

Detaljplan för Lida 2:133 m.fl. Toftalyckan i Överlida

Svenljunga kommun, Västra Götalands län

planbeskrivning

samrådshandling

begränsat
standardförfarande

.....
Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBF-2021-52



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Plandata	4
Process	5
Tidigare ställningstaganden	5
Platsens förutsättningar	8
Naturliga förutsättningar	8
Friytor	10
Kulturmiljövården	10
Fornlämningar	10
Bebyggelseområden	10
Befintlig bebyggelse	10
Offentlig och kommersiell service	11
Gator och trafik.....	11
Skyddsområden	13
Riksintressen	13
Strandskydd	13
Vattenskyddsområde	14
Störningar och risker	14
Teknisk försörjning	18
Planförslag	19
Bebyggelse	19
Offentlig och kommersiell service.....	20
Användningsbestämmelser	20
Egenskapsbestämmelser	21
Administrativa bestämmelser	21
Gator och trafik.....	22
Konsekvenser	23
Genomförandebeskrivning	25
Organisatoriska frågor	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Ekonomiska frågor	26
Tekniska frågor	27
Medverkande tjänstepersoner.....	28

Planbeskrivning

Handlingar

Plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser daterad 2021-11-29

Planbeskrivning daterad 2021-11-29

Övriga handlingar

Grundkarta daterad 2021-03-18

Fastighetsförteckning daterad 2021-11-28

Undersökning miljöbedömning daterad 2021-05-27

Bilagor

Bullerutredning, Sweco, daterad 2021-05-18

Riskbedömning farligt gods, Bengt Dahlgren, daterad 2021-04-12

Miljökontroll i samband med avveckling av drivmedelsanläggning, Qstar Överlida, på fastigheten 2:148 i Svenljunga kommun, ÅF, daterad 2016-10-31

Lövskogsinventering, Länsstyrelsen, daterad 1987

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling och en mer flexibel användning av fastigheten Lida 2:133 som innefattar bostadsändamål, vård, handel och kontor med tillhörande parkering på del av fastigheten Lida 2:5.

Befintligt vårdboende på fastigheten Lida 2:133 föreslås kunna byggas på med en våning. Markanvändningen ändras från allmänt ändamål till bostäder, vård, handel och kontor. Även del av fastigheterna Lida 2:5 och Lida 2:86 föreslås regleras till fastigheten Lida 2:133. Användningen för del av fastigheten Lida 2:5 i öster ändras från handel till parkering.

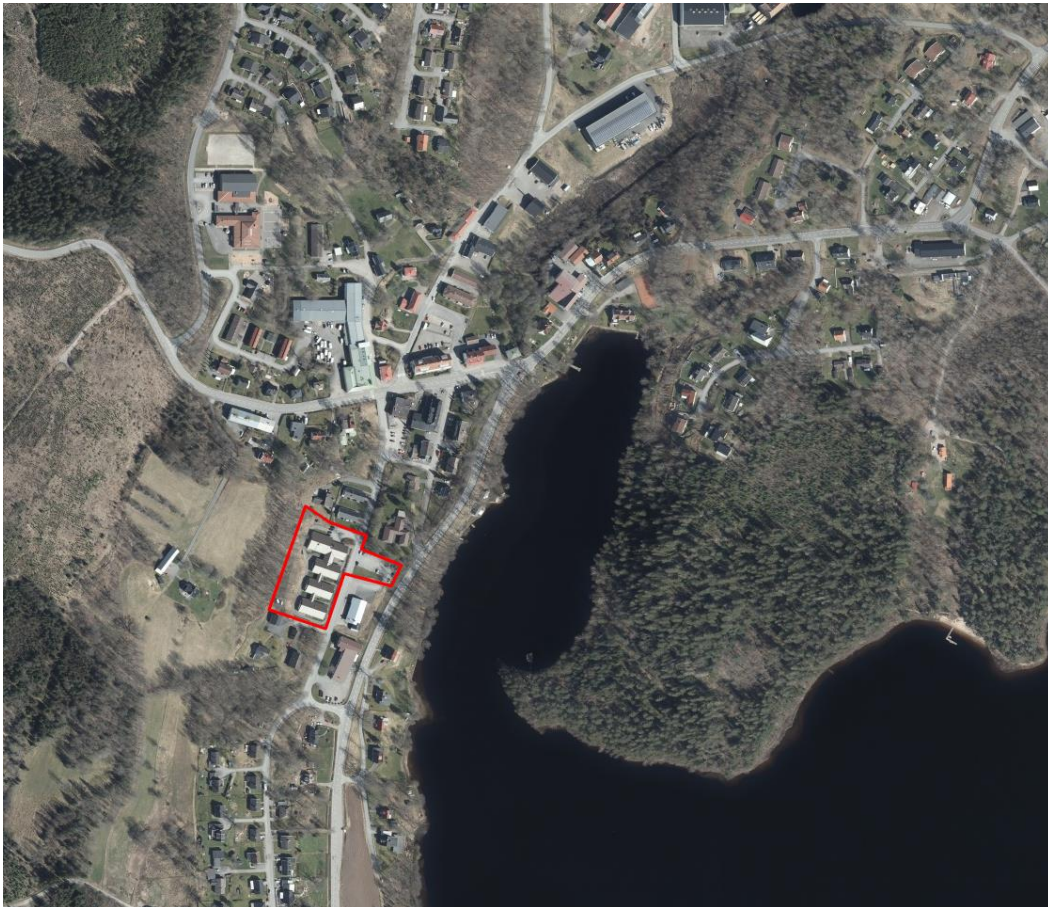
Området bedöms vara lämpligt för bostäder med mindre komplettering av användningarna vård, handel och kontor. Planförslaget bidrar till nya bostäder med fortsatt möjlighet att bedriva verksamhet med vårdinslag samt kontor och handel. Avsikten är att hemtjänsten ska ha kvar sitt kontor i befintlig byggnad och utgå därifrån, planen möjliggör även kontor och vård i övrigt. Vårdändamål innefattar bland annat trygghetsboende, tillgänglighetsanpassat boende för funktionsnedsatta, äldreboende med mera. Planen möjliggör även kompletterande service för boende och besökare, som till exempel frisör, apotek, fotmassage, postutlämningsställe/kiosk. Stora handelsetableringar bedöms inte lämpliga på platsen. Detaljplanen bedöms möjliggöra för cirka 24 bostäder om befintlig byggnad byggs på med en våning.

I användningen parkering ingår parkeringsanläggningar, även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Befintlig gata bibehålls och planläggs för ändamålet gata.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Överlida samhälle, sydväst om Svenljunga tätort. Totalt utgör planområdet cirka 8 500 m². Planområdet har god tillgänglighet med närhet till bland annat skola, bank, kollektivtrafik, bageri samt naturområden. Sjön Stora Hallången är belägen cirka 100 meter öster om befintlig bebyggelse inom planområdet. I öster angränsar planområdet till väg 154 samt en affärslokal, i norr och söder till bostäder, samt i väster till ett lövskogsområde. Planområdet utgörs till större delen av hårdgjorda ytor och fastigheten Lida 2:133 är till stora delar bebyggd idag.



Bilden visar planområdets läge i Överlida samhälle. Planområdet är markerat med röd linje.

Markägförhållanden, servitut och annan upplåtelse samt gränskvalité

Svenljunga Verksamhetslokaler AB	Lida 2:133
Svenljunga kommun	Lida 2:5
Svenljunga Verksamhetslokaler AB	Lida 2:86

Gränserna inom planområdet är inmätta inför planarbetet.

Servitut

Belastar: Lida 2:5>7 Till förmån för: Vattenfall eldistribution AB	Avtalsservitut Kraftledning/transformatorstation
---	---

Process

Planprocessen för detaljplanen genomförs med begränsat standardförfarande i enlighet med 5 kap. 7 § plan och bygglag (PBL).

Begränsat standardförfarande kan tillämpas när det berör en åtgärd av mindre betydelse med en mycket liten och tydlig samrådsrets som berörs. Det är då möjligt för samrådsretsen att godkänna förslaget till detaljplan redan under samrådet. Godkännandet ska göras aktivt av samtliga i samrådsretsen. Det innebär att ett uteblivet svar inte bör ses som ett godkännande. Även länsstyrelsen ska godkänna förslaget – särskilt med beaktande av ingripandegrunderna och överprövningen som regleras i PBL. Även lantmäterimyndigheten och berörda kommuner måste godkänna förslaget för att begränsat förfarande ska kunna tillämpas. Om förslaget till detaljplan godkänns under samrådet utesluts granskningen. Det innebär att det inte återstår några fler tillfällen att lämna synpunkter på planförslaget efter samrådet. När samrådsretsen har godkänt förslaget till detaljplan ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande som ska innehålla information om att samrådsretsen godkänt förslaget samt synpunkter från förslaget. Planförslaget kan inte antas direkt om det skett ändringar efter godkännandet. Om någon sakägare inte godkänner planförslaget vid samrådet så kommer detaljplanen även att granskas och förfarandet växlas således till ett standardförfarande.

Begränsat förfarande



Figur från Boverket som visar processen för begränsat standardförfarande.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Svenljunga kommun antogs av kommunfullmäktige 2020-11-02. I översiktsplanen är Överlida utpekad som en kommunal kärna. Ny bebyggelse ska i första hand förläggas inom de regionala och kommunala kärnorna eller i anslutning till befintlig bebyggelse. Kommunen ska ha en strategisk markreserv för att snabbt kunna tillmötesgå önskemål i samband med nya bostäder och verksamhetsetableringar i dessa kärnor. Genom att binda ihop kommunala kärnor och Svenljunga tätort med goda kommunikationer kan orterna stödja varandra och gemensamt upprätthålla ett bredare serviceutbud för kommunen som helhet. Med bra kommunikationer kan även övriga tätorter, småorter och landsbygden kopplas till de kommunala kärnorna, och få tillgång till utbudet. Orter som ligger utanför kommungränsen kan även de bidra med viktigt underlag för service, fritidsanläggningar och kollektivtrafik.

I översiktsplanen finns vägledning för framtida användning av mark- och vatten för Överlida samhälle. Inom befintlig tätort ska förtätning ske där det är möjligt och bostäder bör blandas med till exempel handel och service. Nya detaljplaner 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 till dagens önskemål och förhållanden.

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

Gällande detaljplaner

Hela området är planlagt sedan tidigare. Inom aktuellt planområde finns fyra gällande detaljplaner.

För fastigheten Lida 2:133, asfalterad uppfart i norr samt gatumarken i den södra delen inom aktuell plan gäller: *Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan, Överlida, Lida övre 2:7 m.fl. Svenljunga kommun, fastställd 1977-12-29.*

För den del av fastigheten Lida 2:5 som utgörs av den östra delen av planområdet (parkeringen) gäller: *Förslag till ändring av byggnadsplan för Överlida, Lida övre 2:52 Svenljunga kommun, fastställd 1980-05-23.*

För den del av fastigheten Lida 2:5 som bland annat utgörs av en transformatorstation gäller: *Förslag till byggnadsplan över Överlida stationssamhälle i Mjöbäcks socken, Älvsborgs län, fastställd 1955.*

För den del som omfattar den norra delen av gatumarken gäller: *Förslag till ändring av byggnadsplanen för del av Överlida samhälle, centrala delen i Högvads kommun, fastställd 1967-11-20.*

Detaljplan	Bestämmelser
15-STY-1184 (Fastställd 1955)	Allmän plats: park och plantering
15-STY-2492 (Fastställd 1967)	Allmän plats: väg eller torg
15-STY-3432 (Fastställd 1977)	Vägmark Park A I – Allmänt ändamål, 1 våning, 1/3 av tomt får bebyggas, högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter, högsta byggnadshöjd för uthus eller annan gårdsbyggnad är 3 meter, taklutning max 38 grader, prickmark – mark som inte får bebyggas.
15-STY-3586 (Fastställd 1980)	H I – Handelsändamål, 1/3 av tomt får bebyggas, 1 våning med högsta byggnadshöjd om 4,5 meter, taklutning max 38 grader, prickmark – mark som inte får bebyggas.



Bilden visar vilka gällande detaljplaner som planområdet innefattar. Röd markering är planområdet. Gällande detaljplaner inom det avsedda området är 15-STY-1184 (nr 1), 15-STY-3432 (nr 2), 15-STY-3586 (nr 3) och 15-STY-2492 (nr 4).

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

Andra kommunala beslut

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-01-19 att ge positivt planbesked med uppmaning att följa motivering och riktlinjer för fortsatt arbete med detaljplan.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-02-17 att teckna avtal och att ta fram ett förslag till detaljplan för Toftalyckan.

Bostadsförsörjningsplan

I *Riktlinjer för bostadsförsörjning* som antogs 2017 fastställs att planreserven för flerbostadshus är undermålig. Kommunen avser att öka befolkningen årligen. För att möta detta mål behöver fler bostäder byggas. Med tanke på Svenljunga kommuns strategiska läge bedöms möjligheten till inflyttning god om det finns attraktiva bostäder. Under de kommande tio åren behöver minst 140 nya bostäder tillkomma på olika platser och i olika former. Särskild vikt behöver läggas på bostäder för de som av olika skäl har svårigheter att hävda sig på bostadsmarknaden och de som har särskilda behov. En grupp beskrivs som äldre och hänvisar till att det finns få bostäder med god tillgänglighet, vilket är något som riktlinjerna anser bör prioriteras vid nybyggnation.

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken samt miljöbedömning

Planen bedöms överensstämma med intentionerna i gällande översiktsplan, saknar betydande intresse för allmänheten och kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen handläggs därför med begränsat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen.

Planområdet ligger inom riksintresse för MSA-yta, inflygningszon till Landvetter flygplats, men bedöms inte påverkas då nockhöjden regleras till åtta meter. Planen bedöms vara förenlig med 3 kap. och 4 kap. miljöbalken om grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden och särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden i särskilda områden.

Enligt 5 kap. MB ska kommunen och myndigheter säkerställa att uppställda miljökvalitetsnormer iakttas. Planförslaget bedöms inte medföra risk att miljökvalitetsnormerna för luft, vatten eller buller överskrids.

Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen för Lida 2:133 m.fl. inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6 kap. 11 §. En miljöbedömning enligt MB 6 kap. § 11-16-18 bedöms därmed inte behöva utföras.

Undersökning strategisk miljöbedömning

Undersökningen visar på att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning 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

Marken inom planområdet sluttar i östlig riktning och höjden varierar mellan +151 till +143 meter över havet (möh).

Väster om och till en mindre del inom planområdet finns ett lövskogsområde som finns med i Länsstyrelsens lövskogsinventering från 1987. Området beskrevs då som en blandlövskog med ädellövsinslag och bedömdes ha naturvärdesklass tre på en tregradig skala. Beståndet består idag i huvudsak av ädellövträd där ek är det dominerande trädslaget. Lind, bok och lönn förekommer liksom triviala lövträd som björk och rönn. Grova träd saknas, men skyddsvärda träd i form av hålträd förekommer. Buskskiktet består av sly av de olika trädslagen samt hassel. I gränsen mellan skogsdungen och åkern västerut löper en stenmur. En smal remsa av denna skogsdunge ingår i planområdet. Ädellövskog är ett ovanligt och värdefullt inslag i landskapet och skogsdungen utgör en viktig livsmiljö för många arter – bland annat på grund av förekomsten av hålträd som kan utgöra boplats åt fåglar, insekter och fladdermöss. Området bedöms ha höga naturvärden och bör bevaras.

Området för lövskogsinventeringen anses inte påverkas av planförslaget då större delen ligger utanför planområdet och den del som hamnar inom planområdet ligger på en högre höjd än ianspråktagen yta på fastigheten och avgränsas av en mur och sluttning. Bedömningen är gjord i samråd med kommunekolog. Den del som hamnar inom kvartersmark för aktuell detaljplan förses med prickmark – mark som inte får förses med byggnad. För att säkerställa att marken i den västra delen fortsättningsvis är genomsläpplig förses del av marken i det västra området med bestämmelsen b_1 – *Marken ska vara genomsläpplig*.

Utöver lövskogen, sluttningen och viss gräsmark utgörs större delen av övrig mark inom planområdet av hårdgjorda ytor, främst i form av bebyggelse, parkering samt asfalterade ytor.



Befintlig vegetation i slänten och stödmur i planområdets västra del.

Staket, häck och mur

I den västra delen av planområdet, nedanför sluttningen mot skogen finns en stödmur. Muren utgör en visuell avgränsning mot naturområdet i väster. Ut mot Lidavägen avgränsas tomtmarken för fastigheten Lida 2:133 av en häck och till viss del av en mur.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar från väster ner mot öster. I den västligaste delen av planområdet finns en brant slänt. Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består större delen av marken inom planområdet av isälvssediment, medan den sydvästra delen består av morän.

En miljökontroll har utförts i samband med avveckling av den tidigare drivmedelsanläggningen på fastigheten Lida 2:148. Vid provtagningen påträffades sand ner till ca tre meter under markytan och därefter siltig sand ned till fyra meter, som var maximalt provtagningsdjup. Grundvattenytan påträffades inte vid utförd provtagning.

Om slänten inom planområdet flyttas västerut är det viktigt att det utförs med varsamhet för att undvika att jordmassor från sluttningen rasar ner. Vid eventuell ändring av slänten behöver den förses med stödmur för att utgöra ett skydd mot bebyggelsen.

.....

Vid eventuell påbyggnad av befintlig bebyggelse, alternativt uppförande av ny bebyggelse och när byggnadernas exakta läge är bestämda, bör en mer detaljerad geoteknisk undersökning utföras.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns en lekplats i Överlida samhälle, vilken är belägen cirka en kilometer nordöst om planområdet. Vid sjön Stora Hallången finns en badplats. Badplatsen är belägen vid den norra delen av sjön. I övrigt finns det vandringsstråk och ett rikt utbud av sport och rekreation i Överlida.

Vattenområden

Planområdet ligger som närmast cirka 45 meter från sjön Stora Hallången, vilken omfattas av 200 meter strandskydd. Läs mer under rubriken *Strandskydd*.

Kulturmiljövärden

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen 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.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse som utgjort äldreboendet Toftalyckan med tillhörande kontor. Svenljunga kommun har inte längre något behov av ett äldreboende på fastigheten Lida 2:133. Det finns behov av att upprätta en mer flexibel detaljplan, för att möjliggöra fler användningar än allmänt ändamål inom fastigheten. Byggnaden på fastigheten Lida 2:133 är uppförd på 1980-talet.

Bebyggelsen som finns inom planområdet idag utgörs av en byggnad i ett plan med källare. Fasaden utgörs av gult tegel, med inslag av brun och vit träpanel och bruna dörrar samt fönsterkarmar. Taket utgörs av sadeltak i tegel. I planområdets norra del finns en transformatorstation.



Del av befintlig byggnad på fastigheten Lida 2:133.

Söder om planområdet finns bostäder i form av villor och norr om planområdet finns bostäder i form av radhus och villor. Sydöst om planområdet finns en handelslokal.

Offentlig och kommersiell service

Det finns en förskola i Överlida med två avdelningar, vilken är belägen i den nordvästra delen av samhället. I anslutning till förskolan ligger Överlida skola för årskurs 3-6, även fritids finns i skolbyggnaden. I övrigt finns bland annat bank och bageri i närheten av planområdet.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Mjöbäck, cirka 5 km från Överlida. Svenljunga tätort med livsmedelsbutik, vårdcentral, tandläkare, äldreboende och övrig diverse offentlig och kommersiell service är beläget cirka 25 kilometer nordöst om planområdet.

Gator och trafik

En liten del av Lidavägen ingår i planområdet. Gatudelen hamnar mellan fastigheten Lida 2:133 och del av fastigheten Lida 2:5, och tas därmed in i planområdet. Lidavägen angörs från Skenevägen (väg 1544) alternativt Mjöbäcksvägen (väg 154), vilken den östra delen av planområdet angränsar till. Trafiken på Lidavägen uppgick 2017 till 39 fordon per dygn, och för väg 154 och 1544 uppgick trafiken 2020 till 2 332 respektive 874 fordon per dygn. Trafikdatan är hämtad från bullerutredningen tillhörande detaljplanen, daterad 2021-05-18.

Gång och cykeltrafik

Det finns ingen gång- och cykelväg inom planområdet. Längs med fastigheten Lida 2:133 följer en trottoar som fortsätter norrut där den ansluter till Skenevägen. Direkt norr om planområdet till Skenevägen är trottoaren utpekad som befintlig gång- och cykeltrafik i översiktsplanen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatser som trafikeras av bland annat busslinje 362 är Lida yttre och Överlida centrum, cirka 300 meter söder respektive norr om planområdet.

Inom planområdet finns en närtrafikhållplats. Närtrafik körs under vissa tider, men bara när någon har beställt en resa. Närtrafik är ett sätt att resa kollektivt i områden där det

.....

inte finns så tät busstrafik. Den är till för alla som vill åka från landsbygd till tätort eller tvärtom.

Parkering, angöring och utfart

Idag finns en parkering i planområdets östra del, vilken främst används av hemtjänstpersonalen som har sitt kontor på Toftalyckan och besökare till fastigheten. Det finns även ett fåtal parkeringsplatser på fastigheten Lida 2:133, i anslutning till entrén. Både parkeringen inom del av fastigheten Lida 2:5 och fastigheten Lida 2:133 nås via Lidavägen, vilken i sin tur angörs via väg 154 alternativt Skenevägen. Idag finns det cirka 25 parkeringsplatser i den östra delen av planområdet.



Bilden visar del av befintlig parkering inom del av fastigheten Lida 2:5

Tillgänglighet och trygghet

Det är viss höjdskillnad från befintlig gatumark till kvartersmarken på fastigheten Lida 2:133. Marken sluttar ner mot gatan. Det är även viss höjdskillnad inom kvartersmarken, marken sluttar från söder till norr. I planområdets västligaste del finns en mer markant höjdskillnad, med en brant sluttning. Detta område kommer inte vara tillgängligt.

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 bygglovsskedet.

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.

Detaljplanen innebär att redan exploaterad mark främst kommer användas för bostadsändamål, vilket innebär att mark som inte nyttjas i så stor utsträckning idag kommer nyttjas mer. Fler boende och fler rörelser i området kan medföra ökad trygghet. Närheten till Överlida centrum med visst serviceutbud och belysta gator i området ger förutsättningar att nyttja alternativa transportslag och en ökad tillgänglighet. Planen

.....

skapar även goda sociala förutsättningar med skola i relativt nära anslutning till planområdet.

Skyddsområden

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för MSA-yta, inflygningszon till Landvetter flygplats. Nya hinder kan ha negativ inverkan på flygtrafiken. Lokalisering av höga byggnader/föremål inom MSA-ytan ska samrådask med berörd flygplats. Reglering av bebyggelsens höjd kommer tillgodose kravet. Inom planområdet finns inga övriga kända riksintressen.

Strandskydd

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 kap. 13 § miljöbalken.

Område för upphävande

För sjön Stora Hallången är strandskyddet utvidgat till 200 meter. Planområdet ligger inom ett avstånd av 200 meter från sjön och omfattas därmed av strandskydd. Vid upprättande av ny detaljplan återinträder strandskyddet. Området består idag främst av hårdgjorda ytor och bebyggelse. Avståndet från Stora Hallången till planområdet är som minst cirka 45 meter. Enligt planförslaget avses befintlig parkering vara kvar och planläggs därmed för parkering.

För fastigheten Lida 2:133 föreslås användningen ändras från allmänt ändamål till bostäder, kontor, handel och vård. Befintlig gata säkerställs i planen och mark som idag är planlagd för park eller plantering men som är hårdgjord föreslås överföras till fastigheten Lida 2:133 och befintlig transformatorstation, där marken är planlagd för park eller plantering föreslås säkerställas genom att marken planläggs för transformatorstation.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område som avses ingå i en detaljplan, om det finns så kallade särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § p 1-6 miljöbalken. I aktuellt fall är det framför allt 18 c § punkt 1 som åberopas, *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Motivering för upphävande av strandskydd

Stor del av planområdet är exploaterat idag i form av en större byggnad, en transformatorstation, parkeringsytor, gata och övrig asfalterad mark. Grönytor som finns inom planområdet idag utgörs främst av en grönyta som är belägen bakom befintlig bebyggelse samt en gräsmatta på del av fastigheten Lida 2:5 (vid parkeringen). Mellan planområdet och strandlinjen finns en väg samt viss naturmark. Då del av planområdet som är belägen närmast sjön redan är ianspråktagen och används som parkering och är planlagd för handelsändamål bedöms inte tillgängligheten till sjön förändras. Marken kommer fortsättningsvis vara planlagd som kvartermark, men med användningen

parkering. Befintlig gata kommer fortsättningsvis vara planlagd för samma ändamål. All mark som idag är ianspråktagen för allmänt ändamål får ändrad markanvändning, vilken även fortsättningsvis kommer vara kvartersmark. Den del som idag är planlagd som parkmark övergår till kvartersmark. Marken är dock redan ianspråktagen då den idag utgör infart till fastigheten Lida 2:133 samt är bebyggd med en transformatorstation.

Att mark som redan är exploaterad planläggs med flexiblere användningar anses bidra till ett mer resurseffektivt nyttjande av marken än att befintlig byggnad står tom och inte används. Bebyggelsen är redan ansluten till befintlig infrastruktur och kan bidra till utvecklingen av Överlida samhälle genom att fler bor och verkar i samhället. Planens genomförande bedöms inte försämra allmänhetens tillgång till området närmast strandlinjen då det redan idag är ianspråktaget. I och med befintlig väg och naturmark mellan strandlinjen och planområdet kommer tillgängligheten till sjön vara densamma som idag, vilket innebär att planen inte bedöms motverka strandskyddets samtidigt som Överlida samhälle utvecklas.

Upphävandet av strandskyddet görs genom två administrativa bestämmelser på plankartan a₁ – Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark och a₂ – Strandskyddet är upphävt inom allmän platsmark.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något gällande vattenskyddsområde. Närmaste vattenskyddsområde är idag beläget drygt 350 meter norr om planområdet.

Falkenbergs vattenskyddsområde för nedre Ätran kan komma att bli aktuellt då det är under utredning och kan eventuellt komma att beröra planområdet, men bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Störningar och risker

Radon

Planområdet ligger inom område för normalrisk för markradon enligt SGU:s radonriskkarta. Byggnader ska utföras i radonsäkert utförande vid normal- och högriskområden.

Buller

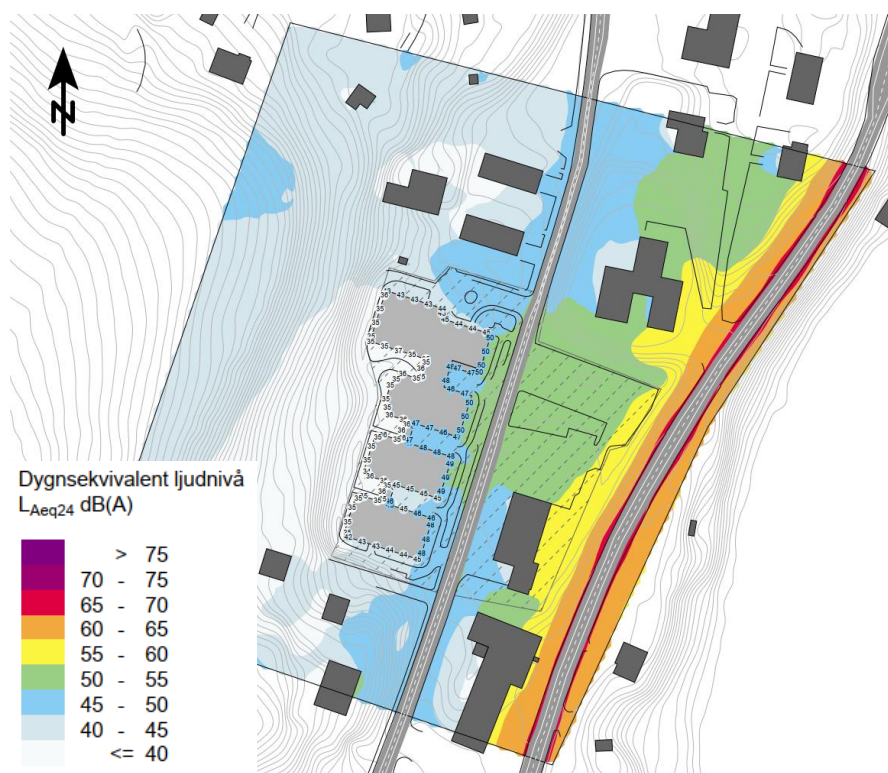
Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter 1 juli 2017 innehåller riktvärden för buller utomhus från spår-, väg och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärdena berör endast ljudnivåer utomhus och påverkar inte det befintligt regelverk gällande ljudnivåer inomhus. 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 byggnad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnad fasad.

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

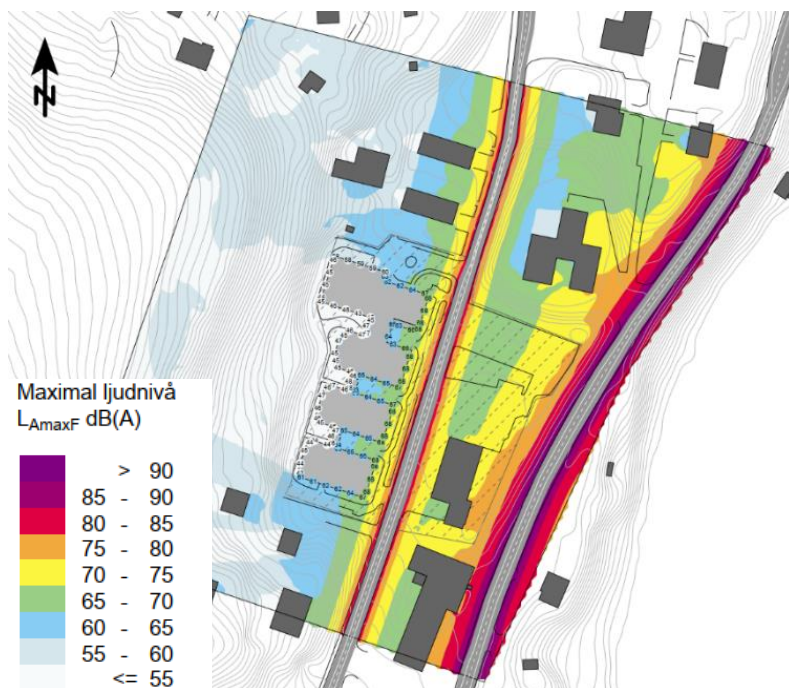
Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dB(A) och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dB(A) i bostadsrum.

En bullerutredning har genomförts, daterad 2021-05-18 för att utvärdera om aktuella riktvärden uppfylls vid förändrade byggnadsfunktioner. Utredningen har genomförts genom beräkningar av buller med bidrag från närliggande vägar under prognosår 2040. Enligt rapportens slutsats visar beräkningsresultaten för planalternativet prognosår 2040 att riktvärden för fasadnivåer enligt förordning (2015:216) beräknas klara krav för bostäder. Det innebär att bostäder kan uppföras utan avsteg eller behov av anpassning för att klara gällande riktvärden för buller vid fasad.

Riktvärden för uteplatser i anslutning till fasad uppfylls vid samtliga fasader i alla plan utan åtgärd. Om bostäder har tillgång till en bullerskyddad uteplats kan kompletterande uteplatser anordnas även om riktvärdena på de enskilda uteplatserna överskrids.



Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad.



Maximal ljudnivå vid fasad.

Vid upprättande av nya byggnader och ändrade byggnadsfunktioner där riktvärden för inomhusmiljön gäller måste projektering säkerställa att riktvärden för inomhusmiljö uppfylls för byggnader.

Markföroreningar

Fastigheten Lida 2:148 (som angränsar till planområdet) finns utpekad i EBH-stödet, bland objekt som bedöms vara potentiellt förorenade. På fastigheten har det tidigare legat en drivmedelsstation. Fastigheten har inventerats och hamnat på Länsstyrelsens lista över potentiellt förorenade områden. För området står följande kommentar: "Avslutad utan åtgärd".

År 2016 avvecklades drivmedelsstationen, samtliga tre cisterner har plockats bort och provtagning i marken har utförts. En rapport har sammanställts och enligt rapportens slutsatser visar analysresultaten att samtliga prov underskrider Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). Området är utrett till fyra meters djup. Samtliga parametrar underskred även laboratoriets rapporteringsgränser. Ingen indikation (syn, lukt) på förorening noterades i fält vid någon av provtagningslokalerna. Maximalt utslag med PID var 100 ppm i ett jordprov (16ÅF16) och resterande uttagna jordprover indikerade <10 ppm.

Samtliga jordmassor har i och med resultat från fältprovtagning och analys, kunnat återanvändas på fastigheten. Inga massor på fastigheten har därför transporterats bort till mottagningsanläggning. Jordmassor från en närliggande täkt (Brunarp) har även använts till återfyllnad på fastigheten. Asfalten och betongen (fundament från skylt etc.) har transporterats bort till Överlida Grus och Transports anläggning för vidare

hantering/återvinning. Betongplattan/cisternplattan krossades och användes till återfyllnad efter utförd provtagning.

Planförslaget påverkas inte av fastigheten då angränsande yta även fortsättningsvis kommer användas för parkering, vilket är acceptabelt då området har provtagits utifrån gällande MKM.

Översvämning till följd av stigande vatten eller skyfall

I den västra delen av planområdet, inom fastigheten Lida 2:133 finns en brant slänt, vilket medför avrinning mot befintlig byggnad. Tomtmarken behöver utformas så att risken för att ytvatten rinner mot byggnaden minimeras. Vid ett 100-årsregn kommer dagvattnet att rinna ut mot gatan på Lidavägen som ligger lägre än fastigheten Lida 2:133. Vattnet från parkeringen bedöms rinna ut på Lidavägen och eventuellt till viss del mot öster. Vägavvattningen bedöms främst ske via omkringliggande grönytor.

Då den lägsta delen inom planområdet ligger cirka sex meter högre än Stora Hallången bedöms det inte finnas någon risk att planområdet översvämmas till följd av stigande vatten i sjön.

Risk för ras skred och erosion

Vid eventuell flytt av befintlig stödmur mot slänten i väster behöver det säkerställas att det inte medför några risker för ras, skred och skred.

Att fortsatt behålla genomsläppliga ytor och träden som finns i anslutning till fastighetsgränsen bidrar det positivt till att hålla marken på plats på ett naturligt sätt. För att del av marken vid slänten fortsättningsvis ska vara genomsläpplig förses del av slänten med bestämmelsen b_1 – *Marken ska vara genomsläpplig*.

Farligt gods led

Planområdet ligger i närheten av Mjöbäcksvägen (väg 154) som är rekommenderad väg för farligt gods. Den del av fastigheten Lida 2:5 som planläggs för parkering i aktuell plan är belägen cirka 6-55 meter från vägen och fastigheten Lida 2:133 som planläggs för bostäder, handel, kontor och vård är belägen cirka 48-125 meter från vägen. En riskbedömning har tagits fram, daterad 2021-04-12. Resultaten från analysen visar att individrisknivån med avseende på länsväg 154 inom planområdet befinner sig inom en acceptabel nivå för Lida 2:133, och inom ALARP-området för aktuell del av Lida 2:5 där ingen stadigvarande vistelse bedöms förekomma. Detta visar att individrisknivån kan anses vara acceptabel utan att åtgärder vidtas.

Samhällsnivån för området befinner sig inom ALARP-området för olyckor med en till två omkomna. Inga riskreducerande åtgärder för planområdet bedöms kunna sänka risknivån inom ALARP-området, då den beror på närheten till länsväg 154 för befintliga bostäder i omgivningen. Planändringen medför inget noterbart tillskott för risknivån inom ALARP-området. Detta visar att samhällsrisknivån kan anses vara acceptabel utan att rimliga åtgärder vidtas.

Känslighetsanalysen för individrisk visar att risknivån blir fortsatt acceptabel även vid en fördubbling av parametern antal transporter med farligt gods och känslighetsanalysen för

.....

samhällsrisk visar att risknivån blir fortsatt acceptabel avseende en fördubbling av parametrarna antal transporter med farligt gods respektive persontäthet.

Konsulten bedömer att risknivåerna med avseende på länsväg 154 inom aktuellt planområde är acceptabla utan riskreducerande åtgärder. Detta bedöms vara en rimlig riskhänsyn med avseende på olycksrisker inom planområdet (med avseende på avgränsningar i aktuell rapport).

Miljöfarliga verksamheter

Inom området finns ingen pågående verksamhet som påverkar planområdet eller omgivningen.

Miljömål

Riksdagen har antagit mål för miljökvaliteten för 16 områden. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö-, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Detaljplanen berör främst miljömålet *God bebyggd miljö*. Den befintliga byggnationen på marken blir i stort sett oförändrad. Framtida byggnation och påbyggnad av befintlig byggnation ska utformas och anpassas på ett miljöanpassat sätt.

Svenljunga kommun har valt att prioritera åtta av miljökvalitetsmålen som anses vara relevanta för kommunen att fokusera särskilt på, *God bebyggd miljö* är ett utav dessa som ska prioriteras och främjas.

Genom att planområdet planläggs på ett mer anpassningsbart sätt möjliggörs det för att befintlig byggnad kan användas i ett bredare perspektiv. Att planlägga marken för bostäder, vård, kontor och handel innebär en resurseffektiv hushållning av mark då ingen stor oexploaterad yta tas i anspråk för ny bebyggelse, samtidigt som befintlig service och infrastruktur utnyttjas, vilket har en positiv inverkan på miljömålet *God bebyggd miljö*.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintlig bebyggelse är redan ansluten till vatten och avlopp och bebyggelsen kommer fortsatt vara det efter planens genomförande.

Dagvatten

Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till det kommunala ledningsnätet för dagvattenavledning. Detaljplanen möjliggör att en större andel av planområdet hårdgörs. Viss del av marken i den västra delen av planområdet ska möjliggöra infiltration, plankartan har försetts med en bestämmelse gällande detta. Då den västra delen består av en slänt bedöms det vara troligt att större delen av denna kommer bevaras. Därmed bedöms det inte bli några större förändringar mot hur det ser ut idag. Viss del av parkeringsytan utgörs av gräsyta, vilken kan komma att hårdgöras till följd av planens genomförande.

För att kontrollera att befintligt dagvattensystem har kapacitet för att en större del än idag hårdgörs inom planområdet, har Svenljunga kommuns VA-avdelning tagit fram en

.....

enklare utredning gällande dagvattenkapaciteten för berört område. Beräkningarna utgår från att hela området hårdgörs och har utgått från ett 10-årsregn med klimatfaktorn 1,25. Området som helhet har bedömts som gles bostadsbebyggelse. Vid en beräkning av att ytterligare 3236 m² hårdgörs (utöver befintlig hårdgjord yta inom planområdet) medför det att det totala flödet blir 323 l/s på en ledningssträcka som har kapacitet för 727 l/s utan att någon trycklinje uppkommer. Slutsatsen är att den nya detaljplanen inte kommer innebära några olägenheter kopplat till bristfällig dagvattenkapacitet.

Då all mark inte inom planområdet inte kommer hårdgöras och att det finns kapacitet för ett större flöde bedöms området även klara av ett kraftigare regn än vad beräkningarna har utgått ifrån. Att bevara så stora ytor med genomsläpplig yta inom planområdet medför mindre påverkan på dagvattennätet och bidrar till en trevligare miljö inom planområdet.

Avfall

Planområdet har i dagsläget avfallshantering som Svenljunga kommun ansvarar för. Hantering av avfall ska ske i enlighet med kommunens föreskrifter om avfallshantering. Närmaste återvinningsstation finns på Hallavägen i Överlida.

El, tele, bredband och värme

Planområdet är anslutet till befintligt eldistributionsnät som Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för. Befintlig byggnad inom planområdet är ansluten till fiber. Fjärrvärme finns i Överlida, vilket kan bli aktuellt att ansluta bebyggelsen inom planområdet till i framtiden. Skanova har ledningar i området.

Planförslag

Bebyggelse

– Kvartersmark (BDKH) Bostäder, Vård, Kontor, Handel

Detaljplanen möjliggör att befintlig bebyggelse kan finnas kvar, men med en mer flexibel användning. Byggnaden avses främst användas för bostäder, men även att hemtjänstpersonal fortsatt kan ha kvar sitt kontor och utgå från byggnaden. I planen möjliggörs fortsatt användningen vård samt handel.

Fastigheten Lida 2:133 är i princip maximalt utnyttjad enligt gällande detaljplan. För att kunna utveckla byggnaden tillåts mer flexibilitet än i gällande detaljplan. Bebyggelsen inom planområdet får en tillåten nockhöjd på åtta meter, vilket motsvarar högst två våningar. Höjden är anpassad så att en god bebyggd miljö uppnås, samtidigt som det möjliggör utveckling av bebyggelsen. Fastigheten får uppföras med en maximal exploateringsgrad om 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Då det finns en brant sluttning i den västra delen av fastigheten förses denna del med prickmark – mark som inte får förses med byggnad, då det inte bedöms lämpligt att uppföra någon bebyggelse här.

Marken förses även med prickmark mot befintliga bostäder i norr och söder samt mot gatan i öster.

.....

– Kvartersmark (E) Transformatorstation

I den norra delen finns en befintlig transformatorstation. För att säkra dess funktion förses transformatorstationen samt området närmast denna med bestämmelse E₁ – Transformatorstation. För att säkerställa att ingen byggnad uppförs inom ett avstånd på minst fem meter förses plankartan med prickmark, dels inom användningen E₁, dels inom användningen BHKD.

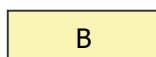
– Kvartersmark (P) Parkering

Mark som idag används (del av fastigheten Lida 2:5) för att tillgodose parkeringsbehovet för Toftalyckan och dess verksamhet, planläggs som P – Parkering. Områdets användning fortsätter som idag, samtidigt som parkeringsbehovet för fastigheten Lida 2:133 kan lösas här på ett planenligt sätt. Parkeringen angörs via Lidavägen. Det är möjligt att skapa minst 35 parkeringsplatser inom användningen. Avsikten är att fastighetsreglera marken till fastigheten Lida 2:133.

Offentlig och kommersiell service

Detaljplanen möjliggör för offentlig och kommersiell service genom att del av planområdet planläggs för handel, vård och kontor. I aktuell plan är tanken att handel ska ha koppling till de boendes behov eller vara till nytta för närområdet. Det kan vara verksamheter som till exempel frisör, apotek, fotmassage, postutlämningsställe/kiosk. Stora handelsetableringar bedöms ej vara lämpliga på platsen. Vård och kontor på platsen möjliggör för att hemtjänsten fortsatt kan ha kvar sitt kontor i byggnaden.

Användningsbestämmelser



Bostäder. I användningen tillåts alla typer av bostäder, exempelvis enbostadshus, flerbostadshus och radhus. I användningen ingår även bostadskomplement av olika slag, som exempelvis garage, miljöhus och tvättstuga.



Detaljhandel. I användningen ingår alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag, till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. I aktuellt fall bedöms kompletterande service för de boende och besökare i närområdet vara lämplig, som till exempel frisör, apotek, fotmassage, postutlämningsställe/kiosk. Större handelsetableringar bedöms inte vara lämpliga på platsen.

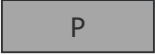
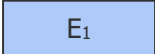


Vård. Användningen vård tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen. Genom att marken planläggs som vård är det fortsatt möjligt att hemtjänstens personal utgår från byggnaden och att det finns en flexibel användning av fastigheten.

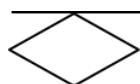


Kontor. Användningen kontor tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen. Användningen säkerställer att hemtjänstens kontor kan



	finnas kvar i befintlig byggnad samt att det finns möjlighet för framtida mindre kontorsverksamhet på fastigheten.
	Parkeringsanläggning. Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Användningen säkerställer att parkeringsbehovet för fastigheten Lida 2:133 kan lösas varaktigt genom att marken på del av fastigheten Lida 2:5 planläggs som parkering.
	Transformatorstation. Användningen möjliggör att befintlig transformatorstation säkras.
	Gata. In- och utfart till parkeringen och fastigheten Lida 2:133 kommer att ske via Lidavägen.

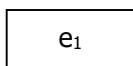
Egenskapsbestämmelser



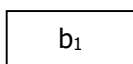
Högsta nockhöjd är 8 meter. Nockhöjden anger höjden från marken till det högsta delen på byggnadens takkonstruktion.



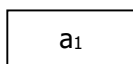
Marken får inte förses med byggnad. Där marken är försedd med prickmark får inga byggnader uppföras.



Högsta utnyttjandegrad inom planområdet regleras genom största byggnadsarea i procent av fastighetsarean. Byggnadsarea är den yta som byggnaden upptar på marken. Högsta tillåtna byggnadsarea för samtliga byggnader inom fastigheten är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

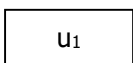


Marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen medför att viss mark inom planområdet även fortsättningsvis kommer utgöras av genomsläpplig yta.



Strandskyddet är upphävt. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet, strandskyddet behöver därför upphävas inom kvartersmark och allmän platsmark i aktuell detaljplan.

Administrativa bestämmelser



Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Ledningarna säkerställs med markreservat på plankartan.

Huvudmannaskap är kommunalt inom allmän platsmark.

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen får laga kraft.

Gator och trafik

Planförslaget innebär ingen ändring av befintlig gata. Planens genomförande kommer medföra viss ökning av trafiken i området. Trafikverkets trafikstringsverktyg har använts för att göra en uppskattning av den förväntade trafikökningen i samband med att planområdet är avsatt för bostäder. Enligt Trafikverkets Trafikstringsverktyg uppskattas bebyggelsen i området alstra 79 bilresor/dygn och ett årligt genomsnittligt trafikflöde per dygn på cirka 58 bilresor (ÅDT), vilket motsvarar ungefär 68 ÅVDT (årsvardagsdygn). Uträkningen baseras på att marken används för cirka 25 bostäder och gäller enbart personresor, nyttotrafik ingår inte. Den totala andelen resor som bostäderna genererar, beräknas ske till 59 % med bil, 9 % kollektivt, 6 % med cykel, 24 % till fots och 2 % med övrigt.

Det är osäkert hur trafikstringen till och från planområdet ser ut idag, men idag används del av planområdet för kontorsverksamhet för hemtjänsten. Byggnaden används även i begränsad omfattning som vårdboende idag. Området har även tidigare använts som äldreboende. Trafikstringen bedöms därmed vara ungefär densamma som när området tidigare varit i bruk i full skala. Trafikpåverkan till följd av planens genomförande bedöms därmed vara marginell. När området tidigare använts som äldreboende i full skala bedöms även antalet leveranser till och från planområdet varit större än vad det kan bli till följd av planens ändring.

– 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.

Ett fåtal parkeringsplatser kommer finnas inom fastigheten Lida 2:133, resterande del av fastighetens parkeringsbehov kommer lösas på del av fastigheten Lida 2:5, vilken planläggs som parkering. Antalet parkeringsplatser bör uppgå till minst 35 stycken. Beroende på utformning av parkeringsytan kan fler parkeringsplatser inrymmas. Utrymme för parkering för rörelsehindrade ska inrymmas på fastigheten Lida 2:133.

Del av fastigheten Lida 2:5 har under lång tid använts som parkering till förmån för Toftalyckans boende och besökare. Lidavägen som delar fastigheterna Lida 2:133 och del av Lida 2:5 är inte någon genomfartsväg med hög belastning, då verksamheterna på denna gata ej är aktiva idag. Det primära huvudstråket genom tätorten är väg 154, och det är främst Toftalyckans boende/personal/besökare samt de bosatta i området som nyttjar Lidavägen. På grund av att fastigheten Lida 2:133 har en slänt med vegetation begränsas möjligheten till att kunna anlägga parkeringsplatser på samma fastighet. Man hade då behövt inkräkta på den värdefulla skogsdungen och plana ut slänten. Genom att planlägga del av fastigheten Lida 2:5 som parkering möjliggör det att Toftalyckan kan planläggas för bostäder, detta hade inte varit möjligt annars, då parkeringsbehovet behöver kunna tillgodoses inom fastigheten. Parkeringen är belägen cirka sju meter från fastigheten Lida 2:133 och det bedöms därmed vara lämpligt att fastighetsreglera denna del av fastigheten till Lida 2:133. Kommunstyrelsens har beslutat att sälja del av Lida 2:5, under förutsättning att den detaljplan som är under framtagande blir antagen.

.....

Tillfart till området sker via Lidavägen som i sin tur ansluter till det statliga vägnätet via Mjöbäcksvägen och Skenevägen.

Planens genomförande behöver beakta att räddningsfordon ska ha möjlighet att nå bebyggelsen.

– Gång och cykeltrafik

Det föreslås ingen gång- och cykelväg inom planområdet. Vid behov av separat gång- och cykelväg finns det utrymme inom gatumarken.

Konsekvenser

Hushållning av mark, vatten och naturresurser

Hushållningen av mark bedöms vara god då befintlig byggnad som till stora delar stått tom den senaste tiden får en mer flexibel användning och därmed kan nyttjas i större utsträckning.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon väsentlig ökning av trafikerelser 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.

Det finns kapacitet för planens genomförande i det kommunala dagvattennätet. För att minimera belastningen på dagvattennätet bör de grönytor som finns inom planområdet idag bevaras i möjligaste mån.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Vattenförekomster ska klara uppsatta miljökvalitetsnormer. Planområdet ligger inom delavrinningsområdet för utloppet av Stora Hallången och inom huvudavrinningsområden för ån Ätran. Enligt VISS, vatteninformationssystem Sverige är den ekologiska statusklassningen för utloppet av Stora Hallången "måttlig". Bedömningen baseras på att vattenförekomsten är påverkad av vandringshinder. Utslagsgivande för bedömningen är fisk. Kvalitetsfaktorn fisk är bedömd till måttlig status eftersom fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet på grund av vandringshinder som har skapats av människan. Kvalitetskravet är God ekologisk status, men förslag finns att förlänga målet till 2027.

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 (Brommerande difenyletrar). Gränsvärdena för PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster, sjöar, vattendrag och kustvatten.

I stort sett hela planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Överlida (sand- och grusförekomst). Statusklassning för grundvattenförekomsten Överlida är god ekologisk och kvantitativ status.

Då planens genomförande inte bedöms medföra några större förändringar jämfört med dagens användning bedöms inte planförslaget påverka miljökvalitetsnormerna för ytvattenförekomsten eller grundvattenförekomsten.

.....

Luft

Eventuell ökning av trafiken i området bedöms inte vara omfattande, planförslaget bedöms därmed inte bidra till någon märkbar ökad luftpåverkan.

Buller

Enligt utförd bullerutredning, daterad 2021, visar beräkningsresultaten för planalternativet prognosår 2040 att riktvärden för fasadljudnivåer enligt förordning (2015:216) beräknas innehållas för bostäder.

Hälsa och säkerhet

Enligt utförd riskutredning avseende farligt gods på väg 154, daterad 2021 bedöms risknivån vara acceptabel utan att riskreducerande åtgärder vidtas.

Vid eventuella ingrepp i befintlig slänt i vänster behöver arbetet utföras med aktsamhet och slänten behöver förses med en ny stödmur.

Utbyggnadsalternativ

Utbyggnadsalternativet innebär en mer flexibel användning av detaljplanen. Befintlig byggnad kan göras om till bostäder samtidigt som vårdverksamhet fortsatt är möjligt i byggnaden. Även service, vilket kan vara till nytta för de boende, möjliggörs enligt planförslaget. Parkeringsbehovet för fastigheten Lida 2:133 kommer främst att lösas på fastigheten del av Lida 2:5. Planens genomförande kommer inte medföra någon större påverkan på trafiken då det redan finns verksamhet på platsen idag. Detaljplanen medför även att befintlig transformatorstation inom planområdet säkerställs.

Nollalternativet*

Nollalternativet innebär att fastigheten Lida 2:133 fortsatt kommer vara planlagd för allmänt ändamål och att användningen av befintlig byggnad därmed är begränsad. Svenljunga kommun har inte lägre något behov av ett äldreboende på fastigheten. Den befintliga detaljplanen med den äldre användningsbestämmelsen A, allmänt ändamål begränsar framtida fastighetsägares verksamhet på fastigheten. Då det inte finns något större behov av vårdverksamhet inom kommunal regi på fastigheten idag, kommer byggnaden fortsättningsvis till stor del att stå tom om ingen ny detaljplan arbetas fram.

Barnperspektivet

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Planförslaget berör barn, flickor och pojkar i alla åldrar. Planförslaget möjliggör olika former av användningar, bland annat förtätning i form av bostäder. Det finns god tillgänglighet till områden för lek och rekreation i närområdet, vilka kan användas för utevistelse och aktiviteter för barn och unga. I Överlida finns förskola och även skol- och fritidsverksamhet för årskurs 3-6.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen prövas enligt reglerna för begränsat standardförfarande. Planarbetet påbörjades i februari 2021 och beräknas bedrivas enligt nedan preliminär tidplan.

Samråd	december 2021 – januari 2022
Antagande	våren 2022
Laga kraft	våren 2022

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. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gatan. Gatan blir väghållarens ansvar liksom kommunal VA-huvudman blir ansvarig för allmänna VA-anläggningar.

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

Vattenfall eldistribution AB ansvarar för överföring av el inom aktuellt område

Skanova har ledningar i området.

Servitut och ledningsrätter

Fastigheten Lida 2:5 belastas av avtalsservitut för kraftledning/transformatorstation. Ledningar finns inom planområdet. På plankartan avsätts markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Servitut eller ledningsrätter bör upprättas för nya ledningar inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar fastigheten Lida 2:133 och del av fastigheterna Lida 2:5 och Lida 2:86. Fastigheterna Lida 2:133 och 2:86 ägs av Svenljungas verksamhetslokaler AB och fastigheten Lida 2:5 ägs av kommunen. När denna detaljplan har fått laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder påbörjas. Marken inom kvartersmark för bostäder, vård, handel och kontor regleras till en fastighet, förslagsvis Lida 2:133. Det innebär att del av fastigheten Lida 2:5 och del av fastigheten Lida 2:86 övergår till fastigheten Lida 2:133. Marken som används och fortsättningsvis kommer användas för parkering övergår från del av fastigheten Lida 2:5 till fastigheten Lida 2:133. Då en mindre del av fastigheten

Lida 2:5 planläggs som E – transformatorstation möjliggör det en eventuell avstyckning för detta ändamål.

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet av berörda fastighetsägare och genomförs i första hand med stöd av avtal. Detsamma gäller vid bildande av gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter. Lantmäterikostnaderna står berörda fastighetsägare för.

Nedan visas en tabell över hur fastigheterna kommer att förändras när planen får laga kraft.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Berörd area	Överförs från fastighet	Överförs till fastighet	Konsekvens
140,288 m ²	Lida 2:86	Lida 2:133	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Bostäder, detaljhandel, vård och kontor)
445, 895 m ²	Lida 2:5<7	Lida 2:133	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Bostäder, detaljhandel, vård och kontor)
96, 391 m ²	Lida 2:5	Ny fastighet	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Transformatorstation)
1208,036 m ²	Lida 2:5<4	Lida 2:133	Mark regleras från kvartersmark till kvartersmark (Parkerings)

Fastighetsbildning bekostas av ägaren till mottagande fastighet. (Se tabellen ovan). Kommunen bedömer att det inte krävs fastighetsindelningsbestämmelser för att kunna genomföra detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet berörs av en gemensamhetsanläggning, Lida ga:1, vilken omfattar gatumarken i detaljplanen. Omfattningen av gemensamhetsanläggningen är osäker, men gemensamhetsanläggningen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanekostnader

Samtliga kostnader för detaljplanen bekostas av fastighetsägaren. Åtgärder för att genomföra detaljplanen bekostas av fastighetsägaren.

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

Kommunen avser sälja del av fastigheten Lida 2:5 till för att kunna lösa parkeringsbehovet för fastigheten Lida 2:133.

Anslutningsavgifter för vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet är anslutet till vatten, avlopp och dagvatten idag. Vid eventuell ny anslutning till ledningsnätet bekostas detta av fastighetsägaren. Vid eventuell konflikt med planerad bebyggelse kan ledningar komma att behöva flyttas. Kostnaden för eventuell ledningsflytt bekostas av exploatören.

Kostnader för el, tele, bredband och uppvärmning

El, fjärrvärme och fiber finns anslutet till fastigheten Lida 2:133. Detaljprojektering av el, tele, bredband och fjärrvärme genomförs av ansvarigt bolag.

Övriga avgifter

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

Tekniska frågor

Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall och bekostas av exploatören.

Tekniska utredningar

I planarbetet har en riskbedömning avseende farligt gods på väg 154 samt en bullerutredning tagits fram. I ett tidigare skede har även en lövskogsinventering utförts i den västligaste delen av planområdet.

Inga ytterligare utredningar avses tas fram i planskedet. Vid eventuell påbyggnad eller ombyggnad bör en detaljerad geoteknisk undersökning tas fram.

Byggnadstekniskt

Om underjordiska källare eller garage skulle byggas kan det kräva bortledning av grundvatten. Detta är tillståndspliktigt enligt 11 kap. miljöbalken om det inte uppenbart skadar allmänna eller enskilda intressen. Om 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

Genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra förändringar för VA och dagvattenhantering. Det bedöms finnas kapacitet för vatten, avlopp och dagvatten för planens genomförande.

Medverkande tjänstepersoner

Ett flertal tjänstepersoner inom Svenljunga kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialiskunskaper. Arbetet har tagits fram av plankonsulten Sofie Syrén, bsv arkitekter och ingenjörer, i samråd med Rebecka Zettermark Avdic, planarkitekt.

Rebecka Zettermark Avdic
Planarkitekt
Miljö- och byggenheten

Svenljunga, 2021-11-29

Pier Andersson
Miljö-och byggchef
Miljö- och byggenheten

Svenljunga, 2021-11-29

Sofie Syrén
Planarkitekt
bsv arkitekter &
ingenjörer