



SVENLJUNGA
KOMMUN

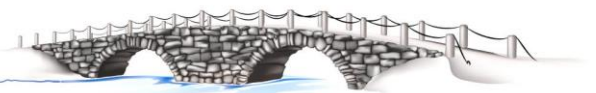
Detaljplan för Svenljunga 5:474 m.fl. Blåkläder

Svenljunga kommun, Västra Götalands län

planbeskrivning
laga krafthandling
standardförfarande

.....
Samhällsbyggnadsnämnden

Dnr: SBF-2017-176



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata	3
Markägförhållanden, servitut och annan upplåtelse samt gränskvalité	4
Servitut	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer	4
Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken samt miljöbedömning	5
Förutsättningar och förändringar	6
Naturliga förutsättningar	6
Fornlämningar och byggnadsminnen	6
Bebyggelseområden	6
Friytor	7
Gator och trafik.....	7
Teknisk försörjning	8
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Ekonomiska frågor	10
Tekniska frågor	10
Medverkande tjänstemän	11

Planbeskrivning

Handlingar

Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser daterad 2018-07-03

Planbeskrivning daterad 2018-07-03

Behovsbedömning daterad 2017-11-15

Grundkarta daterad 2017-10-05

Fastighetsförteckning daterad 2017-10-18

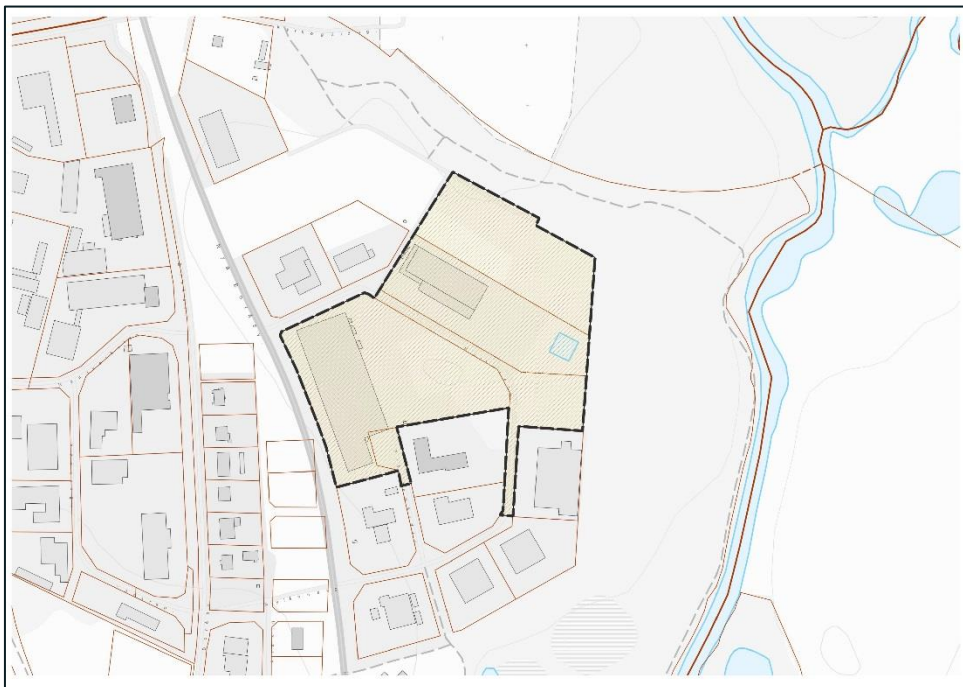
Planens syfte och huvuddrag

Ab Blåkläder har förvärvat en närliggande fastighet för att utöka sin verksamhet genom att bygga samman befintliga industrilokaler. Mellan de båda fastigheterna går idag en gata som är planlagd som allmän plats. Svenljunga kommun avser att sälja den del av lokalgatan som idag skiljer fastigheterna åt, och gatumarken ska därför planläggas som industriändamål.

Syftet med planen är att möjliggöra en utökning av befintliga industrilokaler samt möjliggöra en ny fastighetsbildning.

Plandata

Planområdet ligger strax norr om Svenljunga tätort och ingår i ett större område för industriverksamheter. Planområdet är ca 51 000 m² stort.



Lokaliseringskarta

Markägoförhållanden, servitut och annan upplåtelse

Fastighetsägare för berörda fastigheter är:

Svenljunga 5:474	AB Blåkläder
Svenljunga 5:476	AB Blåkläder
Svenljunga 5:399	Svenljunga kommun

Servitut

Belastar: Svenljunga 5:474 Till förmån för: Vattenfall Eldistribution AB	Avtalsservitut Transformatorstation
Belastar: Svenljunga 5:474 Till förmån för: Vattenfall Eldistribution AB	Avtalsservitut Kraftledning
Belastar: Svenljunga 5:474 Till förmån för: Svenljunga kommun	Ledningsrätt Vatten och avlopp
Belastar: Svenljunga 5:474, Svenljunga 5:399 Till förmån för: Solör Bioenergi Egendom Svenljunga AB	Ledningsrätt Fjärrvärme

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Den gällande översiktsplanen är antagen 1994 och aktualiserad 1998 samt 2003. Området är kategoriserat som "Tätorter och annan samlad bebyggelse" tillsammans med resten av centralorten och planområdet anges som befintligt verksamhetsområde. I översiktsplanen finns det även en rekommendation att ta fram en fördjupad översiktsplan över Svenljunga tätort.

I den fördjupade översiktsplanen från 2007 är området planerat för industri. Planförslaget föreslår en utveckling som är i linje med både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden, angränsande planer

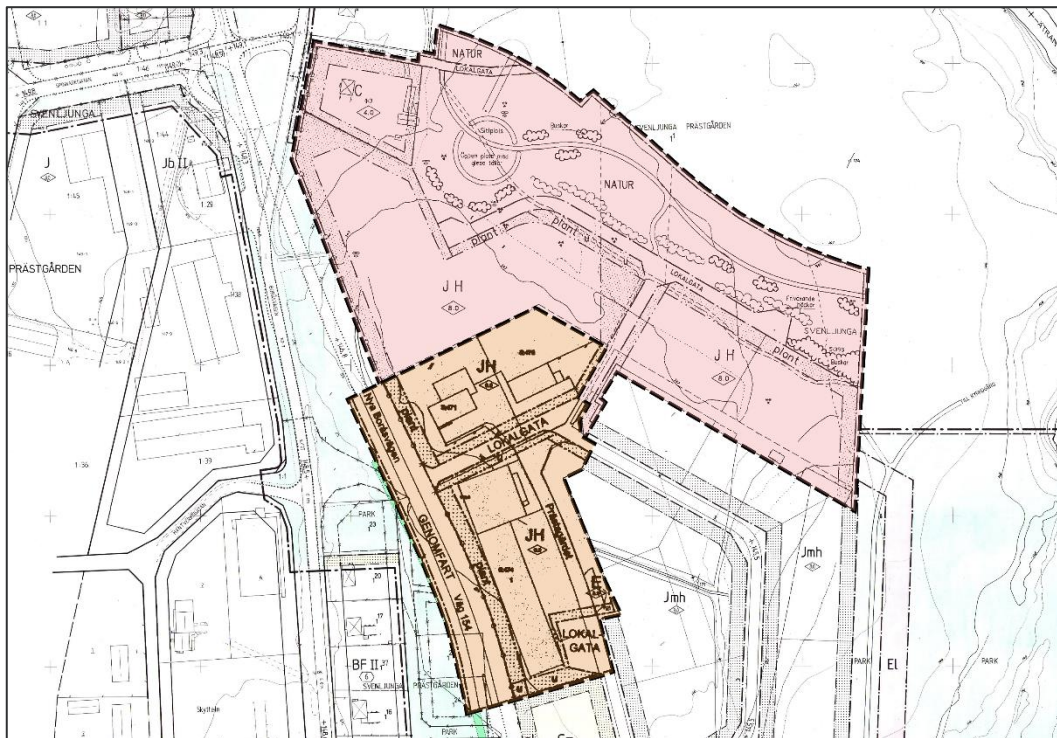
För planområdet gäller sedan tidigare huvudsakligen plan SPL 15-SVS-131 som medger markanvändningen "Jmh – Småindustri samt i vissa fall handel" på den del av det föreslagna planområdet som idag tillhör fastigheten Svenljunga 5:474. Här medges en byggnadshöjd på 8,0 m på de delar som inte omfattas utav prickmark. Detta ger en byggrätt på delar av 5:474 som i dagsläget är outnyttjad. De delar av Nylännesgatan som planförslaget berör är planlagda som "Allmän Plats – Gata eller torg".

SPL 15-SVS-131 överlappas av två planer antagna vid ett senare årtal, DP 1465-P52 (antagen 2003) samt DP 1465-P41 (antagen 2005).

DP 1464-P52 berör de nordväst – och östra kanterna av fastigheten 5:476 och plockar bort den prickmark som fanns i fastighetens nordöstra kant. DP 1465-P41 förändrar gatustrukturen från den ursprungliga planen genom att Prästagärdet förkortades och får

en vändplan i sin norra ände istället för att tvärs genom 5:474. Detta för att möjliggöra att en expansion av Blåkläders lokaler över dåvarande gatumark. För de delar av området som tidigare var planlagda som "Jmh" ändras till JH – Industri, handel.

DP 1465-P52 medger dessutom möjlig expansion av industriområdet norrut men detta har ännu inte genomförts.



Överlappning av gällande detaljplaner

Bakgrund: SPL 15-SVS-131

-  DP 1465-P41
-  DP 1465-P52

Förenlighet med Översiktsplanen och Miljöbalken samt miljöbedömning

Planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet handläggs med standardförfarande enligt gällande lagstiftning.

En behovsbedömning enligt Miljöbalken 6 kap. 11 § och Plan- och bygglagen 5 kap. 18 § har upprättats. Med utgångspunkt från ovanstående gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan medföra någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

Förutsättningar och förändringar

Naturliga förutsättningar

Naturmiljö

Inom 5:476 samt 5:399 finns det i dagsläget ett litet skogsparti i fastigheternas sydöstra kant. Området är vildvuxet med huvudsakligen mindre björkträd. I planförslaget planläggs detta område som J – industri.

Grundvattenförekomst, miljö kvalitetsnorm

Planområdet ligger inom Svenljunga grundvattenförekomst som är en sand- och grusförekomst med mycket goda uttagsmöjligheter. Den kemiska och kvalitativa statusen är god. Grundvattenförekomsten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och dagvattnet kommer huvudsakligen att avledas till det kommunala VA-nätet. Planförslaget medför mer hårdgjord yta och således mindre naturlig infiltration än i dagsläget. Ingen ny typ av verksamhet tillkommer utan endast en utökning av den befintliga verksamheten. Ett genomförande av planen kommer troligen inte bidra till en ökad risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids eller att statusen försämras.

Ytvatten, miljö kvalitetsnorm

Ätran från Svenljunga till sammanflöde med Assman bedöms ha måttlig ekologisk status, miljöproblemen orsakas av vandringshinder och att vattendraget saknar naturliga livsmiljöer i strandzonen. Vattenförekomsten är inte klassad vad det gäller bottenfauna eller kemisk status om man bortser från överallt överskridande ämnen. Det finns risk att vattenförekomsten är förorenad på grund av äldre tiders industrier inom garveri i tätorten. Kommunen har gjort bedömning att MKN för vatten inte kommer att påverkas då ytvattnet från planområdet leds via det kommunala dagvattennätet till två dammar, en mindre inom planområdet och en större utanför planområdet. Dessa dammar leds sedan vidare till recipienten Ätran. Dammarna är utrustade med vattenlås som förhindrar att utsläpp förs vidare till recipient.

Geotekniska förhållanden

Stora delar av området är idag bebyggt eller består av hårdgjord yta. Utöver detta finns ett mindre skogsområde samt en större grusbelagd yta. Området är nästan helt plant. Enligt SGU:s karteringar är jordarten isälvssediment, sand.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Det finns inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen inom eller i närheten av det föreslagna planområdet.

Bebyggelseområden

Planområdet inkluderar en industrilokal på fastigheterna Svenljunga 5:474 samt Svenljunga 5:476. Svenljunga 5:476 tillhörde tidigare ett företag som tillverkade och sålde läderprodukter. Blåkläder har nu förvärvat denna lokal för att utöka sin verksamhet. I direkt anslutning på fastigheten Svenljunga 5:474 ligger Blåkläders industri- och kontorslokal. I det närliggande området finns det ett flertal industrilokaler av varierande karaktär. Den södra delen av Nylännesgatan som ingår i planområdet fungerar som tillfart till Shepherd of Sweden AB på fastigheten Svenljunga 5:489.

Planförslaget

Majoriteten av planområdet planläggs som J – Industri för att tillåta en utökning av Blåkläders lokaler. Det som tidigare var planlagt som allmän plats för gata planläggs här istället för kvartersmark för industri och möjliggör således även en fastighetsreglering för att tillåta att delar av Svenljunga 5:399 överförs till Svenljunga 5:474 samt Svenljunga 5:489.

J – Industri. Stora delar av planområdet planläggs för industri för att möjliggöra en utökning av Blåkläders verksamhet. På detta område sätts en byggnadshöjd på 12 meter. Byggrätten begränsas av markreservat för allmännyttiga ledningar längs med Nya Boråsvägen samt i planområdets mitt. För den befintliga byggnaden på Svenljunga 5:474 regleras byggnadshöjden till 8 meter vilket överensstämmer med dess utformning i dagsläget.

E₁ – Transformatorstation. Kring den befintliga transformatorstationen i det sydöstra planområdet planläggs ett ca 8 x 8 meter stort område för att säkra denna funktion. Placering för en ny transformatorstation planläggs öster om Nylännesgatan.

GATA – I den södra delen av planområdet finns det idag en vändplats. I planområdets norra del, längs Energigatan finns idag en gata samt vändplats. I planförslaget planläggs båda dessa ytor som GATA för att bibehålla de befintliga funktionerna.

Friytor

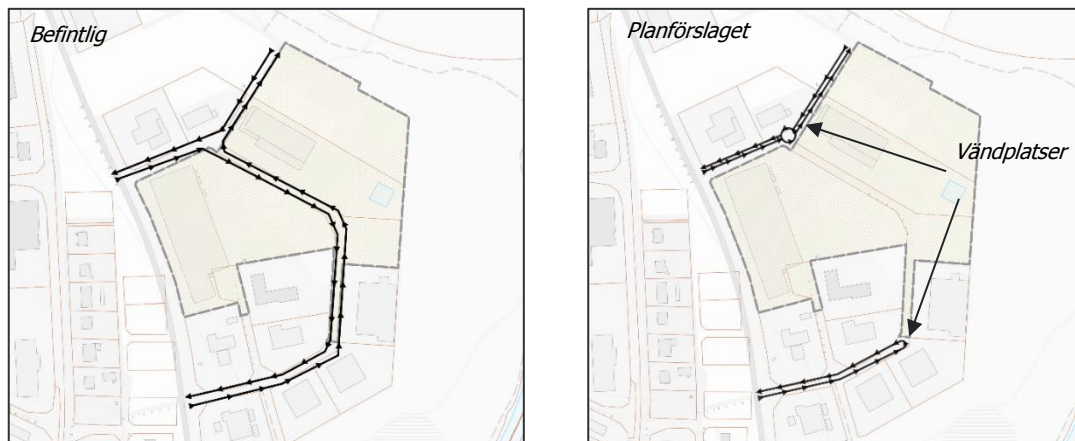
Vattenområden

Planförslaget innefattar inte någon påverkan på vattenområden. Närmsta vattenområde är Ätran som ligger drygt 250 meter från det föreslagna planområdets gräns.

Gator och trafik

Planområdet är placerat öster om Nya Boråsvägen (Väg 154) och berör direkt Nylännesgatan. Söder om planområdet ligger Prästagärdet vilken som är tillfart till Blåkläders parkering. Den tunga trafiken till och från Blåkläder angör via den norra delen av Nylännesgatan. Nya Boråsvägen är en av de huvudsakliga vägarna genom Svenljunga tätort och är rekommenderad primär transportled för farligt gods. I norr angränsar planområdet till Energigatan som är en lokalgata som endast försörjer industriområdet.

I planförslaget delas Nylännesgatan upp i två delar för att möjliggöra en utökning av Blåkläders lokaler. Delen av gatan mellan fastigheterna Svenljunga 5:474 och Svenljunga 5:476 planläggs som kvartersmark för industri. Delen av Nylännesgatan utanför fastigheten 5:489 planläggs även den som industri. En utökning av verksamheten i området kan komma att medföra en viss ökning av den tunga trafiken till och från Blåkläder. För tillfället har verksamhet cirka 160 anställda och kring 20 lastbilstransporter per dag. En trafikutredning har gjorts av Tyréns med syftet att bedöma påverkan på det statliga vägnätet som planen kan väntas medföra. Utredningen visar att det finns god kapacitetsmarginal i systemet och att utbyggnaden som planen medför inte bedöms medföra konsekvenser som kräver särskilda åtgärder. Trafikutredningen bedömer att det idag inte finns några uppenbara trafiksäkerhetsproblemäven och att trafiksäkerhetsläget inte heller framöver kommer utgöra något problem som en konsekvens av planens genomförande.



Förändrat trafikflöde

Parkering, angöring och utfart

Parkering till Blåkläder kommer inrymmas inom fastigheterna Svenljunga 5:474 och Svenljunga 5:476 för att tillgodose Blåkläders behov. Detta får dock ingen specifik användning i planen utan inryms under användningen för J-industri.

Tillfart till 5:474 och 5:476 kommer som en konsekvens av planförslaget ske via den norra korsningen mellan Nya Boråsvägen och Nylännesgatan. Tillfart till 5:489 och övriga fastigheter söder om planområdet kommer ske via södra korsningen mellan Nylännesgatan och Nya Boråsvägen. Norra delen av planområdet kan även angöras via Energigatan.

Gång och cykeltrafik

Nya Boråsvägen samt Nylännesgatan saknar både gång eller cykelväg. Eventuella fotgängare eller cyklister får således röra sig längs med bilvägen. Vid södra änden av Prästgårdet finns det en gång- och cykelvägen som leder in till de centrala delarna av tätorten. Eventuell cykel- och gångtrafik längs med Nylännesgatan kommer likt biltrafiken att stängas av i som en konsekvens av planförslaget.

Risker

Planområdet ligger nära Väg 154 som är rekommenderad trafikled för farligt gods. Planförslaget medger dock ingen bebyggelse närmare vägen än som redan är ianspråktaget av Blåkläders befintliga lokaler. Utmed väg 154 planläggs prickmark för att säkerställa att ingen mer bebyggelse uppstår nära vägen. Byggnader som har fasad mot Väg 154 bör ha avstängningsbara ventiler och utrymningsvägar. Detta hanteras dock i bygglovsskedet.

Ökad verksamhet i området kan leda till ökad belastning på väg 154. De verksamheter som berörs innehåller dock inte större mängder farligt gods. Ingen ny typ av verksamhet tillkommer. Planförslaget antas inte medföra några ökade risker. Det finns inga kända eller misstänkta föroreningar inom planområdet.

Teknisk försörjning

Längs med Nylännesgatan finns det 10 kV kraftledning som går under mark. Vattenfall Eldistribution AB är ledningsägare. I planförslaget planläggs detta som u₁ markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar samt prickmark. Det finns även ledningar för fjärrvärme inom planområdet. Även dessa täcks av u₁-området.

Längs med Blåkläders befintliga lokaler har det tidigare funnits ledningar för VA som i äldre planer planlagts som ett u-område. Dessa ledningar har nu flyttats för att möjliggöra en expansion av Blåkläders verksamhet. Ledningarna ligger nu istället mellan Blåkläder och väg 154. Detta område planläggs som u₁ – markreservat för allmännyttiga ledningar samt med prickmark. Inom området planläggs två olika E₁-områden för transformatorstationer.

Dagvatten

Området ligger inom det allmänna verksamhetsområdet för vatten- och avlopp. Planområdet inrymmer flertalet dagvattenbrunnar och är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dessa dammar redovisas under rubriken "Ytvatten, miljökvalitetsnorm".

Planförslaget medför mer hårdgjord yta och att dagvatten inte längre kommer kunna infiltreras till samma grad. Mängden förorenat dagvatten som kommer behöva ledas till det kommunala VA-nätet kommer således öka. Det befintliga dagvattennätet har nyligen förbättrats för att kunna hantera större vattenmängder och planförslaget bedöms inte utgöra något problem. Detta leder dock till att mindre dagvatten kommer infiltreras naturligt och återförs till grundvattnet. De nya byggrätterna som ges inom planområdet begränsas till max 70% hårdgjord yta för att möjliggöra naturlig infiltration och på så sätt utnyttja denna ekosystemtjänst.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet påbörjades under hösten 2017 och kommer att slutföras under 2018.

Samråd	nov 2017
Granskning	mar 2018
Antagning	maj 2018
Laga kraft	juli 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser i plan- och bygglagens mening. Den enskilde fastighetsägaren ansvarar för kvartersmarken.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering

Syftet med planen var att möjliggöra en ny fastighetsindelning. Detaljplanen reglerar inte fastighetsindelningen men för fortsatt arbete ges följande rekommendationer:

Delar av Svenljunga 5:399 övergår till Svenljunga 5:474 samt Svenljunga 5:489. Kommunen tar initiativ till att söka fastighetsregleringen, vilken bekostas av fastighetsägarna till 5:474 samt 5:489 (se ekonomiska frågor).

Kvarvarande Svenljunga 5:476 rekommenderas slås samman med Svenljunga 5:474. Rekommendationerna redovisas i kartbilden på nästkommande sida.

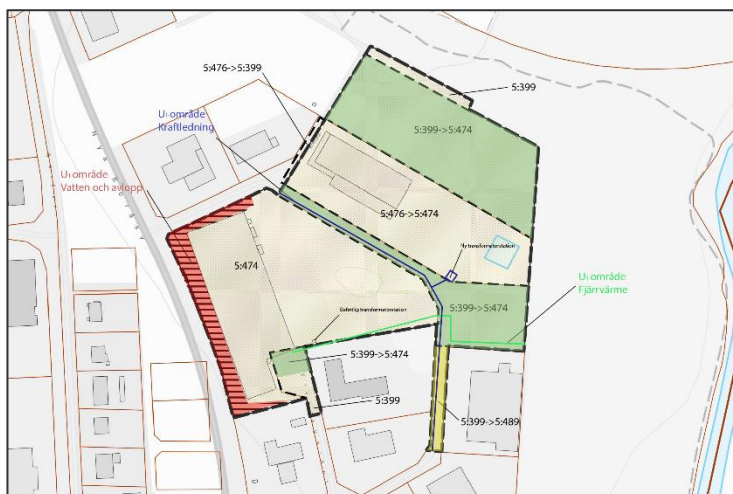
Delar av fastigheten Svenljunga 5:476 sträcker sig i dagsläget på vägområdet som i övrigt ligger på 5:399. Därför föreslås att delar av 5:476 införlivas i Svenljunga 5:399. Detta område är sedan tidigare planlagd som Allmän plats - LOKALGATA i DP 1465-P52. På grund av att markanvändningen inte förändras så innefattas detta området inte i planförslaget.

Rekommendationerna redovisas i kartbilden på nästkommande sida.

Servitut och markreservat

Då VA-ledningarna öster om Blåkläders befintliga byggnad har flyttats fyller denna ledningsrätt inte någon funktion och bör anpassas till ledningarnas nya dragning. Den onyttiga ledningsrätt har rättighetsbeteckning 1465-350.1. Ledningarnas nya dragning tillgodoses i plan med ett markreservat för allmännyttiga ledningar. Förmånstagaren, i det här fallet kommunen rekommenderas att ansöka om lantmäteriförrättning för ledningsrätt.

Nya servitut behöver upprättas för den tillkommande transformatorstationen öster om Nylännesgatan samt dess anslutande ledningar. Förmånstagaren att ansöka om lantmäteriförrättning för ledningsrätt.



Föreslagen fastighetsreglering och marköverföring

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren för 5:474, 5:476 avser att köpa delar av 5:399 (grön markering i illustrationen ovan) och bekostar framtagandet för detaljplan samt fastighetsreglering. Fastighetsägaren för Svenljunga 5:489 avser att köpa en annan del av Svenljunga 5:399 (gul markering) och bekostar fastighetsregleringen för detta.

Tekniska frågor

Planförslaget är inte av sådan art att några speciella tekniska utredningar behöver upprättas.

Medverkande tjänstemän

Ett flertal tjänstemän inom Svenljunga kommun har medverkat i arbetet med sina respektive specialiskunskaper. Arbetet har sammanställts av planarkitekt Viktor Ljungström Metria AB i samråd med Julia Lindahl, planarkitekt.

Julia Lindahl
Planarkitekt
Miljö- och byggenheten
Svenljunga, 2018-07-03