan, se bilaga 1. Länsstyrelsen i Västra Götalands län har i yttrande 2014-09-03 delat kommunens åsikt att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK OCH VEGETATION

Marken inom planområdet görs huvudsakligen av skogsmark företrädesvis ungskog, se bilder på nästa sida.

Planbestämmelsen ”NATUR” är införd i södra delen av plankartan för att bevara en del växlighet, ett par större stenar och en gångstig. Planbestämmelserna natur och gc-väg befäster det gångstråk som går från Övertorpsvägen till Petra skog.



Större stenar i södra delen av planområdet.



Vegetation inom planområde.

GEOHYDROLOGI

Planområdet berör två grundvattenförekomster. Enligt EU:s vattendirektiv, ramdirektivet för vatten, gäller miljökvalitetsnormer (MKN) för dessa vattenförekomster. Miljökvalitetsnormerna syftar till att förbättra vattenkvaliteten hos vattenförekomsterna. För grundvattenförekomster klassas även kvantiteten. Även om planområdet ej berör något vattenskyddsområde är det viktigt att i planeringen beakta och eventuellt vidta åtgärder för att förhindra risk att det uppstår vattenförorening eller negativ påverkan på råvattenkvaliteten. Det finns många olika verksamheter som kan påverka tillgången på grundvatten. Utsläpp av miljöfarliga ämnen kan förorena grundvattnet, överuttag i kustnära områden kan ge saltvatteninträngning, byggarbeten och trafik kan påverka grundvattnet i känsliga områden. Verksamhet som exempelvis utvinning av naturgrus bidrar till

att grundvattnet blir mer sårbart och ökar risken för negativ påverkan i framtiden. Ändring av gällande plan väntas inte medföra risker för vattenföroreningar eller negativ påverkan på vattenförekomsterna. Grundvattenmagasinet för Sandhem-Hömb är av typen ”sand- och grusförekomst”. Grundvattenmagasinet för Falköping-Skövde är av typen ”sedimentär bergförekomst”.

Respektive grundvattenförekomst har god kemisk status och god kvantitativ status. Kemisk och kvantitativ status för grundvattenförekomster bedöms i klasserna god eller otillfredsställande. Grundvattenförekomster finns i jord eller berg som har speciellt goda förutsättningar för grundvattenutvinning. Grundvattenförekomsterna utgör viktiga resurser för bl.a. dricksvattenförsörjning. Föreslagen markanvändning inom planområdet bedöms inte leda till någon förändring av vattenförekomsternas kemiska eller kvantitativa status.

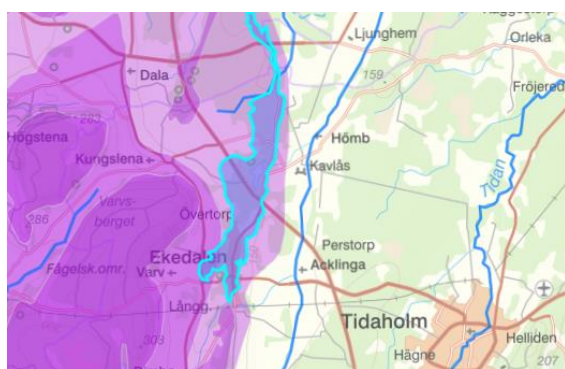
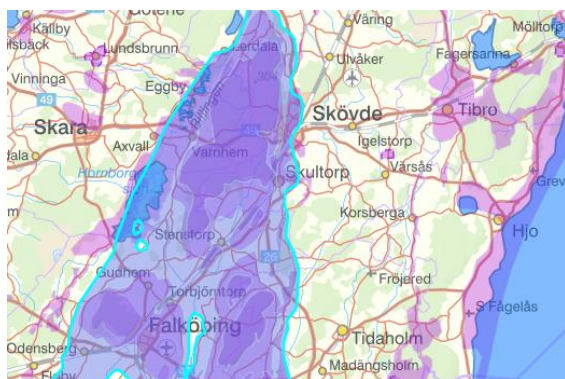


Bild visar Sandhem-Hömb grundvattenmagasin.



Bilden visar Falköping-Skövde grundvattenmagasin.

DAGVATTEN, SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNINGSRISK

En ny detaljplan ska utformas så att föreslagen bebyggelse och användning är lämplig utifrån den mark och dess förhållanden som planområdet tar i anspråk. Även omgivande markområden och bebyggelse ska beaktas i detta hänseende.

Föreslagen och befintlig bebyggelse ska inte riskera att ta skada av ett 100-årsregn. Vidare ska framkomligheten till och från planområdet och samhällsviktiga verksamheter säkerställas. Aktuellt förslag ska kunna lokalisera instängda områden med risk för översvämningar på grund av skyfall och kraftig nederbörd, och därmed ha möjlighet att genomföra förebyggande åtgärder för att minimera framtida skador och risker.

Utgångspunkten är att dagvatten i första hand ska tas omhand lokalt genom infiltration och i andra hand genom fördröjning och rening på annat sätt. I nya detaljplaner gäller att recipientens vattenstatus inte får försämrats.

Planområdet ligger inom tillrinningsområdet för grundvattenförekomster, enligt vattenkartan på VISS, vatteninformationssystem Sverige.

Detaljplanen möjliggör både friliggande och sammanbyggda bostäder. Exploateringsgraden är reglerad så att max 25 % av fastighetsarean får bebyggas. Bestämmelse om högsta andel hårdgjord yta ska motverka att dagvattnet når grundvattnet. Enligt den geotekniska undersökningen, bilaga 2 har området en god genomsläpplighet och inom området kan med fördel lokalt omhändertagande av dagvatten ske. Planområdet sluttar från väst till öst och nivåerna ligger mellan +165,0 till +161,0 och avrinning sker öster ut mot skog-, ängs- och jordbruksområden.

Utifrån planområdets planerade exploatering, höjdsättning av tomter och gata, jordens förmåga till infiltration, landskapets topologi och avledning av dagvatten till en torrdamm i planområdets sydöstra del bedöms risken för översvämning är liten.

Förvaltningen bedömer att risken för allvarliga konsekvenser vid skyfall av ett 100-års regn är liten. Vidare bedöms framkomligheten till och från planområdet kunna vidhållas i händelse av skyfall.



Kartbild med höjdkurvor i norra delen av Ekedalen.

GEOTEKNISKT FÖRHÅLLANDE

I samband med att Älvstorp 1:45 har varit föremål för exploatering genomfördes 2013 en geoteknisk undersökning. Se bilaga 2. Av undersökningen framgår det bland annat att det inte föreligger några stabilitetsproblem inom området.

Marken är relativt plan inom exploateringsområdet. De avvägda nivåerna inom området varierade mellan +163,1 och +163,5. En större nivåskillnad (ca 1,8 m) finns mellan Älvstorp 1:45 och befintlig vägen (Älvstorpsvägen).

Jorden består under ytskiktet huvudsakligen av friktionsjord som vilar på för trycksondering fast botten- troligen morän, block eller berg. Ytskiktet har en tjocklek som minst 0,3 m och upp till 0,5m som mest. Ytskiktet består av mullhaltig friktionsjord. Den underliggande friktionsjorden utgörs huvudsakligen av sand med inblandning av silt. Vidare ska beläggas att jorden är erosionsbenägen, vilket kräver beaktande med avseende på schaktarbete.

Inom området kan med fördel LOD genom infiltration anläggas. I de öppna provtagningsspunkterna påträffades inget vatten.

Den underliggande friktionsjorden har ett varierande djup på 6,2 till 9,5 meter djup ner till berg. Friktionsjorden bedöms tillhöra till tjälfarlighetsklass 2. Den förekommande friktionsjorden inom området bedöms ej som sättningsbenägen.

En översiktlig geoteknisk undersökning har inte utförts i planområdets östra delar. Öster om det undersökta området bedöms markens egenskaper ha samma egenskaper och förutsättningar för markarbete och grundläggning.

BULLER

En bullerutredning har tagits fram av Soundcon AB (bilaga 3).

Utredningen visar att det är möjligt att klara kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016).

För beräkning av vägtrafiken har uppgifter erhållits av Trafikverket. De senaste trafikmätningarna från 2019 har räknats upp till en framtidsprognos för år 2040.

Resultaten i bilagorna visar att de ekvivalenta ljudnivåerna inom planområdet blir förhållandevis låga.

De ekvivalenta ljudnivåerna till som högst 52 dBA vid befintlig bostadsfasad.

Buller från spårtrafik och vägar		
Utomhus	Högsta trafikbullernivå, dBA (frifältsvärde)	
	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Vid en bostadsbyggnads fasad	60 ^{a)}	-
Vid bostad om högst 35 kvadratmeter	65	-
Vid en uteplats (om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden)	50	70 ^{b)}
a) Om den angivna ljudnivån ändå överskrids bör:		
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och		
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.		
b) Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Riktvärden enligt SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader

Riktvärdet enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216 avseende dygnsekvivalent ljudnivå 60 dBA uppfylls för samtliga befintliga bostadsfasader inom planområdet samt även de planerade nya villatomterna.

Även riktvärden för uteplatser på högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls under förutsättning att de befintliga husen inom fastigheterna längs med väg 2875 förlägger uteplatser i östra delen av tomterna.

RADON

Radonmätningen har utförts i två punkter. Marken klassas som normalradonmark vilket innebär att byggnader skall uppföras med radonskydd.

FORNLÄMNINGAR

En fornlämning i form av en väghållningssten har tidigare funnits utanför planområdet väster om Överstorpsvägen. Fornlämningen har dock försvunnit. Antagligen försvann den i samband med anläggandet av gång- och cykelvägen. Antikvarisk bedömning har ändrats till; ingen antikvarisk bedömning - förstörd



Fornminne som har försvunnit.

I sammanfattningen av den arkeologiska utredningen steg 1 beskrivs planområdet utifrån den Häradsekonomiska kartan från 1877-82, vilken redovisar skogsmark inom hela området.

I den sydvästra delen finns en backstuga markerad. På samma karta redovisas kalkbrotten som finns i området. Under samma period dras järnväg fram till brotten. Denna passerar genom Ekedalen mellan Tidaholm och

Svensbro och har stickspår till brotten. Den Ekonomiska kartan från 1960 redovisar även den, skogsmark inom hela området. Backstugan finns fortfarande kvar. Den yngre bebyggelseplatsen, backstugan, har registrerats i Fornsök. Dock har inga synliga lämningar ovan mark påträffades i området för denna. Den antikvariska statusen är satt till; ingen antikvarisk bedömning- förstörd.

Den del av banvallen för den nu borttagna järnvägen har registrerats i sina synliga delar i Fornsök. Den antikvariska statusen är satt till; övrig kulturhistorik lämning.

Resterna av järnvägen kommer att skyddas i plankartan med prickmark.



Delar av den järnväg som gick till Tidaholm, övrig kulturhistorisk lämning, blåmarkerad.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom planområdet finns det tre villatomter uppförda som ett- och tvåvåningshus. Dessa hus är byggda 1953, 1918 och 2000-tal. Söder om planområdet ligger ett villaområde vars byggnader som är uppförda om en våning på 1970-talet.



Bild från Älvstorpsvägen.

Planerad bebyggelse

Inom planområdet planeras sex till sju stycken nya villatomter där friliggande bostadshus får uppföras till en byggnadshöjd om högst 7 meter. De föreslagna tomterna varierar i storlek mellan 1200–1600 kvm. Största byggnadsarea som planen medger är 25 % av fastighetsarea.

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet angörs från Älvstorpsvägen. För att mata trafiken till planområdet utförs en ny gata till en bredd av 7 meter vid nya tomter. I planområdets västra del går väg 2875, Övertorpsvägen till vilken Trafikverket är väghållare.

Hastighetsbegränsningen på Övertorpsvägen 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.

KOLLEKTIVTRAFIK

Det finns busshållplatser inom cirka 100 meter avstånd från planområdet som skapar goda förutsättningar att färdas med kollektivtrafik både till Tidaholm och till Skövde.

GÅNG OCH CYKELVÄG

I södra delen av planområdet finns en gångstig vilken brukar användas av skolbarn för att komma till Petra Skog som är beläget sydväst om planområdet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

PLANBESTÄMMELSER

Gata - en gata är en allmän plats som är avsedd för alla slags trafikslag som 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. Kommunen fattar beslut 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 1 500 kvadratmeter för gata. Planområdet angörs från Älvstorpsvägen. För att mata trafiken till planområdet utförs en ny gata till en bredd av 7 meter vid nya tomter.

Natur – är en allmän plats och ett friväxande grönområde som inte kräver lika omfattande skötsel som parkmiljöer. Dessa områden sköts än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I planen planläggs två områden med ”Natur”, ett i norra delen av samt ett i södra delen av planområdet. Naturstråket som avgränsar den befintliga bebyggelsen söder om planområdet mot det nya föreslagna bostadsområdet innefattar en gångstig som går i väst-östlig riktning från Övertorpsvägen till Petra skog i sydöstra del av planområdet.

dagvattenhantering – egenskapsbestämmelse inom naturytan vilken är avsedd för att möjliggöra dagvattenfördröjning och minska översvämningsrisker för närliggande områden. Med hjälp av höjdsättning av mark och gata leder man vattnet och låter större mängder vatten infiltreras vid till exempel stora skyfall.

Väg – planen har med en liten bit av användningsbestämmelsen väg, vilken ska tillämpas för områden avsedda för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. Övertorpsvägen är en av huvudlederna i Ekedalen.

Bostäder - planen möjliggör att sju stycken nya villatomter där friliggande bostadshus uppförs till en byggnadshöjd om högst 7 meter. Planen medger även rad-, par- och kedjehus. Planen har avsatt en yta på cirka 15 800 kvadratmeter för bostäder. Större lägenhetsbyggnader är inte tänkt att uppföras i området.

Utfartsförbud - Planen reglerar att en körbar förbindelse inte får anordnas mellan kvartersmarken och vägen i planområdets västra delar. Detta för att begränsa antalet utfarter till Övertorpsvägen till de befintliga. Ytterligare in- och utfarter får inte tillkomma på Trafikverkets väg.

Gång- och cykelväg – egenskapsbestämmelsen inom Natur innebär att ytan endast ska användas av gång- och cykeltrafik. Bil-, lastbil- och mopedtrafik är inte tillåten. Ytan kan dock behöva användas av de som sköter underhåll av naturmarken samt

av räddningstjänstens bilar, polisbilar och ambulans. Planen har avsatt en yta på cirka 230 kvadratmeter för gång- och cykeltrafik som ska utgöra vägen in i Petra skog samt binda samman bostadsområdet med ortens skola, arbete och övriga delar utanför planområdet. Det finns tydliga övergångsställen på Överstorsvägen som gör området tillgängligt. Idag finns inga separata cykelbanor till området.



Bild på gångstig i södra delen av planområdet. Fotot taget från Övertorsvägen.

hinder – mellan de bägge lokalgatorna i planområdet har en bestämmelse om hinder införts för att hindra genomfartstrafik. En ”P-formad” bilspärr är tänkt att uppföras på ytan. Det tänkta hindret/bommarna fungerar som utkörningsskydd och fartdämpare för cyklar och mopeder. Det finns olika varianter som är lätt öppningsbara. Hindret är tänkt att lätt kunna öppnas vid till exempel snöröjning. Se bild nedan.



Foto som visar en typ av bilspärr.

Högsta byggnadshöjd - om 7 meter medger uppförande av tvåvåningshus. En byggnadshöjd om 7 meter ger förutsättningar att få en större boyta vid uppförande av sammanbyggda hus. Byggnadshöjd är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Byggnadshöjden räknas från den medelnivå som marken har invid byggnaden. Se bild nedan.

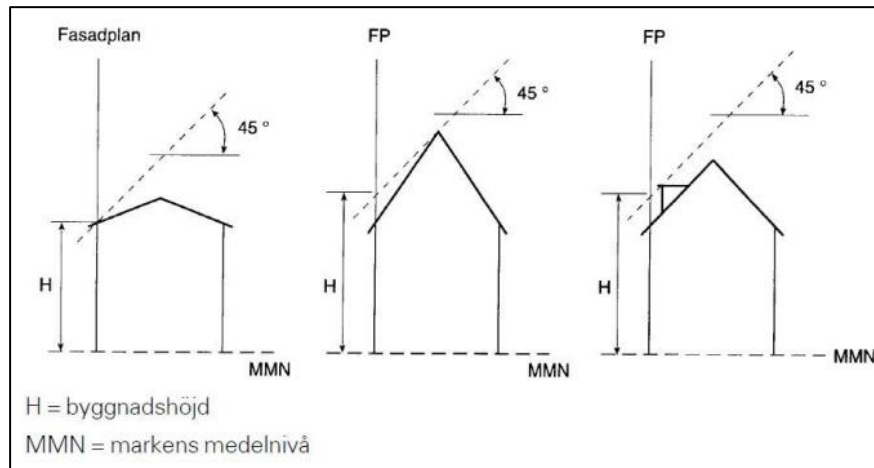


Illustration: Boken om lov, tillsyn och kontroll/Boverket

e₁ - Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %. Tomterna komma att variera mellan 1500–1600 kvm. Största byggnadsarea som planen medger är 25 % av fastighetsarea.

e₂ – Högsta andelen hårdgjord yta (exklusive byggnadsarean) är maximalt 10 % av fastighetens storlek. För att möjliggöra infiltration av dagvatten inom den egna fastigheten.

d₁ – Största fastighetsstorlek regleras till maximalt 1540 m² vilket möjliggör för tillskapandet av tre fastigheter i den västra delen av planområdet.

d₂ - Största fastighetsstorlek regleras till maximalt 1675 m² vilket möjliggör för tillskapandet av fyra fastigheter i den östra delen av planområdet.

Prickmark – marken får inte förses med byggnadsverk.

Takvinkel - minsta och största tillåtna takvinkel på byggnader regleras till 18 grader upp till max 45 grader. Enligt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan kan bestämmelsen om takvinkel kan bestämmelsen även betecknas o.

p₁ – bestämmelsen reglerar placering av huvudbyggnader. Dessa ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Komplementbyggnader, carport och garage ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Garage/carport ska ha portfasad placerad minst 6 meter från allmän gata.

m_1 – bestämmelsen anger att bostadsbyggnader grundläggning ska uppföras med radonskyddat utförande.

n_1 – bestämmelsen anger att markens höjd ej får ändras. Gäller för punktprickat område i västra delen av planområdet.

u_1 – bestämmelsen reglerar läge och placering av markreservat för allmännyttiga ändamål såsom ledningar under jord.

Genomförandetiden för planen är 5 år. Genomförandetiden innebär att det finns en garanterad rätt att bygga enligt planen. Efter att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla.

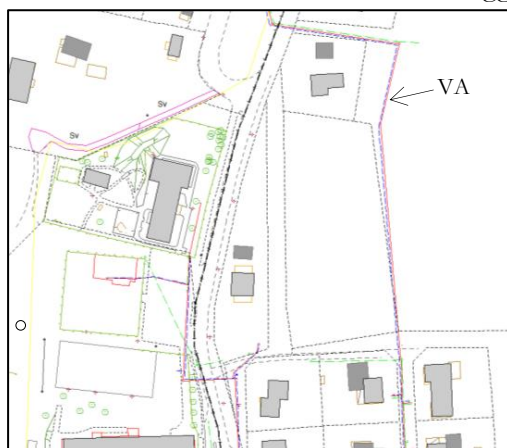
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och spillvatten

Vatten- och spillvatten nätet är utbyggt till planområdet. Ny bebyggelse ansluts till de befintliga ledningarna. Verksamhetsområdet för VA kommer att behöva utökas.

Dagvatten

Enligt den geotekniska undersökningen kan med fördel LOD genom infiltration anläggas inom området. En ny dagvattenledning ska läggas under ny gata, nya tomter ansluts till dagvattenledningen. Dagvatten från tomterna i området ska infiltreras i en torrdamm som ska förläggas i planområdets sydöstra del.



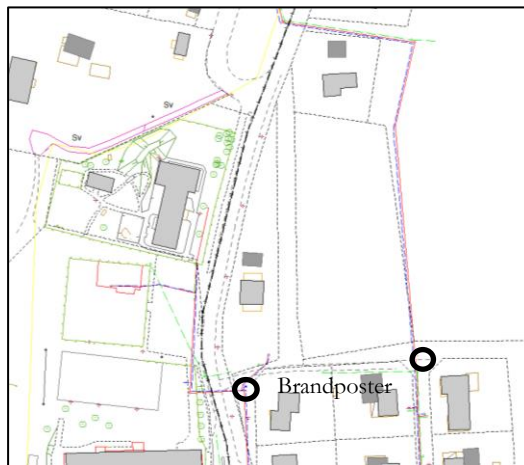
VA-ledningar i området.

Elförsörjning

En ny matarkabel till nya villor ansluts vid befintlig anslutningspunkt vid förskolan. Ett nytt kabelskåp 7 nya serviser monteras i anslutning av området. Anslutningskostnad för var fastighet betalas av fastighetsägaren.

Brandposter

Två brandposter finns i planområdets södra delar.



Brandpost vid Övertorpsvägen och Älvtorpsvägen.

MILJÖHÄNSYN

Med stöd av behovsbedömningen (bilaga 1) bedöms planens genomförande inte generera betydande miljöpåverkan, varför någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte kommer att upprättas för området. Motivet är att verksamheter inom området inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller med naturresurser. Planens hänsynstagande till nationella och regionala miljömål bedöms främja miljömålet God bebyggd miljö, genom en förtätning inom befintlig bebyggelse. Planens intention är i linje med de mål och strategier som redovisas i förslag till ny översiktsplan för Tidaholms kommun, som är ute på granskning. I förslag till ny översiktsplanen redovisas aktuellt planområde som Prioritet 2, utvecklingsområde för bebyggelse. I utvecklingsområden med prioritet 2 ska bostäder med olika upplåtelseformer planeras. Högre täthet prioriteras och närhet till service ska finnas vilket ger en positiv inverkan för orten och kommunen i stort.

Behovsbedömning

För samhällsbyggnadsnämndens ställningstagande har en behovsbedömning med checklista bilaga 1, tagits fram. Utifrån behovsbedömningen har en värdering gjorts som finner att detaljplanens genomförande inte får betydande miljöpåverkan. Enligt bedömningen av checklisten i behovsbedömningen finner samhällsbyggnadsförvaltningen att planen inte berör skyddade områden enligt 7 kap miljöbalken, eller andra värdefulla regionala och lokala naturvärden. Planen påverkar inte miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten eller luft negativt.

Närheten till busshållplatser, rekreationsområden och skolans skolskog, Pettra skog, gör området lämpligt för barnfamiljer och möjliggör arbetspendling.

Risk för översvämning och skyfall

Utifrån planområdets låga exploateringsgrad, jordens förmåga till infiltration och landskapets topologi bedöms risken för översvämning är liten. Förvaltningen bedömer att risken för allvarliga konsekvenser vid skyfall av ett 100-års regn är liten.

Naturområdet som är avsedd för att möjliggöra dagvattenfördröjning och som ska minska översvämningens risker anses tillsammans med infiltrationsytorna på bostadsfastigheterna tillräckliga för att hantera kraftiga skyfall. Med hjälp av höjdsättning av lokalgata skulle regnvatten kunna ledas till naturytan som är avsedd för dagvattenhantering.

Radon

Marken klassas som normalradonmark vilket innebär att byggnaderna ska uppföras med radonskydd.

Farligt gods

Det finns ingen farligt godstransportled nära planområdet.

Buller

Bullerutredning (bilaga 3) utförd av Soundcon AB visar att den befintliga och planerade bebyggelsen bedöms klara kraven i trafikbullerförordningen (Förordning 2015:2016).

De ekvivalenta ljudnivåerna och maximala ljudnivåerna uppfyller kraven vid samtliga bostadsfasader inom planområdet. Även riktvärden för uteplatser på högst 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls under förutsättning att de befintliga husen inom fastigheterna längs med väg 2875 förlägger uteplatser i östra delen av tomterna.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet handläggs med standardförfarande.
Samhällsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande ungefärliga tidsplan under 2021/22:

Samråd 1:a kvartalet	Antagande 4:e kvartalet
Granskning 3:e kvartalet	Laga kraft 4:e kvartalet

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen 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

Tidaholms kommun ansvarar för drift och underhåll av allmän platsmark, såsom gator och naturområde. Tidaholms Energi AB ansvarar för elledningar. Där så behövs, skyddas ledningar med u-område på plankartan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör nybildning av flera fastigheter avsett för bostadsändamål.

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

Planbestämmelser om fastighetsstorlek utgör underlag för fastighetsbildningen och möjliggör tillskapandet av sju stycken större tomter.

Fastighetsreglering

Planförslaget medför att flera fastigheter kommer behöva reglera mark mellan varandra innan avstyckning kan ske. Dessa fastighetsbildningsåtgärder redovisas nedan.

Marken inom planområdet ingår i fastigheterna:

- Älvstorp 1:10
- Älvstorp 1:21
- Älvstorp 1:45
- Älvstorp 1:63
- del av Älvstorp 1:58
- del av Älvstorp 1:74

Vid genomförandet av detaljplanen kommer den allmänna platsmarken i form av gator, gång- och cykelvägar samt naturmark att ingå i del av fastigheterna Älvstorp 1:74, 1:45 samt 1:58.

Bostadsmarken styckas av från Älvstorp 1:45, del av 1:74 och del av 1:58.

Kommunen bekostar fastighetsregleringen som berör fastigheterna Älvstorp 1:45, del av 1:74 och del av 1:58. Privata fastighetsägare till Älvstorp 1:21 respektive Älvstorp 1:10 bekostar fastighetsregleringen som gör att annan mark sammanslås med deras ursprungfastighet.



Fastighetsytor – nuläge respektive fastighetsytor – efter planerad fastighetsreglering.

Bilderna ovan visar fastighetsgränserna före (vänstra bilden) samt fastighetsgränserna efter planerad fastighetsreglering (högra bilden).



Ytor som utgör en skillnad efter planerad fastighetsreglering.

Servitut, nyttjanderätter, ledningsrätter

På fastigheten Älvstorp 1:10 samt 1:58 finns ledningar och dessa ska säkras med u-område i plankartan. Planbestämmelsen u_1 innebär att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Då ledningarna är förlagda på kvartersmark behövs en ledningsrätt upplåtas för att säkra kommunens ledningar. Kommunen initierar och bekostar bildandet av ledningsrätten.

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.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundläggning

Inom området kan byggnader grundläggas med platta på mark alternativt med sulor. Grundläggning kan även ske på frostskyddad nivå med sulor, alternativt förstyvad bottenplatta, på naturligt lagrad jord eller väl packad fyllning sedan allt organiskt material borttagits. Tillåtet grundtryck f_d sättes till 120 kPa i nuvarande markyta.

Vidare ska belysas att jorden är erosionbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten. Fyllning/packning skall utföras enligt AMA Anläggning.

Geotextil på schaktbotten som materialskiljande lager förordas. Innan fyllning skall schaktbotten besiktigas av geotekniskt sakkunnig

Ledningar

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vinner laga kraft

