



SVENLJUNGA
KOMMUN

Planbeskrivning

**Detaljplan för Svenljunga 4:28 m.fl,
Gamla lokstallarna och gamla snickeriet i Svenljunga
kommun, Västra Götalands Län**

**Samrådshandling
Standardförfarande**

Förvaltning/enhet	Plan- och exploateringsenheten
Datum	2024-02-01
Dnr	SBF-2023-43



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Process	5
Tidigare ställningstaganden	6
Platsens förutsättningar	12
Teknisk försörjning	36
Planförslag	38
Konsekvensbeskrivning	48
Hushållning av mark, vatten och naturresurser	48
Miljökvalitetsnormer	48
Hälsa och säkerhet	49
Trafik och buller	49
Utbyggnadsalternativ	49
Nollalternativet	50
Barnperspektivet	50
Genomförandebeskrivning	51
Organisatoriska frågor	51
Fastighetsrättsliga frågor	52
Ekonomiska frågor	53
Tekniska frågor	54
Medverkande tjänstepersoner	55

Planbeskrivning

Handlingar

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, 2024-01-31

Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning, 2024-02-01

Övriga handlingar

Fastighetsförteckning, 2024-01-15

Grundkarta, 2024-01-12

Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2023-12-19

Bilagor

Skugg-, volym- och gestaltungsstudie, Svenljunga kommun, 2024-01-31

PM – Riskbedömning Lokstallarna, Rejlers, 2023-11-29

Riskbedömning och platsspecifika riktvärden (PSRB) på del av före detta Lokstallsområdet, Svenljunga, AFRY, 2022-01-02

Miljöteknisk markundersökning på delar av fastigheterna Svenljunga 5:339, Svenljunga 4:61 m.fl. inom centrala Svenljunga tätort, AFRY, 2022-04-27

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling och förtätning med bostäder, samt att möjliggöra bostäder med vårdinslag i den sydvästra delen av planområdet.

Området har ett attraktivt läge i utkanten av centrala Svenljunga tätort. Genom användningarna bostäder och vård möjliggörs en förtätning av tätorten med variation av boendeformer.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i den södra delen av tätorten, direkt söder om Svenljunga tätorts centrum. Totalt utgör planområdet cirka 1,6 hektar fördelat på två ytor om respektive 7000 kvadratmeter och 9000 kvadratmeter. Planområdet har, med sin närhet till centrum, god tillgänglighet till service i form av bland annat butiker, skola, bank, apotek och restauranger. Omkringliggande bebyggelse består främst av bostäder av olika slag, och i östlig riktning även ett verksamhetsområde som är planlagt för småindustri. I det norra området fanns tidigare lokstallar och i den södra delen det gamla snickeriet. Genom området har banvallen tidigare sträckt sig i en nord-sydlig riktning, där det idag går en gång- och cykelväg samt stig.



Figur 1. Bilden visar planområdets läge i Svenljunga centralort. Planområdet är markerat med röd figur. Flygfoto från Lantmäteriet.

Markägoförhållanden, servitut och annan upplåtelse samt gränskvalité

Kindfast AB	Svenljunga 4:20
Kindfast AB	Svenljunga 4:28
Svenljunga kommun	Svenljunga 4:61
Svenljunga kommun	Svenljunga 4:65
Svenljunga Verksamhetslokaler AB	Svenljunga 5:30
Svenljunga kommun	Svenljunga 5:399

Fastigheterna Svenljunga 4:28 och Svenljunga 4:20 belastas med servitut för VA-ledningar.

Fastigheterna Svenljunga 4:61, Svenljunga 4:65 och Svenljunga 5:399 belastas med ledningsrätter för fjärrvärme samt tele.

Fastigheten Svenljunga 5:30 belastas av ledningsrätt för vatten och avlopp.

Gränserna inom planområdet har setts över inför planarbetet.

Process

Planprocessen för detaljplanen genomförs med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet 7 § plan och bygglagen (PBL). Standardförfarande kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan.

Myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda med flera, som har ett väsentligt intresse av planen, ska beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna. Politiska beslut tas om ändring och om hur det fortsatta arbetet ska bedrivas.

Standardförfarande



Figur 2. Processen för standardförfarande, Boverket.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Svenljunga kommun antogs av kommunfullmäktige den 2 november 2020.

I översiktsplanen är markanvändningen för aktuellt område utpekad som *tätort*. "Svenljunga kommun ska ha en god planberedskap för utbyggnad av regionala och kommunala kärnor. Inom befintlig tätort ska förtätning ske där det är möjligt och bostäder bör blandas med till exempel handel och service. Nya detaljplaner i kommunen bör ge möjlighet till både en- och flerbostadshus. Utbyggnadsområden bör inte ha längre än 300 meter till grönområde. Omhändertagande av dagvatten ska, i den utsträckning det är möjligt, fördröjas och omhändertas lokalt i form av öppna dagvattenlösningar. Bebyggelseutvecklingen ska stärka kopplingen till viktiga målpunkter. Bebyggelsen ska bidra till att stärka huvudstråk i syfte att skapa underlag för bland annat service. Äldre detaljplaner ska i samråd med näringsliv och invånare uppdateras efter dagens önskemål och förhållanden. Kommunen ska planera för att skapa en stabil tillgång till byggklara tomter i alla regionala och kommunala kärnor, i turordning anpassad till efterfrågan. Kommunen ska planera för ett varierat bostadsutbud som kan ge en fungerande flyttkedja."

Svenljunga tätort pekas ut som regional kärna i översiktsplanen, vilket innebär att kärnan har stor betydelse för offentlig och kommersiell service, näringsliv, boende och pendling i kommunen. I tätorten finns det en busstation som trafikerar ett flertal buslinjer som man kan nå större delar av regionen ifrån. För Svenljunga tätort framgår följande vägledning: Skapa attraktivt centrumområde med bred service och god kollektivtrafik. Utveckla den sociala miljön med tillgängliga och attraktiva allmänna platser. För att möta en ökad efterfrågan av mark och detaljplaner behöver mark- och planberedskapen ges en ökad strategisk betydelse. Planberedskap gäller både bostäder samt verksamheter. Svenljunga tätort ska förtätas och kompletteras med ny bebyggelse. Förtätning i de centrala delarna bör ske på höjden för en markeffektiv utbyggnad av bostäder.

I översiktsplanen finns ett utpekat gång- och cykelstråk som delvis är beläget inom planområdet. Av översiktsplanen framgår följande gällande gång- och cykeltrafik: "Viktiga målpunkter som noder, hållplatser, arbetsplatser, torg, offentlig- och kommersiell service ska kopplas samman bättre för gång- och cykeltrafikanter. Om möjligt vid planering; prioritera gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafiken för att öka möjligheten för ett alternativ till resande med bil. Utveckla cykelnätet både i tätorterna och mellan tätorterna. Tillkommande byggnation får inte försvåra planerade gång- och cykelstråk. Kommunen ska verka för att utveckla rekreativa gång- och cykelstråk till och i kommunen."

Den del av stråket som går genom planområdet planläggs som park och möjligheten finns att fortsatt ta sig genom området. Dessutom finns en nyanlagd gång- och cykelväg längs med Rydins väg och Hammarlinds väg.

Områdets allmänna intentioner bedöms ha stöd i översiktsplanen för Svenljunga kommun (2020-11-02).



Figur 3. Utdrag från Svenljunga kommun översiktsplan. Ungefärligt planområde är markerat med röd streckad linje.

Detaljplaner

Hela området är planlagt sedan tidigare. Inom aktuellt område finns fem olika gällande detaljplaner.

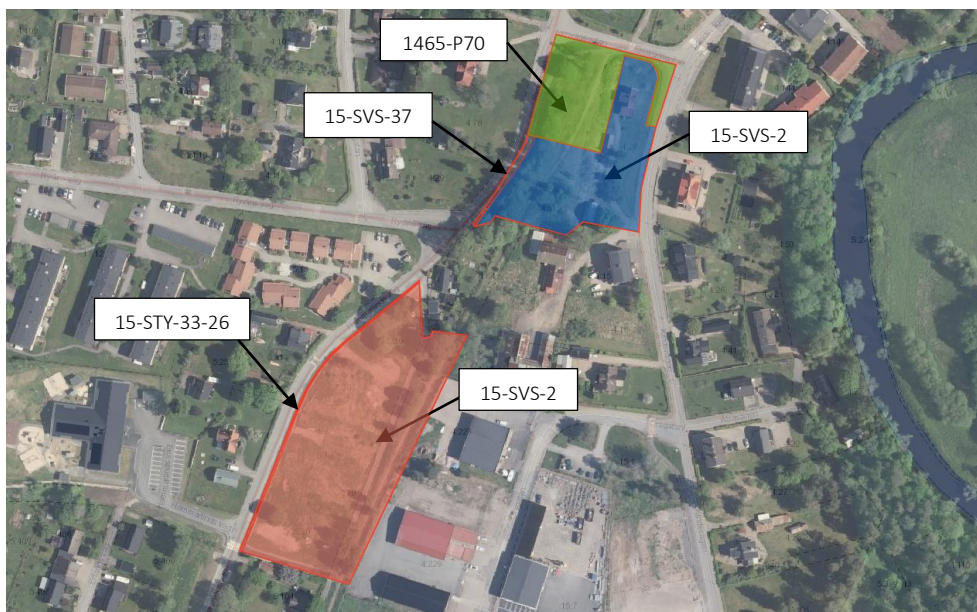
För den nordöstra och centrala delen av området som bland annat utgörs av en huvudbyggnad, gräsytor och träd gäller *Förslag till stadsplan för del av Svenljunga, köping i Älvsborgs län, centrala delen, 15-SVS-2* (se figur 5 på s.10).

För den södra delen av området som utgörs av gräsytor, ett fåtal träd och ett gång- och cykelstråk gäller *Förslag till stadsplan för del av Svenljunga, köping i Älvsborgs län, södra delen, 15-SVS-2* (se figur 6 på s.10).

För den nordvästra delen som bland annat utgörs av en gräsyta med träd samt en gångstig gäller *Detaljplan för Södra järnvägsgatan i Svenljunga kommun, Västra Götaland, 1465-P70* (se figur 7 på s.11).

För smal remsa längst norr med Hammarlinds väg gäller *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Svenljunga kommun – del av Svenljunga Landbogården 4:76 m.fl. fastigheter, Älvsborgs län, 15-SVS-37*.

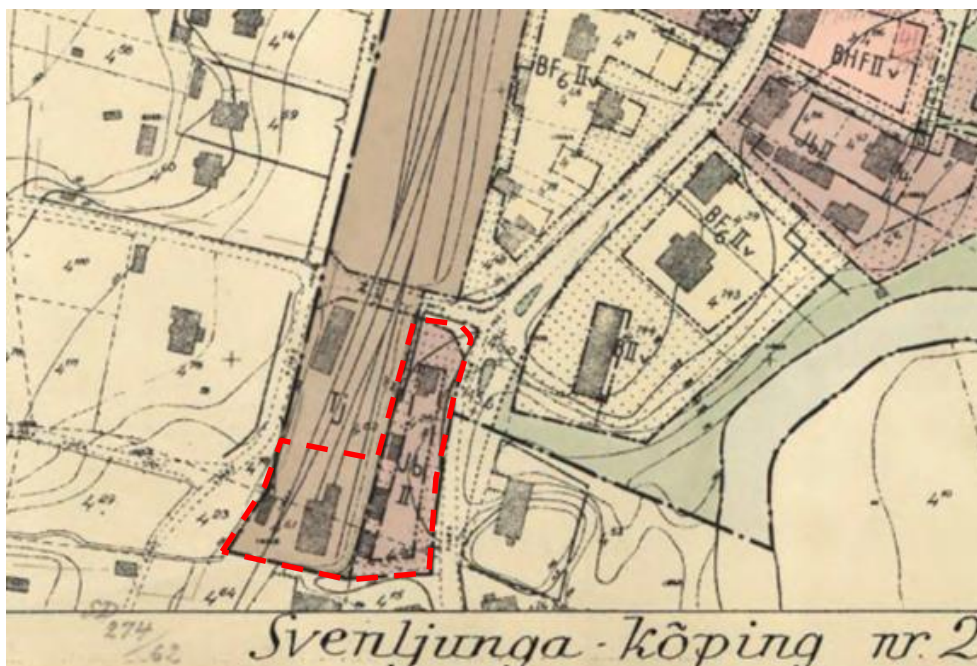
För smal remsa längst söder med Hammarlinds väg gäller, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen Svedjan norra delen Svenljunga, Svenljunga kommun, Älvsborgs län, 15-STY-33-26*.



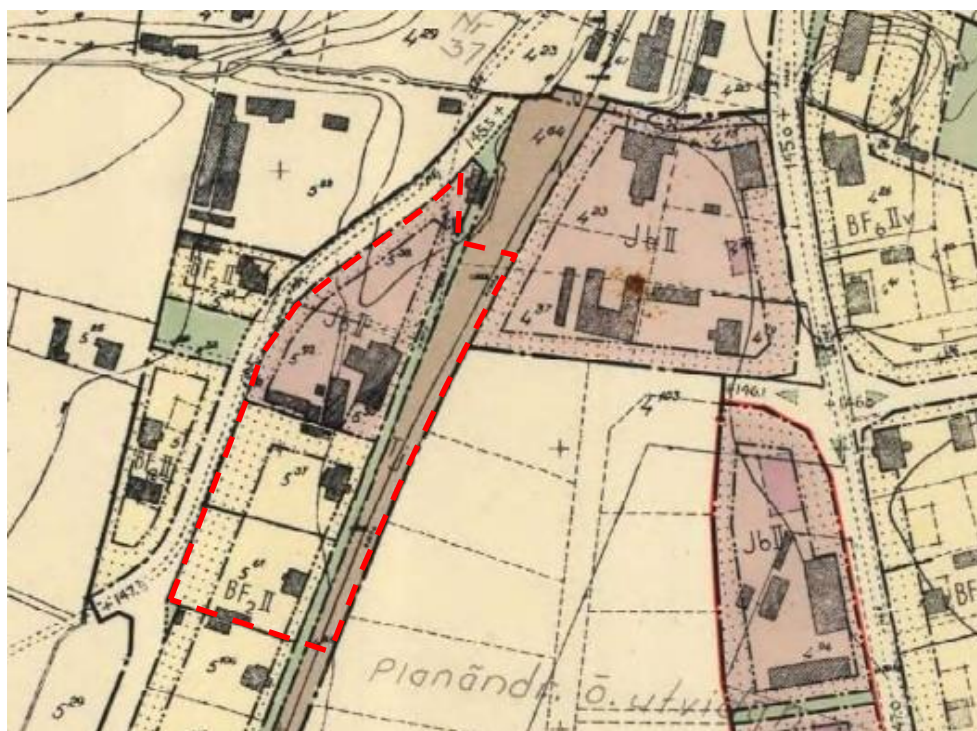
Figur 4. Gällande detaljplaner inom planområdet. De olika delarna markeras med röd kantlinje och tillhörande fyllningsfärg samt aktbeteckning.

Detaljplan	Bestämmelser
<p>Förslag till stadsplan för del av Svenljunga, köping i Älvsborgs län, centrala delen</p> <p>15-SVS-2, Centrala delen (Antagen 1955)</p>	<p>Jb II – Småindustri av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt för med verksamheten samhörigt ändamål. 1/3 av tomt får bebyggas, högst 2 våningar, ej högre höjd än 7,6 meter, prickmark - mark som inte får bebyggas.</p> <p>Tj - järnvägsändamål</p>
<p>Förslag till stadsplan för del av Svenljunga, köping i Älvsborgs län, södra delen</p> <p>15-SVS-2, Södra delen (Antagen 1953)</p>	<p>BF₂ II – Bostäder, samt där så prövas lämpligt må även inredning av samlingslokaler samt lokaler för handel och hantverk medgivas. Fristående hus, minsta areal för tomt är 600 m² högst 2 våningar, ej högre höjd än 7,6 meter, 1/5 av tomt får bebyggas, högst 2 bostadslägenheter, prickmark – mark som inte får bebyggas.</p>

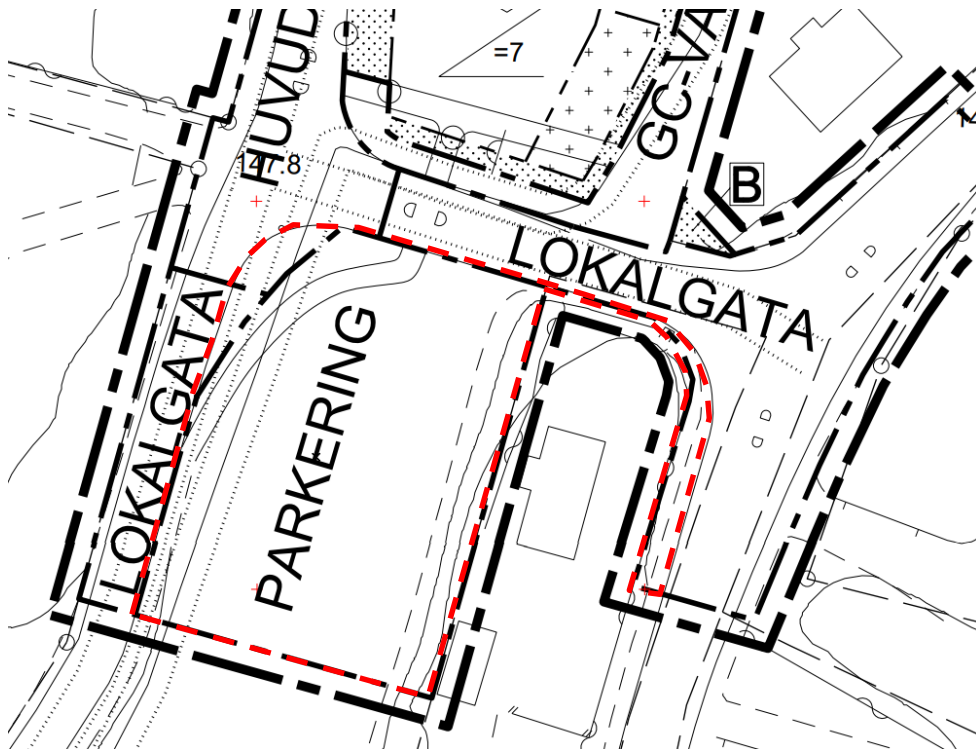
	<p>Jb II – Småindustri med sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad samt med för verksamheten samhörigt bostadsändamål. 1/3 av tomt får bebyggas, högst 2 våningar, ej högre höjd än 7,6 meter, prickmark – mark som inte får bebyggas.</p> <p>Tj – Järnvägsändamål, delvis med u-område.</p> <p>PARK – Park eller plantering</p>
<p><i>Detaljplan för Södra järnvägsgatan i Svenljunga kommun, Västra Götaland</i></p> <p>1465-P70 (Antagen 2009)</p>	<p>PARKERING – Parkeringsplats</p> <p>HUVUDGATA – Gata för genomfartstrafik</p> <p>LOKALGATA – Gata för lokaltrafik</p>
<p><i>Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Svenljunga kommun – del av Svenljunga Landbogården 4:76 m.fl. fastigheter, Älvsborgs län</i></p> <p>15-SVS-37 (antagen 1962).</p>	<p>Allmän plats, Gata</p>
<p><i>Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen Svedjan norra delen Svenljunga, Svenljunga kommun, Älvsborgs län</i></p> <p>15-STY-3326 (Antagen 1976)</p>	<p>Allmän plats, Gata</p>



Figur 5. Del av förslag till stadsplan för del av Svenljunga, köping i Älvsborgs län, centrala delen, 15-SVS-2 som berörs markerat med röstreckad linje.



Figur 6. Del av förslag till stadsplan för del av Svenljunga, köping i Älvsborgs län, södra delen, 15-SVS-2 som berörs markerat med röstreckad linje.



Figur 7. Del av gällande detaljplan för Södra järnvägsgatan i Svenljunga kommun, Västra Götaland, 1465-P70 som berörs markerat med röstreckad linje.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare stadsplaner och detaljplaner att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Andra kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade den 23 mars 2021, § 23 att ge förvaltningen i uppdrag att teckna avtal och ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheterna Svenljunga 4:28, 5:50 m fl.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 16 november 2019, § 106, att ge positivt planbesked för fastigheterna Svenljunga 5:399, 4,61, 4:28 och 4:20 (Gamla lokstallarna), med uppmaning att följa motivering och riktlinjer för fortsatt arbete i kommande detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 1 december 2017, § 138, att ge positivt planbesked för fastigheten Svenljunga 5:30.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 21 januari 2020, § 2, att ge förvaltningen i uppdrag att teckna avtal och ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheterna Svenljunga 4:28 med flera, Gamla lokstallarna. Området som avses är det som samhällsbyggnadsnämnden beslutade om i planbesked den 26 november 2019.

Kommunstyrelsen beslutade den 15 februari 2021, § 33, att godkänna att fastigheterna Svenljunga 4:61 samt del av Svenljunga 5:399, totalt cirka 7000 m², säljs till Kindfast AB i syfte att skapa mark för bostäder.

Förenlighet med översiktsplanen och miljöbalken samt miljöbedömning

Planen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Planen bedöms vara förenlig med tredje kapitlet i miljöbalken som rör grundläggande bestämmelser för hushållning med mark-och vattenområde.

Fjärde kapitlet i miljöbalken behandlar ”särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet”. Enligt femte kapitlet i miljöbalken ska kommunen och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas.

Med utgångspunkt från ovanstående lista gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för Svenljunga 4:28 med flera inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan såsom avses i MB 6 kap. En strategisk miljöbedömning bedöms därmed inte behövas.

Undersökning strategisk miljöbedömning

Undersökningen visar på att ingen strategisk miljöbedömning behöver upprättas för planområdet, då planens konsekvenser inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Svenljunga kommun fattar därmed beslut om att en strategisk miljöbedömning inte krävs för aktuell detaljplan.

Platsens förutsättningar

Naturliga förutsättningar

Mark, vegetation och naturvärden

Planområdet har tidigare utgjorts av lokstallar, spårområde för järnväg samt snickeri i kommunal regi. Idag utgörs marken inom området främst av öppna, gräsbevuxna ytor med inslag av träd och sly, en gång- och cykelväg samt gångstig. Det finns även en friliggande villa inom planområdet. Marken inom planområdet är huvudsakligen plan och ligger inom nivåerna 145 – 148 m.ö.h (meter över havet). I den norra delen finns en slänt, vilken medför en höjdskillnad på cirka två meter. Planområdet utgörs främst av genomsläppliga ytor, men ytor som inte är genomsläppliga finns inom området i form av en huvudbyggnad med viss

tillhörande tomtmark samt gång- och cykelväg. I anslutning till gång- och cykelvägen längs med Rydins väg finns ett antal träd, främst bestående av björk och sälg. Det finns även ett antal träd i anslutning till den före detta banvallen samt i planområdets nordöstra del.

I de delar av området som inte behöver tillgängliggöras för saneringsåtgärder bör befintliga träd bevaras.



Bild 1. Träd och öppen gräsbevuxen yta i norra delen av planområdet.



Bild 2. Träd, gräsbevuxen yta och gång- och cykelväg i den södra delen av planområdet.

Staket, häck och mur

Runt om angränsande verksamheter till planområdet i öst finns det ett staket/stängsel.



Bild 3. Staket som angränsar till planområdet i den södra delen. Notera att bilden även visar den gångstig som finns i området.

Geotekniska förhållanden

Marken i den södra delen av planområdet är plan. I den norra delen finns en höjdskillnad på cirka 2 meter som tas upp av en slänt, med den lägsta delen i nordost. Enligt SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) översiktliga jordartskartering består marken inom planområdet av isälvsediment, huvudsakligen sand. Skattat jorddjup inom planområdet är mellan 5-30 meter enligt SGU:s jorddjupskarta.

I samband med den miljötekniska markundersökningen som utfördes av AFRY 2022, framgår bland annat följande gällande de geotekniska förhållandena utifrån fältobservationer i samband med provtagning med borrhandsvagn, provtagning med grävmaskin och provtagning av yttjord i avgränsade ytor:

- Inom banvallsområdet påträffades sandigt fyllnadsmaterial med inslag av tegel i några av punkterna. Fyllnadsmaterialets mäktighet varierade mellan cirka 0–1,5 meter under markytan. Fyllnadsmaterialet underlagrades av grusig sand och sand.
- Inom lokstallsområdet påträffades fyllnadsmaterial med varierande inslag av mörkgrått material, eventuellt asfaltskross, i flertalet punkter inom det gamla banvallsområdet/lokstallsområdet. Utöver asfaltskross påträffades även tegel i flera punkter. Fyllnadsmaterialet underlagrades av sand och silt. I de östra delarna av området påträffades mulljord följt av sandig och siltig jord.

Inför granskning ska ett geotekniskt utlåtande tas fram.



Bild 4. Höjdskillnad i den norra delen av planområdet.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdets södra del finns en asfalterad gång- och cykelväg, i övrigt finns en stig inom planområdet som nyttjas av allmänheten. Friskvårdsanläggningen Moga Fritid är belägen drygt en kilometer öster om planområdet. Här finns bland annat utomhusaktiviteter, simhall och motionslingor. Thilerska parken är belägen knappt 700 meter norr om planområdet. Cirka 650 meter från planområdet finns även ett elljusspår i skogsområdet vid bostadsområdet Svedjan.

Vattenområden

Närmaste vattenområde utgörs av ån Ätran som är belägen som närmst cirka 100 meter öster om norra delen av aktuellt planområde. Ån omfattas av 100 meter strandskydd. Läs mer under rubriken *Strandskydd*.

Kulturmiljövården

Historisk bakgrund

Kinds Härads Jernvägsaktiebolag bildades på 1880-talet med syfte att bygga Kindsbanan för att förbinda Svenljunga bättre med Borås och omvärlden. Det aktuella planområdet har sen dess varit präglad av järnvägen. Jernvägssträckningen invigdes år 1885 och gick sträckan Borås- Svenljunga med stationer i Borås Nedre, Kråkered, Roppered, Hillared, Sexdrega och Svenljunga. Svenljunga var från början ändstation och på platsen för aktuellt planområdes norra del fanns lokstall komplett med vändskiva, vattentorn, kolförråd och reparationsverkstad.

Under 1890-talet fick Kindsbanan konkurrens av Borås-Alvesta järnaktiebolag, förkortat BAJ, som byggde järnväg från Borås till Alvesta via Hillared. BAJ köpte sedermera upp Kindsbanan och rev de gamla spåren mellan Borås och Hillared. Sträckan Hillared- Svenljunga fortsatte dock brukas men som ett stickspår till sträckningen Borås-Alvesta. År 1904 förlängdes järnvägen från Hillared till Axelfors vid Falkenbergs järnväg. I början på 1960-talet gick de sista tågen innan järnvägen avvecklades på sträckan.



Figur 8. Häradsekonomiska kartan upprättades mellan åren 1890-1897. Då var Svenljunga ändstation. År 1904 drogs den vidare till Axelfors. Planområdena är inringade med röd markering på kartbilden. Jernvägsstationen syns som en röd fyrkant i direkt anslutning till järnvägsspåret norr om planområdena.

Fornlämningar och byggnadsminnen

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

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet. Varken planområdet eller angränsande område är utpekade som kulturhistoriskt värdefullt i Svenljunga kommuns kulturmiljöprogram eller i byggnadsinventeringen.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av ett mindre enbostadshus. Två komplementbyggnader har tidigare stått på tomten men är idag rivna. Fasaden utgörs av trä, är uppförd i 1½ våning och har sadeltak. Proportionerna, fönstrens symmetriska placering och stensockeln skvallrar om att det är en äldre byggnad även om tak- och fasadmateriell bytts ut och andra ändringar såsom tillbyggnad skett. Byggnaden är troligen uppförd runt tidigt 1900-tal. Byggnaden används inte idag.



Bild 5. Befintlig huvudbyggnad i den nordöstra delen av planområdet.



Bild 6. Foto från sydöst. Befintlig villa på planområdet står centralt i bilden med vit fasad och röd gavel. I bakgrunden syns moderna punkthus med vita och grå fasader. Till höger och vänster närmast i bild syns flerbostadshus av olika ålder och karaktär.

Öster om norra delen av planområdet, på andra sidan Kindsvägen finns flerbostadshus från olika årtionden av 1900-talet. Norr om planområdet, utmed Järnväggsgatan, finns två nyare punkthus uppförda i fyra våningar samt en äldre villa med frontespis. I nordväst utmed Rydins väg finns större villor, uppförda tidigt 1900-tal, placerade indragna från vägen i stora parkliknande trädgårdar. Mellan de två olika delområdena av planen finns en liten villa uppförd i en våning med tillhörande komplementbyggnader. Öster om tidigare järnvägsspår, utmed södra delen av planområdet, angränsar ett antal mindre verksamheter. Väster om södra delen av planområdet utmed Hammarlinds väg angränsar grupphusbebyggelse från 1990-tal samt villor.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget strax utanför tätorten, i anslutning till centrala Svenljunga. Närmaste skola är Landboskolan som är belägen drygt 300 meter nordväst om planområdet och är en mindre skola för årskurserna F-3. Skola för årskurs F-9 finns på gångavstånd från planområdet. Förskola finns cirka 50 meter väster om området. I Svenljunga finns en gymnasieskola, Naturbruksgymnasiet. Närliggande gymnasium finns i Borås, Marks kommun och Tranemo.

I övrigt har planområdet närhet till ett flertal funktioner inom offentlig och kommersiell service. På gångavstånd finns bland annat vårdcentral, apotek, livsmedelsbutik, restauranger och Svenljunga busstation.

Gator och trafik

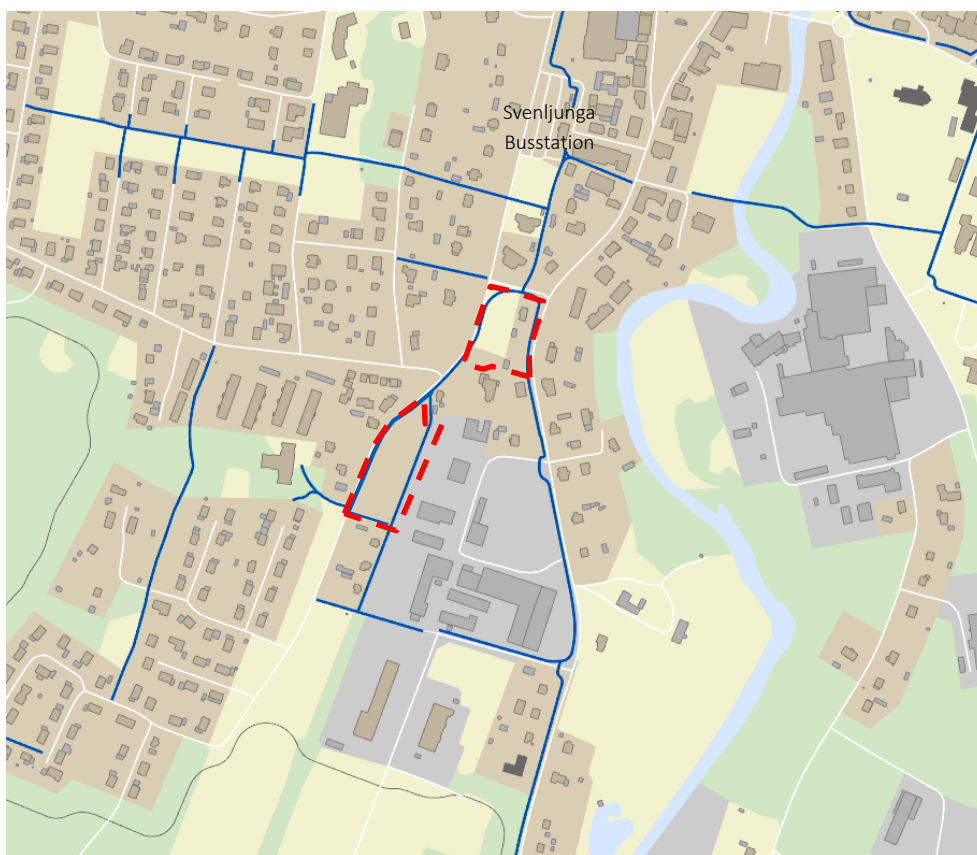
Planområdet angränsar till Rydins väg i nordväst, i sydväst till Hammarlinds väg, i norr till Järnvägsgatan och i nordost till Kindsvägen. Trafikmätningar har utförts på vägarna. ÅDT (årsmedeldygnstrafiken) och placering för de olika trafikmätningarna redovisas i kartan nedan.



Figur 9. Gula markeringar visar placering för trafikmätningar och röda markeringar redovisar ungefärligt planområde. ÅDT och mät-år redovisas i rutorna.

Gång och cykeltrafik

En befintlig gång- och cykelväg finns i planområdets ytterkant i norr och nordost samt direkt väster om planområdet. Från den västra delen, längs med Hammarlinds väg och Rydins väg, leder gång- och cykelvägen in i de centrala delarna av planområdet. I den sydöstra delen av planområdet löper även en gång- och cykelväg vid den före detta banvallen som fortsätter en bit söderut och i norr ansluter den mot Hammarlinds väg. Från planområdet finns även god anslutning med gång- och cykelvägar till närmaste skola. Övergångsställe finns direkt söder om planområdet, över Hammarlinds väg till förskolan väster om planområdet. Genom planområdet går även en stig som används för promenader genom området.



Figur 10. Gång- och cykelleder i planområdets närhet markerade med blått. Planområdets ungefärliga avgränsning markerat med röstreckad linje.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats från planområdet är belägen vid Svenljunga busstation. Stationen är belägen knappt 200 meter norr om planområdet. Från busstationen finns en gång- och cykelväg som ansluter till planområdet. Från busstationen går bland annat busslinje 320 som trafikerar sträckan Tranemo – Svenljunga – Kinna regelbundet. Buss går även mot Borås (linje 360), Lockryd (linje 302), Älvsered (linje

362), Kalv (linje 391 och 392). Gång- och cykelväg finns från planområdet till busshållplatsen, via ett övergångsställe vid Järnvägsgränd som ligger direkt norr om planområdet.

Parkering, angöring och utfart

Det finns inga befintliga parkeringar i området. Den norra delen är idag planlagd som allmän platsmark – parkeringsplatser men nyttjas inte för detta ändamål. Byggnaden i nordost nås via Kindsvägen. Gång- och cykelvägen genom området nås från Hammarlinds väg.

Tillgänglighet

Utöver befintlig slänt i den norra delen av planområdet på cirka två meter är marken inom planområdet relativt plan med få höjdskillnader. Marken bedöms idag vara tillgänglig från omkringliggande gator samt en gång- och cykelväg som följer längs med gatorna.

Enligt 8 kap. Plan- och bygglagen ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa kommunens krav på tillgänglighetsanpassning, samt föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler. Frågorna bevakas under bygglovskedet.

Entréer och kommunikationsutrymmen ska där det finns höjdskillnader utjämnas med exempelvis ramp. Övriga utrymmen i byggnaden bör anpassas och nivåskillnader mellan utrymmen utjämnas. Viktiga målpunkter i byggnaden som gångytor och trappor bör vara lätta för människor med nedsatt orienteringsförmåga att upptäcka och hitta fram till.

Parkering för rörelsehindrade måste finnas max 25 meter från entréerna. Det ska vara lätt att orientera sig med hjälp av skyltar, markbeläggning och utformning.

Det relativt centrala läget som medför ett serviceutbud, belysta gator i området och busstation ger en ökad tillgänglighet och förutsättningar att nyttja alternativa transportslag till bilen.

Trygghet

Gatubelysning finns på omkringliggande gator och även på gång- och cykelvägen som går genom planområdet. Det finns ingen belysning längs med befintlig strövstig som går genom planområdet i nord-sydlig riktning.

Detaljplanens genomförande med förtätning medför att fler personer kommer att röra sig inom, samt till och från området. Folkliv och rörelse kan ses som en förutsättning för ökad upplevelse, framförallt mot området i öster med verksamheter. Planens genomförande förväntas medföra fler rörelser och ökad belysning i området vilket kan öka tryggheten.

Skyddsområden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för MSA-yta, inflygningszon till Landvetter flygplats. Nya hinder kan ha negativ påverkan på flygtrafiken. Lokalisering av höga byggnader/föremål inom MSA-ytan ska samrådask med berörd flygplats. Reglering av nockhöjd medför att riksintresset inte påverkas.

Inom planområdet finns inga övriga kända riksintressen.

Strandskydd

Närmaste vattenområde är ån Ätran som ligger som närmast cirka 100 meter öster om planområdets norra del. För ån Ätran är strandskyddet 100 meter.

Strandskyddets syften

Strandskydd gäller vid hav, insjöar och vattendrag. Skyddet omfattar generellt land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Strandskyddet kan i vissa fall vara utvidgat upp till 300 meter. Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv enligt 7 kapitlet 13 § miljöbalken.

Område där strandskyddet återinträder

För ån Ätran är Strandskyddet 100 meter. Endast en mindre del i nordost omfattas av strandskydd, ett område på cirka 55 m². Inom området avses strandskyddet bevaras. Detaljplanen bedöms inte påverka allmänhetens tillträde till strandlinjen eller väsentligt förändra livsvillkoren för djur- och växtliv.

Vattenskyddsområde

Planområdet omfattas inte av vattenskyddsområde. Närmaste vattenskyddsområde är beläget drygt 1 km nordväst om planområdet.

Störningar och risker

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 ligger inom normalriskområdet för markradon enligt kommunens översiktliga radonriskkarta. Radonsäkert bostadsbyggande förordas.

Buller

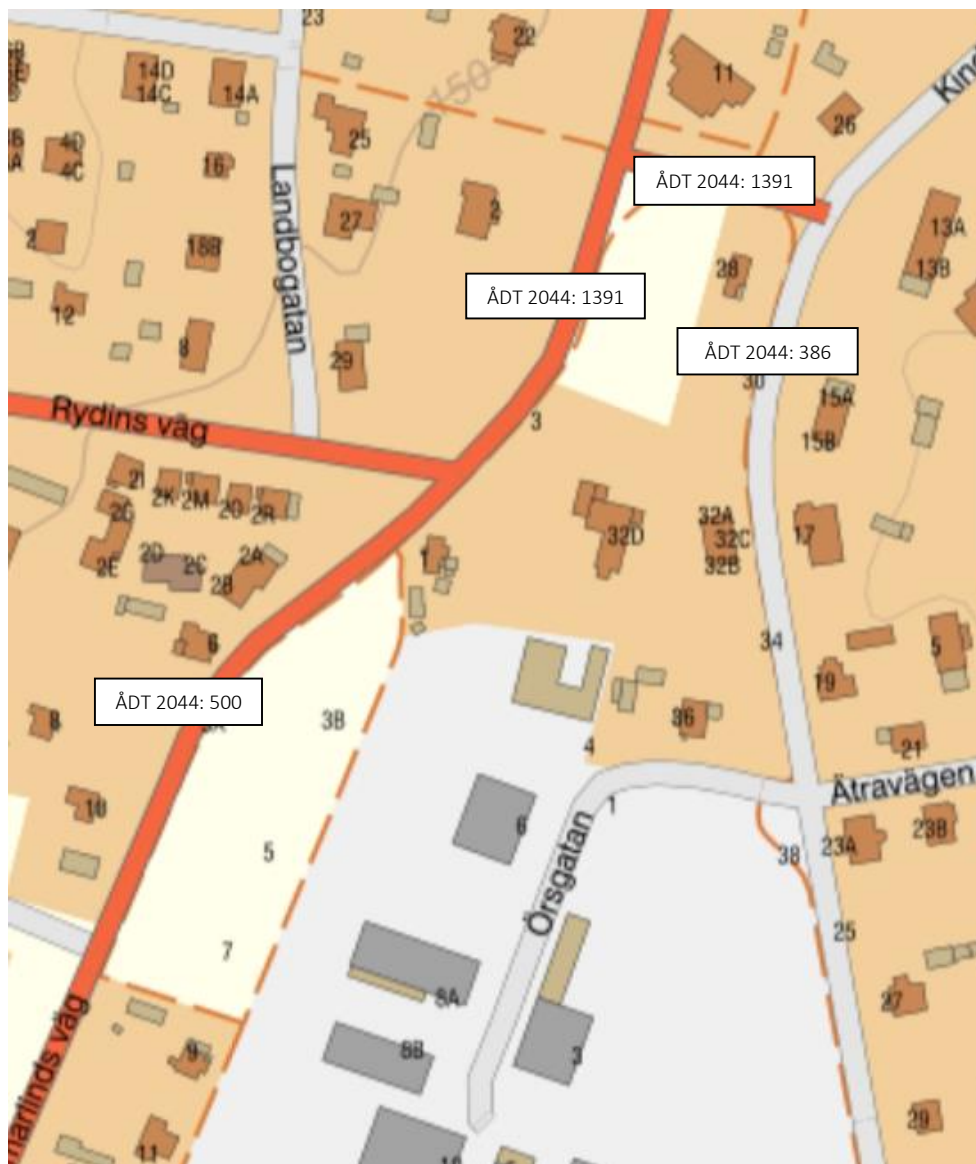
Bedömningen av godtagbara bullernivåer för bostäder görs utifrån förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med tillägg 2017.

Förordningen 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 en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att ljudnivån inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

Trafikmätningar finns för Hammarlinds väg, Rydins väg, Järnvägsgatan och Kindsvägen. Trafiksiffrorna har använts för att göra en beräkning i programmet Buller Väg II. Programmet bygger på den samnordiska beräkningsmodell som Naturvårdsverket tagit fram i samarbete med övriga nordiska länder.

En uppskattning av hur mycket trafik som kör på gatorna runt planområdet har utförts utifrån trafikmätningarna som beskrivs under rubriken *Gator och trafik* tidigare i planbeskrivningen. För Hammarlinds väg, som går förbi det södra delområdet har ÅDT uppskattats till 500. Utförd mätning visar på 100 fordon. Mätningen är dock utförd innan befintlig förskola väster om planområdet var i bruk. En marginal har även lagts till med tanke på den nya väg som anläggs söder om planområdet och som ska ansluta till Gustaf Kruuses väg. Andelen tung trafik är inte känd och har därmed uppskattats till 6 %. För Kindsvägen har befintlig trafikmätning använts och därefter har siffran räknats upp till prognosår 2044 enligt trafikuppräkningsstal för EVA (2017-2065). Andelen tung trafik är inte känd och har därmed uppskattats till 6 %.

Trafikmätning har även utförts på Järnvägsgatan, norr om planområdet. Utifrån mätpunktens placering har det bedömts rimligt att anta att hälften av trafiken enligt mätningen kör på Järnvägsgatan, direkt norr om planområdet och hälften kör på Rydins väg, nordväst om planområdet. Därefter har siffran räknats upp till prognosår 2044 enligt ovan. Andelen tung trafik är inte känd och har därmed uppskattats till 6 %. Skyltad hastighet på samtliga vägar i anslutning till planområdet är 50 km/h.



Figur 11. Karta som redovisar hur ÅDT har uppskattats på omgivande vägar efter uppräknig till prognosår 2044.

Utifrån siffrorna ovan har beräkningar utförts i Buller väg II. Enligt beräkning för det södra delområdet, vid Hammarlinds väg, uppgår bullernivåerna till 52 dBA ekvivalent ljudnivå och 74 dBA maximal ljudnivå. Beräkningarna har utgått från ett avstånd på 10,5 meter från vägmitt, vilket är närmaste avstånd för tillåten byggnation.

I det norra delområdet, vid Kindsvägen, uppgår bullernivåerna till 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 73 dBA maximal ljudnivå. Beräkningarna har utgått från ett avstånd på 12 meter från vägmitt, vilket är närmaste avstånd för tillåten byggnation. Från Järnvägsgatan direkt norr om planområdet uppgår bullernivåerna till 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 72 dBA maximal ljudnivå. Beräkningarna är utgått

från ett avstånd av 14,5 meter från vägmitt, vilket är närmaste avstånd för tillåten byggnation. Från Rydins väg, direkt nordväst om planområdet, uppgår bullernivåerna till 56 dBA ekvivalent ljudnivå och 75 dBA maximal ljudnivå.

Utifrån beräkningarna kan konstateras att riktvärdena för ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad uppfylls i både den norra och södra delen av planområdet. Riktvärdena om att klara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats överskrids dock vid samtliga beräkningar. Beräkningarna har utgått från placering av närmaste byggrätt. För att uppfylla riktvärden för uteplatser behöver dessa anordnas i bullerskyddande lägen, exempelvis i skydd av byggnad eller någon form av bullerskärm. För att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärden förses de två delområdena med bestämmelsen m_1 – *Varje bostad ska ha tillgång till minst en egen eller gemensam uteplats, som är anordnad i bullerskyddat läge.*

Markföroreningar

Länsstyrelsen har på en nationell nivå kartlagt områden i Sverige för att se var det finns misstänkt eller konstaterat förorenade områden i en nationella databas kallad EBH-stödet. Det finns inga registrerade föroreningar i länsstyrelsens EBH-stöd inom planområdet. Däremot har kommunen själv uppgifter om att området eventuellt kan vara förorenat av tidigare verksamheter.

En oljeförorening samt förhöjda halter av metaller och PCB har tidigare konstaterats i den norra delen av planområdet. För att utreda föroreningssituationen inom hela planområdet närmare och för att få underlag till bedömning för om marken är lämplig för bostadsändamål har AFRY 2022, genomfört en miljöteknisk markundersökning. Inom aktuellt område har det tidigare funnits lokstallar, bostäder, banvall och ett snickeri.

Miljöteknisk markundersökning

Enligt rapportens slutsats och bedömning framgår följande:

Jord

Naturvårdsverkets generella riktvärden för Känslig markanvändning (KM) användes vid AFRYS övergripande markundersökning av området. Riktvärden för KM används som när ett område planeras för bostäder.

I nu utförd översiktlig undersökning har aromater C10-C16, PAH-M, PAH-H, arsenik, bly, kadmium, koppar och/eller zink påträffats i halter som överskrider tillämpbara riktvärden i 13 av 46 analyserade jordprover. Av dessa är 5 handgrävda ytliga jordprover från banvallen, 5 provpunkter är tagna med hjälp av skruvprovtagare och borrhandsvagn och 3 är tagna ur provgropar med hjälp av grävmaskin.

I södra området, banvallsområdet, har halter överskridande riktvärdena för KM avseende PAH och bly påträffats i området där det tidigare funnits ett snickeri som senare brunnit ned samt i en punkt direkt norr om platsen för det gamla snickeriet. Påträffade föroreningar kan vara kopplade till fyllnadsmassor med antropogent inslag som noterats samt från branden av en fastighet som skett inom området. I

ytlig jord från området för den gamla banvallen har halter överstigande riktvärdena för KM avseende arsenik påträffats i samtliga prover. Arsenik användes tidigare vid impregnering av slipers inom den gamla banvallen.

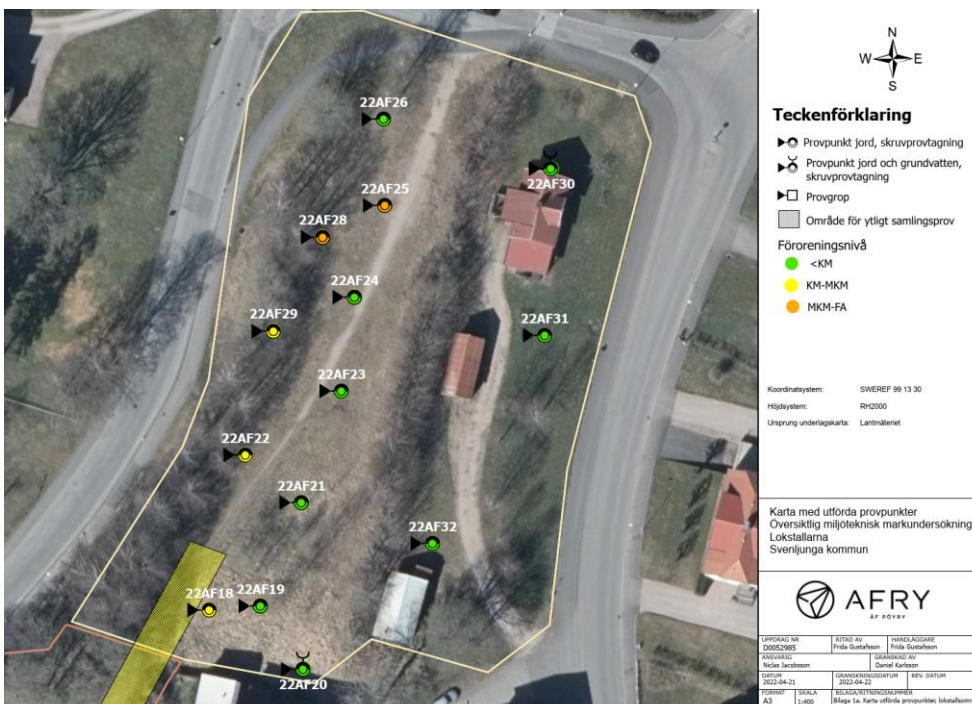
I norra området, lokstallsområdet, har halter överstigande det tillämpade riktvärdena påträffats avseende aromater C10-C16, PAH-M, PAH-H, bly, kadmium, koppar och zink längs sträckan där banvallen tidigare löpt samt kring banområdet vid före detta lokstallet. Inom östra delen av norra området har inga halter överstigande tillämpat riktvärden påträffats.

Sammanfattningsvis kan konstateras att påträffade föroreningar i stor utsträckning är lokaliserade till de områden där olika verksamheter tidigare bedrivits inom undersökningsområdet.

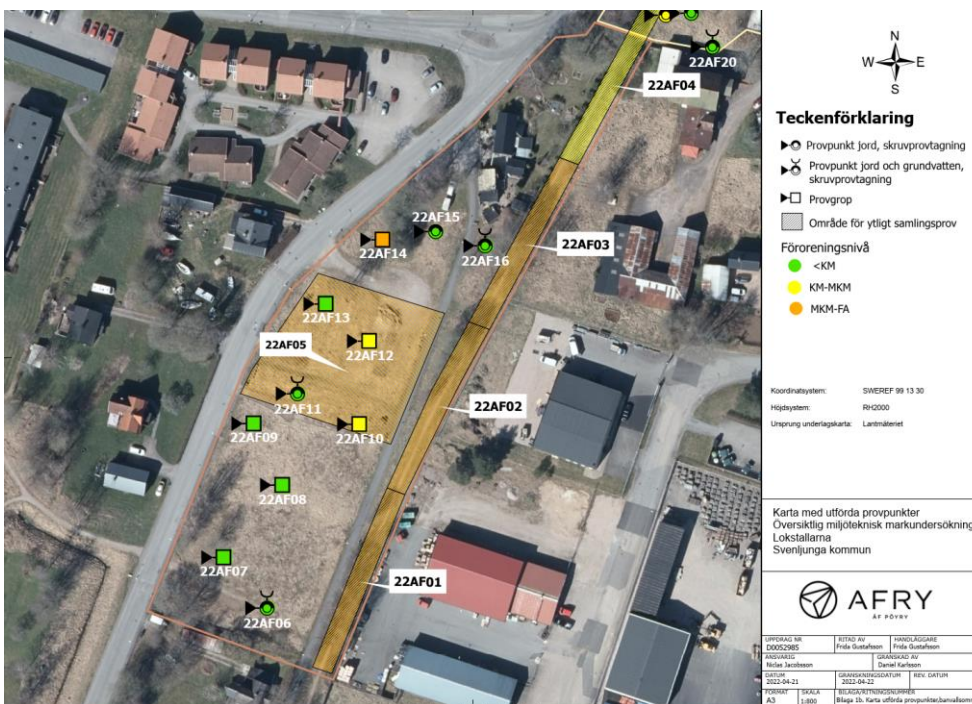
Utifrån att området planeras att användas för bostadshus kan det inte uteslutas att de föroreningar som påträffats inom delar av området kan utgöra en oacceptabel risk för människors hälsa eller miljö. Främsta skyddsobjekt bedöms vara barn och vuxna som kommer att bo inom området. Aktuella exponeringsvägar för jord bedöms utgöras av hudupptag, intag av jord och inandning av damm och ångor. Det bedöms utifrån analysresultaten med stor sannolikhet föreligga ett åtgärdsbehov inom delar av undersökningsområdet innan det kan bli lämpligt som bostadsområde.

Grundvatten

Av aktuell undersökning bedöms att föroreningsnivån för vatten gällande petroleumämnen, PAH och metaller kan accepteras utan åtgärd i samtliga analyserade provtagningspunkter. Fastigheten ligger inte inom något vattenskyddsområde och bostadshuset har enligt brunnsarkivet i SGU:s kartvisare inga privata dricksvattenbrunnar. Aktuella exponeringsvägar för det ytliga grundvattnet bedöms i första hand vara ångor i byggnader då fastigheten kommer att bebyggas. De uppmätta halterna som påträffats bedöms inte utgöra risk för människa eller miljö. Bedömningen är baserad på att området inte kommer användas för uttag av dricksvatten.



Figur 12. Karta från AFRYs rapport, 2022, som redovisar provpunkter samt dess föroreningsnivå för den norra delen av planområdet.



Figur 13. Karta från AFRYs rapport, 2022, som redovisar provpunkter samt dess föroreningsnivå för den södra delen av planområdet.

Rekommendationer

I rapporten föreslås bland annat följande rekommendationer:

AFRY rekommenderar att en fördjupande riskbedömning med förslag på övergripande åtgärds mål och framtagning av förslag till platsspecifika riktvärden tas fram för aktuellt undersökningsområde som mätbara åtgärds mål utifrån planerad markanvändning. Utifrån de platsspecifika riktvärden kan sedan omfattningen av behoven av den föreslagna efterbehandlingen i form av schaktsanering för den förorening av PAH, aromater och metaller som påvisats avgöras. Avgränsning av påträffade föroreningar i djup och sidled föreslås leda till en oberoende miljökontrollant i samband med schaktsanering av området.

I samband med schaktarbetena vid grundläggning av planerad bostadsmark bedöms det lämpligt att utföra miljökontroll för att hantering av förorenade massor ska bli korrekt.

Det kan beroende på resultaten från beräkningen av platsspecifika riktvärden vara lämpligt med en förklassificering av marken inom området för att förkorta entreprenadtiden av schaktarbetena samt förhindra mellanlagring av massor på plats i väntan på laboratorieresultat och vidare transport till lämplig mottagare av de förorenade massorna.

Jordmassor med föroreningshalter understigande aktuellt åtgärds mål (KM, alternativt platsspecifika riktvärden) bedöms utifrån miljömässiga skäl kunna återanvändas utan risk för människa eller miljö inom området, förutsatt att de uppfyller de tekniska kraven. Återanvändning bedöms även miljömässigt motiverat för att minimera transporter av massor. Innan återanvändning av massor sker inom området ska detta samråd med tillsynsmyndigheten.

Framtida markarbeten inom fastigheten är att betrakta som anmälningspliktig verksamhet enligt § 28 i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899), detta då föroreningshalter över KM och MKM har påvisats inom aktuell fastighet. En anmälan om avhjälpan åtgärder skall skickas in till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan planerad schaktstart. Anmälan ska även godtas av tillsynsmyndigheten innan schaktarbeten får påbörjas. I anmälan ska det framgå administrativa uppgifter, hur massorna ska hanteras, mottagningsanläggning för ev. massor som inte kan återanvändas, rutin för eventuell länshållning och eventuell kompletterande provtagning vid behov och liknande uppgifter.

Aktuell undersökning har varit av översiktlig karaktär och omfattar stickprovstagning. Det kan inte uteslutas att det förekommer ytterligare föroreningar, överskridande KM eller MKM inom området. För att kunna avgränsa och ta fram ett åtgärdsförslag krävs en fördjupad provtagning inom hela området.

Riskbedömning och platsspecifika riktvärden

Utifrån ovan beskrivna rekommendationer har AFRY utfört en riskbedömning och platsspecifika riktvärden (PSRV) för planområdet, 2022. I rapporten framgår följande slutsatser:

- Några föroreningsparametrar konstateras kunna accepteras i högre föroreningshalter än det generella riktvärdena för KM, utan att detta medför oacceptabel risk för människa eller miljö. Vid kontroll av var inom undersökningsområdet (läge och djup) aktuella föroreningar har noterats har det emellertid framkommit att de jordvolymen som innehåller ämnen med justerade acceptabla ämneshalter också innehåller andra ämnen i oacceptabla halter. De platsspecifika riktvärdena ser därför ut att ha ringa eller ingen betydelse för omfattningen på åtgärdsbehovet, alltså vilka jordvolymen som behöver åtgärdas (saneras) i syfte att reducera risker kopplade till markföroreningar.
- Föroreningssituationen, kännetecknad av olika ämnen/ämnesgrupper, gör att området kan betraktas som "multiförorenat". Det innebär att marken på området ställvis ändå kommer behöva åtgärdas vid omställning till planerad markanvändning. Ur ett saneringsperspektiv ser de platsspecifika riktvärdena, jämfört med de generella KM-riktvärdena, inte ut att minska åtgärdsbehovet i någon väsentlig grad. Skälen är främst skyddet av markmiljön, ytvattendraget Åtran i kombination med de aktuella föroreningarnas mobilitet i miljön.
- Utifrån utförd statistisk analys, baserad på mellan som minst 6 och som mest 45 observationer, kan konstateras att de förhöjda halterna av förekommande föroreningar i regel är koncentrerade till ett fåtal prover, medan den övervägande delen av proverna uppvisar halter under jämförvärdena. Säkerheten i statistiska analysen ökar med antalet observationer.
- I samband med nästa steg – Åtgärdsutredning – är det lämpligt att i ytterligare detalj utreda om erhållna data kan användas för att identifiera mindre delområden, så kallade Egenskapsområden med likartad föroreningsbild, för att med större precision projektera och planera exempelvis en schaktsanering. Åtgärdsutredningen bör baseras på föreliggande Riskbedömning. Framtagna platsspecifika riktvärden (PSRV) för bly, kadmium och PAH-M i kombination med KM för övriga ämnen är lämpliga att använda som åtgärds mål.

Saneringsmetoder

AFRY har även 2023, tagit fram en saneringskalkyl där olika saneringsmetoder presenteras. Den metod som rekommenderas är främst schaktsanering, vilket avses tillämpas för planområdet.

Riskbedömning

För att undersöka om de påträffade föroreningarna inom fastigheterna Svenljunga 4:64 och Svenljunga 4:65 kan utgöra någon risk för boendemiljön på de närliggande fastigheterna, som ska bebyggas, har Rejlers 2023, utfört en riskbedömning. Riskbedömningen har även utrett behovet av eventuella ytterligare utredningar för att säkerställa boendemiljön i området. Riskbedömningen

behandlar SJ:s före detta bangårdsområde. Berörda delar av planförslaget omfattas av allmän plats. Avsedd mark för kvartersmark omfattas inte av aktuell riskbedömning.

Utifrån rapportens utvärdering av föroreningsituationen framgår bland annat följande:

Strömningsriktningen av grundvattnet inom det aktuella området bedöms vara mot mottagande recipient Ätran i nordöstlig riktning. De fastigheter som ska bebyggas med bostäder är således lokaliserade uppströms kommunens fastigheter. Inga förhöjda halter av arsenik har påträffats löst i grundvattnet inom området som ligger under SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) riktvärde för mycket låga halter och påverkan. Risken för spridning av föroreningarna bedöms därmed vara låg. Det har inte heller påträffats några halter av arsenik över riktvärdet, i marken inom de fastigheter som ska bebyggas.

Det aktuella området ska anpassas från tidigare industrimark till att motsvara kraven på boendemiljö. Kommunens fastigheter ingår inte i aktuell detaljplan för bostäder. Det utesluter inte att boende i området kommer att vistas inom detta område. Föroreningarna av arsenik ligger ytligt i marken ner till 0,5 m.u.my vilket ökar risken för exponering från föroreningarna. Barn kan tänkas leka på platsen och exponering ske både oralt samt via damning. Kvalitetskraven i marken bör då motsvara känslig markanvändning som för arsenik innebär 10 mg/kg. Föroreningshalterna utifrån aktuell djupnivå bedöms därmed inte vara acceptabla i en bostadsmiljö. Riskminskningsåtgärder bör därmed genomföras för att minimera risken för exponering från föroreningarna. En riskminskningsåtgärd kan vara isolering av aktuella föroreningar med bärlager och hårdgjord yta. Detta alternativ skulle dock medföra en områdesyta som är mindre användbar. Föroreningarna är avgränsade mot de fastigheter som ska bebyggas, men inte i djupled.

I rapporten framgår följande slutsatser:

- Aktuella föroreningar inom kommunens fastigheter behöver åtgärdas. Åtgärderna kan vara urschaktning av massorna eller isolera de förorenade massorna samt hård-göra ytorna.
- Urschaktning av föroreningarna innebär att det inte kommer kvarstå några markrestriktioner inom området.
- Inför eventuella avhjälpande åtgärder ska en anmälan upprättas §28 om avhjälpande åtgärder i förorenad mark enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd SFS 1998:899. Anmälan ska skickas till aktuell tillsynsmyndighet senast 6 veckor innan aktuella arbeten ska påbörjas.
- Vid eventuell schaktsanering bör föroreningarna avgränsas i djupled och massorna förklassificeras.

Planförslag

För att säkerställa att kvartersmarken är lämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet förses kvartersmarken med planbestämmelsen a_1 – *Startbesked får inte ges för*

byggnation förrän föroreningar har avhjälpats till nivåer som medger planerad markanvändning.

I det södra delområdet planläggs den östra delen som allmän platsmark – Park. Området för den gamla banvallen som ligger inom allmän platsmark ska saneras. Avsikten är att saneringen ska vara utförd innan byggnationen av bostäder påbörjas. Detsamma gäller för fastighet Svenljunga 4:64.

Översvämning till följd av stigande vatten eller skyfall

Den lägsta delen inom planområdet ligger cirka fyra meter högre än ån Ätran. År 2016 genomförde WSP Sverige AB, på uppdrag av MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap), en översvämningsskartering utmed Ätran. Enligt resultatet från skarteringen berörs planområdet inte vid ett eventuellt beräknat högsta flöde (BHF) i Ätran.

Förändring vid större andel hårdgjord yta kan öka konsekvenserna till följd av ett skyfall. Idag utgörs stora delar av marken inom planområdet av genomsläppliga ytor. Marken kring byggnader ska alltid utformas så att ytvatten inte rinner mot dem. Instängda områden där vatten kan samlas ska undvikas. Konsekvenserna till följd av en större andel hårdgjorda ytor behöver utredas vidare inför granskning.

Med hjälp av Scalgo Live har en skyfallsanalys utförts för nuvarande situation inom området. Scalgo Live är ett webbaserat GIS-program som gör analyser av terrängdata. Programmet har använts för att kunna identifiera lågpunkter, instängda områden, dess vattendjup samt vattnets rinnvägar. Scalgo visar hur vatten rinner och ansamlas på ytan vid valbara regndjup.

Det är viktigt att beakta att databeräkning och modellering med Scalgo är en förenkling av verkliga förhållanden. Storleken på vattenflödet visas inte, utan endast flödets riktning i landskapet samt var överskottsvatten samlas och blir stående. Scalgo visar hur regnvatten rinner och ansamlas på markytan vid varierande regnmängder. Programmet tar inte hänsyn till hur vatten magasineras under mark, hur dagvattnet magasineras i brunnar, ledningar, ledningsgravar eller underjordiska magasin, infiltration mm.

Datamodelleringar har gjorts för regnmängden 50 mm, vilket kan motsvara ett 100-årsregn beroende på regnvaraktighet. SMHI definierar ett skyfall som 50 millimeter på en timme eller minst 1 milliliter på en minut, vilket inte är anpassat för dagvattenavrinning i våra samhällen.



Figur 14. Utdrag från Scalgo Live som visar rinnvägar (blått) och vattenansamlingar vid ett skyfall (grönt, gult och rött). Gröna områden anger vattendjup på 1-10 cm, gula områden 10-30 cm och röda områden 30 cm eller mer.

Figuren ovan visar att en större vattenansamling med ett vattendjup större än 30 cm (röd yta) skapas i och runt omkring korsningen Hammarlinds väg och Rydins väg, där det finns en lågpunkt. På vägarna finns brunnar som tar hand om viss del av vattnet vid ett skyfall, påverkan bedöms därmed vara mindre än vad som visas enligt figuren ovan. Området har tidigare haft problematik med vattenansamlingar vid kraftigare regn. På senare år har det inte kommit några klagomål kring översvämning i området, vilket förmodas bero på att dagvattennätet uppströms Rydins väg gjordes om år 2015.

Karteringen visar även att det finns en mindre vattenansamling med ett vattendjup som är större än 30 cm i den nordöstra delen av planområdet, i anslutning till befintlig byggnad. I samband med planens genomförande kommer byggnaden rivas. Vid projektering av området inför nybyggnation behöver hänsyn tas så att inga instängda områden skapas.

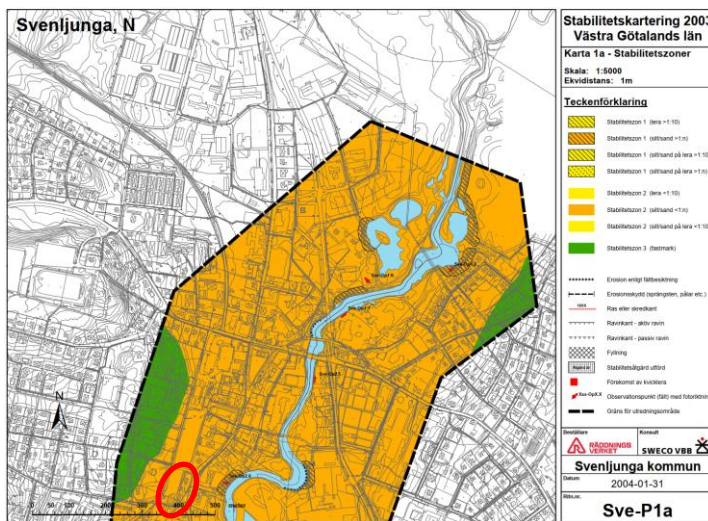
Figuren ovan visar även att det finns två rinnvägar som går genom planområdet, frågan kring skyfall kommer hanteras vidare i kommande dagvattenutredning som ska utföras över området inför granskning.

Risk för ras, skred och erosion

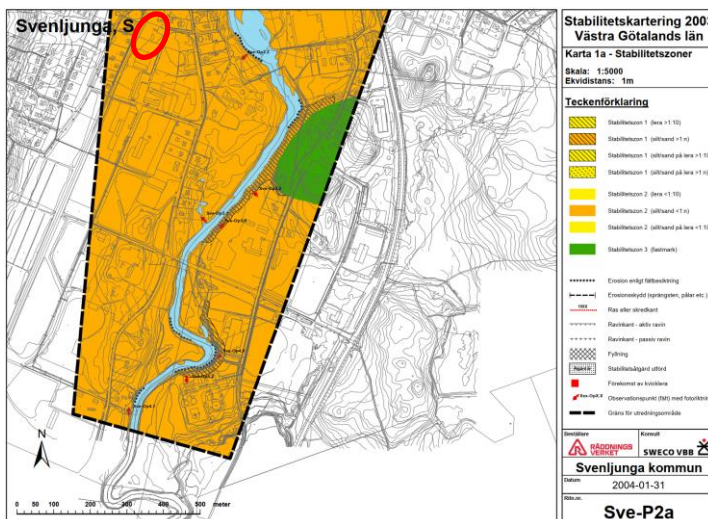
Det finns inga kända risker för ras, skred eller erosion inom planområdet.

Sweco VBB har utfört en översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena i Svenljunga kommun, på uppdrag av Statens Räddningsverk (numera del av MSB). Planområdet ligger inom zon II enligt karta 1A. Inom zon II finns inga förutsättningar för initiala skred eller ras, men zonen kan komma att beröras av skred och ras som initieras i angränsande zon I.

Det finns ingen direkt angränsande zon I till planområdet. Närmaste zon I är belägen drygt 50 m öster om planområdet, i anslutning till Ätran.



Figur 15. Karta 1A, Svenljunga N, tillhörande Översiktlig stabilitetsutredning över Svenljunga kommun, Sweco VBB. Planområdet markerat med röd cirkel.



Figur 16. Karta 1A, Svenljunga S, tillhörande Översiktlig stabilitetsutredning över Svenljunga kommun, Sweco VBB. Planområdet markerat med röd cirkel.

I etapp 1B bedöms stabilitetsförhållandena genom att överslagsberäkning utförs i representativa sektioner. Karta 1B redovisar en bedömning av nuvarande stabilitetsförhållanden, så långt de är kända. För att ett område inte ska markeras i karta 1B ska minst erforderlig säkerhetsfaktor enligt tabell 8.1 i

Skredkommissionens anvisningar för släntstabilitetsutredningar, Rapport 3:96 vara uppfyllda. Närmaste område som är med i karta 1B är beläget cirka 300 meter öster om planområdet, på motsatt sida än Ätran i förhållande till planområdet.

Enligt utredningens slutsatser utgörs jordarterna inom utredningsområdet för stabilitetskarteringen generellt av relativt fast lagrad friktionsjord (lera har endast påträffats inom mycket begränsade partier). Detta medför att stabilitetsförhållandena inom större delen av utredningsområdet i Svenljunga kommun generellt är mycket goda. Säkerhetsfaktorer mot brott vilka inte uppfyller rekommendationerna för en översiktlig stabilitetsutredning förekommer endast vid ett fåtal mycket branta erosionslänter invid de vattendrag som genomskär utredningsområdet (bland annat Ätran).

Inför granskning ska ett geotekniskt utlåtande tas fram av extern kvalificerad part.

Farligt gods-led

Avståndet mellan närmaste rekommenderade väg för farligt gods och planområdet överstiger 150 meter, det bedöms därmed inte vara aktuellt att undersöka risker kopplade till farligt gods i aktuell detaljplan.

Omgivande verksamheter

Svenljunga 4:221: Sydöst om planområdet fanns tidigare verksamheten Svenljunga mink. Verksamheten har lagts ned och är därmed inte längre verksam på fastigheten.

Moga 4:2: Svenljunga Värmeverk/Solör Bioenergi ligger öster om planområdet och är klassad som miljöfarlig verksamhet. Huvudbyggnaden för värmeverket är belägen cirka 250 meter från närmaste kvartersmark. Kommunen har inga uppgifter om negativ omgivningspåverkan från värmeverket.

Avseende värmeverkets verksamhet har följande information lämnats från Länsstyrelsen (länsstyrelsen är tillsynsmyndighet för värmeverket):

- Verksamhetens tillstånd innebär att de skulle kunna elda mer än dubbla mängden farligt avfall än vad som görs idag, men effekten på pannan och energibehovet styr mängden bränsle. De uppfyller sina utsläppsvillkor och som det ser ut BAT-slutsatser för avfallsförbränning (WI).
- Enstaka klagomål på buller har tidigare kommit in, men enligt uppgift från länsstyrelsen ska det vara åtgärdat. Länsstyrelsen har inte heller fått in några klagomål på buller i nuläget.
- Aska kan lakas ur om det placeras fel. I nuläget finns det ett askuplag som räknas som farligt avfall. Vid tillsyn har det förvarats korrekt.
- Eventuella framtida transportbehov till och från verksamheten behöver beaktas. Ökade transporter kommer att fortsätta gå via väg 154, och påverkar inte planområdet.

Moga 4:4: Elmo Sweden AB är en miljöfarlig verksamhet som tillverkar läder. Verksamheter ligger öster om planområdet och Elmos byggnad är belägen cirka 300 meter från närmaste kvartersmark enligt aktuell detaljplan. Kommunen har inga uppgifter om någon negativ omgivningspåverkan från verksamheten. Det är Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet för verksamheten.

I övrigt finns diverse mindre verksamheter i anslutning/i närheten till planområdet. Dessa verksamheter är inte klassade som miljöfarliga verksamheter. Bland annat finns Licato och PS Aktion, Per & Fredriks byggservice AB, ett gym och en kommunal återvinningscentral öster om området. Trafiken till/i verksamhetsområdet sker öster om befintliga verksamheter och ett avstånd till planområdet upprätthålls således. Verksamhetsområdet bedöms inte heller vara högtrafikerat, påverkan från området bedöms därmed vara i begränsad omfattning.

Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljö kvaliteten för 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Detaljplanen berör främst miljömålen *God bebyggd miljö*, *begränsad miljöpåverkan* och *Giftfri miljö*. Eventuella nya framtida byggnader bör utformas och anpassas på ett miljöanpassat sätt.

Svenljunga kommun har valt att prioritera åtta av miljö kvalitetsmålen som anses vara relevanta för kommunen att fokuserar särskilt på *God bebyggd miljö* som ska prioriteras och främjas.

Runt omkring planområdet finns befintlig bebyggelse i form av bostäder och verksamheter mm. Planförslaget möjliggör förtätning i ett område där det redan finns befintlig infrastruktur, vilket innebär att denna kan nyttjas. Planområdets centrala läge med närhet till busstationen medför goda förutsättningar för kollektivt resande samt att röra sig till fots och med cykel inom tätorten, vilket kan minska behovet av bil och minska luftföroreningar. Ovan nämnda aspekter bedöms bidra till en positiv inverkan på miljömålen *god bebyggd miljö* och *begränsad miljöpåverkan*.

Miljömålet *begränsad miljöpåverkan* bedöms i begränsad omfattning få viss påverkan till följd av ökad trafik till och från området. Till följd av detta kan det ske en lokal ökning av utsläpp. Ökningen av trafik och efterföljande utsläpp till och från området bedöms inte vara av den omfattningen att det blir olämpligt. Även val av byggmaterial kan ha viss påverkan på miljömålet.

Miljömålet *Giftfri miljö* bedöms ha positiv påverkan då påträffade föroreningar inom planområdet kommer saneras för att göra marken lämplig för bostadsändamål (känslig markanvändning).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Planerad bebyggelse ansluts till befintliga ledningar. Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till vatten- och avloppsnätet.

Det finns god kapacitet att leverera dricksvatten i tätorten.

Vid konflikt med planerad bebyggelse kan ledningar komma att behöva flyttas. Kostnaden för eventuell flytt bekostas av exploatören

Dagvatten

Omhändertagande av dagvatten i området görs via det kommunala dagvattennätet. Området inom och kring planområdet består av jordarten isälvssediment av sand med hög genomsläpplighet. Tillkommande asfalterade ytor och takytor kommer ge en högre avrinningskoefficient. Svenljunga tätort består däremot till stor del av grönytor med rik vegetation, grusplan samt av dagvattenledningar vid hårdgjorda ytor, vilket skapar goda förutsättningar för omhändertagande av dag- och dränvatten.

Då andelen hårdgjorda ytor i området kommer öka till följd av planens genomförande ska en dagvattenutredning utföras inför granskning. Utredningen kommer bland annat hantera eventuellt behov av fördröjning och rening inom planområdet. Kommunens befintliga dagvattennät kan inte omhänderta mer vatten än ett 10-årsregn. Överskridande mängder kommer behöva hanteras inom planområdet utan att det uppstår skada på egendom. Eget omhändertagande av dagvatten (LOD) bör eftersträvas så långt det är möjligt inom planområdet.

Enligt Va-enhetens hydrauliska modell över dagvattennätet är området hårt belastat vid ett 10-årsregn i planområdets närhet, främst i korsningen vid Rydins väg och Hammarlinds väg. Längs en sträcka av cirka 60 meter i de södra delarna av planområdet, i höjd med Hammarlinds väg 5 och 7, finns i nuläget inga utbyggda dagvattenledningar. Detta behöver beaktas i samband med kommande dagvattenutredning.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering. Väg inom planområdet ska möjliggöra framkomlighet för sopbilar. Avfallshantering och möjlighet till källsortering/återvinning ska ordnas inom kvartersmark.

Närmaste återvinningsstation finns i nära anslutning till planområdet, vid Örsgatan, öster om planområdet.

El, tele, bredband och värme

Det är Vattenfall Eldistribution AB som ansvarar för elen i området. Elledningar finns inom och i anslutning till planområdet. Vattenfall Eldistribution AB bedömer att en transformatorstation behövs på fastighet 5:30 för nytillkommen byggnation. Detta säkerställs i plankartan med användningsbestämmelsen E_1 -*Transformatorstation*.

Solör Bioenergi har fjärrvärmeledningar inom och i anslutning till planområdet, nytillkommen byggnation har möjlighet att ansluta till ledningarna.

Brandvattenförsörjning/brand

Nyttillkommande bostadsområden bör i lämplig omfattning förses med brandposter enligt VAV P 76 och P 83. Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplatser för släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter. Avståndet mellan brandposter bör således inte överstiga 150 meter.

Brandposter finns i planområdets närhet men inga mätningar kring flödeskapacitet har genomförts i fält. Vattenflödet i brandposterna i området bör vara 600 liter/min enligt VAV P83. Om så kallat "alternativt system" för släckvatten används, bör avståndet till närmaste brandpost och bebyggelsen inte överstiga 1 000 meter. Brandposten ska då kunna leverera minst 900 liter/min.

Brandvattenförsörjning hanteras vid exploatering, i samråd med SÄRF.

Krav kommer ställas på att trapphusen vid byggnation ska vara brandsäkra. Detta då planförslaget tillåter en högsta total nockhöjd på 18 respektive 16 meter. Kraven på brandsäkerhet innebär exempelvis att trapphusen utformas med en viss bredd och att det inte får förekomma något brännbart material i trapphusen. Syftet med detta är att säkerställa utrymningsvägar. Frågan hanteras vidare i samband med bygglov.

Post

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor, radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådinsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller förändring av befintlig detaljplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut på platsen.

Planförslag

Bebyggelse

Inom planområdet medges användning B – Bostäder och D – Vård. Kvartersmarken är lokaliserad till ett område som bedöms lämpligt för bebyggelse genom förtätning i ett centrumnära område, samt med hänsyn till bland annat närheten till befintlig bebyggelse och allmänna intressen.

Kvartersmark (B) Bostäder

Detaljplanen möjliggör flerbostadshusbebyggelse i form av bostäder i den norra delen av planområdet. Befintlig villa i nordost kommer rivas i samband med planens genomförande. Bebyggelsen i den norra delen får en tillåten nockhöjd på 18 meter, vilket motsvarar cirka 6 våningar. Höjden är anpassad så att en god bebyggd miljö uppnås och möjliggör utveckling av bebyggelse i området. Området i den norra delen av planområdet får en maximal byggrätt om 20 % av fastighetsaren inom användningsområdet, därutöver får komplementbyggnader uppföras utöver angiven byggrätt enligt särskild bestämmelse.

Området ges en bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inget annat anges. I riktning mot Järnvägsgatan i norr förses marken inom planområdet med en 10 meter bred remsa prickmark för att inte förhindra sikten för trafiken i området.

Där behov finns att säkerställa ledningar har marken försetts med u-område – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Innan startbesked får ges ska markföreningarna inom kvartersmark vara avhjälpna. Ingen in- och utfart får ske mot Järnvägsgatan och endast en in- och utfart får anordnas från området. För att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till minst en uteplats i bullerskyddat läge finns en bestämmelse som säkerställer detta.

Kvartersmark (BD) Bostäder och Vård

Detaljplanen möjliggör flerbostadshusbebyggelse i form av bostäder med vårdinslag i den södra delen av planområdet. Bebyggelsen i den södra delen får en tillåten nockhöjd på 16 meter, vilket motsvarar cirka 5 våningar. Höjden är anpassad så att en god bebyggd miljö uppnås samtidigt som det möjliggör utveckling av bebyggelsen i området. Området i den södra delen får en maximal byggrätt om 20 % av fastighetsaren inom användningsområdet, därutöver får komplementbyggnader uppföras utöver angiven byggrätt enligt särskild bestämmelse.

Området ges en bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inget annat anges. Ut mot gatumarken förses marken med prickmark för att inte förhindra sikten för trafik i området.

Där behov finns att säkerställa ledningar har marken försetts med u-område – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Innan startbesked får ges

ska markföreningarna inom kvartersmark vara avhjälpna. Endast en in- och utfart får anordnas från området. För att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till minst en uteplats i bullerskyddat läge finns en bestämmelse som säkerställer detta.

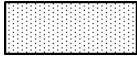
Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen möjliggör service i form av att en del av planområdet planläggs för vård. I aktuell plan är syftet med att planlägga del av planområdet som vård att bland annat möjliggöra LSS-boende, LOS-boende och äldrevård.

Användningsbestämmelser

B	Bostäder. I användningen bostäder avses olika former av boende av varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort. Även bostadskomplement av olika slag ingår i användningen, som exempelvis garage, miljöhus och tvättstuga. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra byggnation av bostäder.
D	Vård. Användningen vård tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra LSS-boende, LOS-boende och äldrevård.
E ₁	Transformatorstation. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra uppförande av ny transformatorstation för att kunna försörja de tillkommande bostäderna i området med el.
PARK	Park. Syftet med bestämmelsen är att skapa en buffert mot verksamhetsområdet i öster samt att säkerställa ett grönstråk och passage mot befintlig gång- och cykelväg längs med Hammarlinds väg och Rydins väg.
GATA	GATA. Syftet med bestämmelsen är att förlägga den mark som används som gång- och cykelväg längs med vägarna i anslutning till planområdet inom gatemark och därmed säkerställa utrymme för detta.
GC-VÄG	Gång- och cykelväg. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa befintlig gång- och cykelväg i planområdets södra del.

Egenskapsbestämmelser

- h₁** Högsta nockhöjd är angivet värde i meter. Nockhöjden är definierat som avståndet från den medelnivå som marken har invid byggnaden, eller i planbestämmelsen angivet plan, till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taken som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en byggnation till angiven högsta nockhöjd, vilken är anpassad till omgivande bebyggelse samtidigt som förtätning möjliggörs.
-  Marken får inte förses med byggnad. Där marken är försedd med prickmark får inga byggnader uppföras. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning byggnad får uppföras. Prickmark används för att säkerställa att ingen byggnation sker inom u-områden samt att säkra avstånd mot gatumarken.
- e₁** Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. Byggnadsarea är den yta som byggnader upptar på marken. Syftet med bestämmelsen är att styra i vilken omfattning fastigheten får bebyggas för att skapa önskad volym och skala för tillkommande bebyggelse.
- e₂** Komplementbyggnader, garage och carport, i en våning om max 400 kvadratmeter byggnadsarea, utöver angiven byggnadsarea får finnas.
- p₁** Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, om inget annat anges. Syftet med bestämmelsen är att hålla ett visst avstånd till omgivande fastigheter.
- m₁** Varje bostad ska ha tillgång till minst en egen eller gemensam uteplats, som är anordnad i bullerskyddat läge. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till minst en uteplats där riktvärdena uppfylls.
- j₁** Utfart för motorfordonstrafik får inte anordnas mot norr (Järnväggsgatan). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa trafiksäkerheten i området.
- j₂** Endast en in- och utfart får anordnas. Syftet med bestämmelsen är att inte mer än en in- och utfart ska anordnas över gång- och cykelvägnätet i den södra delen.
- j₃** Endast en in- och utfart får anordnas åt öster, respektive väster. Syftet med bestämmelsen är att inte mer än en in- och utfart åt respektive håll ska anordnas över gång- och cykelvägen i den norra delen.
- u₁** Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och tillgängliggöra mark för allmännyttiga underjordiska ledningar.

- a₁ Startbesked får inte ges för byggnation förrän föreningar har avhjälppts till nivåer som medger planerad markanvändning. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att marken är lämplig för bostäder innan marken tas i anspråk för ändamålet.

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen får laga kraft. Syftet med en kort genomförandetid är att förhållandena i en tätort snabbt kan förändras och därmed behöver planläggningen vara flexibel.

Stadsbild och gestaltning

Stora delar av planområdet angränsar till bostäder av varierande karaktär. Norr om området är bebyggelsen högre medan den mot övriga delar främst angränsar mot något lägre bebyggelse.

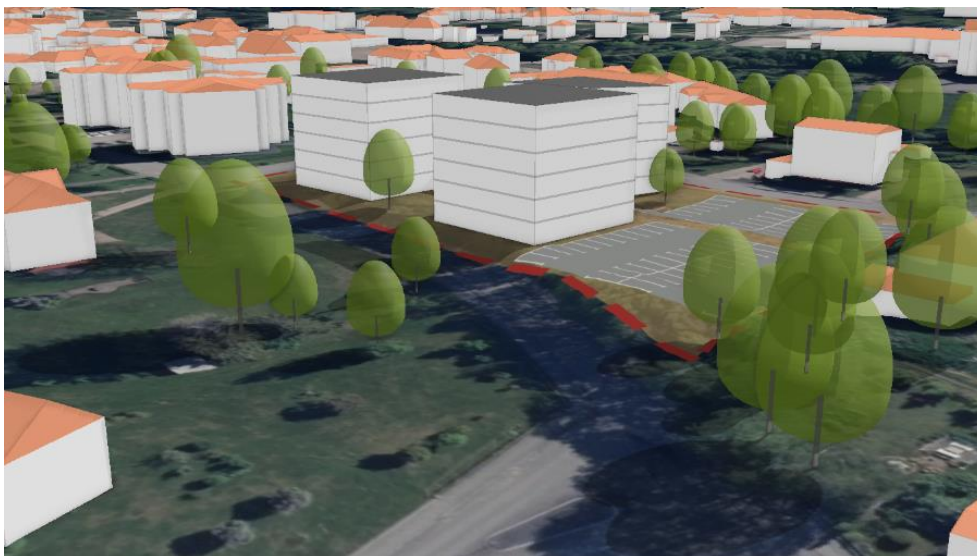
Planens genomförande medför att stadsbilden i området kommer förändras då stora delar av planområdet är obebyggt. Exploateringsgraden har anpassats till vad som bedöms vara lämpligt i ett centralt beläget område i Svenljunga tätort. Områdets placering bedöms vara lämplig för högre bebyggelse. Stor omsorg bör läggas på en god gestaltning i kommande skede då planen möjliggör en höjd på kommande bebyggelse som kommer bli synlig på håll.

Nedan visas exempel på hur bebyggelsen kan utformas enligt planförslaget.



Figur 17. Illustration med exempel på hur bebyggelsen inom planområdet kan utformas.

Huskropparna enligt exemplet ovan bedöms smälta in naturligt i den befintliga miljön i Svenljunga centralort. I norr blir punkthusen en naturlig förlängning av de befintliga punkthusen på fastigheterna Svenljunga 5:494 och Svenljunga 5:495, och i söder följer de tre huskropparna naturligt Hammarlinds väg.



Figur 18. Illustration som visar exempel på hur det norra området kan utformas.



Figur 19. Illustration som visar exempel på hur det norra området kan utformas.

Längre norrut vid Hammarlinds väg/Rydins väg möts man enligt exemplet ovan av tre punkthus i sex våningar. Huskropparna anses bidra till en känsla av bostadskvarter och till en positiv utveckling av området då den nuvarande gräsytan exploateras med bostäder.



Figur 20. Illustration som visar exempel på hur södra området kan utformas.

Enligt exemplet ovan möts man av tre huskroppar i sex våningar utmed Hammarlinds väg. Huskropparna bidrar till en känsla av bostadskvarter med stadskaraktär då fasaden naturligt följer Hammarlinds väg. Detta anses vara ett exempel på en positiv utveckling av området, istället för den nuvarande oexploaterade öppna gräsytan.

Sol- och skuggstudie

Sol- och skuggstudier har utförts över området. Resultatet visar att omgivande bebyggelse inte påverkas i någon större utsträckning vid vår- och höstdagjämning.

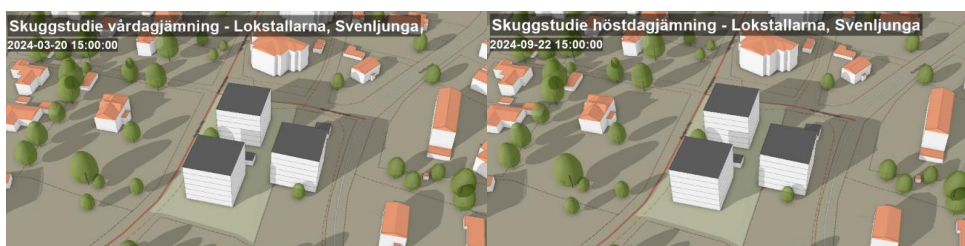
Vid höst- och vårdagjämning är det ett fåtal fastigheter som kommer påverkas av skuggbildning vid 09.00. Klockan 12.00 och 15.00 vid vår- och höstdagjämning bedöms påverkan på omgivande fastigheter vara marginell och vid sommarsolstånd visar studierna att den norra delen påverkar bostadsfastigheter i öster i viss omfattning under kvällstid, vid 18.00. Med tanke på den höjd som bebyggelsen möjliggör och att det endast är under en begränsad tid på dagen som bebyggelsen påverkas av skuggbildning bedöms påverkan vara begränsad.



Figur 21 och 22. Sol- och skuggstudier för det norra området kl 09.00 under vårdagjämning till vänster och höstdagjämning till höger.



Figur 23 och 24. Sol- och skuggstudier för det norra området kl 12.00 under vårdagjämning till vänster och höstdagjämning till höger.



Figur 25 och 26. Sol- och skuggstudier för det norra området kl 15.00 under vårdagjämning till vänster och höstdagjämning till höger.



Figur 27 och 28. Sol- och skuggstudier för det södra området kl 09.00 under vårdagjämning till vänster och höstdagjämning till höger.



Figur 29 och 30. Sol- och skuggstudier för det södra området kl 12.00 under vårdagjämning till vänster och höstdagjämning till höger.



Figur 31 och 32. Sol- och skuggstudier för det södra området kl 15.00 under vårdagjämning till vänster och höstdagjämning till höger.

För sol- och skuggstudier under fler tider samt under sommar- och vintersol, se till planen tillhörande bilaga.

Park/natur/gång- och cykelväg, allmän platsmark

I planområdets sydöstra del planläggs en yta för parkmark. Planen bedöms inte medföra några större förändringar för aktuell yta. Området är till stora delar redan bevuxet, främst med gräsmark, men även med inslag av träd. Mot verksamhetsområdet kan ytterligare träd med fördel planteras för att avskärma verksamhetsområdet och för att öka trivseln i området.

Gator och trafik

Planens genomförande med nya flerbostadshus i området kommer medföra att trafiken i området ökar.

Trafikverkets trafikalstringsverktyg har använts för att göra en uppskattning av den förväntade trafikökningen i samband med planförslagets genomförande. Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg uppskattas bebyggelsen i området alstra 1 092 bilresor/dygn och ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på cirka 151 bilresor (ÅDT), vilket motsvarar ungefär 167 ÅVDT (årsvardagsdygn). Uträkningen baseras på att marken används för cirka 206 bostadsenheter och gäller enbart personresor, nyttotrafik ingår inte. Den totala andelen resor som bostäderna genererar beräknas ske till 19 % med bil, 7 % kollektivt, 16 % med cykel, 57 % till fots och 1 % med övrigt.

Antalet bostäder som har beräknats i trafikalstringen bedöms vara högt beräknad. Angränsande gator bedöms inte heller omfattas av några större trafikmängder, vilket bedöms som goda förutsättningar för bebyggelse enligt planförslaget i förhållande till omgivande trafikalstring och kapacitet.

Längs med stora delar av omgivande gatumark planläggs marken som GATA i syfte att säkerställa utrymme för befintlig gång- och cykelväg, som delvis ligger inom de fastigheter som enligt förslaget är avsedda för bostäder och vård.

Parkering, angöring och utfart

Enligt 8 kap 9 § i Plan- och bygglagen ska lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon i skälig utsträckning anordnas på tomten eller i närheten av denna. Det är den enskilda fastighetsägarens skyldighet att inrätta parkeringsplatser till den verksamhet som finns på fastigheten. Enligt Plan- och bygglagen ska lämpligt parkeringsutrymme för cykel finnas då även dessa räknas som fordon.

En angöringsplats för bilar ska finnas och parkeringsplatser för rörelsehindrade ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus.

För den nya bebyggelsen i norr respektive söder ska parkeringsplatser anordnas inom kvartersmark. För de nya bostäderna i norr kommer angöring att ske från Rydins väg, alternativt Kindsvägen. Angöring från Järnvägsgatan för biltrafik bedöms inte vara lämpligt med hänsyn till trafiksäkerheten och befintlig gång- och cykelöverfart, vilket säkerställs genom planbestämmelse. För att begränsa antalet in- och utfarter över gång- och cykelvägen regleras även att endast en in- och utfart får anordnas. För de tillkommande bostäderna i söder kommer anslutning att ske från Hammarlinds väg, här regleras att endast två in- och utfarter får anordnas med hänsyn till trafiksäkerheten.

En bedömning om 1,2 parkeringsplatser per lägenhet har bedömts rimlig i aktuellt fall. Det är osäkert hur många bostäder det kommer bli i dagsläget. I den norra delen har antalet lägenheter antagits bli cirka 72 stycken, vilket innebär 86 parkeringsplatser.



Figur 33. Illustrationen visar att det är möjligt att få in antalet parkeringsplatser på ytan i den norra delen.

I den södra delen har antalet bostäder uppskattats till 87 stycken, vilket innebär 104 parkeringsplatser.



Figur 34. Illustrationen nedan visar att det är möjligt att få in antalet parkeringsplatser på ytan i den södra delen.

Utformning av parkeringarna studeras närmare i ett senare skede. Utöver antalet parkeringsplatser för bilar ska även utrymme för parkeringsplatser för cyklar säkerställas.

Då två större parkeringsytor kommer anläggas inom planområdet behöver avskiljning av olja och sediment göras från dessa områden innan dagvattnet hamnar i dagvattenledningarna. Frågan hanteras vidare i kommande dagvattenutredning.

Gång och cykeltrafik

Till följd av planens genomförande kommer befintlig gång- och cykelväg i söder att säkerställas genom användningen GC-VÄG. Genom att det sydöstra området planläggs som park kommer det fortsatt vara möjligt att ta sig genom denna del med gång- och cykel och ansluta vidare västerut där en ny gång- och cykelväg har anlagts utmed Hammarlinds väg och Rydins väg. Om gång- och cykelvägen som går genom parkområdet i sydöst fortsatt kommer vara utformad som en gång- och cykelväg är inte klargjort i dagsläget.

Inom planområdet finns idag en strövstig i nord-sydlig riktning. Planens genomförande medför att den inte kommer kunna vara kvar i den norra delen då aktuell yta planläggs för bostäder. I den södra vägen kan den fortsatt finnas kvar inom användningen PARK. För att fortsätta norrut går det istället att ansluta till gång- och cykelvägen längs med Hammarlinds väg och Rydins väg.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning av mark, vatten och naturresurser

Hushållningen av mark bedöms vara god då marken idag inte nyttjas i någon större utsträckning utöver den mark som redan är ianspråktagen. Marken är ianspråktagen för bostad, gång- och cykelväg samt en strövstig som tas i anspråk för bostäder, med goda förutsättningar för hållbart resande i och med planens centrala läge.

Detaljplanens genomförande kommer medföra en lokal ökning av trafiken i området. Det finns goda förutsättningar för hållbart resande från planområdet, baserat på detta bedöms det finnas förutsättningar för att hantera tillkommande trafik i området. Under genomförandetiden alstrar byggverksamheten transporter. Dessa bör planeras så att störningarna i närområdet minimeras. Parkeringsbehovet för både bilar och cyklar ska lösas inom planområdet. Bebyggelsen är möjlig att ansluta till fjärrvärmenät.

För att säkerställa goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten samt att utrymme finns för hantering av dagvatten ska en dagvattenutredning utföras inför granskning.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Ytvatten

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Ytvatten från planområdet avrinner till Ätran, delen Ätran: Svenljunga-sammanflöde med Assman. Vattenförekomsten bedöms ha måttlig ekologisk status enligt VISS. Kvalitetsfaktorn fisk är utslagsgivande för bedömningen. Kvalitetsfaktorn fisk är bedömd till måttlig status eftersom fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet på grund av vandringshinder som har skapats av människan. Vattenkvaliteten är god, vilket indikeras av att status för näringsämnen, kiselalger och bottenfauna är inte påverkad av försurning. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2033.

Den kemiska statusen har klassats som ”uppnår ej god”. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus. Statusen ”uppnår ej god” är satt med avseende på halten kvicksilver och PBDE (Brommerade difenyletrar). Gränsvärdet för kvicksilver och PBDE överskrids i alla undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Planförslagets påverkan på ytvattenförekomsten kommer studeras vidare i kommande dagvattenutredning.

Grundvatten

Planområdet ligger inom Svenljunga grundvattenförekomst, vilken är en sand- och grusförekomst med mycket goda uttagsmöjligheter. Statusklassning för grundvattenförekomsten Svenljunga är god kemisk och kvantitativ status. Planens påverkan på grundvattenförekomsten kommer studeras vidare i kommande dagvattenutredning.

Luft

Planens genomförande kommer medföra ökade trafikrörelser i området. Den ökade trafiken bedöms dock inte vara så omfattande att förslaget bidrar till någon märkbar ökad luftpåverkan.

Buller

Kommuner med mer än 100 000 invånare omfattas av miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller från vägar, järnvägar, flygplatser och industriell verksamhet. Normen syftar till att eftersträva att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Svenljunga kommun omfattas inte av denna miljökvalitetsnorm.

Hälsa och säkerhet

För att säkerställa att marken inom planområdet saneras innan byggnation utförs har en bestämmelse om villkor för startbesked införts på plankartan.

Inför granskning ska ett geotekniskt utlåtande tas fram.

Trafik och buller

Detaljplanens genomförande innebär ökad trafik till och från området. Det finns också goda förutsättningar för hållbart resande med tanke på områdets relativt centrala läge och närhet till kollektivtrafik. I anslutning till planområdet finns även gång- och cykelvägar som bevaras.

Ökad biltrafik till och från området kan medföra ökade bullernivåer. Utifrån utförda beräkningar uppfylls riktvärdena för ljudnivåer vid fasad. För att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till en uteplats som klarar riktvärdena ska minst en egen eller gemensam uteplats anordnas i bullerskyddat läge, vilket säkerställs genom planbestämmelse.

Utbyggnadsalternativ

Utbyggnadsalternativet innebär att marken i området kan nyttjas mer effektivt. Ytorna står idag tomma och om planen genomförs kan ytorna användas mer effektivt genom förtätning i nära anslutning till Svenljunga centrum.

Nollalternativet

Nollalternativet innebär att marken inom planområdet fortsatt kommer vara planlagt för samma användningar som gällande detaljplaner medger. Gällande detaljplaner medger följande användningar; bostäder, småindustri, järnvägsändamål, park eller plantering, parkering samt där så prövas lämpligt medges även inredning av samlingslokaler samt lokaler för handel och hantverk. För huvuddelen av dessa bestämmelser som medges inom planområdet finns det inget behov av idag. Järnvägen finns inte kvar och de industrier/byggnader som tidigare funnits på platsen är idag rivna. Den yta i norr som är planlagd för parkering används inte för parkeringsändamål. Området skulle därmed fortsatt användas för gång- och cykeltrafik, en strövstig. Utöver ovanstående och befintliga bostäder inom området skulle resterande mark vara outnyttjad och fortsatt utgöras av förorenad mark i form av gräsytor med inslag av träd.

Barnperspektivet

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att för varje beslut som får påtagliga direkta eller indirekta konsekvenser för barn, ska en bedömning av vad som är barns bästa göras. Om det finns mer än ett alternativ ska den lösningen väljas som bäst tillgodoser barns bästa.

Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barnens delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av exempelvis funktionshinder eller språkkunskaper. Därutöver har, enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning samt rätt till vila och lek.

Som en del i arbetet med att inkludera barnen i planeringen använder Svenljunga kommun en barnchecklista. Checklistan används för att i detaljplanearbetet inte glömma någon aspekt av barns vistelse i kommunen. Checklistan samråds med andra enheter inom kommunen med kunskap om barn samt barn som berörs av den aktuella planen om så är möjligt. Planförslaget har genom barnchecklistan analyserats utifrån tillgängligheten för byggnad och plats samt närmiljön, men även hälsa och trygghet, samspel och lek.

Slutsatsen av barnchecklistan och dess analys är att planförslaget bedöms följa barnkonventionen genom att det finns god tillgänglighet till områden för lek och rekreation i närområdet, vilka kan användas för utevistelse och aktiviteter för barn och unga samt för barn och unga med kognitiva och fysiska funktionsnedsättningar. I Svenljunga finns förskolor och grundskolor samt fritidsverksamhet med tillhörande skol- och förskolegårdar, vilka det är god tillgänglighet till från planområdet. Inom planområdet finns utrymme för fria, samspel och lek, om än i något begränsad omfattning. För att barn ska ha en bra

utemiljö inom fastigheterna är det gynnsamt att genomföra åtgärder som ökar barns möjlighet till vila, samspel och lek.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna om standardförfarande. Planarbetet beräknas bedrivas enligt nedan preliminär tidplan.

Samråd	Vår 2024
Granskning	Höst 2024
Antagande	Höst 2024
Laga kraft	Höst 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen får laga kraft. Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare rätt till ersättning för den skada denna åsamkas. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla och ändras eller upphävs planen då finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt gått förlorade.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen föreskriver att kommunen är huvudman för allmän platsmark. I gällande detaljplan utgörs allmän platsmark av GATA, GC-VÄG och PARK. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll och drift av den allmänna platsmarken efter att sanering av marken har skett.

Kommunen ansvarar för tillhandahållande av färskvatten samt bortledning av dag-, drän- och spillvatten inom verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Huvudmannen ansvarar för att allmänna ledningar byggs ut fram till kvartersmark för respektive fastighet, samt ansvarar för framtida drift och underhåll av det allmänna ledningsnätet.

Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad på kvartersmark samt att parkering anordnas på ett varaktigt sätt inom den egna fastigheten.

Vattenfall Eldistribution ansvarar för överföring av el inom aktuellt område och har ledningar inom och i anslutning till planområdet.

Solör Bioenergi har fjärrvärmeledningar i området.

VA-ledningar finns delvis inom planområdet, samt i anslutning till planområdet. Skanova och Net at Once har ledningar i området.

Servitut och ledningsrätter

Fastigheterna Svenljunga 4:28 och Svenljunga 2:20 belastas med servitut för VA-ledningar till förmån för Svenljunga kommun.

Fastigheterna Svenljunga 4:61, Svenljunga 4:64, Svenljunga 4:65 och Svenljunga 5:399 belastas med ledningsrätter för fjärrvärme samt tele till förmån för Solör Bioenergi Egendom Svenljunga AB respektive Telia.

Fastigheten Svenljunga 5:30 belastas av ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Svenljunga kommun.

I de fall allmänna ledningar hamnar inom kvartersmark och där det anses vara möjligt att de bevaras i dess läge tydliggörs ledningsägarens tillgång till ledningen genom u-områden. För att säkra ledningsägarens tillgång till ledningarna krävs servitut eller ledningsrätt. Ledningsägaren ansvarar för att säkerställa sina ledningar med lämplig rättighet.

Avtal

Planavtal finns tecknat mellan kommunen och exploatörerna och reglerar fördelning av kostnader för framtagande av detaljplanen.

Avtal som reglerar kostnadsfördelning och ansvar avseende sanering av allmän plats ska tecknas mellan kommunen och exploatörerna innan planens antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet av berörda fastighetsägare. Detsamma gäller vid bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter. Lantmäterikostnaderna står berörda fastighetsägare för. Nya bostadsfastigheter kommer bildas till följd av planen. Även fastigheten Svenljunga 5:399 kommer utökas något för att säkerställa att all gång- och cykelväg ligger inom allmän platsmark. Både längs med kvartersmarken för bostadsmark längs med gatumarken samt längst i söder där det finns en gång- och cykelväg som idag ligger inom fastigheten Svenljunga 5:30.

Fastighetsbildning bekostas av ägaren till mottagande fastighet. Kommunen bedömer inte att det krävs fastighetsindelingsbestämmelser för att kunna genomföra planen.

Fastighet	Avstår mark	Erhåller mark	Förändrad markanvändning
Svenljunga 5:30	205 kvm		Gång- och cykelväg
Svenljunga 5:399		205 kvm	Gång- och cykelväg
Svenljunga 5:30	117 kvm		Gata
Svenljunga 5:399		117 kvm	Gata
Svenljunga 5:30	120 kvm		Transformatorstation
Möjliggörs ny fastighet		120 kvm	Transformatorstation
Svenljunga 4:28	339 kvm		Gata
Svenljunga 5:399		339 kvm	Gata
Svenljunga 4:20	18 kvm		Gata
Svenljunga 5:399		18 kvm	Gata
Svenljunga 4:20	242 kvm		Bostäder
Svenljunga 4:28		242 kvm	Bostäder
Svenljunga 4:61	974 kvm		Bostäder
Svenljunga 4:28		974 kvm	Bostäder
Svenljunga 5:399	3 036 kvm		Bostäder
Svenljunga 4:28		3 036 kvm	Bostäder

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns inga kända gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnader

Exploatörerna står för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. För detaljplanen uppstår kostnader för utredningar och handläggandet av detaljplanen. Åtgärder för att genomföra detaljplanen bekostas av respektive fastighetsägare.

Sanering av kvartersmark bekostas av respektive exploatör. Kostnadsfördelning för sanering av allmän plats redovisas närmare inför granskning/antagande.

Vid konflikt med planerad bebyggelse kan ledningar komma att behöva flyttas. Kostnaden för eventuell flytt bekostas av exploatören.

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Ny anslutning till ledningsnätet bekostas av respektive fastighetsägare i enlighet med gällande taxa.

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning

Kostnader för anslutning till el, tele, bredband och fjärrvärme bekostas av exploatören. Vid eventuell konflikt med planerad bebyggelse kan ledningar komma att behöva flyttas. Kostnaden för eventuell flytt bekostas av exploatören.

Övriga avgifter

Den som bygger, får i normalfallet betala följande kommunala avgifter: bygglovsavgift, avgift för nybyggnadskarta och utsättningsavgift.

Tekniska frågor

Vattenfall har elanläggningar inom området. Kablarnas läge är ungefärliga, för att få exakt placering av kablar måste personal ut på plats och mäta in kablar, så kallad kabelutsättning, vilket beställs via <https://www.ledningskollen.se/>. Om väg eller parkering kommer i konflikt med kablar så måste kablarna skyddas med skyddsror.

Vid arbete nära Vattenfalls anläggningar ska bevakning beställas via: <https://www.vattenfalleldistribution.se/kundservice/bevakning/>.

Vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning beställas via www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon 020-82 00 00, kostnaden för utryckningen debiteras då beställaren. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vattenfall har den lokala elnätförsörjningen och nyanslutning beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 00 00.

Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall och bekostas av den som initierar åtgärden.

Tekniska utredningar

I planarbetet har en miljöteknisk markundersökning tagits fram av AFRY, 2022-04-27. Utifrån resultaten från undersökningen har även riskbedömning och

platsspecifika riktvärden tagits fram samt kostnadsberäkningar tagits fram. Inför granskning ska även en dagvattenutredning samt ett geotekniskt utlåtande utföras.

Byggnadstekniskt

Om underjordiska källare eller garage skulle byggas kan det kräva bortledning av grundvatten. Detta är tillståndspliktigt enligt 11 kap. miljöbalken om det är uppenbart att det varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms som tillståndspliktig ska samråd genomföras i tidigt skede med Länsstyrelsens enhet för vattenärenden. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.

Avfall

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

Vatten, avlopp och dagvatten

De nya fastigheterna ansluts till det kommunala nätet för vatten, avlopp och dagvatten.

El, tele, bredband och uppvärmning

El, fjärrvärme och fiber finns inom/i anslutning till planområdet. Eventuell detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag. Vattenfall ansvarar för el i området och Solör Bioenergi ansvarar för fjärrvärmerna.

Medverkande tjänstepersoner

Ett flertal tjänstepersoner inom Svenljunga kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. Arbetet har tagits fram av Sofie Syrén på bsv arkitekter & ingenjörer, i samråd med Johanna Bengtsson, planarkitekt på Svenljunga kommun.