

Detaljplan för Torstorp 1:24 m.fl. Klockaregården

Svenljunga kommun, Västra Götalands län

granskningsutlåtande
granskningshandling 2
standardförfarande

.....
Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBF-2017-214



Granskningsutlåtande

Granskningens genomförande

Detaljplanen har översänts för granskning enligt 5 kap 18 § i Plan- och Bygglagen (PBL).

Granskningstiden pågått från 28 oktober - 30 november 2020. Handlingar har under tiden funnits uppsatta i kommunhuset, sänts till berörda och finns på kommunens hemsida.

Samrådsrets

Länsstyrelsen	Kommunstyrelsen	Skanova AB
Trafikverket	Vattenfall Eldistribution AB	Lantmäteriet
Statens geologiska institut, SGI	PostNord AB	SÄRF
Berörda markägare och andra sakägare		

Samrådsyttranden

Yttranden utan invändningar

Trafikverket, SÄRF och Skanova har lämnat yttranden utan invändningar.

Yttranden med synpunkter och yrkanden

Yttrande	Kommentar
Länsstyrelsen <u>Länsstyrelsens samlade bedömning</u> Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. För att planen inte ska prövas av Länsstyrelsen behöver kommunen: • Klarlägga och reglera föroreningshalter i marken ytterligare • Förtydliga och hantera de geotekniska förutsättningarna • Säkerställa åtgärder för skyfallshantering i plankartan • Förtydliga och hantera erosionsskyddets konsekvenser på MKN vatten	Inför granskning 2 har kommunen tagit ett omtag om planförslaget. Planområdet har minskats till att endast omfatta de områden som kommer att exploateras. Förändringen görs med hänvisning till 4 kap. 32 § PBL att en detaljplan inte får omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid samt inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte. Länsstyrelsen har i sitt yttrande framfört att föroreningshalter i marken behöver klarläggas ytterligare. Kommunen delar denna

För att säkerställa planens lämplighet bör kommunen även: • Säkerställa möjligheten till utrymning vid högt vatten i plan Länsstyrelsen rekommenderar även att planbeskrivningen justeras så att den stämmer överens med vad som anges i plankartan gällande strandskyddet. Därutöver kan planens syfte förtydligas ytterligare. I samrådet hade Länsstyrelsen synpunkter på hanteringen av bullerförutsättningarna, naturvärden, strandskyddet av risker med anledning av närhet till farligt godsled, men detta bedöms nu ha hanterats tillfredsställande. <u>Motiv för bedömningen</u> Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna: • Riksentresse kommer att skadas påtagligt (både MB kap 3 och 4) • Mellankommunal samordning blir olämplig • Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs (MB 5 kap, luft och vatten) • Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap) • Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion (buller, strålning, risk för olyckor, översvämning, erosion) Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till prövningsgrunderna och nu kända förhållanden att frågor som berör människors hälsa och säkerhet samt MKN vatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att Länsstyrelsen inte ska behöva pröva ett antagande av detaljplanen. <i>Föroreningshalter i marken behöver klargöras och regleras ytterligare</i> Det finns inga analyserade provpunkter för bostadsområdet i planområdets östra del varför föroreningssituationen där är okänd. Närmaste analyserade provpunkter är PG5 och PG13. För PG5 anges att det är svartfläckigt och för PG13 anges att	bedömning men anser att det är lämpligast om dessa utförs i form av åtgärdsförberedande undersökningar inför projektering av varje delområde efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Flera delar av området kräver åtgärder för att uppnå riktvärden för känslig markanvändning men hur detta görs i varje del och hur man säkerställer att kvarlämnade halter klarar åtgärdsmålen formaliseras lämpligast i en anmälan. Det bör poängteras att det inte är någon komplicerad förorening utan en förorening som enkelt kan åtgärdas med konventionell schaktsanering. Det östra området planlades 1968 för bostadsändamål och bebyggdes därefter med radhus. Området ligger utanför det som tidigare tillhörde sågverket. Marken bestod tidigare av åkermark och det finns inget som tyder på att det har använts fyllnadsmassor eftersom området även före bebyggelsen uppfördes var flackt. De närmaste provgroparna till området i öst är PG6 och PG9. I dessa provgropar påträffades inga föroreningar. Kommunens bedömning är att det inte föreligger misstanke om föroreningar inom detta område. Det är därmed inte befogat att ställa krav om provtagning. Asfalten i PG5 och PG13 utgjordes av vanlig bitumen och är egentligen bara en indikation på att massorna är ditförda. Analyser som genomförs i en tidig undersökning fokuserar på de delar som kan innebära stora risker vid en exploatering. Mindre mängder asfalt i fyllnadsmassor som ligger ytligt schaktas enkelt bort vid byggnation. Provtagningen gjordes i de förorenade massorna och djupet på groparna är till den nivå där naturlig jord påträffades. Det finns ingen misstanke
--	--

det finns asfaltsrester. Båda dessa provpunkter har endast analyserats för metaller och inte för PAH:er som bör vara relevant om asfaltsbitar påträffats. Innan planen antas behöver prover för bostadsområdet i öster analyseras. Om inga prover finns att analysera behöver kompletterande provtagning utföras i detta område. Påträffas föroreningar som måste avhjälpas för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med en planbestämmelse. Vidare anges det i rapporten att generellt utgörs jordlagerföljden i området av mulldjord med en mäktighet av 0,1-0,4 m. Under mulldjorden ligger ett 0,5- 2,0 meter mäktigt skikt av fyllnadsmassor med rivningsrester inom den centrala och västra delen av planområdet. I öster underlagras mulldjorden av naturlig sand. Det är endast i tre provpunkter som man har tagit prov djupare än 1 meter, PG5 PG8 och PG10 och länsstyrelsens ställer sig frågande till om man har provtagit tillräckligt djupt för att kunna utreda eventuella föroreningar från sågverksverksamheten. Provtagning för pentaklorfenol och dioxiner bör ha tagits i nivån som utgjorde marken när sågverksverksamheten var aktiv och inte i fyllnadsmassorna som lagts dit efter att sågverket avvecklats. Utifrån det underlag som finns anser Länsstyrelsen att det finns en osäkerhet kring om sågverket har bidragit med föroreningar. Innan planen antas behöver detta förtydligas och om behov finns ska kompletterande provtagning utföras. Det har inte tagits några prover under parkeringsplatsen i planområdets sydvästra del. Därmed är föroreningssituationen där okänd. Innan antagandeskedet behöver kompletterande provtagning utföras i detta område. Påträffas föroreningar som måste avhjälpas för att kunna medge planerad markanvändning ska detta säkerställas med planbestämmelse. Det finns en planbestämmelse införd i planens västra del som syftar till att säkerställa att markföroreningar avhjälpas innan byggnation sker. <i>"Startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän avhjälpande av markföroreningar har kommit till stånd"</i> Länsstyrelsens tycker att det är bra att det finns en planbestämmelse som syftar till att säkerställa att markföroreningar avhjälpas men bedömer att bestämmelsen är otydlig så som den nu är formulerad. Det framgår till exempel inte till vilken nivå markföroreningar ska avhjälpas. I Boverkets	om att föroreningar ska ligga djupare ner. När det gäller frågan om pentaklorfenol och dioxiner så har provtagning gjorts på tydliga rester från sågverksverksamheten, i form av bark och sågspånsrester. Vid undersökningen påträffades inte något av dessa ämnen och slutsatsen är att man med största sannolikhet inte använt medel med pentaklorfenol eller dioxiner i verksamheten. Därför har ingen vidare undersökning av detta genomförts. Slutsatsen av den miljötekniska rapporten är att föroreningarna i området bedöms komma från fyllnadsmassor och inte tidigare verksamhet. De förorenade massorna är begränsade och bedöms vara enkla att åtgärda i samband med exploatering. Det finns ingen misstanke om att föroreningssituationen under asfalten på parkeringsytan skiljer sig markant från de områden där provtagning genomförts. Det är snarare troligt att man vid anläggandet av parkeringen har schaktat ur en del fyllnadsmassor. Det finns heller ingen anledning att misstänka att föroreningarna inte går att avhjälpas utan de förorenade massorna kan schaktas ur. Inför exploateringen beslutas om vilken mängd som ska schaktas bort. Den genomförda markmiljötekniska utredningen kan användas för en grov uppskattning av föroreningarnas omfattning och kostnader för efterbehandling av marken. I detaljplanen ställs krav på att efterbehandlingen ska vara genomförd innan startbesked kan lämnas. Inför granskning 2 tydliggörs dessa krav så att det blir tydligt för exploatörer och andra vilka krav som gäller inför exploatering av området. Detta bedöms vara tillräckligt för att
--	---

allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan anges att planbestämmelser ska formuleras så tydligt att det klart framgår vad som inryms och vilken verkan bestämmelsen kommer att få. Följande formulering är ett exempel på en tydligare reglering: <i>”Startbesked för byggnation får inte ges förrän markföroreningar har avhjälpits till nivåer som medger planerad markanvändning”.</i> I parkområdet i planområdets västra del har det påträffats föroreningar över Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning. Då det planeras för bostäder i parkens direkta närhet och det antas att människor vistas frekvent i området så föreligger ett saneringsbehov. I planbeskrivningen står det vagt kring om åtgärder planeras för de förhöjda halterna i parkmarken. En riskbedömning över att lämna kvar påträffade föroreningar i parkmarken kan komma fram till att inga åtgärder är nödvändiga. Idag saknas dock den bedömningen. Länsstyrelsen bedömer att kommunens avsikt med föroreningar i parkmarken måste förtydligas i planbeskrivningen så att det framgår om man avser att åtgärda påträffade föroreningar eller inte. Om man inte tänker åtgärda föroreningarna måste man ta fram en riskbedömning som motiverar att inga åtgärder utförs. <i>De geotekniska förutsättningarna behöver förtydligas och hanteras</i> Utifrån nuvarande underlag så är det inte möjligt att bedöma om markens lämplighet för byggnation har säkerställts med avseende stabilitet. I underlaget saknas det information om vilken utvärderingsmetod som har använts för att bestämma friktionsvinkeln för moränen. Det är också otydligt hur sambandet mellan grundvattennivån i Åtran och inom planområdet har bedömts. Det framgår heller inte hur man har värderat avlästa nivåer i de grundvattenrör och skruvhål som angetts i PM MUR/Geoteknik. Kommunen behöver motivera valda beräkningssektioner och bör samtidigt överväga att studera en beräkningssektion som berör den södra delen där planen ger förutsättningar för högre byggnader. Kommunen bör även förtydliga hur trafiklaster på de mindre vägarna längs med Åtran har beaktats. Bedömningen om att gytjig silt inte förekommer bör dessutom ses över. I och med att höga grundvattennivåer innebär en risk vid lågvattenstånd så bör kommunen redovisa om	säkerställa att det inte föreligger risk för människors hälsa och säkerhet. Planbestämmelse a₂ omformuleras enligt länsstyrelsen förslag. För att kunna göra en bra riskbedömning behövs ett bredare underlag och därför bör man göra bedömningen specifikt för det området som det gäller. Kommunens bedömning är därför att avhjälpande av eventuella föroreningar är bättre att göra i samband med åtgärder inom parken, till exempel när dagvattendammen anläggs. Information om detta införs i planbeskrivningen. Det geotekniska PM:et kompletteras med utvärderingsmetod för att bestämma friktionsvinkel i morän samt resonemang kring grundvattennivåerna. Planbeskrivningen kompletteras med utförligare text om de geotekniska förutsättningarna. Ytterligare utredning av erosionsrisken och säkerhetsfaktorer har genomförts. Erosionen bedöms vara begränsad till området närmast å-slänten och varierar i utbredning beroende på släntens lutning. Planområdet har minskats så att detta område inte längre inkluderas. Detta eftersom det exkluderade område redan idag är planlagt som park, inga förändringar föreslås inom området och att området inte är av betydelse för detaljplanens syfte. Plankartan kompletteras med bestämmelser för att säkerställa dagvattenhantering vid skyfall. Planförslaget avser att genom bestämmelse b₂ säkerställa att byggnader inte skadas vid ett eventuellt högsta flöde i Åtran. Plankartan kompletteras med en bestämmelse som säkerställer att marken höjs till +144,2 inom
--	--

detta förekommer. När det gäller erosion så behöver kommunen klarlägga vilken säkerhetsfaktor som man accepterar för parkmarken samt hur den säkerställs på längre sikt. Om utredningarna, efter de efterfrågade kompletteringarna har utförts, visar att det krävs åtgärder eller restriktioner för att säkerställa markens lämplighet så ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i plankartan. Se yttrandet från Statens Geotekniska Institut, daterat 2020-11-24, för mer utförliga synpunkter. <i>Åtgärder för dagvatten- och skyfallshantering behöver säkerställas i plankartan</i> Av dagvattenutredningen framgår att utfyllnad krävs på en yta söder om den yta som i plankartan är markerad med "dagvatten". Detta är idag en lågpunkt och utfyllnad krävs för att styra vattnet till en annan plats. Länsstyrelsen bedömer att detta behöver regleras på plankartan då det är en viktig förutsättning för att hantera skyfallet. I planbeskrivningen framgår att höjdsättningen även är viktig för att skapa lågstråk för att avleda skyfall. Boverket har påtalat att om översvämningsrisk är en vital fråga i ett ärende så behöver detaljplanen säkerställa att den tänkta dagvattenlösningen kan genomföras och få den funktion som beskrivs. En reglering som då kan bli nödvändig är höjdbestämmelser som garanterar att ytvattnet inom planområdet rinner åt det håll som förutsätts för dagvattenlösningen. <i>Erosionsskyddets konsekvenser på MKN vatten behöver hanteras</i> I planbeskrivningen anger kommunen att det kan behövas ett erosionsskydd längst med Äträs åslänt för att motverka erosion med stabilitetsproblem som följd. Länsstyrelsen har därmed följande synpunkter: • Aktuellt planområde inkluderar inte Äträs vattenområde, utan endast strandkanten. Åtgärder utanför planområdet bör inte vara en förutsättning för planens genomförbarhet. • Planens påverkan på Äträs miljö kvalitetsnormer (MKN) har inte bedömts utifrån anläggandet av erosionsskydd i en tidigare oexploaterad strandzon. Om erosionsskyddet är en förutsättning för planens genomförande så behöver bedömningen av planens påverkan på Äträs MKN utökas och inkludera erosionsskyddet.	byggrätten. På så sätt säkerställs utrymningen av fastigheten. Planens syfte ses över och förtydligas. Planbeskrivningen revideras så att strandskyddet stämmer överens med plankartan.
--	--

Aktuellt område som kan behöva erosionsskydd omfattas av strandskydd enligt nuvarande planförslag. Vilken yta som kan bli aktuell för erosionsskydd framgår inte av plankartan. • Att anlägga ett erosionsskydd längst åkanten och inom Ätrons vattenområde är att betrakta som en vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken. Åtgärderna behöver därmed prövas enligt 11 kap och beroende på utformning och yta för anläggandet kan det aktualisera en prövning hos Mark- och miljödomstolen, alternativt Länsstyrelsen. I övrigt bedömer Länsstyrelsen att utförd dagvattenutredning tydligt redogjort för dagvattenhantering och planens påverkan på MKN. Det är positivt på att kommunen i planbeskrivningen har lagt till en upplysning om att underjordiska källare/garage kan kräva bortledning av grundvatten i sådana fall är tillståndspliktiga enligt 11 kap. miljöbalken. <u>Synpunkter på granskningshandlingen</u> <i>Möjlighet till utrymning vid högt vatten bör säkerställas i plan</i> Sedan samrådet har en mer detaljerad kartering tagits fram, som redovisas i rapporten "Dagvatten-, skyfall- och översvämningens utredning", daterad 2020-03-24. Den visar att det inte finns någon kvartersmark som påverkas av 100- eller 200-årsflödet från Ätran. Tre mindre områden kan komma att påverkas vid högsta beräknade flöde. Planbestämmelsen b2 reglerar att byggnader ska utformas och utföras så att de klarar naturligt översvämmande vatten upp till nivån +144,2 m vilket motsvarar högsta beräknat flöde (HBF). Länsstyrelsen rekommenderar att bestämmelsen kompletteras med ett krav om att möjlighet till utrymning ska säkerställas. <i>Risker med anledning av närhet till farligt godsled har hanterats tillfredsställande</i> I samrådet instämde Länsstyrelsen i kommunens bedömning att det inte krävs någon särskild riskanalys. Vi rekommenderade dock att friskluftsintag skulle vara vända bort från leden då avståndet <150 m. Detta finns nu med som en planbestämmelse på plankartan och är därmed hanterat tillfredsställande. <i>Bullerförutsättningarna har hanterats tillfredsställande</i> Kommunen har uppdaterat planbeskrivningarna med en beskrivning och bedömning av buller och har	
--	--

därmed tillgodosett länsstyrelsens synpunkt från samrådet angående buller. <i>Naturvärden och strandskyddet har hanterats tillfredsställande</i> Länsstyrelsen bedömer att kommunen sedan samrådet har förbättrat och konkretiserat beskrivningen av skälen till strandskyddets upphävande. Den naturvärdesinventering som nu finns med pekar på att planläggningen inte påverkar några högre naturvärdena. Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen att planen tar hänsyn till både naturvärden och allmänhetens tillgänglighet på ett acceptabelt sätt. <i>Planens syfte</i> Enligt Boverket ska planens syfte klargöra varför planen behövs, det vill säga en redovisning av allmänna och enskilda intressen bakom planen. Länsstyrelsen bedömer att den aktuella planens syfte kan förtydligas ytterligare, framförallt när det gäller motiveringen till den plusmarkerade ytan för bostads- och vårdändamål (BD). <i>Överensstämmelse mellan plankarta och planbeskrivning</i> I planbeskrivningen på sidan 26 står: <i>a1 Inom kvartersmark för bostäder och parkering upphävs strandskyddet</i> Länsstyrelsen har noterat att bestämmelsen a1 endast gäller inom kvartersmark för bostadsändamål, men vill ändå uppmärksamma kommunen om att strandskyddet inte bör upphävas på parkeringar eller gatumark. Planbeskrivningen bör justeras så att den stämmer överens med vad som anges i plankartan.	
SGI Markytans nivå varierar mellan ca+ 141 à + 142 närmast Ätran och ökar till ca + 145 à + 146 vid plangränsen inom övriga delar. Enligt [2] utgörs jordlagren från markytan räknat av tunt lager av humusjord som följs av finkorniga sediment (sand och silt) till mellan ca 5 och ca 10 m djup. Inslag av gyttja förekommer närmast Ätran. Därunder följer ett mäktigt lager av fast lagrad	Det geotekniska PM:et revideras och kompletteras med förslag på lösningar för att säkerställa markens stabilitet. Planhandlingarna ses över och revideras utifrån utredningens resultat.

friktionsjord, tolkad som morän, på berg. Lokalt förekommer fyllning ovan sandlagret.

Friktionsvinkeln har bestämts genom CPT-sonderingar till mellan ca 30 och ca 38 grader ned till ca 8 m djup (valt värde 33 grader) och därunder uppgår den till mellan ca 35 och ca 38 grader (valt värde 36 grader). För moränen har man valt 42 grader. SGI undrar vilken utvärderingsmetod som har använts och önskar ett förtydligande.

Grundvattennivån bedöms i utredningen styras av vattenståndet i Ätran. Närmast ån bedöms grundvattennivån ligga 1 à 2 m under markytan och svagt följa terrängen. SGI anser att det är oklart hur sambandet mellan grundvattennivån i Ätran och inom planområdet har bedömts. Det framgår heller inte hur man har värderat avlästa nivåer i de grundvattenrör och skruvhål som finns i [2]. Vi anser att detta behöver förtydligas.

Man har beräknats släntstabiliteten har beräknats i två sektioner. SGI vill lyfta frågan om det även är lämpligt att studera en beräkningssektion som berör den södra delen där planen ger förutsättningar för högre byggnader. SGI önskar att man kompletterar utredningen med ett motiv till valda beräkningssektioner. SGI vill även lyfta att det finns mindre vägar längs med Ätran inom planområdet och att vi inte kan se att trafiklasten av tex. snörojningsfordon är inkluderade beräkningarna.

I de redovisade stabilitetsberäkningarna saknas både vertikal- och horisontalaxlar vilket är en brist. SGI förordar att man använder två stycken vertikalaxlar.

I beräkningssektion B har man tolkat som att det löst lagrade sedimentet av gyttjig silt inte förekommer, men av närmaste undersökningspunkten AF03 framgår att gyttja förekommer. En översyn rekommenderas.

I stabilitetsberäkningarna har man räknat med två fall avseende grundvattennivå och vattennivå i Ätran, "LLW" respektive "MW". Vid "LLW" är grundvattennivån låg och vid "MW" så är grundvattennivån motsvarande högre. För sektion A erhålls generellt högre säkerhetsfaktorer i fallet "MW" medan det är säkerhetsfaktorn i sektion B blir något lägre för fall "MW".

SGI anser att det inte är visat att höga grundvattennivåer inte kan förekomma vid lågvattenstånd, vilket skulle vara ett farligare fall och rekommenderar att detta fall studeras närmare.

I [3] redogörs för att jordarterna längs strandkanten är känsliga för erosion. Erosion kan leda till att ras eller skred uppstår längs strandkanten. För att motverka detta föreslår man att erosionsskydd kan läggas ut längs Ätran. SGI vill lyfta att det bör klarläggas i utredningen vilken säkerhetsfaktor man accepterar för parkmarken och vi anser man måste visa hur denna säkerställs på längs sikt genom t.ex. erosionsskydd. För att säkerställa att erosionsskydd läggs ut anser SGI att detta behöver inarbetas i planen. SGI ser från geoteknisk synvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att ovanstående synpunkter beaktas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt godtagbart sätt säkerställas i planen.	
Lantmäteriet <u>Delar av planen som bör förbättras</u> <i>Planbestämmelse som saknar lagstöd</i> Under administrativa bestämmelser i plankartan finns en bestämmelse om villkor för startbesked, <i>a2 – startbesked får inte ges för väsentligt ändrad markanvändning förrän avhjälpande av markföroreningar har kommit till stånd.</i> Lantmäteriet uppfattar denna bestämmelse som ett krav på vidare utredningar, vilket inte har stöd i Plan- och bygglagen 4 kap. När en detaljplan vinner laga kraft ska samtliga förutsättningar vara utredda så att marken är lämplig för det ändamål som planen anger. Det är därmed inte möjligt att ha bestämmelse om vidare utredning som ska göras efter det att planen vunnit laga kraft. <i>Ska markanvisningsavtal tecknas?</i> I planbeskrivningen framgår inte om något markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken <i>”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL”</i> som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. markanvisningsavtalet	På sidan 26 i planbeskrivningen beskrivs syftet med planbestämmelsen: <i>”Inom sydöstra delen av kvartersmarken för bostäder har det påträffats föroreningar. Marken inom detta område måste därför efterbehandlas (saneras) innan den kan användas för bostadsändamål. Det är därför ett krav i detaljplanen att detta ska ske innan kommunen beviljar startbesked för byggnation.”</i> Bestämmelsen a2 syftar alltså till att säkerställa att marken har efterbehandlats innan byggnation påbörjas. Det är alltså inte krav på ytterligare utredningar. Bestämmelsen omformuleras för att bli tydligare, i enlighet med länsstyrelsens förslag. Det är i nuläget inte aktuellt att teckna markanvisningsavtal. Text om lantmäteriförrättningar på sida 29 i planbeskrivningen förtydligas enligt Lantmäteriets förslag.

<u>Delar av planen som skulle kunna förbättras</u> <i>Ansvar för bekostande av lantmäteriförrättning</i> Gällande bekostande av lantmäteriförrättningar framgår i planbeskrivningen på s. 29 att lantmäteriet ska ge förslag på vem som ska bekosta åtgärden. Lantmäteriet vill här upplysa om att bekostande av förrättning normalt grundas på överenskommelse parterna emellan. Det är därför bra att kommunen funderar på denna fråga redan nu innan ansökan lämnas in.	
Vattenfall Eldistribution AB Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av detaljplan för Torstorp 1:24 m.fl. Vattenfall lämnar följande yttrande. Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogade kartor. Grön streckad linje = 40 kV högspännings-markkabel, röd streckad linje = 10 kV högspänningsmarkkabel, blå streckad linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Ledningarnas läge i kartan är osäkert, hänvisar till https://www.ledningskollen.se/ för att få kabelutsättning. Transformatorstation visas som svart blyxförsedd kvadrat. Nätstation visas som blå blyxförsedd kvadrat. På sida 27 i planbeskrivning under rubriken Servitut och ledningsrätter står det att det inte finns några rättigheter för markkablar inom området. Detta är inte korrekt det finns ett avtalsservitut för markkablar. Vattenfall har i samband med samrådet skickat en dwg-fil för högspänningskablar inom planområdet. Inom kvartersmarken så vill vattenfall ha ett 4 meter brett u-område (2 meter på varje sida) för kabelstråket. Vattenfall vill även att det är prick-mark inom u-området. Vattenfall vill att E1-området ska ha en areal på 10*10 meter. Transformatorstation ska placeras så centralt som det är möjligt inom E1-området. Är det möjligt att ha mer prick-mark runt E1-området? Vattenfall vill inte att några brännbara byggnader kan placeras närmare än 5 meter till transformatorstation, samt icke brännbara byggnader kan placeras närmare än 2 meter till transformatorstation. Ett alternativ är att ta med i planbestämmelserna om säkerhetsavstånden. Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.	Information om avtalsservitutet inarbetas i planförslaget. Bredd på u-områden ses över och u-områdena förses med prickmark. Planbestämmelser ses över så att skyddsavstånd kring transformatorn kan upprätthållas. Text om flytt av kablar, att byggnader inte får uppföras ovanför ledningar och information från Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ses över och kompletteras i planbeskrivningen.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätagarens anläggningar. Vattenfall har den lokala elnätsförsörjningen och nyanslutning beställs via https://www.vattenfalleldistribution.se/elhem-till-dig/ eller på telefon: 020-82 00 00. Vid arbete nära Vattenfalls ledningar ska bevakning beställas via: https://www.vattenfalleldistribution.se/foretag/kundservice/formular/bestall-bevakning/. Vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning beställas via https://www.ledningskollen.se/. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.	
PostNord AB PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. 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 lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.	Planbeskrivningen förses med ett stycke om posthantering och information enligt PostNords yttrande.

Svenljungabygdens Naturskyddsförening Vi har studerat planen med tanke på folkhälsan. En park ska locka till utevistelse och göra att vi får en portion vardagsmotion. Det stärker oss att vara ute i naturen både psykiskt och fysiskt. För att många ska få tillgång till området behöver det vara tillgängligt, jämlikt och skyltat. Här ska finnas möjlighet till promenader, att ha en picknick och få avkoppling i en tyst miljö. Grönområden får inte försvinna till förmån för bebyggelse. Vi har även tittat på hur Thilanders donation har behandlats och demokratin i kommunen fungerat. Halva Thilanderska parken ligger bakom Klockaregården sedan 1989 och den byggnation som gjordes på den befintliga markytan Svenljunga 5:56 för att möjliggöra att ett kommunhus uppfördes där. Vi blir oroade över att markytan flyttas allt eftersom kommunen vill förtäta och bygga mer. • Kammarkollegiet gav sitt medgivande 1989-03-23 med tillägget att den yta som försvann från Thilanderska parken på grund av Kommunhusets tillblivelse skulle läggas på Torstorp 1:24. Samtidigt skulle skyltar om donationen sättas upp både vid kommunhuset och Klockaregården. • Svenljunga Kommunfullmäktige beslutade enligt Kammarkollegiets krav 1989-05-08. • Medborgarförslag inkom 2014-10-04 om att skyltar skulle uppsättas. • Samhällsbyggnadsnämnden § 149 2015-12-17 beslöt att så skulle ske. Kommentarer: 1. Fortfarande finns ingen skyltning vid Klockaregården. Tjänstepersonen skriver i sin förklaring att området är dåligt utnyttjat. Vi tycker det är inte alls konstigt eftersom få vet att vi har parken där. Därför är det viktigt att skyltar kommer upp nu och att parken görs tillgänglig för invånarna. 2. Nu när vi ska tänka på den biologiska mångfalden bör detta vara en bra plats att börja med att utveckla just de tankarna. Även utemiljön bör beaktas vid nybyggnation. 3. Det är oroande att parkområdet(donationen) flyttas allt eftersom kommunen önskar förtäta och bygga på grönområdena. Vad exakt står det i dokumenten från 1989? Var är markområdet beläget?	Grönområden fyller en viktig funktion för människors hälsa. Samtidigt är förtätning och ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur ett bättre alternativ än att utvidga stadsmiljön till jungfrulig mark. Under planarbetet har avvägningar gjorts och alternativ studerats för att kunna bevara så mycket parkmark som möjligt samtidigt som centralt belägna bostäder skapas. Grönstråk omgärdar bostadskvarteren och möjliggör för människor att nå till parken och strandområdet. I detaljplanen föreslås en öppen dagvattenlösning i form av en damm. En dagvattendamm bidrar med positiva effekter för den biologiska mångfalden och kan också bidra med positiva upplevelser för parkens besökare. Inför granskning 2 förtydligas planbeskrivningen avseende hur miljön vid bostäderna och i parken kan utformas för att skapa bättre förutsättningar för folkhälsa och biologisk mångfald. Synpunkten om skyltning av parken förs vidare till Gatu- och fritisenheten för hantering inom framtida utvecklingsprojekt i parken. Permutationen som föregick marköverlåtelsen finns diarieförd hos kommunen under diarienummer 1989.60.036.261. I protokollet framgår att kommunhuset får byggas på fastigheten Svenljunga 5:56, i utbyte mot att mark avsätts för ändamålet park inom fastigheten Torstorp 1:24. Den faktiska storleken på området som kommunhuset idag upptar är cirka 6 500 kvm, vilket är 3 500 kvm mindre än vad som tilläts i permutationen. Planförslaget innebär att 3 078 kvm inom Torstorp 1:24 kommer att bli kvartersmark för bland annat bostäder. Den del av Torstorp 1:24 som kvarstår som park är cirka 11 000 kvm. Planförslaget är därmed förenligt
---	--

4. Relativt nära parkeringen planterades riksträdet Ornäsbjörken. Den skulle stå i Thilanderska parken var beslutet. Tyvärr dog trädet. 5. På detaljplanen nämns det om markföroreningar. Vad har hänt med dessa? 6. Vid besök på platsen talas det om hus med avsevärd höjd. För att få en mjuk övergång bör bebyggelsen begränsas till en eller två plans hus. Även det kan påverka trevnaden i parken. 7. Parkområdet kan utvecklas genom att en bro för gående och cyklister byggs över Ätran.	med permutationen med god marginal. Inom planområdet har det påträffats föroreningar. Marken där bostäder ska byggas behöver därmed saneras innan byggnation kan påbörjas. Föroreningar i parken, med undantag för det område där dagvattendammen ska ligga, kommer att ligga kvar i de fall det inte skulle innebära en fara för människors hälsa. Anledningen till att man inom planområdet vill bygga högre hus är för att marken ska användas så effektivt som möjligt. Med lägre hus kommer mer mark att behöva ianspråktagas för att möta behovet av centrumnära lägenheter för bland annat äldre.
Övriga, ej sakägare	Kommentarer
Boende på Ullasjövägen Jag anser att det inte bör byggas bostäder på hela området. Om äldreboende behöver utökas är det ok men andra lägenheter bör inte bebyggas på området. Idag är det en park där vi medborgare kan gå och uppleva naturen och närheten till vattnet. Miljön mår också bra av att det finns gräs och träd så den biologiska mångfalden mår bra. Jag tycker att Svenljunga Kommun tar mer och mer mark och anlägger sten, asfalt och betong istället för gräs och träd. Återvinningsstation istället för jordbruksmark (den klassades väl om) samt villor i Sandsjön. Nu är alltså parken i Svenljunga nästa projekt. Använd de tomter ni redan har köps in för att bygga just bostäder som idag bara står för fåfot (svinmållan trivs i alla fall). men där finns ju inget vatten. Låt oss medborgare som njuter av parken, njuta av parken och de djur som idag finns kvar där.	Grönområden fyller en viktig funktion för människors hälsa. Samtidigt är förtätning och ett effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur ett bättre alternativ än att utvidga stadsmiljön till jungfrulig mark. Under planarbetet har avvägningar gjorts och alternativ studerats för att kunna bevara så mycket parkmark som möjligt samtidigt som centralt belägna bostäder skapas. Grönstråk omgärdar bostadskvarteren och möjliggör för människor att nå till parken och strandområdet. Inför granskning 2 förtydligas planbeskrivningen avseende hur miljön vid bostäderna och i parken kan utformas för att skapa bättre förutsättningar för folkhälsa och biologisk mångfald.

Internremisser	Kommentarer
Bygglov • Påminnelse om att eventuellt ändra användningen från BC till BCD • Byggnadshöjd: En förbättringspotential kan vara att ange byggnadshöjd över referenssystem. När det bara anges byggnadshöjd flyttas frågan över till bygglovhandläggare som måste bedöma rimlig markhöjning. • Sida 7, paragraf 3: Förenlighet med MB 3:4 verkar inte stämma överens med övrig information i paragrafen. • Sida 8, paragraf 5, tredje meningen: Det framstår som att det bara kräver tillstånd att leda bort grundvatten om det INTE påverkar allmänna- eller enskilda intressen. Bör vara tvärtom? • Ska delar av marken från detaljplan 1465-P79 fastighetsregleras? Var noga med att inte reglera det så att kvarvarande byggnationer på 1465-P79 överskrider byggrätten. I sådana fall kommer det alltid vara planstridigt utgångsläge och inga åtgärder kan tillåtas.	BC ändras till BCD. Eftersom marknivån inom planområdet kan behöva justeras i samband med byggnation med tanke på föroreningar och dagvattenhantering är det mest lämpligt att göra bedömningen om markhöjd i samband med bygglov i stället för i detaljplanen. Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 kap och 4 kap Miljöbalken. Felskrivning på sidan 8 rättas till. Planförslaget stäms av med gällande detaljplan 1465-P79 så att inte befintligt byggrätter får planstridigt utgångsläge.
Miljö Det är bra om dagvattenfrågan blir tydligare. Vad gäller i området? Är det LOD? Eller är det att det ska kopplas på det befintliga systemet? (Ska vi följa agenda 2030 ska vi titta på hållbara lösningar då är oftast LOD det bästa.) Jag tänker så att när man följer upp området så ska det vara enkelt att tolka och jämföra. Nu är det lite luddigt o det står på lite olika ställen om dagvatten.	Text om dagvattenhanteringen förtydligas i planbeskrivningen.
Gata och fritid Kommer befintliga GC leder och gångar med grus att vara som de är idag? Har man diskuterat om dessa ska fortsätta att vara grusbelagda eller bil asfalterade framöver. Är ju ett bra ställningstagande att göra i detta skede. Där vi kan anse att det är bebyggelse och bostäder tycker jag att det ska vara asfalt. Park kan absolut fortsätta att vara grus. Asfalten blir ju ganska skötselfri vilket vi vill eftersträva.	Detaljplanen reglerar inte markbeläggningen men text om att GC-vägar inom parken kommer fortsätta vara grusbelagda och GC-vägar vid bostäderna föreslås asfalteras införs i planbeskrivningen som information.

VA-enheten Frågor kring dagvatten-, skyfall- och översvämningsutredningen: • I stycke 3.7 står det att dagvatten rinner diffust via mindre rinnvägar och stråk till Ätran. Har man konstaterat att detta gäller även Radhusen på strömgatan eftersom dom har använt sig av avrinningskoefficient 0,3? • I stycke 4.2 och tabell 3 Varför har man använt sig av avrinningskoefficient på 0,4 på bostäder? Använder man sig inte utav avrinningskoefficient på 0,9 när det gäller byggnader? Varför har man använt sig av lägre och inte samma i dom två olika tabellerna?	 Avrinningskoefficienten har sänkts på grund av antagandet att stora grönytor kommer finnas inom fastigheterna.
--	--

Sammanfattning av revideringar som resultat av inkomna yttranden

En omarbetning av planhandlingarna genomförs inför granskning. Följande revideringar görs utifrån inkomna yttranden under granskningen:

Geotekniskt PM/MUR

- kompletteras med utvärderingsmetod för att bestämma friktionsvinkel i morän
- kompletteras med resonemang kring grundvattennivåerna
- kompletteras med ytterligare utredning av erosionsrisken och säkerhetsfaktorer

Planbeskrivning:

- Text om förorenad mark där det tydligt framgår vilka krav som gäller inför exploatering av området
- Information om avhjälpan ska ske vid åtgärder inom parkområdet
- Planbeskrivningen kompletteras med utförligare text om de geotekniska förutsättningarna och erosion
- Planens syfte förtydligas
- Text om strandskyddet revideras så att det överensstämmer med plankartan
- Text om lantmäteriförrättningar på s 29 i planbeskrivningen förtydligas
- Text om avtalsservitut
- Text om flytt av ledningar förtydligas
- Text om Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter kompletteras
- Text om posthantering införs i planbeskrivningen
- Text om hur miljön vid bostäderna och i parken kan utformas för att skapa bättre förutsättningar för folkhälsa och biologisk mångfald.
- Text om beläggning på GC-vägar införs i planbeskrivningen
- Rättelse av felskrivning på sidan 24: "spårområdet" ändras till "väg 154"
- Felskrivning på sidan 8 rättas till
- Text om dagvattenhantering kompletteras och förtydligas

.....

Plankarta:

- Planbestämmelse a₂ omformuleras enligt länsstyrelsen förslag
- Planbestämmelse införs för att säkerställa dagvattenhanteringen vid skyfall
- Planbestämmelse införs för att säkerställa lägsta marknivå
- u-områden och prickmark ses över
- Avståndet mellan E-området och bebyggelse säkerställs
- BC ändras till BCD
- Stäms av mot gällande detaljplan 1465-P79 så att inte befintligt byggrätter får planstridigt utgångsläge

Utöver angivna revideringar har redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen och plankartan.

Berörda som inte fått sina synpunkter tillgodosedda

Fastighetsägare Torstorp 1:134, Fastighetsägare Torstorp 1:66

.....

Anja Piirainen
Planarkitekt
Plan- och exploateringsenheten
Svenljunga, 2023-06-20