

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

Svenljunga kommun, Västra Götalands län

planbeskrivning
granskningshandling
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	11
Kulturmiljövården	11
Fornlämningar	11
Bebyggelseområden	11
Befintlig bebyggelse	11
Offentlig och kommersiell service	12
Gator och trafik	12
Skyddsområden	14
Riksintressen	14
Strandskydd	14
Vattenskyddsområde	16
Störningar och risker	16
Teknisk försörjning	22
Planförslag	23
Bebyggelse	23
Offentlig och kommersiell service	24
Användningsbestämmelser	24
Egenskapsbestämmelser	25
Administrativa bestämmelser	25
Gator och trafik	26
Konsekvensbeskrivning	27
Genomförandebeskrivning	29
Organisatoriska frågor	29
Fastighetsrättsliga frågor	30
Ekonomiska frågor	31
Tekniska frågor	31
Medverkande tjänstepersoner	32

Planbeskrivning

Handlingar

Plankarta i skala 1:1 000 med bestämmelser, 2022-05-30

Planbeskrivning med konsekvensbeskrivning och genomförandebeskrivning, 2022-05-30

Övriga handlingar

Grundkarta, 2022-05-19

Fastighetsförteckning, 2022-05-09

Undersökning miljöbedömning, 2021-05-27

Bilagor

Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/GEO) och Geoteknisk utredning för Toftalyckan Lida 2:133 m.fl, PM Geoteknik, AFRY, 2022-05-16

Bullerutredning, Sweco, 2021-05-18

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

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

Lövskogsinventering, Länsstyrelsen, 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.

Befintlig byggnad 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 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.

Plandata

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget centralt i Överlida samhälle, sydväst om Svenljunga tätort. Totalt utgör planområdet cirka 8 000 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 idag till stora delar bebyggd.



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

Under tiden detaljplanen har varit ute på samråd har ett antal yttranden inkommit som föranlett vissa mindre ändringar, främst i planbeskrivningen men även på plankartan. Då vissa ändringar har utförts i planhandlingarna och att godkännande av förslaget inte gjorts av samtliga i samrådsplatsen har detaljplanens förfarande ändrats, från begränsat standardförfarande till standardförfarande. Planprocessen för detaljplanen genomförs därmed med standardförfarande i enlighet med 5 kap. 7 § plan och bygglag (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 en betydande miljöpåverkan. Enligt 5 kap. 7 § plan- och bygglagen (PBL) ska myndigheter, fastighetsägare, föreningar, enskilda, med flera, som har ett väsentligt intresse av planen beredas tillfälle till samråd. Synpunkter på planen kan lämnas flera gånger under planprocessen. Mellan de olika skedena redovisas de framförda synpunkterna.

Standardförfarande



Processen för standardförfarande, Boverket.

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. Aktuellt område är utpekad som *tätort*. 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 och asfalterad uppfart i norr 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 en liten del bostadsmark i norr 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, gata
15-STY-2492 (Fastställd 1967)	B – Bostäder, prickmark – mark som inte får bebyggas.
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.

Kommunfullmäktige beslutade 2020-02-10 att ge Svenljunga verksamheter AB i uppdrag att sälja Toftalyckan dock lägst till bokfört värde.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2021-04-26 att ställa sig positiv till en försäljning av del av Lida 2:5 enligt bifogad karta, cirka 1900 m², under förutsättning att den detaljplan som är under framtagande blir antagen.

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 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 kvarteretsmark 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 b₁ – *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 isälvsediment, 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.

Inför granskningsutställningen har en geoteknisk utredning genomförts av AFRY, resultatet har sammanställts i ett PM. Nedan följer slutsatser och rekommendationer från utredningen gällande jordlager, stabilitet, stödmur, grundläggning och

.....

omgivningspåverkan. Planområdet omfattar ett fastmarksområde där jorden utgörs av blockrik morän eller isälvsediment. Dominerande fraktioner förutom block utgörs av sand och grus. Bergytans läge har bekräftats på ca 2 m djup intill stödmuren i sydväst och ca 11,5 m djup intill Mjöbäcksvägen i öster. I slänten bakom stödmuren finns lokalt berg i dagen. Grundvattenytan har inte kunnat uppmätas men bedöms ha en gradient från ytnära berg i väster till Stora Hallången i öster.

Markytan i slänten har en lutning som enligt grundkartan uppgår till ca 1:1,6 som brantast. En översiktlig stabilitetskontroll med tabellvärden för sandig morän resulterar i en säkerhetsfaktor på strax över 1,3, vilket också är den rekommenderade säkerhetsfaktorn vid beräkning för friktionsjord vid planläggning (totalsäkerhetsmetoden). Stabilitetsförhållandena bedöms därför vara tillfredställande för befintliga förhållanden, både inom planområdet och mot den angränsande fastigheten i norr.

Då släntens geometri inte planeras att förändras bedöms stabilitetsförhållandena vara tillfredställande även för planerade förhållanden. Belastning enligt plankartan bedöms i övrigt inte medföra några stabilitetsproblem, då marken nedanför slänten är relativt plan.

Då Mjöbäcksvägen går på bank mellan planområdet och Stora Hallången samtidigt som området utgörs av fastmark så bedöms stabilitetsförhållandena för planområdet och för vägen ner mot vattnet inte påverkas sinsemellan. Stabiliteten mot planområdet från vägen bedöms i sin tur också vara tillfredställande då banken i västlig riktning är relativt låg och flack.

Befintlig stödmur bedöms fylla sin funktion ur ett geotekniskt perspektiv då den står upprätt utan synliga deformationer. Stödmurens konstruktiva funktion rekommenderas vid behov att undersökas av sakkunnig.

Om befintlig byggnad kommer byggas på med en våning blir det inte aktuellt med ny grundläggning. Vid uppförande av en ny byggnad rekommenderas grundläggning med platta på mark på packad friktionsjord, efter att mulljorden först schaktats bort.

Vid markarbeten så som sprängning, schaktning och packning uppstår markrörelser som kan orsaka skador i närliggande byggnadsverk eller installationer. Markrörelser i form av vibrationer kan även medföra störningar av känsliga utrustningar och verksamheter i närområdet. En riskanalys med tillhörande föreskrifter avseende tillåtna markrörelser i samband med planerade entreprenadarbeten ska tas fram i den fortsatta projekteringen. I riskanalysen ska behovet av syneförrättning och övervakningsmätning av närliggande byggnadsverk och installationer utredas.

Grundvattensänkning får ej ske utan att omgivningspåverkan utretts.

För att återfå resultaten/redovisningen från utredningen i sin helhet se tillhörande bilagor *Geoteknisk utredning för Toftalyckan Lida 2:133 m.fl., PM Geoteknik* och *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/GEO)*.

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.

Friytor

Lek och rekreation

Det finns en lekplats i Överlida samhälle, vilken är belägen cirka en kilometer nordost 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. Sydost 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, knappt 5 km söder om 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 delar planområdet i två delar. 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. Trafikdata 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.

I direkt anslutning till planområdet finns en närtrafikhållplats (Toftalyckan). 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

Det är viss höjdskillnad från befintlig gatumark till kvartersmarken på fastigheten Lida 2:133, marken på fastigheten Lida 2:133 ligger något högre än angränsande gatumark. Inom fastigheten Lida 2:133 finns en mer markant höjdskillnad, med en brant sluttning från väster mot öster. Detta område kommer inte vara tillgängligt. I övrigt sluttar marken på fastigheten Lida 2:133 mot sydost. Gatumarken i anslutning till planområdet sluttar från söder mot norr.

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.

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

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.

Trygghet

Detaljplanen medför att flera personer kommer att röra sig i, samt till och från området. Folkliv och rörelse kan ses som en förutsättning för ökad upplevelse av trygghet.

Byggnationen kommer inte enbart öka tryggheten inom planområdet, utan också skapa underlag för en tryggare tätort i omkringliggande områden.

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 samrådas 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 där strandskyddet återinträder

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. Avståndet från Stora Hallången till planområdet är som minst cirka 45 meter. Enligt planförslaget avses befintlig parkering vara kvar och planläggs därmed för parkering. Då en parkering bör vara tillgänglig för allmänheten ur ett strandskyddsperspektiv upphävs inte strandskyddet, vilket innebär att det kommer återinträda för denna del. Parkeringen kan fortsatt användas och underhållas som parkering utan att påverka allmänhetens tillträde eller djur- och växtlivet. Så fort åtgärder ska göras som påverkar allmänhetens tillträde till strandområdet eller djur- och växtlivet, exempelvis byggnation av garage krävs dispens från strandskyddet. Strandskyddet avses även bevaras inom delar av kvartersmarken som planläggs som BDHK – Bostäder, vård, handel och kontor (större delen av den del som inte är bebyggd idag) samt delar av den del som planläggs som E - Transformatorstation. Även för denna del krävs dispens från strandskyddet om åtgärder vidtas som påverkar allmänhetens tillträde eller djur- och växtlivet.

Område för upphävande

För den västra delen föreslås användningen ändras från allmänt ändamål till bostäder, kontor, handel och vård. För den del på fastigheten där befintlig byggnad finns idag samt området närmast den befintliga byggnaden avses strandskyddet upphävas. Strandskyddet avses även upphävas för den del där befintlig transformatorstationsbyggnad finns.

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 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 med omkringliggande asfalterad mark samt en transformatorstation. 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 och gata i norr övergår till kvartersmark. Marken är dock till viss del redan ianspråktagen då den idag är bebyggd med en transformatorstation.

För den del som utgörs av befintlig byggnad på fastigheten Lida 2:133 (samt närmast omgivande mark, se karta nedan) och transformatorstationen avses upphävas genom skäl 1:

- *Att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som för att det saknar betydelse för strandskyddet syften.*

Detta område är redan ianspråktaget i form av bebyggelse. Det finns även en häck mot större delen av sträckan längs med huvudbyggnaden mot gatan, samt till viss del en mur, vilket medför att området inte upplevs tillgängligt för allmänheten.



Inom rödmarkerat område avses strandskyddet upphävas genom skäl 1. För de delar som är markerade med svart linje kommer strandskyddet återinträda

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 strandskyddet samtidigt som Överlida samhälle utvecklas.

Upphävandet av strandskyddet görs genom en administrativ bestämmelse på plankartan **a1** – Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inte inom något gällande vattenskyddsområde. Närmaste vattenskyddsområde är idag beläget drygt 400 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. Vattenskyddsområdet är inte fastställt i dagsläget. Om vattenskyddsområdet blir gällande, kommer aktuellt område ligga inom den sekundära zonen, vilket innebär att humanurin eller avloppsslam inte får spridas utan tillstånd. Det är inte heller tillåtet att använda plantor som är behandlade genom jord- och vattenslagning (plantera skog som är förbehandlad med kemikalier).

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. Inför nybyggnation bör kompletterande mätningar utföras då de lokala variationerna kan vara betydande. Alternativt kan ett radonskyddat byggande tillämpas.

Buller

För bostäder görs bedömningen utgående från Förordning (2015:216) ändrad t.o.m. SFS 2017:359 om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Förordningen 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.

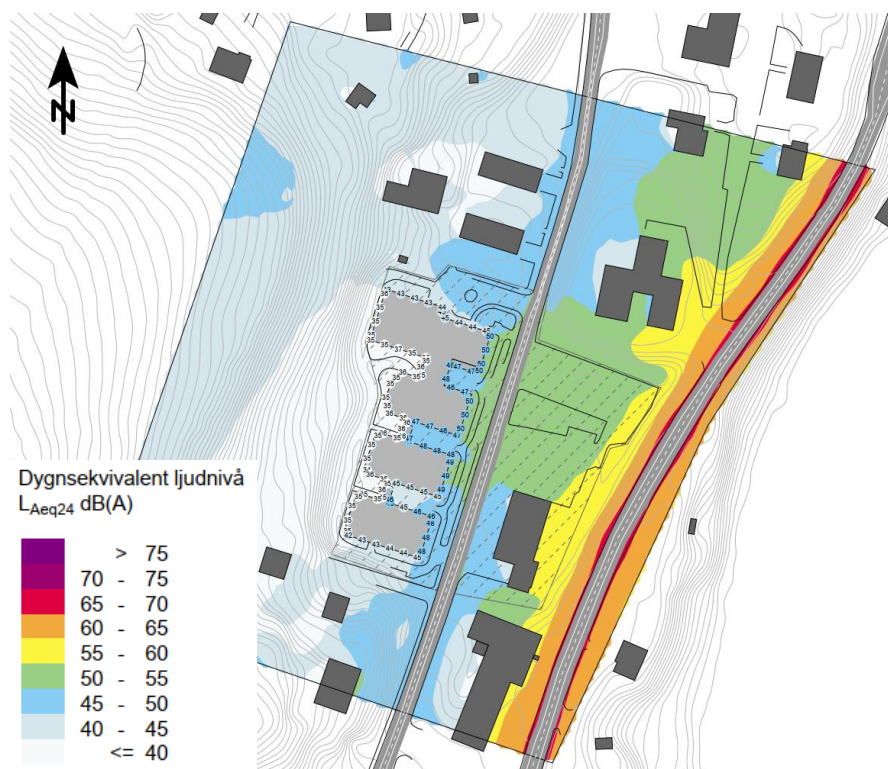
Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider 60 dBA ekvivalent ljudnivå bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider 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.

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 klaras för bostäder. Det innebär att bostäder kan uppföras utan avsteg eller behov av anpassning för att klara gällande riktvärden för buller vid fasad.

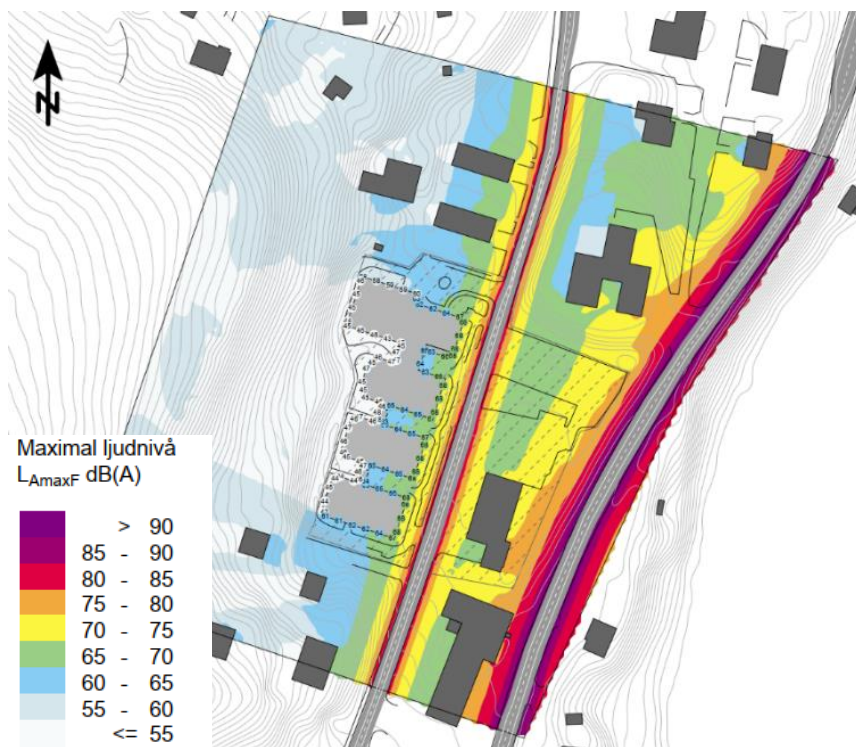
Riktvärden för uteplatser uppfylls för samtliga fasader i alla plan utan åtgärd. Närmast Lidavägen överskrids dock riktvärdena för uteplatser. Enligt utredningen bedöms osäkerheten i beräkningsresultatet vara cirka 3 dBA på 50 meters avstånd. Enligt utredningen ligger värdena som högst på 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket innebär att värdena hamnar mellan 47-53 dBA. Riktvärdena kan därmed överskridas för uteplatser där värdena är som högst.

Om bostäder har tillgång till en bullerskyddad uteplats kan kompletterande uteplatser anordnas även om riktvärdena på de enskilda uteplatserna överskrids. Det bedöms finnas goda möjligheter att anordna uteplatser, enskilda eller gemensamma, som klarar riktvärdena, antingen på sidorna av befintlig byggnad eller väster om bebyggelsen. Då det finns möjligheter att skapa bostadsmiljöer inom planområdet som klarar riktvärdena för buller vid bostäder bedöms det finnas goda förutsättningar att tillskapa en god bebyggd miljö med tanke på bullernivåer. För att minimera bullerstörningarna kan bulleråtgärder vidtas, exempelvis kan plank placeras utmed Lidavägen.

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



Dygnskvivalent ljudnivå vid fasad.



Maximal ljudnivå vid fasad.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Om föroreningar skulle påträffas bör kommunen i första hand underrättas.

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 viss avrinning mot befintlig byggnad. Slänten består dock av naturmark vilket bromsar upp avrinningen och gör den mindre och långsammare. Mark kring byggnader ska dock ändå alltid utformas så att ytvatten inte rinner mot dem. Instängda områden där vatten kan samlas ska undvikas.

Beräkningar visar att ett skyfall inte kommer kunna tas omhand i ledningssystemet utan i stället kommer att rinna ytledes.

Ytvattnet från området skulle rinna enligt figuren nedan. Planområdet är relativt litet och även vid ett större skyfall skulle området i ett sådant scenario bidra med relativt lite vatten. Huvuddelen av ytvattnet skulle rinna ut på Lidavägen och norrut utom en mindre del av parkeringen åt öster som skulle rinna mot Mjöbacksvägen. Denna del är dock så liten att den inte bedöms leda till några negativa konsekvenser, Mjöbacksvägen ligger även högre än vad denna yta gör. Vattnet rinner vidare norrut på Lidavägen tills den kommer till en större parkeringsplats.

Planområdet ligger högt och marklutningen gör att inga instängda områden med vatten kan uppstå vilket innebär att framkomligheten vid ett skyfall är god.



Bilden visar med pilar vattnets rinnvägar vid ett skyfall.

.....

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. Det finns inte några kända problem i området vid större regnmängder.

Risk för ras, skred och erosion

Inför granskningsutställningen har en geoteknisk utredning genomförts av AFRY, resultaten har sammanställts i ett PM. Nedan följer slutsatser och rekommendationer från utredningen gällande erosion och blockutfall samt schaktningsarbeten. Längs med slänten i väster förekommer lösa block som utgör en säkerhetsrisk och därför ska avlägsnas för att inte riskera att falla ner och orsaka skada. Delar av slänten saknar dessutom vegetation vilket innebär att erosionskänsliga fraktioner riskerar att spolats bort vid kraftig nederbörd.

Det rekommenderas att ett helhetsgrepp tas kring åtgärder i slänten. Förutom att lösa block ska tas bort bör delen kring "ärret" från tidigare schaktning fläckas ut något och förses med vegetation eller annat lämpligt erosionskydd, så att markytan jämnas ut utan att någon last tillkommer.

Slänten mot den angränsande fastigheten i norr är täckt av vegetation och bedöms därmed inte vara erosionsbenägen. Erosionsförhållanden i slänten mot Stora Hallången bedöms inte vara relevanta för planområdet.

Schakt och fyllning ska alltid utföras med betryggande säkerhet mot ras och sked. Släntlutningen ska anpassas till jordens hållfasthet, grundvattenförhållanden och förekommande belastningar med mera, se vidare Arbetsmiljöverket/Statens geotekniska instituts handbok "Schakta säkert".

För att återfå resultaten/redovisningen från utredningen i sin helhet se tillhörande bilagor *Geoteknisk utredning för Toftalyckan Lida 2:133 m.fl., PM Geoteknik* och *Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/GEO)*.

Utifrån ovanstående formulering förses slänten i den västra delen av planområdet med bestämmelsen b₁ - *Marken ska hållas planterad*. Att fortsatt behålla genomsläppliga ytor och träden som finns i anslutning till fastighetsgränsen bidrar positivt till att hålla marken på plats på ett naturligt sätt.

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).

För att minimera konsekvenserna vid en eventuell olycka med farligt gods har plankartan försetts med planbestämmelsen *b₂ – Ventilationsintag ska placeras högt eller i riktning bort från farligt godsled.*

Möjlighet bör även finnas att stänga av ventilationen vid bemannad verksamhet. En rimlig åtgärd är även att möjliggöra för utrymningsvägar i riktning bort från farligt gods.

Miljöfarliga verksamheter

Inom området finns ingen pågående verksamhet som bedöms påverka 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 kulturresurser 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 eventuell 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*.

Beroende på i vilken omfattning de olika användningarna nyttjas inom planområdet kan det ge olika utslag på miljömålen. Exempelvis kan de olika användningarna alstra trafik i varierande omfattning. Då planområdet tidigare nyttjas för äldreboende med tillhörande transporter till och från området i form av varutransporter, personal och besökare bedöms området klara de trafikrörelser som denna användning medför. Ett fullt nyttjande av bostäder bedöms inte medföra mer trafik än vad som tidigare funnits i området. Idag

.....

används byggnaden för kontor i viss omfattning av hemtjänsten. Skulle hela planområdet nyttjas för handelsändamål skulle trafiken kunna öka i viss omfattning, omfattningen bedöms dock vara acceptabel. Handel finns till viss del i närområdet idag, och parkeringen som planläggs i öster är idag planlagd som handel, vilket innebär att denna yta hade kunnat användas för ändamålet idag. Planen möjliggör att planområdet kan nyttjas för handel i full skala, även om det inte är avsikten med aktuell plan. En användning av detta ändamål skulle medföra att trafiken i området ökar, men ökningen bedöms dock inte vara i den omfattningen att det blir olämpligt.

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. Marken i den västra delen av planområdet ska hållas planterad, plankartan har försetts med en bestämmelse gällande detta. 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. Från anslutningspunkten för Toftalyckan i brunn DNB670 rymmer nedströms ledningar drygt 727 l/s och idag utnyttjas knappt 250 l/s varför det finns gott om ledig kapacitet i ledningarna. 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 utifrån beräkningarna 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.

Brandvattenförsörjning

Nyttillkommande bostadsområden bör i lämplig omfattning förses med brandposter enligt VAV p76 och P83. Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplatser för släckfordon till angreppsväg såsom entré, bör inte överstiga 50 meter. Avståndet från släckfordon till brandpost bör inte överstiga 75 meter. Avståndet mellan brandposter bör således inte överstiga 150 meter. Vattenflödet i brandposterna i området bör vara 600 liter/min enligt VAV P 83. Om så kallad "alternativt system" för släckvatten används, bör avståndet till närmaste brandpost och bebyggelsen inte överstiga 1000 meter. Brandposten ska då kunna leverera minst 900 liter/min.

Brandvattenförsörjning hanteras vid exploatering i samråd med SÄRF.

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

– 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 även användningarna kontor, 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 (E₁) 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.

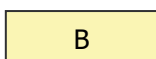
– Kvartersmark (P) Parkering

Mark som idag används för att tillgodose parkeringsbehovet för Toftalyckan och dess verksamhet (del av fastigheten Lida 2:5), 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.



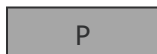
Detaljhandel. I användningen ingår alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag, till exempel 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.



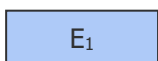
Vård. Användningen vård tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen. Genom att marken planläggs som vård är det fortsatt möjligt att bedriva verksamheten som ett äldreboende samt att hemtjänstens personal fortsatt kan utgå från byggnaden.



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.

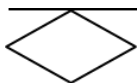


Parkering. Användningen parkering ska tillämpas för områden för parkeringsanläggningar. Även komplement till verksamheten parkering ingår i användningen. Användningen säkerställer att parkeringsbehovet för fastigheten Lida 2:133 kan lösas varaktigt genom att marken på del av fastigheten Lida 2:5 planläggs som parkering.



Transformatorstation. Användningen möjliggör att befintlig transformatorstation säkras.

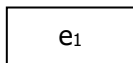
Egenskapsbestämmelser



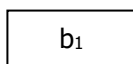
Högsta nockhöjd är 8 meter. Nockhöjden anger höjden från marken till den högsta delen på byggnadens takkonstruktion.



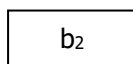
Marken får inte förses med byggnad. Där marken är försedd med prickmark får inga byggnader uppföras.



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.

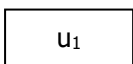


Marken ska hållas planterad. Bestämmelsen medför att marken i den västra delen av området kommer vara planterad.

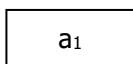


Ventilationsintag ska placeras högt eller i riktning bort från farligt godsled.

Administrativa bestämmelser



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



Strandskyddet är upphävt. När en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet, strandskyddet behöver därför upphävas inom delar av kvartersmarken i aktuell detaljplan.

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 ungefär detsamma som om området skulle användas för handel i större utsträckning. Om handel tillkommer inom aktuellt område, bedöms det dock vara som komplement till befintliga bostäder och omfattningen av trafikrörelser bedöms därmed vara begränsade.

– 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. Det primära huvudstråket genom tätorten är väg 154, och det är främst boende/personal/besökare, de boende 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.

Konsekvensbeskrivning

Hushållning av mark, vatten och naturresurser

Planområdet är sedan tidigare bebyggt. En ändrad detaljplan möjliggöra förtätning inom befintlig fastighet och en mer resurseffektiv hushållning av marken. Den befintliga byggnaden 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 trafikrörelser i området i förhållande till när Toftalyckans äldreboende nyttjades i full skala. Under eventuell byggnation 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 *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 kemisk 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 hanteras enligt geoteknisk utredning.

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 handel, 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 i viss omfattning idag samt att det tidigare har funnits verksamhet i byggnaden som nyttjats i full skala på platsen. 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

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barn 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 tex 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 samrådas 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 möjliggöra 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, med en större skolgård. Inom planområdet är tillgången till friyta, samspel och lek begränsade. För att barn ska ha en bra utemiljö inom fastigheten är det gynnsamt att genomföra åtgärder som ökar barns möjlighet till vila, samspel och lek.

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
Granskning	sommaren 2022
Antagande	hösten 2022
Laga kraft	hösten 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

- 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. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar åtgärden.

Avtal

Planavtal som reglerar fördelning av kostnader för framtagande av detaljplan finns.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar fastigheten Lida 2:133 och del av fastigheterna Lida 2:5 och Lida 2:86. Fastigheten Lida 2:133 ägs av Svenljungas verksamhetslokaler AB, Lida 2:86 av Svenljunga Bostäder 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 E₁ – transformatorstation möjliggör det en eventuell avstyckning för detta ändamål.

Fastighetsbildning söks hos Lantmäteriet av berörda fastighetsägare. 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 och kvartersmark 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 <7	Möjliggör ny fastighet	Mark regleras från allmän plats till kvartersmark (Transformatorstation)
1196,670 m ²	Lida 2:5<4	Lida 2:133	Mark regleras från kvartersmark till kvartersmark (Parkering)

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

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet omfattas inte av någon gemensamhetsanläggning. Angränsande gata till planområdet berörs av gemensamhetsanläggningen Lida ga:1.

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 exploatören.

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

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

Inga ytterligare utredningar avses att tas fram i planskedet.

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

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

Medverkande tjänstepersoner

Ett flertal tjänstepersoner inom Svenljunga kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialistkunskaper. 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 byggheten

Svenljunga, 2022-05-31

Pier Andersson
Miljö-och byggchef
Miljö- och byggheten

Svenljunga, 2022-05-31

Sofie Syrén
Planarkitekt
bsv arkitekter &
ingenjörer