



SVENLJUNGA  
KOMMUN

# Detaljplan för Torstorp 1:24 m.fl. Klockaregården

Svenljunga kommun, Västra Götalands län

samrådsredogörelse  
granskningshandling  
standardförfarande

.....  
Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBF-2017-214



# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## Samrådets genomförande

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

Samrådstiden har varit 3 veckor och pågått från 3 maj till 25 maj 2018. Handlingar har under tiden funnits uppsatta i kommunhuset, sänts till berörda och finns på kommunens hemsida.

## Samrådsrets

Länsstyrelsen	Kommunstyrelsen	Skanska AB
Trafikverket	Vattenfall Eldistribution AB	Lantmäteriet
Berörda markägare		

## Samrådsyttranden

### Yttranden utan invändningar

Västfastigheter, Torstorp 1:151 och Svenljunga 4:34 har lämnat yttranden utan invändningar.

### Yttranden med synpunkter och yrkanden

Yttrande	Kommentar
<p><b>Länsstyrelsen</b></p> <p><b><i>Länsstyrelsens samlade bedömning</i></b> Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14§ plan- och bygglagen</p> <p>Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för att bygga ett par flerbostadshus med god tillgänglighet i centralort. Tillgång till stadens utbud av service samt en parkmiljö i närheten av vattendraget Åtran är några fördelar. Samrådshandlingar beskriver översiktligt och saknar underlag som redovisar det aktuella tillståndet gällande:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Detaljerad kartering av områden utsatt för översvämningsrisker.</li><li>• Eventuella föroreningar i marken och/eller vatten</li><li>• Bullersituation inom planområdet</li><li>• Markens geotekniska förutsättningar</li></ul>	<p>Inför granskning har följande underlag upprättats:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Dagvatten-, skyfall- och översvämningsutredning, Sweco, daterad 2020-03-24</li><li>• PM geoteknik, detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning, ÅF, daterad 2019-11-15</li><li>• Markteknisk undersökningsrapport/ geoteknik, detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning, ÅF, daterad 2019-11-15</li><li>• Översiktlig miljöteknisk undersökning, Structor, daterad 2018-10-26</li><li>• PM Geoteknik, Tyréns, daterad 2019-01-08</li><li>• MUR Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, daterad 2019-01-08</li></ul>

<p>Länsstyrelsen förutsätter att dessa klarläggas vid fortsatt planarbete och vid behov anpassa detaljplanens utformning för att säkerställa den planerade boendemiljö utifrån hälsa och säkerhet. Dessa är Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt plan- och bygglagen (PBL).</p> <p><b>Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning</b></p> <p>Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa/säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion, miljö kvalitetsnormer för vatten måste lösas på ett tillfredställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.</p> <p>Motiv för bedömning Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.</p> <p><b>Hälsa och säkerhet</b> <i>Risk för översvämning från Ätran</i></p> <p>Närheten till Ätran utgör att området ligger inom riskzon för översvämning. I planbeskrivning anges att det endast är lite av marken som är planerad för bostadsändamål som ligger i riskzonen för översvämning. Länsstyrelsen noterar att en aktuell detaljerad kartering har skjutit fram till det fortsatta planarbetet. Den kan visa om det behövs ytterligare åtgärder utöver den åtgärd som gjorts genom att reglera "prickmark" på plankartan.</p> <p>Länsstyrelsen påpekar att risken för översvämning kan förekomma till följd av skyfall och hänvisar till nyligen utgivna tillsynsvägledning från boverket gällande översvämning. Det framgår att utöver översvämning vid sjöar, vattendrag, och hav ska även risken för översvämning från skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas i en detaljplan. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Mini-naturvärdesinventering, daterad 2019-04-08</li></ul> <p>En detaljerad kartering av översvämningsrisken har genomförts inför granskning och redovisas i planbeskrivningen.</p>
---	--

<p><i>Förorenad mark</i></p> <p>Det framgår från planbeskrivningen att en miljöteknisk markundersökning kommer att genomföras för att undersöka om marken är förorenad. Vidare skrivs att även det kan finnas föroreningar i Åtran. Vilket anser Länsstyrelsen måste beaktas inför fortsatt planarbete. En bedömning ska göras om eventuella föroreningar i Åtran kan påverka planområdet.</p> <p><i>Buller</i></p> <p>Ljudmiljön för planområdet behöver beskrivas i planbeskrivningarna.</p> <p><i>Geotekniska förutsättningar</i></p> <p>Planförslaget beskriver översiktligt SGU:s kartering av området och bedömer det som gynnsamt. Undersökningen av geotekniska förhållandena skjuts fram till genomförandet av planförslaget. Markens lämplighet för det som ska byggas måste klargöras i detaljplanen, särskilt med tanke på att området sluttar mot ett vattendrag. Detaljerade grundläggning kan däremot göras i samband med bygglov.</p> <p><b>Miljö kvalitetsnormer (MKN)</b> <i>MKN för vatten</i></p> <p>Enligt 2 kap. 10§ PBL planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm, MKN, enligt 5 kap Miljöbalken överträds. I dagsläget saknas denna bedömning. Planförslaget måste därför visa hur planerade åtgärder påverkar vattenkvaliteten inom berörd vattenförekomst och möjligheterna att nå uppsatta MKN för vatten. Samt vilka grunder har bedömningen gjorts, exempelvis med stöd av uppgifter från dagvattenutredning eller annat underlag som berör vattenkvaliteten.</p> <p>Länsstyrelsen anser att det är bra att dagvattenhantering har införts som bestämmelse i detaljplanen.</p> <p><b>Strandskydd</b></p> <p>I planbeskrivningen (sid 11) konstateras att strandskyddet återinträder med 100 meter vid provning i ny detaljplan. Länsstyrelsen vill påpeka att strandskyddet egentligen inträder när de gamla planerna upphävs.</p>	<p>En miljöteknisk undersökning har genomförts inför granskning. Planbeskrivningen kompletteras med information från undersökningen. Plankartan kompletteras med villkor för startbesked enligt PBL 4 kap. 14 §, för att säkerställa att marken uppfyller riktvärden för känslig markanvändning innan området bebyggs.</p> <p>Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om buller.</p> <p>En geoteknisk undersökning och en detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning har genomförts inför granskning. Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter från undersökningen.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt åtgärder för att minska påverkan på vattenkvaliteten i Åtran.</p> <p>Text om strandskydd i planbeskrivningen omarbetas och kompletteras med information om skäl till upphävande enligt LIS.</p>
--	--

<p>Om området inom 100 meter från Ätran var planlagt den 1 juli 1975 så inträder generellt strandskydd, 100 meter, inom detta område.</p> <p>I planbeskrivning skrivs att kommunen avser att upphäva strandskyddet genom att använda LIS-område som särskilt skäl. Länsstyrelsen har inga synpunkter på detta. Dock påpekar att LIS i sig är inget särskilt skäl. Vid upphävande måste kommunen förklara på vilket sätt planen bidrar till utveckling av landsbygden och konkretisera detta.</p> <p><b>Råd enligt PBL och MB</b> <i>Risker från transportled för farligt gods</i></p> <p>Planområdet ligger inom riskbedömningsavståndet 150 meter från väg 154 som är en transportled för farligt gods. Planbeskrivningen anger att bostäder kommer att ligga ca 100 meter från transportleden och bakom befintlig bebyggelse för småindustri. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att det inte behövs någon särskild riskanalys i detta fall. Länsstyrelsen rekommenderar dock att friskluftsintag är vända bort från leden då byggnader är placerade inom 150 meter från transportled för farligt gods.</p> <p><b>Allmänna intressen</b> <i>Naturmiljö</i></p> <p>Länsstyrelsen anser att kommunen behöver göra en mer detaljerad inventering av naturvärdena i område. Även om det bara är mindre delar av området som ska bebyggas bör kommunen vid planläggning mer i detalj kunna visa vilka naturvärden som finns i området. Även området som klassas som park kan hysa höga naturvärden. Dessa kan påverkas negativt om det saknas kännedom om vad som finns.</p> <p><b>Trafik</b></p> <p>Se trafikverkets yttrande dt 22 maj 2018. Re. TRV 2018/51435</p> <p><b>Koppling till miljömålen</b></p> <p>Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2§. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45)</p>	<p>Plankartan kompletteras med bestämmelse om att luftintag ska placeras på motsatt sida från transportled.</p> <p>En översiktlig bedömning har genomförts av kommunen inför granskning. Planbeskrivningen kompletteras med information om naturmiljön.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt gällande miljömålen.</p>
---	--

<p>vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.</p> <p>En översiktlig redovisning av för planen relevanta miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötilståndet och planinnehållets förhållande till detta behöver beskrivas.</p> <p><b>Synpunkter enligt annan lagstiftning</b> <i>Upplysning</i></p> <p>Om underjordiska källare/garage planeras som kan innebära bortledning av grundvatten innebär detta en vattenverksamhet som regleras i 11 kap. Bortledning av grundvatten är tillståndspliktigt om det inte är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamhetens inverkan på vattenförhållandena. I det fall åtgärden bedöms vara tillståndspliktig ska samråd utföras i tidigt skede med länsstyrelsen enhet för vattenärenden. Det är verksamhetsutövarens ansvar att göra denna bedömning.</p> <p><b>Behovsbedömning</b></p> <p>Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.</p>	<p>Upplysning om grundvattennivåer samt regler vid bortledning av grundvatten införs i planbeskrivningens genomförande del.</p>
<p><b>Trafikverket</b></p> <p><b>Risk</b></p> <p>Planbeskrivningen nämner att föreslaget område för bostäder är ca 100m från väg 154 och bakom befintlig bebyggelse för småindustri. Enligt Länsstyrelsen policy ska en riskanalys utföras för nyetableringar inom 150m från primär led för farligt gods. Trafikverket anser att Räddningstjänstens eventuella synpunkter på lokalisering och utformning av byggnaden ska inhämtas och beaktas.</p> <p><b>Buller</b></p> <p>Trafikverket kan inte se att bullerfrågan har behandlats i detaljplanen. Från och med den 2 jan 2015 ska beräknade bullervärden vid behov anges i planbeskrivning till detaljplan om det handlar om bostadsbyggnader. Trafikverket anser att en bulleranalys bör tas fram för att försäkra sig om att riktvärdena klaras för bostäder enligt <i>Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader</i> (SFS 2015:216). Utredningen</p>	<p>Synpunkter från räddningstjänsten har inhämtats inför granskning. Planförslaget har justerats enligt räddningstjänstens förslag.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras med ett avsnitt om buller.</p>

<p>bör visa ingångsdata samt beräkna prognos för år 2040.</p> <p><b>Trafikalstring</b></p> <p>Trafikverket vill se siffror på förväntad trafikstring i samband med planen. Trafikverket rekommenderar att man använder sig av trafikstringsverktyget för att få en uppskattning av hur mycket trafik som kommer att genereras. Verktyget finns på trafikverkets hemsida.</p> <p><b>Anslutningar</b></p> <p>Trafikverket anser att anslutningarna är godtagbara, förutsatt att sikten upprätthålls genom att siktröja vegetation, buskage etc. vid behov.</p>	<p>Trafikalstringsanalys med trafikverkets verktyg genomförs inför granskning och resultaten presenteras i granskningshandlingarna.</p>
<p><b>Lantmäteriet</b></p> <p>I plankartan löper en administrativgräns tvärs igenom respektive område för kvartersmark. Denna gräns avgränsar dock inga administrativa bestämmelser att avgränsa, om det inte fattas administrativa bestämmelser i kartan bör gränsen tas bort.</p> <p>I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal/markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13§ 3st PBL, redovisa avtalens huvudsakliga, innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.</p>	<p>Planbestämmelsen för upphävande av strandskydd saknas på kartan. Detta åtgärdas inför granskning.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras med information om avtal. I planbeskrivningen framgår att ett köpeavtal kommer att tecknas. Det är inte aktuellt att teckna exploaterings- eller markanvisningsavtal i denna detaljplan.</p>
<p><b>Vattenfall Eldistribution AB</b></p> <p>Vattenfall har inget att erinra dock är det osäkert läge på kablar och därmed kan U-området i plankartan ha felaktig placering.</p> <p>Vattenfall kommer att komplettera svaret med en inmätningfil för 10 kV-kablarna. Detta kommer att ta några veckor.</p>	<p>U-området i plankartan justeras efter ledningarnas inmätta läge.</p> <p>Det finns även lågspänningsledning inom planområdet. Vissa av dessa kommer inte att skyddas med reservat på kartan utan föreslås flyttas i samband med att området exploateras.</p>
<p><b>Skanova AB</b></p> <p>Skanova Ab har tagit del av rubricerat ärende och vill meddela att det ej finns något att invända mot planförslaget.</p> <p>Skanovas anläggningar är markerade på bifogad lägeskarta. Anläggningarna består av</p>	<p>Ingen erinran.</p>

direktförlagda kablar och angivna lägen är ungefärliga.	
<b>Fastighetsägare Torstorp 1:17</b>  Roligt att det blir nya lägenheter i detta område. Att det blir bättre parkeringsmöjligheter bakom Klockaregården.	Kommunens uppskattar att ni valt att yttra er över planförslaget och att ni ser planförslaget som positivt. Avsikten med planförslaget är att skapa bra bostäder med närhet till både centrum och grönområden. Parkeringsmöjligheter för både tillkommande och befintliga bostäder samordnas inom planområdet. Detta kommer att förtydligas i granskningshandlingen.
<b>Fastighetsägare Torstorp 1:134</b>  Vi anser att byggandet i berörda område vore till skada för vårt hus. Ökande trafik på Strömgatan kommer att bli störande då vi kommer att få denna trafik utanför vår tomt. Sen att förstöra detta fina parkområde, Thilanderska parken togs från invånarna och nu detta. Nej.	De tomter som ligger utmed Strömgatan är idag bebyggda. Förändringen som planförslaget medför är att den högsta tillåtna byggnadshöjden ändras till 9 meter, vilket innebär att 2,5–3 våningshus tillåts. Trafikmängden bedöms öka då antalet boende i området blir fler, men ökningen bedöms inte vara så stor att det kommer att medföra betydande störningar för de boende.  Detaljplanen möjliggör bebyggelse i den sydvästra delen av planområdet. Ett stort område närmast mot Ätran kommer att kvarstå som park och fortsatt vara tillgängligt för allmänheten. I detaljplanen har området fått användningsbestämmelsen PARK.
<b>Fastighetsägare Torstorp 1:138</b>  Varför inte anordna ett informationsmöte där frågor också kunde besvaras.	Kommunen har valt att inte anordna samrådsmöte i detta planärende då man har bedömt att information via kommunens anslagstavla, hemsida och utsända samrådshandlingar till sakägare kommer att nå samtliga berörda. Det går också bra att kontakta kommunens kontaktperson för att ställa frågor under arbetets gång.
<b>Fastighetsägare Torstorp 1:66</b>  Jag tycker inte att det är lämpligt av flera skäl att bygga i denna park.  1. Enligt mina uppgifter är denna park flyttad som ett arv från den platsen som Svenljunga kommunhus ligger i dag. Jag vill ha ut uppgifterna på detta arv från Thilander så jag kan läsa på om detta arv.  2. Det har även varit en avstjälningsplats för närliggande industri där jag själv har sett diverse oljefat, batterier, eternit, motorer	1. I planbeskrivningen under rubriken <i>Park, allmän platsmark</i> finns en kort historik kring parken.  2. Kommunen har efter samrådet genomfört en översiktlig miljöteknisk undersökning av marken inom planområdet. Undersökningen visade att det finns föroreningar på vissa platser inom



<p>och järnskrot grävts ner och täckts med flera meter med fyllnadsmassor. Så det skulle vara katastrof om man börjar ta markprover på detta område och skulle råka borra i dessa oljefat. Istället skulle hela området behöva grävas upp och saneras, och göra en sortering på gammalt skrot och skräp. Så jag tycker det är bättre att detta skrot får ligga i fred både kostnad och miljömässigt.</p> <p>3. Det skulle inte passa in med höga hyreshus i området, med låga hus och villor och att tillgång till ett grönområde för äldreboendet och fastigheterna i området skulle försämrats. Även för att locka nya till kommunen. Priserna på fastigheterna kommer sannolikt att sjunka.</p> <p>4. Kommunen har redan iordningställt stora områden i tätorten för byggnation det vore mycket bättre att använda dem t.ex. gamla snickeriet, svedjan.</p>	<p>området. Kommunen kommer därför att ställa krav på att marken på dessa platser ska saneras innan byggnation får ske.</p> <p>Uppgifter från undersökningen redovisas i planbeskrivningen under rubriken <i>markförorening</i>.</p> <p>3. Det kommer fortsatt finnas tillgång till grönområde genom grönstråk mellan gatumarken och parkområdet. Den nya bebyggelsen som blir i anslutning till äldreboendet kan uppföras i högst 5 våningar och för bebyggelsen vid Strömvägen föreslås 3 våningar, vilket möjliggör att ytterligare en våning byggs på de befintliga byggnaderna. Den föreslagna bebyggelsen är högre än den befintliga. Dock är området redan idag bebyggt med varierande byggnader och både en- och flerbostadshus.</p> <p>4. Det finns ett behov av nya bostäder för äldre i Svenljunga. Kommunen har valt att upprätta ett förslag till bostäder i aktuellt område eftersom det ligger med närhet till ett äldreboende och därför har goda möjligheter att kunna samordna service för de äldre. Närheten till parkområdet ger också förutsättningar till ett attraktivt boende för både äldre och yngre.</p>
<p><b>Internremisser</b></p>	<p><b>Kommentarer</b></p>
<p><b>Miljöhandläggare</b></p> <p>I planbeskrivningen beskrivs en "öppen dagvattenlösning" (s.12). Det är otydligt vad som menas med det.</p> <p>Kan detaljplan reglera materialval som används? Till lektyor vore det bra med miljövänliga material används då t.ex. "fallmattor" smular sönder/vittrar och riskerar då att hamna i Åtran.</p>	<p>En öppen dagvattenlösning kan vara en damm, regnrabatt eller annan lösning där alltid eller ibland finns en vattenspegel. Detta förtydligas i planbeskrivningen inför granskning.</p> <p>Materialval för lekplatser går inte att reglera i detaljplan. Det är kommunens ansvar att vid upphandling ställa krav på material och utformning av lekplatsen.</p>

<b>Gatu- och fritidsenheten</b>  Gatu- och fritidsenheten vill att planförslaget ger möjlighet till en eventuell framtida gång och cykelbro över Åtran.	Användningen park innefattar bland annat gång- och cykelvägar som komplement till användningen och behöver inte redovisas som egenskapsbestämmelser på plankartan. Planförslaget inrymmer därför möjligheten att i framtiden anlägga en gång- och cykelbro över Åtran. Eftersom placeringen av en gång- och cykelbro ännu inte utrett regleras inte placeringen i plankartan.
---	---

## Sammanfattning av revideringar som resultat av inkomna yttranden

Följande utredningar upprättas inför granskning:

- Dagvatten-, skyfall- och översvämningsutredning, Sweco, daterad 2020-03-24
- PM geoteknik, detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning, ÅF, daterad 2019-11-15
- Markteknisk undersökningsrapport/ geoteknik, detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning, ÅF, daterad 2019-11-15
- Översiktlig miljöteknisk undersökning, Structor, daterad 2018-10-26
- PM Geoteknik, Tyréns, daterad 2019-01-08
- MUR Markteknisk undersökningsrapport, Tyréns, daterad 2019-01-08
- Mini-naturvärdesinventering, daterad 2019-04-08

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

### Planbeskrivning:

- Redovisning av resultat från detaljerad kartering över översvämningsrisken.
- Kompletteras med uppgifter från den översiktliga miljötekniska undersökningen.
- Kompletteras med ett avsnitt om buller.
- Kompletteras med uppgifter från den översiktliga geotekniska undersökningen och den detaljerade geotekniska stabilitetsutredningen.
- Kompletteras med uppgifter gällande miljö kvalitetsnormer för vatten samt åtgärder för att minska påverkan på vattenkvaliteten i Åtran.
- Text om strandskydd omarbetas och kompletteras med information om skäl till upphävande enligt LIS.
- Text under rubriken naturvärdesinventering kompletteras.
- Kompletteras med text gällande miljömålen.
- Text om grundvattennivåer samt regler vid bortledning av grundvatten införs i planbeskrivningen.
- Kompletteras med uppgifter från trafikallsträng.
- Kompletteras med att ett köpeavtal kommer att tecknas, samt att exploaterings- eller markanvisningsavtal inte avses tecknas i denna detaljplan.
- Text om parkeringsbehov och parkeringslösning införs i planbeskrivningen.
- Förtydligande om vad som avses med öppen dagvattenlösning.

---

Plankarta:

- Bestämmelse om att startbesked inte beviljas innan marken är sanerad införs.
- Bestämmelse om att luftintag ska placeras på motsatt sida om transportled för farligt gods införs.
- Bestämmelse gällande strandskydd förtydligas.
- U-område justeras efter ledningarnas inmätta läge.

## **Berörda som inte fått sina synpunkter tillgodosedda**

Fastighetsägare Torstorp 1:134, Fastighetsägare Torstorp 1:66

---

Julia Lindahl  
Samhällsstrateg  
Miljö- och byggenheten  
Svenljunga, 2020-09-25

Diana Lindström  
Planarkitekt. Metria AB