

**DETALJPLAN FÖR
BOSTÄDER I SANDSJÖN
SVENLJUNGA KOMMUN**

PLANBESKRIVNING



2008-11-17

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER I SANDSJÖN SVENLJUNGA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att pröva möjligheten att exploatera området norr om Lysjön med bostäder. Totalt avser det en exploatering med cirka 60 friliggande enbostadshus med en god anpassning till terrängen. Av de cirka 60 fastigheter som tillskapas är 12 stycken redan bebyggda och 50 nya. I samband med förtätningen skapas utrymme för en förbättring av avloppssystemet i området vilket gör att Lysjön kan få en bättre vattenkvalitet.

INNEHÅLL

Planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Gestaltungsprogram (bilaga till planbeskrivningen)
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Illustrationskarta
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Förteckning över samrådskrets
- Utställningsutlåtande
- Program (finns på Samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Dagvattenutredning Sandsjön Svenljunga kommun, Tyréns, 2008-09-17. (finns på Samhällsbyggnadsförvaltningen)

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen tillhör planbeskrivning, gestaltungsprogram, illustrationskarta och genomförandebeskrivning. De synpunkter som framkom under samrådet har i möjligaste mån beaktats. Efter utställningen kommer ett utställningsutlåtande över inkomna synpunkter att författas och biläggas handlingarna.

Planbeskrivningen ska underlätta förståelsen av planförslaget och dess innebörd samt redovisa de förutsättningar och syften planen har. Den har ingen egen rättsverkan; avsikten är att den ska vara vägledande vid uttolkningen av planen. För genomförandebeskrivningen gäller på motsvarande sätt att den inte har någon egen rättsverkan. Som en bilaga till planbeskrivningen har ett gestaltungsprogram tagits fram för att förtydliga riktlinjer och råd för utformningsfrågorna. Programmet har samma status som beskrivningen och ska följas vid bygglovsprövning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge

Planområdet är beläget inom Sandsjön i norra delen av Svenljunga kommun, precis vid gränsen till Borås kommun. Sandsjön ligger mellan Riksväg 27 (Rv 27) och sjön Lysjön, cirka 4 respektive 5 km från tätorterna Hillared och Sexdrega.

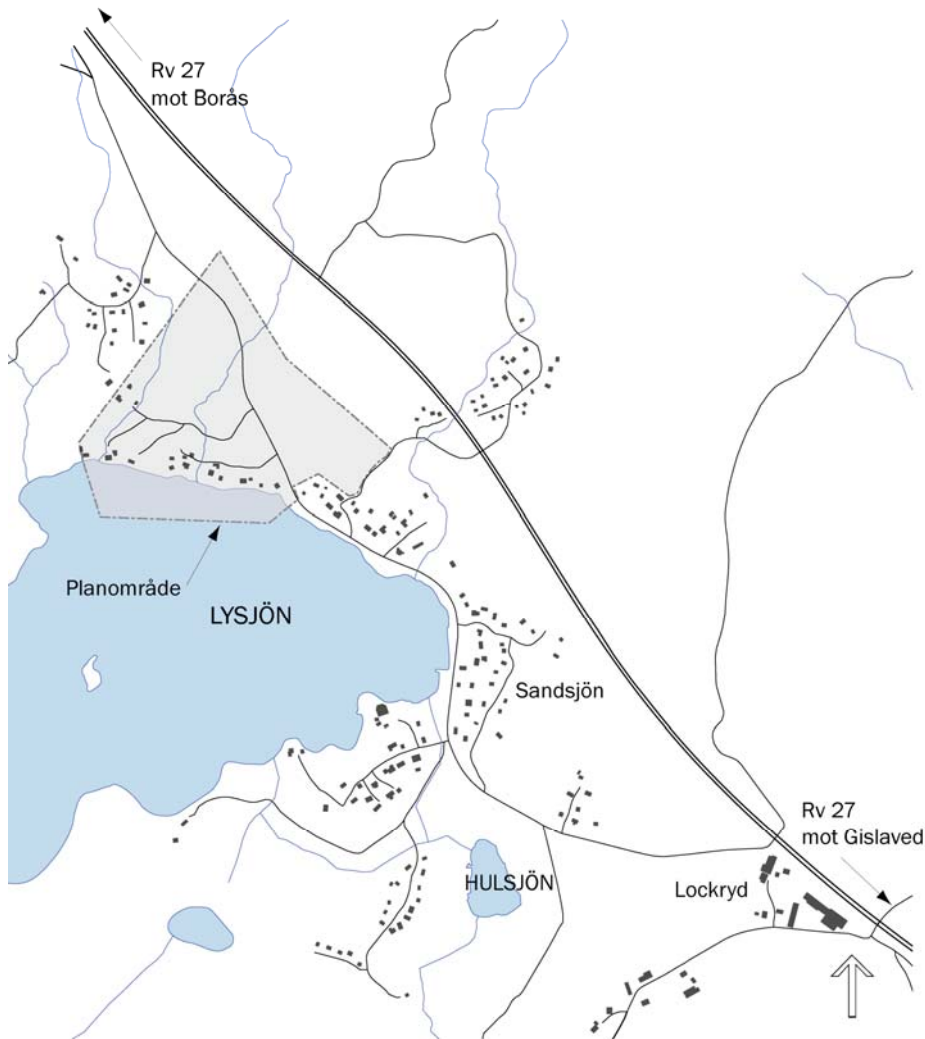


Bild 1. Orienteringskarta över planområdet och dess omgivningar.

Areal och markägförhållanden

Planområdet är drygt 17 hektar. Av detta är cirka 2,3 hektar vatten och 14,7 hektar land.

Planområdet är beläget inom fastigheten Slätthult 1:1. Kommunen har köpt planområdet och förväntningen har inletts och beräknas vara klar under hösten. Kommunen avser att stycka av tomter och sälja för bostadsändamål. Ett drygt tiotal hus med tillhörande byggnader står på ofri grund inom området.

Gällande planer

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för kommunen antogs av kommunfullmäktige 1994-04-11. En aktualitetsförklaring av översiktsplanen antogs 1998 och en ny aktualisering antogs 2004-02-09.

I översiktsplanen anges Sandsjön som område för samlad bebyggelse. Översiktsplanen anger att det inom kommunen sker en viss omvandling av boendet i fritidsområden till permanentboende. Kommunen är positiv till en sådan omvandling under förutsättning att de lokala förhållandena är lämpliga.

I översiktsplanen anges att det bedöms lämpligt att planmässigt behandla bebyggelseområdena och de ekologiskt känsliga områdena i samband med riksintresseområdet för naturvård (N49) som täcker Lysjön.

I översiktsplanen uttrycks ett antal rekommendationer för området runt Lysjön.

- Ytterligare belastning på vattnet i form av avloppsutsläpp, dikningar mm undviks inom avrinningsområdet.
- Ny bebyggelse prövas restriktivt. Mindre tillbyggnader, som inte påverkar VA-förhållandena kan medgivas. Områdesbestämmelser bör upprättas för de känsligaste delarna.
- Bostadsbebyggelse prövas restriktivt inom cirka 150 meter från Rv 27.

Trycket på att exploatera områden i anslutning till Lysjön med fritidsbebyggelse kan medföra konflikter mellan friluftsliv och naturvård. Kommunen ökar tydligheten mellan konflikterna genom att pröva exploateringen i program och detaljplan samt hoppas därigenom att hantera konflikterna på ett operativt sätt.

Program

Ett program för området har upprättats och godkänts av kommunen under december 2006. Planområdet ingår som ett delområde i nämnda program. Programmet utgör underlag till den fortsatta planeringen och stämmer överens med översiktsplanen.

Detaljplaner

Inom planområdet finns ingen gällande detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har i beslut gett i uppdrag att upprätta en detaljplan för bostäder mm inom fastigheten Slätthult 1:1, Sandsjön, i Svenljunga kommun.

Bestämmelser i miljöbalken

Område av riksintresse för naturvården (3 kap. 6 § miljöbalken)

Lysjön är av riksintresse för naturvården. Sjön är mindre påverkad, har en hög biologisk funktion och den besitter vissa raritetsvärden.

Område av riksintresse för kommunikation (3 kap. 8 § miljöbalken)

Rv 27, som är av riksintresse, är i nära anslutning till planområdet. Inom cirka 150 meter från Rv 27 prövas bostadsbebyggelse restriktivt enligt gällande Översiktsplan. Planområdet ligger som närmast cirka 120 m från vägen.

Stora opåverkade områden (3 kap. 2 § miljöbalken)

Borås kommun har i sin översiktplan pekat ut den del av kommunen som angränsar till planområdet som ett stort opåverkat område enligt 3 kap. 2 § miljöbalken. Området innehåller dock bebyg-

gelse alldeles intill planområdet. Svenljunga kommun har inte gjort motsvarande avgränsning i översiktsplanen.

Strandskydd (7 kap. 13-18 § miljöbalken)

Under det första kvartalet 2007 genomfördes ett samråd för planområdet. I samband med det ansökte kommunen om att strandskyddet inom planområdet skulle upphävas. Länsstyrelsen beviljade kommunens anhållan och planområdet saknar därför strandskydd.

Biotopskydd (7 kap. 11 § miljöbalken)

Diken, vilka är biotopskyddade objekt (levnadsmiljöer) enligt Miljöbalken förekommer inom planområdet.

Vattenverksamhet (11 kap. miljöbalken)

I länet råder markavvattningsförbud med stöd av Miljöbalken. Dispens kan ges av länsstyrelsen om det finns särskilda skäl.

Mark och vegetation

Planområdet består till stor del av ett kalhygge och viss slyvegetation. Tidigare fanns en blandning av tall och björk men all vegetation avverkades under försommaren 2008. En mindre del av Lysjön ingår i planområdet. Marken är relativt kuperad inom planområdet och sluttar från cirka 185 meter över havet längst i norr till cirka 164,5 meter vid Lysjöns vattenyta.



Bild 2. Flygbild tagen på planområdet från söder innan avverkningen väster om Gamla landsvägen är genomförd. Öster om vägen är vegetationen avverkad sedan tidigare.

Vattenområden

Lysjön är en oligotrof (närlingsfattig) sjö med en areal på 1,4 km² och ett största djup på 20,8 meter. Lysjön är av riksintresse för naturvården och bedöms inneha särskilt höga naturvärden, klass I, enligt länsstyrelsens Naturvårdsprogram för sjöar och vattendrag i Älvsborgs län. Sjön betecknas som mindre påverkad, vilket bland annat avspeglas i förekomst av renvattenkrävande arter av blågrönalger. Sjön har en mycket hög biologisk funktion och innehar vissa raritetsvärden. Flodpärlmusslan förekommer liksom flertalet fiskarter.

Lysjön är av regionalt intresse för fritidsfisket.

Geotekniska förhållanden

Topografiskt är området beläget i en sluttning med huvudsaklig riktning söderut mot sjön Lysjön. Närmast sjön är markytan relativt flack för att 30-40 meter från strandkanten stiga relativt brant innan den efter ytterligare cirka 50 meter åter blir flackare. Terrängen är kullig med mer eller mindre påtagliga höjder som reser sig upp till cirka 9 meter över omgivande terräng. Maximal höjdskillnad är cirka 23 meter från sjöns yta till högsta punkten inom området.

Den dominerande jordarten inom området är morän. Utifrån de ytobservationer som gjordes vid karteringstillfället bedöms moränen variera mellan ”mycket blockig morän” och en ”blockmorän” (SGF, 1984).

Områden med organiska jordarter (torv) har påträffats i lågpunkter samt partier med flackare terräng. Dessa organiska jordarters mäktighet understiger generellt cirka 70-80 cm djup. Dock finns det vissa områden med organisk jord av större mäktighet; framför allt inom undersökningsområdets norra del sydväst om lokalvägen samt inom ett central beläget område. Det organiska lagrets mäktighet har i dessa delområden inte kunnat bestämmas, men överstiger 70 cm. I någon punkt har ett tunt lager lera (<5 cm) konstaterats mellanlagra morän och torv.

Markradon

En markradonundersökning, ”Markradonförekomst i Svenljunga kommun”, gjordes av kommunen tillsammans med Göteborgs Universitet 1998. Resultaten visar att höga radonhalter förekommer i de norra delarna av kommunen. Sandsjön har klassats som högriskområde för radon. Sannolikheten för halter över 50 kBq/m³ har bedömts vara 75-100 % i aktuellt område. Eventuell förekomst av radon ska undersökas i samband med den geotekniska undersökningen.

Fornlämningar och kulturhistoria

Det finns ingen registrerad fornlämning inom det aktuella planområdet. En fornlämning (fångstrop) finns cirka 75 m nordost om planområdet.

Det finns inga objekt eller miljöer som anses vara kulturhistoriskt intressanta.

Bebyggelse

Sandsjön har länge fungerat som fritidshusområde och innefattar drygt hundra bebyggda tomter. På senare år har Sandsjön allt mer konverterats från fritidsboende till permanentboende. Husen är relativt stora för att vara fritidshus.

Inom planområdet finns 12 stycken bostadshus. Byggnaderna står på ofri grund och tillhör fastigheten Slätthult 1:1. Av dessa hus ligger 10 stycken i direkt anslutning till Lysjöns strand. Byggnadernas utformning varierar men alla är att betrakta som stugor.

Bebyggelsen i Sandsjön är inte ansluten till det allmänna va-nätet utan vatten tas från enskilda vattentäkter och avloppet går bland annat via infiltration vidare ut i mark och vatten. Situationen medför problem ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt. Förutom infiltrationsanläggningar förekommer även slutna tankar samt mulltoaletter.



Bild 3-5: Exempel från den befintliga fritidsbebyggelsen inom planområdet. Byggnaderna ligger inbäddade i grönska och Lysjön skymtar i bakgrunden.

Service

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. I Hillared, som ligger cirka 4 km åt nordost, finns bland annat låg- och mellanstadieskola och daghem. I Sexdrega, cirka 5 km från Sandsjön, finns bland annat livsmedelsbutik, skola, daghem och servicehus för äldre.

Vårdshus, blomsterhandel och trädgårdsmöbelhandel finns i Lockryd, cirka 1 km från planområdet. Ytterligare handel och annan service planeras och planläggning för detta ändamål pågår i Lockryd.

Arbetsplatser

Närmsta orter med större utbud av arbetsplatser är Borås samt Svenljunga tätort, orter som båda ligger cirka 15 km från Sandsjön. Arbetspendling sker företrädesvis med bil. En framtida utbyggnad av arbetsplatser i Lockryd studeras av kommunen.

Lek och rekreation

I planområdet finns inga anläggningar för lek och rekreation. Lysjön och den omgivande skogen är dock tillräckliga för att locka och inspirera till utomhusvistelse.

Cirka 500 m söder om planområdet inom Sandsjön finns en samlingslokal med dansbana och en fotbollsplan. I övrigt används Lysjön för bad, fiske och båtliv.

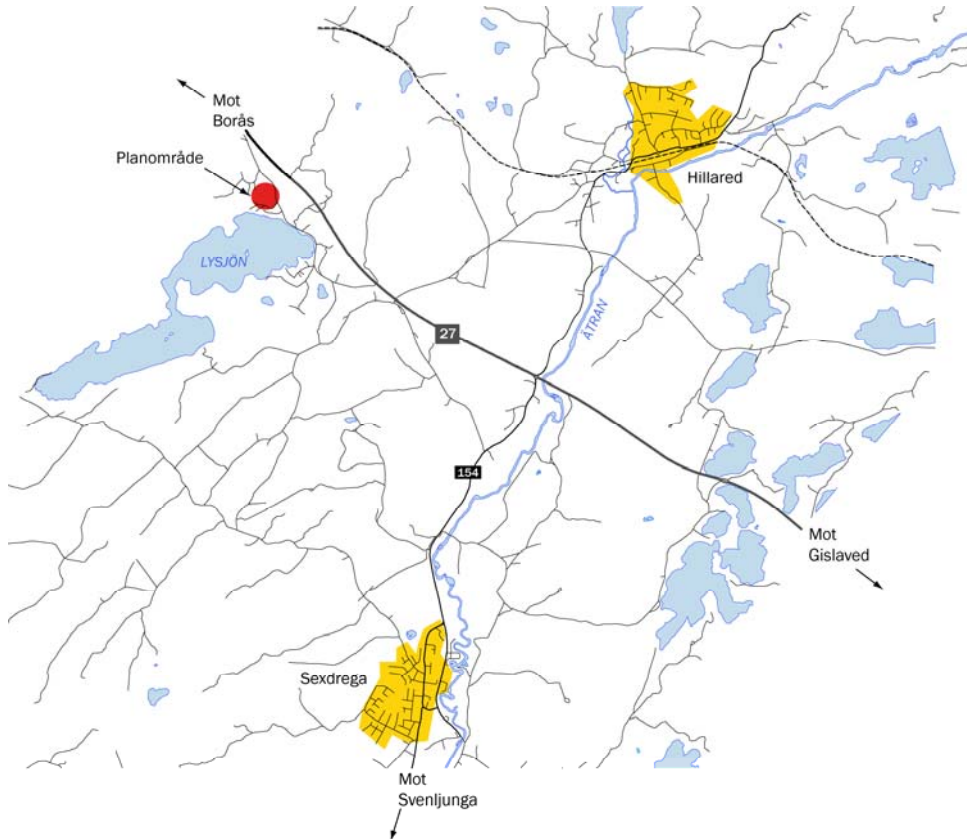


Bild 6. Översiktskarta.

Gator och trafik

I anslutning till planområdet passerar Rv 27. Den utgör en viktig länk för transporter, i synnerhet godstransporter, mellan framförallt regionen Gislaved/Gnosjö/Värnamo och Borås/Göteborg. En trafikmätning från 1998 redovisar att 6 170 fordon/dygn, ÅDT (årsmedeldygnstrafik), trafikerar Rv 27 mellan Lockryd och Borås.

Fördelning av trafik till/från Sandsjön sker via två infarter från Rv 27, en nordost och en sydost om Sandsjön, Delar av trafiken till Sandsjön passerar därför inte planområdet.

I Sandsjön finns en överordnad väg, Gamla landsvägen, som används gemensamt av alla fastigheter i området. Från denna väg finns ett antal mindre grusvägar, Strandvägen och Skogsvägen, som angör befintliga tomter samt Sågbacken öster om Rv 27. Den gamla landsvägen ägs och sköts av en vägförening.

Den skyltade hastigheten vid befintlig bebyggelse är 50 km/tim och 70km/tim i planområdets nordvästra del. Utanför planområdet, söderut i Sandsjön är landsvägen skyltad 30km/tim. Inom planområdet finns ingen trottoar eller separerad cykelbana. Körbanans bredd är 5-6 meter. Den förväntade trafikmängden genom området bedöms till maximalt 500 fordon/dygn om Sandsjön i sin helhet konverteras till åretruntboende. Innan det sker är trafiken än mer måttlig.

Gamla landsvägen har nyligen fått en något ändrad sträckning norr om Sandsjön. Korsningen Gamla landsvägen/Rv 27 norr om planområdet har stängts av säkerhetsskäl och en parallellväg utmed Rv 27 har istället byggts vilken är ansluten med Grändvägen vid Kätteback.

Kollektivtrafik

En bussterminal finns i Lockryd, drygt 1 kilometer sydost om planområdet. Terminalen används som bytesplats mellan olika busslinjer. Lockryd trafikeras av 5 busslinjer (301 Tranemo-Borås, 302 Älvsred-Borås, 303 Tingarör-Borås, 350 Tranemo-Borås och 360 Svenljunga-Borås). Lockryd trafikeras av drygt 30 turer på vardagar.

Idag finns en busshållplats vid Sågbacken, strax sydost om planområdet. Då tillgängligheten till hållplatsen är dålig och den används av ytterst få personer har kommunen och Västtrafik fattat beslut om indragning av hållplatsen från och med sommaren 2009.

Störningar

Buller

Området är påverkat av trafikbuller från Rv 27. I de östra delarna av planområdet är bullret noterbart. Närmaste byggnad i planförslaget ligger cirka 120 meter från vägmitt på Rv 27.

Enligt en bullerberäkning utförd i augusti 2008 är bullernivåerna vid de fastigheter som ligger i det nordvästra hörnet av planområdet under gällande riktvärden. Den ekvivalenta ljudnivån är 52 dBA och den maximala 56 dBA. Riktvärdena är 55 respektive 70 dBA. Ljudmiljön i området är således god.

Kraftledningar

Precis öster om planområdet, mellan Rv 27 och Gamla landsvägen, går två parallella 10 kV:s luftledningar. Luftburna elledningar samt servisledningar till befintliga tomter löper genom planområdet från nyss nämnda kraftledningar, främst öst-västlig riktning.

Översvämning

Lysjöns vattenyta ligger på cirka 164,5 meter över havet enligt Lantmäteriets Terrängkarta. I samband med översvämningen som drabbade Västsverige i december 2006 uppmättes vattenståndet till 165,09 meter över havet(2006-12-19).

Befintliga fritidshus vid strandzonen ligger på marknivåer på minst 166,5 meter över havet alltså 2 meter över normalvattenstånd. Lägsta komplementbyggnad ligger över 166 meter över havet

Förorenad mark

Det finns ingen känd förorenad mark inom planområdet. Om föroreningar upptäcks i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och kommunen kontaktas. Marken ska därefter undersökas innan beslut fattas om åtgärd.

DETALJPLANENS INNEBÖRD

Ett genomförande av den nya detaljplanen innebär att Sandsjön kan kompletteras med 50 nya bostäder och att ett gemensamt avloppssystem kan anläggas så att bostadsbebyggelsens negativa påverkan på omgivningen minskar.

Under samrådet framkom synpunkter på förslaget från sakägare och förvaltningar, dessutom har ett antal utredningar och studier färdigställts. Detta har föranlett vissa förändringar av planförslaget.

Planförslaget baseras på tre huvudprinciper: god terränganpassning, sparad natur och unik karaktär. Alla förändringar ska förstärka dessa tre kvaliteter. För att förbättra förslaget ytterligare föreslås ett system av bäckar och dammar för att hantera dagvattnet på ett naturligt sätt innan det når Lysjön. De ytor som är lämpliga för dagvattenhanteringen har till stor del bevarats varför dispositionen av området har förändrats något. Vidare har mer noggranna studier av vad som är exploaterbar mark och inte genomförts varför ytterligare några tomter föreslås. Strandvägen har flyttats något norrut för att komma längre från de befintliga tomterna och förlängts i väster för att skapa en bättre trafikstruktur.

Avvägning enligt miljöbalken

Lysjön, som är av riksintresse för naturvården, berörs av planförslaget. Exploateringen medför att resurser i form av tid och pengar tillförs och planläggningen möjliggör vissa regleringar i syfte att förbättra livsmiljön i och runt sjön. Planförslaget går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna.

Natur

Området har goda förutsättningar för att ha en intressant grön närmiljö. De flesta tomter gränsar mot naturmark. Centralt i planområdet rinner en bäck som utgör ”ryggrad” i grönstrukturen. Bäckens sträcker sig från Lysjön genom hela planområdet och ända upp till Rv 27.

Ambitionen är att marken ska lämnas relativt orörd både utmed gatorna och på tomterna. På den del av tomten som bebyggs kan markarbeten göras men även där är det önskvärt att de hålls till ett minimum.

Den vegetation som finns inom området idag kommer till stora delar att tas ned då den inte är värd att spara. Kommunen kommer dock att återplantera träd som är lämpliga och karaktäristiska för platsen. I såväl gaturummet som i de områden som ligger mellan bostadsfastigheterna ska tillräckligt med träd planteras för att det på sikt bli lummigt.

På de enskilda fastigheterna är det också önskvärt att träd planteras. Tomterna är tillräckligt stora för att det ska bli ljusa uteplatser och utrymmen för lek och utomhusvistelse. Detta beskrivs ytterligare i gestaltungsprogrammet.

I detaljplanen finns ett antal områden med markanvändningen natur. Med detta avses mark vars karaktär ska vara naturlig till skillnad från parker som uppfattas som anlagda. Skötseln är gles och med tiden ska delarna ovanför sjön övergå till att bli gles skog. Marken är allmänt tillgänglig.



Bild 7. Grönstrukturen i planområdet.

Bebyggelseområden

Av PBL 3 kap. 1-2 § framgår att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Byggnaderna ska ha en yttre form och färg som är estetiskt tilltalande, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan.

Bebyggelsen är ett av de viktigaste elementen som bidrar till områdets karaktär. För att förtydliga intentionerna i PBL och ge en vägledning, där utformningen inte regleras genom bestämmelser i detaljplanen, är planbeskrivningen kompletterad med ett gestaltungsprogram med beskrivningar som behandlar gestaltning av gaturum, tomter, hus m m. Det är en bilaga till planbeskrivningen och vissa delar i programmet gäller som planbestämmelser. Vidare har ett informationsblad, specifikt för planområdet, tagits fram för att inspirera till ett ekonomiskt och ekologiskt förhållningssätt till platsen och uppgiften att skapa en bostadsmiljö på naturens villkor. Den bygglovshantering som är obligatorisk har kompletterats avseende redovisningen av tomtens förutsättningar och hur de tas tillvara.

Bostäder

Området är ett bostadsområde där bostadsanknuten verksamhet på fastigheten tillåts. Dessa kan inrymmas i huvudbyggnaden eller komplementbyggnaden men aldrig utgöra mer än 25 % av den totala byggnadsarean för fastigheten. Med icke störande verksamhet avses en verksamhet som inte bullrar, inte medför luktstörningar eller ger skadliga luftutsläpp. Exempel på sådana verksamheter kan vara kontor, friskvård, frisör eller tandläkare.

De bostadshus som medges är i 1-2 plan, gärna med slutningsvåning eller suterrängvåning där det passar. Husen ska uppföras på naturens villkor och markarbeten på tomten ska minimeras. På varje

fastighet tillåts en huvudbyggnad och komplementbyggnader. Tomterna kommer att säljas via den kommunala tomtkön och husen uppföras som styckebyggda villor.

Bebyggelsens utformning och placering regleras med planbestämmelser på plankartan samt i gestaltungsprogrammet. I huvudsak föreslås byggnader med en byggnadsyta om 140-160m². Utöver det får komplementbyggnader om 40m² byggas. För att erhålla en god terränganpassning måste suterrängvåning byggas om nivåskillnaden mellan fasaderna är mer än 2,0 meter.

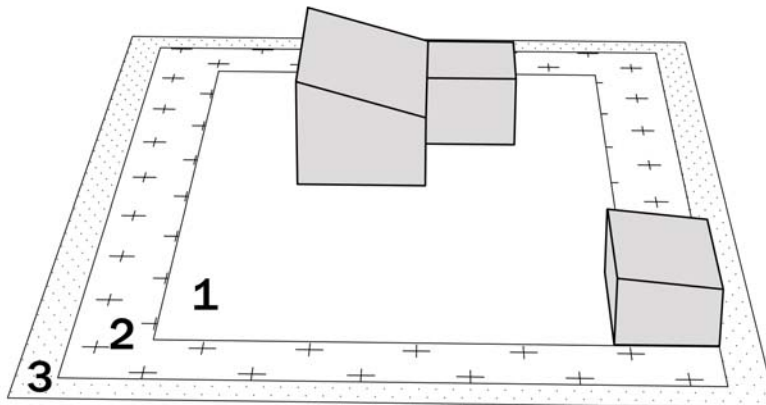


Bild 8. Tomten är indelad i tre olika zoner.

Tomterna i området varierar mellan 900m² och 1 700m². Tomterna är indelade i 3 zoner där en inre zon är tänkt för bostadshuset. Principen förklara mer utförligt i gestaltungsprogrammet.

Planbestämmelsen reglerar vad som får göras i de tre zonerna. De särskilda skäl som anges i planbestämmelsen ska motiveras i bygglovsansökan. Exempel på ett särskilt skäl kan vara anpassning av höjder för infart till garage/carport. Syftet ska alltid vara att skapa en totalt sätt bättre terränganpassning med en lokal större avvikelse från grundregeln.

De tomter som är bebyggda den dag då planen vinner laga kraft hanteras lite annorlunda. Befintliga byggnader som avviker från bestämmelserna avseende placering och utbredning ska inte anses strida mot planen.

För samtliga fastigheter finns en planbestämmelse som förhindrar att källare byggs. Avsikten är att minska risker för skador på byggnaderna.



Bild 9. Bebyggelsestrukturen med förlag på planområdets disposition.

Service

Offentlig och kommersiell service

Den offentliga servicen som finns har tillräckligt kapacitet för att klara av en ökad efterfrågan. Om en fortsatt konvertering från fritidsboende till åretruntboende sker i Sandsjön bör framtida planarbeten beakta behovet av förskola och barnomsorg.

Den kommersiella servicen som finns i Sexdrega och Lockryd kommer att få ett ökat kundunderlag tack vare att fler hushåll bosätter sig i Sandsjön.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till stora delar av området blir god då planerade tomter och vägar har anpassats till terrängen för att nivåskillnaderna ska bli så små som möjligt. För några av de bebyggda fastigheterna kommer tillgängligheten att vara dålig då tillfartsgatorna är branta. Alternativet, att bygga nya platskrävande men flacka gator har valts bort. De byggnader som uppförs har möjlighet att erbjuda full anpassning till funktionshindrade genom att byggnadsytan är tillräckligt stor för att rymma en komplett bostad.

Grundläggning

Byggnader inom området kan grundläggas genom plattgrundläggning. Vid utformning av grundläggning av byggnader, vägar och trummor skall hänsyn tas till att förekommande jordlager är mycket tjälfarliga. Vid grundläggning inom områden med organiska jordar skall dessa schaktas bort och ersättas med fyllnadsmaterial av god kvalitet.

Natur

I området kommer träd lämpliga för platsen att planteras av kommunen. Syftet är att skapa en rik grönska som bäddar in bebyggelsen. Den grönstruktur som föreslås borgar för att det är lätt att ta sig från sin bostad till ”naturen”. Vidare är det en kvalitet för djurlivet med gröna korridorer.

Lek och rekreation

Området och dess omgivning erbjuder på många möjligheter till en rekreativ utomhusvistelse. Kommunen kommer att anlägga en badbrygga på område betecknat med W_1 på plankartan.

Vattenområden

Den del av Lysjön som ingår i planområdet är uppdelad i tre delar. Den största delen är klassat som öppet vattenområde. Närmast stranden finns en zon där bryggor får anläggas. Storleken på bryggorna regleras med bestämmelse W_1 (högsta tillåtna bryggstorlek 35 m^2) respektive WB_2 (högsta tillåtna bryggstorlek 10 m^2 per bostadsfastighet).

Gator och trafik

Trafiken i området är tydligt strukturerad i en överordnad väg, ett ”gatunät” med blandtrafik samt ett mer finmaskigt nät av smitvägar för gångtrafikanter. Strukturen är vald utifrån en ambition att bevara naturkaraktären och bibehålla en hög trafiksäkerhet i bostadsområdet.

Gamla landsvägen korsar området diagonalt. Körbanan är 5-6 meter bred och ligger delvis upphöjd på en bank. Hastigheten är skyltad till 50 respektive 70 km/tim men bör sänkas till 50 km/tim både för att öka trafiksäkerheten för att minska bullerspridningen från fordonstrafiken.

Vägen bibehålls intakt och utrymme för en cykelbana sparas på dess sydvästra sida. Cykelbanan är en del av det övergripande cykelnätet i kommunen. Hastigheten på vägen sänks till 50 km/tim. De utfarter som finns mot vägen flyttas till de nya lokalgatorna.

Lokalgatorna är det samlande offentliga rummet för alla trafikslag och har en stark naturprägel. Trafikmiljön i området är gestaltad utifrån naturens villkor och är en del av grönstrukturen i området.

Gaturummet har en varierande bredd som skiftar mellan 8 och 20 meter. Av den totala bredden är endast drygt 4 meter hårdgjord yta, resten är naturmark. Det innebär att det finns publik zon med naturkaraktär mellan tomter på ömse sidor ”gatan”.

Gångpassager mellan olika delområden ligger mellan bostadsfastigheterna och utgör naturliga länkar från gatorna till naturområdena, antingen i eller utanför området.



Bild 10. Trafikstruktur. Rött heldraget symboliserar biltrafiken, blå prickat visar gångpassager inom området samt föreslagen gc-bana längs med Gamla landsvägen.

Parkering

Parkering för bostäderna anordnas på respektive fastighet. Det ska finnas plats för två uppställningsplatser per bostadsfastighet. Besöksparkeringen (0,2 bilplatser/fastighet) ordnas gemensamt i gatuzonen på hårdgjorda och anvisade uppställningsplatser.

Utfarter

Utfarter sker i möjligaste mån mot lokalgatan. Den yta som krävs för garageuppfarter som ligger på kommunal mark anläggs av kommunen men sköts av respektive fastighetsägare. För ett mindre antal av fastigheterna som ligger utmed Gamla landsvägen sker utfart direkt.

Kollektivtrafik

Planförslaget kommer inte innebära en tillräcklig stor ökning i reseunderlag för att öka turtätheten på befintlig kollektivtrafikförbindelse.

Teknisk försörjning

Sandsjön ska anslutas till allmänt vatten och avlopps nät. Nya överföringsledningar planeras från Sexdrega till Sandsjön. Föberedelser för en senare anslutning till det allmänna va-nätet för de angränsande bebyggelseområdena Grändsholm i Borås kommun och Sågbacken öster om Rv 27 utförs.

Vatten

Alla bostäder i området ansluts till det allmänna ledningsnätet. Vattentrycket från högreservoaren i Sexdrega bedöms vara tillräckligt för planerad bebyggelse i Sandsjön. Vattenledningar läggs i möjligaste mån i gatumark.

Brandvattenförsörjningssystemet består av brandposter, strategiskt placerade i området, som kompletteras med tankfordon. Slutgiltig utformning av systemet fasställs under projekteringskedet i samråd med Södra Älvsborgs räddningstjänstförbund.

Spillvatten

Alla fastigheter kommer att anslutas till det allmänna avloppsledningsnätet för vidare transport av spillvattnet till reningsverket i Sexdrega. Eftersom området är kuperat och många av fastigheterna ligger lågt kommer flera av anslutningarna lösas genom pumpning. Varje fastighet som inte kan anslutas med självfall får en pump installerad inne på tomtmark. Där det är möjligt kommer självfallsledningar byggas. Ledningar läggs i möjligaste mån i gatumark.

En bestämmelse finns som anger att lägsta höjd på färdigt golv, för att anslutning med självfall skall tillåtas, skall vara 0,3 meter över marknivå i förbindelsepunkt med hänsyn till risk för upp-dämning i allmänt dag- och spillvattensystem.

Dagvatten

Dagvatten är ett samlingsnamn för bland annat nederbördsvatten och ytvatten. I nuläget leds dagvatten från området och omgivande mark via bäckar till Lysjön. Även i fortsättningen kommer Lysjön vara recipient för dag- och dräneringsvatten. Eftersom sjön har höga naturvärden och är känslig för föroreningar måste dagvattenhanteringen utformas för att minimera riskerna för att förorenat dagvatten når Lysjön.

När ett naturområde byggs ut med gator och tomter ökar ytor med hustak, asfalt, stenbeläggning m.m. Detta medför att avrinningen vid ett regn sker snabbare och dagvattenflödena blir kraftigare. För att motverka detta bör olika typer av fördröjning planeras. I gatumiljö kan detta ske med makadamfyllda diken. Även på tomtmark ska dagvattenflöden fördröjas. Detta ordnas genom att dagvatten från hårdgjorda ytor leds in i ett fördröjningsmagasin placerat på tomten, vilket kan utformas som ett makadamfyllt dike. Magasinet ska rymma vatten från ett 10mm regn, vilket regleras i en planbestämmelse. På den sida av tomten som vetter mot grönområde behöver fördröjningsmagasin inte anläggas om dagvatten från tak och uteplatser kan släppas på gräsmattan eller andra beväxta ytor på tomten.

En avskärande dräneringsledning måste läggas mellan några tomter för att skydda den lägre tomten från dag- och dränvatten som kommer från en högre belägen tomt.

Möjligheterna till infiltration av dag- och dränvatten är små, vilket medför att dagvatten inte kommer sjunka ner genom jordlagren utan måste avledas via diken och bäckar.

Bäckarna föreslås vara oförändrade där det är möjligt. Bäckarna har idag plana partier som idag vattenfylls vid stor nederbörd. Dessa kommer även fortsättningsvis utnyttjas och utformas som dagvattendammar eller våtområden. På några kortare sträckor görs kulvertering och mindre justeringar av läget för att passa trummors in- och utlopp.

Värme

Uppvärmning sker med enskild anläggning. Då området ligger i en söderslutning och byggnaderna relativt glest finns goda möjligheter att använda sig av solen som energikälla, antingen med hjälp av solfångare, solceller eller med passivteknik. Direktverkande el bör undvikas.

Ei

Ledningsnät för elkraft finns utbyggt till området. De mindre luftburna ledningar som finns centralt i området ska markförläggas i samband med utbyggnaden av gatorna i området.

Detaljplan för bostäder i Sandsjön	Dnr	Datum
Svenljunga kommun	2007-914	2008-11-17

De två parallella 10 kV luftledningarna som ligger mellan Rv 27 och gamla landsvägen ska markförläggas för att skapa bättre bostadsmiljöer. Detta innebär att de bostäder som ligger närmast får en avsevärt bättre närmiljö, både visuellt och med tanke på strålningsmiljön. Då ledningen markförläggs även utanför planområdet kommer fler fastigheter att få nytta av investeringen.

Två transformatorstationer krävs i området för att säkra el-försörjningen. Stationerna ska uppföras i de två E-områden som har införts i planen. En kommer att byggas utmed Gamla landsvägen i anslutning till den södra lokalgatan och den andra något längre västerut utmed Gamla landsvägen. Tillgängligheten är god och det är lätt att ordna angöring till anläggningarna.

Tele och bredband

Telenätet är utbyggt i Sandsjön. Vissa av de ledningar som är luftburna föreslås markförläggas i samband med utbyggnaden av gatorna. Vidare finns det en nedlagd kabel som är tagen ur drift.

Bredband finns utbyggt till planområdet.

Avfall

Avfallshanteringen hanteras av kommunen. Hushållsavfall förvaras i kärl på tomten som placeras i tomtgräns dagen för tömning. De närmaste återvinningsplatserna finns i Sexdrega eller Hillared. När Lockryd utvecklas som verksamhetsområde kan det bli aktuellt med en återvinningsplats i området.

Sociala frågor

Målsättningen är att de områden som kommunen är med och utvecklar ska uppfattas som jämställda och trygga miljöer. I mångt och mycket går dessa målsättningar hand i hand med varandra men även med en allmän uppfattning om vad som är vackert och funktionellt.

Tryggheten ökar på en plats då man har god överblick och kan komma i kontakt med någon om det behövs. God belysning, få prång, entréer placerade ut mot gatan är exempel på utformning som stöttar en trygg miljö. Då kommunen inte har för avsikt att styra dessa frågor är det upp till de fastighetsägare som bor i området att bidra till att skapa en trygg miljö.

Jämställdhetsaspekter i samhällsplaneringen syftar till att inte förfördela kvaliteter mellan könen. Då vardagen till del ser olika ut för män och kvinnor finns det vissa kriterier som bidrar till att underlätta för en ökad jämställdhet. Några exempel kan vara närhet till kollektivtrafik, dagligvaruhandel samt skola och barnomsorg, men också en trygg miljö påverkar hur ”jämställd” en miljö kan beskrivas.

Då avstånden från planområdet till kommersiell och offentlig service är stort är det en brist ur jämställdhetsperspektiv. Avståndet till kollektivtrafik är också långt varför det är troligt att hushållen kommer att behöva en bil per vuxen för att klara av logistiken till vardags.

Tillgängligheten inom området är i stora delar god då lutningarna är måttliga. Ner mot sjön sluttar det brant. Badbryggan är inte tänkt att göras anpassad för människor med funktionshinder.

KONSEKVENSER

Ställningstagande till miljökonsekvenser enligt PBL 5 kap 18 §

I det samråd som kommunen gjorde 2007 genomfördes en miljöbedömningsprocess. Slutsatserna av det är att ett genomförande av planen inte anses medföra en betydande påverkan på miljön, häl-

san eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser varför miljökonsekvensbeskrivning inte bedöms behövas.

Enligt yttrande av Länsstyrelsen 2007-11-16 kommer det då föreliggande förslaget inte vara föremål för prövning enligt ingripandegrunderna i 12 kap 1§ PBL. Eftersom de revideringar av förslaget som har gjorts till detta samråd tar fasta på deras kommentarer antas Länsstyrelsens ståndpunkt kvarstå.

Hälsa och säkerhet samt störningar

Båttrafik

Lysjön med dess omgivningar ger goda möjligheter till rekreation och friluftsliv i form av bad, båtliv, fiske etcetera. Användningen av båtmotorer medför dock störningar för fågellivet. Vidare kan grumling och utsläpp från motorerna innebära ett hot för de blågrönalger som finns i Lysjön.

Buller

Trafikvolymerna på Gamla landsvägen är så måttliga att det är möjligt att bygga bostäder relativt nära vägen, så länge hastigheten är 50 km/tim. Enligt bedömningar bedöms att avstånd på drygt 10 meter mellan fasad och vägmitt räcka för att skapa en bra ljudmiljö. För att säkerställa detta har en 6 meter bred zon i kanten på de fastigheterna närmast Gamla landsvägen försetts med förbud att uppföra bostadsbyggnader. Riktvärdena för den maximala ljudnivån kan dock överskridas på delar av vissa av de fastigheter som ligger närmast vägen. Förslagsvis hanteras dessa överskridanden med lokala lösningar. Uteplatser kan alltid placeras i ett skyddat läge tack vara de stora tomterna.

En bullerberäkning har utförts för att klargöra förutsättningarna för bostäderna. Ljudnivåerna från Rv 27 ligger enligt beräkningar under gällande riktvärden. Enligt bullerberäkningen är de ekvivalenta ljudnivåerna 52 dBA och de maximala ljudnivåerna 56 dBA.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden utgår 10 år efter det datum då planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Svenljunga kommun har anlitat Radar arkitektur & planering AB för upprättandet av erforderliga handlingar. Arbetet har bedrivits av en grupp bestående av planeringsarkitekter, landskapsarkitekt, och etnolog. Kommunal handläggare är Susanne Norberg vid Miljö- och byggenheten i Svenljunga kommun.

.....
Susanne Norberg
Svenljunga kommun

.....
Oskar Götestam
Planeringsarkitekt FPR/MSA