



# Planbeskrivning

Detaljplan för Slöta 4:120 m.fl.  
Vartofta tätort

LAGA KRAFTHANDLING  
2019-04-16  
Diarienummer 2018/00062  
ANTAGEN 2019-05-29  
LAGA KRAFT 2019-06-27

## Om detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande instrument som styr mark- och vattenanvändningen inom ett geografiskt område. En detaljplan reglerar vad en fastighet ska användas till, så som industri eller bostäder. Beroende på platsens förutsättningar och möjligheter görs även regleringar på mer detaljerad nivå, exempelvis gällande hur hög och stor bebyggelsen kan tillåtas vara. Däremot får inte planen reglera mer än nödvändigt. Genom detaljplaneprocessen prövas platsens lämplighet för ändamålet genom olika avvägningar. Samtidigt är det en demokratisk process där berörda ges tillfälle att yttra sig. En detaljplan består av en plankarta med tillhörande planbeskrivning och eventuella bilagor.

## Handlingar

Handlingar som ingår i detaljplanen:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av miljöpåverkan
  - Länsstyrelsens yttrande
- Skuggstudie
- Miljöteknisk markundersökning (MMU)
- Särskilt utlåtande (bemötande av synpunkter)

## Justeringar

- Allé, se *Plankarta samt 2.6 Skyddade området- Allé*
  - o Att det vid trädfällning behövs biotopsskyddsdispens har förtydligats i planbeskrivningen.
  - o Skyddsavståndet om 15 gånger trädens stamdiaterer har förtydligats i planbeskrivningen. Kontrollmätning på plats har resulterat i en ändring i plankartan. Prickmark i närheten av allén är i granskningshandlingarna 6 meter.
- Samfälligheten S:3, se *Plankarta samt 4.2 Fastighetsfrågor*
  - o Samfällighets S:3 har tagits med i planområdet och planläggs som gemensamhetsanläggning.
  - o Konsekvenser för samfälligheten har förtydligats.
- Markföroreningar, se *2.9 Hälsa och säkerhet - Markföroreningar*
  - o Miljöteknisk markundersökning har genomförts. Se bilaga *Miljöteknisk markundersökning*.
  - o Förtydligande av förekomst av markföroreningar har gjorts.
- Ledningar, se *Plankarta samt 2.10 Plankartan & planbestämmelser*.
  - o Ett u-område har tillkommit i västra delen av plankartan efter dialog med ledningsägaren.
- Kollektivtrafik, se *2.3 Gator och trafik - Kollektivtrafik*.
  - o Ett förtydligande har tillkommit i planbeskrivning avseende kollektivtrafikutbudet och vad som kan förväntas.
- Utfartsfråga och gemensamhetsanläggning, se *4.2 Fastighetsfrågor*.
  - o Ett förtydligande har tillkommit i planbeskrivningen rörande initiering och bekostandet av bildning av gemensamhetsanläggning.
  - o Konsekvenserna för Saleby 14:12 har förtydligats.

<b>1. BAKGRUND, SYFTE &amp; HUVUDDRAG .....</b>	<b>5</b>
1.1 BAKGRUND .....	5
1.2 SYFTE & HUVUDDRAG .....	6
1.3 PLANFÖRFARANDE .....	6
1.4 PLANDATA.....	6
<b>2. FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG &amp; KONSEKVENSER.....</b>	<b>9</b>
2.1 SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET .....	9
2.2 BEBYGGELSE.....	10
2.3 GATOR & TRAFIK.....	12
2.4 GRÖNSTRUKTUR.....	16
2.5 SOCIAL STRUKTUR .....	20
2.6 SKYDDADE OMRÅDEN .....	20
2.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING .....	25
2.8 OFFENTLIG & KOMMERSIELL SERVICE.....	27
2.9 HÄLSA & SÄKERHET .....	27
2.10 PLANKARTA & PLANBESTÄMMELSER .....	28
<b>3. KONSEKVENSER.....</b>	<b>31</b>
3.1 BEHOVSBEDÖMNING.....	33
3.2 MILJÖKVALITETSNORMER .....	33
3.3 RIKSINTRESSEN .....	33
<b>4. PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>34</b>
4.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	34
4.2 FASTIGHETSFRÅGOR .....	34
4.3 EKONOMISKA FRÅGOR.....	35

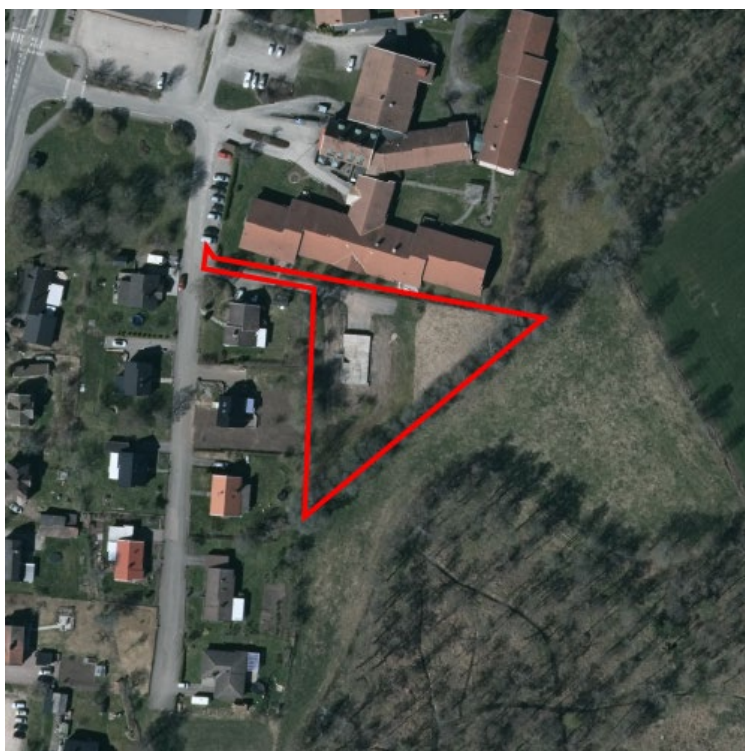
# 1. Bakgrund, syfte & huvuddrag

## 1.1 Bakgrund

Den 12 juni 2018, § 79, gav byggnadsnämnden i uppdrag till stadsbyggnadsavdelningen att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Slöta 4:120 i Vartofta.

Fastigheten Slöta 4:120 användes ursprungligen som personalbostad för arbetande på Elvagårdens serviceboende. År 1984 styckades fastigheten av och år 1985 beviljades bygglov för att omvandla personalbostaden till ett flerbostadshus. År 2017 brann bostadshuset i fråga ner. I enlighet med gällande detaljplan är fastigheten avsedd för allmänt ändamål. Bostäder är ett ändamål som inte faller under kategorin allmänt ändamål. Detta innebär att en ny detaljplan måste tas fram för att möjliggöra en nybyggnation av bostäder på fastigheten. I enlighet med byggnadsnämndens protokoll från 1981-08-13 § 365 uppgavs stadsarkitektkontoret, nuvarande stadsbyggnadskontoret, att revidera byggnadsplanen när tillfälle gavs.

Detta dokument är en beskrivning av förslaget till den nya detaljplanen. Förslaget var utställt för samråd från den 5 november till den 26 november 2018, och under denna period kunde sakägare och andra berörda lämna synpunkter på förslaget.



Figur 1. Översiktsbild över området.

## 1.2 Syfte & huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av bostadsbebyggelse på fastigheten Slöta 4:120 utan att påverka befintliga natur- och kulturvärden inom planområdet.

Huvuddragen innebär att planen möjliggör för en blandad bostadsbebyggelse och tillåter en- och tvåfamiljsbostäder samt flerbostadshus på fastigheten Slöta 4:120

## 1.3 Planförfarande

Arbetet med detaljplanen följer **standardförfarandet**, enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Planen är förenlig med översiktsplanen och inte av stort intresse eller av stor betydelse för allmänheten. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande



Figur 2. Processen för standardförfarande.

## 1.4 Plandata

### Läge

Planområdet ligger i den östra delen av Vartofta tätort och omfattar fastigheten Slöta 4:120 och samfälligheten S:3.



Figur 3. Bild över planområdet i östra Vartofta

### Areal

Planområdet omfattar fastigheten Slöta 4:120 om cirka 2800 kvadratmeter samt samfällighet S:3 om cirka 150 kvadratmeter. Totalt är planområdet cirka 2950 kvadratmeter.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privat ägd.

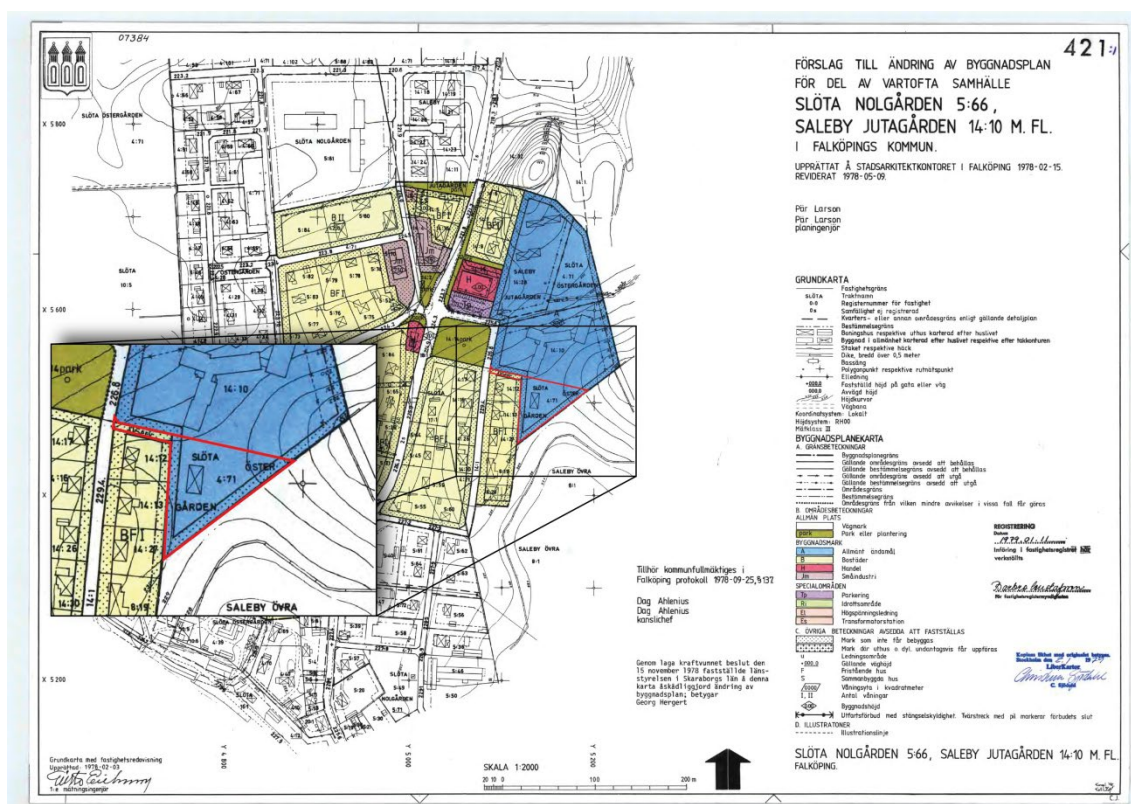
## Befintlig plansituation

### Översiktsplan

Planområdet och Vartofta tätort omfattas av översiktsplan 2017-2030, antagen av kommunfullmäktige den 26 februari 2018, och är utpekad som tätortsbebyggelse. Denna detaljplan syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse vilket är förenligt med översiktsplanens intention om att förtäta kommunens kärnor (tätorter).

### Detaljplan

Det föreslagna planområdet omfattas av byggnadsplan *Slöta Nolgården 5:66, Saleby Jutagården 14:10 m.fl.* antagen år 1978. Fastigheten är i enlighet med befintlig detaljplan avsedd för allmänt ändamål – A. Mark med beteckningen allmänt ändamål ska användas för allmänna ändamål. Mark med denna beteckning skulle fram till år 2015 ha stat, kommun eller landsting som huvudman, men det är numera möjligt för enskilda huvudmän att få bygglov inom dessa områden för liknande verksamhet. Att bebygga mark som enligt plan är allmänt ändamål med bostäder är dock inte möjligt.



Figur 4. Gällande byggnadsplan är Slöta Nolgården 5:66, Saleby Jutagården 14:10 m.fl. laga kraft vunen 1978 samt utklipp över detaljplaneområdet (markerat i rött)



## 2. Förutsättningar, planförslag & konsekvenser

### 2.1 Sammanfattning av planförslaget



Figur 5. Planområdet som det ser ut idag.

Planområdet har tidigare varit bebyggt med ett mindre flerbostadshus som år 2017 brann ner. Huset användes ursprungligen som personalbostad till Elvagårdens serviceboende men styckades av och gjordes om till bostäder under 1980-talet. Byggnaden som brann ner var uppförd i 1,5 plan med källare och bestod av fyra lägenheter. Den aktuella detaljplanen möjliggör för bostäder med en byggnadshöjd på 7 meter vilket möjliggör för att uppföra byggnationen i två våningar. Planområdet östra del har idag en stenmur och allé. Dessa är viktiga för både flora och fauna men även för att vi ska ha en förståelse för hur marken tidigare brukats. Då det är ett viktigt inslag i Vartofta är både stenmur och allé försedda med skydd.

## 2.2 Bebyggelse

### Förutsättningar

#### Stads- & landskapsbild

Planen angränsas i öster av landsbygd/beteshagar. Bebyggelsen i Vartofta karaktäriseras av 1,5 vånings enfamiljsvillor. Byggnaderna är av varierande ålder men samtliga är uppförda på stora tomter vilket ytterligare är ett attribut som är typiskt för Vartofta. Villabebyggelse är det som karakteriserar området. Villorna i närheten av planområdet har antingen sadeltak eller mansardtak.

Det finns ett par servicebyggander i närheten av planområdet, dessa är uppförda i en våning alternativt två i suterräng. Servicebyggnaderna har antingen platt tak eller sadeltak. Dessa byggnader avviker från de i övrigt stora tomterna och utnyttjar större yta av respektive fastighet.

#### Skyddsrum

Närmsta skyddsrum finns i Elvagårdens serviceboende som angränsar till planområdet och kommer inte påverkas av planen. Det finns inget behov eller planer på att uppföra ytterligare skyddsrum inom planområdet.

### Planförslag & konsekvenser

#### Placering

Detaljplaneförslaget hindrar byggnation i planområdets ytterkant, det vill säga i närheten av planområdesgränsen. Detta för att säkerställa brandsäkerhet samt bevarande av allé och stenmur. Den norra delen av planområdet får endast förses med komplementbyggnader. Detta till följd av att skapa en god bebyggd miljö, förhindra skuggning av intilliggande fastigheter samt skapa avskildhet till angränsande fastigheter.

#### Exploateringsgrad

Detaljplanen tillåter att 25% av fastigheten bebyggs. Det innebär att på fastigheten som är ca 2800 kvadratmeter stor får som mest ca 700 kvadratmeter bebyggas. De omkringliggande fastigheterna som är avsedda för bostadsändamål har en exploateringsgrad som är i linje med detta. Skulle fastigheten styckas av är det de nya fastigheterna som får bebyggas till 25%. Det vill säga att delas fastigheten i två kan ena fastighet inte bebyggas till 50% och den andra inte bebyggas alls.

#### Utformning & volymer

Detaljplanen tillåter att byggnader får ha en högsta byggnadshöjd på 7 meter, vilket motsvarar ca två våningar. Byggnadshöjden anses lämplig då det ligger i linje med övrig bebyggelse samt då planområdet är beläget i ett skymt läge och således påverkas inte tätortens karaktär. Att bebyggelsen ligger i linje med övrig bebyggelse sett till höjd och omfattning motverkar att tätortens karaktär förändras.

## Skuggning

I enlighet med byggrätten får byggnader med en byggnadshöjd om 7 meter uppföras. När något uppförs på en fastighet, exempelvis en byggnad, kommer skuggbildning bli en följd. I enlighet med skriften Solklart (Boverket 1991) är solighetsvärdet i boendemiljö rekommenderat till minst fem timmar mellan 9:00 och 17:00, vid vår- och höstdagjämning. I enlighet med genomförd skuggstudie skapar detaljplanens restriktioner möjligheter för god boendemiljö för såväl närboende som de boende inom planområdet. Den skuggning som skapas av bebyggelsen detaljplanen tillåter berör främst de boende på Elvagårdens serviceboende (norr om planområdet). Påverkan bedöms vara märkbar från ca 11:00 till 15:00 från mitten av oktober till mitten av februari.

Träden som finns i allén, belägen i planområdets östra gräns, bidrar även de till skuggbildning under morgonen. Skuggningen från träden bedöms inte heller påverka möjligheterna att Boverkets rekommendationer uppnås.

## 2.3 Gator & trafik

### Förutsättningar

#### Gång- & cykeltrafik

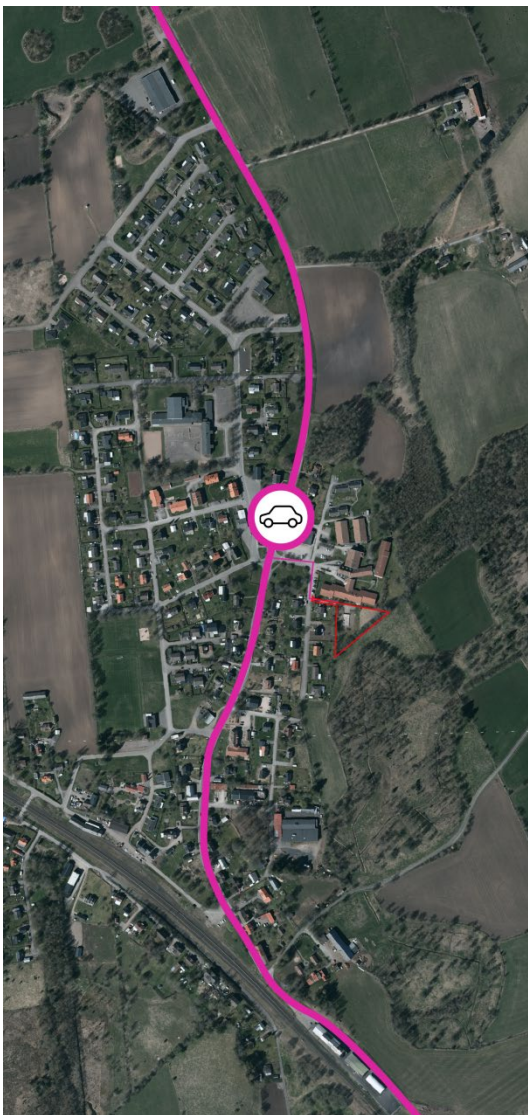
Längs med Allebergsvägen finns en gång- och cykelväg för transport inom Vartofta. Det finns även utmarkerade cykelleder på flera av de vägar som går ifrån Vartofta. Dessa vägar gör det möjligt att cykla till omkringliggande orter.



Figur 6. Bild över gång- och cykelväg i Vartofta som är av vikt för de boende.

## Biltrafik

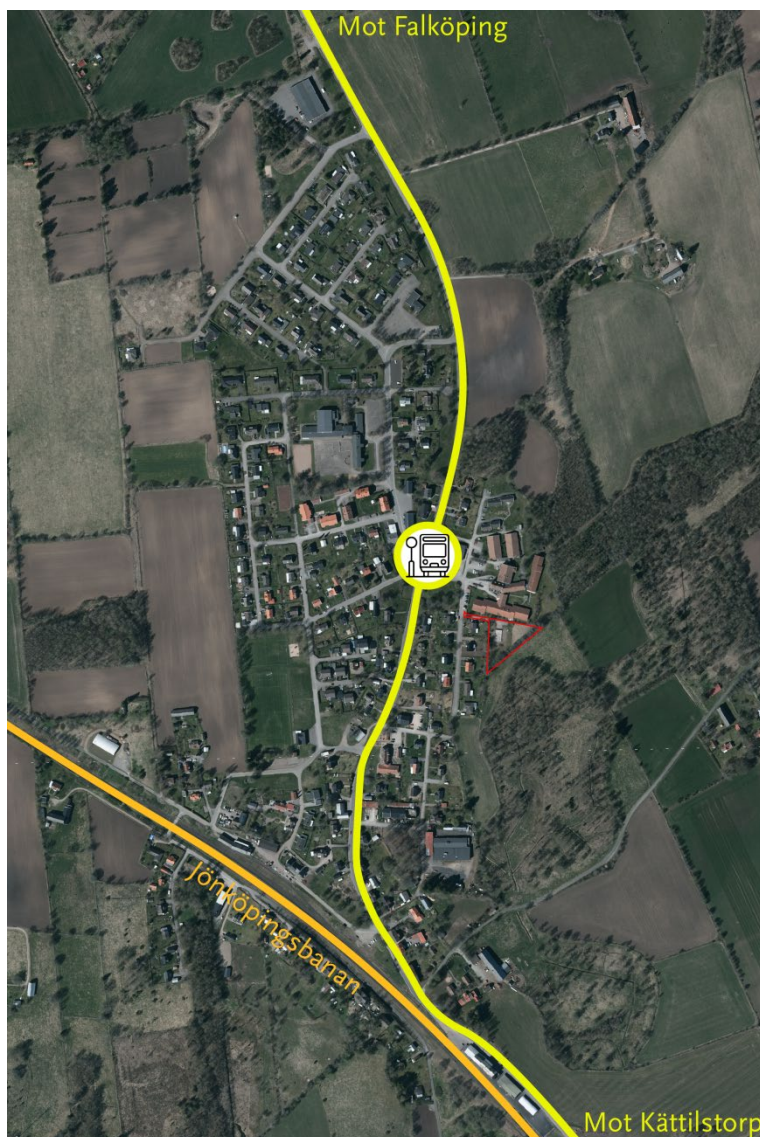
Till planområdet finns idag en samfällighetsväg från Elvagatan. Elvagatan, som är en lågtrafikerad gata, ansluter i sin tur till Ållebergsvägen som är en huvudgata genom Vartofta.



Figur 7. Bild över Ållebergsvägen, en viktig led för transport med bil och andra färdmedel.

## Kollektivtrafik

Utmed Ållebergsvägen finns en busshållplats (ca 100 meter från planområdet), var vid busslinje 318 (Kättilstorp – Falköping) stannar. I Vartofta finns även anropsstyrda Närtrafik som innebär att inom vissa tidsintervall så finns det möjlighet för boende att förbeställa resa mellan landsbygd och tätort. I södra Vartofta går även Jönköpingsbanan, men stopp finns idag inte.



Figur 8. Bild över busshållplats i Vartofta, linjedragning av linje 318 samt Jönköpingsbanan.

## Parkeringsplatser

Vid serviceboendet Elvgården finns parkering, likaså finns det parkeringsplatser intill biblioteket och sportbutiken. Inom planområdet finns det idag delvis ytor som är hårdgjorda vilka fungerat som parkeringsplatser.

## Planförslag & konsekvenser

### Gång- och cykeltrafik

Att fler bor i Vartofta kommer medföra att det blir fler trafikanter generellt, vilket innebär fler

gående och cyklande. Den befolkningsökning planen möjliggör för bedöms vara liten och belastningsökningen på dagens gång- och cykelnät antas bli minimal.

## Biltrafik

Planen kommer medföra att fler trafikanter kommer röra sig till och från Vartofta. Bil är det idag mest förekommande färdmedlet till och från Vartofta. De boende, som planen möjliggör för, kan således antas även de förflytta sig med hjälp av bil. En ökning av biltrafiken kommer medföra mer utsläpp. Med avseende på planens omfattning bedöms utsläppsökningen vara liten.

## Kollektivtrafik

Detaljplanen möjliggör för fler boende i Vartofta. Det kommer föra med sig att kundunderlaget för kollektivtrafiken blir större. Ett större kundunderlag för kollektivtrafiken kan medföra att det finns incitament för kollektivtrafikshuvudmannen att öka turtätheten vilket är alla boende i Vartofta till gagn. För att utbudet av kollektivtrafik ska öka krävs dock att befolkningen når upp till nästa steg i landsbygdsutredningen, vilket är tätorter med 1000-3000 invånare. Denna detaljplan är bara ett steg på vägen och befolkningsökning måste ske i hela samhället för att nästa nivå ska nås.

## Parkeringsplatser

Enligt parkeringspolicyn som fastställdes av Kommunfullmäktige 25 juni 2018 § 116 ska parkeringsplatser kunna lösas på den enskilda fastigheten. Planen medför i enlighet med parkeringspolicyn att flera bilparkeringar och cykelparkeringar behöver uppföras. Antalet parkering är enligt följande:

Boende	P-tal boende (bil)	P-tal besökande (bil)	P-tal boende (cykel)	P-tal besökande (cykel)
Flerbostadshus, per 1000 m <sup>2</sup>	10,4	1,1	28,3	3,3
Fler bostadshus, per bostad	0,9	0,1	2,6	0,3
Enbostadshus, egen uppställning	1,7	0,3		
Enbostadshus gemensam uppställning	1,4	0,1		
Student och ungdomsbostäder per 1000m <sup>2</sup>	12,1	2	33	6
Student och ungdomsbostäder, per bostad	0,6	0,1	1,7	0,3

## 2.4 Grönstruktur

### Förutsättningar

#### Park- & vattenområden

I nära anslutning till planområdet (50 meter västerut) finns en mindre park bestående av en gräsyta med några träd. Ett mindre vattendrag är beläget ca 200 meter från planområdet i öster.

#### Naturområden

Karaktäristiskt för Vartofta är den omkringliggande naturen och att det inte är långt till jordbrukslandskapet från någon del av orten. Nordost (50 meter) om planområdet finns ett friluftsområde med elljusspår.

#### Lek & rekreation

I Vartofta finns en fotbollsplan samt förskola och skola med tillhörande skolgårdar. I nära anslutning till planområdet finns även ett friluftsområde med elljusspår som främst används för rekreation.

#### Friyta

Närmsta friyta, tillika park, finns cirka 50 meter västerut från planområdet.



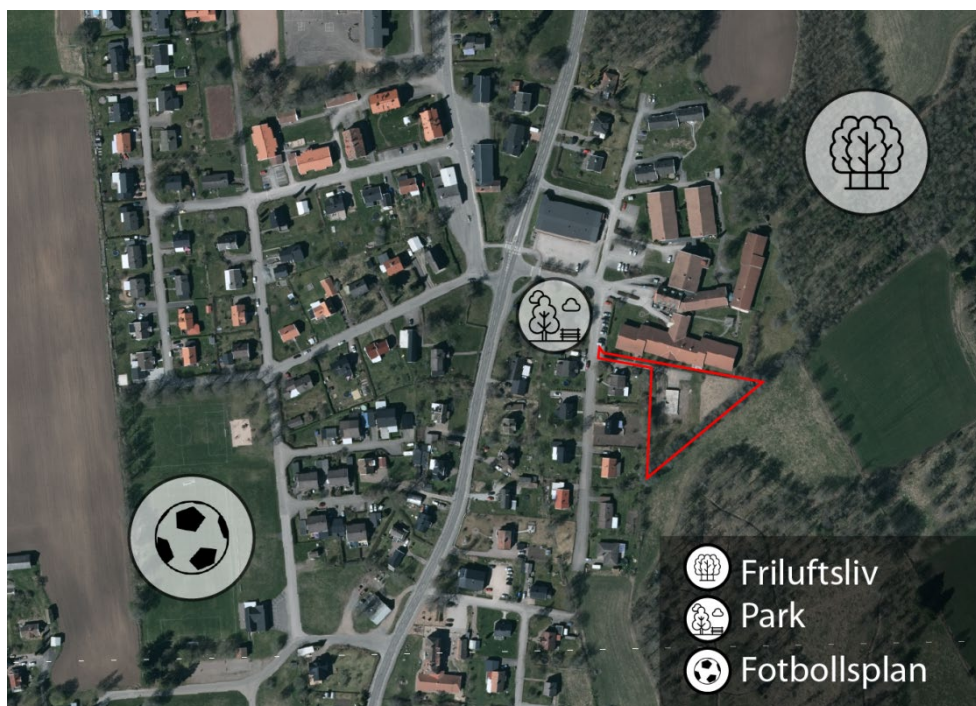
Figur 9. Bild på närmsta friyta/park. I förgrunden syns Elvagatan och i bakgrunden syns Ållebergsvägen.

#### Avstånd till närmsta grönyta

Grönytor är viktigt att bevara för kommande generationer och för att alla medborgare ska ha tillgång till natur och grönska. Att hushålla med mark, vatten och andra resurser är viktigt för att uppnå miljömålet god bebyggd miljö. Målet avser att natur- och kulturvärden ska tas tillvara på och utvecklas samt att bebyggelse ska uppföras på ett ansvarsfullt sätt avseende ianspråktagande av mark och konstruktion. Detta för att alla ska ha möjligheter att leva i en god och hälsosam miljö nu och i framtiden. Att bevara grönytor, parker och natur är även viktigt för människors trevnad såväl som för den biologiska mångfalden. Att det finns grönytor i närheten bidrar även till främjandet av rörelse och rekreation vilket är av största vikt för allmänhälsan. Forskning



visar på att ett avstånd på 300 meter är gränsen för vad människor är beredda att gå till grönområden för att de ska användas ofta.



Figur 10. Närmsta friluftsområde: 50 meter. Närmsta park: 50 meter. Närmsta fotbollsplan: 300 meter

## Grönytefaktor

Grönytefaktor är ett tyskt planeringsverktyg som kan användas för att minimera hårdgörandet av ytor. Verktöget utgår ifrån fastighetens storlek samt hur mycket som är hårdgjort. Växtlighet bidrar också till en högre faktor. Det är tjocklek och storlek på växtligheten som är avgörande för vilken faktor som den specifika växligheten ger.

Fastigheten är idag delvis asfalterad i nordvästra delen av planområdet. Hårdgjord yta drar ner grönytefaktorn. Utformningen av fastigheten som det ser ut idag ger en grönytefaktor på 0,98. Då det finns stora areor som inte är hårdgjorda och det finns gott om träd och buskar kompenserar det delvis den hårdgjorda ytan.

## Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster samt deras koppling till det mänskliga välbefinnandet som kommer från naturens ekosystem. Det finns fyra olika kategorier av ekosystemtjänster: försörjande, reglerande, kulturella och stödjande. Människorna får nytta av dessa tjänster och produkter antingen direkt, exempelvis syre att andas genom fotosyntesen eller indirekt genom att jordbruksdriften ger oss livsmedel.

Planområdet är idag bevuxet med sly och lägre växtlighet vilket medför att det finns goda möjligheter för insekter och mindre djur att hitta lämpliga boplatser inom planområdet. Längs planområdets östra gräns finns dessutom en allé och stenmur. Allén och stenmurer bidrar även de till den biologiska mångfalden. Att det finns ett friskt insektsliv skapar goda möjligheter för växter att pollineras. Att växtligheten har förutsättningar för att växa möjliggör i vissa fall matproduktion, vilket så är fallet på jordbruksmaken angränsande planområdet, men inom

planområdet innebär det främst att det finns syre att andas vilka båda är av värde för både människor och djur. Allén och stenvuren bidrar även de till människor på så sätt att växtligheten har en påvisad lugnande effekt på människor samt att stenvuren bidrar till förståelsen av hur marken tidigare brukats.

Planområdet är idag i princip inte hårdgjort vilket medför att det finns goda förutsättningar för infiltrationen av dagvatten. Om vattnet inte har någonstans att ta vägen kommer en konsekvens bli att området i värsta fall översvämmas. Stora mängder vatten på en beväxt yta kan i värsta fall leda till att växtligheten dränks och därigenom dör vilket kan bli fallet om stora areor hårdgörs. Mark som inte är icke hårdgjord kan således ses om en ekosystemtjänst då det bidrar till förhindrandet av översvämningar. Det finns idag ingen risk att planområdet skulle översvämmas men vid hårdgörning av stora ytor ökar risken.

## Planförslag & konsekvenser

### Park- och vattenområde

Planområdet är beläget i ett läge som inte kommer påverka närliggande parker eller vattenområden. Det kommer inte heller uppföras någon form av park eller vattentäkt inom planområdet. De boende som planen medför kommer dock röra sig i närliggande parker vilket kan komma att öka slitaget på dessa, konsekvensen av att fler rör sig i parken bedöms emellertid vara försumbar. Att det blir fler boende kan även bidra till att fler använder parkerna som mötesplatser. Det i sin tur kan vara positivt ur ett socialhållbarhetsperspektiv.

### Naturområde

Planförslaget angränsar till jordbruksmark. Mellan planområdet och jordbruksmarken finns både en stenvur och ett stängsel. Eventuella effekter planen kan tänkas ha på jordbruksmark och naturområde är ökad rörelse i området samt ökade utsläpp. De boende kommer röra sig i Vartofta och runtomliggande landskap vilket kan komma att påverka jordbruksmarken utanför planområdet. Utsläppsökningen kommer främst komma från ett antaget ökat bilanvändande inom Vartofta tätort. Påverkan på naturen och landskapet vid genomförandet av planen är emellertid försumbar, framförallt med avseende på att det tidigare har funnit bostäder på fastigheten.

### Lek & rekreation

Planområdet bedöms inte vara påverkat eller påverka närliggande lekplatser. Närmsta rekreativområde bedöms heller inte bli påverkat av planen. Det finns idag ingen form av lek- eller rekreativsyta inom planområdet. Detaljplanen garanterar inte att mer lekyta tillkommer, men beroende på tomtens utformning kan det tillkomma plats för lek för de boende.

### Friyta

Planområdet är beläget i ett läge som inte kommer påverka närliggande friytor. Planområdet har till 2017 varit bebyggt men kan idag delvis klassas som en friyta. Friytan som kan anses finnas inom planområdet kommer förminskas i samband med att planområdet bebyggs.

## Avstånd till närmsta grönyta

I närheten till planområdet finns det flera grönytor. Planområdet kommer inte påverka dessa eller bli påverkat av dessa nämnvärt. Miljömål som *god bebyggd miljö* och *folkhälsa* bedöms ha goda möjligheter att uppnås i detta läge, främst med avseende på närheten till grönytor. Kommunen har i naturvårdshanteringsplanen, antagen 2018-02-26 av kommunfullmäktige, satt upp mål att 2020 ska inga nya bostäder ha mer än 300 meter till närmsta grön- och vattenområde. Att denna plan syftar till att bygga bostäder i närhet till både grön- och vattenområde bör betraktas som föredömligt och väl i linje med detta mål.

## Grönytefaktor

Används den totala byggrätten kommer 700 kvadratmeter bebyggas, det vill säga minst 700 kvadratmeter hårdgöras. Om det endast skulle vara dessa 700 kvadratmeter som hårdgjordes över hela planen skulle fastigheten få en grönytefaktor på 0,80. Att ingen annan yta än själva byggnaden är orimligt. Att istället säga att det hårdgörs 700 kvadratmeter av byggnad och 400 kvadratmeter gång och parkeringsplatser skulle en grönytefaktor på 0,66 uppnås. Malmö stad, som arbetat längst med grönytefaktor i Sverige, menar att områden för bostadsändamål bör uppnå minst en faktor om 0,6. Om denna plan ska uppnå 0,6 får som mest cirka 1250 kvadratmeter av fastighetens yta hårdgöras. Denna plan bedöms således ha goda förutsättningar för att uppnå en grönytefaktor över riktlinjerna.

## Ekosystemtjänster

Bebyggelsen som planen innebär kommer medföra att mark som idag är beväxt med sly och lägre vegetation kommer försvinna. Borttagandet av denna vegetation kommer få följden att boplatserna för insekter och smådjur begränsas till kantområdena inom planområdet. Då det finns stor tillgång på naturområden runt om planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar för den biologiska mångfalden utanför det område planen omfattar. Allén och stenvuren ligger båda två utanför byggrätten och kommer således inte bebyggas. Då både allé och stenvur är skyddade i plan bedöms de inte heller bli skadade av exempelvis asfaltering. Stenvuren har idag några arter mossor och lavar som kan komma att påverkas av exempelvis klättrande barn. Påverkan de boende kommer ha på allé och stenvur bedöms emellertid vara liten till följd av att bostadsbyggandet är begränsat i omfattning. Lokalt sett kommer den biologiska mångfalden och biotoperna påverkas av byggandet och boende men sett ur ett större perspektiv kommer påverkan på den biologiska mångfalden bli försumbar.

Att planområdet bebyggs kommer innebära att mark hårdgörs med byggnader, gångar och parkeringsplatser. Det medför att den ohårdgjorda ytan kommer minska och infiltrationsbelastningen av dagvatten på de områden som blir kvar kommer bli högre. Detta då infiltrationen av dagvatten som idag sker på hela planområdet kommer begränsas till en mindre yta. Planområdet har idag ingen förhöjd risk för översvämning och det bedöms finnas goda möjligheter för dagvattnet att infiltreras runt om planen.

## 2.5 Social struktur

### Förutsättningar

I Vartofta finns flertalet olika former av service. Det finns bibliotek, däckverkstad, förskola, idrottsplats, serviceboende, skola samt sportbutik. Från Vartofta går det dagligen buss till Falköping där övrig service finns. I Vartofta finns det ett antal samlingspunkter så som fotbollsplanen och biblioteket men det som karakteriserar tätorten är närheten till omkringliggande naturområden. I närheten av planområdet finns ett elljusspår samt en park/grönområde som båda kan upplevas mötesfrämjande.

### Planförslag & konsekvenser

Detaljplanen kommer inte medföra någon större påverkan på de sociala strukturer som finns. Inga samlingspunkter kommer försvinna eller påverkas. Planen kommer påverka antalet boende i Vartofta. En befolkningsökning kommer medföra att fler rör sig på orten, vilket bidrar till att den upplevda tryggheten ökar. Planen medger uppförandet av olika boendeformer, det vill säga det är inte enbart möjligt att bygga flerbostadshus eller en- och tvåfamiljsbostadshus. Detta innebär att bostadsbyggandet inom planen kan bidra till att berika Vartofta med upplåtelseformer som idag är underrepresenterade. Med andra ord bidrar de olika boendeformerna till minskad boendesegregation i Vartofta.

## 2.6 Skyddade områden

### Förutsättningar

#### Stenmurar

Längs planområdets sydöstra kant finns en stenmur som delvis är täkt av växter och växtavfall. Stenmuren är viktig i flera hänseenden och biotopskyddad. Dels bidrar stenmuren till att öka förståelsen av jordbrukets tidigare organisation men stenmuren bidrar även till den biologiska mångfalden. Stenmurar som gränsar till jordbruksmark, som denna gör, är skyddade med biotopskydd. Biotopskyddet har som syfte att bevara stenmurarna och de habitat, tillflyktsorter och spridningsvägar de innebär för många arter. Stenmurar var tidigare ett vanligt inslag i odlingslandskapet men har allt eftersom jordbrukets rationaliserats och effektiviserats försvunnit då de betraktats som odlingshinder. Många av de arter som lever i murarna återfinns bara i dessa småbiotoper som finns kring stenmurarna.



Figur 11. Bild på stenmur som löper längs den sydöstra planområdesgräns, och betesmark som finns öster om planområdet.



Figur 12. Stenmurens utbredning markerat i vitt. Planområdesgränsen markerat i rött

## Alléer

Längs planområdets sydöstra kant finns 19 träd som utgör en enkelsidig allé. Allén består av ett fåtal olika arter och är av olika tjocklek och åldrar. Träden har en diameter om cirka 40 cm. Arter som förekommer i allén är bland annat fågelbär, björk och asp. Alléer har en viktig roll som tillflyktsort, spridningskorridor och ledlinje för olika växt och djurarter. Då det finns ett högt värde för den biologiska mångfalden att bevara alléer är de biotopskyddade. Sett till estetik och kulturhistoria är alléer även viktiga ur ett kulturmiljöperspektiv och landskapsbild. Detta då alléer generellt visar på hur landskapet har påverkats av olika typer och tiders landskapsarkitektur är det viktigt att bevara dessa.



Figur 13. Bild på allén i planområdets östra kant.



Figur 14. Alléns utbredning i vitt. Planområdesgränsen markerat i rött.

## Skyddade arter

Det har i och runt Vartofta vid ett fåtal tillfällen påvisats visstidshäckande rödlistad brunglada. Inom planområdet eller i nära anslutning finns det inga registrerade data på eventuella häckningsplatser eller liknande.

## Jordbruksmark

I öst gränsar planområdet till betesmark, planområdet innefattas förövrigt inte av jordbruksmark. Marken intill planområdet används för djurhållning.



Figur 15. Bild som visar betesmarken sett från planområdet.

## Fornlämningar

Det finns inom planområdet inga kända fornlämningar. Om det vid eventuella markarbeten inom planområdet skulle påträffas något historiskt föremål (som tillkommit före 1850) eller någon fornlämning ska arbetet stoppas och snarast anmälas till Länsstyrelsen.

## Planförslag & konsekvenser

### Stenmurar

Byggrätten detaljplanen medger tillåter inte bebyggelse i utkanten av planområdet där stenmuren finns. Då stenmuren är skyddad i plan, samt av det generella biotopskyddet, bedöms stenmuren inte bli påverkad av byggnationen. De planerade bostäderna kommer medföra att det kommer röra sig fler i området vilket kan innebära att människorna har en påverkan på stenmuren. Påverkan på biotopen kan te sig på ett par olika vis. Beroende på de boendes åldrar kan det förekomma klättrande och lek på stenarna vilket kan påverka flora och fauna i stenmuren. De boende kommer röra sig inom planområdet, således kan det komma att störa djur och växtlivet i muren. Då planområdet tidigare har varit bebyggt och det finns flera boenden i närheten bedöms denna plans påverkan bli liten. Viktigt är att värna om biotopskyddet då det bidrar till ett rikare odlingslandskap och ett rikare djur- och växtliv.

## Alléer

Byggrätten som ryms inom planen medför ingen bebyggelse i närheten av allén. Allén ska enligt detaljplanen bevaras och marklov ska sökas för fällning av träd. Trädens kronutbredning kan i framtiden komma att bli påverkad av byggrätten men risken är minimal till följd av att byggrätten är föreslås vara sex meter in från planområdesgränsen där träden är lokaliserade. Skulle det bli problem i framtiden med kronutbredning ska träden kompenseras genom nyplantering. Att det är sex meter mellan byggrätten och träden innebär att Naturvårdsverkets rekommendationer om 15 gånger stamdiametern följs.

De boende i bostäderna som planen tillåter kan komma att påverka djurlivet som finns i träden. Det är framförallt fågellivet som antas bli påverkad av att det blir bostäder inom planområdet. Påverkan de boende kommer ha på fågellivet bedöms vara minimalt till följd av att det finns många boende som redan idag bor runt planområdet samt att det finns många andra träd och platser för fåglar att bosätta sig på.

## Skyddade arter

Då det inte har påträffats några exemplar specifikt inom planområdet samt att det inte finns några data som pekar på att planområdet är en viktig häckningsplats för brungladan bedöms påverkan bli minimal. Det finns runt om Vartofta gott om obebodda områden som lämpar sig bättre för häckning.

## Jordbruksmark

Djurhållningen som finns intill planområdet i öst kan påverka planområdet. Till följd av spillning kan djuren även antas stundvis påverka planområdet med lukt. Vartofta tätort är lokaliserat i ett jordbrukslandskap och jordbruket är en del av tätortens signum. Det innebär att planområdet inte kommer bli påverkad mer än vad som går att förvänta sig i ett jordbrukslandskap.



## 2.7 Teknisk försörjning

### Förutsättningar

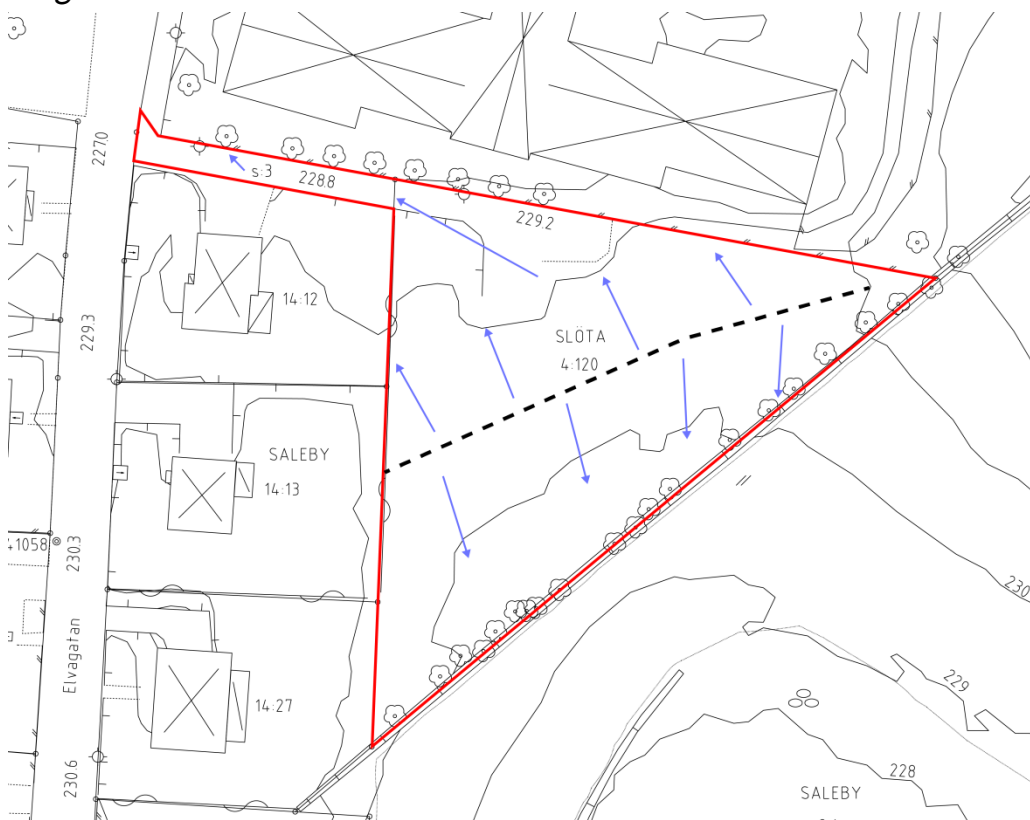
#### El, värme & elektroniska kommunikationer

Fastigheten har tidigare använts som bostad och det finns således ledningar indragna till fastigheten.

#### Dricksvatten & spillvatten

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för dricks-, dag- och spillvatten. Fastigheten har tidigare använts som bostad och det finns således ledningar indragna till fastigheten.

#### Dagvatten



Figur 16. Bild över ytvattenflöden. Marken sluttar ytterst lite och mycket av dagvattnet infiltreras inom planområdet. Planområdesgränsen markerat i rött.

Dagvatten är tillfälligt förekommande vatten, exempelvis regn, snö och hagel samt vatten som rinner av från exempelvis vägar, byggnadstak och parkeringsytor. Normalt sett rinner detta vatten ner, infiltreras, i marken. I takt med att allt större ytor hårdgörs uppstår allt allvarligare problem och förhöjda risker för översvämningar.

Det finns ett antal tillvägagångsätt för att motverka riskhöjningen för översvämning. Det första tillvägagångsättet är att hårdgöra få ytor. Det är dock ett tillvägagångsätt som inte alltid är

möjligt att uppfylla och då kan andra verktyg tas till. Ytor som normalt hårdgörs kan uppföras på andra sätt än de traditionella. Parkeringsytor kan exempelvis istället för att asfalteras uppföras i armerat gräs som möjliggör infiltration även över parkeringsytorna.

Att anlägga stenkistor/dagvattenkassett under marken är ett annat tillvägagångsätt för att skapa volymer för vattnet att förvaras i innan omkringliggande mark och vegetation är redo att ta emot vattenvolymer. Vid stora volymer dagvatten kan dagvattendammar behöva anläggas, det vill säga konstgjorda dammar som stundtals tillåts översvämmas. Till denna plan är inte en dagvattendamm behövligt.

Ett annat problem relaterat till dagvatten är att vattnet kan vara förorenat. Detta är vanligast vid vägar och vid industrier. Problemet är att vattnet rinner ner i diken eller infiltreras i marken vilket i sin tur kan påverka både flora och fauna.

## Avfall

I Vartofta finns hämtning av hushållssopor. Annat avfall hänvisas till kommunens återvinningscentral. Kommunens avfallsplan ska följas.

## Planförslag & konsekvenser

### El, värme & elektroniska kommunikationer

Planförslaget antas inte påverka elledningar och elektroniska kommunikationer. Vid genomförandet av detaljplanen kommer bostäderna att kopplas på de befintliga ledningarna. På fastigheten finns bergvärmebrunn.

### Dricksvatten & spillvatten

Planförslaget antas inte påverka ledningarna. Vid genomförandet av detaljplanen kommer bostäderna att kopplas på de befintliga ledningarna.

### Dagvatten

Planen tillåter att 700 kvadratmeter av tomten bebyggs, det vill säga att om byggrätten utnyttjas maximalt hårdgörs minst 700 kvadratmeter. Det innebär att det kommer hårdgöras större ytor än den tidigare bebyggelse som brann ner. Att begränsa hårdgörandet av ytor vid förverkligandet av planen är att föredra för att minimera risken för att det ska bli översvämningar inom fastigheten och omkringliggande områden. Det finns goda möjligheter inom planområdet att ta hand om dagvattnet genom infiltration.

Kommunala dagvattenledningar är i dagsläget redan överbelastade. Att ta emot mer dagvatten ökar risk för översvämningen. Att ansluta stuprör till en stenkista på fastigheten eller att luta hårdgjorda parkeringsytor till ett svackdike eller en sänka i marken är en bra och billig lösning att ta hand om dagvatten på fastigheten.

Eventuellt förorenat dagvattnet som kommer rinna ut i markerna runtomkring bedöms inte påverka flora och fauna nämnvärt. Detta då förorenat dagvatten oftast härstammar från trafik och industri. Begränsad mängd trafik kommer ske inom planområdet främst med avseende på avståndet från infarten till parkeringsplatserna medan industri inte kommer förekomma.

## Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsregler.

## 2.8 Offentlig & kommersiell service

### Förutsättningar

I Vartofta finns skola, förskola, serviceboende, sportbutik, däckverkstad, väveri samt idrottsanläggning (fotbollsplan). Till Vartofta går busslinje 318.

### Planförslag & konsekvenser

Planen kommer inte medföra någon förändring av serviceutbudet. Den service som inte finns i Vartofta finns på kringliggande orter dit det går att transportera sig med flera olika fortskaffningsmedel. Planen kommer bidra till att befolkningen i Vartofta växer och således kommer även kundunderlaget för servicen på orten öka.

## 2.9 Hälsa & säkerhet

### Förutsättningar

#### Radon

Berggrundskartan för Skaraborgslän visar på att planområdet ligger inom område med alunskiffer vilket generellt innebär att det finns risk för höga radonhalter.

#### Översvämningsrisk

Inom planområdet finns ingen påvisad risk för översvämning.

#### Ras-, skred- & erosionsrisk

Inom planområdet finns ingen påvisad risk för ras, skred eller erosion.

#### Buller

Jönköpingsbanan finns ca 300 meter söder om planområdet. Till följd av det långa avståndet anses området inte vara bullerpåverkat. Det finns planer på att höja kapaciteten på Jönköpingsbanan och även höja hastigheterna.

#### Vibrationer

Jönköpingsbanan finns ca 300 meter söder om planområdet. Till följd av det långa avståndet anses området inte vara bullerpåverkat.

#### Farligt gods

Farligt gods transporteras inte i planområdet eller längs anslutande väg. På Jönköpingsbanan transporteras det farligt gods men planområdet ligger utanför skyddsavståndet.

## Markföroreningar

Det finns ingen registrerad historia som pekar på att det ska ha funnits någon typ av verksamhet på platsen som betydligt förorenat marken.

## Lukt & luftföroreningar

Vartofta är lokaliserat mitt i ett jordbrukslandskap och jordbrukets verksamhet, likt gödsling, kan under vissa tider påverka lukten.

## Planförslag & konsekvenser

### Radon

Planen reglerar att byggnader ska uppföras radonsäkra. Inom områden som har förhöjda radonnivåer ska bostadsbyggnader uppföras med radonsäker grund. Lokalt kan dock stora variationer förekomma.

### Översvämningsrisk

Då planen medför att mark kommer hårdgöras finns en förhöjd risk att översvämningar kan komma att inträffa. Med avseende på omkringliggande marks utformning bedöms risken fortfarande vara låg. Det finns ingen nämndvärd känd risk för översvämning.

### Ras-, skred- & erosionsrisk

Det finns ingen känd risk för ras, skred eller erosion. Planen kommer inte heller medföra någon förhöjning av risk för ras, skred eller erosion.

### Buller

Planen antas inte påverkas av för höga nivåer av buller. Vid kapacitethöjning bidrar en fördubbling av hastighet på banan till en ljudnivåhöjning om tre decibel, något som inom planområdet inte kommer märkas.

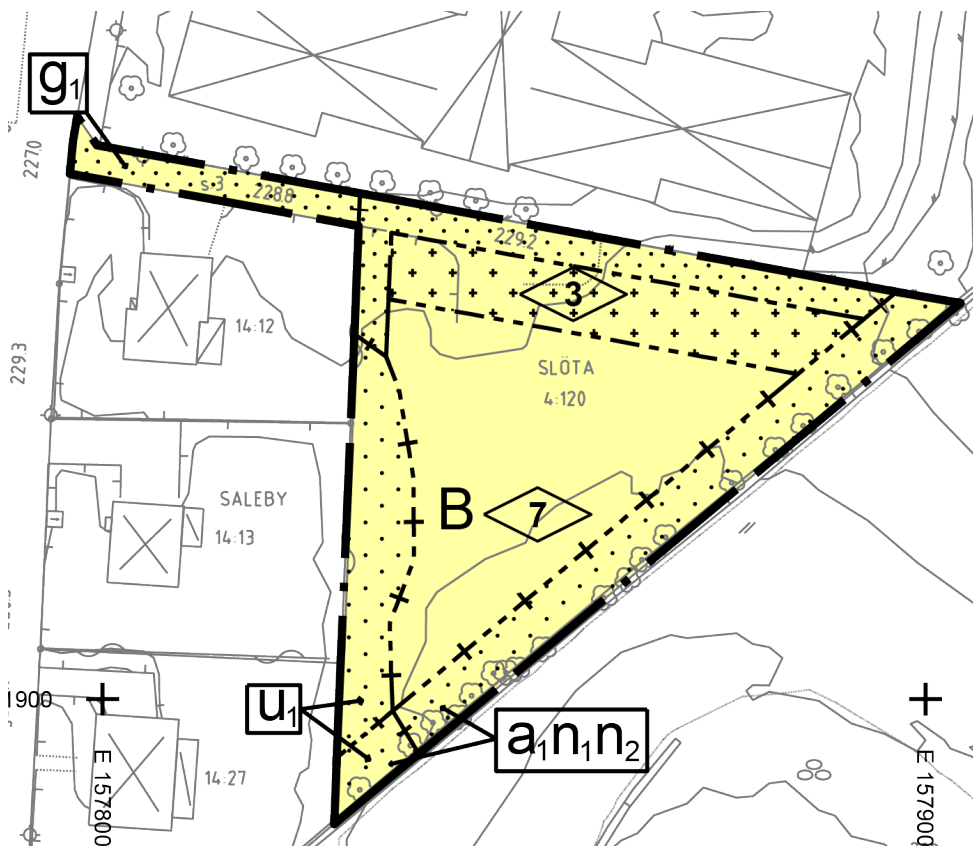
### Vibrationer

Inom planområdet finns ingen upphovskälla till vibration. Närmsta källa för vibrationer är Jönköpingsbanan, effekten bedöms som liten.

## Markföroreningar

Efter samrådet genomfördes en miljöteknisk markundersökning i enlighet med länsstyrelsens och Miljönämnden Östra Skaraborgs yttrande. Resultatet var att det inte finns några halter av de undersökta ämnena som är över gällande riktvärden (se bilaga *Miljöteknisk markundersökning*). Bostäderna som planen tillåter bedöms inte påverka marken på något förorenande vis.

## 2.10 Plankarta & planbestämmelser



Figur 17. Urklipp från plankarta.

### Gränsbeteckningar



Planområdesgräns – den gräns som avgränsar det geografiska område för vilket en detaljplan gäller.



Egenskapsgräns - den gräns som avgränsar olika områden med samma användning men med olika restriktioner (egenskapsbestämmelser).



Administrativ gräns – den gräns som avgränsar olika områden med samma användning men med olika restriktioner (administrativa bestämmelser).



Administrativ och egenskapsgräns – den gräns som avgränsar olika områden med samma användning men med olika restriktioner (administrativa och egenskapsbestämmelser). Denna gräns motsvarar att en egenskapsgräns och en administrativ gräns dragits i samma linje.

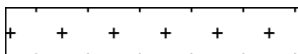
## Användning av mark och vatten

B

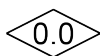
Bostäder – olika former av boende av varaktig karaktär, även särskilda boendeformer och fritidsbostäder. Det tillåter således byggnation av en- och tvåbostadshus samt flerbostadshus.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

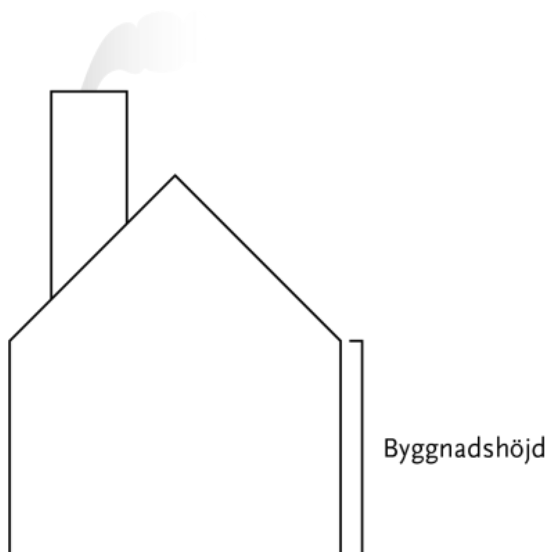
Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25%. I byggnadsarean ingår även komplement byggnader såsom garage, carport och uthus – Fastigheten var sedan tidigare bebyggd till en grad om 15% byggnadsarea (den area som byggnad upptar på mark). En byggnadsarea på 25% är i linje med övrig bebyggelse i Vartofta och likaså i linje med den utnyttjande grad som används för andra projekt med bostadsändamål i kommunen.



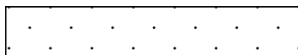
Kryssmark, mark får endast förses med komplementbyggnader (såsom garage, carport och uthus) – Område som endast får bebyggas med komplementbyggnader. Kryssmark finns i planområdets norra del. Detta för att möjliggöra byggnation av garage och komplementbyggnader så att det inte skapas skuggkastning på de enkelsidiga lägenheterna i Elvagårdens verksamhet.



Högsta byggnadshöjd i meter – Regleringen av byggnadshöjd är gjord för att det ska vara möjligt att bebygga fastigheten med ett tvåvåningshus utan att skapa stora skuggkastningar på omkringliggande fastigheter. Figur 18 nedan visar byggnadshöjd på en byggnad. I planen är byggnadshöjden reglerad till 7 för byggnader respektive 3 meter för komplementsbyggnader.



Figur 18. Bild som visar vad som avses med byggnadshöjd.



Prickmark – mark som inte får förses med byggnad. Prickmark har placerats i planområdets yttre kant för att säkerställa att byggnad inte placeras i närheten av allé och stenmur samt för att skapa brandsäkerhet mot omkringliggande fastigheter samt avskiljdhed.

n<sub>1</sub>

Allé ska bevaras – Allén som finns i planområdet östra kant är viktig ur flera hänseenden och ska således bevaras. Allén är biotopskyddad.

n<sub>2</sub>

Stenmur ska bevaras – Stenmuren som finns i planområdet östra kant är viktig ur flera hänseenden och sår således inte tas bort. Stenmuren är biotopskyddad.

Byggnad ska uppföras radonsäkert – Planområdet är beläget i ett område som ligger inom riskzon för höga halter av markradon.

## Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen fått laga kraft – Denna reglering avser den tid (genomförandetid) som fastighetsägaren har garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut har fastighetsägaren inte längre en garanterad rätt utan kommunen har då rätten att ändra alternativt upphäva detaljplanen.

a<sub>1</sub>

Marklov krävs även för fällning av träd – Denna reglering avser att skydda allén som finns inom planområdet från att tas bort. Regleringen innebär att inom området närmst allén utökas lovpliktigheten. En ansökan ska göras om något av de träd som finns inom området med allé ska fällas eller ändras. Träden som omfattas, i enlighet med *Beskrivning och vägledning för biotopen Allé i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken med mera*, är 20 cm eller mer i diameter i brösthöjd eller äldre än 30 år (det som uppnåtts först). Røjning av sly är således tillåtet.

u<sub>1</sub>

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar – denna reglering innebär att kvarvarandet av den ledning som finns inom området säkerställs.

91

Markreservat för gemensamhetsanläggning - marken inom detta område är avsett för att tillgodose en lösning på ett gemensamt behov. I detta fall är behovet för utfart delat för fastigheterna Slöta 4:120 och Saleby 14:12. En gemensamhetsanläggning säkerställer även utfartsfrågan vid en styckning av fastigheten Slöta 4:120.



## 3. Konsekvenser

### 3.1 Undersökning

Om genomförandet av detaljplanen kan antas få en betydande miljöpåverkan ska miljökonsekvenserna redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning, i enlighet med Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § och Miljöbalken 6 kap. 11-12 §. För att kunna ta ställning till om planen medför en betydande miljöpåverkan görs en så kallad behovsbedömning (se bilaga). Baserat på behovsbedömningen som finns bifogad planhandlingarna, är slutsatsen att ett genomförande av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen i Västra Götaland framför i sitt yttrande, daterat 2018-08-17, att de delar kommunens bedömning.

Slutsatsen av behovsbedömningen är att planen inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Frågor rörande biotopskydd har lyfts ovan och bedöms inte påverkas av detaljplanen.

### 3.2 Miljökvalitetsnormer

#### Luftkvalitet

Risken för överskridande av miljökvalitetsnormerna för luft bedöms generellt som låg i Falköpings kommun. Enligt uppgifter från Luft i Väst ligger kväveoxidhalterna för de större vägarna i Falköping under den nedre utvärderingströskeln för miljökvalitetsnormen.

Planförslaget bedöms påverka luftkvaliteten. Trafikökningen är ytterst begränsad och kommer inte påverka möjligheterna att uppnå luftkvalitetsmålet. Lukt från jordbruksmark bedöms stundtals påverka planområdet men begränsat med avseende på fastighetens läge.

#### Ytvattenkvalitet

Finns inget ytvatten i närheten av planområdet. Planen bedöms inte påverka ytvattenkvaliteten.

#### Grundvattenkvalitet

Planområdet befinner sig i grundvattenförekomsten Falköping-Skövde som har en god kemisk och kvantitativ status. Grundvattenförekomsten kommer inte att påverkas av aktuellt planförslag. Samtliga av kommunens grundvatten anses ha en god kvantitativ status. Flertalet av kommunens grundvattenförekomster har även god kemisk status.

### 3.3 Riksintressen

Ett riksintresse är ett statligt utpekade område som från allmän synpunkt behöver värnas. Planområdet omfattas inte av riksintresse. De närmsta riksintressena är riksintresse för naturvård och riksintresse för järnväg. Dessa bedöms inte påverkas av planen till följd av deras respektive placering i förhållande till planområdet. Riksintresse för naturvård är cirka 450 meter från planområdet och järnvägen är 300 meter från planområdet.

#### Natura 2000

Berörs inte samt bedöms således inte påverkas.

## 4. Planens genomförande

### 4.1 Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Samråd: 5/11 – 26/11 - 2018

Granskning: första kvartalet 2019

Antagande: tredje kvartalet 2019

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Vald genomförandetid ger skälig tid för byggnation enligt planen.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt. Kommunen kan då ändra eller upphäva planen.

### 4.2 Fastighetsfrågor

Det finns inga kända planer på avstyckning. Planen möjliggör för en- och tvåbostadshus, radhus samt flerbostadshus vilket skulle kunna innebära att en styckning kan bli aktuellt beroende av vilken sorts byggnation som uppförs.

Samfällighet S:3 har tagits med i planområdet efter samrådet och området regleras till gemensamhetsanläggning. Detta för att säkerställa möjligheten att stycka fastigheten Slöta 4:120 om detta blir aktuellt. I samfälligheten ingår de två fastigheterna Slöta 4:120 och Saleby 14:12 med ½ andel vardera.

Samfällighetsfastigheten kommer inte att påverkas om ingen styckning av Slöta 4:120 sker, det vill säga att det även framöver kommer vara möjligt att använda samfälligheten som idag. Det föreligger vid skapandet av en gemensamhetsanläggning ingen anledning för att anordna en annan utfartslösning än dagens för fastigheten Saleby 14:12, det vill säga att de fortsatt även i framtiden ska kunna använda samfällighet S:3 för sin utfart. Påverkan på samfälligheten S:3, och indirekt för de boende på fastigheten Saleby 14:12, av denna detaljplans förverkligande kommer främst märkas under byggtiden av den/de nya byggnaderna på Slöta 4:120. Detta då det under byggtiden kan antas vara en större mängd trafik till och från fastigheten Slöta 4:120 än det tidigare har varit.

Slitaget av trafiken över samfällighet S:3 kan antas öka. Byggnaden som tidigare fanns på fastigheten var mindre än vad som tillåts enligt denna detaljplan. Byggrätten för fastigheten Slöta 4:120 har i planen från 1978 inte någon restriktion på byggandets omfattning vilket innebär att restriktionerna i denna detaljplan innebär större begränsningar. Tillåten omfattning är lägre i detta förslag än i planen från 1978 och slitaget bedöms fortsatt vara lågt. Om styckning av fastigheten Slöta 4:120 skulle bli aktuellt kan utfartsfrågan, för dels de nya fastigheterna (från styckning av Slöta 4:120) och för dels Saleby 14:12, lösas genom en gemensamhetsanläggning över samfälligheten S:3. Det innebär alltså att en förrättning kommer

behöva genomföras för att säkerställa ägandeskapets fördelning och fördelning av kostnaden för framtida underhåll beroende på de olika fastigheternas nyttjandegrad. En sådan förrättning ska, om ingen annan fördelning bestäms mellan delägarna i samfällighet S:3, initieras och bekostas av fastighetsägaren till Slöta 4:120 i samband med att behovet av att skapa en gemensamhetsanläggning uppdagas.

## 4.3 Ekonomiska frågor

### Inlösen & ersättning

Inte aktuellt för denna plan.

### Avgifter

Planavgift, dvs. kostnad för framtagandet av detaljplanen, tas ut i samband med bygglov.

Vid ansökan om bygglov får sökande betala avgift för detaljplan, bygglov, nybyggnadskarta och utstakning.

Kommunens kostnader för utbyggnad av det allmänna va-nätet finansieras genom att anslutningsavgift (anläggningsavgift) tas ut från den som behöver ansluta sig. Anslutningsavgift (anläggningsavgift) för vatten och avlopp tas ut enligt gällande taxa när avgiftsskyldighet inträder.