



SVENLJUNGA
KOMMUN

Begäran om planeringsbesked

Detaljplan för del av fastigheten Gälared 6:2 m fl

Sågviken, Hillared

Svenljunga kommun

Förvaltning/enhet Plan- och exploateringsenheten

Datum 2023-05-12



Innehållsförteckning

Planeringsbesked	3
Begäran om planeringsbesked.....	3
Bakgrund	4
Beskrivning av området	4
Tidigare ställningstaganden	4
Regionala och nationella perspektiv	6
Strandskydd	7
Natur och friluftsliv	8
Geotekniska förhållanden	10
Exploateringsförslag.....	11

Planeringsbesked

Kommunen kan begära att Länsstyrelsen ger ett planeringsbesked gällande en eller flera av de så kallade ingripandegrunderna. En begäran om planeringsbesked kan göras när som helst under detaljplaneprocessen, men det är lämpligt att begära det tidigt.

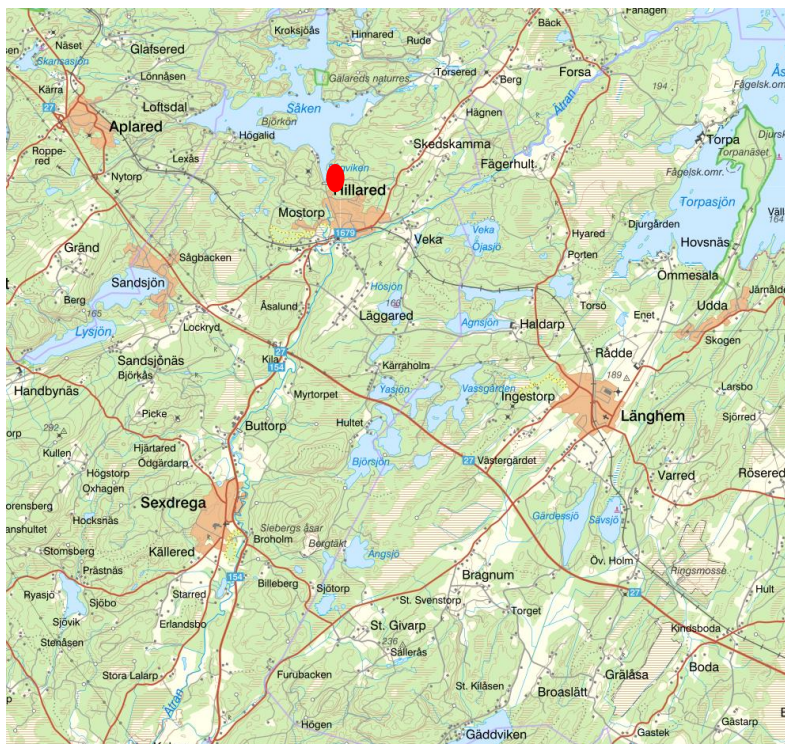
Ett planeringsbesked kan vara antingen positivt, positivt förenat med villkor eller negativt. Om Länsstyrelsen bedömer att det som kommunen begärt planeringsbesked för inte kan antas leda till överprövning av planer ger Länsstyrelsen ett positivt planeringsbesked. Ett positivt planeringsbesked är bindande och innebär att Länsstyrelsen inte kan överpröva kommunens beslut om att anta en detaljplan utifrån de frågor som planeringsbeskedet avser. Detta gäller under förutsättning att inte åtgärden eller förutsättningarna för planeringen har ändrats väsentligt i förhållande till de frågor som planeringsbeskedet avser.

Ett planeringsbesked ska ges inom sex veckor från det att en komplett begäran kom in till Länsstyrelsen, om inte längre tid är nödvändigt med hänsyn till ärendets omfattning eller andra särskilda omständigheter.

Kommunen har möjlighet att överklaga ett negativt planeringsbesked eller ett positivt planeringsbesked som förenats med villkor till regeringen inom tre veckor från att Länsstyrelsen har lämnat planeringsbesked. Det är endast kommunen som får överklaga.

Begäran om planeringsbesked

Svenljunga kommun begär, i enlighet med 5 kap. 10 f § PBL ett planeringsbesked från Länsstyrelsen avseende detaljplaneläggning av bostäder och förskola inom del av fastigheten Gälaled 6:2 med flera, Hillared, Svenljunga kommun.



Områdets läge i kommunen markerat med rött.

Syftet med begäran om planeringsbesked är att få besked om planerad bebyggelse enligt förslaget strider mot ingripandegrunden enligt 11 kap. 10 § punkt 4 PBL (Länsstyrelsen ska överpröva kommunens beslut, om beslutet kan antas innebära att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser) och därmed få nödvändig information avseende förutsättningarna för detaljplanen och dess fortsatta handläggning.

Syftet med detaljplanen är att utveckla Hillared samhälle med fler bostadsmöjligheter samt en förskola i ett attraktivt läge med närhet till vatten, rekreation och friluftsliv.

Bakgrund

Sågviken har länge varit ett intressant område för utveckling i norra kommundelen. Intresset formaliserades genom att området först pekades ut i LIS-plan och sedan genom att ett uppdrag om planprogram gavs.

Strandskyddet har identifierats som en kritisk fråga. För att få klarhet i den begärs planbesked hos Länsstyrelsen innan mer omfattande och kostsamma arbeten utförs.

Beskrivning av området

Planområdet är beläget i den norra delen av kommunen, direkt norr om Hillared samhälle och öster om sjön Såken. Området är knappt 38 hektar stort och utgörs av skogsmark. Större delen av marken inom planområdet omfattas av fastigheten Gälared 6:2 som ägs av en stiftelse. I övrigt ingår även mindre delar av den kommunägda fastigheten Gälared 2:56 och tre privatägda fastigheter. Planområdet ansluts via Såkenvägen. I den sydvästra delen av planområdet finns ett befintligt bostadshus och utanför/i direkt anslutning till planområdet, utmed sjökanten finns ytterligare ett befintligt bostadshus. Infarten till detta sker över föreslagen naturmark.

Samhället Hillared består nästan uteslutande av småhus- och radhusbebyggelse, byggda främst under 1970-talet och tidigt 1980-tal. Det finns även en mindre andel flerfamiljshus i Hillared men bostadsbeståndet utgörs mestadels av villabebyggelse.

I Hillared finns service i begränsad omfattning. Det finns ett antal mindre verksamheter, bland annat handelsträdgård och smidesverksamheter. Det finns även en låg- och mellanstadieskola samt förskola i samhället.

Tidigare ställningstaganden

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Den gällande översiktsplanen för Svenljunga kommun antogs av kommunfullmäktige 2020-11-02.

I översiktsplanens markanvändningskarta är området utpekad som nytt tätortsområde, med bedömningen att det har ett strategiskt bra läge. Närhet till Borås dit många arbetspendlar, goda möjligheter att resa kollektivt och området gränsar till fina naturområden. Området är idag obebyggt skogslandskap. Vid exploatering av området bör förskoleverksamheten i

Hillared ses över. Det är viktigt att man vid exploatering av området värnar om att bevara områdets skogskaraktär. Området är även utpekade som LIS-område.

Anmärkning från Länsstyrelsen: Naturinventering ska genomföras innan större exploatering sker som kan komma att påverka omfattningen av den tänka utvecklingen.

Vägledning

Svenljunga kommun ska ha en god planberedskap för utbyggnad av regionala- och kommunala kärnor. Inom befintlig tätort ska förtätning ske där det är möjligt och bostäder bör blandas med till exempel handel och service.

Nya detaljplaner i kommunen bör ge möjlighet till både en- och flerbostadshus. Utbyggnadsområden bör inte ha längre än 300 meter till grönområde. Omhändertagande av dagvatten ska i den utsträckning det är möjligt fördröjas och omhändertas lokalt i form av öppna dagvattenlösningar. Bebyggelseutvecklingen ska stärka kopplingen till viktiga målpunkter. Bebyggelsen ska bidra till att stärka huvudstråk i syfte att skapa underlag för bland annat service.

Äldre detaljplaner ska i samråd med näringsliv och invånare uppdateras till dagens önskemål och förhållanden. Planera för att skapa en stabil tillgång till byggklara tomter i alla regionala- och kommunala kärnor, i turordning anpassad till efterfrågan. Kommunen ska planera för ett varierat bostadsutbud som kan ge en fungerande flyttkedja.

Hillared

Hillared pekade ut som en kommunal kärna där i första hand ny bebyggelse ska förläggas i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Kommunen ska ha en strategisk markreserv för att snabbt kunna tillmötesgå önskemål i samband med nya bostäder och verksamhetsetableringar i dessa kärnor.

Genom att binda ihop kommunala kärnor och Svenljunga tätort med goda kommunikationer kan orterna stödja varandra och gemensamt upprätthålla ett bredare serviceutbud för kommunen som helhet. Med bra kommunikationer kan även övriga tätorter, småorter och landsbygden kopplas till de kommunala kärnorna, och få tillgång till utbudet. Orter som ligger utanför kommungränsen kan även de bidra med viktigt underlag för service, fritidsanläggningar och kollektivtrafik.

Vägledning

Få till stånd en utveckling av blandad bebyggelse i kärnorna. Binda samman viktiga målpunkter inom orten med gång- och cykelnät. Detaljplaner som säkerställer utvecklingen enligt ovan ska finnas. Det ger kärnorna möjlighet att växa vilket i sin tur skapar ökade förutsättningar för förbättrad service samt utökad kollektivtrafik. Stärka de kommunala kärnornas roll i den lokala bygden för att öka samarbetet emellan orterna för en utökad service.

LIS-plan

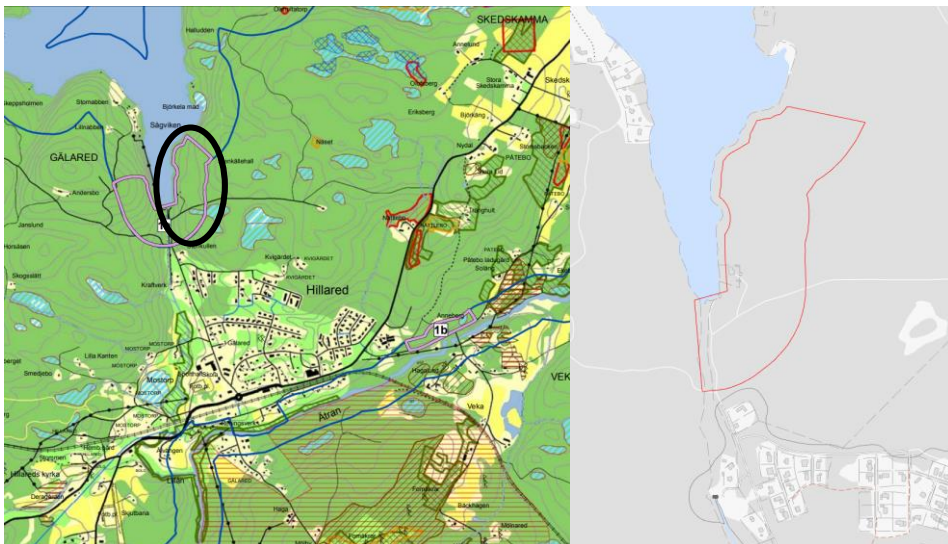
Aktuellt område är utpekade i kommunens LIS-plan från 2011. Området är en naturlig utveckling av Hillareds samhälle, området har idag endast något enstaka bostadshus, men gränsar till Hillared i söder. Områdets tänkta utveckling är en naturlig fortsättning på Hillareds samhälle, infrastruktur som vatten och avlopp samt gatubelysning etc kan lätt byggas ut till planområdet. Närheten till samhället gör att all nybyggnation kräver detaljplanering. Bebyggelsen kan utvecklas på de mer flacka slänterna/platåerna medan de branta strandzonerna skyddas från ingrepp. Konsekvenserna av detta bör inte leda till någon större negativ påverkan på naturen.

LIS-området omfattar i huvudsak likåldrig granskog med svag markflora. En ökad befolkning i området kan leda till ett ökat friluftsliv runt sjön. Konsekvenserna av detta bör inte leda till någon större negativ påverkan på naturen i området.

Länsstyrelsens kommentar:

Hillared (1a)

En exploatering sker förvisso inom i stort sett oexploaterad mark men området finns i nära anslutning till viktig samhällsservice som kan behövas stärkas. Kommunen anger att LIS-området sömlöst kan integreras i ortens gatunät och tekniska infrastruktur. Länsstyrelsen vill här påpeka att VA måste lösas hållbart för att sjön Såken som är en näringsfattig sjö och som, till delar består av riksintresse, inte ska påverkas negativt. Kommunen anger att de i detaljplaneskedet ska skydda de branta strandzonerna från ingrepp, de värdefulla lövträdsrika strandskogarna och det rörliga friluftslivet. Kommunens intentioner, vilka beskrivs i LIS-planen, att varje LIS område ska utredas avseende förekomst av värdefull fauna och flora, är viktigt för detta område då signalarten dvärghäxört har påträffats i området.



Utdrag från kommunens LIS-plan till vänster och översiktsplan till höger. Aktuellt område markerat med svart respektive rött.

Regionala och nationella perspektiv

Höghastighetsjärnvägen Linköping – Borås

Åtgärdsvalstudie för höghastighetsjärnvägen mellan Linköping och Borås har en delsträcka mellan Borås och Jönköping. Denna delsträcka är uppdelad i fyra delområden 7-10. Svenljunga kommun berörs av delområde 9 och 10. Delområde 10 är den sydligaste möjliga dragningen och där är landskapet mindre kuperat än delområde 7-9. I en sydlig dragning mellan Jönköping och Borås, genom delområde 10, är landskapet mindre kuperat. De lokala höjdskillnaderna är små, vilket gör att höghastighetsjärnvägen med några undantag i huvudsak bedöms kunna förläggas på bank och i bergsskärningar. Förekomst av lösa jordar gör att pålad anläggning bedöms vara mest kostnadsdrivande inom delområde 10. Sammantaget bedöms järnvägen kosta mer per meter att anlägga i de norra delområdena än i de södra.

Uppdrag att avbryta planering av nya stambanor för höghastighetståg, snarast avsluta projektet Hässleholm-Lund samt pausa projektet Göteborg-Borås.

Regeringen beslutade 2022-12-22 att uppdra åt Trafikverket att från och med denna dag avbryta planeringen för de s.k. centrala systemdelarna av de nya stambanorna, mellan Linköping och Borås respektive Hässleholm via Linköping.

Strandskydd

Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Det skyddade strandskyddet är normalt 100 meter från strandkanten, både på land och i vattenområdet. Länsstyrelsen kan utöka strandskyddet upp till 300 meter, om det behövs för att säkerställa något av strandskyddets syften. Sjön Såken har ett utvidgat strandskydd till 200 meter.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Delar av strandskyddet avses upphävas i och med detaljplanen. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste enligt plan- och bygglagen 4 kap. 17 § två förutsättningar vara uppfyllda:

- Om det finns särskilda skäl för det, och
- Om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

I 7 kap. miljöbalken anges de sju särskilda skäl som finns för upphävande av strandskyddet:

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävande eller dispens avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

I 18 d § finns bestämmelser om vad man får beakta som särskilda skäl utöver det som anges i första stycket, om prövningen gäller ett sådant område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen som avses i 18 e §

18 d § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet åberopas särskilt skäl enligt 7 kap. 18 d §:

Det område som upphävandet avser är inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen där ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Motivering

Området är utpekad i kommunens LIS-plan. I LIS-planen motiveras att aktuellt område är lämpligt för utveckling av landsbygden med att området är en naturlig fortsättning av Hillareds samhälle, där infrastruktur som vatten och avlopp, gatubelysning mm lätt kan byggas ut till området. Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom all kvartersmark och allmän platsmark - gatumark som är belägen inom strandskyddat område.

Mellan föreslagen bebyggelse och strandlinjen kommer en remsa med naturmark att bevaras. Bredden på naturmarken mellan första raden av tillkommande kvartersmark och strandlinjen varierar mellan ca 50-145 meter. Bevarande av grönytor medför att allmänhetens långsiktiga tillgång till strandområdet tryggas samt att goda livsvillkor för djur- och växtliv bevaras. Inom området föreslås bebyggelse med varierade upplåtelseformer. Förslaget medför att allmänheten kommer ha motsvarande tillgång till området närmast sjön Såken som idag, vilket innebär att strandskyddets syften tillgodoses samtidigt som Hillareds samhälle utvecklas. Inom hela området bevaras flertalet gröna ytor, vilket skapar gröna stråk mellan olika bebyggelseområden. Det medför även att allmänheten kan passera vid flertalet av dessa grönstråk samt förutsättningar för stora spridningskorridorer för djur- och växtlivet. En utveckling av Hillareds samhälle ökar förutsättningarna för stärkt service i samhället.

Natur och friluftsliv

Området utgörs främst av granskog. Inom och i närheten av området har ett antal arter påträffats enligt artportalen. Bland annat har ask som är starkt hotad och signalarten dvärghäxört påträffats inom området. En naturvärdesinventering avses utföras inom ramen för detaljplaneprocessen.

Såken



Sjön Såken är en naturlig näringsfattig skogsjö. Sjön är flikig och har flera öar. Omgivningarna är starkt kuperade med framför allt barrskogar. Stränderna är i allmänhet klippiga och stupar brant ned i vattnet. Vid sjön i väster finns en näringsfattig bokskog som ingår i Natura 2000 och därmed bedöms ha ett högt skyddsvärde som naturtyp och hyser flera skyddsvärda arter. I sjöns östra branter har vi Gälareds naturreservat med höga värden för bland annat fågellivet, lom och fiskgjuse häckar i sjön. Förekommande fiskarter är bäckröding, sik, gädda, brax, lake samt abborre. Längs sjöns stränder finns väl upptrampade stigar och tillgängligheten för det rörliga friluftslivet är mycket god. Jakt och fiske är viktiga friluftssintressen i området.

Sjön påverkas starkt av reglering och i sjöns södra utlopp finns ett dämme och kraftstation som utgör ett definitivt vandringshinder mellan Lillån och Såken. Sjön påverkas även av det omfattande skogsbruket.

Vägledning Såkenområdet

Stödja lokala initiativ för att förbättra stigar och leder i utpekade områden. Svenljunga kommun ska bidra till att bevara och utveckla naturvärdena genom att i nära samarbete med markägare och andra aktörer för en långsiktig hållbar förädling av natur- och rekreationsområden med höga värden.

Såken runt – vandringsled

Runt Såken finns en vandringsled som är ca 18 km. Leden går delvis i Borås kommun och delvis i Svenljunga kommun, leden går både på minde skogsstigar och större grusvägar. På sina ställen är det ordentligt kuperat. Längst upp i norr kan du välja två olika vägar där den västra går på små skogsstigar och tar dig förbi Hinnareds lilla badplats. Den östra går på en större cykelväg. Efter någon kilometer möts ledalternativen igen. Vid Hagö i nordväst kan du lämna leden för en liten stund för att titta på de många stora odlingsrösena. Här finns också en liten bokskog och flera åldriga ekar. I bokskogen finns också ett mycket enkelt vindskydd. Bokskogen vid Hagö är en rest av den mycket stora bokskogen och kronoallmanningen Gälaveden.

Vid Sågviken i söder kan du lämna leden ett stycke och se på de stora jättegrytorna från istiden. Nere vid Sågvikens hamn finns en grillplats med vacker utsikt över sjön.

Vandringsleden sköts av byalaget och det rörliga friluftslivet är mycket gott. En ökad befolkning i området kan leda till ökat friluftsliv i och runt sjön. Konsekvenserna av detta bör inte leda till någon större påverkan på naturen i området. Byggnation enligt förslaget medför att stigarna/vägarna för leden behöver flyttas till viss del. Det är av stor vikt att en eventuell flytt av stigar/nya stig-sträckor knyter an till befintlig stig på ett naturligt sätt.



Såken fiskevårdsområde

Såkens fiskevårdsområde omfattas av Frammesjön, Sjögårdasjön, Mellsjön och Såken. Såken ingår i Ätrans avrinningsområde och är med i Projekt Ätranöring som syftar till att öka beståndet av Ätranöring i området. Sedan flera år utsätts årligen gösyngel för att öka beståndet, gösen växer bra på grund av den stora mängden småsik som finns i sjön. Även ål utsätts regelbundet. Utöver gös finns gädda abborre, vitfisk, lake, ål och sik.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) utgörs de dominerande jordarter för grundlager i området av berg och morän. Ovan berget finns ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän. Inom delar av området finns även jordarten torv. Detta kan komma att påverka utformningen av exploateringen inom området.

Exploateringsförslag

I området möjliggörs ett nytt bostadsområde samt en förskola. Enligt framtaget förslag rymmer området ca 375 bostäder i olika former (villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus).



Situationsplan som visar en översikt över hur området kan utformas. Bsv arkitekter & ingenjörer.

Platsens förutsättningar:

”Att bo mitt i naturen” kan bli ett signum för bebyggelsen på Sågviken. Stadsdelen kan med fördel spegla hållbarhet exteriört som interiört och gärna förses med nytänkande miljö-, energi- och tekniklösningar.

Byggtekniken och arkitekturen bör knyta an till skogsmiljön och terrängen som i så stor utsträckning som möjligt bör bevaras. Det är platsens gröna och kuperade terräng som i samklang med ny bebyggelse kan göra Sågviken till en karakteristisk stadsdel med en helt egen karaktär.

Arkitektoniska aspekter:

Disposition och utemiljö:

Huvudgreppet, ”att placera hus ut med gata” och låta terrängens framkomlighet diktera huvudstråken för stadsdelens infrastruktur har legat till grund för stadsdelens fotavtryck och utformning.

Skogen bör inventeras och bevarandevärda skogspartier bör identifieras. Det kan bli attraktivt med skogsdungar på kuperad terräng mellan stadsdelens olika kvarter. Skogen bör gallras så att ett avstånd på 25-30 meter till närmsta bebyggelse uppfylls för att säkra bebyggelsen från vindfällda träd.

Mot väster på bergssluttningarna ned mot sjön Såken bör skogen gallras och därigenom skapa fina utblickar från stadsdelen i väster. Blåbärsris och mossor bör bevaras i skogspartierna.

Logistik:

Stadsdelen kan byggas i etapper, gatunätet är utformat så att det på ett rationellt vis går att bygga ut över tid.

Trafikrörelserna fungerar oberoende av etappernas uppdelning med bra flöden utan "dead ends" även om man väljer att bygga ut etapperna i valfri ordning.

Beläggningen på vägarna kan med fördel vara oljegrus, en asfaltbeläggning med "gruskaraktär". Farthinder bör utföras av naturmaterial, gärna stora granitbumlingar.

Parkeringar utförs med fördel med gräsarmering. Tillgängligheten ska tillgodoses med handikapparkeringar i nära anslutning till flerbostadshusens trapphus.

Cykelparkering anordnas dels utomhus, dels tillsammans med rullstols- och barnvagnsförråd i souterrängplan på flerbostadshuset.

Miljöhus i anslutning till flerbostadshuset planeras längs med vägarna för att undvika backningsrörelser vid sophämtning.

GC-vägar leds genom- och kopplas ihop med befintlig GC-struktur i området så Sågviken blir integrerat som en naturlig del av Hillared, en plats där man gärna tar sin kvällspromenad. Det kan med fördel planeras centrala samlingsplatser, vid flerbostadshuset gärna med ett mindre kvartershus växthus eller enklare paviljongbyggnad.

Riktlinjer för form och färgsättning

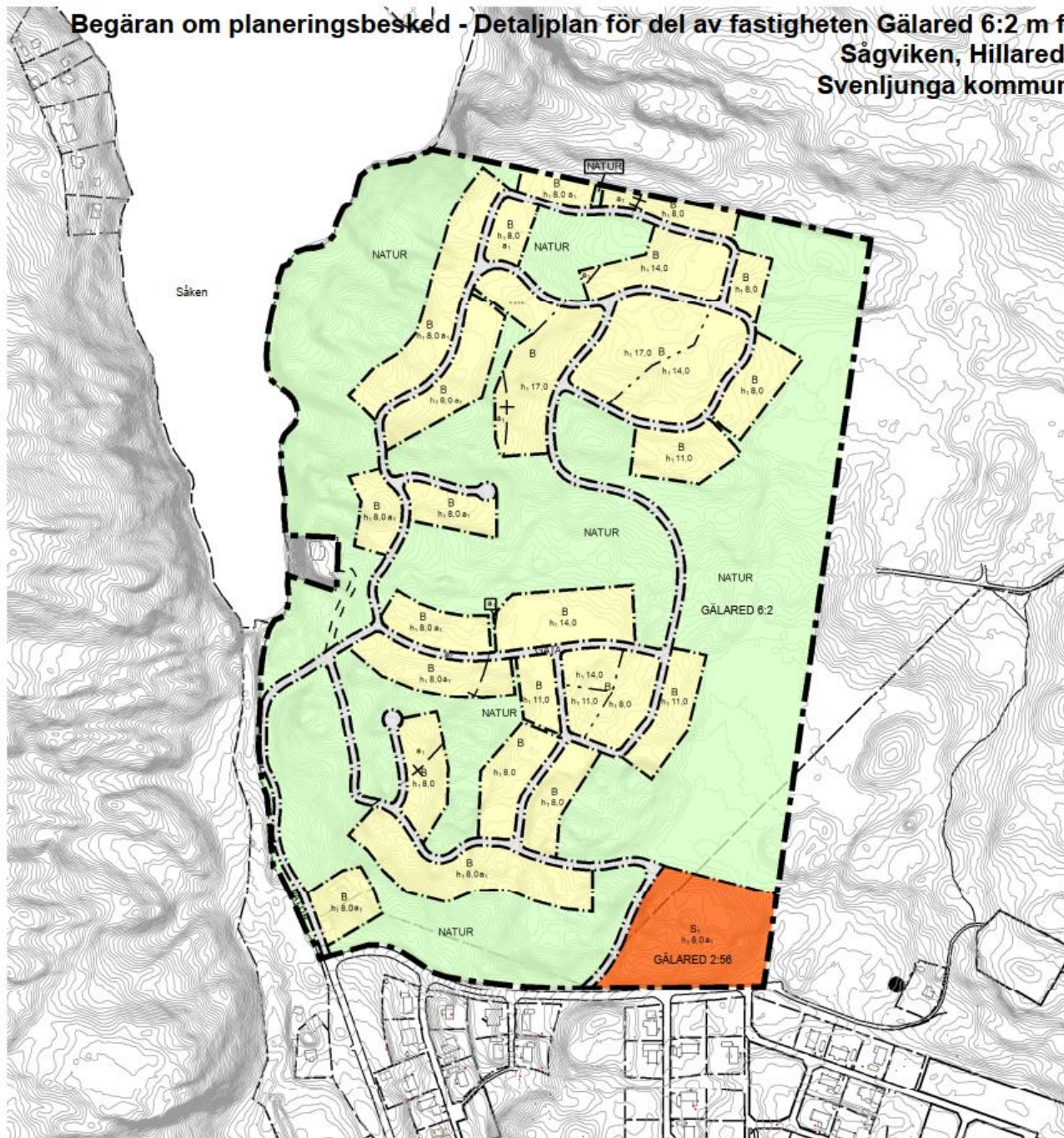
Stadsdelen bör präglas av naturliga material gärna träpanelklädda fasader i dova kulörer som olivgrön, silvergrå, svart, faluröd och gulockra. Ett gestaltungsprogram för området kan medverka till att styra utformning, fasadkulörer och takmaterial.

Projektets hållbarhetsmål enligt Agenda 2030:

Nedanstående hållbarhetsmål enligt Agenda 2030 bör beaktas och inarbetas i blivande detaljplan.



**Begäran om planeringsbesked - Detaljplan för del av fastigheten Gälared 6:2 m fl
Sågvikens, Hillared
Svenljunga kommun**



PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- S1 Förskola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

a₂ Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h₁ 0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Upphävande av strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje - Streckad
- Hänvisningslinje - Heldragen



Skala (A4) 1:5 000

