



Utlåtande för detaljplan för Älvstorp 1:100 "Ekedals Äng", Ekedalens tätort, Tidaholms kommun, Västra Götalands län.

1. Förfarande - granskning

Samhällsbyggnadsnämnden lämnade 2020-11-26 § 154 ett positivt planbesked för ändring av detaljplan för Älvstorp 1:100, med syfte att möjliggöra för nya bostäder.

Detaljplanen syftar till att tillskapa nya tomter för bostadsändamål, i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i utkanten av östra Ekedalen.

Inom planområdet planeras ett nytt bostadsområde med cirka 14-20 tomter där bostadshus får uppföras till en byggnadshöjd om högst 8,5 meter. Området planeras med en samlad lokalgata som ansluter till Acklingavägen. Lokalt i området kommer en gemensam parkyta att anläggas, som även är avsatt som fördröjningsyta för dagvatten.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och var utsänt för granskning enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen under tiden 2022-09-22 – 2022-10-20

Information om granskningen har annonserats i lokaltidningen Västgötabladet, på kommunens anslagstavla samt på hemsidan www.tidaholm.se. Granskningshandlingarna har skickats per post till berörda fastighetsägare samt via e-post till myndigheter och organisationer. Handlingarna har under granskningstiden funnits tillgängliga på stadsbiblioteket i Tidaholm, samt på kommunens hemsida.

Under granskningstiden inkom totalt 4 yttranden. Nedan följer samtliga yttranden i sin helhet.



Granskningen har lett till följande revideringar:

- *Planbeskrivningen förtydligas avseende vad som händer med underliggande plan, bildande av rättighet för ledningsrätt s 29, vem som ska initiera ga för GÅNG OCH CYKEL samt hur nybildade fastigheter ska få tillgång till vatten och ev avledning av dagvatten och om det kräver att GA bildas.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med information om kompletterande markmiljöundersökning.*
- *Plankartan har kompletterats med bestämmelser om plushöjd för allmän platsmark.*
- *Planbeskrivningen kompletteras med klargörande om omhändertagande av dagvatten.*



2. Inkomna yttranden från myndigheter, organisationer och kommunala förvaltningar

Länsstyrelsen Västra Götalands Län, 2022-10-17

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen anser att planförslaget strider mot prövningsgrunden för hälsa och säkerhet och prövningsgrunden för miljökvalitetsnormer för vatten. Kommunen behöver utreda förekomsten av tungmetaller inom planområdet. Eventuella åtgärder som krävs för att göra markanvändningen för bostäder lämplig behöver beskrivas och bedömas i planbeskrivningen samt säkerställas på plankartan. Kommunen behöver även beskriva dagvattenhanteringen utifrån risk för spridning av förekommande föroreningar till grundvattnet. Kommunen behöver innan antagande klargöra hur dagvattnet ska tas om hand för att säkerställa att MKN för grundvattnet kan följas. Länsstyrelsen anser också att kommunen behöver tydliggöra vilken översvämningsrisk från skyfall som föreligger samt säkerställa detta i planen.

Länsstyrelsen ger råd inför den fortsatta planeringen gällande vatten- och avloppshantering samt park och naturmark och dess förutsättningar för olika funktioner inom samma yta.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

Riksintresse kommer att skadas påtagligt

Mellankommunal samordning blir olämplig

Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen befarar dock att:

Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs.

Hälsa – och säkerhet

Skyfall

Kommunen behöver tydliggöra vilken översvämningsrisk på grund av skyfall som föreligger. Kommunen anger i planbeskrivningen att det "inte bedöms finnas någon risk för översvämningar." vilket är i kontrast mot dagvattenutredningen som lägger fram ett antal åtgärder som tycks vara nödvändiga för att ge tolerabla konsekvenser vid skyfall.

Dagvattenutredningen konstaterar bland annat att höjdsättning och eventuellt murar samt avskärande diken behövs för att styra vattnet. Baserat på det konstaterandet bedömer Länsstyrelsen att markanvändningen inte blir lämplig utan föreslagna åtgärder och att dessa åtgärder således behöver säkerställas genom detaljplanen.



Förorenad mark

Länsstyrelsen kan konstatera att spår av rödfyr har påträffats i samtliga prov som undersökts och redovisats i underlagsmaterialet. Kommunen har redogjort för att en tungmetallanalys på massor eventuellt kan vara befogad för massor som ska avlägsnas från området beroende på tänkt användning. Med tanke på att tungmetallhalten i rödfyr och bakgrundshalt i jord som är påverkat av alunskiffer kan vara förhöjda anser Länsstyrelsen att en undersökning med avseende på tungmetaller i jorden ska göras för området och redovisas i planhandlingen. Beroende på resultat ska även eventuella åtgärder för att marken ska vara lämplig för bostadsändamål redovisas i planbeskrivning och på plankarta.

MKN vatten.

Länsstyrelsen anser att dagvattenhantering och eventuellt tillkommande avskärande diken behöver beskrivas utifrån risk för spridning av förekommande föroreningar i de ytliga jordlagren från rödfyr och från TBT (tributyltenn) till grundvatten. Förväntad rening i dagvattenanläggning har beräknats utifrån schablonvärden och inte från faktiska föroreningar i marken. Det bör beaktas att det kan finnas områden som är mer förorenade där det kan vara direkt olämpligt att anlägga infiltrationsanläggningar. Innan planen antas behöver kommunen klargöra hur dagvatten ska omhändertas för att säkerställa att MKN för grundvatten kan följas.

Synpunkter på granskningshandlingen

Dagvatten och parkmark

Enligt planhandlingarna avsätts områden inom användningarna natur och park för dagvattenhantering. Det tillkommande parkområdet ska samtidigt användas som en gemensam grönyta för boende i området, likaså för lek för barn och unga. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om utrymmet inom park och natur säkerställer både dagvattenhanteringen och funktionen som gemensam grönyta för rekreation och lek.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Vatten- och avloppshantering

Länsstyrelsen anser att det fortfarande är oklart om kommunen ämnar utöka sitt verksamhetsområde för vatten- och avlopp eller om kommunen enbart erbjuder en anslutningspunkt. Utifrån planbeskrivningen anser Länsstyrelsen att kommunen inte har gjort en bedömning om området är ett § 6-område enligt lagen om allmänna vattentjänster. Om kommunen bedömer att det är ett sådant område är kommunen skyldig att besluta om verksamhetsområde och tillhandahålla allmänna vattentjänster till den privata anslutningspunkten för respektive fastighet.

Om kommunen bedömer att ett verksamhetsområde för vatten- och avlopp inte ska bildas behöver det framgå hur hanteringen av vatten- och avlopp är tänkt att hanteras på allmän plats med enskilt huvudmannaskap. Det framgår exempelvis inte om en gemensamhetsanläggning ska bildas för att hantera frågan.



Kommentar: *Inför antaget har undersökningar avseende markmiljö kompletterats utifrån länsstyrelsens yttrande avseende tungmetaller i jorden. Resultatet av dessa undersökningar visar på att inga halter över åtgärdsgränser KM har påträffats, vilket betyder att det ej krävs någon sanering eller anmälan om efterbehandling, då det inte har detekterats några halter över gränsen för känslig markanvändning (KM) medför det att inget krav om upplysning till miljökontoret före schaktstart föreligger.*

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om höjdsättning av gatumarken, för att styra dagvattnet samt förhindra skador vid eventuella skyfall.

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

Planbeskrivningen kompletteras med klargörande om omhändertagande av dagvatten.

Lantmäteriet, 2022-10-17

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-09-29) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna.

Delar av planen som bör förbättras

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på s.8 en redovisning av vilka befintlig detaljplan som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplan som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken.

Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att



säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. På s. 29 står att u-område lagts ut för att säkra ledningsrätt (1498–389.1), men det saknas information om bildande av rättighet för den nya u-områdena som idag inte omfattas av någon rättighet. Det bör tydliggöras i planbeskrivningen.

INITIATIV TILL BILDANDE AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

I planbeskrivningen på s.29 står att allmän plats NATUR, PARK och GATA ska regleras med gemensamhetsanläggning och ska skötas genom samfällighet. Av beskrivningen bör det tydligare framgå om även GÅNG och CYKEL ska ingå i gemensamhetsanläggning, och vem som ska initiera en ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning.

EV BILDA GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR

På s. 22 står att ny bebyggelse ska anslutas till en gemensam anslutningspunkt för vatten- och dagvattennätet. Det innebär att det inte kommer finnas en separat anslutningspunkt för varje nybildad fastighet. Det bör förtydligas hur varje nybildad fastighet ska få tillgång till vatten- och möjlighet till avledning av dagvatten. Är det aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning inom kvartersmark även för dessa ändamål?

Kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas avseende vad som händer med underliggande plan, bildande av rättighet för ledningsrätt s 29, vem som ska initiera ga för GÅNG OCH CYKEL samt hur nybildade fastigheter ska få tillgång till vatten och ev avledning av dagvatten och om det kräver att GA bildas.

Trafikverket, 2022-10-06

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna gällande detaljplan för Älvstorp 1:100. Detaljplanen syftar till att tillskapa nya tomter för bostadsändamål, i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i utkanten Ekedalens tätort. Planområdet omfattar fastigheten Älvstorp 1:100 i östra delen av Ekedalens samhälle med en yta av ca 23 000 m². Inom planområdet planeras ett nytt bostadsområde med cirka 14-20 tomter samt tillhörande lokalgata och natur/parkområden.

Infrastruktur

Planområdet gränsar till väg 2874 för vilken Trafikverket är väghållare. Trafikflödet uppmättes 2020 till 992 fordon varav 74 tunga fordon. Hastigheten är 70 km/h vid planområdet.

Tidigare samråd

Trafikverket har yttrat sig i samrådsskedet, ärende nr TRV 2022/7300, daterat 2022-02-09. Synpunkter som framfördes gällde dagvattenhantering och anvisningar för anslutningen till väg 2874 och dess genomförande.

Trafikverkets synpunkter



Trafikverket har inga ytterligare synpunkter men håller med Länsstyrelsen om att dialog bör föras gällande möjligheten att ordna säkrare gång- och cykelväg för oskyddade trafikanter längs väg 2874.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.

Statens geotekniska institut, 2022-10-17

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bebyggelse om ca 14-20 nya tomter, initialt med radhus/parhus/kedjehus och liknande alternativ.

Underlag:

1 Plankarta med tillhörande planbeskrivning för Detaljplan för Älvstorp 1:100, 2022-08-29, Tidaholms kommun.

2 MUR och PM Geoteknik Älvstorp 1:100, Ekedals tätort, upprättad av Karlstad Geokonsult, daterat 2022-06-09.

SGI:s synpunkter

Området domineras av isälvsmaterial, främst sand, som enligt SGU:s jorrdjupskarta har en mäktighet om ca 5-10 m. Området sluttar svagt från nordväst mot sydost.

SGI har ur geoteknisk säkerhetssynvinkel ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Yttrandet har noterats.