



SVENLJUNGA  
KOMMUN

# Granskningsutlåtande granskning 2

---

**Detaljplan för Torstorp 1:24 m.fl. Klockaregården,  
Svenljunga kommun, Västra Götalands Län**

---

Plan- och exploateringsenheten

2024-01-24

---



# Innehållsförteckning

Granskningsens genomförande.....	3
Granskningskrets.....	3
Granskningsyttranden.....	3
Yttranden utan invändningar .....	3
Yttranden med synpunkter och yrkanden .....	4
Revideringar utifrån inkomna yttranden .....	12
Ej tillgodosedda synpunkter.....	13

## Granskningens genomförande

Detaljplanen har översänts för samråd enligt 5 kapitlet 18 § i plan- och bygglagen (PBL).

Granskningstiden för granskning nummer två i detaljplaneärendet har pågått mellan 5 juli och 1 augusti 2023. Handlingar har sänts till berörda samt varit publicerade på kommunens hemsida.

## Granskningskrets

- Länsstyrelsen, SGI
- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Postnord
- Vattenfall Eldistribution AB
- Västtrafik
- Kommunstyrelsen
- Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, SÄRF
- Berörda markägare

## Granskningsyttranden

### Yttranden utan invändningar

Postnord, Södra Älvsborgs Räddningstjänstförbund, Trafikverket, Vattenfall Eldistribution AB och Västtrafik har lämnat yttranden utan invändningar.

## Yttranden med synpunkter och yrkanden

Yttrande	Kommentar
<p><i>Länsstyrelsen</i></p> <p>Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas. För att planen inte ska prövas av Länsstyrelsen behöver kommunen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Förtydliga de oklarheter som kvarstår kopplat till geoteknik och säkerställa de eventuella åtgärder eller restriktioner som krävs för planens lämplighet.</li> <li>• Komplettera plankartan med villkor för lov eller startbesked för att skyfallsåtgärden om markens höjd över nollplanet ska vara säkerställd.</li> </ul> <p><b>Geoteknik</b></p> <p>Länsstyrelsen hänvisar till SGI:s yttrande i sin helhet (dnr. 5.2-2307-0921, daterat 2023-08-25). Sammanfattningsvis behöver kommunen förtydliga de kvarstående oklarheterna som SGI punktar upp i sitt yttrande. Eventuella åtgärder eller restriktioner som krävs för planens lämplighet behöver säkerställas</p> <p><b>Skyfall</b></p> <p>Kommunen har till detta skede infört egenskapsbestämmelse n1 på kvartersmark som reglerar markens höjd över nollplanet. Denna skyddsåtgärd behöver vara reglerad med villkor för lov eller startbesked för att skyfallshanteringen ska anses säkerställd. Detta behöver kommunen komplettera plankartan med.</p>	<p>Kommunen har reviderat den geotekniska utredningen och förtydligat de oklarheter som kvarstår gällande geotekniken, samt säkerställt åtgärder som krävs för planens lämplighet. Exempelvis har kommunen arbetat fram ett kontrollprogram för kontinuerlig övervakning över å-slänten på Torstorp 1:24 (se bilaga).</p> <p>Kommunen har infört en administrativ bestämmelse (a<sub>3</sub>) på kvartersmark med krav på att byggnader inte får uppföras förrän marken överensstämmer med bestämmelsen n<sub>1</sub> (markens höjd får inte vara lägre än + 144,2 meter över nollplanet). Detta för att säkerställa markens höjd för att kunna hantera dagvatten och minska risken för översvämningar.</p>

Yttrande	Kommentar
<p data-bbox="298 427 671 456"><i>Statens Geotekniska Institution</i></p> <p data-bbox="298 510 847 622">SGI delar huvudsakligen de bedömningar som gjorts av släntstabiliteten för planområdet. Vi anser</p> <p data-bbox="298 633 746 663">dock att följande behöver förtydligas:</p> <ul data-bbox="347 674 858 1899" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="347 674 858 1160">• I avsnitt 6.8.3 Bakåtgripande skred och erosion i [6]anges följande ”För friktionsjord bedöms en slänt på 1:3 från släntbotten vara maximal utbredning”. SGI undrar om det med formuleringen menas att en slänt efter ett fullbordat skred har en ideal lutning på 1:3 eller att området för ett bakåtgripande skred utgörs av en linje i lutning 1:3 mellan lågpunkten i åbotten och skärningspunkten med markytan.</li> <li data-bbox="347 1171 858 1283">• SGI anser att området som kan omfattas av ett bakåtgripande skred ska redovisas i plan och i sektion.</li> <li data-bbox="347 1294 858 1854">• Mellan ett bakåtgripande skreds bakkant och detaljplanegränsen ska det finnas ett betryggande säkerhetsavstånd för att planområdets släntstabilitet inte ska kunna påverkas av ett skred utanför planområdet, både på kort och på lång sikt. För att bedöma säkerhetsavståndet anser SGI att stabiliteten ska beräknas för ett fall med ett fullbordat bakåtgripande skred. I bedömningen av säkerhetsavstånd ska även risk för framtida erosion i skredområdet vägas in.</li> <li data-bbox="347 1865 858 1899">• För samtliga sektioner har kritisk</li> </ul>	<p data-bbox="868 510 1294 954">Kommunen har reviderat den geotekniska utredningen och förtydligat de oklarheter som kvarstod gällande geotekniken, samt säkerställt åtgärder som krävs för planens lämplighet. Exempelvis har kommunen arbetat fram ett kontrollprogram för kontinuerlig övervakning över åslänten på Torstorp 1:24 (se bilaga).</p>

<p>beräknad glidyta redovisats. För sektion A, C har även en global glidyta som berör planområdet redovisats. SGI ser positivt på en sådan redovisning och anser att en sådan glidyta även bör beräknas och redovisas för sektion B. Därtill bör planområdets gräns markeras i stabilitetsberäkningen för sektion B.</p>	
<p><i>Lantmäteriet</i></p> <p>SAMTLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR INOM ETT PLANOMRÅDE BÖR VARA UTREDDA Vid en planläggning ska samtliga rättigheter och samfälligheter vara utredda, för att ge en korrekt bild av hur förutsättningarna samt hur varje berörd rättighetshavare m.m. kommer påverkas av planförslaget. Därmed bör texten "rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade" tas bort. Om det fortfarande finns oklarheter, bör dessa utredas innan detaljplanen antas.</p> <p>REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS I planbeskrivningen finns på sidan 7 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom</p>	<p>Denna text har tagits bort och ett säkerställande om eventuella oklarheter har utretts.</p> <p>Denna text har lagts till för att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar. Kommunen har även kontrollerat så gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft. Exempelvis har en större yta prickad mark lagts till i plankartan över BC-området i syd.</p>

<p>planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.” Glöm inte att kontrollera så att gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.</p> <p>KOMBINATION ENSKILD + ALLMÄN KVARTERSMARK</p> <p>Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet.</p> <p>Användningen D – vård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.</p> <p>Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.</p> <p>Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till</p>	<p>Syftet med bestämmelsen D- vård har utretts och kommunen har beslutat att ta bort bestämmelsen i planen, detta då syftet med detaljplanen säkerställs med användningsbestämmelserna B- bostäder och C-centrum.</p>
---	---

<p>exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden. Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.</p> <p>ENDAST u-OMRÅDE SÄKERSTÄLLER INTE LEDNINGARNA</p> <p>Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar så kallade u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.</p>	<p>Kommunen har förtydligat detta i planbeskrivningen (se under sida 33), där det framgår att det åligger ledningens huvudman att se till att nödvändiga servitut och ledningsrätt finns. I de fall sådana inte finns bör det instiftas snarast.</p>
<p><i>Fastighetsägare 1</i></p> <p>Jag anser att parken ska finnas kvar i sin nuvarande form. Som medborgare i Svenljunga Kommun anser jag att det ska finnas möjlighet att njuta av lugnet som finns i parken. Att bebygga den kommer att leda till en nivåhöjning av ljudet. Idag finns möjlighet att kunna stressa av samt njuta av djurlivet. Detta kommer att försvinna även om en liten yta av grönområdet finns kvar.</p>	<p>I Svenljunga kommun finns det en stor efterfrågan av bostäder för äldre i ett strategiskt bra läge i kommunen, där just denna plats är särskilt lämpad. Kommunen har valt att bevara majoriteten av parkmarken för att trygga områdets naturvärden samt säkerställa allmänhetens tillträde</p>



<ol style="list-style-type: none"><li>1. Svenljunga Kommun fick i en donation mark 1947 av A P Thilander. Där byggde Svenljunga Kommun nuvarande kommunalhuset. Thilandska parken "flyttades" till detta område och iordningställdes till en mycket snygg och trevlig park att vistas i. När man går in i parken möts man av en skylt där man välkomnas till Thilanderska parken. Man får även en läsning om historien över A P Thilander. Nu är det dags igen, att bygga i en park allt för att vi ska ha lägen heter nära vatten. Bygg dessa lägen heter istället där det ska byggas lägen heter. Till exempel på Skanskafastigheten där det idag endast är en grusplan. Den ligger också precis bredvid vattnet. Gamla Snickeriet står också för fäot och ser bedrövlig ut. Låt vår fina park ha en framtid även för kommande generationer.</li><li>2. Även eu vill att vi ska återskapa eller reparera skadad natur. Naturen ska bidra till kolsänkor men även vara turist- och friluftsliv till nytta. Här har vi en park som bidrar till att vara en kolsänka. Här kan turister njuta om de vill. Istället för att bygga med asfalt, betong och sten sänker alltså parken kol åt klimatet. Genom sin fauna bidrar parken till en biologisk mångfald. Allt detta förlorar vi om vi istället ska bygga bostäder i parken. Om det inte byggs behöver vi inte reparera denna skadade natur. För att rädda parken borde den klassas som naturskyddsområde istället.</li></ol>	till strandmiljön.
--	--------------------

<p>Med andra ord anser jag att parken inte ska bebyggas utan lämnas ifred som den är idag. Möjligen klassas om till naturskyddsområde</p>	
<p><i>Svenljunga Verksamhetslokaler</i></p> <p>Inte lämpligt med den prickade zonen genom planområdet, längs gångvägen. Vi förstår att det ligger rör i backen(U1) men ur ett byggnations-perspektiv låser detta stora delar av området. Tillträde till Ätran och grönområde finns ändå för allmänheten på den västra sidan om området och genom området på den del som är benämnd PARK.</p> <p>Vore bra om det fanns möjlighet att sammanbygga fastigheter över tomtgräns med förbindelsegång. Vi tänker om det blir en fastighet som verksamheten tillhör Klockaregården (Torstorp 1:76) så vore den möjligheten bra även om höjdskillnader finns.</p> <p>Vi tycker att 20 % på e1 är låg, borde vara möjligt med en högre byggnadsgrad.</p>	<p>U<sub>1</sub> området i plankartan behöver kvarstå. Detta då det finns ledningar av särskilt värde vars placering kommunen måste säkerställa och bevara.</p> <p>Bestämmelsen p<sub>1</sub> som finns i plankartan möjliggör för detta. Bestämmelsen finns både på BC-området och B-området. Bestämmelsen innebär att "huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från <u>eller sammanbyggas i fastighetsgräns</u>, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p". Bestämmelsen har även tydliggjorts i planbeskrivningen.</p> <p>Med tanke på att Svenljunga Verksamhetslokaler kommer köpa till mark nordväst om fastigheten innebär detta att det med den nya tomtarean finns en stor möjlighet till utbyggnad på fastigheterna, vilket kommunen anser ger goda</p>

<p>Redan i Planbeskrivningen och i Granskningshandling 2 framgår det att Svenljunga Verksamhetslokaler noterar att vi har ca 46 parkeringsplatser men att dessa inte räcker och att vi behövde ytterligare 15 parkeringsplatser. I granskningshandlingarna försvinner detta helt och Verksamhetslokaler tappar istället ytor och parkeringar så att det totala antalet för Klockaregården blir ca 35 platser, alltså färre än vad det är idag. Om vi i framtiden bygger om och till Klockaregården kan också fler platser behövas och att då minska antalet redan nu vore förödande. I detta ligger också att Verksamhetslokaler tappar ca 1022 m<sup>2</sup> mark och får tillgång till ca 500 m<sup>2</sup> ny mark. Detta är inte förankrat på ett sätt så att Bolaget förstått förändringen och påverkar förstås antal P-platser negativt.</p> <p>På bolagets mark är också ett större ställverk inritat, bolaget förstår att detta kan behövas men placeringen påverkar antal p-platser och då behovet är fler platser enligt punkt vi redovisat ovan tycker vi att placering inte är lämplig. I så fall krävs att bolaget får nya</p>	<p>möjligheter för Svenljunga Verksamhetslokaler att bygga ut.</p> <p>Svenljunga kommun har sett över de fastighetsrättsliga konsekvenserna och gjort en förändring i dessa. Detta har gjorts i dialog med Svenljunga verksamhetslokaler och förändringen är nu förankrad på ett sätt som bolaget är medveten om. Resultatet av förändring innebär att Bolaget nu har tillräckligt med mark för ca 60-65 parkeringsplatser om markytan för parkeringsplatserna blir mer markeffektiv, något som nu är förankrat med Bolaget.</p> <p>Ställverket/transformatorstationen är inritat i den nya planen då transformatorstationen finns där idag. Det säkerhetsavstånd som är avsatt är enligt rekommendationer. Om</p>
---	--

<p>platser och ny mark iordningsställs för parkering.</p>	<p>Svenljunga Verksamhetslokaler vill flytta detta behöver det i så fall göras innan detaljplanen vinner laga kraft, annars blir detaljplanen planstridig. Kommunen anser att planprocessen är för långt gången för att göra åtgärder i detta skede. Dessutom har kommunen sett över de fastighetsrättsliga konsekvenserna och gjort en förändring i dessa. Detta har gjorts i dialog med Svenljunga verksamhetslokaler och förändringen är nu förankrad på ett sätt som bolaget är medveten om, vilket i sin tur bidrar till att bolaget har yta för de parkeringsplatser som behövs till äldreboendet.</p>
---	--

## Revideringar utifrån inkomna yttranden

Inkomna yttranden har lett till följande revideringar av planförslaget:

- Revidering av den geotekniska utredningen för att förtydligat de oklarheter som kvarstod gällande geotekniken, samt säkerställt åtgärder som krävs för planens lämplighet, exempelvis har ett kontrollprogram tagits fram.
- Kommunen har infört en administrativ bestämmelse ( $a_3$ ) på kvartersmark med krav på att byggnader inte får uppföras förrän marken överensstämmer med bestämmelsen  $n_1$  (markens höjd får inte vara lägre än + 144,2 meter över nollplanet). Detta för att säkerställa markens höjd för att kunna hantera dagvatten och minska risken för översvämningar.
- Texten "rättigheter och samfälligheter kan vara ofullständigt redovisade" har tagits bort i planbeskrivningen och ett säkerställande om eventuella oklarheter har utretts.
- Texten "Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet" har lagts till i planbeskrivningen för

att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar. Kommunen har även kontrollerat så gällande planer fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft och därmed lagt till en större yta prickmark över BC-området i syd.

- Syftet med bestämmelsen D-vård har utretts och kommunen har beslutat att ta bort bestämmelsen i planen, detta då syftet med detaljplanen säkerställs med användningsbestämmelserna B-bostäder och C-centrum.
- Kommunen har förtydligat de oklarheter som kvarstod kring ledningar (se under sida 33) där det står att det åligger ledningens huvudman att se till att nödvändiga servitut och ledningsrätt finns. I de fall sådana inte finns bör det instiftas snarast.
- En förändring av de fastighetsrättsliga konsekvenserna har gjorts.

## Ej tillgodosedda synpunkter

Svenljunga Verksamhetslokaler och yttrande från fastighetsägare 1 bedöms inte ha fått sina synpunkter fullt tillgodosedda.

---

### I tjänsten

Johanna Bengtsson  
Planarkitekt  
Plan- och exploateringsenheten  
[Johanna.Bengtsson@Svenljunga.se](mailto:Johanna.Bengtsson@Svenljunga.se)  
0325 180 26