



Samrådsredogörelse för detaljplan över Kämpen 4 samt del av Innerstaden 2:1,

- "Lidéns Blomsterhandel".

Tidaholms tätort, Tidaholms kommun, Västra Götalands län.

Standardförfarande, 5 kap 11 § plan- och bygglagen
Samrådstid: 2021-11-01 – 2021-11-22

1. SAMRÅDSFÖRFARANDE

Samhällsbyggnadsnämnden har under hösten 2021 tagit fram förslag till ny detaljplan för fastigheten Kämpen 4 samt del av Innerstaden 2:1, på initiativ av fastighetsägaren till Kämpen 4.

Syftet med planen är att möjliggöra en utökning av befintlig verksamhet genom ändrad markanvändning från allmänt ändamål: plantering och parkmark, till område för kvartersmark: odling - handelsträdgård (L1) med komplement handel (H), restaurang och café (C).

Området strider inte mot Fördjupad Översiktplan för Tidaholms Stadsbygd 2009.

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

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 totalt 13 yttranden, varav 8 utan erinran/godkänner planförslaget. Nedanstående yttranden är utdrag, sammanfattningar eller hela yttranden. Samtliga inkomna yttranden finns i sin helhet att tillgå på Tidaholms kommun.

ÄNDRINGAR I PLANFÖRSLAGET

Plankartan

Gång- och cykelväg har ändrats från användning "gc-väg" till användning "gångväg" kombinerad med användningen "cykelväg".

Användningen H1 – Detaljhandel har ändrats till att inte precisera skrymmande varor.

En administrativ bestämmelse om upphävande av strandskydd har lagts till planområdet.



Genomförandetiden är 5 år.

Ledningsrätt med prickad mark har lagts till planområdet.

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen har uppdaterats med rubrik gällande konsekvenser. Stycket inkluderar förklarande texter om konsekvenser för allmän platsmark, påverkan för boenden i närområdet, barnperspektivet samt ett nollalternativ.

Avsnittet om dagvatten har kompletterats med text om fördröjning samt påkoppling mot recipient.

Text kring miljömål har lagts till avsnittet Miljöbeskrivning/störningar.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats angående text om nyttjanderätter och ledningsrätter.

FÖLJANDE MYNDIGHETER, ORGANISATIONER, KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR OCH SAKÄGARE HAR YTTRAT SIG UNDER SAMRÅDET:

- Länsstyrelsen Västra Götalands Län
- Lantmäteriet
- Skanova
- TEAB
- TBAB

GODKÄNNER PLANFÖRSLAGET/UTAN ERINRAN:

- Kämpen 5
- Klingan 18
- Klingan 19
- Kämpen 7
- Kurvan 2/Storken 3
- Kämpen 9
- Kämpen 8
- Klingan 24



2. INKOMNA YTTRANDE FRÅN MYNDIGHETER, ORGANISATIONER OCH KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR

2021-11-22 LÄNSSTYRELSEN VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Utifrån nu kända förhållanden bedömer Länsstyrelsen att en ny detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas. Länsstyrelsen lämnar dock ett antal råd som kommunen bör bearbeta i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap PBL

Lämplig markanvändning

I plankartan regleras markanvändningen Detaljhandel utom handel med skrymmande varor. I planbeskrivningen beskrivs den huvudsakliga användningen som handelsträdgård med komplement handel. Under avsnittet om planbestämmelser beskrivs syftet med planbestämmelsen. Enligt plan- och bygglagen (4 kap § 37) får inte handel begränsas genom reglering i detaljplan om det inte finns skäl av betydande vikt. Dessa skäl bör enligt Boverket redovisas i en särskild utredning. På Boverket kan ni ta del av mer information Detaljhandel - PBL kunskapsbanken - Boverket. Länsstyrelsen vill upplysa kommunen att se över val och motivering av planbestämmelse.

Parkområde

Länsstyrelsen ser positivt på att en del av allmän plats – park bevaras. Kommunen bör dock beskriva varför denna del avses att bevaras.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör förtydliga påverkan på omvandlingen av allmän plats – park till kvartersmark i planbeskrivningen.

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att dagvatten från parkeringsytan bör tillåtas att infiltrera eller fördröjas inom planområdet för att inte öka belastningen på ledningsnätet och/eller föroreningsbelastningen på recipienten. För att bedöma eventuell påverkan på recipienten bör kommunen innan planen antas redovisa om dagvatten från bebyggelsen leds direkt till recipient eller om det leds tillsammans med övrigt spillvatten till avloppsreningsverket.

Strandskydd

Det generella strandskyddet på 100 meter återinträder när detaljplanen ändras. Kommunen anger som särskilda skäl att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte samt att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast



strandlinjen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Länsstyrelsen vill upplysa om att det behöver framgå av plankartan genom planbestämmelse vilka delar av kvartersmarken där strandskyddet ska upphävas.

Gång- och cykelväg

För att säkerställa tydlighetskravet enligt PBL 4 kap. § 32 bör den planlagda gång- och cykelvägen tydligare framgå av plankartan. I samrådshandlingen är det otydligt hur stort utrymme den nya gång- och cykelvägen tar.

Det framgår tydligt av planbeskrivningen att en gång- och cykelväg ska flyttas norr om planområdet, men vart den ska flyttas i relation till befintliga stråk saknas. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att illustrera gångstråken i planbeskrivningen samt motivera konsekvenserna av att befintligt gångstråk flyttas.

Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Kommunerna har genom sitt planmonopol en särskilt viktig uppgift att fylla för att barnkonventionen ska införlivas i samhällsplaneringen. I de kommande planhandlingarna bör det framgå vilken hänsyn kommunen har tagit till barnen i planeringen.

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 planinnehålllets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Uppllysning

Genomförandetid

I planhandlingarna varierar genomförandetiden mellan 5 och 10 år. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att se över vilken genomförandetid som ska gälla när planen har fått laga kraft.

Kvartersmark

Delar av kvartersmarken har inga egenskapsbestämmelser utan enbart användningsbestämmelser, plankartan bör uppdateras om markanvändningen ska regleras.

Behovsbedömning

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

Kommentar:

- *Preciseringen av detaljhandel med skrymmande varor ändras till endast detaljhandel.*
- *Förtydligande text kring parkmarken samt gång- och cykelstråket som flyttas har lagts till planförslaget under avsnittet planförslag och konsekvenser.*
- *Barnperspektivet införlivas under avsnittet konsekvenser.*



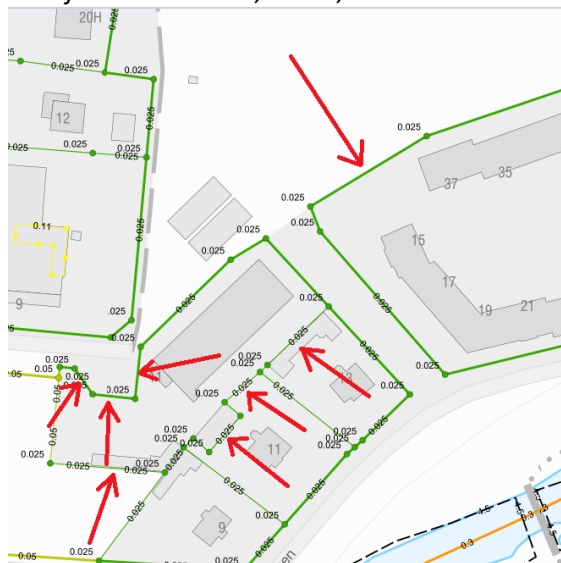
- Avsnittet om dagvatten har kompletterats med text om fördröjning samt påkoppling mot recipient.
- Text kring miljömål läggs till avsnittet Miljöbeskrivning/störningar i planbeskrivningen.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om upphävande av strandskydd inom planområdet.
- Kvartersmark samt ytor för egenskapsbestämmelser ses över i plankartan.

2018-05-24 LANTMÄTERIET

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Gränser med 0,025 m kvalitet

Ett antal gränser inom planområdet är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god kvalitet (0,025 m), men denna kvalitet kan vara missvisande. Det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts av kommunen. Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet som registrerades rakt av, utan kontroll, med kvaliteten 0,025 m. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter kan ha god "intern" kvalitet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just kvaliteten 0,025 m, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.



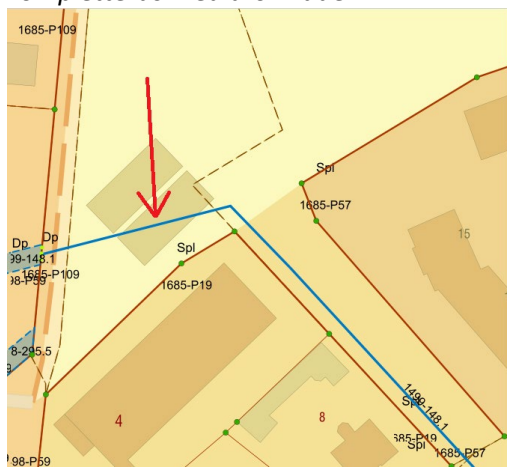
Delar av planen som bör förbättras

Hur påverkas befintliga planer?

Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan 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 / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

**u-område saknas för ledning som inte försörjer kvartersmark**

Inom planområdet går en befintlig ledningsrätt för teleledningar till förmån för Telia AB, med rättighetsnummer 1499-148.1. Ledningsrätten förefaller omfatta samma ledningar, som i kartan på sidan 19/26 i planbeskrivningen, benämns som "SKANOVA 7V, Fiber regionkabel". Det finns många u-områden inom planen, dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig om ledningen inte är till för försörjningen av det aktuella planområdet, vilket inte förefaller vara aktuellt i detta fall. Om det är kommunens avsikt att "tele-ledningarna" (och även ledningsrätten för detta) ska flyttas eller tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.

**Ingen planbestämmelse om upphävande av strandskydd**

I planbeskrivningen anges att planområdet berörs av strandskydd och att strandskyddet automatiskt återinträder inom de delar av planområdet som ligger mindre än 100 meter från Tidan när nuvarande plan ersätts med en ny. Kommunen anger också vilka särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet, men det anges inte någon planbestämmelse om att strandskyddet ska upphävas. Borde upphävande av strandskydd läggas in som en administrativ planbestämmelse i plankartan?

Befintliga byggnader – illustration?

I plankartans teckenförklaring står det följande "Illustrationslinje – Helderagen" och att dessa illustrationslinjer är lilafärgade. De enda linjer som är lilafärgade och har det angivna manéret är de befintliga växthusbyggnaderna inom planområdet. Befintliga byggnader brukar inte betraktas som illustrationer utan ingå i grundkartan.

För övrigt avråder Lantmäteriet normalt sett från att använda illustrationslinjer för framtida bebyggelse 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 bebyggelse eller annat, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Dela upp olika bestämmelser

För att listan med planbestämmelser ska bli tydlig och för att underlätta digitalisering av detaljplaner bör varje reglering formuleras som en egen tydlig planbestämmelse med eget lagstöd samt redovisas



var för sig i listan med planbestämmelser. Se exempelvis användningen L1C1H1 som innehåller tre olika bestämmelser. I listan är rekommendation att redovisa bestämmelserna var för sig (med egen laghänvisning), därefter kan bestämmelserna kombineras i plankartan.

Användningen "gc-väg" följer inte boverkets rekommendationer

I Boverkets allmänna råd för detaljplaner BFS 2014:5 rekommenderas att olika användningar ska redovisas var för sig i listan av planbestämmelser. Enligt planbestämmelsekatalogen bör bestämmelsen "Gångväg" betecknas "GÅNG" och "Cykelväg" betecknas "CYKEL" i plankartan. Är det en kombinerad gång-och cykelväg som i detta fall bör båda beteckningarna läggas in i plankartan.

Övriga frågor

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Kommentar:

- En kontrollmätning av fastighetsgränser har gjorts av kommunens mättekniker. De gränser som återfanns i det uppmärksammade området låg inom gränsen för acceptabel felmarginal (4-10cm) Endast en gränspunkt i det nordöstra hörnet hade en större avvikelse (ca 20 cm), men då planområdet inte gränsar till den punkten är bedömningen att inga revideringar av plangränser behöver göras.
- Text kring hur befintliga planer påverkan vid genomförandet av planen läggs till avsnittet om planförslag och konsekvenser.
- U-område för beskriven ledning hade fallit bort och läggs till plankartan.
- Plankartan kompletterats med administrativ bestämmelse för upphävande av strandskydd.
- Olyckligt nog var lagret för illustrationslinjer tänt när teckenförklaringen skapades, därav finns den med i plankartans teckenförklaring för detaljplanen. Denna släcks till granskningskedet.
- I dagsläget tillåter inte vår programvaruleverantör för digitala detaljplaner att användningsbestämmelserna delas upp för det sätt som föreslås av Lantmäteriet. Men vi ser poängen och ska framföra synpunkten till vår leverantör och fortsättningsvis redovisa bestämmelserna på föreslaget sätt, om så blir möjligt.
- Användningen gc-väg har ändrats till användningen "gångväg" kombinerad med användningen "cykelväg".

2021-11-18 TEAB

Vi har följande synpunkter på detaljplanen, våra ledningar (Elnät, Fibernät och fjärrvärmekulvert och tillhörande utrustning) som berörs detaljplanen bör behandlas i enlighet med det avtal som finns upprättat mellan Tidaholm kommun och TEAB, paragraf 16 (vi har samma avtal för alla nyttigheter)



§ 16 Överlåtelse av mark m.m.

Avser kommunen överlåta fastighet, byggnad eller annan anläggning som berör ledningsägarens rätt enligt detta avtal ska kommunen före överlåtelsen medverka till att ledningsägaren utan intrångsersättning erhåller ledningsrätt eller servitut för de fiberoptiska ledningarna. Ledningsrätten/servitutet behöver inte vara i ledningens befintliga läge. Förrättnings- eller inskrivningskostnader föranledda av ledningsrätten/servitutet svarar ledningsägaren för.

Om det finns risk för att en anläggning som ska ligga kvar utgör fastighetstillbehör till kommunens fastighet, ska kommunen även medverka till att det vid förrättning fattas beslut om frigörande av fastighetstillbehör enl. 12 a § ledningsrättslagen, avseende den del av anläggningen som berörs av en överlåtelse.

Ledningsägaren förbinder sig att för sina ledningar inom allmän platsmark inte begära ledningsrätt enligt ledningsrättslagen såvida inte annat överenskommes mellan parterna. Restriktionen upphör för det fall avtalet sägs upp.

Det är viktigt att information kring en eventuell flytt av ledningar är tydlig redan i detta skede. TEAB ansvarar för eventuell flytt av ledningar detta mot en självkostnadsersättning.

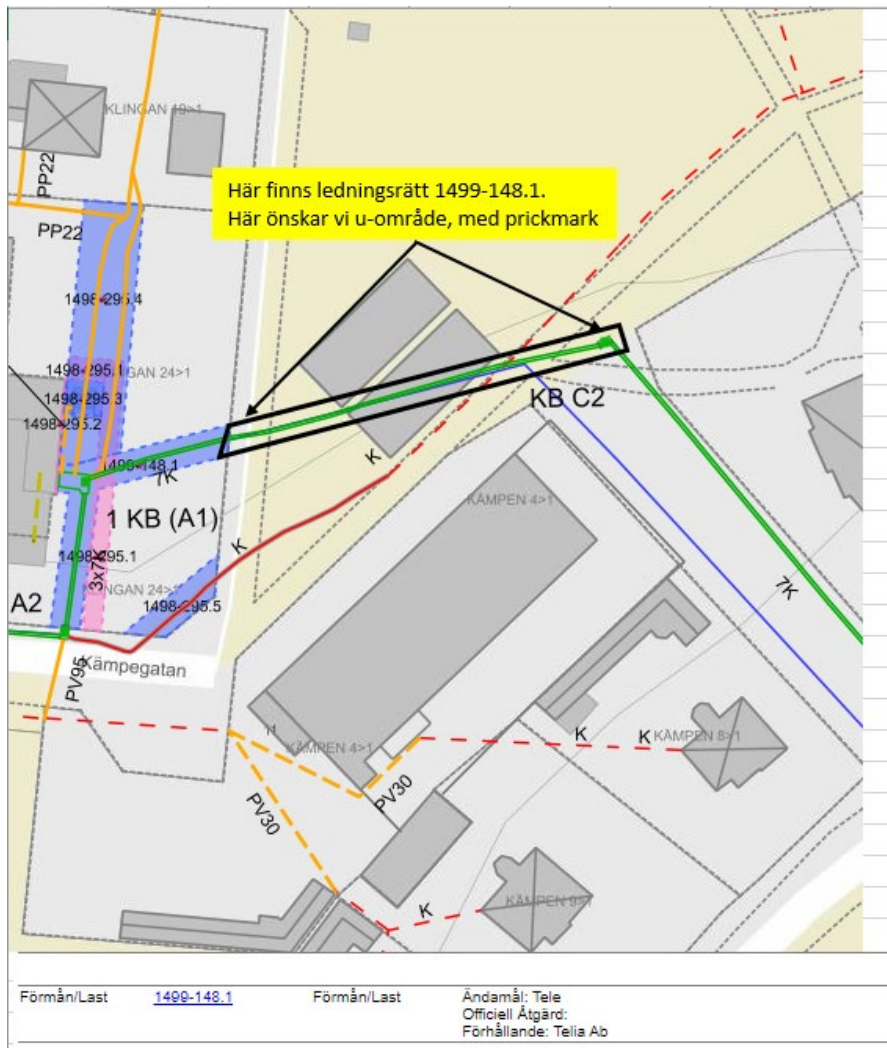
Kommentar:

Ledningar för belysning kommer att flyttas i samband med nyanläggning av gång- och cykelväg, vilket vi har en löpande dialog med kontaktpersoner på TEAB om. I övrigt planeras inga ledningar flyttas eller slopas. Befintliga ledningar skyddas med u-området och prickad mark.

2021-11-12 SKANOVA

Vi har tittat på nya detaljplanen och vi ser att på ledningsrätten 1499-148.1 som vi har så går denna utanför u-område och prickmark på den nya fastighetsdelen, där vill vi ha både u-område och prickmark där den passerar nya delen av fastigheten. Jag bifogar den vanliga texten med yttrande nedan också som vi lämnar på samråd när det finns Skanovas anläggningar på fastigheten som berörs.

Jag bifogar även en karta som visar var vår ledningsrätt går.



Kommentar:

U-område samt prickad mark läggs till plankartan för uppmärksammas ledningsrätt.

2021-11-01 KV. KLOCKAN/TBAB

Hur ser tillgängligheten ut för tillgängligheten till fastigheten Klockans miljöstation? Önskar en text för planen om tillgängligheten eller förslag på hur tömning av sopor ska ske i framtiden.

Kommentar:

Text kring miljöhuset har lagts till planbeskrivningen under kapitlet "konsekvenser" samt "genomförandebeskrivning - fastighetsrättsliga frågor". Planen kommer inte medge någon byggnation i anslutning till miljöhuset (prickad mark samt u-område) på grund av befintliga ledningsrätter, vilket gör att åtkomst till miljöhuset kommer kunna ske likt tidigare, även efter planens genomförande. I det fall parterna ändå känner att så behövs, kan åtkomst till miljöhuset säkras genom ett nyttjanderättsavtal efter planens genomförande.