



SVENLJUNGA  
KOMMUN

# Detaljplan för Torstorp 1:24 m.fl. Klockaregården

Svenljunga kommun, Västra Götalands län

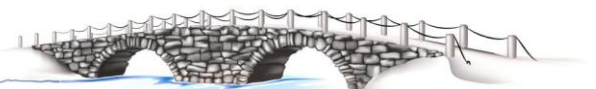
Planbeskrivning

Antagandehandling

Standardförfarande

.....  
Plan- och exploateringsenheten

Dnr: SBF-2017-214



Innehållsförteckning

Detaljplan för Torstorp 1:24 m.fl. Klockaregården .....	1
Planbeskrivning.....	4
Handlingar .....	4
Utredningar: .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Plandata .....	5
Markägoförhållanden, servitut och annan upplåtelse samt gränskvalité .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
Översiktsplan .....	6
Gällande detaljplaner .....	6
Riktlinjer för bostadsförsörjning .....	7
Landsbygdsutveckling i strandnära läge.....	7
Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken samt miljöbedömning .....	8
Förutsättningar .....	9
Geotekniska förhållanden .....	9
Fornlämningar och byggnadsminnen .....	10
Bebyggelseområden .....	10
Gator och trafik.....	12
Störningar och risker .....	13
Miljömål .....	21
Buller .....	21
Strandskydd.....	22
Teknisk försörjning .....	23
Vatten och avlopp .....	23
Avfallshantering .....	25
El, fiber och uppvärmning .....	25
Sociala frågor .....	25
Jämställdhet .....	25
Tillgänglighet .....	25
Barnperspektivet .....	26
Planförslag .....	27
Bebyggelseområden, kvartersmark .....	27
Allmän platsmark .....	28
Administrativa bestämmelser .....	30
Organisatoriska frågor .....	31
Tidplan .....	31
Genomförandetid .....	31
Ansvarsfördelning och huvudmannaskap .....	31
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	31
Servitut och ledningsrätter .....	31
Gemensamhetsanläggningar .....	32
Fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet .....	32
Ekonomiska frågor .....	33
Planeekonomi .....	33
Lantmäteriförrättning.....	33
Avtal .....	33
Kostnader för genomförande .....	33
Tekniska frågor .....	33
Tekniska utredningar .....	33

.....

Ledningar .....	34
Byggnadstekniskt .....	34
Höjdsättning .....	34
Parkering.....	34
Avfall .....	34
Medverkande tjänstemän .....	35

---

## Planbeskrivning

### Handlingar

Plankarta i skala 1:1 1000 med bestämmelser, daterad 2023-12-08

Planbeskrivning, daterad 2024-01-31

Grundkarta, daterad 2023-06-08

Fastighetsförteckning, daterad 2023-06-23

Kontrollprogram, daterad 2024-01-31

### Utredningar:

Dagvatten-, skyfall- och översvämningsutredning, Sweco, daterad 2020-03-24

PM geoteknik, detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning, ÅF/Afry, daterad 2019-11-15, reviderad 2021-09-10 (revidering A), reviderad 2023-06-22 (revidering B) och reviderad 2023-12-07 (revidering C) och reviderad 2024-01-25 (revidering D)

Översiktlig miljöteknisk undersökning, Structor, daterad 2018-10-26

PM Geoteknik, översiktlig geoteknisk stabilitetsutredning, Tyréns, daterad 2019-01-08

MUR Markteknisk undersökningsrapport, översiktlig geoteknisk stabilitetsutredning, Tyréns, daterad 2019-01-08

Mini-naturvärdesinventering, daterad 2019-04-08

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa tätare bebyggelse i ett centrumnära läge med närhet till grönområde och äldreboende.

Bostäderna föreslås utformas med god tillgänglighet för äldre och människor med nedsatt rörelseförmåga. Bostäderna kan med fördel kombineras med olika centrumverksamheter med koppling till de boendes behov eller till nytta för parkens besökare. Det kan vara centrumverksamheter som café, samlingslokaler, frisör och mindre butiker. Stora handelsetableringar bedöms ej lämpliga på platsen.

I planområdets nordöstra del finns befintliga bostadsfastigheter som är bebyggda med radhus i ett våningsplan. Aktuellt planförslag möjliggör att fastigheterna ska kunna bebyggas med andra former av bostäder. Mark som kommunen idag äger ska kunna regleras till bostadsfastigheterna. Planförslaget skapar på så sätt fler utvecklingsmöjligheter för fastigheterna och möjliggör även för tillskott av fler bostäder.

Befintlig parkering föreslås utökas och planförslaget möjliggör även för att uppföra komplementbyggnader, till exempel sophus eller cykelgarage. Byggnaderna kan utgöra ett komplement till äldreboendet söder om planområdet.

Planförslaget innehåller även parkmark där en gång- och cykelväg och en damm för hantering av dagvatten föreslås anläggas.

## Plandata

Planområdet ligger centralt i Svenljunga tätort norr om Brogatan och Strömgatan, nordväst om Ullasjövägen och omfattar cirka 16 500 kvadratmeter. Väster om planområdet rinner ån Ätran, i söder finns äldreboendet Klockaregården och i öster villabebyggelse.



Bilden visar planområdets läge i Svenljunga centralort. Planområdet är markerat med en röd linje.

## Markägförhållanden, servitut och annan upplåtelse samt gränskvalité

Fastighetsägare	Fastigheter
Svenljunga kommun	Torstorp 1:24, 1:65, 1:158, 1:277
AB Svenljunga bostäder	Torstorp 1:147, 1:148, 1:149, 1:150
Svenljunga verksamhetslokaler AB	Torstorp 1:76

Gränskvaliteten varierar inom planområdet och bör kontrolleras vid detaljplanens genomförande.

Inom planområdet finns flera servitut avseende kraftledningar, elledning och nätstation. Det finns även två ledningsrätter för fjärrvärme respektive vatten- och avloppsledning. Detta redovisas under fastighetsrättsliga frågor.

## Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen beslutade 2017-05-15 att ge i uppdrag åt samhällsbyggnadsförvaltningen att planlägga området med inriktning för att möjliggöra bostäder med god tillgänglighet.

## Översiktsplan

Svenljunga kommun antog en ny översiktsplan den 2 november 2020. Översiktsplanen tar utgångspunkt i kommunens vision som lyder; *Här skapar vi det godaste livet!*

Syftet med översiktsplanen är att ange inriktningen för hur den bebyggda och obebyggda miljön i kommunen ska utvecklas. Planen visar mål, strategier och riktlinjer för hur användningen av mark och vatten ska nyttjas i Svenljunga kommun fram till 2035.

Utvecklingsstrategin som anges i översiktsplanen bygger bland annat på att kommunens tätorter och samhällen ska utvecklas med tätortsbebyggelse och tätortsliknande bebyggelse i form av bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet. Tätortsbebyggelse omfattar även trafik- och parkeringsytor och parker. En förtätning av befintliga miljöer är positivt ur såväl social, ekologisk som ekonomisk synvinkel. Nya bostäder bör prioriteras i anslutning till befintliga bostäder och med närhet till allmänna kommunikationer och service. Vid förtätning är det däremot viktigt att samtidigt beakta grönstrukturen för att säkerställa att dess värden bevaras. Aktuellt planområde är kategoriserat som "Tätort/Ny" i översiktsplanen vilket innebär att området ska förtätas för att möjliggöra boende med god tillgänglighet.

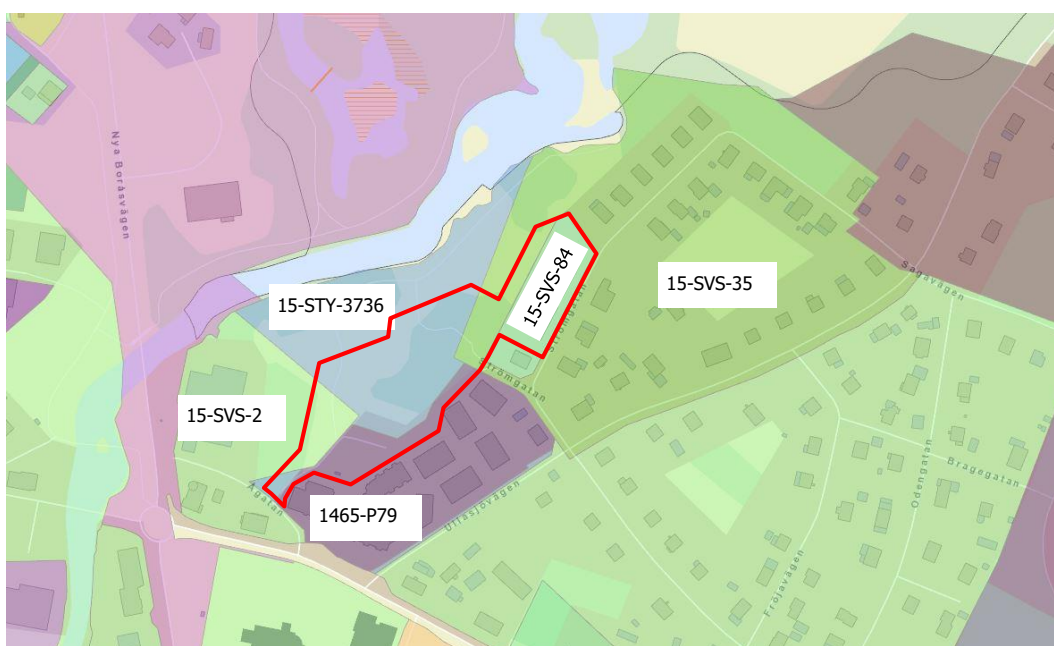
Aktuellt planförslag överensstämmer således väl med den gällande översiktsplanen.

## Gällande detaljplaner

För delar av planområdet gäller stadsplan för Svenljunga köping del öster från 1957. Stadsplanen inom planområdet har utökats och ändrats i tre omgångar: 1963, 1969 och 1982. År 2011 gjordes en ny detaljplan för Klockaregårdens äldreboende. Alla gällande detaljplaner med tillhörande bestämmelser inom det nya planområdet redovisas i tabellen nedan. 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.

Detaljplan	Bestämmelser
Stadsplan för del av Svenljunga Köping, Östra delen 15-SVS-2 (Antagen 1957)	<b>PARK</b> - park eller plantering
Ändring och utvidgning av stadsplan för del av Svenljunga, Östra delen (Torstorp 1:65 mfl) 15-SVS-35 (Antagen 1963)	<b>PARK</b> - park eller plantering <b>GATA</b> – Gata, allmän plats
Ändring av stadsplan för del av Svenljunga, Östra delen (Torstorp 1:47) 15-SVS-84 (Antagen 1969)	<b>B I</b> - Bostäder, 1 våning <b>BSr I</b> – Bostäder, Radhus, 1 våning

Torstorp 1:2 mfl Ändring och utvidgning av stadsplan 15-STY-3736 (Antagen 1982)	<b>A</b> – allmänt ändamål, 1/3 av tomt får bebyggas <b>PARK</b> - park eller plantering <b>BF I</b> – Bostäder, ett hus på område markerat med F för endast uppföras fristående, en huvudbyggnad och ett uthus, Bebyggelse per tomt för inte uppta större byggnadsyta än 200 kvadratmeter, en våning ej större höjd än 4,4 m
Detaljplan för Klockaregården (Del av Torstorp 1:277 mm) 1465-P79 (Antagen 2011)	<b>B I, II</b> – Bostäder, 1-2 våningar, Största byggnadsarea 35 procent av fastighetsarea. <b>E</b> - Transformatorstation



Bilden visar vilka gällande detaljplaner som planområdet innefattar. Röd markering är planområdet.

## Riktlinjer för bostadsförsörjning

I kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning som antogs 2017 av kommunfullmäktige fastställs att planreserven för flerbostadshus är undermålig. I centralorten finns 4 200 kvadratmeter ledig mark planerad för flerbostadshus, vilket inte möter den efterfrågan som finns på flerbostadshus. Riktlinjerna tar även upp särskilda grupper som bör prioriteras. En grupp som beskrivs är äldre och riktlinjerna hänvisar till att det finns få tillgänglighetsanpassade bostäder, vilket är något som riktlinjerna anser bör prioriteras vid nybyggnation. Planförslaget överensstämmer därmed med riktlinjerna för bostadsförsörjning.

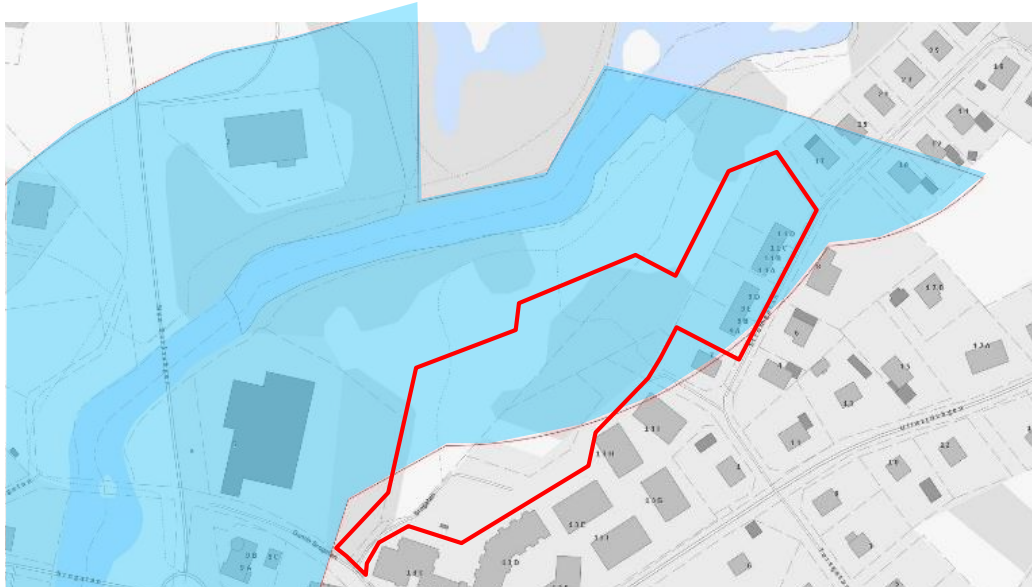
## Landsbygdsutveckling i strandnära läge

I översiktsplanen för Svenljunga kommun (2020) pekas ett antal områden för Landsbygdsutveckling i strandnära lägen ut (LIS-områden). Genom att peka ut LIS-områden utökas möjligheten till attraktiva boenden i strandnära lägen vilket kan skapa förutsättningar för befolkningstillväxt. Syftet med LIS-områden är att gynna åtgärder som långsiktigt antas ge positiva sysselsättningseffekter och som har potential att bidra till att upprätthålla och förbättra serviceunderlaget.

Uttekandet av LIS-områdena ska vara vägledande i det kommunala arbetet med strandskyddsfrågor och för fastighetsägare, exploitörer och kommuninvånare för att informera om möjligheter att utveckla markanvändningen i dessa områden. Särskilda skäl i enlighet med miljöbalkens 7 kapitel 18 c § tillämpas på de områden där dispenser eller upphävande av strandskyddet är aktuellt.

Aktuellt planområde omfattas av LIS-området Centrala Svenljunga. LIS-området består av Åtrans närzon i centrala Svenljunga. Området ut med Åtran beskrivs i översiktsplanen utvecklas med ny bebyggelse som tar nytta av det centrala läget i tätorten och ger en vacker miljö utmed Åtran. Området ska ge medborgarna tillgång till Åtran och därigenom ska Åtran med tillhörande strandområde förstärkas som grönt stråk.

Planförslaget innebär att strandskyddet kommer upphävas inom de delar som utgörs av kvartersmark i detaljplanen. Planförslaget säkrar god tillgång till strandområdet genom att marken intill stranden kvarstår som parkmark.



Bilden visar del av LIS-område (blå yta) inom Svenljunga tätort. Röd linje markerar planområdet.

## Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken samt miljöbedömning

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan, saknar betydande intresse för allmänheten och kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs därför med standardförfarande enligt Plan- och bygglagens (SFS2010:900) lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget möjliggör en förtätning av Svenljunga tätort i anslutning till nya Thilanderska parken. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner med förtätning av bebyggelsen.

Planområdet omfattas inte av något riksintresse och detaljplanen är därmed förenlig med 3 kapitlet och 4 kapitlet miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden och särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden i särskilda områden.



Planförslaget kommer inte medföra risk att miljö kvalitetsnormerna för luft, vatten eller buller överskrids. Dagvatten ska hanteras inom planområdet och kommer inte att släppas ut direkt i Ätran. Planförslaget är därmed förenligt med 5 kapitlet miljöbalken.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan medföra någon betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 11 § miljöbalken.

## Förutsättningar

### Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar mot norr, ner mot Ätran. Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består marken av isälvs sediment, sand.

En översiktlig geoteknisk stabilitetsutredning har genomförts (daterad 2019-01-08) och resultatet av den visar att marken i området består av fyllnadsmaterial som överlagras siltig sand. Fyllnadsmaterialets mäktighet varierar mellan 1 – 3 meter och består bland annat av grus, sand, silt och tegel. Fyllnadsmaterialet överlagras av några decimeter tjockt lager sandig mulljord. I en av undersökningspunkterna påträffades ett 1,5 meter tjockt lager gyttig silt på 2,5 meter djup under markytan.

En kompletterande detaljerad stabilitetsutredning av planområdet har genomförts (daterad 2019-11-15, reviderad 2024-01-25). Enligt utredningen bedöms det inte finnas några sättningar inom området. Generellt bedöms heller inte jordlagerföljden inom kvartersmark vara sättningsbenägen. Stabiliteten inom kvartersmarken bedöms vara tillfredsställande för befintliga förhållanden och i planförslaget föreslagna bebyggelse.

Norr om planområdet finns Ätran, åslänterna som vetter mot planområdet bedöms sannolikt vara, eller historiskt ha varit, utsatta för erosion, med hänsyn till befintliga jordartförhållanden och Ätrans strömningsriktning. Utifrån studier av historiska flygfoton, uppskattad medelvattenhastighet vid hög-, medel- och lågvattenflöden, samt förekommande växtlighet i och i direkt anslutning till åslänterna, bedöms pågående erosion längs planområdets strandlinje vara mycket liten eller obefintlig.

Om växtligheten av någon anledning på sikt skulle minska eller helt försvinna finns det dock en risk att en eroderande process tar fart. Erosionen kan i så fall i sin tur ge upphov till mindre ytliga ras längs åkanten, vilket i så fall kan flytta strandkanten inåt, i riktning mot planområdet. Detta är dock en långsam process, och det bedöms att processen kommer upptäckas och åtgärdas innan den kommer i närheten av planområdet. Kommunen har upprättat ett kontrollprogram (se bilaga för mer information om kontrollprogrammet) för fastighet Torstorp 1:24. Kontrollprogrammet har upprättats i syfte att upptäcka eventuella förändringar i å-slätten tidigt och göra nödvändiga åtgärder innan en eroderande process tar fart som kan påverka planområdet. Kontrollprogrammet innefattar en schemalagd tillsyn med kontrollmätningar, åtgärdsplan och ansvarsfördelning av å-slätten vid Ätran.

### Hydrogeologiska förhållanden

Enligt genomförd detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning (daterad 2019-11-15, reviderad 2024-01-25) bedöms grundvattennivån i området till stor del styras av vattenståndet i Ätran. Uppmätta nivåer från porttrycksutjämning, grundvattenrör och skruvprovtagningshål ligger mellan +139 (LLW) och +143 (HHW), och är generellt stigande med avståndet från Ätran. Grundvattennivån bedöms ligga cirka 1–2 meter under markytan närmast ån, och bedöms endast svagt följa terrängen.

Medelnivån för grundvattnet på plats bedöms vara på +140,8 meter men kan vid högsta högvatten nå upp till +143,6 meter. Om underjordiska källare eller garage skulle byggas kan det kräva bortledning av grundvatten. Bortledning av grundvatten kan vara tillståndspliktigt enligt 11 kapitlet miljöbalken. Om åtgärden bedöms som tillståndspliktig ska samråd genomföras i tidigt skede med Länsstyrelsens enhet för vattenärenden. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

### **Laster**

Enligt föreslagen detaljplan förändras inte geometri eller markanvändning för området mellan Åtran och planområdet. Längre ifrån än ska detaljplanen möjliggöra ökad exploatering av den östra bebyggda ytan motsvarande trevåningshus. I beräkning har en generell last om 20 kPa applicerats på parkytan i båda sektionerna, vilket motsvarar ca 0,5 m uppfyllnad samt mindre typer av fordon. Vägar inom parkytan utgörs endast av mindre grusade stigar och präglas därmed inte av regelbunden trafik, utöver fotgängare och cyklister.

Trafik av utryckningsfordon bedöms kunna förekomma och innefattas av den antagna lasten om 20 kPa. Även eventuella komplementbyggnader som tillåts inom parkmark bedöms innefattas av antagen last. I sektion A finns den östra kvartersmarken, där planförslaget ska möjliggöra ökad exploatering med husbyggnation i upp till tre våningar. I beräkning appliceras en last om 30 kPa över östra kvartersmarken i sektion A. I sektion C finns den västra kvartersmarken, där planförslaget ska möjliggöra ökad exploatering med husbyggnation i upp till fem våningar.

### **Slutsats och rekommendation**

Stabiliteten har undersökts för glidytor från den ytan som enligt planförslaget ska bebyggas. Stabiliteten från dessa ytor bedöms vara tillfredsställande vid befintliga förhållanden, inklusive belastning från planerad bebyggelse.

### **Fornlämningar och byggnadsminnen**

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fynd skulle påträffas vid markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen i Västra Götaland kontaktas i enlighet med 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen.

### **Bebyggelseområden**

Inom planområdet finns det idag bostäder längs med Strömgatan. Bostäderna ägs av det kommunala bostadsbolaget Svenljunga bostäder AB. Bostäderna består av två radhuslängor uppdelade på fyra fastigheter. Söder om planområdet finns bostäder för äldre på Klockaregårdens äldreboende och öster om planområdet finns villabebyggelse.

Inom planområdet finns det inga arbetsplatser, i anslutning till planområdet finns det äldreboende, begravningsbyrå och kyrka. Väster om planområdet finns lättare industri längs Ågatan.

### **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet ligger centralt i Svenljunga tätort och har närhet till ett flertal funktioner inom offentlig och kommersiell service. Området ligger i direkt anslutning till Klockaregårdens äldreboende. Inom en radie på 400 meter finns det livsmedelsbutik, tandläkare, vårdcentral och torget i Svenljunga tätort där det finns diverse kommersiell service.

---

## Miljökvalitetsnormer för vatten

### Ytvatten

Ätran från Svenljunga till sammanflöde med Assman, även kallad Lillån bedöms ha måttlig ekologisk status enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS). Miljöproblem i Ätran orsakas av vandringshinder samt att det saknas naturliga livsmiljöer i strandzon. Ätran uppfyller inte kravet på god kemisk ytvattenstatus och det beror på miljögifter. Den största påverkan är från kvicksilver och PBDE som bedöms överskridas i fisk i samtliga svenska vattenförekomster.

En dagvattenutredning (daterad 2020-03-24) har tagits fram, se under rubriken dagvatten. Dagvattenutredningen föreslår en systemlösning där dagvattnet renas inom planområdet. Utredningens förslag säkerställs med planbestämmelser i plankartan. Planförslaget bedöms därför inte påverka miljökvalitetsnorm för vatten negativt.

### Grundvatten

Planen ligger inom Svenljunga grundvattenförekomst som är en sand- och grusförekomst med mycket goda uttagsmöjligheter av vatten. Den kemiska och kvalitativa statusen är god. Grundvattenförekomsten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

## Miljökvalitetsnormer luft

Planförslaget bedöms inte bidra till ökad mängd luftföroreningar.

## Naturvärdesinventering

### Planområdet

En mindre naturvärdesinventering har genomförts inom planområdet, daterad 2019-04-08. Inom det område som planläggs för bostäder finns lövträd, främst björk, yngre lönn och sålg. Växtligheten i marknivå består av kirskaål, timotej, gröe och andra gräsarter samt sly och i mars månad syntes även enstaka exemplar av vårlök. Marken är normalt relativt torr trots rikligt regn. Den levnadsmiljö som triviallövträd utgör finns i övrigt representerad rikligt i området och planförslagets påverkan på naturvärden bedöms därför som liten.



Bilden visar några av de lövträd som finns där ny bostadsbebyggelse planeras. I bakgrunden skimtar befintlig bebyggelse vid Ullasjövägen/Brogatan.

### Fiskevårdsområde

Delen av Ätran som rinner förbi planområdet ingår i Assman-Ätrans fiskevårdsområde som sträcker sig från kraftverksdammen Ljungafors, förbi Svenljunga tätort och slutar vid bron Ledet i Hid. Fiskevårdsområdet består av sjöar, lugnt rinnande vatten och forsar. Fiskbeståndet är främst gädda, abborre, mört, gös, öring, sutare och ål. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på fiskevårdsområdet.

### Hotade arter

Det finns observationer av hotade fågelarter inom och i anslutning till planområdet. Stare, hussvala, tallbit, kricka och kungsfiskare är klassade som sårbara (VU) i den nationella rödlistan. Dessutom finns observationer av ett tiotal fågelarter som är klassade som nära hotade (NT). Exempel på sådana arter är mindre hackspett, entita, svartvit flugsnappare och rödvingetrast. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra betydande påverkan på miljöer som dessa arter är beroende av för fortplantning och födosök.

### Gator och trafik

Inom planområdet finns idag parkering för personal till äldreboendet Klockaregården. Även hemtjänstpersonal utgår från Klockaregården. Angöring och utfart från planområdets södra del sker från parkeringen till Ågatan och vidare till Brogatan. För områdets norra del sker utfart till Strömgatan och därefter till Ullasjövägen.

Längs Brogatan finns det en gång- och cykelväg som binder ihop gång- och cykeltrafiken från öst till väst i Svenljunga tätort. Längs med Ullasjövägen finns en befintlig gång- och cykelväg. Inom planområdet finns det gångvägar med grusunderlag.

På framsidan av Klockaregårdens äldreboende ut mot Brogatan finns en busshållplats för kollektivtrafik. Här går busslinje 320 regelbundet mellan Tranemo – Svenljunga – Kinna.

---

## Störningar och risker

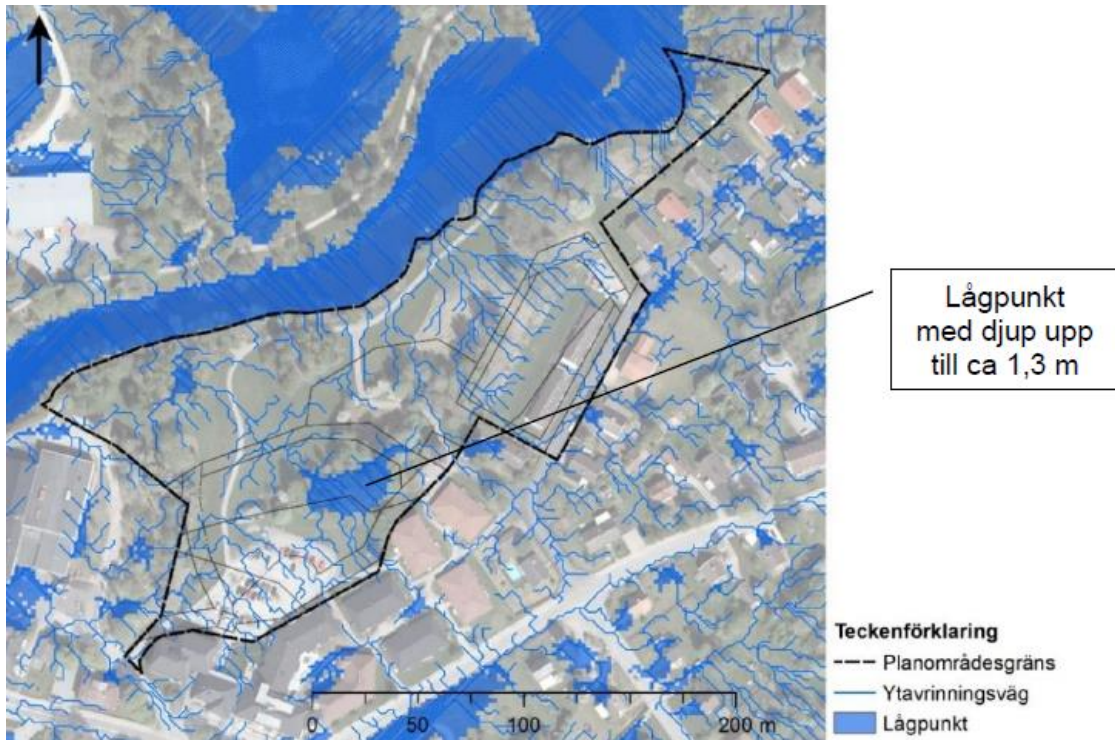
### Skyfall

En skyfallsutredning har tagits fram (daterad 2020-03-24). I rapporten beskrivs att planområdet belastas med ytlig avrinning från ett uppströmsliggande område på cirka 5,4 hektar. Det innebär att i händelse av ett regn större än dagvattenledningsnätet kan omhänderta så kommer uppströms liggande område att belasta planområdet med ytligt avrinnande dagvatten. Då planområdet ligger nära recipienten (Ätran) finns det inga nedströms liggande områden som kan påverkas av avrinning från planområdet vid skyfall.

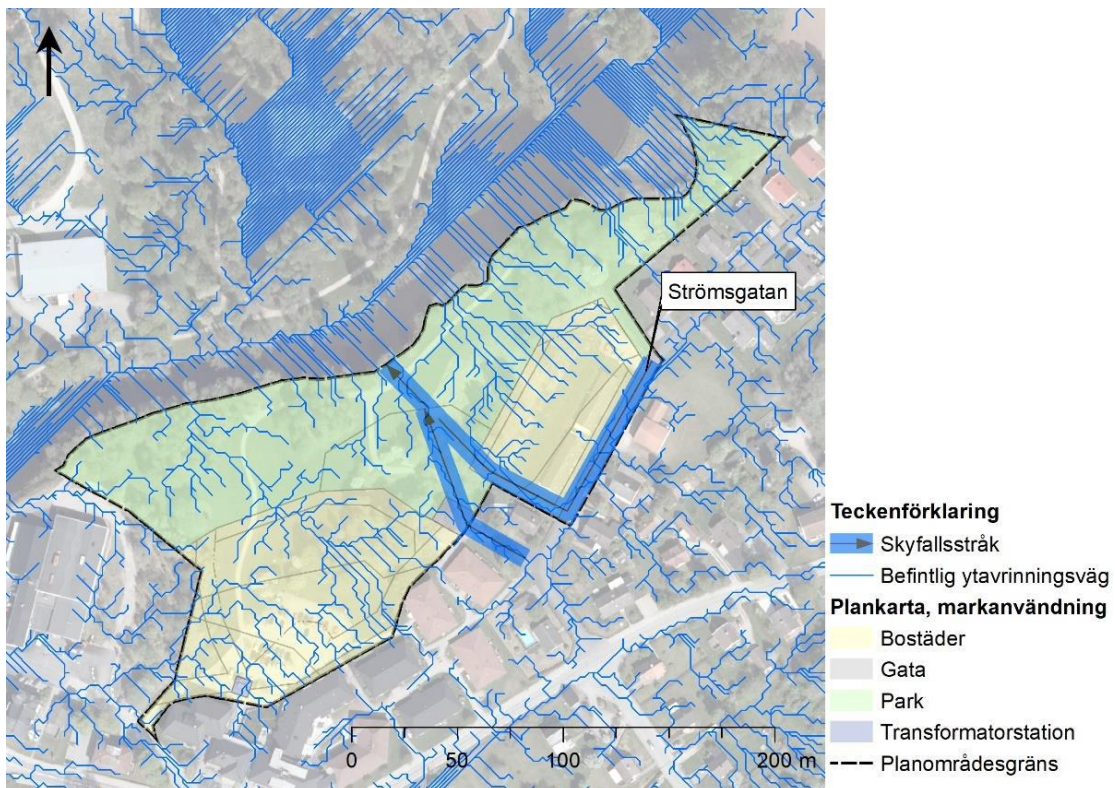
Marken inom planområdet lutar mot Ätran och avrinningen är god. Det finns dock enligt skyfallsrapporten en lågpunkt med ett maximalt djup på 1,3 meter. Därför behöver marken inom det nya bostadskvarteret höjdsättas så att avledning av vatten från kraftigt regn från planområdet samt uppströmsliggande avrinningsområde kan ske utan risk för att skada bebyggelse eller människor. Detta säkerställs med planbestämmelser i plankartan för markhöjd, markens lutning och byggnadernas utförande.

I rapporten fastslås också att boende och räddningstjänst bedöms ha god framkomlighet till och från planområdet vid eventuellt skyfall. Höjdsättningen bör säkerställa att skyfall från området beläget uppströms planområdet kan avrinna säkert genom planområdet till Ätran. Största delen av uppströms avrinningsområde avvattnas via Strömgatan och föreslagna skyfallsstråk följer befintliga ytavrinningsvägar.

Det är viktigt att marken höjdsätts så att det skapas ett lågstråk som innebär att skyfall säkert kan avledas längs Strömgatan och genom parkområdet. I plankartan regleras detta genom att markens höjd inom lågstråket ska vara lägre än angränsande kvartersmark och gata.



Bilden visar ytliga avrinningsvägar och lågpunkter inom planområdet. (Sweco, 2020). Observera att planavgränsningen i kartan är från granskning 1 och planområdet har efter det minskats.



Bilden visar förslagna skyfallsstråk. (Sweco, 2020). Observera att planavgränsningen i kartan är från granskning 1 och planområdet har efter det minskats.

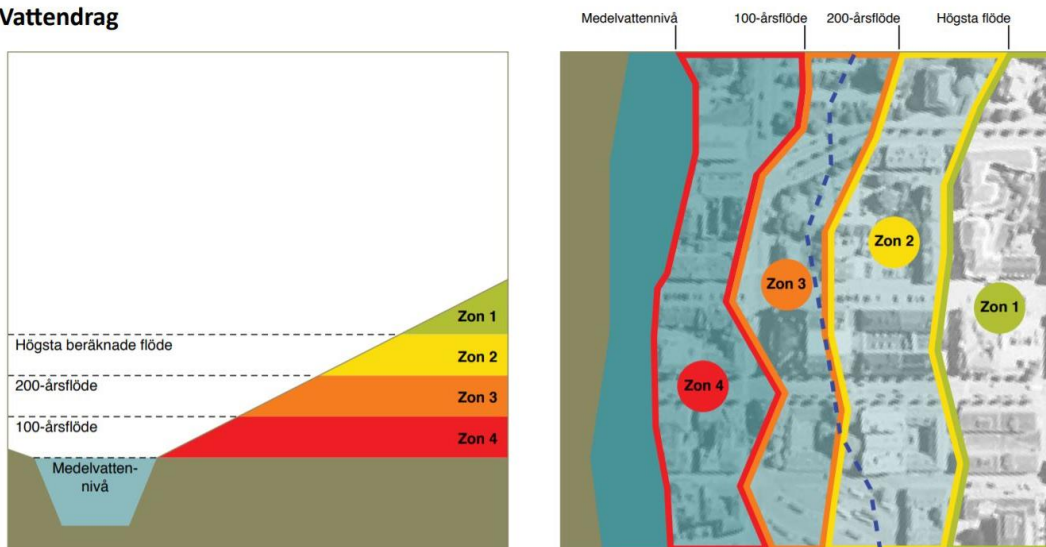
## Översvämning, höga flöden

En översvämningstudering har tagits fram, daterad 2020-03-24. I översvämningstuderingen beräknas högsta flöde för tre olika scenarier. En zonindelning med utgångspunkt i hur stor sannolikheten är att området översvämmas har använts. För varje zon finns det rekommendationer från länsstyrelsen avseende vilken typ av bebyggelse som är lämplig inom de olika zonerna. Bland annat bör helårsboende undvikas inom område som riskerar att översvämmas vid 100- och 200-årsflöde (dvs. zon 4 och 3).

Scenario	Vattennivå, RH2000
100-årsflöde, klimatanpassat	Ca +143,5
200-årsflöde, klimatanpassat	Ca +143,6
Beräknat högsta flöde	Ca +144,2

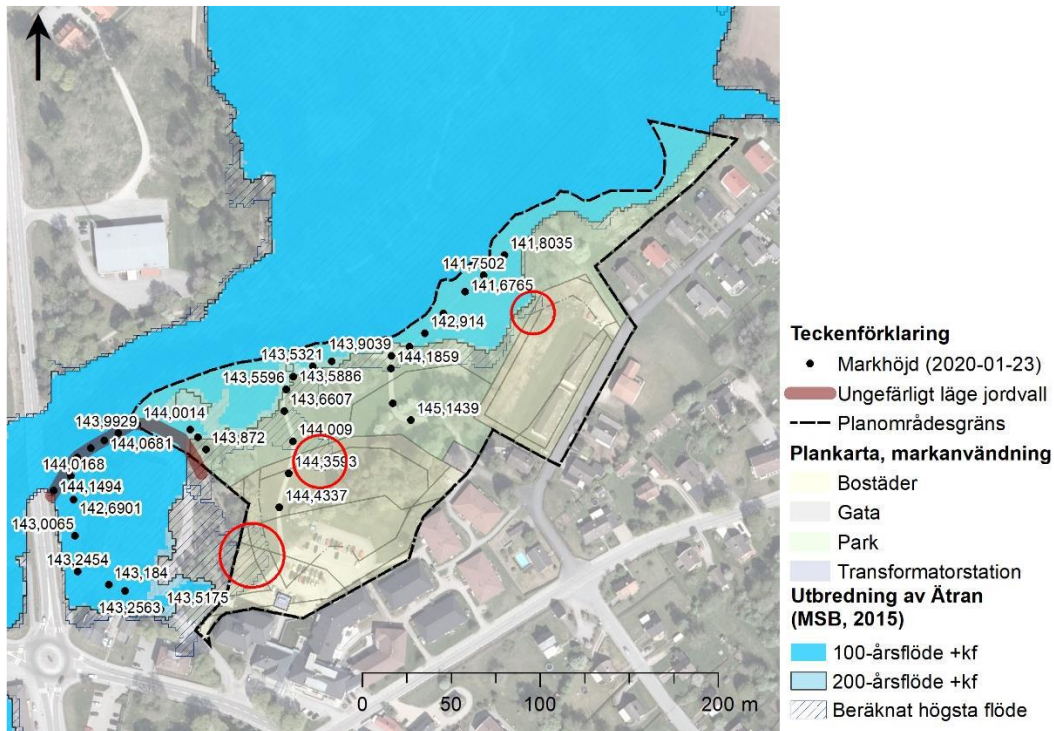
Tabellen visar beräknade vattenstånd för Åtran vid klimatanpassat 100- och 200-årsflöde samt beräknat högsta flöde av MSB, 2015

### Vattendrag



Markanvändning	Översvämningzoner			
	Zon 1	Zon 2	Zon 3	Zon 4
Helårsboende	Ok	Åtgärder krävs	Undvik	Undvik
Energi- och kommunalteknisk försörjning	Ok	Undvik	Undvik	Undvik
Parkeringsplatser, vägar med alternativa förbifartsmöjligheter	Ok	Ok	Åtgärder krävs	Åtgärder krävs
Parker	Ok	Ok	Ok	Ok

Illustrationerna ovan visar översvämningzoner i Länsstyrelsens handbok Stigande Vatten. Tabellen visar sammanställning av Länsstyrelsens rekommendationer för markanvändningen inom de olika zonerna (Bildkälla: Länsstyrelsen Västra Götalands län, 2011)



Bilden visar Ätrans utbredning för olika höga flöden. Röda ringar markerar områden för planerad bostadsbebyggelse som riskerar att översvämmas vid beräknat högsta flöde i Ätran (SWECO, 2020). Observera att planavgränsningen i kartan är från granskning 1 och planområdet har efter det minskats.

Inom kvartersmarken för bostäder berörs tre mindre ytor vid det beräknade högsta flödet (zon 2). Högsta flöde uppstår när högvattenflöde i Ätran inträffar samtidigt som kraftiga skyfall. Sannolikheten för att detta inträffar är låg, eftersom skyfall vanligen inträffar under sommarhalvåret, och höga flöden i vattendrag inträffar under senhösten, vintern och vårens snösmältning.

Det finns idag en jordvall längs fastigheten Torstorp 2:1 (söder om planområdet) som ska skydda mot översvämmingar från Ätran. Jordvallens lägsta krön är inmätt till cirka + 143,9 – 144,1. Detta innebär att jordvallen skyddar fastigheten Torstorp 2:1 från beräknade vattennivåer vid klimatanpassat 100- och 200-årsflöde. Vallen bedöms dock inte utgöra ett skydd vid beräknat högsta flöde, då vattennivå når upp till den södra delen av planområdet. Den anlagda jordvallen bedöms därför inte förändra översvämningssituationen för planområdet.

Det finns ingen kvartersmark inom planområdet som beräknas riskera att översvämmas vid klimatanpassade 100- och 200-årsflöde (zon 3 och 4). Däremot kan kvartersmark komma att påverkas av vattennivån vid beräknat högsta flöde (zon 2). Byggnader som placeras inom dessa områden bör uppföras med implementerande riskreducerande åtgärder. Åtgärderna kan antingen vara byggnadstekniska (vattentät konstruktion för att klara av tillfälligt stående vatten vid höga flöden) eller att marknivån höjs så att byggnader kan placeras ovan vattennivån vid beräknat högsta flöde utan att skapa instängda områden. Det är också viktigt att torra utrymningsvägar till byggnaderna säkerställs.

Transformatorstation bör placeras inom zon 1 det vill säga på marknivåer beläget över vattennivå vid beräknat högsta flöde (cirka + 144,2). Vägar och parkeringsplatser bör placeras inom zon 2 och zon 1 dvs. ovan beräknad vattennivå vid 200-årsflöde (cirka 143,6).



I plankartan säkerställs detta med bestämmelse om lägsta marknivå och att byggnader ska utföras så att de inte skadas vid översvämningar till nivå +144,2 meter i de fall där marken är belägen på en lägre nivå. Torra utrymningsvägar kommer att finnas åt sydöst vid höga flöden.

### **Ras och skred**

Skredrisk enligt MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) kartering från 2004 Räddningsverket (numera del av MSB) utförde 2004 via Sweco en översiktlig stabilitetskartering för kommunen som visar att planområdet ligger inom stabilitetszon II silt/sand. Zon II innebär att det inte finns förutsättningar för initiala skred och ras men att zonen kan komma att beröras av skred och ras som initierats som angränsande zon I.

Karteringen visar endast stabilitetsförutsättningar och inte risken för skred och ras eftersom zonindelningen inte utgör något mått på säkerheten utan endast grundförutsättningarna (jordart och marklutning) för skred och ras.

En detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning (daterad 2019-11-15 reviderad 2024-01-25) har genomförts. Enligt utredning bedöms det inte pågå några sättningar inom området. Generellt görs bedömningen att jordlagerföljden inom kvartersmark inte är sättningsbenägen. Stabiliteten mot skred inom kvartersmarken bedöms vara tillfredsställande för befintliga förhållanden och ny bebyggelse enligt planförslaget.

Eventuella ras, skred eller erosion från å-slänterna i Åtran bedöms inte påverka planområdet då eventuell erosion, ras eller skred kommer upptäckas och åtgärdas i tidigt skede innan planområdet påverkas. Detta säkerställs genom kontinuerlig övervakning av å-slätten med tillhörande åtgärdsplan i kommunens kontrollprogram (se bilaga om kontrollprogram för mer information). Detta gör att föreliggande detaljplan ej kan komma att påverkas av ras, skred eller erosion från Åtran.

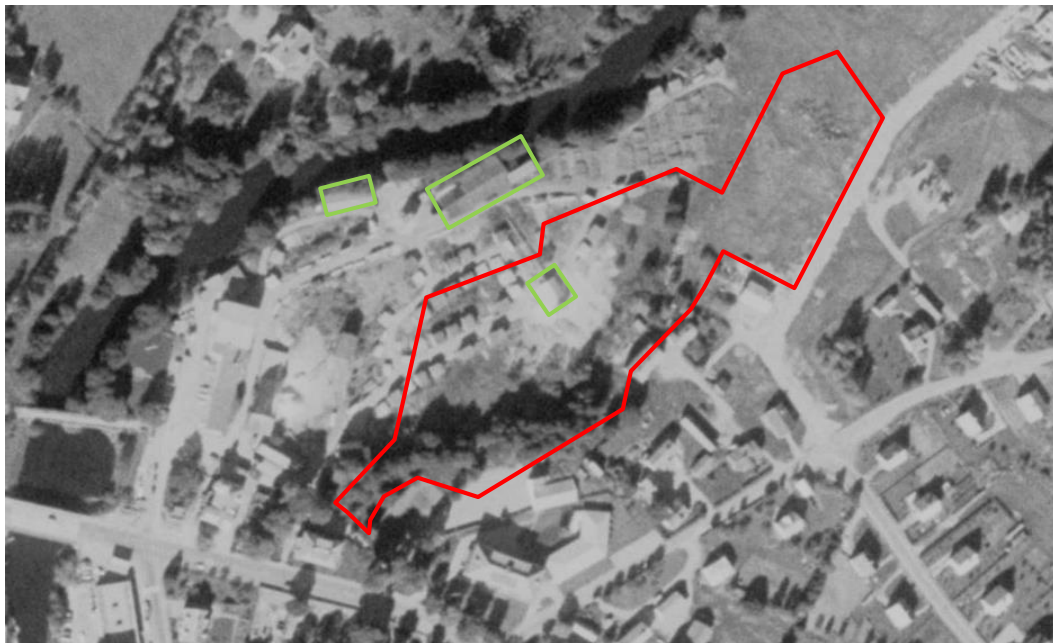
### **Markförorening**

#### **Historiskt om platsen**

Verksamhetshistorik för området visar att det ska ha funnits ett antal olika verksamheter inom eller i anslutning till planområdet. Inom planområdet ska det ha funnits ett sågverk med upplag intill Åtrans åkant. Företaget hette Brödernas Svenssons sågverk och grundades 1896 i Ullasjön. Vid sekelskiftet flyttades sågverket ner till Svenljunga by. Då ansågs att platsen norr om Broholm var lämplig (plats inom planområdet). Åtran svämmades då och då över, såväl sågen som virkesupplag blev helt omflutna. 1922 tog sönerna till en av grundarna över och bytte namn på företaget till AB Träsven. Företaget drevs på samma plats fram till 1965, då företaget köpte en annan fastighet på orten som var säkrare utifrån översvämningensrisken.



Bilden visar utsnitt ur den ekonomiska kartan från år 1962. Planområdets tolkade läge är markerat med vit linje.



Bilden visar ett historiskt flygfoto taget år 1964. Planområdet är markerat med en röd linje. förutom upplagsytor syns tre byggnader/skjul, varav en är inom planområdet, markerade med gröna rektanglar.

#### Undersökning av mark och sediment

En översiktlig miljöteknisk undersökning har genomförts, daterad 2018-10-26. Utifrån den historiska inventeringen bedömdes följande föroreningar potentiellt kunna finnas inom planområdet:

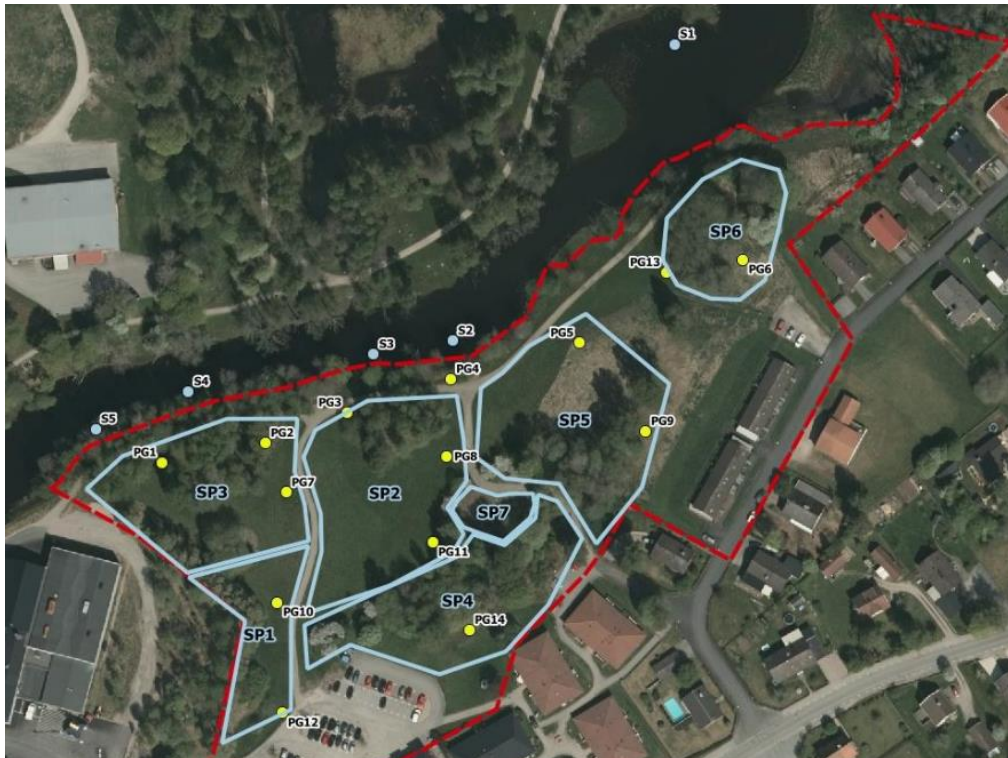
- Pentaklorfenol inklusive dioxiner, tungmetaller och PAH/kreosot bör enligt den historiska inventeringen inte ha använts inom området men kan ändå inte helt uteslutas.

- Tillförda fyllnadsmassor som använts för att jämna ut området på 70-talet. Förorening beror på massornas ursprung men de vanligaste förekommande föroreningarna i schaktmassor från stadsmiljö är koppar, bly och zink samt PAH-H.
- Förorenade sediment kan finnas kring äldre dagvattenutlopp och även möjligtvis längs sågverkstomten om man mot förmodan använt kemikalier.

Totalt utfördes provtagning i 14 provgropar, fem punkter i sediment i Åtran och sju ytliga samlingsprover inom området. Samtliga provpunkter är utsatta översiktligt i bilden nedan. Prover i provgropar har tagits på urskiljbara lager med minst ett prov per halvmeter. Ytliga samlingsprover och sediment har delats upp i ett ytligt prov (0-20 centimeter) och ett djupare prov (20-40 centimeter).

Provtagningen genomfördes ned till cirka 1,0 och 2,5 meter där naturlig jord påträffades. Generellt så utgörs jordlagerföljden i området av mulljord överst med en mäktighet på 0,1–0,4 meter. Under mulljorden ligger ett 0,5–2,0 meter skikt av fyllnadsmassor med en hel del rivningsrester på naturlig sand inom den centrala och västra delen av planområdet. I östra delen av området underlagras i stället mulljorden av naturlig sand.

I enstaka provgropar, utanför aktuellt planområde, PG3 och PG8, påträffades mycket bark och i PG2 påträffades en gammal tågräls som troligtvis använts för att frakta virke med mera internt inom sågverksområdet.



Översikt av utförda provtagningar. Blå punkter är sediment, gula punkter är provgropar och blå inringade område är ytliga samlingsprover. (Structor, 2018). Observera att planavgränsningen i kartan är från granskning 1 och planområdet har efter det minskats.

Totalt skickades följande prover in för kemiska analyser hos ALS Scandinavia: 12 stycken för analys av metaller, fyra stycken för analys av klorfenoler, åtta stycken för analys av PAHer och ett prov för analys av dioxiner. Samtliga analysresultat för dioxiner och klorfenoler visade på halter under laboratoriets rapporteringsgräns.

Undersökningen visar att i provgröp PG14 fanns förhöjda halter av PAH H (22) och som låg över gällande riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) och PAH M (8,2) som är över värdet för känslig markanvändning (KM). I samlingsprov för SP2 fanns förhöjda värden av Pb (57,9) och PAH H (4,2) vilket låg över gällande riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Av undersökningen framgår sammanfattningsvis följande:

- Det har bedrivits träindustriell verksamhet inom östra delen av planområdet. Enligt uppgift ska dock inga kemikalier ha använts. I samband med avvecklingen av verksamheten har markområdet fyllts ut och jämnats till.
- Genomförda provtagningar överensstämmer med historiken och visar att området visserligen är utfyllt men att föroreningshalterna i marken i allmänhet är låga och underskrider känslig markanvändning (KM). I enstaka prover överstiger halterna av PAH-H KM. Inget tyder på att verksamheten förorenat sedimenten i Ätran.

Structor bedömer att riskerna med påvisade föroreningar i marken sammantaget är obetydlig idag och även vid en framtida bostadsbebyggelse/parkmark är riskerna mycket små. I samband med kommande exploatering kommer det att vara enkelt att åtgärda de begränsade lätt förhöjda föroreningshalter som konstaterats.

Eftersom föroreningarna är så begränsade samordnas lämpligen åtgärderna med kommande grundläggningsarbeten. I en anmälan till tillsynsmyndighet (kommunen) formaliseras vilka åtgärder som görs och vilka skyddsåtgärder som behövs.

#### Åtgärder vid exploatering inom planområdet

Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark är uppdelade i två typer av markanvändning, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Känslig markanvändning avser markanvändning där såväl barn som vuxna vistas en större del av dagen och exponeringsrisken är hög. All kvartersmark inom aktuellt planområde bedöms vara känslig markanvändning.

Mindre känslig markanvändning avser platser där människor vistas en längre tid av dagen men risken för exponering är liten. Mindre känslig markanvändning är enligt plan- och bygglagen kopplade till främst arbetsplatser där barn inte vistas. Den avser industri-, handels-, kontor-, och andra centrumändamål samt hotell.

Inom planområdet finns markanvändningen park. Riskbedömningen för exponering inom park liknar den för känslig markanvändning. Att människor plockar och äter bär, frukt och svamp som tagit upp föroreningar hör bland annat till riskbilden. Även risken för att små barn ska äta jord utgör exempel på förutsättningar för denna saneringsnivå.

Vid markåtgärder inom kvartersmark eller inom parkområde behöver därför föroreningarna avhjälpas genom att schakta bort föroreningen från den berörda ytan. Det är inte tillåtet att gräva eller sanera i ett förorenat område utan att först anmäla det till kommunens miljöenhet. Blankett finns på kommunens hemsida och anmälan ska skickas in i god tid, minst sex veckor innan åtgärderna påbörjas.

I plankartan har en bestämmelse gällande att startbesked inte får ges förrän markförorening har avhjälpts enligt plan- och bygglagen 4 kapitlet 14 §. På så vis kan avhjälpandet av föroreningarna samordnas med grundläggningsarbeten för den nya bebyggelsen.

---

## Radon

Radon är en osynlig och luktfri gas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. När gasen i sin tur sönderfaller bildas så kallade radondöttrar, som är radioaktiva metallatomer. Radondöttrar fastnar på damm som vi andas in och kommer på så sätt ner i luftrör och lungor. Radon kan orsaka lungcancer.

Radon finns överallt, i marken, i luften och i vattnet. Radon i bostäder kan komma från tre olika källor:

- Marken under och runt huset
- Byggnadsmaterial
- Vattnet som används i hushållet

Planområdet är i översiktliga undersökningar klassat som normalriskområde för radon. Radonsäkert bostadsbyggande förordas.

## Farligt godsled

Planområdet ligger i närhet till Nya Boråsvägen (väg 154) som är rekommenderad väg för farligt gods. Området som föreslås bebyggas med bostäder är beläget mer än 100 meter från väg 154 och bakom befintlig bebyggelse för småindustri. Därför anses ingen riskanalys vara nödvändig att genomföra. I plankartan läggs en egenskapsbestämmelse (b<sub>1</sub>) in om att luftintag ska placeras högt och på motsatt sida från transportled för farligt gods.

## Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljöns kvalitet inom 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Detaljplanen berör främst miljömålen *God bebyggd miljö*, *Begränsad klimatpåverkan* och *Gifrfri miljö*.

Planområdet ligger i anslutning till befintlig bebyggelse i form av både äldreboende och olika typer av bostäder. En exploatering av området med olika typer av bebyggelse innebär en förtätning där befintlig infrastruktur kan nyttjas mer effektivt.

I den norra delen av planområdet kommer fortsatt ett parkområde finnas kvar och området är därmed tillgängligt för människor. Inom gångavstånd från planområdet finns möjligheter att åka kollektivt i form av buss och därmed minska behovet av bil. Detta bidrar till att både miljömålet *God bebyggd miljö* och *Begränsad klimatpåverkan* kan uppfyllas.

I och med att delar av planområdet har förhöjda halter av föroreningar kommer marken att saneras innan den bebyggs. Detta bidrar till att miljömålet *Gifrfri miljö* kan uppfyllas för planområdet.

## Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter 1 juli 2017 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte befintligt regelverk gällande ljudnivåer inomhus. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan klockan 22.00 och 06.00 vid fasaden. Om bullret överskrider vid en uteplats, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06.00 och 22.00.

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

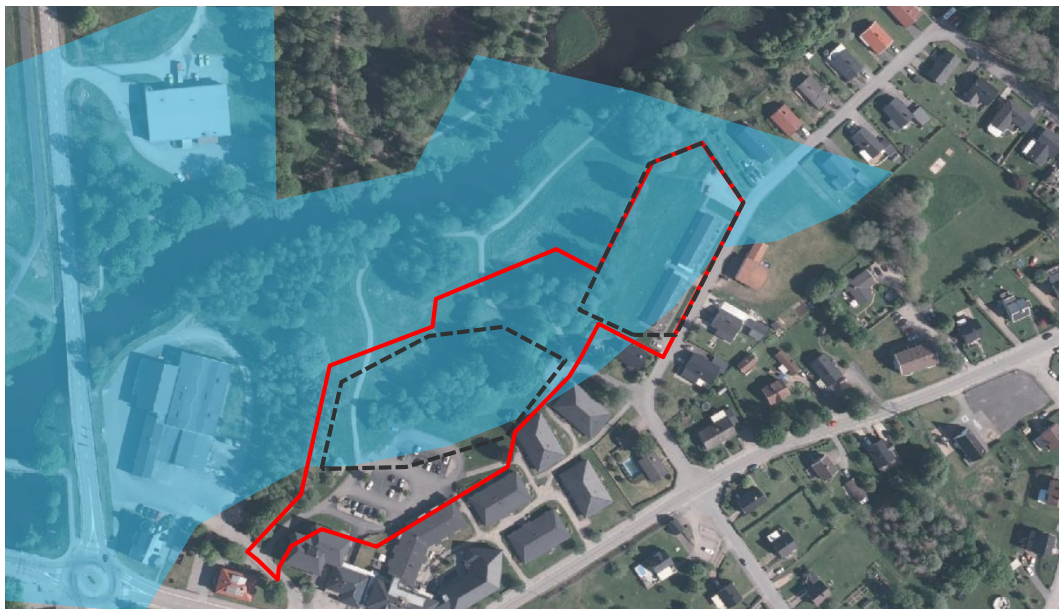
För Brogatan (väg 156) som är en anslutande väg från planområdet är antalet ÅDT (årsmedeldygntrafik) 2 072 fordon och för Nya Boråsvägen (väg 154) är ÅDT 4 813 fordon. Båda vägarna har en hastighetsgräns på 50 km/h.

Genom Boverkets beräkningsmall "Hur mycket bullrar vägtrafiken" har en uppskattning av bullernivåerna för planområdet genomförts. Uppskattningen visar att buller från Nya Boråsvägen med ett avstånd på cirka 80 meter till planerad bebyggelse kommer att ge en ljudnivå vid fasad på cirka 53dB(A). Motsvarande buller från Brovägen kommer att ligga under 50 dB(A) vid byggnadernas fasad. Eftersom ljudnivåerna är mer än 5 dB(A) lägre än gällande riktvärde kommer någon vidare utredning av buller inte att genomföras.

## Strandskydd

### Område för upphävande

Planområdet ligger inom ett avstånd på 100 meter från Ätran och omfattas därmed av strandskydd. Området finns utpekade som LIS – område i den kommunala översiktsplanen. Området består idag av park, bostäder och parkering.



Inom de områden som är markerade med svart streckad linje föreslås strandskyddet upphävas.

### Strandskyddets syfte

Strandskydd gäller vid hav, vid insjöar och vid vattendrag. Skyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens

tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv enligt 7 kapitlet 13 § miljöbalken.

Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kapitlet 18 c § p 1 – 6 miljöbalken. I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §. I det aktuella fallet är det framför allt 18 c § punkt 1 samt 18 e § 1 och 2 som åberopas för ett upphävande av strandskyddet i denna plan.

### **Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet**

Särskilt skäl enligt 7 kapitlet 18 c § p. 1:

*Det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Särskilt skäl enligt 7 kapitlet 18 d §:

*Det område som upphävandet avser är inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen där ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.*

### **Motivering för upphävande av strandskydd**

De delar i planförslaget som upphävandet av strandskyddet avser är redan till stor del exploaterade med bostäder och parkeringsytor. Mellan den tänka bebyggelsen och strandlinjen kommer en park att finnas som långsiktigt tryggar allmänhetens tillgång till strandområdet och bevarar goda livsvillkor för djur- och växtliv.

Planområdet är utpekade som LIS-område i översiktsplanen med motivering att området är lämpligt för utveckling av landsbygden i och med att området utvecklas genom förnyelse av befintlig bebyggelse som förtätning och expansion av Svenljunga tätort i enlighet med antagen översiktsplan för Svenljunga kommun. Vidare är det positivt för miljön med sanering av förorenad mark i och intill Ätran.

Planförslaget innebär en förtätning av Svenljunga tätort med bebyggelse i form av flerbostadshus samtidigt som ett område närmast Ätran bevaras med ett parkområde. Allmänheten har därmed tillgång till området närmast Ätran, vilket gör att strandskyddets syften kan tillgodoses långsiktigt samtidigt som Svenljunga tätort förtätas och utvecklas.

Upphävandet av strandskyddet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan a<sub>1</sub> – strandskyddet är upphävt inom kvartersmark.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Planerad bebyggelse ansluts till befintliga ledningar. Dagens VA-system klarar den ökning av bostäder som planförslaget innebär.

### **Dagvatten**

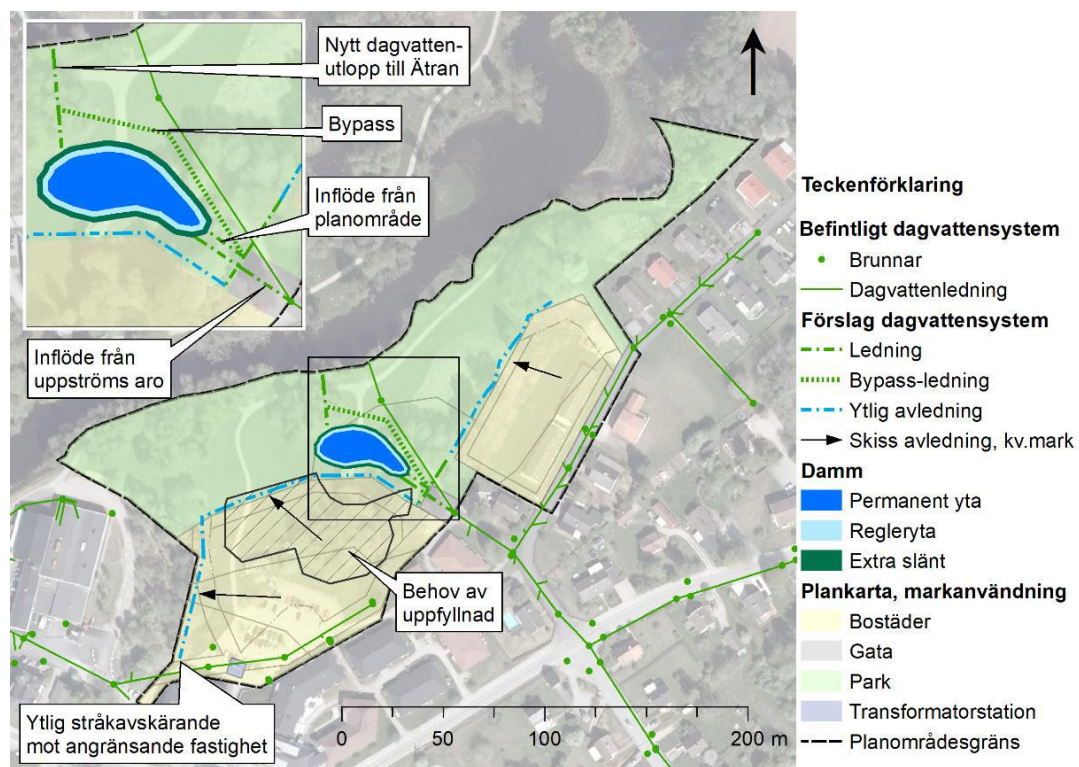
Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för dagvattenavledning. Dagvattnet avleds i nuläget via en ledning genom planområdet till recipienten Ätran. Kommunen vill erhålla rening av dagvatten i en större omfattning

innan det når recipienten och har därför låtit beställa en dagvattenutredning, daterad 2020-03-24.

I dagvattenutredningen föreslås en systemlösning med fokus på att rena dagvatten. Systemlösningen ska omhänderta dagvatten från planområdet, men även dagvatten från uppströmsliggande avrinningsområde som utgör cirka 13 hektar. Reningsanläggningen som föreslås behöver därför vara en större och uppsamlade anläggning, varpå en dagvattendamm föreslås.

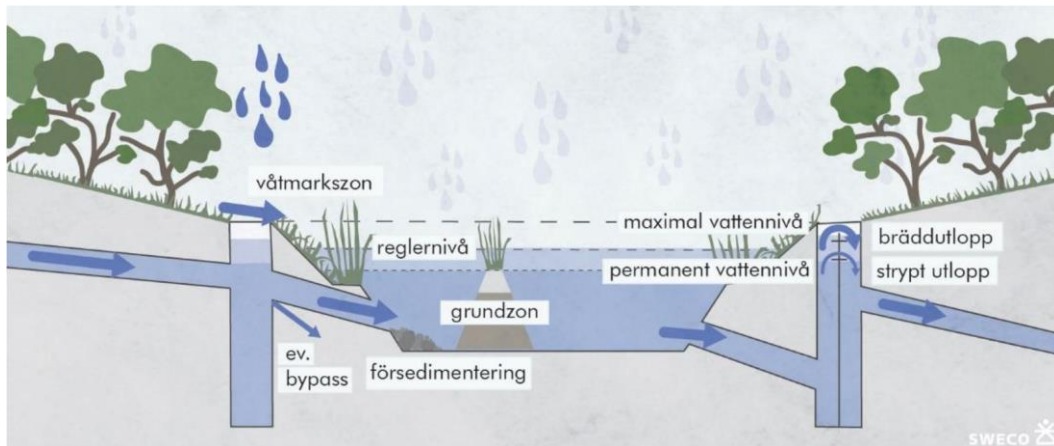
Dagvatten från kvartersmark inom planområdet avleds till dagvattendamm via ytliga avledningsstråk för att bidra till en trög avledning och utjämna vid höga flöden. Ytlig avledning innebär att dagvattenledningar inte förläggs under mark och att husdränering därmed behöver kopplas på befintligt dagvattensystem i Strömgatan och Ågatan. Alternativt sker istället avledning från kvartersmark till dagvattendamm i nya dagvattenledningar. Väljs detta alternativ kan dräneringen anslutas till de nya dagvattenledningarna.

Genom den föreslagna dagvattenlösningen finns potential för att bidra till ett flertal ekosystemtjänster som rekreation, biologisk mångfald, luftrening och bullerreducering.



Bilden visar på en översiktlig principskiss över föreslagen systemlösning för dagvattenhantering (Sweco, 2020). Observera att planavgränsningen i kartan är från granskning 1 och planområdet har efter det minskats.





Bilden visar principutformningen av dammen (Sweco, 2020).

## Avfallshantering

Planområdet omfattas i dagsläget av avfallshantering som Svenljunga kommun ansvarar för. Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering.

Från 2027 kommer nya regler om fastighetsnära insamling att gälla som innebär att insamling av förpackningar (glas, papper, plast och metall) ska lösas inom den egna fastigheten. Handbok från Avfall Sverige, handbok för avfallsutrymmen – *Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*, beskriver både utformning av avfallsutrymmen samt framkomlighet för inhämtningsfordon och personal samt arbetsmiljö för hur hämtning av avfall kan ske.

## El, fiber och uppvärmning

Planområdet är anslutet till befintligt distributionsnät för elektricitet som Vattenfall ansvarar för. Ledningar för fjärrvärme och fiber finns i anslutning till planområdet. Ny bebyggelse ansluts till befintligt distributionsnät för el, fjärrvärme och fiber.

## Sociala frågor

### Jämställdhet

Alla ska ha lika förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, att handla, möjlighet till aktiviteter, möjlighet till boende för hela livet med mera. Detta oavsett om man har bil, åker kollektivt eller går och cyklar.

Aktuellt planområde ligger i de centrala delarna av Svenljunga kommun vilket gör det tillgängligt för människor att nå matbutik, hälsocentral, förskola, skola med olika transportsätt. I närheten av planområdet finns även en busshållplats.

### Tillgänglighet

Krav på tillgänglighet regleras i plan- och bygglagen (PBL) samt i plan- och byggförordningen (PBF) och förtydligas bland annat genom Boverkets byggregler (BBR).

Syftet med regleringarna är att människor ska ha möjlighet att delta i samhället på lika villkor, oavsett om personer har full rörlighet eller nedsatt rörelseförmåga/orienteringsförmåga. Tillgänglighetskravet gäller byggnader och vissa bygglovspliktiga anläggningar och finns som utformningskrav, tomtkrav och tekniska egenskapskrav. Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler följs.

Planområdet är sedan tidigare delvis bebyggt. I samband med bygglovsprövning ska tillgänglighetsfrågorna beaktas.

### Barnperspektivet

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn i alla åldrar. Lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter trädde i kraft den 1 januari 2020. Beslutet innebar ett förtydligande av att domstolar och rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av barnkonventionen. Barns rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn.

En inkorporering av barnkonventionen bidrar till att synliggöra barnens rättigheter. Det är ett bra sätt att skapa en grund för ett mer barnrättsbaserat synsätt i all offentlig verksamhet.

Det finns en gång- och cykelväg som går både inom och utanför planområdet. För att öka trafiksäkerheten för barn och unga som är de mest sårbara i trafikmiljöer kommer gång- och cykelvägen att flyttas väster om parkeringen på fastigheten Torstorp 1:24. Genom en sådan lösning ökar trafiksäkerheten för barn och unga och olycksrisken kan också minskas ytterligare jämfört med om en gång- och cykelväg hade fått gå genom parkeringsområdet på fastigheten Torstorp 1:76.

Delvis inom och utanför planområdet finns ett större parkområde (Nya Thilanderska parken) som med fördel kan användas för utevistelse och aktiviteter för barn och unga.

Utanför planområdet finns säkra vägar i form av trottoarer som gör att barn och unga kan ta sig säkert till skola och aktiviteter. För att öka trafiksäkerheten ytterligare för barn och unga bör man i samband med planändringar i framtiden fundera på möjligheterna att separera gång- och cykelvägar från trafikområde för fordon. Det skulle minska olycksrisken ytterligare.

---

## Planförslag

### Bebyggelseområden, kvartersmark

Kvartersmarken är lokaliserad till det område som bedöms lämpligast för bebyggelse med hänsyn till bland annat närheten till befintlig bebyggelse, allmänna intressen och Åtran.

#### Kvartersmark (B) Bostäder

Inom B-området längs Strömgatan får bebyggelse uppföras med en maximal exploateringsgrad om 20 procent per fastighetsarea. Det innebär att en fastighet på 900 kvadratmeter får byggas med byggnader som tillsammans upptar en byggnadsarea på högst 180 kvadratmeter. Byggnadsarea är den yta en byggnad upptar på marken.

Bebyggelsen längs med Strömgatan får en tillåten nockhöjd på högst 12 meter vilket motsvarar två till tre våningar. Nockhöjd är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertakets högsta del. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Höjden är anpassad så att en god byggd miljö uppnås och möjliggör utveckling av bebyggelsen i linje med dagens behov. Området ges också en bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från eller sammanbyggas i fastighetsgräns, samt för komplementbyggnader en meter från fastighetsgräns. Inom området införs även bestämmelse om att marken ska vara högre än +144,2 meter över nollplanet (RH2000) för att säkerställa att fastigheterna inte svämmas över vid Åtrans högsta flöde. Strandskyddet upphävs även inom området.

Inom området finns ett avtalsservitut för kraftledning. Kraftledningen säkerställs i plankartan med u<sub>1</sub>-område (markreservat för underjordiska ledningar) och prickmark (mark där byggnader inte får uppföras).

#### Kvartersmark (BC) Bostäder och Centrum

För att möta den efterfrågan på bostäder som finns, att använda marken på ett effektivt sätt och för att förtäta centralorten så föreslås en bebyggelse inom planområdet som skiljer sig från omkringliggande bebyggelse. Inom området tillåts, förutom bostäder, även centrumverksamheter. Planbestämmelsen C-centrum tillåter kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. I detta fall är tanken att verksamheterna ska ha koppling till de boendes behov eller till nytta för parkens besökare. Det kan vara verksamheter som café, samlingslokaler, frisör och mindre butiker. Stora handelsetableringar bedöms ej lämpliga på platsen.

Den tillkommande bebyggelsen har en tillåten nockhöjd på 20 meter, vilket motsvarar fem våningar. Byggnader med fem våningar kommer att behöva brandskyddade trapphus för att säkerställa utrymningsvägar. Bebyggelsen får uppföras med en maximal exploateringsgrad om 20 procent sammanlagd byggnadsarea per fastighet. Detta anses vara en rimlig exploateringsgrad i ett centralt läge i Svenljunga. Området ges bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från eller sammanbyggas i fastighetsgräns och komplementbyggnader en meter från fastighetsgräns.

Området får vidare en bestämmelse om att friskluftsintag ska placeras på tak eller sida bort från väg 154 samt en planbestämmelse om att startbesked inte får ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän avhjälpande av markföreningar har kommit till stånd.

För att kunna hantera dagvatten och minska risken för översvämningar införs bestämmelser som innebär att marken ska vara högre än +144,2 meter över nollplanet (RH2000), luta så att avrinning sker mot dagvattendammen samt att byggnader ska utföras så att de inte skadas av ytligt avrinnande vatten upp till nivån +144,5 meter (RH2000). Inom området upphävs även strandskyddet.

Inom området finns ett avtalsservitut för kraftledning, vattenledning och spillvattenledning. Ledningarna säkerställs i plankartan med  $u_1$ -område (markreservat för underjordiska ledningar) och prickmark.

För de nya bostäderna uppskattas parkeringsbehovet till cirka 44 parkeringsplatser. Parkering för de nya bostäderna ska anordnas inom den egna fastigheten i anslutning till infarten från Strömgatan, med undantag för parkeringar för rörelsehindrade vilka placeras inom 25 meter från entré i enlighet med Boverkets byggregler.

Äldreboendet har idag cirka 46 parkeringsplatser och Svenljunga verksamhetslokaler AB ska köpa mer mark för att kunna tillgodose parkeringsbehovet av ytterligare parkeringsplatser. Parkeringsytan behöver dock byggas om för att kompensera för den parkeringsyta som istället kommer ingå i fastighet Torstorp 1:277. Det finns idag cirka 46 parkeringsplatser och med en annan utformning av parkeringsytan samtidigt som mer mark tillkommer i väst är det möjligt att bibehålla dessa och även få till fler parkeringsplatser. Parkeringen angörs via Ågatan. Området har även försetts med korsmark. Det innebär att endast komplementbyggnader får uppföras inom området till en högsta nockhöjd på fem meter. Därigenom kan till exempel sophus, cykelgarage eller annat som kan behövas för äldreboendets verksamhet byggas. Byggnaderna behöver även utformas med friskluftsintag bort från väg 154, att markens höjd är anpassad för att främja en god avledning av dagvatten, byggnaderna är säkrade från ytligt avrinnande vatten och att marken avhjälpas från föroreningar innan byggnation sker. Strandskyddet är även här upphävt.

Inom området finns ett avtalsservitut för kraftledning, vattenledning och spillvattenledning. Ledningarna säkerställs i plankartan med  $u_1$ -område (markreservat för underjordiska ledningar) och prickmark.

### **Kvartersmark (E<sub>1</sub>) Transformatorstation**

Det finns en befintlig transformatorstation på dagens befintliga parkering. I planförslaget säkras denna funktion genom att ett cirka 10 x 10 meter stort område planläggs för transformatorstation (E<sub>1</sub>). Inga brännbara byggnader får placeras närmare än fem meter till transformatorstation samt icke brännbara byggnader kan placeras närmare än två meter till transformatorstation. Detta säkerställs med prickmark i plankartan.

Inom E<sub>1</sub> (transformatorstation) tillåts byggnader med en maximal nockhöjd på fem meter. Södra delen får dock inte bebyggas eftersom den ska vara tillgänglig för trafik och varuleveranser till äldreboendet. Detta säkerställs med prickmark och bestämmelsen  $n_3$  (Marken ska vara tillgänglig för trafik). Strandskyddet är även här upphävt.

### **Allmän platsmark**

#### **Allmän plats (PARK), park**

Planförslaget ligger delvis inom nya Thilanderska parken.

Grosshandlare A P Thilander överlämnade genom gåvobrev 1947 lägenheten Slätting nr 2 om 2,4550 hektar till Svenljunga köping. Köpingen förband sig till att överlämna ett

.....

område om ca 4 000 kvadratmeter till Svenljunga församling. På resterande av lägenheten/fastigheten skulle därefter en park/plantering anläggas och lämpligt område skulle avskiljas för lekplats.

År 1989 ansökte Svenljunga kommun om permutation hos Kammarkollegiet. Kommunen ville ta i anspråk fastighet Svenljunga 5:56 (där gamla Thilanderska parken ligger) för att bygga ett nytt förvaltningshus. Man uppskattade att cirka 10 000 kvadratmeter behövde ianspråkta. Permutationen som föregick marköverlåtelsen godkände att kommunhuset fick byggas på fastigheten Svenljunga 5:56, i utbyte mot att mark avsattes för ändamålet park inom fastigheten Torstorp 1:24. Den faktiska storleken på området som kommunhuset idag upptar är cirka 6 500 kvadratmeter.

Nya Thilanderska parken är planlagd som park och säkerställs på så vis genom gällande detaljplaner. Aktuellt planförslag innebär att ett område som idag är planlagt för parkändamål kommer att bli kvartermark för bostäder och centrumverksamhet. Den del av Torstorp 1:24 som kvarstår som park är cirka 11 000 kvadratmeter. Planförslaget är därmed förenligt med permutationen med god marginal.

Parken inom planområdet har ett egenskapsområde som är avsatt för dagvattenhantering där kommunen avser att anlägga en öppen dagvattenlösning med reningsfunktion och fördröjning innan vattnet släpps ut i ytvattentäkten Ätran. Dagvattendammen kan utformas på ett sätt som bidrar till parkens kvaliteter.

Den bebyggelse som planförslaget tillåter bidrar genom ett ökat antal boende till att parken får mer liv och blir mer använd än idag. Ytan som är planlagd som PARK är ansluten till allmän platsmark GATA på två ställen för att det ska vara lätt att ta sig till parken och göra den tillgänglig för allmänheten. Ett område i den sydvästra delen tillkommer som park för att säkerställa en gång- och cykelväg till parken.

Även inom parkområdet har det påträffats förorenade massor. Vid markarbeten i parken behöver dessa föroreningar avhjälpas.

#### **Ekosystemtjänster inom parkmiljön**

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Dessa tjänster produceras av ekosystemen och är alltså gratis. Exempel på ekosystemtjänster är pollinering (som utförs av pollinerande insekter eller andra djur), skydd mot naturkatastrofer som översvämningar och jordskred, vattenrening via till exempel våtmarker eller musslor, skadedjursbekämpning (som utförs av naturliga fiender, kan vara både insekter, svampar, bakterier och virus), grönytor för rekreation, reduktion av partikelhalter och växthusgaser samt bildandet av bördig jord.

Ekosystemtjänster definieras och delas in i fyra olika grupper utifrån vilken funktion de har. Dessa grupper kallas producerande, reglerande, kulturella och understödjande ekosystemtjänster.

Biotoper kan tillkomma genom att parkmiljön förses med växter och livsmiljöer som gynnar varierade arter. Grönskan kan fungera som skydd mot extremväder och vara klimatreglerande. Den kan även bidra till att reducera buller och förbättra luftkvaliteten.

Ytor för fördröjning och rening av dagvatten avsätts i planförslaget. Genom att anordna ett välfungerande omhändertagande av dagvatten kan risk för översvämning minskas. Dessa ytor blir även biotoper för många insekter och växter.

Närheten till rekreation för de boende i området bidrar till goda möjligheter till fysisk aktivitet. Inom parken skapas mötesplatser och parkmiljöns estetiska aspekter bidrar med upplevelser och välbefinnande.

### Allmän plats (GATA), Gata

För området BC (Bostäder och Centrum) kommer anslutning att ske från Strömgatan, via allmän plats GATA i mitten av planområdet. För området B (Bostäder) kommer befintliga in- och utfarer mot Strömgatan att kunna behållas. Kvartersmarken med användningen BC (bostäder) vid äldreboendet angörs från Ågatan, via allmän plats GATA, på samma sätt som idag.

Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att göra en uppskattning av den förväntade trafikökningen i samband med planförslagets genomförande. Resultatet är en trafikstring med 43 bilresor per dygn. Gatustrukturen bedöms kunna hantera denna trafikökning och det blir inte någon betydande ökning av trafiken vid korsningen Ullasjövägen/Ågatan.

Gång- och cykeltrafik kommer att anslutas till befintligt gång- och cykelnät inom gata och i parkmiljön. GC-vägar inom kvartersmark föreslås beläggas med asfalt medan gång- och cykelvägar inom parkområdet med fördel kan vara belagda med grus.

I samband med nybyggnation bör PostNord kontaktas i god tid för godkännande av postmottagning. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte delas ut till adressen. Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

## Administrativa bestämmelser

- u<sub>1</sub> Inom planområdet finns underjordiska ledningar. Några av dessa skyddas med bestämmelsen u<sub>1</sub> på plankartan. De ledningar som ligger utanför markreservatet bör flyttas i samband med detaljplanens genomförande.
- a<sub>1</sub> Inom kvartersmarken är strandskyddet upphävt.
- a<sub>2</sub> Inom den sydöstra delen av kvartersmarken med användningen BC (bostäder, centrum) har markföroreningar påträffats. Marken inom detta område måste därför efterbehandlas (saneras) innan den kan användas för bostadsändamål. Det är därför ett krav i detaljplanen att detta ska ske innan kommunen beviljar startbesked för byggnation.
- a<sub>3</sub> Inom kvartersmarken BC är det ett krav att byggnader inte får upplåtas förrän marken överensstämmer med bestämmelsen n<sub>1</sub>. Detta för att säkerställa att markens höjd inte är lägre än + 144,2 meter över nollplanet för att kunna hantera dagvatten och minska risken för översvämningar.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planarbetet påbörjades under hösten 2017.

Samråd	Maj 2018
Granskning	Hösten 2020
Granskning 2	Sommaren 2023
Antagning	Vår 2024
Laga kraft	Vår 2024, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser i plan- och bygglagens mening. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för kvartersmarken.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kvartersmarken för bostäder och centrum (BC) längst norr ut föreslås regleras till fastigheten Torstorp 1:277, som Svenljunga kommun därefter avyttrar till en exploatör. Fastigheterna med bestämmelsen B- bostäder längs med Strömgatan föreslås utökas med mark från den kommunala fastigheten Torstorp 1:65. Plats som är utlagd som allmän platsmark ska ägas av kommunen och regleras därmed till någon av de kommunala fastigheterna. Kvartersmark längst söder ut föreslås regleras till Torstorp 1:76. En ny fastighet föreslås bildas för transformatorstationen vid parkeringsytan. Under rubriken *Fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet* redovisas ett förslag på hur fastigheterna kommer att förändras när planen får laga kraft.

### Servitut och ledningsrätter

Det finns flera servitut och ledningsrätter inom planområdet. I plankartan avsätts markreservat för underjordiska ledningar. De ledningar som ligger utanför dessa reservat bör flyttas och i samband med detaljplanens genomförande bör servitut för ledningar eller ledningsrätter upprättas eller ändras inom planområdet. Det åligger ledningens huvudman att se till att nödvändiga servitut och ledningsrätt finns. I de fall sådana inte finns bör det instiftas snarast.

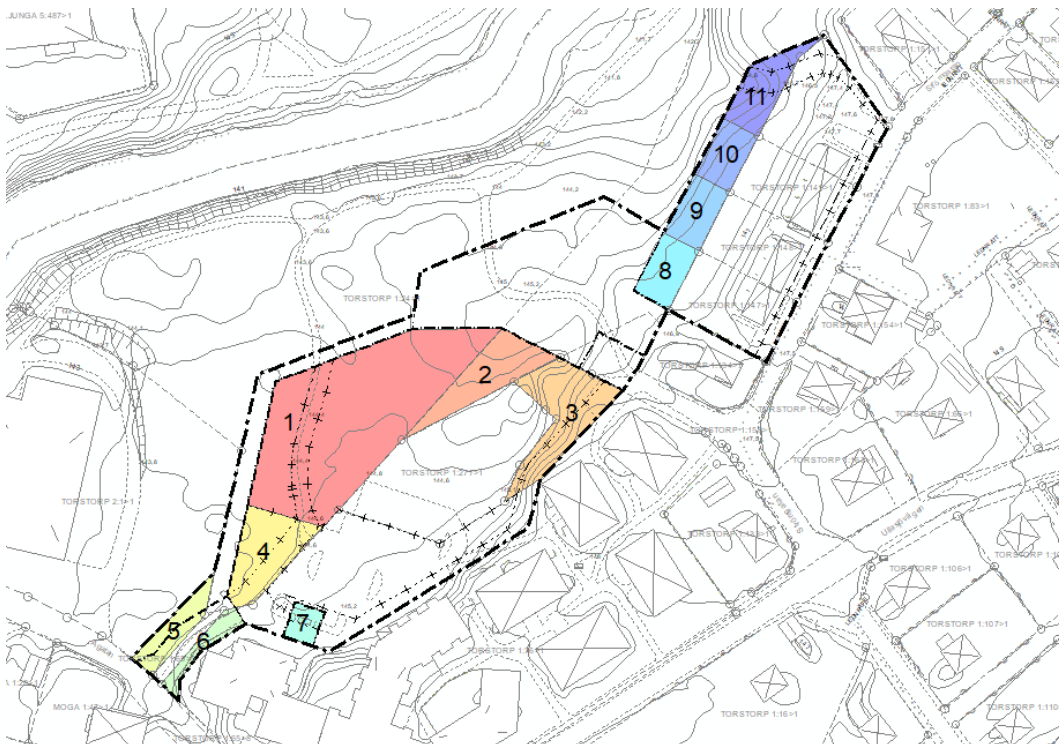
Belastad fastighet	Ägare	Servitut/Ledningsrätt
Torstorp 1:24	Svenljunga kommun	15-IM-80/10189.1 (Avtalsservitut Regnvattenledning) 1465IM-03/38554.1 (Avtalsservitut Elledning med mera)
Torstorp 1:65	Svenljunga kommun	1465-522.1 (Ledningsrätt för fjärrvärmeledning) 1465IM-03/38554.1 (Avtalsservitut Elledning med mera)

		15-IM4-77/3038.1 (Avtalsservitut kraftledning) utanför planområdet 15-IM4-78/1655.1 (Avtalsservitut Elledning med mera) utanför planområdet 15-IM4-78/6390.2 (Avtalsservitut kraftledning) utanför planområdet 1465IM-03/38555.1 (Avtalsservitut Elledning med mera) utanför planområdet D201700715444:1.1 (Avtalsservitut kraftledning) utanför planområdet
Torstorp 1:76	Svenljunga verksamhetslokaler AB	1465IM-03/38554.1 (Avtalsservitut ledning med mera) 15-IM4-72/5703.1 (Avtalsservitut ledning) 15-IM4-72/7859.1 (Avtalsservitut ledning) 1465-522.1 (Ledningsrätt för fjärrvärmeledning) utanför planområdet.

### Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet och planförslaget ger inte heller upphov till att några gemensamhetsanläggningar bör skapas.

### Fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet



Kartan visar områden där fastighetsreglering kan bli aktuellt till följd av planförslaget.

Nr på kartan	Berörd area	Överförs från fastighet	Överförs till fastighet	Konsekvens
1	2 560 m <sup>2</sup>	Torstorp 1:24	Torstorp 1:277	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Bostäder, Centrum)



2	480 m <sup>2</sup>	Torstorp 1:65	Torstorp 1:277	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Bostäder, Centrum)
3	1351 m <sup>2</sup>	Torstorp 1:76	Torstorp 1:277	Mark övergår till fastigheten Torstorp 1:277
4	518 m <sup>2</sup>	Torstorp 1:24	Torstorp 1:76	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Bostäder, Vård)
5	249 m <sup>2</sup>	Torstorp 2:1	Torstorp 1:65>5	Mark regleras från kvartersmark till allmän plats (Gata)
6	155 m <sup>2</sup>	Torstorp 1:76	Torstorp 1:65>5	Mark regleras från kvartersmark till allmän plats (Gata)
7	117 m <sup>2</sup>	Torstorp 1:76	Ny fastighet	Mark övergår till nybildad fastighet (Transformatorstation)
8	270 m <sup>2</sup>	Torstorp 1:65	Torstorp 1:147	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Bostäder)
9	274 m <sup>2</sup>	Torstorp 1:65	Torstorp 1:148	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Bostäder)
10	256 m <sup>2</sup>	Torstorp 1:65	Torstorp 1:149	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Bostäder)
11	349 m <sup>2</sup>	Torstorp 1:65	Torstorp 1:150	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Bostäder)

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Svenljunga kommun står för kostnaderna för upprättande av detaljplan och framtagande av dess underlag.

Kommunen avser sälja fastigheten Torstorp 1:277 och reglera delar av Torstorp 1:65 till bostadsfastigheterna vid Strömvägen, enligt marknadsmässigt pris.

### Lantmäteriförrättning

Kommunen initierar nödvändiga lantmäteriförrättningar. Fastighetsbildningen bekostas med stöd av köpeavtal framtagna av kommunen.

### Avtal

Köpeavtal upprättas med framtida exploatörer. Markanvisningsavtal är inte aktuellt i nuläget.

### Kostnader för genomförande

Kommunen bekostar iordningställande av allmän platsmark. Exploatören/fastighetsägaren bekostar åtgärder inom kvartersmarken.

Anslutningar till ledningsnät bekostas av fastighetsägaren. Vid konflikt med planerad bebyggelse kan ledningar komma att behöva flyttas. Flytt av ledningar bekostas av den som begär flytten. Det åligger ledningens huvudman att se till att nödvändiga servitut och ledningsrätt finns.

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

Följande utredningar har genomförts under planarbetet:

- Dagvatten-, skyfall- och översvämningssutredning (Sweco)
- Översiktlig geotekniskt PM och MUR (Tyréns)
- Detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning (ÅF/AFRY)
- Översiktlig miljöteknisk undersökning (Structor)
- Mini naturvärdesinventering (Svenljunga kommuns ekolog)

---

## Ledningar

Det finns flera olika ledningar inom planområdet. Ledningarna korsar planområdet på flera ställen och alla ledningar har därför inte kunnat säkras med ledningsreservat i plankartan. För befintliga ledningar gäller att markförlagda kablar inte får byggas över och säkerhetsavstånd till anläggningar måste uppfylla det som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vid schaktningsarbeten ska kabelutsättning beställas via <https://www.ledningskollen.se/>.

Vid arbete nära Vattenfalls ledningar ska bevakning beställas via: <https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/>. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00. Kostnaden för utryckningen debiteras då beställaren.

Vid exploatering bör ledningar samförläggas inom markreservat för underjordiska ledningar i plankartan. Det åligger exploitören att säkerställa ledningarnas läge inför detaljplanens genomförande, genom att beställa ledningsvisning. Flytt av ledningar bekostas av den som begär flytten. Det åligger ledningens huvudman att se till att nödvändiga servitut och ledningsrätt finns.

## Byggnadstekniskt

Om underjordiska källare eller garage ska byggas kan det kräva bortledning av grundvatten. Bortledning av grundvatten kan vara tillståndspliktigt enligt 11 kapitlet miljöbalken. Om åtgärden bedöms som tillståndspliktig ska samråd genomföras i tidigt skede med Länsstyrelsens enhet för vattenärenden. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

## Höjdsättning

Lågpunkten inom fastigheten Torstorp 1:277 med flera föreslås fyllas ut så att marknivån blir minst +144,2 meter. Marken utformas så att dagvatten kan avrinna från området i riktning mot den planerade dagvattenanläggningen. Byggnader ska grundläggas så att översvämmande vatten inte orsakar skador på byggnader upp till +144,5 meter över nollplanet.

Gatumark bör höjdsättas så att den är lägre än intilliggande kvartersmark för att minska risken för att dagvatten rinner över på kvartersmarken.

## Parkering

Svenljunga kommun har ingen beslutad parkeringsnorm utan bedömningar görs från fall till fall. Parkeringsbehovet inom planområdet har uppskattats till 1,2 per lägenhet. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och laddstolpar ska finnas enligt plan- och byggförordningen (2011:338) 3 kapitlet 20 b §.

## Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering. Väg inom planområdet ska möjliggöra framkomlighet för sopbilar. Plats för sopkärl ska finnas vid respektive fastighet.

---

## Medverkande tjänstemän

Ett flertal tjänstemän inom Svenljunga kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. Arbetet har sammanställts av Julia Lindahl, planarkitekt.

Granskningshandlingen har bearbetats av Diana Lindström och Anna Sara Bergkvist, planarkitekter Metria AB, i samarbete med Julia Lindahl.

Granskningshandling 2 har bearbetats av Diana Lindström, Leo Pedersen och Anna Sara Bergkvist, planarkitekter Sweco AB, i samarbete med Rebecka Avdic och Anja Piirainen.

Antagandehandlingar har bearbetats av Diana Lindström och Anna Sara Bergkvist, planarkitekter Sweco AB, i samarbete med Johanna Bengtsson, Linus Johansson och Morgan Jusinski på Svenljunga kommun.

---

Anja Piirainen  
Planarkitekt

Johanna Bengtsson  
Planarkitekt

Plan- och exploateringsenheten  
Svenljunga, 2024-01-31