



SVENLJUNGA
KOMMUN

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

Svenljunga kommun, Västra Götalands län

granskningsutlåtande
antagandehandling
standardförfarande

.....
Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBF-2021-52



UTLÅTANDE

Gransknings genomförande

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

Granskningstiden har pågått från **7 juni till 12 juli 2022**. Information har skickats ut till berörda markägare. Handlingar har varit publicerade på kommunens hemsida.

Granskningskrets

Länsstyrelsen	E.on El:nät Sverige AB	SÄRF
Skanova AB	Vattenfall Eldistribution AB	Kommunala instanser
Trafikverket	Lantmäteriet	Berörda markägare
PostNord	Statens Geotekniska Institut SGI	

Samrådsyttrande

Yttranden utan invändningar

- Trafikverket
- Vattenfall Eldistribution AB
- Avfallsenheten
- SÄRF
- Lantmäteriet

Yttranden med synpunkter och yrkanden

Yttrande	Kommentar
<p>Länsstyrelsen <i>Länsstyrelsens samlade bedömning</i> 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.</p> <p>För att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen behöver kommunen ta hänsyn till synpunkter gällande:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geoteknik • Buller • Markanvändningsområdet P, parkering <p>För att säkerställa planens förenlighet med PBL och MB lämnar Länsstyrelsen följande råd som bör beaktas vid fortsatt planarbete:</p>	

<ul style="list-style-type: none"> Plankartan bör förtydligas när det gäller upphävande av strandskydd för E-området. <p>Motiv för bedömningen Länsstyrelsen befarar inte att:</p> <ul style="list-style-type: none"> Riksintresse kommer att skadas påtagligt Mellankommunal samordning blir olämplig Miljö kvalitetsnormer (MKN) inte följs Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser (MB 7 kap.) <p>Länsstyrelsen kan dock inte utesluta att bebyggelsen blir olämplig eller ett bygnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet. Frågor som berör människors hälsa och säkerhet måste därmed lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall provas av Länsstyrelsen.</p> <p>Geoteknik I samband med detta granskningsärende har Länsstyrelsen remitterat Statens Geotekniska Institut, SGI. SGI lyfter att det i underlaget framgår att flera antaganden har gjorts i samband med bedömningen av stabiliteten. Dessa antaganden behöver verifieras för att kunna underbygga bedömningen, alternativt att PM Geoteknik kompletteras med motiveringar om varför ogynnsamma förutsättningar kan uteslutas.</p> <p>Som framgår på Boverkets kunskapsbank ska kommunen i planen omhänderta sådana åtgärder eller restriktioner som utförda geotekniska utredningar visar att det krävs för att marken ska anses lämplig. Därmed behöver de säkerhetsåtgärder som anges i PM-Geoteknik, om att lösa block ska tas bort i den västra slänten samt att markytan jämnas ut och erosionskyddas, säkerställas i plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt.</p> <p>SGI lyfter i sitt yttrande fram att även åtgärder som krävs i slänten för att förhindra risk för ras, skred, erosion och blockutfall behöver säkerställas i plankartan för att uppnå tillfredställande säkerhet inom planområdet.</p> <p>Länsstyrelsen instämmer i SGI:s synpunkter. I nuvarande förslag ingår slänten endast delvis i planområdet. Om kommunen inte kan visa att tillfredställande säkerhet kan uppnås enbart genom åtgärder inom planområdet så behöver även åtgärder i övriga delar av slänten säkerställas i plankartan.</p>	<p>Plankartan har försetts med en hänvisningslinje som visar för vilket område strandskyddet upphävs på inom E-området. Det är för ytan med befintlig transformatorstationsbyggnad som strandskyddet upphävs inom E-området.</p> <p>PM Geoteknik har kompletterats med motiveringar gällande varför ogynnsamma förutsättningar kan uteslutas. Se planbeskrivningen PM Geoteknik, Rev B 2022-10-03.</p> <p>Utifrån åtgärdsförslag i PM-Geoteknik har följande planbestämmelser lagts till/säkerställts i plankartan;</p> <p><i>b₁ – Marken ska hållas planterad.</i></p> <p><i>m₁ – Lösa block i slänten ska bortföras och utjämning ska ske där spår av tidigare schaktning finns.</i></p> <p><i>a₂ – Startbesked får inte ges för bostads-, handels-, kontor- eller vårdändamål förrän lösa block i slänten bortförts och utjämning har skett där spår av tidigare schaktning finns, enligt bestämmelsen m₁</i></p>
--	--

<p>Se SGI:s yttrande, daterat 2022-06-30, för att ta del av synpunkterna i sin helhet.</p> <p>Buller Länsstyrelsen noterar att kommunen har tagit till sig de synpunkter som lyfts fram i samrådet och att planbeskrivningen har justerats.</p> <p>Trots de förtydliganden som kommunen har gjort kan inte Länsstyrelsen se att uteplatser för bostäder är lämpliga närmast Lidavägen då det finns en överhängande risk för att riktvärden kommer att överskridas.</p> <p>Precis som kommunen skriver i planbeskrivningen så finns goda möjligheter att anordna uteplatser, enskilda eller gemensamma, på mindre bullerutsatta ytor som klarar riktvärdena. För att säkerställa uteplatser som uppfyller bullerförordningens riktlinjer behöver kommunen dock reglera detta i plankartan på ett plantekniskt godtagbart sätt. Hänsyn till en god bebyggd miljö bör beaktas.</p> <p>Markanvändningsområdet P, parkering Eftersom strandskyddet kommer att kvarstå inom markanvändningsområdet P, parkering, så utgår Länsstyrelsen utifrån att kommunen inte avser att uppföra någon byggnad där. I nuläget möjliggör dock plankartan för en byggrätt som är helt obegränsad i höjdd. Detta kan anses både otydligt och missvisande. Om kommunen bedömer att det är lämpligt med en byggrätt så behöver detta motiveras, bland annat med tanke på de geotekniska förutsättningarna och strandskyddet. Byggrättens omfattning behöver i så fall regleras. Kommunen behöver i så fall även beskriva vilka särskilda skäl det finns för dispens eller upphävande av strandskydd för denna byggrätt.</p>	<p>Prickmark – <i>Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>Enligt PM-Geoteknik bedöms åtgärderna kunna utföras inom aktuellt planområde. Det bedöms inte vara nödvändigt med åtgärder utanför planområdesgränsen.</p> <p>Om bostäder har tillgång till en bullerskyddad uteplats kan kompletterande uteplatser anordnas även om riktvärdena på de enskilda uteplatserna överskrids. För att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärdena förses plankartan med bestämmelsen <i>m₂ – Minst en egen, eller gemensam uteplats ska anordnas på bullerskyddad sida.</i></p> <p>Kommunen har bedömt att befintlig parkeringsyta inom del av fastigheten Lida 2:5 inte behöver ingå i aktuell detaljplan. Ytan har därmed tagits bort från planområdet. Parkeringen kommer istället att kvarstå enligt gällande detaljplan som medger användningen <i>handel</i>. Parkeringsfrågan har reglerats genom beslut och avsikten är att teckna ett avtal så fort detaljplanen fått laga kraft.</p> <p>Om detaljplanen får laga kraft tecknas ett försäljningsavtal mellan parterna avseende parkeringsytan på del av fastigheten Lida 2:5 som idag är avsedd att sörja för parkeringsbehovet på Lida 2:133 rörande bostäder/verksamheter.</p>
<p>Statens geotekniska institut (SGI)</p>	<p>PM Geoteknik har kompletterats med motiveringar gällande varför ogynnsamma förutsättningar kan</p>

<p>SGI har tidigare framfört synpunkter under samrådsskedet. Yttrandet är daterat 2021-12-21 med dnr enligt ovan.</p> <p>Under samrådet framförde SGI att stabiliteten för planområdet behöver klarläggas för de förhållanden som planen medger. I granskningskedet har geotekniskt underlag bifogats i [2] och [3].</p> <p>Stabiliteten för planområdet har bedömts i [2]. Utifrån erhållna fältundersökningsresultat och befintlig topografi bedöms stabiliteten för planområdet vara tillfredställande för såväl befintliga som planerade förhållanden. Bedömningen av västra släntens stabilitet baseras på en antagen lagringstäthet i moränen motsvarande medelfast lagring, vilket medför en friktionsvinkel på 38°. Vidare förutsätter bedömningen att grundvattenytan är låg i slänten, att ingen belastning påförs slänten och att ingen erosion uppstår under regnperioder som långsiktigt förändrar släntens geometrier. SGI anser att stabilitetsbedömningen beror av grundvattenytans nivå i slänten och moränlagrets lagringstäthet och lagertjocklek i och nedanför slänten. SGI anser att dessa antaganden behöver verifieras för att kunna underbygga bedömningen, alternativt att [2] kompletteras med motiveringar om varför ogynnsamma förutsättningar kan uteslutas, såsom lagringstäthet, tidvis hög grundvattenyta (100-årsvärde) och lagertjocklek som möjliggör ras och sked.</p> <p>I [2] rekommenderas att lösa block ska tas bort i den västra slänten samt att markytan jämnas ut och erosionskyddas. SGI delar denna bedömning men kan inte utläsa att åtgärder har säkerställts i plankartan med bestämmelser. SGI anser att detta behöver göras. SGI vill också upplysa om att slänten endast delvis finns inom planområdet men anser att hela slänten behöver omhändertas så att risken för ras, skred, erosion och blockutfall hanteras så att det inte innebär otillfredsställande säkerhet inom planområdet. SGI överlåter till kommunen och länsstyrelsen att bestämma hur åtgärder utanför planområdet kan säkerställas.</p>	<p>uteslutas. Se PM Geoteknik, Rev B, 2022-10-03.</p> <p>Utifrån kompletteringen av PM-Geoteknik framgår följande motiveringar gällande lagringstäthet, grundvattenyta och lagertjocklek;</p> <p><i>Jorden har modellerats som ett homogent material med empiriskt valda materialegenskaper. Tabellvärden i TK Geo 13 anger för sandig/grusig morän en friktionsvinkel på 35-42 grader respektive 38-45 grader, beroende av lagringstäthet. Då det ytliga sandlagret i områdets låglänta del varit för fast för att utföra CPT-sondering i bedöms en löst lagrad sandig morän kunna uteslutas. Beräkning har utförts med en friktionsvinkel på 38 grader, motsvarande en sandig morän med medelfast lagring eller en grusig morän med lös lagring.</i></p> <p><i>Grundvattenytans läge har valts konservativt till 0,3 m under markytan nedanför stödmuren. Bakom stödmuren motsvarar gradienten släntens lutning. Hydrostatiska förhållanden har förutsatts.</i></p> <p><i>Jordlagret har tilldelats en sådan mäktighet att kritiska glidytor inte begränsas i djupled.</i></p> <p>Utifrån åtgärdsförslag i PM-Geoteknik har följande planbestämmelser lagts till/säkerställts i plankartan;</p> <p><i>b₁ – Marken ska hållas planterad.</i></p> <p><i>m₁ – Lösa block i slänten ska bortföras och utjämning ska ske där spår av tidigare schaktning finns.</i></p> <p><i>a₂ – Startbesked får inte ges för bostads-, handels-, kontor- eller vårdändamål förrän lösa block i slänten bortförts och utjämning</i></p>
---	---

	<p><i>har skett där spår av tidigare schaktning finns, enligt bestämmelsen m1.</i></p> <p><i>Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.</i></p> <p>Enligt PM-Geoteknik bedöms åtgärderna kunna utföras inom aktuellt planområde. Det bedöms inte vara nödvändigt med åtgärder utanför planområdesgräns</p>
<p>Västtrafik</p> <p>Västtrafik saknar en beskrivning av tillgänglighet för gång och cykel mellan planområdet och lokala målpunkter. Gång och cykel bör också hanteras ur aspekten barnperspektiv.</p> <p>Västtrafik ser positivt på att förtätning av bostäder och verksamheter sker i anslutning till befintlig kollektivtrafik.</p> <p>Närmsta hållplatser för linjetrafik är hållplatserna Överlida centrum och Lida yttre. Båda ligger inom 200-300 meter från planområdet. Trottoar finns mellan planområdet och hållplats Överlida centrum. Gång- och cykelväg/trottoar finns inte till hållplats Lida yttre.</p> <p>Möjligheten att resa med kollektivtrafik beror inte bara på närhet och tillgänglighet till hållplatser, utan också på utbudet vid dessa och vilka målpunkter som nås. Planen saknar en beskrivning av sådana förutsättningar.</p> <p>Som nämns i planen trafikeras hållplatserna av linje 362 mellan Älvsered och Svenljunga. Linjer har enbart några få turer om dagen, vilka främst går pendlingsstider.</p> <p>Hållplatserna trafikeras också av linje 371 mellan Mjögback – Öxanback – Skene – Kinna. Linjer har ett litet utbud, men går under pendlingsstiderna. Utbudet är främst anpassat för resor i riktning mot Kinna på morgonen, och i motsatt riktning på eftermiddagen.</p> <p>Linje 302 mellan Mjögback och Svenljunga trafikeras båda hållplatserna. Linjen har i dagsläget ett mycket litet utbud och vissa turer behöver förbeställas. Linjen passerar ett antal skolor.</p> <p>Närtrafik hållplatsen Toftalyckan finns i direkt anslutning till planområdet. Närtrafik finns i direkt anslutning till planområdet. Närtrafik finns inte främst för att komplettera den låga turtätheten på linje 302, 362 och 371. Syftet är att möjliggöra för resor mellan tätort och landsbygd, till exempel om det inte finns kollektivtrafik där du bor. Läs mer och se</p>	<p>Planbeskrivningen har förtydligats med beskrivning av tillgänglighet för gång och cykel mellan planområdet och olika målpunkter under rubriken <i>Gång- och cykeltrafik.</i></p> <p>Planbeskrivningen har kompletterats med information enligt yttrandet gällande kollektivtrafik under rubriken <i>Kollektivtrafik.</i></p>

karta här: https://www.vasttrafik.se/resplanering/anropsstyrd-trafik/nartrafik/svenljunga/ .	
<p>Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund-SÄRF</p> <p>Inga synpunkter. Tidigare synpunkt kopplat till högt placerad ventilation pga. närhet till farligt gods bedöms vara hanterad.</p>	Noteras.
<p>Trafikverket</p> <p>Trafikverket hade inga synpunkter i samrådet och har nu granskat remisshandlingarna och har inget att erinra mot att ärendet prövas positivt.</p>	Noteras.
<p>Vattenfall Eldistribution AB</p> <p>Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.</p> <p>Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådet.</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution, återkommer med svar på remiss "Granskning Detaljplan för Toftaluckan Lida 2:133 mfl Överlida Svenljunga kommun Dnr SBF-2021-52 och lämnar följande yttrande.</p> <p>Vattenfall Eldistribution noterar att kommunen tagit med Vattenfall Eldistributions önskemål som framförts i samband med samrådet i uppdaterade planhandlingar.</p> <p>Vattenfall Eldistribution har i övrigt inget att erinra i rubricerat ärende.</p>	Noteras.
<p>Lantmäteriet</p> <p>Lantmäteriet har inga synpunkter på granskningshandlingarna.</p>	Noteras.
<p>Kommunala instanser</p> <p>Gata- och fritid – Sedan maj 2020 gäller även retroaktiva krav för uppvärmda byggnader, som inte är bostadshus, med fler än 20 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten. Dessa ska ha minst en laddningspunkt för elfordon senast den 1 januari 2025. För ouppvärmda byggnader och bostadshus ställs inga retroaktiva krav.</p>	Planbeskrivningen har uppdaterats med information gällande detta under rubriken Planförslag - <i>Parkering, angöring och utfart.</i>

<p>Miljöenheten – Har fått till mig att Falkenbergs sekundära zon i Svenljunga kommun kommer inte att bli aktuell. Det betyder att den gulmarkerade texten inte behövs eller att den ändras.</p> <p><i>Falkenbergs vattenskyddsområde för nedre Åtran 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).</i></p> <p>Har tittat på remissen utifrån strandskyddet och hälsoskyddet och har inga synpunkter.</p> <p>Bygglov – Byggenheten har följande frågor/funderingar på Detaljplan för Toftalyckan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Angående största byggnadsarea. Det är angivet till 35% av fastighetsarean inom användningsområdet. Hur skulle detta bli vid en eventuell avstyckning? Skulle det innebära 35% exploateringsgrad inom den egna fastigheten? 2. Användningsbestämmelsen Parkering, är det tillåtet med tex. Parkeringshus? 3. Är strandskyddet upphävt på användningsbestämmelsen parkering? <p>Avfall - inget att erinra</p> <p>VA-enheten – inget att erinra</p>	<p>Texten gällande Falkenbergs sekundära zon i Svenljunga kommun har tagits bort från planbeskrivningen då det inte kommer att bli aktuellt.</p> <p>Vid en eventuell avstyckning kommer byggrätten att vara 35% av fastighetsarean inom respektive fastighet inom användningsområdet.</p> <p>Användningen Parkering finns inte längre kvar inom planområdet.</p> <p>Noteras.</p> <p>Noteras</p>
<p>Fastighetsägare 1</p> <p>Vi fastighetsägare protesterar mot förslaget till ny detaljplan vad gäller påbyggnad av ett våningsplan till. Det har ingenting med utsikt att göra utan innebär för vår del ett flagrant intrång i den personliga intrigieten. Genom att möjliggöra en påbyggnad av ytterligare ett våningsplan skapar tyvärr kommunen som ska vara till för alla möjlighet att se rakt in i vår fastighet och sannolikt andra grannar. Dessutom kommer ytterligare ett våningsplan att utgöra en kraftig avvikelse i topografin i närområdet. I övrigt har vi inga erinringar vad gäller detaljplanen.</p>	<p>Fastighetsägaren till Lida 2:133 bedömer att det är tillräckligt med en våning för att kunna bedriva tänkt verksamhet och tillmötesgå därmed yttrandet. Nockhöjden sänks därmed till 5 meter, vilket möjliggör för en byggnad i en våning.</p>

Sammanfattning av revideringar som resultat av inkomna yttranden

Följande utredning har reviderats inför antagande:

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

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter från den geotekniska undersökningen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats till följd av att parkeringsytan på del av fastigheten Lida 2:5 inte längre ingår i planområdet.
- Planbeskrivningen har även uppdaterats till följd av att några planbestämmelser reviderats/lagts till.
- Information i planbeskrivningen gällande *kollektivtrafik* och *gång- och cykeltrafik* har uppdaterats.
- Redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen.

Plankarta

- Bestämmelse om att lösa block i slänten ska bortföras och att utjämning ska ske där spår av tidigare schaktning finns. Bestämmelse om villkor för startbesked har även kopplats till denna bestämmelse.
- Bestämmelse kopplad till buller har lagts till i plankartan för att säkerställa att samtliga bostäder har tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärdena.
- Redaktionella ändringar har gjorts i plankartan.

Rebecka Zettermark Avdic
Planarkitekt
Miljö- och byggenheten
Svenljunga, 2022-10-05